

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。



## 二零二二年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	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	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	1,031.1	61.0	+1,590.3%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前 經營業務盈利	239.8	29.9	+702.0%
母公司股份持有人 應佔期內盈利	87.8	1.2	+7,216.7%
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	港幣1.01仙	港幣0.02仙	+4,950.0%
	於二零二二年 六月三十日 (未經審核)	於二零二一年 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0.18元	港幣0.19元	-5.3%

- 於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣87,800,000元，而於二零二一年同期錄得之盈利為港幣1,200,000元。
- 盈利達致大幅增加，主要來自出售本集團於中國成都之發展項目富豪國際新都薈第三期餘下之住宅單位所得之物業收益，該等物業為已預售單位，惟其銷售交易及交付程序乃於二零二二年首六個月內完成。
- 富豪國際新都薈發展項目內餘下部分現時包括仍在興建中之一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓及一幢擁有325間客房之酒店，以及發展項目第三期餘下若干已建成但尚未出售之住宅單位、商舖及泊車位。
- 本集團於中國天津之另一項綜合發展項目富豪新開門之兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓之建築工程已於近日完成，並已取得竣工證明書。
- 雖然本集團之外債處於非常低之水平，但會繼續審慎拓展業務。本集團希望當中國市場氣氛有所好轉時，本集團將能夠從其位於成都及天津之兩項綜合發展項目內餘下部分之銷售獲得重大現金流。

## 財務業績

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣87,800,000元，而於二零二一年同期錄得之盈利為港幣1,200,000元。

誠如本公司於二零二二年八月十八日刊發之盈利預告公佈所述，盈利達致大幅增加，主要來自出售本集團於中國成都之發展項目富豪國際新都薈第三期餘下之住宅單位所得之物業收益，該等物業為已預售單位，惟其銷售交易及交付程序乃於二零二二年首六個月內完成。

## 業務回顧

於過去數月，國際政治及經濟環境愈趨緊張及複雜。於內地，中國經濟於今年年初繼續維持穩定增長，惟因2019冠狀病毒病疫情反覆爆發以致增長勢頭於第二季度明顯放緩。整體而言，於二零二二年上半年，中國國內生產總值仍得以按年增加2.5%。

至於中國內地物業市場，在去槓桿化之環境下，許多房地產開發商面臨嚴重的流動資金問題，當中部分開發商更進行重大財務重組。此情況進而對整體市場氣氛構成不利影響。因此，二零二二年首六個月之全國商品房銷售指數(包括總銷售面積及銷售總額)普遍較二零二一年同期之水平大幅下跌。

中國中央政府及多個城市已推出不同的寬鬆措施，包括調低購買房屋之按揭利率和應付首期金額以及放寬買賣限制，以刺激對住房及提升居住環境之核心需求。該等措施最近已開始產生若干正面影響。同時，中央政府及主要國家銀行一直實施不同的財政措施，務求為房地產行業提供正常流動資金，使中國房地產市場保持穩定。

本集團繼續進行位於四川成都及天津之兩項主要綜合發展項目。該兩項項目之住宅部分銷售產生巨額現金流，惟大部分所產生之現金流已用作撥付發展項目餘下部分之建築工程。有見及市場環境之轉變，本集團於著手進行新物業項目時會保持審慎態度。

誠如日期為二零二二年三月三十一日之最近期主席報告書所言，富豪國際新都薈發展項目之第三期約40%之住宅單位已預售，但交付程序於去年年底前尚未完成。大部份該等餘下已預售之住宅單位已於二零二二年首六個月內正式交付予各相關買家。由此產生之物業收入(扣除所賦予之商譽之減值虧損、稅項及銷售費用前)港幣342,800,000元已於回顧期間入賬。

富豪國際新都薈發展項目內餘下部分現時包括仍在興建中之一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓及一幢擁有325間客房之酒店，以及發展項目第三期餘下若干已建成但尚未出售之住宅單位、商舖及泊車位。誠如先前所述，本集團現正與 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司就其可能收購該綜合項目內之酒店進行初步討論。

本集團於中國之另一項綜合發展項目為富豪新開門，該項目位於天津並包含住宅、商業及寫字樓部分。此發展項目之住宅部分已接近全部售出，餘下部分包括兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓，以及已建成之商業綜合大樓內之未出售之商舖及泊車位。寫字樓大樓及商業裙樓之建築工程已於近日完成，並已取得竣工證明書。

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本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

## 展望

全球經濟繼續被許多不利因素所籠罩，包括地緣政治緊張局勢加劇、供應鏈中斷、商品及燃料價格上漲，以及多個經濟體最近為應對通脹壓力而加息。展望今年下半年將充滿挑戰及不確定因素。於中國內地，普遍預期中央政府將實施不同的財政政策以刺激經濟，務求保持中國經濟增長以達到預期目標。

儘管最近的流動資金事件影響著許多房地產開發商，惟本集團仍抱持樂觀態度，相信在中央政府之支持措施下，中國房地產市場將逐步穩定。雖然本集團之外債處於非常低之水平，但會繼續審慎拓展業務。另一方面，本集團希望當中國市場氣氛有所好轉時，本集團將能夠從其位於成都及天津之兩項綜合發展項目內餘下部分之銷售獲得重大現金流。

## 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已於二零二一年年初獲預售。自訂約預售及銷售住宅單位所得款項總額為約人民幣2,046,200,000元(港幣2,339,600,000元)。誠如先前所述，直至去年年底前，第三期約40%獲預售之住宅單位尚未完成其交付程序。該等餘下獲預售的住宅單位已於今年內交付予各相關買家。由該等已完成之銷售所產生之所得物業收入(扣除所賦予之商譽之減值虧損、稅項及銷售費用前)為港幣342,800,000元，並於回顧期間入賬。

第三期擁有約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，總面積3,933平方米(42,335平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣90,900,000元(港幣103,900,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，438個泊車位已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣47,800,000元(港幣54,700,000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，有關收入已於回顧期間入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程預定於短期內展開，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個單位之單位預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，總面積約5,309平方米(57,140平方呎)之124個寫字樓單位已被準買家認購或獲訂約預售，銷售總額為人民幣47,000,000元(港幣53,700,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將因應市場環境陸續分階段推出預售。

#### 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。

餘下兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已於二零二一年十二月竣工，並已取得竣工證明書。由於市場環境轉變，其中一幢寫字樓大樓所提供總面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位之銷售計劃已延遲，目前計劃於二零二三年上半年推出。視乎銷售進度，另一幢寫字樓大樓所提供總面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位可能於其後分階段推出銷售。商業裙樓之市場定位工作正在進行中。

#### 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，本公司收購一間於中國註冊成立的公司之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，出售將於二零二二年下半年完成。根據協議條款，本集團有權於二零二三年十二月三十一日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。

## 財務回顧

### 資產價值

於二零二二年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,554,100,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.18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最新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，本集團與富豪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241,700,000元(二零二一年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣50,500,000元)。而於期間內之利息收入淨額為港幣400,000元(二零二一年：利息支出淨額為港幣13,500,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣104,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣177,700,000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848,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣584,100,000元)。



於二零二二年六月三十日，本集團之資本負債比率為22.0%(二零二一年十二月三十一日：12.1%)，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848,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣584,100,000元)與本集團之總資產港幣3,854,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣4,844,700,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二二年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二二年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二二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**

於二零二二年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣500,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣700,000元)。

### **資產抵押**

於二零二二年六月三十日，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24,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣24,800,000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，以擔保其他債項及一同系附屬公司授予之一項貸款的相關應付利息。

### **資本承擔**

本集團於二零二二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**

本集團於二零二二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二零二二年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二一年：無)。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	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	截至二零二一年 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)	1,031.1	61.0
銷售成本	(689.3)	(3.4)
毛利	341.8	57.6
其他收入(附註三)	2.8	3.1
投資物業之公平值虧損(淨額)	(2.3)	(0.7)
按公平值計入損益之 金融資產所得公平值 收益(淨額)	—	2.5
商譽之減值	(41.6)	—
出售投資物業之虧損	(5.6)	—
物業銷售及推廣費用	(19.6)	(6.2)
行政費用	(35.7)	(26.4)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	239.8	29.9
折舊及攤銷	(0.8)	(1.4)
經營業務盈利(附註二及四)	239.0	28.5
融資成本(附註五)	(28.0)	(26.5)
除稅前盈利	211.0	2.0
所得稅(附註六)	(123.2)	(0.8)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	87.8	1.2

## 簡明綜合損益表(續)

	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	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	87.8	1.2
非控權權益	—	—
	<u>87.8</u>	<u>1.2</u>
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)盈利(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣1.01仙</u>	<u>港幣0.02仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	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	截至二零二一年 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	87.8	1.2
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	(67.4)	7.0
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	(94.7)	(22.7)
期內其他全面虧損	(162.1)	(15.7)
期內全面虧損總額	(74.3)	(14.5)
應佔：		
母公司股份持有人	(74.3)	(14.5)
非控權權益	—	—
	(74.3)	(14.5)

## 簡明綜合財務狀況表

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	10.2	11.2
投資物業	71.0	98.5
使用權資產	0.4	0.7
於一合營公司之投資	2.4	2.4
應收貸款	—	1.8
預付款項(附註九)	124.7	133.7
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資	99.9	196.6
商譽	—	41.6
<b>非流動總資產</b>	<b>308.6</b>	<b>486.5</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	2,742.5	2,764.3
待售物業	622.0	1,311.2
應收貸款	1.8	—
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	46.8	76.8
按公平值計入損益之金融資產	28.2	28.2
受限制之現金	40.8	66.1
已抵押之銀行結存	0.5	1.8
定期存款	—	17.1
現金及銀行結存	62.9	92.7
<b>流動總資產</b>	<b>3,545.5</b>	<b>4,358.2</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用	(324.5)	(522.9)
合約負債	(310.9)	(1,328.8)
已收按金	(131.3)	(130.1)
付息之銀行債項	(12.5)	(12.5)
其他債項(附註十)	(304.7)	(121.9)
租賃負債	(0.5)	(0.5)
應付稅項	(307.6)	(172.5)
<b>流動總負債</b>	<b>(1,392.0)</b>	<b>(2,289.2)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,153.5</b>	<b>2,069.0</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>2,462.1</b>	<b>2,555.5</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及費用	(30.0)	(31.2)
已收按金	(1.7)	(1.6)
其他債項(附註十)	(357.0)	(357.0)
可換股債券	(278.8)	(270.4)
租賃負債	-	(0.2)
遞延稅項負債	(240.5)	(266.7)
<b>非流動總負債</b>	<b>(908.0)</b>	<b>(927.1)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,554.1</b>	<b>1,628.4</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	17.4	17.4
儲備	1,536.7	1,611.0
	<b>1,544.1</b>	<b>1,628.4</b>
<b>非控權權益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>股本總值</b>	<b>1,544.1</b>	<b>1,628.4</b>

附註：

## 一、 會計政策

截至二零二二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，與本集團截至二零二一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，惟採納下列自本集團於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

本集團已於本期間之財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂	於二零二一年六月三十日後 2019冠狀病毒病相關之租金寬免
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前的 所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則之年度改進 (二零一八年至二零二零年)	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附之範例及 香港會計準則第41號之修訂

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂以於二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架指引取代先前之編製及呈列財務報表框架指引，而無對其規定造成重大變動。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號的確認原則新增一個例外情況，即一間實體可參考概念框架以釐定構成資產或負債的元素。例外情況表明，就屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘其屬個別產生而非於一項業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清，或然資產並不符合資格於收購日期確認。本集團已將該等修訂應用於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併。由於於期間內發生之業務合併中不存在修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。

- (b) 於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際可行權宜方法，以選擇就2019冠狀病毒病疫情所直接產生之租金寬免不應用租賃修改會計處理延長12個月。因此，該實際可行權宜方法適用租金寬免僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前任何租賃付款減幅，惟須符合其他應用實際權宜方法之條件。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂之任何已確認累積影響對當前會計期間開始時之保留盈利期初餘額作出調整。本集團並未就出租人授予的任何2019冠狀病毒病疫情直接相關之租金寬免應用實際可行權宜方法。因此，該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體自物業、廠房及設備之項目成本中扣除資產達到管理層擬定的可使用狀態(包括位置及條件)時出售項目所產生的任何所得款項。相反，實體須於損益內確認自出售任何有關項目之所得款項，以及該等項目之成本。本集團已將該等修訂追溯應用於二零二二年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備之項目。由於於二零二一年一月一日或之後並無出售在使物業、廠房及設備可供使用時產生之項目，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) 香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損而言，履行合約的成本包括直接與合約有關的成本。直接與合約有關的成本包括履行合約的增量成本(如直接工資及原料費用)以及分配直接與履行合約有關的其他成本(如分配履行合約所用之物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非屬根據合約而須明確地向對方收取的費用，否則並不包括在內。本集團已將該等修訂應用於二零二二年一月一日尚未履行其全部責任之合約，但並無識別出虧損合約。因此，該等修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (e) 香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二零年)載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體在評估新訂或經修改金融負債之條款是否與原先金融負債之條款截然不同時所包括之費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間已付或已收取的款項(包括由借款人或貸款人代表對方已付或已收取的費用)。本集團已將該修訂應用於二零二二年一月一日或之後被修訂或交換之金融負債。由於於期間內本集團之金融負債並無進行修訂，因此該修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
  - 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13內，出租人與租賃裝修有關的付款說明。此舉消除有關應用香港財務報告準則第16號時處理租賃獎勵之潛在混淆。



## 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)(即計量經調整之除稅前盈利/(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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>1,030.7</u>	<u>10.6</u>	<u>0.4</u>	<u>50.4</u>	<u>1,031.1</u>	<u>61.0</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	251.5	(13.2)	0.4	52.9	251.9	39.7
折舊及攤銷	<u>(0.8)</u>	<u>(1.4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(0.8)</u>	<u>(1.4)</u>
分類業績	<u>250.7</u>	<u>(14.6)</u>	<u>0.4</u>	<u>52.9</u>	251.1	38.3
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					0.5	2.7
未能劃分之非業務及企業支出					<u>(12.6)</u>	<u>(12.5)</u>
經營業務盈利					239.0	28.5
融資成本(租賃負債之利息除外)	(19.5)	(10.1)	-	-	(19.5)	(10.1)
未能劃分之融資成本					<u>(8.5)</u>	<u>(16.4)</u>
除稅前盈利					211.0	2.0
所得稅					<u>(123.2)</u>	<u>(0.8)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利					<u>87.8</u>	<u>1.2</u>
應佔：						
母公司股份持有人					87.8	1.2
非控權權益					<u>-</u>	<u>-</u>
					<u>87.8</u>	<u>1.2</u>

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	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	截至二零二一年 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	1,030.3	9.5
<u>其他收入來源</u>		
租金收入	0.4	1.1
出售按公平值計入損益之 金融資產所得收益淨額	—	49.2
上市投資之股息收入	0.4	1.2
	<b>1,031.1</b>	<b>61.0</b>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	0.5	2.7
其他	2.3	0.4
	<b>2.8</b>	<b>3.1</b>

四、 本集團之出售物業盈利以及折舊及攤銷之分析列載如下：

	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	截至二零二一年 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	<u>337.2</u>	<u>6.2</u>
物業、廠房及設備之折舊	0.5	0.5
使用權資產之折舊	0.3	0.2
無形資產之攤銷	—	0.7
	<u>0.8</u>	<u>1.4</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	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	截至二零二一年 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	0.1	0.1
可換股債券之利息	8.4	16.3
其他債項之利息	15.9	14.2
合約收益之利息支出	<u>6.2</u>	<u>56.0</u>
	<u>30.6</u>	<u>86.6</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(2.6)</u>	<u>(60.1)</u>
	<u>28.0</u>	<u>26.5</u>

六、 期內之所得稅項支出列載如下：

	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	截至二零二一年 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	1.1
土地增值稅	64.2	0.2
遞延稅項	(25.7)	(0.5)
期內稅項支出總額	<u>123.2</u>	<u>0.8</u>

由於本集團於期間內並無產生任何源於香港之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本集團有承傳自過往年度之可動用稅項虧損以抵銷該期間內產生之應課稅盈利，故並無就於去年期間之香港利得稅作出撥備。

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(二零二一年：無)。

## 七、 股息

於截至二零二二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(二零二一年：無)。

## 八、 (a) 每股股份之基本盈利

截至二零二二年六月三十日止期間之每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期間內盈利港幣87,800,000元(二零二一年：港幣1,200,000元)，及截至二零二二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(二零二一年：8,188,000,000股)計算。

## (b) 每股股份之攤薄盈利

由於截至二零二二年及二零二一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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 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>124.7</u>	<u>133.7</u>
流動		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	0.9	1.4
合約成本	2.2	17.2
預付款項	37.0	49.6
按金	0.1	0.1
其他應收款項	<u>6.6</u>	<u>8.5</u>
	<u>46.8</u>	<u>76.8</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。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 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	0.7
四至六個月	0.2	—
七至十二個月	—	—
超過一年	1.2	1.3
	<u>1.5</u>	<u>2.0</u>
減值	(0.6)	(0.6)
	<u>0.9</u>	<u>1.4</u>



十、 其他債項分析列載如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動		
其他債項	<u>357.0</u>	<u>357.0</u>
流動		
其他債項	<u>304.7</u>	<u>121.9</u>

其他債項(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304,700,000元(二零二一年十二月三十一日：定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣121,900,000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%。該定期貸款原於二零二一年十月十二日到期。根據於二零二一年九月與該同系附屬公司訂立之補充協議，總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期已延後三年至二零二四年十月十二日。於二零二二年六月三十日，該定期貸款因此被分類於非流動其他債項，而該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

於截至二零二二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

本集團截至二零二二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二零二二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二零二二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

本公司於截至二零二二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，二零二二年八月二十五日