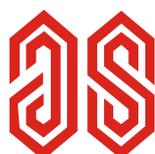


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

截至二零二二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
	二零二二年	二零二一年	
收入	<b>1,083</b>	1,278	-15%
本公司股東應佔溢利	<b>39</b>	147	-73%
每股盈利－基本（港元）	<b>0.03</b>	0.11	-73%
	二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日	
資產總值	<b>33,842</b>	35,022	-3%
資產淨值	<b>14,789</b>	16,410	-10%
本公司股東應佔權益	<b>14,559</b>	16,014	-9%
負債淨額	<b>16,749</b>	16,188	+3%
酒店物業以估值編列之補充資料：			
經重估資產總值	<b>43,335</b>	43,831	-1%
經重估資產淨值	<b>24,282</b>	25,219	-4%
本公司股東應佔權益	<b>22,409</b>	23,299	-4%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	<b>69%</b>	64%	+5%

\* 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」）截至二零二二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二零二一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	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息收入		907,307	1,144,795
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		176,046	133,136
總收入	2	<u>1,083,353</u>	<u>1,277,931</u>
銷售成本		(51,871)	(36,046)
毛利		1,031,482	1,241,885
銷售及行政開支		(139,342)	(114,230)
折舊		(76,543)	(66,052)
投資虧損淨額	3		
已變現及未變現虧損淨值		(308,932)	(152,822)
預期信貸虧損之變動		(615,590)	(933,566)
投資物業之公平價值收益		81,995	316,707
經營（虧損）／溢利		(26,930)	291,922
融資成本淨額	5	(152,094)	(182,887)
應佔溢利減虧損			
合營企業		195,282	(45,308)
聯營公司		(13,082)	42,466
除所得稅前溢利		3,176	106,193
所得稅抵免	6	20,076	15,086
期內溢利		<u>23,252</u>	<u>121,279</u>
應佔：			
本公司股東		38,666	146,556
非控股權益		(15,414)	(25,277)
		<u>23,252</u>	<u>121,279</u>
每股盈利（港元）			
基本	8	0.03	0.11
攤薄	8	0.03	0.11

簡明綜合全面收益表－未經審核

截至九月三十日止六個月

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
期內溢利	<u>23,252</u>	<u>121,279</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	<b>(1,493,092)</b>	(4,795,755)
－於出售／贖回／終止確認時由儲備釋出	<b>(37,166)</b>	15,653
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收益／（虧損）淨額	<b>16,216</b>	(143,489)
現金流對沖		
－公平價值收益／（虧損）淨額	<b>244,094</b>	(1,365)
－衍生金融工具之遞延稅項	<b>(40,276)</b>	225
匯兌差額	<b>(102,532)</b>	(1,055)
應佔合營企業之匯兌差額	<b>(193,382)</b>	26,163
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>(38,072)</b>	(181,166)
	<u><b>(1,644,210)</b></u>	<u>(5,080,789)</u>
期內全面開支總額	<u><b>(1,620,958)</b></u>	<u>(4,959,510)</u>
應佔：		
本公司股東	<b>(1,455,424)</b>	(4,576,461)
非控股權益	<b>(165,534)</b>	(383,049)
	<u><b>(1,620,958)</b></u>	<u>(4,959,510)</u>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		10,116,954	10,034,752
物業、廠房及設備		4,718,198	4,761,239
合營企業及聯營公司之投資		4,422,834	4,373,855
應收合營企業及聯營公司款項		2,355,618	2,281,206
應收貸款		747	850
財務投資		720,996	1,389,996
衍生金融工具		599,040	282,636
遞延所得稅資產		192,423	158,100
		<b>23,126,810</b>	<b>23,282,634</b>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		4,519,971	4,257,302
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		32,289	17,881
貿易及其他應收款項	9	1,379,439	908,131
可退回所得稅		58	80
財務投資		3,778,059	5,421,162
銀行結餘及現金			
－受限制		210,271	369,326
－不受限制		791,226	762,384
		<b>10,714,794</b>	<b>11,739,747</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	200,595	196,712
合約負債		239,845	245,717
應付合營企業款項		273,504	311,392
應付一間聯營公司款項		206,250	206,250
應付非控股權益款項		50,477	48,647
應付所得稅		160,535	151,983
借貸		4,789,877	3,996,578
衍生金融工具		-	676
		<b>5,921,083</b>	<b>5,157,955</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,793,711</b>	<b>6,581,792</b>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
非流動負債		
長期借貸	12,951,438	13,314,797
可換股票據	8,808	8,532
租賃負債	2,324	5,738
遞延所得稅負債	168,800	125,250
	<u>13,131,370</u>	<u>13,454,317</u>
資產淨值	<u>14,789,151</u>	<u>16,410,109</u>
權益		
股本	13,197	13,197
儲備	14,545,540	16,000,964
本公司股東應佔權益	<u>14,558,737</u>	<u>16,014,161</u>
非控股權益	230,414	395,948
	<u>14,789,151</u>	<u>16,410,109</u>

## 中期財務資料附註

### 1 編製基準

截至二零二二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，並應與截至二零二二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二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二三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二零二二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 16 號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第 37 號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則第 3 號之修訂	概念框架之引用
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度 改進

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

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

## 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		
於二零二二年九月三十日							
資產	10,348,542	11,367,344	2,841,947	5,691,020	74,820	3,517,931	33,841,604
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,558,133	1,190,908	-	-	29,411	-	6,778,452
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	5,364,493	1,740,325	3,472,441	-	-	7,164,056	17,741,315
其他未能分類負債							<u>1,311,138</u>
							<u>19,052,453</u>
於二零二二年三月三十一日							
資產	10,104,365	11,289,091	2,862,531	7,558,622	72,812	3,134,960	35,022,381
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,421,889	1,203,990	-	-	29,182	-	6,655,061
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	5,182,700	1,761,674	3,519,378	299,924	-	6,547,699	17,311,375
其他未能分類負債							<u>1,300,897</u>
							<u>18,612,272</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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入		
香港	171,075	136,838
海外	912,278	1,141,093
	<u>1,083,353</u>	<u>1,277,931</u>
	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	19,414,746	19,273,816
海外	2,198,858	2,177,236
	<u>21,613,604</u>	<u>21,451,052</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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 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淨額	(9,916)	(264,294)
— 未變現匯兌 (虧損) / 收益淨額	(326,047)	78,705
— 已變現收益 / (虧損) 淨額 (附註(a))	1,289	(8,592)
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) / 收益淨額	(9,019)	15,095
— 已變現收益淨額 (附註(b))	1,467	28,586
— 預期信貸虧損之變動	(615,590)	(933,566)
衍生金融工具		
— 未變現收益 / (虧損) 淨額	33,294	(2,322)
	<u>(924,522)</u>	<u>(1,086,388)</u>

### 3 投資虧損淨額（續）

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 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／（虧損）淨額		
代價總額	15,484	33,958
投資成本	(14,635)	(38,955)
加／（減）：於過往年度確認之未變現虧損／（收益）淨額	440	(3,595)
於本期間確認之已變現收益／（虧損）淨額	<u>1,289</u>	<u>(8,592)</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	823,955	1,550,320
投資成本	(818,959)	(1,495,771)
轉撥自投資重估儲備	(3,529)	(25,963)
於本期間確認之已變現收益淨額	<u>1,467</u>	<u>28,586</u>

### 4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 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	636,236	876,303
－ 非上市投資	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	244,897	261,011
－ 非上市投資	3,158	767
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	4,648	6,024
－ 應收貸款	852	320
－ 銀行存款	3,706	370
股息收入		
－ 上市投資	<u>2,790</u>	<u>2,334</u>
開支		
已售物業及貨品成本	<u>6,067</u>	<u>553</u>

## 5 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(205,577)	(149,171)
短期銀行貸款及透支	(6,589)	(2,791)
租賃負債	(125)	(35)
衍生金融工具（利率掉期）	(5,562)	(39,179)
應付一間合營企業之款項	(1,090)	(1,090)
利息資本化	58,266	43,180
	<u>(160,677)</u>	<u>(149,086)</u>
其他附帶之借貸成本	(30,528)	(29,881)
借貸產生之匯兌虧損淨額	(580)	(1,351)
衍生金融工具（利率掉期）之公平價值收益／（虧損）		
現金流量對沖－非有效部分	39,691	(2,569)
	<u>(152,094)</u>	<u>(182,887)</u>

## 6 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期所得稅開支		
香港利得稅	(7,846)	(36,091)
海外利得稅	(2,315)	(581)
過往年度（撥備不足）／超額撥備	(704)	7,825
	<u>(10,865)</u>	<u>(28,847)</u>
遞延所得稅抵免	30,941	43,933
	<u>20,076</u>	<u>15,086</u>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 16.5%（二零二一年：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二零二二年九月三十日止六個月之中期股息（二零二一年：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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司股東應佔溢利	<u>38,666</u>	<u>146,556</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>

由於截至二零二一年及二零二二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 81,859,000 港元（二零二二年三月三十一日：54,587,000 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：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	62,039	51,078
7 個月至 12 個月	16,966	2,627
12 個月以上	<u>2,854</u>	<u>882</u>
	<u>81,859</u>	<u>54,587</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 92,065,000 港元（二零二二年三月三十一日：68,759,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
0 個月至 6 個月	91,641	68,358
7 個月至 12 個月	67	42
12 個月以上	357	359
	<u>92,065</u>	<u>68,759</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1,083,000,000港元（二零二一年：1,278,000,000港元），而本公司股東應佔溢利為39,000,000港元（二零二一年：147,000,000港元）。期內，本集團於北京的合營企業向購房者交付已竣工單位，並開始確認溢利。儘管受到2019冠狀病毒病的持續困擾，酒店業務仍有改善，並為本集團帶來正面貢獻。但是，來自投資組合的投資收入減少連同按市值計價的未變現虧損淨額及預期信貸虧損額外撥備均導致本集團錄得的溢利低於去年同期。

### 物業銷售、發展及租賃

#### 銷售及發展

##### 中國內地

在北京通州，我們持有50%的合營發展項目的住宅部分建築工程已於本期間竣工。該發展項目的樓面面積為2,360,000平方呎，包括6幢合共964個單位的住宅大樓以及2幢商業辦公室大樓。於二零二二年九月三十日，已售出約75%的住宅單位，總合約銷售額約達人民幣47億元。住宅單位已開始向購房者交付，當中約45%已於本期間內交付。預期將於財政年度的下半年完成交付餘下單位。兩幢商業樓的地基工程正在進行中。

##### 香港

於渣甸山，本集團的合營豪華住宅發展項目「皇第」的銷售繼續進行。本期內，售出一套三複式連花園單位，造價超過330,000,000港元。截至二零二二年九月底，已售出70%的單位，佔可售面積約50%，銷售總額約為23億港元。

於寶珊道的另一持有50%的合營高端住宅發展項目的建築工程已完成，並已取得入伙紙。現正進行內部及示範單位裝修。該幢10層高住宅樓宇，地庫為停車場，共有16個單位，可售面積介乎3,760平方呎至7,260平方呎，不單可飽覽維港美景，更可欣賞綠意盎然的都市景觀。本項目預計於二零二三年第一季推出銷售。

位於元朗洪水橋520,000平方呎樓面面積的項目地基工程已經完成，而上蓋建築工程已展開。現正申請住宅單位的預售同意書。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，確保大灣區的高效交通連接。

同樣位於北部都會區的是我們位於古洞的合營住宅發展項目，該項目正在向政府進行土地交換申請。於本期間，本集團於毗鄰收購更多地塊，從而進一步擴大項目發展規模。合併後的地盤面積約320,000平方呎。於二零二二年十月，政府宣佈興建北都公路，由西邊的天水圍連接至東邊的古洞北，接通新界北的東西交通網絡。

我們位於屯門藍地輕鐵站旁之另一項住宅發展項目正繼續向政府申請換地。根據現有分區參數，發展項目將提供約67,000平方呎之住宅樓面面積，而本集團已在新的換地申請中建議提高地積比率，以更好、更充分地利用該地塊。

於上個財政年度，我們參與了一間合營企業(當中我們佔7.5%的股權)，以收購九龍灣國際展貿中心，代價為105億港元。我們現正制定設計及規劃，以待現有租約到期後將該幢建築改建為甲級寫字樓。

### *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，內部裝修工程正在進行中。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初竣工，其將為兩座30層以上的住宅樓，其中包括約240個住宅單位，約50,000平方呎的零售及辦公空間的三層平台，以及四層的地下停車設施。截至二零二二年九月三十日，合約銷售額約為2.0億加元。

位於溫哥華市中心Alberni Street 1488號的樓面面積約627,000平方呎的合營重建高端住宅綜合項目，我們正在與溫哥華市市政府溝通，以回應彼等有關授出開發許可證的意見。

另一個同樣位於Alberni Street的合營發展項目已於二零二一年十二月獲得改劃批准，並計劃於二零二二年底前提提交建築許可證申請。

## 租賃

期內租賃收入為79,000,000港元(二零二一年：88,000,000港元)。位於中環及灣仔的寫字樓的平均出租率均下跌，此乃由於租戶因租約到期而搬遷所致。隨著本地疫情逐步受到控制及社交距離措施的放寬，商舖的租賃市場出現復甦跡象。

重估收益淨額錄得69,000,000港元(二零二一年：360,000,000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

自二零二一年七月開始，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。自二零二一年九月開始，我們位於銅鑼灣的兩間酒店參與了香港政府的指定檢疫酒店計劃，九龍皇悅酒店也於二零二二年五月參與此計劃。

酒店及旅遊分類的表現已走出低谷，較去年同期的表現為佳，收入上升160%至72,000,000港元（二零二一年：27,000,000港元），並對分類業績帶來溢利。隨著入境檢疫措施持續放寬，指定檢疫酒店計劃已於二零二二年九月底終止。同時，政府恢復舉辦國際活動，以收復因疫情所引致的失地。

## 財務投資

於二零二二年九月三十日，本集團持有財務投資約4,499,000,000港元（二零二二年三月三十一日：6,811,000,000港元），其中1,954,000,000港元（二零二二年三月三十一日：3,021,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中88%為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），7%為上市股本證券以及5%為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中32%為美元、61%為人民幣及7%為其他貨幣（大部分為港元）。

中國房地產行業的流動資金危機於期內持續，其對我們的財務投資造成負面影響。投資組合之價值進一步減少，此乃主要由於損益賬及儲備中確認之按市值重估虧損所致。

於六個月期間內，來自該投資組合之收入為905,000,000港元（二零二一年：1,153,000,000港元）。投資虧損淨額925,000,000港元（二零二一年：1,086,000,000港元）已入賬至損益賬，而虧損淨額1,570,000,000港元（二零二一年：4,961,000,000港元）則於投資重估儲備賬確認。

隨著行業債務危機爆發，中國政府自此通過放寬先前對房地產行業借貸及再融資渠道的緊縮財政政策，不斷推出支持政策給予房地產開發商。面對困境的開發商透過減低票面利率，連同分期攤還本金來延長還款期，及提供抵押品作為增信，以進行債務置換或重組來實施各項債務管理措施。迄今，概無削債情況。

於二零二二年九月三十日，價值約160,000,000港元（二零二二年三月三十一日：570,000,000港元）之此等投資已抵押予銀行，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。於二零二二年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾72億港元（二零二二年三月三十一日：83億港元）。

於二零二二年九月三十日，本集團之資產總值約為338億港元（二零二二年三月三十一日：350億港元），資產淨值為148億港元（二零二二年三月三十一日：164億港元）。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433億港元（二零二二年三月三十一日：438億港元），而本集團之經重估資產淨值為243億港元（二零二二年三月三十一日：252億港元）。

負債淨額為167億港元（二零二二年三月三十一日：162億港元），其中61億港元（二零二二年三月三十一日：59億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總融資成本較同期增加約12%，而計入損益賬之融資成本淨額則減少17%，這主要是由於對沖利率掉期的公平價值收益所致。於二零二二年九月三十日，本集團淨負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約69%（二零二二年三月三十一日：64%）。於二零二二年九月三十日，本集團之流動資產淨值為48億港元（二零二二年三月三十一日：66億港元），有價證券及現金總額55億港元，為應於12個月內償還的即期債務48億港元的1.15倍。

本集團之借貸約98%以港元計值，餘下2%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壓力上升後，利率呈上升趨勢。於二零二二年九月三十日，該等債務之約49%已透過多份利率掉期合約合共總額約8,660,000,000港元而用於對沖香港銀行同業拆息的波動，其中約83%之剩餘到期年期為約2.5年。於二零二二年九月三十日，在該等利率掉期合約中錄得599,000,000港元之收益。本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為5年，其中28%須於一至兩年內償還及45%須於兩年至五年內償還。餘下之27%為循環及須於一年內償還的長期貸款。

於中期期間，酒店附屬公司以14億港元的四年期可持續發展掛鈎的銀團貸款為其所有年內到期的無抵押貸款再融資，並與預先設定與環境相關的可持續發展表現標準掛鈎，包括減少所有酒店的能源及用水消耗。

於二零二二年九月三十日，有抵押債務佔72%。賬面值淨額合共217億港元（二零二二年三月三十一日：209億港元）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3,190,000,000港元（二零二二年三月三十一日：3,349,000,000港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團聘用約250（二零二二年三月三十一日：260）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

經過接近三年的疫情隔離，香港終於重返國際舞台，從城內的國際金融領袖投資峰會、重新舉辦暫停多時的國際體育賽事以及行政長官率領商貿代表團推廣香港等事項而展開。儘管如此，前路仍然是充滿挑戰。

烏克蘭戰爭觸發了通脹壓力，並引發了美國加息週期，以遏制通脹情況。香港亦跟隨加息，惟程度上較輕，按揭利率因此開始上升，而這因素短期內阻礙了本地住宅物業市場。著眼於長遠發展，行政長官繼續推進香港特區的《北部都會區發展策略》，宣佈一系列連接該發展區的東西部以及市區內已發展地區的基建工程。

隨著入境檢疫要求放寬，酒店業務開始恢復。政府正努力恢復全面通關，並使香港長遠而言維持成為大灣區的商業樞紐的地位，而本地經濟的復甦很大程度上依賴這一點。

於中國內地，中央政府正在採取措施以處理地產開發商面對的流動資金問題，包括放寬限購、降低按揭利率、將開發商於其年度到期的銀行貸款期限延長一年。隨著物業市場回穩及銀行釋放流動資金，我們預計受影響的開發商將通過債務管理及加快出售資產來渡過危機。

於整個期間內，本集團一直在利率上升的環境下經營，現時尚未見頂。透過將約50%的借貸以利率掉期進行對沖，我們繼續將部分融資成本限制在預定相對較低的水平，以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二零二二年九月三十日止六個月之中期股息（二零二一年：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二零二二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，惟企業管治守則之守則條文第 C.1.6 條除外，該條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對公司股東的意見有全面、公正的了解。獨立非執行董事梁偉強先生（「梁先生」）因彼在有關時間有其他公務安排而未能出席本公司於二零二二年九月二日舉行之股東週年大會續會。股東意見已於會後向梁先生匯報。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二二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，二零二二年十一月三十日

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。