

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2022年6月30日止6個月的 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2022年6月30日止6個月(「期內」)的未經審核中期業績。

#### 主席報告

本公司的經營環境在2022年上半年仍持續面對挑戰，新型冠狀病毒肺炎(「新冠肺炎」)的變種病毒在全球各地廣泛傳播，仍影響到中國內地、香港以及海外的經濟活動，2022年在香港的第五波疫情，令經濟和消費活動再次受挫，香港2022年本地生產總值(「本地生產總值」)在第2季較上年同期實質下跌1.3%，而與第1季相比的跌幅為3.9%，美利堅合眾國(「美國」)2022年第一季度和第二季的本地生產總值亦分別收縮了1.6%和0.9%。中國內地方面，自2021年以來，中國內地房地產開發商一直受到中央政府「房住不炒」指導方針的嚴格監管，在房地產相關債券受到壓制的同時，低信用等級的開發商發行債券變得困難，觸發多家房地產開發商債務違約事件增加，其中包括本公司的中間控股公司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))。由於金融機構對房地產開發商提供再融資持謹慎態度，本公司面臨流動性壓力。中泛控股的房地產開發項目在經濟不景氣的情況下，加上融資困難疊加訴訟問題，令項目發展或出售均受阻。截

至期內因資金問題已產生多個接管和訴訟事件，其中間接持有上海物業（「上海物業」）及間接持有紐約房地產項目（「紐約項目」）的控股公司分別被接管，以致該等被接管的公司項下資產和負債不再納入本集團的合併報表（「出表」）。本集團現正積極與接管人和貸款方洽談以解決當前的矛盾和困難。本集團希望可以加快處置閒置的土地以償還本集團的債務，從而降低經常性財務成本和營運資金的負擔。

本集團將堅定不移地落實資產優化處置、引進戰略投資者，繼續降杠杆、減負債，及綜合化解流動性風險，爭取盡快解決制約本集團發展的重點難題。本集團亦會推動經營業務穩定發展、凝心聚力、砥礪奮進、面向曙光共同前行。

## 宏觀經濟環境

中泛控股的主要物業位於中國內地和美國。2022年上半年，中國內地和海外疫情持續反彈，能源及糧食危機持續升溫，全球供應鏈面臨巨大挑戰，經濟復甦也因此放緩。當前國際環境不確定性因素增多，國內經濟增長放緩。2022年以來，中國內地多處地方出現樓盤停工、爛尾，部分受影響的業主集體停止還貸。由2022年1月至2022年7月，中國內地超過100個項目業主宣布停貸。這股停貸風暴仍在持續擴大，衝擊中國內地的房地產市場。

美國房地產市場方面，美國聯儲局於2022年6月和7月分別決定加息0.75厘，是28年來最大加幅。利率自2022年初至7月已累計增加2.25厘，升至目前的2.5厘，加息信號擾亂了金融市場，房屋抵押貸款利率迎來大幅跳升。利率上升導致住房市場出現急劇逆轉，抵押貸款需求急劇下降。根據美國房地產經紀人協會的數據，衡量成屋已簽銷售合約的成屋銷售量指標於2021年11月至2022年4月連續6個月下降，雖然2022年5月成屋銷售量較4月略有上升0.7%，但於2022年6月和7月持續下跌，2022年7月相比2021年7月仍下跌20.2%。經濟學家指出，為了遏制40

年來最高的通脹水平，美國聯儲局正激進地加息，推高了抵押貸款利率，抑制了美國樓市的需求。若美國聯儲局的大幅加息刺破美國股市、樓市和信貸市場的泡沫，可能會引發深度經濟衰退。

上述的美國房地產市場趨勢未有即時對本集團的營業性收入產生負面影響，若美國當地購買力下降，本集團的洛杉磯（「洛杉磯」）項目（「洛杉磯項目」）將有機會承擔巨大的去化及流動性壓力，同時將對現正擬出售的夏威夷（「夏威夷項目」）和紐約項目有負面影響。

由於資金短缺，中泛控股各業務板塊受到不同程度的影響，間接持有上海物業的控股公司及紐約項目的控股公司已被接管。因喪失控制權，間接持有上海物業和紐約項目的控股公司已分別於2022年4月和5月出表。洛杉磯項目和印度尼西亞共和國（「印尼」）能源電力項目工程暫停，僅投入維持項目基本支出的資金，暫待建設。

面對資金短缺，融資困難，2022年下半年管理層將繼續積極維護優化現有專案，努力推進合資聯營或出售項目，持續管理外來風險挑戰，在適當時點增加新的業務增長點以提高盈利能力，以及全力制定策略及計畫以應付資金的不確定性。

本集團大多數項目及借款以美元（「美元」）計價，並以港幣（「港幣」）呈報。由於香港實行聯繫匯率制度，美元兌港幣不會產生巨大波動。然而，於期內美元持續走強，本集團部分以美元計價的貸款產生匯兌虧損。

## 財務業績

受間接持有上海物業的控股公司於2022年4月出表的影響，期內物業投資板塊的收入和利潤受到重大的影響，出表後，被接管公司的合併淨資產／負債（含已中止確認的項目抵押貸款）的公允價值按評估值於賬上以「有關出表子公司的權益／責任」（即按公允值計入損益表的財務資產／負債）列示，期內產生公允價值變動記入「有關出表子公司的權益及責任變動」。房地產開發及能源電力板塊正處於建設期，

暫時未能產生收入和利潤。未有發展進度的項目部分費用不作資本化，其中房地產開發板塊的項目相關費用於期內計入損益表；能源電力板塊的電廠項目建設暫緩，尚未產生收入；財務投資及其他板塊方面，股息和利息收入下跌，加上期內美元相比港元走強，導致本集團以美元計價的借款產生匯兌虧損，令該板塊產生虧損。期內的總收入下跌49%至港幣2,800萬元(2021年：港幣5,460萬元)，而期內的未扣除利息支出及稅項前虧損(「利息及稅前虧損」)為港幣9,410萬元(2021年：港幣6,160萬元)。撇除其他淨虧損<sup>1</sup>港幣2,770萬元(2021年：港幣1,420萬元)，期內的利息及稅前虧損為港幣6,650萬元(2021年：港幣4,740萬元)，主要原因為間接持有上海物業的控股公司於2022年4月出表所致。

期內的本公司股東(「股東」)應佔綜合虧損為港幣7.288億元(2021年：港幣5.679億元)，股東應佔綜合虧損上升主要由於有關出表子公司港幣1.185億元(2021年：無)的權益及責任變動和期內港幣5.104億元(2021年：港幣5.235億元)的利息支出。每股基本虧損為港幣4.51仙(2021年：港幣3.52仙)。

## 股息

董事會不建議派付期內的中期股息(2021年：無)。

## 各板塊業務回顧

### 物業投資

間接持有上海物業的控股公司於2022年2月14日被接管，本公司於2022年4月獲悉上海物業將被出售。因此，出表應被視作於2022年4月發生。間接持有上海物業的中泛置業控股有限公司(「中泛置業控股」)及其下屬子公司(統稱「中泛置業控股集團」)的合併淨負債已按「有關出表子公司的責任」列示。

<sup>1</sup> 期內其他淨虧損港幣2,770萬元為匯兌淨虧損港幣2,730萬元、應收賬款的預期信用損失撥備港幣190萬元及減去應收借款和利息的預期信用損失撥備撥回港幣150萬元。2021年同期其他淨虧損港幣1,420萬元為匯兌淨虧損港幣1,280萬元和應收賬款的預期信用損失撥備港幣140萬元。

出表的上海物業為物業投資板塊唯一帶來收入的資產，期內收入為港幣2,790萬元，較2021年同期港幣5,440萬元減少49%。未扣除利息支出及稅項前盈利（「利息及稅前盈利」）為港幣2,010萬元，2021年同期則為港幣4,340萬元。撇除其他淨虧損<sup>2</sup>，期內利息及稅前盈利為港幣2,200萬元（2021年：港幣4,490萬元），經常性利息及稅前盈利下跌主要由於間接持有上海物業的控股公司業績於2022年4月出表所致。出表的最終影響要待上海物業完成出售和相關貸款全部償還後才能確定。本集團管理層將持續與接管人和貸款人溝通不同的方案，並將考慮償還未償還貸款，務求不用出售上海物業以償還未償還債務。本公司將於有進一步消息時發出公告。

## 房地產開發

本集團致力發展美國房地產開發項目，所有項目集中於美國主流城市的黃金地段，定位皆為中高端豪華綜合物業及區域新地標。於2022年6月30日，本集團共有以下五個房地產開發項目（含已出表的紐約項目）：

---

<sup>2</sup> 期內其他淨額虧損港幣190萬元（2021年：港幣140萬元）為應收賬款的預期信用損失撥備。



項目名稱	土地面積 (平方米 (「平方米」))	於2022年		項目現時情況	項目發展
		6月30日 已投入資金 (百萬美元)			
洛杉磯項目	18,662	1,198.0		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%。該項目自2020年10月開始暫停建設，由於本集團面臨流動性問題，洛杉磯項目的建設至今仍處於停工狀態。	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	410.5		間接持有該項目的控股公司於2022年5月被接管，因本集團喪失控制權，該公司的業績於2022年5月出表。	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	221.2		該項目正處於前期籌劃階段，但已就出售進行市場推廣，計劃於2022年完成出售。	兩間奢華品牌酒店及公寓
夏威夷科琳娜一號地項目	106,311	307.5		該項目正處於前期籌劃階段，但已就出售進行市場推廣，計劃於2022年完成出售。	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	125.6		本集團於2022年3月16日就出售夏威夷卡珀雷區項目(定義見下文)大部分地塊簽署買賣協議，目前正與買家進行磋商以完成交易。	商業、住宅及社區建設

## 洛杉磯項目

洛杉磯項目位於洛杉磯市核心地帶，毗鄰加密貨幣網體育館(前稱斯台普斯中心)(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，每年吸引的遊客和觀眾超過2,000萬人次，位於洛杉磯最具吸引力的商圈和2028年洛杉磯奧運會的核心區。洛杉磯項目公寓的主要客群是有一定社會地位和成就的35至50歲人士、空巢家庭、名人和VIP運動員，以及國際購房者及跨國企業的高級管理人員。其商業零售、LED戶外廣告和酒店的客群主要為遊客、觀眾、活動參與者、國際旅客及區域內約70,000名居民。洛杉磯項目總地塊面積約18,662平方米，計容面積約138,249平方米，計劃發展成一個包括三幢高檔公寓、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廣告牌的大型多用途都市商業綜合體。

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及主體外牆幕牆工程；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%。然而，2020年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，加上本集團與總承包商所進行的仲裁及其終止建築合同的決定，此項目自2020年10月開始暫停建設，由於本公司面臨流動性問題，洛杉磯項目的建設至今仍處於停工狀態，期內本公司注入最低成本以維持項目現狀。本集團現正積極與潛在投資者洽談項目融資、出售或合作開發計劃，以重新啟動建設、為項目完成融資並清償項目債權人的所有流動債務為目標。本集團於期內分別與9家投資人和融資機構開展融資或合作開發的探討，就各種合作條件作對比和洽商。考慮到(1)美國房地產市場自疫情以來，由於供應鏈緊張，物價顯著上升，營建成本逐年大幅上升；(2)通貨膨脹持續嚴峻，造成住宅市場銷售急劇萎縮、住宅租賃市場利潤下降及商業地產收益下降等短期市場異動；及(3)自2022年以來美國聯儲局加息，融資成本大幅上升等因素，本集團計劃放緩重啟項目施工的節奏，並於今年內繼續做好合作夥伴的遴選工作，當2023年美國房地產市場出現上揚拐點時再重啟施工，以期獲得最佳的投資收益。根據發展規劃，從重啟工程到竣工，大約尚餘兩年的發展時間，期望

於2023年覓得資金重啟開發建設。現場施工還需完成屋頂工程、所有塔樓和裙樓的外牆及立面工程、LED鋼構工程和設備安裝、所有電梯、機電和牆體系統安裝、酒店及住宅的室內精裝修、空中花園和場地園林工程、南邊小裙樓的鋼構安裝、立面幕牆安裝、機電、消防、安全逃生系統設備安裝及內部裝修。因此，若建設於2023年重啟，項目將計劃於2025年完工並投入營運。

按規劃洛杉磯項目主要由約3.5萬平方米／164套銷售型酒店品牌公寓、4.5萬平方米／340套高端精品公寓、約1.5萬平方米的出租型商業零售單元、184間客房的「柏悅酒店」品牌、約3,700平方米的LED戶外廣告，以及約468個可租賃車位組成。預計完成全部公寓的銷售後，銷售淨收入約可達15億美元；其餘物業持有作經營收入，建成後第四年穩定期的經常性收入預計為每年約1.2億美元。

洛杉磯項目從開發伊始就注重項目營運管理專業化，從設計階段就聘請了美國當地的專業經營團隊組織外聘顧問參與項目的策劃和設計。目前項目公司共有13名員工，專業知識涵蓋設計、工程、成本、銷售和資產營運。與此同時，本公司按照美國當地市場的普遍操作方式，聘請了一批熟悉目標客群和當地市場運作方式的顧問、代理和專家參與銷售、招租、營運和管理。住宅銷售方面，本公司聘請了全美排名前五的銷售代理公司代理住宅銷售；零售租賃方面，代理是在洛杉磯市中心市場份額最大的經紀公司；LED戶外業務方面，本公司已與北美最大廣告營運公司達成租賃代理合作意向；酒店資產方面，本公司聘用了凱悅酒店管理集團來管理經營。

洛杉磯項目規劃設計和工程圖紙是經過洛杉磯市規劃局、建築和安全管理局、交通局、公共事務局及其他部門審核批准後，才開展工程施工，並按規程取得了施工許可證（目前仍然有效）。此項目在施工過程中，全程接受洛杉磯市建築和安全管理局的監管，並根據洛杉磯市建築和設計規範的調整隨時修訂施工方案，保證開發過程合法合規。



於2022年6月30日，已投入項目的資金約11.980億美元(相等於約港幣94.017億元)。

### 紐約項目

間接持有紐約項目的控股公司由2022年5月2日被接管，中泛房地產開發第三有限公司(「中泛房地產開發第三」)及其下屬紐約項目公司(統稱「中泛房地產開發第三集團」)的董事已於同日全部變更為接管方的代表。貸款人於2022年5月16日向中泛控股發出一封法定償債書，當中表示中泛控股需在21日內支付175,368,108.86美元的債務欠款，否則貸款人有權針對中泛控股於百慕達提出清盤呈請，從而啟動清盤程序，貸款人已於2022年6月9日向百慕達法院提出清盤呈請。由於本公司對項目已完全失去控制權，間接持有紐約項目的控股公司業績於2022年5月起出表。出表時紐約項目的合併淨資產按「於出表子公司的權益」列示，經評估由於需立即出售而產生約港幣3,550萬元的公允價值虧損。2022年8月25日(紐約時間)，中泛房地產開發第三、紐約泛海不動產投資有限公司\*、紐約泛海中心有限公司\*及本公司(統稱「該等借款人」)以及紐約-80南街有限公司\*(「行政代理人」，為其本身及其他貸款人，連同行政代理人統稱「該等貸款人」)訂立了寬限協議(「寬限協議」)，於2022年8月18日生效。根據寬限協議的條款，各方同意(其中包括)：(i)該等貸款人不行使行政代理人的權利及不作出貸款文件項下的補救方法，而行政代理人不作出根據貸款文件項下的強制執行法律行動，包括但不限於在停頓期內不繼續進行呈請；(ii)該等借款人將作出臨時寬限，以換取由寬限協議生效日期(即支付第一期寬限延長付款當日)起直至2022年10月31日止的停頓期。上述停頓期受限於可延長額外一個月期間至2022年11月30日的選擇，而該等借款人須支付額外寬限延期付款。在該等借款人的選擇下，於停頓期(2022年10月31日或2022年11月30日(視乎延長權有否獲行使而定))延期屆滿前，該等借款人可根據與轉讓質押物業有關的轉讓文件(「轉讓文件」)支付最終一次性金額連同適用於行政代理人的轉讓稅，而該轉讓須向行政代理人作出，以最終悉數結清貸款文件項下所有尚未償付的金額(或根據本公司於2019年5月22日授出以行政代理人為受益人的母公司擔保)。有關寬限協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年8月26日的公告。出表的最終影響需待紐約項目完成出售和相關貸款全部償還後才能確定。於2022年6月30日，已投入項目的資金約4.105億美元(相等於約港幣32.215億元)。

## 夏威夷項目

2021年7月27日，夏威夷項目的中間控股公司中泛房地產開發控股有限公司被票據持有人委任的接管人接管，本公司在被接管後一直與票據持有人持續磋商以探討解決接管的可行方法。由於由本公司主導出售夏威夷卡珀雷區項目(定義見下文)的大部分地塊已完成簽署買賣協議，本公司預計欠票據持有人的債務將在項目出售後得以清還，接管事項亦將於不久將來獲得解決，故於2021年12月31日和2022年6月30日，間接持有夏威夷項目的中泛房地產開發控股有限公司業績並沒有出表。

## 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，土地面積約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，由於本集團已將洛杉磯項目定為核心開發項目，大部分資金已用於該項目，故其他項目如紐約項目及夏威夷項目將在後期或有充足資金時開發。基於詳細設計尚未敲定，故無法預計工期及竣工日期。考慮到土地處於閒置狀態，尚未開工建設且土地不會產生即時收益，管理層已計劃出售地塊以償還本集團的債務，從而降低經常性融資成本和本集團的營運資金負擔。該項目已進行市場推廣，計劃於2022年完成出售。於2022年6月30日，已投入項目資金約2.212億美元(相等於約港幣17.359億元)。

## 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，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、會議設施及室外游泳池與酒吧；住宅部分內亦設約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，由於本集團已將洛杉磯項目定為核心開發項目，大部分資金已用於該項目，故其他項目如紐約項目及夏威夷項目將在後期或有充足資金時開發。基於詳細設計尚未敲定，故無法預計工期及竣工日期。考慮到土地處於閒置狀態，尚未開工建設且土地不會產生即時收益，管理層已計劃出售地塊以償還本集團的債務，從而降低經常性融資成本和本集團的營運資金負擔。該項目已進行市場推廣，計劃於2022年完成出售。於2022年6月30日，已投入項目資金約3.075億美元(相等於約港幣24.132億元)。

## 卡珀雷區

本集團的卡珀雷區房地產開發項目(「**夏威夷卡珀雷區項目**」)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，由於本集團已將洛杉磯項目定為核心開發項目，大部分資金已用於該項目，故其他項目如紐約項目及夏威夷項目將在後期或有充足資金時開發。基於詳細設計尚未敲定，故無法預計工期及竣工日期。考慮到土地處於閒置狀態，尚未開工建設且土地不會產生即時收益，本集團於**2022年3月16日**就出售夏威夷卡珀雷區項目大部分地塊簽署買賣協議，目前正與買家磋商以完成交易。於**2022年6月30日**，已投入項目資金約**1.256**億美元(相等於約港幣**9.857**億元)。

夏威夷的旅遊業於**2022**年持續向好，酒店入住率已重上**70%**水平，旅客量和旅客消費金額持續向上，由於管理層認為位於熱門旅遊地區的夏威夷歐胡島酒店用地於期內沒有減值風險，故無需再為夏威夷項目作出撥備。

由於以上項目目前正處於初期階段，尚未開始營運，房地產開發板塊並未產生收入，期內利息及稅前虧損為港幣**5,690**萬元，較**2021**年同期港幣**6,050**萬元減少**6%**。利息及稅前虧損減少主要由於間接持有紐約項目的控股公司業績於**2022**年**5**月出表所致。

## 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 (「PT Mabar」) 與當地國有電網公司PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) (「PLN」) 簽署了電力購買協議(「購電協議」)。棉蘭項目土建工程已基本完工，現正處於安裝工程階段。該項目於2014年10月開始進行土地平整工程。隨著2015年11月開工，棉蘭項目的整體完成率現已超過70%，其中設計工作已接近完成，而現場施工工作已完成約50%。受印尼新冠肺炎疫情的不利影響，以及本公司面臨的流動資金問題，棉蘭項目仍處於停工狀態。一旦重新啟動建設，棉蘭項目的建設預計將在兩年內完成。本集團現正積極與潛在投資者接洽，以重新啟動建設、為項目完成融資並償還項目的所有當前債務，或供潛在投資者收購項目為目標。項目於期內在融資和出售上均未有明顯進展。棉蘭項目將在開始營運後運行30年以產生收入。於2022年6月30日，項目的現金流模型稅前貼現率為11.17% (2021年：11.17%)，預計2025年年底完工(2021年：2025年年底完工)。管理層按印尼電廠項目未來建成後的30年營運現金流預測計算出的價值對比賬面價值於2022年6月30日並未產生減值(截至2021年12月30日止年內：4,267萬美元減值)。於2022年6月30日，已投入棉蘭項目資金約為3.667億美元(相等於約港幣28.778億元)。

根據購電協議，棉蘭項目的商業模式為建設-擁有-經營的電站。項目公司承擔項目融資、設計、施工安裝、調試、經營及維護的義務。發電廠產生的電力將出售給 PLN，電價由兩部分電價決定，包括容量和能量兩部分結構。容量電價採用照付不議原則。照付不議原則是指購電協議規定棉蘭項目按約定容量產生，PLN 承諾按照約定公式計算的價格購買全部容量，可以保證項目公司從棉蘭項目獲得收入的穩定性。能量部分按調度需求計算。

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 420 萬元，較 2021 年同期之港幣 1,130 萬元減少 63%。虧損減少主要由於期內對應收非控股股東款項的預期信用損失撥備回撥港幣 150 萬元以及嚴格控制成本所致。

### 財務投資及其他

期內財務投資及其他板塊收入為港幣 9 萬元，相比於 2021 年同期港幣 25 萬元減少 62%。期內利息及稅前虧損為港幣 5,320 萬元 (2021 年：港幣 3,320 萬元)，虧損增加主要由於收入減少和期內產生匯兌淨虧損港幣 2,730 萬元 (2021 年：港幣 1,280 萬元)。撇除其他淨虧損<sup>3</sup>，利息及稅前虧損為港幣 2,600 萬元 (2021 年：港幣 2,040 萬元)，增加主要由於為訴訟預提的律師費用增加所致。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團只持有中國匯源果汁集團有限公司的股票，但股票已於 2021 年 1 月被除牌，其賬面值已作全額撥備。

---

<sup>3</sup> 期內其他淨虧損為匯兌淨虧損港幣 2,730 萬元；2021 年其他淨虧損為匯兌淨虧損港幣 1,280 萬元。



## 展望

新冠肺炎廣泛傳播加上本集團的資金問題令本集團遇到前所未有的巨大困難，期內多個間接持有項目的控股公司發生被接管和訴訟的事件，在經濟重啟步伐不明朗及房地產開發行業強監管的情況下，本集團資金流問題難免於2022年持續。面對多項挑戰，本集團將繼續處置不產生即時收益或處於初步規劃階段的資產，或其他在建資產，以減少本集團整體負債，從而減輕本集團經常性財務成本及營運資金負擔。此外，對於現有未償還的借款，本集團一直積極與貸款方和接管方商議如何加快出售相關抵押資產以償還債務，或繼續探討在強制出售前償還貸款以贖回抵押物的方法。本集團亦積極從其他交易對手尋求新的融資渠道和爭取現有貸款展期，以支付其現有財務責任、承諾及未來營運及資本開支，並為本集團維持充足現金流。雖然本集團將出售不會產生即時收入的資產，本集團仍會繼續維持現有業務並騰出資源以發展接近完成的項目。本集團亦將繼續做好精簡經營、全力推進融資、引進戰略投資者、處置資產、優化管控的一系列工作。本集團亦將繼續堅定信心、積極面對困難和挑戰，本著「路在腳下、曙光在前」的信念，縱使路遠崎嶇，本集團決不躲避、決不倒下、決不躺平。本集團會砥礪前行，在逐步解決矛盾和問題的過程中，繼續開闢發展新境界。本集團相信，只要通過解決系統性問題，就一定可以戰勝當前困難，為未來打好基礎。

憑藉勇氣和決心，在管理層的帶領下，本集團期望在債務償付壓力獲得舒緩後重新出發，迎接美好的成果。

## 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，2022年8月29日

## 簡明綜合收益表

截至2022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	
		2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
收入	2	28,023	54,628
銷售成本		(2,495)	(4,889)
毛利		25,528	49,739
其他淨虧損	3	(27,652)	(14,192)
行政費用		(91,689)	(96,566)
銷售及分銷成本		(314)	(538)
經營虧損		(94,127)	(61,557)
有關出表子公司的權益及責任變動	10	(118,492)	—
利息開支		(510,354)	(523,492)
除稅前虧損	3	(722,973)	(585,049)
所得稅(開支)／抵免	4	(8,546)	12,672
期內虧損		<u>(731,519)</u>	<u>(572,377)</u>
以下應佔的虧損：			
本公司股東		(728,838)	(567,918)
非控股權益		(2,681)	(4,459)
		<u>(731,519)</u>	<u>(572,377)</u>
本公司股東應佔的每股基本及攤薄虧損	6	<u>港幣(4.51)仙</u>	<u>港幣(3.52)仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
期內虧損	<u>(731,519)</u>	<u>(572,377)</u>
其他全面收益：		
其後可重新分類至損益的項目：		
海外業務財務報表的換算：		
– 計入儲備的利得	78,104	26,556
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：		
– 計入儲備的估值淨利得	–	439
期內除稅後其他全面收益**	<u>78,104</u>	<u>26,995</u>
期內全面開支總額	<u><b>(653,415)</b></u>	<u><b>(545,382)</b></u>
以下應佔的全面開支總額：		
本公司股東	(657,676)	(542,575)
非控股權益	4,261	(2,807)
	<u><b>(653,415)</b></u>	<u><b>(545,382)</b></u>

\*\* 截至2022年及2021年6月30日止6個月，其他全面收益的各組成部分概無稅務影響。

簡明綜合財務狀況表  
於2022年6月30日

		未經審核 2022年 6月30日 港幣千元	經審核 2021年 12月31日 港幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,531,913	2,539,031
投資物業		4,241,080	5,540,371
使用權資產		28,346	56,077
按金、預付款項及其他應收款項		606,712	604,860
遞延所得稅資產		100,003	99,369
		<u>7,508,054</u>	<u>8,839,708</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		10,665,497	12,264,978
於出表子公司的權益	10	116,479	—
應收賬款	7	—	23,885
按金、預付款項及其他應收款項		17,586	78,900
受限制現金		—	39,828
現金及現金等價物		7,442	15,702
		<u>10,807,004</u>	<u>12,423,293</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>18,315,058</b></u>	<u><b>21,263,001</b></u>

	附註	未經審核 2022年 6月30日 港幣千元	經審核 2021年 12月31日 港幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本		1,614,265	1,614,265
儲備		1,586,611	2,244,287
		<b>3,200,876</b>	<b>3,858,552</b>
<b>非控股權益</b>		<b>398,755</b>	394,494
<b>權益總額</b>		<b>3,599,631</b>	<b>4,253,046</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		22,234	46,572
應付一間中間控股公司款項		8,783,330	8,505,057
遞延所得稅負債		3,201	321,685
		<b>8,808,765</b>	<b>8,873,314</b>
<b>流動負債</b>			
已收按金、其他應付款項及應計項目		2,265,123	2,306,267
借貸		3,286,189	5,752,539
有關出表子公司的責任	10	273,289	—
租賃負債		37,820	37,761
應付直接控股公司款項		29,706	—
流動所得稅負債		14,535	40,074
		<b>5,906,662</b>	<b>8,136,641</b>
<b>負債總額</b>		<b>14,715,427</b>	<b>17,009,955</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>18,315,058</b>	<b>21,263,001</b>



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**」）頒佈的香港會計準則（「**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（「**上市規則**」）附錄16編製。本中期財務報表應與截至2021年12月31日止年度的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，惟投資物業以及有關出表子公司的權益及責任乃以公允價值列賬。

編製本中期財務報表所用的會計政策及計算方法與截至2021年12月31日止年度的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2022年1月1日開始的會計期間強制生效的準則、修訂及詮釋除外。採納該等準則、修訂及詮釋並無對本集團經營業績或財務狀況造成重大影響。本集團正在評估該等已頒佈但尚未生效且未獲本集團提前採納的準則及修訂的潛在影響。

### 子公司出表

#### 上海物業

誠如本公司2022年2月15日的公告所載，(i)上海物業抵押貸款的貸款人（「**OCM**」）於2022年2月14日出具一封信函，列明**OCM**因債務違約決定強制執行貸款擔保；(ii)本公司接獲於2022年2月14日向借款人中泛置業控股發出的信函，內容涉及就中泛置業控股的已發行股份委任接管人；及(iii)本公司目前正就探索結清**OCM**索償的方案與**OCM**磋商。

本公司正在持續評估貸款人已採取及將採取的行動及委任該等接管人對中泛置業控股的法律、財務及營運影響。根據2022年2月14日直至2022年3月31日的事實及情況，董事認為，於2022年2月14日就中泛置業控股委任接管人及董事，實質上乃**OCM**為保護其在中泛置業控股集團所擁有相關上海物業中的權益（作為貸款的抵押品）而採取的行動，而非獲得對中泛置業控股集團的控制權。本集團繼續對上海物業行使管理權，並為該等物業尋求再融資，從而為本集團籌集資金以償還結欠**OCM**的

債務。然而，本集團就上海物業再融資所作的努力並無令所涉及的各方達成約定的融資條款或結構。2022年4月12日，本公司被OCM告知，彼等將展開邀請潛在買家以購買上海物業，並將選擇潛在買家就購買上海物業與其簽署諒解備忘錄及展開盡職調查程序。因此，董事認為，相關事實與情況已改變，OCM以上海物業為其主要資產，對中泛置業控股集團實行控制權。本集團認為自2022年4月起對中泛置業控股集團喪失控制權，導致中泛置業控股集團自2022年4月1日起出表。

### 紐約項目

誠如本公司2022年5月6日的公告所載列，中泛房地產開發第三(作為中泛房地產開發第三集團擁有的紐約物業為抵押作貸款的借款人)收取來自接管人日期為2022年5月3日的信函，列明貸款的貸款人因債務違約強制執行債務擔保，並就中泛房地產開發第三的股份委任固定押記接管人。接管人已接管中泛房地產開發第三集團的日常營運，而本集團已喪失對中泛房地產開發第三集團的控制權，自2022年5月3日起生效。於編製該等中期財務報表時，中泛房地產開發第三集團已自2022年5月1日起出表。

### 持續經營基準

期內本集團產生股東應佔淨虧損約港幣728,838,000元(截至2021年6月30日止期間：港幣567,918,000元)，而於當日，本集團的發展中物業為港幣10,665,497,000元(2021年12月31日：港幣12,264,978,000元)，分類為流動資產，預計一年後落成及收回。於2022年6月30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約港幣5,765,155,000元(2021年12月31日：港幣7,978,326,000元)。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大量資本，於2022年6月30日，本集團的已訂約但未撥備的資本承擔為約港幣1,477,941,000元(2021年12月31日：港幣1,479,501,000元)。

於2022年6月30日，本集團的債項(包括借款及租賃負債)分別為約港幣3,286,189,000元及港幣37,820,000元(2021年12月31日：港幣5,752,539,000元及港幣37,761,000元)，將自2022年6月30日起計十二個月內到期。在本集團的借款中，於批准發行該等中期財務報表日期，由於發生遲繳或逾期支付貸款本金及利息的違約事件或與其他借款的交叉違約事件，本集團拖欠本金金額約港幣3,286,189,000元的借款，因此在貸款方要求時須立即償還。

上述情況顯示本集團存在重大不確定性，可能對持續經營的能力構成重大疑問，因而本集團於正常業務過程中可能無法變現其資產及解除其負債。有鑑於此，於評估本集團於本綜合財務報表日期起計未來12個月是否具備足夠財務資源用作持續經營時，董事已審慎考慮未來資金流動性、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，董事已採取以下措施及行動：

- (i) 於2022年6月30日，本公司的中間控股公司中泛集團有限公司(「**中泛集團**」)向本集團提供合共約港幣8,783,330,000元的無抵押計息貸款，貸款到期日為2023年12月31日。中泛集團同意於2023年12月31日到期日之前不會要求償還貸款。此外，於2022年6月30日，中泛集團亦同意向本集團提供可用未提取融資約港幣3,900,139,000元(統稱「**中泛集團財務融資**」)；
- (ii) 2022年8月17日，本集團就一間間接控股股東泛海控股向本公司提供的財務支持取得承諾函，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本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(「**泛海控股財務支持**」)；及
- (iii) 2022年3月16日，泛海夏威夷度假社區有限公司(「**泛海夏威夷度假社區**」)與本集團的獨立第三方Tower Kapolei MF Holdings, LLC(「**TMF**」)訂立買賣協議，據此，泛海夏威夷度假社區有條件同意出售，而TMF有條件同意購買位於美國夏威夷州卡珀雷區的餘下部分土地，總代價約為9,290萬美元(相等於約港幣7.291億元)(「**項目出售計劃**」)。該交易直至本公告日期並未完成，本集團仍在與TMF磋商以完成交易。

此外，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) 本集團目前正考慮對若干不會產生即時收入或處於初步計劃階段的資產或其他在建資產進行其他處置，以減低本集團的整體債項，從而減低本集團的經常性融資成本及營運資金壓力（「**其他出售計劃**」）；
- (ii) 本集團現正持續與數名投資者就提供項目融資或聯合開發計劃接洽，用作洛杉磯項目竣工融資及清償債權人的所有現有債務（「**洛杉磯項目融資計劃**」）；及
- (iii) 本集團一直持續積極磋商以尋求說服貸款人就本集團已違約及將於2022年6月30日後12個月內到期的現有未償還借貸及利息進行債務重組，包括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及出售已抵押資產予貸款人以抵銷債務（「**債務重組計劃**」）。連同中泛集團財務融資、泛海控股財務支援、洛杉磯項目融資計劃及債務重組計劃統稱「**融資計劃**」。

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2022年6月30日起不少於12個月的期間。經考慮上述假設及措施以及假設該等假設絕大多數均會變現，董事認為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2022年6月30日起計12個月內到期的財務責任及承擔。因此，本中期財務報表已按持續經營基準編製。

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是否能夠透過以下方式產生充足融資及經營現金流量：

- (i) 根據條款及條件、本集團預料的金額及時間，成功完成項目出售計劃；
- (ii) 成功執行及完成其他出售計劃以減低本集團的整體債項，從而減低本集團的經常性融資成本及營運資金壓力；及
- (iii) 成功執行及完成融資計劃，以進行再融資及／或重續現有借款，以及／或於有需要時取得新的額外資金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。

除另有指明外，本中期財務報表以港幣呈列。本中期財務報表已於2022年8月29日獲批准刊發。



## 2 收入及分部資料

收入包括租金收益及利息收益。期內確認的收入金額如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
投資物業的租金收益(附註)	27,930	54,383
利息收益	93	245
	<u>28,023</u>	<u>54,628</u>

附註：

產生租金收益的投資物業與中泛置業控股的附屬公司有關，其已於本期內自2022年4月1日起出表。

高級管理層(包括執行董事及本公司的財務總監)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：

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2022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>27,930</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>93</u>	<u>28,023</u>
其他淨虧損前的分部業績	21,981	(56,853)	(5,653)	(25,950)	(66,475)
其他淨(虧損)/利得 (附註3b)	<u>(1,861)</u>	<u>-</u>	<u>1,478</u>	<u>(27,269)</u>	<u>(27,652)</u>
利息及稅前盈利/(虧損)	20,120	(56,853)	(4,175)	(53,219)	(94,127)
有關出表子公司的 權益及責任變動	(48,419)	(70,073)	-	-	(118,492)
利息開支	<u>-</u>	<u>(509,759)</u>	<u>(30)</u>	<u>(565)</u>	<u>(510,354)</u>
除稅前虧損	(28,299)	(636,685)	(4,205)	(53,784)	(722,973)
所得稅開支					<u>(8,546)</u>
期內虧損					<u>(731,519)</u>
物業、機器及設備的折舊	<u>1,066</u>	<u>488</u>	<u>433</u>	<u>69</u>	<u>2,056</u>
使用權資產的折舊	<u>595</u>	<u>2,922</u>	<u>702</u>	<u>3,499</u>	<u>7,718</u>
添置非流動 分部資產(附註)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>40</u>

附註：

添置非流動分部資產包括添置物業、機器及設備。

未經審核  
截至2021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	<u>54,383</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>245</u>	<u>54,628</u>
其他淨虧損前的分部業績	44,852	(60,516)	(11,311)	(20,390)	(47,365)
其他淨虧損 (附註 3b)	<u>(1,429)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(12,763)</u>	<u>(14,192)</u>
利息及稅前盈利／(虧損)	43,423	(60,516)	(11,311)	(33,153)	(61,557)
利息開支	<u>–</u>	<u>(522,958)</u>	<u>(129)</u>	<u>(405)</u>	<u>(523,492)</u>
除稅前盈利／(虧損)	43,423	(583,474)	(1,440)	(33,558)	(585,049)
所得稅抵免					<u>12,672</u>
期內虧損					<u>(572,377)</u>
物業、機器及設備的折舊	<u>1,977</u>	<u>939</u>	<u>471</u>	<u>90</u>	<u>3,477</u>
使用權資產的折舊	<u>1,193</u>	<u>3,622</u>	<u>1,400</u>	<u>3,752</u>	<u>9,967</u>
添置非流動分部資產 (附註)	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>236</u>	<u>139</u>	<u>375</u>

附註：

添置非流動分部資產包括添置物業、機器及設備及建設發電廠的預付款項。

**b. 簡明綜合財務狀況表**

	未經審核				總計
	於2022年6月30日				
	物業投資	房地產開發	能源電力	財務投資	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	及其他	港幣千元
				港幣千元	
分部資產	-	14,929,879	3,148,159	20,538	18,098,576
於出表子公司的權益	-	116,479	-	-	116,479
遞延所得稅資產	-	100,003	-	-	100,003
資產總值					<u>18,315,058</u>
分部負債	-	1,942,679	216,271	166,227	2,325,177
借貸	-	2,242,349	-	1,043,840	3,286,189
有關出表子公司的責任	273,289	-	-	-	273,289
應付一間中間控股公司款項	393,716	5,159,553	-	3,230,061	8,783,330
應付直接控股公司款項	-	-	-	29,706	29,706
流動所得稅負債	-	14,535	-	-	14,535
遞延所得稅負債	-	3,201	-	-	3,201
負債總額					<u>14,715,427</u>
	經審核				總計
	於2021年12月31日				
	物業投資	房地產開發	能源電力	財務投資	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	及其他	港幣千元
				港幣千元	
分部資產	1,492,706	16,515,184	3,127,321	28,421	21,163,632
遞延所得稅資產	-	99,369	-	-	99,369
資產總值					<u>21,263,001</u>
分部負債	142,945	1,915,505	212,697	119,453	2,390,600
借貸	1,186,302	3,522,396	-	1,043,841	5,752,539
應付一間中間控股公司款項	385,490	5,051,725	-	3,067,842	8,505,057
流動所得稅負債	26,928	13,146	-	-	40,074
遞延所得稅負債	318,504	3,181	-	-	321,685
負債總額					<u>17,009,955</u>

### 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及利息收入的地理位置為基礎。

按地理位置劃分的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	總計 港幣千元
收入					
2022年6月30日(未經審核)	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>28,020</u>	<u>2</u>	<u>28,023</u>
2021年6月30日(未經審核)	<u>23</u>	<u>5</u>	<u>54,598</u>	<u>2</u>	<u>54,628</u>
資產總值					
2022年6月30日(未經審核)	<u>15,146,351</u>	<u>3,147,464</u>	<u>-</u>	<u>21,243</u>	<u>18,315,058</u>
2021年12月31日(經審核)	<u>16,614,553</u>	<u>3,126,610</u>	<u>1,492,536</u>	<u>29,302</u>	<u>21,263,001</u>

### 3 除稅前虧損

除稅前虧損已計入及扣除下列項目：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
計入		
投資物業的租金收入(附註a)	27,930	54,383
撥回借貸以及應收利息的預期信用損失 (「預期信用損失」)(附註b)	<u>1,478</u>	<u>-</u>
扣除		
應收賬款的預期信用損失(附註b)	1,861	1,429
僱員成本(包括董事酬金)(附註c)	30,441	35,041
物業、機器及設備的折舊	2,056	3,477
使用權資產的折舊	7,718	9,967
不計入租賃負債計量的經營租賃費用	1,804	1,523
匯兌淨虧損(附註b)	27,269	12,763
有關出表子公司的權益及責任變動(附註10)	<u>118,492</u>	<u>-</u>

附註：

- a. 產生租金收入的投資物業與中泛置業控股的附屬公司有關，其已於本期內自2022年4月1日起出表。
- b. 期內的其他淨虧損港幣27,652,000元為(i)應收賬款的預期信用損失港幣1,861,000元；(ii)匯兌淨虧損港幣27,269,000元；及(iii)扣除撥回借貸以及應收利息的預期信用損失港幣1,478,000元。

截至2021年6月30日止6個月的其他淨虧損港幣14,192,000元為(i)應收賬款的預期信用損失港幣1,429,000元；及(ii)匯兌淨虧損港幣12,763,000元。

- c. 期內透過香港政府防疫抗疫基金下的「保就業」計劃及資助計劃獲授的政府資助港幣184,000元已與僱員成本直接對銷(2021年：無)。

#### 4 所得稅開支／(抵免)

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
流動所得稅		
– 期內開支	6,665	11,799
遞延所得稅		
– 期內開支／(抵免)	1,881	(24,471)
	<u>8,546</u>	<u>(12,672)</u>

期內，本集團於中國的附屬公司須按標準稅率25%(2021年：25%)繳納企業所得稅。

期內，本集團於匈牙利的附屬公司須按標準稅率9%(2021年：9%)繳納企業所得稅。

截至2022年及2021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2022年及2021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。



## 5 中期股息

董事並不建議於期內派付中期股息(2021年：無)。

## 6 每股基本及攤薄虧損

每股基本虧損乃根據股東應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
已發行普通股的加權平均數	16,142,653,060	16,142,653,060
股東應佔虧損 (港幣千元)	(728,838)	(567,918)
股東應佔每股基本虧損 (每股港幣仙)	<u>(4.51)</u>	<u>(3.52)</u>

每股攤薄虧損乃透過假設已轉換所有具潛在攤薄影響的普通股，從而調整發行在外普通股加權平均數計算。本公司具潛在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開支、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)。

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，故並無於該等期間達致每股攤薄虧損調整就截至2022年及2021年6月30日止6個月所呈列的每股基本虧損。

## 7 應收賬款

	未經審核 2022年 6月30日 港幣千元	經審核 2021年 12月31日 港幣千元
總額	-	30,368
減：預期信用損失撥備	-	(6,483)
	<u>-</u>	<u>23,885</u>

預期信用損失撥備變動載列如下：

	港幣千元
<b>截至2022年6月30日止6個月</b>	
於2022年1月1日(經審核)	6,483
添置	1,861
出表子公司	(8,382)
匯兌差額	38
	<u>-</u>
<b>於2022年6月30日(未經審核)</b>	<u>-</u>
<b>截至2021年6月30日止6個月</b>	
於2021年1月1日(經審核)	1,301
添置	1,429
匯兌差額	14
	<u>2,744</u>
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>	<u>2,744</u>

於2022年6月30日，本集團的應收賬款通過出表子公司予以出表。於2021年12月31日，本集團的應收賬款為並無授出信貸期的應收租金。以發票日期為準並扣除撥備後的應收賬款賬齡分析如下：

	經審核 2021年 12月31日 港幣千元
0-30日	3,583
31-60日	3,536
61-90日	3,037
超過90日	13,729
	<hr/>
	23,885
	<hr/> <hr/>

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2021年12月31日，除了對有重大尚未償還結餘的債務人進行獨立評估減值及已計提預期信用損失撥備港幣6,483,000元外，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，因此並未計提減值撥備。

## 8 資產抵押

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團若干資產已抵押作為授予本集團的借貸擔保如下：

	未經審核 2022年 6月30日 港幣千元	經審核 2021年 12月31日 港幣千元
已抵押銀行存款	—	39,745
發展中物業	10,665,497	12,264,978
物業、機器及設備	619	13,579
使用權資產	—	5,338
投資物業	4,241,080	5,540,371
	<b>14,907,196</b>	<b>17,864,011</b>

除上文所披露的已抵押資產外，於2022年6月30日，本公司10間(2021年12月31日：20間)附屬公司的已發行股份亦已抵押，以取得本集團的借貸。

## 9 撥備、訴訟及或有負債

### 洛杉磯項目訴訟

本集團與若干承包商存在有關洛杉磯項目的糾紛。

2019年1月31日(洛杉磯時間)，洛杉磯項目的一名分包商(「該分包商」)向洛杉磯縣高等法院(「洛杉磯法院」)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4.151億元)的施工留置權(「第一留置權」)及止贖。

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3.877億元)，並解除第一留置權，但當時未有修訂其申訴。

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4.732億元)，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該分包商進行仲裁的動議，惟洛杉磯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，並於2021年3月25日敗訴。

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，於2022年6月30日，共37家承包商設置了施工留置權，總額約3.900億美元(相等於約港幣30.606億元)。當中32家承包商正起訴泛海廣場，並止贖其施工留置權，涉及申索總金額合共約3.675億美元(相等於約港幣28.841億元)，該等金額包括總承包商金額約2.188億美元(相等於約港幣17.171億元)的留置權。

起訴泛海廣場的32家承包商中：

- (i) 有三家並無就泛海廣場提起訴訟；
- (ii) 有兩家提起訴訟，總額為170萬美元(相等於約港幣1,330萬元)，尚待駁回；
- (iii) 一家分包商(即該分包商的分包商)就已完成工作索償約830萬美元(相等於約港幣6,510萬元)，其訴訟(泛海廣場無需答辯)主要受控於該分包商的訴訟；及
- (iv) 除總承包商及上述第(i)、(ii)及(iii)項所討論的承包商外，其他承包商均已表示彼等會考慮結清未償還款項，並在泛海廣場能夠支付和解金額的情況下繼續進行洛杉磯項目，索償總額約為1.344億美元(相等於約港幣10.547億元)。

截至2022年6月30日，未起訴泛海廣場的5家承包商中，有4家並未就其留置權提起訴訟，另有1家承包商已於仲裁中勝訴，獲付款並撤回訴訟，但尚未記錄解除情況。

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(「**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仲裁裁決。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**3.017**億元)。

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裁決，涉及**38,440,000**美元(相等於約港幣**3.017**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**3.017**億元)，另加律師費、訟費及**10%**利息判給總承包商。

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)，本公司提出撤銷仲裁裁決的動議。

2021年6月24日(洛杉磯時間)，本公司接獲美國加利福尼亞中區聯邦地區法院(「**美國地區法院**」)的判決(「**美國地區法院判決**」)，確認本公司須向總承包商支付總金額約**4,270**萬美元(相等於約港幣**3.351**億元)(包括判決前利息及仲裁費用)的仲裁裁決(「**仲裁裁決**」)。本公司的美國律師告知，其可於美國地區法院判決日期後**30**日內向美國聯邦第九巡迴上訴法院提出上訴。

2021年8月23日(洛杉磯時間)，總承包商向美國地區法院提交申請，要求於2021年9月28日(洛杉磯時間)對本公司和泛海廣場進行債務人審查確定資產，以信納美國地區法院判決項下擬作出的仲裁裁決。關於債務人審查的第一次聽證會於2022年2月15日進行。截至本公告日期，美國地方法院尚未對該申請作出裁決。



總承包商已向香港高等法院(「**高等法院**」)申請(其中包括)頒令於香港執行仲裁裁決或(倘適用)倘高等法院暫緩執行仲裁裁決，則頒令本公司向高等法院支付相等於仲裁裁決的金額作為擔保。

2021年9月1日(洛杉磯時間)，本公司與總承包商訂立延期償付協議，內容關於美國地區法院判決、仲裁裁決及據此作出的高等法院命令。根據延期償付協議，雙方同意(i)總承包商不再進一步執行仲裁裁決、美國地區法院判決或據此作出的任何判決；及(ii)經考慮總承包商的上述克制行為，本公司分五期向總承包商償還仲裁裁決。本公司並無遵守延期償付協議，本公司於2022年6月30日已就上述仲裁裁決償還2,100萬美元(相等於約港幣1.648億元)。

2022年3月22日，總承包商已向英屬處女群島高等法院(「**英屬處女群島高等法院**」)呈交申請，要求對本公司9家全資英屬處女群島附屬公司(「**英屬處女群島公司**」)的股份登記臨時押記令(「**臨時押記令**」)。總承包商就臨時押記令提呈的申請已於2022年4月7日獲英屬處女群島高等法院授出。

2022年6月14日，總承包商進一步向英屬處女群島高等法院申請將臨時押記令定為最終判決(「**最終判決**」)，而該申請已於2022年6月23日獲得批准。最終判決下令將以本公司名義持有的英屬處女群島公司股份根據英屬處女群島高等法院日期為2022年6月14日的判令，以總承包商名義作押記，有關金額為22,799,558.50美元，自2021年10月26日起按每年5%的判決利率計息。

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、2020年10月16日、2021年7月6日、2021年8月25日及2021年9月13日的公告。

董事認為，4,270萬美元(相等於約港幣3.351億元)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。

有關該分包商的留置權及申索，董事認為本公司與該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，本集團並無就有關訴訟及申索的財務影響估計及披露或有負債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。預計訴訟相關的負債可能最大約2.196億美元(相等於約港幣17.234億元)。董事認為對手方提出的申索評估過度，且於2022年6月30日，基於最佳估計，已就洛杉磯項目的支出及留置權事項合共累計撥備約港幣1,263,307,000元(2021年：港幣1,274,199,000元)。

#### 針對本公司的清盤呈請

中泛房地產開發第三(作為借款人)、DW 80 South, LLC(作為初步貸款人(「初步貸款人」)與本公司及本集團若干成員公司(作為擔保人)訂立日期為2019年5月22日的融資協議(「融資協議」)，而於2022年6月10日，本公司獲悉初步貸款人已於2022年6月9日，向百慕達高等法院(「百慕達高等法院」)提交針對本公司的清盤呈請(「呈請」)。提交呈請的主要理據為本公司未能根據本公司以初步貸款人為受益人於2019年5月22日授出的母公司擔保，按初步貸款人的要求支付未償還款項175,368,108.86美元(相等於約港幣13.763億元)。呈請僅因申請本公司清盤而向百慕達高等法院提交，於本公告日期，百慕達高等法院尚未就本公司清盤發出清盤令。

就融資協議而言，已向初步貸款人提供就股份抵押協議項下的抵押股份，而其擁有於2021年12月31日賬面值為2.200億美元(相等於約港幣17.265億元)的紐約項目物業。

2022年8月25日(紐約時間)，該等借款人以及該等貸款人訂立了寬限協議，於2022年8月18日生效。根據寬限協議的條款，各方同意(其中包括)：(i)該等貸款人不行使行政代理人的權利及不作出貸款文件項下的補救方法，而行政代理人不作出根據貸款文件項下的強制執行法律行動，包括但不限於在停頓期內不繼續進行呈請；(ii)該等借款人將作出臨時寬限，以換取由寬限協議生效日期(即支付第一期寬限延長付款當日)起直至2022年10月31日止的停頓期。上述停頓期受限於可延長額外一個月期間至2022年11月30日的選擇，而該等借款人須支付額外寬限延期付款。在該等借款人的選擇下，於停頓期(2022年10月31日或2022年11月30日(視乎延長權有否獲行使而定))延期屆滿前，該等借款人可根據轉讓文件支付最終一次性金額連同適用於行政代理人的轉讓稅，而該轉讓須向行政代理人作出，以最終悉數結清貸款文件項下所有尚未償付的金額(或根據本公司於2019年5月22日授出以行政代理人為受益人的母公司擔保)。有關寬限協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年8月26日的公告。

有關融資協議及其涉及的法律程序的更多資料，請參閱本公司日期為2019年5月23日、2021年10月29日、2021年11月25日、2022年1月11日、2022年5月6日、2022年6月10日及2022年8月26日的公告。

## 10 出表子公司

誠如附註1所披露，(i)本集團於2022年4月起失去對中泛置業控股集團的控制權。因此，中泛置業控股集團於物業投資分部反映的業績以及資產及負債已於2022年4月1日起出表；及(ii)本集團於2022年5月起失去對中泛房地產開發第三集團的控制權。因此，紐約項目所擁有並計入房地產開發分部的中泛房地產開發第三集團已於2022年5月1日起出表。中泛置業控股集團與中泛房地產開發第三集團於各自出表日的資產及負債(不包括於綜合入賬時已抵銷的公司間貸款及應收／應付本集團公司的款項)如下：

於各自出表日喪失控制權的資產及負債情況分析如下：

	中泛置業 控股集團 港幣千元	中泛房 地產開發 第三集團 港幣千元
<b>資產／(負債)</b>		
物業、機器及設備	21,487	20
投資物業	1,346,448	—
使用權資產	13,235	—
按金及其他應收款項	51,954	6,120
應收賬款	29,007	—
現金及現金等價物	56,471	3,211
發展中物業	—	1,735,864
租賃負債	(8,701)	—
流動所得稅負債	(26,130)	—
已收按金、其他應收款項及應計項目	(82,392)	(188,118)
遞延所得稅負債	(322,997)	—
<b>淨資產(不包括終止確認的貸款)</b>	<b>1,078,382</b>	<b>1,557,097</b>
應付利息	(120,875)	(79,397)
借貸	(1,182,377)	(1,291,148)
<b>終止確認貸款的餘額</b>	<b>(1,303,252)</b>	<b>(1,370,545)</b>
<b>出表子公司於出表日期的資產減負債 (包括貸款)</b>	<b>(224,870)</b>	<b>186,552</b>
期內出表子公司的公允價值變動	(48,419)	(70,073)
<b>於2022年6月30日於(有關出表子公司的 責任)／出表子公司的權益的賬面金額</b>	<b>(273,289)</b>	<b>116,479</b>

## 11 報告期後事項

除本公告其他部分所披露者外，本集團於報告期後並無其他重大事項。

## 財務概覽

### 資金資產及其他資料

#### 資金管理

本集團的主要資金及融資政策重點為專注流動資金管理以達到最佳的流動性，同時以具成本效益的方式為附屬公司的運作提供資金支持。管理層密切監察本集團的流動資金狀況，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。本集團的財務部門將在有需要時以借款、發債、可換股票據及發行新股方式引入資金。財務部門以中央管理模式運作，負責管理本集團的資金需要並監察如關於利息、外匯匯率及對手方的財務風險。

期內，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、租賃負債、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的利率為固定。本集團的利率風險主要來自按浮息計算的借款。本集團管理層通過審查定息及浮息借款以緩和利率風險。於報告期內，本集團認為無需使用利率掉期對沖利率風險。

#### 外匯風險

本集團面對由主要涉及港幣、美元及人民幣（「人民幣」）的多種不同貨幣風險所產生的外匯風險，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風險，主要是以美元或人民幣計值的(i)美國、印尼及中國的投資；及(ii)銀行存款、應收貸款及利息、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以對沖其外匯風險。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的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出表子公司的權益及責任有關。出表子公司的公允價值由專業估值師於2022年6月30日根據出表子公司各自的資產及負債公允價值進行估值。

## 信貸風險

本集團的盈餘資金受到審慎管理，其通常存放於具有良好信貸評級的金融機構內作為銀行存款。為管控違約及信貸風險，本集團高級管理人員定期監察金融機構及其對手方的信貸評級並就各對手方設置總信貸限額。本集團於報告日期的最大信用風險為各類財務資產的賬面價值。

本集團的應收賬款主要為應收租金。租戶須於租賃開始前繳交租金按金。本集團定期評估該等債務人的信貸質素以管理有關風險。

本集團的非流動其他應收款項主要為來自本公司間接非全資附屬公司PT Mabar兩名非控股股東的非流動貸款及應收利息。

根據中國泛海電力有限公司(「中國泛海電力」)與PT. Garda Sayap Garuda(「GSG」，PT Mabar的其中一名非控股股東)訂立日期為2014年5月14日的貸款協議及補充協議(「GSG貸款協議」)，應收貸款及利息須由GSG以GSG自PT Mabar收到的每次分派股息(由PT Mabar的股東大會決議案設定及宣派)的70%償還予中國泛海電力。GSG貸款協議於2019年12月31日屆滿。本集團正與GSG磋商以進一步重續GSG貸款協議，GSG期望與PT Mabar管理層就(i)棉蘭項目的建設；及(ii)對棉蘭項目餘下建設期間的注資的時間表達成一致後執行補充貸款協議。於棉蘭項目重新啟動時，預期GSG將願意訂立補充貸款協議。

同時，根據棉蘭項目的現金流預測模型，PT Mabar將能夠於未來產生淨利潤及分派股息。因此，本公司管理層認為，於執行上述補充貸款協議後，概無任何非流動貸款及應收利息的重大可收回事項。



## 流動資金及營運資金

於2022年6月30日，本集團的無抵押及不受限制現金共值港幣740萬元(2021年12月31日：港幣1,570萬元)，其中29.6%、62.2%及7.6%(2021年12月31日：29.3%、42.7%及26.9%)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2022年6月30日的港幣32.862億元(2021年12月31日：港幣57.525億元)其他貸款(包括可換股票據)為定息借貸並須於一年內償還(2021年12月31日：港幣44.894億元)，並概無(2021年12月31日：港幣12.631億元)浮息借貸並須於一年內償還。

於2022年6月30日，本集團亦有一筆港幣87.833億元(2021年12月31日：港幣85.051億元)的應付一間中間控股公司款項，為須於一年後但兩年內償還的定息借貸，以及一筆港幣2,970萬元(2021年12月31日：無)的應付直接控股公司款項，為免息借貸並須於一年內償還。於2022年6月30日，本集團的資本負債比率(按外部借貸和因出表子公司已中止確認的貸款總額除以權益總額計算)為168.5%(2021年12月31日：135.3%)。

本集團亦將繼續尋求額外借貸，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，本集團亦將就額外財務需要(如取得額外財務支持)向泛海控股及中泛集團尋求額外財務支持(如有)。

## 現金流量

期內，經營業務及投資業務所用現金淨額分別為港幣7,000萬元(2021年：港幣6,710萬元)及港幣5,960萬元(2021年：投資業務所得現金淨額為港幣270萬元)。投資業務所得現金淨額減少主要因為期內現金隨出表子公司流出所致。期內，融資業務所得現金淨額為港幣1.214億元(2021年：港幣5,030萬元)，主要包括來自一間中間控股公司借款。

## 抵押及或有負債

於2022年6月30日，本集團的資產抵押及或有負債詳情分別載於本公告附註8及9。

除附註8及9外，於期內及截至2021年12月31日止年度內，本集團並無產生任何其他擔保或其他或有負債。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

於2022年6月30日，本集團並無任何未來重大投資及資本資產計劃。

## 人力資源

於2022年6月30日，本集團僱用56名僱員(2021年6月30日：72名)。期內的僱員成本總額(包括董事酬金)為港幣3,040萬元(截至2021年6月30日止期間：港幣6,290萬元)。本集團的薪酬政策與本公司2021年年報內所述者相同。

## 購股權計劃

本公司現有購股權計劃(「購股權計劃」)於2015年5月19日獲有條件採納。董事可據此向合資格人士授出購股權以認購本公司股份，惟須受限於其訂明的條款及條件。本公司自採納購股權計劃以來，並無根據該計劃授出購股權。有關購股權計劃的詳細內容，請參閱本公司2021年年報。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

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的上市證券。

## 重大附屬公司及聯營公司收購及出售

期內，本公司並無進行重大附屬公司及聯營公司收購或出售。

## 持有重大投資

期內，除了已於本公告披露者外，本集團並無持有重大投資。

## 遵守企業管治守則

期內，本公司一直遵守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」）及原則，惟下述偏離除外：

守則條文 C.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。

韓曉生先生於期內身兼本公司總裁（「總裁」）和董事會主席（「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。

## 董事進行證券交易的標準守則

董事會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期內一直遵守證券守則及標準守則。

## 審閱財務資料

董事會轄下審核委員會已審閱本集團期內的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創造長遠回報。為達致此目標，本集團的策略為透過多元化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。主席報告載有對本集團表現的討論與分析、本集團在締造或保存較長遠價值上的基礎及達成本集團目標的策略。

## 刊發 2022 年未經審核中期業績公告及中期報告

本中期業績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 2022 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、董事、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) 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，2022 年 8 月 29 日

#### 執行董事：

韓曉生先生 (主席)  
劉洪偉先生 (副主席)  
劉 冰先生  
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 7.8478 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。

\* 僅供識別