

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 2017 年 6 月 30 日止 6 個月之未經審核中期業績

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 2017 年 6 月 30 日止 6 個月的中期業績。

財務摘要

	未經審核		變動
	截至 6 月 30 日止 6 個月		
	2017 年	2016 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入	71.7	78.9	-9%
未扣除利息支出及稅項前盈利	21.6	201.2	-89%
本公司股東應佔利潤	13.6	117.7	-88%
每股盈利	港幣 0.08 仙	港幣 0.84 仙	-90%

主席報告

中泛控股有限公司作為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））目前海外業務的核心上市平台，致力於境外美元資產的開發及管理，目前主要業務為北美的優質房地產開發項目、上海的核心地段商業物業投資項目、印尼的能源電力開發項目及香港的財務投資及其他業務。在充分借助控股股東的強大資源、豐富經驗和領先理念的同時，也發揮著香港平台的戰略及資源性優勢。作為一間立足於控股美元資產及業務的投資控股型公司，本集團憑藉香港市場的多元化投融资管理渠道、國際化資本以及優秀專業人才，已成功發展成一家具規模的國際性綜合控股型企業。在管理層和執行團隊的不懈努力下，同時受惠於美元不斷升值及北美經濟回暖，本集團的美元資產規模持續高速增長，各項目建設進展良好，預計最快於 2018 年年底貢獻收入。本集團已邁進高速發展期，為未來的盈利釋放奠定了更為穩固的基礎。

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援本集團業務發展的速度。管理層通過靈活對接各類融資管道，令本集團一直保持流動性充足狀態。經過不斷努力，於 2017 年 6 月 30 日共有港幣 29.676 億元的未提取授信額度（包括來自一間中間控股公司的未提取融資），保證本集團的流動性健康狀態。

財務業績

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月（「期內」），本集團維持穩定的執行力，在原有架構下，資產規模繼續維持增長。於 2017 年 6 月 30 日，本集團總資產規模上升至港幣 189.842 億元，較 2016 年 12 月 31 日增長 12%。其中，投資物業規模增長至港幣 27.674 億元，較 2016 年 12 月 31 日增長 21%；開發中物業規模增長至港幣 106.658 億元，較 2016 年 12 月 31 日增長 10%。開發中物業主要位於美國主流城市的黃金地段，將於未來開發成多元化的住宅、酒店及商用物業，銷售與自持並存，預期會給本集團帶來豐厚的中長期回報。

鑒於本集團的房地產開發及能源電力板塊正處於建設期，資本開支加大，而管理層一直關注維持本集團的盈利狀態，收入基本保持穩定。期內之收入為港幣 7,170 萬元（2016 年：港幣 7,890 萬元），而期內之未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）為港幣 2,160 萬元（2016 年：港幣 2.012 億元）。撇除其他淨虧損港幣 810 萬元¹（2016 年：其他淨利得港幣 1.627 億元），期內經常性利息及稅前盈利為港幣 2,970 萬元（2016 年：港幣 3,850 萬元）。經常性利息及稅前盈利減少主要因為收入減少及項目增加令營運成本增加導致。

期內之股東應佔綜合利潤為港幣 1,360 萬元（2016 年：港幣 1.177 億元），每股基本盈利為港幣 0.08 仙（2016 年：港幣 0.84 仙）。撇除除稅後其他淨虧損港幣 810 萬元²（2016 年：除稅後其他淨利得港幣 9,430 萬元）的影響，經常性股東應佔綜合利潤為港幣 2,170 萬元（2016 年：港幣 2,340 萬元）。

股息

為保留現金儲備作本集團之業務發展，董事會不建議派付期內的中期股息（2016 年：無）。

¹ 期內其他淨虧損港幣 810 萬元為匯兌虧損港幣 1,530 萬元和出售可供出售之股票證券之淨利得港幣 720 萬元；截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月其他淨利得港幣 1.627 億元為投資物業公允價值變動（除稅前）港幣 1.984 億元、出售可供出售之股票證券淨利得（除稅前）港幣 200 萬元和可供出售之股票證券之減值撥備港幣 3,770 萬元。

² 期內其他淨虧損港幣 810 萬元為匯兌虧損港幣 1,530 萬元和出售可供出售之股票證券之淨利得港幣 720 萬元；截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月其他淨利得港幣 9,430 萬元為投資物業公允價值變動（除稅及非控股股東權益後）港幣 1.304 億元、出售可供出售之股票證券淨利得（除稅後）港幣 160 萬元和可供出售之股票證券之減值撥備港幣 3,770 萬元。

各板塊業務回顧

物業投資

期內，物業投資板塊帶來的收入為港幣 4,430 萬元（2016 年：港幣 4,970 萬元）。利息及稅前盈利為港幣 3,710 萬元（2016 年：港幣 2.392 億元）。撇除 2016 年同期的物業重估利得港幣 1.984 億元，經常性利息及稅前盈利由 2016 年同期的港幣 4,080 萬元下跌至期內的港幣 3,710 萬元。收入和利息及稅前盈利下跌主要由於上海的兩幢辦公室及商用物業出租率因受到市場辦公室面積供應增加、小型金融類公司的退租潮及非核心商務區競爭等因素影響而下跌。於 2017 年 6 月 30 日，該兩幢辦公室及商用物業的平均出租率為 94%。

期內，本集團透過公開招標成功競得與兩間上海附屬公司的原非控股股東簽署股份轉讓協議收購其持有該等附屬公司的全部股權，本集團現時擁有兩間上海附屬公司的所有股權，為本集團貢獻額外的淨利潤，更有利於上海兩幢辦公室及商用物業價值的重塑及進一步釋放。

物業投資板塊持續為本集團帶來穩定的人民幣收入來源。本集團物業投資團隊同時致力通過多種途徑擴大收入、減低成本，以期增加物業投資板塊對本集團的盈利貢獻。

房地產開發

著眼於美國經濟復甦和美元持續強勁，本集團致力發展美國房地產項目，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。下表為各項目的基本概況：

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2017年 6月30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	5.220	主體施工階段，主體建築的酒店及掛牌公寓完成24層頂板混凝土澆築；南塔2號樓完成21層頂板混凝土澆築；南塔3號樓完成23層頂板混凝土澆築	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	3.995	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	2.838	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	2.016	概念設計	兩間豪華品牌酒店及公寓
夏威夷卡珀雷區項目	2,066,286	1.090	一期基礎設施工程	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）、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，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、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，主體建築的酒店及掛牌公寓完成24層頂板混凝土澆築；南塔2號樓完成21層頂板混凝土澆築；南塔3號樓完成23層頂板混凝土澆築，預計將於2019年第二至第三季竣工，預期住宅部分將於2018年開始銷售。於2017年6月30日，已投入項目的資金約5.220億美元（相等於約港幣40.744億元）。

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 2017 年 6 月 30 日，已投入項目的資金約 3.995 億美元（相等於約港幣 31.182 億元）。

夏威夷項目

科琳娜二號地項目

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，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 2017 年 6 月 30 日，已投入項目資金約 2.016 億美元（相等於約港幣 15.735 億元）。

科琳娜一號地項目

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，地塊面積約 106,311 平方米，代價為 2.808 億美元（相等於約港幣 21.917 億元），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，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 2017 年 6 月 30 日，已投入項目資金約 2.838 億美元（相等於約港幣 22.151 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，地塊面積約 207 萬平方米。該等地塊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。該項目現正進行第一期基礎設施工程。於 2017 年 6 月 30 日，已投入項目資金約 1.090 億美元（相等於約港幣 8.508 億元）。

2017 年上半年房地產開發板塊帶來的收入約港幣 200 萬元，主要為夏威夷科琳娜一號地項目的短期租金收入。由於以上項目目前正處於初期階段，尚未開始營運，房地產開發板塊期內未扣除利息支出及稅項前虧損（「利息及稅前虧損」）為港幣 950 萬元，較 2016 年同期的港幣 770 萬元增加 23%。利息及稅前虧損增加主要由於項目增加令僱員成本和營運成本相應增加導致。

能源電力

本集團於 2015 年併入了一個能源電力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³，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。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 年底投產，將為本集團帶來穩定的收入來源。於 2017 年 6 月 30 日，已投入棉蘭項目資金約為 2.620 億美元（相等於約港幣 20.450 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 490 萬元，較 2016 年之港幣 590 萬元減少 17%。

訴訟

誠如本公司 2017 年 6 月 9 日的公告所述，於 2016 年 3 月 8 日，一名獨立第三方 PT. Karya Prajona Nelayan（「KPN」）向印尼蘇北省刑事員警廳（「蘇北省員警廳」）就本公司的印尼非全資附屬公司 PT Mabar Elektrindo（「PT Mabar」）侵佔土地的指控要求作出刑事調查。蘇北省員警廳於 2016 年 7 月 26 日裁定針對 PT Mabar 的調查因證據不足而終止。在蘇北省員警廳作出該裁決後，於 2016 年 8 月 5 日，KPN 向印尼巴幹區域法院（「區域法院」）提出民事訴訟（「訴訟」），辯稱其擁有面積為 104 公頃的土地（與 PT Mabar 所收購位於印尼面積約為 119.89 公頃的土地（「印尼土地」）重疊）的合法權利。於 2017 年 3 月 16 日，區域法院裁定 KPN 勝訴。於 2017 年 3 月 27 日，PT Mabar 向印尼蘇北省高等法院（「高等法院」）提出上訴（「上訴」）。於本公告日期，區域法院並無發出任何正式書面判決，且於高等法院的聆訊尚未開始。

³ 美元計價，即項目公司所發電力將以美元作為計價貨幣，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議電量，保障了項目公司收益的穩定性。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，還可望獲得額外利潤。

根據(a)訴訟的實情；(b)就收購印尼土地所簽署的文件及進行的程序；(c)蘇北省員警廳裁定 PT Mabar 於刑事調查勝訴的結果，即 KPN 並無充足證據以就 PT Mabar 侵佔土地的指控提出訴訟；(d)印尼國家土地部門於蘇北省員警廳裁決後發出批准土地所有權申請的法令；(e)區域法院並無發出正式書面判決的不尋常情況；及(f)印尼律師的法律意見，董事會認為 PT Mabar 已妥善收購印尼土地，而 KPN 並無依據提出起訴。但鑑於印尼訴訟程序及其司法環境的複雜性，本公司現時未能對上訴結果作出確切預測。

財務投資及其他

受制於現金管理規模縮減，期內財務投資及其他板塊之收入為港幣 2,540 萬元，較 2016 年同期之港幣 2,920 萬元減少 13%；期內利息及稅前虧損為港幣 110 萬元（2016 年：港幣 2,440 萬元），撇除其他淨虧損港幣 810 萬元，當中包含匯兌虧損港幣 1,530 萬元減去出售股票證券淨利得港幣 720 萬元（2016 年：港幣 3,570 萬元，當中包含證券減值虧損港幣 3,770 萬元減去出售股票證券淨利得港幣 200 萬元），利息及稅前盈利為港幣 700 萬元（2016 年：港幣 1,130 萬元），減少主要因為營運成本增加導致。

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）。期內，本集團共錄得出售股票證券的已變現利得港幣 720 萬元（2016 年：港幣 200 萬元）。於 2017 年 6 月 30 日，本集團之上市股票證券及債券投資公平市值為港幣 13.272 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 13.570 億元）。

於 2017 年 6 月 30 日，本集團的未抵押及未受限制的現金、流動資金及上市股票證券及債券投資總值為港幣 11.529 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 13.043 億元）。

展望

期內本集團專注發展各業務板塊，各項目開發和運營團隊均已步入正軌，展望未來，在本集團業務擴張，資本開支增加的現狀下，管理層將會以保持充裕的資本儲備放在首位，通過股東或第三方貸款、各式債權融資以及股權融資等多種形式籌集資金，高度控制伴隨業務增長帶來的各類資本及運營風險，盡快完成建設以取得投資回報。同時，管理層將加重項目管控，嚴格控制資本開支和各類成本，保證項目可按時交付，以如期實現對本集團的盈利貢獻。在全力發展現有業務之餘，本集團亦會主動尋找機會，擴展於中國及海外的金融、地產及能源業務，取得廣泛的發展資源，以提升盈利能力，增加本公司的股東回報，令本集團資產規模得以提升，為未來的發展奠下紮實基礎。

物業投資板塊將致力提升其位於上海的兩幢物業的出租率及收入，為本集團貢獻穩定的人民幣收益及利潤。

憑藉長遠的發展規劃，借助泛海控股經驗豐富的管理團隊，本集團將致力發展已併入項目，迎接美國經濟發展帶來的新機遇和挑戰。管理層將適時考慮適當的資金來源。管理層對前景保持審慎樂觀態度，相信在貫徹執行嚴格的成本及風險控制下，項目將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，依法合規地把項目推到目標投產期，為本集團提供穩定的收入來源。

本集團會在資本充裕的前提下，繼續謹慎及周全地物色投資及業務拓展機會，實現業務拓展的高效和穩定性，優化資產佈局。憑藉本公司控股股東的經驗及支持，本集團矢志把物業投資、房地產開發、能源電力及財務投資等各板塊做大做強，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。

韓曉生

主席

香港，2017年8月15日

簡明綜合收益表

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月

		未經審核	
		截至 6 月 30 日止 6 個月	
	附註	2017 年 港幣千元	2016 年 港幣千元
收入	2	71,688	78,913
銷售成本		(4,248)	(6,178)
毛利		67,440	72,735
其他淨（虧損）／利得	3	(8,103)	162,696
行政費用		(36,674)	(33,597)
銷售及分銷成本		(1,034)	(633)
除稅前利潤	3	21,629	201,201
所得稅項開支	4	(7,763)	(57,440)
期內利潤		13,866	143,761
以下應佔利潤：			
本公司股東		13,596	117,705
非控股權益		270	26,056
		13,866	143,761
本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利	6	港幣 0.08 仙	港幣 0.84 仙

中期股息之詳情載於附註 5。

簡明綜合全面收益表
截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月

	未經審核	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年	2016 年
	港幣千元	港幣千元
期內利潤	13,866	143,761
其他全面收益／（開支）：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外業務財務報表之換算：		
－計入儲備之利得／（虧損）	104,317	(20,681)
可供出售之財務資產：		
－計入儲備之估值淨虧損	(4,255)	(170,024)
－過往確認於儲備內之淨利得於收益表確認	(7,198)	(1,966)
－轉撥至收益表之減值虧損	-	37,682
期內除稅項後之其他全面收益／（開支）**	92,864	(154,989)
期內全面收益／（開支）總額	106,730	(11,228)
以下應佔之全面收益／（開支）總額：		
本公司股東	99,811	(35,995)
非控股權益	6,919	24,767
	106,730	(11,228)

** 截至 2017 年及 2016 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 2017 年 6 月 30 日

	附註	未經審核 2017 年 6 月 30 日 港幣千元	經審核 2016 年 12 月 31 日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,405,568	1,814,027
投資物業		2,767,375	2,293,398
租賃土地及土地使用權		1,335	1,320
可供出售之財務資產		1,327,204	1,356,980
按金、預付款項及其他應收款項		620,479	643,037
遞延所得稅項資產		8,716	4,287
		<u>7,130,677</u>	<u>6,113,049</u>
流動資產			
開發中物業		10,665,846	9,721,171
應收賬款	7	659	912
按金、預付款項及其他應收款項		98,724	106,486
受限制現金		584,797	409,991
現金及現金等價物		503,536	615,568
		<u>11,853,562</u>	<u>10,854,128</u>
資產總額		<u><u>18,984,239</u></u>	<u><u>16,967,177</u></u>

簡明綜合財務狀況表（續）

於 2017 年 6 月 30 日

	未經審核 2017 年 6 月 30 日 港幣千元	經審核 2016 年 12 月 31 日 港幣千元
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	1,614,265	1,614,265
儲備	9,073,162	9,039,041
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	10,687,427	10,653,306
	468,689	629,401
	<hr/>	<hr/>
權益總額	11,156,116	11,282,707
	<hr/>	<hr/>
負債		
非流動負債		
其他貸款	1,018,592	756,122
遞延所得稅項負債	256,543	243,798
	<hr/>	<hr/>
	1,275,135	999,920
	<hr/>	<hr/>
流動負債		
已收按金、其他應付款項及應計項目	1,397,088	605,088
銀行貸款	3,540,176	2,359,875
應付一間中間控股公司款項	1,588,379	1,694,489
流動所得稅項負債	27,345	25,098
	<hr/>	<hr/>
	6,552,988	4,684,550
	<hr/>	<hr/>
負債總額	7,828,123	5,684,470
	<hr/>	<hr/>
權益及負債總額	18,984,239	16,967,177
	<hr/>	<hr/>

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而編製。該等中期財務報表應與截至2016年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

該等中期財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業及可供出售之財務資產乃以公平價值列賬。

編製該等中期財務報表所用之會計政策及計算方法與截至2016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2017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。採納此等準則、修訂及詮釋對本集團之經營業績或財務狀況並無重大影響。本集團正評估已頒佈但尚未生效而本集團並無提早採納之準則及修訂之潛在影響。

除另有指明外，該等中期財務報表以港幣（「港幣」）呈列。

該等中期財務報表已於2017年8月15日獲批准刊發。

2 收入及分部資料

收入包括租金收益、利息收益及股息收益。期內已確認之收入金額如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月 2017 港幣千元	2016 港幣千元
投資物業之租金收益	44,272	49,725
開發中物業之租金收益**	2,035	-
利息收益	23,186	24,516
股息收益	2,195	4,672
	71,688	78,913

** 截至2017年6月30日止6個月港幣2,035,000元（2016年：無）之收入乃指於發展項目開始前，出租所收購用於開發之物業所得之租金收益。

高級管理層（包括本公司之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，以及各分部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：

a. 簡明綜合收益表及其他重要資料

	未經審核 截至 2017 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	總額 港幣千元
分部收入	44,272	2,035	-	25,381	71,688
其他淨虧損前之分部業績	37,137	(9,482)	(4,936)	7,013	29,732
其他淨虧損 (附註 3a)	-	-	-	(8,103)	(8,103)
利息及稅前盈利 / (虧損)	37,137	(9,482)	(4,936)	(1,090)	21,629
所得稅項開支					(7,763)
期內利潤					13,866
物業、機器及設備之折舊	208	273	41	1,145	1,667
租賃土地及土地使用權之攤銷	25	-	-	-	25
添置非流動分部資產**	-	422,006	556,266	25	978,297

** 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)

分部資料：(續)

a. 簡明綜合收益表及其他重要資料 (續)

	未經審核 截至 2016 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	總額 港幣千元
分部收入	49,725	-	-	29,188	78,913
其他淨利得／(虧損)前之分部 業績	40,794	(7,701)	(5,922)	11,334	38,505
其他淨利得／(虧損) (附註 3a)	198,412	-	-	(35,716)	162,696
利息及稅前盈利／(虧損) 所得稅項開支	239,206	(7,701)	(5,922)	(24,382)	201,201 (57,440)
期內利潤					143,761
物業、機器及設備之折舊	283	111	19	1,133	1,546
租賃土地及土地使用權之攤銷	28	-	-	-	28
可供出售之股票證券之減值虧損	-	-	-	37,682	37,682
重估投資物業之公平價值利得	198,412	-	-	-	198,412
添置非流動分部資產**	4	196,443	555,160	93	751,700

** 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)

分部資料：(續)

b. 簡明綜合財務狀況表

	未經審核				總額 港幣千元
	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	
於 2017 年 6 月 30 日					
分部資產	1,519,572	12,712,446	3,038,360	1,705,145	18,975,523
遞延所得稅項資產	-	8,716	-	-	8,716
資產總額					<u>18,984,239</u>
分部負債	67,890	800,409	502,194	26,595	1,397,088
銀行貸款	-	2,178,851	-	1,361,325	3,540,176
其他貸款	-	1,018,592	-	-	1,018,592
應付一間中間控股公司款項	-	-	-	1,588,379	1,588,379
流動所得稅項負債	26,291	-	-	1,054	27,345
遞延所得稅項負債	253,404	3,139	-	-	256,543
負債總額					<u>7,828,123</u>
經審核					
於 2016 年 12 月 31 日					
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					<u>16,967,177</u>
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
應付一間中間控股公司款項	-	-	-	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					<u>5,684,470</u>

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」)及印度尼西亞共和國(「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					
2017年6月30日(未經審核)	2,326	6,686	46,432	16,244	71,688
2016年6月30日(未經審核)	141	8,490	51,054	19,228	78,913
資產總額					
2017年6月30日(未經審核)	12,721,162	3,034,137	1,510,870	1,718,070	18,984,239
2016年12月31日(經審核)	11,374,580	2,476,257	1,454,981	1,661,359	16,967,177

3 除稅前利潤

除稅前利潤已計入及扣除下列項目：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月 2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
計入		
重估投資物業之公平價值利得(附註a)	-	198,412
出售可供出售之股票證券淨變現利得(附註a)	7,198	1,966
扣除		
僱員薪酬成本(包括董事酬金)(附註b)	19,914	12,354
物業、機器及設備之折舊(附註c)	1,667	1,546
租賃土地及土地使用權之攤銷	25	28
可供出售之股票證券之減值虧損(附註a)	-	37,682
物業營業租約費用(附註d)	5,153	4,374
淨匯兌虧損(附註a)	15,301	-

附註：(續)

3 除稅前利潤 (續)

附註：

- a. 截至2017年6月30日止6個月之其他淨虧損港幣8,103,000元為(i)淨匯兌虧損港幣15,301,000元；扣除(ii)出售可供出售之股票證券淨變現利得港幣7,198,000元。

截至2016年6月30日止6個月之其他淨利得港幣162,696,000元為(i)重估投資物業之公平價值利得港幣198,412,000元；(ii)出售可供出售之股票證券淨變現利得港幣1,966,000元；扣除(iii)可供出售之股票證券之減值虧損港幣37,682,000元。

- b. 截至2017年6月30日止6個月，僱員薪酬成本港幣17,697,000元(2016年：港幣5,323,000元)、港幣4,914,000元(2016年：港幣3,158,000元)及港幣2,581,000元(2016年：港幣3,046,000元)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2017年6月30日止6個月，折舊費用港幣653,000元(2016年：港幣222,000元)、港幣161,000元(2016年：港幣131,000元)及港幣252,000元(2016年：港幣124,000元)已分別資本化於開發中物業、投資物業及物業、機器及設備。
- d. 截至2017年6月30日止6個月，營業租約費用港幣3,062,000元(2016年：港幣658,000元)、港幣571,000元(2016年：港幣391,000元)及港幣3,392,000元(2016年：港幣3,356,000元)已分別資本化於開發中物業、投資物業及物業、機器及設備。

4 所得稅項開支

	未經審核	
	截至6月30日止6個月 2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
流動所得稅項		
— 香港境外	5,831	5,954
— 香港	-	360
遞延所得稅項開支	1,932	51,126
	<u>7,763</u>	<u>57,440</u>

截至2017年6月30日止6個月，由於本集團於香港並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。截至2016年6月30日止6個月，香港利得稅按稅率16.5%計提撥備。香港以外產生的所得稅乃按本集團應課稅司法權區之適用稅率計提撥備。

5 中期股息

本公司董事並不建議就截至2017年6月30日止6個月派付中期股息(2016年：無)。

附註：(續)

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	
	2017年	2016年
已發行普通股之加權平均數	16,142,653,060	14,073,082,155
本公司股東應佔利潤（港幣千元）	13,596	117,705
本公司股東應佔每股基本盈利（每股港幣仙）	<u>0.08</u>	<u>0.84</u>

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6月30日止6個月之每股盈利作出調整。

由於截至2017年及2016年6月30日止6個月內並無未獲行使之僱員購股權，截至2017年及2016年6月30日止6個月之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

7 應收賬款

於2017年6月30日及2016年12月31日，本集團應收賬款為未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 2017年 6月30日 港幣千元	經審核 2016年 12月31日 港幣千元
0-30日	575	912
31-60日	81	-
61-90日	3	-
	<u>659</u>	<u>912</u>

附註：(續)

8 與非控股權益之交易

a. 收購上海港陸房地產開發有限公司(「上海港陸」)之非控股權益

於2017年4月7日，本公司透過其間接全資附屬公司中泛置業國際發展有限公司以代價港幣147,250,000元收購本公司非全資附屬公司上海港陸之12%股權。

	未經審核 截至2017年 6月30日止 6個月 港幣千元
所收購非控股權益之賬面值	113,446
減：已付非控股權益之代價	(147,250)
	<hr/>
於權益確認支付非控股權益之超額代價	(33,804)
	<hr/> <hr/>

b. 收購上海浦港房地產開發有限公司(「上海浦港」)之非控股權益

於2017年4月1日，本公司透過其間接全資附屬公司中泛置業中國有限公司以代價港幣86,071,000元收購本公司非全資附屬公司上海浦港之20%股權。

	未經審核 截至2017年 6月30日止 6個月 港幣千元
所收購非控股權益之賬面值	54,185
減：已付非控股權益之代價	(86,071)
	<hr/>
於權益確認支付非控股權益之超額代價	(31,886)
	<hr/> <hr/>

9 資產抵押

於2017年6月30日及2016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及項目之擔保如下：

	未經審核 2017年 6月30日 港幣千元	經審核 2016年 12月31日 港幣千元
已抵押銀行存款	210,997	26,407
可供出售之財務資產	677,796	668,259
發展中物業	2,901,739	2,117,367
物業、機器及設備	6,375	4,102
租賃物業土地及土地使用權	1,335	-
投資物業	2,767,375	1,158,812
	<hr/>	<hr/>
	6,565,617	3,974,947
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：(續)

10 訴訟及或有負債

2016年3月8日，一名獨立第三方PT. Karya Prajona Nelayan (「KPN」) 前往印尼蘇北省刑事警察廳 (「蘇北省警察廳」) 就PT Mabar侵佔土地的指控要求作出刑事調查。該案件由蘇北省警察廳聆訊，蘇北省警察廳經過深入調查、實地勘界及與省土地部門部長及其他有關政府部門召開會議後，於2016年7月26日裁定PT Mabar的調查因證據不足而終止。

在蘇北省警察廳作出上述裁決後，KPN於2016年8月5日向印尼巴幹區域法院 (「區域法院」) 提出民事訴訟 (「訴訟」)，辯稱其擁有面積為104公頃的土地 (「爭議土地」，與PT Mabar所收購面積約為119.89公頃的土地 (「印尼土地」) 重疊) 的合法權利。訴訟在區域法院由三名法官進行聆訊，儘管蘇北省警察廳裁定因證據不足而終止上述刑事調查，且PT Mabar提供包括土地征收證明、當地政府及原土地所在村、居民提供的土地流轉證明、無爭議證明、就收購印尼土地簽署的協議契據及有關支付有關收購土地的代價及其他政府稅項的文件，惟三名法官中的兩名法官於2017年3月16日僅根據由KPN所提供的兩份土地征收證明 (並無其他支持文件) 裁定KPN為爭議土地的合法權利擁有人及頒令拆除爭議土地上的任何建築物。

PT Mabar對刑事調查的相反裁決感到驚訝，隨即安排上訴並於2017年3月27日向印尼蘇北省高等法院 (「高等法院」) 提出上訴 (「上訴」)。

PT Mabar現正就上訴尋求法律意見，並將於上訴中積極抗辯以保障本集團的利益。於本公告日期，區域法院的頒令暫未執行，須視乎上訴結果而定。PT Mabar及印尼律師表示，區域法院的一般慣例為於口頭判決後向各方發出正式書面判決，然而截至本公告日期，區域法院並無就訴訟發出正式書面判決。

鑑於印尼訴訟程序及其司法環境的複雜性，本公司現時未能對上訴結果作出確切預測。假設高等法院的判決與區域法院相同，則PT Mabar可繼續向最高法院提出上訴，其裁定應予執行，但敗訴方依然有權提出司法覆核。

財務概覽

庫務管理

本集團之主要庫務及資金政策重點為流動資金管理以維持最佳的流動性，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、外匯匯率及對手方之風險。

於截至2017年6月30日止6個月內，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、美元及人民幣計算。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、應付一間中間控股公司之款項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務證券主要於新加坡上市，並於2017年6月30日獲得穆迪及標準普爾評為A3/A-信貸評級。於2017年6月30日，本集團的應收貸款主要為應收共同發展發電廠的非控股股東貸款。

流動資金及營運資金

於2017年6月30日，本集團之未抵押及未受限制之現金、流動資金及上市投資共值港幣11.529億元（2016年12月31日：港幣13.043億元），其中36.3%（2016年12月31日：25.5%）以美元計算，57.9%（2016年12月31日：55.2%）以港幣計算，5.5%（2016年12月31日：19.1%）以人民幣計算，其餘則按其他不同貨幣計算。

於2017年6月30日，本集團的銀行及其他貸款為港幣45.588億元（2016年12月31日：港幣31.160億元），當中有港幣35.402億元（2016年12月31日：港幣23.599億元）為浮息借貸並須於一年內償還及港幣10.186億元（2016年12月31日：港幣7.561億元）為定息借貸，須於兩年後但五年內償還。本集團於2017年6月30日亦擁有應付一間中間控股公司之款項港幣15.884億元（2016年12月31日：港幣16.945億元），其為免息及按需求償還。於2017年6月30日，本集團之資產負債比率（按銀行及其他貸款總額除以權益總額計算）為40.9%（2016年12月31日：27.6%）。

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2017年6月30日止6個月，經營業務及投資業務所用現金淨額分別為港幣6.334億元（2016年：港幣31.819億元）及港幣3.143億元（2016年：港幣7.076億元）。截至2017年6月30日止6個月，融資業務所產生現金淨額為港幣8.334億元（2016年：港幣38.431億元），大部分融資現金流入主要為銀行及其他貸款。

抵押及或有負債

於2017年6月30日，本集團之資產抵押詳情載於本公告的簡明綜合財務報表附註9。

於2017年6月30日，本集團之訴訟及或有負債詳情載於本公告的簡明綜合財務報表附註10。

除附註9及附註10外，於截至2017年6月30日止6個月及2016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2017年6月30日，本集團僱用123名僱員（2016年6月30日：95名）。截至2017年6月30日止6個月，僱員薪酬成本（包括董事酬金）總額為港幣4,510萬元（2016年：港幣2,390萬元）。本集團之薪酬政策與本公司2016年年報內所述者相同。

其他公司資料

購回、出售或贖回本公司上市證券

於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司及其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購附屬公司

於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月內的重大收購之詳情載於本公告的簡明綜合財務報表附註 8。

遵守企業管治守則

本公司於截至 2017 年 6 月 30 日止的 6 個月期間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守則條文（「守則條文」），惟以下若干偏離除外：

守則條文第A.2.1條

守則條文第 A.2.1 條規定主席及最高行政人員的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

韓曉生先生現時身兼本公司主席和總裁兩職。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與權力兩者間的平衡，並認為此架構能使本集團更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，確保其適合本集團的現況。

守則條文第A.6.7條

守則條文第 A.6.7 條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，非執行董事鄭東先生及齊子鑫先生以及獨立非執行董事劉紀鵬先生及蔡洪平先生並無出席本公司於 2017 年 5 月 9 日舉行之股東大會。其他非執行董事及獨立非執行董事已出席股東週年大會以令董事會可公正了解本公司股東（「股東」）之意見。

守則條文第 E.1.2 條

守則條文第 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。

由於其他事務在身，董事會主席兼提名委員會主席韓曉生先生、審核委員會主席劉紀鵬先生及薪酬委員會主席蔡洪平先生並無出席本公司於 2017 年 5 月 9 日舉行的股東周年大會。

董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納其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。經向全體董事作出特定查詢後，彼等均確認於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月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

董事會轄下審核委員會及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用協定準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱本集團截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月之未經審核簡明綜合財務報表。核數師之獨立審閱報告將刊載於寄發予股東之本公司 2017 年中期報告內。

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。有關主席報告載有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。

刊登 2017 年未經審核中期業績和中期報告

本公告刊登於香港交易及結算所有限公司網頁 <http://www.hkexnews.hk> 及本公司網頁 <http://www.oceanwide.hk>。本公司 2017 年中期報告將於適當時候在上述網站上公佈，並寄發予股東。

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。本公告載有基於現有計劃、估計與預測而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。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。本集團、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
韓曉生
主席

香港，2017 年 8 月 15 日

於本公告日期，董事為：

執行董事：

韓曉生先生（主席）
劉 冰先生
劉洪偉先生
張喜芳先生
劉國升先生

非執行董事：

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 7.8053 元，僅供說明之用。概無表示任何美元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。