

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2018年12月31日止年度的經審核全年業績公告

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2018年12月31日止年度(「年內」)的經審核全年業績。

主席報告

中泛控股作為其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))的境外投資業務平台，從2014年起一直致力於企業戰略轉型，不斷發展境外美元資產的配置及管理，目前已成功發展成一間國際性綜合控股企業，主要業務包括美利堅合眾國(「美國」)的優質房地產開發投資項目、上海核心地段的商用投資物業項目、印度尼西亞共和國(「印尼」)的能源電力開發項目及香港的財務投資及其他業務。作為一間立足於控股美元資產及投資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資管理、國際化資本以及優秀專業人才，資產規模持續增長。然而，年內中美貿易戰(「貿易戰」)使全球經濟波動，香港的投融資環境轉趨嚴峻，資金出入境障礙增加，令本集團的融資成本上升。為管理流動性，本集團年內擇機出售部分債券及股本投資，令收入減少。房地產開發板塊方面，洛杉磯項目工程已完成所有主體結構工程封頂和外牆幕牆工程，但位於紐約的地塊隨着市場價值下跌產生減值港幣7,760萬元。

展望未來，本集團將致力不斷推動業務增長及開拓收益來源，必要時伺機出售部分資產，以維持穩健的資金流動性，務求為股東持續創造最大的價值。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，繼續發揮香港平台的戰略及資源性優勢。

宏觀經濟環境

2018年，美國經濟持續向好，年內公佈的稅改方案直接減低稅率有利於本集團美國房地產開發項目的收益提升。然而，年內貿易戰令全球股市波動，影響了本集團戰略性財務投資板塊的表現。

在美元持續走強、境外融資環境收緊的大背景下，展望未來，國際貨幣基金組織下調了2019年的全球經濟增長預期，認為貿易戰將導致全球經濟增速放緩，新興市場國家貨幣貶值也將拉低世界經濟增速。預期貿易戰對中華人民共和國（「中國」）的影響將在2019年逐步浮現。此外，中國內部經濟因素，加上全球宏觀經濟的不確定性，以及受到信貸週期及投資增長減慢等因素影響，預計中國經濟將持續受壓，國內生產總值增長將進一步放緩。

面對中國經濟增長放緩，上海寫字樓市場的租賃需求持續放緩，導致空置率上升和租金下調。根據上海甲級寫字樓市場分析報告顯示，本集團兩幢投資物業所處的上​​海黃浦區域目前的平均空置率約為14%。另外，由於預計上海浦西核心商務區的新增供應量不斷增加，加上許多網絡商務公司的撤離對浦西區域吸納量產生負面影響，該區大部分業主需通過調整免租期、增加中介佣金等方式應對挑戰。

年內，中國中央政府提出了「結構性去槓桿」的新思路，境內外的融資面臨巨大考驗。對於眾多在海外發展業務的中資企業而言，國內管控收緊對海外擴張形成了壓力，加上債市違約事件集中爆發的風險傳導效應，令中央政府加強防範金融風險和推進去槓桿，跨境發債監管環境整體有所收緊；從信用風險角度而言，中資美元債繼續出現違約案例，市場審慎情緒有所升溫。面對美國宏觀政策及加息的不確定性，美國聯儲局的縮表進程，貨幣政策逆轉的可能性等問題，管理層堅守穩健原則，把風險控制放在首位，重點關注的仍是資金是否足以支援業務發展的速度，本集團通過靈活對接各類融資渠道，增強境外資金流動性整合安排，並增加現金使用效率。在管理層的不懈努力下，年內通過銀行

及其他貸款共籌得融資款項淨額港幣35.000億元，通過發出可換股票據共籌得款項港幣5.875億元。本集團同時繼續得到控股股東的財務支持，以保證本集團流動資金充裕。於2018年12月31日，本集團從控股股東提得貸款總額約港幣51.948億元（2017年12月31日：港幣31.205億元）。

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。計及現有的五個美國房地產開發項目及印尼能源電力項目，本集團於2018年12月31日的總資產達港幣242.456億元，比去年的港幣214.581億元增加了13%。其中，投資物業規模增長至港幣44.131億元，較2017年增長30%；開發中物業規模增長至港幣147.989億元，較2017年增長22%。上述開發中物業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，預期會給本集團帶來豐厚的盈利回報。

本集團年內的股東應佔綜合虧損為港幣4,880萬元(2017年：利潤港幣7,040萬元)，每股虧損為港幣0.30仙(2017年：每股盈利港幣0.44仙)。撇除除稅後其他淨虧損港幣9,350萬元¹(2017年：淨利得港幣2,920萬元)，經常性股東應佔綜合利潤為港幣4,470萬元(2017年：港幣4,130萬元)。

年內收入為港幣1.386億元(2017年：港幣1.422億元)，而年內的未扣除利息支出及稅項前虧損(「利息及稅前虧損」)則為港幣5,370萬元(2017年：盈利港幣8,660萬元)。撇除其他淨虧損港幣8,600萬元²(2017年：淨利得港幣2,920萬元)，年內經常性未扣除利息支出及稅項前盈利(「利息及稅前盈利」)為港幣3,230萬元(2017年：港幣5,740萬元)。經常性利息及稅前盈利減少主要由於年內收入減少及營運成本費用化增加所致。

股息

為預留充足的資金予本集團將來發展及營運之用，董事會不建議派發本年度的末期股息(2017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，但由於浦西核心商務區的新增供應量不斷增加，加上許多網絡商務公司的撤離對浦西區域吸納量產生負面影響。於2018年12月31日，上海兩幢辦公室及商用物業的平均出租率為89%。

¹ 2018年其他淨虧損(除稅及非控股權益後)港幣9,350萬元為資產減值撥備港幣7,760萬元、匯兌虧損港幣1,280萬元、重估按公允價值計入損益的財務資產公允價值虧損(除稅後)港幣290萬元、預期信用損失撥備港幣120萬元、撇銷遞延所得稅資產港幣530萬元及出售財務資產淨利得港幣630萬元。

2017年其他淨利得(除稅及非控股權益後)港幣2,920萬元為出售可供出售財務資產淨利得港幣4,760萬元、重估按公允價值計入損益的財務資產公允價值利得港幣250萬元及匯兌虧損港幣2,090萬元。

² 2018年其他淨虧損(除稅及非控股權益前)港幣8,600萬元為資產減值撥備港幣7,760萬元、匯兌虧損港幣1,280萬元、重估按公允價值計入損益的財務資產公允價值虧損(除稅前)港幣60萬元、預期信用損失撥備港幣120萬元及出售財務資產淨利得港幣630萬元。

2017年其他淨利得(除稅及非控股權益前)港幣2,920萬元為出售可供出售財務資產淨利得港幣4,760萬元、重估按公允價值計入損益的財務資產公允價值利得港幣250萬元及匯兌虧損港幣2,090萬元。

房地產開發

着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。於2018年12月31日，本集團共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，2018年已完成所有主體結構工程封頂；完成主體外牆幕牆工程；機電工程目前已完成超過85%；2、3號樓室內隔牆部分已完成超過60%。項目總體預計於2020年完工。商業部分已開始租賃合同的簽署工作，並收到多家大中型企業的租賃意向書。於2018年12月31日，已投入項目的資金約10.469億美元(相等於約港幣82.003億元)。

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，正處於方案設計階段。於2018年12月31日，已投入項目的資金約4.044億美元(相等於約港幣31.676億元)。

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，計劃發展為兩間豪華品牌酒店及公寓。該項目現時正處於概念設計階段。於2018年12月31日，已投入項目資金約2.090億美元(相等於約港幣16.371億元)。

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。該項目現時正處於方案設計階段。於2018年12月31日，已投入項目資金約2.951億美元(相等於約港幣23.115億元)。

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207萬平方米，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和住宅物業以及社區建設。該項目已完成一期基礎設施工程。於2018年12月31日，已投入項目資金約1.201億美元(相等於約港幣9.407億元)。

能源電力

本集團於2015年併入了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)的能源電力項目(「棉蘭項目」)。棉蘭項目公司PT. Mabar Elektrindo與當地國有電網公司PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)簽署了電力購買協議。棉蘭項目已完成地基作業，正處於土建工程階段。於2018年12月31日，已投入棉蘭項目資金約為3.620億美元(相等於約港幣28.355億元)。

財務投資及其他

2018年7月，本公司以代價1,280萬美元出售一家前全資附屬公司的全部股權予本公司之一名關連人士，該附屬公司於出售前持有一間非上市公司的股本投資。因應出售代價，本集團已於年內為該非上市公司的股本投資重估而獲得公允價值利得港幣1,950萬元，連同重估其他基金投資，實際年內錄得公允價值虧損港幣60萬元。年內，本集團亦出售部分債券並錄得已變現淨利得港幣630萬元(2017年：港幣1,970萬元)。於2018年12月31日，本集團之股票、基金及債務投資公允價值為港幣3.790億元(2017年12月31日：港幣9.894億元)，佔本集團資產總值的1.6%。

展望

本集團全力拓展各個業務板塊，目前投資組合中注重美元項目，長期與短期投資項目並存，各項目執行和運營均已步入軌道。展望未來，在本集團業務擴張、資本開支增加的現狀下，管理層將繼續關注資本儲備是否充裕，通過股東或第三方貸款、各種債權融資以及股權融資等多個途徑籌集資金，高度控制伴隨業務增長帶來的各類資本及運營風險，盡快完成各項目的建設以取得投資回報。

物業投資板塊將透過調整免租期、增加中介佣金等方式應對市場挑戰，致力提升其位於上海的兩幢物業的出租率，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各個現有項目，與此同時，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，如期實現對本集團的盈利貢獻，帶領本集團進入盈利釋放期。

能源電力板塊將致力推進棉蘭項目建設，並嚴控質量、安全及成本，把棉蘭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，以提升盈利能力，增加股東回報，令本集團資產規模得以提升，為未來的發展奠下紮實基礎。憑藉本公司控股股東的經驗及支援，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，2019年3月27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企業，形成了一套穩健的業務發展策略。管理層積極因應資金需求從多個渠道安排融資，各個板塊整體佈局已初具規模，具有廣闊的發展前景；財務投資方面擇機重組投資組合，出售獲利資產；房地產開發方面各個項目按序投放資金；能源電力項目方面在解決了土地訴訟後正處於土建工程階段中；而物業投資方面通過各種方法增加租金收益。本集團將繼續致力不斷推動業務增長及開拓收入來源，同時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

2018年，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9,610萬元（2017年：港幣9,220萬元）。利息及稅前盈利為港幣8,100萬元，較2017年同期之港幣7,520萬元增加8%，收入和利息及稅前盈利增加主要由於人民幣升值所致。於2018年12月31日，兩幢物業的平均出租率約為89%。預計上海浦西核心商務區未來的新增供應量將不斷增加，加上許多網絡商務公司的撤離對浦西區域吸納量產生負面影響，物業投資板塊業績將持續受壓，管理層將通過調整免租期、增加中介佣金等方式應對市場挑戰，致力提升出租率。

房地產開發

憑藉管理層獨到的先見性和戰略眼光，房地產開發板塊於早前已併入美國優質的項目，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，在美國稅改和聯邦政府不斷推出財政振興措施下，預期可進一步推動美國經濟增長，加上美元持續強勁，本集團的美國項目總資產已達港幣182.399億元，累計總投入20.755億美元（相等於港幣162.572億元），下表為各項目的基本概況：

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2018年 12月31日		項目現時情況	項目發展
		已投入資金 (百萬美元)			
洛杉磯項目	18,662	1,046.9	完成所有主體結構工程封頂；完成主體外牆幕牆工程；機電工程目前已完成超過85%；2、3號樓室內隔牆部分已完成超過60%。	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	404.4	已完成概念設計，正處於方案設計階段。	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	209.0	正處於概念設計階段。	兩間奢華品牌酒店及公寓	
夏威夷科琳娜一號地項目	106,311	295.1	正處於方案設計階段。	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	2,066,286	120.1	已完成一期基礎設施工程。	商業、住宅及社區建設	

2018年，房地產開發板塊沒有收入，於2017年港幣160萬元的收入主要為發展夏威夷科琳娜一號地項目開始前，出租為開發而收購的物業租金收益。於2018年，房地產開發板塊利息及稅前虧損為港幣1.052億元(2017年：港幣2,060萬元)，受持續加息和紐約的房地產銷售市場表現未如理想影響，本公司對紐約項目計提了減值撥備港幣7,760萬元，撇除減值撥備後的利息及稅前虧損為港幣2,760萬元(2017年：港幣2,060萬元)，虧損增加主要為項目的營銷費用增加，以及去年夏威夷科琳娜一號地有租金收益，而2018年該項目地塊已沒有出租所致。

能源電力

本集團於2015年併入了棉蘭項目。棉蘭項目公司與當地國有電網公司PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)簽署了電力購買協議。棉蘭項目已完成地基作業，正處於土建工程階段，預計投產後將為本集團帶來穩定的收入來源。截至2018年12月31日，已投入棉蘭項目資金約為3.620億美元（相等於約港幣28.355億元）。

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2,000萬元（2017年：港幣970萬元）。撇除為應收非控股股東款項的預期信用損失撥備港幣120萬元，經常性利息及稅前虧損為港幣1,880萬元（2017年：港幣970萬元）。利息及稅前虧損增加主要由於年內營運成本費用化增加導致。

財務投資及其他

2018年內財務投資及其他板塊之收入為港幣4,250萬元，較2017年之港幣4,840萬元減少12%；利息及稅前虧損為港幣950萬元，2017年同期則為利息及稅前盈利港幣4,170萬元。撇除2018年其他淨虧損及2017年其他淨利得³，經常性利息及稅前虧損為港幣230萬元，2017年同期則為利息及稅前盈利港幣1,260萬元。利息及稅前虧損增加主要是由於年內收入減少及經營成本上升所致。

年內，本集團擇機出售部分債券共錄得已變現淨利得港幣630萬元（2017年：港幣1,970萬元）。2018年7月，本公司以代價1,280萬美元出售一家前全資附屬公司的全部股權予本公司之一名關連人士，該附屬公司於出售前持有一間非上市公司的股本投資。因應出售代價，本集團已於年內為該非上市公司的股本投資重估而獲得公允價值利得港幣1,950萬元，連同重估其他基金投資實際年內錄得公允價值虧損港幣60萬元。於2018年12月31日，本集團之上市及非上市股票證券及債券投資公允值為港幣3.790億元（2017年12月31日：港幣9.894億元），下跌主要原因為已擇機出售部分上市債券及股票和為股票投資的公允價值下跌計提港幣1.891億元減值撥備，該撥備已確認至其他全面開支。

³ 2018年其他淨虧損（除稅及非控股權益前）港幣720萬元為匯兌虧損港幣1,280萬元、重估按公允價值計入損益的財務資產公允價值虧損（除稅前）港幣60萬元及出售財務資產淨利得港幣630萬元。

2017年其他淨利得（除稅及非控股權益後）港幣2,920萬元為出售可供出售財務資產淨利得港幣4,760萬元、重估按公允價值計入損益的財務資產公允價值利得港幣250萬元減去匯兌虧損港幣2,090萬元。

本集團的未來發展策略

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。各項投資決定皆以本公司股東的長遠利益為依歸，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2018年12月31日止年度

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
收入	4	138,637	142,174
銷售成本		<u>(10,319)</u>	<u>(9,406)</u>
毛利		128,318	132,768
其他收益		—	469
其他淨(虧損)/利得	5a	(85,962)	29,151
銷售及分銷成本		(5,849)	(2,425)
行政費用		<u>(90,186)</u>	<u>(73,407)</u>
除稅前(虧損)/利潤	5	(53,679)	86,556
所得稅支出	6	<u>(26,243)</u>	<u>(17,411)</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(79,922)</u>	<u>69,145</u>
以下應佔的(虧損)/利潤：			
本公司股東		(48,840)	70,422
非控股權益		<u>(31,082)</u>	<u>(1,277)</u>
		<u>(79,922)</u>	<u>69,145</u>
本公司股東應佔的每股基本及攤薄 (虧損)/盈利	8	<u>港幣(0.30)仙</u>	<u>港幣0.44仙</u>

末期股息的詳情載於附註7。

綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
年內(虧損)/利潤	<u>(79,922)</u>	<u>69,145</u>
其他全面(開支)/收益：		
其後可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表：		
— 計入儲備的(虧損)/利得	(44,130)	165,505
按公允價值計入其他全面收益的債務投資：		
— 計入儲備的估值淨虧損	(6,666)	—
— 於出售後在收益表確認過往計入儲備的淨利得	(6,281)	—
可供出售財務資產：		
— 計入儲備的估值淨虧損	—	(60,663)
— 於收益表確認過往計入儲備的淨利得	—	(47,597)
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股本投資：		
— 計入儲備的估值淨虧損	<u>(243,890)</u>	<u>—</u>
年內除稅後其他全面(開支)/收益**	<u>(300,967)</u>	<u>57,245</u>
年內全面(開支)/收益總額	<u><u>(380,889)</u></u>	<u><u>126,390</u></u>
以下應佔的全面(開支)/收益總額：		
本公司股東	(351,300)	119,699
非控股權益	<u>(29,589)</u>	<u>6,691</u>
	<u><u>(380,889)</u></u>	<u><u>126,390</u></u>

** 截至2018年及2017年12月31日止年度，其他全面(開支)/收益的各組成部分概無稅務影響。

綜合財務狀況表
於2018年12月31日

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,852,735	2,749,420
投資物業		4,413,071	3,400,473
租賃土地及土地使用權		2,291	1,359
可供出售財務資產		—	908,746
按公允價值計入其他全面收益的財務資產		314,290	—
按公允價值計入損益的財務資產		64,700	80,670
按金、預付款項及其他應收款項		624,105	506,311
遞延所得稅資產		10,585	9,211
		<u>8,281,777</u>	<u>7,656,190</u>
流動資產			
發展中物業		14,798,884	12,131,649
應收賬款	9	1,595	292
按金、預付款項及其他應收款項		73,504	75,939
受限制現金		411,892	880,642
現金及現金等價物		677,983	713,397
		<u>15,963,858</u>	<u>13,801,919</u>
資產總值		<u><u>24,245,635</u></u>	<u><u>21,458,109</u></u>

	2018年 港幣千元	2017年 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	8,759,303	9,093,074
	<u>10,373,568</u>	<u>10,707,339</u>
非控股權益	438,872	468,461
	<u>10,812,440</u>	<u>11,175,800</u>
負債		
非流動負債		
借貸	1,633,570	1,067,007
應付一間中間控股公司款項	5,194,773	—
遞延所得稅負債	269,339	268,787
	<u>7,097,682</u>	<u>1,335,794</u>
流動負債		
已收按金、其他應付款項及應計項目	1,795,017	1,539,332
借貸	4,513,893	4,261,357
應付一間中間控股公司款項	—	3,120,506
流動所得稅負債	26,603	25,320
	<u>6,335,513</u>	<u>8,946,515</u>
負債總額	<u>13,433,195</u>	<u>10,282,309</u>
權益及負債總額	<u>24,245,635</u>	<u>21,458,109</u>

附註：

1 應用香港財務報告準則

a 採用新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於2018年1月1日生效

本集團已採用由香港會計師公會頒佈並就2018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。除附註3所載者外，採用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重大影響。

b 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋 — 第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號「業務合併」；香港會計準則第12號「所得稅」；及香港會計準則第23號「借貸成本」修訂 ¹
香港財務報告準則第3號修訂	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂	具有負補償的提早還款特性 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	重大的定義 ³
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹

¹ 對於2019年1月1日或以後開始的年度期間生效

² 對收購日期為2020年1月1日或以後開始的首個年度期間期初或以後的業務合併生效

³ 對於2020年1月1日或以後開始的年度期間生效

本集團現正評估下文所討論已頒佈但尚未生效之準則及修訂之潛在影響。於該等準則初始採用時之實際影響可能有別於迄今完成及基於本集團現時可得資料作出之評估，而進一步影響可能於準則初始應用前確定。

香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模型。香港財務報告準則第16號於生效後，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號以所識別資產是否由客戶控制為基準區分租賃及服務合約。經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除。根據新準則，本集團會確認資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的財務負債。例外情況為(i)短期租賃；(ii)低價值租賃；及(iii)並非取決於指數或比率的可變租金(初始利用租賃開始日期的指數或比率計量)。

使用權資產初始按成本計量，其後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初始按當日未付租金的現值計量。其後，租賃負債會就（其中包括）利息及租金以及租賃修改的影響作出調整。現金流量分類方面，本集團目前將經營租賃租金呈列為經營現金流。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租金將分攤為本金及利息部分，呈列為融資現金流。

按照香港財務報告準則第16號，出租人的會計處理並無重大變動。

該準則將主要影響將本集團作為承租人的經營租賃入賬的方法。

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

再者，香港財務報告準則第16號規定作出廣泛披露。

於2018年12月31日，本集團有關租賃處所的經營租賃承擔總額為港幣8,590萬元，其中港幣8,290萬元的原租期為1年以上。初步評估顯示此等安排符合香港財務報告準則第16號下租賃的定義，因此，應用香港財務報告準則第16號後，本集團將按現值就所有此等租賃確認使用權資產及相應租賃負債。使用權資產的直線折舊與應用於租賃負債的實際利率法兩者合併將導致租賃初始年度在損益扣除的支出總額增加，並減少租期後期的開支，惟對於租期內確認的開支總額並無影響。

新租賃準則乃就本集團於2019年1月1日或以後開始的年度期間的財務報表強制生效，而本集團將由2019年1月1日起採用此項新準則。作為承租人，本集團將利用經修改追溯法應用該準則。根據經修改追溯法，(i)前期比較資料不予重列；(ii)初始應用香港財務報告準則第16號的日期為本集團首次應用香港財務報告準則第16號規定的年度報告期首天（即2019年1月1日）；及(iii)本集團將初始應用指引的累積影響確認為對採用年度的年初（即於2019年1月1日）保留利潤（或其他權益組成部分，如適用）結餘的調整。

2 編製基準

於2018年12月31日，本集團的發展中物業為港幣14,798,884,000元，分類為流動資產，預計於一年後落成及收回。於2018年12月31日，倘撇除該等性質屬非流動的發展中物業，則本集團的流動負債將較其流動資產超出港幣5,170,539,000元，主要是由於若干銀行及其他貸款港幣4,513,893,000元將於結算日後12個月內到期。此外，本集團的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的持續發展融資將需要取得大量資本。

有鑑於此，於評估本集團於由結算日起未來12個月是否具備足夠營運資金時，董事已審慎考慮未來流動性、美國和印尼項目的建設進度及可用融資來源。為改善本集團之財務狀況，減輕流動性壓力，董事已實施下列多項措施：

- (i) 本集團現正與多家銀行及金融機構磋商，為現有融資續期或延期；
- (ii) 本集團可動用於2018年12月31日的未提取融資港幣4,635,517,000元（包括來自一間中間控股公司的未提取融資）；
- (iii) 本集團亦將繼續尋求其他替代融資及銀行借貸，為清償現有財務責任以及未來營運和資本開支提供資金；
- (iv) 本集團與一間知名金融機構就金額為850,000,000美元（相等於港幣6,657,965,000元）的項目融資訂立一份不具約束力的條款清單；及
- (v) 本集團能夠就任何額外財務需要向其中間控股公司尋求額外財務支援，如取得額外融資。

然而，本集團管理層能否達成上述計劃及措施將取決於：(i)能否獲得本集團控股公司及控股股東的持續財務支持；(ii)能否於本集團的融資到期時成功與銀行及金融機構磋商為融資續期；及(iii)能否尋求其他替代融資及銀行借貸。

鑑於上文所述，計及本集團現時可用的所有財務資源（包括現時可用銀行融資（須予續期及延期）及現時正與潛在貸款人磋商的進一步借貸及本公司中間控股公司的持續財務支持（如有需要），如無不可預見情況，董事認為，本集團將具備足夠營運資金於由2018年12月31日起計未來12個月為業務融資及履行其到期財務責任。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

3 會計政策變動影響概要

本附註闡述採用香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」對綜合財務報表的影響，並披露由2018年1月1日起應用的新會計政策（倘與過往年度應用者不同）。

a 香港財務報告準則第9號「金融工具」— 採用的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號與財務資產及財務負債確認、分類及計量、金融工具終止確認、財務資產減值及對沖會計有關的條文。

由2018年1月1日起採用香港財務報告準則第9號導致會計政策變動及調整已於財務報表確認的金額。按照香港財務報告準則第9號的過渡條文(7.2.15)及(7.2.26)，比較數字並無重列。對財務資產及負債於過渡日期的賬面金額的任何調整於當前年度的年初保留利潤確認。

於2018年1月1日(初始應用香港財務報告準則第9號之日)，本集團管理層已評估應用於本集團所持財務資產的業務模型，並已將其金融工具分類至合適的香港財務報告準則第9號類別。重新分類引致的主要影響如下：

	附註	按公允價值計入 損益的財務資產 港幣千元	按公允價值計入 其他全面收益的 財務資產 港幣千元	可供出售的 財務資產 港幣千元
於2018年1月1日的年初結餘				
— 香港會計準則第39號		80,670	—	908,746
將上市債務證券由可供出售財務 資產重新分類至按公允價值計入 其他全面收益的財務資產	(i)	—	332,338	(332,338)
將上市股票證券由可供出售財務 資產重新分類至按公允價值計入 其他全面收益的財務資產	(ii)	—	500,042	(500,042)
將非公開買賣基金投資由可供出售 財務資產重新分類至按公允價值 計入損益的財務資產	(iii)	76,366	—	(76,366)
於2018年1月1日的年初結餘				
— 香港財務報告準則第9號		<u>157,036</u>	<u>832,380</u>	<u>—</u>

此等變動對本集團權益的影響如下：

	附註	對投資重估儲備 的影響 港幣千元	對按公允價值計 入其他全面收益 儲備的影響 港幣千元	對保留利潤的 影響 港幣千元
於2018年1月1日的年初結餘				
— 香港會計準則第39號		(24,194)	—	724,674
將上市債務證券由可供出售財務 資產重新分類至按公允價值計入 其他全面收益的財務資產	(i)	(15,719)	15,719	—
將上市股票證券由可供出售財務 資產重新分類至按公允價值計入 其他全面收益的財務資產	(ii)	38,209	(38,209)	—
將非公開買賣基金投資由可供出售 財務資產重新分類至按公允價值 計入損益的財務資產	(iii)	1,704	—	(1,704)
應收貸款及利息的預期信用損失 增加	(iv)	—	—	(5,599)
於2018年1月1日的年初結餘				
— 香港財務報告準則第9號		—	(22,490)	717,371

附註：

(i) 將上市債務證券由可供出售財務資產重新分類至按公允價值計入其他全面收益的財務資產

上市債務證券已由可供出售財務資產重新分類至按公允價值計入其他全面收益之財務資產，原因在於本集團的業務模型乃透過收取合約現金流量及出售該等資產一同達致。該等投資的合約現金流量純粹為本金及利息。因此，於2018年1月1日，公允價值為港幣332,338,000元的上市債務證券已由可供出售財務資產重新分類至按公允價值計入其他全面收益的財務資產，而公允價值利得港幣15,719,000元已由投資重估儲備重新分類至按公允價值計入其他全面收益儲備。

(ii) 將上市股票證券由可供出售財務資產重新分類至按公允價值計入其他全面收益的財務資產

本集團選擇於其他全面收益呈列以往分類為可供出售財務資產的所有上市股票證券的公允價值變動，原因在於該等投資乃作為策略投資持有。因此，於2018年1月1日，公允價值為港幣500,042,000元的上市股票證券已由可供出售財務資產重新分類至按公允價值計入其他全面收益的財務資產，而公允價值虧損港幣38,209,000元已由投資重估儲備重新分類至按公允價值計入其他全面收益儲備。截至2018年12月31日止年度的其他收益增加港幣213,398,000元，乃因出售該等投資及該等投資減值時再無將任何累計金額由儲備重新分類至損益所致。

(iii) 將非公開買賣基金投資由可供出售財務資產重新分類至按公允價值計入損益的財務資產

本集團的非公開買賣基金投資已由香港會計準則第39號下之可供出售財務資產重新分類至按公允價值計入損益的財務資產(於2018年1月1日為港幣76,366,000元)。該等基金投資並不符合香港財務報告準則第9號按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益分類的條件，原因在於該等基金投資的現金流量並非純粹為本金及利息付款。

於2018年1月1日，相關公允價值虧損港幣1,704,000元已由投資重估儲備轉撥至保留利潤。於截至2018年12月31日止年度，與該等投資有關的公允價值淨虧損港幣11,830,000元已於損益確認。

(iv) 評估應收貸款及利息的預期信用損失

於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號後，本集團按攤銷成本列賬的非即期應收貸款及利息於保留利潤確認預期信用損失港幣5,599,000元。

b 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」— 採用的影響

本集團由2018年1月1日起採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」，導致會計政策變動。按照香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已追溯採用新規則。本集團已評估採用香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。基於有關評估，採用香港財務報告準則第15號對本集團的收入確認並無重大影響，原因為本集團的股息收益、利息收益及租金收益不屬於香港財務報告準則第15號的範圍內。

4 收入及分部資料

收入包括租金收益、利息收益及股息收益。年內確認的收入金額如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
租金收益		
— 來自投資物業	96,118	92,194
— 來自發展中物業(附註)	—	1,582
利息收益	30,785	44,024
股息收益		
— 來自按公允價值計入損益的財務資產	11,374	—
— 來自按公允價值計入其他全面收益的財務資產	360	—
— 來自可供出售財務資產	—	4,374
	<u>138,637</u>	<u>142,174</u>

附註：

截至2017年12月31日止年度的港幣1,582,000元收入指於發展項目開始前，出租為開發而收購的物業所得的租金收益。

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，以分配資源及評估表現。

由於各業務分部的業務目標不同，且各分部涉及的風險及回報有別於其他分部，因此各分部的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)更能反映各分部的表現，故其被視為有關本集團可報告分部的分部業績。利息及稅前盈利／(虧損)乃用於本集團的內部財務及管理報告，以監察業務表現。

分部資料：

	截至2018年12月31日止年度				總計 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	
來自外部客戶的分部收入	<u>96,118</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>42,519</u>	<u>138,637</u>
其他淨虧損前分部業績	80,977	(27,648)	(18,754)	(2,292)	32,283
其他淨虧損(附註5a)	<u>—</u>	<u>(77,582)</u>	<u>(1,219)</u>	<u>(7,161)</u>	<u>(85,962)</u>
利息及稅前盈利／(虧損)	80,977	(105,230)	(19,973)	(9,453)	(53,679)
所得稅支出					<u>(26,243)</u>
年內虧損					<u>(79,922)</u>
分部資產	1,485,413	18,239,875	3,498,194	1,011,568	24,235,050
遞延所得稅資產	—	10,585	—	—	<u>10,585</u>
資產總值					<u>24,245,635</u>
分部負債	71,737	1,509,166	169,432	44,682	1,795,017
借貸	—	2,269,437	—	3,878,026	6,147,463
應付一間中間控股公司款項	874,140	3,424,855	—	895,778	5,194,773
流動所得稅負債	24,406	—	—	2,197	26,603
遞延所得稅負債	266,842	2,497	—	—	<u>269,339</u>
負債總額					<u>13,433,195</u>
物業、機器及設備的折舊	<u>460</u>	<u>763</u>	<u>597</u>	<u>1,207</u>	<u>3,027</u>
租賃土地及土地使用權的攤銷	<u>79</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>79</u>
添置非流動分部資產(附註)	<u>35,530</u>	<u>1,037,437</u>	<u>206,108</u>	<u>182</u>	<u>1,279,257</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、建設發電廠的預付款項以及物業發展項目的預付款項。

截至2017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	總計 港幣千元
分部收入	<u>92,194</u>	<u>1,582</u>	<u>—</u>	<u>48,398</u>	<u>142,174</u>
其他淨利得前分部業績	75,165	(20,645)	(9,672)	12,557	57,405
其他淨利得 (附註5a)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,151</u>	<u>29,151</u>
利息及稅前盈利／(虧損)	75,165	(20,645)	(9,672)	41,708	86,556
所得稅支出					<u>(17,411)</u>
年內利潤					<u>69,145</u>
分部資產	1,614,030	15,036,106	3,481,907	1,316,855	21,448,898
遞延所得稅資產	—	9,211	—	—	<u>9,211</u>
資產總值					<u>21,458,109</u>
分部負債	77,415	1,282,734	156,538	22,645	1,539,332
借貸	—	3,232,269	617,535	1,478,560	5,328,364
應付一間中間控股公司款項	1,178,241	—	—	1,942,265	3,120,506
流動所得稅負債	25,320	—	—	—	25,320
遞延所得稅負債	266,851	1,936	—	—	<u>268,787</u>
負債總額					<u>10,282,309</u>
物業、機器及設備的折舊	<u>401</u>	<u>643</u>	<u>89</u>	<u>2,305</u>	<u>3,438</u>
租賃土地及土地使用權的攤銷	<u>51</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>51</u>
添置非流動分部資產 (附註)	<u>359</u>	<u>1,008,813</u>	<u>762,854</u>	<u>413</u>	<u>1,772,439</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、建設發電廠的預付款項以及物業發展項目的預付款項。

地域資料：

本集團主要於香港、中國、美國及印尼經營業務。地域分部收入以租金、利息及股息收益的地理位置為基礎呈列。

按地理位置劃分的收入及資產如下：

	美國 港幣千元	印尼 港幣千元	中國 港幣千元	香港 港幣千元	總計 港幣千元
收入					
2018年12月31日	<u>2,716</u>	<u>14,581</u>	<u>101,652</u>	<u>19,688</u>	<u>138,637</u>
2017年12月31日	<u>2,664</u>	<u>13,365</u>	<u>96,811</u>	<u>29,334</u>	<u>142,174</u>
資產總值					
2018年12月31日	<u>18,250,460</u>	<u>3,497,484</u>	<u>1,483,578</u>	<u>1,014,113</u>	<u>24,245,635</u>
2017年12月31日	<u>15,045,317</u>	<u>3,480,988</u>	<u>1,580,722</u>	<u>1,351,082</u>	<u>21,458,109</u>

有關主要客戶的資料：

收入中約港幣1,930萬元(2017年：約港幣2,770萬元)來自一名外部客戶(2017年：港幣2,770萬元來自兩名外部客戶)，該等客戶個別佔本集團收入(不包括利息收益及股息收益)10%或以上。該收入歸屬於物業投資分部並來自中國。

5 除稅前(虧損)/利潤

除稅前(虧損)/利潤已計入及扣除下列項目：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
計入		
重估按公允價值計入損益的財務資產的公允價值利得(附註a)	—	2,499
出售分類為按公允價值計入其他全面收益的財務資產的上市債務證券的淨變現利得(附註a)	6,281	—
出售分類為可供出售財務資產的上市債務證券的淨變現利得(附註a)	—	19,669
出售分類為可供出售財務資產的上市股票證券的淨變現利得(附註a)	—	27,928
投資物業租金收益	96,118	92,194
扣除		
重估按公允價值計入損益的財務資產的公允價值虧損(附註a)	630	—
發展中物業的減值虧損(附註a)	77,582	—
應收貸款及利息的預期信用損失(附註a)	1,219	—
僱員成本(包括董事酬金)(附註b)	48,206	43,759
物業、機器及設備的折舊(附註c)	3,027	3,438
租賃土地及土地使用權的攤銷	79	51
物業經營租賃費用(附註d)	16,903	10,071
核數師酬金		
— 審核及審核相關服務	5,618	5,724
— 非審核服務	1,476	1,746
外幣匯兌淨虧損(附註a)	12,812	20,945
產生租金收益的投資物業產生的直接經營支出	10,319	9,159

附註：

- a. 截至2018年12月31日止年度的其他淨虧損港幣85,962,000元為(i)外幣匯兌淨虧損港幣12,812,000元；(ii)發展中物業的減值虧損港幣77,582,000元；(iii)應收貸款及利息的預期信用損失港幣1,219,000元；及(iv)重估按公允價值計入損益的財務資產的公允價值淨虧損港幣630,000元；扣除(v)出售分類為按公允價值計入其他全面收益的財務資產的上市債務證券的淨變現利得港幣6,281,000元。

截至2017年12月31日止年度的其他淨利得港幣29,151,000元為(i)重估按公允價值計入損益的財務資產的公允價值利得港幣2,499,000元；(ii)出售分類為可供出售財務資產的上市債務證券的淨變現利得港幣19,669,000元；(iii)出售分類為可供出售財務資產的上市股票證券的淨變現利得港幣27,928,000元；扣除(iv)外幣匯兌淨虧損港幣20,945,000元。

- b. 截至2018年12月31日止年度的僱員成本港幣50,592,000元(2017年：港幣38,968,000元)、港幣11,844,000元(2017年：港幣9,639,000元)及港幣2,708,000元(2017年：港幣5,242,000元)已分別資本化於發展中物業、在建投資物業以及物業、機器及設備。
- c. 截至2018年12月31日止年度的折舊費用港幣2,629,000元(2017年：港幣1,911,000元)、港幣321,000元(2017年：港幣328,000元)及港幣492,000元(2017年：港幣750,000元)已分別資本化於發展中物業、在建投資物業以及物業、機器及設備。

- d. 截至2018年12月31日止年度的經營租賃費用港幣7,910,000元(2017年：港幣7,376,000元)、港幣1,896,000元(2017年：港幣1,454,000元)及港幣3,671,000元(2017年：港幣7,091,000元)已分別資本化於發展中物業、在建投資物業以及物業、機器及設備。

6 所得稅支出

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
即期所得稅		
— 香港境外	14,679	11,442
— 過往年度超額撥備	—	(224)
遞延所得稅開支		
— 年內開支	6,202	4,014
— 撤銷遞延所得稅資產	5,362	—
— 稅率變動(附註)	—	2,179
	26,243	17,411

附註：

根據美國政府於2017年12月22日施行的稅務改革法例，2017年12月31日以後開始的稅務年度的美國企業稅率被下調。本集團已評估於2017年12月31日的財務影響，並於截至2017年12月31日止年度因適用稅率變動而錄得遞延稅項資產撥回港幣2,179,000元。

截至2018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%(2017年：25%)繳納企業所得稅。

截至2018年及2017年12月31日止年度，由於本集團於美國並無估計應課稅利潤，故並無就美國聯邦及州所得稅計提撥備。

截至2018年及2017年12月31日止年度，由於本集團於香港並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

7 股息

本公司董事不建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息(2017年：無)。

8 每股基本及攤薄(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司股東應佔(虧損)/利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2018年	2017年
已發行普通股的加權平均數	16,142,653,060	16,142,653,060
本公司股東應佔(虧損)/利潤(港幣千元)	(48,840)	70,422
本公司股東應佔每股基本(虧損)/盈利(每股港幣仙)	<u>(0.30)</u>	<u>0.44</u>

每股攤薄(虧損)/盈利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)/盈利時，假設可換股票據已轉換為普通股，並調整淨(虧損)/利潤以剔除利息支出、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)。

	2018年	2017年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(港幣千元)	<u>(48,840)</u>	<u>70,422</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	<u>11,576,307</u>	<u>—</u>
用於釐定每股攤薄(虧損)/盈利的普通股的加權平均數	<u>16,154,229,367</u>	<u>16,142,653,060</u>
本公司股東應佔每股攤薄(虧損)/盈利(每股港幣仙)	<u>(0.30)</u>	<u>0.44</u>

9 應收賬款

於2018年及2017年12月31日，應收賬款為並無授出信貸期的應收租金。於2018年及2017年12月31日以發票日期為準並扣除撥備後的應收賬款賬齡分析如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
0-30日	548	292
31-60日	525	—
61-90日	522	—
	<u>1,595</u>	<u>292</u>

逾期應收賬款並不計息。由於所涉及的多名獨立客戶近期並無拖欠紀錄，故上述賬齡分析所包括的應收賬款並無被視為已減值(2017年：無)。

於本報告日期的最大信貸風險為應收賬款的公允價值。

本集團並無持有任何抵押品。

10 資產質押

於2018年及2017年12月31日，本集團若干資產已質押作為授予本集團的借貸的擔保如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
已質押銀行存款	224,897	228,482
按公允價值計入損益的財務資產	—	80,670
按公允價值計入其他全面收益的財務資產	113,334	—
可供出售財務資產	—	400,721
發展中物業	11,404,106	4,024,411
物業、機器及設備	7,216	6,178
租賃土地及土地使用權	2,291	1,359
投資物業	4,318,183	3,400,474
	<u>16,070,027</u>	<u>8,142,295</u>

除上文所披露的已質押資產外，於2018年12月31日，本公司14間附屬公司的已發行股份亦已質押作為授予本集團的借貸的擔保(2017年12月31日：無)。

11 報告期後事項

於2019年1月31日，本集團美國洛杉磯房地產項目（「洛杉磯項目」）的一名分包商（「分包商」）於洛杉磯縣高級法院（Los Angeles County Superior Court）起訴泛海廣場有限公司*（「泛海廣場」）（本公司的項目附屬公司）、洛杉磯項目的總承包商及泛海廣場貸款人，以約5,290萬美元（相等於約港幣4.144億元）止贖就洛杉磯項目所有權提交作紀錄的施工留置權（「第一留置權」）。

於2019年2月19日，分包商提交涉及約4,940萬美元（相等於約港幣3.869億元）的經修訂留置權作紀錄及解除第一留置權，並修訂其法律訴訟以反映較低留置權金額，惟尚未送交經修訂申訴存檔。

泛海廣場正提交解除留置權的保證以作紀錄，該保證可把留置權從洛杉磯項目的所有權中剔除，並防止於法律訴訟進行期間失去洛杉磯項目贖回權。

泛海廣場現正準備積極抗辯，並保留於法律下之所有權利。與此同時，各方亦正準備和解以解決糾紛。

本集團將密切留意糾紛狀況，評估相應財務影響，並於認為有需要時計提足夠撥備。

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貸、發債及發行可換股債券及新股方式引入資金。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2018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、包含於按公允價值計入其他全面收益的財務資產內之上市債務證券、銀行貸款、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、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、按公允價值計入其他全面收益的財務資產、按公允價值計入損益的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按公允價值計入其他全面收益的財務資產和按公允價值計入損益的財務資產有關，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。

本集團包含於按公允價值計入其他全面收益的財務資產之上市債券證券於新加坡上市，並於2018年12月31日獲得穆迪及標準普爾評為A2/A-信貸評級。於2018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2018年12月31日，本集團之未抵押及未受限制現金、流動資金及上市投資共值港幣6.780億元(2017年：港幣12.214億元)。其中9.2%以美元計算，88.6%以港幣計算，2.2%以人民幣計算，其餘則按其他不同貨幣計算。

本集團於2018年12月31日的銀行及其他貸款(包括可換股債券)為港幣61.475億元(2017年：港幣53.284億元)，當中有港幣30.257億元(2017年：港幣39.814億元)為浮息借貸並須於一年內償還，港幣14.882億元(2017年：港幣2.800億元)為定息借貸並須於一年內償還，港幣16.336億元(2017年：港幣10.670億元)為定息借貸，須於二年至五年內償還。本集團亦有一筆應付一間中間控股公司款項港幣51.948億元(2017年：港幣31.205億元)之定息借貸，須於二年至五年內償還。於2018年12月31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56.9%(2017年：47.7%)。

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2018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21.451億元(2017年：港幣17.242億元)及港幣2.964億元(2017年：港幣12.282億元)。經營業務所用現金淨額增加主要因為2018年進一步發展美國房地產項目所致。年內融資業務所產生現金淨額為港幣24.134億元(2017年：港幣30.245億元)，大部分融資現金流入主要為銀行及其他貸款和中間控股公司借貸。

抵押及或有負債

於2018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10。

除附註10所披露者外，於截至2018年及2017年12月31日止年度內，本集團並無提供任何擔保或其他或有負債。

人力資源

於2018年12月31日，本集團僱用114名員工(2017年：131名)。年內，僱員薪酬成本總額(包括董事酬金)為港幣1.134億元(2017年：港幣9,760萬元)。

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。

其他公司資料

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2019年5月23日(星期四)舉行股東周年大會(「股東周年大會」)。為確定有權出席股東周年大會並於會上表決的資格，本公司將於2019年5月20日(星期一)至2019年5月23日(星期四)(包括首尾兩天)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周年大會並於會上表決，所有過戶表格連同有關股票必須不遲於2019年5月17日(星期五)下午4時30分送達本公司香港股份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號舖)，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何上市證券。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

本公司於年內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**」）附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文（「**守則條文**」），惟下述偏離除外：

守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條規定，主席與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及董事會主席兩職。董事會相信，由同一名人士兼任主席及總裁兩職可確保本集團貫徹的領導，更有效益及效率地規劃本集團的整體策略。董事會認為，現時的安排不會損害權力與權限兩者的平衡，並認為此架構使本集團能適時及有效地作出及執行決定。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。

由於有其他事務在身，獨立非執行董事劉紀鵬先生及蔡洪平先生以及非執行董事趙英偉先生並無出席本公司於2018年5月17日舉行的股東周年大會（「**2018年度股東周年大會**」）。其他非執行董事及獨立非執行董事均有出席2018年度股東周年大會，令董事會對股東的意見有公正的了解。

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。

由於有其他事務在身，董事會轄下審核委員會（「**審核委員會**」）主席劉紀鵬先生及董事會轄下薪酬委員會主席蔡洪平先生並無出席2018年度股東周年大會。

遵守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」)的規定標準寬鬆。因應本公司作出的具體查詢，全體董事確認彼等於年內一直遵守證券守則及標準守則。

審閱財務報表

本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表已由審核委員會審閱，並經本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。無保留意見的核數師報告將載於本公司2018年年報。

企業策略

本集團的首要目標為提升股東的長遠回報總額。為達致此目標，本集團的策略為以穩健財務基礎締造可持續回報。主席報告及業務回顧載有本集團表現的討論與分析，本集團締造或保存較長遠價值的基礎，以及達成本集團目標的策略。

過往表現及前瞻性陳述

本公告所載本集團的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的業績。本公告所載的任何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的預期表現有重大差異。本集團、各董事、本集團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的任何義務；及(ii)在任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不確的情況下引致的任何責任。

承董事會命
中泛控股有限公司
主席
韓曉生

香港，2019年3月27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
張喜芳先生
劉國升先生

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

非執行董事：

趙英偉先生
張福彪先生

除非另有指明，否則於本公告內美元兌港幣乃基於1.00美元兌港幣7.8329元的匯率換算，而人民幣兌港幣乃基於人民幣1.00元兌港幣1.1413元的匯率換算，僅供說明之用。概不表示任何美元、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。

* 僅供識別