



**FULLSUN INTERNATIONAL
HOLDINGS GROUP CO., LIMITED**
福晟國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 627

2023

中期報告



目錄

2	公司資料
3	釋義
5	管理層討論與分析
11	企業管治及其他資料
15	簡明綜合損益及其他全面收益表
16	簡明綜合財務狀況表
18	簡明綜合權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
20	簡明綜合財務報表附註

董事會 執行董事

潘浩然先生(行政總裁)
(於2023年7月26日辭任)
金子博博士(行政總裁)
(於2023年7月26日獲委任)
利錦榮先生(於2023年7月26日辭任)

非執行董事

鍾浩為先生(於2023年7月26日獲委任)

獨立非執行董事

江宇先生(於2023年7月26日辭任)
鄭楨先生(於2023年7月26日辭任)
邱伯瑜先生(於2023年7月26日辭任)
黃忠全先生(於2023年7月26日獲委任)
鄧映心女士(於2023年7月26日獲委任)
夏詩韻女士(於2023年7月26日獲委任)

審核委員會

鄭楨先生(主席)
(於2023年7月26日辭任)
夏詩韻女士(主席)
(於2023年7月26日獲委任)
邱伯瑜先生(於2023年7月26日辭任)
江宇先生(於2023年7月26日辭任)
黃忠全先生(於2023年7月26日獲委任)
鄧映心女士(於2023年7月26日獲委任)

薪酬委員會

鄭楨先生(主席)
(於2023年7月26日辭任)
黃忠全先生(主席)
(於2023年7月26日獲委任)
潘浩然先生(於2023年7月26日辭任)
邱伯瑜先生(於2023年7月26日辭任)
江宇先生(於2023年7月26日辭任)
金子博博士(於2023年7月26日獲委任)
鄧映心女士(於2023年7月26日獲委任)

提名委員會

邱伯瑜先生(主席)
(於2023年7月26日辭任)
金子博博士(主席)
(於2023年7月26日獲委任)
潘浩然先生(於2023年7月26日辭任)
鄭楨先生(於2023年7月26日辭任)
江宇先生(於2023年7月26日辭任)
黃忠全先生(於2023年7月26日獲委任)
夏詩韻女士(於2023年7月26日獲委任)

授權代表

潘浩然先生(於2023年7月26日辭任)
徐靜女士(於2023年7月26日辭任)
金子博博士(於2023年7月26日獲委任)
曾敬樂先生(於2023年7月26日獲委任)

公司秘書

徐靜女士(於2023年7月26日辭任)
曾敬樂先生(於2023年7月26日獲委任)

核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

法律顧問

劉賀韋律師事務所有限法律責任合夥
(CMS德和信律師事務所聯盟)

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
交通銀行股份有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地點

香港
中環皇后大道中138號
威亨大廈18樓1811室

主要股份登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港北角
英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股(股份代號: 627)

公司網址

www.fullsun.com.hk

投資者關係

電郵: cs@fullsun.com.hk

釋義

簡稱	釋義
董事會	董事會
股本重組	將每一百股每股面值0.01港元的已發行現有股份合併(「 股份合併 」)為一股每股面值1.00港元的已發行合併股份(「 合併股份 」)以及按下列方法削減已發行合併股份面值：(i)註銷股份合併產生任何零碎合併股份；及(ii)透過註銷就每股當時已發行合併股份繳足之股本0.99港元，將當時所有已發行合併股份之面值由1.00港元削減至0.01港元
本公司	福晟國際控股集團有限公司
董事	本公司董事
本集團	本公司連同其不時的附屬公司
香港	香港特別行政區
港元	港元
上市規則	聯交所證券上市規則
標準守則	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
新股份	緊隨股本重組生效後，本公司股本中每股面值0.01港元的股份
期間／期內	2023年1月1日至2023年6月30日

簡稱	釋義
董事會	董事會
中國／中國內地	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
過往期間	2022年1月1日至2022年6月30日
人民幣	人民幣元
證券及期貨條例	香港法例第571章證券及期貨條例
股份	本公司普通股
聯交所	香港聯合交易所有限公司
認購人	順安基金開放式基金型公司－順安機遇1號基金，在香港註冊成立的可變股本開放式基金公司的子基金
認購協議	本公司與認購人訂立日期為2022年7月11日的有條件認購協議，內容有關(其中包括)認購事項(經本公司與認購人訂立日期為2022年9月9日的補充協議、本公司與認購人訂立日期為2023年3月3日的第二份補充協議、本公司與認購人訂立日期為2023年6月2日的第三份補充協議及本公司與認購人訂立日期為2023年6月20日的第四份補充協議補充及修訂)
美元	美元

註：

在本報告中，除非另有說明外，在中國註冊成立的公司的英文名稱翻譯僅供識別之用。

管理層討論與分析

業務回顧

於2023年6月30日，本集團持作發展／銷售項目明細如下：

項目	位置	總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	權益	應佔總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	項目類型 (附註)	預計建成年份
湖南省長沙市						
錢隆首府	天心區	103	100%	103	R	已竣工
錢隆世家	開福區	40,277	100%	40,277	C/R/A	已竣工
錢隆國際	開福區					
	一期	13,082	100%	13,082	C	已竣工
	二期	32,964	100%	32,964	C/R/A	已竣工
興汝金城	天心區					
	三期	197,379	51%	100,663	C/R	不適用
福晟國際金融中心	岳麓區	81,918	100%	81,918	C	已竣工
克拉美麗山莊	天心區					
	一期	14,403	100%	14,403	C/R	已竣工
	二期	30,449	100%	30,449	C/R	已竣工
	三期	76,570	100%	76,570	C/R/A	已竣工
亞太暮雲大道項目	天心區	24,337	100%	24,337	C/R/A	不適用
福晟翡翠灣	岳麓區	159,308	100%	159,308	C/R/A	已竣工
福建省寧德市						
寧德福晟碧桂園·天驕	蕉城區	575	34%	196	C/R	已竣工
上海市						
前灘·福晟錢隆廣場 [□]	浦東新區	60,840	20%	12,168	C/R	已竣工
浙江省嘉興市						
富麗廣場	嘉興港區					
	一期	51,680	75%	38,760	C/R/A	已竣工
	二期	75,453	75%	56,590	C/A	不適用
廣東省中山市						
福晟·錢隆灣畔	火炬開發區	5,806	100%	5,806	C/R	已竣工
香港						
晟林(附註2)	何文田	1,790	100%	1,790	R	已竣工
		865,144		687,594		

(1) 總建築面積(「總建築面積」)指(i)已竣工物業可供銷售總建築面積及可出租總建築面積、(ii)開發中物業的總建築面積、(iii)持作未來開發物業的總建築面積及(iv)停車場、配套設施及其他總建築面積的總和。

(2) 項目由該等接管人(定義見本公司截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表附註2)於2022年1月接管，本項目之總建築面積不包括在內。

附註：

C 指商業

R 指住宅

A 指公寓

□ 本項目由本集團通過本集團一間合營公司擁有

業務回顧(續)

於2023年6月30日，本集團的投資物業詳情如下：

項目	位置	總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	應佔總建築面積 ⁽³⁾ 權益 (平方米)	項目類型 (附註)	租賃類別
湖南省長沙市					
福晟國際金融中心	岳麓區	45,705	100%	45,705 C	中期
福建省福州市					
錢隆公館	閩侯縣	241	100%	241 C	中期
		45,946		45,946	

(3) 總建築面積指(i)已竣工物業可供銷售總建築面積及可出租總建築面積及(ii)停車場、配套設施及其他總建築面積的總和。

附註：

C 指商業

期內，本集團總收入約人民幣188,351,000元，較過往期間減少86.8%(過往期間：約人民幣1,430,024,000元)。

本公司擁有人應佔期內虧損為約人民幣256,813,000元(過往期間：約人民幣304,358,000元)。

每股基本虧損為人民幣2.26分(過往期間：人民幣2.68分)。每股攤薄虧損約為人民幣2.26分(過往期間：人民幣2.68分)。

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865,144平方米，本集團應佔總建築面積約687,594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6個月的財務表現概述如下：

管理層討論與分析

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、浙江省及廣東省的項目。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)。過往期間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。

股息

董事會議決不宣派期內的中期股息(過往期間：無)。

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。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2023年6月30日，銀行結餘及現金約為人民幣112,654,000元(2022年12月31日：人民幣183,449,000元)，其主要以人民幣及港元計值。本集團銀行及其他借貸總額約為人民幣2,740,946,000元(2022年12月31日：人民幣2,704,114,000元)，並按固定或浮動利率計息及以人民幣及港元計值。於2023年6月30日，本集團銀行及其他借貸總額除以資產總值為32.7%(2022年12月31日：32.0%)。於2023年6月30日，按借貸總額(扣除銀行結餘及現金以及受限制銀行存款)除以本集團(虧絀)/權益總額計算的淨資本負債比率為(2,271)%(2022年12月31日：1,104%)。

於2023年6月30日，本集團流動資產(包括終止綜合入賬附屬公司之權益)約為人民幣7,546,008,000元(2022年12月31日：人民幣7,616,001,000元)，而流動負債約為人民幣8,186,833,000元(2022年12月31日：人民幣7,916,622,000元)。本集團於2023年6月30日的負債淨額約為人民幣115,505,000元(2022年12月31日：本集團資產淨額約為人民幣227,334,000元)，跌幅約為151%。

匯率波動風險

本集團的主要業務營運及投資位於中國內地及香港。於2023年6月30日，所有未償還貸款餘額以人民幣及港元計值。本集團面對人民幣、美元及港元的匯率波動風險，惟由於本集團認為其潛在匯率風險有限，故並未訂立任何工具對沖匯率風險。然而，本集團會密切注意匯率波動，並將採取適當行動以降低匯率風險。

管理層討論與分析

資產抵押、其他承擔及或然負債

本集團的資產抵押、其他承擔及或然負債於本報告的簡明綜合財務報表附註21、22及23披露。

股本

於2023年1月1日及2023年6月30日，已發行股份數目均為11,365,386,067股。

訴訟

於2022年3月19日，本公司接獲銀順(香港)投資有限公司(「呈請人」)針對本公司向百慕達高等法院(「百慕達法院」)提出的清盤呈請(「呈請」)，內容有關其指稱本公司未能根據本公司全資附屬公司隆通有限公司(「借款人」)(以借款人身份)與呈請人(以貸款人身份)等各方訂立日期為2018年3月22日的融資協議(經日期為2021年5月18日的協議補充及修訂)(「**隆通違約借貸**」)，以擔保人身份按照本公司以呈請人為受益人作出日期為2019年8月21日的擔保，向呈請人支付借款人(截至2022年2月23日)欠負的本金額及違約利息合共71,483,973.70港元。百慕達法院已於2022年4月22日上午10時30分(百慕達時間)就呈請進行聆訊。

於2022年5月16日(百慕達時間)，百慕達法院已就呈請及本公司為允許重組磋商申請將呈請押後兩個月一事進行聆訊。於2022年6月17日(百慕達時間)，百慕達法院頒布日期為2022年6月9日的判決，其將呈請押後兩個月，以騰出時間讓本公司落實建議重組(定義見本公司日期為2022年5月13日的公告)的條款以及可能開始實行建議重組。於2023年7月14日(百慕達時間)的聆訊上，百慕達法院下令(其中包括)於計劃(定義見本公司日期為2023年6月23日的通函)生效當日後駁回呈請。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令駁回呈請。

詳情載於本公司日期為2022年3月21日、2022年3月24日、2022年4月24日、2022年5月3日、2022年5月17日、2022年6月19日、2022年8月17日、2022年12月18日、2023年4月14日及2023年7月16日的公告內。

重大收購及投資

期內並無重大收購及投資。

報告期後事項

報告日期後發生的重大事項詳情載於本報告內簡明綜合財務資料附註26。

員工及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團約有94名員工，包括董事。員工薪酬乃參考市場基準後釐定，符合業內同類職務的薪酬水平。員工因應個人表現酌量獲發年終花紅。本集團根據相關法律及法規提供福利。本集團於中國內地的員工為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員，而香港員工乃香港強制性公積金計劃的成員。

本集團按照強制性公積金計劃條例，為所有合資格參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)的香港僱員設立界定供款退休福利計劃。本集團及其香港僱員各自須向強積金計劃作出供款，金額為僱員有關收入之5%，上限為每月1,500港元。

本集團在中國經營的附屬公司之僱員須參與由當地市政府運作的中央養老金計劃(「中央養老金計劃」)。根據有關規例，本集團內各公司應承擔的供款主要根據僱員基本薪金的百分比釐定，惟須受若干上限所規限。期內及過往期間，中央養老金計劃的適用百分比列示如下：

	百分比
養老金保險	12.0-20.0%
醫療保險	5.2-10.5%
失業保險	0.32-1.5%
住房公積金	5.0-12.0%

本集團對強積金計劃及中央養老金計劃作出的供款，均立即全數歸僱員所有。於期內及過往期間，本集團並無沒收供款，亦無動用有關被沒收供款來減少日後供款。於2022年12月31日及2023年6月30日，並無任何被沒收供款可供本集團用於降低對強積金計劃及中央養老金計劃的現有供款水平。

企業管治及其他資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2023年6月30日，下列董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(I) 於本公司的權益

董事／主要行政人員姓名	身份	權益性質	總計 (附註1)	佔本公司已發行股本的 概約百分比 (附註2)
潘浩然先生(於2023年7月26日辭任)	於受控制法團的權益	公司權益	6,416,140,000 (L) (附註3)	56.45%

(II) 於相聯法團普通股的權益

董事／主要行政人員姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持股份數目(附註1)	佔相聯法團股權的 概約百分比
潘浩然先生(於2023年7月26日辭任)	通達企業有限公司	實益擁有人	50,000(L)	100%

附註：

- (L)指股份／相關股份的好倉。
- 於2023年6月30日已發行股份總數11,365,386,067股用作計算概約百分比。
- 6,416,140,000股股份由通達企業有限公司(「通達」)擁有，通達由本公司執行董事潘浩然先生全資擁有。因此，潘浩然先生被視為於通達所持相同數目的股份中擁有權益。

主要股東及其他人士於本公司證券的權益

於2023年6月30日，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已列入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊的權益或淡倉，或以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

姓名／名稱	身份	總計 (附註1)	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
通達	實益擁有人	6,416,140,000 (L)	56.45%(附註2)
鄭家瑩(附註3)	配偶權益	6,416,140,000 (L)	56.45%(附註2)
順安基金開放式基金型公司 — 順安機遇1號基金(附註4)	實益擁有人	1,307,019,402	92.00%(附註5)
順安證券資產管理有限公司 (附註4)	投資經理	1,307,019,402	92.00%(附註5)
Grateful Heart Inc.(附註4)	於受控制法團的權益	1,307,019,402	92.00%(附註5)
柳瀨健一先生(附註4)	於受控制法團的權益	1,307,019,402	92.00%(附註5)

附註：

- (L)指股份／相關股份的好倉。
- 於2023年6月30日已發行股份總數11,365,386,067股用作計算概約百分比。
- 潘浩然先生的配偶鄭家瑩女士被視為於潘浩然先生及通達所持相同數目的股份中擁有權益。
- 該等權益為認購人根據認購協議認購1,307,019,402股新股份。認購人為順安基金開放式基金型公司(於香港註冊成立的可變股本開放式基金型公司)之子基金。順安證券資產管理有限公司為認購人的投資經理。Grateful Heart Inc.為投資認購人的投資者，於本報告日期，其投資佔認購人獲投資全額之80%。Grateful Heart Inc.由柳瀨健一先生擁有70%權益，故此柳瀨健一先生被視為於Grateful Heart Inc.持有相同數目的股份中擁有權益。
- 股本重組生效且緊隨完成後已發行股份總數(即1,420,673,262股新股份)已用作計算概約百分比。

除上文披露者外，於2023年6月30日，本公司並不知悉於股份或本公司相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊的任何其他相關權益或淡倉。

企業管治及其他資料

購股權計劃

本公司於2017年12月1日根據本公司股東於2017年11月20日批准之特別決議案採納購股權計劃(「計劃」)。計劃將於採納日期(即2017年12月1日)開始十年期間有效。計劃旨在獎勵曾為本集團作出貢獻之參與者，並鼓勵參與者為本公司及其股東整體利益，努力提升本公司及其股份價值。根據本公司於2018年8月15日舉行之股東週年大會通過之普通決議案，根據計劃可供發行之最高購股權數目為1,123,674,979股。自採納計劃以來，本公司並無授出任何購股權。

審核委員會

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。

企業管治

於期內本公司已遵守聯交所上市規則附錄14的企業管治守則(「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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的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。

更新董事資料

自於本公司2022年年報載入董事履歷詳情刊發之後直至本中期報告日期止，以下董事資料變動須根據上市規則第13.51(B)(1)條予以披露。

董事辭任

於2023年7月26日董事委任生效之後，(a)潘浩然先生已辭任執行董事、行政總裁以及董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)及董事會提名委員會(「提名委員會」)各自的成員；(b)利錦榮先生已辭任執行董事；(c)江宇先生已辭任獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員；(d)邱伯瑜先生已辭任獨立非執行董事、提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會各自的成員；及(e)鄭楨先生已辭任獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會各自的主席以及提名委員會成員，均自2023年7月26日起生效。

董事委任

自2023年7月26日起：(i)金子博博士已獲委任為本公司執行董事兼行政總裁；(ii)鍾浩為先生已獲委任為非執行董事；及(iii)黃忠全先生、鄧映心女士及夏詩韻女士各自已獲委任為獨立非執行董事。

董事委員會

董事會設有三個委員會。下表載列各名董事會成員擔任該等委員會的職務並自2023年7月26日生效。

董事	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
金子博博士	—	成員	主席
黃忠全先生	成員	主席	成員
鄧映心女士	成員	成員	—
夏詩韻女士	主席	—	成員

附註：

主席：相關董事委員會主席

成員：相關董事委員會成員

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2023年6月30日止6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。

承董事會命

福晟國際控股集團有限公司

金子博博士

執行董事兼行政總裁

香港，2023年8月31日

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

本公司董事會宣佈本集團截至2023年6月30日止6個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同一期間比較數字：

	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			
客戶合約	3	188,351	1,427,741
租賃		-	2,283
總收入		188,351	1,430,024
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(「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)
其他全面開支			
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		(65,471)	(64,833)
期內全面開支總額		(342,839)	(381,696)
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		(20,555)	(12,505)
		(277,368)	(316,863)
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		(20,555)	(12,505)
		(342,839)	(381,696)
每股虧損			
—基本(人民幣分)	10	(2.26)	(2.68)
—攤薄(人民幣分)	10	(2.26)	(2.68)

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	20,549	21,481
使用權資產	12	20,491	20,831
投資物業	13	657,490	657,490
指定按公允價值計入其他全面收益(「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
		838,631	832,146
流動資產			
發展中物業／待售物業	14	5,945,085	5,901,290
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	15	1,044,544	1,036,054
應收非控股股東款項	16	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
		7,546,008	7,593,287
於終止綜合入賬附屬公司之權益	17	-	22,714
		7,546,008	7,616,001
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	18	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	19	2,731,726	2,695,270
		8,186,833	7,916,622
流動負債淨值		(640,825)	(300,621)
資產總值減流動負債		197,806	531,525

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	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)
資本及儲備			
股本	20	96,031	96,031
儲備		(1,091,560)	(769,276)
本公司擁有人應佔權益		(995,529)	(673,245)
非控股權益		880,024	900,579
(虧絀)/權益總額		(115,505)	227,334
非流動負債			
借貸－於一年後到期	19	9,220	8,844
遞延稅項負債		304,091	295,347
		313,311	304,191
		197,806	531,525

第15頁至第38頁之簡明綜合財務報表由本公司董事於2023年8月31日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

金子博博士
董事

鍾浩為先生
董事

簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止6個月

	本公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註i)	重估儲備 人民幣千元	換算儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註ii)	注資 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註iii)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	96,031	85,940	(518,960)	308	83,284	61,295	835,821	162,383	(827,619)	(21,517)	969,863	948,346
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(304,358)	(304,358)	(12,505)	(316,863)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(64,833)	-	-	-	-	(64,833)	-	(64,833)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(64,833)	-	-	-	(304,358)	(369,191)	(12,505)	(381,696)
於2022年6月30日(未經審核)	96,031	85,940	(518,960)	308	18,451	61,295	835,821	162,383	(1,131,977)	(390,708)	957,358	566,650
於2023年1月1日(經審核)	96,031	85,940	-	308	95,110	-	835,821	166,226	(1,952,681)	(673,245)	900,579	227,334
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(256,813)	(256,813)	(20,555)	(277,368)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(65,471)	-	-	-	-	(65,471)	-	(65,471)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(65,471)	-	-	-	(256,813)	(322,284)	(20,555)	(342,839)
於2023年6月30日(未經審核)	96,031	85,940	-	308	29,639	-	835,821	166,226	(2,209,494)	(995,529)	880,024	(115,505)

附註：

- 資本儲備指緊接收購事項(定義見本公司日期為2017年10月27日之通函)前本公司已發行股本及股份溢價與隆通有限公司(會計收購方)之股本之間之差額。
- 其他儲備指就將本公司全資附屬公司隆通有限公司(已於截至2022年6月30日止期間終止綜合入賬)之若干附屬公司之股權由潘偉明先生(「前最終控股股東」)控制之公司轉讓予隆通有限公司，隆通有限公司所支付代價與該等附屬公司之註冊資本之賬面值之間之差額。
- 根據於中華人民共和國(「中國」)成立之所有附屬公司之組織章程細則，該等附屬公司須將除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備，直至該儲備達到註冊資本之50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定儲備可用以彌補過往年度之虧損、擴充現有經營業務或轉換為該等附屬公司之額外資本。

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止6個月

	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)
經營活動		
營運資金變動前之經營現金流量	(176,269)	(81,499)
發展中物業／待售物業減少	78,729	579,608
應收賬款及其他應收款項增加	(35,133)	(607,450)
應付賬款及其他應付款項以及應計費用增加	5,213	871,764
合約負債增加／(減少)	86,525	(881,955)
已支付所得稅	(6,637)	(24,297)
經營活動所用現金淨額	(47,572)	(143,829)
投資活動		
提取受限制銀行存款	4,784	120,557
已收利息	662	3,053
出售物業、廠房及設備所得款項	772	-
添置物業、廠房及設備	-	(972)
增加受限制銀行存款	(16)	-
投資活動所得現金淨額	6,202	122,638
融資活動		
償還借貸	(9,668)	(92,000)
已付利息	-	(8,037)
增加借貸	-	200
融資活動所用現金淨額	(9,668)	(99,837)
現金及現金等值項目減少淨額	(51,038)	(121,028)
於期初之現金及現金等值項目	183,449	277,168
外幣匯率變動之影響	(19,757)	(8,458)
	112,654	147,682
於期末的現金及現金等值項目， 指於簡明綜合財務狀況表呈列的銀行結餘及現金	112,654	147,682

1. 編製基準

簡明綜合財務報表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。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業，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額總計約人民幣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。

截至該等綜合財務報表批准日期，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。

本報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26)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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月

1. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

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。

1. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

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報表內反映。

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

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業、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報表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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月

2. 主要會計政策(續)

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新訂及經修訂香港財務報告準則，有關新訂及經修訂準則於2023年1月1日或之後開始就編製本集團簡明綜合財務報表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

於本中期期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表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	188,351	1,427,741
地理市場		
中華人民共和國(「中國」)	188,351	1,427,741
收入確認時間		
於某一時間點	188,351	1,427,741

3. 客戶合約收入(續)**客戶合約收入明細(續)**

以下為客戶合約收入與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	188,351	-	188,351
客戶合約收入及總收入	188,351	-	188,351

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	1,427,741	-	1,427,741
客戶合約收入	1,427,741	-	1,427,741
租賃	-	2,283	2,283
總收入	1,427,741	2,283	1,430,024

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)	188,351	-	188,351
分部虧損	(161,677)	(5,437)	(167,114)
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			(9,655)
除稅前虧損			(268,867)

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月

4. 分部資料(續)

以下為按可報告分部劃分本集團的收入及業績分析：(續)

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)	1,427,741	2,283	1,430,024
分部(虧損)/利潤	(113,463)	1,901	(111,562)
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			(9,175)
除稅前虧損			(176,403)

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	6,413,650	673,048	7,086,698
未分配			1,297,941
綜合資產總值			8,384,639

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	6,421,717	669,276	7,090,993
未分配			1,357,154
綜合資產總值			8,448,147

4. 分部資料(續)

以下為按可報告分部劃分本集團的資產及負債分析：(續)

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	3,393,332	243,354	3,636,686
未分配			4,863,458
綜合負債總額			8,500,144

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	3,233,745	184,374	3,418,119
未分配			4,802,694
綜合負債總額			8,220,813

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
	1,729	3,479
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
	(3,059)	38,068

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月

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
	197,612	453,987
減：向發展中物業撥充資本之款項	(130,625)	(357,730)
	66,987	96,257

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
	9,787	129,741
遞延稅項(抵免)/開支	(1,286)	10,719
	8,501	140,460

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報表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)
	12,314	12,936

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月

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	(256,813)	(304,358)

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	11,365,386,067	11,365,386,067

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. 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止6個月物業、廠房及設備之變動概述如下：

	人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	21,481
出售	(285)
期內折舊支出	(647)
於 2023年6月30日 (未經審核)	20,549

12. 使用權資產

截至2023年6月30日止6個月使用權資產之變動概述如下：

	人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	20,831
期內折舊支出	(340)
於 2023年6月30日 (未經審核)	20,491

13. 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)	657,490

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直接比較法釐定。

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。

14. 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	1,261,118	2,138,053
	5,945,085	5,901,290

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月

15. 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e)	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)	3,316	3,316
	1,044,544	1,036,054

附註：

- 於2023年6月30日，來自客戶合約的應收賬款約為人民幣1,262,000元(2022年12月31日：人民幣795,000元)。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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
	1,262	795

16. 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、免息及須按要求償還。

17. 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26)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。

18. 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
	3,278,248	3,088,388

附註：

- a. 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。
- b. 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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月

18. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用(續)

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
	227,520	177,140

19. 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
	2,740,946	2,704,114
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1年，但不超過5年	9,220	8,844
	2,682,050	2,646,659
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	2,740,946	2,704,114
減：列入流動負債於1年內到期／按要求還款之款項	(2,731,726)	(2,695,270)
於1年後到期款項	9,220	8,844

19. 借貸(續)

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26)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。

20. 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(經審核)及2023年6月30日(未經審核)	50,000,000,000	500,000	423,381
已發行及繳足：			
於2022年12月31日(經審核)及2023年6月30日(未經審核)	11,365,386,067	113,654	96,031

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月

21. 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	649,440	649,440
	2,368,440	2,443,074

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。

22. 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)
於簡明綜合財務報表已訂約但未撥備之物業發展之承擔	3,421,457	3,460,748

23. 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)	236,912	229,535
	3,746,363	4,327,698

附註：

由於董事認為完成集團重組(附註26)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。

24. 關聯方結餘及交易

(a) 截至2023年6月30日止6個月，下列各方被識別為本集團之關聯方，與彼等各自之關係載列如下：

關聯方姓名／名稱	關係
潘浩然先生(附註f)	前最終控股股東及於2023年7月26日辭任的執行董事及行政總裁
潘偉明先生(附註f)	前最終控股股東及於2019年9月7日辭任的董事
陳偉紅女士(附註f)	潘偉明先生的配偶
福建六建集團有限公司(「福建六建」) (附註f)	潘偉明先生為控股股東
福晟集團有限公司(「福晟集團」)(附註f)	潘偉明先生為控股股東
長沙福晟物業有限公司(「長沙福晟」) (附註f)	潘偉明先生為控股股東
福建福晟集團有限公司(「福建福晟集團」) (附註f)	潘偉明先生為控股股東
廣州福晟(附註f)	潘偉明先生為控股股東

(b) 於各報告期末，本集團與其關聯方並無任何巨額結餘。

(c) 截至2023年及2022年6月30日止6個月，本集團與其關聯方並無進行任何重大交易。

(d) 身為本集團五名最高薪僱員之主要管理層人員酬金如下：

	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)
薪金及津貼	1,985	1,547
與表現掛鈎之花紅	120	142
退休福利供款	26	32
	2,131	1,721

(e) 福晟集團、福建福晟集團、通達企業有限公司、潘偉明先生、陳偉紅女士及潘浩然先生全部均為本公司之關聯方，彼等已(共同及個別)就本集團獲授之若干貸款融資向本集團提供受益人為貸方之擔保。

(f) 2023年7月26日集團重組之後，該等人士及實體不再為本集團關聯方。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止6個月

25. 金融工具之公允價值計量

下表載列有關如何釐定公允價值(尤其是所用估值技術及輸入數據)及根據公允價值計量所用輸入數據之可觀察程度將公允價值計量分類至所屬公允價值層級(第一至三級)之資料。

- 第一級公允價值計量乃自相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出。
- 第二級公允價值計量乃自第一級所包括報價以外之直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察資產或負債輸入數據得出。
- 第三級公允價值計量乃自包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出。

	於以下日期之公允價值		公允價值 層級	估值技術及主要輸入數據
	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)		
指定按公允價值計入 其他全面收益的股本工具	500	500	第三級	貼現現金流量—未來現金流量乃根據 預期回報及合約投資成本估算，並 按反映不同房地產項目的內部收益 率貼現。(附註1)
於終止綜合入賬附屬公司的權益	-	22,714	第三級	總和法： 調整至其相應的公允價值後匯總終止 綜合入賬附屬公司每項個別資產及 負債的價值(附註2)

本集團並非按經常性基準以公允價值計量之其他金融資產及金融負債之公允價值

附註：

- 重大不可觀察輸入數據為貼現率，倘貼現率增加，則公允價值將減少，反之亦然。
- 終止綜合入賬附屬公司的待售物業代表了於終止綜合入賬附屬公司的權益之大部分公允價值。待售物業的市場價格之重大不可觀察輸入數據為類似物業的市場可觀察交易之市場價格，當中的每平方米價格已調整以反映相關物業的位置及其他個別因素，例如樓層、交易時間及物業面積等。倘待售物業的市場價格上升，則公允價值將增加，反之亦然。

董事認為於簡明綜合財務報表確認之金融資產及金融負債賬面值與其公允價值相若。

本集團管理層採用貼現現金流量分析估計按攤銷成本計量之其他金融資產及金融負債之公允價值。

26. 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。