

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12月31日止年度的 經審核全年業績公告

中泛控股有限公司(「中泛控股」或「本公司」，連同其附屬公司為「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2022年12月31日止年度(「年內」)的經審核全年業績。

主席報告

2022年對於中泛控股仍是極具挑戰的一年。新型冠狀病毒(「新冠病毒」)的變種病毒在全球各地廣泛傳播，影響到中國大陸、香港以及海外的經濟活動。2022年上半年在香港的第五波疫情，令經濟和消費活動再次受挫。由於中國內地於2022年12月開始放寬防疫措施，內地疫情變得嚴峻。俄羅斯與烏克蘭的戰爭(「俄烏戰爭」)使全球能源及糧食危機惡化，供應鏈面臨巨大挑戰。美國聯邦儲備局一直以加息對抗高通脹，亦影響了當地房地產市場的表現。中國內地房地產市場方面，早前的行業監管已觸發多家房地產開發商債務違約事件，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))。內地房市如今仍然低迷，由於民眾缺乏購買新屋的興趣和持續流動性緊縮，2022年12月房價連續第7個月下跌。在經濟不景氣，疊加訴訟問題和融資困難的情況下，本集團的美國房地產開發項目發展受阻。年內本集團因資金問題

已產生多個接管和訴訟事件，其中間接持有上海投資物業（「上海物業」）以及紐約房地產開發項目（「紐約項目」）的控股公司分別被接管，以致該等公司的財務業績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問題，並希望透過處置資產以償還其債務，從而降低經常性財務成本和營運資金的負擔，目前已取得階段性的成果，其中夏威夷卡珀雷西區地塊已在2022年12月完成交割。紐約項目已與貸款人簽署寬限協議，雙方正在洽談展期，部分項目也收到投資者的收購或合作意向書。

2022年中泛控股致力與債權人保持良好關係，為避免海外資產被強制拍賣，善用最少資金維持日常運作，落實資產優化處置、繼續降槓杆及減負債，同時綜合化解流動性風險。2023年本集團的首要任務仍是繼續致力進行資產優化，讓資金回籠後減負債及去槓杆，增加資金流動性，及降低本集團有息負債規模和資產負債率，從而提升本集團經營能力和可持續發展。本集團將進一步優化其發展戰略和業務佈局，推動業務發展，凝心聚力，砥礪奮進，面向曙光，共同前行。

宏觀經濟環境

隨著全球防疫措施的放寬及強制性居家辦公安排的逐步取消，全球整體經濟預期將逐步恢復至疫情發生前的水平，但由於受到新冠病毒的後疫情影響，全球需求疲軟，俄烏戰爭加劇歐洲能源危機，導致價格飆升，香港及中國內地的整體市場狀況由於受較高利率環境、新冠病毒和地緣政治緊張局勢而具有挑戰性。

當前國際環境不確定性因素增多。中國內地方面，自2022年以來，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，衝擊中國的房地產市場。因近期的信貸緊縮仍在損害房地產市場的信心，2022年大部分爛尾樓仍未復工。中國國家統計局公布，2022年12月，70個大中城市新建住宅物業價格年比下跌1.5%，

其中55個城市的新成屋價格下跌。爛尾樓復工率過低，也影響一般民眾購屋意願，然而中國內地已於2022年12月開始放寬防疫措施，加上內地政策官員和地方政府承諾盡快恢復停工建案的建設，中國人民銀行啟動2,000億元人民幣，為爛尾樓建設注資，故董事認為中國經濟已重拾升軌，根據中國國家統計局2023年1月18日發布的2022年全年經濟發展初步核算，2022年中國全年國內生產總值按不變價格計算，比2021年增長3.0%，為中國國內生產總值首次超過120萬億元人民幣。

美國房地產市場方面，美國聯邦儲備局一直以加息對抗高通脹，利率自2022年3月中旬以來已由0.25%上調九次至5%。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，衡量已簽成屋銷售合約的成屋銷售指標於2023年2月與2022年2月相比已下降22.6%。有經濟學家指出，為了遏制40年來最高的通脹水平，美國聯邦儲備局激進加息，推高了抵押貸款利率，抑制了美國樓市的需求。若美國聯邦儲備局以大幅加息刺破美國股市、樓市和信貸市場泡沫，可能會引發深度經濟衰退。由於加息對銀行體系的壓力增加，對未來是否再繼續加息目前仍不明朗。

香港政府已於2022年9月大幅放寬防疫措施，隨著國內經濟回暖，縱使距離全面復甦尚有一段頗長路程，香港的經濟正循序發展。

本集團大多數發展中項目及借款均以美元(「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，美元不會產生巨大波動，年內美元走強後回落，利率變動對本集團的業績沒有產生重大影響。

財務業績

受間接持有上海物業的控股公司及其附屬公司於2022年4月出表的影響，年內物業投資板塊的收入和利潤受到重大影響，出表後該等公司的合併淨負債(含已終止確認的項目抵押貸款)，按評估值於財務報表以「有關出表子公司的責任」(即財務擔保)列示，年內產生價值變動記入「出表子公司及相關財務擔保合同虧損」。房地產開發及能源電力板塊正處於建設期，因資金流動性問題，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相關費用於年內計入收益表；財務投資及其他板塊方面，由於本集團沒有持有財務投資以產生收入，令該板塊產生虧損。本集團年內總收入下跌75%至港幣2,800萬元(2021年：港幣1.113億元)，而年內未扣除利息支出及稅項前虧損(「利息及稅前虧損」)為港幣9.482億元(2021年：港幣43.218億元)。撇除其他淨虧損¹港幣7.822億元(2021年：港幣42.106億元)，年內利息及稅前虧損為港幣1.660億元(2021年：港幣1.113億元)，收入減少和利息及稅前虧損增加主要因為間接持有上海物業的控股公司於2022年4月出表所致。年內其他淨虧損主要包含根據評估師估值結合管理層估計出售淨額而得出夏威夷科琳娜二號地房地產開發項目(「夏威夷科琳娜二號地項目」)減值港幣5.751億元(2021年：房地產開發板塊港幣37.657億元；電力板塊港幣3.327億元)和出售夏威夷卡珀雷西區房地產開發項目(「夏威夷卡珀雷西區項目」)產生虧損港幣2.027億元(2021年：無)。

年內本公司股東(「股東」)應佔綜合虧損為港幣24.201億元(2021年：港幣53.598億元)，股東應佔綜合虧損減少主要由於如上述其他淨虧損金額減少(2022年：港幣7.822億元；2021年：港幣42.106億元)，惟部分被出表子公司及相關財務擔保

¹ 年內其他淨虧損港幣7.822億元包括項目減值港幣5.751億元、出售夏威夷卡珀雷西區項目虧損港幣2.027億元、匯兌淨虧損港幣270萬元和淨預期信用損失撥備港幣170萬元。2021年其他淨虧損港幣42.106億元包括項目減值港幣40.984億元、洛杉磯(「洛杉磯」)房地產開發項目(「洛杉磯項目」)相關訴訟計提撥備港幣7,160萬元、匯兌淨虧損港幣3,200萬元和預期信用損失撥備港幣860萬元。

合同虧損港幣4.536億元(2021：無)所抵銷。每股基本虧損為港幣14.99仙(2021年：每股虧損港幣33.20仙)。

股息

董事會不建議派發2022年度的末期股息(2021年：無)。

業務概覽

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」)及其附屬公司(「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。截至本公告日期，貸款人正在洽談出售上海物業以償還債務，惟貸款人或接管人均未有提供進一步詳情。考慮上海物業被出售後對本集團的收入影響，本集團正積極洽談出售洛杉磯項目以償還涉及的貸款，讓本集團能取回上海物業的控制權而把間接持有上海物業的控股公司的財務業績重新納入本集團的財務報表。

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及區域新地標。年內，本集團已完成出售夏威夷卡珀雷西區項目以套取資金減低負債，產生虧損港幣2.027億元。於2022年12月31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)：

洛杉磯項目

本集團的洛杉磯項目位於洛杉磯核心地帶，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、洛杉磯會展中心及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，結合周邊居民的人口密度，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。洛杉磯項目住宅的主要客源是有一定社會地位和成就的35至50歲人士、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主要為遊客、觀

眾、活動參與者、國際旅客、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(「平方米」)，計容面積約138,249平方米，計劃發展成為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；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，洛杉磯項目至今仍處於停工狀態，年內以最低成本維持項目現狀。年內，本集團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。本集團於年內分別與多個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。此外，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，本集團現正就買賣協議與潛在買家進行磋商。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；(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集團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，並與潛在有意者進行商討。截至本公告日期，本集團仍在與買家洽談買賣協議的條款，但尚未簽署明確協議。本集團將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)適時刊發公告。本集團的財務問題期望可於2023年年底前解決。

於2022年12月31日，已投入項目的資金約11.993億美元(相等於約港幣93.506億元)。

紐約項目

間接持有紐約項目的控股公司於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」)及其持有紐約項目的附屬公司(「中泛房地產開發第三集團」)的董事已於同日全變更為接管方的代表。貸款人於2022年5月16日向中泛控股發出的一封法定償債書，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。出表後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)，本公司、中泛房地產開發第三、紐約泛海不動產投資公司*、紐約泛海中心有限公司*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貸款人)訂立生效日期追溯至2022年8月18日的寬限協議，行政代理人不對本集團執行法律行動的寬限期可延至2022年11月30日，其後根據另一份於2022年12月2日簽署的寬限協議再延至2022年12月31日。本集團計劃透過支付最終一次性款項連同轉讓稅將紐約項目轉讓予行政代理人，以抵銷根據貸款文件及本公司於2019年5月22日授予以行政代理人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延長寬限期，以期在下一百慕達法院聆訊日期(暫定在2023年6月)前簽署經修訂寬限協議，以支付最終一次性款項連同轉讓稅以讓行政代理人釋放本公司提供的擔保、撤銷對本公司的清盤呈請訴訟以及將紐約項目轉讓予行政代理人，完成抵免貸款人的債務。

夏威夷項目

2021年7月27日，夏威夷項目（「**夏威夷項目**」，包含夏威夷科琳娜二號地項目、夏威夷科琳娜一號地項目（定義見下文）和夏威夷卡珀雷西區項目）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，出售淨回款已償還以夏威夷項目作抵押的部分票據本金和利息，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仍未獲得解除。目前夏威夷餘下地塊已收到潛在買家的收購意向書，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，接管事項亦可於不久將來獲得解決，故於2021年12月31日和2022年12月31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

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。由於本集團因階段性流動性困難導致大量債務違約，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。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，預計於2023年完成出售。於本公告日期，尚未簽署明確的協議。夏威夷科琳娜二號地項目參考預計的未來可收回金額產生減值撥備港幣5.751億元。於2022年12月31日，已投入項目資金約2.213億美元（相等於約港幣17.254億元）。

科琳娜一號地

本集團的科琳娜一號地房地產開發項目(「**夏威夷科琳娜一號地項目**」)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。由於本集團因階段性流動性困難導致大量債務違約，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。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，計劃於2023年完成出售。於本公告日，尚未簽署明確的協議。於2022年12月31日，已投入項目資金約3.060億美元(相等於約港幣23.858億元)。

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%。受印尼新冠病毒疫情的不利影響，以及本集團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，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。棉蘭項目將在開始運營後運行30年以產生收入。於2022年12月31日，項目的現金流模型稅前貼現率

為 11.89% (2021 年：11.17%)，預計 2026 年完工。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 12 月 31 日並未產生減值 (2021 年：產生約港幣 3.327 億元減值)。於 2022 年 12 月 31 日，已投入棉蘭項目資金約為 3.672 億美元 (相等於約港幣 28.629 億元)。

根據電力購買協議，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。照付不議原則是指電力購買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。

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。於 2022 年 12 月 31 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。

展望

新冠病毒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，年內發生多個項目被接管和訴訟的事件，在經濟重啟步伐不明朗、中國內地房地產開發行業強監管的情況下，本集團資金流問題難免在部分資產未獲完全處置前於 2023 年持續。面對多項挑戰，本集團將加快處置資產，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。此外，本集團計劃動用洛杉磯項目的部分出售所得款項償還涉及上海物業的債務，以解除中泛置業控股被接管及取回上海物業，惟取決於與接管人的進一步磋商，以及由接管人主導的上海物業出售進展。潛在洛杉磯項目出售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；(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集團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。對於現有未償還的借款，本集團一直在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。本集團已於2022年完成出售夏威夷卡珀雷西區項目，取得階段性成果，2023年將繼續出售資產，務求盡快解決債務違約和訴訟問題，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。本集團將在廣大股東的支持下，堅持底線思維，全力作為，努力爭取提升本集團經營能力、固本培元，促使轉虧為盈，希望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3月31日

業務回顧

本集團有「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。本集團因面臨階段性資金流問題已產生多個接管和訴訟的事件：物業投資板塊方面，其中間接持有上海物業的控股公司及其附屬公司於2022年2月14日被接管人接管，該公司及其子公司的財務業績自2022年4月1日起不再納入本集團的合併報表。自2022年4月1日出表後，物業投資板塊沒有產生收入和利潤。房地產開發板塊方面，間接持有紐約項目的控股公司被接管以致該公司及其附屬公司的財務業績於2022年5月1日出表。本集團現正積極與接管人和貸款方洽談方案以解決當前的矛盾和困難，夏威夷卡珀雷西區項目被接管方於2022年12月完成出售，而夏威夷餘下的夏威夷科琳娜一號地項目和夏威夷科琳娜二號地項目正積極出售當中，洛杉磯項目工程已暫停，僅投入資金維持項目基本支出；能源電力板塊方面，棉蘭項目至今仍處於停工狀態。財務投資及其他板塊已沒有財務投資項目產生收入。本集團將繼續處置資產，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。

物業投資

間接持有上海物業（上海投資物業於出表前為物業投資板塊的唯一帶來收入的資產）的公司財務業績自2022年4月1日起不再納入本集團的合併報表。其兩幢位於上海的辦公室及商用物業於年內帶來的收入為港幣2,790萬元（2021年：港幣1.109億元）。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，較2021年的港幣8,530萬元減少76%，收入和利息及稅前盈利減少主要由於間接持有上海物業的控股公司及其附屬公司的財務業績自2022年4月度出表所致。其他淨虧損主要包含預期信用損失撥備港幣190萬元（2021年：港幣520萬元）。撇除其他淨虧損，年內利息及稅前盈利則為港幣2,200萬元（2021年：港幣9,050萬元），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及其附屬公司財務業績於2022年4月出表所致。本集團計劃動用洛杉磯項目的部分出售所得款項償還涉及上海物業的債務，以解除中泛置業控股被接管及取回上海物業，惟取決於與接管人的進一步磋商，以及由接管人主導的上海物業出售進展，如有進展將適時再作公佈。

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。2022年12月，夏威夷卡珀雷西區項目已被強制出售並完成交割，按9,500萬美元(相等於約港幣7.407億元)對價出售產生虧損約港幣2.027億元。於2022年12月31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)：

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2022年	項目現時情況	項目發展
		12月31日 已投入資金 (百萬美元)		
洛杉磯項目	18,662	1,199.3	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計劃，目前已收到收購意向書。	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

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2022年 12月31日 已投入資金 (百萬美元)	項目現時情況	項目發展
紐約項目	1,367	410.5	間接持有紐約項目的控股公司於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洽談延長寬限期，以期在下一百慕達法院聆訊日期（暫定在2023年6月）前簽署修訂寬限協議，以支付最終一次性款項連同轉讓稅以讓行政代理人釋放本公司提供的擔保、撤銷對本公司的清盤呈請訴訟以及將紐約項目轉讓予行政代理人，完成以紐約項目抵免貸款人的債務。	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	221.3	目前已收到收購意向書，計劃於2023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	306.0	目前已收到收購意向書，計劃於2023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

由於以上項目目前尚未開始營運，房地產開發板塊利息及稅前虧損為港幣9.020億元(2021年：港幣39.745億元)，虧損減少主要由於其他淨虧損減少，包括(1)項目減值撥備港幣5.751億元(2021年：港幣37.657億元)。2022年夏威夷科琳娜二號地項目根據評估師估值結合管理層估計出售淨價產生減值撥備港幣5.751億元，2021年洛杉磯項目按現金流折現模型產生減值撥備港幣13.842億元、紐約項目基於評估師估值結合管理層估計出售價而得出減值撥備港幣16.758億元、夏威夷科琳娜一號地項目和夏威夷科琳娜二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年市場成交價格較之前有所降低，產生減值撥備港幣5.934億元和夏威夷卡珀雷西區項目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撥備港幣1.123億元，合共項目減值撥備港幣37.657億元；(2)於2022年12月完成出售夏威夷卡珀雷西區項目產生虧損港幣2.027億元；及(3)洛杉磯項目於2021年就相關訴訟計提撥備港幣7,160萬元。撇除其他淨虧損，利息及稅前虧損由2021年同期港幣1.372億元減少至2022年港幣1.242億元，虧損減少主要因為紐約項目於2022年5月1日出表令相關費用減少和控制成本所致。

能源電力

本集團於2015年併入了項目以開發位於印尼棉蘭工業區的兩座燃煤蒸氣發電廠(各自淨產能為150兆瓦)。棉蘭項目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%。受印尼新冠病毒疫情的不利影響，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，或可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。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2022年12月31日，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12月31日並未產生減值(2021年：產生約港幣3.327億元的減值撥備)。於2022年12月31日，已投入棉蘭項目資金約為3.672億美元(相等於約港幣28.629億元)。

由於棉蘭項目尚處於建設階段，能源電力板塊年內並未有產生收入。年內的利息及稅前虧損為港幣1,820萬元，較2021年港幣3.642億元減少95%。利息及稅前虧損減少主要由於2021年為棉蘭項目計提減值港幣3.327億元以及2022年對應收非控股股東款項的預期信用損失撥備撥回港幣10萬元(2021年：撥備港幣340萬元)。撇除以上其他淨利得／虧損，利息及稅前虧損由2021年的港幣2,810萬元下跌至2022年的港幣1,830萬元，虧損下跌主要由於控制成本所致。

財務投資及其他

2022年財務投資及其他板塊收入為港幣9萬元，相比2021年港幣40萬元減少79%。年內利息及稅前虧損為港幣4,820萬元(2021年：港幣6,840萬元)。利息及稅前虧損減少主要由於匯兌虧損由2021年的港幣3,200萬元下跌至2022年的港幣270萬元，2021年的匯兌虧損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，撇除其他淨虧損，利息及稅前虧損為港幣4,550萬元(2021年：港幣3,650萬元)，虧損增加主要由於年內法律諮詢服務和接管人服務費用增加所致。

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團已沒有持有上市股票證券。

本集團的債務與負債以及償還方案

於2022年12月31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2022年12月31日			抵押資產
	貸款本金	應付利息	總額	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
來自第三方的其他貸款，有抵押				
— 以夏威夷項目作抵押	997,133	1,311	998,444	3,328,902
— 以洛杉磯項目作抵押	978,486	205,441	1,183,927	10,041,393
來自一間同系子公司的其他貸款，無抵押	479,940	114,819	594,759	不適用
可換股票據	563,900	52,924	616,824	不適用
	<u>3,019,459</u>	<u>374,495</u>	<u>3,393,954</u>	<u>13,370,295</u>
已出表子公司				
— 以紐約項目作抵押	1,286,456	169,868	1,456,324	1,276,325
— 以上海物業作抵押	1,177,725	347,682	1,525,407	1,319,667
	<u>2,464,181</u>	<u>517,550</u>	<u>2,981,731</u>	<u>2,595,992</u>
總額	<u>5,483,640</u>	<u>892,045</u>	<u>6,375,685</u>	<u>15,966,287</u>
已收按金、其他應付款項及應計項目			2,211,286	
流動所得稅負債			17,572	
			<u>2,228,858</u>	

本集團正積極出售資產，夏威夷項目及洛杉磯項目已分別收到意向書，洛杉磯項目正在與潛在買家洽談買賣協議。於夏威夷項目和洛杉磯項目出售后，其出售回款將主要用於降低本集團債務。

於2022年12月31日，以夏威夷項目作抵押的貸款本金和利息合共港幣9.984億元，本集團擬以出售夏威夷項目回款來償還。

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**11.839**億元；**(2)**解決洛杉磯項目相關訴訟和欠款；**(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)**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集團的財務報表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。

至於紐約項目抵押貸款，本集團擬透過支付最終一次性款項連同轉讓稅將紐約項目轉讓予行政代理人，以抵銷根據貸款文件和本公司於**2019**年**5**月**22**日授予以行政代理人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延長寬限期，以期在下一百慕達法院聆訊日期（暫定在**2023**年**6**月）前簽署修訂寬限協議，以支付最終一次性款項連同轉讓稅以讓行政代理人釋放本公司提供的擔保、撤銷對本公司的清盤呈請訴訟以及將紐約項目轉讓予行政代理人，完成以紐約項目抵免貸款人的債務。

關於上海物業抵押貸款，本集團擬出售洛杉磯項目以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中泛置業控股集團的財務報表重新納入本集團的財務報表。由於出售洛杉磯項目仍在洽談階段，而且上海物業目前亦會因受到上海物業接管人最終出售的時間表的不確定性影響，若最終不能保留上海物業，將擇機投資有穩定現金流的項目，以產生穩定的收入和現金流。同時亦考慮為洛杉磯項目尋求合作經營方。根據洛杉磯項目規劃模型，包含約**3.5**萬平方米／**164**套的銷售型酒店品牌公寓、**4.5**萬平方米／**340**套的高端精品公寓、約**1.5**萬平方米的出租型商業零售單元、**184**間客房的柏悅品牌酒店、約**3,700**平方米的**LED**戶外廣告，以及約**468**個可租賃車位組成。預計項目建成後完成全部公寓的銷售，銷售淨收入約可達**15**億美元；其餘物業全部為持有經營，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。

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

本集團未來的發展策略

展望未來，本集團會繼續處置資產，以減少本集團的整體負債，盡快解除本集團與貸款及付款違約相關的訴訟，從而減輕本集團的經常性財務成本及營運資金負擔。本集團將致力出售夏威夷項目，並與紐約項目貸款人洽談以物抵債以釋放中泛控股的擔保和清盤呈請訴訟。此外，本集團計劃動用洛杉磯項目的部分出售所得款項償還涉及上海物業的債務，以解除中泛置業控股被接管及取回上海物業，惟取決於與接管人的進一步磋商，以及由接管人主導的上海物業出售進展。潛在洛杉磯項目出售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；(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集團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。因出售洛杉磯項目存在不確定性，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，並與潛在有意者進行商討。對於現有未償還的借款，本集團一直在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。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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
收入	2	28,024	111,304
銷售成本		(2,495)	(9,957)
毛利		25,529	101,347
其他淨虧損	3(a)	(782,237)	(4,210,555)
行政費用		(191,210)	(211,153)
銷售及分銷成本		(314)	(1,474)
營業虧損		(948,232)	(4,321,835)
出表子公司及相關財務 擔保合同虧損		(453,606)	—
利息開支		(917,196)	(1,079,144)
除稅前虧損	3	(2,319,034)	(5,400,979)
所得稅(支出)／抵免	4	(107,883)	29,736
年內虧損		<u>(2,426,917)</u>	<u>(5,371,243)</u>
以下應佔的虧損：			
— 本公司股東		(2,420,051)	(5,359,792)
— 非控股權益		(6,866)	(11,451)
		<u>(2,426,917)</u>	<u>(5,371,243)</u>
本公司股東應佔的每股基本 及攤薄虧損	5	<u>港幣(14.99)仙</u>	<u>港幣(33.20)仙</u>

末期股息的詳情載於附註6。

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
年內虧損	<u>(2,426,917)</u>	<u>(5,371,243)</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	20,871	94,794
— 出表子公司的儲備回撥	(209,666)	—
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	—	439
年內除稅後其他全面(開支)／收益*	<u>(188,795)</u>	<u>95,233</u>
年內全面開支總額	<u>(2,615,712)</u>	<u>(5,276,010)</u>
以下應佔的全面開支總額：		
— 本公司股東	(2,609,333)	(5,270,703)
— 非控股權益	(6,379)	(5,307)
	<u>(2,615,712)</u>	<u>(5,276,010)</u>

* 截至2022年及2021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2022年12月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,514,871	2,539,031
投資物業		4,227,984	5,540,371
使用權資產		21,509	56,077
按金、預付款項及其他應收款項		600,797	604,860
遞延所得稅資產		—	99,369
		<u>7,365,161</u>	<u>8,839,708</u>
流動資產			
發展中物業		9,142,311	12,264,978
應收賬款	7	—	23,885
按金、預付款項及其他應收款項		19,188	78,900
受限制現金		8,298	39,828
現金及現金等價物		4,865	15,702
		<u>9,174,662</u>	<u>12,423,293</u>
資產總值		<u>16,539,823</u>	<u>21,263,001</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		1,614,265	1,614,265
儲備		(365,046)	2,244,287
		<u>1,249,219</u>	<u>3,858,552</u>
非控股權益		<u>388,115</u>	<u>394,494</u>
權益總額		<u>1,637,334</u>	<u>4,253,046</u>

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		18,208	46,572
應付一間中間控股公司款項		—	8,505,057
遞延所得稅負債		—	321,685
		<u>18,208</u>	<u>8,873,314</u>
流動負債			
已收按金、其他應付款項及應計項目		2,211,286	2,306,267
借貸		3,019,459	5,752,539
有關出表子公司的責任	10	649,937	—
租賃負債		15,024	37,761
應付一間中間控股公司款項		8,856,234	—
應付直接控股公司款項		114,769	—
流動所得稅負債		17,572	40,074
		<u>14,884,281</u>	<u>8,136,641</u>
負債總額		<u>14,902,489</u>	<u>17,009,955</u>
權益及負債總額		<u>16,539,823</u>	<u>21,263,001</u>

綜合財務報表附註

1 編製基準及主要會計政策

(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（「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。

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則與其營運有關，並自2022年1月1日開始之會計年度生效。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列以及本年度及過往年度所呈報之金額並無產生重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 持續經營評估

於批准綜合財務報表時，董事合理預期本集團擁有足夠資源於可預見未來繼續經營。因此，他們在編制綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

年內，本集團產生股東應佔淨虧損約港幣2,420,051,000元(2021年：港幣5,359,792,000元)及營運現金流出淨額約港幣181,081,000元(2021年：港幣230,971,000元)，於2022年12月31日，本集團的發展中物業為約港幣9,142,311,000元(2021年：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14,851,930,000元(2021年：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，在可預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1,482,873,000元(2021年：港幣1,479,501,000元)。

於2022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3,019,459,000元(2021年：港幣5,752,539,000元)及港幣15,024,000元(2021年：港幣37,761,000元)，該等債項將自2022年12月31日起計十二個月內到期。在本集團的借款中，於本綜合財務報表批准發行日期，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3,019,459,000元(2021年：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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 持續經營評估(續)

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8,856,234,000元(2021年：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。中泛集團同意於本集團有能力償還之前不會要求償還貸款。此外，於2022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3,618,486,000元(2021年：港幣3,971,903,000元)(統稱「中泛集團財務融資」)；
- (ii) 於2023年3月20日，本集團取得間接控股股東泛海控股向本公司提供財務支持的承諾函，其中泛海控股同意向本集團提供充足的資金，以便本集團能夠履行自綜合財務報表日期起未來十二個月內到期的所有財務義務(「泛海控股財務支持」)；
- (iii) 本集團已於2021年第四季度為其餘下的夏威夷項目啟動營銷計劃。年內已收到夏威夷科琳娜一號地項目和夏威夷科琳娜二號地項目的收購意向書。預計出售將於2023年完成(「夏威夷出售計劃」)；

1 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 持續經營評估(續)

- (iv) 2022年6月9日，本集團紐約項目的初步貸款人DW 80 South, LLC(「初步貸款人」)已向百慕達最高法院提交針對本公司的清盤呈請。2022年8月18日，本公司及其子公司與行政代理人就紐約項目簽訂了寬限協議，以使行政代理人暫時不向本集團採取強制執行法律行動至2022年11月30日(其後根據另一份於2022年12月2日簽署的寬限協議延至2022年12月31日)。本集團計劃通過支付最後一筆款項和轉讓稅，把紐約項目轉讓給行政代理人以抵消相關貸款文件下的未償債務。於本公告日，本集團仍在與行政代理人協商延長寬限期(「延長限期」)。

上述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) 2022年8月15日，本集團的全資附屬公司泛海廣場有限公司*，就出售洛杉磯項目與一潛在買家簽署非獨家和沒有法律效力的意向書(「潛在洛杉磯出售事項」)，本集團現時正與潛在買家就買賣協議進行磋商。若出售洛杉磯項目，出售回款淨額將用於(i)解決洛杉磯項目相關訴訟及欠款；(ii)解決本集團的現有財務困難，包括但不限於償還大部分外部貸款及結付若干貸款人就過期借貸針對本集團的申索；(iii)保留上海物業，以將上海物業所產生的收入及中泛置業控股及其附屬公司的財務報表再次綜合計入本集團的財務報表；及(iv)為本集團的日常營運及業務發展提供資金。

除了潛在洛杉磯出售事項，本集團亦一直探索及與潛在興趣方討論其他合作機會，包括但不限於通過成立合營企業發展洛杉磯項目(連同潛在洛杉磯出售事項，「洛杉磯資產重組計劃」)。

上述詳情載於本公司日期為2022年12月2日的公告。

1 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 持續經營評估(續)

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) 本集團現正考慮對本集團若干資產進行其他出售及／或重組，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(「**其他資產重組計劃**」，連同夏威夷出售計劃和洛杉磯資產重組計劃，統稱「**資產重組計劃**」)；
- (ii) 對於已違約的貸款，本集團一直積極談判，以尋求說服貸款人對本集團現有未償還借款和利息進行債務重組，包括修訂原貸款的若干主要條款和條件融資協議，例如延長本集團現有借款的本金和利息支付時間表；並將質押資產出售給貸款人以換取債務清償(「**債務重組計劃**」)；及
- (iii) 連同中泛集團財務融資、泛海控股財務支持、延長限期及債務重組計劃，統稱「**財務計劃**」。

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2022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。

1 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 持續經營評估(續)

除上文所述，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) 根據本集團預期的條款和條件、金額和時間成功落實及執行延長限期和洛杉磯項目出售計劃；
- (ii) 成功執行資產重組計劃以減低集團整體負債，從而減輕本集團的經常性財務成本和營運資金負擔；及
- (iii) 成功執行和完成再融資和／或更新現有借款的融資計劃，和／或在需要時獲得新的和額外的資金來源，以資助解決其現有財務義務、承諾和未來的運營和資本支出，以及為本集團的經營維持充足的現金。

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。這些調整的影響並未反映在此等綜合財務報表中。

2 收入及分部資料

收入包括租金收益及利息收益。年內確認的收入金額如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
投資物業的租金收益(下文附註)	27,930	110,859
利息收益	94	445
	<u>28,024</u>	<u>111,304</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，其已於年內自2022年4月1日起出表。

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。

2 收入及分部資料(續)

分部資料：

	截至2022年12月31日止年度				總計 港幣千元
	物業投資 港幣千元	房地產開發 港幣千元	能源電力 港幣千元	財務投資 及其他 港幣千元	
來自外部客戶的分部收入	<u>27,930</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94</u>	<u>28,024</u>
其他淨(虧損)/利得前分部業績	21,981	(124,213)	(18,277)	(45,486)	(165,995)
其他淨(虧損)/利得(附註3(a))	<u>(1,861)</u>	<u>(777,763)</u>	<u>116</u>	<u>(2,729)</u>	<u>(782,237)</u>
利息及稅前盈利/ (利息及稅前虧損)	<u>20,120</u>	<u>(901,976)</u>	<u>(18,161)</u>	<u>(48,215)</u>	<u>(948,232)</u>
出表子公司及相關財務 擔保合同虧損	<u>(59,321)</u>	<u>(394,285)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(453,606)</u>
利息支出	<u>-</u>	<u>(916,157)</u>	<u>(43)</u>	<u>(996)</u>	<u>(917,196)</u>
除稅前虧損	<u>(39,201)</u>	<u>(2,212,418)</u>	<u>(18,204)</u>	<u>(49,211)</u>	<u>(2,319,034)</u>
所得稅開支					<u>(107,883)</u>
年內虧損					<u>(2,426,917)</u>
分部資產	<u>-</u>	<u>13,400,154</u>	<u>3,123,849</u>	<u>15,820</u>	<u>16,539,823</u>
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>
物業、機器及設備的折舊	<u>1,066</u>	<u>668</u>	<u>854</u>	<u>131</u>	<u>2,719</u>
使用權資產折舊	<u>595</u>	<u>5,470</u>	<u>1,328</u>	<u>6,997</u>	<u>14,390</u>
添置非流動分部資產 (下文附註)	<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。

2 收入及分部資料(續)

分部資料：(續)

	截至2021年12月31日止年度				總計 港幣千元
	物業投資 港幣千元	房地產開發 港幣千元	能源電力 港幣千元	財務投資 及其他 港幣千元	
來自外部客戶的分部收入	<u>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3(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	<u>-</u>	<u>(1,077,852)</u>	<u>(197)</u>	<u>(1,095)</u>	<u>(1,079,144)</u>
除稅前盈利/(虧損)	85,334	(5,052,374)	(364,422)	(69,517)	(5,400,979)
所得稅抵免					<u>29,736</u>
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	<u>-</u>	<u>99,369</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,369</u>
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 (下文附註)	<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。

2 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及利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					
2022年12月31日	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>28,020</u>	<u>2</u>	<u>28,024</u>
2021年12月31日	<u>24</u>	<u>6</u>	<u>111,269</u>	<u>5</u>	<u>111,304</u>
資產總值					
2022年12月31日	<u>13,400,154</u>	<u>3,123,194</u>	<u>-</u>	<u>16,475</u>	<u>16,539,823</u>
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>

有關主要客戶的資料：

收入中約港幣1,100萬元來自兩名外部客戶(2021年：港幣4,170萬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)10%或以上。該收入歸屬於物業投資分部並來自中國。

3 除稅前虧損

除稅前虧損已計入及扣除下列項目：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
計入		
投資物業租金收益	27,930	110,859
撥回應收貸款及利息的預期信用損失 (「預期信用損失」)(下文附註(a))	116	—
扣除		
發展中物業的減值虧損(下文附註(a))	575,066	3,723,975
出售發展中物業的虧損(下文附註(a))	202,697	—
物業、機器及設備 – 在建工程的減值虧損 (下文附註(a))	—	332,743
投資物業的減值虧損(下文附註(a))	—	41,721
訴訟撥備(下文附註(a))	—	71,584
應收賬款的預期信用損失(下文附註(a))	1,861	5,182
應收貸款及利息的預期信用損失(下文附註(a))	—	3,378
僱員成本(包括董事酬金) (下文附註(b))	55,723	62,859
物業、機器及設備的折舊	2,719	6,900
使用權資產折舊	14,390	19,745
不計入租賃負債計量的物業經營租賃費用	3,721	3,586
核數師酬金		
審核及審核相關服務	2,380	3,060
非審核服務	14	16
外匯淨虧損(下文附註(a))	2,729	31,972
產生租金收益的投資物業產生的直接經營支出	1,962	7,821

3 除稅前虧損(續)

附註：

- (a) 年內的其他淨虧損港幣782,237,000元為(i)發展中物業的減值虧損港幣575,066,000元；(ii)出售發展中物業的虧損港幣202,697,000元；(iii)應收賬款的預期信用損失港幣1,861,000元；及(iv)外匯淨虧損港幣2,729,000元；抵銷撥回應收貸款及利息的預期信用損失港幣116,000元。

截至2021年12月31日止年度的其他淨虧損港幣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用損失港幣3,378,000元；(v)應收賬款的預期信用損失港幣5,182,000元；及(vi)外幣匯兌淨虧損港幣31,972,000元。

- (b) 年內，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518,400元(2021年：無)已與僱員成本直接對銷。

4 所得稅支出／(抵免)

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
流動所得稅		
— 年內開支	9,843	27,456
遞延所得稅開支		
— 年內開支／(抵免)	98,040	(57,192)
	<u>107,883</u>	<u>(29,736)</u>

年內，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。

年內，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2022年及2021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。

5 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。

	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)	(2,420,051)	(5,359,792)
股東應佔每股基本虧損(每股港幣仙)	<u>(14.99)</u>	<u>(33.20)</u>

每股攤薄虧損乃透過假設所有具潛在攤薄影響的普通股已轉換，從而調整發行在外普通股加權平均數計算。本公司具潛在攤薄影響的普通股只來自可換股票據。於計算每股攤薄虧損時，假設可換股票據已轉換為普通股，並調整淨虧損以剔除利息支出、債務組成部分的匯兌利得及嵌入式財務衍生工具的公允價值利得，並扣除稅務影響(如適用)。

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，故並無在得出該等年度的每股攤薄虧損時調整截至2022年及2021年12月31日止年度所呈列的每股基本虧損。

6 股息

董事不建議支付年內的末期股息(2021年：無)。

7 應收賬款

於2022年12月31日，因子公司出表關係，本集團的應收賬款已予轉出。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。於2021年12月31日以發票日期為準，扣除撥備後的應收賬款賬齡分析如下：

	2021年 港幣千元
應收賬款	30,368
減：信用損失備抵	(6,483)
	<u>23,885</u>
	23,885
	2021年 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
	<u>23,885</u>
	23,885

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，因此並未就其餘應收賬款計提減值備抵。

於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。

8 資產質押

於2022年及2021年12月31日，本集團若干資產已質押作為授予本集團借貸的擔保如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
已質押銀行存款	—	39,745
發展中物業	9,142,311	12,264,978
物業、機器及設備	467	13,579
使用權資產	—	5,338
投資物業	4,227,984	5,540,371
	<u>13,370,762</u>	<u>17,864,011</u>

除上文所披露的已質押資產外，於2022年12月31日，本公司10間(2021年：20間)附屬公司的已發行股份亦已質押作為授予本集團借貸的擔保。

9 撥備、訴訟及或有負債

(a) 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4.124億元)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3.852億元)，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4.701億元)，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。

9 撥備、訴訟及或有負債(續)

(a) 洛杉磯項目訴訟(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2022年12月31日，共34名承包商設置了施工留置權，總額約3.875億美元(相等於約港幣30.212億元)。上述34名承包商中33名設置施工留置權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3.699億美元(相等於約港幣28.840億元)。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17.059億元)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3.609億美元(相等於約港幣28.138億元)；
- (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)，其訴訟(泛海廣場無須答辯)大致上受控於該分包商的訴訟；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3,844萬美元(相等於約港幣2.997億元)。

9 撥備、訴訟及或有負債(續)

(a) 洛杉磯項目訴訟(續)

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(相等於約港幣2.997億元)，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2.997億元)，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(「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(相等於港幣3.329億元)(包括判決前利息及仲裁費用)的裁決。本公司獲其美國律師提出意見，表示彼可於該美國地區法院判決日期起計30天內向美國聯邦第九巡迴上訴法院提出上訴，惟不會影響總承包商執行仲裁裁決。

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。

9 撥備、訴訟及或有負債(續)

(a) 洛杉磯項目訴訟(續)

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，本公司並無遵守延期償付協議，本公司已就仲裁裁決償還2,100萬美元(相等於約港幣1.637億元)。

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5%的判決利率計息。

2023年2月7日(英屬維爾京群島時間)，總承包商向維爾京群島高等法院(商事法庭)的東加勒比最高法院(「英屬維爾京群島商事法庭」)提交申請，以按照英屬維爾京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」)。英屬維爾京群島商事法庭已於2023年3月9日(英屬維爾京群島時間)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。在收到OFS申請及文件後，本公司已即時審閱文件，同時就此尋求法律意見。本公司擬就OFS申請提出強烈抗辯，並將繼續與總承包商探求友好和解。

9 撥備、訴訟及或有負債(續)

(a) 洛杉磯項目訴訟(續)

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日及2023年3月27日的公告。

董事認為，4,270萬美元(相等於約港幣3.329億元)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，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的時間或金額的不確定性作出任何進一步披露。

9 撥備、訴訟及或有負債(續)

(a) 洛杉磯項目訴訟(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。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17.098億元)，包括(i)總承包商約2.188億美元(相等於約港幣17.059港元)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。董事認為對方提出的索償被高估，截至2022年12月31日，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1,282,423,000元(2021年：港幣1,274,199,000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(「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，而其擁有紐約項目物業。

9 撥備、訴訟及或有負債(續)

(b) 針對本公司的清盤呈請(續)

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(「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；及(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進一步延長寬限期，以期在下一百慕達法院聆訊日期(暫定在2023年6月)前簽署經修訂寬限協議。

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。

10 出表子公司

年內，(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於物業投資分部反映的業績、資產及負債已於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於房地產開發分部的業績、資產及負債已於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／應付集團公司的款項)如下。

因失去控制權而出表，於相應出表當日的資產及負債分析：

	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
出表子公司的資產及負債		
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	—
現金及現金等價物和受限制現金	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)	—
資產和負債(不包括終止確認的貸款)	1,078,382	1,557,097
應付利息	(120,875)	(79,397)
借貸	(1,182,377)	(1,291,148)
終止確認貸款的餘額	(1,303,252)	(1,370,545)
出表子公司於出表日期的資產減負債(包括貸款)	(224,870)	186,552
於 2022年12月31日 於有關出表子公司的 責任的賬面金額	(469,976)	(179,961)
記入綜合收益表的虧損	(59,321)	(394,285)

財務概覽

資金管理

本集團的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，並以具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的流動資金狀況，確保本集團包括資產、負債及承擔的流動資金結構足以應付資金需求。本集團的財務部門將在有需要時以借款及發行債券、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，負責管理本集團的資金需要並監察如關於利息、外匯匯率及交易對方的財務風險。

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、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其他貸款，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本集團的利率風險。於報告期內，本集團認為無需使用利率掉期對沖利率風險。

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（「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、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。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2022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2022年12月31日，本集團的無抵押及不受限制現金共值港幣490萬元(2021年：港幣1,570萬元)。

於2022年12月31日，本集團的銀行及其他貸款(包括可換股票據)為港幣30.195億元(2021年：港幣57.525億元)，當中港幣30.195億元(2021年：港幣44.894億元)為須於一年內償還的定息借貸，而須於一年內償還的浮息借貸為零(2021年：港幣12.631億元)。於2022年12月31日，本集團有一筆港幣88.562億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(2021年：港幣85.051億元，須於兩年內償還)，以及一筆港幣1.148億元(2021年：無)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2022年12月31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184.4%(2021年：135.3%)。

目前本集團致力於出售資產以償還債務。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

年內，經營業務所用現金淨額為港幣1.811億元(2021年：港幣2.310億元)，投資業務所產生現金淨額為港幣6.813億元，主要為出售夏威夷卡珀雷西區項目所帶來的現金流入(2021年：投資業務所用現金淨額為港幣1,050萬元)。年內融資業務所用現金淨額為港幣5.101億元，主要包括支付貸款本金和利息(2021年：融資業務所產生現金淨額為港幣2.214億元)。

抵押及或有負債

於2022年12月31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及附註9。

此外，本公司已為出表子公司(見附註10)的貸款人提供公司擔保，以保證相關貸款的償還，於2022年12月31日，貸款和應付該等貸款人的總額港幣29.817億元，包含在「有關出表子公司的責任」內。

除上文以及附註8及附註9所述者外，於截至2022年及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、聯營公司和合營公司

年內，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司、聯營公司和合營公司。

持有重大投資

年內，除了已於本公告披露者外，本集團並無持有重大投資。

人力資源

於2022年12月31日，本集團僱用56名員工(2021年：72名)。年內，僱員薪酬成本總額(包括董事酬金)共計港幣5,570萬元(2021年：港幣6,290萬元)。

本集團確保僱員的薪酬及福利水平具有競爭力，並會就僱員的個別表現按本集團的薪酬管理制度作出獎勵。僱員的薪酬及福利每年均會進行檢討。

其他公司資料

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年5月18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2023年5月12日(星期五)至2023年5月18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2023年5月11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。

於2022年1月1日至2022年9月5日，韓曉生先生身兼本公司總裁(「總裁」)及董事會主席(「主席」)兩職。自2022年9月6日起，彼不再擔任總裁及主席，而劉國升先生獲委任為總裁及主席兩職。

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。

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。

獨立核數師報告摘錄

下文為本公司核數師永拓富信會計師事務所有限公司（「**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2022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 1(b) 所載述，截至 2022 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 2,420,051,000 元及營運現金流出淨額約港幣 181,081,000 元，而截至該日，貴集團的發展中物業為約港幣 9,142,311,000 元，分類為流動資產，預計於一年後落成及收回。於 2022 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 14,851,930,000 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 2022 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 1,482,873,000 元。

於 2022 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 3,019,459,000 元及港幣 15,024,000 元，該等債項將自 2022 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，貴集團違約本金額約港幣 3,019,459,000 元的借款，而有關違約貸款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 1(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。

貴公司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 1(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落實及執行延長限期及潛在洛杉磯項目出售事項(定義見綜合財務報表附註1(b))；
- (ii) 成功落實及執行資產重組計劃(定義見綜合財務報表附註1(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；及
- (iii) 成功落實及執行財務計劃(定義見綜合財務報表附註1(b))，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，並為貴集團營運維持充足現金流量。

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2022年12月31日起未來12個月到期的財務責任：

- (i) 於2022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8,856,234,000元(2021年：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。中泛集團同意於本集團有能力償還之前不會要求償還貸款。此外，於2022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3,618,486,000元(2021年：港幣3,971,903,000元)(「中泛集團財務融資」)；

- (ii) 2023年3月20日，本集團就本公司的間接控股股東泛海控股向本集團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**」）；
- (iii) 本集團已於2021年第四季度為其餘下的夏威夷項目啟動營銷計劃。年內已收到科琳娜一號地和二號地項目的收購意向書。預計出售將於2023年完成（「**夏威夷出售計劃**」）；
- (iv) 2022年6月9日，本集團紐約項目的初始貸款人向百慕達最高法院提交針對本公司的清盤呈請。2022年8月18日，本公司及其附屬公司與紐約—80 South Street LLC（「**行政代理人**」）就紐約項目簽訂了寬限協議，以使行政代理人暫時不向本集團採取強制執行法律行動至2022年11月30日（其後根據另一份於2022年12月2日簽署的寬限協議延後至2022年12月31日）。本集團計劃透過支付最終一次性款項連同轉讓稅將紐約項目轉讓予行政代理人，以抵消相關貸款文件下的未償還債務。於本綜合財務報表批准發行日，本集團仍在與行政代理人協商延長寬限期（「**延長限期**」）。

上述詳情載於本公司2022年6月10日、2022年8月26日及2022年12月2日的公告；及

- (v) 2022年8月15日，本公司的全資附屬公司泛海廣場有限公司*，就出售本集團位於美國洛杉磯的房地產開發項目（「**洛杉磯項目**」）與一名潛在買家簽署非獨家和沒有法律效力的意向書（「**潛在洛杉磯項目出售事項**」），本集團現時正與潛在買方就買賣協議進行磋商。若出售洛杉磯項目，出售回款淨額將用於(i)解決洛杉磯項目相關訴訟及欠款；(ii)解決本集團的現有財務困難，包括但不限於償還大部分外部貸款及結付若干貸款人就過期借貸針對本集團的申索；(iii)保留上海物業，以將上海物業所產生收入及中泛置業控股及其附屬公司的財務報表再次綜合計入本集團的財務報表；及(iv)為本集團的日常營運及業務發展提供資金。

儘管潛在洛杉磯出售事項，本集團亦一直探索及與潛在興趣方討論其他合作機會，包括但不限於通過成立合營企業發展洛杉磯項目（連同潛在洛杉磯出售事項，統稱「**洛杉磯資產重組計劃**」）。

上述詳情載於本公司2022年12月2日的公告。

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

- (i) 本集團現正考慮對本集團若干資產進行其他出售及／或重組，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（「**其他資產重組計劃**」），連同夏威夷出售計劃和洛杉磯資產重組計劃，統稱「**資產重組計劃**」；
- (ii) 對於已違約的貸款，本集團一直積極談判，以尋求說服貸款人對本集團現有未償還借款和利息進行債務重組，包括修訂原貸款的若干主要條款和條件融資協議，例如延長本集團現有借款財務的本金和利息支付時間表；並將質押資產出售給貸款人以換取債務清償（「**債務重組計劃**」）；及
- (iii) 連同中泛集團財務融資、泛海控股財務支持、延長限期及債務重組計劃，統稱「**財務計劃**」。

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2022年12月31日起不少於12個月的期間。本公司董事認為，經考慮上述行動、計劃及措施後，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自2022年12月31日起計12個月內到期的財務責任及承擔。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

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

- (i) 根據本集團預期的條款和條件、金額和時間成功落實及執行延長限期計劃和洛杉磯項目出售計劃；
- (ii) 成功執行資產重組計劃以減低本集團整體負債，從而減輕本集團的經常性財務成本和營運資金負擔；及
- (iii) 成功執行和完成再融資和／或更新現有借款的財務計劃，和／或在需要時獲得新的和額外的資金來源，以資助解決其現有財務義務、承諾和未來的運營和資本支出，以及為本集團的經營維持充足的現金。

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，董事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董事會轄下審核委員會審閱，並經永拓富信審核。

企業策略

本集團的首要目標為提升股東的長遠回報。為達致此目標，本集團的策略為以穩健財務基礎締造持續回報。主席報告及業務回顧載有本集團表現的討論與分析，本集團締造或保存較長遠價值的基礎，以及達成本集團目標的策略。

報告期後的重大事件

除本公告所披露者外，於報告期後及直至本公告日期，並無對本公司可能產生影響的重大事件。

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屬歷史數據，過往表現並不保證本集團日後的業績。本公告載有基於現有計劃、估計與預測作出的前瞻性陳述及意見，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。

刊發全年業績公告及年報

本公告刊登於本公司網站 www.oceanwide.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk。2022 年年報將適時向股東派發，並將於上述網站刊登。

承董事會命
中泛控股有限公司
主席
劉國升

香港，2023 年 3 月 31 日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：

執行董事：

劉國升先生(主席)
劉洪偉先生(副主席)
劉 冰先生

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 7.7967 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