

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 中泛控股有限公司

CHINA OCEANWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：715)

## 截至2021年6月30日止6個月之未經審核中期業績公告

中泛控股有限公司(「中泛控股」或「本公司」，連同其附屬公司為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2021年6月30日止6個月(「期內」)之未經審核中期業績。

### 主席報告

2021年對於中泛控股仍是極具挑戰的一年，突如其來的新型冠狀病毒肺炎(「新冠肺炎」)疫情在2020年給全球經濟格局帶來了巨大的衝擊，中泛控股的美利堅合眾國(「美國」)房地產開發項目在經濟不景氣的情況下，加上融資困難疊加訴訟問題，令項目發展受阻，在2020年就洛杉磯項目及夏威夷項目進行了大額減值。儘管2021年美國新冠肺炎疫情隨著疫苗的普及逐漸受控，但因變種新冠病毒而令疫情反撲，海外疫情持續反彈，經濟復甦也因此放緩。中泛控股面對外部經濟仍然嚴峻的局面，當前的矛盾和困難依舊存在，其於美國洛杉磯的房地產開發項目於期內仍未復工，令相關利息和費用未能資本化，導致期內出現重大虧損。本集團管理層將繼續積極維護優化現有項目，全力有效推進融資、引戰、資產處理和管控優化等系列工作，奮力拼搏，迎難而上，砥礪奮進，全力制定策略及計劃以應付全球經濟諸多不確定和不穩定因素。

## 宏觀經濟環境

海外市場方面，2021年4月底以來，全球整體疫情形勢有所好轉。中、美、歐疫情向好，印度疫情邊際改善，而部分東南亞、拉美經濟體疫情反彈。隨著疫情發展，今年前5個月市場可以分為兩個階段：第一階段是年初至3月底，美國新冠疫苗接種速度快，對美國經濟復甦和退出量化寬鬆的預期增強，美元升值，美債名義和實際利率上行，黃金和類黃金資產承壓；第二階段是4月至6月，美國新冠疫苗接種速度放緩，對美國經濟復甦預期弱化，美聯儲頻繁釋放寬鬆貨幣政策信號，美元貶值。展望2021下半年環球經濟依然是挑戰重重，變種新冠病毒令全球經濟復甦蒙上陰影。此外，自2018年起美國上屆政府對中國發動貿易戰，到現屆政府上台至今，中美關係仍然繃緊，勢必影響世界格局的變動。

中國方面，2021年是中國具里程碑意義的一年，標誌著國家「十四五」規劃開局之年，亦適逢中國共產黨成立100週年，中國經濟上半年從新冠肺炎疫情中復甦的速度較全球其他地區為快，中國2021年的第二季度GDP同比增長7.5%，環比增長1.3%，中國經濟已擺脫疫情衝擊下的深度回落狀態並穩步上揚，本集團對中國營商環境之長遠前景及可持續性維持樂觀的態度。

房地產調控方面，中央繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策基調，「三道紅線」出台收緊房地產企業融資，作為降槓桿和防控房地產行業泡沫風險的重要舉措，「三道紅線」已經開始抑制地產商債務增長，並給信用較差的開發商帶來壓力。在「房住不炒」的前提下，監管在不斷嚴格細化標準，中國債券市場對房地產商的優勝劣汰正在提速，能發債的公司普遍資質優良，房地產行業融資加速分化，尾部房企將慢慢退出直接融資市場。在債券違約以有記錄以來最快的速度增加之際，多家房地產公司暴露信用風險，連續的風險事件引發房地產商高收益債被拋售，金融機構對本集團取態愈趨審慎，繼而影響再融資機會，令流動性添壓。

為應對資金持續短缺，本集團管理層堅守穩健原則，繼續嚴控風險，重點關注項目引戰。本集團將會嘗試透過資產處理和從多方不同渠道融資，增強境外資金流動性整合安排，提高現金使用效率，以令項目按資金充裕度及開發計劃於相應時間期限內有序發展。本集團繼續得到控股股東的財務支持，以保證本集團流動資金的充裕，於2021年6月30日，本集團已從中間控股股東提得貸款總額約港幣72.149億元(2020年12月31日：港幣65.796億元)，未提取額度有港幣52.072億元(2020年12月31日：港幣58.245億元)。

本集團大多數項目及借款均以美元(「美元」)或人民幣(「人民幣」)計價，以港幣(「港幣」)呈報。由於香港實行聯繫匯率制度，美元不會產生巨大波動，期內美元和人民幣相比港元走強，本集團以美元或人民幣計價的借款產生匯兌虧損。上海物業方面，其功能性貨幣為人民幣，收入受人民幣走強的匯率影響令租金收入上升，部分抵消了營運費用和利息增加的影響。

## 財務業績

受新冠肺炎疫情影響整體經濟和融資環境轉差下，本集團各個板塊都受到不同程度的影響，房地產開發及能源電力板塊正處於建設期，暫時未能產生收入和利潤，未有發展進度的項目部分費用不作資本化，其中洛杉磯房地產開發項目仍在洽談融資以致未能於期內復工導致計入損益表的營運費用和利息增加；能源電力板塊方面，其發展中的電力項目建設暫緩，尚未產生收入；財務投資及其他板塊方面，股息和利息收入下跌，加上期內美元和人民幣相比港元走強，導致本集團以美元或人民幣計價的借款產生匯兌虧損，令該板塊產生虧損；上海物業投資由於不斷填補空置單位及人民幣匯率走強令租金收入增加，表現比去年同期優勝。期內集團之總收入上升15%至港幣5,460萬元(2020年：港幣4,750萬元)，而期內之未扣除利息支出及稅項前虧損(「利息及稅前虧損」)為港幣6,160萬元(2020年：港幣3,830萬元)。撇除其他淨虧損<sup>1</sup>港幣1,420萬元(2020年：港幣110萬元)，期內之利息及稅前虧損為港幣4,740萬元(2020年：港幣3,720萬元)，主要原因為未有發展進度的項目部分費用不作資本化所致。

---

<sup>1</sup> 期內其他淨虧損港幣1,420萬元為匯兌淨虧損港幣1,280萬元和預期信用損失撥備港幣140萬元。2020年同期其他淨虧損港幣110萬元為匯兌淨利得港幣1,330萬元減去預期信用損失撥備港幣1,440萬元。

期內之股東應佔綜合虧損為港幣5.679億元(2020年：港幣0.418億元)，每股基本虧損為港幣3.52仙(2020年：港幣0.26仙)。

## 股息

董事會不建議派付期內的中期股息(2020年：無)。

## 各板塊業務回顧

### 物業投資

物業投資板塊持續為本集團帶來穩定的收入來源。2021年第一季度內，上海市迎來了5個甲級寫字樓項目入市，將甲級寫字樓存量推升至約1,400萬平方米。預計未來上海全市仍有大量甲級寫字樓供應。大量供應將會對全市寫字樓的空置率、租金造成持續影響。期內延續去年第四季度的供應回暖，需求回升，空置率下降，但由於去年推遲的部分項目相繼投放，新增供應高企，租金報價環比下跌；核心商務區的整體租金上升空間明顯收窄。本集團物業投資團隊致力通過多種途徑擴大收入，包括持續與現有租戶保持聯繫和溝通，積極尋找新客戶，不時改進上海的兩幢辦公室及商用物業的外圍綠化，力求提高租金收益率並維持兩幢物業健康有效運作，以期增加物業投資板塊對本集團的盈利貢獻。

期內物業投資板塊帶來的收入為港幣5,440萬元，較2020年同期港幣4,430萬元增加23%。未扣除利息支出及稅項前盈利(「利息及稅前盈利」)為港幣4,340萬元，較2020年同期港幣3,430萬元增加27%。收入的增加，主要是由於管理層於去年開始努力填補空置單位，提升出租率所致。上海的兩幢辦公室及商用物業於2021年6月30日的平均出租率為95%(於2020年6月30日：93%)。

## 房地產開發

本集團致力發展美國房地產開發項目，各項目集中於美國主流城市的黃金地段，項目定位皆為中高端豪華綜合物業，區域新地標。於2021年6月30日，本集團共有以下五個房地產開發項目：

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2021年 6月30日已 投入資金 (百萬美元)	項目現時情況	項目發展
洛杉磯項目	18,662	1,171.2	完成所有主體結構工程封頂；完成主體外牆幕牆工程；機電工程目前塔樓部分的機電主管和末端設備已完成超過85%，項目整體機電系統完成70%的安裝；2、3號樓室內隔牆部分已完成超過60%	高檔公寓、以「柏悅酒店」品牌命名的五星級豪華酒店、大型購物商場及美國西岸最大的LED廣告牌
紐約項目	1,367	409.1	處於前期籌劃階段	包含高端酒店和住宅的混合用途大廈
夏威夷科琳娜 二號地項目	70,000	219.5	處於前期籌劃階段	兩間奢華品牌酒店及公寓
夏威夷科琳娜 一號地項目	106,311	306.8	處於前期籌劃階段	發展以「Atlantis」(亞特蘭蒂斯)品牌命名的國際豪華度假村，包含豪華公寓及酒店
夏威夷卡珀雷區 項目	2,045,481	125.2	處於前期籌劃階段	商業、住宅及社區建設

## 洛杉磯項目

2015年10月，本集團成功向母公司泛海控股有限公司（「泛海控股」）的附屬公司購入了美國洛杉磯房地產開發項目，該項目位於洛杉磯市核心地帶，毗鄰斯台普斯中心（湖人隊和快船隊主場）、洛杉磯會展中心、微軟劇場、麗思卡爾頓酒店等地標建築，人流及客流相當可觀，是絕佳的商業綜合體開發用地。項目總地塊面積為18,662平方米，計容面積約138,249平方米，計劃發展成為一個大型多用途都市商業綜合體，包括三幢高檔公寓、一間使用凱悅集團旗下最高端的酒店品牌「柏悅酒店」的五星級豪華酒店、15,476平方米的購物中心及美國西岸最大的LED廣告牌。項目於2014年下半年動工，2018年已完成所有主體結構工程封頂。由於受新冠肺炎疫情影響，加上總承包商與本集團所進行的仲裁及其終止建設合同的決定，均導致洛杉磯項目的工程暫停，期內項目融資未能落地令利息和費用不能資本化，影響了整體板塊的業績表現，由於大部分費用和利息已不能資本化，加上美國各種經濟指標於本期內沒有重大負面變化，期內沒有額外減值的需要（於2020年12月31日已計提減值撥備港幣2.805億元）。於2021年6月30日，已投入項目的資金約11.712億美元（相等於約港幣90.930億元）。

## 紐約項目

紐約地塊的收購於2016年3月完成交割。項目是位於美國曼哈頓下城海港區核心地帶的兩個地塊，東臨東河，緊依著名的布魯克林大橋，南眺紐約港、自由女神像，西望紐約世界貿易中心，北面則盡覽整個曼哈頓島的天際線。佔地面積約1,367平方米，可發展面積為75,975平方米，是絕佳的酒店及住宅開發用地。項目已獲得紐約市城市規劃委員會認證，計劃發展成一幢包含高端酒店和住宅的混合用途大廈，項目正處於前期籌劃階段。於2021年6月30日，已投入項目的資金約4.091億美元（相等於約港幣31.762億元）。

## 夏威夷項目

### 科琳娜二號地

本集團於2015年12月成功購入位於全球熱門旅遊地區之一的美國夏威夷歐胡島科琳娜區的若干地塊，為歐胡島的罕有酒店發展用地，擁有豐富的自然資源和優美的海岸線，面積約70,000平方米，預計總建築面積約92,292平方米，計劃發展為兩間奢華品牌酒店及公寓。該項目現時處於前期籌劃階段。於2021年6月30日，已投入項目資金約2.195億美元(相等於約港幣17.042億元)。

### 科琳娜一號地

本集團於2016年9月完成收購位於美國夏威夷州歐胡島科琳娜區的三幅地塊，面積約106,311平方米。本集團並於2016年12月與「Atlantis」(亞特蘭蒂斯)品牌公司達成協議，將發展一個以「Atlantis」品牌命名的國際豪華度假村，內設約800間客房、水族館、餐廳、酒吧、水療中心、健身房、會議設施、室外游泳池與酒吧等；另包括一個品牌公寓部分，內設約524個與「Atlantis」品牌相關聯的豪華公寓。該項目現時正處於前期籌劃階段。於2021年6月30日，已投入項目資金約3.068億美元(相等於約港幣23.819億元)。

### 卡珀雷區

本集團於2016年10月完成收購位於美國夏威夷州歐胡島卡珀雷區的多幅地塊，面積約205萬平方米，鄰近上文所述的歐胡島科琳娜區的若干地塊，可帶來協同效應及提升品牌價值。地塊計劃發展成商業、住宅及社區建設。該項目現時正處於前期籌劃階段。於2021年6月30日，已投入項目資金約1.252億美元(相等於約港幣9.720億元)。

夏威夷的旅遊業於2020年嚴重受到新冠肺炎疫情影響，旅客量和旅客消費金額都按年下跌約70%，顯示本集團位於熱門旅遊地區的夏威夷歐胡島酒店用地有減值風險，為真實、準確地反映地塊於2020年12月31日的資產價值，獨立評估師按市場法，參照周邊成交以及成本估算出三個地塊的評估值，與賬面值差異約港幣3.373億元已作出撥備並於截至2020年12月31日的損益表確認。期內夏威夷疫情逐漸受控，旅客量逐漸回升，失業率下降，管理層認為本期無需再為夏威夷項目作出撥備。

由於以上項目目前正處於初期階段，尚未開始營運，房地產開發板塊利息及稅前虧損為港幣6,050萬元，較2020年同期港幣3,260萬元增加86%。利息及稅前虧損增加主要由於洛杉磯項目仍未復工令相關費用不能資本化所致。

### 能源電力

本集團於2015年併入了開發位於印度尼西亞共和國（「印尼」）棉蘭工業區的兩座燃煤蒸氣發電廠（各自淨產能為150兆瓦）的能源電力項目（「棉蘭項目」）。棉蘭項目公司PT. Mabar Elektrindo（「PT Mabar」）與當地國有電網公司PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)簽署了電力購買協議。棉蘭項目土建工程已基本完工，正處於安裝工程階段，受印尼新冠肺炎疫情影響，棉蘭項目建設暫緩。於2021年6月30日，已投入棉蘭項目資金約為3.655億美元（相等於約港幣28.377億元）。

由於棉蘭項目尚處於建設階段，能源電力板塊期內利息及稅前虧損為港幣1,130萬元，較2020年同期之港幣2,530萬元減少55%。虧損減少主要由於去年同期對應收附屬子公司的非控股股東款項的預期信用損失撥備港幣580萬元以及本期成本控制所致。

管理層按印尼電廠項目未來建成後的30年營運現金流預測計算出於2021年6月30日並未無作出減值撥備。



項目含棉蘭項目應收少數股東PT. Garda Sayap (「GSG」) 貸款2,835.3萬美元，於2014年簽署的貸款協議，該貸款的續期協議於2019年12月31日到期，由於本集團與GSG就貸款續期的討論仍在進行中，GSG希望在棉蘭項目有確實建設和注資時間表才簽署協議。於本公告日期，本集團尚未與GSG訂立補充協議。根據棉蘭項目與GSG簽訂的貸款協議，GSG將以棉蘭項目建成產生利潤後派發的股息償還，每次股息分配的70%將用以償還欠集團的貸款和利息。本公司管理層認為棉蘭項目未來可產生純利及派發股息，因此，本公司管理層認為應收GSG款項減值風險較低，預期信用減值撥備已按管理層計算的風險作出並於2020年入賬，期內毋須作額外減值撥備。

### 財務投資及其他

期內財務投資及其他板塊收入為港幣20萬元，相比於2020年同期港幣320萬元減少92%。期內利息及稅前虧損為港幣3,320萬元(2020年：港幣1,470萬元)，虧損增加主要由於收入減少和本期產生匯兌淨虧損港幣1,280萬元，相比去年同期的匯兌淨利得港幣1,330萬元，及部分被去年同期預期信用損失撥備港幣870萬元抵銷所致。撇除2021年其他淨虧損及2020年的其他淨利得<sup>2</sup>，利息及稅前虧損為港幣2,040萬元(2020年：港幣1,930萬元)。

於2021年6月30日，本集團只持有中國匯源果汁集團有限公司(「中國匯源」)的股票，但股票已於2021年1月被除牌，其賬面值已作出全額撥備。

---

<sup>2</sup> 期內其他淨虧損港幣1,280萬元為匯兌淨虧損港幣1,280萬元。2020年同期其他淨利得港幣460萬元為匯兌淨利得港幣1,330萬元減去預期信用損失撥備港幣870萬元。

## 展望

艱難方顯勇毅，磨礪始得玉成，面對經濟衰退的不確定性，融資難度加劇，管理層將敢於擔當，積極面對困難和挑戰，密切監視疫情的發展，同時注意全球政經局勢、市場環境與競爭態勢的變化對本集團帶來的影響，全方位審視本集團的優劣勢，繼續梳理其經營及全力有效推進融資、引薦、資產處理和管控優化等一系列工作，從基本上解決面臨的難題，以維持本集團的可持續長期增長。

本集團會在資本充裕的前提下，有效利用其掌握的資源，繼續謹慎及周全地物色投資商機，實現業務拓展以提升盈利能力，增加股東回報，為未來的發展奠下紮實基礎。

憑藉勇氣和決心，在泛海控股的帶領下，本集團期望在債務償付壓力獲得舒緩後重新出發，迎接美好的成果。

## 致謝

本人謹代表董事會，向全體員工的努力不懈及克盡己責表示衷心感謝。本人亦藉此機會感謝本公司全體股東、業務夥伴及客戶長久以來的鼎力支持。

主席

韓曉生

香港，2021年8月25日

## 簡明綜合收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止6個月	
		2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
收入	2	54,628	47,520
銷售成本		(4,889)	(4,889)
毛利		49,739	42,631
其他淨虧損	3	(14,192)	(1,143)
行政費用		(96,566)	(77,863)
銷售及分銷成本		(538)	(1,945)
經營虧損		(61,557)	(38,320)
利息開支		(523,492)	(2,306)
除稅前虧損	3	(585,049)	(40,626)
所得稅抵免／(開支)	4	12,672	(7,060)
期內虧損		<u>(572,377)</u>	<u>(47,686)</u>
以下應佔之虧損：			
本公司股東		(567,918)	(41,827)
非控股權益		(4,459)	(5,859)
		<u>(572,377)</u>	<u>(47,686)</u>
本公司股東應佔之每股基本及攤薄虧損	6	<u>港幣(3.52)仙</u>	<u>港幣(0.26)仙</u>

中期股息詳情見附註5。

## 簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
期內虧損	<u>(572,377)</u>	<u>(47,686)</u>
其他全面收益／(開支)：		
其後可重新分類至損益之項目：		
海外業務財務報表之換算：		
– 計入儲備的利得／(虧損)	26,556	(73,078)
不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益之股本投資：		
– 計入儲備之估值淨的利得／(虧損)	439	(245)
期內除稅後其他全面收益／(開支) <sup>#</sup>	<u>26,995</u>	<u>(73,323)</u>
期內全面開支總額	<u><b>(545,382)</b></u>	<u><b>(121,009)</b></u>
以下應佔之全面開支總額：		
本公司股東	(542,575)	(110,299)
非控股權益	<u>(2,807)</u>	<u>(10,710)</u>
	<u><b>(545,382)</b></u>	<u><b>(121,009)</b></u>

<sup>#</sup> 截至2021年及2020年6月30日止6個月，其他全面收益／(開支)之各組成部分概無稅務影響。

簡明綜合財務狀況表  
於2021年6月30日

		未經審核 2021年 6月30日 港幣千元	經審核 2020年 12月31日 港幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,860,758	2,857,400
投資物業		5,528,276	5,508,739
使用權資產		65,277	47,885
按公允價值計入其他全面收益 之財務資產		—	2,409
按金、預付款項及其他應收款項		614,007	610,241
遞延所得稅資產		62,691	32,156
		<u>9,131,009</u>	<u>9,058,830</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		15,876,709	15,829,178
應收賬款	7	11,865	5,247
按金、預付款項及其他應收款項		90,048	82,386
受限制現金		47,417	118,354
現金及現金等價物		21,277	35,235
		<u>16,047,316</u>	<u>16,070,400</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>25,178,325</b></u>	<u><b>25,129,230</b></u>

	未經審核 2021年 6月30日 港幣千元	經審核 2020年 12月31日 港幣千元
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔權益</b>		
股本	1,614,265	1,614,265
儲備	6,972,415	7,514,990
	<b>8,586,680</b>	9,129,255
<b>非控股權益</b>	<b>396,994</b>	399,801
<b>權益總額</b>	<b>8,983,674</b>	9,529,056
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借貸	-	1,015,271
租賃負債	52,199	41,464
應付一間中間控股公司款項	7,214,930	6,579,626
遞延所得稅負債	312,343	302,601
	<b>7,579,472</b>	7,938,962
<b>流動負債</b>		
已收按金、其他應付款項及應計項目	2,030,177	2,022,712
借貸	6,508,553	5,575,632
租賃負債	41,105	30,937
流動所得稅負債	35,344	31,931
	<b>8,615,179</b>	7,661,212
<b>負債總額</b>	<b>16,194,651</b>	15,600,174
<b>權益及負債總額</b>	<b>25,178,325</b>	25,129,230

附註：

## 1 編製基準及主要會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務報表」)乃按照香港會計師公會(「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」,以及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則附錄16編製。本中期財務報表應與截至2020年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本中期財務報表乃根據歷史成本法編製,惟投資物業及按公允價值計入其他全面收益之財務資產乃以公允價值列賬。

編製本中期財務報表所用之會計政策及計算方法與截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致,惟採納香港會計師公會頒佈與本集團業務有關且於2021年1月1日開始之會計期間強制生效之準則、修訂及詮釋除外。採納該等準則、修訂及詮釋並無對本集團經營業績或財務狀況造成重大影響。本集團正在評估該等已頒佈但尚未生效且未獲本集團提前採納之準則及修訂之潛在影響。

於2021年6月30日,本集團之發展中物業為港幣15,876,709,000元(2020年12月31日:港幣15,829,178,000元),分類為流動資產,預計於一年後落成及收回。於2021年6月30日,倘撇除該等性質屬非流動之發展中物業,則本集團之流動負債將較其流動資產超出港幣8,444,572,000元(2020年12月31日:港幣7,419,990,000元),主要是由於若干借貸港幣6,508,553,000元(2020年12月31日:港幣5,575,632,000元)將於財務狀況表結算日後12個月內到期。此外,誠如本簡明綜合財務報表附註9所披露,本集團與若干承包商(其中包括總承包商)就有關本集團於美國洛杉磯的房地產開發項目存在糾紛,其相關潛在最高訴訟責任約為2.204億美元(相等於約港幣17.111億元),且於2021年6月30日,已就此項目的訴訟事項合共計提約港幣1,232,637,000元。此外,本集團之美國房地產開發業務及印尼能源電力業務屬資本密集性質,在可見將來為該等業務之持續發展融資將需要取得大量資本,而於2021年6月30日,本集團已訂約但未撥備的資本承擔為港幣1,455,985,000元(2020年:港幣1,460,539,000元)。

本集團應付一名第三方金融機構(「**貸款人A**」)一筆約130萬美元(相等於約港幣1,010萬元)的利息的原訂支付日期為2021年5月5日，於2021年6月30日，本集團尚未支付該筆利息，導致貸款人A於2021年7月發函要求同步即時償還貸款本金全額約1.602億美元(相當於約港幣12.438億元)。於本公告日期，尚未支付該本金或利息，而本集團的管理層正與貸款人A積極磋商洽談可行的展期方案。

另外，本集團自另一名第三方金融機構(「**貸款人B**」)借入的一筆賬面金額為1.315億美元(相當於港幣10.209億元)的貸款，於2021年6月30日，其中1,900萬美元(相當於約港幣1.475億元)的本金和約230萬美元(相當於約港幣1,790萬元)的利息及貸款費用已到期。於本公告日期，尚未支付此等到期本金及利息，而本集團的管理層正與貸款人B洽談可行的展期方案。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，因而本集團於正常業務過程中可能無法變現其資產及解除其負債。有鑑於此，於評估本集團於簡明綜合財務表日期起計未來12個月是否具備足夠財務資源用作持續經營時，本公司的董事已審慎考慮未來資金流動性、本集團作出的承擔及美國和印尼項目的建設進度、本集團的表現以及可用融資來源。

為改善本集團的財務狀況及流動資金壓力，本公司董事已採取以下措施及行動：

- (i) 於2020年9月2日，本集團已與一名第三方訂立貸款融資條款書連同條款書其後修訂，內容有關貸款額度約9.000億美元(相等於約港幣69.874億元)，用作本集團的美國洛杉磯房地產開發項目(「**洛杉磯項目**」)竣工融資及清償項目債權人的所有現有債務。於2021年6月30日，貸款人於進行盡職調查後並無推進融資項目。本集團現正與其他金融機構接洽，為洛杉磯項目提供項目融資(「**洛杉磯項目融資計劃**」)；



- (ii) 於2021年3月29日，本集團已與一名第三方訂立諒解備忘錄，以出售本集團三個夏威夷物業項目（「**夏威夷項目出售**」）。本集團未能同意由潛在收購者提出有關項目出售的法律架構及代價，因此，於2021年6月30日，並無推進夏威夷項目出售。同時，本集團於2021年4月19日與一名其他第三方潛在收購者訂立意向書，以出售美國夏威夷卡珀雷區一塊約17.36英畝的地塊（「**卡珀雷土地出售**」），並正與潛在收購者就有關買賣協議的條款進行磋商；
- (iii) 於2021年6月30日，本公司的一間中間控股公司中泛集團有限公司同意向本集團提供可用未提取融資港幣5,207,150,000元；及
- (iv) 於2021年8月19日，本集團就泛海控股向本公司提供的財務支持取得承諾函，據此，泛海控股同意向本集團提供充足資金以令本集團能履行自簡明綜合財務報表日期起計未來十二個月內到期的所有財務責任（「**財務支持**」）。

此外，本公司董事亦已或正在實施多項其他措施及計劃，以緩和流動資金壓力，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團一直積極說服貸款人就本集團將於報告期末後12個月內到期的現有未償還借貸（包括利息）進行債務重組，以修訂原有融資協議的若干主要條款及條件，例如延長本集團現有借貸的本金及利息還款時間表（「**債務重組計劃**」）；及
- (ii) 除財務支援及項目洛杉磯融資計劃外，本集團正持續向銀行、獨立金融機構及其他對手方取得額外銀行及其他借貸，以為本集團項目、清償其現有財務責任、承擔以及未來營運和資本開支提供資金，並為本集團營運維持充足現金流量（統稱「**融資計劃**」）。

本公司董事已審閱本公司管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自2021年6月30日起不少於12個月的期間。經考慮上述假設及措施以及假設該等假設絕大多數均會變現，本公司董事認為本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自2021年6月30日起計12個月內到期的財務責任及承擔。因此，本中期財務報表已按持續經營基準編製。

儘管上文所述，本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團是否能夠透過以下方式產生充足融資及經營現金流量：

- (i) 成功落實及執行卡珀雷土地出售項目；
- (ii) 成功執行債務重組計劃及融資計劃，為現有借款再融資及續期，並於有需要時取得新的額外資金來源；及
- (iii) 除上文所述者外，成功產生經營現金流量及取得額外融資來源，以為清償其現有財務責任、承擔及未來經營及資本開支提供資金，並為本集團營運維持充足現金流量。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，並須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於本中期財務報表中反映。

除另有指明外，本中期財務報表以港幣（「港幣」）呈列。

本中期財務報表已於2021年8月25日獲批准刊發。

## 2 收入及分部資料

收入包括租金收益及利息收益。期內確認之收入金額如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2021年	2020年
	港幣千元	港幣千元
投資物業的租金收益	54,383	44,292
利息收益	245	3,228
	<u>54,628</u>	<u>47,520</u>

高級管理層(包括本公司之執行董事及財務總監)為本集團之主要經營決策者(「主要經營決策者」)。管理層已釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

由於各業務分部之業務目標不同，且各分部涉及之風險及回報有別於其他分部，因此各分部之管理工作乃獨立進行。

由於主要經營決策者認為利息及稅前盈利／(虧損)更能反映各分部之表現，故其被視為有關本集團可報告分部之分部業績。利息及稅前盈利／(虧損)乃用於本集團之內部財務及管理報告，以監察業務表現。

分部資料：

a. 簡明綜合收益表及其他重要資料

	未經審核				總計 港幣千元
	截至2021年6月30日止6個月				
	物業投資 港幣千元	房地產開發 港幣千元	能源電力 港幣千元	財務投資 及其他 港幣千元	
分部收入	<u>54,383</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>245</u>	<u>54,628</u>
其他淨虧損前之分部業績	<u>44,852</u>	<u>(60,516)</u>	<u>(11,311)</u>	<u>(20,390)</u>	<u>(47,365)</u>
其他淨虧損(附註3a)	<u>(1,429)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,763)</u>	<u>(14,192)</u>
利息及稅前盈利/(虧損)	<u>43,423</u>	<u>(60,516)</u>	<u>(11,311)</u>	<u>(33,153)</u>	<u>(61,557)</u>
利息開支					<u>(523,492)</u>
除稅前虧損					<u>(585,049)</u>
所得稅抵免					<u>12,672</u>
期內虧損					<u>(572,377)</u>
物業、機器及設備之 折舊(附註3)	<u>1,977</u>	<u>939</u>	<u>471</u>	<u>90</u>	<u>3,477</u>
使用權資產之折舊(附註3)	<u>1,193</u>	<u>3,622</u>	<u>1,400</u>	<u>3,752</u>	<u>9,967</u>
添置非流動分部資產(附註)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>236</u>	<u>139</u>	<u>375</u>

附註：

添置非流動分部資產包括添置物業、機器及設備、投資物業、建設發電廠之預付款項以及物業發展項目之預付款項。

未經審核  
截至2020年6月30日止6個月

	物業投資 港幣千元	房地產開發 港幣千元	能源電力 港幣千元	財務投資 及其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入	<u>44,292</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,228</u>	<u>47,520</u>
其他淨(虧損)/利得前 之分部業績	34,292	(32,619)	(19,561)	(19,289)	(37,177)
其他淨(虧損)/利得 (附註3a)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(5,771)</u>	<u>4,628</u>	<u>(1,143)</u>
利息及稅前盈利/(虧損)	34,292	(32,619)	(25,332)	(14,661)	(38,320)
利息開支					<u>(2,306)</u>
除稅前虧損					(40,626)
所得稅開支					<u>(7,060)</u>
期內虧損					<u>(47,686)</u>
物業、機器及設備之 折舊(附註3)	<u>1,031</u>	<u>1,042</u>	<u>497</u>	<u>120</u>	<u>2,690</u>
使用權資產之折舊(附註3)	<u>1,009</u>	<u>3,060</u>	<u>2,920</u>	<u>4,005</u>	<u>10,994</u>
添置非流動分部資產(附註)	<u>7,198</u>	<u>213,198</u>	<u>3,390</u>	<u>12</u>	<u>223,798</u>

附註：

添置非流動分部資產包括添置物業、機器及設備、投資物業、建設發電廠之預付款項以及物業發展項目之預付款項。

**b. 簡明綜合財務狀況表**

	未經審核				總計
	於2021年6月30日				
	物業投資 港幣千元	房地產開發 港幣千元	能源電力 港幣千元	財務投資 及其他 港幣千元	港幣千元
分部資產	1,466,572	20,158,315	3,456,924	33,823	25,115,634
遞延所得稅資產	-	62,691	-	-	62,691
資產總值					<u>25,178,325</u>
分部負債	98,579	1,713,489	211,822	99,591	2,123,481
借貸	1,184,423	3,556,646	721,053	1,046,431	6,508,553
應付一間中間控股公司款項	383,795	5,029,505	-	1,801,630	7,214,930
流動所得稅負債	27,352	7,992	-	-	35,344
遞延所得稅負債	309,177	3,166	-	-	312,343
負債總額					<u>16,194,651</u>
	經審核				
	於2020年12月31日				
	物業投資 港幣千元	房地產開發 港幣千元	能源電力 港幣千元	財務投資 及其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部資產	1,453,337	20,161,726	3,455,969	26,042	25,097,074
遞延所得稅資產	-	32,156	-	-	32,156
資產總值					<u>25,129,230</u>
分部負債	99,287	1,733,812	204,203	57,811	2,095,113
借貸	1,146,239	3,440,444	712,920	1,291,300	6,590,903
應付一間中間控股公司款項	383,241	5,022,249	-	1,174,136	6,579,626
流動所得稅負債	25,995	5,936	-	-	31,931
遞延所得稅負債	301,314	1,287	-	-	302,601
負債總額					<u>15,600,174</u>

## 地域資料：

本集團主要於香港、中華人民共和國（「中國」）、美國及印尼經營業務。於呈列地域分部資料時，分部收入乃以提供服務、利息及股息收益之地理位置為基礎。

按地理位置劃分之收入及資產總值如下：

	美國 港幣千元	印尼 港幣千元	中國 港幣千元	香港 港幣千元	總額 港幣千元
收入					
2021年6月30日(未經審核)	<u>23</u>	<u>5</u>	<u>54,598</u>	<u>2</u>	<u>54,628</u>
2020年6月30日(未經審核)	<u>–</u>	<u>4</u>	<u>44,436</u>	<u>3,080</u>	<u>47,520</u>
資產總值					
2021年6月30日(未經審核)	<u>20,220,612</u>	<u>3,456,312</u>	<u>1,458,330</u>	<u>43,071</u>	<u>25,178,325</u>
2020年12月31日(經審核)	<u>20,193,882</u>	<u>3,452,648</u>	<u>1,453,159</u>	<u>29,541</u>	<u>25,129,230</u>

### 3 除稅前虧損

除稅前虧損已計入及扣除下列項目：

	未經審核 截至6月30日止6個月	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
計入		
外幣匯兌淨利得(附註a)	<u>–</u>	<u>13,326</u>
扣除		
僱員成本(包括董事酬金)(附註b)	35,041	34,840
物業、機器及設備之折舊(附註2a及c)	3,477	2,690
使用權資產之折舊(附註2a及d)	9,967	10,994
不計入租賃負債計量的物業經營租賃費用(附註e)	1,523	908
應收賬款之預期信用損失(「預期信用損失」)(附註a)	1,429	–
其他應收款項之預期信用損失(附註a)	–	14,469
外幣匯兌淨虧損(附註a)	<u>12,763</u>	<u>–</u>

附註：

- a. 截至2021年6月30日止6個月之其他淨虧損港幣14,192,000元為(i)應收賬款預期信用損失港幣1,429,000元；及(ii)外幣匯兌淨虧損港幣12,763,000元。

截至2020年6月30日止6個月之其他淨虧損港幣1,143,000元為(i)其他應收款項之預期信用損失港幣14,469,000元，其中港幣5,771,000元乃就應收本公司一間附屬公司非控股股東的貸款及利息作出，及港幣8,698,000元乃就應收票據作出；扣除(ii)外幣匯兌淨利得港幣13,326,000元。

- b. 截至2021年6月30日止6個月，概無僱員成本(2020年：港幣2,266,000元及港幣1,304,000元)分別於發展中物業以及投資物業中資本化。

於截至2020年6月30日止6個月，透過香港政府的「保就業」計劃及防疫抗疫基金下之資助計劃獲授之政府資助港幣234,000元已與僱員成本直接對銷。

- c. 截至2021年6月30日止6個月，概無折舊費用(2020年：港幣198,000元及港幣113,000元)分別於發展中物業以及投資物業中資本化。

- d. 截至2021年6月30日止6個月，概無使用權資產之折舊(2020年：港幣1,376,000元及港幣791,000元)分別於發展中物業以及投資物業中資本化。

- e. 截至2021年6月30日止6個月，概無經營租賃費用(2020年：港幣648,000元及港幣373,000元)分別於發展中物業以及投資物業中資本化。

#### 4 所得稅(抵免)／開支

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
流動所得稅		
– 期內開支	11,799	3,589
遞延所得稅		
– 期內(抵免)／開支	(24,471)	3,471
	<u>(12,672)</u>	<u>7,060</u>



截至2021年6月30日止6個月，本集團於中國之附屬公司須按標準稅率25%（2020年：25%）繳納企業所得稅。

截至2021年6月30日止6個月，本集團於匈牙利的附屬公司須按標準稅率9%繳納企業所得稅。截至2020年6月30日止6個月，由於本集團並無估計應課稅利潤，故並無就匈牙利企業所得稅計提撥備。

截至2021年及2020年6月30日止6個月，由於本集團並無估計應課稅利潤，故並無就美國聯邦或州所得稅計提撥備。

截至2021年及2020年6月30日止6個月，由於本集團並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

## 5 中期股息

本公司董事並不建議就截至2021年6月30日止6個月派付中期股息（2020年：無）。

## 6 每股基本及攤薄虧損

每股基本虧損乃根據本公司股東應佔虧損除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2021年	2020年
已發行普通股之加權平均數	<b>16,142,653,060</b>	16,142,653,060
本公司股東應佔虧損(港幣千元)	<b>(567,918)</b>	(41,827)
本公司股東應佔每股基本虧損(每股港幣仙)	<b><u>(3.52)</u></b>	<b><u>(0.26)</u></b>

每股攤薄虧損乃透過假設所有具潛在攤薄影響的普通股已轉換，從而調整發行在外普通股加權平均數計算。本公司具潛在攤薄影響的普通股只來自可換股票據。於計算每股攤薄虧損時，假設可換股票據已轉換為普通股，並調整淨虧損以剔除利息開支、債務組成部分的匯兌利得及嵌入式財務衍生工具的公允價值利得，並扣除稅務影響(如適用)。

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2021年	2020年
本公司股東應佔虧損(港幣千元)	(567,918)	(41,827)
加：期內未資本化的可換股票據的負債組成部分的利息開支(港幣千元)	23,224	—
經調整的本公司股東應佔虧損(港幣千元)	<u>(544,694)</u>	<u>(41,827)</u>
已發行普通股的加權平均數	16,142,653,060	16,142,653,060
潛在攤薄普通股的影響		
– 可換股票據	807,746,479	845,070,422
用於釐定每股攤薄虧損的普通股的加權平均數	<u>16,950,399,539</u>	<u>16,987,723,482</u>

由於尚未行使的可換股票據對每股基本虧損具反攤薄影響，故並無就攤薄調整截至2021年及2020年6月30日止6個月所呈列的每股基本虧損。

## 7 應收賬款

	未經審核	經審核
	2021年	2020年
	6月30日	12月31日
	港幣千元	港幣千元
總額	14,609	6,548
減：預期信用損失撥備	(2,744)	(1,301)
	<u>11,865</u>	<u>5,247</u>

預期信用損失撥備變動載列如下：

港幣千元

**截至2021年6月30日止6個月**

於2021年1月1日(經審核)	1,301
添置	1,429
匯兌差額	14

於2021年6月30日(未經審核) **2,744**

**截至2020年6月30日止6個月**

於2020年1月1日(經審核)	—
添置	—

於2020年6月30日(未經審核) **—**

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團之應收賬款為並無授出信貸期之應收租金。以發票日期為準並扣除撥備後之應收賬款賬齡分析如下：

	未經審核 2021年 6月30日 港幣千元	經審核 2020年 12月31日 港幣千元
0-30日	2,698	2,231
31-60日	2,245	2,216
61-90日	2,241	467
超過90日	4,681	333
	<b>11,865</b>	<b>5,247</b>

接納任何新客戶前，本集團會評估潛在客戶的信用質素並因應客戶釐定信用限額。歸屬於客戶的信用限額及向客戶授出的信貸期均會定期進行檢討。大部分未到期或未減值的應收賬款並無拖欠還款的往績。

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信用損失，其對所有應收賬款使用存續期預期信用損失，並獨立計算各債務人的存續期預期信用損失。

於2021年6月30日，除獨立評估減值的有重大尚未償還結餘的債務人已計提預期信用損失撥備港幣2,744,000元(2020年12月31日：港幣1,301,000元)外，本集團的管理層已將其餘應收賬款的預期信用損失評估為非重大，因此報告期末並未就其餘應收賬款計提減值撥備。

## 8 資產抵押

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團若干資產已抵押作為授予本集團之借貸之擔保如下：

	未經審核 2021年 6月30日 港幣千元	經審核 2020年 12月31日 港幣千元
已抵押銀行存款	42,146	118,272
發展中物業	15,876,709	15,829,178
物業、機器及設備	13,931	14,449
使用權資產	5,367	5,427
投資物業	5,528,276	5,508,739
	<b>21,466,429</b>	<b>21,476,065</b>

除上文所披露之已抵押資產外，於2021年6月30日，本公司20間(2020年12月31日：20間)附屬公司之已發行股份亦已抵押，以取得本集團之借貸。

## 9 撥備、訴訟及或有負債

本集團與若干承包商存在有關本集團於美國洛杉磯的房地產開發項目的糾紛。

於2019年1月31日(美國洛杉磯(「洛杉磯」)時間)，洛杉磯項目的一名分包商(「該分包商」)向洛杉磯縣高等法院(「法院」)起訴本公司的洛杉磯項目附屬公司泛海廣場有限公司\*(「泛海廣場」)、洛杉磯項目的總承包商(「總承包商」)及泛海廣場的一名貸款人，並在洛杉磯項目業權設置約為5,290萬美元(相等於約港幣4.107億元)的施工留置權(「第一留置權」)及止贖。

於2019年2月19日(洛杉磯時間)，該分包商提交登記，將留置權的金額修訂為約4,940萬美元(相等於約港幣3.835億元)(即第二留置權)，並解除第一留置權，但當時未有修訂其申訴。

於2019年3月26日(洛杉磯時間)，該分包商提交了新的留置權登記(「第三留置權」)，金額約為6,030萬美元(相等於約港幣4.682億元)，並就此新金額提交了首次更改申訴的登記。泛海廣場於2019年4月2日(洛杉磯時間)收到第三留置權的登記。

泛海廣場及總承包商提交了強制分包商進行仲裁的動議，惟法院否決了此項動議。泛海廣場及總承包商已就此提出上訴，於2021年3月25日敗訴。

泛海廣場現正一方面準備積極抗辯，並保留所有法律權利。另一方面，亦尋求機會與該分包商進行協商和解以解決糾紛。

除上述案件外，於2021年6月30日，共41名承包商設置了施工留置權，總額約3.663億美元(相等於約港幣28.439億元)。上述41名承包商中31名設置施工留置權的承包商，連同另外1名已解除其留置權但尚未撤回訴訟的承包商正起訴泛海廣場，並止贖其施工留置權，涉及申索金額合共約3.513億美元(相等於約港幣27.274億元)。然而，該兩筆款項包括總承包商金額約為2.188億美元(相等於約港幣16.987億元)的留置權。

在正起訴泛海廣場的32名承包商中：

- (i) 30名已表示倘泛海廣場可支付清償金額會考慮繼續進行洛杉磯項目，代表的申索金額合共約3.429億美元(相等於約港幣26.622億元)；
- (ii) 1名為該分包商的分包商，就已完成工作申索約830萬美元(相等於約港幣6,440萬元)，而其訴訟(泛海廣場無須答辯)大致上受到分包商的訴訟發展控制；及
- (iii) 誠如上文所示，1名已解除其留置權約62,000美元(相等於約港幣50萬元)，但於報告期末前尚未撤回訴訟。

此外，於2021年6月30日，在41名已設置施工留置權的承包商中，9名並無提出訴訟以止贖其留置權，而1名試圖記錄延長其訴訟期限但未能成功，轉而起訴作為一項預防措施，隨後記錄更正延期，並駁回其訴訟，且仍然持有留置權的記錄。

此外，2名並無施工留置權的泛海廣場供應商就一筆未支付餘額總額約179,000美元(相等於約港幣140萬元)提出起訴。

泛海廣場的潛在最高訴訟責任包括：(i)總承包商的留置權止贖訴訟約2.188億美元(相等於約港幣16.987億元)，(ii)直接承包商的留置權止贖訴訟約90萬美元(相等於約港幣700萬元)，(iii)潛在直接承包商的留置權止贖訴訟(合約仍在磋商中)約50萬美元(相等於約港幣390萬元)及(iv)2名供應商的訴訟約179,000美元(相等於約港幣140萬元)，合共約為2.204億美元(相等於約港幣17.111億元)。

於2020年3月5日(洛杉磯時間)，本公司與總承包商訂立母公司擔保(「**母公司擔保**」)，以(其中包括)就泛海廣場須向總承包商履行的付款責任提供擔保。母公司擔保規定，倘泛海廣場並無履行此項責任：(i)總承包商可依照美國仲裁協會(「**美國仲裁協會**」)的「快速通道」規則(**Fast track Rules**)強制本公司在洛杉磯就此事宜進行仲裁，(ii)本公司豁免所有抗辯；及(iii)仲裁人將僅就泛海廣場是否已履行此項責任作出裁決。泛海廣場並無完全履行此項責任，尚欠餘額**38,440,000**美元(相等於約港幣**2.984**億元)。

於2020年10月12日(洛杉磯時間)，總承包商通知本公司，彼已要求美國仲裁協會根據母公司擔保作出仲裁裁決，涉及**38,440,000**美元(相等於約港幣**2.984**億元)另加律師費、訟費及利息。加利福尼亞州法律規定承包商須於嘗試收款時證明一直獲得許可。本公司嘗試出示總承包商並無獲得許可的證據，但仲裁人拒絕考慮此點，並於2020年11月24日(洛杉磯時間)將**38,440,000**美元(相等於約港幣**2.984**億元)另加律師費、訟費及**10%**利息判給總承包商(「**仲裁裁決**」)。

於2020年11月24日(洛杉磯時間)，總承包商於洛杉磯聯邦法院存檔以確認有關裁決，而於2020年12月10日(洛杉磯時間)，本公司提出撤銷該裁決的動議。

於2021年6月24日(洛杉磯時間)，本公司接獲美國加利福尼亞中區聯邦地區法院(「**美國地區法院**」)的判決(「**美國地區法院判決**」)，確認本公司須向總承包商支付總金額約**4,270**萬美元(相等於約港幣**3.315**億元)(包括判決前利息及仲裁費用)的仲裁裁決。本公司的美國律師告知，其可於美國地區法院判決日期後**30**日內向美國聯邦第九巡迴上訴法院提出上訴，但此舉將不會妨礙總承包商執行仲裁裁決。

於2021年8月23日(洛杉磯時間)，總承包商向美國地區法院提交申請，要求於2021年9月28日(洛杉磯時間)對本公司和泛海廣場進行債務人審查確定資產，以信納美國地區法院判決項下擬作出的仲裁裁決。於本公告日期，美國地區法院尚未就該申請作出裁決。

總承包商已向香港高等法院(「**高等法院**」)申請(其中包括)頒令於香港執行仲裁裁決(「**執行命令**」)或(倘適用)倘高等法院暫緩執行仲裁裁決，則頒令本公司向高等法院支付相等於仲裁裁決的金額作為擔保。就此，本公司已向高等法院申請(其中包括)

反對執行命令(「擱置傳票」)。2021年8月17日(香港時間)，已就擱置傳票於高等法院進行聆訊。2021年8月24日(香港時間)，本公司收到高等法院頒發的命令(「高等法院命令」)駁回擱置傳票，從而確認(其中包括)執行命令。本公司正不斷努力尋找機會，以其他方式(包括籌得資金向總承包商付款)解決美國地區法院判決及高等法院命令項下擬作出的仲裁裁決。此外，本公司已聘請律師處理高等法院命令，並將與香港的律師緊密合作。

有關母公司擔保及相關法律訴訟的詳情，請參閱本公司日期分別為2020年3月6日、2020年9月25日、2020年10月16日、2021年7月6日和2021年8月25日的公告，以及簡明綜合財務報表附註10(a)。

本公司董事認為4,270萬美元(相等於約港幣3.315億元)為總承包商的留置權中包括的付款，因此這並不代表增加泛海廣場的總負債。

有關分包商的留置權及申索，本公司董事認為本公司與分包商並無合約關係。然而，根據加利福尼亞州法律，承包商有權於其施工留置權內納入承包商欠付分包商的欠款，而無須於記錄有關留置權時出示有關證明。

本公司管理層正審查有關申索，而本公司管理層經考慮有關支出及留置權的風險及不確定性後，基於可得資料，並根據與分包商訂立的合約條款確認變更指示及損害賠償的應付款項及應計項目(如適用)估計支出及留置權的後果。

由於法律程序的結果在本質上不確定，故已就可評估及視為勝算不高的訴訟及申索的或有負債作出披露。於現階段估計勝算屬言之尚早。誠如香港會計準則第37號撥備、或有負債及或有資產所規定，為確保不損害法律程序的結果及本集團的利益，我們並無就有關訴訟及申索的財務影響估計及或有負債的時間或金額的不確定性作出任何進一步披露。

撥備指管理層對清償責任所須代價作出的最佳估計而計提的撥備，將於諮詢技術專家、內部及外部法律顧問對本集團潛在後果及負債的意見後於適當時確認。本公司董事認為對手方高估所提出的申索，於2021年6月30日，基於最佳估計，本集團已就美國洛杉磯的房地產開發項目的訴訟事項合共計提約港幣1,232,637,000元(2020年12月31日：港幣1,239,014,000元)。

## 10 報告期後事項

除本公告其他部分所披露者外，本集團於報告期後有以下重大事項：

- a. 於報告期末後直至本公告日期，就本集團於美國洛杉磯的房地產開發項目並無新記錄的留置權或新訴訟，簡明綜合財務報表附註9所述泛海廣場的潛在最高訴訟責任維持不變。

於2021年8月23日(洛杉磯時間)，總承包商向美國地區法院提交申請，要求於2021年9月28日(洛杉磯時間)對本公司和泛海廣場進行債務人審查確定資產，以信納美國地區法院判決項下擬作出的仲裁裁決。於本公告日期，美國地區法院尚未就該申請作出裁決。

2021年8月17日(香港時間)，已就擱置傳票於高等法院進行聆訊。2021年8月24日(香港時間)，本公司收到高等法院頒發的命令(「高等法院命令」)駁回擱置傳票，從而確認(其中包括)執行命令。本公司正不斷努力尋找機會，以其他方式(包括籌得資金向總承包商付款)解決美國地區法院判決及高等法院命令項下擬作出的仲裁裁決。此外，本公司已聘請律師處理高等法院命令，並將與香港的律師緊密合作。

詳情載列於本公司日期為2021年8月25日的公告。

- b. 於2021年8月24日，本公司與泛海控股及中國通海國際金融有限公司(「中國通海國際金融」)訂立債務清償協議，據此，泛海控股有條件同意向中國通海國際金融(或其代名人)(i)轉讓武漢中央商務區股份有限公司(一家於中國註冊成立之股份有限公司，為泛海控股的附屬公司)的若干已發行股份，以代本公司悉數清償自中國通海國際金融的一間附屬公司借來金額為港幣480,000,000元的貸款(「債務清償」)；及(ii)以現金代本公司清償該貸款截至債務清償完成日期應計的任何未償利息。債務清償的詳情載列於本公司日期為2021年8月24日的公告。
- c. 新冠肺炎的爆發為全球宏觀經濟形勢帶來額外不明朗因素，可能會影響本集團的財務業績。然而，由於疫情存在變數，為全球所有行業共同面對的挑戰性局面，因此於現階段無法合理估計其影響程度。本集團將密切監察疫情發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。



## 財務概覽

### 資金管理

本集團之主要資金及融資政策重點為專注流動資金管理以達到最佳之流動性，同時以具成本效益之方式為附屬公司之運作提供資金支持。管理層密切監察本集團之流動資金狀況，確保本集團流動資金結構，包括資產、負債及承擔，足以應付資金需求。本集團之財務部門將在有需要時以借款、發債、可換股票據及發行新股方式引入資金。財務部門以中央管理模式運作，負責管理本集團之資金需要並監察財務風險，例如關於利息、外匯匯率及對手方之風險。

於截至2021年6月30日止6個月內，本集團並無進行任何利息或貨幣掉期或其他財務衍生工具交易。

### 利率風險

除現金及銀行存款、應收貸款、租賃負債、銀行及其他貸款、應付一間中間控股公司款項、應付一間同系附屬公司款項及可換股票據外，本集團並無其他重大計息資產和負債。應收貸款、應付一間中間控股公司款項、應付一間同系附屬公司款項、若干銀行及其他貸款及可換股票據之利率為固定。本集團的利率風險主要來自按浮息計算的借款。本集團管理層通過審查定息及浮息借款以緩和我們的利率風險。於報告期內，本集團認為無需使用利率掉期對沖利率。

### 外匯風險

本集團面對由多種不同貨幣風險所產生的外匯風險，主要涉及港幣、美元及人民幣，原因為本集團的收入及經營成本以該等貨幣計值。本集團亦面對其他貨幣變動風險，主要是以美元或人民幣計值的(i)美國、印尼及中國的投資；及(ii)銀行存款、應收貸款及利息、若干銀行及其他貸款及應付一間中間控股公司款項。外匯風險來自期貨商業交易、已確認的資產及負債以及於外國營運的淨投資。本集團並無訂立任何衍生工具以對沖其外匯風險。為管理此風險，本集團管理層密切監察可能對業務及財務表現有重大影響之匯率變動及市況轉變。

## 市場價格風險

本集團的主要市場價格風險與按公允價值計入其他全面收益的財務資產有關，該等資產以股票證券為主。截至2021年6月30日止6個月，本集團已出售所有上市買賣上市股票證券。於2021年6月30日，本集團唯一的財務投資為中國滙源的股份，其於2021年1月除牌。該等股份其後成為私人股本投資，而於2021年6月30日的公允價值為零。

## 信貸風險

本集團之盈餘資金受到審慎管理，其通常存放於具有良好信貸評級之金融機構內作為銀行存款。為管控違約及信貸風險，本集團之高級管理人員定期監察金融機構及其對手方之信貸評級並就各對手方設置總信貸限額。本集團於報告日期的最大信用風險為各類財務資產的賬面價值。

本集團的應收賬款主要為應收租金。租戶須於租賃開始前繳交租金按金。本集團定期評估該等債務人的信貸質素以管理有關風險。

本集團的非流動其他應收款項主要為來自本公司間接非全資附屬公司PT Mabar兩名非控股股東的非流動貸款及應收利息。

根據中國泛海電力有限公司（「中國泛海電力」）與PT Mabar的其中一名非控股股東GSG訂立日期為2014年5月14日的貸款協議及補充協議（「GSG貸款協議」），應收貸款及利息須由GSG以GSG自PT Mabar收到的每次分派股息（由PT Mabar的股東大會決議案設定及宣派）的70%償還予中國泛海電力。GSG貸款協議於2019年12月31日屆滿。本集團正與GSG磋商以進一步重續GSG貸款協議，GSG期望與PT Mabar管理層就(i)棉蘭項目的建設；及(ii)對棉蘭項目餘下建設期間的注資的時間表達成一致後執行補充貸款協議。於棉蘭項目重新啟動時，預期GSG將願意訂立補充貸款協議。

同時，根據棉蘭項目的現金流預測模型，PT Mabar將能夠於未來產生淨利潤及分派股息。因此，本公司管理層預期，於執行上述補充貸款協議後，將無任何非流動貸款及應收利息的重大可收回事項。

## 流動資金及營運資金

於2021年6月30日，本集團之無抵押及不受限制現金、流動資金及上市投資共值港幣2,130萬元(2020年12月31日：港幣3,760萬元)，其中34.9%、33.8%及29.0%(2020年12月31日：38.4%、35.2%及25.7%)分別以美元、港幣及人民幣計算，其餘則按其他不同貨幣計算。

本集團於2021年6月30日之銀行及其他貸款(包括可換股票據)為港幣65.086億元(2020年12月31日：港幣65.909億元)，當中港幣52.136億元(2020年12月31日：港幣40.055億元)為定息借貸並須按要求及於一年內償還，港幣12.950億元(2020年12月31日：港幣15.701億元)為浮息借貸並須於一年內償還，概無(2020年12月31日：港幣3.024億元)為定息借貸並須於一年後但兩年內償還以及概無(2020年12月31日：港幣7.129億元)為定息借貸並須於兩年後但五年內償還。

於2021年6月30日，本集團亦有一筆應付一間中間控股公司款項港幣72.149億元(2020年12月31日：港幣65.796億元)，為須於一年後但兩年內償還之定息借貸。於2021年6月30日，本集團之資本負債比率(按撇除應付一間中間控股公司款項的借貸總額除以權益總額計算)為72.4%(2020年12月31日：69.2%)。

本集團亦將繼續尋求額外銀行及其他借貸，為清償現有財務責任以及未來營運和資本開支提供資金，並考慮尋求其他替代融資，例如出售資產的所得款項，以改善本集團的營運現金流入。同時，本集團亦將就任何額外財務需要(如有)向中泛集團有限公司(一家中間控股公司)尋求額外財務支持。

## 現金流量

於截至2021年6月30日止6個月內，經營業務所用及投資業務所得現金淨額分別為港幣6,710萬元(2020年：經營業務所用現金淨額為港幣1.538億元)及港幣270萬元(2020年：投資業務所用現金淨額為港幣9,330萬元)。經營及投資業務所用現金淨額減少主要因為於截至2021年6月30日止6個月內美國項目發展進度減慢所致。於截至2021年6月30日止6個月內，融資業務所產生現金淨額為港幣5,030萬元(2020年：港幣2.634億元)，主要包括來自一間中間控股公司借款之所得款項。

## 抵押及或有負債

於2021年6月30日，本集團之資產抵押及或有負債詳情分別載於簡明綜合財務報表附註8及附註9。

除簡明綜合財務報表附註8及附註9外，於截至2021年6月30日止6個月及截至2020年12月31日止年度內，本集團並無提供任何其他擔保或其他或有負債。

## 報告期後事項

報告期後事項載列於簡明綜合財務報表附註10。

## 人力資源

於2021年6月30日，本集團僱用72名僱員(2020年：88名)。截至2021年6月30日止6個月的僱員成本總額(包括董事酬金)為港幣3,500萬元(2020年：港幣3,840萬元)。本集團之薪酬政策與本公司2020年年報內所述者相同。

## 其他公司資料

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 遵守企業管治守則

期內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則的所有適用守則條文(「守則條文」)及原則，惟下述偏離除外：

守則條文A.2.1規定，主席與總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

韓曉生先生現時身兼本公司總裁(「總裁」)和董事會主席兩職。

董事會相信，由同一名人士兼任董事會主席和總裁兩職可確保本集團貫徹的領導，更有效地作出及執行本集團的整體策略。董事會認為，此架構與不會損害權力與權限兩者的平衡。董事會將定期檢討此架構的成效，確保其適合本集團的現況。

守則條文E.1.2條規定，董事會主席應出席股東周年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。

執行董事、董事會主席兼董事會轄下提名委員會主席韓曉生先生，以及獨立非執行董事兼董事會轄下審核委員會主席劉紀鵬先生因有其他事務在身，而並無出席本公司於2021年5月20日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)。其他獨立非執行董事均有出席股東周年大會，以使董事會能夠對本公司股東(「股東」)持有平衡的見解。

### 董事進行證券交易的標準守則

董事會採納了董事進行證券交易的標準守則(「證券守則」)以規管董事進行本公司的證券交易，其條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之規定標準寬鬆。經本公司向全體董事作出特定查詢後，每名董事均確認彼於期內一直遵守證券守則及標準守則。

### 審閱財務資料

董事會轄下審核委員會已審閱本集團期內之未經審核簡明綜合中期財務資料。

### 企業策略

本集團之首要目標是為股東帶來長遠回報。為達致此目標，本集團透過多元化的集資策略維持充足流動資金，以維持本集團業務增長及發展。主席報告載有本集團表現之討論與分析，本集團締造或保存較長遠價值之基礎，以及達成本集團目標之策略。

## 刊發 2021 年未經審核中期業績及中期報告

本公告於香港交易及結算所有限公司網站 <http://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 <http://www.oceanwide.hk> 刊載。本公司 2021 年中期報告將適時登載於上述網站及寄發予股東。

### 過往表現及前瞻性陳述

本公告所載本集團之表現及營運業績僅為歷史數據，過往表現並不保證本集團日後之業績。本公告所載之前瞻性陳述及意見乃基於現有計劃、估計與預測作出，因此涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與該等前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。本集團、各董事、僱員及代理概不承擔 (i) 更正或更新本公告所載前瞻性陳述或意見之任何義務；及 (ii) 倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不正確而引致之任何責任。

承董事會命  
中泛控股有限公司  
主席  
韓曉生

香港，2021 年 8 月 25 日

執行董事：

韓曉生先生 (主席)  
劉洪偉先生 (副主席)  
劉冰先生  
張喜芳先生  
劉國升先生

獨立非執行董事：

劉紀鵬先生  
嚴法善先生  
盧華基先生

非執行董事：

趙英偉先生

除另有指明者外，於本公告內，美元兌港幣乃按 1.00 美元兌港幣 7.7638 元匯率兌換，僅供說明之用。概不表示任何美元或港幣金額可以或應可於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

\* 僅供識別