

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無發表聲明，並明確表示概不會就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。



**FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED**

**福晟國際控股集團有限公司**

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00627)

**截至2023年6月30日止六個月  
中期業績公告**

**中期業績摘要**

		(未經審核)		
		截至6月30日止六個月		
	單位	2023年	2022年	變動
收入	人民幣百萬元	<b>188.35</b>	1,430.02	(87%)
毛損	人民幣百萬元	<b>(127.01)</b>	(77.25)	64%
除稅前虧損	人民幣百萬元	<b>(268.87)</b>	(176.40)	52%
期內虧損	人民幣百萬元	<b>(277.37)</b>	(316.86)	(12%)
每股基本虧損	人民幣分	<b>(2.26)</b>	(2.68)	(16%)

福晟國際控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核中期業績，連同2022年同期(「過往期間」)的比較數字如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3		
客戶合約		188,351	1,427,741
租賃		—	2,283
<b>總收入</b>		<b>188,351</b>	<b>1,430,024</b>
銷售成本		(315,359)	(1,507,276)
毛損		(127,008)	(77,252)
其他收入	5	1,729	3,479
其他收益及虧損	5	(3,059)	38,068
銷售及分銷費用		(12,995)	(19,440)
行政開支		(35,650)	(23,018)
終止綜合入賬附屬公司權益的公允價值變動		(22,714)	—
按公允價值計入損益的金融資產			
公允價值變動		—	(515)
其他費用		(2,183)	(1,468)
融資成本	6	(66,987)	(96,257)
除稅前虧損		(268,867)	(176,403)
所得稅開支	7	(8,501)	(140,460)
期內虧損	8	(277,368)	(316,863)

		截至6月30日止6個月	
		2023年	2022年
附註		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>其他全面開支</b>			
其後可能重新分類至損益的項目：			
	換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(65,471)</u>	<u>(64,833)</u>
	期內全面開支總額	<u>(342,839)</u>	<u>(381,696)</u>
以下各項應佔期內虧損：			
	本公司擁有人	(256,813)	(304,358)
	非控股權益	<u>(20,555)</u>	<u>(12,505)</u>
		<u>(277,368)</u>	<u>(316,863)</u>
以下各項應佔期內全面開支總額：			
	本公司擁有人	(322,284)	(369,191)
	非控股權益	<u>(20,555)</u>	<u>(12,505)</u>
		<u>(342,839)</u>	<u>(381,696)</u>
<b>每股虧損</b>			
	—基本(人民幣分)	<u>10 (2.26)</u>	<u>(2.68)</u>
	—攤薄(人民幣分)	<u>10 (2.26)</u>	<u>(2.68)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,549	21,481
使用權資產		20,491	20,831
投資物業	11	657,490	657,490
指定按公允價值計入其他全面收益 的股本工具		500	500
遞延稅項資產		139,601	131,844
		<u>838,631</u>	<u>832,146</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業／待售物業	12	5,945,085	5,901,290
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	13	1,044,544	1,036,054
應收非控股股東款項	14	311,005	284,362
預付所得稅		127,040	177,684
受限制銀行存款		5,680	10,448
銀行結餘及現金		112,654	183,449
		<u>7,546,008</u>	<u>7,593,287</u>
於終止綜合入賬附屬公司之權益	15	—	22,714
		<u>7,546,008</u>	<u>7,616,001</u>

		於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	16	3,278,248	3,088,388
合約負債		1,813,790	1,722,401
應付所得稅		363,069	410,563
借貸—於一年內到期	17	2,731,726	2,695,270
		<u>8,186,833</u>	<u>7,916,622</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(640,825)</u>	<u>(300,621)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>197,806</u>	<u>531,525</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	96,031	96,031
儲備		<u>(1,091,560)</u>	<u>(769,276)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(995,529)</u>	<u>(673,245)</u>
非控股權益		<u>880,024</u>	<u>900,579</u>
<b>(虧絀)／權益總額</b>		<u>(115,505)</u>	<u>227,334</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸—於一年後到期	17	9,220	8,844
遞延稅項負債		<u>304,091</u>	<u>295,347</u>
		<u>313,311</u>	<u>304,191</u>
		<u>197,806</u>	<u>531,525</u>

## 簡明綜合財務資料附註

截至2023年6月30日止6個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章之披露規定編製。綜合財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公允價值計入其他全面收益的若干金融資產及於終止綜合入賬附屬公司的權益(按公允價值列賬)除外。

#### 持續經營基礎

於截至2023年6月30日止期間，本集團錄得虧損淨額約人民幣2.77億元。於2023年6月30日，本公司擁有人應佔本集團總虧絀約為人民幣9.96億元，其流動負債較其流動資產超出約人民幣6.41億元。同日，本集團的總借貸約為人民幣27.41億元(包括流動部份約人民幣27.32億元)，其中約人民幣26.15億元以總賬面值約人民幣23.68億元的本集團物業、廠房及設備、發展中物業、待售物業以及投資物業作抵押。於2023年6月30日，本集團非受限制現金及現金等價物總額約為人民幣1.13億元。

於2023年6月30日，本集團無法按預定還款期償還數名貸款人本金總計約人民幣26.73億元的借貸及相關應付利息約人民幣13.80億元(「違約借貸」)。該等未償還款項統稱「違約事件」。因此，違約借貸的全部未償還本金及應付利息金額約人民幣40.53億元將於該等貸款人要求時立即償還。除違約借貸外，本金總額約人民幣5,900萬元及其他借貸連同相關應付利息約人民幣1,900萬元亦須於一年內或要求時立即償還。此外，本集團就一間終止綜合入賬附屬公司隆通有限公司(「隆通」)的借貸向貸款人提供財務擔保，借貸的未償還本金額及應付利息分別約為人民幣2.09億元及約人民幣2,800萬元。該等情況連同上述其他事宜顯示存有重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

截至綜合財務資料批准日期，本集團尚未償還違約借貸以及其他銀行及其他借貸的任何本金及應付利息。

本公告所用但未有界定的詞彙具本公司日期為2023年6月23日的通函以及日期為2023年7月26日的公告所界定的相同涵義。有關解除本公司結欠的所有申索或本公司及其附屬公司作出擔保的所有申索之集團重組(包括無償向計劃公司轉讓計劃附屬公司及終止綜合入賬附屬公司股份及資產以及計劃)已於2023年7月26日在所有條款及先決條件達成後生效。同日，認購本公司994,019,402股普通股(「認購事項」)及配售減持本公司313,000,000股普通股(「配售減持」)已經完成。來自認購事項及配售減持之現金代價為168,000,000港元(約人民幣153,914,000元)。認購事項、配售減持、集團重組及計劃之詳情載於本公司日期為2023年6月23日的通函。倘若集團重組及計劃(附註22)於2023年6月30日生效，賬面值分別為人民幣1,052,741,000元及人民幣594,139,000元的借貸及應付利息將獲終止確認，原因為根據集團重組及計劃之安排，本集團毋須再償還該等借貸及應付利息。

另於2023年7月26日，百慕達最高法院(「百慕達法院」)下令駁回違約借貸之其中一名貸款人提出的清盤呈請(「呈請」)。呈請的詳情載於本公司日期為2023年7月16日的更新公告內。

倘若集團重組及計劃於2023年6月30日完成，本集團餘下的借貸及應付利息(因期限少於12個月而分類為於2023年6月30日的流動負債)已違約及處於交叉違約狀況，金額分別約人民幣1,678,985,000元及人民幣804,414,000元。預期產生的高利息及再融資成本仍會對本集團截至2023年12月31日止年度的經營業績構成重大影響。

本集團非全資間接附屬公司湖南興汝城房地產開發有限公司(「湖南興汝」)接獲湖南省長沙市中級人民法院(「長沙法院」)發出的民事判決書，當中長沙法院接納若干債權人(「湖南興汝債權人」)就湖南興汝破產清算的申請，理據為湖南興汝未能償還其欠負湖南興汝債權人的若干債務。有關判決於2023年1月17日生效。於2022年12月31日，湖南興汝的資產淨值為人民幣399,465,000元。當破產清算程序完成後，本集團將不再確認湖南興汝為其附屬公司。詳情載於本公司日期為2023年2月12日的公告。

上述狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。鑒於上述情況，本公司管理層在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的融資來源。管理層已經或將採取若干計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，當中包括但不限於以下各項：

- a. 本集團將持續竭力說服違約借貸的貸款人不對本集團(作為借款方或擔保方)採取任何行動，以要求本集團立即償還違約借貸的本金及應付利息；

- b. 本集團亦正尋求其他潛在投資者，彼等有興趣共同發展或收購本集團的物業發展項目及投資物業；及
- c. 本集團已實施措施控制行政成本及降低資本開支；現正尋求其他替代融資方案，為結付其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

儘管存在上述情況，本集團能否達成其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業務將取決於以下情況：

- a. 及時地從本集團正與之積極磋商的銀行及金融機構獲取新融資，以為其現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境及政策調整的改善力度；(2)貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力。
- b. 加快建設以及預售及銷售其發展中物業，其中須滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價進行該等預售。
- c. 本集團產生經營現金流量及獲得額外融資來源(上述來源除外)以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，屆時會作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，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。該等調整的影響尚未在本綜合財務資料內反映。



## 1A. 本中期期間的重大事件及交易

本集團截至2023年6月30日止6個月並無任何重大收購及出售事項。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及於終止綜合入賬附屬公司的權益則按公允價值計量。

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本所產生之會計政策變動外，編製截至2023年6月30日止6個月的簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

### 應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列香港財務報告準則修訂本，有關準則修訂本於2023年1月1日或之後開始就編製本集團簡明綜合財務資料的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
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(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或本簡明綜合財務資料所載之披露並無重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

### 3. 客戶合約收入

#### 客戶合約收入明細

截至6月30日止6個月(未經審核)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業發展分部		
貨品種類		
銷售已竣工物業	<u>188,351</u>	<u>1,427,741</u>
地理市場		
中華人民共和國(「中國」)	<u>188,351</u>	<u>1,427,741</u>
收入確認時間		
於某一時間點	<u>188,351</u>	<u>1,427,741</u>

以下為與客戶合約收入及分部資料所披露金額之對賬：

截至2023年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	綜合總計 人民幣千元
銷售已竣工物業	<u>188,351</u>	<u>-</u>	<u>188,351</u>
客戶合約收入及總收入	<u>188,351</u>	<u>-</u>	<u>188,351</u>

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	綜合總計 人民幣千元
銷售已竣工物業	<u>1,427,741</u>	<u>–</u>	<u>1,427,741</u>
客戶合約收入	<u>1,427,741</u>	<u>–</u>	<u>1,427,741</u>
租賃	<u>–</u>	<u>2,283</u>	<u>2,283</u>
總收入	<u>1,427,741</u>	<u>2,283</u>	<u>1,430,024</u>

#### 4. 分部資料

以下為按可報告分部劃分本集團的收入及業績分析：

截至2023年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部收入(外界)	<u>188,351</u>	<u>–</u>	<u>188,351</u>
分部虧損	<u>(161,677)</u>	<u>(5,437)</u>	<u>(167,114)</u>
融資成本			(66,987)
銀行利息收入			662
匯兌虧損			(3,059)
終止綜合入賬附屬公司權益的公允價值變動			(22,714)
未分配開支			<u>(9,654)</u>
除稅前虧損			<u>(268,866)</u>

截至2022年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部收入(外界)	<u>1,427,741</u>	<u>2,283</u>	<u>1,430,024</u>
分部(虧損)/利潤	<u>(113,463)</u>	<u>1,901</u>	<u>(111,562)</u>
按公允價值計入損益的金融資產公允價值變動			(515)
融資成本			(96,257)
銀行利息收入			3,053
匯兌收益			38,053
未分配開支			<u>(9,175)</u>
除稅前虧損			<u>(176,403)</u>

以下為按可報告分部劃分本集團的資產及負債分析：

#### 分部資產

於2023年6月30日(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部資產	<u>6,413,650</u>	<u>673,048</u>	<u>7,086,698</u>
未分配			<u>1,297,941</u>
綜合資產總值			<u>8,384,639</u>

於2022年12月31日(經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部資產	<u>6,421,717</u>	<u>669,276</u>	<u>7,090,993</u>
未分配			<u>1,357,154</u>
綜合資產總值			<u>8,448,147</u>

分部負債

於2023年6月30日(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部負債	<u>3,393,332</u>	<u>243,354</u>	<u>3,636,686</u>
未分配			<u>4,863,458</u>
綜合負債總額			<u>8,500,144</u>

於2022年12月31日(經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部負債	<u>3,233,745</u>	<u>184,374</u>	<u>3,418,119</u>
未分配			<u>4,802,694</u>
綜合負債總額			<u>8,220,813</u>

## 5. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入：		
短暫租賃待售已竣工物業所得租金收入	717	—
銀行利息收入	662	3,053
其他	350	426
	<u>1,729</u>	<u>3,479</u>
其他收益及虧損：		
終止租賃之收益	—	15
匯兌(虧損)/收益淨額	(3,059)	38,053
	<u>(3,059)</u>	<u>38,068</u>

## 6. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項之利息		
—銀行及其他貸款	192,748	433,148
—合約負債	4,864	20,839
	<u>197,612</u>	<u>453,987</u>
減：向發展中物業撥充資本之款項	<u>(130,625)</u>	<u>(357,730)</u>
	<u>66,987</u>	<u>96,257</u>

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,931	53,064
土地增值稅(「土地增值稅」)	7,856	76,677
	<u>9,787</u>	<u>129,741</u>
遞延稅項(抵免)／開支	<u>(1,286)</u>	<u>10,719</u>
	<u>8,501</u>	<u>140,460</u>

於本期間及過往期間，由於在本期間及過往期間香港附屬公司產生稅項虧損，故並無於簡明綜合財務資料計提香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

土地增值稅撥備按有關中國稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅已就增值額按累進稅率範圍計提撥備，附帶若干可准許豁免及減免。

## 8. 期內虧損

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損乃經扣除／(計入)下列各項後達致：		
計入銷售成本的待售物業成本	212,842	1,411,040
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損	(487)	75
終止租賃的收益	–	(15)
物業、廠房及設備折舊	647	785
使用權資產折舊	340	340
投資物業租金收入總額	–	(2,283)
減：就於期內產生租金收入的投資物業計入直接營運開支	–	43,914
	–	41,631
員工成本		
員工薪金及津貼	29,286	22,714
退休福利供款	2,530	1,741
員工成本總額(不包括董事酬金)	31,816	24,455
減：向發展中物業撥充資本之款項	(19,502)	(11,519)
	<b>12,314</b>	<b>12,936</b>

## 9. 股息

截至2023年及2022年6月30日止6個月，概無向本公司股東支付或建議任何股息，自報告期末以來亦無建議任何股息。



## 10. 每股虧損

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃以下列數據為基準：

虧損數字計算如下：

	截至6月30日止6個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
就每股基本虧損而言的本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(256,813)</u>	<u>(304,358)</u>

股份數目：

	截至6月30日止6個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
就每股基本虧損而言之普通股加權平均數	<u>11,365,386,067</u>	<u>11,365,386,067</u>

截至2023年及2022年6月30日止6個月，每股攤薄虧損等於每股基本虧損，由於期內並無已發行攤薄潛在普通股。

## 11. 投資物業

	投資物業 人民幣千元
按公允價值列賬 於2023年1月1日(經審核)及2023年6月30日(未經審核)	<u>657,490</u>

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或計劃於日後賺取租金或作資本增值用途之物業權益採用公允價值模式計量，並分類及入賬列為投資物業。

投資物業位於中國。

該公允價值列入第三級，位於中國福建省商業物業的公允價值採用收入法釐定，而位於中國長沙的辦公室單位的公允價值則同時以收入法及市場比較法釐定。

收入法乃參考透過資本化從現有租戶收取的租金收入連同就物業權益任何潛在復歸收入計提的適當撥備而計算。就目前並無出租之物業而言，估值基準為將附設典型租賃條款之假定及合理市值租金撥充資本。投資物業估值所用主要輸入數據為可資比較物業之年期收益率、復歸收益率及市值租金。年期收益率及復歸收益率乃經參考中國福建省及湖南省同類物業銷售交易分析所得收益率釐定，並經計及物業投資者之市場期望後作出調整，以反映本集團投資物業之特定因素。

直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並假設可根據市場上的相關交易對類似物業作出推斷，惟受可變因素影響。

## 12. 發展中物業／待售物業

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	4,683,967	3,763,237
待售物業	<u>1,261,118</u>	<u>2,138,053</u>
	<u>5,945,085</u>	<u>5,901,290</u>

## 13. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

應收賬款主要源自於中國銷售物業。已售物業之代價乃根據相關買賣協議之條款一般於協議日期起計90日內支付。若干物業買家透過向住房公積金管理局申請動用其住房公積金供款支付代價，當中若干部分(3%至5%)代價將於物業買家獲發房屋所有權證時由住房公積金管理局結付。

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售所得應收賬款(附註a)	1,262	795
應收租賃款項(附註b)	28,564	28,551
其他應收款項、按金及預付款項(附註c)	829,029	810,836
已付可退還按金	1,691	41,083
保證金(附註c)	109,665	81,688
向供應商的預付款項	7,704	6,882
預繳其他稅項	63,313	62,903
向一名第三方墊款(附註d)	<u>3,316</u>	<u>3,316</u>
	<u>1,044,544</u>	<u>1,036,054</u>

附註：

- a. 於2023年6月30日，來自客戶合約的應收賬款為人民幣1,262,000元(2022年12月31日：人民幣795,000元)。
- b. 就應收租賃款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法以按全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計量虧損撥備。本集團按個別貿易應收賬款餘額釐定預期信貸虧損。應收租賃款項的預期信貸虧損被視為並不重大。
- c. 該金額指向若干信託公司支付的保證金，作為本集團獲提供貸款的質押。約為人民幣109,665,000元保證金(2022年12月31日：人民幣81,688,000元)預期於貸款悉數償還後解除。保證金計入2023年6月30日的流動資產內。
- d. 該筆墊款為無抵押及預期將於一年內收回。墊款主要包括用於潛在項目的意向金。
- e. 其他應收款項、按金及預付款項包括應收終止綜合入賬附屬公司之款項約人民幣559,396,000元(2022年12月31日：人民幣559,396,000元)，金額已扣除減值虧損人民幣271,606,000元(2022年12月31日：人民幣271,606,000元)。款項為無抵押、免息及須應要求償還。

以下為於各報告期末按向客戶交付物業的日期呈列的應收賬款賬齡分析。

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
91至180日	467	-
181至365日	795	795
	<u>1,262</u>	<u>795</u>

#### 14. 應收非控股股東款項

於2023年6月30日及2022年12月31日應收非控股股東款項乃非貿易性質、無抵押、免息及須按要要求償還。

## 15. 於終止綜合入賬附屬公司的權益

除本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告內綜合財務報表附註35(B)及36所示之外，因該等接管人針對該等終止綜合入賬附屬公司採取行動，故本集團於2021年11月30日終止綜合入賬金置及Wise Think，並於2022年1月1日終止綜合入賬隆通。

於2023年6月30日，鑒於集團重組(附註22)極有可能會完成，繼而會無償將該等終止綜合入賬附屬公司轉入計劃公司，故董事認為該等終止綜合入賬附屬公司的估計餘值為零。集團重組隨後於2023年7月26日完成。

## 16. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款(附註a)	227,520	177,140
應付保留金	1,272	1,272
應付利息	1,398,553	1,212,968
其他應付款項及應計費用(附註b)	1,071,729	1,090,176
其他應付稅項	203,125	177,571
收購一間附屬公司的應付代價	82,658	82,658
已收訂金	1,410	1,399
應計建築成本	248,929	302,152
訴訟撥備	43,052	43,052
	<b>3,278,248</b>	<b>3,088,388</b>

附註：

- 應付賬款主要指就建築工程應付供應商之款項。應付賬款之信貸期介乎0至30日。
- 其他應付款項及應計費用包括應付終止綜合入賬附屬公司款項及應付關聯公司款項分別約人民幣559,396,000元及人民幣27,302,000元(2022年12月31日：人民幣559,396,000元及人民幣27,289,000元)。款項為無抵押、免息及須應要求償還。

以下為於報告期末按發票日期呈列之本集團應付賬款賬齡分析。

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	18,449	64,603
61至180日	32,196	24,693
181至365日	89,032	3,901
超過一年	87,843	83,943
	<u>227,520</u>	<u>177,140</u>

## 17. 借貸

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	151,500	151,500
其他貸款	2,589,446	2,552,614
	<u>2,740,946</u>	<u>2,704,114</u>
不含按要求償還的借貸的賬面值且須於下列期間償還：		
即時或須於1年內償還	2,672,830	2,637,815
多於2年，但不超過5年	9,220	8,844
	<u>2,682,050</u>	<u>2,646,659</u>
包含按要求償還條款的借貸賬面值(流動負債項下所示)， 且須於下列期間償還：		
即時或須於1年內償還	58,896	57,455
總借貸	<u>2,740,946</u>	<u>2,704,114</u>
減：列入流動負債於1年內到期／按要求還款之款項	<u>(2,731,726)</u>	<u>(2,695,270)</u>
於1年後到期款項	<u>9,220</u>	<u>8,844</u>

截至2023年6月30日止6個月，本集團籌集的新借貸約零元(截至2022年6月30日止6個月：人民幣200,000元)，並償還借貸約人民幣9,668,000元(截至2022年6月30日止6個月：人民幣92,000,000元)。

誠如本公司截至2022年12月31日止年度年度報告內綜合財務報表附註2所示，隆通獲轉讓借貸截至2021年12月31日止年度已逾期欠負，隨後於2022年1月4日再轉讓至承讓人。於2022年3月19日，本公司接獲銀順針對本公司向百慕達法院提出的呈請，指稱本公司未能以擔保人身份確保償還隆通違約借貸的未償還本金及應付利息。

隆通獲轉讓借貸及隆通違約借貸的未償還本金及應付利息合共人民幣351,884,000元已於終止綜合入賬隆通之時終止確認，於2023年6月30日並無確認財務擔保撥備(2022年12月31日：無)。

截至2023年6月30日，隆通獲轉讓借貸及隆通違約借貸的未償還本金及應付利息合共人民幣236,912,000元(2022年12月31日：人民幣229,535,000元)可能因貸款人根據擔保條款要求而需即時償還。

倘若集團重組及計劃(附註22)於2023年6月30日生效，賬面值分別為人民幣1,052,741,000元及人民幣594,139,000元的借貸及應付利息將獲終止確認，原因為根據集團重組及計劃之安排，本集團毋須再償還該等借貸及應付利息。

## 18. 股本

	股份數目	金額 千港元	等值金額 人民幣千元
每股面值0.01港元之普通股			
法定：			
於2022年12月31日及2023年6月30日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>423,381</u>
已發行及繳足：			
於2022年12月31日及2023年6月30日	<u>11,365,386,067</u>	<u>113,654</u>	<u>96,031</u>

## 19. 資產抵押

下列資產於各報告期末抵押作為本集團獲授若干銀行及其他融資以及本集團客戶獲授按揭貸款之擔保。

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	462,056	462,056
待售物業	1,241,354	1,315,452
物業、廠房及設備	15,590	16,126
投資物業	<u>649,440</u>	<u>649,440</u>
	<u>2,368,440</u>	<u>2,443,074</u>

此外，本集團附屬公司若干股份已就本集團獲授的若干借貸作抵押。

## 20. 其他承擔

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於簡明綜合財務資料已訂約 但未撥備之物業發展之承擔	<u>3,421,457</u>	<u>3,460,748</u>

## 21. 或然負債

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就以下各項向銀行作出之擔保：		
授予本集團物業買家之按揭融資	3,509,451	4,098,163
本集團擔保的一間終止綜合入賬附屬公司之違約借貸及 應付利息(附註)	<u>236,912</u>	<u>229,535</u>
	<u><b>3,746,363</b></u>	<u><b>4,327,698</b></u>

附註：

由於董事認為完成集團重組(附註22)將極有可能解除本公司結欠或本公司及其附屬公司擔保的所有申索(包括隆通獲轉讓借貸及隆通違約借貸)，故於2023年6月30日之財務擔保撥備並無匯兌差額以外的變動(2022年12月31日：無)。因此，本集團估計於2023年6月30日因財務擔保產生的信貸風險並不重大。集團重組及計劃隨後已於2023年7月26日完成。

## 22. 報告期後事項

### 集團重組完成

除附註1披露者外，認購事項的所有先決條件已經達成，而認購事項連同配售減持已於2023年7月26日落實進行。認購人及承配人分別獲發行994,019,402股及313,000,000股普通股，現金代價合共為168,000,000港元(約人民幣153,914,000元)。

集團重組亦於2023年7月26日完成。若干附屬公司(包括該等接管人已終止對此採取執法行動的終止綜合入賬附屬公司)之股權已無償轉入計劃公司，而本公司結欠或本公司及其附屬公司擔保的所有申索已經解除。達成計劃的所有先決條件(包括完成集團重組)後，計劃已於2023年7月26日生效。百慕達法院於同日下午下令駁回呈請。呈請詳情載於本公司日期為2023年7月16日更新公告內。

有關認購事項、配售減持、集團重組及計劃的詳情載於本公司日期為2023年6月23日的通函。



## 管理層討論及分析

本集團主營業務為物業發展及物業投資。於2023年6月30日，本集團擁有13項發展中及待售的項目，總建築面積約855,944平方米，本集團應佔總建築面積約678,349平方米。本集團另持有2項投資物業，本集團應佔總建築面積45,946平方米。本集團截至2023年6月30日止六個月的財務表現概述如下：

### 整體回顧

#### 物業發展

期內，物業銷售收入約人民幣188,351,000元(過往期間：約人民幣1,427,741,000元)。

物業銷售收入主要來自中國內地湖南省、福建省及廣東省的項目。期內確認的銷售額因需求轉弱而較過往期間減少86.8%。

#### 物業投資

期內，租金收入為零(過往期間：約人民幣2,283,000元)。租金收入主要來自長沙的商業投資物業。

於2023年6月30日，本集團投資物業組合的公允價值維持不變。

#### 營運開支

期內，銷售及分銷費用約人民幣12,995,000元(過往期間：約人民幣19,440,000元)，按相關費用除以期內收入計算的費用收入比率為6.90%(過往期間：1.36%)。期內，行政開支約為人民幣35,650,000元(過往期間：約人民幣23,018,000元)，按相關費用除以期內收入計算的費用收入比率為18.93%(過往期間：1.61%)。營運開支增加乃由於有關2023年7月26日完成非常重大出售事項中計劃安排之專業費用增加所致。

## 融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸利息及合約負債利息但扣除發展中物業資本化的利息。期內融資成本約為人民幣66,987,000元(過往期間：約人民幣96,257,000元)。

## 所得稅開支

期內，所得稅開支約人民幣8,501,000元(過往期間：約人民幣140,460,000元)。所得稅開支減少主要由於期內銷售竣工物業的中國企業所得稅下降所致。

## 前景

2023年，房產業依舊波動且持續深度調整，中國物業市場遇上空前困境與複雜的經營環境。國內COVID-19疫情持續、供應鏈短缺和中斷、物業發展商的信貸危機、房購需求減弱以及物業開發行業的流動資金危機，如此種種導致疫情後最為嚴峻的後果。截至2023年6月30日止期間，本集團的業務經營難免受到影響。

據中國國家統計局公布的數據所示，中國2023年上半年的國內生產總值達到人民幣59.3萬億元，較去年同期增長5.5%。中國政府繼續實踐中國共產黨第二十次全國代表大會的精神，加快建設一個現代化強大的農業國家。其中首要的是加快推進農村鄉村現代化，在COVID-19疫情結束後經濟回彈之時，確保食品和農產品的市場穩定。有鑒於此，本集團將考慮於中國開展貿易業務，包括但不限於建材、食品及健康相關產品。

放眼世界，據近期的若干研究報告所示，歐洲及亞洲商業活動及市場自放寬邊境管制措施以來迅速復甦，吸引國際企業探索投資機遇。本集團亦考慮豐富其投資組合，不再局限於中國，嘗試發展法國、日本、馬來西亞等歐洲及亞洲國家。

展望將來，本集團對全球經濟前景持審慎態度。董事會及管理層在管理本集團業務上將加倍小心謹慎。同時，董事會將力爭潛在投資機會，著力發展具增長潛力的新業務，並重組本集團的資產組合，從而擴充日後物業發展和相關服務行業的業務規模。

## 回顧期後事項

報告日期後發生的重大事項詳情載於本公告內簡明綜合財務資料附註22。

## 中期股息

董事會議決不宣派期內的中期股息(過往期間：無)。

## 企業管治

於期內本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載之守則條文，惟企業管治守則守則條文第C.2.1條除外。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之角色應有所區分及不應由同一人士擔任。儘管如此，本公司主席及行政總裁之職責目前歸屬於金子博博士(執行董事兼行政總裁)，惟所有重大決定乃經諮詢董事會後作出。董事會認為權力充分平衡及現有企業安排維持了本公司強健的管理狀況。除上述外，本公司於期內已遵守企業管治守則所載的全部守則條文以及(如適用)企業管治守則的適用建議最佳常規。本公司將繼續審閱及提升企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### **進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，於期內彼等一直遵守標準守則所載規定標準。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至2023年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **審核委員會審閱中期業績**

本公司審核委員會(「審核委員會」)現由三名獨立非執行董事組成，夏詩韻女士(審核委員會主席)、黃忠全先生及鄧映心女士。審核委員會的主要職責為檢察、檢討及監督本公司財務匯報程序、財務匯報、風險管理及內部監控系統。審核委員會已審閱本集團期內之未經審核中期業績。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績及2023年中期報告

本中期業績公告於聯交所及本公司網站刊載，載有上市規則所規定全部資料的2023年中期報告將適時寄發予本公司股東並分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fullsun.com.hk](http://www.fullsun.com.hk))刊載。

承董事會命  
福晟國際控股集團有限公司  
執行董事及行政總裁  
金子博

香港，2023年8月31日

於本公告日期，董事會成員包括一名執行董事，即金子博博士；一名非執行董事，即鍾浩為先生；及三名獨立非執行董事，即黃忠全先生、鄧映心女士及夏詩韻女士。