

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
營業額	5	57,377	455,016
銷售成本		(64,546)	(569,793)
毛損		(7,169)	(114,777)
銷售開支		(2,233)	(4,288)
行政開支		(3,420)	(27,750)
出售附屬公司收益		—	49,656
投資物業的公平值虧損		(56,413)	(196,779)
再開發項目預付款項減值虧損		(65,392)	(1,174,710)
金融及合約資產減值撥回／(減值虧損) — 淨額		1,255	(14,571)
其他收入、收益或(虧損) — 淨額		29,588	(3,297)
經營虧損		(103,784)	(1,486,516)
融資成本		(137,024)	(115,246)
除所得稅前虧損		(240,808)	(1,601,762)
所得稅(開支)／抵免	7	(962)	31,844
本期間虧損	6	(241,770)	(1,569,918)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
附註		
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	(105)	(160)
	(105)	(160)
其後可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務的匯兌差額	1,702	(16,300)
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	–	13,128
	1,702	(3,172)
本期間的除稅後其他全面收益	1,597	(3,332)
本期間全面收益總額	(240,173)	(1,573,250)
應佔本期間虧損：		
– 本公司擁有人	(167,387)	(1,214,647)
– 非控股權益	(74,383)	(355,271)
	(241,770)	(1,569,918)
應佔本期間全面收益總額：		
– 本公司擁有人	(170,048)	(1,207,857)
– 非控股權益	(70,125)	(365,393)
	(240,173)	(1,573,250)
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 (153.28)	(1,112.29)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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		11,776	15,818
投資物業	9	697,396	736,216
按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產		97	202
		709,269	752,236
流動資產			
存貨	10	4,188,900	4,109,554
合約資產		19,802	19,399
貿易及其他應收款項	11	2,167,345	2,196,216
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	124,146	109,548
即期稅項資產		32,771	32,347
已抵押及受限制銀行存款		15,284	24,275
銀行及現金結餘		13,870	3,266
		6,562,118	6,494,605
流動負債			
借款		3,535,932	3,362,304
貿易及其他應付款項	13	2,750,607	2,629,010
合約負債		963,483	967,915
財務擔保		3,307	13,047
租賃負債		—	297
即期稅項負債		53,207	52,958
		7,306,536	7,025,531
流動負債淨值		(744,418)	(530,926)
資產總值減流動負債		(35,149)	221,310

		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註			
非流動負債			
借款		298,442	303,479
租賃負債		–	11,271
遞延稅項負債		2,346	2,324
		<u>300,788</u>	<u>317,074</u>
負債淨值		<u>(335,937)</u>	<u>(95,764)</u>
資本及儲備			
股本	14	5,460	5,460
儲備		<u>(480,655)</u>	<u>(310,607)</u>
本公司持有人應佔權益		(475,195)	(305,147)
非控制性權益		<u>139,258</u>	<u>209,383</u>
資本虧絀		<u>(335,937)</u>	<u>(95,764)</u>

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 (「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尖沙咀廣東道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」)從事物業開發及物業投資、提供工程建造、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二零二四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會計準則所編製之全份財務報表所需之全部資料，並應與截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟於二零二五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

於二零二五年六月三十日，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團產生虧損約241,770,000港元，且截至該日，本集團借款總額約為3,834,374,000港元，其中流動借款約為3,535,932,000港元。然而，本集團銀行及現金結餘僅約為13,870,000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) 本集團一直積極與違約／逾期借款的貸款人就可能之和解安排或延後還款日期進行磋商；
- (ii) 本集團一直積極與債權人溝通，以解決待決的法律訴訟。本集團預期可繼續就法律訴訟達成解決方案，當中可能包括（其中包括）使用資產結算或延後還款日期；
- (iii) 本集團將於現金流量預測期間加快其主要物業開發項目的預售；
- (iv) 本集團一直致力解決流動資金問題，包括但不限於變現部分物業開發項目及出售資產；及
- (v) 本集團已採取並將繼續採取多項緩解措施，以管理當前經營環境，包括控制成本以盡量減少非必要項目的現金流出。

根據現金流量預測，董事認為本集團將有足夠財務資源為其營運提供資金，並於報告期末起計未來十五個月內履行其財務責任。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. 採納香港財務報告準則會計準則

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，並於自二零二五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會計準則。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則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二零二四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	– 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市場推廣策略。

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。於二零二五年及二零二四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：

截至二零二五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	57,377	-	-	-	57,377
分部業績	(72,575)	373	130	(1,711)	(73,783)
投資物業的公平值虧損					(56,413)
其他收入、收益或(虧損)－淨額					29,588
融資成本					(137,024)
不予分配的企業開支					(3,176)
除所得稅前虧損					(240,808)
營業額確認時間					
於某一時間點	57,377	-	-	-	57,377
隨時間轉移	-	-	-	-	-
	57,377	-	-	-	57,377
來自其他來源之營業額	-	-	-	-	-
	57,377	-	-	-	57,377

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	127,413	311,998	–	15,605	455,016
分部業績	<u>(1,304,318)</u>	<u>(4,287)</u>	<u>(15,588)</u>	<u>1,183</u>	(1,323,010)
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	126,039	311,998	–	2,065	440,102
隨時間轉移	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>13,540</u>	<u>13,540</u>
	126,039	311,998	–	15,605	453,642
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>

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
存貨成本	32,181	433,655
存貨撇減	32,365	126,839
確認為開支的存貨成本	64,546	560,494
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	143	245
– 自用租賃土地	–	1,657
– 租賃作自用的物業	84	170
董事薪酬	1,227	1,167
按公平值透過損益列賬之金融資產的公平值(收益)／虧損	(12,864)	4,606
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－淨額	–	9,196
再開發項目預付款項之減值虧損	65,392	1,174,710
金融及合約資產(減值撥回)／減值虧損－淨額	(1,255)	14,571
短期租賃開支	–	836
已產生租金收入的投資物業的直接經營開支	–	–

7. 所得稅開支／(抵免)

所得稅開支／(抵免)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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
– 中國企業所得稅	962	891
– 中國土地增值稅	–	1,078
	962	1,969
遞延稅項：		
– 本期間	–	(33,813)
	962	(31,844)

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	
	二零二五年	二零二四年
	千股	千股
股數		
計算每股基本及攤薄虧損的加權平均普通股數目	109,202	109,202
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本虧損的虧損	(167,387)	(1,214,647)
每股基本及攤薄虧損(港仙)	(153.28)	(1,112.29)

截至二零二五年及二零二四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。

9. 投資物業

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團產生開支約8,077,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約485,000港元)，以及就投資物業錄得公平值虧損約56,413,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約196,779,000港元)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，概無出售投資物業(截至二零二四年六月三十日止六個月：260,480,000港元乃通過出售附屬公司出售)。

於二零二五年六月三十日，賬面值約106,580,000港元(二零二四年十二月三十一日：約105,112,000港元)的投資物業已予抵押，以作為本集團銀行借款的抵押品，另賬面值約23,336,000港元(二零二四年十二月三十一日：約23,015,000港元)的投資物業已予抵押，以作為授予前附屬公司銀行借款(已逾期)的抵押品。

10. 存貨

本集團的存貨指在建物業及持作出售物業。

於二零二五年六月三十日，賬面值分別約1,440,198,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,390,481,000港元)及約44,274,000港元(二零二四年十二月三十一日：約43,664,000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款的抵押品。

於二零二五年六月三十日，賬面值約1,173,863,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,157,694,000港元)的持作銷售物業已予抵押，以作為本集團其他借款之抵押品。

於二零二五年六月三十日，賬面值約28,664,000港元(二零二四年十二月三十一日：約28,269,000港元)的持作銷售物業已予抵押，以作為授予一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)的抵押品。

11. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	8,426	9,813
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(6,733)	(8,242)
	<u>1,693</u>	<u>1,571</u>
其他應收款項	150,336	127,132
應收代價(附註(a))	377,159	388,295
預付款項及其他按金(附註(b))	1,620,707	1,661,904
其他稅項資產	17,450	17,314
	<u>2,165,652</u>	<u>2,194,645</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>2,167,345</u></u>	<u><u>2,196,216</u></u>

附註：

- (a) 於二零二五年六月三十日，應收代價指有關於過往年度出售附屬公司所得款項結餘(扣除減值虧損約8,064,000港元)約377,159,000港元(二零二四年十二月三十一日：(扣除減值虧損約8,336,000港元)約388,295,000港元)。
- (b) 於二零二五年六月三十日，計入預付款項及其他按金(扣除減值虧損)的金額約人民幣873,000,000元(相當於約950,697,000港元)(二零二四年十二月三十一日：約人民幣934,000,000元(相當於約1,003,116,000港元))指就一幅位於深圳之地塊(「深圳地塊」)城市更新項目所支付之款項，該地塊由中國當地政府指派予吉通實業進行再開發(「吉通再開發項目」)。

於二零二五年六月三十日，本集團就吉通再開發項目產生開支總額約人民幣2,114,941,000元(相當於2,303,171,000港元)。該金額包括向深圳地塊原業主支付重置補償金、深圳地塊之拆除工程，以及基坑支護及土方工程之初步建設工程，均已於綜合財務報表確認為預付款項。於二零二五年六月三十日，吉通實業尚未取得深圳地塊之國有土地使用權證。除有關深圳地塊之預付款項外，「預付款項及其他按金」結餘之餘額絕大部分指向其他物業開發項目之承建商作出之預付款項。

本集團一般授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零二四年十二月三十一日：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(二零二四年十二月三十一日：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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	–	–
31 – 60日	–	–
61 – 90日	–	–
91 – 120日	–	–
120日以上	<u>1,693</u>	<u>1,571</u>
	<u>1,693</u>	<u>1,571</u>

12. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	千港元
於二零二四年一月一日	1,436,692
公平值變動	(600,076)
出售	(715,246)
匯兌差額	<u>(11,822)</u>
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日(經審核)	109,548
公平值變動	12,864
匯兌差額	<u>1,734</u>
於二零二五年六月三十日(未經審核)	<u>124,146</u>

13. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	<u>1,456,664</u>	<u>1,425,481</u>
應付工資及薪金	2,075	1,887
應計費用	348	2,699
其他稅項負債	82,116	83,545
應付利息	860,159	696,156
有抵押承包商按金	7,012	6,073
其他應付款項	298,410	369,126
其他應付非控股權益之款項	42,938	42,346
其他應付前附屬公司之款項	<u>885</u>	<u>1,697</u>
	<u>1,293,943</u>	<u>1,203,529</u>
	<u><u>2,750,607</u></u>	<u><u>2,629,010</u></u>

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎10至360日(二零二四年十二月三十一日：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(二零二四年十二月三十一日：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(二零二四年十二月三十一日：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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	350,316	341,409
31 – 60日	–	3
61 – 90日	14,258	14
91 – 120日	291	13,565
120日以上	<u>1,091,799</u>	<u>1,070,490</u>
	<u><u>1,456,664</u></u>	<u><u>1,425,481</u></u>

14. 股本

	二零二五年		二零二四年	
	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				
(二零二四年十二月三十一日：				
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>

管理層討論與分析

行業及市場概覽

回顧二零二四年，中國房地產市場整體仍處低位運行，行業資料表現低迷，寬鬆政策持續釋放下，銷售階段性回暖，商品住宅廣義庫存去化週期出現下降拐點，不過仍然處於高位，短期而言去庫存依舊是行業的重點。於「穩住樓市」的前題目標下，促進國內房地產市場止跌回穩或是未來政策優化的主方向，利好政策有望繼續釋放，但居民收入預期和信心尚未見有完全恢復。二零二五年上半年，中國經濟在複雜多變的內外部環境中延續了穩中有進的發展態勢。二零二五年第一季度之GDP同比增長5.4%，展現了經濟復蘇的韌性與活力。因此，市場普遍樂觀認為二零二五年行業的銷售面積降幅將可收窄，繼續房地產行業融資支持得政策亦將持續釋放。可是房地產市場畢竟經歷了較長時間的低位運行，寬鬆政策的頻出階段性雖然能提振市場需求，但在目前經濟環境承壓、收入預期尚未恢復的背景下，內地居民觀望情緒延續、加杠杆意願不強，市場企穩預期時間將明顯延長。

對於本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)而言，資金壓力仍是企業目前面臨的最大挑戰之一。由於經濟下行和過去政策調控的影響，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、及資金周轉困難。有鑒於以上諸多的不利因素，這使本集團不得不更加謹慎地管理資金，精打細算每一筆開支，以盡力確保及維護資金的安全性和穩定性。

同時，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，必須採取有果效的措施加以妥善解決。為此本集團持續通過與一眾貸款銀行和債權人的積極溝通，不斷尋找可行的解決方案，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，繼而保障本集團的正常經營。

此外，保證各現存土地開發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，以維護客戶貫徹的信任及本集團的聲譽。

回望二零二五年上半年，本集團緊緊把握房地產市場調控趨勢，適時調整策略、積極行銷；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，同時繼續圍繞「保資金、保交樓、保經營」的三保戰略加大投放力度，確保本集團的業務穩健前行，持續發展。

業績回顧

物業發展與投資

二零二五年上半年，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繼續遭遇嚴峻挑戰。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。

本集團現時於中國的國內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，使得本集團於二零二五年上半年的銷售業績難以達到預期的理想目標、整體的去化壓力仍然較大，總體的物業發展表現更遠遜於去年同期水平。

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劃。本集團於二零二五年上半年繼續積極進行債務管理、爭取金融機構的支持、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。

總結而言，在二零二五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。汕頭潮陽項目四期住宅於二零二五年三月已竣備，其中的第九至十一棟樓現售證於二零二五年五月便辦理完成。三期商業及公寓亦已於二零二五年一月竣備，公寓的現售證於二零二五年一月同步辦理完成。商業裝修基本完成，目前最新計劃於二零二五年九月內正式開業。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。

展望

本集團預計二零二五年國家針對房地產行業的政策寬鬆仍將圍繞去庫存、穩市場展開，需求政策、財政政策、貨幣政策等有望協同發力，如繼續優化一線城市限購、加快城中村改造、加大專項債支持收儲力度、降息等，在政策托底和需求釋放下二零二五年房地產行業銷售面積降幅有望進一步收窄，維持底部低位運行。供給端方面，房企拿地意願持續低迷，除部分核心一二線等少數城市優質地塊出現有房企競拍激烈、觸發高溢價外，多數城市均以底價成交為主，各地表現延續分化，預計在銷售弱復蘇以及房企資金有限的情況下，短期內土地市場優質地塊競爭雖然仍見激烈，但整體土地市場或延續低迷態勢。

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。本集團一直積極與各貸款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。

二零二五年展望必須繼續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57,377,000港元，較去年同期約455,016,000港元大幅減少約87.4%。營業額大幅減少主要是由於中國房地產市場長期低迷所致。

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7,169,000港元，而去年同期則為毛損約114,777,000港元，減少約93.8%。本期間的毛損率約為12.5%，而去年同期毛損率則約為25.2%。毛損乃主要歸因於物業開發及物業投資分部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2,233,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約4,288,000港元)，減少約47.9%。與此同時，與去年同期相比，行政開支減少約87.7%，達約3,420,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約27,750,000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。於二零二五年六月三十日，投資物業公平值的虧損約為56,413,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約196,779,000港元)。

於二零二五年六月三十日，計入預付款項及其他按金的金額約950,697,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,003,116,000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二零二五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65,392,000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137,024,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約115,246,000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31,844,000港元相比，本期間所得稅開支約為962,000港元。

因上述因素所致，本集團於本期間錄得虧損淨額約241,770,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則錄得虧損淨額約1,569,918,000港元。虧損淨額主要由於存貨撇減，導致毛損約為7,169,000港元，較去年同期減少約107,608,000港元，及本集團於本期間之投資物業的公平值虧損約為56,413,000港元，以及於本期間為一個土地再開發項目的拆遷工程特別確認之再開發項目預付款項之減值虧損約65,392,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行及現金結餘約為13,870,000港元(二零二四年十二月三十一日：約3,266,000港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為15,284,000港元(二零二四年十二月三十一日：約24,275,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團借款總額約為3,834,374,000港元(二零二四年十二月三十一日：約3,665,783,000港元)，其中約96,147,000港元及約3,738,227,000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3,740,864,000港元(二零二四年十二月三十一日：約3,510,894,000港元)、公司債券約93,510,000港元(二零二四年十二月三十一日：約93,510,000港元)及應付票據零港元(二零二四年十二月三十一日：約61,379,000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。

於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債淨值約為744,418,000港元，而於二零二四年十二月三十一日之金額則約為530,926,000港元。於二零二五年六月三十日，本集團的資產負債比率約為-11.3(二零二四年十二月三十一日：約-38.0)，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8,687,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約4,631,000港元)。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，賬面值分別約為3,887,000港元(二零二四年十二月三十一日：約3,919,000港元)、約2,658,335,000港元(二零二四年十二月三十一日：約2,591,839,000港元)及約106,580,000港元(二零二四年十二月三十一日：約105,112,000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。

於二零二五年六月三十日，賬面值分別約23,336,000港元(二零二四年十二月三十一日：約23,015,000港元)及約28,664,000港元(二零二四年十二月三十一日：約28,269,000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15,284,000港元(二零二四年十二月三十一日：約24,275,000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元的貸款融資及其他借款契諾(「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。深圳吉通已於二零二四年七月十一日就二零二四年三月二十八日首次聆訊的判決申請上訴(「上訴」)。上訴其後被駁回，廣東省高級人民法院(「中國法院」)於二零二四年十一月二十一日頒令批准駁回上訴。深圳債權人其後於二零二五年二月二十八日申請執行強制執行令。本公司已委聘中國法律顧問，就(其中包括) (i)對深圳債權人可能執行上訴法庭所作出之最新判決而言的可能手續及時程問題；及(ii)在深圳債權人實行執行針對深圳吉通之判決的情況下，該判決對本集團其他成員公司之影響作出意見。截至本公告發佈之日，本集團並無自深圳債權人或中國法院收到任何進一步回應。

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」)而違反其責任，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融資項下的相關罰息。湖南美聯已就二零二四年九月十三日第一次聆訊的判決及二零二四年十一月十五日第一次上訴聆訊的判決提出上訴申請，惟被中國法院於二零二四年十一月二十八日駁回。中國法院隨後於二零二五年七月八日發出執行裁定書，查封凍結湖南美聯名下抵押房產及銀行帳戶。截至本公告發佈之日，湖南美聯管理層跟揭陽債權人正在積極進行協商處置方案，後者於短期內應不會採取進一步實際行動。

誠如本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所披露，若干投資物業已被抵押，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，湖南美聯其後已就該首次聆訊於二零二四年十月二十一日作出的判決提出上訴。法院於二零二五年二月十日作出二審判決維持原判。法院隨後於二零二五年七月八日發出執行裁定書，查封凍結湖南美聯名下抵押房產及銀行帳戶。截至本公告發佈之日，湖南美聯管理層跟債權銀行正在積極進行協商處置方案，後者於短期內應不會採取進一步實際行動。

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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，本集團於香港及中國有53名全職僱員(二零二四年十二月三十一日：46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

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：零)。

承擔

於二零二五年六月三十日，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788,550,000港元(二零二四年十二月三十一日：約822,182,000港元)。

中期股息

董事並不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月支付任何中期股息(截至二零二四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，且於截至二零二五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二零二五年四月三十日發佈之截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年年報」)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

於二零二四年年報刊發後，概無根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之董事資料變更。

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)、談昕嫣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二零二五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，二零二五年八月二十九日

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嫣女士、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。