

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)

截至二零二三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
	二零二三年	二零二二年	
收入	901	1,083	-17%
本公司股東應佔（虧損）／溢利	(916)	39	不適用
每股（虧損）／盈利－基本（港元）	(0.69)	0.03	不適用
	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	
資產總值	36,157	37,899	-5%
資產淨值	17,369	19,974	-13%
本公司股東應佔權益	17,016	19,439	-12%
債務淨額	16,199	15,533	+4%

酒店物業以估值編列之補充資料：

經重估資產總值	46,881	47,881	-2%
經重估資產淨值	28,093	29,956	-6%
本公司股東應佔權益	25,884	27,694	-7%
資產負債比率－債務淨額與經重估資產淨值比率	58%	52%	

* 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」）截至二零二三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二零二二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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息收入		651,634	907,307
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		249,132	176,046
總收入	2	900,766	1,083,353
銷售成本		(76,441)	(51,871)
毛利		824,325	1,031,482
銷售及行政開支		(125,778)	(139,342)
折舊		(68,604)	(76,543)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現虧損淨值		(299,119)	(308,932)
預期信貸虧損之變動		(1,280,896)	(615,590)
投資物業之公平價值收益		176,852	81,995
經營虧損		(773,220)	(26,930)
融資成本淨額	5	(266,021)	(152,094)
應佔溢利減虧損			
合營企業		35,386	195,282
聯營公司		(3,103)	(13,082)
除所得稅前（虧損）／溢利		(1,006,958)	3,176
所得稅抵免	6	27,020	20,076
期內（虧損）／溢利		(979,938)	23,252
應佔：			
本公司股東		(915,845)	38,666
非控股權益		(64,093)	(15,414)
		(979,938)	23,252
每股（虧損）／盈利（港元）			
基本	8	(0.69)	0.03
攤薄	8	(0.69)	0.03

簡明綜合全面收益表－未經審核

截至九月三十日止六個月

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
期內（虧損）／溢利	<u>(979,938)</u>	<u>23,252</u>
其他全面開支		
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之債務證券		
－公平價值虧損及其他變動之淨額	(1,575,187)	(1,493,092)
－於終止確認時由儲備釋出	100,981	(37,166)
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）／收益淨額	(114,524)	16,216
現金流對沖		
－公平價值收益淨額	32,528	244,094
－衍生金融工具之遞延稅項	(5,367)	(40,276)
匯兌差額	(20,006)	(102,532)
應佔合營企業之匯兌差額	(79,420)	(193,382)
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 收益／（虧損）淨額	36,675	(38,072)
	<u>(1,624,320)</u>	<u>(1,644,210)</u>
期內全面開支總額	<u>(2,604,258)</u>	<u>(1,620,958)</u>
應佔：		
本公司股東	(2,422,735)	(1,455,424)
非控股權益	(181,523)	(165,534)
	<u>(2,604,258)</u>	<u>(1,620,958)</u>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業		11,021,561	10,844,446
物業、廠房及設備		4,607,108	4,671,642
合營企業及聯營公司之投資		4,357,280	4,598,431
應收合營企業及聯營公司款項		2,708,771	2,393,487
財務投資		1,509,318	1,615,734
衍生金融工具		380,557	342,577
遞延所得稅資產		118,562	137,452
		<u>24,703,157</u>	<u>24,603,769</u>
流動資產			
發展中之待售物業		5,565,825	5,007,956
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		27,757	27,949
貿易及其他應收款項	9	821,806	1,117,954
可退回所得稅		201	173
財務投資		3,886,836	6,039,865
衍生金融工具		82,220	83,874
銀行結餘及現金			
－受限制		226,792	184,123
－不受限制		838,702	829,584
		<u>11,453,620</u>	<u>13,294,959</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	219,496	184,209
合約負債		328,361	265,241
應付合營企業款項		351,811	297,425
應付一間聯營公司款項		187,110	193,050
應付非控股權益款項		54,085	52,949
應付所得稅		152,558	153,812
借貸		5,603,331	3,871,662
		<u>6,896,752</u>	<u>5,018,348</u>
流動資產淨值		<u>4,556,868</u>	<u>8,276,611</u>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
非流動負債		
借貸	11,651,716	12,665,571
可換股票據	9,381	9,086
遞延所得稅負債	229,475	232,012
	<u>11,890,572</u>	<u>12,906,669</u>
資產淨值	<u>17,369,453</u>	<u>19,973,711</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	17,002,604	19,425,339
本公司股東應佔權益	<u>17,015,801</u>	<u>19,438,536</u>
非控股權益	353,652	535,175
	<u>17,369,453</u>	<u>19,973,711</u>

中期財務資料附註

1 編製基準

截至二零二三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，並應與截至二零二三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二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二四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二零二三年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之經修訂之準則除外：

香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實踐聲明第 2 號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第 12 號之修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號之修訂	國際稅制改革—支柱二規範範本

採納上述經修訂之準則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 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零二三年九月三十日止六個月						
分類收入	-	66,901	173,872	645,471	14,522	900,766
分類業績之貢獻	(9,775)	47,161	78,705	633,564	29,866	779,521
折舊	(10,104)	-	(36,368)	-	(22,132)	(68,604)
投資虧損淨額	-	-	-	(1,580,015)	-	(1,580,015)
投資物業之公平價值收益	-	176,852	-	-	-	176,852
應佔溢利減虧損						
合營企業	35,469	-	-	-	(83)	35,386
聯營公司	-	(16,920)	-	-	13,817	(3,103)
分類業績	15,590	207,093	42,337	(946,451)	21,468	(659,963)
未能分類公司開支						(80,974)
融資成本淨額						(266,021)
除所得稅前虧損						(1,006,958)

截至二零二二年九月三十日止六個月

分類收入	6,750	78,860	72,120	904,968	20,655	1,083,353
分類業績之貢獻	(999)	59,440	4,451	887,526	20,652	971,070
折舊	(10,104)	-	(42,175)	-	(24,264)	(76,543)
投資虧損淨額	-	-	-	(924,522)	-	(924,522)
投資物業之公平價值收益	-	81,995	-	-	-	81,995
應佔溢利減虧損						
合營企業	195,114	-	-	-	168	195,282
聯營公司	-	(13,082)	-	-	-	(13,082)
分類業績	184,011	128,353	(37,724)	(36,996)	(3,444)	234,200
未能分類公司開支						(78,930)
融資成本淨額						(152,094)
除所得稅前溢利						3,176

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 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
於二零二三年九月三十日							
資產	11,711,704	12,260,561	2,735,947	5,999,839	87,349	3,361,377	36,156,777
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,843,727	1,197,797	-	-	22,115	2,412	7,066,051
於截至二零二三年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*	5,286	263	3,218	-	10,145	30	18,942
負債							
借貸	5,038,603	2,197,628	4,152,862	-	-	5,865,954	17,255,047
其他負債							1,532,277
							<u>18,787,324</u>
於二零二三年三月三十一日							
資產	11,017,134	12,109,945	2,799,305	8,557,098	82,021	3,333,225	37,898,728
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,752,496	1,214,718	-	-	24,704	-	6,991,918
於截至二零二二年九月三十日止六個月所添置之非流動資產*	6,347	207	15,093	-	15,094	3,034	39,775
負債							
借貸	5,073,714	1,818,976	4,151,002	-	-	5,493,541	16,537,233
其他負債							1,387,784
							<u>17,925,017</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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入		
香港	255,792	171,075
海外	644,974	912,278
	<u>900,766</u>	<u>1,083,353</u>
	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	20,517,802	20,142,701
海外	2,176,918	2,365,305
	<u>22,694,720</u>	<u>22,508,006</u>

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

3 投資虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
— 未變現公平價值虧損淨額	(113,377)	(335,963)
— 已變現收益淨額 (附註(a))	768	1,289
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	(13,429)	(9,019)
— 已變現 (虧損) / 收益淨額 (附註(b))	(170,404)	1,467
— 預期信貸虧損之變動	(1,280,896)	(615,590)
按攤銷成本計量之財務資產		
— 未變現匯兌虧損淨額	(1,023)	-
衍生金融工具		
— 未變現 (虧損) / 收益淨額	(1,654)	33,294
	<u>(1,580,015)</u>	<u>(924,522)</u>

3 投資虧損淨額（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 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	146,144	15,484
投資成本	(153,455)	(14,635)
加：於過往年度確認之未變現虧損淨額	8,079	440
於本期間確認之已變現收益淨額	<u>768</u>	<u>1,289</u>
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現（虧損）／		
收益淨額		
代價總額	281,482	823,955
投資成本	(665,427)	(818,959)
轉撥自投資重估儲備	213,541	(3,529)
於本期間確認之已變現（虧損）／收益淨額	<u>(170,404)</u>	<u>1,467</u>

4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 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	473,859	636,236
－ 非上市投資	53,942	13,810
以公平價值計入損益賬之財務資產之利息收入		
－ 上市投資	51,808	244,897
－ 非上市投資	6,448	3,158
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
－ 上市投資	51,296	-
－ 合營企業	7,359	4,648
－ 應收貸款	1,456	852
－ 銀行存款	5,456	3,706
股息收入		
－ 上市投資	<u>5,474</u>	<u>2,790</u>
開支		
已售貨品成本	<u>3,687</u>	<u>6,067</u>

5 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
利息（開支）／收入		
長期銀行貸款	(483,049)	(205,577)
短期銀行貸款及透支	-	(6,589)
租賃負債	(50)	(125)
衍生金融工具（利率掉期）	129,757	(5,562)
合營企業	(1,635)	(1,090)
利息資本化	113,561	58,266
	<u>(241,416)</u>	<u>(160,677)</u>
其他附帶之借貸成本	(30,043)	(30,528)
借貸產生之匯兌虧損淨額	(14)	(580)
衍生金融工具（利率掉期）之公平價值收益		
現金流量對沖－非有效部分	5,452	39,691
	<u>(266,021)</u>	<u>(152,094)</u>

6 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
即期所得稅（開支）／抵免		
香港利得稅	(373)	(7,846)
海外利得稅	-	(2,315)
過往年度超額撥備／（撥備不足）	1,441	(704)
	<u>1,068</u>	<u>(10,865)</u>
遞延所得稅抵免	25,952	30,941
	<u>27,020</u>	<u>20,076</u>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5%（二零二二年：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二零二三年九月三十日止六個月之中期股息（二零二二年：無）。

8 每股（虧損）／盈利

每股（虧損）／盈利乃按本公司股東應佔（虧損）／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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司股東應佔（虧損）／溢利	<u>(915,845)</u>	<u>38,666</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>

由於截至二零二二年及二零二三年九月三十日止六個月期間並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄（虧損）／盈利等於每股基本（虧損）／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約為 49,107,000 港元（二零二三年三月三十一日： 67,026,000 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：

	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	45,566	48,840
7 個月至 12 個月	2,777	8,842
12 個月以上	764	9,344
	<u>49,107</u>	<u>67,026</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約為 116,593,000 港元（二零二三年三月三十一日：72,534,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 千港元	二零二三年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	116,236	72,163
7 個月至 12 個月	8	60
12 個月以上	349	311
	<u>116,593</u>	<u>72,534</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 901,000,000 港元（二零二二年：1,083,000,000 港元）。儘管酒店業務收益大幅增加，惟被債務證券投資利息收入減少所抵銷。

期內，本公司股東應佔虧損為 916,000,000 港元（二零二二年：溢利 39,000,000 港元）。該變動主要由於(i)上述投資收益減少；(ii)進一步計提財務資產投資預期信貸虧損撥備；及(iii)上一期間分佔自物業發展合營企業確認之溢利較高。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

本集團目前於市場上推售 5 個發展項目，應佔樓面面積約 1,900,000 平方呎，分佈於香港、北京及溫哥華。期內之應佔合約銷售額達約 830,000,000 港元。同時，其於香港及溫哥華亦擁有應佔樓面面積約 1,400,000 平方呎仍處於規劃及土地交換階段的開發項目。

中國內地

於北京通州，集團持有 50%的合營發展項目「北京·東灣」的住宅部分建築工程已竣工。該樓面面積 2,360,000 平方呎發展項目包括 964 個單位及 2 幢商務大樓。截至二零二三年九月三十日，已售出約 80%的住宅單位，總合約銷售額約達人民幣 50 億元，並已交付約 97%已售出單位。兩幢商務樓的地基工程已於近期竣工。

香港

本集團毗鄰洪水橋輕鐵站的住宅發展項目「滙都」於七月中旬展開預售，截至二零二三年九月三十日，該項目第一期合約銷售額達 4.1 億港元。五座住宅樓宇均已封頂，並正在進行裝修工程，預期將於二零二四年中旬竣工。洪水橋新發展區定位為《北部都會區發展策略》下的高端專業服務和物流樞紐，並成為連接洪水橋及前海的港深西部鐵路的主要樞紐，確保大灣區的高效交通連接。

於寶珊道，持有 50%的合營住宅發展項目「寶峰」已展開銷售，當中包括 16 個單位，實用面積介乎 3,770 平方呎至 7,260 平方呎。該發展項目已竣工，並正在裝修若干示範單位。期內，已出售一個標準單位，交易於中期期間後完成，溢利將計入全年業績。

於渣甸山，本集團持有 20%的合營項目「皇第」以 2.9 億港元售出的一套三複式連花園單位已於期內入賬。於二零二三年九月三十日，該發展項目已售出 75%的單位，累計銷售總額約為 25 億港元。

於北部都會區，我們位於古洞的合營住宅發展項目正在向政府進行土地交換申請。地盤面積約 320,000 平方呎，可發展樓面面積約 1,200,000 平方呎。

於屯門藍地，本集團的住宅項目也在向政府進行土地交換申請。可發展樓面面積增加至約 83,700 平方呎。

加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

溫哥華 Empire Landmark 酒店重建工作進展順利。「Landmark on Robson」上蓋建築於二零二二年五月封頂並正進行內部裝修工程。此項樓面面積 400,000 平方呎的重建項目預計將在二零二四年上半年竣工。該發展項目為兩座 30 多層包括 236 個住宅單位的住宅樓，坐落在約 50,000 平方呎的零售及辦公空間的三層平台之上，以及四層的地下停車設施。截至二零二三年九月三十日，合約銷售額約為 2.3 億加元。

本集團正就位於溫哥華市中心 Alberni Street 的兩項合營住宅發展項目與當地城市規劃部門積極磋商。

租賃

本期間租賃收入為 67,000,000 港元（二零二二年：79,000,000 港元）。重估收益淨額錄得 164,000,000 港元（二零二二年：69,000,000 港元），當中已計及本集團應佔一間聯營公司所擁有之投資物業。

酒店

根據香港特別行政區的統計，隨著於上一個財政年度末全面重新開放內地邊境以及取消所有防疫措施，於二零二三年四月至九月的人境旅客達 19,000,000 人次，較去年同期的 240,000 人次顯著上升，當中 80% 來自內地。

集團的酒店分類收益增加 140% 至 174,000,000 港元（二零二二年：72,000,000 港元），為本集團帶來的溢利貢獻大幅增加。截至本中期期間止六個月，本集團酒店入住率飆升至約 80%（二零二二年：約 50%），房價亦大幅上漲。

財務投資

於二零二三年九月三十日，本集團持有財務投資約 5,396,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：7,656,000,000 港元），其中 1,944,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：2,870,000,000 港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中 83% 為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），8% 為上市股本證券以及 9% 為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中 60% 為美元、31% 為人民幣及 9% 為其他貨幣（大部分為港元）。

本期間，來自該投資組合之收入為 645,000,000 港元（二零二二年：905,000,000 港元），該減少主要由於在上一個中期期間後出售/贖回若干債務證券。投資虧損淨額 1,580,000,000 港元（二零二二年：925,000,000 港元）已入賬至損益賬，當中主要包括就預期信貸虧損進一步計提的撥備，而公平價值虧損淨額 1,438,000,000 港元（二零二二年：1,568,000,000 港元）則於投資重估儲備賬確認。

中國政府繼續為房地產行業推出支持政策。透過分期攤還本金及延長還款期，連同減低票面利率及獲取抵押品作為增信等，本集團積極地參與各個開發商的債務管理磋商。

於二零二三年九月三十日，概無（二零二三年三月三十一日：無）該等投資抵押予銀行，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。於二零二三年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾 67 億港元（二零二三年三月三十一日：75 億港元）。

於二零二三年九月三十日，本集團之資產總值約為 362 億港元（二零二三年三月三十一日：379 億港元），資產淨值為 174 億港元（二零二三年三月三十一日：200 億港元）。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團之經重估資產總值為 469 億港元（二零二三年三月三十一日：479 億港元），而本集團之經重估資產淨值為 281 億港元（二零二三年三月三十一日：300 億港元）。

債務淨額為 162 億港元（二零二三年三月三十一日：155 億港元），其中 54 億港元（二零二三年三月三十一日：53 億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總融資成本較去年增加約 75%，主要由於市場利率大幅增加，惟本集團進行的利率對沖大大緩解利率增加的影響。於二零二三年九月三十日，本集團負債比率（債務淨額與經重估資產淨值比率）約 58%（二零二三年三月三十一日：52%）。

本集團之借貸約 97%以港元計值，餘下 3%以加拿大元計值。

所有債務按浮動利率計息，隨著美國加息以遏制通脹上升壓力後，利率自上年起不斷上升。於二零二三年九月三十日，該等債務之約 45%已透過多份利率掉期合約合共總額約 7,710,000,000 港元（平均固定利率約 1%）對沖香港銀行同業拆息的波動，剩餘年期平均約 1.7 年。於二零二三年九月三十日，在該等利率掉期合約中錄得 463,000,000 港元之公平價值收益。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為 4.75 年，其中 23%須於一至兩年內償還及 45%須於兩年至五年內償還。餘下之 32%（期後再融資後降至 18%）為須於一年內償還的定期貸款。於中期期間結束後，24.8 億港元於一年內到期之定期貸款已再融資為新的 5 年定期貸款。

於二零二三年九月三十日，有抵押債務佔 77%。賬面值淨額合共 218 億港元（二零二三年三月三十一日：220 億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團信貸融資之抵押品。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 2,959,000,000 港元（二零二三年三月三十一日：3,347,000,000 港元）之擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團聘用約 230（二零二三年三月三十一日：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

全球經濟正經歷利率上升帶來的影響。為抵銷對本地物業市場造成的負面影響，香港政府放寬按揭成數，並降低先前針對當時過熱的本地住宅物業市場而徵收的懲罰性印花稅。該等舉措旨在減輕新物業買家的負擔，並提高購置物業的意願。

行政長官繼續重點關注並推進香港特別行政區的《北部都會區發展策略》，強調以基建為主導，將該區轉型為香港未來增長的新動力。行政長官近期亦公佈令人鼓舞的各項人才輸入計劃的申請數目，為日後經濟發展紓緩人才短缺問題，從而為本地住宅物業市場創造需求。

隨著旅客人數增加，酒店業務強勁復甦，前景樂觀。旅遊發展局亦透過本地特色旅遊活動先導計劃，鼓勵業界發展具特色的旅遊產品，展示香港多元文化景觀。另一方面，政府不斷推動香港發展「八大中心」，為香港持續競爭力及經濟增長提供動力，從而吸引旅客及商人到訪香港。

於中國內地，中央政府繼續緩解房地產開發商面對的流動資金問題，包括解除限購、降低按揭利率，從而透過管理需求面擴大市場。隨著穩定房地產市場的政策出台，我們預期將能恢復物業買家對房地產行業的信心，而受影響的發展商將透過負債管理及加速出售資產走出困境。

受惠於本集團於過往年度利率對沖所作的努力，我們仍享有利率掉期帶來的低利息成本，減輕本集團相關的融資成本負擔。

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二零二三年九月三十日止六個月之中期股息（二零二二年：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二零二三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，本公司已採納上市規則附錄十四第二部分所載企業管治守則之原則，並已遵守該守則之適用守則條文。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二三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，二零二三年十一月三十日

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；本公司之獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及黃之強先生。