

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 2016 年 12 月 31 日止年度之經審核全年業績

中泛控股有限公司（「中泛控股」或「本公司」，連同其附屬公司「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度之經審核全年業績。

財務摘要

	2016 年 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元	變動
收入	153.4	189.2	-19%
未扣除利息支出及稅項前盈利	257.4	152.9	+68%
本公司股東應佔利潤	136.2	122.5	+11%
每股盈利	港幣 0.90 仙	港幣 1.21 仙	-26%

主席報告

著力發展海外業務是本集團控股股東泛海控股股份有限公司（「泛海控股」，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046））近年最重要的戰略之一。作為泛海控股海外上市業務的核心平台，中泛控股在泛海控股的海外業務佈局中有舉足輕重的地位。香港作為亞洲的金融和商業中心，可為本集團的海外項目發展提供融資渠道、資本以及人才等多方面的支持。管理層期待通過國際化的管理及資本運作，有效發揮香港平台的戰略及結構性優勢，並通過全方位的渠道和資源共享，令本集團的業務與其控股股東的境內業務產生協同效應，以增加本集團的盈利回報，向發展成為一個領先和具規模的國際性綜合控股型企業的目標邁進。

2016 年是危機與機遇並存的一年。對於眾多在海外發展業務的中資企業而言，國內管控收緊及美國（「美國」）市場加息對海外擴張形成了雙重壓力。然而，即使在這樣的環境下，依賴於本集團管理層早於 2015 年就開始佈局美元資產的先見性和戰略眼光，同時藉助本集團不可取代的平台及戰略優勢，本集團業務發展並未受到市場環境的明顯不利影響，業務發展穩健且規模持續擴大。一方面，本集團美元資產組合持續增長，在美國的房地產開發項目增加至五個，總資產規模幾乎倍增。另一方面，由於優質的資產積累，本集團的境外融資能力得以加強，用以支持美國房地產開發項目與印度尼西亞共和國（「印尼」）電廠項目的開發。隨著項目將先後進入開發階段，本集團整體業務發展迅速，盈利釋放可期。

本集團在高速發展的同時，亦奉行穩健原則，把風險控制放在首位。其中首要關注的就是資本的充裕是否足以支持發展的速度。2016 年度，管理層通過靈活運用各種融資渠道，令本集團一直保持資金流動性充足狀態。2016 年年初，藉助股東們的支持，本集團透過進行供股計劃，共籌得款項淨額港幣 45.713 億元，主要用以收購及支持美國房地產項目及印尼電廠項目的開發。2016 年 6 月及 9 月，本集團得到控股股東的財務支持，分別獲授予 2.500 億美元（相等於約港幣 19.388 億元）與 3.000 億美元（相等於約港幣 23.265 億元）的股東貸款，以保證本集團流動資金充裕。於 2016 年 12 月 31 日，本集團已從該貸款中提取約港幣 16.945 億元。

財務業績

本集團已從單一的物業投資轉型為集物業投資、房地產開發、能源電力及戰略性財務投資於一體的綜合企業。於 2016 年 12 月 31 日，本集團總資產規模上升至港幣 169.672 億元，較 2015 年增長 94%。其中，投資物業規模增長至港幣 22.934 億元，較 2015 年增長 41%；開發中物業規模增長至港幣 97.212 億元，較 2015 年增長 247%。上述資產主要位於美國主流城市的黃金地段，將於未來被開發成多元化的住宅、酒店及商用物業，銷售與自持並存，長遠來說，預期會給本集團帶來豐厚的盈利回報。

本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度（「年內」）股東應佔綜合利潤為港幣 1.362 億元，較 2015 年的港幣 1.225 億元增加 11%，每股盈利為港幣 0.90 仙（2015 年：港幣 1.21 仙）。

年內收入為港幣 1.534 億元（2015 年：港幣 1.892 億元），而年內的未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）則為港幣 2.574 億元（2015 年：港幣 1.529 億元），較去年增長 68%。撇除其他淨利得港幣 1.891 億元（2015 年：港幣 7,690 萬元），年內經常性利息及稅前盈利為港幣 6,830 萬元（2015 年：港幣 7,590 萬元）。經常性利息及稅前盈利減少主要是由於利息收入減少，惟部分被專業顧問費減少所抵銷。

股息

為預留充足的資金予本集團將來發展及營運之用，董事會並不建議派發本年度的末期股息（2015年：無）。

業務概覽

物業投資

物業投資板塊透過其位於上海的兩幢辦公室及商用物業於年內繼續帶來穩定的租金收益和利潤。受益於上海房地產市場升溫，物業價格上漲的影響，年內上海的兩幢辦公室及商用物業共錄得港幣 2.734 億元的物業公允價值重估利得。於 2016 年 12 月 31 日，上海的兩幢辦公室及商用物業的平均出租率為 97%。此外，本集團於 2017 年 3 月 10 日已透過公開招標成功競得與上海附屬公司的非控股股東簽署股份購買協議，收購其持有的餘下股權，完成收購後可望為本集團貢獻額外的淨利潤和釋放更多的資產價值。

房地產開發

房地產開發板塊方面，本集團發揮業務優勢，專注於優質地塊的開發。繼 2015 年已購入的洛杉磯項目和夏威夷科琳娜二號地項目後，於 2016 年，本集團完成紐約項目的收購，並再成功購入兩個夏威夷地塊項目。於 2016 年 12 月 31 日，本集團有以下五個房地產開發項目：

洛杉磯項目

2015 年 10 月，本集團成功向其母公司泛海控股的附屬公司購入了美國洛杉磯房地產項目，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）、微軟劇場、洛杉磯會展中心、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。項目總地塊面積約 18,662 平方米，計容面積約 138,249 平方米，總投資金額預計約 15.000 億美元（相等於約港幣 116.327 億元），計劃發展成為一個大型多用途都市商業綜合體，包括有三幢的高尚公寓、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、約 15,476 平方米的購物中心及美國西岸最大的 LED 廣告牌。項目已於 2014 年下半年動工，現在建設已進展到主體施工階段，主體建築部分已完成北塔十層，南塔八層，將於 2019 年 2 月竣工，預期住宅部分將於 2018 年開始銷售。於 2016 年 12 月 31 日，已投入項目的資金約 4.270 億美元（相等於約港幣 33.114 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，現已完成項目概念設計，正在進行方案設計。於 2016 年 12 月 31 日，已投入項目的資金約 3.970 億美元（相等於約港幣 30.788 億元）。

夏威夷科琳娜二號地項目

本集團於 2015 年 12 月成功購入了位於全球熱門旅遊地區之一的美國夏威夷歐胡島的若干地塊，為歐胡島的罕有酒店發展用地，該地塊擁有豐富的自然資源和優美的海岸線，地塊面積約 70,000 平方米，預計總建築面積約 92,292 平方米，計劃發展為兩間豪華品牌酒店及公寓。該項目現時正處於概念設計階段。於 2016 年 12 月 31 日，已投入項目資金約 1.968 億美元（相等於約港幣 15.262 億元）。

夏威夷卡珀雷區項目

本集團於 2016 年 10 月完成向獨立第三方收購位於美國夏威夷州歐胡島卡珀雷區的多幅地塊的交割，地塊面積約 207 萬平方米，代價為 9,800 萬美元（相等於約港幣 7.600 億元）。該等地塊鄰近上文所述的歐胡島的若干地塊，可帶來協同效應及品牌價值。地塊計劃發展成商業、住宅及社區建設。該項目現正進行一期基礎設施工程。於 2016 年 12 月 31 日，已投入項目資金約 1.085 億美元（相等於約港幣 8.414 億元）。

夏威夷科琳娜一號地項目

於 2016 年 8 月，本集團再向獨立第三方收購位於美國夏威夷州歐胡島科琳娜區的三幅地塊，地塊面積約 106,311 平方米，代價為 2.808 億美元（相等於約港幣 21.776 億元）。此交易於 2016 年 9 月完成交割，本集團並於 2016 年 12 月與「Atlantis」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，以及水上樂園等；另包括一個品牌住宅部分，內設約 524 個與「Atlantis」品牌相關聯的豪華住宅。該項目現時正處於概念設計階段。於 2016 年 12 月 31 日，已投入項目資金約 2.813 億美元（相等於約港幣 21.815 億元）。

能源電力

鑑於印尼電力市場存在供需缺口，目前有效負荷供應遠落後於發展需求，加上印尼政府近期推行的一系列吸引外資政策以及中華人民共和國（「中國」）政府的「一帶一路」發展策略等政策支持，管理層相信印尼的能源電力行業增長潛力強勁。本集團於 2015 年併入了項目以開發位於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）（「棉蘭項目」）。棉蘭項目公司（「項目公司」）與當地國有電網公司 PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)（「PLN」）簽署了電力購買協議（「電力購買協議」），為日後運營提供了保障。棉蘭項目遵從三大原則¹，分別為美元計價、照付不議和煤電聯動，不但免除了項目的外匯風險，印尼政府還保證對協議電量按協議電價全額收購和承擔煤炭價格波動風險，長期並有效的保證了棉蘭項目的盈利規模。棉蘭項目現時已完成地基作業，土木工程全面展開，電廠設備陸續進場進行安裝，預計於 2018 年投產，屆時將可為本集團帶來穩定的美元收入來源。於 2016 年 12 月 31 日，已投入棉蘭項目資金約為 2.420 億美元（相等於約港幣 18.767 億元）。

財務投資及其他

於 2016 年 9 月，本公司的一家附屬公司與其間接控股股東中國泛海控股集團有限公司的一家全資附屬公司簽署關於認購投資基金（「投資基金」）A 類股份（「認購事項」）的總框架協議，該投資基金旨在透過運用多種策略方法投資於包括股票及債券的多元化投資組合，為認購人帶來穩定並高於市場銀行存款利率的回報。藉助投資顧問及投資經理的專長及網絡，本集團預期，認購事項可增加本集團的盈利來源及規模，為股東帶來穩定和低風險的回報。本集團將在業務發展與資本充足之間取得平衡，確保閒置資金才會用於認購事項。於 2016 年 12 月 31 日，本集團並無進行認購事項。

¹ 美元計價，即項目公司所發電力將以美元作為計價幣種，大為降低棉蘭項目的貨幣匯兌風險；同時，印尼是外匯自由匯兌國家，能確保項目收益的自由進出境。照付不議，即項目公司與 PLN 簽訂的電力購買協議規定項目公司應按協議中的約定進行發電生產，PLN 保證按協定價格全數購買協定電量，保障了項目公司銷售的穩定性。煤電聯動，即 PLN 通過支付燃料成本的方式負責煤炭供應，承擔煤炭價格波動風險。項目公司將因此獲得較為穩定的收益水平。若電廠設計合理、管理得當，還可望享受額外利潤。

展望

短短一年時間，本集團迅速拓展各個業務板塊，目前投資組合中著重美元項目，長期與短期投資項目並存，各項目執行和運營團隊均已步入正軌。展望未來，本集團將致力發展現有的優質項目，盡快完成建設以取得投資回報，並持續擴大各業務板塊規模。在全力發展現有業務之餘，本集團亦會尋求其他機會，以增加股東回報，令本集團資產規模得到以提升，為未來的發展奠下紮實基礎。

物業投資板塊將透過維持其位於上海的兩幢物業的理想出租率，為本集團貢獻穩定的租金收益及利潤。

房地產開發板塊將致力發展已併入項目，在貫徹執行嚴格的成本及風險控制下，確保項目如期完成及投入銷售，帶領本集團進入盈利釋放期。

能源電力板塊致力推進項目建設，並嚴控質量、安全及成本，把項目安全高效的推到目標投產期，務求擴闊本集團穩定收入的來源。

此外，本集團將繼續謹慎和周全地物色投資及業務拓展機會，善用資金擴展業務領域，繼續尋求可發展項目，併入優質資產。憑藉本集團控股股東的經驗及支持，管理層矢志把物業投資、房地產開發、能源電力及財務投資板塊持續壯大，以提升本公司股東的長遠回報。

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，2017年3月14日

業務回顧

本集團已發展成為「物業投資」、「房地產開發」、「能源電力」及「財務投資及其他」四大板塊協同發展的綜合控股型企業，形成了一套穩健的業務發展策略，即：「業務拓展與維持流動性並進、實業開發與金融運作互補，在盈利釋放到來之前有效管理由增大資本投入而造成的盈利壓力」。為配合本集團的跨國綜合企業之策略定位，本集團於 2016 年繼續進行併購和發展及擴大，房地產開發板塊現已在美國主要城市擁有超過 226 萬平方米的土地面積以作發展之用；印尼發電廠項目正全速建設中，預計 2018 年正式投產。本集團將致力不斷推動業務增長及開拓收益來源，在積極進行收購及投資的同時，本集團會採取審慎的理財原則，維持穩健的資金流動性，務求為股東持續創造最大的價值。

物業投資

2016 年內，物業投資板塊兩幢位於上海的辦公室及商用物業帶來的收入為港幣 9,630 萬元（2015 年：港幣 9,670 萬元）。由於國內於 2016 年 5 月份實行營業稅改增值稅的稅務辦法，2016 年 5 月前租金收入含營業稅，但從 2016 年 5 月份開始，相關租金收入所徵收的增值稅不再列作收入而令收入減少，撇除此影響，收入實際由 2015 年的港幣 9,210 萬元增加 3% 至 2016 年的港幣 9,470 萬元。未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）為港幣 3.522 億元，較 2015 年之港幣 6,950 萬元增加 407%。撇除物業公允價值重估利得港幣 2.734 億元，經常性利息及稅前盈利由 2015 年港幣 6,950 萬元上升 13% 至 2016 年的港幣 7,880 萬元，增加主要由於 2016 年內租賃佣金減少所致。於 2016 年 12 月 31 日，兩幢物業之平均出租率約為 97%。

房地產開發

憑藉管理層獨到的先見性和戰略眼光，在預期美國經濟復甦和美元持續強勁的大環境下，集團致力發展美國房地產項目，繼 2015 年購入洛杉磯項目和夏威夷項目後，於 2016 年再度購入夏威夷科琳娜一號地和夏威夷卡珀雷區兩個項目及完成紐約項目的交割，下表為各項目的基本概況：

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2016年 12月31日 已投入 資金 (億美元)	項目現時情況	項目發展
洛杉磯項目	18,662	4.270	主體施工階段，主體建築部分已完成北塔十層，南塔八層	高尚公寓、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	3.970	已完成概念設計，開始方案設計	包含高端酒店和住宅的混合用途大廈
夏威夷科琳娜一號地項目	106,311	2.813	概念設計	發展以「Atlantis」品牌命名的國際豪華度假村，包含豪華公寓及酒店
夏威夷科琳娜二號地項目	70,000	1.968	概念設計	兩間奢華品牌酒店及公寓
夏威夷卡珀雷區項目	2,066,286	1.085	一期基礎設施工程	商業、住宅及社區建設

2016 年內房地產開發板塊帶來的收入港幣 630 萬元，主要為夏威夷科琳娜一號地項目的租金收入。於 2016 年，房地產開發板塊未扣除利息支出及稅項前虧損（「利息及稅前虧損」）為港幣 740 萬元（2015 年：港幣 1,460 萬元），主要為項目的前期營運費用，利息及稅前虧損減少主要由於年內夏威夷科琳娜一號地項目的租金收入抵銷了其他美國項目的前期營運費用。

能源電力

誠如本公司 2015 年年報所述，本集團於 2015 年併入了項目以開發位於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）（「棉蘭項目」）。棉蘭項目公司（「項目公司」）與當地國有電網公司 PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)（「PLN」）簽署了電力購買協議。棉蘭項目遵從三大原則¹，分別為美元計價、照付不議和煤電聯動，不但免除了項目的外匯風險，PLN 還保證對協議電量按協定電價全額收購和承擔煤炭價格波動風險，保證了棉蘭項目的長遠盈利。2016 年內已簽署總額約 4.416 億美元（相等於約港幣 34.247 億元）的融資協議。棉蘭項目已完成地基作業，土建工程已全面開展，電廠設備陸續進場進行安裝，預計棉蘭項目於 2018 年投產，將為本集團帶來穩定的收入來源。截至 2016 年 12 月 31 日，已投入棉蘭項目資金約為 2.420 億美元（相等於約港幣 18.767 億元）。

¹ 美元計價，即項目公司所發電力將以美元作為計價幣種，大為降低棉蘭項目的貨幣匯兌風險；同時，印尼是外匯自由匯兌國家，能確保項目收益的自由進出境。照付不議，即項目公司與 PLN 簽訂的電力購買協議規定項目公司應按協議中的約定進行發電生產，PLN 保證按協定價格全數購買協定電量，保障了項目公司銷售的穩定性。煤電聯動，即 PLN 通過支付燃料成本的方式負責煤炭供應，承擔煤炭價格波動風險。項目公司將因此獲得較為穩定的收益水平。若電廠設計合理、管理得當，還可望享受額外利潤。

由於棉蘭項目尚處於建設階段，能源電力板塊年內利息及稅前虧損為港幣 1,690 萬元，較 2015 年之港幣 2,160 萬元減少 22%。利息及稅前虧損減少主要為棉蘭項目的專業顧問費用減少導致。

財務投資及其他

2016 年內財務投資及其他板塊之收入為港幣 5,080 萬元，較 2015 年之港幣 9,250 萬元減少 45%；2016 年內利息及稅前虧損為港幣 7,050 萬元，相比 2015 年則為利息及稅前盈利港幣 1.196 億元，撇除 2016 年其他淨虧損港幣 8,430 萬元，當中包含股票證券減值虧損港幣 8,750 萬元減去出售股票證券淨利得港幣 320 萬元（2015 年：初次確認為可供出售之財務資產利得及其他淨利得港幣 7,690 萬元），利息及稅前盈利為港幣 1,380 萬元（2015 年：港幣 4,260 萬元），收入與利息及稅前盈利減少主要原因為利息收入減少所致。

本集團於 2015 年對多個上市證券進行了財務性投資，包括中國匯源果汁集團有限公司（股份代號:1886）及廣發證券股份有限公司（股份代號:1776）。2016 年內，本集團共錄得已變現利得港幣 320 萬元（2015 年：港幣 1,270 萬元）。於 2016 年 12 月 31 日，本集團之上市股票證券及債券投資公允值為港幣 13.570 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 16.458 億元）。

本集團未來發展策略

本集團一直積極於中國境外市場物色優質房地產、金融及能源電力行業方面之投資機會，持續拓展中國境外之業務發展及市場地位，以期為本公司股東帶來整體穩定回報及締造價值增長及有助提升本集團整體競爭優勢。各項投資決定皆以股東長遠利益為依歸，並按各地市場情況及項目的風險與回報作考慮。

綜合收益表
截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
收入	2	153,390	189,208
銷售成本		<u>(10,246)</u>	<u>(18,446)</u>
毛利		143,144	170,762
其他淨利得	3(a)	189,142	76,940
行政費用		(73,052)	(90,724)
銷售及分銷成本		<u>(1,798)</u>	<u>(4,090)</u>
除稅前利潤	3	257,436	152,888
所得稅項開支	4	<u>(87,188)</u>	<u>(22,212)</u>
年內利潤		<u>170,248</u>	<u>130,676</u>
以下應佔利潤：			
本公司股東		136,214	122,510
非控股權益		<u>34,034</u>	<u>8,166</u>
		<u>170,248</u>	<u>130,676</u>
本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利	6	<u>港幣 0.90 仙</u>	<u>港幣 1.21 仙</u>

末期股息之詳情載於附註 5。

綜合全面收益表
截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
年內利潤	170,248	130,676
其他全面（開支）／收益：		
可能重新分類至損益之項目：		
海外業務財務報表之換算：		
－計入儲備之虧損	(73,316)	(93,754)
可供出售之財務資產：		
－計入儲備之估值淨（虧損）／利得	(211,878)	192,747
－過往確認於儲備內之淨利得於收益表確認	(3,226)	(12,688)
－轉撥至收益表之減值虧損	87,491	-
年內除稅項後之其他全面（開支）／收益 *	(200,929)	86,305
年內全面（開支）／收益總額	(30,681)	216,981
以下應佔之全面（開支）／收益總額：		
本公司股東	(57,588)	218,262
非控股權益	26,907	(1,281)
	(30,681)	216,981

* 截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止年度，其他全面（開支）／收益之各組成部份概無稅務影響。

綜合財務狀況表
於 2016 年 12 月 31 日

	附註	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		1,814,027	778,931
投資物業		2,293,398	1,627,017
租賃土地及土地使用權		1,320	1,462
可供出售之財務資產		1,356,980	1,645,824
按金、預付款項及其他應收款項		643,037	579,463
遞延所得稅資產		4,287	-
		6,113,049	4,632,697
流動資產			
開發中物業		9,721,171	2,804,199
應收賬款	7	912	84
按金、預付款項及其他應收款項		106,486	192,173
受限制現金		409,991	26,353
現金及現金等價物		615,568	1,079,408
		10,854,128	4,102,217
資產總額		16,967,177	8,734,914

綜合財務狀況表（續）
於 2016 年 12 月 31 日

	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	1,614,265	1,076,177
儲備	9,039,041	5,063,406
	10,653,306	6,139,583
非控股權益	629,401	251,621
權益總額	11,282,707	6,391,204
負債		
非流動負債		
其他貸款	756,122	240,281
遞延所得稅項負債	243,798	179,002
	999,920	419,283
流動負債		
已收按金、其他應付款項及應計項目	605,088	583,028
銀行貸款	2,359,875	1,317,670
應付中間控股公司款項	1,694,489	-
流動所得稅項負債	25,098	23,729
	4,684,550	1,924,427
負債總額	5,684,470	2,343,710
權益及負債總額	16,967,177	8,734,914

附註：

1 編製基準及主要會計政策

本集團已採納由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，於 2016 年 1 月 1 日開始之年度期間生效之所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策並無任何影響。

於此等財務報表獲授權發出日，以下為已發出但未生效及未獲本集團提前採納之準則及修訂：

香港會計準則第12號（修訂）	所得稅 ⁽¹⁾
香港會計準則第7號	現金流量表 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第15號	收入 ⁽²⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽²⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽³⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂）	投資者及其關聯或合資企業之間的資產銷售或貢獻 ⁽³⁾

⁽¹⁾ 於本集團由 2017 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於本集團由 2018 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

⁽³⁾ 於本集團由 2019 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

本集團正評估以上新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）於初次採納之潛在影響，預期採納此等準則並不會對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

2 收入及分部資料

收入包括租金及服務收益、利息收益及股息收益。年內已確認之收入金額如下：

	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
投資物業之租金收益	96,332	93,772
開發中物業之租金收益*	6,259	-
投資物業之服務收益	-	2,887
利息收益	44,824	88,516
股息收益	5,975	4,033
	153,390	189,208

* 截至2016年12月31日止年度之收入港幣 6,259,000元，指於開始發展前來自租賃已收購作發展用途之物業之租金收入。

高級管理層（包括執行董事及財務總監）為本集團的主要經營決策者（「主要經營決策者」）。管理層已釐定經營分部，以進行資源分配及表現評估。

由於各業務分部之業務目標不同，以及所涉及之風險及回報均有別於其他分部，因此各分部之管理工作均為獨立進行。

由於主要經營決策者認為未扣除利息支出及稅項前盈利／（虧損）（「利息及稅前盈利／（虧損）」）能更佳地反映每個分部之表現，故其被視為本集團可報告分部之分部業績。利息及稅前盈利／（虧損）獲使用於本集團之內部財務及管理報告，以監控業務表現。

附註：(續)

2 收入及分部資料 (續)

分部資料：

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	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	總額 港幣千元
分部收入	96,332	6,259	-	50,799	153,390
其他淨利得／(虧損)前之分部 業績	78,819	(7,386)	(16,902)	13,763	68,294
其他淨利得／(虧損) (附註 3(a))	273,407	-	-	(84,265)	189,142
利息及稅前盈利／(虧損) 所得稅項開支	352,226	(7,386)	(16,902)	(70,502)	257,436 (87,188)
年內利潤					170,248
分部資產	1,456,098	11,370,293	2,480,566	1,655,933	16,962,890
遞延所得稅項資產	-	4,287	-	-	4,287
資產總額					16,967,177
分部負債	71,912	392,689	120,678	19,809	605,088
銀行貸款	-	2,169,356	-	190,519	2,359,875
其他貸款	-	756,122	-	-	756,122
應付中間控股公司款項	-	-	-	1,694,489	1,694,489
流動所得稅項負債	22,956	-	-	2,142	25,098
遞延所得稅項負債	241,397	2,401	-	-	243,798
負債總額					5,684,470
物業、機器及設備之折舊	515	313	32	2,284	3,144
租賃土地及土地使用權之攤銷	52	-	-	-	52
添置非流動分部資產**	490	473,741 *	944,608	240	1,419,079

附註：(續)

2 收入及分部資料 (續)

分部資料：(續)

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	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	總額 港幣千元
分部收入	96,659	-	-	92,549	189,208
其他淨利得／(虧損)前之分部 業績	69,455	(14,559)	(21,565)	42,617	75,948
其他淨利得(附註 3(a))	-	-	-	76,940	76,940
利息及稅前盈利／(虧損) 所得稅項開支	69,455	(14,559)	(21,565)	119,557	152,888 (22,212)
年內利潤					130,676
分部資產	1,188,342	3,705,123	1,909,961	1,931,488	8,734,914
資產總額					8,734,914
分部負債	66,337	186,307	307,091	23,293	583,028
銀行貸款	-	-	1,317,670	-	1,317,670
其他貸款	-	240,281	-	-	240,281
流動所得稅項負債	21,587	-	-	2,142	23,729
遞延所得稅項負債	178,018	984	-	-	179,002
負債總額					2,343,710
物業、機器及設備之折舊	527	174	53	1,299	2,053
租賃土地及土地使用權之攤銷	55	-	-	-	55
添置非流動分部資產**	14,958	237,844 *	984,377	4,980	1,242,159

* 於截至2015年12月31日止年度內，港幣448,650,000元之開發中物業獲重新分類為投資物業。由於重新分類而導致添置投資物業不視為於截至2015年12月31日止年度之非流動分部資產之添置。於截至2016年12月31日止年度內，並無發生有關重新分類。

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

附註：(續)

2 收入及分部資料 (續)

地域資料：

本集團主要於香港、中華人民共和國(「中國」)、美利堅合眾國(「美國」)及印尼經營業務。於呈列地域分部資料時，分部收入乃根據提供服務、利息及股息收益的地理位置進行計算。

按地理位置劃分的收入及資產總額如下：

	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					
2016年12月31日	6,650	13,572	99,205	33,963	153,390
2015年12月31日	-	17,199	112,129	59,880	189,208
資產總額					
2016年12月31日	11,374,580	2,476,257	1,454,981	1,661,359	16,967,177
2015年12月31日	3,705,123	1,810,578	1,187,196	2,032,017	8,734,914

有關主要客戶之資料：

收入中約港幣 2,930 萬元 (2015 年：約港幣 1,660 萬元) 產生自兩名外部客戶 (2015 年：港幣 1,660 萬元來自一名單一外部客戶)，該客戶單獨佔本集團收入 (不包括利息收益及股息收益) 之 10%或以上。該收入歸屬於物業投資分部並來自中國。

附註：(續)

3 除稅前利潤

除稅前利潤已計入及扣除下列項目：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
計入		
重估投資物業之公平價值利得 (附註(a))	273,407	-
初次確認可供出售之財務資產之利得 (附註(a))	-	68,700
出售股票證券淨變現利得 (附註(a))	3,226	12,688
扣除		
物業、機器及設備之折舊 (附註(b))	3,144	2,053
租賃土地及土地使用權之攤銷	52	55
可供出售之股票證券之減值虧損 (附註(a))	87,491	-
物業營業租約費用 (附註(c))	9,707	7,581
外幣匯兌淨虧損 (附註(a))	-	4,448

附註：

(a) 截至2016年12月31日止年度之其他淨利得港幣189,142,000元為(i)重估投資物業之公平價值利得港幣273,407,000元；(ii)出售上市股票證券淨變現利得港幣3,226,000元；扣除(iii)可供出售之股票證券之減值虧損港幣87,491,000元。

截至2015年12月31日止年度之其他淨利得港幣76,940,000元為(i)初次確認可供出售之財務資產之利得港幣68,700,000元(即購買日當天證券之公平價值與其購買成本之差價)；(ii)出售上市股票證券淨變現利得港幣12,688,000元；扣除(iii)外幣匯兌淨虧損港幣4,448,000元。

(b) 截至2016年12月31日止年度，港幣647,000元(2015年：港幣370,000元)、港幣241,000元(2015年：港幣220,000元)及港幣264,000元(2015年：港幣146,000元)之折舊費用已分別資本化於開發中物業、投資物業及物業、機器及設備。

(c) 截至2016年12月31日止年度，港幣3,723,000元(2015年：港幣1,022,000元)、港幣1,017,000元(2015年：港幣606,000元)及港幣6,791,000元(2015年：港幣4,559,000元)之營業租約費用已分別資本化於開發中物業、投資物業及物業、機器及設備。

附註：(續)

4 所得稅項開支

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
流動所得稅項		
— 香港境外	12,291	13,096
— 香港	-	2,142
遞延所得稅項開支	74,897	6,974
	87,188	22,212

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團於中國的附屬公司須按標準稅率 25%（2015 年：25%）繳納企業所得稅。

截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止年度，由於本集團並無估計應課稅溢利，故並無就美國聯邦及州份所得稅計提撥備。

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，由於本集團並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，香港利得稅按稅率 16.5% 計提撥備。

5 股息

本公司董事並不建議就截至 2016 年 12 月 31 日止年度派付末期股息（2015 年：無）。

6 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	2016年	2015年
已發行普通股之加權平均數	15,113,522,173	10,122,942,296
本公司股東應佔利潤（港幣千元）	136,214	122,510
本公司股東應佔每股基本盈利（每股港幣仙）	0.90	1.21

於 2016 年 3 月，本集團透過按本公司股東每持有兩股現有股份可獲發一股供股股份之基準，按每股股份港幣 0.85 元之價格進行供股（「供股」）籌集之所得款項淨額為港幣 4,571,311,000 元，而有關價格較於 2016 年 1 月 28 日（按連權基準買賣本公司股份之最後日期）之收市價每股港幣 0.80 元溢價約 6.3%。

由於供股對每股盈利具有反攤薄影響，故並無對所呈列之截至 2016 年 12 月 31 日止年度之每股盈利作出調整。

由於於截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止年度內並無未獲行使之僱員購股權，故截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

附註：(續)

7 應收賬款

於 2016 年及 2015 年 12 月 31 日，應收賬款為未授出信貸期之應收租金。於 12 月 31 日，以發票日期為準並扣除撥備後之應收賬款之賬齡分析如下：

	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
0 - 30 日	912	84

8 資產抵押

於 2016 年及 2015 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：

	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
已抵押銀行存款	26,407	26,353
可供出售之財務資產	668,259	-
開發中物業	2,117,367	1,305,614
物業、機器及設備	4,102	3,133
投資物業	1,158,812	637,781
	3,974,947	1,972,881

財務概覽

資金管理

本集團之主要資金及融資政策重點為流動資金管理以達致最佳的流動性，並以有成本效益的方式為附屬公司運作提供資金支持。管理層密切監察本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔之流動資金結構足以應付資金需求。本集團之財務部門將在有需要時以借款、發債及發行新股方式引入資金。財務部門以中央管理形式運作，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、外匯匯率及交易對方之風險。

於截至2016年12月31日止年度內，本集團並無訂立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、包含於可供出售之財務資產內之上市債務證券與銀行及其他貸款外，本集團並無其他重大計息資產和負債。應收貸款、上市債務證券和其他貸款之利率為固定。

外匯風險

本集團之收入及經營成本乃按港幣（「港幣」）、美元（「美元」）及人民幣（「人民幣」）計算。本集團承受其他貨幣變動風險，主要為按美元計算之於美國及印尼的投資、銀行存款、可供出售之財務資產以及銀行及其他貸款。

市場價格風險

本集團的主要市場價格風險與可供出售之財務資產有關，該等資產以上市債務證券及上市股票證券為主。本集團管理層密切監察可能對該等財務資產價值有所影響的價格變動及市況轉變以管理此風險。

信貸風險

本集團的盈餘資金以審慎方式管理，通常以銀行存款方式存放於具有良好信貸評級之金融機構。為管控違約信貸風險，本集團之高級管理人員定期監察金融機構及其對手方的價格變動、信貸評級及其為其各對手方所設的信貸總額。

本集團包含於可供出售之財務資產之上市債券證券主要於新加坡上市，並於2016年12月31日獲得穆迪及標準普爾評為A3/A-信貸評級。於2016年12月31日，本集團的應收貸款主要為應收共同發展棉蘭項目的非控股股東貸款。

流動資金及營運資金

於2016年12月31日，本集團之未抵押現金、流動資金及上市投資共值港幣13.043億元（2015年：港幣27.252億元）。其中25.5%以美元計算，55.2%以港幣計算，19.1%以人民幣計算，其餘則按其他不同貨幣計算。

本集團於2016年12月31日的銀行及其他貸款為港幣31.160億元（2015年：港幣15.580億元），當中有港幣23.599億元為浮息借貸並須於一年內償還（2015年：港幣13.177億元），港幣7.561億元（2015年：港幣2.403億元）為定息借貸，須於二年後但五年內償還。本集團亦擁有應付中間控股公司之款項港幣16.945億元（2015年：無），其為免息及按需求償還。以銀行及其他貸款總額除以權益總額的槓桿比率為27.6%（2015年：24.4%）。

本集團將為其持續發展及建設尋求額外融資。管理層預期將通過獲得銀行貸款獲得足夠新融資以支付各項目的建設成本及為本集團提供營運資金。倘若上述任何或全部貸款未能實現，在本公司控股股東的財務支持下，本集團將可透過其他融資活動獲得額外營運資金，如股本融資及／或獲得來自本公司之中間控股公司及／或任何其他人士之貸款。

現金流量

截至2016年12月31日止年度，經營業務及投資業務所用現金淨額分別為港幣66.381億元（2015年：港幣14.909億元）及港幣14.995億元（2015年：港幣14.868億元）。經營業務所用現金淨額增加主要為房地產開發項目所用。年內融資業務所產生現金淨額為港幣76.881億元（2015年：港幣14.106億元），大部分融資現金流入主要為銀行及其他貸款、中間控股公司借款以及發行新股。

抵押及或有負債

於2016年12月31日，本集團之資產抵押詳情載於本公告的綜合財務報表附註8。

除附註8外，於截至2016年12月31日及2015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。

人力資源

於2016年12月31日，本集團僱用114名員工（2015年：89名）。於截至2016年12月31日止年度內，僱員薪酬成本總額（包括董事酬金）共計港幣6,920萬元（2015年：港幣3,420萬元）。

本集團確保僱員之薪酬及福利水平具有競爭力，並會就僱員之個別表現按本集團之薪酬管理制度作出獎勵。僱員之薪酬及福利每年均會進行檢討。

報告期後事項

透過公開掛牌中標收購兩間非全資附屬公司股權

於 2017 年 2 月 20 日，本公司透過兩間間接全資附屬公司中泛置業國際發展有限公司及中泛置業中國有限公司，經上海聯合產權交易所公開招標，分別遞交申請投標本公司兩間非全資附屬公司上海港陸房地產開發有限公司及上海浦港房地產開發有限公司分別 12%及 20%股權（「股權」），代價分別為人民幣 130,739,266 元（相等於約港幣 1.467 億元）及人民幣 76,405,438 元（相等於約港幣 8,580 萬元）。掛牌期於 2017 年 2 月 24 日結束。上海聯合產權交易所於 2017 年 3 月 2 日發出確認函，證實本集團成為收購股權之中標者。本集團於 2017 年 3 月 10 日就收購股權訂立股權轉讓協議。於本公告日期，該等收購尚未交割。

其他公司資料

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2016 年 5 月 9 日（星期二）舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於 2017 年 5 月 4 日（星期四）至 2017 年 5 月 9 日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶表格連同有關股票，必須在不遲於 2017 年 5 月 2 日（星期二）下午 4 時 30 分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號室，以辦理登記手續。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購回或出售本公司任何上市證券。此外，本公司於年內亦無贖回其任何上市證券。

遵守企業管治守則

本公司於截至 2016 年 12 月 31 日止年度內已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 14 所載之企業管治守則的所有適用守則條文（「守則條文」），惟以下偏離除外：

守則條文第 A.2.1 條

守則條文第 A.2.1 條規定，主席及行政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和董事會主席兩職。董事會相信，由同一名人士兼任主席和總裁兩職可確保本集團貫徹的領導，更有效及有效率地計劃本集團的整體策略。董事會認為，現時的安排不會損害職能及權力兩者間的平衡，並認為此架構能使本公司及時有效作出及執行董事會的決定。董事會將定期檢討此架構的有效性，確保其適合本公司的現況。

守則條文第A.6.7條

守則條文第A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應（其中包括）出席股東大會。

由於其他事務在身，非執行董事秦定國先生並無出席本公司於2016年5月24日舉行之股東週年大會及本公司於2016年11月29日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」），而非執行董事鄭東先生、趙英偉先生、齊子鑫先生以及獨立非執行董事蔡洪平先生並無出席股東特別大會。其他非執行董事及獨立非執行董事均有出席上述股東大會，以令董事會對股東之意見有公正了解。

遵守董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納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10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」）之規定準則寬鬆。經作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至2016年12月31日止年度內一直遵守證券守則及標準守則兩者所規定的標準。

審閱財務報表

本集團截至2016年12月31日止年度之綜合財務報表已獲董事會轄下審核委員會審閱並經本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。無保留意見之核數師報告將載於本公司2016年年報內。

企業策略

本集團之首要目標是要提升股東之長遠回報總額。為達致此目標，本集團之策略為以穩健的財務基礎締造可持續的回報。有關本集團之表現及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之討論與分析載於主席報告及業務概覽內。

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屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。本公告或載有基於現有計劃、估計與預測作出之前瞻性陳述及意見，而當中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(a) 更正或更新本公告所載前瞻性陳述或意見之任何義務；及 (b) 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
韓曉生
主席

香港，2017年3月14日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：

執行董事：

韓曉生先生 (主席)
劉冰先生
劉洪偉先生
劉國升先生

非執行董事：

秦定國先生 (副主席)
鄭東先生 (副主席)
趙英偉先生
齊子鑫先生

獨立非執行董事：

劉紀鵬先生
蔡洪平先生
嚴法善先生
盧華基先生

除另有說明者外，於本公告內，美元兌港幣的換算率為1.00美元兌港幣7.7551元，而人民幣兌港幣的換算率為人民幣1.00元兌港幣1.1224元，僅供說明之用。概無表示任何美元、人民幣或港幣款項可以或應可以於有關日期按上述匯率或按任何其他匯率兌換。