

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
營業額	5	1,253,295	3,188,545
銷售成本		(1,381,738)	(3,100,509)
毛(損)／利		(128,443)	88,036
銷售開支		(40,865)	(41,659)
行政開支		(60,695)	(66,283)
出售一間附屬公司收益		—	1,806
投資物業的公平值(虧損)／收益		(85,716)	75,854
衍生金融資產的公平值收益		—	3,097
金融及合約資產減值虧損淨額		(25,473)	(1,966)
其他收入、收益／(虧損)－淨額		(47,898)	32,493
經營(虧損)／溢利		(389,090)	91,378
融資成本		(27,227)	(120,384)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
除所得稅前虧損		(416,317)	(29,006)
所得稅抵免／(開支)	7	26,107	(23,947)
來自持續經營業務的本期間虧損		(390,210)	(52,953)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的本期間虧損	14	—	(31,108)
本期間虧損	6	(390,210)	(84,061)
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		(935)	594
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		(190,341)	71,773
出售一間附屬公司時重新分類至損益			
的匯兌差額		—	(2,759)
		(190,341)	69,014
本期間的除稅後其他全面收益		(191,276)	69,608
本期間全面收益總額		(581,486)	(14,453)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
			(經重列)
附註			
應佔本期間虧損：			
本公司擁有人			
– 持續經營業務		(209,402)	(56,481)
– 已終止經營業務		–	(31,108)
本公司擁有人應佔本期間虧損		(209,402)	(87,589)
非控股權益			
– 持續經營業務		(180,808)	3,528
非控股權益應佔本期間(虧損)/溢利		(180,808)	3,528
		(390,210)	(84,061)
應佔本期間全面收益總額：			
– 本公司擁有人		(341,974)	(67,025)
– 非控股權益		(239,512)	52,572
		(581,486)	(14,453)
每股虧損 – 基本及攤薄(港元)			
– 持續經營業務		8 (1.92)	(0.57)
– 已終止經營業務		–	(0.31)
		(1.92)	(0.88)

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		125,229	137,116
投資物業	9	3,731,683	4,063,202
商譽		—	—
按公平值透過其他全面收益 列賬之金融資產		3,760	4,694
		<u>3,860,672</u>	<u>4,205,012</u>
流動資產			
存貨	10	9,183,523	10,016,940
合約資產		33,501	34,619
貿易及其他應收款項	11	4,858,325	5,116,986
可收回稅項		43,445	53,487
已抵押及受限制銀行存款		455,973	381,882
銀行及現金結餘		190,339	341,393
		<u>14,765,106</u>	<u>15,945,307</u>
流動負債			
借款		4,111,856	5,404,088
貿易及其他應付款項	12	3,926,422	4,039,754
合約負債		2,481,649	2,351,563
租賃負債		5,509	5,918
即期稅項負債		96,138	101,877
		<u>10,621,574</u>	<u>11,903,200</u>
流動資產淨值		<u>4,143,532</u>	<u>4,042,107</u>
資產總值減流動負債		<u>8,004,204</u>	<u>8,247,119</u>

		二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款		3,112,129	2,663,386
財務擔保		86,043	89,628
租賃負債		53,413	58,626
遞延稅項負債		530,845	643,522
		<u>3,782,430</u>	<u>3,455,162</u>
資產淨值		<u>4,221,774</u>	<u>4,791,957</u>
資本及儲備			
股本	13	273,006	273,006
儲備		<u>2,350,257</u>	<u>2,680,928</u>
本公司持有人應佔權益		2,623,263	2,953,934
非控制性權益		<u>1,598,511</u>	<u>1,838,023</u>
權益總值		<u>4,221,774</u>	<u>4,791,957</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二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位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心一座26樓2602室，自二零二二年二月十日起變更為香港干諾道中111號永安中心十八樓，其後自二零二二年八月十五日起再變更為香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座13樓1305室。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」)從事物業開發及物業投資、大宗交易、提供工程建造、經營高爾夫球練習場、兒童遊戲室、健身室及卡拉OK店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二零二一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，並應與截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟於二零二二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

於二零二二年六月三十日，本集團借款總額約為7,224,000,000港元，其中流動借款約為4,112,000,000港元。然而，本集團銀行及現金結餘僅約為190,000,000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) 本集團正積極就若干於截至二零二二年十二月三十一日止年度償還之借款（「可重續借款」）與資金提供者磋商，以延長到期日至二零二二年十二月三十一日之後，從而改善本集團之現金流量。董事相信根據彼等與資金提供者之事前磋商，將能獲准延期；
- (ii) 於二零二二年六月三十日，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
- (iii) 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。

(c) 由於已終止經營業務而重新呈列

有關截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表內比較資料之呈列已予重列，猶如本期的經營業務於上一期初終止。

已終止經營業務的詳情載於附註14。

重列不影響於二零二一年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表。

已終止經營業務對截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益之影響如下：

	截至二零二一年六月三十日止六個月		
	未經審核及 先前報告 千港元	已終止經營 業務之影響 千港元	未經審核及 經重列 千港元
持續經營業務			
營業額	3,194,019	(5,474)	3,188,545
銷售成本	(3,106,254)	5,745	(3,100,509)
毛利	87,765	271	88,036
銷售開支	(41,659)	—	(41,659)
行政開支	(67,079)	796	(66,283)
出售一間附屬公司收益	1,806	—	1,806
投資物業的公平值收益	75,854	—	75,854
衍生金融資產的公平值收益	3,097	—	3,097
其他無形資產減值虧損	(10,390)	10,390	—
金融及合約資產減值虧損淨額	(2,554)	588	(1,966)
其他收入、收益／(虧損)淨值	32,485	8	32,493
經營溢利	79,325	12,053	91,378
融資成本	(139,439)	19,055	(120,384)
除所得稅前虧損	(60,114)	31,108	(29,006)
所得稅開支	(23,947)	—	(23,947)

	截至二零二一年六月三十日止六個月		
	未經審核及 先前報告 千港元	已終止經營 業務之影響 千港元	未經審核及 經重列 千港元
來自持續經營業務的本期間虧損	(84,061)	31,108	(52,953)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的 本期間虧損	—	(31,108)	(31,108)
本期間虧損	(84,061)	—	(84,061)
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 收益列賬之股本工具的 公平值變動	594	—	594
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額	71,773	—	71,773
出售附屬公司時重新分類至 損益的匯兌差額	(2,759)	—	(2,759)
	69,014	—	69,014
本期間的除稅後其他全面收益	69,608	—	69,608
本期間全面收益總額	(14,453)	—	(14,453)

	截至二零二一年六月三十日止六個月		
	未經審核及 先前報告 千港元	已終止經營 業務之影響 千港元	未經審核及 經重列 千港元
應佔本期間虧損			
本公司擁有人			
– 持續經營業務	(87,589)	31,108	(56,481)
– 已終止經營業務	—	(31,108)	(31,108)
	<u>(87,589)</u>	<u>(—)</u>	<u>(87,589)</u>
本公司擁有人應佔本期間虧損	<u>(87,589)</u>	<u>(—)</u>	<u>(87,589)</u>
非控股權益			
– 持續經營業務	3,528	—	3,528
	<u>3,528</u>	<u>(—)</u>	<u>3,528</u>
非控股權益應佔本期間虧損	<u>3,528</u>	<u>(—)</u>	<u>3,528</u>
	<u>(84,061)</u>	<u>(—)</u>	<u>(84,061)</u>
應佔本期間全面收益總額：			
– 本公司擁有人	(67,025)	—	(67,025)
– 非控股權益	52,572	—	52,572
	<u>(14,453)</u>	<u>(—)</u>	<u>(14,453)</u>
每股虧損 – 基本及攤薄 (港元)			
– 持續經營業務	(0.88)	0.31	(0.57)
– 已終止經營業務	—	(0.31)	(0.31)
	<u>(0.88)</u>	<u>(—)</u>	<u>(0.88)</u>

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，並於自二零二二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二零二一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：

持續經營業務：

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； — 經營卡拉OK店；及 — 買賣家居用品和建築材料

已終止經營業務：

遊艇會所	— 經營一間遊艇會所
培訓	— 提供培訓服務

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市場推廣策略。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，遊艇會所及培訓經營分部已終止經營。

於本期間，其他經營分部包括營運高爾夫球練習場、兒童遊戲室、健身室、卡拉OK店以及買賣家居用品及建築材料(截至二零二一年六月三十日止六個月，其他包括經營高爾夫球練習場、兒童遊戲室及健身房以及買賣家居用品及建築材料)。

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：

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	持續經營業務					已終止經營業務			總計 千港元
	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	小計 千港元	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	小計 千港元	
營業額	743,918	489,990	—	19,387	1,253,295	—	—	—	1,253,295
分部業績	(248,051)	(633)	3	36	(248,645)	—	—	—	(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)
不予分配的企業溢利									(6,831)
除所得稅前虧損									(416,317)
營業額確認時間									
於某一時間點	732,513	489,990	—	19,387	1,241,890	—	—	—	1,241,890
於一段時間內轉移	—	—	—	—	—	—	—	—	—
來自其他來源之營業額	732,513	489,990	—	19,387	1,241,890	—	—	—	1,241,890
	11,405	—	—	—	11,405	—	—	—	11,405
	743,918	489,990	—	19,387	1,253,295	—	—	—	1,253,295

截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）

	持續經營業務					已終止經營業務			
	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	小計 千港元	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	小計 千港元	總計 千港元
營業額	252,429	2,905,302	—	30,814	3,188,545	5,474	—	5,474	3,194,019
分部業績	(28,748)	1,848	(89)	12,466	(14,523)	(4,214)	(7,831)	(12,045)	(26,568)
投資物業的公平值收益									75,854
衍生金融資產的公平值收益									3,097
出售附屬公司的收益									1,806
其他收入、收益／（虧損）淨額									32,485
融資成本									(139,439)
不予分配的企業溢利									(7,349)
除所得稅前虧損									(60,114)
營業額確認時間									
於某一時間點	244,270	2,905,302	—	30,814	3,180,386	—	—	—	3,180,386
於一段時間內轉移	—	—	—	—	—	1,114	—	1,114	1,114
	244,270	2,905,302	—	30,814	3,180,386	1,114	—	1,114	3,181,500
來自其他來源之營業額	8,159	—	—	—	8,159	4,360	—	4,360	12,519
	252,429	2,905,302	—	30,814	3,188,545	5,474	—	5,474	3,194,019

分部資產及負債

於二零二二年六月三十日

	持續經營業務					已終止經營業務			
	房地產及 物業投資 (未經審核) 千港元	大宗交易 (未經審核) 千港元	建造 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	小計 (未經審核) 千港元	遊艇會所 (未經審核) 千港元	培訓 (未經審核) 千港元	小計 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分部資產	18,170,853	1,287	67,403	209,305	18,448,848	—	—	—	18,448,848
未分配資產									
– 銀行及現金結餘									148,031
– 其他									28,899
									176,930
綜合總額									18,625,778
分部負債	11,834,088	13,168	128,766	206,451	12,182,473	—	—	—	12,182,473
未分配負債									
– 借款									2,034,072
– 其他									187,459
									2,221,531
綜合總額									14,404,004

於二零二一年十二月三十一日

	持續經營業務					已終止經營業務			
	房地產及 物業投資 (經審核) 千港元	大宗交易 (經審核) 千港元	建造 (經審核) 千港元	其他 (經審核) 千港元	小計 (經審核) 千港元	遊艇會所 (經審核) 千港元	培訓 (經審核) 千港元	小計 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
分部資產	<u>19,814,148</u>	<u>1,910</u>	<u>45,417</u>	<u>178,074</u>	<u>20,039,549</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,039,549</u>
未分配資產									
- 銀行及現金結餘									79,147
- 其他									<u>31,623</u>
									<u>110,770</u>
綜合總額									<u><u>20,150,319</u></u>
分部負債	<u>12,825,280</u>	<u>142,575</u>	<u>163,469</u>	<u>90,516</u>	<u>13,221,840</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	13,221,840
未分配負債									
- 借款									2,007,601
- 其他									<u>128,921</u>
									<u>2,136,522</u>
綜合總額									<u><u>15,358,362</u></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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
持續經營業務：		
存貨成本	1,128,701	3,100,509
存貨撇減	253,037	—
確認為開支的存貨成本	1,381,738	3,100,509
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	2,903	6,415
– 自用租賃土地	4,125	2,112
– 租賃作自用的物業	3,714	4,595
董事薪酬	1,421	1,556
金融及合約資產減值虧損淨額	25,473	1,966
提早終止租賃的收益	—	(2)
短期租賃開支	—	946
已產生租賃收入的投資物業的直接經營開支	1,071	1,350
匯兌虧損／(收益) – 淨額	52,795	(23,183)
已終止經營業務：		
其他無形資產攤銷(計入銷售成本)	—	3,689
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	—	5
其他無形資產減值虧損	—	10,390
金融資產減值虧損淨額	—	588

7. 所得稅(抵免)開支

所得稅(抵免)開支已於簡明綜合損益及其他全面收益表內確認如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務：		
即期稅項：		
– 中國企業所得稅	32,576	6,980
– 中國土地增值稅	31,131	8,591
	<u>63,707</u>	<u>15,571</u>
過往年度撥備不足	5	5,178
	<u>63,712</u>	<u>20,749</u>
遞延稅項：		
– 本年度	(89,819)	3,198
	<u>(26,107)</u>	<u>23,947</u>

8. 每股虧損

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股數		
計算每股基本及攤薄虧損的加權平均普通股數目	<u>109,203</u>	<u>99,449</u>

(a) 來自持續及已終止經營業務

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
計算每股基本虧損的虧損	<u>209,402</u>	<u>87,589</u>

(b) 來自持續經營業務

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
本公司持有人應佔本期間虧損	209,402	87,589
減：計算本期間來自己終止經營業務的虧損	<u>—</u>	<u>(31,108)</u>
計算來自持續經營業務的 每股基本虧損的虧損	<u>209,402</u>	<u>56,481</u>

(c) 來自己終止經營業務

	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核) (經重列)
計算來自己終止經營業務的 每股基本虧損的虧損	<u>—</u>	<u>31,108</u>

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，概無發行在外的具有潛在攤薄影響的普通股。

為截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄虧損而呈列的普通股加權平均數已就於二零二二年四月二十二日生效的股份合併予以調整。

9. 投資物業

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團產生開支約 55,801,000 港元 (截至二零二一年六月三十日止六個月：約 260,350,000 港元)，以及就投資物業錄得公平值虧損約 85,716,000 港元 (截至二零二一年六月三十日止六個月：投資物業公平值收益約 75,854,000 港元)。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團出售若干投資物業約 146,165,000 港元 (截至二零二一年六月三十日止六個月：20,747,000 港元)。

於二零二二年六月三十日，賬面值分別約 642,231,000 港元(二零二一年十二月三十一日：約 640,816,000 港元)及約 503,627,000 港元(二零二一年十二月三十一日：約 1,251,987,000 港元)的投資物業已予抵押，分別作為本集團獲授銀行貸款及本集團其他借款的抵押品。

於二零二二年六月三十日，賬面值約為 45,113,000 港元(二零二一年十二月三十一日：約 46,992,000 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。

於二零二二年六月三十日，賬面值分別約 2,690,854,000 港元(二零二一年十二月三十一日：約 4,923,458,000 港元)及零港元(二零二一年十二月三十一日：約 49,803,000 港元)的在建物業及持作出售物業已予抵押，以作為本集團銀行貸款的抵押品。

於二零二二年六月三十日，賬面值分別約 1,343,942,000 港元及 636,081,000 港元(二零二一年十二月三十一日：分別約 1,382,918,000 港元及 1,208,000,000 港元)的在建物業及持作銷售物業已予抵押，以作為本集團其他借貸的抵押品。

於二零二二年六月三十日，持作銷售物業的賬面值 31,028,000 港元(二零二一年十二月三十一日：約 32,136,000 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 159,597,000 港元(二零二一年十二月三十一日：約 145,571,000 港元)須於二零一七年三月前竣工。

於二零二二年六月三十日，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。本集團以延期是由於(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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，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

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	118,240	77,179
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(1,982)	(697)
	<u>116,258</u>	<u>76,482</u>
其他應收款項	83,335	108,089
其他應收關聯方之款項	13	498
應收代價	377,347	540,039
預付款項及其他按金	4,172,502	4,267,383
其他稅項資產	108,870	124,495
	<u>4,742,067</u>	<u>5,040,504</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>4,828,325</u></u>	<u><u>5,116,986</u></u>

本集團一般授予物業銷售的平均信貸期為2日(二零二一年十二月三十一日：2日)及授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零二一年十二月三十一日：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(二零二一年十二月三十一日：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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0—30日	61,450	10,811
31—60日	353	11,122
61—90日	118	860
91—120日	118	5,307
120日以上	54,219	48,382
	<u>116,258</u>	<u>76,482</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	2,800,056	2,940,351
應付工資及薪金	10,013	13,437
應計費用	5,577	4,092
其他稅項負債	99,716	73,874
應付利息	295,518	222,023
應付關聯方之利息	90,880	33,857
有抵押承包商按金	223,643	355,490
其他應付款項	347,519	342,805
其他應付非控股權益之款項	46,743	48,554
其他應付關聯方之款項	6,757	5,271
	1,126,366	1,099,403
	3,926,422	4,039,754

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎10至360日(二零二一年十二月三十一日：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(二零二一年十二月三十一日：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(二零二一年十二月三十一日：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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0—30日	1,610,142	1,870,833
31—60日	1,062	7,178
61—90日	1,239	4,392
91—120日	33,730	7,592
120日以上	1,153,883	1,050,356
	2,800,056	2,940,351

13. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定：		
每股面值 2.50 港元之普通股		
(二零二一年一月一日、		
二零二一年十二月三十一日及		
二零二二年一月一日：每股 0.05 港元)		
於二零二一年一月一日、		
二零二一年十二月三十一日及		
二零二二年一月一日	8,000,000	400,000
股份合併 (附註 2)	(7,840,000)	—
於二零二二年六月三十日	<u>160,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值 2.50 港元之普通股		
(二零二一年一月一日、		
二零二一年十二月三十一日及		
二零二二年一月一日：每股 0.05 港元)		
於二零二一年一月一日	4,550,105	227,505
配售時發行股份 (附註 1)	<u>910,020</u>	<u>45,501</u>
於二零二一年十二月三十一日及		
二零二二年一月一日	5,460,125	273,006
股份合併 (附註 2)	(5,350,922)	—
於二零二二年六月三十日	<u>109,203</u>	<u>273,006</u>

附註：

- 1) 於二零二一年四月七日，910,020,000 股本公司普通股已根據日期為二零二一年三月十八日的配售協議以每股 0.3 港元向承配人配發及發行。配售事項於二零二一年四月七日完成。發行股份之溢價約 227,034,000 港元 (經扣除發行股份開支後) 已計入本公司股份溢價賬。
- 2) 於二零二二年四月二十日，本公司舉行股東特別大會並已批准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普通股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。

14. 已終止經營業務

於二零二一年七月二十三日，本公司間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，內容有關出售粵錦亞洲有限公司（「粵錦亞洲」）的全部已發行股本。粵錦亞洲及其附屬公司主要從事經營一間遊艇會所以及提供培訓服務。終止經營遊艇會以及提供培訓服務之業績和出售之收益如下：

	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 港千元 (未經審核)
營業額	5,474
銷售成本	(5,745)
其他收入、收益／(虧損) — 淨額	(8)
無形資產的減值虧損	(10,390)
金融資產的減值虧損 — 淨額	(588)
行政費用	(796)
來自經營業務的虧損	(12,053)
財務成本 — 淨額	(19,055)
除所得稅前虧損	(31,108)
所得稅抵免	—
來自終止經營業務的期內虧損	<u><u>(31,108)</u></u>

管理層討論與分析

行業及市場概覽

二零二二年上半年，國際環境更趨複雜嚴峻，世界經濟滯脹風險上升，國內疫情多發散發，經濟下行壓力持續加大。面對諸多不利因素，中國政府頂住一系列壓力，高效統籌疫情防控和經濟社會發展，有效實施穩經濟一攬子政策措施，疫情反彈得到有效控制，國民經濟企穩回升。上半年中國國內生產總值(GDP)約人民幣56萬億元，同比增長約2.5%，第二季度經濟實現約0.4%的正增長。

今年以來，受到國內外經濟形勢動盪、疫情反覆、行業進入深度下行調整期等因素疊加影響，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，本期間，房屋施工面積持續回落，同比下降約2.8%；商品房銷售量價齊跌，銷售規模大幅下降約28.9%，跌幅位居歷史最高水平。房地產開發投資下降約5.4%，累計同比首次出現負增長。上半年房地產企業的融資環境仍未有明顯改善，無法形成良性資金迴圈，整體資金情況仍持續承壓。面對整體經濟下行壓力加大，基於「穩地產」對「穩經濟」的重要作用，中國政府頻繁釋放行業積極信號，各地全面落實因城施策，上半年地方優化政策近500次，創歷史同期新高，行業政策環境進入寬鬆週期，房地產市場逐步進入復蘇狀態。於本期間末，國內商品房和住宅單月銷售面積環比增速均在30%以上，市場築底回升態勢漸明。

受中國從嚴從緊的疫情防控政策影響，二零二二年上半年文化消費市場整體收緊，全國居民人均文化娛樂消費支出為約人民幣1,037元，下降約7.4%；民眾文體休閒半徑進一步收縮，以線下場景為依託的相關業態受到全面制約，特別是空間集聚型、人員密集型的文娛項目更是首當其衝。各類文娛企業不同程度上面臨營業收入預期不樂觀、資金來源管道受限、文化消費需求抑制等一系列問題，生存形勢遭遇多重挑戰。

二零二二年上半年，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。經營方面，本集團積極應對行業週期和政策調整伴隨而來的市場變化，全面統籌資源、深挖內生動力，積極推進項目施工建設；快速調整推盤節奏、加強產品的適銷性；提高精細化管理水平，持續加強項目管控力度，打造精品項目。同時，持續致力改善現金流管理，積極與債權人進行有效溝通對話，加快制定各方一致同意且保值的債務解決方案，緩解短期流動性問題，保障正常經營發展，以期儘快實現困境反轉。

業務回顧

物業投資與發展

本集團紮根粵港澳大灣區，深耕強一線、新一線和強二線城市，致力於創建整體優質、可持續發展的高端品牌社區。截至本公告日期止，本集團共有八(8)個地產開發項目，分佈於深圳、長春、渭南、長沙、汕頭及雲浮六(6)個國內城市。開發項目包括商業綜合體、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，總建築面積超過280萬平方米。

二零二二年上半年，本集團在市場環境整體下行的情況下，主動尋求多管道多措施化解困難，以「保竣備、保交樓、保回款」作為核心要務，積極把握市場視窗期，堅持推進重點城市項目銷售工作，實施一盤一策差異化策略，加快銷售去化和資金回籠，提振市場信心，恢復自我造血功能。本集團靈活安排財務支出，強化現金流和資金統籌管理，以有限資源盤活項目，合理優化開發節奏，高效推動工程建設，想方設法實現增收增利，持續提升企業整體抵抗風險能力和經營韌性。

同時，本集團本著兼顧所有利益相關方的權益，積極制定債務解決方案，優化本集團債務結構，紓緩資金流動性問題，保證現金流和經營安全。另外，處於行業的特殊時期，國內房企競爭愈發激烈，焦點逐步回歸產品品質及產品交付力。本集團有序推進各項工程建設，保持品牌一貫的高出品品質，全力保障在建項目完工竣備、已售物業單位如期交付。目前長春寶新財富中心、長沙項目及渭南項目均如期開盤銷售，簽約認籌客戶與日增多，市場反應理想。

文體娛樂休閒產業

依託自有物業資源，本集團持續打造「文化、體育、娛樂」創新融合的文體娛樂休閒產業平台，包括本集團旗下的傳統文體產業深圳市碧海灣高爾夫練習場（「碧海灣高爾夫」）和新業態文娛產業小牧童遊樂園、新動能健身會，以及KTV T.T. Club。

於本期間，深圳疫情反覆波動，區域性線下文娛消費場所全面受限，本公司的文娛板塊經營發展受到較大的衝擊。在此背景下，本公司及時調整經營策略，增強線上線下融合，積極提升用戶粘性，最終實現客流和銷售日趨回暖。其中，小牧童遊樂園深圳西麗環球匯店上半年入園客流達45,761人次，並於二零二二年七月在深圳寶能中心環球匯正式運營新店。碧海灣高爾夫於二零二二年上半年累計接待高爾夫打位人次達19,478人，創近三年以來同期歷史新高。同時，新動能健身會和KTV T.T. Club在充分做好疫情防控的前提下，各項業務有序開展，日常經營呈平穩態勢。

大宗交易

二零二二年上半年，本集團大宗交易業務板塊營收金額跟二零二一年同期相比錄得大幅下降。本集團堅持在業務區域、產品供應、資源管道等方面形成自身特色的差異化經營，旨在合理化本集團業務周轉率及保留業務靈活度。

架構變動

於本期間內，本集團無發生重大架構變動。

展望

展望二零二二年下半年，有鑒於中國穩增長的政策已經在逐步落實，預計未來相應的增量穩增長政策也會持續出台和落地，中國經濟整體企穩回升的動能將有望得到延續。隨著一系列穩投資政策落地，在此前央行降準、降息等操作形成的相對寬鬆的金融條件下，下半年投資需求有望復蘇，將更大程度支持經濟增長。

從國內房地產來看，在繼續加大穩經濟一攬子政策措施實施力度、托底提振效果和實際效益的背景下，房地產投資有望在二零二二年下半年恢復溫和正增長，拿地、住房新開工及施工進程有望重新加速。新房市場將會呈現穩步回升的態勢，房企融資需求逐步得到落實。此外，房企間分化態勢明顯，行業將從「以量取勝」向「以質取勝」轉變。

在當前行業修復週期中，本集團將及時制定向新發展模式轉型的配套舉措，通過狠抓項目建設、有效管控風險，夯實地產業務發展基礎，集中力量推動保交付、促銷售等重要生產安排。進一步完善客戶服務體系，通過打造更高品質、更人性化、更重視客戶體驗的產品交付標準，切實「向管理要紅利」。

在文體娛樂產業方面，預期二零二二年下半年疫情影響將依舊存在，文娛企業經營的大幅改善仍需時日。因此，本集團的文體娛樂產業將充分用好當地惠企扶持政策，注重服務前置發力內容運營，改良行銷模式拓展行銷管道，不斷提升抵抗風險的能力，降低未來可能再次出現的疫情波動影響。

業績及業務回顧

本集團的營業額主要來自兩(2)個主要業務分部，即(i)房地產及物業投資；及(ii)大宗交易。於本期間，本集團營業額達約1,253.3百萬港元，較去年同期約3,188.5百萬港元大幅減少約60.7%。營業額大幅下降主要是由於大宗交易業務分部的交易量減少所致。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，以及大宗交易業務。

由於疫情帶來的不確定性以及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128.4百萬港元，而去年同期則為毛利約88.0百萬港元，下降245.9%。本期間的毛損率為10.2%，而去年同期則為毛利率為2.8%。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40.9百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約41.7百萬港元)，減少約1.9%。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8.4%，達約60.7百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約66.3百萬港元)。

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。於二零二二年六月三十日，投資物業公平值的虧損約為85.7百萬港元，而去年同期則為公平值增值約75.9百萬港元。

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27.2百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約120.4百萬港元)，該下降主要由於資本化利息開支及償還外部借款所致。

與去年同期所得稅開支約23.9百萬港元相比，本期間所得稅抵免約為26.1百萬港元，較去年同期減少約209.0%。

因上述因素所致，本集團於本期間錄得虧損淨額約390.2百萬港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得虧損淨額約84.1百萬港元。虧損淨額增加主要由於毛利率較去年同期大幅減少128.4百萬港元、本集團於本期間之金融資產減值虧損大幅增加約25.5百萬港元，以及本集團於本期間之投資物業的公平值虧損較截至二零二一年六月三十日止六個月同期減少約85.7百萬港元。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行及現金結餘約為190.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約341.4百萬港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為456.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約381.9百萬港元)。

於二零二二年六月三十日，本集團借款總額約為7,224.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約8,067.5百萬港元)，其中約1,850.6百萬港元及約5,373.4百萬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貸款約6,567.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約7,324.9百萬港元)、公司債券約656.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約680.0百萬港元)及應付票據為無(二零二一年十二月三十一日：約62.6百萬港元)。所有貸款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為4,143.5百萬港元，而於二零二一年十二月三十一日之金額則約為4,042.1百萬港元。於二零二二年六月三十日，本集團的資產負債比率約為1.6(二零二一年十二月三十一日：約1.5)，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61.1百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約272.4百萬港元)。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，賬面值分別為零港元(二零二一年十二月三十一日：約5.1百萬港元)、約4,670.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約7,564.2百萬港元)及約1,146.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約1,892.8百萬港元)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。

於二零二二年六月三十日，賬面值分別約45.1百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約47.0百萬港元)及31.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約32.1百萬港元)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456.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約381.9百萬港元)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

於二零二二年六月三十日，本集團於香港及中國有427名全職僱員(二零二一年十二月三十一日：413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。

股本

於二零二二年四月二十日，本公司舉行股東特別大會並批准將本公司股本中每五十(50)股每股面值0.05港元之已發行及未發行普通股合併為本公司股本中一(1)股面值2.50港元之合併股份。股份合併於二零二二年四月二十二日開始生效。有關股份合併的詳情已披露於本公司日期為二零二二年三月十一日及二零二二年四月二十日的公告以及本公司日期為二零二二年三月三十日的通函。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二一年十二月三十一日：零港元)。

承擔

於二零二二年六月三十日，本集團有關在建物業之已訂約但未撥備的資本開支之承擔約為7,147.8百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約7,849.1百萬港元)。

中期股息

董事並不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月支付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：零港元)。

報告期後事項

股本削減及股份拆細

本公司已發行股本之削減及本公司法定股本中每股未發行合併股份之股份拆細已於二零二二年七月十二日生效。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年三月十一日、二零二二年四月二十日、二零二二年六月十三日及二零二二年七月十二日之公告，以及本公司日期為二零二二年三月三十日之通函。

更改香港股份過戶登記分處地址

於二零二二年八月十五日，本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的地址已更改為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

更改香港主要營業地點

於二零二二年八月十五日，本公司之香港主要營業地點已更改為香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座13樓1305室。

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內的適用守則條文。於二零二一年十二月，聯交所刊發檢討企業管治守則的諮詢總結（「經修訂的企業管治守則」）及上市規則的相應變更已於二零二二年一月一日生效。大部分修訂適用於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度。本公司已採用及遵守適用的經修訂的企業管治守則條文及建議最佳常規。

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二零二二年四月二十七日發佈之截至二零二一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，即王振邦先生(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二零二二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，二零二二年八月三十一日

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、鄧麗華博士及王振邦先生。

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。