

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2020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2020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(股份代碼：000046))的境外核心業務平台，從2015年起開始致力於投資並發展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。2020年全球經濟動盪多變，受到前所未有的新型冠狀病毒肺炎(「**新冠肺炎**」)疫情影響，本集團各個業務板塊都受到不同程度的影響。物業投資方面，上海兩棟物業因應中國內地政府建議，向部分受新冠肺炎疫情影响的租戶提供租金減免，惟有關影響被出租率增加所抵銷；房地產開發方面，其中位於夏威夷歐胡島的酒店及住宅發展用地由於新冠肺炎嚴重影響當地旅遊業，經評估後產生約港幣3.373億元的減值，而位於美利堅合眾國(「**美國**」)洛杉磯的房地產開發項目去年受新冠肺炎影響美國宏觀經濟表現，加上總承包商與

本集團所進行的仲裁及其終止建築合同的決定，均影響洛杉磯項目的工程進度，導致項目估值不足以覆蓋賬上成本，以致產生約港幣2.805億元的減值，項目開發亦由2020年9月開始暫停以致產生未能資本化利息約港幣1.844億元；財務投資板塊方面，由於人民幣升值令以人民幣借入的貸款產生匯兌虧損約港幣4,270萬元。這些因素令2020年度的股東應佔綜合虧損上升港幣8.686億元至港幣9.266億元。

新冠肺炎疫情影響預期在2021年持續，本集團的主要項目所在地美國和印度尼西亞共和國（「**印尼**」）預期未能在短時間復甦，集團的融資環境轉趨嚴峻，令本集團的融資成本上升，經濟何時重回正軌存在重大不確定性，但憑藉香港自由市場的多元化投融资管理渠道以及優秀專業人才，本集團將迎難而上，希望透過繼續積極維護和優化現有項目，不斷變革改善本集團的整體表現，持續管理外來風險挑戰，全力制定策略及計畫以應付經濟衰退的不確定性。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，擇機出售未有盈利項目或資產及吸納優質項目，在適當時點有可能增加新的業務增長點，提高盈利能力，同時盡力減低成本，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

新冠肺炎自2020年農曆新年起蔓延全球，對市場造成衝擊，令全球投資市場經歷自2008年雷曼兄弟破產以來最大的危機，由於市場氣氛低靡，美國股市創下自1987年以來最大單日跌幅，標普500波動率指數創歷史新高，縱使股票市場於2020年下半年逐漸收復失地，美國國內生產總值（「**GDP**」）2020全年為負增長3.5%，經濟創下1946年二次世界大戰後迄今74年來最糟表現，且是2009年全球金融海嘯11年以來首見萎縮。市場劇烈波動，美國聯邦儲備局於2020年3月初及3月中突然減息共1.5厘，令利率下調至0.25厘，並重新啟動量化寬鬆，至今仍未放鬆，顯示該病毒對經濟活動的影響帶來擔憂。此外，油價曾於2020年上半年急劇下跌為全球市場帶來更多不確定性。短期而言，全球市場已受到沉重打擊，並顯著波動，世界貿易組織預測，2020年全球貿易萎縮約9.2%；國際貨幣基金組織預計2020

年全球經濟總量萎縮3.5%。疫情令中國和美國在內的許多國家均已採取封鎖及隔離政策，商業活動受到重大影響，疫情因素加上美國的反種族歧視示威活動令美國2020年第二季的GDP暴跌32.9%，創下有記錄以來新高，疫情至今仍未受控，本集團的美國項目發展進度亦因而延遲，2020年度產生減值約共港幣6.178億元和停工所帶來的未資本化利息港幣1.844億元，經濟是否能迅速復甦將是全球企業的重點關注。

中國經濟主要因與美國貿易糾紛引致之不明朗因素而蒙上陰霾，新冠肺炎於2020年初在內地爆發初期，中央政府宣佈延長農曆新年假期，地方政府實施多項防控措施，包括限制公眾活動，對若干人士實施檢疫隔離管制措施及禁足令以及關閉不必要之公共空間，上述措施嚴重影響各樣經濟活動及租戶的商業運作，租賃市場在此嚴峻的經濟環境下首當其衝，本集團因租戶要求而作出租金減免，由於本集團於2020年下半年積極尋找租客以填補空置單位，物業投資板塊整體表現重拾軌道。

為應對海內外疫情對經濟的影響，中國加強逆週期調節力度，通過更加靈活的貨幣政策，以及積極有為的財政政策，以減輕困難企業的成本負擔，幫助企業儘快恢復正常運營，緩解就業壓力，促進實體經濟投資和消費，對沖經濟下行壓力。2021年1月19日，國家統計局公佈資料顯示，2020年四季度中國GDP同比增長6.5%，環比增長2.6%，2020年全年比2019年增長2.3%。中國經濟已擺脫疫情衝擊下的深度回落狀態，前三季度GDP同比逐季遞增，顯示經濟逐漸復蘇。整體而言，2020年前半年受疫情影響，打亂了經濟原有的發展勢頭，後半年經濟則處於逐步修復的過程。

貨幣政策方面，人民銀行行長易綱在2020金融街論壇上的講話中表示「堅持穩健的貨幣政策，堅定支持保市場主體穩就業」。總的來說，2021年的貨幣政策的特徵將是正常化。經濟修復和貨幣正常化仍是理解後續宏觀面的兩個線索。但2020年已形成上半年寬鬆、下半年中性的格局。人民銀行自2020年2月起，採取了一系列降息、降準、專項再貸款再貼現等措施，保持銀行體系流動性合理充裕，但在全球疫情未完全受控之前，經濟將難以復甦，資金將持續短缺，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，以令項目按資金充裕度及開發計劃於相應時限內有序發展。在管理層的不懈努力下，2020年內共籌得銀行及其他貸款的融資款項淨額港幣16.999億元，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需求，於2020年12月31日，本集團從控股股東提得貸款總額約港幣65.796億元(2019年12月31日：港幣68.054億元)，未提取額度有港幣58.245億元(2019年12月31日：港幣56.551億元)。

本集團大多數發展中項目及借款均以美元計價，以港幣呈報，由於香港實行聯繫匯率制度，美元不會產生巨大波動，年內本集團海外(中國之外)項目的財務表現沒有因為美元走弱出現巨大匯兌虧損，但集團的部分以人民幣計價的貸款則由於人民幣於下半年持續走強，產生匯兌虧損。

財務業績

本集團為集物業投資、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2020年12月31日的總資產達港幣251.292億元。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。

由於一個夏威夷項目產生減值撥備約港幣3.373億元，洛杉磯項目產生減值撥備約港幣2.805億元和項目停工以致產生未能資本化利息約港幣1.844億元，加上2020年年內產生的匯兌虧損約港幣4,270萬元，本集團截至2020年12月31日止年度的股東應佔綜合虧損為港幣9.266億元(2019年：港幣5,800萬元)，每股基本虧損為港幣5.74仙(2019年：每股虧損港幣0.36仙)。

年內收入為港幣1.000億元(2019年：港幣1.130億元)，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7.443億元(2019年：港幣4,790萬元)。撇除其他淨虧損港幣6.704億元¹(2019年：淨利得港幣1,640萬元)，年內經常性利息及稅前虧損為港幣7,390萬元(2019年：港幣6,430萬元)。經常性利息及稅前虧損增加主要是由於年內收入減少，加上洛杉磯項目停工和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，導致房地產開發分部計入損益表的營運費用顯著增加，令本集團期內出現虧損，惟部分虧損被管理層控制成本減少管理費用支出所抵銷。

股息

董事會不建議派發2020年度的末期股息(2019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新冠肺炎的影響，多個租戶於年內提出免租或提前退租申請，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2021年，雖然預期中國經濟將持續復甦，但仍將受疫情和疫苗進展制約，影響上海兩幢物業未來的收入和出租率。於2020年12月31日，上海兩幢辦公室及商用物業的平均出租率為95%。

¹ 2020年其他淨虧損(除稅及非控股股東權益前)港幣6.704億元為預期信用損失撥備港幣1,070萬元、匯兌淨虧損港幣4,270萬元(主要由於年內人民幣升值致人民幣債務產生)、發展中物業減值撥備港幣6.178億元減去贖回可換股債券利得港幣80萬元；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410萬元、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250萬元和減去預期信用損失撥備港幣40萬元。

房地產開發

著眼於美國為全球經濟體系的首位，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。然而，由於全球新冠肺炎疫情以及宏觀經濟環境變化的影響，本集團的美國房地產業務受到較大程度的負面影響。經綜合考慮外部環境因素帶來的影響及對未來業務發展的判斷，為真實、準確地反映公司截至2020年12月31日的資產價值，本集團對各項目進行了評估和減值測試，最終評出一個夏威夷項目的公允價值與賬面值差異約港幣3.373億元，洛杉磯項目的公允價值與賬面值差異約港幣2.805億元，合共需作出港幣6.178億元撥備並記入收益表。於2020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

本集團的美國洛杉磯房地產開發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%。受到全球新冠肺炎疫情以及宏觀經濟環境變化的巨大衝擊，洛杉磯房地產項目被評出於2020年12月31日的公允價值與賬面值差異約港幣2.805億元，需作出撥備並記入收益表。於2020年12月31日，已投入項目的資金約11.664億美元(相等於約港幣90.426億元)。

紐約項目

本集團的紐約房地產開發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2020年12月31日，已投入項目的資金約4.083億美元(相等於約港幣31.654億元)。

夏威夷項目

夏威夷的旅遊業於2020年嚴重受到新冠肺炎疫情影響，旅客量和旅客消費金額都按年下跌約70%，顯示集團位於熱門旅遊地區的夏威夷歐胡島酒店用地有減值風險，為真實、準確地反映地塊於2020年12月31日的資產價值，評估師按市場法，參照周邊成交以及成本估算出三個地塊的評估值，與賬面值差異約港幣3.373億元，需作出撥備並記入收益表。

科琳娜二號地

本集團的科琳娜二號地房地產開發項目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2020年12月31日，已投入項目資金約2.186億美元(相等於約港幣16.947億元)。

科琳娜一號地

本集團的科琳娜一號地房地產開發項目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；另一個住宅部分內設約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2020年12月31日，已投入項目資金約3.067億美元(相等於約港幣23.777億元)。

卡珀雷區

本集團的卡珀雷區房地產開發項目位於美國夏威夷州歐胡島卡珀雷區的多幅地塊，面積約205萬平方米，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2020年12月31日，已投入項目資金約1.252億美元(相等於約港幣9.706億元)。

能源電力

本集團的能源電力項目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工，現正處於安裝工程階段。於2020年12月31日，已投入棉蘭項目資金約為3.645億美元(相等於約港幣28.258億元)。

財務投資及其他

股票市場持續波動，本集團已於年前出售大部分債券及其他投資，誠如本公告的綜合財務報表附註11(b)所載，本集團於年內持有的中國匯源果汁集團有限公司(「匯源果汁」)股票由於已於2021年1月被除牌，本集團已就相關公允值與賬面值虧損差異直接計入權益港幣9,660萬元。

展望

突如其來的新冠肺炎疫情給全球政治經濟帶來巨大沖擊，中泛控股也遭遇了前所未有的巨大困難。面對國內外複雜多變的發展環境，經濟衰退的不確定性，中泛控股管理層將密切關注疫情的發展，同時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對本集團帶來的影響，團結一致、奮力拚搏、迎難而上、砥礪前行，繼續梳理其經營策略、精簡資產經營方針，以維持本集團的可持續長期增長。管理層將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、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，重整資產佈局及項目管理，全力管控伴隨業務增長帶來的各類資本及運營風險。同時加強項目營運管理，嚴格控制資本開支和各類成本。

有關洛杉磯項目目前所面臨的總承包商建築合同終止和正在進行的法律程序，本集團已聘請律師就相關法律程序進行抗辯，並與美國及香港的代表律師緊密合作。此外，本集團正不斷努力探索機會以其他方式(包括建築貸款，尋求中間控股公司支持以取得資金向總承包商付款)解決事宜。尤其是，本集團正與潛在貸款人商討建築貸款事宜；倘順利獲得建築貸款，其中一部分放款將用於清償根據母公司擔保所結欠之款項。本集團同時致力推進建築貸款盡職調查的進度，並正在與潛在新總承包商磋商聘任事宜，務求早日完成洛杉磯項目。

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，並有效利用其掌握資源和可行商機，尋求發展，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，本集團將致力發展各現有核心項目，相信在貫徹執行嚴格的成本及風險控制下，中泛控股能透過改善其經營靈活性，鞏固財務狀況，致力減低新冠肺炎和全球經濟衰退所產生對業務經營所造成的不利影響。

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，2021年3月31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，惟2020年全球經濟動盪多變，受到前所未有的新冠肺炎疫情影響，本集團各個業務板塊都受到不同程度的影響。物業投資方面，上海兩棟物業因應中國內地政府建議，已向部分受新冠肺炎疫情影響的租戶提供租金減免，惟有關影響被出租率增加所抵銷；房地產開發方面，其中位於夏威夷歐胡島的酒店及住宅發展用地由於新冠肺炎嚴重影響當地旅遊業，經評估後產生約港幣3.373億元的減值，而位於美國洛杉磯的房地產開發項目去年由於新冠肺炎影響宏觀經濟表現和項目停工，計提了減值撥備約港幣2.805億元以及未能資本化利息約港幣1.844億元；財務投資板塊方面，由於人民幣升值令以人民幣借入的貸款產生匯兌虧損約港幣4,270萬元。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，控制資本開支和營運成本，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。

物業投資

2020年內，物業投資板塊兩幢位於上海的辦公室及商用物業帶來的收入為港幣9,370萬元（2019年：港幣8,850萬元）。未扣除利息支出及稅項前盈利（「**利息及稅前盈利**」）為港幣7,300萬元，較2019年同期之港幣6,700萬元增加9%，收入和利息及稅前盈利增加主要由於出租率上升所致。於2020年12月31日，兩幢物業的平均出租率約為95%。面對浦西核心商務區的新增供應量不斷增加，雖然預期中國經濟將持續復甦，但仍受疫情和疫苗進展制約，預期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，致力維持出租率。

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224萬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201.939億元，累計總投入22.252億美元(港幣172.511億元)，下表為各項目的基本概況：

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2020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	1,166.4	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	408.3	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	218.6	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	306.7	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	2,045,481	125.2	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7.063億元（2019年：港幣7,470萬元），虧損增加主要由於一個夏威夷項目參照市場法產生減值撥備港幣3.373億元和洛杉磯項目計提了減值撥備約港幣2.805億元。公司於2020年末在進行減值測試時，參用與以前年度一致的方法，對所有房地產開發項目進行評估，各業務資產組可收回金額按照市場法以及預計未來現金流量的現值確定。其中紐約項目參照市場法並未產生減值，但夏威夷嚴重受到新冠肺炎疫情影響，旅客量和旅客消費金額都按年下跌約70%，零售業委縮，失業率上升，依賴旅遊業的經濟體系無法在短期內復甦，集團位於熱門旅遊地區的夏威夷歐胡島酒店用地所以有減值風險，為真實、準確地反映地塊於2020年12月31日的資產價值，評估師按市場法，參照周邊成交以及成本加入經濟調整輸入估算出夏威夷地塊的評估值，與賬面值差異約港幣3.373億元，需作出減值撥備並記入收益表。洛杉磯項目則由於項目於2020年9月總承包商終止建築合同令現金流模型中預計的竣工時間有所延後，加上模型中採用的貼現率因宏觀經濟環境變化作出上調，以致計算出減值撥備港幣2.805億元。項目停工也導致產生未能資本化利息約港幣1.844億元。撇除夏威夷和洛杉磯項目的減值損失，利息及稅前虧損由2019年同期港幣7,470萬元增加至2020年港幣8,850萬元，虧損增加主要原因為洛杉磯項目若干開支亦不能於停工期間資本化所致。

能源電力

本集團於2015年併入了項目以開發位於印尼棉蘭工業區的兩座燃煤蒸氣發電廠（各自淨產能為150兆瓦）（「**棉蘭項目**」）。棉蘭項目公司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，預計投產後將為本集團帶來穩定的收入來源。截至2020年12月31日，已投入棉蘭項目資金約為3.645億美元（相等於約港幣28.258億元）。

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4,240萬元(2019年：港幣3,480萬元)。利息及稅前虧損增加主要由於棉蘭項目對應收非控股股東款項的預期信用損失撥備因增加前瞻型利率和預期延遲還款需增加約港幣980萬元撥備所致。

財務投資及其他

2020年內財務投資及其他板塊收入為港幣630萬元，相比2019年港幣2,460萬元減少74%。年內利息及稅前虧損為港幣6,860萬元(2019年：港幣540萬元)。虧損增加主要由於人民幣升值令以人民幣借入的貸款產生匯兌虧損約港幣4,300萬元，撇除2020年其他淨虧損及2019年的其他淨利得，利息及稅前虧損為港幣2,710萬元(2019年：港幣2,180萬元)，虧損增加主要由於股息及利息收入減少所致，惟部分被分部嚴控成本令運營費用減少所抵消。

於2020年12月31日，本集團上市股票證券的公允值為港幣240萬元(2019年12月31日：非上市買賣上市股票證券的公允值為港幣9,660萬元)，下跌主要原因為本集團於年內所持有的匯源果汁股票由於已於2021年1月被除牌，公允值與賬面值差異虧損港幣9,660萬元已直接計入權益。

本集團未來的發展策略

展望未來，本集團會逐步進行資產優化，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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收入	3	99,996	113,027
銷售成本		<u>(9,437)</u>	<u>(9,258)</u>
毛利		90,559	103,769
其他淨(虧損)／利得	4(a)	(670,390)	16,437
銷售及分銷成本		(2,744)	(5,268)
行政費用		<u>(161,744)</u>	<u>(162,804)</u>
營業虧損		(744,319)	(47,866)
利息開支		<u>(188,496)</u>	<u>(6,066)</u>
除稅前虧損	4	(932,815)	(53,932)
所得稅支出	5	<u>(4,919)</u>	<u>(17,962)</u>
年內虧損		<u>(937,734)</u>	<u>(71,894)</u>
以下應佔的虧損：			
— 本公司股東		(926,596)	(58,044)
— 非控股權益		<u>(11,138)</u>	<u>(13,850)</u>
		<u>(937,734)</u>	<u>(71,894)</u>
本公司股東應佔的每股基本及攤薄虧損	7	<u>港幣(5.74)仙</u>	<u>港幣(0.36)仙</u>

末期股息的詳情載於附註6。

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
年內虧損	<u>(937,734)</u>	<u>(71,894)</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：		
— 計入儲備的利得／(虧損)	8,497	(79,891)
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	—	1,357
— 於出售後過往於儲備確認的按公允價值計入其他全面收益 的財務資產重新分類至綜合收益表的淨利得	—	(4,128)
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>(97,092)</u>	<u>(104,309)</u>
年內除稅後其他全面開支 [#]	<u>(88,595)</u>	<u>(186,971)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(1,026,329)</u></u>	<u><u>(258,865)</u></u>
以下應佔的全面開支總額：		
— 本公司股東	(1,006,708)	(239,415)
— 非控股權益	<u>(19,621)</u>	<u>(19,450)</u>
	<u><u>(1,026,329)</u></u>	<u><u>(258,865)</u></u>

[#] 截至2020年及2019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2020年12月31日

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,857,400	2,846,078
投資物業		5,508,739	5,127,122
使用權資產		47,885	63,697
按公允價值計入其他全面收益的財務資產		2,409	96,647
按金、預付款項及其他應收款項		610,241	786,201
遞延所得稅資產		32,156	11,995
		<u>9,058,830</u>	<u>8,931,740</u>
流動資產			
發展中物業		15,829,178	15,690,742
應收賬款	8	5,247	50
按金、預付款項及其他應收款項		82,386	103,243
受限制現金		118,354	117,889
現金及現金等價物		35,235	70,401
		<u>16,070,400</u>	<u>15,982,325</u>
資產總值		<u>25,129,230</u>	<u>24,914,065</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		1,614,265	1,614,265
儲備		7,514,990	8,518,618
		<u>9,129,255</u>	<u>10,132,883</u>
非控股權益		<u>399,801</u>	<u>419,422</u>
權益總額		<u>9,529,056</u>	<u>10,552,305</u>

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
負債		
非流動負債		
借貸	1,015,271	3,753,133
租賃負債	41,464	44,706
應付一間中間控股公司款項	6,579,626	6,805,367
遞延所得稅負債	302,601	275,534
	<u>7,938,962</u>	<u>10,878,740</u>
流動負債		
已收按金、其他應付款項及應計項目	2,022,712	1,812,572
借貸	5,575,632	1,609,932
租賃負債	30,937	38,125
流動所得稅負債	31,931	22,391
	<u>7,661,212</u>	<u>3,483,020</u>
負債總額	<u><u>15,600,174</u></u>	<u><u>14,361,760</u></u>
權益及負債總額	<u><u>25,129,230</u></u>	<u><u>24,914,065</u></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2020年1月1日生效

本集團已採用由香港會計師公會頒佈並於2020年1月1日開始之年度期間生效之所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。採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香港財務報告準則及修訂

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂：

香港財務報告準則第17號修訂	保險合約 ^{1及5}
香港財務報告準則第3號修訂	提述概念框架 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂	利率基準改革 — 第2階段 ⁴
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
香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂 ¹
香港會計準則第16號修訂	物業、機器及設備 — 擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂	虧損合約 — 履約成本 ²
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則2018年至2020年年度改進 ²

¹ 對於2023年1月1日或以後開始的年度期間生效

² 對於2022年1月1日或以後開始的年度期間生效

³ 對於待確定之日期或以後開始的年度期間生效

⁴ 對於2021年1月1日或以後開始的年度期間生效

⁵ 由於香港財務報告準則17號修訂於2020年10月頒佈，香港財務報告準則第4號已修訂以擴大暫時性豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號。

本公司董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂於可預見的未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

2 編製基準

(a) 遵例聲明及計量基準

本公司的綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的所用適用香港財務報告準則以及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。此外，綜合財務報表亦載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露事項。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於隨後的報告日期以公允價值列賬的投資物業重估及按公允價值計入其他全面收益的財務資產除外。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須採用若干關鍵會計估計。於應用本集團會計政策過程中亦須本公司董事作出判斷。有關範疇涉及較多判斷或較複雜或對綜合財務報表有重大影響的假設及估計的範疇。

歷史成本一般按交換貨品及服務所付代價的公允價值計算。

(b) 持續經營

截至2020年12月31日止年度，本集團產生本公司股東應佔淨虧損港幣926,596,000元(2019年：港幣58,044,000元)及營運現金流出淨額港幣311,009,000元(2019年：港幣448,900,000元)，而截至當日，本集團的發展中物業為港幣15,829,178,000元(2019年：港幣15,690,742,000元)，分類為流動資產，預計於報告期末的一年後落成及收回。於2020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7,419,990,000元(2019年：港幣3,191,437,000元)。此外，本集團有銀行及其他借貸以及其他應付款項(包括已收按金、其他應付款項及應計項目)分別為港幣5,575,632,000元(2019年：港幣1,609,932,000元)和港幣1,693,015,000元(2019年：港幣1,367,623,000元)，有關款項將於綜合財務報表日期起計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，而於2020年12月31日，本集團已訂約但未撥備的資本承擔金額為港幣1,460,539,000元(2019年：港幣3,664,310,000元)。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。有鑑於此，於評估本集團於綜合財務表日期起計未來12個月是否具備足夠財務資源用作持續經營時，本公司的董

事已審慎考慮未來流動性、本集團作出的承擔及美國和印尼項目的建設進度、本集團的表現以及可用融資來源。

為改善本集團的財務狀況及流動資金壓力，本公司董事已採取以下措施及行動：

- (i) 於2020年9月2日，本集團已與一名第三方訂立貸款融資條款書連同條款書其後修訂，內容有關貸款約9.000億美元(相等於約港幣69.773億元)，以就本集團的美國洛杉磯房地產投資項目竣工融資及清償項目債權人的所有現有債務(「**項目融資計劃**」)；
- (ii) 於2021年3月22日，本集團就泛海控股向本公司提供的財務支援取得承諾函，據此，泛海控股同意向本集團提供充足資金以令本集團能履行自綜合財務報表日期起計未來十二個月內到期的所有財務責任(「**財務支援**」)；及
- (iii) 於2021年3月29日，本集團已與一名第三方訂立諒解備忘錄，以出售本集團三個夏威夷物業項目(「**項目出售**」)。

此外，本公司董事亦已或正在實施多項其他措施及計劃，以緩和流動資金壓力，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團一直積極說服貸款人就本集團將於報告期末後12個月內到期的現有未償還借貸(包括利息)進行債務重組，以修訂原有融資協議的若干主要條款及條件，例如延長本集團現有借貸的本金及利息還款時間表(「**債務重組計劃**」)；及
- (ii) 除財務支援及項目融資計劃外，本集團正持續向銀行、獨立金融機構及其他對手方取得額外銀行及其他借貸，以為清償其現有財務責任、承擔以及未來營運和資本開支提供資金，並為本集團營運維持充足現金流量(統稱「**融資計劃**」)。

本公司董事已審閱本公司管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自2020年12月31日起不少於12個月的期間。本公司董事認為，經考慮上述行動、計劃及措施後，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自2020年12月31日起計12個月內到期的財務責任及承擔。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管上文所述，本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團透過以下方式產生充足融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功落實及執行項目出售；
- (ii) 成功執行債務重組計劃及融資計劃，以進行重新融資及重續現有借款並於有需要時取得新的額外資金來源；及
- (iii) 除上文所述者外，成功產生經營現金流量及取得額外融資來源，以為清償其現有財務責任、承擔及未來經營及資本開支提供資金，並為本集團營運維持充足現金流量。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，並須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於本綜合財務報表中反映。

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。年內確認的收入金額如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
投資物業的租金收益	93,686	88,459
利息收益	6,139	22,164
來自按公允價值計入損益及其他全面收益的財務資產的股息收益	171	2,404
	99,996	113,027

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。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／(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2020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>93,686</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,310</u>	<u>99,996</u>
其他淨虧損前分部業績	<u>74,263</u>	<u>(88,507)</u>	<u>(32,565)</u>	<u>(27,120)</u>	<u>(73,929)</u>
其他淨虧損(附註4(a))	<u>(1,301)</u>	<u>(617,779)</u>	<u>(9,839)</u>	<u>(41,471)</u>	<u>(670,390)</u>
利息及稅前盈利／(利息及稅前虧損)	<u>72,962</u>	<u>(706,286)</u>	<u>(42,404)</u>	<u>(68,591)</u>	<u>(744,319)</u>
利息支出	<u>—</u>	<u>(186,601)</u>	<u>(1,413)</u>	<u>(482)</u>	<u>(188,496)</u>
除稅前虧損	<u>72,962</u>	<u>(892,887)</u>	<u>(43,817)</u>	<u>(69,073)</u>	<u>(932,815)</u>
所得稅支出					<u>(4,919)</u>
年內虧損					<u>(937,734)</u>
分部資產	<u>1,453,337</u>	<u>20,161,726</u>	<u>3,455,969</u>	<u>26,042</u>	<u>25,097,074</u>
遞延所得稅資產	<u>—</u>	<u>32,156</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>32,156</u>
資產總值					<u>25,129,230</u>
分部負債	<u>99,287</u>	<u>1,733,812</u>	<u>204,203</u>	<u>57,811</u>	<u>2,095,113</u>
借貸	<u>1,146,239</u>	<u>3,440,444</u>	<u>712,920</u>	<u>1,291,300</u>	<u>6,590,903</u>
應付一間中間控股公司款項	<u>383,241</u>	<u>5,022,249</u>	<u>—</u>	<u>1,174,136</u>	<u>6,579,626</u>
流動所得稅負債	<u>25,995</u>	<u>5,936</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>31,931</u>
遞延所得稅負債	<u>301,314</u>	<u>1,287</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>302,601</u>
負債總額					<u>15,600,174</u>
物業、機器及設備的折舊	<u>2,845</u>	<u>1,922</u>	<u>971</u>	<u>208</u>	<u>5,946</u>
使用權資產折舊	<u>2,167</u>	<u>6,382</u>	<u>5,917</u>	<u>8,009</u>	<u>22,475</u>
添置非流動分部資產(附註)	<u>14,605</u>	<u>324,778</u>	<u>10,349</u>	<u>153</u>	<u>349,885</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	66,952	(74,650)	(34,757)	(21,848)	(64,303)
其他淨利得(附註4(a))	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,437</u>	<u>16,437</u>
利息及稅前盈利／(利息及稅前虧損)	66,952	(74,650)	(34,757)	(5,411)	(47,866)
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	66,952	(77,010)	(36,591)	(7,283)	(53,932)
所得稅支出					<u>(17,962)</u>
年內虧損					<u>(71,894)</u>
分部資產	1,344,331	19,747,580	3,477,187	332,972	24,902,070
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	89,654	1,576,684	187,026	42,039	1,895,403
借貸	1,080,153	3,413,051	—	869,861	5,363,065
應付一間中間控股公司款項	375,615	4,820,453	—	1,609,299	6,805,367
流動所得稅負債	22,391	—	—	—	22,391
遞延所得稅負債	271,722	3,812	—	—	<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	<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。

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					
2020年12月31日	<u>45</u>	<u>17</u>	<u>94,108</u>	<u>5,826</u>	<u>99,996</u>
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>
資產總值					
2020年12月31日	<u>20,193,882</u>	<u>3,452,648</u>	<u>1,453,159</u>	<u>29,541</u>	<u>25,129,230</u>
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>

有關主要客戶的資料：

收入中約港幣3,430萬元(2019年：約港幣1,930萬元)來自兩名外部客戶(2019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。

4 除稅前虧損

除稅前虧損已計入及扣除下列項目：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
計入		
重估非上市買賣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
購回及註銷可換股票據的淨利得(附註(a))	775	—
撥回應收票據的預期信用損失(附註(a))	431	—
外匯淨利得(附註(a))	—	10,197
投資物業租金收益	93,686	88,459
扣除		
發展中物業的減值虧損(附註(a))	617,779	—
應收賬款的預期信用損失(附註(a))	1,301	—
應收票據的預期信用損失(附註(a))	—	431
應收貸款及利息的預期信用損失(附註(a))	9,839	—
出售非上市買賣基金投資分類為按公允買賣值計入損益的財務資產的淨變現虧損(附註(a))	—	727
僱員成本(包括董事酬金)(附註(b))	63,315	66,327
物業、機器及設備的折舊(附註(c))	5,946	4,537
使用權資產折舊(附註(d))	22,475	21,103
不計入租賃負債計量的物業經營租賃費用(附註(e))	2,541	2,273
核數師酬金		
審核及審核相關服務	3,504	4,284
非審核服務	90	76
外匯淨虧損(附註(a))	42,677	—
產生租金收益的投資物業產生的直接經營支出	7,476	9,258

附註：

- (a) 截至2020年12月31日止年度的其他淨虧損港幣670,390,000元為(i)發展中物業的減值虧損港幣617,779,000元；(ii)應收貸款及利息的預期信用損失港幣9,839,000元；(iii)應收賬款的預期信用損失約港幣1,301,000元；(iv)外匯淨虧損港幣42,677,000元；扣除(v)購回及註銷可換股票據的淨利得港幣775,000元；及(vi)撥回應收票據的預期信用損失港幣431,000元。

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)外匯淨利得港幣10,197,000元；(ii)重估非上市買賣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；扣除(iv)出售非上市買賣基金投資分類為按公允價值計入損益的財務資產的淨變現虧損港幣727,000元；及(v)應收票據的預期信用損失港幣431,000元。

- (b) 截至2020年12月31日止年度的僱員成本港幣3,486,000元(2019年：港幣15,503,000元)及港幣2,006,000元(2019年：港幣8,657,000元)已分別資本化於發展中物業及投資物業。截至2020年12月31日止年度，透過香港政府的「保就業」計劃及防疫抗疫基金下之資助計劃獲授之政府資助港幣1,404,000元已與僱員成本直接對銷。
- (c) 截至2020年12月31日止年度的折舊費用港幣287,000元(2019年：港幣618,000元)及港幣165,000元(2019年：港幣352,000元)已分別資本化於發展中物業及投資物業。
- (d) 截至2020年12月31日止年度的使用權資產折舊為港幣2,416,000元(2019年：港幣2,672,000元)及港幣1,376,000元(2019年：港幣1,523,000元)已分別資本化於發展中物業及投資物業。
- (e) 截至2020年12月31日止年度的經營租賃費用港幣423,000元(2019年：港幣3,631,000元)及港幣243,000元(2019年：港幣2,069,000元)已分別資本化於發展中物業及投資物業。

5 所得稅支出

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
即期所得稅		
— 年內開支	16,393	6,583
遞延所得稅開支		
— 年內(抵免)/開支	(11,474)	7,055
— 撤銷遞延所得稅資產	—	4,324
	<u>4,919</u>	<u>17,962</u>

截至2020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%(2019年：25%)繳納企業所得稅。

截至2020年12月31日止年度，本集團於匈牙利的附屬公司須按標準稅率9%(2019年：零)繳納企業所得稅。

截至2020年及2019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，故並無就美國聯邦或州所得稅計提撥備。

截至2020年及2019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。

6 股息

本公司董事並不建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息(2019年：無)。

7 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。

	2020年	2019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)	(926,596)	(58,044)
本公司股東應佔每股基本虧損(每股港幣仙)	<u>(5.74)</u>	<u>(0.36)</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)。

	2020年	2019年
本公司股東應佔虧損(港幣千元)	<u>(926,596)</u>	<u>(58,044)</u>
已發行普通股的加權平均數	16,142,653,060	16,142,653,060
具潛在攤薄影響的普通股的影響 — 可換股票據	<u>836,912,183</u>	<u>845,070,422</u>
用於釐定每股攤薄虧損的普通股的加權平均數	<u>16,979,565,243</u>	<u>16,987,723,482</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，故並無就攤薄調整截至2020年及2019年12月31日止年度所呈列的每股基本虧損。

8 應收賬款

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
應收賬款	6,548	50
減：信用損失備抵	(1,301)	—
	<u>5,247</u>	<u>50</u>

於2020年及2019年12月31日，應收賬款為並無授出信貸期的應收租金。於2020年及2019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：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
0 – 30 日	2,231	50
31 – 60 日	2,216	—
61 – 90 日	467	—
超過90日	333	—
	<u>5,247</u>	<u>50</u>

接納任何新客戶前，本集團會評估潛在客戶的信用質素並因應客戶釐定信用限額。歸屬於客戶的信用限額及向客戶授出的信貸期均會定期進行檢討。大部分未到期或未減值的應收賬款並無拖欠還款的往績。

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信用損失，其對所有應收賬款使用存續期預期信用損失，並獨立計算各債務人的存續期預期信用損失。

於2020年12月31日，除獨立評估減值的有重大尚未償還結餘的債務人及已計提預期信用損失撥備港幣1,301,000元(2019年：無)外，本集團的管理層已將其餘應收賬款的預期信用損失評估為非重大，因此並未就其餘應收賬款計提減值備抵。

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。

9 資產質押

於2020年及2019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：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
已質押銀行存款	118,272	117,830
發展中物業	15,829,178	15,690,742
物業、機器及設備	14,449	6,668
使用權資產	5,427	2,150
投資物業	5,508,739	5,127,122
	<u>21,476,065</u>	<u>20,944,512</u>

除上文所披露的已質押資產外，於2020年12月31日，本公司20間(2019年：20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。

10 撥備、訴訟及或有負債

本集團與若干承包商存在有關本集團於美國洛杉磯的房地產發展項目的糾紛。

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4.101億元)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3.830億元)(即第二留置權)，並解除第一留置權，但當時未有修訂其申訴。

於2019年3月26日(洛杉磯時間)，該分包商提交了新的留置權登記(「第三留置權」)，金額約為6,030萬美元(相等於約港幣4.675億元)，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2020年12月31日，共36名承包商設置了施工留置權，總額約3.643億美元(相等於約港幣28.243億元)。上述36名承包商中30名設置施工留置權的承包商，連同另外一名已解除其留置權但尚未撤回訴訟的承包商正起訴泛海廣場，並止贖其施工留置權，涉及申索金額合共約3.482億美元(相等於約港幣26.995億元)。然而，該兩筆款項包括總承包商金額約為2.188億美元(相等於約港幣16.963億元)的留置權。

在正起訴泛海廣場的31名承包商中：

- (i) 29名已表示傾向清償其未償還付款，並繼續進行洛杉磯項目而非訴訟，代表的申索金額合共約3.398億美元(相等於約港幣26.343億元)；
- (ii) 1名為該分包商的分包商，就已完成工作申索約830萬美元(相等於約港幣6,430萬元)，而其訴訟(泛海廣場無須答辯)大致上受到分包商的訴訟發展控制；及
- (iii) 誠如上文所示，1名已於2020年解除其留置權約62,000美元(相等於約港幣50萬元)，但於年底前尚未撤回訴訟。

此外，於2020年12月31日，在36名已設置施工留置權的承包商中，6名並無提出訴訟以止贖其留置權。

此外，一名泛海廣場供應商於2020年就一筆聲稱未支付餘額約93,000美元(相等於約港幣70萬元)提出起訴。彼並無施工留置權。

泛海廣場的潛在最高訴訟責任包括：(i)總承包商的留置權止贖訴訟約2.188億美元(相等於約港幣16.963億元)，(ii)直接承包商的留置權止贖訴訟約90萬美元(相等於約港幣700萬元)，(iii)潛在直接承包商的留置權止贖訴訟(合約仍在磋商中)約50萬美元(相等於約港幣390萬元)及(iv)供應商的訴訟約93,000美元(相等於約港幣70萬元)，合共約為2.203億美元(相等於約港幣17.079億元)。

於2020年3月5日(洛杉磯時間)，本公司與總承包商訂立母公司擔保(「母公司擔保」)，以(其中包括)就泛海廣場須向總承包商履行的付款責任提供擔保。母公司擔保規定，倘泛海廣場並無履行此項責任：(i)總承包商可依照美國仲裁協會的「快速通道」規則(Fast Track Rules)強制本公司在洛杉磯就此事宜進行仲裁，(ii)本公司豁免所有抗辯；及(iii)仲裁人將僅就泛海廣場是否已履行此項責任作出裁決。泛海廣場並無完全履行此項責任，尚欠餘額38,440,000美元(相等於約港幣2.980億元)。

於2020年10月12日(洛杉磯時間)，總承包商通知本公司，彼已要求美國仲裁協會根據母公司擔保作出仲裁決，涉及38,440,000美元(相當於約港幣2.980億元)另加律師費、訟費及利息。加利福尼亞州法律規定承包商須於嘗試收款時證明一直獲得許可。本公司嘗試出示總承包商並無獲得許可的證據，但仲裁人拒絕考慮此點，並於2020年11月24日(洛杉磯時間)將38,440,000美元(相等於約港幣2.980億元)另加律師費、訟費及10%利息判給總承包商。

於2020年11月24日(洛杉磯時間)，總承包商於洛杉磯聯邦法院存檔以確認有關裁決，而於2020年12月10日(洛杉磯時間)，本公司提出撤銷裁決的動議。聆訊定於2021年5月3日(洛杉磯時間)舉行。聯邦法院可能將訴訟雙方送回仲裁或確認裁決。倘裁決獲確認，總承包商將嘗試於香港執行裁決，因此於2020年，本公司已於香港委聘律師準備抗辯。

38,440,000美元(相等於約港幣2.980億元)為總承包商的留置權中包括的付款，因此這並不代表泛海廣場的總責任增加。於2020年，本公司繼續致力取得資金以清償及支付總承包商、分包商、直接承包商的申索，並將履行泛海廣場於母公司擔保下的責任。

有關母公司擔保及相關法律訴訟的詳情，請參閱本公司日期分別為2020年3月6日、2020年9月25日和2020年10月16日的公告，以及本公告的綜合財務報表附註11(a)。

本公司董事認為，本公司與分包商並無合約關係。然而，根據加利福尼亞州法律，承包商有權於其施工留置權內納入承包商欠付分包商的欠款，而無須於記錄有關留置權時出示有關證明。

本公司管理層正審查有關申索，而本公司管理層經考慮有關支出及留置權的風險及不確定性後，基於可得資料估計支出及留置權的後果，並根據與分包商訂立的合約條款確認變更指示及損害賠償的應付款項及應計項目(如適用)。

由於法律程序的結果在本質上不確定，故已就可評估及視為勝算不高的訴訟及申索的或有負債作出披露。於現階段估計勝算屬言之尚早。誠如香港會計準則第37號撥備、或有負債及或有資產所規定，為確保不損害法律程序的結果及本集團的利益，我們並無就有關訴訟及申索的財務影響估計及或有負債的時間或金額的不確定性作出任何進一步披露。

撥備指管理層對清償責任所須代價作出的最佳估計而計提的撥備，將於諮詢技術專家、內部及外部法律顧問對本集團潛在後果及負債的意見後於適當時確認。本公司董事認為對手方提出的申索評估過度，且於2020年12月31日，基於最佳估計，已就本集團於美國洛杉磯的房地產發展項目的支出及留置權事項合共累計約港幣1,239,014,000元(2019年：港幣1,059,154,000元)。

於2020年9月2日，本集團已與一名第三方訂立貸款融資條款書連同條款書其後修訂，內容有關貸款約9.000億美元(相等於約港幣69.773億元)，以就本集團的美國洛杉磯房地產投資項目竣工融資及清償項目債權人(包括承包商)的所有現有債務。本公司董事認為，向承包商作出付款後，本集團將與彼等解決糾紛，並預期有關糾紛不會對綜合財務報表造成重大影響。

11 報告期後事項

除本公告其他部分所披露者外，本集團於報告期後有以下重大事項：

- (a) 於本公告日期，除該分包商外，共計38名承包商設置了施工留置權，總額為3.645億美元(相等於約港幣28.258億元)。上述38名承包商中32名設置施工留置權的承包商，連同另外兩名已解除其留置權但尚未撤回訴訟的承包商正起訴泛海廣場，並止贖其施工留置權，涉及申索金額合共約3.581億美元(相等於約港幣27.762億元)。然而，該兩筆款項包括總承包商金額約為2.188億美元(相等於約港幣16.963億元)的留置權。截至本公告日期，其餘6名承包商未有起訴泛海廣場以止贖其留置權，而泛海廣場的潛在最高訴訟責任維持不變。
- (b) 根據於香港聯合交易所有限公司發佈日期為2021年1月14日的公告，本集團於年內持有的滙源果汁股份已經除牌，自2021年1月18日起生效。
- (c) 新冠肺炎的爆發為全球宏觀經濟形勢帶來額外不明朗因素，可能會影響本集團的財務業績。然而，由於疫情存在變數，為全球所有行業共同面對的挑戰性局面，因此於現階段無法合理估計其影響程度。本集團將密切監察疫情發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

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、外匯匯率及對手方之風險。

於截至2020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、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。本集團的利率風險主要來自按浮息計算的銀行借款，令本集團面臨現金流量利率風險。管理層通過審查定息及浮息借款以控制我們的利率風險。於報告期內，本集團認為無需使用利率掉期對沖利率。

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。外匯風險來自匯兌貨幣交易、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2020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。

流動資金及營運資金

於2020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3,760萬元(2019年：港幣7,040萬元)，其中38.4%、35.2%及25.7%(2019年：24.8%、65.2%及9.6%)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。

本集團於2020年12月31日之銀行及其他貸款(包括可換股票據)為港幣65.909億元(2019年：港幣53.631億元)，當中港幣40.055億元(2019年：港幣16.099億元)為定息借貸並須於一年內償還；港幣15.701億元(2019年12月31日：無)為浮息借貸並須於一年內償還；港幣3.024億元(2019年：無)為定息借貸並須於一至兩年內償還；無(2019年：港幣12.76億元)浮息借貸並須於兩至五年內償還；及港幣7.129億元(2019年：港幣24.772億元)為定息借貸並須於兩至五年內償還。於2020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65.796億元(2019年：港幣68.054億元)，為須於一至兩年內償還之定息借貸。於2020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69.2%(2019年：50.8%)。

本集團亦將繼續尋求額外銀行及其他借貸，為清償現有財務責任以及未來營運和資本開支提供資金，並考慮尋求其他替代融資，例如出售資產的所得款項，以改善本集團的營運現金流入。同時，本集團亦將就任何額外財務需要(如有)向中泛集團有限公司(一家中間控股公司)尋求額外財務支援，如取得額外財務支援。

現金流量

截至2020年12月31日止年度，經營業務所用現金淨額為港幣3.110億元(2019年：港幣4.489億元)，投資業務所得現金淨額為港幣7,370萬元(2019年：所用現金淨額港幣3.339億元)。投資業務所得現金淨額增加主要因為2020年提前贖回已投資票據所得現金港幣1.681億元。年內融資業務所產生現金淨額為港幣2.015億元(2019年：港幣2.175億元)，主要包括來自銀行借款。

抵押及或有負債

於2020年12月31日，本集團之資產抵押及或有負債分別詳情載於本公告的綜合財務報表附註9及附註10。

除附註9及附註10外，於截至2020年及2019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2020年12月31日，本集團僱用83名員工(2019年：86名)。於截至2020年12月31日止年度內，僱員薪酬成本總額(包括董事薪酬)共計港幣6,880萬元(2019年：港幣9,050萬元)。

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2021年5月20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投票的資格，本公司將於2021年5月14日(星期五)至2021年5月20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轉讓登記。為確保符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票必須不遲於2021年5月13日(星期四)下午4時30分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，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規定，主席與總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

於2020年1月1日至2020年1月21日，韓曉生先生兼任本公司總裁(「**總裁**」)及董事會主席兩職。自2020年1月22日起，彼不再擔任總裁，但繼續擔任董事會主席，而武晨先生則由副總裁調任為總裁。

自2020年8月5日起，武晨先生不再擔任總裁，並由韓曉生先生復任總裁一職，因此，彼同時兼任總裁與董事會主席的職務。

董事會相信，由同一名人士兼任董事會主席和總裁兩職可確保本集團貫徹的領導，並更有效地作出及執行本集團的整體策略。董事會認為，此架構不會損害權力與權限兩者的平衡。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.5.5(2) 條

守則條文第 A.5.5(2) 條規定，凡董事會於股東大會上提呈決議案以選出獨立非執行董事時，其應於致股東通函內，解釋(其中包括)如果候任獨立非執行董事將出任第七家或以上上市公司的董事，董事會認為彼仍可投放足夠時間履行董事責任的原因。

基於無心之失，根據此守則條文就於 2020 年股東周年大會上重選盧華基先生為獨立非執行董事一事的所需詳情，未有於本公司 2020 年 4 月 29 日的通函內提供，而於本公司 2020 年 5 月 12 日的補充公告內披露。

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。

執行董事、董事會主席兼董事會轄下提名委員會主席韓曉生先生，以及獨立非執行董事兼董事會轄下薪酬委員會主席嚴法善先生因有其他事務在身，而並無出席本公司於 2020 年 6 月 18 日舉行之股東周年大會(「**2020 年股東周年大會**」)。其他獨立非執行董事均有出席 2020 年股東周年大會，以使董事會能夠對本公司股東(「**股東**」)持有平衡的見解。

遵守董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納董事進行證券交易的標準守則(「**證券守則**」)以規管董事進行本公司的證券交易，其條款不比上市規則附錄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。

更換核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司(「**立信德豪**」)於2021年1月15日辭任本公司核數師。同日，根據董事會轄下審核委員會(「**審核委員會**」)的推薦建議，董事會議決委任永拓富信會計師事務所有限公司(「**永拓富信**」)為本公司核數師，以填補立信德豪辭任後產生的臨時空缺，任期直至本公司將於2021年5月20日舉行的下屆股東週年大會結束為止。

獨立核數師報告摘錄

下文為本公司核數師永拓富信就本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表發表的報告摘錄：

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

有關持續經營的重大不確定性

我們謹請 閣下垂注綜合財務報告附註2(b)，當中顯示於截至2020年12月31日止年度， 貴集團產生 貴公司股東應佔虧損淨額港幣926,596,000元及營運現金流出淨額港幣311,009,000元，同日， 貴集團的發展中物業為港幣15,829,178,000元，分類為流動資產，預計於報告期末起計一年後落成及收回。於2020年12月31日，倘撇除該等性質屬非流動的發展中物業，則 貴集團的流動負債將較其流動資產超出港幣7,419,990,000元。此外， 貴集團將於綜合財務報表日期起計12個月內到期的銀行及其他借貸及其他應付款項分別為港幣5,575,632,000元及港幣1,693,015,000元。此外， 貴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，而於2020年12月31日， 貴集團的已訂約但未撥備的資本承擔金額為港幣1,460,539,000元。誠如附註2(b)所述，該等事項或情況連同附註2(b)所載的其他事項顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們的意見並無就此事項作出修訂。

審閱財務報表

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由審核委員會審閱，並經本公司核數師永拓富信審核。

企業策略

本集團的首要目標為提升股東的長遠回報。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，2021年3月31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7.7526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1.1882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可能已經於有關日期按上述匯率或按任何其他匯率兌換。

* 僅供識別