

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。



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)

截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合財務業績，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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
營業額	5	455,016	159,592
銷售成本		<u>(569,793)</u>	<u>(216,175)</u>
毛損		(114,777)	(56,583)
銷售開支		(4,288)	(11,296)
行政開支		(27,750)	(34,094)
出售附屬公司收益／(虧損)	15	49,656	(119,543)
投資物業的公平值虧損		(196,779)	(28,075)
開發項目預付款項減值虧損		(1,174,710)	—
金融及合約資產減值虧損 — 淨額		(14,571)	(3,332)
其他收入、收益或(虧損) — 淨額		<u>(3,297)</u>	<u>73,146</u>
經營虧損		(1,486,516)	(179,777)
融資成本		<u>(115,246)</u>	<u>(65,854)</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
除所得稅前虧損		(1,601,762)	(245,631)
所得稅抵免	7	<u>31,844</u>	<u>28,566</u>
本期間虧損	6	<u>(1,569,918)</u>	<u>(217,065)</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>(160)</u>	<u>340</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		(16,300)	(3,017)
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額		<u>13,128</u>	<u>61,070</u>
		<u>(3,172)</u>	<u>58,053</u>
本期間的除稅後其他全面收益		<u>(3,332)</u>	<u>58,393</u>
本期間全面收益總額		<u><u>(1,573,250)</u></u>	<u><u>(158,672)</u></u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
應佔本期間虧損：			
– 本公司擁有人		(1,214,647)	(135,519)
– 非控股權益		<u>(355,271)</u>	<u>(81,546)</u>
		<u>(1,569,918)</u>	<u>(217,065)</u>
應佔本期間全面收益總額：			
– 本公司擁有人		(1,207,857)	(75,613)
– 非控股權益		<u>(365,393)</u>	<u>(83,059)</u>
		<u>(1,573,250)</u>	<u>(158,672)</u>
本公司擁有人應佔本期間每股虧損			
– 每股基本及攤薄虧損(港仙)	8	<u>(1,112.29)</u>	<u>(124.10)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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		14,982	57,072
投資物業	9	883,075	1,358,260
按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產		194	354
		<u>898,251</u>	<u>1,415,686</u>
流動資產			
存貨	10	4,394,298	4,722,974
合約資產		20,307	29,962
貿易及其他應收款項	11	2,139,438	3,417,211
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	1,411,127	1,436,692
即期稅項資產		32,470	49,149
已抵押及受限制銀行存款		31,473	52,081
銀行及現金結餘		18,560	23,843
		<u>8,047,673</u>	<u>9,731,912</u>
流動負債			
借款		3,200,244	3,953,170
貿易及其他應付款項	13	3,262,261	2,999,725
合約負債		925,001	906,025
按公平值透過損益列賬之金融負債		173,877	175,675
財務擔保		24,080	35,573
租賃負債		282	1,401
即期稅項負債		54,549	66,916
		<u>7,640,294</u>	<u>8,138,485</u>
流動資產淨值		<u>407,379</u>	<u>1,593,427</u>
資產總值減流動負債		<u>1,305,630</u>	<u>3,009,113</u>

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款		638,696	717,085
租賃負債		11,478	24,270
遞延稅項負債		3,121	42,173
		<u>653,295</u>	<u>783,528</u>
資產淨值		<u>652,335</u>	<u>2,225,585</u>
資本及儲備			
股本	14	5,460	5,460
儲備		(24,110)	1,183,747
本公司持有人應佔權益		(18,650)	1,189,207
非控制性權益		670,985	1,036,378
權益總值		<u>652,335</u>	<u>2,225,585</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表 (「簡明綜合中期財務報表」)附註

1. 一般資料

寶新置地集團有限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為香港九龍廣東道30號新港中心1座10樓1002室。本公司為一間投資控股公司。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二零二三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，並應與截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟於二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團借款總額約為3,838,940,000港元，其中流動借款約為3,200,244,000港元。然而，本集團銀行及現金結餘僅約為18,560,000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，本公司董事(「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) 於二零二四年六月三十日，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中期財務報表乃屬適當。

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，並於自二零二四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二零二三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：

物業開發及物業投資	– 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。於二零二四年及二零二三年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：

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發及 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>127,413</u>	<u>311,998</u>	<u>-</u>	<u>15,605</u>	<u>455,016</u>
分部業績	<u>(1,304,318)</u>	<u>(4,287)</u>	<u>(15,588)</u>	<u>1,183</u>	<u>(1,323,010)</u>
出售附屬公司收益					49,656
投資物業的公平值虧損					(196,779)
其他收入、收益或(虧損)－淨額					(3,297)
融資成本					(115,246)
不予分配的企業開支					<u>(13,086)</u>
除所得稅前虧損					<u>(1,601,762)</u>
營業額確認時間					
於某一時間點	<u>126,039</u>	<u>311,998</u>	<u>-</u>	<u>2,065</u>	<u>440,102</u>
隨時間轉移	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,540</u>	<u>13,540</u>
	<u>126,039</u>	<u>311,998</u>	<u>-</u>	<u>15,605</u>	<u>453,642</u>
來自其他來源之營業額	<u>1,374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,374</u>
	<u>127,413</u>	<u>311,998</u>	<u>-</u>	<u>15,605</u>	<u>455,016</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發及 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、收益或(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>

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
存貨成本	433,655	95,194
存貨撇減	126,839	120,981
確認為開支的存貨成本	560,494	216,175
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	245	1,731
– 自用租賃土地	1,657	2,077
– 租賃作自用的物業	170	218
董事薪酬	1,167	1,168
按公平值透過損益列賬之金融資產的公平值虧損／(收益)	4,606	(16,670)
按公平值透過損益列賬之金融負債的公平值虧損	774	–
匯兌虧損／(收益)－淨額	9,196	(7,011)
開發項目預付款項之減值虧損	1,174,710	–
金融及合約資產減值虧損－淨額	14,571	3,332
短期租賃開支	836	285
已產生租金收入的投資物業的直接經營開支	–	217

9. 投資物業

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團產生開支約485,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約33,429,000港元)，以及就投資物業錄得公平值虧損約196,779,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約28,075,000港元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團出售若干投資物業約260,480,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：2,100,992,000港元)，其中約260,480,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：2,100,992,000港元)乃通過出售附屬公司出售。

於二零二四年六月三十日，賬面值分別約146,373,000港元(二零二三年十二月三十一日：約558,157,000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32,048,000港元(二零二三年十二月三十一日：約33,164,000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。

於二零二四年六月三十日，賬面值分別約1,502,928,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,997,526,000港元)及約43,867,000港元(二零二三年十二月三十一日：約92,213,000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。

於二零二四年六月三十日，賬面值約1,216,656,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,274,339,000港元)的持作出售物業已予抵押，以作為本集團其他借款之抵押品。

於二零二四年六月三十日，持作銷售物業的賬面值約28,401,000港元(二零二三年十二月三十一日：約28,726,000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。

11. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	198,542	12,897
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(11,249)	(888)
	<u>187,293</u>	<u>12,009</u>
其他應收款項	123,766	121,348
應收代價	-	303,621
預付款項及其他按金 (附註)	1,811,460	2,953,885
其他稅項資產	16,919	26,348
	<u>1,952,145</u>	<u>3,405,202</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>2,139,438</u></u>	<u><u>3,417,211</u></u>

附註：

二零二四年上半年，中國房地產業的市場狀況及投資者情緒並無明顯改善。在宏觀經濟不明朗的情況下，深圳商用物業需求表現相對疲弱。在本地商用物業需求疲弱的情況下，深圳商用土地平均售價較二零二三年第四季度大幅下跌44%。此外，二零二四年上半年僅錄得三宗整棟商用物業成交，成交量同比下降30%。同期，商業物業的價格及租金水平持續下降，供應壓力不斷增加。預計供需失衡將進一步阻礙市場復甦。

本集團已於二零二零年四月十三日取得由深圳市規劃和自然資源局簽發的《建設用地規劃許可證》(深規劃資源建許字第FG-2020-0001號) (「許可證」)。根據該許可證，擬建的商業發展項目包括商鋪、辦公室、公寓及配套設施，擬建總樓面面積約為82,200平方米，獲准建於一幅位於中國廣東省深圳市福田區振華路與振中二街交界處的地塊上，地塊面積為6,426.64平方米 (「該物業」)。於二零二四年六月三十日，本集團已就個別租戶遷出舊物業的賠償及為準備興建該物業而進行的拆卸工程合共支出約2,238,590,000港元，並已於本集團的綜合財務報表內確認為預付款項及其他應收款項。於本期間，由於上述深圳商業物業在供需市場波動劇烈，本公司已委任一名獨立估值師對該物業進行截至二零二四年六月三十日的估值。估值師在估值過程中採用剩餘價值法，並以市場法核對估值結果。根據相關估值結果，本公司管理層已進行減值評估，並相應確認減值虧損約1,174,710,000港元。

本集團一般授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	90,891	1,244
31 – 60日	–	398
61 – 90日	47,049	433
91 – 120日	49,353	294
120日以上	–	9,640
	<u>187,293</u>	<u>12,009</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	1,508,730
公平值變動	(22,994)
匯兌差額	<u>(49,044)</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日(經審核)	1,436,692
公平值變動	(4,606)
匯兌差額	<u>(20,959)</u>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>1,411,127</u>

13. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,576,059	1,407,726
應付工資及薪金	2,085	3,373
應計費用	3,949	2,885
其他稅項負債	85,546	96,131
應付利息	660,934	590,992
有抵押承包商按金	6,231	10,704
其他應付款項	413,927	366,758
其他應付非控股權益之款項	42,544	43,174
其他應付前附屬公司之款項	470,986	477,982
	1,686,202	1,591,999
	3,262,261	2,999,725

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎10至360日(二零二三年十二月三十一日：介乎10至360日)；有關提供物業開發及物業投資的貿易應付款項的信貸期介乎7至30日(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	400,700	348,619
31 – 60日	27	7,977
61 – 90日	47,689	488
91 – 120日	177,461	129,911
120日以上	950,182	920,731
	1,576,059	1,407,726

14. 股本

	二零二四年		二零二三年	
	股份數目 千股	股本 千港元 (未經審核)	股份數目 千股	股本 千港元 (經審核)
法定： 每股面值0.05港元 (二零二三年十二月三十一日： 每股0.05港元)之普通股 於一月一日及六月三十日/ 十二月三十一日	<u>8,000,000</u>	<u>400,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足： 於一月一日及六月三十日/ 十二月三十一日	<u>109,202</u>	<u>5,460</u>	<u>109,202</u>	<u>5,460</u>

15. 出售附屬公司

(a) 出售Glory Sun Group Holding (Canada) Ltd.

於本期間，本集團已悉數出售於Glory Sun Group Holding (Canada) Ltd.之全部股權，現金代價為95,000加拿大元(相當於約539,000港元)。

於出售日期終止確認之資產淨值如下：

	千港元
銀行及現金結餘	529
貿易及其他應付款項	<u>(18)</u>
已終止確認之資產淨值	511
撥回匯兌儲備	16
出售附屬公司之收益	<u>12</u>
以現金支付之總代價	<u><u>539</u></u>

(b) 出售凱升國際有限公司(「凱升」)

於本期間，本集團已悉數出售於凱升(連同其附屬公司)之全部股權，現金代價為500港元。

於出售日期終止確認之負債淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	17
貿易及其他應收款項	300,651
銀行及現金結餘	—*
貿易及其他應付款項	(128,276)
借款	(176,854)
	<hr/>
已終止確認之負債淨值	(4,462)
撥回匯兌儲備	7,684
出售附屬公司之虧損	(3,221)
	<hr/>
以現金支付之總代價	<u>1</u>

* 指餘額不足1,000港元

(c) 出售深圳寶新商貿有限公司(「深圳寶新商貿」)

於本期間，本集團已悉數出售於深圳寶新商貿之全部股權。

於出售日期終止確認之資產淨值如下：

	千港元
投資物業	93,084
貿易及其他應收款項	2,151
銀行及現金結餘	70
貿易及其他應付款項	(902)
遞延稅項負債	(4,028)
	<hr/>
已終止確認之資產淨值	90,375
撥回匯兌儲備	5,209
出售附屬公司之收益	39,722
	<hr/>
總代價	135,306
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
償還公司債券	145,537
應付深圳寶新商貿款項	(10,231)
	<hr/>
	135,306
	<hr/> <hr/>

(d) 出售深圳唯致教育投資有限公司(「深圳唯致」)

於本期間，本集團已悉數出售於深圳唯致之全部股權。

於出售日期終止確認之資產淨值如下：

	千港元
投資物業	11,080
銀行及現金結餘	3
貿易及其他應付款項	(1,238)
遞延稅項負債	(5)
	<hr/>
已終止確認之資產淨值	9,840
撥回匯兌儲備	926
出售附屬公司之收益	1,116
	<hr/>
總代價	11,882
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
償還公司債券	11,882
	<hr/> <hr/>

(e) 出售深圳宏廣浩實業有限公司(「深圳宏廣浩」)

於本期間，本集團已悉數出售於深圳宏廣浩之全部股權。

於出售日期終止確認之資產淨值如下：

	千港元
投資物業	156,316
銀行及現金結餘	21
貿易及其他應付款項	(486)
遞延稅項負債	(845)
	<hr/>
已終止確認之資產淨值	155,006
撥回匯兌儲備	3,292
出售附屬公司之虧損	(38,290)
	<hr/>
總代價	120,008
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
償還公司債券	120,610
應付深圳宏廣浩款項	(602)
	<hr/>
	120,008
	<hr/> <hr/>

(f) 出售深圳寶新文體發展有限公司(「寶新文體」)

於本期間，本集團已悉數出售於寶新文體(連同其附屬公司)(主要從事經營高爾夫球練習場、兒童遊戲室、健身室及卡拉OK店)之全部股權，現金代價為人民幣100,000元(相當於約108,000港元)。

於出售日期終止確認之負債淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	43,128
存貨	343
貿易及其他應收款項	10,964
已抵押及受限制銀行存款	1,445
貿易及其他應付款項	(18,773)
借款	(58,385)
合約負債	(12,103)
租賃負債	(12,829)
	<hr/>
已終止確認之負債淨值	(46,210)
撥回匯兌儲備	(3,999)
出售附屬公司之收益	50,317
	<hr/>
以現金支付之總代價	108

16. 報告期後事項

出售汕頭市泰盛科技有限公司(「汕頭市泰盛」)之42.33%股權

於二零二二年十月三日，本公司與中澤豐國際有限公司(「中澤豐」)訂立框架協議(「框架協議」)，內容有關出售本公司之前間接非全資附屬公司汕頭市泰盛之全部股權。根據框架協議，於二零二二年十月十九日，本公司促使本公司之間接非全資附屬公司深圳宏佳新科技有限公司(「賣方」)及中澤豐促使中澤豐間接全資附屬公司深圳寶開投資控股有限公司(「買方」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售第一階段銷售股權(即汕頭市泰盛股權總額及實際繳足註冊資本的51%)(「第一階段出售」)及第二階段銷售股權(即汕頭市泰盛股權總額及實際繳足註冊資本的剩餘49%)(於第一階段出售完成日期二零二三年三月二十二日起計十二個月內進行)(「第二階段出售」)。

由於汕頭市泰盛開發建設項目下物業的審查及結算進度出現意料之外的延誤，故需要額外時間滿足第二階段出售的先決條件。因此，本集團及中澤豐集團已共同協定將第二階段出售延後至二零二四年六月三十日完成。

於二零二四年七月三十一日，賣方與買方訂立補充協議，以修訂股權轉讓協議項下的若干條款及條件。第二階段出售的規模從汕頭市泰盛股權總額及實際繳足註冊資本的49%減少至42.33%。

進一步詳情載於本公司日期為二零二四年三月二十二日及二零二四年七月三十一日的公告。

管理層討論與分析

行業及市場概覽

中國政府為防範房地產行業出現系統性風險、保持房地產市場平穩健康發展，調控政策延續寬鬆態勢且寬鬆力度不斷加大，地產供需兩端均有利好政策陸續出台。然而，從宏觀經濟環境來看，全球經濟增長放緩的趨勢對於中國房地產行業產生了直接的影響。在這種情況下，雖然中國各級政府相繼出台了一系列支持房地產市場的政策，但房地產行業卻正面臨著前所未有的銷售壓力。

二零二四年以來，引述專業投資機構對房地產行業的分析，中國的新房市場整體延續調整態勢，全國商品房銷售面積和銷售額同比降幅較大，第一季度重點一百個城市新房成交面積同比降幅在四成左右，二手房市場表現稍好於新房，重點城市成交量同比降幅相對較小。今年以來新房市場調整幅度較大的原因主要可以歸結為三大重點：第一是去年同期疫情積壓的購房需求集中釋放，導致銷售資料基數較高；第二是今年春節假期較長，居民出遊熱情較高，影響了住房需求的入市節奏；第三是二手房市場「以價換量」態勢延續，一定程度對新房需求產生了分流。其中核心城市政策效果逐漸顯現，新房和二手房成交量活躍度呈回升態勢，部分城市二手房「小陽春」行情初顯。近期中央頻繁釋放樓市積極信號，強調房地產事關經濟社會發展大局，要系統謀劃相關支援政策。同時，隨著年中高基數影響減弱，銷售同比降幅也將有望可逐步收窄。

二零二四年七月十八日中國共產黨第二十屆中央委員會第三次全體會議通過並於七月二十一日正式發佈《中共中央關於進一步全面深化改革推進中國式現代化的決定》(以下簡稱「決定」)，其中第四十四條內容給房地產行業的未來發展指明了方向，涉及房地產發展新模式、「市場+保障」雙軌制供應體系、因城施策、房地產融資、及房地產稅等諸多層面。《決定》又指出需要加快建立租購並舉的住房制度、加快構建房地產發展新模式、及加大保障性住房建設和供給以滿足工薪群體剛性住房需求。同時于政策上支持城鄉居民多樣化改善性住房需求，充分賦予各城市政府房地產市場調控自主權，因城施策。此外，《決定》清楚表明允許有關城市取消或調減住房限購政策、取消普通住宅和非普通住宅標準、改革房地產開發融資方式和商品房預售制度以及完善房地產稅收制度。

短期來看，房地產供需兩端政策有望加快優化。預計各地將充分發揮調控自主權，一線城市有望繼續優化限購政策，二線城市或將全面取消限制性政策，降低首付比例、降低房貸利率等政策同樣具備空間。與此同時，城市房地產融資協調機制或將加快落地見效，「三大工程」配套政策和資金有望繼續跟進，住房保障體系建設也將加速。

對於本集團而言，資金壓力仍是企業目前面臨的最大挑戰之一。由於經濟下行和政策調控的影響，因而導致了融資管道收緊、融資成本上升，市場信心不足引發銷售壓力增加、資金周轉困難。有鑒於以上諸多的不利因素，這使得本集團不得不更加謹慎地管理資金，精打細算每一筆支出，以確保及維護資金的安全性和穩定性。

其次，解決債務問題成為了本集團的重中之重。在資金緊張的大環境情況下，債務問題更加突顯，必須採取有效措施加以妥善解決。為此本集團持續通過與借貸銀行和債權人的積極溝通，不斷尋找解決方案，竭力推進債務償還或再融資的步伐，以降低整體的財務風險，保障本集團的正常經營。

此外，保證項目的按時交付也是本集團的另一項非常重要任務。在資金緊張的情況下，保交付成為了本集團的核心工作之一。各項目公司團隊人員採取了一系列措施，包括加強項目管理，提高團隊執行能力，確保實現項目的按時交付，以維護客戶信任和本集團的聲譽。

回顧二零二四年上半年，本集團緊緊把握房地產市場調控趨勢，及時調整策略、積極行銷；洞悉主流需求、創新產品服務來提升市場競爭力；持續通過項目合作、拓寬融資管道、保持健康的資金狀況；提升項目管理效率和施工品質，保證項目按時按質完成，持續提升本集團的核心優勢以實現可持續發展。

業務回顧

物業發展與投資

二零二四年上半年，市場的狀況及投資者對中國房地產行業的情緒並沒見有顯著的改善。國內許多房地產企業於銷售、交付、投資及債務償還方面遭遇嚴峻挑戰。當中發展項目暫停及延遲交付的情況日益增多。由於流動性壓力及銷售率降低，許多房地產企業的銷售業績急劇下降。此外，融資管道仍然收緊，債務違約問題尚未得到實質性解決。一些房地產企業甚至面臨加速出售物業以至破產結業的困難局面。

本集團的物業發展與投資板塊持續保持「深耕強一線、新一線和強二線城市」的發展戰略，現時於中國國內四(4)個城市合共擁有五個地產開發項目，分佈於深圳、長沙、汕頭及雲浮等地。開發項目種類覆蓋商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品。由於市場仍處於築底階段，行業整體下行壓力持續、市場觀望情緒濃郁，使得本集團於二零二四年上半年的銷售業績難以達到預期目標、整體的去化壓力仍然較大，總體表現更遜於去年同期水平。

為了化解流動性困難，本集團惟有審慎管理資金流動，加強資金監控、優化資金調度，合理規劃投資和融資計畫。本集團於二零二四年上半年繼續積極進行債務管理、爭取金融機構的支持、加快資產處置盤活、修復資本結構，從而實現降低債務成本以減輕償付壓力的目標。截至本公告日期，本公司已通過「以資抵債」的方式全部出售所持有位於中國瀋陽和合肥的投資物業單位，又進一步出售汕頭附屬公司的部分股權權益來抵償高達約人民幣12億元的債務。

總結而言，在二零二四年上半年的複雜多變市場環境中，本集團展現出強大的韌性，堅決抵禦資金流挑戰，將「保交樓」置於運營戰略的核心，堅定不移地承擔起主體責任，全方位推動項目建設的穩健前行，確保每一環節緊密銜接，以保障項目的準時及高品質交付。與此同時，本集團洞察市場動態，把握「因城施策」的政策視窗期，靈活調整行銷策略與銷售部署，優化供貨結構，加速推進優質專案的市場去化進程，有效回籠資金，成功在多個區域實現了銷售回暖與交付承諾的兌現。汕頭潮陽項目四期住宅主體榮耀封頂，正全速衝刺，竭力保證二零二四年下半年竣備目標達成；三期商業板塊與公共區域裝修幾近完成，外電工程正緊鑼密鼓推進中，力求同樣在年內實現竣備；其中1號公寓(已封頂)加速推進工程進度，全力向二零二四年底交付邁進。此外，長沙項目、汕頭金融中心及雲浮悅瀾山項目亦在逆境中尋機，深度挖掘市場需求，積極拓展客戶資源，以實現現有貨值的高效去化。

文體娛樂產業

出於優化業務架構及整合企業資源等原因，本集團已於二零二四年上半年期間對外出售整個文體娛樂產業板塊的業務，有關詳情請參見下面之「架構變動」欄目內容。

大宗交易

基於對進行各類貿易的涉足，本集團結合自身優勢，搭建有色金屬大宗交易平台，主要從事有色金屬(工業用原材料)之供應買賣。

隨著全球經濟的持續發展和新能源、人工智慧技術的快速進步，銅作為關鍵工業金屬之一，其市場需求一直保持著穩定的增長。二零二四年以來，全球多個主要銅礦宣佈減產或停產，全球銅精礦供應不足問題或將在繼續加劇。長遠來看，銅作為新能源轉型和電氣化進程中不可或缺的材料，其長期需求增長的趨勢較難改變，疊加中期供給端的減少，銅價上漲或具有持續性，有效提振對應有色金屬板塊產業成績的預期。

架構變動

對於行業週期和政策調整伴隨而來的市場波動，本集團一貫主動優化項目組合，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，有序地降低集團總負債水準，竭力維持風險整體可控。

於二零二四年一月二十六日，本集團、雲能國際控股集團有限公司(「雲能國際」)及雲南能投國際工程有限公司(「雲南能投國際」)簽訂一份償還協議(「雲能國際償還協議」)，據此，各訂約方有條件同意通過促使本集團附屬公司以股權轉讓的方式，向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)出售各自在瀋陽商住物業及合肥商業物業的權益，從而部份償還一筆本金為五億港元的公司債券(「公司債券」)。《雲能國際償還協議》及其項下擬進行之交易獲本公司股東於二零二四年三月二十日舉行的股東特別大會上以投票方式正式通過。於本公告日期，雲能國際正在進行核定有關出售投資物業用以最終作抵償公司債券的確實金額，繼後本公司將進一步落實安排償還公司債券的剩餘金額並完成整項交易。

此外，於二零二四年四月二十日，本集團出售分別於英屬處女群島註冊成立的凱升國際有限公司及於加拿大哥倫比亞省註冊成立的Glory Sun Group Holding (Canada) Limited全部已發行股份，兩家公司主要從事投資控股。

於二零二四年六月二十一日，本集團完成對外出售深圳寶新文體全部股權權益。出售公司及其附屬公司(統稱「出售集團」)主要從事本集團的文體娛樂產業板塊業務，於出售前出售集團於中國深圳市經營一間高爾夫球練習場、一間卡拉OK店、健身室及兒童遊戲室。

本集團較早前於二零二三年三月二十二日完成向中澤豐旗下的附屬公司出售汕頭市泰盛51%股權權益(「第一階段完成」)。按照原買賣協議，本集團應與中澤豐國際集團於第一階段完成後十二個月內完成餘下49%股權的出讓和交割(「第二階段出售」)。誠如本公司日期為二零二四年三月二十二日之公告所披露，由於汕頭市泰盛開發建設項目下物業的審查及結算進度出現意料之外的延誤，故需要額外時間滿足第二階段出售的先決條件。因此，本集團及中澤豐集團已共同協定將第二階段出售延後至二零二四年六月三十日完成，並簽訂第一份補充協議。於二零二四年七月三十一日，有關買賣雙方又再訂立新的第二份補充協議，據此，雙方有條件同意修訂原買賣協議項下若干條件及條款通過以經修訂第二階段代價完成轉讓剩餘之42.33%股權(「經修訂第二階段出售事項」)。於第二階段完成後，汕頭市泰盛將分別由中澤豐及本公司持有93.33%及6.67%股權。

展望

儘管中國政府近年出台了多種措施刺激房地產市場，但其收效甚微。房企違約的雪球加大了市場風險，也拖累了經濟增長。展望二零二四年，隨著房地產新發展模式加速構建，供需兩側政策持續優化，行業調整風險逐步出清，市場將逐步穩定並形成新的均衡局面，業界預期新房銷售量將保持N型築底態勢。此外，二零二四年國家於政策上將加大對優質房企的融資扶持力度，對需求端的優惠政策也將延續，房地產整體市場有望可在二零二四年內完成築底並在年底實現價格反彈。

另一方面，為解決流動性困難，本集團繼續嚴格實施流動性管制以及成本節約措施，包括尋求融資展期和以資產作抵債、加快銷售和現金回收、持續精簡企業組織架構以及減少非核心業務運營和行政費用。本集團一直積極與借貸銀行及債權人保持良性溝通，努力實現長期可持續的資本結構，有效解決流動資金問題並穩定本集團運營，同時合理兼顧所有持份者的利益。

二零二四年展望必須要以謹慎而積極的態度來看待，尤其是對於中國房地產行業，本集團需要審慎評估各種因素對未來的影響，並做好各項應對準備。隨著中國經濟的持續向好和政府支持行業穩定政策的密集落地，本集團決心能夠有序解決各種問題、克服困難、保持韌性、更好地迎接未來的機遇與挑戰。本公司管理層將繼續保持謹慎的態度，積極應對市場的變化，努力尋找機遇，定必化挑戰為機遇，強步穩健前行。

業績及業務回顧

本集團的營業額主要來自物業開發及物業投資業務分部。於本期間，本集團營業額達約455,016,000港元，較去年同期約159,592,000港元大幅增加約185.1%。營業額大幅增加主要是由於大宗貿易因中國宏觀經濟環境轉變而增加所致。

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114,777,000港元，而去年同期則為毛損約56,583,000港元，上升102.8%。本期間的毛損率為25.2%，而去年同期則為毛損率35.5%。毛損乃主要歸因於物業開發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4,288,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約11,296,000港元)，減少約62.0%。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18.6%，達約27,750,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約34,094,000港元)。

本集團的投資物業組合包括位於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。於二零二四年六月三十日，投資物業公平值的虧損約為196,779,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約28,075,000港元)。

於二零二四年六月三十日，計入預付款項及其他按金的金額約1,072,526,000港元(二零二三年十二月三十一日：約2,228,386,000港元)指就簡明綜合中期財務報表附註11所述許可證項下之物業已付的款項。於本期間，本公司已委任一名獨立估值師對該物業進行截至二零二四年六月三十日的估值，並根據本公司管理層所進行的相關減損評估確認減值虧損約1,174,710,000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115,246,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約65,854,000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28,566,000港元相比，本期間所得稅抵免約為31,844,000港元，較去年同期增加約11.5%。

因上述因素所致，本集團於本期間錄得虧損淨額約1,569,918,000港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月則錄得虧損淨額約217,065,000港元。虧損淨額增加主要由於存貨撇減，導致毛損約為114,777,000港元，較去年同期增加約58,194,000港元、本集團於本期間之金融資產及合約資產減值虧損大幅增加約11,239,000港元，及本集團於本期間之投資物業的公平值虧損較截至二零二三年六月三十日止六個月同期增加約168,704,000港元，以及於本期間為一個土地重建項目的拆遷工程特別確認之開發項目預付款項之減值虧損約1,174,710,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及現金結餘約為18,560,000港元(二零二三年十二月三十一日：約23,843,000港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為31,473,000港元(二零二三年十二月三十一日：約52,081,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團借款總額約為3,838,940,000港元(二零二三年十二月三十一日：約4,670,255,000港元)，其中約208,851,000港元及約3,630,089,000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3,400,079,000港元(二零二三年十二月三十一日：約3,810,244,000港元)、公司債券約208,851,000港元(二零二三年十二月三十一日：約593,510,000港元)及應付票據約230,010,000港元(二零二三年十二月三十一日：約266,501,000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。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為407,379,000港元，而於二零二三年十二月三十一日之金額則約為1,593,427,000港元。於二零二四年六月三十日，本集團的資產負債比率約為5.8(二零二三年十二月三十一日：約2.1)，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4,631,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約33,671,000港元)。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，賬面值分別約為4,023,000港元(二零二三年十二月三十一日：約4,170,000港元)、約2,763,451,000港元(二零二三年十二月三十一日：約3,364,078,000港元)及約146,373,000港元(二零二三年十二月三十一日：約558,157,000港元)之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就本集團物業開發及物業投資業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二四年六月三十日，賬面值分別約32,048,000港元(二零二三年十二月三十一日：約33,164,000港元)及約28,401,000港元(二零二三年十二月三十一日：約28,726,000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31,473,000港元(二零二三年十二月三十一日：約52,081,000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。

訴訟之最新資料

誠如本公司日期為二零二三年三月十七日及二零二三年六月十三日之公告所披露、本公司接獲深圳一間債權銀行(「深圳債權人」)提出的呈請(「呈請」)，主要依據為本公司間接持有的非全資附屬公司深圳吉通實業有限公司(「深圳吉通」)由於未能及時償還深圳債權人向深圳吉通授出的本金額為人民幣1,197,000,000元的貸款融資(「深圳吉通融資」)而違反其責任，而深圳債權人要求本公司(作為深圳吉通融資的擔保人)履行深圳吉通融資及相關擔保合約項下的擔保責任。深圳吉通已就二零二三年八月十六日首次聆訊的判決及二零二四年三月二十八日首次上訴聆訊的判決申請上訴(「第二次上訴」)。截至本公告發佈之日，廣東省高級人民法院已受理第二次上訴申請，惟尚未確定開庭日期。

本公司間接持有的非全資附屬公司湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)由於未能及時償還於廣東省揭陽市一間債權銀行(「揭陽債權人」)授出的未償還本金為人民幣58,900,000元的貸款融資(「湖南美聯融資」)，而揭陽債權人就此向廣東省揭陽市榕城區法院提出呈請，要求償還逾期貸款本息及湖南美聯貸款項下的相關罰息。首次聆訊將於二零二四年八月三十日舉行。

誠如本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團一間附屬公司(即湖南美聯)的若干投資物業及持有作銷售用途的物業已被抵押，為一家前附屬公司已逾期的銀行借款作擔保。債權銀行已起訴湖南美聯，要求湖南美聯對逾期貸款本金人民幣43,500,000元、應計利息及相關罰息承擔連帶責任。首次聆訊已於二零二四年八月八日舉行，而截至本公告日期，法院尚未公佈判決。

除上文所述者外，本集團涉及其他訴訟，其中主要與逾期借款及未償還應付建築款有關。董事認為，於二零二四年六月三十日，已就有關逾期借款及未償還應付建築款作出充足撥備。

員工及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團於香港及中國有66名全職僱員(二零二三年十二月三十一日：197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

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：零)。

承擔

於二零二四年六月三十日，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912,604,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,545,974,000港元)。

中期股息

董事並不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月支付任何中期股息(截至二零二三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C3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C1企業管治守則(「企業管治守則」)內的適用守則條文，且於截至二零二四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二零二四年四月二十六日發佈之截至二零二三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。

董事資料變更

於二零二三年年報刊發後，根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之董事資料變更如下：

姚建輝先生辭任執行董事及主席，自二零二四年六月十九日起生效，而John Edward Hunt先生獲委任為執行董事及主席，自二零二四年六月十九日起生效。

夏凌捷女士辭任執行董事及行政總裁，自二零二四年六月十九日起生效，而房正剛先生獲委任為執行董事，自二零二四年六月十九日起生效。

何素英女士辭任獨立非執行董事，自二零二四年七月十五日起生效，而談昕媽女士獲委任為獨立非執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。

鄧麗華博士辭任獨立非執行董事，自二零二四年七月十五日起生效，而黃樹波先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二四年七月十五日起生效。

除上文披露者外，概無其他資料根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露。

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)、談昕媽女士及黃樹波先生三人組成。

審閱財務資料

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二四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
執行董事兼公司秘書
房正剛

香港，二零二四年八月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為John Edward Hunt先生及房正剛先生；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為談昕嫻女士、施法振先生及黃樹波先生。

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。