

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

### 泛海國際集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：129)

截至二零二零年九月三十日止六個月

中期業績公佈

#### 財務摘要

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零二零年	二零一九年	
收入	<b>1,262</b>	1,260	-
經營溢利	<b>884</b>	1,036	-15%
本公司股東應佔溢利	<b>652</b>	635	+3%
每股盈利－基本（港元）	<b>0.49</b>	0.48	+2%
	二零二零年 九月三十日	二零二零年 三月三十一日	
資產總值	<b>40,804</b>	38,235	+7%
資產淨值	<b>21,371</b>	18,851	+13%
本公司股東應佔權益	<b>20,574</b>	18,228	+13%
債務淨額	<b>16,603</b>	17,269	-4%
營運中酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	<b>49,482</b>	47,118	+5%
經重估資產淨值	<b>30,049</b>	27,734	+8%
本公司股東應佔權益	<b>27,750</b>	25,574	+9%
資產負債比率－債務淨額與經重估資產淨值比率	<b>55%</b>	62%	-7%

\* 僅供識別

泛海國際集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同截至二零一九年九月三十日止六個月之比較數字如下：

**簡明綜合損益賬－未經審核**  
截至九月三十日止六個月

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息收入		<b>1,135,840</b>	887,477
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		<b>126,597</b>	372,810
總收入	2	<b>1,262,437</b>	1,260,287
銷售成本		<b>(33,202)</b>	(150,827)
毛利		<b>1,229,235</b>	1,109,460
銷售及行政開支		<b>(110,231)</b>	(133,020)
折舊		<b>(61,504)</b>	(72,107)
投資收益淨額	3		
已變現及未變現收益淨值		<b>38,215</b>	25,862
預期信貸虧損之變動		<b>5,349</b>	10,687
投資物業之公平價值（虧損）／收益		<b>(216,831)</b>	95,341
經營溢利		<b>884,233</b>	1,036,223
融資成本淨額	5	<b>(219,988)</b>	(306,665)
應佔溢利減虧損			
合營企業		<b>110,780</b>	(1,491)
聯營公司		<b>(58,392)</b>	(34,998)
除所得稅前溢利		<b>716,633</b>	693,069
所得稅開支	6	<b>(12,200)</b>	(13,693)
期內溢利		<b>704,433</b>	679,376
應佔：			
本公司股東		<b>651,886</b>	635,149
非控股權益		<b>52,547</b>	44,227
		<b>704,433</b>	679,376
每股盈利（港元）			
基本	8	<b>0.49</b>	0.48
攤薄	8	<b>0.49</b>	0.48

簡明綜合全面收益表－未經審核

截至九月三十日止六個月

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內溢利	<b>704,433</b>	679,376
其他全面收益／（開支）		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券的公平價值 收益／（虧損）淨額	<b>1,808,603</b>	(544,683)
現金流對沖		
－公平價值虧損淨額	<b>(144,742)</b>	-
－衍生金融工具之遞延稅項	<b>29,667</b>	-
匯兌差額	<b>25,891</b>	2,263
應佔合營企業之匯兌差額	<b>99,439</b>	(84,163)
將不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券		
－公平價值虧損淨額	<b>(2,506)</b>	(85,694)
－已變現收益	-	186
	<b>1,816,352</b>	(712,091)
期內全面收益／（開支）總額	<b>2,520,785</b>	(32,715)
應佔：		
本公司股東	<b>2,345,817</b>	(32,376)
非控股權益	<b>174,968</b>	(339)
	<b>2,520,785</b>	(32,715)

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		9,555,505	9,769,964
物業、廠房及設備		4,619,580	4,647,644
合營企業及聯營公司之投資		4,794,405	4,615,336
應收合營企業及聯營公司款項		2,096,603	1,981,167
應收貸款		1,144	1,235
財務投資		425,654	415,305
遞延所得稅資產		142,849	97,562
		<b>21,635,740</b>	<b>21,528,213</b>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		1,322,508	969,177
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		19,213	20,144
貿易及其他應收款項	9	889,588	670,092
可退回所得稅		132	5,545
財務投資		15,931,153	14,020,231
銀行結餘及現金		1,002,292	1,018,279
		<b>19,168,367</b>	<b>16,706,949</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	578,769	162,586
合約負債		210,473	197,582
應付合營企業款項		328,961	213,951
應付一間聯營公司款項		224,400	224,400
應付非控股權益款項		45,366	44,511
應付所得稅		104,345	86,693
借貸		6,825,002	5,644,992
中期票據		-	249,940
		<b>8,317,316</b>	<b>6,824,655</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,851,051</b>	<b>9,882,294</b>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動負債		
長期借貸	10,772,333	12,385,072
可換股票據	7,772	7,530
衍生金融工具	203,609	39,048
租賃負債	1,329	2,335
遞延所得稅負債	130,390	125,949
	<u>11,115,433</u>	<u>12,559,934</u>
資產淨值	<u>21,371,358</u>	<u>18,850,573</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	20,560,661	18,214,844
本公司股東應佔權益	<u>20,573,858</u>	<u>18,228,041</u>
非控股權益	797,500	622,532
	<u>21,371,358</u>	<u>18,850,573</u>

## 中期財務資料附註

### 1 編製基準

截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製，並應與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

編製本中期財務資料時所用之會計政策及計算方法與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二一年三月三十一日止財政年度生效且與本集團業務相關並於二零二零年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之新準則及修訂除外：

香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第 3 號之修訂	業務的定義
香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 7 號及 香港財務報告準則第 9 號之修訂	利率基準改革
二零一八年財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架

採納上述新準則及準則之修訂並無對本集團本期間及過往期間造成重大影響。

## 2 分類資料

收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務、利息收入及股息收入。

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及 旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零二零年九月三十日止六個月						
分類收入	-	104,715	17,819	1,111,863	28,040	1,262,437
分類業績之貢獻	(2,006)	83,949	(22,649)	1,109,490	26,181	1,194,965
折舊	(2,692)	-	(49,814)	-	(8,998)	(61,504)
投資收益淨額	-	-	-	43,564	-	43,564
投資物業之公平價值虧損	-	(216,831)	-	-	-	(216,831)
應佔溢利減虧損						
合營企業	110,952	-	-	-	(172)	110,780
聯營公司	-	(58,059)	-	-	(333)	(58,392)
分類業績	106,254	(190,941)	(72,463)	1,153,054	16,678	1,012,582
未能分類公司開支						(75,961)
融資成本淨額						(219,988)
除所得稅前溢利						716,633

截至二零一九年九月三十日止六個月

分類收入	-	108,583	219,807	920,884	11,013	1,260,287
分類業績之貢獻	(3,302)	89,623	44,301	918,658	11,012	1,060,292
折舊	(9,270)	-	(56,015)	-	(6,822)	(72,107)
投資收益淨額	-	-	-	36,549	-	36,549
投資物業之公平價值收益	-	95,341	-	-	-	95,341
應佔溢利減虧損						
合營企業	(1,957)	-	-	-	466	(1,491)
聯營公司	-	(33,704)	-	-	(1,294)	(34,998)
分類業績	(14,529)	151,260	(11,714)	955,207	3,362	1,083,586
未能分類公司開支						(83,852)
融資成本淨額						(306,665)
除所得稅前溢利						693,069

## 2 分類資料 (續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及 旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
於二零二零年九月三十日							
資產	6,993,291	10,813,294	2,887,949	17,102,705	132,533	2,874,335	40,804,107
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,603,772	1,215,694	-	-	69,698	1,844	6,891,008
於截至二零二零年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*							
	2,103	2,373	7,564	-	191	10,628	22,859
負債							
借貸	3,135,878	976,894	3,452,197	1,104,159	-	8,928,207	17,597,335
其他未能分類負債							<u>1,835,414</u>
							<u>19,432,749</u>
於二零二零年三月三十一日							
資產	6,368,482	11,088,099	2,937,946	14,953,098	112,087	2,775,450	38,235,162
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,272,148	1,273,754	-	-	48,425	2,176	6,596,503
於截至二零一九年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*							
	12,047	21,504	3,596	-	1,808	15,543	54,498
負債							
借貸	3,167,531	1,001,890	3,522,554	1,103,773	-	9,234,316	18,030,064
其他未能分類負債							<u>1,354,525</u>
							<u>19,384,589</u>

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。



## 2 分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
香港	184,126	342,229
海外	<u>1,078,311</u>	<u>918,058</u>
	<u>1,262,437</u>	<u>1,260,287</u>
	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	18,123,443	18,071,924
海外	<u>2,942,650</u>	<u>2,942,187</u>
	<u>21,066,093</u>	<u>21,014,111</u>

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

## 3 投資收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
— 來自市場價格變動之未變現收益／(虧損)淨額	1,921	(59,959)
— 未變現匯兌收益／(虧損)淨額	304	(12,654)
— 已變現收益淨額(附註(a))	836	91,426
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(4,208)	(10,065)
— 已變現收益淨額(附註(b))	39,362	17,114
— 預期信貸虧損之變動	<u>5,349</u>	<u>10,687</u>
	<u>43,564</u>	<u>36,549</u>

### 3 投資收益淨額（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
附註：		
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	10,289	907,892
投資成本	(9,413)	(474,938)
收益總額	<u>876</u>	<u>432,954</u>
減：於過往年度確認之未變現收益淨額	(40)	(341,528)
於本期間確認之已變現收益淨額	<u>836</u>	<u>91,426</u>
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	3,676,111	2,291,884
投資成本	(3,617,891)	(2,265,898)
收益總額	<u>58,220</u>	<u>25,986</u>
轉撥自投資重估儲備	(18,858)	(8,872)
於本期間確認之已變現收益淨額	<u>39,362</u>	<u>17,114</u>

### 4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
收入		
以公平價值計入其他全面收益／以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
－ 上市投資	1,103,271	874,847
－ 非上市投資	5,866	2,345
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
－ 應收合營企業之款項	24,095	8,684
－ 應收貸款	2,155	438
－ 銀行存款	453	1,163
股息收入		
－ 上市投資	<u>2,622</u>	<u>37,455</u>
開支		
已售物業及貨品成本	<u>417</u>	<u>3,340</u>

## 5 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(163,642)	(258,662)
短期銀行貸款及透支	(19,688)	(24,064)
中期票據	(756)	(7,651)
租賃負債	(64)	(61)
衍生金融工具	(12,157)	-
應付一間合營企業之款項	(834)	-
利息資本化	19,523	21,142
	<u>(177,618)</u>	<u>(269,296)</u>
其他附帶之借貸成本	(22,676)	(38,065)
借貸產生之匯兌收益淨額	125	696
衍生金融工具之公平價值虧損 — 現金流量對沖	(19,819)	-
	<u>(219,988)</u>	<u>(306,665)</u>

## 6 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(22,033)	(13,321)
過往年度撥備不足	(834)	(8,137)
	<u>(22,867)</u>	<u>(21,458)</u>
遞延所得稅抵免	10,667	7,765
	<u>(12,200)</u>	<u>(13,693)</u>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5%（二零一九年：16.5%）之稅率作出撥備。海外利得稅乃按本集團經營所在國家之本期間估計應課稅溢利及現行稅率計算。

## 7 股息

董事會不建議派發截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息（二零一九年：無）。

## 8 每股盈利

截至九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利計算基準如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	<b>651,886</b>	635,149
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份本公司上市附屬公司購股權	<u>-</u>	<u>(42)</u>
計算每股攤薄盈利之溢利	<u><b>651,886</b></u>	<u>635,107</u>
		股份數目
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	<b>1,319,782,288</b>	1,319,782,288
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份本公司購股權	<u>-</u>	<u>323,449</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<u><b>1,319,782,288</b></u>	<u>1,320,105,737</u>

由於截至二零二零年九月三十日止六個月間並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## 9 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、應計應收利息及應計應收股息、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金。

本集團之應收貿易賬款為 262,302,000 港元（二零二零年三月三十一日：35,205,000 港元）。本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理與應收貿易賬款相關之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	261,430	34,732
7 個月至 12 個月	484	15
12 個月以上	388	458
	<u>262,302</u>	<u>35,205</u>

## 10 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、租賃負債、建築成本應付保留款項、應付利息及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為 423,062,000 港元（二零二零年三月三十一日：9,784,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	422,393	9,118
7 個月至 12 個月	42	80
12 個月以上	627	586
	<u>423,062</u>	<u>9,784</u>

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團於財政年度上半年錄得收入 1,262,000,000 港元（二零一九年：1,260,000,000 港元），而本公司股東應佔溢利為 652,000,000 港元（二零一九年：635,000,000 港元）。投資收入的增加彌補了酒店分部收入的減少，因此總收入輕微增加。物業銷售確認之溢利、投資收入增加以及融資成本減少抵銷酒店業務所產生的虧損及投資物業重估虧損的影響，因此股東應佔溢利增加 3%。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

##### 中國內地

於北京通州，綜合用途發展項目之其中 6 棟住宅樓的混凝土上蓋建築已封頂，剩下內部裝修工程仍在進行中。住宅單位的預售已於二零一九年七月中旬開始，截至二零二零年十月底錄得銷售金額超過人民幣 23 億元，將於二零二一年單位交付後開始確認溢利。2 棟商用樓的地基建造亦已開始。整個合營發展項目的樓面面積為 2.3 百萬平方呎。

位於上海的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的銷售額相當可觀。截至二零二零年十月底，該第三期單位已售出 97%，錄得累計合約銷售額約為人民幣 11 億元。該等銷售之約 70% 於去年確認，約 24% 於本中期期間確認。整個發展項目已於二零二零年十月底售出 98% 以上。

##### 香港

於渣甸山，本集團的合營發展項目「皇第」包含 16 個面積由 2,850 平方呎至超過 6,800 平方呎之豪宅，不斷接獲查詢及購買意向。截至二零二零年十月底，已售出一半單位，佔三分之一可售面積，銷售額約 15 億港元。約 12 億港元的銷售已於本中期期間入賬。

於寶珊道的另一合營豪華住宅發展項目的上蓋建築工程仍在進行中，預期建築工程將於二零二二年完成。

我們欣然呈報位於元朗洪水橋之商住發展項目的換地已於二零二零年十月完成，補地價為 21 億港元。該發展項目將提供約 520,000 平方呎之樓面面積，其中約 90% 為可售的住宅單位，餘下 10% 皆為臨街商舖。

位於屯門藍地輕鐵站旁之另一住宅發展項目繼續向政府申請換地，項目將提供約 67,000 平方呎之住宅樓面面積。

位於九龍灣的商業樓宇「啓匯」提供約 800,000 平方呎可出租之樓面面積。該樓宇現正進行裝修，將於二零二零年第四季度接近完成。

於上一財政年度末，本集團透過一間合營企業持有若干位於新界古洞的農地儲備，按現時分區規劃大綱劃分為「住宅用途」。於本中期期間，本集團進一步增持其 10% 之權益。現正在向政府進行初步的換地申請。

#### 加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

Landmark on Robson 的地庫及停車場將於二零二零年年底接近完工，裙樓結構預計於其後動工。這個由 Empire Landmark 酒店重建為包括 2 棟住宅大樓之綜合用途物業，樓面面積約 400,000 平方呎。該發展項目自二零一八年預售起，截至二零二零年十月底，合約銷售額已達到約 140,000,000 加元。

本集團位於溫哥華市中心 Alberni Street，樓面面積約 627,000 平方呎之合營重建高端住宅綜合項目已獲得許可前函件(Prior to Letter)，當中概列當地市議會批准頒發發展許可的條件，現正在向當地部門申請取得發展及建築許可的過程中。

同樣位於溫哥華市中心 Alberni Street 之另一合營發展項目正處於規劃階段，將發展為高端住宅單位以作出售。於二零二零年初已向市政府提交改劃方案。已於二零二零年十月取得城市設計小組(Urban Design Panel)之批准，這是申請發展許可的先決條件，而我們仍在申請改劃批准。

#### 租賃

比較兩個中期期間租賃收入，位於灣仔駱克道 33 號萬通保險大廈及皇后大道中之泛海大廈之租賃收入輕微下降 3%，而該等寫字樓的平均出租率輕微下降 2% 至 93%。由於一個主要零售租客之租約屆滿，我們擁有 33% 權益的銅鑼灣黃金廣場之租賃收入大幅下降。

期內整體應佔租賃收入為 108,000,000 港元（二零一九年：120,000,000 港元），並錄得重估虧損淨額 273,000,000 港元（二零一九年：收益 56,000,000 港元），當中已計及集團應佔一間聯營公司所擁有投資物業之重估虧損。

#### 酒店

由於新冠病毒爆發，酒店行業的表現因旅遊意願降低以及本地政府為對抗疫情而對入境人仕實行的檢疫規定而受到嚴重打擊。於本中期期間，訪港遊客下降逾 99%。我們的酒店業務收入減少 87% 至 18,000,000 港元（二零一九年：220,000,000 港元），儘管管理層立即採取補救措施減少營運成本，此分類仍產生折舊前虧損 23,000,000 港元（二零一九年：折舊前溢利 44,000,000 港元）。

## 財務投資

於二零二零年九月三十日，本集團持有財務投資約 16,357,000,000 港元（二零二零年三月三十一日：14,436,000,000 港元），其中 7,162,000,000 港元（二零二零年三月三十一日：6,052,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 97% 為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），2% 為上市股本證券以及 1% 為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 97% 為美元及 3% 為其他貨幣（大部分為港元）。

投資組合之增加乃由於 181,000,000 港元的增持淨額及按市場估值的收益淨額 1,740,000,000 港元，其中公平價值虧損淨額 2,000,000 港元已列賬於損益賬，而公平值收益淨額 1,742,000,000 港元則於投資重估儲備確認。新型冠病毒疫情爆發後曾於二零二零年三月出現大規模市場拋售，但隨著恐慌拋售情緒趨於穩定，於二零二零年四月及五月出現強勁反彈，從而大幅收復上一財政年度的公平價值虧損。

來自該投資組合之收入為 1,112,000,000 港元（二零一九年：921,000,000 港元）。此增加是來自進一步債務證券投資。

於二零二零年九月三十日，價值約 2,840,000,000 港元（二零二零年三月三十一日：2,390,000,000 港元）之投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

## 財務回顧

除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在企業層面集中管理及監控。於二零二零年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾 65 億港元（二零二零年三月三十一日：60 億港元）。

於二零二零年九月三十日，本集團之資產總值約為 408 億港元（二零二零年三月三十一日：382 億港元），資產淨值為 214 億港元（二零二零年三月三十一日：189 億港元）。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團經重估資產總值為 495 億港元（二零二零年三月三十一日：471 億港元），而本集團經重估資產淨值為 300 億港元（二零二零年三月三十一日：277 億港元）。

負債淨額為 166 億港元（二零二零年三月三十一日：173 億港元），其中 65 億港元（二零二零年三月三十一日：65 億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本減少乃由於借貸減少及低利率環境所致。現時，本集團淨負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約 55%（二零二零年三月三十一日：62%）。於二零二零年九月三十日，本集團之流動資產淨值為 109 億港元（二零二零年三月三十一日：99 億港元），有價證券及現金總額 174 億港元，為應於 12 個月內償還的即期債務 68 億港元的 2.5 倍。

有抵押債務佔 70%，而全部債務按浮動利率計息。於二零二零年九月三十日，該等浮息債務之約 50% 已透過訂立多份利率掉期合約，合共總額約 8,660,000,000 港元的用於對沖香港銀行同業拆息的波動，其中約 83% 為 5 年期，餘下介乎 2 至 10 年。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為 5.5 年，其中 3% 為須於 5 年後償還及 58% 為須於 1 至 5 年內償還。餘下之 39% 為透支、循環及短期貸款，及須於 1 年內償還。



本集團之借貸約 91% 以港元計值，餘下 9% 以美元及加拿大元計值。

於二零二零年九月三十日，賬面值淨額合共 174 億港元（二零二零年三月三十一日：179 億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團的銀行融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還銀行及貸款融資向金融機構及第三方提供 2,936,000,000 港元（二零二零年三月三十一日：2,999,000,000 港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團聘用約 230（二零二零年三月三十一日：240）名僱員。薪酬組合與工作性質及經驗水準相符，包括基本薪金、年度花紅、購股權、退休金及其他福利。

## 未來展望

經過近一年的檢疫安排、社交距離措施以及隨著香港疫情逐漸穩定，政府正考慮出台多項措施，促進入境旅遊，振興旅遊相關行業，同時控制病毒在社區傳播。我們的酒店業務取決於政策的成功實施，效果還有待觀察。租賃分類，尤其是零售部分，正呈現下滑但幅度大為收窄，亦正期待有關措施。相反，香港住宅物業市場依然強勁，由我們的渣甸山項目令人鼓舞的銷售及近期其他本地發展商新推出一手住宅項目便可見一斑。

中國是疫情封鎖後最先重新開放經濟的國家之一。由於封鎖期間積累的購買力釋放，我們在北京及上海的合營企業項目銷售表現出色。上海項目幾近售罄，北京項目維持良好的銷售勢頭。

金融市場持續波動，美國和若干歐洲國家推出低利率和刺激計劃，以抵銷疫情造成的負面經濟影響，此有助於維持證券市場的活力。來自債務證券投資的固定收入流繼續推動我們的增長並於出現投資及發展機會時提供資金。

在如今不安定的環境下，管理層繼續秉持極其審慎的態度，努力緩解及減輕任何負面影響。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息（二零一九年：無）。

## 購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於期內概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已就期內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零二零年九月三十日止期間已完全遵守標準守則所載之規定標準。

## 企業管治守則

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

1. 企業管治守則之守則條文第 A.4.1 條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任；及
2. 企業管治守則之守則條文第 A.5.1 條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成、委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於大會上膺選連任。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

承董事會命  
泛海國際集團有限公司  
主席  
馮兆滔

香港，二零二零年十一月二十六日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為馮兆滔先生、潘政先生、潘海先生、潘洋先生、倫培根先生及關堡林先生；及本公司之獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。