

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2021年12月31日止年度的 經審核全年業績公告 及 建議修訂現有細則及 採納新公司細則

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2021年12月31日止年度(「年內」)的經審核全年業績。

主席報告

2021年對於本公司是極具挑戰的一年。突如其來的新型冠狀病毒肺炎(「新冠肺炎」)疫情在2020年給全球經濟格局帶來了巨大的衝擊，中泛控股的美國(「美國」)房地產開發項目在經濟不景氣的情況下，加上融資困難及訴訟問題，令項目發展受阻，在2020年已進行了部分資產減值。2021年新冠肺炎疫情隨著疫苗的普及逐漸受控，但因新型變種新冠病毒而令疫情反撲，高度可傳播變種病毒Omicron已經廣泛傳播，令本港和海外疫情持續反彈，經濟復甦也因此放緩。中國方面，自2021年以來，中國房地產開發商一直受到中央政府「房住不炒」的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更變得困難，房地產開發行業監管已觸發多家房地產開發商違約事件增加，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，本集團面臨流動性壓力。中泛控股面對外部仍然嚴峻複雜的局面經濟，一方面積極應對新冠肺炎疫情反覆對正常經營秩序造成的負面影響，另一方面嚴格監管態勢持續，加之公司前期發展中累積的一些結構性問題等因素令本集團出現階段性現金流匹配困難，預計將繼續對本集團的業務造成壓力。年內，由於資金出現問題，於美國和印尼的部分項目未能如期完工，導致預計未來可回收金額減少，部分夏威夷項目亦決定出售以減少負債。本集團已根據審慎性原則，對部分美國房地產開發項目和印尼電廠項目計提了減值準備，加上洛杉磯項目(「**洛杉磯項目**」)和其他項目仍未復工令相關利息和費用未能資本化，令本集團在年內出現重大虧損。

本集團當下仍面臨階段性困難，需努力不斷完善業務佈局，靈活高效的經營管理核心業務，不斷拓寬持續發展空間。下一步，本集團仍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，努力加強核心資產運營、流動性風險綜合化解、重大爭議事項處理等重點工作，爭取盡快解決制約本集團發展的重點難題，推動經營企穩回升，穩健發展。

宏觀經濟環境

中泛控股主要的物業項目位於中國內地和美國。

2021年新冠肺炎仍肆虐全球，原本經濟在上半年逐漸復甦，但2021年11月開始Omicron變種病毒廣泛傳播，令本港和海外疫情持續反彈，經濟復甦也因此放緩。根據美聯儲2021年11月議息會議，基準利率維持不變，加息預期明確，自2022年3月17日起決定把基礎借貸利率提升至0.5厘證明了這一點，並發出縮表的信號，逐漸縮減資產購買規模，逐步退出量化寬鬆，到2022年年中結束，節奏符合預期，對市場衝擊或相對有限。原油在內的大宗商品價格持續走高導致通脹持續攀升，美股市場高位盤整。在美元(「**美元**」)走強背景下，人民幣(「**人民幣**」)匯率雖有小幅波動，但依然堅挺。

至於美國的房地產市場，購房熱潮於**2021**年前三季度以來首度出現放緩跡象，但房價仍然持續上漲。一方面，房屋價格的飆漲吸引了更多賣家和買家進行交易；另一方面，目前的低利率和疫情導致的居家工作需求，也都刺激了購買住房需求。惟中泛控股的美國房地產開發項目仍未建至可出售的水平，住房的市場價格對中泛控股的影響不大。

中泛控股於年內持有在中國上海的商業及寫字樓物業用於獲取租金收入。受疫情及經濟不確定性等因素的影響，寫字樓租賃市場整體需求略顯疲軟，租戶承租能力有所下降。在寫字樓市場需求略顯低迷，以及新增供應加劇市場競爭的雙重影響下，寫字樓市場呈現出空置率上升、租金增速放緩的特徵。

2021年至今我國統籌推進疫情防控和經濟社會發展工作，有效實施宏觀政策，經濟總體延續恢復態勢，但當前國際環境不確定性因素增多，國內經濟恢復仍不穩固、不均衡。行業政策方面，作為降杠杆和防控地產行業泡沫風險的重要舉措，「三道紅線」已經開始抑制地產商債務增長，並給信用較差的開發商帶來壓力。從**2020**年設置房地產融資「三道紅線」、銀行房貸佔比「天花板」，到近期約談恒大集團，央行一連串動作顯示防範系統性金融風險之決心。在債券違約以有記錄以來最快的速度增加之際，**2021**年以來房地產公司佔中國發行人債券違約總金額的約三分之一。此外，多家房地產公司暴露信用風險，連續的風險事件引發中資房地產商高收益債被拋售。而泛海控股及本公司近期亦面對債務違約和訴訟等問題，嚴重影響再融資的能力。

由於資金短缺，中泛控股各板塊的業務受不同程度的影響，其中由本公司直接持有的中泛房地產開發控股有限公司（「**中泛房地產**」）的已發行股份已被接管，其間接持有夏威夷房地產開發項目。詳情請參考本公司於**2021年12月17日**所發出的公告。洛杉磯房地產開發項目和印尼能源電力項目工程均已暫停，年內投入資金只能維持項目基本支出，不再建設。上海物業抵押貸款由於債務違約，已收到貸款人催促還款函，由本公司直接持有中泛置業控股有限公司（「**中泛置業控股**」）的已發行股份亦於**2022年2月**被接管，其間接持有本公司的上海物業，詳情請參考本公司於**2022年2月15日**所發出的公告。

面對資金短缺，融資困難，**2022年**管理層將繼續積極維護優化現有專案，努力推進引戰或出售項目，持續管理外來風險挑戰，在適當時點有可能增加新的業務增長點，提高盈利能力，全力制定策略及計畫以應付資金的不確定性。

本集團大多數發展中項目及借款均以美元計價，以港幣（「**港幣**」或「**港元**」）呈報，由於香港實行聯繫匯率制度，美元對港元不會產生巨大波動，但年內美元走強，本集團部分以美元計價的貸款則由於美元持續走強，產生匯兌虧損。

財務業績

年內，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**2021年12月31日**的總資產達港幣**212.630億元**。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。

年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**43.218**億元(2020年：港幣**7.443**億元)。利息及稅前虧損增加主要由於房地產開發板塊有項目減值**4.829**億美元(相當於港幣**37.657**億元)(2020年：港幣**6.178**億元)，電力板塊方面有項目減值**4,267**萬美元(相當於港幣**3.327**億元)(2020年：無)。房地產開發板塊的減值分別為(1)洛杉磯項目因資金問題，項目已於2020年10月暫停，原定計劃於2021年上半年重啟建設，但相關工作進展未達預期，項目現金回收週期拉長(2020年原預計2023年完工，但延遲至2025年完工)，使得項目現金流預測模型經貼現後的現值減少，產生減值**1.775**億美元(相當於港幣**13.842**億元)；(2)紐約項目是基於評估師估值結合管理層估計出售價折讓而得出減值**2.149**億美元(相當於港幣**16.758**億元)；(3)夏威夷科琳娜二號地項目及科琳娜一號地項目則參考預計的未來可收回金額和周邊成交案例，2021年市場成交價格較2020年有所降低，產生減值準備**7,610**萬美元(相當於港幣**5.934**億元)；和(4)夏威夷卡珀雷區項目的地塊(連同夏威夷科琳娜二號地項目及夏威夷科琳娜一號地項目，「**夏威夷項目**」)則基於評估師估值結合管理層估計出售價折讓而得出減值**1,440**萬美元(相當於港幣**1.123**億元)。電力板塊方面由於可收回金額按照預計未來現金流量的現值確定，但由於減碳目標對燃煤電廠項目融資及價格的預期影響，加之項目工期受資金影響延遲，現金回收週期拉長(2020年原預計2023年完工，但延遲至2025年完工)，另外稅前貼現率增加(由2020年的**11.04%**增加至2021年的**11.17%**)，使得項目現金流預測模型經貼現後的現值減少，對比賬面值後需計提減值。

由於美國房地產開發和印尼能源電力項目產生減值撥備合共約港幣**40.984**億元(2020：港幣**6.178**億元)、洛杉磯項目及其他項目停工以致產生未能資本化利息約港幣**10.753**億元(2020年：港幣**1.833**億元)，加上年內對洛杉磯房地產開發項目相關訴訟計提撥備約港幣**7,160**萬元(2020年：無)和產生的匯兌虧損約港幣**3,200**萬元(2020年：港幣**4,270**萬元)，本集團年內的股東應佔綜合虧損為港幣**53.598**億元(2020年：港幣**9.266**億元)，每股基本虧損為港幣**33.20**仙(2020年：**5.74**仙)。

年內收入為港幣**1.113**億元(2020年：港幣**1.000**億元)，收入上升主要為上海投資物業的出租率和出租租金率均有所上升所致。

股息

董事會年內不建議派發末期股息(2020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，該物業為年內物業投資板塊的唯一物業。然而，於**2022**年**2**月，上海物業抵押貸款的貸款方因債務違約而發出信函要執行抵押物，中泛置業控股已被接管。本集團一直積極與貸款人商討更新的還款計劃，並尋求融資公司為現有貸款再融資，以繼續進行物業投資業務。於**2021**年**12**月**31**日，上海兩幢辦公室及商用物業的平均出租率為**97%**。

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，由於資金出現問題，項目未能如期完工，導致預計未來可回收金額減少，部分項目亦因資金問題而決定出售以減少負債，公司根據審慎性原則，為真實、準確地反映公司截至**2021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，最終計提了包含洛杉磯項目、紐約項目和夏威夷項目的減值合共**4.829億美元**（相當於港幣**37.657億元**）（**2020年**：港幣**6.178億元**）。於**2021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。項目總地塊面積約**18,662平方米**（「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，該項目自**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。本集團現正積極與潛在投資者洽談項目融資或合作開發計劃，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。根據發展規劃，從重啟工程到竣工，大約還有兩年的發展時間。已建成的公寓大樓部分將作出售，而**LED**廣告牌、購物中心和酒店將被用作出租，以賺取經常性

租金收入。洛杉磯項目因資金問題，原定計劃於2021年上半年重啟建設，但相關工作進展未達預期，項目現金回收週期拉長(2020年原預計2023年完工，但延遲至2025年完工)，使得項目現金流預測模型經貼現後的現值減少，產生減值1.775億美元(相當於港幣13.842億元)(2020年：港幣2.805億元)，需作出相應撥備並記入損益表。於2021年12月31日，已投入項目的資金約11.905億美元(相當於約港幣92.836億元)。

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，最初的計劃是發展成一幢包含高端酒店和住宅的混合用途大廈，由於本集團已將洛杉磯項目定為核心開發項目，大部分資金已用於洛杉磯項目，其他項目如紐約項目、夏威夷項目等最初計劃在後期或在有充足資金時進行開發。基於詳細設計尚未敲定，故無預計工期及竣工日期，考慮到土地閒置、尚未開工建設且土地不會立即產生收益，管理層已計劃出售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集團的負擔。項目已進行市場推廣，並計劃於2022年完成出售。根據評估師的估值與管理層對售價折扣的估計，已於截至2021年12月31日止年度內對紐約項目計提減值撥備2.149億美元(相當於港幣16.758億元)(2020年：無)。於2021年12月31日，已投入項目的資金約4.099億美元(相當於約港幣31.964億元)。

夏威夷項目

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。由於本集團已將洛杉磯項目定為核心開發項目，大部分資金已用於洛杉磯項目，其他項目如紐約項目、夏威夷項目等最初計劃在後期或在有充足資金時進行開發。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立即產生收益，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。科琳娜二號地項目參考預計的未來可收回金額和周邊成交案例，2021年市場成交價格較2020年有所降低，產生減值準備2,360萬美元(相當於港幣1.840億元)。於2021年12月31日，已投入項目資金約2.205億美元(相當於約港幣17.195億元)。

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設施；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。由於本集團已將洛杉磯項目定為核心開發項目，大部分資金已用於洛杉磯項目，其他項目如紐約項目、夏威夷項目等最初計劃在後期或在有充足資金時進行開發。基於詳細設計尚未敲定，故無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立即產生收益，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。科琳娜一號地項目參考預計的未來可收回金額和周邊成交案例，2021年市場成交價格較2020年有所降低，產生減值準備5,250萬美元(相當於港幣4.094億元)。於2021年12月31日，已投入項目資金約3.074億美元(相當於約港幣23.971億元)。

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。由於本集團已將洛杉磯項目定為核心開發項目，大部分資金已用於洛杉磯項目，其他項目如紐約項目、夏威夷項目等最初計劃在後期或在有充足資金時進行開發，基於詳細設計尚未敲定，故無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立即產生收益，管理層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。2021年12月22日，本集團與獨立第三方簽署買賣協議，以2,330萬美元(相當於約港幣1.817億元)出售夏威夷卡珀雷區土地項目的部分土地。2022年3月16日，本集團與另一位潛在買家(為獨立第三方)就出售夏威夷卡珀雷區土地項目剩餘部分土地訂立買賣協議，總代價為9,290萬美元(相當於約港幣7.244億元)。於2021年12月31日，夏威夷西區地塊基於評估師估值結合管理層估計出售價折讓而得出減值1,440萬美元(相當於港幣1.123億元)。於2021年12月31日，已投入項目資金約1.253億美元(相當於約港幣9.771億元)。

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)(「**PLN**」)簽署了電力購買協議(「**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。該項目於2014年10月開始進行土地平整工程。隨著2015年開始動工，棉蘭項目的整體完成率現已超過70%：設計工作已接近完成；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，以及公司面臨的流動資金問題，棉蘭項目至今仍處於停工狀態。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債權人的所有當前債務，或供潛在投資者收購項目。棉蘭項目將在開始運營後運行30年以產生收入。於2021年12月31日，項目的現金流模型由於減碳目標對燃煤電廠項目融資及價格的預期影響增加稅前貼現率(由2020年的11.04%增加至2021年的11.17%)，加之項目工期受資金影響延遲，現金回收週期拉長(2020年原預計2023年完工，但延遲至2025年完工)，使得項目現金流預測模型經貼現後的現值減少，對比賬面值後需計提減值4,267萬美元(相當於港幣3.327億元)(2020年：無)。於2021年12月31日，已投入棉蘭項目資金約為3.661億美元(相當於約港幣28.549億元)。

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、運維等義務。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，PLN承諾按照約定公式計算的價格購買全部容量，可以保證項目公司收入的穩定性。能量部分按調度需求計算。先前談判的購電協議的商業運營日期(「**商業運營日期**」)為2019年12月31日。由於商業運營日期已過期，項目公司現正與PLN商討簽訂補充協議修訂商業運營日期和其他條款，而購電協議的主要條款將維持不變。

財務投資及其他

面對資金壓力以及股票市場持續波動，本集團已於年前出售大部分債券及其他投資，亦沒有再投入新的財務投資項目，本集團目前仍持有中國匯源果汁集團有限公司股票，但由於其已於2021年1月被除牌，本集團已於2020年底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。分部收入持續減少主要是由於本集團出售財務投資以返還資金用於投資房地產開發板塊，以及減輕本集團的負債。

展望

變種新冠病毒Omicron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，展望未來，在局勢多變和經濟不確定的情況下，經濟復甦仍將充滿挑戰。在經濟重啟步伐不明朗、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。面對挑戰，本集團將繼續處置不會產生即時收益或處於初步規劃階段的資產，以減少整體負債，從而減輕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，本集團一直在積極與貸款方商議債務重組，包括簽署補充協議以修改原始融資協議的某些關鍵條款和條件，例如延長本金和利息支付時間表。本集團亦將積極向銀行、獨立金融機構及其他交易對手尋求額外銀行及其他借款，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立即產生收入的資產，本集團仍會繼續維持現有未被出售或被接管的業務並騰出資源以發展接近完成的洛杉磯項目，並將繼續做好精簡經營、全力推進融資、引進戰略投資者、資產處置、優化管控等一系列工作。本集團亦將繼續齊心協力、克難攻堅，頂住巨大壓力，克服種種困難，堅定不移加快資產處理，並引進戰略投資者，在逐步解決矛盾和問題過程中開闢發展新境界。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，在泛海控股的帶領下，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，2022年3月29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，惟高度可傳播變體 **Omicron** 變種新冠病毒令疫情反撲，使本港和海外疫情持續反彈，經濟復蘇也因此放緩。中國方面，自**2021**年以來，中國房地產開發一直受到中央政府「住房不炒」的指導方針的嚴格監管，令房地產相關債券受到壓制，其中包括本集團的中間控股公司泛海控股，以及本集團自身亦面臨流動性壓力，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，上海兩幢物業由於債務違約，已收到貸款人催促還款函並於**2022**年**2**月被貸款人聘請接管人接管中泛置業控股，其間接持有上海物業，詳情請參考公司於**2022**年**2**月**15**日發出的公告；房地產開發方面，其中泛房地產，其間接持有夏威夷項目已於**2021**年**7**月被接管，詳情請參考公司於**2021**年**12**月**17**日發出的公告。洛杉磯項目工程已暫停，投入資金只能維持項目基本支出，不再建設，項目未能如期完工，導致預計可回收金額減少，其他項目亦因資金問題而決定出售以減少負債，公司根據審慎性原則，對部分美國地產項目計提了減值準備；能源電力方面，棉蘭項目至今仍處於停工狀態，項目的現金流模型由於減碳目標對燃煤電廠項目融資及價格的預期影響增加稅前貼現率由**2020**年的**11.04%**增加至**2021**年的**11.17%**，加之項目工期受資金影響延遲，現金回收週期拉長（**2020**年原預計**2023**年完工，但延遲至**2025**年完工），使得項目現金流預測模型經貼現後的現值減少，對比賬面值後需計提減值；財務投資板塊方面，由於

集團面對資金壓力以及股票市場持續波動，本集團已於年前出售大部分債券及其他投資，亦沒有再投入新的財務投資項目，所以收入減少，匯兌虧損約港幣3,200萬元，主要為美元升值令以美元借入的貸款產生匯兌虧損。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，以減少本集團的整體負債，從而減輕本集團的經常性財務成本及營運資金負擔。本集團將同時致力維持現有未被出售或被接管的業務並騰出資源以發展接近完成的項目，不斷優化資產佈局，以提升盈利能力，增加股東回報。

物業投資

2021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1.109億元(2020年：港幣9,370萬元)。未扣除利息支出及稅項前盈利(「利息及稅前盈利」)為港幣8,530萬元，較2020年同期之港幣7,300萬元增加17%，收入和利息及稅前盈利增加主要由於出租率上升所致。於2021年12月31日，兩幢物業的平均出租率約為97%。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，整體經濟仍未完全恢復，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。然而，於2022年2月，上海物業抵押貸款因債務違約的貸方發出信函執行抵押物，中泛置業控股已被接管。本集團一直積極與貸款人商討更新的還款計劃，並尋求融資公司為現有貸款再融資，以繼續進行物業投資業務。

房地產開發

房地產開發板塊於早期已併入美國的優質項目，現已在主要城市擁有超過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166.146億元，累計總投入22.536億美元(相當於港幣175.738億元)，下表為各項目的基本概況：

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2021年 12月31日 已投入資金 (百萬美元)	項目現時情況	項目發展
洛杉磯項目	18,662	1,190.5	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。	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	409.9	該項目已進行市場推廣，計劃於2022年完成出售。	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	220.5	該項目已進行市場推廣，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	307.4	該項目已進行市場推廣，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	125.3	鑑於管理層計劃出售地塊，已於2021年12月22日與獨立第三方簽署買賣協議，以2,330萬美元(相當於約港幣1.817億元)出售夏威夷卡珀雷區的部分土地。2022年3月16日，本集團與另一位潛在買家(為獨立第三方)就出售夏威夷卡珀雷區項目剩餘部分土地訂立買賣協議，總代價為9,290萬美元(相當於約港幣7.244億元)。	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，房地產開發板塊利息及稅前虧損為港幣39.745億元(2020年：港幣7.063億元)，虧損增加主要由於項目減值撥備港幣37.657億元(2020年：港幣6.178億元)。公司於2021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。其中洛杉磯項目因資金問題，項目已於2020年10月暫停，原定計劃於2021年上半年重啟建設，但相關工作進展未達預期，項目現金回收週期拉長(2020年原預計2023年完工，但延遲至2025年完工)，使得項目現金流預測模型經貼現後的現值減少，產生減值1.775億美元(相當於港幣13.842億元)(2020年：港幣2.805億元)；紐約項目是基於評估師估值結合管理層估計出售價折讓而得出減值2.149億美元(相當於港幣16.758億元)(2020年：無)；夏威夷科琳娜二號地項目及科琳娜一號地項目則參考預計的未來可收回金額和周邊成交案例，2021年市場成交價格較2020年有所降低，產生減值準備7,610萬美元(相當於港幣5.934億元)(2020年：夏威夷科琳娜一號地項目減值港幣3.373億元)；和夏威夷卡珀雷區項目的地塊則基於評估師估值結合管理層估計出售價折讓而得出減值1,440萬美元(相當於港幣1.123億元)。洛杉磯項目亦由2020年10月開始完全停工以致產生未能資本化利息約港幣10.753億元(2020年：港幣1.844億元)。撇除項目的減值損失和對洛杉磯項目相關訴訟計提撥備港幣7,160萬元，利息及稅前虧損由2020年同期港幣8,850萬元增加至2021年港幣1.372億元，虧損增加主要原因為洛杉磯項目停工相關費用不能資本化增加所致。

能源電力

本集團於2015年併入了棉蘭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)。棉蘭項目公司與當地國有電網公司PLN簽署了電力購買協議。隨著2015年開始動工，棉蘭項目的整體完成率現已超過70%：設計工作已接近完成；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，以及公司面臨的流動資金問題，棉蘭項目至今仍處於停工狀態。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債權人的所有當前債務，或供潛在投資者收購項目。棉蘭項目將在開始運營後運行30年以產生收入。預計投產後將為本集團帶來穩定的收入來源。於2021年12月31日，項目的現金流模型由於減碳目標對燃煤電廠項目融資及價格的預期影響增加稅前貼現率(由2020年的11.04%增加至2021年的11.17%)，加之項目工期受資金影響延遲，現金回收週期拉長(2020年原預計2023年完工，但延遲至2025年完工)，使得項目現金流預測模型經貼現後的現值減少，對比賬面值後需計提減值4,267萬美元(相當於港幣3.327億元)(2020年：無)。截至2021年12月31日，已投入棉蘭項目資金約為3.661億美元(相當於約港幣28.549億元)。

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3.642億元(2020年：港幣4,240萬元)。利息及稅前虧損增加主要由於對棉蘭項目減值撥備港幣3.327億元和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340萬元(2020年：港幣980萬元)撥備所致。撇除以上其他虧損港幣3.361億元(2020年：港幣980萬元)，能源電力板塊年內利息及稅前虧損為港幣2,810萬元(2020年：港幣3,260萬元)，虧損減少主要由於控制成本所致。

財務投資及其他

2021年內財務投資及其他板塊收入為港幣40萬元，相比2020年港幣630萬元減少93%。年內利息及稅前虧損為港幣6,840萬元(2020年：港幣6,860萬元)。虧損減少主要由於美元升值令以美元借入的貸款產生匯兌虧損約港幣3,200萬元(2020：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港幣4,300萬元)，惟部分被股息及利息收入減少所抵銷。撇除其他淨虧損港幣3,200萬元(2020：港幣4,150萬元)，年內的利息及稅前虧損為港幣3,650萬元(2020年：港幣2,710萬元)，虧損增加主要由於股息及利息收入減少所致。

於2021年12月31日，本集團沒有持有上市股票證券。於2020年12月31日，本集團上市及非上市股票證券的公允值為港幣240萬元，下跌主要因為本集團已於年內出售所持有上市股票證券。

本集團未來的發展策略

展望未來，本集團會繼續處置不會產生即時收益或處於初步規劃階段的資產，以減少本集團的整體負債，從而減輕本集團的經常性財務成本及營運資金負擔，維持現有未被出售或被接管的業務並騰出資源以發展洛杉磯項目。此外，對於現有未償還的借款，本集團一直在積極說服貸款方進行債務重組，包括簽署補充協議以修改原始融資協議的某些關鍵條款和條件，例如延長本金和利息支付時間表。本集團亦將積極向銀行、獨立金融機構及其他交易對手尋求額外銀行及其他借款，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。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。

綜合收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
收入	3	111,304	99,996
銷售成本		(9,957)	(9,437)
毛利		101,347	90,559
其他淨虧損	4(a)	(4,210,555)	(670,390)
銷售及分銷成本		(1,474)	(2,744)
行政費用		(211,153)	(161,744)
營業虧損		(4,321,835)	(744,319)
利息開支		(1,079,144)	(188,496)
除稅前虧損	4	(5,400,979)	(932,815)
所得稅抵免／(支出)	5	29,736	(4,919)
年內虧損		(5,371,243)	(937,734)
以下應佔的虧損：			
— 本公司股東		(5,359,792)	(926,596)
— 非控股權益		(11,451)	(11,138)
		(5,371,243)	(937,734)
本公司股東應佔的每股基本及攤薄虧損	7	港幣(33.20)仙	港幣(5.74)仙

末期股息的詳情載於附註6。

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
年內虧損	<u>(5,371,243)</u>	<u>(937,734)</u>
其他全面收益／(開支)：		
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	94,794	8,497
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：		
— 計入儲備的估值淨收益／(虧損)	<u>439</u>	<u>(97,092)</u>
年內除稅後其他全面收益／(開支)*	<u>95,233</u>	<u>(88,595)</u>
年內全面開支總額	<u>(5,276,010)</u>	<u>(1,026,329)</u>
以下應佔的全面開支總額：		
— 本公司股東	(5,270,703)	(1,006,708)
— 非控股權益	<u>(5,307)</u>	<u>(19,621)</u>
	<u>(5,276,010)</u>	<u>(1,026,329)</u>

* 截至2021年及2020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2021年12月31日

	附註	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,539,031	2,857,400
投資物業		5,540,371	5,508,739
使用權資產		56,077	47,885
按公允價值計入其他全面收益的財務資產		—	2,409
按金、預付款項及其他應收款項		604,860	610,241
遞延所得稅資產		99,369	32,156
		8,839,708	9,058,830
流動資產			
發展中物業		12,264,978	15,829,178
應收賬款	8	23,885	5,247
按金、預付款項及其他應收款項		78,900	82,386
受限制現金		39,828	118,354
現金及現金等價物		15,702	35,235
		12,423,293	16,070,400
資產總值		21,263,001	25,129,230
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		1,614,265	1,614,265
儲備		2,244,287	7,514,990
		3,858,552	9,129,255
非控股權益		394,494	399,801
權益總額		4,253,046	9,529,056

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
負債		
非流動負債		
借貸	—	1,015,271
租賃負債	46,572	41,464
應付一間中間控股公司款項	8,505,057	6,579,626
遞延所得稅負債	321,685	302,601
	<u>8,873,314</u>	<u>7,938,962</u>
流動負債		
已收按金、其他應付款項及應計項目	2,306,267	2,022,712
借貸	5,752,539	5,575,632
租賃負債	37,761	30,937
流動所得稅負債	40,074	31,931
	<u>8,136,641</u>	<u>7,661,212</u>
負債總額	<u>17,009,955</u>	<u>15,600,174</u>
權益及負債總額	<u>21,263,001</u>	<u>25,129,230</u>

綜合財務報表附註

1 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 於本年度強制生效的香港財務報告準則的修訂

於本年度，本集團在編製綜合財務報表時已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）首次頒佈的香港財務報告準則的修訂，有關修訂於2021年1月1日或以後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號修訂	新冠病毒相關租金減免
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革 — 第2階段
香港會計準則第39號及	
香港財務報告準則第7號修訂	

除下文所述外，本年度應用香港財務報告準則修訂對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載披露並無重大影響。

應用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修訂—第2階段的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂涉及因應香港財務報告準則第7號「金融工具：披露事項」（「香港財務報告準則第7號」）獲採用後的利率基準改革、特定對沖會計規定及相關披露規定，對財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流的釐定基準作出更改。

由於相關合約於年內概無轉換至替代利率，故該等修訂並無對綜合財務報表造成影響。本集團將對以攤銷成本計量的銀行借款利率基準改革所產生的合約現金流變動應用可行權宜方法。

(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	保險合約及相關修訂 ³
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 10 號	投資者與其聯營公司或合營企業
及香港會計準則第 28 號修訂	之間資產出售或投入 ⁴
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，呈列財務報表 —
	借款人對包含按要求償還條款
	之有期貸款的分類 ³
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則	會計政策的披露 ³
實務報告第 2 號修訂	
香港會計準則第 8 號修訂	會計估計的定義 ³
香港會計準則第 12 號修訂	與單一交易產生的資產及負債
	相關的遞延稅項 ³
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
香港財務報告準則第 16 號修訂	2021 年 6 月 30 日之後的
	新冠肺炎相關租金寬減 ¹
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 2021 年 4 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 2023 年 1 月 1 日或以後開始的年度期間生效。

⁴ 對於待確定之日期或以後開始的年度期間生效。

董事預計應用所有該等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有適用香港財務報告準則，包括香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋以及香港公司條例（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（「**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。

就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料則被視為屬重大。

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) 持續經營評估

年內，本集團產生本公司股東應佔淨虧損約港幣5,359,792,000元（2020年：港幣926,596,000元）及營運現金流出淨額約港幣230,971,000元（2020年：港幣311,009,000元），而截至當日，本集團的發展中物業為約港幣12,264,978,000元（2020年：港幣15,829,178,000元），分類為流動資產，預計一年後落成及收回。於2021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約港幣7,978,326,000元（2020年：港幣7,419,990,000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，在可預見將來為該等業務的持續發展融資將需要大量資本。於2021年12月31日，本集團的已訂約但未撥備的資本承擔為約港幣1,479,501,000元（2020年：港幣1,460,539,000元）。

2 編製基準(續)

(b) 持續經營評估(續)

於2021年12月31日，本集團的債項(包括借款及租賃負債)分別為約港幣5,752,539,000元及港幣37,761,000元(2020年：港幣5,575,632,000元及港幣30,937,000元)，該等債項將自2021年12月31日起計十二個月內到期。在本集團的借款中，於本公告日期，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4,706,734,000元的借款，而有關拖欠款項在貸款方要求時須立即償還。

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，董事已審慎考慮未來流動性、本集團就美國和印尼項目作出的承擔、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2021年12月31日，本公司的中間控股公司中泛集團有限公司(「**中泛集團**」)向本集團提供約港幣8,505,057,000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2021年12月31日，中泛集團亦同意向本集團提供可用未提取融資約港幣3,971,903,000元(統稱「**中泛集團財務融資**」)；
- (ii) 於2022年3月22日，本集團就本公司的間接控股股東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(「**泛海控股財務支援**」)；

2 編製基準(續)

(b) 持續經營評估(續)

- (iii) 於2021年12月22日，泛海夏威夷度假村有限公司*（「**泛海夏威夷度假村**」，本公司的間接全資附屬公司）與Alaka'i Apartments II LP（「**Alaka'i**」，為本集團的獨立第三方）訂立買賣協議，據此，泛海夏威夷度假村有條件同意出售，而Alaka'i有條件同意購買位於美國夏威夷州卡珀雷的一個地塊，以及交通影響費抵免的總代價約為2,330萬美元（相當於約港幣1.817億元）（「**第一項出售事項**」）；及
- (iv) 於2022年3月16日，泛海夏威夷度假村與Tower Kapolei MF Holdings, LLC（「**TMF**」，為本集團的獨立第三方）訂立買賣協議，據此，泛海夏威夷度假村有條件同意出售，而TMF有條件同意購買位於美國夏威夷州卡珀雷的餘下部分土地，總代價約為9,290萬美元（相當於約港幣7.244億元）（「**第二項出售事項**」）（連同第一項出售事項，統稱「**項目出售計劃**」）。

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進行其他處置，以減低本集團的整體債項，因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) 本集團現正持續與多個金融機構就提供項目融資或聯合開發計劃接洽，用作本集團在洛杉磯項目竣工融資及清償洛杉磯項目債權人的所有現有債務（「**洛杉磯項目融資計劃**」）；
- (iii) 本集團一直持續積極說服貸款人就本集團已違約及將於2021年12月31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（「**債務重組計劃**」）；及

2 編製基準(續)

(b) 持續經營評估(續)

- (iv) 除中泛集團財務融資、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**」)。

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2021年12月31日起不少於12個月的期間。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2021年12月31日起計12個月內到期的財務責任及承擔。因此，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) 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) 成功落實及執行其他出售計劃以減低本集團的整體債項，因而減低本集團的經常性融資成本及營運資金壓力；
- (iii) 成功執行融資計劃，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；及
- (iv) 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。

2 編製基準(續)

(b) 持續經營評估(續)

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：

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
投資物業的租金收益	110,859	93,686
利息收益	445	6,139
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
	<u>111,304</u>	<u>99,996</u>

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／(利息及稅前虧損)(「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。

3 收入及分部資料(續)

分部資料：

	截至2021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>110,859</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>445</u>	<u>111,304</u>
其他淨虧損前分部業績	90,516	(137,242)	(28,104)	(36,450)	(111,280)
其他淨虧損(附註4(a))	<u>(5,182)</u>	<u>(3,837,280)</u>	<u>(336,121)</u>	<u>(31,972)</u>	<u>(4,210,555)</u>
利息及稅前盈利／(利息及 稅前虧損)	85,334	(3,974,522)	(364,225)	(68,422)	(4,321,835)
利息支出	-	(1,077,852)	(197)	(1,095)	(1,079,144)
除稅前盈利／(虧損)	85,334	(5,052,374)	(364,422)	(69,517)	(5,400,979)
所得稅抵免					29,736
年內虧損					<u>(5,371,243)</u>
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>
物業、機器及設備的折舊	<u>4,080</u>	<u>1,713</u>	<u>938</u>	<u>169</u>	<u>6,900</u>
使用權資產折舊	<u>2,381</u>	<u>7,258</u>	<u>2,855</u>	<u>7,251</u>	<u>19,745</u>
添置非流動分部資產(附註)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,179</u>	<u>139</u>	<u>6,318</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。

3 收入及分部資料(續)

	截至2020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>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	74,263	(88,507)	(32,565)	(27,120)	(73,929)
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／(虧損)	72,962	(706,286)	(42,404)	(68,591)	(744,319)
利息支出	—	(186,601)	(1,413)	(482)	<u>(188,496)</u>
除稅前盈利／(虧損)	72,962	(892,887)	(43,817)	(69,073)	(932,815)
所得稅支出					<u>(4,919)</u>
年內虧損					<u>(937,734)</u>
分部資產	1,453,337	20,161,726	3,455,969	26,042	25,097,074
遞延所得稅資產	—	32,156	—	—	<u>32,156</u>
資產總值					<u>25,129,230</u>
分部負債	99,287	1,733,812	204,203	57,811	2,095,113
借貸	1,146,239	3,440,444	712,920	1,291,300	6,590,903
應付一間中間控股公司款項	383,241	5,022,249	—	1,174,136	6,579,626
流動所得稅負債	25,995	5,936	—	—	31,931
遞延所得稅負債	301,314	1,287	—	—	<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。

3 收入及分部資料(續)

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。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	總額 港幣千元
收入					
2021年12月31日	<u>24</u>	<u>6</u>	<u>111,269</u>	<u>5</u>	<u>111,304</u>
2020年12月31日	<u>45</u>	<u>17</u>	<u>94,108</u>	<u>5,826</u>	<u>99,996</u>
資產總值					
2021年12月31日	<u>16,614,553</u>	<u>3,126,610</u>	<u>1,492,536</u>	<u>29,302</u>	<u>21,263,001</u>
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>

有關主要客戶的資料：

收入中約港幣4,170萬元(2020年：約港幣3,430萬元)來自兩名外部客戶，該等客戶個別佔本集團收入(不包括利息收益及股息收益)10%或以上。該收入歸屬於物業投資分部並來自中國。

4 除稅前虧損

除稅前虧損已計入及扣除下列項目：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
計入		
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 (「預期信用損失」) (附註(a))	—	431
投資物業租金收益	110,859	93,686
扣除		
發展中物業的減值虧損 (附註(a))	3,723,975	617,779
物業、機器及設備 – 在建工程的減值虧損 (附註(a))	332,743	—
投資物業的減值虧損 (附註(a))	41,721	—
訴訟撥備 (附註(a))	71,584	—
應收帳款的預期信用損失 (附註(a))	5,182	1,301
應收貸款及利息的預期信用損失 (附註(a))	3,378	9,839
僱員成本 (包括董事酬金) (附註(b))	62,859	63,315
物業、機器及設備的折舊 (附註(c))	6,900	5,946
使用權資產折舊 (附註(d))	19,745	22,475
不計入租賃負債計量的物業經營租賃費用 (附註(e))	3,586	2,541
核數師酬金		
審核及審核相關服務	3,060	3,504
非審核服務	16	90
外匯淨虧損 (附註(a))	31,972	42,677
產生租金收益的投資物業產生的直接經營支出	7,821	7,476

4 除稅前虧損(續)

附註：

- (a) 年內的其他淨虧損港幣4,210,555,000元分別為(i)發展中物業及投資物業的減值虧損分別為港幣3,723,975,000元及港幣41,721,000元；(ii)在建工程的減值虧損港幣332,743,000元；(iii)就洛杉磯項目產生的支出及留置權而計提的訴訟撥備港幣71,584,000元；(iv)應收貸款及利息的預期信貸虧損港幣3,378,000元；(v)應收賬款的預期信貸虧損港幣5,182,000元；及(vi)外幣匯兌淨虧損港幣31,972,000元。

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；(v)扣除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。

- (b) 年內，概無員工成本於發展中物業及投資物業中資本化。截至2020年12月31日止年度，港幣3,486,000元及港幣2,006,000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1,404,000元已與僱員成本直接對銷。
- (c) 年內，因集團的房地產項目仍於停工狀態，概無折舊費用於發展中物業及投資物業中資本化。截至2020年12月31日止年度，港幣287,000元及港幣165,000元已分別資本化於發展中物業及投資物業。
- (d) 年內，因集團的房地產項目仍於停工狀態，概無使用權資產折舊於發展中物業及投資物業中資本化。截至2020年12月31日止年度，港幣2,416,000元及港幣1,376,000元已分別資本化於發展中物業及投資物業。
- (e) 年內，概無經營租賃費用於發展中物業及投資物業中資本化(截至2020年12月31日止年度：港幣423,000元及港幣243,000元已分別資本化於發展中物業及投資物業)。

5 所得稅(抵免)／支出

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
即期所得稅		
— 年內開支	27,456	16,393
遞延所得稅開支		
— 年內抵免	(57,192)	(11,474)
	<u>(29,736)</u>	<u>4,919</u>

年內，本集團於中國的附屬公司須按標準稅率25%(2020年：25%)繳納企業所得稅。

年內，本集團於匈牙利的附屬公司須按標準稅率9%(2020年：9%)繳納企業所得稅。

截至2021年及2020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2021年及2020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

董事不建議支付本年度的末期股息(2020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。

	2021 年	2020 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)	(5,359,792)	(926,596)
本公司股東應佔每股基本虧損(每股港幣仙)	<u>(33.20)</u>	<u>(5.74)</u>

7 每股基本及攤薄虧損(續)

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)。

	2021 年	2020 年
本公司股東應佔虧損(港幣千元)	(5,359,792)	(926,596)
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	807,598,301	836,912,183
用於釐定每股攤薄虧損的普通股的加權平均數	16,950,251,361	16,979,565,243

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2021年及2020年12月31日止年度所呈列的每股基本虧損。

8 應收賬款

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
應收賬款	30,368	6,548
減：信用損失備抵	(6,483)	(1,301)
	23,885	5,247

8 應收賬款(續)

於2021年及2020年12月31日，應收賬款為並無授出信貸期的應收租金。於2021年及2020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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
0 – 30 日	3,583	2,231
31 – 60 日	3,536	2,216
61 – 90 日	3,037	467
超過 90 日	13,729	333
	<u>23,885</u>	<u>5,247</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2021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6,483,000元(2020年：港幣1,301,000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2021年及2020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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
已質押銀行存款	39,745	118,272
發展中物業	12,264,978	15,829,178
物業、機器及設備	13,579	14,449
使用權資產	5,338	5,427
投資物業	5,540,371	5,508,739
	17,864,011	21,476,065

除上文所披露的已質押資產外，於2021年12月31日，本公司20間(2020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洛杉磯項目的糾紛。

於2019年1月31日(美國洛杉磯(「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(「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4.125億元)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3.852億元)，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4.702億元)，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。泛海廣場及總承包商已就此提出上訴，於2021年3月25日敗訴。

10 撥備、訴訟及或有負債(續)

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2021年12月31日，共38名承包商設置了施工留置權，總額約3.639億美元(相等於約港幣28.377億元)。上述38名承包商中33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3.637億美元(相等於約港幣28.362億元)。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17.062億元)的留置權。

正在起訴泛海廣場的34名承包商中：

- (i) 32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3.553億美元(相等於約港幣27,707億元)；
- (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6,470萬元)，而其訴訟(泛海廣場無須答辯)大致上受到該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2021年12月31日，在38名已設置施工留置權的承包商中，5名並無提出訴訟以止贖其留置權。

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17.062億元)；及(ii)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)，合共約為2.193億美元(相等於約港幣17.101億元)。

10 撥備、訴訟及或有負債(續)

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(「**美國仲裁協會**」)的「快速通道」規則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**3,844**萬美元(相等於約港幣**2.998**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裁決，涉及**3,844**萬美元(相當於約港幣**2.998**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**3,844**萬美元(相等於約港幣**2.998**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。

2021年2月9日，總承包商向香港高等法院(「**高等法院**」)申請，除其他外，下令在香港執行仲裁裁決，或在高等法院准許延期執行仲裁裁決的情況下，下令公司以相當於仲裁裁決的金額向高等法院付款作為擔保。

於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**4,270**萬美元(相等於約港幣**3.330**億元)(包括判決前利息及仲裁費用)的裁決。

於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。截至本報告日期，美國地方法院尚未對該申請作出裁決。

10 撥備、訴訟及或有負債(續)

於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。截至本公告日期，本公司已就上述仲裁裁決支付2,000萬美元(相等於約港幣1.560億元)。

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3.330億元)為總承包商的留置權中已包括的付款，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，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。

10 撥備、訴訟及或有負債(續)

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。董事認為對手方提出的申索評估過度，且於2021年12月31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約港幣1,274,199,000元(2020年：港幣1,239,014,000元)。鑑於美國地方法院於2021年6月24日(洛杉磯時間)作出的美國地區法院判決確認本公司須向總承包商支付總金額4,270萬美元(相等於約港幣3.330億元)以及年內上述其他事項及法律程序，經考慮有關開支及留置權的風險及不確定性，管理層重新評估每項留置權的最終損失賠償及索償付款的可能性及可能開支(如有)(附註4)，並根據本公司管理層的最佳估計及可獲得資料，已於年內進一步計提有關本集團洛杉磯房地產開發項目的開支、留置權、訴訟及索償撥備港幣71,584,000元，並計入本集團的已收按金、其他應付款項及應計項目。

11. 接管

(a) 年內接管情況

於2021年7月15日，本公司的直接全資附屬公司中泛房地產收到所有該票據持有人的還款通知，內容有關因中泛房地產未能償付票據(「該票據」)項下的利息而導致違約事件發生，且該票據持有人要求中泛房地產立即償還該票據項下的本金和所有未償還利息。

於2021年7月20日，中泛房地產收到海通國際證券集團有限公司(「海通」)進一步的還款通知，指出上述違約事件仍然持續，並要求立即悉數償還該票據項下的本金、應計利息、違約利息及所有其他應計或未償還款項。海通亦在還款通知內宣佈，與認購協議有關的股份押記可強制執行。

11. 接管(續)

(a) 年內接管情況(續)

於2021年7月30日，以中泛房地產的註冊代理人身份行事的Vistra (BVI) Limited(「註冊代理人」)通知本公司，註冊代理人於2021年7月28日收到FTI Consulting (BVI) Limited的函件，通知註冊代理人(其中包括)以下事項：

- (1) FTI Consulting (BVI) Limited 的 John David Ayres 及富事高諮詢有限公司的周偉成和 Kenneth Fung (統稱「該等共同接管人」及各自為「共同接管人」) 已被海通任命為中泛房地產所有已發行股份的接管人，該等共同接管人(共同及個別行事)將擁有並可能行使(i)認購協議、(ii)股份押記及(iii)法令及其他方式所賦予的所有能力及權力；及
- (2) 根據股份押記，該等共同接管人委任 FTI Director Services Limited 為新董事，以替代中泛房地產、中泛房地產開發第二有限公司、中泛房地產開發第四有限公司及中泛房地產開發第五有限公司各自的現有董事。

上述事項詳情載於本公司日期為2021年12月17日的公告。

儘管已委任該等共同接管人，本公司管理層一直積極與該票據代理人協商重組債務。如附註2所述，於本公告日期，本公司與兩名獨立第三方買方就出售整個卡珀雷區項目訂立有條件買賣協議。此外，本公司管理層持續並一直積極實施和執行其他出售計劃，即出售餘下夏威夷房地產以及本集團在美國的紐約項目，預計本集團將有足夠資金清償欠票據持有人的債務，及相應的被接管事項將可獲得解決。

11. 接管(續)

(b) 報告期末後的接管情況

於2022年2月14日，本公司收到中泛置業控股貸款人(「中泛置業控股貸款人」)通知(「中泛置業控股通知」)，當中闡明：

- 中泛置業控股貸款人、本公司及中泛置業控股訂立的融資協議項下已發生及持續發生若干違約事件導致本公司與中泛置業控股貸款人訂立日期為2019年11月6日的股份押記(「中泛置業控股股份押記」)可予強制執行；及
- 中泛置業控股未能支付本公司及中泛置業控股於2021年10月16日發出的催繳通知需要的所有金額。

本公司的直接全資附屬公司中泛置業控股為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，亦為一間持有本集團位於中國上海的港陸廣場及港陸黃浦中心物業權益的中間控股公司。

根據中泛置業控股通知，中泛置業控股貸款人決定(作為擔保代理人行事)隨時且毋須發出進一步通知行使任何及所有權力(包括強制行使中泛置業控股股份押記增設的任何擔保)，當中包括但不限於：

- 即時或於較後時間出售本公司擁有中泛置業控股的任何股份；
- 根據中泛置業股份押記就中泛置業控股的股份委任接管人；及／或
- 為中泛置業控股股份押記項下的任何通知或其他文件註明日期，以促進實現任何擔保。

11. 接管(續)

(b) 報告期末後的接管情況(續)

於2022年2月15日，本公司於2022年2月14日接獲D&P China (HK) Limited的Cosimo Borrelli先生(以Kroll的身份交易)向中泛置業控股發出的函件，內容有關根據中泛置業控股股份押記增設的抵押資產，即(i)本公司合法實益擁有的中泛置業控股已發行股份，包括其產生的所有銷售所得款項(「中泛置業控股股份」)；(ii)本公司擁有的中泛置業控股股份及所有其他股份、股本及股本證券，或本公司於中泛置業控股股份及所有其他股份、股本及股本證券中擁有的權益(法定或衡平法)，包括其產生的所有銷售所得款項；及(iii)本公司(不論法定或衡平法)或任何時候提供予本公司的所有屬資本性質或收入性質的衍生資產，委任Kroll Advisory (BVI) Limited的Kent McParland先生及Cosimo Borrelli先生作為共同及個別接管人(「中泛置業控股接管人」)。此外，中泛置業控股於2022年2月14日通過股東決議，據此，借款人的所有現有董事的辭呈均獲接納，並委任中泛置業控股接管人為中泛置業控股董事。

上述詳情載於本公司日期為2022年2月15日的公告。

12 報告期後事項

除本公告其他部分所披露者外，本集團於報告期後發生以下額外重大事項：

於2022年1月11日(香港時間)，本公司接獲DW 80 South, LLC(一間於美國特拉華州註冊成立的有限公司，「初步貸款人」)發出日期為2022年1月10日的違約通知副本，當中闡明中泛房地產開發第三有限公司(一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司)未能於2022年1月到期前支付貸款的應計利息及服務費用，有關詳情載於本公司日期為2022年1月11日的公告。於2021年12月31日，未償還貸款結餘約為港幣1,263,056,000元。

於2021年12月31日，該等票據的餘下未償還本金金額為港幣563,900,000元。根據本公司日期為2022年1月26日的公告，本公司並無於2021年12月27日支付可換股票據應付利息，亦無根據可換股票據授出的30日利息支付寬限期內支付有關金額。鑑於拖欠支付利息，賬面值為港幣563,900,000元的可換股票據本金及未償還利息將須按要求償還。

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、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、貸款及應收利息、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。年內，本集團持有的財務資產價值為零。

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2021年12月31日，本集團的其他應收款項主要為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2021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1,570萬元（2020年：港幣3,520萬元），其中29.3%、42.7%及26.9%（2020年：38.4%、35.2%及25.7%）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2021年12月31日之銀行及其他貸款（包括可換股票據）為港幣57.525億元（2020年：港幣65.909億元），當中港幣44.894億元（2020年：港幣40.055億元）為定息借貸並須於一年內償還，港幣12.631億元（2020年：港幣15.701億元）為浮息借貸並須於一年內償還，並無（2020年：港幣3.024億元）定息借貸須於一至二年內償還；並無（2020年：港幣7.129億元）定息借貸須於兩年後但五年內償還。於2021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85.051億元（2020年：港幣65.796億元），為須於一至兩年內償還之定息借貸。於2021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135.3%（2020年：69.2%）。

對於現有未償還的借款，本集團一直在積極出售未有產生收入的資產，說服貸方進行債務重組，包括透過訂立補充協議修改原始融資協議的某些關鍵條款和條件，例如延長本金和利息支付時間表。本集團亦將積極向銀行、獨立金融機構及其他交易對手尋求額外銀行及其他借款，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。

現金流量

年內，經營業務所用現金淨額為港幣2.310億元(2020年：港幣3.110億元)，投資業務所用現金淨額為港幣1,050萬元(2020年：所得現金淨額港幣7,370萬元)。年內融資業務所產生現金淨額為港幣2.214億元(2020年：港幣2.015億元)，主要包括來自一間中間控股公司的借款港幣18.974億元。

抵押及或有負債

於2021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附註9及附註10。

除附註9及附註10外，於截至2021年及2020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。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2021年12月31日，本集團並無任何未來重大投資及資本資產計劃。

收購及出售重大附屬公司及聯營公司

年內，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

持有重大投資

年內，除了於本公告已披露外，本集團並無持有重大投資。

人力資源

於2021年12月31日，本集團僱用72名員工(2020年：83名)。年內，僱員薪酬成本總額(包括董事酬金)共計港幣6,290萬元(2020年：港幣6,880萬元)。

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。

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，惟須受限於其訂明之條款及條件。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，請參閱年報。

其他公司資料

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2022年5月26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2022年5月20日（星期五）至2022年5月26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2022年5月19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上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的所有適用守則條文，惟下述偏離除外：

根據企業管治守則守則條文A.2.1條（自2022年1月1日起改為守則條文C.2.1條）規定，主席與總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

韓曉生先生兼任本公司總裁（「**總裁**」）及董事會主席兩職。

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。

根據企業管治守則守則條文E.1.2條(自2022年1月1日起改為守則條文F.2.2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審核委員會(「**審核委員會**」)主席劉紀鵬先生因有其他事務在身，並無出席本公司於2021年5月20日舉行之股東周年大會(「**2021年股東周年大會**」)。其他獨立非執行董事均有出席2021年股東周年大會，以使董事會能夠對本公司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。

建議修訂公司現有細則及採納新公司細則

董事會建議修訂本公司現有細則(「**現有公司細則**」)，以(其中包括)符合上市規則的最新修訂。董事會擬於股東周年大會上以特別決議案的方式尋求本公司股東批准採納經修訂及重述的公司細則(「**新公司細則**」)以取代並排除現有公司細則。

一份載有(其中包括)建議修訂現有公司細則及採納新公司細則詳情的通函連同股東周年大會通告及相關代表委任表格將於適時寄發予本公司股東。

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年內的綜合財務報表發表的報告摘錄：

不發表意見

我們獲聘審核中泛控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）的綜合財務報表，包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表及綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註（包括主要會計政策概要）。

我們不會就貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事項的重要性，我們未能就該等綜合財務報表發表審核意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2(b)所載述，截至2021年12月31日止年度，貴集團產生貴公司股東應佔虧損淨額約港幣5,359,792,000元及營運現金流出淨額約港幣230,971,000元，而截至該日，貴集團的發展中物業為約港幣12,264,978,000元，分類為流動資產，預計於一年後落成及收回。於2021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約港幣7,978,326,000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大量資本。於2021年12月31日，貴集團的已訂約但未撥備的資本承擔為約港幣1,479,501,000元。

於2021年12月31日，貴集團的債項(包括借款及租賃負債)分別為約港幣5,752,539,000元及港幣37,761,000元，該等債項將自2021年12月31日起計十二個月內到期。在貴集團的借款中，於本公告日期，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，貴集團拖欠本金額約港幣4,706,734,000元的借款，而有關拖欠款項在貸款方要求時須立即償還。

該等狀況連同綜合財務報表附註2(b)所述的其他事項顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團繼續以持續基準經營的能力構成重大疑問。

董事已採取多項措施以改善貴集團的流動資金及財務狀況，及於到期時償還其負債，有關詳情載於綜合財務報表附註2(b)。

綜合財務報表以持續經營為編製基礎，其有效性取決於以下措施的結果，為貴集團產生充足的融資及經營現金流，且當中涉及多項不確定因素，包括：

- (i) 根據條款及條件、貴集團預料的金額及時間成功完成項目出售計劃(定義見綜合財務報表附註2(b))；
- (ii) 成功執行及完成其他出售計劃(定義見綜合財務報表附註2(b))以減低貴集團的整體債項，因而減低貴集團的經常性融資成本及營運資金壓力；
- (iii) 成功執行及完成融資計劃(定義見綜合財務報表附註2(b))，為現有借款進行再融資及／或重續，以及／或在有需要時取得新的額外資金來源；及
- (iv) 貴集團成功產生經營現金流及獲得額外資金來源(惟上文所述者除外)，為償還其現有財務責任、承擔及未來營運及資本開支提供資金，以及為貴集團營運維持充足的現金流。

倘貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能未能繼續以持續基準經營，並將須作出調整以將貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，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重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於該等綜合財務報表。

管理層對於持續經營的意見

董事經考慮下列各項後，認為本集團將擁有充裕的營運資金滿足其於2021年12月31日起未來十二個月到期的財務責任：

- (i) 於2021年12月31日，本公司的直接控股公司中泛集團有限公司（「中泛集團」）向本集團提供約港幣8,505,057,000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2021年12月31日，中泛集團亦同意向本集團提供可用未提取融資約港幣3,971,903,000元（統稱「中泛集團財務融資」）；
- (ii) 於2022年3月22日，本集團就泛海控股（本公司的控股股東）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」）；
- (iii) 於2021年12月22日，泛海夏威夷度假村有限公司* Oceanwide Resort Community HI LLC（「泛海夏威夷度假村」，本公司的全資附屬公司）與本集團的獨立第三方Alaka'i Apartments II LP（「Alaka'i」）訂立買賣協議，據此，泛海夏威夷度假村有條件同意出售，而Alaka'i有條件同意購買位於美國夏威夷州卡珀雷區的一個土塊，以及交通影響費抵免的總代價約為23,300,000美元（相當於約港幣1.817億元）（「第一項出售事項」）。詳情請參閱本公司於2021年12月22日所發出的公告；及
- (iv) 於2022年3月16日，泛海夏威夷度假村與本集團的獨立第三方Tower Kapolei MF Holdings, LLC（「TMF」）訂立買賣協議，據此，泛海夏威夷度假村有條件同意出售，而TMF有條件同意購買位於美國夏威夷州卡珀雷區的餘下土地，代價約為92,900,000美元（相當於約港幣7.244億元）（「第二項出售事項」，連同第一項出售事項統稱「項目出售計劃」）。詳情請參閱本公司於2022年3月16日所發出的公告。

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進行其他處置，以減低本集團的整體債項，因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間金融機構就提供項目融資或聯合開發計劃（「**洛杉磯項目融資計劃**」）接洽，用作本集團在美國洛杉磯的房地產開發項目竣工融資及清償洛杉磯項目債權人的所有現有債務；
- (iii) 本集團一直持續積極說服貸款人就本集團已違約及／或將於**2021年12月31**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，包括簽署補充協議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
- (iv) 除中泛集團財務融資、財務支援、洛杉磯項目融資計劃及債務重組計劃外，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**」）。

因此，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投資及現金流量的能力：

- (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) 成功落實及執行其他出售計劃以減低本集團的整體債項，因而減低本集團的經常性融資成本及營運資金壓力；

- (iii) 成功執行融資計劃，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；及
- (iv) 除上文所述者外，本集團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。

截至本公告日期，本集團已簽署出售夏威夷卡珀雷區土地的買賣協議，並仍在積極尋找機會處置不會產生即時收益或處於初步規劃階段的資產，以減少本集團的整體負債，從而減輕本集團的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或被接管的資產，本集團一直在積極說服貸款方進行債務重組，包括簽署補充協議以修改原始融資協議的某些關鍵條款和條件，例如延長本金和利息支付時間表。本集團亦將積極向銀行、獨立金融機構及其他交易對手尋求額外銀行及其他借款，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。

本集團持續經營的能力將取決於本集團產生足夠投資及財務現金流的能力。假設本集團能夠成功實施上述措施，本集團認為將解決持續經營問題。

審核委員會已審閱有關持續經營的不發表意見、董事會對持續經營的意見以及本集團就持續經營的行動計劃，並同意董事會的觀點。

審閱財務報表

本集團本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

本公告所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。本公告或載有基於現有計劃、估計與預測作出之前瞻性陳述及意見，而當中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(a)更正或更新本公告所載前瞻性陳述或意見之任何義務；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，2022年3月29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
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7.7981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1.2231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