

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12月31日止年度的未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2019年12月31日止年度（「年內」）的未經審核全年業績。

主席報告

中泛控股有限公司（「中泛控股」或「本公司」，連同其附屬公司稱為「本集團」）作為本公司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（證券代碼：000046））的境外核心業務平台，從2015年開始致力於投資北美一線城市的房地產開發項目、中華人民共和國（「中國」）上海核心區域的物業投資項目和其他美元或美元概念資產的投資業務。依託於美利堅合眾國（「美國」）經濟的增長及美元貨幣的穩定地位，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。然而，持續的中美貿易戰（「貿易戰」）使全球經濟劇烈波動，香港的投融資環境轉趨嚴峻，資金出入境政策障礙增加，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其他投資，令收入減少。物業投資板塊方面，受整體經濟環境欠佳和貿易戰的影響，部分現有租戶提前退租或縮減租賃面積，令租金收入減少。展望未來，本集團將順應市場變化，採取多種方式推動業務增長及開拓收益來源，並削減或出售部分資產減低成本，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。

宏觀經濟環境

2019年的世界經濟形勢在中美角力中持續波動。全球經濟增長未如年初預期的順利，美元加息減速，中國GDP增長雖創近年新低，但尚在預期內，產業結構調整已初見成效。同時，中美貿易談判終於在年尾取得重要進展，環球和中國境內都出現較為寬鬆的貨幣政策，不確定因素逐漸減少，新的經濟格局日益明朗。無奈2020年爆發的新型冠狀病毒疫症（「**新冠病毒**」）令陰霾密布的環球經濟雪上加霜，中國各個省市進行的封閉管理措施令企業停產停工將令經濟受到沉重打擊，預料負面情緒令樓市和租賃市場受壓，營商環境更見脆弱。可以預見，未來無論是環球資本環境，還是中國境內的宏觀戰略方向，均將呈現專注資本經營效率，集中流向實體經濟的特點。本集團對新的環球經濟佈局作出宏觀判斷，決定順應形勢，對原有戰略方向做出調整，未來將保持謹慎態度，逐步將運營重點由專注於美元資產，調整至專注於輕盈且流動性佳的專業地產投資業務範疇。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，增加股東的回報。

目前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「去杠杆」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。在經濟形勢、匯率及信用市場均劇烈波動的大環境下，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，整合境外資金流動性，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。在本集團管理層的不懈努力下，年內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12月31日，本集團已從控股股東提得貸款總額約港幣68.054億元（2018年12月31日：港幣51.948億元）。

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度尼西亞共和國（「印尼」）能源電力項目，本集團於2019年12月31日的總資產達港幣249.141億元，比去年的港幣242.456億元增加了3%。其中，投資物業規模增長至港幣51.271億元，較2018年增長16%；開發中物業規模增長至港幣156.907億元，較2018年增長6%。上述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收入及回報。

本集團年內的股東應佔綜合虧損為港幣5,800萬元（2018年：港幣4,880萬元），每股基本虧損為港幣0.36仙（2018年：每股虧損港幣0.30仙）。

年內收入為港幣1.130億元（2018年：港幣1.386億元），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4,790萬元（2018年：港幣5,370萬元）。撇除其他淨利得港幣1,640萬元¹（2018年：淨虧損港幣8,600萬元），年內經常性利息及稅前虧損為港幣6,430萬元（2018年：經常性利息及稅前盈利港幣3,230萬

¹ 2019年其他淨利得（除稅及非控股股東權益前）港幣1,640萬元為淨匯兌利得港幣1,020萬元、出售財務資產淨利得（除稅前）港幣340萬元、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330萬元扣除預期信用損失撥備港幣40萬元；2018年其他淨虧損（除稅及非控股股東權益前）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、以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產公允價值變動虧損（除稅前）港幣70萬元、預期信用損失撥備港幣120萬元扣除出售財務資產淨利得（除稅前）港幣630萬元。

元)。經常性利息及稅前盈利減少主要是由於年內收入減少，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部分費用不作資本化，導致計入損益表的營運費用顯著增加。

股息

董事會不建議派發年內的末期股息(2018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，但由於整體經濟環境和貿易戰的影響，部分現有租戶的出口業績轉差，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，加上浦西核心商務區的新增供應量不斷增加都對上海兩幢物業的出租率產生負面影響，展望2020年，近期新冠病毒爆發，多個租戶已提出免租或提前退租申請，影響上海兩幢物業未來的收入和出租率。於2019年12月31日，上海兩幢辦公室及商用物業的平均出租率為91%。

房地產開發

著眼於美國經濟穩健和美元持續強勁，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2019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；現在已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12月31日，已投入項目的資金約11.284億美元（相等於約港幣87.878億元）。

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2019年12月31日，已投入項目的資金約4.065億美元（相等於約港幣31.657億元）。

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12月31日，已投入項目資金約2.145億美元（相等於約港幣16.705億元）。

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。該項目現正處於前期籌劃階段。於2019年12月31日，已投入項目資金約3.026億美元(相等於約港幣23.566億元)。

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、住宅及社區建設。該項目現正處於前期籌劃階段。於2019年12月31日，已投入項目資金約1.242億美元(相等於約港幣9.672億元)。

能源電力

本集團於2015年收購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)的公司(「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。棉蘭項目土建工程已基本完成，現正處於安裝工程階段。於2019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28.192億元)。

財務投資及其他

為管理流動性，本集團年內擇機出售部分債券及其他投資，並錄得出售債券利得港幣410萬元，出售非上市基金投資虧損港幣70萬元以及重估按公允價值計入損益之財務資產之公允價值利得港幣330萬元(2018：出售了部分上市債務證券獲淨利得港幣630萬元)。

於2019年12月31日，本集團之股票、基金及債券投資的公允價值總額為港幣0.966億元(2018年12月31日：港幣3.790億元)，佔本集團的總資產0.4%。

展望

展望未來，本集團會逐步調整投資組合至專注於輕型地產投資項目，在資本充裕的前提下，將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。

管理層將會首要關注流動性管理，以保持充裕的資本儲備放在首位，通過出售非核心業務、增加股東或第三方貸款、債權融資、股權融資及各種再融資等多個途徑籌集資金，調整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。

由於貿易戰預計將是持久的「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，把握香港平台的架構、市場、資本及人才優勢，在適當時候果斷採取相關應變措施。管理層將尋求更具資本運營效率的利潤增長點，包括短期及長期的投資。

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，2020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」四大業務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；財務投資方面，管理層擇機重組投資組合，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，正處於安裝工程階段中；而物業投資方面，本集團通過各種方法穩定出租率。本集團將繼續致力不斷推動業務增長及開拓收益來源，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

2019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8,850萬元（2018年：港幣9,610萬元）。未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）為港幣6,700萬元，較2018年同期之港幣8,100萬元減少17%，收入和利息及稅前盈利減少主要由於人民幣貶值以及出租率下降所致。於2019年12月31日，兩幢物業的平均出租率約為91%。預計近期新冠病毒爆發令整體經濟環境轉差，現金流緊缺的企業不能按時支付租金，進而出現縮減租賃面積或提前退租的情況，加上貿易戰的影響和上海浦西核心商務區未來的新增供應量不斷增加，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期已併入美國的優質項目，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，本集團的美國項目總資產已達港幣197.476億元，累計總投入21.762億美元（相等於港幣169.478億元），下表為各項目的基本概況：

項目名稱	於2019年 12月31日		項目現時情況	項目發展
	土地面積 (平方米)	已投入資金 (百萬美元)		
洛杉磯項目	18,662	1,128.4	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	406.5	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	214.5	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	302.6	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	124.2	處於前期籌劃階段。	商業、住宅及社區建設

由於以上項目目前正處於初期階段，尚未開始營運，房地產開發板塊未扣除利息支出及稅項前虧損（「利息及稅前虧損」）為港幣7,470萬元（2018年：港幣1.052億元），利息及稅前虧損減少主要由於公司於2018年對紐約項目計提了減值撥備港幣7,760萬元，撇除此項減值損失，利息及稅前虧損由2018年同期港幣2,760萬元增加至2019年港幣7,470萬元，利息及稅前虧損增加主要因為管理層希望集中資源發展部分項目而令其他項目的發展有所延後，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顯著增加所致。

能源電力

本集團於2015年收購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」)的公司。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。棉蘭項目土建工程已基本完成，現正處於安裝工程階段，預計投產後將為本集團帶來穩定的收入來源。截至2019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28.192億元)。

由於棉蘭項目正處於安裝工程階段，能源電力板塊年內利息及稅前虧損為港幣3,480萬元(2018年：港幣2,000萬元)。利息及稅前虧損增加主要由於年內營運成本費用化增加所致。

財務投資及其他

2019年內，財務投資及其他板塊收入為港幣2,460萬元，相比2018年港幣4,250萬元減少42%。年內利息及稅前虧損為港幣540萬元(2018年：港幣950萬元)。撇除2019年其他淨利得及2018年的其他淨虧損，年內利息及稅前虧損為港幣2,180萬元(2018年：港幣230萬元)，利息及稅前虧損增加主要由於股息及利息收入減少所致。

於2019年12月31日，本集團之非上市股票證券的公允價值為0.966億元(2018年12月31日：上市及非上市股票證券、基金及債務投資的公允價值為港幣3.790億元)，下跌主要原因為已擇機出售部分和記黃埔債券和其他投資。

本集團未來的發展策略

展望未來，本集團會逐步調整投資組合至專注於輕型地產投資項目，在資本充裕的前提下，將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或低回報的資產，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。

綜合收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
收入	4	113,027	138,637
銷售成本		<u>(9,258)</u>	<u>(10,319)</u>
毛利		103,769	128,318
其他淨利得／(虧損)	5a	16,437	(85,962)
銷售及分銷成本		(5,268)	(5,849)
行政費用		<u>(162,804)</u>	<u>(90,186)</u>
營業虧損		(47,866)	(53,679)
利息開支	6	<u>(6,066)</u>	—
除稅前虧損	5	(53,932)	(53,679)
所得稅支出	7	<u>(17,962)</u>	<u>(26,243)</u>
年內虧損		<u><u>(71,894)</u></u>	<u><u>(79,922)</u></u>
以下應佔的虧損：			
本公司股東		(58,044)	(48,840)
非控股權益		<u>(13,850)</u>	<u>(31,082)</u>
		<u><u>(71,894)</u></u>	<u><u>(79,922)</u></u>
本公司股東應佔的每股基本及攤薄虧損	9	<u><u>港幣(0.36)仙</u></u>	<u><u>港幣(0.30)仙</u></u>

末期股息的詳情載於附註8。

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
年內虧損	<u>(71,894)</u>	<u>(79,922)</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	(79,891)	(44,130)
按公允價值計入其他全面收益的債務投資：		
－ 計入儲備的估值淨利得／(虧損)	1,357	(6,666)
－ 於出售後由過往於儲備確認轉撥至綜合收益表的按公允價值計入其他全面收益的財務資產淨利得	(4,128)	(6,281)
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>(104,309)</u>	<u>(243,890)</u>
年內除稅後其他全面開支*	<u>(186,971)</u>	<u>(300,967)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(258,865)</u></u>	<u><u>(380,889)</u></u>
以下應佔的全面開支總額：		
本公司股東	(239,415)	(351,300)
非控股權益	<u>(19,450)</u>	<u>(29,589)</u>
	<u><u>(258,865)</u></u>	<u><u>(380,889)</u></u>

* 截至2019年及2018年12月31日止年度，其他全面收益／(開支)的各組成部分概無稅務影響。

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,846,078	2,852,735
投資物業		5,127,122	4,413,071
租賃土地及土地使用權		–	2,291
使用權資產	3	63,697	–
按公允價值計入其他全面 收益的財務資產		96,647	314,290
按公允價值計入損益的財務資產		–	64,700
按金、預付款項及其他應收款項		786,201	624,105
遞延所得稅資產		11,995	10,585
		8,931,740	8,281,777
流動資產			
發展中物業		15,690,742	14,798,884
應收賬款	10	50	1,595
按金、預付款項及其他應收款項		103,243	73,504
受限制現金		117,889	411,892
現金及現金等價物		70,401	677,983
		15,982,325	15,963,858
資產總值		24,914,065	24,245,635

	附註	2019年 港幣千元	2018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		8,518,618	8,759,303
		<u>10,132,883</u>	<u>10,373,568</u>
非控股權益		419,422	438,872
		<u>10,552,305</u>	<u>10,812,440</u>
負債			
非流動負債			
借貸		3,753,133	1,633,570
租賃負債	3	44,706	-
應付一間中間控股公司款項		6,805,367	5,194,773
遞延所得稅負債		275,534	269,339
		<u>10,878,740</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		1,812,572	1,795,017
借貸		1,609,932	4,513,893
租賃負債	3	38,125	-
流動所得稅負債		22,391	26,603
		<u>3,483,020</u>	<u>6,335,513</u>
負債總額		<u>14,361,760</u>	<u>13,433,195</u>
權益及負債總額		<u>24,914,065</u>	<u>24,245,635</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2019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2019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3號修訂	業務的定義 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 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入 ³

¹ 對於2020年1月1日或以後開始的年度期間生效

² 對於2021年1月1日或以後開始的年度期間生效

³ 該等修訂原定於2018年1月1日或之後開始期間生效。生效日期現已被遞延／移除。提早應用該等修訂仍獲准許。

本集團現正評估上述新訂及經修訂香港財務報告準則於首次應用時的潛在影響。迄今為止所得結論為採納有關準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2 編製基準

於2019年12月31日，本集團的發展中物業為港幣15,690,742,000元，分類為流動資產，預計於一年後落成及收回。於2019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3,197,437,000元，主要是由於若干銀行及其他貸款港幣1,609,932,000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，於評估本集團由結算日起未來12個月是否具備足夠營運資金時，本公司的董事（「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) 本集團於2019年12月31日可動用的未提取融資為港幣6,507,877,000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；及
- (iv) 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報告日期起計未來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

香港財務報告準則第16號租賃

(a) 對財務報表的影響

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並確認所有首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響，對於首次應用日期（即2019年1月1日）的保留盈利期初結餘作出調整。於2018年呈列的比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至2018年12月31日至2019年1月1日的綜合財務狀況表的影響如下(增加／(減少))：

增加／(減少)
港幣千元

於2019年1月1日的綜合財務狀況表

使用權資產	81,969
發展中物業	1,777
投資物業	251
租賃土地及土地使用權	(2,291)
物業、機器及設備	(225)
租賃負債(非流動)	74,749
租賃負債(流動)	17,314
其他應付款項	(9,305)
保留盈利	(1,250)
匯兌儲備	(27)
	<u><u> </u></u>

以下對賬闡述於2018年12月31日末應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於2019年1月1日的財務狀況表確認的於首次應用日期的租賃負債的對賬情況：

港幣千元

經營租賃承擔與租賃負債的對賬

截至2018年12月31日的經營租賃承擔	85,938
減：租期於2019年12月31日內屆滿的短期租賃	(177)
加：包含本集團合理地認定可予行使之續期權之租賃	18,092
減：未來利息支出	(11,790)
	<u><u> </u></u>
截至2019年1月1日的租賃負債總額	<u><u>92,063</u></u>

於2019年1月1日財務狀況表確認的租賃負債所適用的加權平均承租人遞增借貸率為7.74%。

(b) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃乃定義為以代價獲得資產（相關資產）於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間均：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶之權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃組成部分，基準為租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃組成部分中區分非租賃組成部分，而是將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

本集團已選擇不區分非租賃組成部分並就所有租賃將所有各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

(c) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權附帶之風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表中確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）均須於財務狀況表予以資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃予以資本化。本集團已選擇不就低價值資產（包括複印機）及於開始日期租期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認一項使用權資產及一項租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)首次計量租賃負債的金額（見下文有關租賃負債入賬的會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何首次直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除了符合投資物業之定義或本集團應用重估模式的物業、廠房及設備類別之使用權資產外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義的使用權資產按公允價值列賬，符合持有自用的租賃土地及樓宇定義的使用權資產按公允價值列賬。

就本集團而言，持作租賃或資本增值用途之租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬及將按公允價值列賬。持作自用的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第16號入賬並按公允價值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號不會對該等使用權資產造成任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦根據租賃協議租賃多項物業，本集團對其行使判斷及釐定其是否有別於持有自用租賃土地及樓宇之另一資產類別。因此，租賃協議項下物業產生之使用權資產按折舊成本列賬。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付的租賃付款現值確認。倘租賃隱含的利率可輕易釐定，則租賃付款將採用該利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的遞增借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租期內就使用相關資產權支付的款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)首次使用於開始日期的指數或利率計量的浮動租賃付款（取決於指數或利率）；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將予應付的金額；(iv)倘承租人合理確定行使該選擇權的購買選擇權的行使價及(v)倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃的終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂，如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(d) 作為出租人的會計處理

本集團已將其投資物業租賃予多名租戶。由於出租人根據香港財務報告準則第16號的會計處理與香港會計準則第17號項下的規定大致上相同，故採納香港財務報告準則第16號並不會對此等財務報表造成重大影響。

(e) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並確認所有首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響，對於首次應用日期（2019年1月1日）的保留盈利期初結餘作出調整。於2018年呈列的比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於2019年1月1日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債，並採用於2019年1月1日的承租人遞增借貸利率貼現按剩餘租賃付款現值計量該等租賃負債。

本集團已選擇於2019年1月1日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟採用首次應用日期的承租人遞增借貸利率進行貼現。就所有此等使用權資產而言，本集團已於2019年1月1日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日有否出現任何減值。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)應用於首次應用日期（2019年1月1日）起計租賃期將於12個月內屆滿的租賃毋須確認使用權資產及租賃負債，並將該等租賃入賬為短期租賃的豁免；(iii)不包括於2019年1月1日計量使用權資產所產生的初步直接成本；(iv)倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期；及(v)依賴其緊接2019年1月1日前應用香港會計準則第37號關於租賃是否屬虧損的評估作為進行減值審閱之替代方法。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法如：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的所有本集團租賃合約及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前未有根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號識別為包含租賃的合約。

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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
投資物業的租金收益	88,459	96,118
利息收益	22,164	30,785
來自按公允價值計入損益及計入其他 全面收益財務資產的股息收益	2,404	11,734
	113,027	138,637

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未扣除利息支出及稅項前的盈利／（虧損）（「利息及稅前盈利／（利息及稅前虧損）」）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／（利息及稅前虧損）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2019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>88,459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,568</u>	<u>113,027</u>
其他淨利得前分部業績	<u>66,952</u>	<u>(74,650)</u>	<u>(34,757)</u>	<u>(21,848)</u>	<u>(64,303)</u>
其他淨利得(附註5a)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,437</u>	<u>16,437</u>
利息及稅前盈利／(虧損)	<u>66,952</u>	<u>(74,650)</u>	<u>(34,757)</u>	<u>(5,411)</u>	<u>(47,866)</u>
利息支出	<u>-</u>	<u>(2,360)</u>	<u>(1,834)</u>	<u>(1,872)</u>	<u>(6,066)</u>
除稅前虧損	<u>66,952</u>	<u>(77,010)</u>	<u>(36,591)</u>	<u>(7,283)</u>	<u>(53,932)</u>
所得稅支出					<u>(17,962)</u>
年內虧損					<u>(71,894)</u>
分部資產	<u>1,344,331</u>	<u>19,747,580</u>	<u>3,477,187</u>	<u>332,972</u>	<u>24,902,070</u>
遞延所得稅資產	<u>-</u>	<u>11,995</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,995</u>
資產總值					<u>24,914,065</u>
分部負債	<u>89,654</u>	<u>1,576,684</u>	<u>187,026</u>	<u>42,039</u>	<u>1,895,403</u>
借貸	<u>1,080,153</u>	<u>3,413,051</u>	<u>-</u>	<u>869,861</u>	<u>5,363,065</u>
應付一間中間控股公司款項	<u>375,615</u>	<u>4,820,453</u>	<u>-</u>	<u>1,609,299</u>	<u>6,805,367</u>
流動所得稅負債	<u>22,391</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,391</u>
遞延所得稅負債	<u>271,722</u>	<u>3,812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>275,534</u>
負債總額					<u>14,361,760</u>
物業、機器及設備的折舊	<u>584</u>	<u>2,634</u>	<u>1,055</u>	<u>264</u>	<u>4,537</u>
使用權資產折舊攤銷	<u>839</u>	<u>6,190</u>	<u>6,064</u>	<u>8,010</u>	<u>21,103</u>
添置非流動分部資產(附註)	<u>10,808</u>	<u>746,523</u>	<u>17,145</u>	<u>120</u>	<u>774,596</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2018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
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)
利息支出					<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
銀行及其他貸款	-	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。

地域資料：

本集團主要於香港、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					
2019年12月31日	<u>1,311</u>	<u>11,117</u>	<u>88,756</u>	<u>11,843</u>	<u>113,027</u>
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>
資產總值					
2019年12月31日	<u>19,759,575</u>	<u>3,476,464</u>	<u>1,315,726</u>	<u>362,300</u>	<u>24,914,065</u>
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>

有關主要客戶的資料：

收入中約港幣1,930萬元(2018年：約港幣1,930萬元)來自一名外部客戶(2018年：港幣1,930萬元來自一名外部客戶)，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

除稅前虧損已計入及扣除下列項目：

	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的非上市基金投資分類為財務資產的公允價值利得(附註a)	3,270	—
出售分類為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)	4,128	6,281
外幣匯兌淨利得(附註a)	10,197	—
投資物業租金收益	<u>88,459</u>	<u>96,118</u>

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
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
出售非上市基金投資分類為按公允價值計入損益的財務 資產淨虧損	727	-
預期信用損失(附註a)	431	1,219
僱員成本(包括董事酬金)(附註b)	66,327	48,206
物業、機器及設備的折舊(附註c)	4,537	3,027
使用權資產折舊(附註d)	21,103	-
租賃土地及土地使用權的攤銷	-	79
不計入租賃負債計量的物業經營租賃費用(附註e)	2,273	16,903
核數師酬金		
審核及審核相關服務	4,284	5,618
非審核服務	76	1,476
外幣匯兌淨虧損(附註a)	-	12,812
產生租金收益的投資物業產生的直接經營支出	9,258	10,319

附註：

- a. 截至2019年12月31日止年度的其他淨利得港幣16,437,000元為(i)外幣匯兌淨利得港幣10,197,000元；(ii)重估非上市基金投資分類為按公允價值計入損益的財務資產的公允價值淨利得港幣3,270,000元；(iii)出售非上市基金投資分類為按公允價值計入損益的財務資產淨虧損港幣727,000元；(iv)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4,128,000元；及扣除(v)應收票據的預期信用損失撥備港幣431,000元。

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。

- b. 截至2019年12月31日止年度的僱員成本港幣15,503,000元(2018年：港幣50,592,000元)、港幣8,657,000元(2018年：港幣11,844,000元)及港幣零元(2018年：港幣2,708,000元)已分別資本化於發展中物業、投資物業以及物業、機器及設備。

- c. 截至2019年12月31日止年度的折舊費用港幣618,000元(2018年：港幣2,629,000元)、港幣352,000元(2018年：港幣321,000元)及港幣零元(2018年：港幣492,000元)已分別資本化於發展中物業、投資物業以及物業、機器及設備。
- d. 截至2019年12月31日止年度的使用權資產折舊為港幣2,672,000元(2018年：港幣零元)及港幣1,523,000元(2018年：港幣零元)已分別資本化於發展中物業及投資物業。
- e. 截至2019年12月31日止年度的經營租賃費用港幣3,631,000元(2018年：港幣7,910,000元)、港幣2,069,000元(2018年：港幣1,896,000元)及港幣零元(2018年：港幣3,671,000元)已分別資本化於發展中物業、投資物業以及物業、機器及設備。

6 利息開支

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
借貸之利息開支	852,551	602,372
租賃負債之利息開支	6,461	—
利息開支總額	859,012	602,372
減：於合資格資產中資本化	(852,946)	(602,372)
	<u>6,066</u>	<u>—</u>

利息開支按每年1.8%至12.0%(2018年：1.8%至9.5%)之比率於合資格資產中資本化。

7 所得稅支出

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
即期所得稅		
— 一年內開支	6,583	14,679
遞延所得稅開支		
— 一年內開支	7,055	6,202
— 撤銷遞延所得稅資產	4,324	5,362
	<u>17,962</u>	<u>26,243</u>

截至2019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%(2018年：25%)繳納企業所得稅。

截至2019年及2018年12月31日止年度，由本集團於美國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。

8 股息

本公司董事並不建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息（2018年：無）。

9 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年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2019年	2018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 (港幣千元)	(58,044)	(48,840)
本公司股東應佔每股基本虧損 (每股港幣仙)	<u>(0.36)</u>	<u>(0.30)</u>

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）。

	2019年	2018年
本公司股東應佔虧損 (港幣千元)	<u>(58,044)</u>	<u>(48,840)</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>845,070,422</u>	<u>11,576,307</u>
用於釐定每股攤薄虧損的普通股的加權平均數	<u>16,987,723,482</u>	<u>16,154,229,367</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，並無就攤薄調整截至2019年及2018年12月31日止年度所呈列的每股基本虧損。

10 應收賬款

於2019年及2018年12月31日，應收賬款為並無授出信貸期的應收租金。於2019年及2018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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
0–30日	50	548
31–60日	–	525
61–90日	–	522
	<u>50</u>	<u>1,595</u>

11 資產抵押

於2019年及2018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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
已質押銀行存款	117,830	224,897
按公允價值計入其他全面收益的財務資產	–	113,334
發展中物業	15,690,742	11,404,106
物業、機器及設備	6,668	7,216
租賃土地及土地使用權	–	2,291
使用權資產	2,150	–
投資物業	5,127,122	4,318,183
	<u>20,944,512</u>	<u>16,070,027</u>

除上文所披露的已質押資產外，於2019年12月31日，本公司20間（2018年：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。

12 訴訟及或有負債

於2019年1月31日美國洛杉磯（「洛杉磯」）時間，本集團的洛杉磯房地產項目（「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（「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4.120億元）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3.847億元），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2019年3月26日洛杉磯時間，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4.696億元），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。上訴現有待裁決。

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，已就上述案件作出足夠撥備。

除上述案件外，於2019年6月25日至2019年12月31日期間，另有十名承包商及一名潛在承包商起訴泛海廣場，並設置施工留置權及止贖。法律訴訟涉及申索金額為5,380萬美元（相等於約港幣4.193億元）。由於該等承包商希望收取欠款並繼續洛杉磯項目工程而非訴訟，其中一名承包商未有提交對泛海廣場的申訴，其餘八名承包商亦無要求泛海廣場就法律訴訟作出回應，惟泛海廣場需就其餘法律訴訟作出回應，並已透過對泛海廣場的一項法律訴訟提出動議強制仲裁，並就其他法律訴訟提出質疑作出回應。任何計提的撥備乃經考慮時間價值，根據清償責任所需開支作出最佳估計。

除上述案件外，本集團截至2019年12月31日止年度並無牽涉任何其他重大訴訟或仲裁。

13 報告期後事項

結算日後，於2020年1月1日至3月20日期間，再有三名承包商起訴泛海廣場，並設置施工留置權及止贖。法律訴訟涉及金額合共3,130萬美元（相等於約港幣2.438億元）。該等分包商中，有一名未有提交對泛海廣場的法律訴訟，而泛海廣場尚未就其他法律訴訟作出回應。任何計提的撥備乃經考慮時間價值，根據清償責任所需開支作出最佳估計。

除於本公告其他部分所披露者外，於2019年12月31日後發生以下事項：

新冠病毒自2020年1月初出現並擴散，對全球的商業及經濟活動造成影響。待有關期後非調整事項發展期間，本集團初步評估新冠病毒爆發對日後財務報表的影響，並考慮其對本集團若干資產的公允價值/可變現淨值的不利影響，此或會導致資產價值大幅減值。本集團將密切監察新冠病毒的事態發展，惟於此階段尚未能估計其對本集團構成的財務影響。

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。

年內，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、應收票據、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、應收票據、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、而按浮動息率計息的若干其他貸款的利息支出已資本化。

外匯風險

本集團面對多種不同貨幣產生的外匯風險，主要涉及美元、港幣及人民幣，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的風險，主要是以美元計值的於美國及印尼的投資、銀行存款、貸款、應收票據及利息、若干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損益及計入其他全面收益的財務資產有關，該等資產以債務及股票證券為主。本集團密切監察可能對該等財務資產的價值構成影響的價格變動及市況轉變。

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。

於2019年12月31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(於本公告日期，本集團與非控股股東仍在就貸款協議再展期進行磋商，本集團正致力與非控股股東就貸款協議再展期達成協議)；及(ii)於2年內償還的應收票據。

流動資金及營運資金

於2019年12月31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7,040萬元(2018年12月31日：港幣6.780億元)，其中24.8%、65.2%及9.6%(2018年12月31日：9.2%、88.6%及2.2%)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。

於2019年12月31日，本集團之銀行及其他貸款(包括可換股票據)為港幣53.631億元(2018年12月31日：港幣61.475億元)，當中並無(2018年12月31日：港幣30.257億元)浮息借貸並須於一年內償還，港幣16.099億元(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12.760億元(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24.772億元(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。於2019年12月31日，本集團亦有一筆應付一間中間控股公司款項港幣68.054億元(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12月31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50.8%(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

年內，經營業務及投資業務所用現金淨額分別為港幣4.489億元（2018年：港幣21.451億元）及港幣3.339億元（2018年：港幣2.964億元）。經營業務所用現金淨額減少主要因為2019年內延遲發展若干海外項目所致。年內融資業務所產生現金淨額為港幣1.444億元（2018年：港幣24.134億元），主要包括來自一間中間控股公司借款。

抵押及或有負債

於2019年12月31日，本集團之資產抵押及或有負債詳情分別載於本公告的綜合財務報表附註11及12。

除附註11及12所披露外，於截至2019年及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12月31日，本集團僱用86名員工（2018年：114名）。於年內，僱員薪酬成本總額（包括董事酬金）共計港幣9,050萬元（2018年：港幣1.134億元）。

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。此外，本公司現有購股權計劃於2015年5月19日獲採納，旨在激勵及獎賞參與人士對本集團作出之貢獻。本公司自採納購股權計劃當日起，並無根據購股權計劃授出購股權。關於購股權計劃的進一步詳情將載於本公司2019年年報內。

其他公司資料

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。

韓曉生先生於年內身兼本公司總裁（「總裁」）及董事會主席兩職。由同一名人士兼任主席和總裁兩職可更有效地規劃本集團的整體策略。

由2020年1月22日起，韓曉生先生不再擔任總裁，但繼續擔任董事會主席兼執行董事，而武晨先生則由副總裁調任為總裁。此舉可令韓曉生先生更專注於本集團的整體策略規劃及管理，而武晨先生將專責監督本集團的整體業務運作，符合本集團的整體利益。

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」）主席劉紀鵬先生並無出席2019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。

審閱未經審核財務報表

本集團年內的未經審核綜合財務報表（「未經審核財務報表」）已由審核委員會審閱，並由董事會批准刊發。本公告所載的未經審核財務報表尚未與本公司核數師協定同意。

本公司現正就本集團年內全年業績的審計工作與其核數師緊密合作。然而，由於新冠病毒疫症爆發的相關旅遊限制，核數師在中國的相關審計實地工作受到影響。經與核數師商量後，本公司訂於2020年4月24日（星期五）公告年內的經審核全年業績。

企業策略

本集團的首要目標為提升本公司股東的長遠回報。為達致此目標，本集團的策略為以穩健財務基礎締造持續回報。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 (a) 更正或更新本公告所載前瞻性陳述或意見的任何義務；及 (b) 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，2020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7.7878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1.1163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