

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2019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2019年6月30日止6個月(「期內」)之未經審核中期業績。

主席報告

自2015年開始，中泛控股致力於美元資產配置，集中于投資北美一線城市的房地產開發項目、中國上海核心區域的物業投資項目及其他美元或美元概念資產的投資業務。目前已發展成為集物業投資、房地產開發、能源及戰略性財務投資於一體的國際性綜合控股型企業。依託于美國經濟的復甦及美元的穩定地位，憑藉香港自由市場的多元化投融資管理渠道以及優秀專業人才，本集團的美元資產規模持續增長，資產價值將隨大勢逐步釋放。

宏觀經濟環境

2019年上半年的世界經濟形勢複雜多變，第一季度主要經濟體分化加劇，不確定性增加，且全球經濟下滑態勢進一步確立，受貿易保護主義抬頭、美國政策收緊累積效應

以及地緣政治風險升溫等因素影響，全球經濟增長持續減速。面對持續攀升的風險信號，各央行的貨幣政策「鴿」氣十足，主要以寬鬆的流動性管理為主，欲延續經濟擴張週期。本集團在此風雲未定的大環境下，持謹慎態度，維持美元資產配置戰略，以穩定開發、推進現有項目為主。

中美經濟在2019年第一季度均呈現超預期增長，一定程度上抵消了全球經濟放緩帶來的疲軟效應。美利堅合眾國（「美國」）經濟在第一季度表現出的強勁增勢，促使美元對人民幣的負面溢出效應加劇，美元持續飆升。中華人民共和國（「中國」）則加大力度協同貨幣和財政政策，實施反週期調整措施，提振經濟增長。6月底習近平與特朗普在G20峰會上的會晤，緩解了兩國的貿易衝突；美國聯儲局暫緩加息甚至對降息持開放態度，均為人民幣的企穩和回升創造了空間。港幣兌人民幣的匯率，也在波動中大幅走高。

本集團大多數發展中項目均以美元計價，以港幣呈報。由於香港實行聯繫匯率制度，在美元市場有較大波動的現有環境下，本集團海外（中國之外）項目的財務數據沒有因為匯率問題出現巨大匯兌損益；但上海物業的收入受人民幣走弱的匯率影響，有些微下調。

在中國持續兩年的高強度的「去槓桿」和「防風險」工作後，部分企業遭遇了融資困難，信用違約不斷發生。在經濟增勢、匯率及信用市場均劇烈波動的大環境下，本集團管理層堅守穩健原則，繼續控制風險，重點關注資本的充裕度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管道，增強境外資金流動性整合安排，提高現金使用效率，以保證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。在管理層的不懈努力下，期內共籌得融資款項淨額港幣12.874億元，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的充裕，於2019年6月30日，本集團已從控股股東提得貸款總額約港幣55.668億元（2018年12月31日：港幣51.948億元）。

財務業績

期內本集團資產規模繼續維持增長。於2019年6月30日，本集團總資產規模上升至港幣247.165億元，較2018年12月31日增長2%。其中，投資物業規模增長至港幣49.004億元，較2018年12月31日增長11%；發展中物業規模增長至港幣151.896億元，較2018年12月31日增長3%。發展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，預期於項目完成時為本集團帶來回報。

受整體經濟環境和貿易戰的影響，上海的物業投資板塊受到較大影響，部分現有租戶的出口業務業績轉差，為了減少自身經營成本，租戶仍有提前退租或縮減租賃面積的情況出現，其中包括一些國際性公司。由於本集團的房地產開發及能源板塊正處於建設期，暫時未能產生和利潤，加上管理層希望集中資源發展部分項目而令其他項目的發展進度有所延後。未有發展進度的項目的部分費用不作資本化，導致計入收益表的營運費用顯著增加，令本集團期內出現虧損。期內之收入為港幣5,760萬元（2018年：港幣7,670萬元），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2,720萬元（2018年：未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）港幣2,510萬元）。撇除其他淨利得¹港幣100萬元（2018年：其他淨虧損港幣570萬元），期內之利息及稅前虧損為港幣2,820萬元（2018年：利息及稅前盈利港幣3,080萬元）。

期內，本公司股東應佔綜合虧損為港幣3,560萬元（2018年：股東應佔綜合利潤港幣1,380萬元），每股基本虧損為港幣0.22仙（2018年：每股基本盈利港幣0.09仙）。

¹ 期內其他淨利得港幣100萬元為淨匯兌利得港幣10萬元和重估按公允價值計入損益之財務資產之公允價值利得（除稅前）港幣90萬元。2018年同期其他淨虧損港幣570萬元為淨匯兌虧損港幣1,910萬元；減去重估按公允價值淨計入損益之財務資產之公允價值淨利得（除稅前）港幣710萬元（其中重估非上市股本投資之公允價值淨利得為港幣1,950萬元；重估基金投資之公允價值虧損為港幣1,240萬元）；及出售按公允價值計入其他全面收益之財務資產（均為上市債務證券）淨利得（除稅前）港幣630萬元。

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（2018年：無）。

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4,350萬元，較2018年同期港幣5,100萬元減少15%。利息及稅前盈利為港幣3,450萬元，相比於2018年同期港幣4,440萬元減少22%。收入和利息及稅前盈利減少主要由於期內人民幣貶值及上海的兩幢辦公室及商用物業出租率減少所致。上海兩幢投資物業受到周邊不斷增加新供應的影響，加上貿易戰影響部分租戶的業績令其單位提前退租或縮減租賃面積，兩幢辦公室及商用物業於2019年6月30日的平均出租率為82%。

物業投資板塊持續為本集團帶來穩定的收入來源。本集團物業投資團隊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

着眼於美國經濟復甦，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2019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2019年 6月30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 | 1,110.4 | | 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 | 405.4 | | 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 | 211.7 | | 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 | 297.5 | | 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 | 2,066,286 | 123.7 | | 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%。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2019年6月30日，已投入項目的資金約11.104億美元(相等於約港幣86.780億元)。

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。項目現正處於前期籌劃階段。於2019年6月30日，已投入項目的資金約4.054億美元(相等於約港幣31.683億元)。

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。該項目現正處於前期籌劃階段。於2019年6月30日，已投入項目資金約2.117億美元(相等於約港幣16.545億元)。

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，計劃發展成一個以「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。項目現正處於前期籌劃階段。於2019年6月30日，已投入項目資金約2.975億美元(相等於約港幣23.250億元)。

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，鄰近上述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。項目現正處於前期籌劃階段。於2019年6月30日，已投入項目資金約1.237億美元(相等於約港幣9.667億元)。

由於以上項目目前正處於前期階段，尚未開始營運，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3,130萬元，較2018年同期港幣1,340萬元增加133%。利息及稅前虧損增加主要由於管理層希望集中資源發展部分項目而令其他項目的發展進度有所延後，該等項目部分費用不作資本化，導致計入損益表的營運費用增加，令本集團期內出現虧損。

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燃煤蒸氣發電廠（淨容量2*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，現正處於安裝工程階段。於2019年6月30日，已投入棉蘭項目資金約為3.620億美元（相等於約港幣28.291億元）。

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1,760萬元，較2018年同期之港幣260萬元增加572%。虧損增加主要由於期內營運成本費用化增加所致。

財務投資及其他

期內財務投資及其他板塊收入為港幣1,410萬元，相比於2018年同期港幣2,570萬元減少45%。期內利息及稅前虧損為港幣1,280萬元（2018年：港幣330萬元）。撇除2019年其他淨利得¹及2018年的其他淨虧損，利息及稅前虧損為港幣1,380萬元（2018年：利息及稅前盈利港幣250萬元），盈利下跌主要由於費用增加和股息及利息收入減少所致。

於2019年6月30日，本集團之按公允價值計入其他全面收益及計入損益之財務資產的公允價值總額為港幣3.814億元（2018年12月31日：港幣3.790億元），佔本集團的總資產1.5%。

展望

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、各種債權融資以及股權融資等多個途徑籌集資金，調控不同項目的發展進度，重整資產佈局，加強項目運營管理，高度控制伴隨業務增長帶來的各類資本及運營風險。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。

由於中美貿易戰的持續升溫，預計將是持久的「戰役」，管理層將密切留意中國宏觀經濟與政策及世界經濟、政治形勢市場環境與競爭態勢的變化及為本集團帶來的影響，並會適時採取相應的風險管理措施，對資產配置作出一些適當的調整，改進投資策略，發揮香港海外平台的國際化優勢，佈局全球，尋求更多的利潤增長點，包括短期及長期的投資。

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，本集團亦會主動尋找機會，優化資產佈局，適時通過處置未產生回報的資產，換取短期內更具盈利性的業務，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，本集團將致力發展現有項目，相信在貫徹執行嚴格的成本及風險控制下，本集團持續做大做強，長遠提升股東回報。

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8月5日

簡明綜合收益表

截至2019年6月30日止6個月

| | 附註 | 未經審核 | |
|---------------------|----|------------------|-----------------|
| | | 截至6月30日止6個月 | |
| | | 2019年 港幣千元 | 2018年 港幣千元 |
| 收入 | 3 | 57,590 | 76,680 |
| 銷售成本 | | <u>(3,892)</u> | <u>(4,297)</u> |
| 毛利 | | 53,698 | 72,383 |
| 其他淨利得／(虧損) | 4 | 1,003 | (5,724) |
| 行政費用 | | (79,576) | (38,444) |
| 銷售及分銷成本 | | <u>(2,358)</u> | <u>(3,139)</u> |
| 未扣除利息開支及稅項前(虧損)／盈利 | | (27,233) | 25,076 |
| 利息開支 | | <u>(2,402)</u> | <u>—</u> |
| 除稅前(虧損)／利潤 | 4 | (29,635) | 25,076 |
| 所得稅開支 | 5 | <u>(12,929)</u> | <u>(11,909)</u> |
| 期內(虧損)／利潤 | | <u>(42,564)</u> | <u>13,167</u> |
| 以下應佔之(虧損)／利潤 | | | |
| 本公司股東 | | (35,571) | 13,755 |
| 非控股權益 | | <u>(6,993)</u> | <u>(588)</u> |
| | | <u>(42,564)</u> | <u>13,167</u> |
| 本公司股東應佔之每股基本(虧損)／盈利 | 7 | <u>港幣(0.22)仙</u> | <u>港幣0.09仙</u> |
| 本公司股東應佔之每股攤薄(虧損)／盈利 | 7 | <u>港幣(0.21)仙</u> | <u>港幣0.09仙</u> |

中期股息詳情見附註6。

簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止6個月

| | 未經審核 | |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2019年 | 2018年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 期內(虧損)／利潤 | <u>(42,564)</u> | <u>13,167</u> |
| 其他全面(開支)／收益： | | |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | |
| 海外業務財務報表之換算： | | |
| — 計入儲備之(虧損)／利得 | (23,905) | 41,134 |
| 按公允價值計入其他全面收益之債務投資： | | |
| — 計入儲備之估值淨利得／(虧損) | 1,717 | (6,330) |
| — 過往計入儲備之淨利得於收益表確認 | — | (6,281) |
| 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： | | |
| — 計入儲備之估值淨虧損 | — | (39,376) |
| 期內除稅後其他全面開支** | <u>(22,188)</u> | <u>(10,853)</u> |
| 期內全面(開支)／收益總額 | <u>(64,752)</u> | <u>2,314</u> |
| 以下應佔之全面(開支)／收益總額： | | |
| 本公司股東 | (55,571) | (417) |
| 非控股權益 | <u>(9,181)</u> | <u>2,731</u> |
| | <u>(64,752)</u> | <u>2,314</u> |

** 截至2019年及2018年6月30日止6個月，其他全面(開支)／收益之各組成部分概無稅務影響。

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

| | | 未經審核 2019年 6月30日 港幣千元 | 經審核 2018年 12月31日 港幣千元 |
|--------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 2,854,198 | 2,852,735 |
| 投資物業 | | 4,900,356 | 4,413,071 |
| 使用權資產 | 2 | 71,185 | — |
| 租賃土地及土地使用權 | | 2,236 | 2,291 |
| 按公允價值計入其他全面收益之財務資產 | | 315,900 | 314,290 |
| 按公允價值計入損益之財務資產 | | 65,482 | 64,700 |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | | 800,887 | 624,105 |
| 遞延所得稅資產 | | 7,828 | 10,585 |
| | | 9,018,072 | 8,281,777 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 15,189,609 | 14,798,884 |
| 應收賬款 | 8 | 203 | 1,595 |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | | 65,525 | 73,504 |
| 受限制現金 | | 346,335 | 411,892 |
| 現金及現金等價物 | | 96,776 | 677,983 |
| | | 15,698,448 | 15,963,858 |
| 資產總值 | | 24,716,520 | 24,245,635 |

| | 附註 | 未經審核 2019年 6月30日 港幣千元 | 經審核 2018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 | | 8,702,502 | 8,759,303 |
| | | <u>10,316,767</u> | <u>10,373,568</u> |
| 非控股權益 | | 429,691 | 438,872 |
| | | <u>10,746,458</u> | <u>10,812,440</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | | 2,915,526 | 1,633,570 |
| 租賃負債 | 2 | 71,038 | – |
| 應付一間中間控股公司款項 | | 5,566,826 | 5,194,773 |
| 遞延所得稅負債 | | 274,095 | 269,339 |
| | | <u>8,827,485</u> | <u>7,097,682</u> |
| 流動負債 | | | |
| 已收按金、其他應付款項及應計項目 | | 1,825,287 | 1,795,017 |
| 借貸 | | 3,275,240 | 4,513,893 |
| 租賃負債 | 2 | 17,429 | – |
| 流動所得稅負債 | | 24,621 | 26,603 |
| | | <u>5,142,577</u> | <u>6,335,513</u> |
| 負債總額 | | 13,970,062 | 13,433,195 |
| 權益及負債總額 | | 24,716,520 | 24,245,635 |

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十六編製。本中期財務報表應與截至2018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、按公允價值計入其他全面收益之財務資產及按公允價值計入損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2018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2019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，有關資料載於中期財務報表附註2。

於2019年6月30日，本集團之發展中物業為港幣15,189,609,000元，分類為流動資產，預計於一年後落成及收回。於2019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4,633,738,000元，主要是由於借貸港幣3,275,240,000元將於財務狀況表日期後12個月內到期。此外，本集團之美利堅合眾國（「**美國**」）房地產開發業務及印度尼西亞共和國（「**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。

有鑑於此，於評估本集團於由綜合財務狀況表日期起未來12個月是否具備足夠營運資金時，本公司董事（「董事」）已審慎考慮未來流動性，美國及印尼項目工程進度及可用融資來源。為改善本集團之財務狀況及減輕流動性壓力，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2019年6月30日之未提取融資港幣3,811,414,000元（包括來自一間中間控股公司之未提取融資）；
- (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6,642,920,000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。

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），董事認為，本集團將具備足夠營運資金於由2019年6月30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。

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2019年8月5日獲批准刊發。

2 會計政策變動

香港財務報告準則第16號租賃

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務資料及由2019年1月1日起應用的與過往不同的新會計政策的影響。

本集團於2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號，但經該準則特定過渡條文允許，並無重列2018年報告期間之比較資料。因此，該等新租賃規則所導致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初財務狀況表確認。

a. 採用的影響

自採用香港財務報告準則第16號，本集團就過往按香港會計準則第17號租賃原則下分類為「經營租賃」的有關租賃確認為租賃負債。該等租賃負債按餘下租賃付款的現值進行計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借貸利率作出貼現。

物業租賃相關之使用權資產乃按追溯性基準計量，猶如新規則一直被應用。其他使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並與經由於2018年12月31日在資產負債表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。並無虧損租賃合約於初步應用日期須對使用權資產作出調整。

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 擁有大致相似特點的租賃組合採用單一折現率；
- 依賴先前關於租賃是否有虧損性的評估；
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合約包含延期或終止租賃選擇權，則以後見之明釐定租約年期。

下表呈列於2019年1月1日之簡明綜合財務狀況表確認各項目的調整，惟不包括不受變動影響的項目。

| 簡明綜合中期財務狀況表(摘錄) | 於2018年 12月31日 (初始呈列) (經審計) 港幣千元 | 香港 財務報告 準則第16號 港幣千元 | 於2019年 1月1日 (經重列) 港幣千元 |
|------------------|---|------------------------------|---------------------------------|
| 資產 | | | |
| 使用權資產 | - | 83,795 | 83,795 |
| 投資物業 | 4,413,071 | 232 | 4,413,303 |
| 物業、機器及設備 | 2,852,735 | (137) | 2,852,598 |
| 發展中物業 | 14,798,884 | 2,328 | 14,801,212 |
| | <u>22,064,690</u> | <u>86,218</u> | <u>22,150,908</u> |
| 負債 | | | |
| 租賃負債 | - | 96,482 | 96,482 |
| 已收按金、其他應付款項及應計項目 | 1,795,017 | (9,034) | 1,785,983 |
| | <u>1,795,017</u> | <u>87,448</u> | <u>1,882,465</u> |
| 權益 | | | |
| 儲備 | 8,759,303 | (1,230) | 8,758,073 |

b. 本集團之租賃活動及其如何入賬

本集團租賃各類物業，包括辦公室、銷售中心及公寓。租賃合約通常訂有1至11年的固定期限，但或會有延期選擇權(如下文(ii)所述)。租賃條款按個別基準進行磋商，包含多種不同的條款及條件。租賃協議不構成任何契諾，惟所租賃資產不得用作借款的擔保。

截至2018年12月31日，上述物業的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予之任何優惠)作出之付款於租賃期以直線法於收益表扣除。

自2019年1月1日起，根據香港財務報告準則第16號不獲豁免的租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自收益表扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

(i) *可變租賃付款*

估計自可變租賃付款產生之不確定性

於美國之若干物業租賃包含可變付款條款，其連繫到由業主持有之整棟建築之經營開支。

(ii) *延期選擇權*

本集團若干物業租約包括延期選擇權。該等條款乃用以在管理合約方面儘量提高營運靈活性。

釐定租約年期的重大判斷

於釐定租約年期時，管理層會考慮引發行使延長租約選擇權的經濟動機的所有事實及情況。延長租約選擇權僅於合理肯定租約將會延長時計入租約年期。

3 收入及分部資料

收入包括租金收益、利息收益及股息收益。期內確認之收入金額如下：

| | 未經審核 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2019年 | 2018年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 投資物業之租金收益 | 43,515 | 50,979 |
| 利息收益 | 11,671 | 16,914 |
| 股息收益 | 2,404 | 8,787 |
| | <u>57,590</u> | <u>76,680</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未扣除利息支出及稅項前之盈利／(虧損)(「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2019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>43,515</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>14,075</u> | <u>57,590</u> |
| 其他淨利得前之分部業績 | <u>34,451</u> | <u>(31,257)</u> | <u>(17,582)</u> | <u>(13,848)</u> | <u>(28,236)</u> |
| 其他淨利得(附註4a) | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,003</u> | <u>1,003</u> |
| 利息及稅前盈利／(虧損) | <u>34,451</u> | <u>(31,257)</u> | <u>(17,582)</u> | <u>(12,845)</u> | <u>(27,233)</u> |
| 利息開支 | | | | | <u>(2,402)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | <u>(29,635)</u> |
| 所得稅開支 | | | | | <u>(12,929)</u> |
| 期內虧損 | | | | | <u>(42,564)</u> |
| 物業、機器及設備之折舊 | <u>295</u> | <u>1,421</u> | <u>533</u> | <u>138</u> | <u>2,387</u> |
| 使用權資產折舊 | <u>-</u> | <u>3,124</u> | <u>3,084</u> | <u>4,176</u> | <u>10,384</u> |
| 租賃土地及土地使用權之攤銷 | <u>47</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>47</u> |
| 添置非流動分部資產(附註) | <u>10,514</u> | <u>489,253</u> | <u>12,657</u> | <u>59</u> | <u>512,483</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2018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 | 50,979 | - | - | 25,701 | 76,680 |
| 其他淨虧損前之分部業績 | 44,392 | (13,436) | (2,615) | 2,459 | 30,800 |
| 其他淨虧損 (附註4a) | - | - | - | (5,724) | (5,724) |
| 利息及稅前盈利 / (虧損) | 44,392 | (13,436) | (2,615) | (3,265) | 25,076 |
| 所得稅開支 | | | | | (11,909) |
| 期內利潤 | | | | | 13,167 |
| 物業、機器及設備之折舊 | 190 | 388 | 55 | 933 | 1,566 |
| 租賃土地及土地使用權之攤銷 | 27 | - | - | - | 27 |
| 添置非流動分部資產 (附註) | 23,242 | 635,977 | 197,043 | 45 | 856,307 |

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。

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 | | | | | |
| 2019年6月30日(未經審核) | <u>879</u> | <u>5,524</u> | <u>43,744</u> | <u>7,443</u> | <u>57,590</u> |
| 2018年6月30日(未經審核) | <u>1,321</u> | <u>7,214</u> | <u>53,975</u> | <u>14,170</u> | <u>76,680</u> |
| 資產總值 | | | | | |
| 2019年6月30日(未經審核) | <u>19,310,760</u> | <u>3,496,773</u> | <u>1,279,574</u> | <u>629,413</u> | <u>24,716,520</u> |
| 2018年12月31日(經審核) | <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> |

4 除稅前(虧損)／利潤

除稅前(虧損)／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 | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|
| | 2019年 港幣千元 | 2018年 港幣千元 |
| 計入 | | |
| 重估按公允價值計入損益之 財務資產之公允價值淨利得(附註a) | 933 | 7,137 |
| 出售按公允價值計入其他全面收益之財務資產 之淨變現利得(附註a) | — | 6,281 |
| 外幣匯兌淨利得(附註a) | <u>70</u> | <u>—</u> |
| 扣除 | | |
| 僱員成本(包括董事酬金)(附註b) | 35,265 | 22,959 |
| 物業、機器及設備之折舊(附註c) | 2,387 | 1,566 |
| 使用權資產折舊(附註e) | 10,384 | — |
| 租賃土地及土地使用權之攤銷 | 47 | 27 |
| 物業經營租賃費用(附註d) | 1,444 | 5,843 |
| 外幣匯兌淨虧損(附註a) | <u>—</u> | <u>19,142</u> |

附註：

- a. 截至2019年6月30日止6個月之其他淨利得港幣1,003,000元為(i)外幣匯兌淨利得港幣70,000元；及(ii)重估按公允價值計入損益之財務資產之公允價值淨利得港幣933,000元。

截至2018年6月30日止6個月之其他淨虧損港幣5,724,000元為(i)外幣匯兌淨虧損港幣19,142,000元；扣除(ii)重估按公允價值計入損益之財務資產之公允價值淨利得港幣7,137,000元；及(iii)出售按公允價值計入其他全面收益之財務資產之淨變現利得港幣6,281,000元。

- b. 截至2019年6月30日止6個月之僱員成本港幣8,814,000元(2018年：港幣26,753,000元)、港幣4,906,000元(2018年：港幣6,368,000元)及港幣零元(2018年：港幣2,185,000元)已分別於發展中物業、投資物業以及物業、機器及設備中資本化。
- c. 截至2019年6月30日止6個月之折舊費用港幣305,000元(2018年：港幣1,303,000元)、港幣172,000元(2018年：港幣163,000元)及港幣零元(2018年：港幣490,000元)已分別於發展中物業、投資物業以及物業、機器及設備中資本化。
- d. 截至2019年6月30日止6個月之經營租賃費用港幣1,737,000元(2018年：港幣3,960,000元)、港幣981,000元(2018年：港幣1,031,000元)及港幣零元(2018年：港幣3,077,000元)已分別於發展中物業、投資物業以及物業、機器及設備中資本化。
- e. 截至2019年6月30日止6個月之使用權資產折舊港幣1,347,000元(2018年：港幣零元)及港幣761,000元(2018年：港幣零元)已分別於發展中物業及投資物業中資本化。

5 所得稅開支

| | 未經審核 | |
|---------|---------------|---------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2019年 | 2018年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 流動所得稅 | | |
| — 香港境外 | 3,759 | 6,889 |
| 遞延所得稅開支 | 9,170 | 5,020 |
| | <u>12,929</u> | <u>11,909</u> |

截至2019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% (2018年：25%) 繳納企業所得稅。

截至2019年及2018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2019年及2018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。

6 中期股息

董事並不建議就截至2019年6月30日止6個月派付中期股息(2018年：無)。

7 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 | |
| | 2019年 | 2018年 |
| 已發行普通股之加權平均數 | 16,142,653,060 | 16,142,653,060 |
| 本公司股東應佔(虧損)／利潤(港幣千元) | (35,571) | 13,755 |
| 本公司股東應佔每股基本(虧損)／盈利(每股港幣仙) | <u>(0.22)</u> | <u>0.09</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)。

| | 未經審核 | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2019年 | 2018年 |
| 本公司股東應佔(虧損)／利潤(港幣千元) | <u>(35,571)</u> | <u>13,755</u> |
| 已發行普通股之加權平均數 | 16,142,653,060 | 16,142,653,060 |
| 潛在攤薄普通股之影響－可換股票據 | <u>845,070,422</u> | <u>—</u> |
| 用於釐定每股攤薄(虧損)／盈利的普通股之加權平均數 | <u>16,987,723,482</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>(0.21)</u> | <u>0.09</u> |

8 應收賬款

於2019年6月30日及2018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 2019年 6月30日 港幣千元 | 經審核 2018年 12月31日 港幣千元 |
|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| 0–30日 | 203 | 548 |
| 31–60日 | – | 525 |
| 61–90日 | – | 522 |
| | <u>203</u> | <u>1,595</u> |

9 資產抵押

於2019年6月30日及2018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 2019年 6月30日 港幣千元 | 經審核 2018年 12月31日 港幣千元 |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 已抵押銀行存款 | 158,892 | 224,897 |
| 按公允價值計入其他全面收益之財務資產 | 114,944 | 113,334 |
| 發展中物業 | 15,189,609 | 11,404,106 |
| 物業、機器及設備 | 6,462 | 7,216 |
| 租賃土地及土地使用權 | 2,236 | 2,291 |
| 投資物業 | 4,796,157 | 4,318,183 |
| | <u>20,268,300</u> | <u>16,070,027</u> |

除上文所披露之已抵押資產外，於2019年6月30日，本公司17間附屬公司（2018年12月31日：14間附屬公司之已發行股份）之已發行股份亦已抵押，以取得本集團之借貸。

10 訴訟及或然負債

於美國洛杉磯（「洛杉磯」）時間2019年1月31日，本集團洛杉磯房地產項目（「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4.134億元）的施工留置權（「第一留置權」）及止贖。

於洛杉磯時間2019年2月19日，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3.861億元），並解除第一留置權，以及就留置權的金額減少修訂其法律訴訟，但當時未有提交經修訂的申訴。

於洛杉磯時間2019年3月26日，該分包商提交了經修訂的留置權登記（「第三留置權」），金額約為6,030萬美元（相等於約港幣4.713億元），並就此新金額提交了首次更改申訴的登記。泛海廣場於洛杉磯時間2019年4月2日收到第三留置權的登記。

於洛杉磯時間2019年4月10日，泛海廣場向法院提交了一項動議，申請將留置權金額中的4,000萬美元（相等於約港幣3.126億元）（包含延誤、生產力或損害賠償）解除，因為一般的留置權申請不應包含這些元素。儘管如此，法院竟否決了泛海廣場的動議，而泛海廣場正準備就此裁決提出上訴。不論上訴如何及縱使法律訴訟將繼續進行，泛海廣場仍會就取消留置權擔保進行登記，擔保金額按法定要求須為留置權金額的125%，該擔保會將留置權從洛杉磯項目的業權中剔除，並防止泛海廣場在法律訴訟進行期間喪失洛杉磯項目的贖回權。

除上述動議外，泛海廣場及總承包商提交了強制分包商進行仲裁的動議，惟法院亦否決了此項動議，泛海廣場已就此提出上訴。

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。在管理層作出評估後，已就上述案件作出充分撥備。

除上述案件外，本集團於期內並無牽涉任何重大訴訟或仲裁。

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及達致最佳之流動性，並以具成本效益之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、發債及發行可換股票據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、外匯匯率及對手方之風險。

於截至2019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、應收票據、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、銀行及其他貸款、應付一間中間控股公司款項及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、應收票據、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、若干其他貸款及可換股票據之利率為固定。

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。本集團承受外匯變動風險，主要為按美元計算之於美國及印尼之投資、銀行存款、按公允價值計入其他全面收益之財務資產、按公允價值計入損益之財務資產、應收貸款、應收票據、若干銀行貸款、應付一間中間控股公司款項以及其他貸款。

市場價格風險

本集團之主要市場價格風險與按公允價值計入其他全面收益之財務資產及按公允價值計入損益之財務資產有關，該等資產以上市債務證券及非公開買賣的上市股票證券為主。為管理此風險，本集團管理層密切監察可能影響該等財務資產價值之價格變動及市況轉變。

信貸風險

本集團之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價格變動與信貸評級及為各對手方設立總信貸限額。

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2019年6月30日獲得穆迪及標準普爾評為A2/A-信貸評級。於2019年6月30日，本集團的其他應收款項主要為(i)應收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)的能源電力項目的非控股股東貸款及利息；及(ii)於兩年內償還的應收票據。

流動資金及營運資金

於2019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9,680萬元(2018年12月31日：港幣6.780億元)，其中53.8%(2018年12月31日：9.2%)以美元計算，30.9%(2018年12月31日：88.6%)以港幣計算，14.5%(2018年12月31日：2.2%)以人民幣計算，其餘則按其他不同貨幣計算。

本集團於2019年6月30日之銀行及其他貸款(包括可換股票據)為港幣61.908億元(2018年12月31日：港幣61.475億元)，當中港幣17.417億元(2018年12月31日：港幣30.257億元)為浮息借貸並須於一年內償還，港幣15.336億元(2018年12月31日：港幣14.882億元)為定息借貸並須於一年內償還，港幣12.789億元(2018年12月31日：無)為浮息借貸並須於兩年後但五年內償還，港幣16.366億元(2018年12月31日：港幣16.336億元)為定息借貸並須於兩年後但五年內償還。本集團亦有一筆應付一間中間控股公司款項港幣55.668億元(2018年12月31日：港幣51.948億元)，為須於一年後但兩年內償還之定息借貸。於2019年6月30日，本集團之資本負債比率(按借貸總額除以權益總額計算)為57.6%(2018年12月31日：56.9%)。

本集團將為其持續發展及建設尋求額外融資。管理層預期將獲得銀行貸款以支付項目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，在本公司控股股東之財務支持下，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

於截至2019年6月30日止6個月內，經營業務及投資業務所用現金淨額分別為港幣1.769億元(2018年：港幣10.638億元)及港幣5.781億元(2018年：港幣5.927億元)。經營業務所用現金淨額減少主要因為2019年延遲發展若干海外項目所致。於截至2019年6月30日止6個月內，融資業務所產生現金淨額為港幣1.492億元(2018年：港幣12.027億元)，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2019年6月30日，本集團之資產抵押及或有負債詳情分別載於本公告簡明綜合財務報表附註9及附註10。

除附註9及附註10以外，於截至2019年6月30日止6個月及截至2018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2019年6月30日，本集團僱用95名僱員(2018年6月30日：127名)。截至2019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4,900萬元(2018年：港幣5,830萬元)。本集團之薪酬管理制度與本公司2018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條

守則條文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之領導，更有效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權力及權限兩者的平衡，並認為此架構能使本集團高效作出及執行決定。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A.6.7條及E.1.2條

守則條文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。

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。

獨立非執行董事兼董事會轄下審核委員會(「**審核委員會**」)主席劉紀鵬先生因有其他事務而未能出席本公司於2019年5月23日舉行的股東周年大會(「**股東周年大會**」)。而非執行董事及其他獨立非執行董事均有出席股東周年大會，以令董事會對本公司股東(「**股東**」)之意見有公正的了解。

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

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2019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2019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，2019年8月5日

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

獨立非執行董事：

劉紀鵬先生

嚴法善先生

盧華基先生

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7.8152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。