

金奧國際股份有限公司

KEYNE LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：00009



2024

中期報告

目錄

公司資料	2
簡明綜合損益及其他全面收入表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合中期財務報表附註	9
管理層討論及分析	33
企業管治及其他資料	40



公司資料

董事局

執行董事：

錢凌玲女士(主席)

張立先生(行政總裁，於2024年4月30日辭任)

俞超先生(行政總裁，於2024年5月1日獲委任)

向俊杰先生

獨立非執行董事：

徐沛雄先生

鄧炳森先生

顧凱夫先生

公司秘書

陳子鍵先生

授權代表

錢凌玲女士

張立先生(於2024年4月30日辭任)

俞超先生(於2024年5月1日獲委任)

核數師

先機會計師行有限公司

九龍德興街12號

興福中心1902-04室

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

東莞農村商業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

審核委員會

鄧炳森先生(主席)

徐沛雄先生

顧凱夫先生(於2024年辭任)

薪酬委員會

顧凱夫先生(主席)

鄧炳森先生

徐沛雄先生

提名委員會

徐沛雄先生(主席)

鄧炳森先生

顧凱夫先生

主要股份過戶及登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM12

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港荃灣

青山公路荃灣段459-469號

華力工業中心11樓A-B室

公司網址

www.keynelttd.com

金奧國際股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
收益	5	—	13,467
銷售成本		(2,328)	(4,794)
毛利		(2,328)	8,673
其他收入		7,063	240
行政支出		(11,884)	(10,070)
銷售及營銷支出		—	(193)
經營虧損	8	(7,149)	(1,350)
融資收入	7	248	86
融資成本	7	(104,451)	(101,916)
融資成本—淨額	7	(104,203)	(101,830)
應佔聯營公司業績		(555)	(361)
除所得稅前虧損		(111,907)	(103,541)
所得稅支出	9	576	(724)
本公司擁有人應佔期內虧損		(111,331)	(104,265)
每股虧損	11		
基本		(3.12)港仙	(2.92)港仙
攤薄		(3.12)港仙	(2.92)港仙

股息詳情披露於簡明綜合中期財務報表附註10。

簡明綜合損益及其他全面收入表
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	(111,331)	(104,265)
其他全面收入(開支):		
<u>可重新分類至損益之項目</u>		
海外業務換算產生之匯兌差額	29,406	7,628
採用權益法入賬應佔聯營公司之其他全面開支	(308)	(347)
期內其他全面收入(開支)，扣除稅項	29,098	7,281
本公司擁有人應佔期內全面開支總額	(82,233)	(96,984)

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		—	—
使用權資產		—	—
投資物業	12	162,283	167,817
於聯營公司之投資	13	1,159	2,022
預付款項及其他應收款項		—	1,286
非流動資產總值		163,442	171,125
流動資產			
待出售或發展中物業及其他合約成本		—	—
應收租金	14	10,865	13,326
按金、預付款項及其他應收款項		32,264	32,376
可收回稅項		15,474	15,506
於一間金融機構之已質押存款		—	—
受限制銀行存款		11	11
現金及現金等值項目		96	76
流動資產總值		58,710	61,295
負債			
流動負債			
應付貿易款項	15	110,272	110,272
其他應付款項、應計費用及已收按金		973,213	871,332
租賃負債		1,949	3,254
合約負債	5	—	—
應付一間聯營公司款項		7,296	8,772
借貸	16	1,445,550	1,462,965
流動負債總值		2,538,280	2,456,585
流動負債淨值		(2,479,570)	(2,395,290)
資產總值減流動負債		(2,316,128)	(2,224,165)

簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
已收按金		2,491	2,576
租賃負債		—	491
借貸	16	12,860	12,865
遞延稅項負債		31,355	32,511
非流動負債總值		46,706	48,443
負債淨值		(2,362,834)	(2,272,608)
權益			
本公司擁有人應佔虧絀			
已發行股本	17	35,688	35,688
儲備		(2,398,522)	(2,308,296)
股本虧絀		(2,362,834)	(2,272,608)

簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 ¹ 千港元	匯兌儲備 千港元	特殊儲備 ² 千港元	購股權儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2023年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	8,827	17,926	4,362	(269)	(3,588,835)	(889,054)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(104,265)	(104,265)
其他全面收入	-	-	-	7,628	-	-	(347)	-	7,281
期內全面收入總額	-	-	-	7,628	-	-	(347)	(104,265)	(96,984)
期內權益變動	-	-	-	7,628	-	-	(347)	(104,265)	(96,984)
於2023年6月30日之結餘(未經審核)	35,688	2,174,200	459,047	16,455	17,926	4,362	(616)	(3,693,100)	(986,038)
於2024年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	47,840	17,926	4,362	(468)	(5,011,203)	(2,272,608)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(111,331)	(111,331)
其他全面收入	-	-	-	29,406	-	-	(308)	-	29,098
期內全面收入總額	-	-	-	29,406	-	-	(308)	(111,331)	(82,233)
期內權益變動	-	-	-	29,406	-	-	(308)	(111,331)	(82,233)
於2024年6月30日之結餘(未經審核)	35,688	2,174,200	459,047	69,253	17,926	4,362	(776)	(5,122,534)	(2,362,834)

¹ 本集團之繳入盈餘乃來自本公司於2010年9月6日及2012年5月24日進行之股本重組。

² 本集團之特殊儲備主要指所收購附屬公司之股份面值與本公司於2001年集團重組之時就收購事項而發行之股份面值兩者之差額10,420,000港元，以及本公司主要股東於集團重組前收購共同控制實體(已成為全資附屬公司)額外權益之代價7,506,000港元的總和。

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)所得現金淨額	32,385	(141,768)
投資活動所得現金流量		
受限制銀行存款減少	—	88,696
(已用)已收利息	—	(5)
於聯營公司之投資(增加)/減少	863	—
投資活動所得(所用)現金淨額	863	88,691
融資活動所得現金流量		
借貸所得款項	—	—
支付租賃負債	(2,980)	(1,729)
租賃負債之已付利息	—	(273)
借貸之已付利息	(1,440)	(835)
融資活動所用現金淨額	(4,420)	(2,837)
現金及現金等值項目之減少淨額	28,828	(55,914)
期初之現金及現金等值項目	76	1,119
外匯匯率變動之影響，淨額	(28,808)	56,140
期末之現金及現金等值項目	96	1,345
現金及現金等值項目結餘分析		
簡明綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	96	1,345

簡明綜合中期財務報表附註

1 公司資料

金奧國際股份有限公司(「**本公司**」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港荃灣青山公路荃灣段459-469號華力工業中心11樓A-B室。

本公司之最終控股公司為KEYNE HOLDINGS LTD (「**KEYNE HOLDINGS**」)，一家於開曼群島註冊成立的公司。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之主要業務包括物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。

2 編製基準

該等截至2024年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務報表已根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「**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」編製。本簡明綜合中期財務報表應與截至2022年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，其已根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製。

暫停本公司股份買賣

於2023年8月14日，中國湖南省湘潭市中級人民法院作出判決，裁定受理附屬公司的破產重整(「**重整**」)申請。當時，本公司認為重整不會影響附屬公司的架構及控制權。

於2024年3月18日，本公司於聯交所刊載公佈，延遲刊發2023年年度業績。

然而，於2024年8月舉行的九華國際公司第四次債權人會議後，本公司獲中國律師告知，附屬公司不再為本公司所擁有。

於2024年10月4日，本公司於聯交所刊載公佈，延遲刊發2023年年度業績及2024年中期業績。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

於2025年2月18日，南京法院命令將成都購物中心轉讓予浙江稠州商業銀行以償付結欠債務。

本集團繼續經營其業務，尤其是物業管理分部，包括訂立及磋商新合約。

自新委任執行董事以來，連同董事局，已採取措施穩定本集團的業務營運及改善本集團的流動資金狀況，以及制定及落實本集團的債務重整計劃，包括(i)透過裁員及其他節約成本措施減少現金流出、減少資本開支及結束非核心業務；(ii)以出售方式終止將本集團的湖南業務綜合入賬；(iii)與有意投資者及專業顧問展開討論，以探討及考慮本公司的各種可選擇方案，從而制定可行的復牌建議，以符合復牌指引的要求及推進復牌進展。

本集團將繼續不時檢討其現有業務及其財務狀況，並致力於改善現有業務營運，以糾正導致其停牌的問題並全面遵守上市規則。

截至本公佈日期，本公司仍正編製財務資料以刊發截至2025年6月30日止六個月的中期業績。因此，為(其中包括)批准截至2025年6月30日止六個月的中期業績的董事局會議將延期至2025年10月31日或之前。相關年度報告及中期報告將於其後在可行情況下盡快刊發。

2.1 持續經營基準

於2024年6月30日，本集團錄得累計虧損5,122,534,000港元(2023年12月31日：5,011,203,000港元)，本集團流動負債超出其流動資產約2,479,570,000港元(2023年12月31日：2,308,937,000港元)及本集團負債淨額為約2,316,128,000港元(2023年12月31日：2,395,290,000港元)。於同日，本集團借貸總額1,458,415,000港元(2023年12月31日：1,475,830,000港元)，其中即期借貸1,445,500,000港元(2023年12月31日：1,462,965,000港元)，現金及現金等值項目則為96,000港元(2023年12月31日：76,000港元)，以及受限制銀行存款11,000港元(2023年12月31日：11,000港元)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基準(續)

該等情況表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑，因此本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及履行其債務。鑒於此等狀況，本公司董事在評估本集團是否能夠償還其結欠借款以及能否滿足其未來營運資金及融資需求時，已充分考慮本集團之未來流動資金與表現及其可獲得之融資來源。

本集團已經及將會採取若干措施以管理其流動資金需求及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

1. 本集團已採取措施嚴格控制生產成本及費用，以實現盈利及正向現金流經營；
2. 本集團考慮出售非核心業務及／或金融資產；
3. 本集團考慮收購或開拓新收益來源，以改善本集團的盈利能力；
4. 本集團一直與其法律及財務顧問密切合作，以制定可行的重整方案，旨在解決當前流動資金限制、提升本集團的信貸狀況及保障所有利益相關者的權益；
5. 本集團正積極尋求其他資金來源，包括債務或股本融資的任何可能形式，以改善資本架構及減少整體融資開支。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

3 重大會計政策之變動

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本期間，本集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的下列經修訂香港財務報告準則會計準則以編製綜合財務報表，有關準則於本集團2024年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及
	香港詮釋第5號(2020年)之有關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號(修訂本)	

於本年度應用該等香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表內所載披露情況並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及	金融工具的分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	
香港財務報告準則第9號及	依賴自然能源生產電力的合約 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間之
香港會計準則第28號(修訂本)	資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改善
	—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴

¹ 於特定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預計應用所有以上新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對可見未來內的綜合財務報表產生重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

3 重大會計政策之變動(續)

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。此新訂的香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的有關披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦有所修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新訂準則將會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

4 估計

於編製簡明綜合中期財務報表時，管理層就資產、負債、收入及開支之確認及計量作出若干判斷、估計及假設。實際結果可能與管理層所作判斷、估計及假設存在出入，且極少與估計結果相同。

於簡明綜合中期財務報表所應用之判斷、估計及假設(包括估計不確定性之主要來源)與本集團截至2023年12月31日止年度之年度財務報表所應用者相同。唯一例外者為所得稅負債估計，乃於簡明綜合中期財務報表中採用中期稅前收入適用之估計平均年度實際所得稅稅率釐定。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

5 收益

本集團的業務及主要收益來源與截至2023年12月31日止年度之年度財務報表所述者一致。

收益於下表中按收益確認時間進行分類。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
按收益確認時間分類之來自客戶合約之外部收益		
— 某一時間點	—	3,426
來自其他來源之外部收益	—	10,041
總額	—	13,467

簡明綜合中期財務報表附註(續)

6 分部資料

就管理而言，本集團現由三個業務單位－物業租務、物業及酒店發展以及集中供熱所組成。

本集團依據該等業務單位呈報其分部資料。有關該等業務單位收益及業績之分部資料呈列如下。

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總額 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自 客戶合約之外部收益				
－某一時間點	—	—	—	—
來自其他來源之外部收益	—	—	—	—
收益總額	—	—	—	—
分部業績	(2,328)	—	—	(2,328)
未分配公司支出				(12,439)
其他收入				7,063
融資收入				248
融資成本				(104,451)
除所得稅前虧損				(111,907)
所得稅支出				576
期內虧損				(111,331)

簡明綜合中期財務報表附註(續)

6 分部資料(續)

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總額 千港元
分部收益：				
按收益確認時間分類之來自 客戶合約之外部收益				
— 某一時間點	—	3,426	—	3,426
來自其他來源之外部收益	10,041	—	—	10,041
收益總額	10,041	3,426	—	13,467
分部業績	5,677	(2,285)	(361)	3,031
未分配公司支出				(4,742)
融資收入				86
融資成本				(101,916)
除所得稅前虧損				(103,541)
所得稅支出				(724)
期內虧損				(104,265)

簡明綜合中期財務報表附註(續)

6 分部資料(續)

下表呈列本集團之可呈報分部於2023年6月30日及2022年12月31日之分部資產

於2024年6月30日(未經審核)

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
分部資產	173,382	32,069	—	15,542	220,993
於聯營公司之投資	—	—	1,159	—	1,159
資產總額					222,152

於2023年12月31日(經審核)

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
分部資產	181,756	32,094	—	16,548	230,730
於聯營公司之投資	—	—	2,022	—	2,022
資產總額					232,752

簡明綜合中期財務報表附註(續)

7 融資成本－淨額

融資成本及收入之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
融資成本：		
銀行借貸利息	—	4,047
其他借貸之利息	104,017	92,261
合約負債之重大融資部分	—	—
租賃負債利息	141	273
外匯匯兌差額，淨值	293	16,629
	104,451	113,210
減：合資格資產資本化金額	—	(11,294)
融資成本總額	104,451	101,916
融資收入：		
來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	(248)	(86)
融資收入總額	(248)	(86)
融資成本－淨額	104,203	101,830

簡明綜合中期財務報表附註(續)

8 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	775	870
出售物業之成本*	—	3,426
產生租金收入之投資物業之直接經營開支*	2,325	1,369
租賃開支－租期為12個月之內的短期租賃	—	13
折舊－自有資產	72	55
折舊－使用權資產^	—	1,577
專業費用	2,140	945

* 期內出售物業之成本及產生租金收入之投資物業之直接經營開支已計入簡明綜合損益表內之「銷售成本」。

9 所得稅支出

香港利得稅於期內乃根據於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (2022年：16.5%) 計提撥備。本集團於中國大陸運營的適用稅率為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
即期稅項	(669)	(208)
遞延稅項	93	932
稅項支出總額	(576)	724

簡明綜合中期財務報表附註(續)

10 股息

期內並無派付或建議派付股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息(2023年：無)。

11 每股虧損

(a) 基本

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
虧損數字計算如下：		
本公司擁有人應佔期內之虧損	(111,331)	(104,265)

	截至6月30日止六個月	
股份數目(千股)	2024年	2023年
為計算每股基本虧損之普通股加權平均數	3,568,791	3,568,791

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，透過調整已發行普通股的加權平均股數計算。截至2024年及2023年6月30日止期間，本公司並無任何類別(2023年：有一類)購股權(2023年：購股權)。

就購股權而言，按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市場股價)可購入的股份數目乃根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值作出計算而釐定。由於本公司授出之購股權的行使價高於本公司股份於截至2024年及2023年6月30日止六個月的平均年度市價，故未行使購股權對每股虧損並無攤薄影響。因此，截至2024年及2023年6月30日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

12 投資物業

於2024年6月30日，本集團賬面淨值為約162,283,000港元(2023年：167,817,000港元)之投資物業已作抵押以擔保授予集團之借款。

13 於聯營公司之投資

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
非上市投資：		
應佔資產淨值	7,011	7,874
商譽	1,040,373	1,040,373
給予一間聯營公司之貸款	1,176	1,176
累計減值虧損	(1,047,401)	(1,047,401)
	1,159	2,022

給予一間聯營公司之貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。董事認為，該筆貸款被視為於聯營公司之準股權投資。

14 應收租金

於報告期末，應收貿易款項按發票日期為基準及扣除預期信貸虧損撥備後之賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	10,865	13,326

本集團之政策為一般給予其貿易客戶介乎0至90日之信貸期。於接納任何新客戶前，本集團會應用內部信貸評級方法評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。賦予客戶之信貸限額會進行定期檢討。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

15 應付貿易款項

於報告期末，應付貿易款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	—	—
91至180日	—	419
181至365日	1,433	1,014
1年以上	131,655	108,839
	133,088	110,272

16 借貸

	到期日	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
流動			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2022年6月	60,282	60,282
其他借貸－有抵押(附註ii)	按要求	171,556	271,079
有關連人士借貸－無抵押(附註iii)	2022年12月	295,218	295,256
其他借貸－無抵押(附註iv)	2020年11月及 12月	143,604	143,622
其他借貸－有抵押(附註v)	2023年12月	410,270	412,300
其他借貸－無抵押(附註vi)	按要求	347,280	263,085
其他借貸－無抵押(附註vii)	2023年12月	3,841	3,841
有關連人士借貸－無抵押(附註viii)	2023年12月	13,500	13,500
		1,445,550	1,462,965
非流動			
其他借貸－無抵押(附註ix)	2026年6月、 8月及11月	5,485	5,485
董事借貸－無抵押(附註x)	2026年及2027年	7,380	7,380
		12,865	12,865
		1,458,415	1,475,830

簡明綜合中期財務報表附註(續)

16 借貸(續)

附註：

- (i) 於2024年6月30日，本集團之銀行借貸約60,282,000港元(2023年：60,282,000港元)須於2024年6月(2023年：2022年6月)前償還，按中國人民銀行就金融機構授予之五年期(2023年：五年)以上貸款所釐定基準利率的年利率計息。於2024年6月30日，本金額零港元(2022年：60,282,000港元)已逾期。

於2024年6月30日及2023年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值分別為零港元(2023年：零港元)的租賃土地(第一優先抵押)；
- (b) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；
- (c) 由上海金大地投資有限公司(「上海金大地」)簽訂之公司擔保。該公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

16 借貸(續)

附註：(續)

- (ii) 於2024年6月30日，本集團的銀行借貸171,556,000港元(2023年：217,079,000港元)須按要求(2023年：按要求)償還，按年利率9.5%及年罰息率14.5%(2023年：相同)計息。於2024年6月30日，本金額217,079,000港元未履行若干金融契諾、條款及條件。

於2024年6月30日及2023年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值為162,283,000港元(2023年：167,817,000港元)的投資物業；
- (b) 錢凌玲女士(本公司董事)持有的物業；
- (c) 由上海金大地、南京金高房地產開發有限公司(「**南京金高**」)及揚州亞太置業有限公司(「**揚州亞太**」)簽訂之公司擔保。該等公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)；
- (d) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；及
- (e) 由本公司簽訂之公司擔保。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

16 借貸(續)

附註：(續)

- (iii) 於2024年6月30日，本集團之其他借貸295,218,000港元(2023年：295,256,000港元)按年利率9%及年罰息率9%(2023年：相同)計息，並須於2023年3月至2023年12月期間分期償還(2023年：相同)。於2024年6月30日，本金額295,218,000港元(2023年：295,256,000港元)已逾期。

於2024年6月30日及2023年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 於耀田及鵬豐所持於本集團附屬公司之股權；
- (b) 對於本公司主要股東KEYNE HOLDINGS所擁有本公司2,010,501,197股(2023年：2,010,501,197股)股份之第一固定抵押。該公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
- (c) 一個銀行賬戶之固定抵押；
- (d) 三家關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太及南京金高。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；及
- (e) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

16 借貸(續)

附註：(續)

- (iv) 於2024年6月30日，本集團之其他借貸143,603,000港元(2023年：143,622,000港元)為有抵押及擔保、按銀行最佳貸款利率計息及罰息按利率22.5%計算(2023年：相同)，並須於2021年11月及12月償還(2023年：相同)。於2023年6月30日，本金額143,603,000港元(2023年：143,622,000港元)已逾期。

於2024年6月30日及2023年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本公司控股股東朱柏衡先生、本公司董事錢凌玲女士及錢凌玲女士之配偶朱彼得先生簽署之個人擔保；
- (b) 由上海金大地及上海新融置業發展有限公司簽訂之公司擔保。該等公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
- (c) 於偉恆發展股權之股份質押；及
- (d) 由有關連人士上海華滙銀年投資合夥企業(有限合夥)(該公司最終控股股東為錢凌玲女士之配偶朱彼得先生)及高郵金奧房地產開發有限公司(該公司最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生)擁有之若干待售或發展中物業。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

16 借貸(續)

附註：(續)

- (v) 於2024年6月30日，本集團延長至2024年12月(2023年：2024年12月)到期之其他借貸合共410,270,000港元(2023年：412,300,000港元)乃按年利率12%(2023年：相同)計息，並將分期償還。

其他借貸以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨值為約零港元(2023年：零港元)之若干發展中物業；
- (b) 關聯公司揚州亞太及上海金大地簽署之公司擔保。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；
- (c) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；
- (d) 本集團賬面淨值為零港元之租賃土地(第二優先抵押)及賬面淨值為零港元之在建工程(第二優先抵押)；
- (vi) 於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。
- (vii) 於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須於2025年(2022年：2024年)分期償還。
- (viii) 於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸須於2024年12月(2023年：2023年12月)償還，為無抵押及免息，且透過簽署貸款出讓契據由前股東轉讓而來。
- (ix) 於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團來自一名董事之其他借貸按年利率5%計息、為無抵押及須於2026年及2027年(2022年：2024年及2025年)分期償還。
- (x) 於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須於2024年12月31日(2023年：2024年12月31日)或之前償還。

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸按年利率5%(2023年：年利率5%)計息、為無抵押及須於2026年6月、8月及11月(2023年：2025年6月、8月及11月)分期償還。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

17 已發行股本

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
法定股本：		
100,000,000,000股(2023年：相同)每股面值0.01港元 (2023年：相同)之普通股	100,000,000	100,000,000
已發行及繳足股本：		
3,568,790,629股(2023年：相同)每股面值0.01港元 (2023年：相同)之普通股	3,568,791	3,568,791

截至2024年6月30日止六個月本公司股本並無任何變動。

18 以股份為基礎的付款

購股權已授予董事、僱員及若干合資格人士。購股權可於授出日期起計十年內行使。本集團概無法律或推定責任以現金購回或結算該等購股權。於2024年6月30日，全部尚未行使的購股權均可行使。授出之購股權按二項式估值模式釐定公平值。該模式之重大輸入數據如下：

授出日期	2018年 1月23日	2018年 3月29日
於授出日期之股價	0.345	0.285
行使價	0.362	0.292
已授出購股權數目		
– 董事	24,711,625	–
– 僱員及合資格人士	74,134,875	49,423,250
無風險利率	2.021%	1.902%
預期孳息率	無	無
預期波幅	85.64%	85.32%
歸屬後流失率	3.36%	3.36%
預期行使倍數		
– 董事	2.80倍	–
– 僱員及合資格人士	2.20倍	2.20倍
每份購股權之公平值		
– 董事	0.211	不適用
– 僱員及合資格人士	0.176	0.148

截至2023年6月30日止六個月，並無授出或行使購股權。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

19 終止一間附屬公司綜合入賬

於2023年8月18日，湘潭中級人民法院裁決接納破產重組申請並就本集團附屬公司湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華國際」)指定於中國的管理人，該公司於中國從事物業及酒店開發業務。本公司董事認為於2023年8月18日已失去對湖南九華國際的控制權。自此之後，本公司董事對湖南九華國際的經營及財務活動既無控制權，亦無法取得其相關賬簿及記錄。由於對湖南九華國際不具控制權且無法取得其財務記錄，本公司董事考慮終止將湖南九華國際的業績、資產、負債及現金流綜合入賬。於終止綜合入賬日期，湖南九華國際的淨負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	80
待售或發展中物業	2,345,187
預付款項、按金及其他應收款項	59,273
銀行結餘及現金	3,206
貿易及其他應付款項	(238,309)
合約負債	(970,486)
借貸	(414,671)
應付本集團款項	(1,262,273)
於終止綜合入賬時之淨負債	(477,993)
由匯兌儲備轉出	7,985
附屬公司應付本集團之款項	1,262,273
終止一間附屬公司綜合入賬之虧損	792,265

終止中國附屬公司綜合入賬相關之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
銀行結餘及現金	(3,206)

簡明綜合中期財務報表附註(續)

20 或然負債

(i) 或然預扣企業所得稅撥備

根據國家稅務局(「**國稅局**」)國稅函第698號文及國稅局公告[2015]7號(「**7號公告**」)，截至2016年12月31日止年度，本集團收購偉恆發展有限公司(「**偉恆發展**」) 49%股權導致間接收購偉恆發展於中國之多家附屬公司，包括東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司。有關安排被中國稅務機構重新定義為直接轉讓，而所產生之資本收益將須繳納企業所得稅。本集團應作為企業所得稅預扣代理及於訂立股權轉讓協議日期後30日內向中國稅務機構匯報間接股權轉讓(並結清企業所得稅(倘適用))。

倘本集團未能履行其預扣責任且賣方並無繳納企業所得稅，則中國稅務機構將要求賣方繳納企業所得稅，並對本集團施加相當於未繳企業所得稅50%至三倍之處罰。倘本集團主動向中國稅務機構匯報間接轉讓，則上述處罰可予解除。

本公司已扣留應付予賣方之款項60,000,000港元作為預扣企業所得稅款額，並已進一步作出企業所得稅撥備28,200,000港元，但仍未向中國稅務機構匯報有關交易或繳納企業所得稅。經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行預扣責任，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

根據本公司、賣方以及擔保人(即擔保人C及擔保人L)於2015年11月16日訂立之買賣協議，賣方負責根據相關中國稅法及法規申報及結算間接股權轉讓所產生之企業所得稅。倘賣方未有對間接股權轉讓作出匯報及繳納企業所得稅，則賣方須向本公司作出補償。此外，透過本公司、賣方及擔保人於2016年3月30日訂立之稅務彌償保證契據，有關安排獲進一步正式簽署。因此，董事認為，仍擁有偉恆發展51%股權之賣方會自動向中國稅務機構匯報及繳納企業所得稅，以及就將對本集團施加之任何處罰(如有)補償本集團。董事認為，未來不可能就上述處罰向本集團提出申索。

於2022年7月22日，賣方已轉讓應付款項60,000,000港元予一名第三方賣家，而相關條款及條件與之前相同。

於2023年12月31日，本公司與第三方賣家／賣方已雙方書面同意將扣留現金款項60,000,000港元於2024年12月31日或之前的結算期進一步延長，可按一次或多次付款方式償付。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

20 或然負債(續)

(ii) 待決訴訟

- (a) 於截至2022年12月31日止年度，法院頒令成都中發就成都中發(作為借款人)與浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「**浙江稠州商業銀行**」)(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元(「**浙江稠州商業銀行貸款**」)所訂立日期為2020年11月17日的貸款協議及日期為2021年12月17日的償付協議(統稱為「**浙江稠州商業銀行貸款協議**」)向浙江稠州商業銀行償還截至還款日期的所有未償還貸款本金、應計利息、違約利息及複利，依據為本公司根據本公司(作為擔保人)與浙江稠州商業銀行(作為貸款人)就浙江稠州商業銀行貸款於2020年11月17日訂立的擔保協議聲稱對浙江稠州商業銀行貸款的共同及個別責任；於2023年2月22日，成都中發接獲一份公告及執行裁定書。根據該公告及執行裁定書，由於成都中發未有履行其於裁定書項下的責任，南京法院裁定透過淘寶網以拍賣方式強制出售成都中發名下位於四川省成都市金牛區永陵路19號的不動產。截至本報告日期，該訴訟仍在進行當中。

除上文所述者外，本集團於2024年6月30日及2023年12月31日並無重大或然負債。

21 批准簡明綜合財務報表

董事局於2025年9月30日批准及授權刊發該等簡明綜合中期財務報表。

22 報告期後事項

- (a) 於2024年9月2日，法院出售本公司董事的擔保物業，以償付浙江稠州商業銀行貸款約98,656,000港元。於2025年2月18日，南京法院命令將成都購物中心轉讓予浙江稠州商業銀行以償付結欠債務。
- (b) 中華人民共和國湖南省人民法院(「**法院**」)於2024年10月25日作出(2024)湘03破申26號，裁定受理本公司間接全資附屬公司(「**附屬公司**」)東方酒店的破產程序申請。法院於2024年11月8日作出(2024)湘03破申16-1號，指定湖南人和人律師事務所為管理人。董事局認為，透過向法院申請破產，及倘其後獲法院批准，附屬公司將獲得平台與債權人重整其現有債務(「**破產重整**」)。法院定於2025年2月25日上午9時30分，召開湖南九華東方酒店有限公司破產清算案首次債權人會議。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

22 報告期後事項(續)

- (c) 於2025年5月20日，本公司接獲一名獨立第三方(作為業主)根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例向香港高等法院就本公司提出的清盤呈請(「**第一呈請**」)，涉及未償還債務約3,947,000港元。該呈請定於2025年10月15日在香港高等法院進行聆訊。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中。
- (d) 於2025年6月18日，本公司接獲本集團一名前僱員於香港特別行政區高等法院就本公司附屬公司Mandarin Films Limited (「**Mandarin Films**」)提出的清盤呈請(「**第二呈請**」)，涉及未支付的薪金。於2025年9月3日，呈請人與本公司已簽署並向高等法院提交同意傳票，撤回第二呈請。
- (e) 於2025年9月16日，本公司知悉中國華融資產管理股份有限公司(現稱中國中信金融資產管理股份有限公司)(「**中國華融**」)向深圳市中級人民法院提起民事起訴狀。該法律行動涉及本公司根據融資協議及其項下所訂立其他補充及附帶協議結欠中國華融一家附屬公司中國華融國際控股有限公司(現稱中國中信金融資產國際控股有限公司)(「**中國華融國際控股**」)的債務(包括尚未償還貸款本金、累計利息及違約利息)。在起訴狀中，被告方包括本公司若干附屬公司(即耀田有限公司及鵬豐國際有限公司)以及Keyne Holdings Ltd、錢凌玲女士、朱彼得先生、朱柏衡先生及淮安金潤置業有限公司。

管理層討論及分析

2024年上半年，本集團專注於(i)湖南省湘潭的物業及酒店發展(「**湘潭項目**」)－東方酒店、(ii)四川省成都的物業租務(「**成都項目**」)及(iii)投資集中供熱業務。

財務摘要

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得收益約零港元(2023年：13,467,000港元)。由於租金減免，物業租金收入對總收益的貢獻增加至約零港元(2023年：10,041,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為134,287,000港元(2023年：111,331,000港元)。每股基本虧損約為3.12港仙(2023年：2.92港仙)。董事局不建議就截至2024年6月30日止六個月派付股息(2023年：無)。於2024年6月30日，現金及現金等值項目約為96,000港元(2023年12月31日：76,000港元)。

業務回顧

(i) 湘潭項目－東方酒店

湘潭項目目前重點進行高層住宅開發、建設和銷售。湘潭項目位於湖南省湘潭市九華經濟開發區，佔地面積559,696平方米，用於發展五星級酒店、住宅物業及配套商業設施等。

(ii) 成都項目

截至2024年6月30日止六個月，本集團位處中國四川省成都市金牛區永陵路19號且持作商業用途的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，成為本集團主要及穩定的收入來源。截至2024年6月30日止六個月，物業租賃錄得收益約零港元(2023年：10,041,000港元)。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

(iii) 集中供熱業務

由於集中供熱具備更大能效優勢，中國政府積極推動集中供熱。根據廣東省政府國家發展和改革委員會於2013年12月頒佈的《關於推進我省工業園區和產業集聚區集中供熱的意見》，廣東省政府積極促進工業園區集中供熱的發展。

偉恆發展有限公司持有東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司(統稱「德晉」)的80%股權。德晉從事節能環保項目，分別向廣東省東莞市虎門鎮及長安鎮若干地區的工業客戶配送東莞市一家電廠生產的蒸汽及熱能。

有關交易於2016年3月30日完成，本集團亦正式開展其集中供熱業務。

截至2024年6月30日，本集團透過約4.6公里(2023：相同)的蒸汽輸送管道為虎門鎮約14(2023年：15)名活躍客戶供汽。於報告期間，集中供熱業務為偉恆發展帶來收益約13,060,000港元(2023年：12,560,000港元)，收益較上一報告期間有所增加。由於長安鎮管道鋪設計劃持續延期，加上當地及中央政府一直延後公開發佈長安濱海新區的「粵港澳大灣區開發計劃綱要」及大灣區計劃，長安鎮的業務計劃因此等不確定因素進一步延遲及暫停。

管理層討論及分析(續)

融資活動及待決訴訟

本集團接獲北京市第一中級人民法院(「**北京法院**」)發出的多項執行通知。該等通知關於與被告方(包括本公司若干附屬公司，即成都中發、九華國際及九華東方以及錢凌玲女士)的三項法律訴訟，涉及結欠中國華融的巨額債務(包括尚未支付貸款本金、違約賠償、違約利息、法律費用及公證費)。第一宗訴訟涉及申索金額不少於人民幣203,000,000元，第二宗訴訟涉及申索金額不少於人民幣468,000,000元及第三宗訴訟涉及申索金額不少於人民幣270,000,000元。

本公司接獲江蘇省南京市中級人民法院發出的傳訊令狀、應訴通知書及民事起訴狀。該法律訴訟涉及成都中發結欠浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行原貸款本金額人民幣250,000,000元(即浙江稠州商業銀行貸款(「**浙江稠州商業銀行貸款**」))的債務(包括尚未償還貸款本金、累計利息、違約利息及複利)，當中本公司作為擔保人。

九華東方及九華國際亦接獲(其中包括法院文件)湖南省湘潭市雨湖區人民法院(「**湘潭法院**」)發出的傳訊令狀及民事起訴狀。該法律訴訟涉及九華東方結欠中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「**工商銀行**」)原貸款本金額人民幣250,000,000元(「**工商銀行貸款**」)的債務(包括尚未償還貸款本金、累計利息、違約利息及複利)，當中九華國際及錢凌玲女士作為擔保人。

成都中發接獲南京市建鄴區人民法院(「**南京法院**」)發出的民事裁決書。由於成都中發未有履行法院裁決書項下的責任，法院頒令以拍賣方式強制出售位於成都市永陵路19號的不動產，即一家購物中心(「**成都購物中心**」)及成都中發名下一項主要資產。

本集團積極於市場上挖掘新的商機。於2025年8月，本集團與位於上海的住宅物業項目的業主協會訂立諒解備忘錄。該物業由本地獨立開發商於1997年開發，管理總建築面積約為92,024平方米，包括200個停車位。估計每年管理費為約10,100,000港元。倘相關談判成功進行，本集團預期將於2025年12月前正式訂立協議，並於2026年1月啟動項目。一旦確定，預計物管分部的年度收益將增至約86,600,000港元。

管理層討論及分析(續)

報告期後事項

於2024年9月2日，法院出售本公司董事的擔保物業，以償付浙江稠州商業銀行貸款約98,656,000港元。

於2025年2月18日，南京法院命令將成都購物中心轉讓予浙江稠州商業銀行以償付結欠債務。

本公司董事局(「**董事局**」)謹此知會本公司股東及有意投資者，中華人民共和國湖南省人民法院(「**法院**」)於2024年10月25日作出(2024)湘03破申26號，裁定受理本公司間接全資附屬公司(「**附屬公司**」)湖南九華東方酒店有限公司(「**湖南東方酒店**」)破產程序申請。法院於2024年11月8日作出(2024)湘03破申16-1號，指定湖南人和人律師事務所為管理人。董事局認為，透過向法院申請破產，及倘其後獲法院批准，附屬公司將獲得平台與債權人重整其現有債務(「**破產重整**」)。法院定於2025年2月25日上午9時30分，召開湖南九華東方酒店有限公司破產清算案首次債權人會議。

於2025年5月20日，本公司接獲一名獨立第三方(作為業主)根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例向香港高等法院就本公司提出的清盤呈請(「**第一呈請**」)，涉及未償還債務約3,947,000港元。該呈請定於2025年10月15日在香港高等法院進行聆訊。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中。

於2025年6月18日，本公司接獲本集團一名前僱員於香港特別行政區高等法院就本公司附屬公司Mandarin Films Limited (「**Mandarin Films**」)提出的清盤呈請(「**第二呈請**」)，涉及未支付的薪金。於2025年9月3日，呈請人與本公司已簽署並向高等法院提交同意傳票，撤回第二呈請。

於2025年9月16日，本公司知悉中國華融向深圳市中級人民法院提起民事起訴狀。該法律行動涉及本公司根據融資協議及其項下所訂立其他補充及附帶協議結欠中國華融一家附屬公司中國華融國際控股的債務(包括尚未償還貸款本金、累計利息及違約利息)。在起訴狀中，被告方包括本公司若干附屬公司(即耀田有限公司及鵬豐國際有限公司)以及Keyne Holdings Ltd、錢凌玲女士、朱彼得先生、朱柏衡先生及淮安金潤置業有限公司。

管理層討論及分析(續)

前景

展望2024財年，本集團預期市場仍將充滿波動及不確定性。地緣政治事件及緊張局勢的持續影響、短期經濟前景不明，加上預期利率持續高企，上述種種因素料將對現有湘潭項目造成持續影響。有關情況可能阻礙物業租賃決定及削弱投資意願。

儘管如此，在保交樓專項貸款項下中國政府的支持下，及透過進一步開發平台重整其與債權人的現有債務(「司法重整」)，本集團對湘潭項目未來五至六年的經濟發展仍持審慎樂觀態度。

我們繼續啟動對剩餘湘潭項目二期的開發，2025至2027年新建項目計劃於三至五年內取得預售許可證，以加快現金回流及緩解資金壓力。

物業投資及投資業務方面，市政府出台多項政策及措施，提振經濟復甦及恢復市場信心。中國逐步走出新冠疫情陰霾，商業及會議展會活動亦隨著恢復，酒店於2024年開業後可望取得高入住率。本集團將繼續密切留意市場商機，並於日後擴大高層住宅面積。

流動資金及財務資源

本集團之融資及庫務活動均在企業層面集中管理及監控。本集團之整體庫務及融資政策，側重於管理財務風險，包括利率及外匯風險；及為本公司及其附屬公司提供具成本效益的融資方案。

於2024年6月30日，本集團之流動負債淨額約為2,479,570,000港元(2023年12月31日：2,395,290,000港元)，流動資產約為58,710,000港元(2023年12月31日：61,295,000港元)及流動負債約為2,538,280,000港元(2023年12月31日：2,456,585,000港元)，流動比率約為0.64(2022年12月31日：0.67)。於2024年6月30日，本集團之現金及現金等值項目約為96,000港元(2023年12月31日：76,000港元)。

資本架構

於2024年6月30日，本集團資本虧絀總額約為2,362,834,000港元(2023年12月31日資本總額：2,272,608,000港元)。

管理層討論及分析(續)

借貸及銀行信貸以及集團資產抵押

於2024年6月30日，本集團之尚未償還借貸約為1,458,415,000港元(2023年：1,465,753,000港元)。本集團之銀行借貸約62,280,000港元(2023年：331,361,000港元)乃以本集團賬面淨值約為162,283,000港元(2023年12月31日：167,817,000港元)之投資物業作抵押。

本集團之前股東借款約13,500,000港元於簽署出讓契據後轉讓予一名有關連人士，為無抵押。本集團來自董事之借款約7,380,000港元(2023年：7,380,000港元)為無抵押。

本集團其他借貸約143,603,000港元(2023年：143,622,000港元)以若干關聯人士所簽署就偉恆發展的股權之股份押記及若干待售或發展中物業的股份押記作抵押。本集團之其他借貸約347,280,000港元(2022年：263,085,000港元)以本公司控股股東KEYNE HOLDINGS LTD及若干關聯人士所作出之股份押記以及本公司若干附屬公司作出之股權質押作抵押。

於2023年12月31日，資產負債比率(按借貸除以權益總額計算)約為0.62(2023年：0.70)。

持續經營及應對措施

本集團於2024年6月30日錄得累計虧損5,122,534,000港元及於截至2024年6月30日止六個月錄得經營活動之現金流入淨額32,385,000港元。於同日，本集團借貸總額為1,458,415,000港元，其中即期借貸為1,445,550,000港元，而現金及現金等值項目為96,000港元，及受限制銀行存款為11,000港元。此外，於2024年6月30日，本集團並無根據借貸協議按還款時間表償還與本集團本金額為1,445,550,000港元的若干借貸有關的貸款本金還款及利息付款110,272,000港元。此等狀況連同簡明綜合中期財務報表附註2.1所述的其他事宜，表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

該等情況表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑，因此本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及履行其債務。鑒於此等狀況，本公司董事在評估本集團是否能夠償還其結欠借款以及能否滿足其未來營運資金及融資需求時，已充分考慮本集團之未來流動資金與表現及其可獲得之融資來源。

管理層討論及分析(續)

持續經營及應對措施(續)

本集團已經及將會採取若干措施以管理其流動資金需求及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

1. 本集團已採取措施嚴格控制生產成本及費用，以實現盈利及正向現金流經營；
2. 本集團考慮出售非核心業務及／或金融資產；
3. 本集團考慮收購或開拓新收益來源，以改善本集團的盈利能力；
4. 本集團一直與其法律及財務顧問密切合作，以制定可行的重整方案，旨在解決當前流動資金限制、提升本集團的信貸狀況及保障所有利益相關者的權益；
5. 本集團正積極尋求其他資金來源，包括債務或股本融資的任何可能形式，以改善資本架構及減少整體融資開支。

外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，然而，本集團會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

或然負債

除於簡明綜合中期財務報表附註25所披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。

僱員及薪酬政策

截至2024年6月30日止期間的員工成本約為3,364,000港元(2023年：8,200,000港元)。本集團僱用4名(2023年：10名)員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

中期股息

董事局議決不就截至2024年6月30日止六個月宣派任何中期股息(2023年：無)。

企業管治及其他資料

董事及主要行政人員於本公司或任何相關法團之股份、相關股份及債券中之權益及短倉

於2024年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之現有股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及短倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及短倉，或根據上市規則附錄10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」)須知會本公司及聯交所之權益及短倉，詳情如下：

長倉

本公司每股面值0.01港元的普通股

董事姓名	身份	所持普通股數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 (附註2)
張立先生	實益擁有人	14,655,625 (L)	0.41%(L)

附註：

1. 字母「L」代表該名人士於有關股份之長倉。
2. 百分比乃根據於2024年6月30日已發行股份3,568,790,629股計算得出。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之現有股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之任何權益或短倉，或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

企業管治及其他資料(續)

董事購買股份或債券之權利

於本期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲得利益，而董事或其配偶或18歲以下之子女亦概無可認購本公司證券之任何權利，亦無於本期間內行使任何該等權利。

購股權

本公司已於2013年9月2日採納購股權計劃(「計劃」)。該計劃旨在吸引及挽留有才能之人士為本集團之日後發展而努力；為合資格參與者(「合資格參與者」)提供獎勵，鼓勵其盡力達成本集團之目標，並讓參與者透過其努力及貢獻分享本集團業績。

計劃之合資格參與者為(i)本集團任何成員公司之任何僱員或高級職員(不論為全職或兼職，及包括任何執行董事)；(ii)或本集團任何成員公司之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商；(iv)本集團任何成員公司之任何客戶；(v)本集團任何成員公司發行之任何證券或可兌換為任何證券之證券之任何持有人；(vi)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢或專業服務之任何人士或實體或任何有關實體之任何董事或僱員；及(vii)董事不時釐定已對本集團發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。

企業管治及其他資料(續)

購股權(續)

根據計劃授予本公司合資格參與者之可認購本公司股份之購股權詳情如下：

			購股權數目					佔本公司 已發行 股本概約 百分比 %	
授出日期	行使期	每股 行使價 港元	於2023年 1月1日 尚未行使	回顧期內 已授出	回顧期內 已行使	回顧期內 已註銷／ 失效	於2023年 6月30日 尚未行使		
僱員	2018年1月23日	2018年1月23日至 2028年1月22日	0.362	24,711,625 ⁽¹⁾	—	—	—	24,711,625	0.69
				24,711,625	—	—	—	24,711,625	0.69

附註：

- (1) 本公司股份於緊接購股權授出日期前之收市價為0.355港元。
- (2) 根據計劃可供發行之本公司股份總數為98,846,500股股份，佔本公司於本報告日期之已發行股本約2.77%。
- (3) 除非董事局另行釐定，否則購股權於可行使前並無必須持有的最低期限。
- (4) 於2024年6月30日，本公司已發行股份數目為3,568,790,629股，已用於計算本公司股權的概約百分比。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中之權益及短倉

於2024年6月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司存置之主要股東及其他人士登記冊所記錄，下列人士已知會本公司於本公司已發行股本之相關權益：

長倉

本公司每股面值0.01港元的普通股

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 普通股數目／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註8)
朱柏衡(附註1)	受控制法團權益	2,073,549,197 (L)	58.10%(L)
KEYNE HOLDINGS LTD(附註1)	實益擁有人	2,073,549,197 (L)	58.10%(L)
鄭岳輝(附註2)	受控制法團權益	205,175,000 (L)	5.75%(L)
世通集團有限公司(附註2)	實益擁有人	205,175,000 (L)	5.75%(L)
Jovial Paradise Limited(「JP」) (附註3、4、5及6)	於股份擁有抵押權益之人士	173,121,000 (L)	4.85%(L)
	實益擁有人	70,796,663 (L)	1.98%(L)
	受控制法團權益	2,073,549,197 (L)	58.10%(L)
Unicorn Star Properties Limited(「USP」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Soaring Sky Worldwide Limited(「SSW」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P.(「INFCREF」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Investors III Limited (「INFCI」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
InfraRed Partners LLP(「IP」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Charles II Realisation LLP(「CIIR」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Vervain Consolidated Investments Limited (「VCI」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
豐資源中國發展控股有限公司 (「豐資源中國發展控股」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Vervain Enterprises Limited(「VE」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Crosby Investment Holdings Inc.(「CIH」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
陳慧慧(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Firewave Management Limited(「FM」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
港冠投資有限公司(「港投」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Metro China Holdings Pte Ltd(「MCH」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中之權益及短倉(續)

長倉(續)

本公司每股面值0.01港元的普通股(續)

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 普通股數目／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註8)
Metro Holdings Limited(「MH」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
王鎮(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
王釋賢(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
中國華融國際控股有限公司 (「中國華融國際控股」)(附註6)	於股份擁有抵押權益之人士	2,010,501,197 (L)	56.34%(L)
華融置業有限責任公司 (「華融置業公司」)(附註6)	受控制法團權益	2,010,501,197 (L)	56.34%(L)
中國華融資產管理股份有限公司(附註6)	受控制法團權益	2,010,501,197 (L)	56.34%(L)

附註：

1. 朱柏衡先生為KEYNE HOLDINGS LTD (「KEYNE HOLDINGS」)之唯一股東，被視為於KEYNE HOLDINGS擁有權益之股份中擁有權益。
2. 世通集團有限公司(「世通」)的唯一股東鄭岳輝先生被視為於世通擁有權益之股份中擁有權益。
3. 基於JP於2021年1月4日遞交的權益披露表，JP實益擁有70,796,663股股份並作為於該等股份擁有抵押權益之人士的身份於173,121,000股股份中擁有權益，且被視作於KEYNE HOLDINGS擁有權益之2,073,549,197股股份中擁有權益。
4. 基於(a)陳慧慧於2021年1月4日及IP於2021年1月4日遞交的權益披露表，(i)JP由USP擁有56.23%，而USP由SSW擁有78.26%；(ii)SSW由INFCREF全資擁有，而INFCREF由INFCI(作為其普通合夥人)管理；(iii)INFCI由INFCH全資擁有，而INFCH由IP及VCI分別擁有50%及50%；(iv)IP之主要股東或董事按照CIIR董事之要求行事；(v)VCI由豐資源中國發展控股全資擁有，而豐資源中國發展控股由VE全資擁有；及(vi)VE由CIH全資擁有，而CIH由陳慧慧全資擁有。因此根據證券及期貨條例，USP、SSW、INFCREF、INFCI、INFCH、IP、CIIR、VCI、豐資源中國發展控股、VE、CIH及陳慧慧均於JP擁有權益之股份中擁有權益。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中之權益及短倉(續)

長倉(續)

本公司每股面值0.01港元的普通股(續)

附註：(續)

5. 基於(a)王鎮於2021年1月4日及王釋賢於2021年1月4日遞交的權益披露表，(i) JP由FM擁有43.77%，而FM由港投全資擁有；(ii)港投由MCH全資擁有，而MCH由MH全資擁有；及(iii)MH由王鎮及王釋賢分別擁有35.4%。因此根據證券及期貨條例，FM、港投、MCH、MH、王鎮及王釋賢均於JP擁有權益之股份中擁有權益。
6. 基於中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融資產管理公司」)於2018年12月6日遞交的權益披露表，中國華融國際控股由華融置業公司擁有約88.10%，而華融置業公司由中國華融資產管理公司全資擁有。因此根據證券及期貨條例，中國華融資產管理公司及華融置業公司均被視為於中國華融國際控股擁有權益之股份中擁有權益。
7. 該等百分比乃根據截至2024年6月30日已發行股份3,568,790,629股計算得出。
8. 字母「L」代表該名人士於有關股份及相關股份之長倉。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並無獲通知根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄之於本公司股份或相關股份中有任何其他權益或短倉。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行本公司證券交易之行為守則。在作出具體查詢後，全體現任董事確認，彼等於整個回顧年度及直至本公佈日期一直遵守標準守則所載的規定準則。

企業管治及其他資料(續)

遵守上市規則及上市規則企業管治常規守則

除以下偏離情況外，概無董事知悉任何信息合理顯示本公司於整個回顧年度內並無或曾無遵守上市規則及上市規則附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)下的守則條文(「**守則條文**」)：

上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25及3.27A條

上市規則第3.10(1)條規定，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。上市規則第3.10A條規定，發行人委任的獨立非執行董事人數必須佔董事會成員人數至少三分之一。上市規則第3.21條規定，(其中包括)審核委員會至少由三名成員組成，且審核委員會須由獨立非執行董事擔任主席。上市規則第3.25條規定，發行人必須設立薪酬委員會，並由獨立非執行董事擔任主席，且大部份成員須為獨立非執行董事。

於2024年10月起至今止期間，由於顧凱夫先生及鄧炳森先生分別於2024年10月8日及2025年4月15日辭任獨立非執行董事，故並未遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25及3.27A條之規定。

守則條文第A.5.1條

企業管治守則守則條文第A.5.1條規定，發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，且成員大多數由獨立非執行董事組成。

於2024年10月起至今止期間，由於顧凱夫先生及鄧炳森辭任，故並未遵守守則條文第A.5.1條。

刊發年度業績及年報

本經審核年度業績公佈已於聯交所及本公司網站刊載。年報將於適當時候寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站刊載。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將就即將舉行的股東週年大會的日期及暫停辦理本公司股份過戶登記日期另行刊發公佈。

企業管治及其他資料(續)

復牌指引

聯交所已向本公司施加復牌指引，詳載於本公佈內綜合財務報表「編製基準」一節。

本公司正採取適當措施糾正導致暫停買賣的問題及按聯交所滿意之方式完全遵守上市規則，推動股份獲准恢復買賣。於2025年9月19日，本公司向聯交所呈交復牌建議(「復牌建議」)。本公司現正處理聯交所有關復牌建議之查詢。

有關復牌進度之詳情，請參閱本公司日期為2024年7月4日、2024年10月7日、2024年10月23日、2025年1月6日、2025年4月7日及2025年9月22日之公佈。本公司將於適當時候作出進一步公佈，以知會其股東及公眾人士有關此事宜之發展。

於本公佈日期，本公司正致力達致復牌，並正採取適當步驟以達成復牌條件。本公司將於適當時候知會本公司股東及公眾人士(其中包括)有關進度。

繼續暫停買賣

本公司股份已自2024年4月2日上午9時正於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。本公司將於適當時候作出進一步公佈，以知會其股東及公眾人士最新發展。

股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

鳴謝

本人謹代表董事局，向本集團盡忠職守之全體員工致以衷心感謝。此外，本人亦向本公司各位股東、投資者以及客戶一直以來的支持致以由衷謝意。

承董事局命
金奧國際股份有限公司
執行董事兼行政總裁
俞超

香港，2025年9月30日