

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



二零二三年中期業績公佈

財務及業務摘要

| | 截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 | 截至二零二二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 | %轉變 |
|---|---|---|--------|
| 收入 | 23.5 | 1,031.1 | -97.7% |
| 減除折舊、融資成本 及稅項前之 經營業務盈利/(虧損) | (28.4) | 239.8 | 不適用 |
| 母公司股份持有人 應佔盈利/(虧損) | (98.3) | 87.8 | 不適用 |
| 母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股) 基本盈利/(虧損) | 港幣(1.13)仙 | 港幣1.01仙 | 不適用 |
| | 於二零二三年 六月三十日 (未經審核) | 於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) | |
| 母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)資產淨值 | 港幣0.14元 | 港幣0.16元 | -12.5% |

- 於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣98,300,000元，而於二零二二年同期則達致盈利港幣87,800,000元。
- 產生虧損乃主要由於回顧期間內自本集團位於天津及成都之兩項發展項目之物業銷售所確認之盈利水平偏低。而於二零二二年上半年同期，本集團自其位於成都之發展項目第三期餘下住宅單位之銷售產生較大額之盈利。
- 本集團位於成都之富豪國際新都薈發展項目之餘下部分主要包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓，相關發展工作正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓之部分寫字樓及商舖單位已分別於二零二一年及二零二二年開始預售，但由於市況疲弱，銷售進度緩慢。迄今，192個寫字樓及5個商舖單位已獲訂約預售或被準買家認購。
- 本集團於中國之另一項綜合發展項目為位於天津之富豪新開門。該發展項目之餘下部分主要包括兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓，均已於二零二二年竣工。有見及當前市場環境，新的銷售計劃將延至稍後適當時間推出。
- 本集團對中國房地產市場之長遠發展前景仍感到樂觀，且預期本集團於成都及天津之兩項發展項目餘下部分將能夠於市場環境復甦時帶來可觀收入。

財務業績

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣98,300,000元，而於二零二二年同期則達致盈利港幣87,800,000元。

誠如本公司於二零二三年八月十八日刊發之盈利警告公佈所闡述，產生虧損乃主要由於回顧期間內自本集團位於天津及成都之兩項發展項目之物業銷售所確認之盈利水平偏低。而於二零二二年上半年同期，本集團自其位於成都之發展項目第三期餘下住宅單位之銷售產生較大額之盈利。

本公司於日期為二零二三年七月十一日之聯合公佈中公佈一系列企業提案，涉及(其中包括)股份合併及紅股發行(基準為每持有本公司一股合併股份或合併可換股優先股，將獲發兩股紅利股份，且持有人可選擇收取紅利可換股票據代替紅利股份)。誠如該聯合公佈所闡述，該等提案之主要目的乃維持本公司已發行普通股的至少25%於本公司控股股東完成若干交易(涉及其收購本公司股份)後將繼續由公眾持有。有關該等提案之詳情載於該聯合公佈及本公司即將寄發予股東之通函。

業務回顧

受惠於中國中央政府自二零二二年年末以來所推出以支持房地產行業之放寬政策及措施，以及疫情期間所積壓之需求得到釋放，中國物業市場於二零二三年第一季度出現溫和反彈。然而，反彈勢頭未能持續至第二季度，主要由於出口貿易、國內消費及投資信心較弱所致。總體而言，於二零二三年上半年，中國內地房地產市場之整體表現仍相對呆滯，尤其是寫字樓及商業項目。

位於成都之富豪國際新都薈整個發展項目之大部分住宅單位已售出，而已於二零二二年第二季度竣工之第三期發展項目之餘下商舖及泊車位亦將繼續出售。該發展項目內之其他部分主要包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓，相關發展工作正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓之部分寫字樓及商舖單位已分別於二零二一年及二零二二年開始預售，但由於市況疲弱，銷售進度緩慢。迄今，只有約192個寫字樓及5個商舖單位已獲訂約預售或被準買家認購。

本集團於中國之另一項綜合發展項目為位於天津之富豪新開門。除發展項目內已出售之住宅單位外，該發展項目之餘下部分主要包括兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓，均已於二零二二年竣工。有見及當前市場環境，新的銷售計劃將延至稍後適當時間推出。

有關該兩項發展項目、新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目以及本集團其他投資之進一步詳情載於「管理層之討論及分析」一節內。

展望

政府機關早年於多個內地城市實施之商品房限購政策已逐步放鬆。然而，由於擔心中國經濟增長可能放緩，許多自住買家及投資者目前抱觀望態度，抑制了各類物業之需求。現時，不少中國房地產發展商因銷售收入減少及難以獲得新融資或再融資，仍然面臨著嚴重的流動資金緊張問題。中國中央政府最近重申房地產行業作為其經濟支柱之一的重要性。因此相信中國中央政府將繼續實施扶持政策，以緩解市場流動性問題及重建市場信心，務求恢復房地產行業之穩健發展。

本集團對中國房地產市場之長遠發展前景仍感到樂觀，且預期本集團於成都及天津之兩項發展項目餘下部分將能夠於市場環境復甦時帶來可觀收入。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業及其他投資業務於期間內之經營表現及其未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中國進行之物業項目以及本集團之其他投資之狀況。

物業發展

成都項目—富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位現已出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,047,000,000元(港幣2,203,600,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共3,965平方米(42,679平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣91,900,000元(港幣98,900,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，465個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣50,600,000元(港幣54,500,000元)。大部份已出售之商舖單位及泊車位之交付程序經已完成，有關收入已於上一個財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程正在進行中，並預計將於二零二三年年底前完成，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約8,300平方米(89,341平方呎)之192個寫字樓單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣72,000,000元(港幣77,500,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始預售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之五間商舖單位已獲訂約預售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,700,000元)。

餘下四幢寫字樓大樓之單位之銷售計劃將因應市場環境推出。

天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售進度相對緩慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已竣工，並已於二零二二年三月取得竣工證明書。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。鑑於目前市場環境，商業及寫字樓單位之新銷售計劃將延至稍後適當時間推出。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

本集團繼續持有整幅造林之土地。同時，本集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

其他投資

投資於AMTD IDEA Group (前稱為AMTD International Inc.)股份

本集團持有之AMTD IDEA Group之6,069,000股A類普通股(可兌換為3,034,500股美國存託股份)被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。本集團預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。

中國房地產公司

誠如先前所披露，於二零一九年七月，本集團收購一間於中國註冊成立之公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司擁有另一間於中國註冊成立之房地產公司(其於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產等之聯合發展)之10%股權權益。於二零二一年十二月，本集團與一名獨立第三方簽訂協議，以代價約相等於本集團之原投資成本出售其於上述提及之目標投資公司之全部80%股權權益及向該公司提供之股東貸款，預計出售將於二零二三年年底前(經延期)完成。根據協議條款，本集團有權於二零二四年十二月三十一日(經延期)或之前的任何時間以原有代價加年利率8%向買方購回目標股權權益和股東貸款。

投資於 *Interra Acquisition Corporation*

於二零二二年九月，本集團之一全資附屬公司以認購價約港幣122,100,000元認購並獲配發 *Interra Acquisition Corporation* 之合共12,210,000股A類股份(附帶認股權證)。Interra為一家於香港聯合交易所有限公司上市之特殊目的收購公司，旨在進行特殊目的收購公司併購交易。該投資由本集團之銀行及/或其他借款提供資金，根據Interra之發售條款，認購者獲賦予贖回權，以保障其於Interra所認購證券之投資。

本集團認為，投資於Interra可令本集團之投資組合多元化，並有助本集團獲取可能有利之投資回報。有關本集團投資於Interra的詳情載於本公司於二零二二年九月九日刊發之聯合公告內。

財務回顧

資產價值

於二零二三年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,230,600,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.14元。

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之預期進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，本集團與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司之集團就富豪集團於二零一六年授出之貸款融資訂立補充協議，主要目的為將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日，使本集團得以進一步將償還經修訂貸款融資之時間與本集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資，以及經其他債項撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

現金流量

於回顧期間內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣258,800,000元(二零二二年：港幣241,700,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣6,300,000元(二零二二年：利息收入淨額為港幣400,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣110,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣81,600,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)為港幣1,361,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,113,600,000元)。

於二零二三年六月三十日，本集團之資產負債比率為34.2%(二零二二年十二月三十一日：27.8%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)港幣1,361,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,113,600,000元)與本集團之總資產港幣3,982,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣4,000,500,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二三年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二三年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)內。

租賃負債

於二零二三年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣1,300,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣200,000元)。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣23,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣23,000,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項。

資本承擔

本集團於二零二三年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

或然負債

本集團於二零二三年六月三十日之或然負債之詳情載於中期財務報表內。

股息

董事會議決不宣派截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二二年：無)。

半年業績

簡明綜合損益表

| | 截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 | 截至二零二二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 |
|-------------------------------------|---|---|
| 收入(附註二及三) | 23.5 | 1,031.1 |
| 銷售成本 | (17.0) | (689.3) |
| 毛利 | 6.5 | 341.8 |
| 其他收入(附註三) | 0.2 | 2.8 |
| 投資物業之公平值虧損(淨額) | (1.0) | (2.3) |
| 商譽之減值 | — | (41.6) |
| 出售投資物業之虧損 | (1.0) | (5.6) |
| 物業銷售及推廣費用 | (2.7) | (19.6) |
| 行政費用 | (30.4) | (35.7) |
| 減除折舊前經營業務 盈利/(虧損) | (28.4) | 239.8 |
| 折舊(附註四) | (0.7) | (0.8) |
| 經營業務盈利/(虧損) (附註二及四) | (29.1) | 239.0 |
| 融資成本(附註五) | (35.4) | (28.0) |
| 除稅前盈利/(虧損) | (64.5) | 211.0 |
| 所得稅(附註六) | (33.8) | (123.2) |
| 予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損) | (98.3) | 87.8 |

簡明綜合全面收益表

| | 截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 | 截至二零二二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 |
|-------------------------------------|---|---|
| 予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損) | (98.3) | 87.8 |
| 其他全面虧損 | | |
| 於往後期間可能重新分類至 損益之其他全面虧損： | | |
| 換算海外業務之滙兌差額 | (76.8) | (67.4) |
| 於往後期間將不會重新分類至 損益之其他全面虧損： | | |
| 指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 之公平值變動 | (5.0) | (94.7) |
| 期內其他全面虧損 | (81.8) | (162.1) |
| 期內全面虧損總額 | (180.1) | (74.3) |
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | (180.1) | (74.3) |
| 非控權權益 | — | — |
| | (180.1) | (74.3) |

簡明綜合財務狀況表

| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 8.7 | 9.5 |
| 投資物業 | 48.0 | 65.2 |
| 使用權資產 | 1.3 | 0.2 |
| 於一合營公司之投資 | 2.4 | 2.4 |
| 預付款項(附註九) | 130.8 | 129.7 |
| 指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 | 78.7 | 85.6 |
| 非流動總資產 | 269.9 | 292.6 |
| 流動資產 | | |
| 發展中物業 | 1,638.0 | 1,592.4 |
| 待售物業 | 1,751.9 | 1,831.8 |
| 應收貸款 | 1.8 | 1.7 |
| 按金、預付款項及其他資產 (附註九) | 61.2 | 51.6 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 148.8 | 148.8 |
| 受限制之現金 | 40.8 | 24.9 |
| 已抵押之銀行結存 | 1.3 | 1.2 |
| 現金及銀行結存 | 68.8 | 55.5 |
| 流動總資產 | 3,712.6 | 3,707.9 |

簡明綜合財務狀況表(續)

| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 流動負債 | | |
| 應付賬項及費用 | (314.5) | (355.0) |
| 合約負債 | (308.2) | (320.4) |
| 已收按金 | (128.2) | (129.0) |
| 付息之銀行債項 | (12.5) | (12.5) |
| 其他債項(附註十) | (338.2) | (382.2) |
| 租賃負債 | (0.4) | (0.2) |
| 應付稅項 | (253.2) | (319.3) |
| 流動總負債 | <u>(1,355.2)</u> | <u>(1,518.6)</u> |
| 流動資產淨值 | <u>2,357.4</u> | <u>2,189.3</u> |
| 扣除流動負債後總資產 | <u>2,627.3</u> | <u>2,481.9</u> |
| 非流動負債 | | |
| 應付賬項及費用 | (34.5) | (29.8) |
| 已收按金 | (0.9) | (0.9) |
| 其他債項(附註十) | (825.0) | (513.0) |
| 可換股債券 | (296.4) | (287.5) |
| 租賃負債 | (0.9) | — |
| 遞延稅項負債 | (239.0) | (240.0) |
| 非流動總負債 | <u>(1,396.7)</u> | <u>(1,071.2)</u> |
| 資產淨值 | <u>1,230.6</u> | <u>1,410.7</u> |
| 股本 | | |
| 母公司股份持有人應佔股本 | | |
| 已發行股本 | 17.4 | 17.4 |
| 儲備 | 1,213.2 | 1,393.3 |
| | <u>1,230.6</u> | <u>1,410.7</u> |
| 非控權權益 | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 股本總值 | <u>1,230.6</u> | <u>1,410.7</u> |

附註：

一、 會計政策

截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合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號中期財務報告而編製。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以編製本期間之財務資料除外。

本集團已於本期間之簡明綜合財務報表首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 |
| 香港財務報告準則第17號之修訂 | 保險合約 |
| 香港財務報告準則第17號之修訂 | 初次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號－比較資料 |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂 | 會計政策之披露 |
| 香港會計準則第8號之修訂 | 會計估計之定義 |
| 香港會計準則第12號之修訂 | 與單一交易產生之資產及 負債有關之遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號之修訂 | 國際稅務改革－支柱二規則範本 |

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重要會計政策。如連同實體的財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理地預期會計政策資料將影響一般目的之財務報表主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，該有關會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性之指引。本集團自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂概無對本集團之中期簡明綜合財務資料造成任何影響，惟預期將會影響本集團年度綜合財務報表之會計政策披露。

- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中受到計量不確定性影響之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入值以得出會計估計。本集團已應用對於二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動所作出之修訂。由於本集團釐定會計估計之政策與該等修訂一致，故該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項收窄香港會計準則第12號內初始確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣稅暫時性差異之交易，如租賃。因此，實體須就該等交易所產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提為有足夠應課稅盈利)及遞延稅項負債。該等修訂於初次應用後不會對本集團之財務狀況或表現造成任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際稅務改革－支柱二規則範本引入一項豁免確認及披露因實施經濟合作及發展組織公佈之支柱二規則範本而產生之遞延稅項之強制性臨時措施。該等修訂亦引入對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更好地理解實體所面對支柱二所得稅的風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露與支柱二所得稅風險有關的資料，惟毋須於二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍內，故該等修訂對本集團概無造成任何影響。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利/(虧損)貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本，以及總辦事處及企業收益及支出。

下表列示本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

| | 物業發展及投資 | | 金融資產投資 | | 綜合 | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | | 截至六月三十日止六個月 | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零二三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元 |
| 分類收入： | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | <u>23.0</u> | <u>1,030.7</u> | <u>0.5</u> | <u>0.4</u> | <u>23.5</u> | <u>1,031.1</u> |
| 減除折舊前分類業績 | (16.4) | 251.5 | 0.5 | 0.4 | (15.9) | 251.9 |
| 折舊 | <u>(0.7)</u> | <u>(0.8)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(0.7)</u> | <u>(0.8)</u> |
| 分類業績 | <u>(17.1)</u> | <u>250.7</u> | <u>0.5</u> | <u>0.4</u> | (16.6) | 251.1 |
| 未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益 | | | | | 0.1 | 0.5 |
| 未能劃分之非業務及企業支出 | | | | | <u>(12.6)</u> | <u>(12.6)</u> |
| 經營業務盈利/(虧損) | | | | | (29.1) | 239.0 |
| 融資成本(租賃負債之利息除外) | (18.5) | (19.5) | — | — | (18.5) | (19.5) |
| 未能劃分之融資成本 | | | | | <u>(16.9)</u> | <u>(8.5)</u> |
| 除稅前盈利/(虧損) | | | | | (64.5) | 211.0 |
| 所得稅 | | | | | <u>(33.8)</u> | <u>(123.2)</u> |
| 予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損) | | | | | <u>(98.3)</u> | <u>87.8</u> |
| 應佔： | | | | | | |
| 母公司股份持有人 | | | | | (98.3) | 87.8 |
| 非控權權益 | | | | | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | | | | | <u>(98.3)</u> | <u>87.8</u> |

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

| | 截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 | 截至二零二二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 |
|---------------|---|---|
| <u>收入</u> | | |
| <u>客戶合約收益</u> | | |
| 出售物業所得款項 | 22.2 | 1,030.3 |
| <u>其他收入來源</u> | | |
| 租金收入 | 0.8 | 0.4 |
| 上市投資之股息收入 | 0.5 | 0.4 |
| | <u>23.5</u> | <u>1,031.1</u> |
| <u>其他收入</u> | | |
| 銀行利息收入 | 0.1 | 0.5 |
| 其他 | 0.1 | 2.3 |
| | <u>0.2</u> | <u>2.8</u> |

四、 本集團之出售物業盈利以及折舊之分析列載如下：

| | 截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 | 截至二零二二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 |
|-------------|---|---|
| 出售物業之盈利(淨額) | <u>4.3</u> | <u>337.2</u> |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 0.4 | 0.5 |
| 使用權資產之折舊 | 0.3 | 0.3 |
| | <u>0.7</u> | <u>0.8</u> |

五、 本集團之融資成本列載如下：

| | 截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 | 截至二零二二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 |
|----------------|---|---|
| 一項銀行貸款之利息 | 0.3 | 0.1 |
| 可換股債券之利息 | 8.9 | 8.4 |
| 其他債項之利息 | 26.2 | 15.9 |
| 合約收益之利息支出 | 1.1 | 6.2 |
| | <u>36.5</u> | <u>30.6</u> |
| 減：納入成本賬項內之融資成本 | (1.1) | (2.6) |
| | <u>35.4</u> | <u>28.0</u> |

六、 期間內之所得稅項支出列載如下：

| | 截至二零二三年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 | 截至二零二二年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元 |
|----------|---|---|
| 即期 — 中國 | | |
| 期內之稅項支出 | — | 84.7 |
| 土地增值稅 | 34.4 | 64.2 |
| 遞延稅項 | (0.6) | (25.7) |
| 期內稅項支出總額 | <u>33.8</u> | <u>123.2</u> |

由於本集團於期間內並無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備（二零二二年：無）。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

由於合營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司稅項作課稅撥備（二零二二年：無）。

七、 股息

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二二年：無)。

八、 (a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

截至二零二三年六月三十日止期間之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣98,300,000元(二零二二年：盈利港幣87,800,000元)，及截至二零二三年六月三十日止六個月內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數8,688,000,000股(二零二二年：8,688,000,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止兩個期間，已發行之可換股債券對呈列之每股股份盈利/(虧損)具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對該等期間內所呈列每股股份之盈利/(虧損)金額作調整。

九、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動 | | |
| 預付款項(附註(a)) | <u>130.8</u> | <u>129.7</u> |
| 流動 | | |
| 業務往來客戶應收賬項(附註(b)) | 0.6 | 0.7 |
| 合約成本 | 3.2 | 2.2 |
| 預付款項 | 51.1 | 43.2 |
| 按金 | 0.1 | 0.1 |
| 其他應收款項 | <u>6.2</u> | <u>5.4</u> |
| | <u>61.2</u> | <u>51.6</u> |

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(其需相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權按該土地整體項目面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償造林項目產生之成本，以及參與競投該土地使用權。

於以往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及生效，而本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 尚未收取賬項結存之賬齡： | | |
| 三個月內 | 0.1 | 0.1 |
| 超過一年 | 1.1 | 1.2 |
| | 1.2 | 1.3 |
| 減值 | (0.6) | (0.6) |
| | <u>0.6</u> | <u>0.7</u> |

十、 其他債項分析列載如下：

| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 無抵押票據(附註(i)) | – | 156.0 |
| 有抵押票據(附註(ii)) | 468.0 | – |
| 其他貸款(附註(iii)) | 695.2 | 739.2 |
| | <u>1,163.2</u> | <u>895.2</u> |

分析為：

須於以下期間內償還之其他債項：

| | | |
|-----------------|----------------|--------------|
| 於一年內 | 338.2 | 382.2 |
| 於第二年 | 357.0 | 357.0 |
| 於第三至第五年(包括首尾兩年) | 468.0 | 156.0 |
| | <u>1,163.2</u> | <u>895.2</u> |

(i) 於二零二二年九月十九日，本公司之全資附屬公司四海國際財務有限公司(「四海國際財務」)發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據(「票據A」)，票面年利率為每年香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加0.6%。

(ii) 於二零二三年四月十四日，四海國際財務發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據(「票據B」)，票面年利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，本集團已將其於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益作為票據A及票據B之抵押。

(iii) 其他貸款(包括來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣338,200,000元(二零二二年：定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣382,200,000元))乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5%。該定期貸款須於二零二四年十月十二日償還及被分類為非流動其他債項。循環貸款則被分類為短期債項。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司之外聘核數師安永會計師事務所審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄予各股東之截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告內。

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)
羅寶文小姐 (副主席)
黃寶文先生 (首席營運官)
梁蘇寶先生 (首席財務官)
吳季楷先生

獨立非執行董事：

龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二三年八月二十五日