

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2023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2023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2023年上半年仍持續面對挑戰，儘管疫情政策全面放寬，國家亦正在實施擴大消費措施，支持剛性和改善性住房需求，加大對民營經濟政策支持力度，但在多種挑戰疊加的複雜環境下，房地產行業形勢依然嚴峻，國內經濟恢復仍不穩固、不均衡，對本集團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))產生重大影響，泛海控股於2023年5月29日收到北京市第一中級人民法院(「中院」)的決定進入預重整程序，中院向泛海控股委任臨時管理人，只要泛海控股向臨時管理人作出必要披露並同意接受臨時管理人的監督，泛海控股仍能繼續經營並就業務事項做出決策，並向本集團提供財務支持，本集團亦能繼續經營及就預重整程序而言出售項目資產(除非臨時管理人認為涉及款項或出售項目資產將對泛海控股的整體財務價值產生負面影響)。截至2023年6月30日，共有13家意向投資人願意作為泛海控股的重整投資人。目前臨時管理人正對泛海控股進行預重整審計和評估。惟截至本公告日期，

泛海控股尚未收到中院有關正式重整的任何裁決。本集團雖獲母公司繼續作出財務支持，但資產優化的步伐遜預期，融資困難疊加訴訟問題，目前仍面對著資金和流動性問題。於2022年12月，接管人成功完成出售夏威夷卡珀雷西區房地產開發項目（「卡珀雷西區項目」），償還部分夏威夷地塊抵押貸款。期內，接管人完成簽署出售夏威夷科琳娜二號地房地產開發項目（「科琳娜二號地項目」）的買賣協議，預期交易在2023年9月交割，惟仍未完全解決本集團的債務違約和資金短缺等問題。於2023年6月30日，原屬本集團的上海投資物業項目（「上海物業」）、紐約房地產開發項目（「紐約項目」）和夏威夷二號地項目因債務違約仍被接管當中。此外，於2023年8月21日，本集團洛杉磯（「洛杉磯」）房地產開發項目（「洛杉磯項目」）的總承包商Lendlease (US) Construction Inc.（「申訴人」）向香港特別行政區高等法院原訟法庭（「高等法院」）提交針對本公司清盤的呈請（「呈請」）。本公司於2023年8月25日收到呈請。提交呈請的主要理據為本公司未能於向本公司發出日期為2023年7月10日的法定要求償債書（「香港法定要求償債書」）送達後的3週內支付金額28,353,811.69美元（為香港法定要求償債書內所述應付及結欠申訴人的款項總額連同利息）。根據公司（清盤及雜項條文）條例（香港法例第32章），自清盤開始後，除非法院另有命令（「認可命令」），否則本公司的產權處置（包括據法權產），均屬無效。鑒於所提交呈請，本公司正在就呈請對下述企業活動的影響尋求法律意見，有關企業活動包括但不限於出售資產，包括科琳娜二號地項目、夏威夷科琳娜一號地房地產開發項目（「科琳娜一號地項目」）、洛杉磯項目、紐約項目及上海物業、有關出售所得款項用途、訂立任何和解／寬限協議及成立任何新合營企業或尋求投資機會。本公司現正與本集團的貸款方及債權人洽談方案以解決當前的矛盾和流動性問題。

宏觀經濟環境

本集團所有房地產項目(包括出表項目)均位於中國內地和美國。2023年初以來，美聯儲激進加息政策持續，目前已加息至5.5厘；能源及糧食危機持續升溫，全球供應鏈面臨巨大挑戰，後疫情時代經濟復甦明顯放緩，夾雜美國銀行危機凸顯，當前國際環境不確定性因素增多。

就美國房地產市場而言，美國3月爆發銀行業危機後，各界對美國房地產市場更加關注。利率上升導致住房市場出現急劇逆轉，高利率已經對地產市場形成壓力。根據美國房地產經紀人協會的數據，衡量已簽銷售合約的成屋指標於2023年6月同比仍下降18.9%。

上述的美國房地產市場趨勢對洛杉磯項目有較大負面影響，若當地購買力下降，將直接影響其資產價值。

夏威夷的旅遊業於2023年持續向好，酒店入住率維持在70%水平以上，旅客量和旅客消費金額持續向上，對目前正在處置中的夏威夷項目有較正面影響。

根據中國國家統計局發佈2023年上半年中國全年國內生產總值比2022年同期增長5.5%，整體經濟仍是向好。中國內地房地產方面，2023年上半年恢復較預期為緩慢。自2022年以來，房地產市場明顯降溫，高額的土地結轉成本疊加較低的銷售收入導致部分過於依靠杠杆的企業出現現金流缺口，流動性承壓。各個房企對於境內債務的重視程度明顯變高，信用風險並未完全消除。

本集團大多數項目及借款均以美元計價，以港幣呈報。期內美元持續走強，本集團部分以美元計價的借款則由於美元持續走強，產生匯兌虧損。

面對資金短缺，融資困難，待獲取有關呈請的進一步法律意見後，2023年下半年管理層將繼續全面加大本集團境外資產的優化處置力度，努力引進投資者及推進出售項目以盡快償還逾期借款。管理層亦將做好與債權人溝通的工作，化解債務風險。

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均受到重大影響，出表後被接管公司的合併淨負債(含已中止確認的項目抵押貸款)，按公允值於賬上以「有關出表子公司的責任」列示，期內產生價值變動記入「出表子公司及相關財務負擔合同的虧損」。因流動性資金問題，各建設中的項目建設暫緩，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和能源電力板塊的項目相關費用於期內計入損益表；財務投資及其他板塊方面，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。本集團期內沒有產生收入(2022年：港幣2,800萬元)，而期內之未扣除利息支出及稅項前虧損(「利息及稅前虧損」)為港幣9,030萬元(2022年：港幣9,410萬元)。撇除其他淨虧損¹港幣2,110萬元(2022年：港幣2,770萬元)，期內之利息及稅前虧損為港幣6,920萬元(2022年：港幣6,650萬元)，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；惟部分被成本控制令費用減少所抵消。

期內之本公司股東(「股東」)應佔綜合虧損為港幣7.039億元(2022年：7.288億元)，股東應佔綜合虧損減少主要由於出表子公司及相關財務負擔合同的虧損港幣3.122億元(2022年：港幣1.185億元)和利息支出港幣3.037億元(2022年：港幣5.104億元)總和較去年同期減少以及成本控制所致。每股基本虧損為港幣4.36仙(2022年：港幣4.51仙)。

¹ 期內其他淨虧損港幣2,110萬元為匯兌淨虧損港幣1,960萬元和預期信用損失撥備港幣150萬元。2022年同期其他淨虧損港幣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，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。

股息

董事會不建議派付期內的中期股息(2022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中泛置業控股有限公司(「中泛置業控股」)於2022年2月14日被接管，本集團於2022年4月因失去其控制權，因而把持有上海物業的中泛置業控股及其附屬公司的合併淨負債按「有關出表子公司的責任」列示。基於可得資料，貸款人正在與潛在買家洽談出售上海物業以償還債務，截至本公告日期，貸款人尚未與潛在買家簽署任何買賣協議。

出表的上海物業為物業投資板塊唯一帶來收入的資產，因此物業投資板塊期內並無收入(2022年：港幣2,790萬元)，亦未有帶來未扣除利息支出及稅項前盈利(「利息及稅前盈利」)(2022年：港幣2,010萬元)。考慮上海物業被出售後對本集團的收入影響，本集團正積極與潛在投資者洽談出售洛杉磯項目以償還相關借款，以取回上海物業的控制權，並將中泛置業控股及其附屬公司的財務報表重新納入本集團的財務報表。然而，該計劃須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。

房地產開發

本集團的美國房地產開發項目集中於美國主流城市的黃金地段，項目定位皆為中高端豪華綜合物業，區域新地標。於2023年6月30日，本集團共有以下四個房地產開發項目（含已出表的紐約項目和科琳娜二號地項目）：

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2023年 6月30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	1,199.6	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。本集團正與潛在投資者洽談項目出售或合作開發，目前已收到多份收購意向書。	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	410.6	間接持有該項目的控股公司於2022年5月被接管，本集團因而喪失對項目的控制權，持有紐約項目公司的業績於2022年5月出表。截至本公告日期，本集團正在與行政代理人（定義見下文）洽談釋放本公司提供的擔保、撤銷對本公司的清盤呈請訴訟的和解方案，以及以紐約項目抵免應付貸款人的貸款。建議和解方案須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。	包含高端酒店和住宅的混合用途大廈
科琳娜二號地項目	70,000	221.3	2023年6月，接管人與買家簽署買賣協議，按1.34億美元出售項目，買方正在展開盡職調查，預計於2023年9月完成出售。	兩間奢華品牌酒店及公寓
科琳娜一號地項目	106,311	306.0	該項目已進行市場推廣。	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

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，周邊居民的人口密度是洛杉磯最具吸引力的商圈和2028年洛杉磯奧運會的主軸核心區。洛杉磯項目住宅的主要客源是有一定社會地位和成就的35至50歲的人士、空槽家庭、名人和VIP運動員，以及國際購房者、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也主要面對遊客、觀眾、活動參與者、國際旅客、區域內的約70,000名居民。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%。然而，2020年受到全球新冠病毒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。於2023年8月21日，申訴人(為洛杉磯項目的總承包商)向高等法院提交針對本公司清盤的呈請。本公司於2023年8月25日收到呈請。提交呈請的主要理據為本公司未能於香港法定要求償債書送達後的3週內支付金額28,353,811.69美元(為香港法定要求償債書內所述應付及結欠申訴人的款項總額連同利息)。申訴人亦向本公司發出日期為2023年8月1日的法定要求償債書(「百慕達法定要求償債書」)，當中要求本公司3週內支付金額22,848,286.25美元(為按2020年11月24日於美國地區法院判決項下擬有關違反洛杉磯項目母公司擔保的仲裁裁決未付款項總額連同利息)，否則申訴人可於百慕達提交針對本公司的清盤呈請。本公司正致力與申訴人進行商討，以就呈請及百慕達法定要求償債書達成友好解決方案。期內，本集團注入最低成本以維持項目現狀。本公司的全資附屬公司泛海廣場有限公司*

就洛杉磯項目收到多個潛在買家提交的收購意向書，由於在2022年8月15日與本公司簽訂意向書的一個潛在買家未有按既定計劃簽署買賣協議，本集團正積極繼續與其他潛在投資者洽談出售洛杉磯項目，以清償洛杉磯項目債權人的所有流動債務。本集團出售洛杉磯項目的計劃須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。待獲取有關法律意見後，潛在洛杉磯項目出售事項的所得款項淨額將用於(i)解決洛杉磯項目相關訴訟和欠款(包括洛杉磯總承包商的欠款)；(ii)解決本集團當前的財務困難，包括但不限於償還大部分外部債務及解決某些貸款人就逾期償還借款向本集團提出的申索；(iii)保留上海物業，從而將上海物業產生的收入和中泛置業控股及其附屬公司的財務報表重新納入本集團的財務報表；及(iv)本集團的日常營運及業務發展。除潛在洛杉磯項目出售事項外，本集團亦一直探索其他合作機會，包括但不限於透過成立合營公司發展洛杉磯項目。有關計劃能否實現須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。截至本公告日期，本集團仍在與不同的潛在投資者洽談出售方案，期望本集團的財務問題可於2023年底前解決。

以洛杉磯項目作抵押的項目借款本金1.255億美元目前處於違約狀態，貸款方於2023年5月18日在美國加利福尼亞州洛杉磯縣房地產書記處登記了違約通知，目前本集團正與貸款方洽談簽署寬限協議，以期暫緩法律行動。訂立有關協議須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。

於2023年6月30日，已投入洛杉磯項目的資金約11.996億美元(相等於約港幣94.016億元)。

紐約項目

間接持有紐約項目的中泛房地產開發第三有限公司(「中泛房地產開發第三」)於2022年5月2日被接管。中泛房地產開發第三及其下屬紐約項目公司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日向中泛控股發出法定要求償債書，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，否則貸款人有權於百慕達提出針對中泛控股的清盤呈請。行政代理人(定義見下文)已於2022年6月9日向百慕達法院提出清盤呈請。由於本集團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。出表時紐約項目合

併淨負債按「有關出表子公司的責任」列示。於2022年8月25日(紐約時間)，本集團就紐約項目與紐約 – 80南街有限公司* (「行政代理人」) (為其本身及紐約項目的其他貸款人，統稱為「紐約貸款方」) 訂立寬限協議(經日期為2022年12月2日的延期協議進一步修訂，統稱為「紐約寬限協議」)，以(i)暫緩紐約貸款方於2022年11月30日前對本集團採取法律行動，並進一步延長至2022年12月31日；(ii)於停頓期屆滿時向紐約貸款方支付一次性結算款項及轉讓稅，以將紐約項目轉讓予紐約貸款方，以換取清償未償付債務、解除擔保及撤回與行政代理人的訴訟。截至本公告日期，本集團正在與行政代理人洽談釋放本公司提供的擔保和撤銷針對本公司於百慕達的清盤呈請訴訟的和解方案，以及將紐約項目抵免應付貸款人的債務。建議和解方案須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。於2023年6月30日，已投入紐約項目的資金約4.106億美元(相等於約港幣32.180億元)。

夏威夷項目

於2021年7月27日，本集團位於夏威夷的房地產開發項目(「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(「中泛房地產開發控股」)被票據持有人委任的接管人接管，本公司在中泛房地產開發控股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。出售夏威夷卡珀雷西區項目已於2022年12月按9,500萬美元作價出售並完成交割，出售淨回款已償還部分以夏威夷項目作抵押的票據本金和利息，由於出售夏威夷卡珀雷西區項目仍未能償還全部票據持有人的債務，因此夏威夷項目的接管人已於2023年3月將持有科琳娜二號地項目的直接控股公司的董事以接管方的代表取代，科琳娜二號地項目隨之出表，接管人於2023年6月就科琳娜二號地項目與買家簽署買賣協議，而於本公告日期，買方正展開盡職調查，預計於2023年9月完成交割。本公司仍在與票據持有人洽談出售科琳娜二號地項目用款。所得款項用途須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。但由於科琳娜二號地項目預計的出售款項淨額低於票據持有人的總欠款，故接管事宜預計於全部夏威夷項目完成出售後才能釋放。由於本公司仍對間接持有夏威夷項目的中泛房地產開發控股維持其日常營運的控制權，因此於2022年12月31日和2023年6月30日間接持有夏威夷項目的中泛房地產開發控股業績並沒有出表。

科琳娜二號地項目

科琳娜二號地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。由於本集團的週期性流動資金困難導致多宗債務違約，接管人於2023年6月通知本集團已按1.34億美元簽署買賣協議，以出售科琳娜二號地項目予獨立第三方，截至本公告日期，該買家已開展盡職調查，預計於2023年9月完成交易。於2023年6月30日，已投入項目資金約2.213億美元(相等於約港幣17.344億元)。

科琳娜一號地項目

科琳娜一號地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。由於本集團的週期性流動資金困難導致多宗債務違約，考慮到夏威夷土地項目處於閒置狀態，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，惟須待獲取有關呈請的進一步法律意見。該項目已於2021年第四季度進行市場推廣，目前已收到收購意向書。於2023年6月30日，已投入項目資金約3.060億美元(相等於約港幣23.982億元)。

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3,780萬元，較2022年同期港幣5,690萬元減少34%，主要由於大幅減省成本和紐約項目的控股公司業績於2022年5月出表所致。

能源電力

本集團於2015年併入了位於印尼棉蘭的兩座燃煤蒸氣發電廠(各自淨產能為150兆瓦)(「棉蘭項目」)能源電力項目。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(「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%，設計工作已接近完成，現場施工工作已完成約50%。由於本集團面臨流動資金問題，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。視乎所獲取有關呈請的進一步法律意見，本集團現正積極與潛在投資者接洽，或以出售洛杉磯項目的資金來重新啟動建設、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。於2023年6月30日，已投入棉蘭項目資金約為3.673億美元(相等於約港幣28.786億元)。

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。

由於棉蘭項目尚處於建設階段，能源電力板塊期內利息及稅前虧損為港幣1,310萬元(2022年：港幣420萬元)。撇除其他淨虧損或淨利得²，經常性利息及稅前虧損為港幣1,160萬元(2022年：港幣570萬元)，經常性利息及稅前虧損增加主要由於公司間貸款利息因利率由2022年開始上升以致代扣代繳稅增加所致。

² 期內其他淨虧損為預期信用損失撥備港幣150萬元；2022年其他淨利得為預期信用損失撥備撥回港幣150萬元。

財務投資及其他

期內財務投資及其他板塊沒有產生收入(2022年：港幣10萬元)。期內利息及稅前虧損為港幣3,940萬元(2022年：港幣5,320萬元)，虧損減少主要由於本期產生匯兌淨虧損港幣1,960萬元(2022年：港幣2,730萬元)減少，以及成本控制所致。撇除其他淨虧損³，利息及稅前虧損為港幣1,980萬元(2022年：港幣2,600萬元)，虧損減少主要為成本控制所致。

於2023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，其賬面值已作出全額撥備。

本集團的債務與負債及償還方案

於2023年6月30日，撇除應付一間中間控股公司款項以及應付直接控股公司款項，本集團有以下外部貸款和負債，全部外部貸款均處於違約狀態：

	於2023年6月30日			
	貸款本金 港幣千元	應付利息 港幣千元	總額 港幣千元	抵押資產 公允價值 港幣千元
來自第三方之其他貸款，有抵押				
– 以夏威夷項目作抵押	1,002,325	82,911	1,085,236	3,366,451
– 以洛杉磯項目作抵押	983,581	258,948	1,242,529	10,124,482
來自第三方之其他貸款，無抵押	479,940	143,382	623,322	不適用
可換股票據	563,900	71,680	635,580	不適用
	<u>3,029,746</u>	<u>556,921</u>	<u>3,586,667</u>	<u>13,490,933</u>
已出表公司				
– 以紐約項目作抵押	1,293,155	293,919	1,587,074	1,296,916
– 以上海物業作抵押	1,183,857	477,510	1,661,367	1,278,526
	<u>2,477,012</u>	<u>771,429</u>	<u>3,248,441</u>	<u>2,575,442</u>
總額	<u>5,506,758</u>	<u>1,328,350</u>	<u>6,835,108</u>	<u>16,066,375</u>
已收按金、其他應付款項及應計項目			2,435,869	
流動所得稅負債			19,792	
			<u>2,455,661</u>	

³ 期內其他淨虧損為匯兌淨虧損港幣1,960萬元(2022年：港幣2,730萬元)。

科琳娜二號地項目已簽署買賣協議。洛杉磯項目方面，本集團正在與潛在買家洽談出售條款。於夏威夷項目和洛杉磯項目出售後，其出售回款將主要用於降低本集團債務。本集團出售其資產及出售所得款項用途的計劃須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。

於2023年6月30日，以夏威夷項目作抵押的貸款本金和利息合共港幣10.852億元，本集團擬以出售夏威夷項目回款來償還，惟須待獲取有關呈請的進一步法律意見。

待獲取有關呈請的進一步法律意見後，本集團擬以洛杉磯項目出售回款來(1)償還以洛杉磯項目作抵押的貸款本金和利息合共港幣12.425億元；(2)解決洛杉磯項目相關訴訟和欠款(包括洛杉磯總承包商的欠款)；(3)解決本集團當前的財務困難，包括但不限於償還大部分外部債務及解決某些貸款人就逾期償還借款向本集團提出的申索；(4)償還以上海物業作抵押的貸款，從而保留上海物業，將上海物業產生的收入和相關公司重新納入本集團的財務報表；及(5)本集團的日常營運及業務發展，包括但不限於支付已收按金、其他應付款項及應計項目和本集團的流動所得稅負債。由於出售洛杉磯項目仍在洽談階段，再加上呈請，本集團能否取回上海物業目前存在不確定性，將取決於與貸款人的進一步磋商，以及由貸款人主導的上海物業出售進展(須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定)。若最終未能保留上海物業，待獲取有關呈請的進一步法律意見後，本集團將擇機投資有穩定現金流的新項目，以產生穩定的收入和現金流。

至於紐約項目抵押貸款，待獲取有關呈請的進一步法律意見後，本集團擬透過支付最終一次性款項予紐約貸款方，以抵銷根據貸款文件和本公司於2019年5月22日授予以紐約貸款方為受益人的母公司擔保項下的未償還債務。截至本公告日期，本集團正在與行政代理人洽談釋放本公司提供的擔保、撤銷對本公司的清盤呈請訴訟的和解方案，以及將紐約項目抵免應付貸款人的債務。有關和解方案之最終結果須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。

本公司希望在資產處理後本集團流動性問題得以化解，並在逐步解決本集團所面對矛盾和問題過程中開闢發展新境界。

展望

本集團的資金流動性問題令本集團遇到前所未有的巨大困難，近年發生多個項目被接管和訴訟的事件，已於百慕達及香港收到針對本公司提交的清盤呈請，加上母公司泛海控股正進行預重整程序，尚未確定重整是否能夠成功，中國經濟重啟步伐不明朗的情況下，本集團資金流問題難於在2023年下半年解決。面對挑戰，待獲取有關呈請的進一步法律意見後，本集團將致力加快處置資產，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。本集團一直在積極與各貸款方和接管人商議如何繼續探討在強制出售前償還貸款以贖回抵押物。接管人已完成出售卡珀雷西區項目和完成簽署出售科琳娜二號地項目的買賣協議，取得階段性成果，根據適用的法律、規則和條例及待獲取有關呈請的進一步法律意見後，本集團將於2023年下半年繼續盡快解決債務違約和訴訟問題、出售資產，並將繼續做好精簡經營、全力推進融資、引進戰略投資者、優化管控等一系列工作。本集團深信，再艱難的歲月也終將會度過，再黑暗的道路也會迎來光明，勝利的曙光就在前方，本集團也一定會迎來涅槃重生。

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，涅槃重生，迎接美好的未來。

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

劉國升

香港，2023年8月30日

簡明綜合收益表

截至2023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	
		2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收入	2	—	28,023
銷售成本		—	(2,495)
毛利		—	25,528
其他淨虧損	3	(21,090)	(27,652)
行政費用		(69,171)	(91,689)
銷售及分銷成本		—	(314)
經營虧損		(90,261)	(94,127)
有關出表子公司及相關財務擔保合同虧損	9	(312,221)	(118,492)
利息開支		(303,687)	(510,354)
除稅前虧損	3	(706,169)	(722,973)
所得稅開支	4	(2,939)	(8,546)
期內虧損		(709,108)	(731,519)
以下應佔之虧損：			
本公司股東		(703,920)	(728,838)
非控股權益		(5,188)	(2,681)
		(709,108)	(731,519)
本公司股東應佔之每股基本及攤薄虧損	6	港幣(4.36)仙	港幣(4.51)仙

簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
期內虧損	<u>(709,108)</u>	<u>(731,519)</u>
其他全面收益：		
其後可重新分類至損益之項目：		
海外業務財務報表之換算：		
– 計入儲備的利得	43,320	78,104
因出表子公司而解除儲備	<u>152</u>	<u>–</u>
期內除稅後其他全面收益**	<u>43,472</u>	<u>78,104</u>
期內全面開支總額	<u>(665,636)</u>	<u>(653,415)</u>
以下應佔之全面開支總額：		
本公司股東	(664,911)	(657,676)
非控股權益	<u>(725)</u>	<u>4,261</u>
	<u>(665,636)</u>	<u>(653,415)</u>

** 截至2023年及2022年6月30日止6個月，其他全面收益之各組成部分概無稅務影響。

簡明綜合財務狀況表
於2023年6月30日

	附註	未經審核 2023年 6月30日 港幣千元	經審核 2022年 12月31日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,526,958	2,514,871
投資物業		4,258,336	4,227,984
使用權資產		5,907	21,509
按公允價值計入其他全面收益的財務資產		—	—
按金、預付款項及其他應收款項		601,339	600,797
		7,392,540	7,365,161
流動資產			
發展中物業		8,243,323	9,142,311
有關出表子公司的權益	9	930,130	—
按金、預付款項及其他應收款項		17,537	19,188
受限制現金		3,719	8,298
現金及現金等價物		1,167	4,865
		9,195,876	9,174,662
資產總值		16,588,416	16,539,823

	附註	未經審核 2023年 6月30日 港幣千元	經審核 2022年 12月31日 港幣千元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		1,614,265	1,614,265
儲備		(1,029,957)	(365,046)
		584,308	1,249,219
非控股權益		387,390	388,115
權益總額		971,698	1,637,334
負債			
非流動負債			
租賃負債		—	18,208
流動負債			
已收按金、其他應付款項及應計項目		2,435,869	2,211,286
借貸		3,029,746	3,019,459
有關出表子公司的責任	9	955,390	649,937
租賃負債		7,186	15,024
應付一間中間控股公司款項		9,027,287	8,856,234
應付直接控股公司款項		141,448	114,769
流動所得稅負債		19,792	17,572
		15,616,718	14,884,281
負債總額		15,616,718	14,902,489
權益及負債總額		16,588,416	16,539,823

附註：

1 編製基準及主要會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務資料（「**中期財務報表**」）乃按照香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港會計準則（「**香港會計準則**」）第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則附錄16編製。本中期財務報表應與截至2022年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本中期財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業以及按公允價值計入其他全面收益的財務資產乃以公允價值列賬。

編製本中期財務報表所用之會計政策及計算方法與截至2022年12月31日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致，惟採納香港會計師公會頒佈與本集團業務有關且於2023年1月1日開始之會計期間強制生效之準則、修訂及詮釋除外。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之準則及修訂之潛在影響。

出表子公司

上海物業

誠如本公司2022年2月15日的公告所載，(i) OCM Harbour Investments Pte. Ltd.（「**OCM**」，本集團位於上海的物業投資（「**上海物業**」）抵押貸款的貸款人）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日向貸款借款人中泛置業控股有限公司（「**中泛置業控股**」，本公司的直接全資附屬公司，間接持有上海物業）發出的信函，內容涉及就中泛置業控股的已發行股份指定接管人（「**中泛置業控股接管人**」）；及(iii) 本公司當時就探索結清**OCM**索償的方案與**OCM**磋商。

於編製本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表時，本公司已評估貸款人及委任中泛置業控股接管人後中泛置業控股接管人採取的行動對本集團的法律、財務及營運影響。根據2022年2月14日直至2022年4月12日的事實及情況，本公司董事認為，本集團繼續操控中泛置業控股及其附屬公司（「中泛置業控股集團」）的相關業務，因為本集團繼續對上海物業的經營及融資活動行使管理權。本集團已與第三方協商，以就上海物業為中泛置業控股集團尋求再融資，從而為中泛置業控股集團籌集資金以償還結欠OCM的債務。

然而，本集團獲悉，本集團就上海物業所作再融資的努力並無令所涉及的各方達成融資條款或結構，貸款人及中泛置業控股接管人隨後獲得上海物業經營及融資活動的控制權，尤其是旨在於2022年4月12日出售上海物業的活動。OCM告知彼等將展開邀請潛在買家以購買上海物業，貸款人指彼等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，本公司董事認為，有關中泛置業控股集團控制權的相關事實與情況已改變，OCM能夠主導中泛置業控股集團的主要資產的相關活動。本公司已分析該等事實與情況的改變，並確定本集團已失去對中泛置業控股集團的控制權，因為自2022年4月1日起（管理層評估2022年4月1日至2022年4月12日期間並不重要）本集團已無進一步參與中泛置業控股集團相關活動，亦無任何能力影響其回報。因此，中泛置業控股集團的綜合財務狀況及經營業績自此從本集團的綜合財務報表中出表。其後，中泛置業控股集團的淨資產／負債在本集團綜合財務報表中確認為出表子公司的權益／責任，而價值變動淨額於綜合收益表中確認為出表子公司及相關財務擔保合同的收益或虧損。有關詳情載於附註9。

待獲取有關呈請（定義見下文附註1(vi)）的進一步法律意見後，本集團目前正在考慮制定資產重組計劃（定義見下文），以相關計劃的所得款項淨額償還結欠OCM的債務，而本集團將取回中泛置業控股集團的控制權，該實體將在不久將來重新併入本集團的綜合財務報表。

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有限公司（「中泛房地產開發第三」），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（乃以中泛房地產開發第三及其附屬公司（統稱「中泛房地產開發第三集團」）所擁有，本集團位於美國紐約的物業（「紐約項目」）作為抵押從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」）獲得的貸款的借款人）收取來自接管人日期為2022年5月3日的信函，貸款的初步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。本集團獲悉，於2022年5月5日，接管人的代表已獲委任為中泛房地產開發第三的董事，而自獲委任為中泛房地產開發第三接管人之日起，接管人已獲得紐約項目經營及融資活動的控制權。本公司已分析該等事實與情況的改變，並確定本集團已失去對中泛房地產開發第三集團的控制權，因為自2022年5月1日起（管理層評估2022年5月1日至2022年5月5日期間並不重要）本集團已無進一步參與中泛房地產開發第三集團相關活動，亦無任何能力影響其回報。因此，中泛房地產開發第三集團的綜合財務狀況及經營業績自此從本集團的綜合財務報表中出表。其後，中泛房地產開發第三集團的淨資產／負債值在本集團綜合財務報表中確認為有關出表子公司的權益／責任，而價值變動淨額於綜合收益表中確認為出表子公司及相關財務擔保合同收益或虧損。有關詳情載於附註9。

夏威夷科琳娜二號地項目

誠如本集團截至2022年12月31日止年度之年度綜合財務報表附註38(a)所披露，本公司管理層一直積極與海通(中泛房地產開發控股所發出票據之票據持有人)協商。截至2022年12月31日止年度，本集團已完成出售卡珀雷西區項目的整幅地塊，並償還欠付海通之部分相關抵押貸款。於2023年3月17日，一名新董事已獲接管人委任以接替夏威夷泛海不動產投資公司(「**夏威夷泛海不動產投資**」，中泛房地產開發控股之全資附屬公司)現任唯一董事。夏威夷泛海不動產投資連同其全資附屬公司泛海夏威夷度假村有限公司*(「**夏威夷泛海不動產投資集團**」)擁有科琳娜二號地項目。新任董事接管科琳娜二號地項目上該等地塊之管理權，包括出售該等地塊之過程。考慮到該等狀況變化，本公司管理層評估，對夏威夷泛海不動產投資集團之控制權已於2023年3月17日更換董事後喪失，並決定將夏威夷泛海不動產投資集團之資產與負債、業績及現金流量自2023年3月31日起從本集團的綜合財務報表中出表(因夏威夷泛海不動產投資集團於2023年3月17日至2023年3月31日期間之業績及現金流量並不重大)。夏威夷泛海不動產投資集團出表後，夏威夷泛海不動產投資集團的淨資產／負債在本集團綜合財務報表中確認為出表子公司的權益／責任，而賬面值變動淨額於綜合收益表中確認為出表子公司及相關財務擔保合同的收益或虧損。有關詳情載於附註9。

夏威夷泛海不動產投資集團出表之後，誠如本公司2023年6月21日的公告所載列，泛海夏威夷度假村有限公司*與獨立第三方Tower Luxury Hotels, LLC就出售科琳娜二號地項目簽訂買賣協議，代價為134,000,000美元。然而，待獲取有關呈請(定義見下文附註1(vi))的進一步法律意見後，本公司管理層持續並一直積極實施和執行相關計劃，以出售科琳娜一號地項目以及本集團在美國的其他物業項目，預計本集團欠中泛房地產開發控股之票據持有人的債務將得以清償，及中泛房地產開發控股的接管亦相應將於不久將來可獲得解決。

持續經營評估

於批准綜合財務報表時，本公司董事合理預期本集團將有足夠的資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

截至2023年6月30日止期間，本集團產生本公司股東應佔淨虧損約港幣703,920,000元(截至2022年6月30日止期間：港幣728,838,000元)及營運現金流出淨額約港幣25,780,000元(截至2022年6月30日止期間：港幣69,950,000元)，而截至當日，本集團的發展中物業為約港幣8,243,323,000元(2022年12月31日：港幣9,142,311,000元)，分類為流動資產，預計一年後落成及收回。於2023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14,664,165,000元(2022年12月31日：港幣14,851,930,000元)。此外，本集團的美利堅合眾國(「美國」)房地產開發業務及印度尼西亞共和國(「印尼」)能源電力業務屬資本密集性質，在可見將來為該等業務的持續發展融資將需要大量資本。於2023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1,490,751,000元(2022年12月31日：港幣1,482,873,000元)。

於2023年6月30日，本集團的債項(包括借貸及租賃負債)分別為約港幣3,029,746,000元及港幣7,186,000元(2022年12月31日：港幣3,019,459,000元及港幣15,024,000元)，該等債項將自2023年6月30日起計十二個月內到期。在本集團的借貸中，於批准刊發本中期財務報表日期，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貸的交叉違約事件，本集團拖欠本金金額約港幣3,029,746,000元(2022年12月31日：港幣3,019,459,000元)的借貸，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，本公司的董事已審慎考慮未來資金流動性、本集團就美國和印尼項目作出的承擔及建設進度、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2023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9,027,287,000元的無抵押計息貸款。中泛集團同意於本集團有能力償還之前不會要求償還貸款。此外，於2023年6月30日，中泛集團向本集團提供未提取融資約港幣3,896,082,000元(統稱「中泛集團財務融資」)；

- (ii) 於2023年8月16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**」）；及
- (iii) 本集團已自2021年第4季度起為其夏威夷項目啟動營銷計劃。於2023年6月，泛海夏威夷度假村有限公司*與Tower Luxury Hotels, LLC就出售科琳娜二號地項目簽訂買賣協議，代價為134,000,000美元。出售事項預計將於2023年9月完成。就科琳娜一號地項目而言，已收到收購意向書（「**夏威夷出售計劃**」）；
- (iv) 於2022年6月9日，本集團紐約項目的初步貸款人向百慕達最高法院提交針對本公司的清盤呈請。於2022年8月25日，本公司及其附屬公司與紐約－80南街有限公司（「**行政代理人**」）就紐約項目訂立寬限協議（「**紐約寬限協議**」後經日期為2022年12月2日的延長協議修訂），於2022年8月18日生效，以禁止行政代理人於2022年11月30日（延長至2022年12月31日）之前對本集團作出強制執行法律行動。截至本公告日期，本集團正在與行政代理人洽談釋放本公司提供的擔保、撤銷對本公司的清盤呈請訴訟的和解方案，以及將紐約項目抵免應付初步貸款人的貸款（「**和解方案**」）。

上述事項的詳情載於本公司日期為2022年6月10日、2022年8月26日及2022年12月2日的公告；及

- (v) 於2022年8月15日，本公司全資附屬公司泛海廣場有限公司與潛在買家就出售本集團位於美國洛杉磯的物業發展項目（「**洛杉磯項目**」）（「**潛在洛杉磯出售事項**」）訂立不具法律約束力及非排他性的意向書。由於潛在買家未有按既定計劃簽署買賣協議，本集團又積極繼續與多個潛在買家就出售進行洽談。倘若洛杉磯項目獲出售，所得款項淨額將用於(i)結清有關洛杉磯項目的訴訟及未償付債務；(ii)解決本集團現有的財務困難，包括但不限於償還大部分外債，以及結清若干貸款人就逾期借貸向本集團提出的索賠；(iii)保留上海物業，以將上海物業產生的收入以及中泛置業控股及其附屬公司的財務報表再次併入本集團的財務報表；及(iv)為本集團的日常運營及業務發展提供資金。

儘管有潛在洛杉磯出售事項，本集團亦一直在探索其他合作機會，並與潛在的有意人士進行討論，包括但不限於通過建立合營企業開發洛杉磯項目（與潛在洛杉磯出售事項統稱為「洛杉磯資產重組計劃」）。

上述事項的詳情載於本公司日期為2022年12月2日的公告；

- (vi) 本公司接獲洛杉磯項目的總承包商（「總承包商」）律師代表根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例（「公司（清盤及雜項條文）條例」）第327(4)(a)條所發出日期為2023年7月10日的法定要求償債書（「香港法定要求償債書」），當中要求本公司於香港法定要求償債書送達之日起計3週內支付金額28,353,811.69美元（相等於約港幣2.222億元）（為應付及結欠總承包商的款項總額連同利息），否則總承包商可提交針對本公司的清盤呈請。於2023年8月3日，本公司接獲總承包商律師代表根據1981年公司法第162條所發出日期為2023年8月1日的法定要求償債書（「百慕達法定要求償債書」），當中要求本公司於百慕達法定要求償債書送達之日起計21天內支付金額22,848,286.25美元（相等於約港幣1.791億元）（為結欠總承包商的款項總額連同截至2023年7月18日的累計利息），否則總承包商可向百慕達最高法院提出呈請，要求百慕達最高法院頒令將本公司清盤。此外，於2023年8月21日，本集團洛杉磯項目的總承包商向高等法院提交針對本公司清盤的呈請（「呈請」）。本公司於2023年8月25日收到呈請。提交呈請的主要理據為本公司未能於向本公司發出日期為2023年7月10日的香港法定要求償債書送達後的3週內支付金額28,353,811.69美元（為香港法定要求償債書內所述應付及結欠申訴人的款項總額連同利息）。根據公司（清盤及雜項條文）條例第182條，自清盤開始後，除非法院另有命令，否則本公司的產權處置（包括據法權產），均屬無效。鑒於所提交呈請，本公司正在就呈請對本附註所述企業活動的影響尋求法律意見，有關企業活動包括但不限於出售資產，包括科琳娜二號地項目、科琳娜一號地項目、洛杉磯項目、紐約項目及上海物業（科琳娜二號地項目、紐約項目及上海物業現正被接管）、有關出售所得款項

用途、訂立任何和解／寬限協議及成立任何新合營企業或尋求投資機會（「**總承包商法定要求償債書及呈請**」）。本集團正與總承包商磋商，以就法定要求償債書及呈請達成友好解決方案。

上述事項的詳情載於本公司日期為2023年7月12日、2023年8月3日及2023年8月25日的公告；及

- (vii) 以洛杉磯項目作抵押的項目貸款本金港幣981,581,000元（相等於1.255億美元）目前處於違約狀態。貸款方於2023年5月18日在加利福尼亞州洛杉磯縣房地產書記處登記了違約通知。目前本集團正與貸款方洽談簽署更新的寬限協議，以期暫緩貸款方作出進一步法律行動（「**洛杉磯項目貸款違約**」）。

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) 本集團目前正考慮對本集團若干資產進行其他處置及／或重組，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（「**其他資產重組計劃**」，連同夏威夷出售計劃及洛杉磯資產重組計劃統稱為「**資產重組計劃**」）；
- (ii) 本集團一直持續積極說服貸款人就本集團已違約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；以及向貸款人出售抵押資產以換取清償債務（「**債務重組計劃**」）；及
- (iii) 連同中泛集團財務融資、泛海控股財務支援、和解方案及債務重組計劃統稱為「**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2023年6月30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，待就呈請對上述行動的影響取得法律意見後，以及處於重組前或重組階段的中間控股公司泛海控股在有需要時可向本集團提供資金、對本公司的清盤呈請被撤銷和清盤呈請不影響本公司的出售計劃後，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2023年6月30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) 根據條款及條件、本集團預料的金額及時間成功執行及完成和解方案；
- (ii) 成功執行及完成資產重組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) 成功解決總承包商法定要求償債書及呈請，撤銷對本公司的清盤呈請及洛杉磯項目貸款違約，使對手方不會再作出進一步法律行動；及
- (iv) 成功執行及完成融資計劃，以為現有借款進行再融資及／或重續，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（「港幣」）呈列。

本中期財務報表已於2023年8月30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。期內確認之收入金額如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
投資物業的租金收益(附註)	—	27,930
利息收益	—	93
	<hr/>	<hr/>
	—	28,023
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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，其已自2022年4月1日起出表。

高級管理層（包括本公司之執行董事及財務總監）為本集團之主要經營決策者（「主要經營決策者」）。管理層已釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

由於各業務分部之業務目標不同，且各分部涉及之風險及回報有別於其他分部，因此各分部之管理工作乃獨立進行。

由於主要經營決策者認為未扣除利息支出及稅項前之盈利／（虧損）（「利息及稅前盈利／（虧損）」）更能反映各分部之表現，故其被視為有關本集團可報告分部之分部業績。利息及稅前盈利／（虧損）乃用於本集團之內部財務及管理報告，以監察業務表現。

分部資料：

a. 簡明綜合收益表及其他重要資料

	未經審核				總計 港幣千元
	截至2023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	-	-	-	-	-
其他淨虧損前之分部業績	-	(37,768)	(11,631)	(19,772)	(69,171)
其他淨虧損(附註3b)	-	-	(1,481)	(19,609)	(21,090)
利息及稅前虧損	-	(37,768)	(13,112)	(39,381)	(90,261)
出表子公司及相關財務 擔保合同虧損	(175,109)	(137,112)	-	-	(312,221)
利息開支	-	(303,358)	(38)	(291)	(303,687)
除稅前虧損	(175,109)	(478,238)	(13,150)	(39,672)	(706,169)
所得稅開支					(2,939)
期內虧損					(709,108)
物業、機器及設備之折舊	-	85	410	53	548
使用權資產之折舊	-	1,324	659	3,499	5,482

未經審核
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	總計 港幣千元
分部收入	27,930	-	-	93	28,023
其他淨虧損前之分部業績	21,981	(56,853)	(5,653)	(25,950)	(66,475)
其他淨(虧損)/利得 (附註3b)	(1,861)	-	1,478	(27,269)	(27,652)
利息及稅前盈利/(虧損)	20,120	(56,853)	(4,175)	(53,219)	(94,127)
出表子公司及相關財務 擔保合同虧損	(48,419)	(70,073)	-	-	(118,492)
利息開支	-	(509,759)	(30)	(565)	(510,354)
除稅前虧損	(28,299)	(636,685)	(4,205)	(53,784)	(722,973)
所得稅開支					(8,546)
期內虧損					(731,519)
物業、機器及設備之折舊	1,066	488	433	69	2,056
使用權資產之折舊	595	2,922	702	3,499	7,718
添置非流動分部資產(附註)	-	-	-	40	40

附註：

添置非流動分部資產包括添置物業、機器及設備。

b. 簡明綜合財務狀況表

	未經審核				總計 港幣千元
	於2023年6月30日				
	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	
分部資產	-	12,507,614	3,139,183	11,489	15,658,286
有關出表子公司的權益	-	930,130	-	-	930,130
資產總值					<u>16,588,416</u>
分部負債	-	1,940,465	229,503	273,087	2,443,055
借貸	-	1,985,906	-	1,043,840	3,029,746
有關出表子公司的責任	645,085	310,305	-	-	955,390
應付一間中間控股公司款項	404,818	5,301,358	-	3,321,111	9,027,287
應付直接控股公司款項	-	-	-	141,448	141,448
流動所得稅負債	-	19,792	-	-	19,792
負債總額					<u>15,616,718</u>
	經審核				
	於2022年12月31日				
	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
分部資產	-	13,400,154	3,123,849	15,820	16,539,823
分部負債	-	1,803,050	218,743	222,725	2,244,518
借貸	-	1,975,618	-	1,043,841	3,019,459
有關出表子公司的責任	469,976	179,961	-	-	649,937
應付一間中間控股公司款項	397,035	5,202,342	-	3,256,857	8,856,234
應付直接控股公司款項	-	-	-	114,769	114,769
流動所得稅負債	-	17,572	-	-	17,572
負債總額					<u>14,902,489</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之地理位置為基礎。

按地理位置劃分之收入及資產總值如下：

	美國 港幣千元	印尼 港幣千元	中國 港幣千元	香港 港幣千元	總計 港幣千元
收入					
2023年6月30日(未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
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>
資產總值					
2023年6月30日(未經審核)	<u>13,434,020</u>	<u>3,139,093</u>	<u>-</u>	<u>15,303</u>	<u>16,588,416</u>
2022年12月31日(經審核)	<u>13,400,154</u>	<u>3,123,194</u>	<u>-</u>	<u>16,475</u>	<u>16,539,823</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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
計入		
投資物業的租金收入(附註a)	-	27,930
撥回應收貸款及利息的預期信用損失(附註b)	<u>-</u>	<u>1,478</u>
扣除		
應收賬款的預期信用損失(附註b)	-	1,861
應收貸款及利息的預期信用損失(附註b)	1,481	-
僱員成本(包括董事酬金)(附註c)	23,046	30,441
物業、機器及設備的折舊	548	2,056
使用權資產折舊	5,482	7,718
不計入租賃負債計量的經營租賃費用	1,771	1,804
匯兌淨虧損(附註b)	<u>19,609</u>	<u>27,269</u>

附註：

- a. 產生租金收益的投資物業與中泛置業控股的子公司有關，其已自2022年4月1日起出表。
- b. 截至2023年6月30日止6個月的其他淨虧損港幣21,090,000元為(i)匯兌淨虧損港幣19,609,000元；及(ii)應收貸款及利息的預期信用損失撥備港幣1,481,000元。

截至2022年6月30日止6個月的其他淨虧損港幣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)扣除撥回應收貸款及利息的預期信用損失港幣1,478,000元。

- c. 截至2023年6月30日止6個月，並無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(2022年：港幣184,000元)與僱員成本直接對銷。

4 所得稅開支

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
流動所得稅		
– 期內開支	2,939	6,665
遞延所得稅		
– 期內開支	–	1,881
	<u>2,939</u>	<u>8,546</u>

截至2023年6月30日止6個月，本集團並無於中國的估計應課稅利潤，故並無計提中國企業所得稅撥備(2022年：25%)。

截至2023年6月30日止6個月，本集團於匈牙利的附屬公司須按標準稅率9%(2022年：9%)繳納企業所得稅。

截至2023年及2022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2023年及2022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

本公司董事並不建議就截至2023年6月30日止6個月派付中期股息(2022年：無)。

6 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期內已發行普通股之加權平均數計算。

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2023年	2022年
已發行普通股之加權平均數	16,142,653,060	16,142,653,060
本公司股東應佔虧損(港幣千元)	(703,920)	(728,838)
本公司股東應佔每股基本虧損(每股港幣仙)	<u>(4.36)</u>	<u>(4.51)</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，故並無於該等期間就達致每股攤薄虧損調整截至2023年及2022年6月30日止6個月所呈列的每股基本虧損。

7 資產抵押

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團若干資產已抵押作為授予本集團之借貸之擔保如下：

	未經審核 2023年 6月30日 港幣千元	經審核 2022年 12月31日 港幣千元
發展中物業	8,243,323	9,142,311
物業、機器及設備	38	467
投資物業	4,258,336	4,227,984
	12,501,697	13,370,762

除上文所披露之已抵押資產外，於2023年6月30日，本公司10間(2022年12月31日：10間)附屬公司之已發行股份亦已抵押作為授予本集團之借貸的擔保。

8 撥備、訴訟及或有負債

(a) 本集團於洛杉磯項目的房地產項目訴訟

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(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(「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4.146億元)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(即第二留置權)為約4,940萬美元(相等於約港幣3.872億元)，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4.726億元)，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，已就上述案件作出足夠撥備。

除上述案件外，於2023年6月30日，共34名承包商設置了施工留置權，總額約3.915億美元(相等於約港幣30.683億元)。當中33名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3.699億美元(相等於約港幣28.990億元)。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17.148億元)的留置權。

正在起訴泛海廣場的33名承包商中：

- (i) 31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3.608億美元(相等於約港幣28.277億元)；
- (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6,500萬元)，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) 1名已解除其留置權約791,000美元(相等於約港幣620萬元)，但於年底前尚未撤回訴訟。

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38,440,000美元(相等於約港幣3.013億元)。

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3.013億元)，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3.013億元)，另加律師費、訟費及10%利息判給總承包商(「**仲裁裁決**」)。

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(相等於港幣3.347億元)(包括判決前利息及仲裁費用)的仲裁裁決。

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，頒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。2021年8月24日，本公司收到高等法院頒發的命令(「**高等法院命令**」)，確認有關仲裁裁決的執行命令。

2021年9月1日(洛杉磯時間)，本公司與總承包商訂立寬限協議(「寬限協議」)，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。根據寬限協議，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。本公司並無遵守寬限協議，本公司已就上述仲裁裁決償還2,100萬美元(相等於約港幣1.646億元)。

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(相等於約港幣1.787億元)，自2021年10月26日起按每年5%的判決利率計息。

2023年2月7日(英屬處女群島時間)，總承包商向處女群島高等法院(商事法庭)的東加勒比最高法院(「英屬處女群島商事法庭」)提交申請，以按照英屬處女群島商事法庭頒令的最終押記令，頒令出售英屬處女群島公司股份(「股份」)及頒令委任接管人監督出售股份事宜(「OFS申請」)。英屬處女群島商事法庭已於2023年3月9日(英屬處女群島時間)發出送達令，准許總承包商就OFS申請送達一批在法律程序中送交存檔的文件(「文件」)。2023年3月21日(香港時間)，本公司從總承包商的法定代表收到OFS申請及文件。本公司自收到OFS申請時起計有56天時間提交抗辯。

本公司接獲總承包商律師代表根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第327(4)(a)條所發出日期為2023年7月10日的法定要求償債書(「香港法定要求償債書」)，當中要求本公司於香港法定要求償債書送達之日起計3週內支付金額28,353,811.69美元(相等於約港幣2.222億元)(為應付及結欠總承包商的款項總額連同利息)，否則總承包商可提交針對本公司的清盤呈請。

於2023年8月3日，本公司接獲總承包商律師代表根據1981年公司法第162條所發出日期為2023年8月1日的法定要求償債書（「百慕達法定要求償債書」），當中要求本公司於百慕達法定要求償債書送達之日起計21天內支付金額22,848,286.25美元（相等於約港幣1.791億元）（為結欠總承包商的款項總額連同截至2023年7月18日的累計利息），否則總承包商可向百慕達最高法院提出呈請，要求百慕達最高法院頒令將本公司清盤。

此外，於2023年8月21日，總承包商向高等法院提交針對本公司清盤的呈請（「呈請」）。本公司於2023年8月25日收到呈請。提交呈請的主要理據為本公司未能於向本公司發出日期為2023年7月10日的香港法定要求償債書送達後的3週內支付金額28,353,811.69美元（為香港法定要求償債書內所述應付及結欠申訴人的款項總額連同利息）。根據公司（清盤及雜項條文）條例第182條，自清盤開始後，除非法院另有命令，否則本公司的產權處置（包括據法權產），均屬無效。

以洛杉磯項目作抵押的項目貸款本金港幣981,581,000元（相等於1.255億美元）目前處於違約狀態。貸款方於2023年5月18日在美國洛杉磯縣房地產書記處登記了違約通知。目前本集團正與貸款方洽談簽署更新的寬限協議，以期暫緩貸款方作出進一步法律行動。訂立有關協議須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。

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、2021年9月13日、2023年3月27日、2023年7月12日、2023年8月3日及2023年8月25日的公告。

董事認為，4,270萬美元（相等於約港幣3.347億元）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披露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。預計訴訟相關的負債可能最大約2.193億美元（相等於約港幣17.187億元），包括(i)總承包商約2.188億美元（相等於約港幣17.148億元）的留置權止贖訴訟；及(ii)潛在直接承包商（合約仍在談判中）提出的約50萬美元（相等於約港幣390萬元）的留置權止贖訴訟。截至2023年6月30日，董事認為對方提出的索償被高估。根據最佳估計，已就洛杉磯項目的開支及留置權事宜計提合共約港幣1,292,612,000元（2022年12月31日：港幣1,282,423,000元）。

(b) 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）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（「百慕達呈請」）。提交百慕達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13.744億元）。百慕達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，而其擁有紐約項目物業。

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」)以及行政代理人(為其本身及其他貸款人，統稱「該等貸款人」)訂立了寬限協議(「紐約寬限協議」)，於2022年8月18日生效。根據紐約寬限協議的條款，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；及(ii)該等借款人將作出臨時寬限，以換取由紐約寬限協議生效日期(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，該等借款人可支付最終一次性金額連同根據與轉讓質押物業有關的轉讓文件適用的轉讓稅給行政代理人，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。有關紐約寬限協議的詳情，請參閱本公司2022年8月26日的公告。

2022年12月2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*、本公司及行政代理人(為其本身及其他貸款人)訂立延期協議，將寬限期延至2022年12月31日。截至本公告日期，本集團正在與行政代理人洽談釋放本公司提供的擔保、撤銷對本公司的清盤呈請訴訟的和解方案，以及將紐約項目抵免應付初步貸款人的貸款。建議和解方案須視乎就呈請所獲取的進一步法律意見而定。

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、2022年8月26日及2022年12月2日的公告。

9 出表子公司

於2023年6月30日止期間，誠如附註1所披露，本集團失去對夏威夷泛海不動產投資集團的控制權，因此，擁有科琳娜二號地項目的夏威夷泛海不動產投資集團，其業績、資產及負債計入房地產開發分部已於2023年3月31日起出表。

於2022年6月30日止期間，誠如附註1所披露，(i)本集團失去對中泛置業控股集團的控制權，因此，擁有上海物業的中泛置業控股集團，其業績、資產及負債計入物業投資分部已於2022年4月1日起出表；及(ii)本集團失去對中泛房地產開發第三集團的控制權，因此，擁有紐約項目的中泛房地產開發第三集團，其業績、資產及負債計入房地產開發分部已於2022年5月1日起出表。

夏威夷泛海不動產投資集團、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期的資產及負債(不包括於綜合入賬時已抵銷的公司間貸款及應收／應付集團公司的款項)如下。

於各自出表日期喪失控制權的資產及負債情況分析如下：

截至2023年6月30日止期間內：

夏威夷泛海
不動產投資集團
港幣千元

出表子公司的資產及負債

使用權資產	3,748
按金及其他應收款項	291
發展中物業	993,357
租賃負債	(5,395)
已收按金、其他應收款項及應計項目	(55,255)

出表子公司於出表日期的資產及負債(不含應付本集團款項) 936,746

出表日期後截至2023年6月30日止期間賬面金額變動 (6,616)

於2023年6月30日有關出表子公司的權益的賬面金額 930,130

因出表而解除外匯儲備 (152)
財務擔保費用及公允價值變動 (6,616)

有關出表子公司及相關財務擔保合同的虧損 (6,768)

截至2023年6月30日止期間，概無因出表子公司而產生現金淨流出(2022年6月30日：港幣59,682,000元)。

有關出表子公司的權益／責任變動如下：

	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	夏威夷 泛海不動產 投資集團 港幣千元	總計 港幣千元
於2023年1月1日	(469,976)	(179,961)	–	(649,937)
由於出表而增加	–	–	936,746	936,746
於收益表扣除的財務擔保費用及 公允價值變動	(175,109)	(130,344)	(6,616)	(312,069)
於2023年6月30日	<u>(645,085)</u>	<u>(310,305)</u>	<u>930,130</u>	<u>(25,260)</u>
				港幣千元
指：				
有關出表子公司的權益				930,130
有關出表子公司的責任				<u>(955,390)</u>
於2023年6月30日有關出表子公司的權益／（責任）的賬面金額淨值				<u><u>(25,260)</u></u>
因出表而解除外匯儲備	–	–	(152)	(152)
財務擔保費用及公允價值變動	(175,109)	(130,344)	(6,616)	(312,069)
有關出表子公司及相關財務擔保 合同的虧損	<u>(175,109)</u>	<u>(130,344)</u>	<u>(6,768)</u>	<u>(312,221)</u>

截至2022年6月30日止期間內：

	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	總計 港幣千元
出表子公司的資產及負債			
物業、機器及設備	21,487	20	21,507
投資物業	1,346,448	–	1,346,448
使用權資產	13,235	–	13,235
按金及其他應收款項	51,954	6,120	58,074
應收賬款	29,007	–	29,007
現金及現金等價物	56,471	3,211	59,682
發展中物業	–	1,735,864	1,735,864
租賃負債	(8,701)	–	(8,701)
流動所得稅負債	(26,130)	–	(26,130)
已收按金、其他應收款項及應計項目	(82,392)	(188,118)	(270,510)
遞延所得稅負債	(322,997)	–	(322,997)
資產及負債(不包括終止確認的貸款)	1,078,382	1,557,097	2,635,479
應付利息	(120,875)	(79,397)	(200,272)
借貸	(1,182,377)	(1,291,148)	(2,473,525)
終止確認貸款的餘額	(1,303,252)	(1,370,545)	(2,673,797)
出表子公司於出表日期的資產減負債 (包括貸款)	(224,870)	186,552	(38,318)
出表日期後截至 2022年6月30 日止期間 賬面金額變動	(48,419)	(70,073)	(118,492)
於 2022年6月30 日有關出表子公司的 責任的賬面金額	(273,289)	116,479	(156,810)
財務擔保費用及公允價值變動	(48,419)	(70,073)	(118,492)
有關出表子公司及相關財務擔保合同的虧損	(48,419)	(70,073)	(118,492)

10 報告期後事項

除本中期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

資本資源及其他資料

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。根據適用的法律、規則和條例及待獲取有關呈請的進一步法律意見後，本集團的財務部門將在有需要時以借款及發行債券、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。

截至2023年6月30日止6個月，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、其他貸款及可換股票據的利率為固定。本集團管理層通過審查定息借款以控制其利率風險。於報告期內，本集團認為無需使用利率掉期對沖其利率風險。

外匯風險

本集團面對由主要涉及港幣、美元及人民幣的多種不同貨幣風險所產生的外匯風險，原因為本集團的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，主要是以美元計值的於美國及印尼的投資、銀行存款、應收貸款、應付利息、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按公允價值計入其他全面收益的財務資產有關。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。期內，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的金融機構。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價格變動、信貸評級及其為其各對手方所設的信貸限額。

於2023年6月30日，本集團的其他應收款項主要為應收開發位於印尼棉蘭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，惟須待獲取有關呈請的進一步法律意見。

流動資金及營運資金

於2023年6月30日，本集團的無抵押及不受限制現金共值港幣120萬元(2022年12月31日：港幣490萬元)。

於2023年6月30日，本集團的其他貸款(包括可換股票據)為港幣30.297億元(2022年12月31日：港幣30.195億元)，當中港幣30.297億元(2022年12月31日：港幣30.195億元)為須於一年內償還的定息借貸。於2023年6月30日，本集團有一筆港幣90.273億元的應付一間中間控股公司款項，為須於一年內償還的定息借貸(2022年12月31日：港幣88.562億元)，以及一筆港幣1.414億元(2022年12月31日：港幣1.148億元)的應付一間直接控股公司款項，為須於一年內償還的免息借貸。於2023年6月30日，本集團的資本外部負債比率(按外部借貸總額除以權益總額計算)為311.8%(2022年12月31日：184.4%)。

根據適用的法律、規則和條例，本集團的控股股東將就本公司的日常營運開支提供支持。

現金流量

截至2023年6月30日止6個月，經營業務及投資業務所用現金淨額分別為港幣2,580萬元(2022年：港幣7,000萬元)及無(2022年：港幣5,960萬元)。截至2022年6月30日止6個月的投資業務所用現金淨額主要因為子公司於截至2022年6月30日止6個月出表所致。截至2023年6月30日止6個月，融資業務所得現金淨額為港幣2,200萬元(2022年：港幣1.214億元)，主要來自直接控股公司借款。

抵押及或有負債

於2023年6月30日，本集團的資產抵押及或有負債詳細資料分別載於簡明綜合財務報表附註7及8。

此外，本公司已為出表子公司的貸款人提供公司擔保，以保證包含在「有關出表子公司的責任」內相關貸款的償還和應付貸款人款項。於2023年6月30日的金額為港幣32.484億元(2022年12月31日：港幣29.817億元)。

除上文以及附註7及附註8所述者外，於截至2023年6月30日止6個月及截至2022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2023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2023年6月30日，本集團僱用45名僱員(2022年6月30日：56名)。期內的僱員成本總額(包括董事酬金)為港幣2,300萬元(截至2022年6月30日止期間：港幣3,040萬元)。本集團的薪酬政策與本公司2022年年報內所述者相同。

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。

重大收購及出售

期內，本公司並無進行重大附屬公司、聯營公司及合營公司收購或出售。

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.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。

非執行董事兼董事會轄下審核委員會（「審核委員會」）成員趙英偉先生於期內因有其他事務在身，並無出席期內召開的董事會會議及審核委員會會議，以及本公司於2023年5月18日召開的股東周年大會。

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。

劉國升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 2023 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 2023 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
劉國升

香港，2023年8月30日

執行董事：

劉國升先生(主席)
劉洪偉先生

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7.8373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