

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)

截至二零二一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
	二零二一年	二零二零年	
收入	1,278	1,262	+1%
經營溢利	292	884	-67%
本公司股東應佔溢利	147	652	-78%
每股盈利－基本（港元）	0.11	0.49	-78%
	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日	
資產總值	37,131	42,320	-12%
資產淨值	17,613	22,617	-22%
本公司股東應佔權益	17,105	21,721	-21%
負債淨額	16,346	15,348	+7%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	45,895	51,028	-10%
經重估資產淨值	26,377	31,325	-16%
本公司股東應佔權益	24,352	28,922	-16%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	62%	49%	+13%

\* 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」）截至二零二一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二零二零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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入		1,144,795	1,135,840
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		133,136	126,597
總收入	2	<u>1,277,931</u>	<u>1,262,437</u>
銷售成本		(36,046)	(33,202)
毛利		1,241,885	1,229,235
銷售及行政開支		(114,230)	(110,231)
折舊		(66,052)	(61,504)
投資（虧損）／收益淨額	3		
已變現及未變現（虧損）／收益淨值		(152,822)	38,215
預期信貸虧損之變動		(933,566)	5,349
投資物業之公平價值收益／（虧損）		316,707	(216,831)
經營溢利		291,922	884,233
融資成本淨額	5	(182,887)	(219,988)
應佔溢利減虧損			
合營企業		(45,308)	110,780
聯營公司		42,466	(58,392)
除所得稅前溢利		106,193	716,633
所得稅抵免／（開支）	6	15,086	(12,200)
期內溢利		<u>121,279</u>	<u>704,433</u>
應佔：			
本公司股東		146,556	651,886
非控股權益		(25,277)	52,547
		<u>121,279</u>	<u>704,433</u>
每股盈利（港元）			
基本	8	0.11	0.49
攤薄	8	0.11	0.49

簡明綜合全面收益表－未經審核

截至九月三十日止六個月

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
期內溢利	121,279	704,433
其他全面（開支）／收益		
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（虧損）／收益淨額	(4,780,102)	1,808,603
應佔合營企業之以公平價值計入其他全面收益的債務證券的公平價值虧損淨額	(143,489)	-
現金流對沖		
－公平價值虧損淨額	(1,365)	(144,742)
－衍生金融工具之遞延稅項	225	29,667
匯兌差額	(1,055)	25,891
應佔合營企業之匯兌差額	26,163	99,439
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	(181,166)	(2,506)
	<b>(5,080,789)</b>	1,816,352
期內全面（開支）／收益總額	<b>(4,959,510)</b>	2,520,785
應佔：		
本公司股東	(4,576,461)	2,345,817
非控股權益	(383,049)	174,968
	<b>(4,959,510)</b>	2,520,785

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		9,844,143	9,527,323
物業、廠房及設備		4,753,593	4,616,204
合營企業及聯營公司之投資		4,901,064	4,755,023
應收合營企業及聯營公司款項		1,928,014	2,126,982
應收貸款		951	1,052
財務投資		3,736,440	4,361,339
衍生金融工具		17,491	26,965
遞延所得稅資產		131,955	125,267
		<b>25,313,651</b>	<b>25,540,155</b>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		3,833,440	3,457,801
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		18,507	18,546
貿易及其他應收款項	9	697,259	614,016
可退回所得稅		2,005	855
財務投資		5,440,809	10,790,816
銀行結餘及現金		1,822,148	1,894,684
		<b>11,817,649</b>	<b>16,780,199</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	182,485	1,231,555
合約負債		224,254	224,843
應付合營企業款項		292,370	337,775
應付一間聯營公司款項		216,150	219,450
應付非控股權益款項		47,906	46,640
應付所得稅		184,078	154,598
借貸		3,454,494	4,217,947
		<b>4,601,737</b>	<b>6,432,808</b>
流動資產淨值		<b>7,215,912</b>	<b>10,347,391</b>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
非流動負債		
長期借貸	14,704,919	13,017,132
可換股票據	8,273	8,015
衍生金融工具	103,389	106,607
租賃負債	359	843
遞延所得稅負債	99,575	137,480
	<u>14,916,515</u>	<u>13,270,077</u>
資產淨值	<u>17,613,048</u>	<u>22,617,469</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	17,091,718	21,707,772
本公司股東應佔權益	<u>17,104,915</u>	<u>21,720,969</u>
非控股權益	508,133	896,500
	<u>17,613,048</u>	<u>22,617,469</u>

## 中期財務資料附註

### 1 編製基準

截至二零二一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，並應與截至二零二一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與截至二零二一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二二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二零二一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：

香港財務報告準則第 16 號之修訂	超逾二零二一年六月三十日之 2019 冠狀病毒 相關租金寬免
香港會計準則第 39 號、香港財務報告 準則第 4 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 9 號及香港 財務報告準則第 16 號之修訂	利率基準改革 – 第二階段

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
截至二零二一年九月三十日止六個月						
分類收入	-	88,088	27,327	1,153,460	9,056	1,277,931
分類業績之貢獻	(2,658)	69,035	(19,042)	1,145,524	9,004	1,201,863
折舊	(3,219)	-	(51,353)	-	(11,480)	(66,052)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,086,388)	-	(1,086,388)
投資物業之公平價值收益	-	316,707	-	-	-	316,707
應佔溢利減虧損						
合營企業	(45,344)	-	-	-	36	(45,308)
聯營公司	-	42,968	-	-	(502)	42,466
分類業績	(51,221)	428,710	(70,395)	59,136	(2,942)	363,288
未能分類公司開支						(74,208)
融資成本淨額						(182,887)
除所得稅前溢利						106,193

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

## 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		
於二零二一年九月三十日							
資產	9,663,588	11,116,000	2,922,929	9,714,360	88,962	3,625,461	37,131,300
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,558,762	1,235,746	-	-	34,570	-	6,829,078
於截至二零二一年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*							
	260,609	113	135,419	-	62,899	4,915	463,955
負債							
借貸	5,022,092	1,775,023	3,566,773	1,461,230	-	6,334,295	18,159,413
其他未能分類負債							<u>1,358,839</u>
							<u>19,518,252</u>
於二零二一年三月三十一日							
資產	9,222,011	10,755,411	2,830,012	15,611,620	81,009	3,820,291	42,320,354
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,654,350	1,192,778	-	-	34,375	502	6,882,005
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	4,615,009	1,788,371	3,609,603	1,731,913	-	5,490,183	17,235,079
其他未能分類負債							<u>2,467,806</u>
							<u>19,702,885</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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
香港	136,838	184,126
海外	<u>1,141,093</u>	<u>1,078,311</u>
	<u>1,277,931</u>	<u>1,262,437</u>
	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	18,643,091	17,982,787
海外	<u>2,783,723</u>	<u>3,042,745</u>
	<u>21,426,814</u>	<u>21,025,532</u>

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

## 3 投資 (虧損) / 收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 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 (虧損) / 收益淨額	(264,294)	1,921
— 未變現匯兌收益淨額	78,705	304
— 已變現 (虧損) / 收益淨額 (附註(a))	(8,592)	836
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
— 未變現匯兌收益 / (虧損) 淨額	15,095	(4,208)
— 已變現收益淨額 (附註(b))	28,586	39,362
— 預期信貸虧損之變動	(933,566)	5,349
衍生金融工具		
— 未變現虧損淨額	<u>(2,322)</u>	<u>-</u>
	<u>(1,086,388)</u>	<u>43,564</u>

### 3 投資（虧損）／收益淨額（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
附註：		
(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產的已變現（虧損）／收益淨額		
代價總額	33,958	10,289
投資成本	<u>(38,955)</u>	<u>(9,413)</u>
（虧損）／收益總額	(4,997)	876
減：於過往年度確認之未變現收益淨額	<u>(3,595)</u>	<u>(40)</u>
於本期間確認之已變現（虧損）／收益淨額	<u><u>(8,592)</u></u>	<u><u>836</u></u>
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產的已變現收益淨額		
代價總額	1,550,320	3,676,111
投資成本	<u>(1,495,771)</u>	<u>(3,617,891)</u>
收益總額	54,549	58,220
轉撥自投資重估儲備	<u>(25,963)</u>	<u>(18,858)</u>
於本期間確認之已變現收益淨額	<u><u>28,586</u></u>	<u><u>39,362</u></u>

### 4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之利息收入		
－ 上市投資	876,303	1,103,271
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
－ 上市投資	261,011	-
－ 非上市投資	767	5,866
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	6,024	24,095
－ 應收貸款	320	2,155
－ 銀行存款	370	453
股息收入		
－ 上市投資	<u>2,334</u>	<u>2,622</u>
開支		
已售物業及貨品成本	<u>553</u>	<u>417</u>

## 5 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(149,171)	(163,642)
短期銀行貸款及透支	(2,791)	(19,688)
中期票據	-	(756)
租賃負債	(35)	(64)
衍生金融工具（利率掉期）	(39,179)	(12,157)
應付一間合營企業之款項	(1,090)	(834)
利息資本化	<u>43,180</u>	<u>19,523</u>
	<b>(149,086)</b>	<b>(177,618)</b>
其他附帶之借貸成本	(29,881)	(22,676)
借貸產生之匯兌（虧損）／收益淨額	(1,351)	125
衍生金融工具（利率掉期）之公平價值虧損－現金流量對沖	<u>(2,569)</u>	<u>(19,819)</u>
	<b>(182,887)</b>	<b>(219,988)</b>

## 6 所得稅抵免／（開支）

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(36,091)	(22,033)
海外利得稅	(581)	-
過往年度超額撥備／（撥備不足）	<u>7,825</u>	<u>(834)</u>
	<b>(28,847)</b>	<b>(22,867)</b>
遞延所得稅抵免	<u>43,933</u>	<u>10,667</u>
	<b>15,086</b>	<b>(12,200)</b>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5%（二零二零年：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期內估計應課稅溢利並根據現行稅率計算。

## 7 股息

董事會不建議派發截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息（二零二零年：無）。

## 8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔溢利除以已發行股份數目之加權平均數計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司股東應佔溢利	<u>146,556</u>	<u>651,886</u>
	股份數目	
已發行股份數目之加權平均數	<u>1,319,782,288</u>	<u>1,319,782,288</u>

由於截至二零二零年及二零二一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 38,158,000 港元（二零二一年三月三十一日：33,919,000 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：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	35,488	32,823
7 個月至 12 個月	2,428	964
12 個月以上	<u>242</u>	<u>132</u>
	<u>38,158</u>	<u>33,919</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 46,047,000 港元（二零二一年三月三十一日：1,114,426,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元	二零二一年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	45,559	1,113,692
7 個月至 12 個月	25	192
12 個月以上	463	542
	<u>46,047</u>	<u>1,114,426</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 1,278,000,000 港元（二零二零年：1,262,000,000 港元），而本公司股東應佔溢利為 147,000,000 港元（二零二零年：652,000,000 港元）。儘管收入略有增長，但在中國房地產開發商面臨流動資金危機的情況下，本集團財務投資的預期信貸虧損撥備大幅增加，導致本集團股東應佔溢利下降。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

##### 中國內地

於北京通州，六棟住宅樓的混凝土工程已全部完成，裝修工程正在進行中。預售仍在繼續，期內合約銷售額約為人民幣 10 億元。

截至二零二一年九月三十日，三分之二的住宅單位已經售出，銷售額達到人民幣 40 億元，預計將於二零二二年第一季度住宅單位交付後開始確認溢利。兩棟商業樓的地基工程正在進行中。整個合營發展項目的樓面面積為 2.3 百萬平方呎。

##### 香港

於渣甸山，本集團的合營發展項目「皇第」銷售繼續進行，包含 16 個面積由 2,850 平方呎至超過 6,800 平方呎之豪宅。本期內銷售額約為 4 億港元。截至二零二一年九月底，已售出 60% 的單位，佔可售面積 40%，銷售額約為 19 億港元。

於寶珊道的另一合營住宅發展項目的上蓋建築工程正在進行，預期將於二零二二年初完成。於本中期期間，本集團增持 10% 的權益至 50%。

位於元朗洪水橋 520,000 平方呎的地基工程將近完成。其中約 90% 為待售住宅單位，餘下 10% 為臨街商舖。我們的發展項目涵蓋在香港特別行政區的《北部都會區發展策略》範圍內，為區內首批開發的地區之一，預計將成為該未來數十年香港特別行政區城市發展和人口主要增長最具活力的地區。該地區將成為連接洪水橋及前海的港深西部鐵路的主要樞紐，提供更方便快捷的跨海灣貨運及客運服務。

北部都會區計劃亦包括我們在古洞的合營地塊，該地塊正在處於與政府進行土地交換申請的早期階段。該地塊佔地約 270,000 平方呎。

位於東九龍提供約 800,000 平方呎可出租樓面面積的商業樓宇「啓滙」自上個財政年度末完成翻新工程以來，致力將租戶組合重新定位，以提高該合營投資的價值。

期內，我們成立合營企業以 105 億港元收購九龍灣國際展貿中心。該收購剛於十一月完成。該棟建築將改建為甲級寫字樓。

*加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）*

Empire Landmark 酒店重建工作進展順利，「Landmark on Robson」的上蓋建築亦正在施工，預計將於二零二二年第一季度完成。此項目將重建成為樓面面積約 400,000 平方呎，包括兩棟住宅樓宇的發展項目。本集團目前正在進行新一輪的預售。

位於溫哥華市中心 Alberni Street 樓面面積約 627,000 平方呎的合營重建高端住宅綜合項目，市議會已接受我們就許可前函件(Prior to Letter)作出的回覆，我們正等待市議會確認批准授予項目的開發許可證。同時，開發團隊正在商討以最高效的方法協調施工設計以達至優化建築成本，並物色銷售展示中心的合適位置。

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議會提交改劃方案。我們於二零二零年十月成功通過了城市設計小組(Urban Design Panel)的審核，此乃申請開發許可證的先決條件，目前正在考慮社區設施獻金的提議，並在於二零二一年十二月制定公開聽證會時間表。

## 租賃

本集團應佔期內租賃收入為 92,000,000 港元（二零二零年：108,000,000 港元）。位於灣仔之萬通保險大廈及位於中環之泛海大廈的平均出租率較去年同期下降 6%。香港的入境檢疫限制依舊嚴謹。然而，隨著本地疫情受到逐步控制及社交距離措施放寬，與去年相比，租賃市場出現復甦跡象。

重估收益淨額錄得 360,000,000 港元（二零二零年：虧損 273,000,000 港元），當中已計及集團應佔一間聯營公司所擁有之投資物業。

## 酒店

管理層一直在規劃及實施方案以提高入住率及收入。自七月開始，我們的港島皇悅酒店及九龍皇悅酒店推出針對本地客戶的長期住宿優惠活動，並自九月開始，我們位於銅鑼灣的兩家酒店參與了香港政府的指定檢疫酒店計劃。

酒店及旅遊分類的表現好於去年同期，收入上升 53%至 27,000,000 港元（二零二零年：18,000,000 港元）。酒店管理層十分清楚，由於全球新冠肺炎出現二次感染情況，導致不明朗因素持續存在，未來挑戰重重，因此持續實施增加收入及成本最低化措施，同時延遲非必要的資本支出。

## 財務投資

於二零二一年九月三十日，本集團持有財務投資約 9,177,000,000 港元（二零二一年三月三十一日：15,152,000,000 港元），其中 4,225,000,000 港元（二零二一年三月三十一日：6,660,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 95%為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），4%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 58%為美元、38%為人民幣及 4%為其他貨幣（大部分為港元）。

投資組合之價值減少主要由於投資重估儲備及損益賬中確認之按市值重估虧損淨額。我們的財務投資在中國恒大流動資金危機爆發期間遭受負面影響，並因溢出效應擴大至其他同業而進一步惡化。

期內來自該投資組合之收入為 1,153,000,000 港元（二零二一年：1,112,000,000 港元）。投資虧損淨額 1,086,000,000 港元（二零二零年：收益淨額 44,000,000 港元）已入賬至損益賬，而投資虧損淨額 4,961,000,000 港元（二零二零年：收益淨額 1,806,000,000 港元）則於投資重估儲備賬確認。

於二零二一年九月三十日，價值約 2,470,000,000 港元（二零二一年三月三十一日：3,860,000,000 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總部層面集中管理及監控。於二零二一年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾 97 億港元（二零二一年三月三十一日：117 億港元）。

於二零二一年九月三十日，本集團之賬面資產總值約為 371 億港元（二零二一年三月三十一日：423 億港元），資產淨值為 176 億港元（二零二一年三月三十一日：226 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 459 億港元（二零二一年三月三十一日：510 億港元），而本集團經重估資淨值為 264 億港元（二零二一年三月三十一日：313 億港元）。



負債淨額為163億港元（二零二一年三月三十一日：153億港元），其中59億港元（二零二一年三月三十一日：51億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本於兩個期間相若，而計入損益賬之利息成本淨額少於去年同期，主要由於洪水橋發展項目自去年下半年開始利息資本化所致。於二零二一年九月三十日，本集團淨負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約62%（二零二一年三月三十一日：49%）。於二零二一年九月三十日，本集團之流動資產淨值為72億港元（二零二一年三月三十一日：103億港元），有價證券及現金總額110億港元，為應於12個月內償還的即期債務35億港元的3.2倍。

有抵押債務佔 71%，而大部份債務按浮動利率計息。於二零二一年九月三十日，該等浮息債務之約48%已透過多份利率掉期合約，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%之剩餘年期介乎3至4年而餘下大部份介乎1至2年。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為5年，其中19%為須於一年至兩年內償還而62%為須於兩年至五年內償還。餘下之19%為循環及須於一年內償還之定期貸款。

本集團之借貸約97%以港元計值，餘下3%以美元及加拿大元計值。

於二零二一年九月三十日，賬面值淨額合共205億港元（二零二一年三月三十一日：199億港元）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。就合營企業之尚未償還銀行及貸款融資已向金融機構及第三方提供3,038,000,000港元（二零二一年三月三十一日：2,889,000,000港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團聘用約230（二零二一年三月三十一日：230）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

經過接近兩年的冠狀病毒疫情，隨著疫苗接種率不斷上升，主要經濟體預期將得以復甦，因此社交距離措施正逐步放寬。儘管跨境檢疫政策尚未全面放寬，各地政府正努力把經濟回復正常這一目標邁進。

零售業受惠於政府短期內的刺激消費舉措，而酒店業務亦然。該等行業及商業物業市場的持續復甦均取決於營商環境，且很大程度上依賴防疫工作、跨境交通及香港長遠而言維持成為大灣區的商業樞紐的地位，而政府均一直努力實現以上各個方面。

本地物業市場仍然有韌性，從本地開發商令人鼓舞的一手物業銷情，以及近期中環的海濱商業地塊的土地銷售見證這一點。行政長官最近亦宣佈香港特區的《北部都會區發展策略》，為未來數十年引入新動力元素，此舉將大幅提升我們於洪水橋及古洞的發展項目的價值及市場銷路。

我們在北京的合營企業項目銷售表現仍然優秀。在持續的城市化及中央政府的密切監控下，內地房地產業預期將維持穩定的增長。

內地地產開發商所面對的債務危機主要是在於資金流動性而非資不抵債。憑著積極解決問題的態度以及強大的資產基礎，許多開發商均努力透過加快出售資產、主要股東注資並理順其債務到期情況來解決問題。中央政府最近亦推出措施支持。

在如今不明朗的經濟環境下，管理層繼續秉持審慎的理財態度，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二零二一年九月三十日止六個月之中期股息（二零二零年：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。

## 董事進行證券交易的標準守則

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的標準守則（「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二零二一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二零二一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，二零二一年十一月三十日

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。