

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份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。



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績

寶新置地集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績，有關業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
營業額	5	159,592	1,253,295
銷售成本		<u>(216,175)</u>	<u>(1,381,738)</u>
毛損		(56,583)	(128,443)
銷售開支		(11,296)	(40,865)
行政開支		(34,094)	(60,695)
出售附屬公司虧損	15	(119,543)	—
投資物業的公平值虧損		(28,075)	(85,716)
金融及合約資產減值虧損淨額		(3,332)	(25,473)
其他收入、收益／(虧損) – 淨額		<u>73,146</u>	<u>(47,898)</u>
經營虧損		(179,777)	(389,090)
融資成本		<u>(65,854)</u>	<u>(27,227)</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
除所得稅前虧損		(245,631)	(416,317)
所得稅抵免	7	<u>28,566</u>	<u>26,107</u>
本期間虧損	6	<u>(217,065)</u>	<u>(390,210)</u>
除稅後其他全面收益			
不可重新分類至損益的項目：			
按公平值透過其他全面收益列賬(「按公平值 透過其他全面收益列賬」)之股本工具的 公平值變動		<u>340</u>	<u>(935)</u>
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		(3,017)	(179,038)
出售一間附屬公司時重新分類至損益的 匯兌差額		<u>61,070</u>	<u>—</u>
		<u>58,053</u>	<u>(179,038)</u>
本期間的除稅後其他全面收益		<u>58,393</u>	<u>(179,973)</u>
本期間全面收益總額		<u>(158,672)</u>	<u>(570,183)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
應佔本期間虧損：		
– 本公司擁有人	(135,519)	(209,402)
– 非控股權益	<u>(81,546)</u>	<u>(180,808)</u>
	<u>(217,065)</u>	<u>(390,210)</u>
應佔本期間全面收益總額：		
– 本公司擁有人	(75,613)	(330,671)
– 非控股權益	<u>(83,059)</u>	<u>(239,512)</u>
	<u>(158,672)</u>	<u>(570,183)</u>
本公司擁有人應佔本期間每股虧損		
– 每股基本及攤薄 (港仙)	8 <u>(1.24)</u>	<u>(1.92)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		59,655	84,048
投資物業	9	1,457,669	3,492,852
按公平值透過其他全面收益列賬之 金融資產		1,593	1,253
		<u>1,518,917</u>	<u>3,578,153</u>
流動資產			
存貨	10	5,083,707	8,086,954
合約資產		22,479	31,505
貿易及其他應收款項	11	4,020,979	4,407,066
按公平值透過損益列賬(「按公平值透過 損益列賬」)之金融資產	12	1,483,598	–
可收回稅項		49,385	51,119
已抵押及受限制銀行存款		161,881	441,325
銀行及現金結餘		58,800	88,415
		<u>10,880,829</u>	<u>13,106,384</u>
流動負債			
借款		4,367,940	5,567,577
貿易及其他應付款項	13	3,003,563	4,022,677
合約負債		1,538,509	2,386,427
按公平值透過損益列賬之金融負債		40,627	–
財務擔保		46,965	80,482
租賃負債		1,463	5,581
即期稅項負債		57,766	97,613
		<u>9,056,833</u>	<u>12,160,357</u>
流動資產淨值		<u>1,823,996</u>	<u>946,027</u>
資產總值減流動負債		<u>3,342,913</u>	<u>4,524,180</u>

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款		439,614	913,535
租賃負債		25,950	47,062
遞延稅項負債		91,099	371,029
		<u>556,663</u>	<u>1,331,626</u>
資產淨值		<u>2,786,250</u>	<u>3,192,554</u>
資本及儲備			
股本	14	5,460	5,460
儲備		1,594,795	1,670,408
本公司持有人應佔權益		1,600,255	1,675,868
非控制性權益		1,185,995	1,516,686
權益總值		<u>2,786,250</u>	<u>3,192,554</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 一般資料

寶新置地集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其於香港的主要營業地點原位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座13樓1305室，並已進一步變更為香港九龍廣東道30號新港中心1座10樓1002室，自二零二三年八月十日起生效。本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事經營高爾夫球練習場、兒童遊戲室、健身室及卡拉OK店、提供工程建造、物業開發及物業投資、大宗交易，以及買賣家居用品及建築材料。

2. 編製基準

a) 合規聲明

該等簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

該等簡明綜合中期財務報表包括簡明綜合中期財務報表及選定的解釋附註。該等附註載有多項事件及交易之說明，而該等說明對了解本集團自刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表之財務狀況變動及表現非常重要。該等簡明綜合中期財務報表及附註不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製之全份財務報表所需之全部資料，並應與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製該等簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟於二零二三年一月一日或之後開始期間首次生效的新訂準則或詮釋相關者除外。有關會計政策任何變動的詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號之該等簡明綜合中期財務報表需要使用若干判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用以及按年初至今基準計算之資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。就編製財務報表作出重大判斷及估計的範疇及其影響於附註4披露。

除非另有說明，否則該等簡明綜合中期財務報表以港元（「港元」）呈列。

(b) 持續經營假設

於二零二三年六月三十日，本集團借款總額約為4,807,554,000港元，其中流動借款約為4,367,940,000港元。然而，本集團銀行及現金結餘僅約為58,800,000港元。

上述事宜或情況顯示存在對本集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定性，因此，本集團或不能於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

為評估持續經營，董事已編製涵蓋本集團自報告期末起計十二個月期間之現金流量預測（「現金流量預測」），並制定計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況。董事已經或將採取若干計劃及措施，包括但不限於以下各項：

- (i) 於二零二三年六月三十日，本集團擁有多項未動用貸款融資，而董事相信該等未動用貸款融資於有需要時能為本集團提供充足融資資金；及
- (ii) 本集團將於現金流量預測期間加快主要物業開發項目的預售。

根據現金流量預測以及假設上述計劃及措施能夠如期順利實施，董事認為本集團能夠持續經營，且擁有足夠財務資源為其營運提供資金履行其到期之財務責任。因此，按持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並分別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。該等調整的影響並無於該等簡明綜合中期財務報表中反映。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間內，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與其業務相關，並於自二零二三年一月一日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

採納新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂對本集團之簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

4. 運用判斷及估計

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所適用者相若。

5. 分部資料

本集團基於主要經營決策者所審閱並賴以作出戰略決策之報告釐定其經營分部。

本集團擁有以下多個經營分部：

房地產及物業投資	–	進行物業開發及物業投資
大宗交易	–	大宗交易
建造	–	提供工程建造
其他	–	經營一個高爾夫球練習場；
	–	經營兒童遊戲室；
	–	經營健身室；
	–	經營一間卡拉OK店；及
	–	買賣家居用品和建築材料

本集團的營業額主要來自於單個地區，即中國。

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。且該等分部單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及營銷策略。

分部營業額及業績

下文呈報之營業額指外部客戶產生之營業額。於兩個期間並無分部間銷售。

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
營業額	<u>142,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,319</u>	<u>159,592</u>
分部業績	<u>(97,098)</u>	<u>(957)</u>	<u>(15,925)</u>	<u>17,686</u>	<u>(96,294)</u>
出售附屬公司虧損					(119,543)
投資物業的公平值虧損					(28,075)
其他收入、收益/ (虧損)-淨額					73,146
融資成本					(65,854)
不予分配的企業開支					<u>(9,011)</u>
除所得稅前虧損					<u>(245,631)</u>
營業額確認時間 於某一時間點	<u>135,303</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,319</u>	<u>152,622</u>
來自其他來源之營業額	<u>6,970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,970</u>
	<u>142,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,319</u>	<u>159,592</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月（未經審核）

	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	總計 千港元
營業額	<u>743,918</u>	<u>489,990</u>	<u>–</u>	<u>19,387</u>	<u>1,253,295</u>
分部業績	<u>(248,051)</u>	<u>(633)</u>	<u>3</u>	<u>36</u>	(248,645)
投資物業的公平值虧損					(85,716)
其他收入、收益／ (虧損)–淨額					(47,898)
融資成本					(27,227)
不予分配的企業開支					<u>(6,831)</u>
除所得稅前虧損					<u>(416,317)</u>
營業額確認時間					
於某一時間點	<u>732,513</u>	<u>489,990</u>	<u>–</u>	<u>19,387</u>	<u>1,241,890</u>
來自其他來源之營業額	<u>11,405</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>11,405</u>
	<u>743,918</u>	<u>489,990</u>	<u>–</u>	<u>19,387</u>	<u>1,253,295</u>

6. 本期間虧損

本期間虧損已扣除／(抵免)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
存貨成本	95,194	1,128,701
存貨撇減	120,981	253,037
確認為開支的存貨成本	216,175	1,381,738
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	1,731	2,903
– 自用租賃土地	2,077	4,125
– 租賃作自用的物業	218	3,714
董事薪酬	1,168	1,421
按公平值透過損益列賬之金融資產的公平值收益	(16,670)	–
匯兌(收益)／虧損 – 淨額	(7,011)	52,795
金融及合約資產減值虧損淨額	3,332	25,473
短期租賃開支	285	–
已產生租金收入的投資物業的直接經營開支	217	1,071

9. 投資物業

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團產生開支約33,429,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約55,801,000港元)，以及就投資物業錄得公平值虧損約28,075,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約85,716,000港元)。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團出售若干投資物業約2,100,992,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：146,165,000港元)，其中約2,100,992,000港元乃通過出售附屬公司出售。

於二零二三年六月三十日，賬面值分別約611,893,000港元(二零二二年十二月三十一日：約2,260,017,000港元)的投資物業已予抵押，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品，另賬面值約為39,221,000港元(二零二二年十二月三十一日：約39,185,000港元)的投資物業已予抵押，以作為授予前附屬公司已逾期銀行借款之抵押品。

10. 存貨

本集團的存貨指在建物業及持作出售物業。

於二零二三年六月三十日，賬面值分別約2,104,418,000港元(二零二二年十二月三十一日：約4,409,654,000港元)及1,398,603,000港元(二零二二年十二月三十一日：約1,298,471,000港元)的在建物業及持作出售物業已予抵押，以作為本集團銀行借貸的抵押品。

於二零二三年六月三十日，持作銷售物業的賬面值約28,883,000港元(二零二二年十二月三十一日：約28,857,000港元)已予抵押，以作為授予一間前附屬公司且已逾期的銀行借款的抵押品。

根據日期為二零一四年三月之國有土地使用權授予合約(「二零一四年土地使用權合約」)，位於中國之土地用於物業開發項目，且附屬公司(即雲浮寶新置業有限公司(「雲浮寶新」，前稱雲浮寶能置業有限公司)持有之若干在建物業約132,894,000港元(二零二二年十二月三十一日：約128,847,000港元)須於二零一七年三月前竣工。於二零二三年六月三十日，有關開發項目仍在建設中。如未能達到二零一四年土地使用權合約中所述之任何發展里程碑，則可能會按照二零一四年土地使用權合約之條款，每日收取二零一四年土地使用權合約代價之0.01%罰款。本集團延期是由於(其中包括)超出其控制範圍的各種原因所致而向有關土地管理局提交了延期完成開發的申請。於二零二一年，有關土地管理局已向雲浮寶新發出書面通知，表明雲浮寶新應加快建設工程進度，而有關土地管理局保留追索處罰的權利。經向中國法律顧問諮詢後，董事認為，有關土地管理局就可能違反二零一四年土地使用權合約而施加處罰的可能性極微，因此截至報告期末並無確認任何撥備。

11. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	12,136	38,832
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(8,484)	(17,031)
	<u>3,652</u>	<u>21,801</u>
其他應收款項	110,561	107,641
其他應收前關聯方之款項	–	2,740
應收代價	368,314	352,408
預付款項及其他按金	3,513,027	3,889,121
其他稅項資產	25,425	33,355
	<u>4,017,327</u>	<u>4,385,265</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>4,020,979</u></u>	<u><u>4,407,066</u></u>

本集團一般授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零二二年十二月三十一日：10日)及授予其買賣家居用品及建築材料客戶的平均信貸期為30日(二零二二年十二月三十一日：30日)。

於報告期末時包括在貿易應收款項之貿易應收賬款，根據發票日期在扣除減值虧損後，其賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	2,195	2,388
31 – 60日	108	368
61 – 90日	255	1,205
91 – 120日	209	260
120日以上	885	17,580
	<u>3,652</u>	<u>21,801</u>

12. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	千港元
於二零二三年一月一日	–
添置 (附註 15(a))	1,508,730
公平值變動	16,670
匯兌差額	(41,802)
	<u>1,483,598</u>
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	<u><u>1,483,598</u></u>

誠如附註 15(a) 所載，本集團於二零二三年三月二十二日完成出售於汕頭市泰盛科技有限公司 (「汕頭市泰盛」) 之 51% 股權。完成出售後，於汕頭市泰盛之其餘 49% 股權以本集團持有之按公平值透過損益列賬之金融資產列賬，並將於滿足 (或豁免，視情況而定) 股權轉讓協議 (定義見下文) 的先決條件的前提下，於第一階段完成 (定義見下文) 後十二個月內向寶新金融集團出售。出售汕頭市泰盛之進一步詳情載於附註 15(a)。

13. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	<u>1,265,090</u>	<u>2,529,794</u>
應付工資及薪金	3,587	6,597
應計費用	3,312	2,728
其他稅項負債	90,580	93,898
應付利息	525,089	425,073
應付前關聯方之利息	–	143,986
有抵押承包商按金	295,011	307,652
其他應付款項	777,483	463,462
其他應付非控股權益之款項	43,411	43,407
其他應付前關聯方之款項	–	6,080
	<u>1,738,473</u>	<u>1,492,883</u>
	<u><u>3,003,563</u></u>	<u><u>4,022,677</u></u>

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎 10 至 360 日 (二零二二年十二月三十一日：介乎 10 至 360 日)；有關提供房地產及物業投資的貿易應付款項的信貸期介乎 7 至 30 日 (二零二二年十二月三十一日：介乎 7 至 30 日) 及有關買賣家居用品及建築材料的貿易應付款項的信貸期為 30 日 (二零二二年十二月三十一日：30 日)。

於報告期末時包括在貿易應付款項之貿易應付賬款，根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	343,619	1,472,737
31 – 60日	191	14,310
61 – 90日	58	328
91 – 120日	132	3,717
120日以上	921,090	1,038,702
	<u>1,265,090</u>	<u>2,529,794</u>

14. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定：		
每股面值0.05港元(二零二二年 十二月三十一日：每股0.05港元)之普通股		
於二零二二年一月一日	8,000,000	400,000
股份合併(附註)	(7,840,000)	–
股份拆細(附註)	7,840,000	–
	<u>8,000,000</u>	<u>400,000</u>
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日 及二零二三年六月三十日	<u>8,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二二年一月一日	5,460,125	273,006
股份合併(附註)	(5,350,923)	–
股份拆細(附註)	–	(267,546)
	<u>–</u>	<u>(267,546)</u>
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日 及二零二三年六月三十日	<u>109,202</u>	<u>5,460</u>

附註：

於二零二二年四月二十日，本公司股東通過一項特別決議案，以進行股本重組，當中涉及股份合併、股本削減及股份拆細。本公司實行股份合併，基準為將本公司股本中每五十(50)股每股面值0.05港元之現有已發行及未發行股份合併為本公司股本中一(1)股每股面值2.50港元之合併股份。股份合併已於二零二二年四月二十二日生效。緊隨股份合併生效後，股本削減將予實施，據此，(i)自股份合併於本公司已發行股本中產生之任何零碎合併股份予以註銷；及(ii)本公司已發行股本透過註銷繳足股本(按每股當時已發行合併股份註銷2.45港元為限)予以削減，致使每股已發行合併股份之面值由2.50港元削減至0.05港元。股本削減所產生之進賬約267,546,000港元已用作抵銷本公司截至股本削減生效日期之累計虧損結餘。緊隨股本削減後，每一股每股面值2.50港元之法定但未發行合併股份將分拆為五十(50)股每股面值0.05港元之法定但未發行新股份。股本削減及股份拆細已於二零二二年七月十二日生效。股本重組詳情載於本公司日期為二零二二年三月三十日之通函。全部於截至二零二二年十二月三十一日止年度發行之股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等待位。

15. 出售附屬公司

(a) 出售汕頭市泰盛

於二零二二年十月三日，本集團與本集團的前關連方寶新金融集團有限公司(「寶新金融」)及其附屬公司(統稱「寶新金融集團」)訂立框架協議(「框架協議」)，及於二零二二年十月十九日，本集團與寶新金融集團訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，本集團有條件同意出售而寶新金融集團有條件同意收購本公司之間接非全資附屬公司汕頭市泰盛之51%總股權，代價約為人民幣1,176百萬元(相當於約1,331百萬港元)(「第一階段出售」)。根據股權轉讓協議，於滿足(或豁免，視情況而定)先決條件的前提下，本集團將於第一階段完成後十二個月內向寶新金融集團出售汕頭市泰盛之剩餘49%總股權，代價約為人民幣1,129百萬元(「第二階段出售」)。

根據股權轉讓協議，第一階段出售之代價(「第一階段代價」)將用於償還相當於寶新金融集團墊付予本集團之所有貸款的未償還本金及截至第一階段出售完成(「第一階段完成」)之所有應計利息合共約為1,315百萬港元。第一階段代價之餘額(扣除相等於欠付寶新金融集團之全部貸款及相應應計利息之金額約1,315百萬港元後)將於第一階段完成後六個月內以現金結付(「第一階段現金代價」)。第一階段現金代價之餘額將根據本集團於訂立框架協議時作出之不可撤銷承諾，全部用於償還本公司一家非全資附屬公司深圳寶新實業集團有限公司(「深

圳寶新」) 本金額約為人民幣345百萬元並以汕頭市泰盛之投資物業及持作出售物業為抵押之即期銀行借款(「有抵押貸款」) 項下到期的應計利息。第一階段出售已於二零二三年三月二十二日完成。

第二階段出售之代價將用於償還本集團應付汕頭市泰盛賬款，餘額將用於償還有抵押貸款的全部未償還金額。因此，有關第二階段出售之股權轉讓協議將構成出售汕頭市泰盛股權總額中之餘下49%之遠期合約，而該遠期合約將分類為按公平值透過損益列賬之金融負債，並成為第一階段出售之一部分代價。

有關詳情請參閱本公司日期為二零二二年十二月二十八日的通函。

於出售日期於簡明綜合財務狀況表內終止確認之資產淨值如下：

	千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	8,050
投資物業	2,100,992
存貨	1,725,461
貿易及其他應收款項	278,623
即期稅項資產	1,620
已抵押銀行存款	21,253
銀行及現金結餘	3,494
貿易及其他應付款項	(966,535)
合約負債	(474,285)
遞延稅項負債	(252,106)
已終止確認之資產淨值	2,446,567
撥回匯兌儲備	30,359
49%保留權益(成為按公平值透過損益列賬之金融資產)之公平值	(1,508,730)
出售附屬公司之虧損	(182,083)
總代價	786,113
以下列方式支付：	
現金	16,142
應付寶新金融集團款項	1,314,580
	1,330,722
應付汕頭市泰盛款項	(502,838)
按公平值透過損益列賬之金融負債	(41,771)
	786,113

(b) 出售深圳賽奧企業管理有限公司(「深圳賽奧」)

於二零二三年六月二十八日，本集團出售其於深圳賽奧(其附屬公司主要從事物業發展)之100%股權，現金代價為人民幣10,000元(相當於約11,000港元)。

於出售日期於簡明綜合財務狀況表內終止確認之資產淨值如下：

	千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	177
存貨	1,423,782
貿易及其他應收款項	5,811
即期稅項資產	2,683
已抵押銀行存款	241,311
貿易及其他應付款項	(417,190)
借款	(519,518)
合約負債	(565,747)
即期稅項負債	(16,917)
	<hr/>
已終止確認之資產淨值	154,392
撥回匯兌儲備	30,711
撥回非控股權益	(247,632)
出售附屬公司之收益	62,540
	<hr/>
以現金支付之總代價	11
	<hr/> <hr/>

管理層討論與分析

行業及市場概覽

二零二三年是新冠病毒疫情影響消退與經濟秩序逐漸復位的一年，可是世界經濟於整體上卻復蘇乏力，全球的通漲水平高企，同時主要經濟體貨幣政策帶來的緊縮外溢效應愈發突出。於世界經濟下行壓力加緊、國際形勢錯綜複雜的外部環境下，上半年中國社會仍全面恢復常態化運行、經濟整體趨勢大致向好，中國國內生產總值(GDP)同比增長5.5%。但國內經濟持續恢復發展的基礎仍不十分穩固，外需減弱、內需不足，週期性問題和結構性問題相互疊加，當前經濟不得不在新舊動能轉換、結構性轉型中承重前行。

二零二三年上半年，國內房地產市場依然處於深度調整期當中。從政策層面來看，中央明確房地產行業支柱地位，強調以引導市場預期修復，優化集中供地等制度以適應當前的市場環境，繼而地方政府釋放諸多刺激需求端的利好政策，「穩支柱、促需求、防風險」的各項舉措逐步落位。金融領域提出，過去在市場長期過熱階段陸續出臺的政策存在邊際優化空間，防範化解房企風險是今年政策的主線，將因城施策提高政策精準度，加大保交樓金融支持。但從市場反應來看，受限於購房者對期房交付的憂慮、未來收入的不確定性、居民資產負債表衰退等多方面因素的影響，相關政策舉措的實施成效並不十分理想。縱觀整個上半年，全國房地產開發投資約人民幣58,550億元，同比下降約7.9%。施工面積約791,548萬平方米，同比下降約6.6%。房屋新開工面積約49,880萬平方米，下降約24.3%。銷售面積約59,515萬平方米，同比下降5.3%。

總的而言，房地產市場未能延續回暖態勢，疊加融資環境未能顯著改善，國內房地產企業於經營、融資及長期發展路徑層面分化格局進一步加劇。大型國企央企以及穩健的民企總體尚能保持韌性發展，出險房企仍未完成風險出清，虧損房企還在進一步擴容，尤其是上半年多家爆雷房企的清盤退市，對於整個行業的債務重組、保交樓和信心提振都產生了較大的打擊。

二零二三年上半年期間，本集團穩步推進以物業投資與發展為核心、以文化娛樂休閒產業為保障的發展戰略。於經營方面，本公司洞察行業週期和政策中的市場風向，致力改善自身資本結構，重視現金流管理，全力以赴落實「保交付、穩經營」的目標。同時積極推進項目施工建設，保質保量提效，強調銷售及時回款，從而提高本公司抗風險能力和應變能力。與此同時，本公司積極與債權人保持溝通，加速既定債務解決方案的落實，並降低資產負債率以竭力確保本集團的日常經營穩定有序，以期儘快安全穿越行業週期。

二零二三年上半年，隨著國內線下消費模式得以有序恢復，體育賽事、演唱會、戲劇表演等文體活動增多，文化娛樂休閒服務行業迎來高速復蘇期，同期錄得全國居民人均文化娛樂支出同比名義增長38.5%。本公司文娛板塊，緊貼後疫情消費新趨勢、新特點，通過調整銷售策略、升級門店特色氛圍、創新主題活動等多方手段撬動客流增量，為客群提供全方位遊玩休閒體驗。

業務回顧

物業投資與發展

本集團秉持「區域深耕」的發展理念，扎根粵港澳大灣區，聚焦強一線、強二線城市，致力於創建整體優質、可持續發展的高端品牌社區。本集團目前合共持有六(6)個地產開發項目，分佈於深圳、長沙、汕頭、雲浮等四(4)個國內城市。開發項目包括了商業綜合體、精品住宅、高端辦公、星級酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品，總建築面積超過230萬平方米。

二零二三年上半年，房地產行業總體呈現「緩築底、慢復蘇」的態勢，銷售端雖有修復預期，但實際數據提振幅度有限。受行業下行壓力持續、融資渠道受阻、市場觀望情緒濃厚等各種不利因素影響，本集團於生產經營、業務拓展、銷售去化、回款確認等多個環節頻繁受阻，財務和業績等指標面臨嚴峻挑戰，甚至對可持續經營產生不利影響。

有鑒於此，本集團進一步加強市場分析及未來研判，保持戰略定力穩住經營基本盤，優化資源配置，主動管控各類風險，降低對本公司長期發展的種種不利因素。本公司對現金流和資金統籌管理，靈活安排財務支出，合理優化開發節奏，提高資金使用效率，高效推動工程建設，持續提升經營韌性和整體抗風險能力。本著兼顧所有利益相關方的權益，本集團將努力盤活存量資產，有序化解存量債務，緩解流動性問題，強化現金流和經營安全。

於二零二三年上半年，本公司積極推進各項工程建設，保持一貫的高等出品質量，保障在建項目完工竣備、已售項目順利交付。同時，本公司還把握市場視窗期，推進重點城市銷售工作，階段性製造節點形式加速房源去化。其中，汕頭潮陽項目四期9號樓住宅按時獲得預售資格；汕頭時代灣項目完成交付工作，兌現客戶承諾；長沙項目相關住宅單元均順利完成竣備、交付工作。

文體娛樂休閒產業

依託自有物業資源，本集團持續打造創新融合的文體娛樂休閒產業平臺，本公司旗下的傳統文體產業包括深圳市碧海灣高爾夫練習場（「碧海灣高爾夫」）和新業態文娛產業包括高端兒童娛樂項目 – 小牧童遊樂園、高端體育健身房項目 – 新動能健身會，以及KTV「TYPET Party」。

於二零二三年上半年，中國社會全面恢復常態化運行，消費擴大、促消費政策落地顯效，客流逐步恢復居民消費穩步擴大，文娛相關行業也呈現逐步回暖態勢。針對市場趨勢與消費需求變化，本公司及時調整經營策略予以響應，增強線上線下融合，不斷反覆運算產品與服務提升用戶滿意度，最終項目的客流量和銷售額都能在較短的時間內回歸到正常水準。

其中，小牧童遊樂園上半年入園客流累計約達7.2萬人次，居歷史的新高。新動能健身會從功能、價格、品牌、服務上回歸根本、向內發力，積極打磨提升產品力，吸引了更多的潛在客戶。TYPET PARTY 累計接待人次約1.5萬人，帶動品牌影響力進一步提升。碧海灣高爾夫上半年累計接待人次近2萬人，維持同期高位，包房租賃、商鋪租賃穩定性優於市場同業，為完成全年營收指標奠定基礎。

供應鏈／大宗交易

二零二三年上半年，在外圍局勢動蕩、大宗商品價格高位波動的環境下，本集團大宗交易板塊堅持差異化經營策略，以區域資源整合、資源渠道控制、產業鏈運營等方式提升市場競爭力，為上下游客戶提供更為成熟的產業綜合服務解決方案。

架構變動

對於行業週期和政策調整伴隨而來的市場波動，本集團主動優化項目組合，戰略性地將資源聚焦於重點項目，適時進行資產處置，回籠資金，有效地降低本公司債務，保持風險整體可控。本公司於二零二三年三月二十二日，完成汕頭市泰盛第一階段出售51%股權的工作，並計劃於第一階段出售完成後十二個月內完成餘下49%股權的出讓和交割。另外，於二零二三年六月二十八日，本公司成功出售深圳賽奧100%股權，其附屬公司主要於長春及渭南從事物業發展。

展望

二零二三年下半年，在當前世界經濟增長動能不足、全球貿易增速放緩的大前提下，中國將堅持實施擴大內需戰略，使發展將依靠內需特別是消費需求拉動，提振汽車、電子產品、家居等大宗消費，推動體育休閒、文化旅游等服務消費。文娛板塊方面，本集團的文體娛樂業務將繼續緊抓市場回暖機遇，提高服務質量，優化營銷模式拓展營銷渠道，實現綜合競爭力的升級。

針對房地產業務，中央經濟會議明確提出，為適應我國房地產市場供求發生重大變化的新形勢，本集團必須適時調整優化房地產政策，更好滿足居民剛性和改善性住房需求。下半年，貨幣政策逆週期調節力度有望持續加大，滿足行業合理融資需求，繼續為行業風險有序出清創造有利金融環境。房地產托底政策將明顯提振房地產市場信心，打破剛需購房者的觀望情緒，從而積極帶動商品房銷售面積企穩復蘇。

在當前行業修復週期中，本公司將積極把握政策及市場視窗期，充分利用政策支持，於信貸、債券、股本發行等方面尋求機會，致力保持財務安全，促進現金回流化解債務違約問題；把握城市機遇，確保項目開發建設和順利交付，全面營銷去庫存、加快銷售回款，儘快回歸更穩健有序的生產經營。

業績及業務回顧

本集團的營業額主要來自房地產及物業投資業務分部。於本期間，本集團營業額達約159,592,000港元，較去年同期約1,253,295,000港元大幅減少約87.3%。營業額大幅下降主要是由於物業銷售因中國宏觀經濟環境轉變而減少所致。營業額主要來自汕頭寶能城市花園項目、渭南寶能華府項目及汕頭泰盛科創園項目的物業銷售。

由於本期間全國房地產市場面臨前所未有的挑戰，本集團的毛損約為56,583,000港元，而去年同期則為毛損約128,443,000港元，下降56.0%。本期間的毛損率為35.5%，而去年同期則為毛損率10.2%。毛損乃主要歸因於房地產及物業投資分部的湖南錦湘國際星城項目及汕頭寶能城市花園項目的存貨賬面值撇減至可變現淨值。

於本期間，本集團的銷售及分銷開支約為11,296,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約40,865,000港元），減少約72.4%。與去年同期相比概無顯著差異。與此同時，與去年同期相比，行政開支減少約43.8%，達約34,094,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約60,695,000港元）。

本集團的投資物業組合包括位於瀋陽、合肥、深圳及長沙的住宅物業及商業物業，以及汕頭的若干在建物業。於二零二三年六月三十日，投資物業公平值的虧損約為28,075,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約85,716,000港元）。

融資成本主要指與銀行及其他借款有關之利息開支及其他借款成本。於本期間，融資成本約為65,854,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約27,227,000港元），該增加主要由於餘下物業發展項目之資本化利息開支減少以及償還外部借款所致。

與去年同期所得稅抵免約26,107,000港元相比，本期間所得稅抵免約為28,566,000港元，較去年同期輕微增加約9.4%。

因上述因素所致，本集團於本期間錄得虧損淨額約217,065,000港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月則錄得虧損淨額約390,210,000港元。虧損淨額減少主要由於物業項目銷售量減少，導致毛損約為56,583,000港元，較去年同期少約71,860,000港元、本集團於本期間之金融資產減值虧損大幅減少約22,141,000港元，以及本集團於本期間之投資物業的公平值虧損較截至二零二二年六月三十日止六個月同期減少約57,641,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行及現金結餘約為58,800,000港元(二零二二年十二月三十一日：約88,415,000港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為161,881,000港元(二零二二年十二月三十一日：約441,325,000港元)。

於二零二三年六月三十日，本集團借款總額約為4,807,554,000港元(二零二二年十二月三十一日：約6,481,112,000港元)，其中約594,495,000港元及約4,213,059,000港元等額分別以港元及人民幣列值。

借款總額包括銀行及其他借款約3,915,789,000港元(二零二二年十二月三十一日：約5,579,124,000港元)、公司債券約594,495,000港元(二零二二年十二月三十一日：約604,988,000港元)及應付票據約297,270,000港元(二零二二年十二月三十一日：約297,000,000港元)。所有借款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為1,823,996,000港元，而於二零二二年十二月三十一日之金額則約為946,027,000港元。於二零二三年六月三十日，本集團的資產負債比率約為1.6(二零二二年十二月三十一日：約1.9)，為按各報告日期之借款總額減銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款除以權益總額計算。

資本開支

於本期間，收購物業、廠房及設備，以及投資物業的總支出約為33,671,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約61,393,000港元)。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，賬面值分別約為4,281,000港元(二零二二年十二月三十一日：約4,365,000港元)、約3,503,021,000港元(二零二二年十二月三十一日：約5,708,125,000港元)及約611,893,000港元(二零二二年十二月三十一日：約2,260,017,000港元)之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就本集團房地產及物業投資業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二三年六月三十日，賬面值分別約39,221,000港元(二零二二年十二月三十一日：約39,185,000港元)及約28,883,000港元(二零二二年十二月三十一日：約28,857,000港元)的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。

本集團約161,881,000港元(二零二二年十二月三十一日：約441,325,000港元)之已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取授予獨立第三方之銀行貸款、授予本集團之應付票據及有關預售物業建設之保證按金。

員工及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團於香港及中國有271名全職僱員(二零二二年十二月三十一日：361名)。本集團每年根據相關市場慣例及員工之個別表現檢討其員工之薪酬及福利。除中國內地之社會保險計劃及香港之強制性公積金計劃外，本集團並無預留或累積任何大額基金以向其員工提供退休或類似福利。

外匯及貨幣風險

本集團絕大部分營業額及開支源自於中國，並以人民幣計值。於本期間，本集團並不把外匯風險視作為重大，故概無作出對沖。我們的管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：零)。

承擔

於二零二三年六月三十日，本集團有關在建物業、在建投資物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的資本開支之承擔約為2,026,187,000港元(二零二二年十二月三十一日：約7,264,575,000港元)。

中期股息

董事並不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月支付任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易及買賣的行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄十所載之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。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於整個本期間內已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

企業管治

本公司注重企業管治，並致力維持高水平的企業管治標準，且會不時審閱及強化。

董事會(「董事會」)及本公司管理層認為，於整個本期間，本公司已妥善遵守載於上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)內的適用守則條文，且於截至二零二三年六月三十日止六個月並無偏離企業管治守則所載之守則條文。

風險管理及內部監控

董事會全面負責為本集團維持良好及有效的內部監控系統。董事會授權管理層實行該內部監控系統，以及對有關財務、營運及合規監控和風險管理程序進行年度審閱。董事會審議資源充足程度、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司的會計預算及財務報告職能。有關本集團風險管理系統及程序的詳情載於本公司於二零二三年四月二十七日發佈之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報之企業管治報告內「風險管理及內部監控」一節。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，並以書面訂明其職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控系統，並審閱本公司年報及中期報告，以及就此向董事會提供建議及意見。審核委員會由全體獨立非執行董事，即施法振先生(主席)、何素英女士及鄧麗華博士三人組成。

審閱財務資料

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零二三年八月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、施法振先生及鄧麗華博士。

本公告已以英文及中文印製。中英文版本如有任何歧義，概以本公告的英文版本為準。