

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。



二零二六年中期業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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	%轉變
收入	158.8	16.0	+892.5%
毛利	6.6	2.3	+187.0%
減除折舊、融資成本及 稅項前之經營業務虧損*	(191.7)	(20.9)	+817.2%
母公司股份持有人 應佔虧損	(232.4)	(56.5)	+311.3%
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(12.43)仙	港幣(3.84)仙	+223.7%
	於二零二六年 六月三十日 (未經審核)	於二零二五年 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0.12元	港幣0.21元	-42.9%
全面攤薄**	港幣0.09元	港幣0.14元	-35.7%

* 經計及(其中包括)物業及預付款項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

- 於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣232,400,000元，而於去年同期六個月產生之虧損為港幣56,500,000元。
- 儘管本集團已於二零二六年六月完成出售其位於成都之富豪國際新都薈項目內之酒店物業，但該成都項目之餘下商業部分以及本集團位於天津之其他發展項目之銷售進度仍然緩慢。
- 於回顧之半年度所產生之虧損增加，主要歸因於本集團位於烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目受近期出現之情況變動所影響，致使須就已被納入成本賬項內有關造林項目之預付款項作出減值。
- 本集團位於成都及天津的兩個項目之餘下商業部分現已全部竣工，且仍具有重大價值。
- 本集團將密切監察市場狀況，以重推成都及天津兩個項目之銷售計劃，但與此同時，本集團亦會探索以整體銷售方式出售餘下部分之機會。

財務業績

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣232,400,000元，而於去年同期六個月產生之虧損為港幣56,500,000元。

誠如本公司於二零二六年八月二十日刊發之盈利警告所闡述，儘管本集團已於二零二六年六月完成出售其位於成都之富豪國際新都薈項目內之酒店物業，但該成都項目之餘下商業部分以及本集團位於天津之其他發展項目之銷售進度仍然緩慢。因此，期間內來自物業銷售之整體盈利貢獻相對遜色。於回顧之半年度所產生之虧損增加，主要歸因於本集團位於烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目受近期出現之情況變動所影響，致使須就已被納入成本賬項內有關造林項目之預付款項作出減值。

業務回顧

儘管得到中央政府之政策支持，惟中國房地產市場仍持續整合。整體物業銷售量以及對房地產之新增投資均有所下跌。

誠如上文所述，本集團已於二零二六年六月完成出售本集團位於成都之發展項目內之酒店物業，而銷售所得款項已用於償還本集團之負債及作為一般營運資金。成都項目內及本集團位於天津之富豪新開門發展項目內之餘下商業部分現已全部竣工，且仍具有重大價值。然而，由於市況不景氣，波及商用物業市場，導致銷售進度一直非常緩慢。

有關本集團之成都及天津發展項目之進一步詳情，以及烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目之近期出現之情況變動的闡述，載於本公佈之「管理層之討論及分析」一節內。

展望

中央政府將繼續推出支持性的政策及行政措施，務求緩和市場失衡情況及恢復買家信心。預期中國整體房地產市場將趨於穩定，惟進度可能緩慢。

本集團將密切監察市場狀況，以重推成都及天津兩個項目之銷售計劃，但與此同時，本集團亦會探索以整體銷售方式出售餘下部分之機會。

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(以上均主要在中國內地進行)，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內地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)。

此發展項目中最後一期內之全部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2,314,000,000元)。

位於發展項目中最後一期之住宅地塊內擁有約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107,500,000元)。1,387個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，593個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣58,900,000元(港幣67,400,000元)。大部分銷售交易經已完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

此發展項目中最後一期之餘下商業部分，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，全部均已完成。

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個單位之銷售計劃正在進行中。迄今，面積共約16,974平方米(182,708平方呎)之380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145,800,000元(港幣164,600,000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9,300,000元)。

本集團於二零二六年一月訂立協議，出售發展項目內之酒店大樓予一第三方買家作酒店經營，總代價為人民幣143,000,000元。此項交易已於二零二六年六月完成，而所得款項淨額已用於償還本集團之負債及用作其一般營運資金。

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419,500,000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，擁有總樓面面積67,739平方米(729,143平方呎)。

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。本集團已在項目地塊內總面積約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。本集團應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。

根據所取得之法律意見，本集團於造林合約項下之合法權益仍然有效及具法律效力。然而，作為保障本集團有權參與土地批授及獲得造林所產生成本之金錢賠償權利之先決條件，該已造林區域須通過地方市政府之合格檢收。

本集團於最近數月已與地方政府機關進行溝通，儘管本集團已在項目地塊上進行造林及維護工作逾十年，惟顯然市政府尚未準備於短期內就已造林區域進行所需檢收。

考慮到本集團之可用財務資源另有其他更迫切之用途，以及逐漸增多的不確定性令本集團能否保障其於造林以獲批予發展土地合約下之合約權益受到不利影響，因此本集團決定自二零二六年四月起暫停已造林區域之維護工作，直至地方市政府就地塊檢收上有正面的進展。

由於暫停維護工作可能對本集團於造林以獲批予發展土地合約下之合約權益構成潛在不利影響，故本集團因受近期出現之情況變動所影響，於其截至二零二六年六月三十日止半年度之財務業績中，對該項目已被納入成本賬項內有關造林項目之預付款項全數作出減值。

本集團將繼續與有關政府機關保持經常接觸，並於本集團信納地方政府已準備展開上述所需檢查及賠償事宜之程序時，將考慮恢復造林之維護工作。與此同時，本集團正探討其他方案，包括出售該項目或引入策略性投資者共同開發該項目。

其他投資

由於整體經濟環境轉變，本集團現不再持有重大之其他投資組合，該等投資組合原計劃用以補充本集團的物業發展及投資業務。然而，倘若情況合適，本集團可能會考慮重新投資於該業務範疇。

財務回顧

資產價值

於二零二六年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣217,600,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.12元。假設於二零二六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0.09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融資貸款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元之經修訂融資貸款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融資貸款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融資貸款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融資貸款，以及經其他債項撥付。

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10,900,000元(二零二五年：港幣73,300,000)。而於期間內之利息支出淨額為港幣11,700,000元(二零二五年：港幣12,400,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二六年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣16,800,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣22,000,000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1,240,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,241,000,000元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之資產負債比率為49.1%(二零二五年十二月三十一日：44.3%)，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1,240,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,241,000,000元)與本集團之總資產港幣2,527,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,802,500,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二六年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二六年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何租賃負債(二零二五年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團賬面值為港幣925,900,000元之若干待售物業(二零二五年十二月三十一日：無)，已作抵押以擔保授予本集團之其他債項。

此外，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。

資本承擔

本集團於二零二六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

本集團於二零二六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二零二六年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二五年：無)。

半年業績

簡明綜合損益表

	截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
收入(附註二及三)	158.8	16.0
銷售成本	<u>(152.2)</u>	<u>(13.7)</u>
毛利	6.6	2.3
其他收入及收益(附註三)	0.1	1.7
投資物業之公平值虧損(淨額)	(0.5)	(0.6)
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	(0.1)	0.3
待售物業之減值虧損	—	(2.2)
預付款項之減值虧損	(163.3)	—
物業銷售及推廣費用	(8.0)	(0.5)
行政費用	<u>(26.5)</u>	<u>(21.9)</u>
減除折舊前經營業務虧損	(191.7)	(20.9)
折舊(附註四)	<u>(0.4)</u>	<u>(0.3)</u>
經營業務虧損(附註二及四)	(192.1)	(21.2)
融資成本(附註五)	<u>(30.8)</u>	<u>(39.0)</u>
除稅前虧損	(222.9)	(60.2)
所得稅(附註六)	<u>(9.5)</u>	<u>3.7</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	<u>(232.4)</u>	<u>(56.5)</u>

簡明綜合損益表(續)

	截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
應佔：		
母公司股份持有人	(232.4)	(56.5)
非控權權益	—	—
	<u>(232.4)</u>	<u>(56.5)</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(12.43)仙</u>	<u>港幣(3.84)仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(232.4)	(56.5)
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：		
換算海外業務之滙兌差額	65.9	51.5
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	(0.1)	(0.8)
期內其他全面收益	65.8	50.7
期內全面虧損總額	(166.6)	(5.8)
應佔：		
母公司股份持有人	(166.8)	(5.8)
非控權權益	0.2	—
	(166.6)	(5.8)

簡明綜合財務狀況表

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	6.7	6.8
投資物業	38.5	37.6
於一合營公司之投資	2.4	2.4
預付款項(附註九)	—	159.1
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資	3.9	4.0
非流動總資產	51.5	209.9
流動資產		
待售物業	2,437.1	2,537.6
應收貸款	1.6	1.6
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	19.6	30.5
按公平值計入損益之金融資產	0.8	0.9
受限制之現金	0.4	0.5
現金及銀行結存	16.4	21.5
流動總資產	2,475.9	2,592.6

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用	(180.7)	(210.3)
合約負債	(18.3)	(12.1)
已收按金	(54.9)	(52.9)
其他債項(附註十)	(210.4)	(375.0)
應付稅項	(179.5)	(312.0)
流動總負債	(643.8)	(962.3)
流動資產淨值	1,832.1	1,630.3
扣除流動負債後總資產	1,883.6	1,840.2
非流動負債		
應付賬項及費用	(24.8)	(25.8)
應付關連公司之款項	(467.5)	(443.3)
已收按金	(0.3)	(0.9)
其他債項(附註十)	(1,014.4)	(857.0)
可換股票據	(32.4)	(31.0)
遞延稅項負債	(122.3)	(93.7)
非流動總負債	(1,661.7)	(1,451.7)
資產淨值	221.9	388.5
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	37.4	37.4
儲備	180.2	347.0
	217.6	384.4
非控權權益	4.3	4.1
股本總值	221.9	388.5

附註：

一、 編製之基準及會計政策

截至二零二六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，與本集團截至二零二五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。

香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第7號之修訂

金融工具分類及計量之修訂

香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第7號之修訂

涉及依賴自然能源生產電力之合約

香港財務報告準則之
年度改進會計準則—第11冊

香港財務報告準則第1號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第9號、
香港財務報告準則第10號及
香港會計準則第7號之修訂

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂金融工具分類及計量之修訂澄清金融資產於實體收取合約現金流之權利屆滿或已被轉讓時予以終止確認，而金融負債則於結算日期被終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，即在符合指定標準之情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性之金融資產之合約現金流特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性之金融資產及合約掛鈎工具進行分類之規定。該等修訂亦包括對指定按公平值計入其他全面收益之股權工具及具有或然特性之金融工具之投資的額外披露。於首次應用該等修訂前，本集團向債務人開出支票時，會終止確認該支票結算之應付賬項。應用該等修訂後，以支票結算之應付賬項於結算日(即銀行結算支票當日)終止確認。該會計政策變動不會對本集團之中期簡明綜合財務報表構成重大影響。該會計政策變動將反映於本集團截至二零二六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂涉及依賴自然能源生產電力之合約澄清範圍內合約「自用」規定之應用，並修訂範圍內合約現金流對沖關係中指定的被對沖項目之要求。該等修訂亦包括能令財務報表使用者瞭解該等合約對實體財務表現及未來現金流的影響之額外披露。由於本集團並無屬於該等修訂範圍內之任何合約，故此該等修訂不會對中期簡明綜合財務報表構成任何影響。
- (c) 香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11冊載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號作出的範圍較窄修訂。該等修訂包括澄清、簡化、修正及變動，旨在提高相關香港財務報告準則會計準則之間的一致性。該等修訂不會對中期簡明綜合財務報表構成任何影響。

截至二零二六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232,400,000元(二零二五年：港幣56,500,000元)，而於二零二六年六月三十日，流動資產淨值為港幣1,832,100,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,630,300,000元)及資產淨值為港幣221,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣388,500,000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二零二六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) 進行本集團已可供出售之物業資產(包括成都及天津發展項目之寫字樓單位及其他組成部分)的銷售計劃；
- (iii) 本集團可用而未動用之融資額度；及
- (iv) 本集團上市母公司提供之財務支持。

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、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	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>158.8</u>	<u>15.0</u>	<u>—</u>	<u>1.0</u>	<u>158.8</u>	<u>16.0</u>
減除折舊前分類業績	(176.2)	(11.9)	(0.1)	1.3	(176.3)	(10.6)
折舊	<u>(0.4)</u>	<u>(0.3)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.4)</u>	<u>(0.3)</u>
分類業績	<u>(176.6)</u>	<u>(12.2)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>1.3</u>	<u>(176.7)</u>	<u>(10.9)</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
未能劃分之非業務及企業支出					<u>(15.4)</u>	<u>(11.9)</u>
經營業務虧損					(192.1)	(21.2)
融資成本	(21.5)	(24.5)	—	—	(21.5)	(24.5)
未能劃分之融資成本					<u>(9.3)</u>	<u>(14.5)</u>
除稅前虧損					(222.9)	(60.2)
所得稅					<u>(9.5)</u>	<u>3.7</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損					<u>(232.4)</u>	<u>(56.5)</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(232.4)	(56.5)
非控權權益					<u>—</u>	<u>—</u>
					<u>(232.4)</u>	<u>(56.5)</u>

三、 收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
<u>收入</u>		
客戶合約收入		
出售物業所得款項	158.2	13.9
 其他收入來源		
租金收入	0.6	1.1
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
	<u>158.8</u>	<u>16.0</u>
<u>其他收入及收益</u>		
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	0.1	—
	<u>0.1</u>	<u>1.7</u>

四、 本集團之銷售物業所得盈利以及折舊之分析列載如下：

	截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
出售物業之盈利(淨額)	<u>6.2</u>	<u>0.4</u>
物業、廠房及設備之折舊	<u>0.4</u>	<u>0.3</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
一項銀行貸款之利息	—	0.2
可換股票據之利息	1.4	1.7
其他債項之利息	29.4	37.1
總額	<u>30.8</u>	<u>39.0</u>

六、 期間內之所得稅項支出/(抵免)列載如下：

	截至二零二六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
即期 — 中國		
企業所得稅		
期內之稅項抵免	(21.6)	—
過往年度之撥備不足	—	0.3
土地增值稅	0.7	(3.0)
遞延稅項	30.4	(1.0)
期內稅項支出/(抵免)總額	<u>9.5</u>	<u>(3.7)</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（二零二五年：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（二零二五年：無）。

七、 股息

於截至二零二六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(二零二五年：無)。

八、 (a) 每股股份之基本虧損

截至二零二六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232,400,000元(二零二五年：港幣56,500,000元)，及截至二零二六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1,869,200,000股(二零二五年：1,469,200,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄虧損

由於截至二零二六年及二零二五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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二五年 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))	165.1	159.1
減值	(165.1)	—
總額	—	159.1
流動		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	0.6	0.9
預付款項	14.5	25.7
其他應收款項	4.5	3.9
總額	19.6	30.5

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，本集團應有權按造林項目產生之成本及/或該土地整體項目的開發面積之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。根據最近已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合約權益依然具法律效力及生效。然而，經過於最近數月與相關政府機關進行溝通後，本公司之董事認為，相關政府機關尚未準備於短期內進行所需的檢收或認證程序。因此，本集團已暫停該項目之相關活動，以待有進一步正面的進展。

因受近期出現之情況變動所影響，不確定性令本集團能否保障其合約權益受到不利影響，且能與相關政府機關達成正面解決方案之時間尚不明確，故已於截至二零二六年六月三十日止六個月之損益中計入全數減值虧損港幣163,300,000元。

本集團繼續與相關機關進行磋商，並正探索替代策略性方案。倘若情況有所好轉，本集團將重新評估未來任何成本的可收回性。

- (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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二五年 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	1.1	1.0
	1.1	1.4
減值	(0.5)	(0.5)
總額	0.6	0.9

十、 其他債項分析列載如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
有抵押票據(附註(i))	304.8	312.0
其他貸款(附註(ii))	920.0	920.0
總額	<u>1,224.8</u>	<u>1,232.0</u>
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於一年內	210.4	375.0
於第二年	1,014.4	857.0
總額	<u>1,224.8</u>	<u>1,232.0</u>

附註：

- (i) 於二零二三年四月，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，按票面利率計息，年利率為每年香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加3.11%。

有抵押票據已自二零二六年四月起進行再融資，還款期限為兩年，其中若干部分票據將於二零二七年四月到期並須償還。根據該再融資條款，票面利率已調整為離岸人民幣香港銀行同業拆息(「CNH HIBOR」)首年加年息2.80%，次年CNH HIBOR加年息2.00%。

該有抵押票據以本集團若干附屬公司之股份權益及本集團若干待售物業作為抵押。

(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(二零二五年十二月三十一日：港幣357,000,000元)及循環貸款港幣500,000,000元(二零二五年十二月三十一日：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二零二六年六月三十日被分類為非流動其他債項。
- (b) 一項從融資貸款港幣63,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣63,000,000元)中提取港幣80,000,000元之循環貸款，該融資貸款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。該融資貸款原定於二零二七年一月到期，現已延長至二零二八年一月，息差修訂為每年5%，惟須遵守貸款人提前終止貸款之權利。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二六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

本集團截至二零二六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二零二六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二零二六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

本公司於截至二零二六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，二零二六年八月二十六日