

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。



## 二零二五年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	16.0	314.3	-94.9%
毛利	2.3	1.4	+64.3%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務虧損*	(20.9)	(35.4)	-41.0%
母公司股份持有人 應佔虧損	(56.5)	(169.0)	-66.6%
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)基本虧損	港幣(3.84)仙	港幣(11.50)仙	-66.6%
	於二零二五年 六月三十日 (未經審核)	於二零二四年 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			
基本	港幣0.50元	港幣0.46元	+8.7%
全面攤薄**	港幣0.27元	港幣0.25元	+8.0%

\* 經計及(其中包括)物業之公平值及減值虧損

\*\* 假設尚未轉換之可換股票據獲悉數轉換

- 於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損港幣56,500,000元，而於二零二四年同期錄得之虧損為港幣169,000,000元。
- 本期間之應佔虧損有所減少，主要歸因於稅項費用減少所致。
- 於回顧期間內，中國整體房地產市況仍然疲弱。本集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目（主要包括商業及零售部分）之物業銷售進度緩慢。
- 本集團於成都進行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。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場之竣工證明書獲正式發出後，整個項目之所有發展工程實際上均已完成。
- 本集團在中國之另一項綜合發展項目為位於天津之富豪新開門。富豪新開門餘下部分主要包括一幢商業綜合大樓及兩幢位於一座四層高裙樓上蓋的寫字樓大樓。
- 董事抱有希望本集團位於成都及天津之兩個發展項目內餘下仍具有重大價值之物業，當中國商業物業市場逐步復甦時，能夠為本集團帶來可觀的收入。

## 財務業績

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣56,500,000元，而於二零二四年同期產生之虧損為港幣169,000,000元。兩個比較期間之應佔虧損有所減少，主要歸因於稅項費用減少所致。由於二零二四年中期期間，本集團位於中國之物業項目於過往年度所採納之項目發展成本分配基準之修訂，以致大幅增加稅項費用。

## 業務回顧

於回顧期間內，中國整體房地產市況仍然疲弱。本集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目（主要包括商業及零售部分）之物業銷售進度緩慢。

本集團於成都進行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。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場之竣工證明書獲正式發出後，整個項目之所有發展工程基本上均已完成。本集團現正積極計劃以整幢及個別單位之基準出售該等餘下部分之單位。

本集團在中國之另一項綜合發展項目為位於天津之富豪新開門。與成都之富豪國際新都薈發展項目類近，富豪新開門於過往年度售出全部住宅單位後，餘下部分主要包括一幢商業綜合大樓及兩幢位於一座四層高裙樓上蓋的寫字樓大樓。天津房地產行業之整體市場狀況仍然疲弱，尤其是商用物業部分。本集團將會繼續監察市場狀況，務求在適當情況下推售富豪新開門之餘下物業。

於二零二五年七月三十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，根據本公司股東透過於二零二五年六月十日舉行之本公司股東週年大會上授予本公司董事之股份發行授權，按每股配售股份港幣0.108元之配售價配發最多100,000,000股本公司之新普通股。配售事項隨後於二零二五年八月十五日正式完成。有關配售事項之詳情分別載於本公司於二零二五年七月三十一日及八月十五日刊發之聯合公佈內。

鑑於目前之市場狀況，董事認為配售新股份乃為本集團籌集資金之良機，以減少其債務，同時能夠擴大本公司之股東基礎及提升本公司股份之流動性。

有關本集團之發展項目、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之「管理層之討論及分析」一節內。

## 展望

相信中央政府將會繼續推出不同支持性的財政政策及行政措施，務求刺激需求及恢復市場信心，從而穩定中國房地產行業，並扭轉其下跌趨勢。

董事抱有希望本集團位於成都及天津之兩個發展項目內餘下仍具有重大價值之物業，當中國商業物業市場逐步復甦時，能夠為本集團帶來可觀的收入。

## 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，本集團並無有關收購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)。

全部第三期的住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,228,800,000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4,002平方米(43,078平方呎)之商舖經已出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣101,400,000元)。1,387個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，548個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣56,300,000元(港

幣61,300,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工。此酒店物業已於二零二四年一月取得竣工證明書及於二零二五年一月取得不動產權證書。

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分，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。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場正式獲發竣工證明書後，整個項目之所有發展工程基本上均已完成。本集團現正積極計劃以整幢及個別單位之基準出售該等餘下部分之單位。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約19,400平方米(208,800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15,017平方米(161,643平方呎)之335個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣128,900,000元(港幣140,300,000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銷售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位經已出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,800,000元)。

整體而言，由於需求放緩，迄今該等寫字樓及商舖單位之銷售進度相對緩慢。考慮到不斷變化的市場狀況，目前正積極重新制定出售該等餘下物業之計劃。

#### 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)。

此發展項目的所有住宅單位已售出。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。迄今，已出售總面積16,050平方米(172,762平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣374,100,000元(港幣407,100,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。天津房地產行業之整體市場狀況仍然疲弱，尤其是商用物業部分。本集團將會繼續監察市場狀況，務求在適當情況下推售餘下之物業。

## 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，待對須造林之區域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。本集團將有權參與該土地使用權之競標及獲得參考本集團所產生造林成本之金錢賠償。

本集團繼續維護整幅造林之土地。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 *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。

於二零二四年八月，*Interra*刊發了一則公告，內容涉及(其中包括)延後其刊發特殊目的收購公司併購交易的截止日期，該公告使本集團有權行使其擁有的全部 *Interra* A類股份所附帶的贖回權。本集團於二零二四年九月行使贖回權，並於二零二四年十月收到約港幣132,200,000元的贖回款項。

## 財務回顧

### 資產價值

於二零二五年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣730,000,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.50元。假設於二零二五年六月三十日未償還之可換股票據獲悉數轉換，按全面攤薄為基準之母公司股份持有人應佔本集團資產淨值將為每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.27元。

## 資本資源及資金

### 資金及財務政策

本集團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訂立補充協議，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。於二零二四年九月，本集團與富豪集團訂立第二份補充協議，主要目的為將經修訂貸款融資之還款日期由二零二四年十月十二日延後至二零二七年十月十二日，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73,300,000元(二零二四年：港幣157,700,000)。而於期間內之利息支出淨額為港幣12,400,000元(二零二四年：港幣12,800,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣35,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣52,500,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)為港幣1,403,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,324,000,000元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之資產負債比率為42.2%(二零二四年十二月三十一日：40.1%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)港幣1,403,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,324,000,000元)與本集團之總資產港幣3,326,900,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣3,303,500,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二五年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二五年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二五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**

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何租賃負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

### **資產抵押**

本集團已將其持有若干物業項目權益之公司之股份權益作抵押，以擔保本集團之其他債項。

於二零二四年十二月三十一日，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27,200,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

### **資本承擔**

本集團於二零二五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**

本集團於二零二五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二零二五年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二四年：無)。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二四年 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)	16.0	314.3
銷售成本	(13.7)	(312.9)
毛利	2.3	1.4
其他收入及收益(附註三)	1.7	5.9
投資物業之公平值虧損(淨額)	(0.6)	(1.0)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	0.3	(11.6)
待售物業之減值虧損	(2.2)	—
物業銷售及推廣費用	(0.5)	(6.1)
行政費用	(21.9)	(24.0)
減除折舊前經營業務虧損	(20.9)	(35.4)
折舊(附註四)	(0.3)	(0.6)
經營業務虧損(附註二及四)	(21.2)	(36.0)
融資成本(附註五)	(39.0)	(39.3)
除稅前虧損	(60.2)	(75.3)
所得稅(附註六)	3.7	(93.7)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(56.5)	(169.0)

## 簡明綜合損益表(續)

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二四年 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	(56.5)	(169.0)
非控權權益	—	—
	<u>(56.5)</u>	<u>(169.0)</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)虧損 (附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(3.84)仙</u>	<u>港幣(11.50)仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二四年 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 期內虧損	(56.5)	(169.0)
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	51.5	(40.9)
於往後期間將不會重新分類至 損益之其他全面收益/(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	(0.8)	3.6
期內其他全面收益/(虧損)	50.7	(37.3)
期內全面虧損總額	(5.8)	(206.3)
應佔：		
母公司股份持有人	(5.8)	(206.3)
非控權權益	—	—
	(5.8)	(206.3)

## 簡明綜合財務狀況表

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 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	6.9	7.5
投資物業	37.6	37.0
於一合營公司之投資	2.4	2.4
預付款項(附註九)	152.5	144.3
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資	4.0	4.8
<b>非流動總資產</b>	<b>203.4</b>	<b>196.0</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	—	1,207.6
待售物業	2,917.5	1,660.2
應收貸款	1.6	1.6
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	165.1	156.0
按公平值計入損益之金融資產	4.3	29.6
受限制之現金	26.8	38.6
已抵押之銀行結存	—	1.6
現金及銀行結存	8.2	12.3
<b>流動總資產</b>	<b>3,123.5</b>	<b>3,107.5</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 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	(271.8)	(325.3)
合約負債	(13.4)	(17.8)
已收按金	(52.0)	(101.4)
附息之銀行債項	—	(12.5)
其他債項(附註十)	(541.0)	(156.0)
應付稅項	(308.2)	(312.6)
<b>流動總負債</b>	<b>(1,186.4)</b>	<b>(925.6)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,937.1</b>	<b>2,181.9</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>2,140.5</b>	<b>2,377.9</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及費用	(25.8)	(25.8)
應付關連公司之款項	(335.9)	(314.5)
已收按金	(1.0)	(0.9)
其他債項(附註十)	(857.0)	(1,169.0)
可換股票據	(40.7)	(39.0)
遞延稅項負債	(146.0)	(147.6)
<b>非流動總負債</b>	<b>(1,406.4)</b>	<b>(1,696.8)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>734.1</b>	<b>681.1</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	29.4	29.4
儲備	700.6	651.7
	730.0	681.1
非控權權益	4.1	—
<b>股本總值</b>	<b>734.1</b>	<b>681.1</b>

附註：

## 一、 編製之基準及會計政策

截至二零二五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，與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，除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之會計準則。

### 香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

經修訂之香港財務報告準則之會計準則之性質及影響闡述如下：

香港會計準則第21號之修訂訂明一間實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時應如何估計計量日期之即期匯率。該等修訂要求作出資料披露，致使財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響。由於本集團進行交易之貨幣與本集團實體之功能貨幣在換算為本集團之呈列貨幣時是可兌換，因此該等修訂對簡明綜合財務報表並無任何影響。

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣56,500,000元（二零二四年：港幣169,000,000元），而於二零二五年六月三十日，流動資產淨值為港幣1,937,100,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣2,181,900,000元）及資產淨值為港幣734,100,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣681,100,000元）。

簡明綜合財務報表之編製基於假設本集團可持續經營及董事考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二五年六月三十日起計未來十二個月內的業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量；
- (ii) 本集團隨時可供出售之物業促銷計劃，包括成都及天津發展項目的辦公室單位及其他組成部分；及
- (iii) 於報告期後完成股份配售事項。

## 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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>15.0</u>	<u>313.5</u>	<u>1.0</u>	<u>0.8</u>	<u>16.0</u>	<u>314.3</u>
減除折舊前分類業績	(11.9)	(12.1)	1.3	(10.9)	(10.6)	(23.0)
折舊	<u>(0.3)</u>	<u>(0.6)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.3)</u>	<u>(0.6)</u>
分類業績	<u>(12.2)</u>	<u>(12.7)</u>	<u>1.3</u>	<u>(10.9)</u>	<u>(10.9)</u>	<u>(23.6)</u>
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					1.6	0.3
未能劃分之非業務及企業支出					<u>(11.9)</u>	<u>(12.7)</u>
經營業務虧損					(21.2)	(36.0)
融資成本(租賃負債之利息除外)	(24.5)	(21.3)	—	—	(24.5)	(21.3)
未能劃分之融資成本					<u>(14.5)</u>	<u>(18.0)</u>
除稅前虧損					(60.2)	(75.3)
所得稅					<u>3.7</u>	<u>(93.7)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損					<u>(56.5)</u>	<u>(169.0)</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(56.5)	(169.0)
非控權權益					<u>—</u>	<u>—</u>
					<u>(56.5)</u>	<u>(169.0)</u>

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二四年 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	13.9	312.8
<u>其他收入來源</u>		
租金收入	1.1	0.7
出售按公平值計入損益 之金融資產之收益淨額	0.4	-
上市投資之股息收入	0.6	0.8
	<b>16.0</b>	<b>314.3</b>
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	-	0.1
其他利息收入	1.6	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	0.1	-
其他	-	5.8
	<b>1.7</b>	<b>5.9</b>

四、 本集團之出售物業盈利以及折舊之分析列載如下：

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二四年 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>0.4</u>	<u>0.1</u>
物業、廠房及設備之折舊	0.3	0.4
使用權資產之折舊	—	0.2
	<u>0.3</u>	<u>0.6</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二四年 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	0.2	0.4
可換股票據之利息	1.7	1.7
其他債項之利息	37.1	37.2
	<u>39.0</u>	<u>39.3</u>

六、 期間內之所得稅項支出/(抵免)列載如下：

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二四年 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	-	6.4
過往年度之撥備不足	0.3	-
土地增值稅	(3.0)	78.6
遞延稅項	(1.0)	8.7
期內稅項支出/(抵免)總額	<u>(3.7)</u>	<u>93.7</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(二零二四年：無)。

於中國經營之附屬公司之盈利稅項乃按適用之現行稅率計算。

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，故毋須就合營公司之稅項作課稅撥備(二零二四年：無)。

## 七、 股息

於截至二零二五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(二零二四年：無)。

## 八、 (a) 每股股份之基本虧損

截至二零二五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56,500,000元(二零二四年：港幣169,000,000元)，及截至二零二五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1,469,200,000股(二零二四年：1,469,200,000股)計算。

## (b) 每股股份之攤薄虧損

由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止期間內，尚未轉換之可換股票據對呈列之每股股份虧損具反攤薄影響，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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 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>152.5</u>	<u>144.3</u>
流動		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	0.9	0.5
合約成本	0.1	0.1
預付款項	26.1	19.6
其他應收款項(附註(c))	<u>138.0</u>	<u>135.8</u>
總額	<u><u>165.1</u></u>	<u><u>156.0</u></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，本集團應有權參照造林項目產生之成本及/或按該土地整體項目發展用途面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償，以及參與競投該土地使用權。

於過往年度，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。儘管重新造林工程進度延遲，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賒賬期限一般為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複審。本集團並無就該等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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 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	0.4	—
超過一年	1.0	1.0
	1.4	1.0
減值	(0.5)	(0.5)
總額	(0.9)	0.5

- (c) 於二零二五年六月三十日，計入此賬項結存之應收一經紀公司款項港幣132,200,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣132,200,000元)為贖回若干金融資產之所得款項。

十、 其他債項分析列載如下：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
有抵押票據(附註(i))	468.0	468.0
其他貸款(附註(ii))	930.0	857.0
總額	<u>1,398.0</u>	<u>1,325.0</u>

分析為：

須於以下期間內償還之其他債項：

於一年內	541.0	156.0
於第二年	—	312.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)	857.0	857.0
總額	<u>1,398.0</u>	<u>1,325.0</u>

- (i) 於二零二二年九月十九日，本集團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%。

於二零二三年四月十四日，本集團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質押予票據A及票據B之持有人。

- (ii) 其他債項包括如下：

- (a) 來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣357,000,000元)及循環貸款港幣500,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣500,000,000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抵押。該等貸款於二零二七年十月十二日到期，而年息率為HIBOR加1.95%。定期貸款及循環貸款因而於二零二五年六月三十日被分類為非流動其他債項。

- (b) 一項從貸款融資港幣80,000,000元中提取港幣73,000,000元之循環貸款，該貸款融資由持有若干物業項目權益及其他資產之公司之股份權益作抵押，該貸款實際按香港上海滙豐銀行有限公司公佈之港元最優惠貸款利率另加息差每年3%計息。該貸款融資於二零二七年一月到期，惟須遵守貸款人提前終止貸款之權利。

#### 十一、報告期後事項：

於二零二五年七月三十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，按每股配售股份港幣0.108元之配售價配發最多100,000,000股本公司之新普通股。該等配售事項隨後已於二零二五年八月十五日正式完成。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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

本集團截至二零二五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二零二五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二零二五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

本公司於截至二零二五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C1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)  
羅寶文女士 (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，MH  
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零二五年八月二十七日