

# 金奧國際股份有限公司

## KEYNE LTD

(前稱為九號運通有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00009



中期報告  
2021



# 目 錄

|                |    |
|----------------|----|
| 公司資料           | 2  |
| 簡明綜合損益表        | 3  |
| 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       | 32 |
| 企業管治及其他資料      | 38 |

## 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)  
向俊杰先生

### 獨立非執行董事：

徐沛雄先生  
鄧炳森先生  
趙善能先生

### 公司秘書

曾穎雯女士

### 授權代表

錢凌玲女士  
張立先生

### 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  
趙善能先生

### 薪酬委員會

趙善能先生(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  
趙善能先生

### 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  
皇后大道東183號  
合和中心  
54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  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期  
41樓4101室

### 公司網址

[www.keyneltld.com](http://www.keyneltld.com)

金奧國際股份有限公司(前稱為九號運通有限公司) (「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2021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2021年6月30日止六個月

|                |    | 截至6月30日止六個月            |                        |
|----------------|----|------------------------|------------------------|
|                | 附註 | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收益             | 5  | 9,811                  | 15,231                 |
| 銷售成本           |    | (1,159)                | (8,746)                |
| 毛利             |    | 8,652                  | 6,485                  |
| 其他收入           |    | 212                    | 316                    |
| 於一間聯營公司投資之減值虧損 |    | —                      | (7,513)                |
| 發展中物業撇減        |    | —                      | (23,834)               |
| 行政支出           |    | (19,337)               | (21,753)               |
| 銷售及營銷支出        |    | (4,292)                | (1,716)                |
| 經營虧損           | 8  | (14,765)               | (48,015)               |
| 融資收入           | 7  | 564                    | 147                    |
| 融資成本           | 7  | (139,236)              | (68,005)               |
| 融資成本—淨額        | 7  | (138,672)              | (67,858)               |
| 應佔聯營公司溢利       |    | 633                    | 1,063                  |
| 除所得稅前虧損        |    | (152,804)              | (114,810)              |
| 所得稅支出          | 9  | (555)                  | (819)                  |
| 本公司擁有人應佔期內虧損   |    | (153,359)              | (115,629)              |
| 每股虧損           | 11 |                        |                        |
| 基本             |    | (4.30)港仙               | (3.24)港仙               |
| 攤薄             |    | (4.30)港仙               | (3.24)港仙               |

**簡明綜合損益及其他全面收入表**  
截至2021年6月30日止六個月

|                       | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 本公司擁有人應佔期內虧損          | (153,359)              | (115,629)              |
| 其他全面收入：               |                        |                        |
| <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         | 10,727                 | (13,088)               |
| 採用權益法入賬應佔聯營公司之其他全面收入  | 11                     | (102)                  |
| 期內其他全面收入，扣除稅項         | 10,738                 | (13,190)               |
| 本公司擁有人應佔期內全面收入／(虧損)總額 | (142,621)              | (128,819)              |

## 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

|                    | 附註 | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                                 |                                 |
| 物業、廠房及設備           |    | 473,839                         | 397,281                         |
| 使用權資產              | 12 | 3,346                           | 5,263                           |
| 土地使用權              |    | 40,424                          | 44,083                          |
| 投資物業               | 13 | 209,311                         | 207,390                         |
| 於聯營公司之投資           | 14 | 258,447                         | 257,790                         |
| 按金、預付款項及其他應收款項     |    | 1,442                           | 1,390                           |
| <b>非流動資產總值</b>     |    | <b>986,809</b>                  | <b>913,197</b>                  |
| <b>流動資產</b>        |    |                                 |                                 |
| 待出售或發展中物業及其他合約成本   |    | 2,017,561                       | 1,770,026                       |
| 應收租金               | 15 | 7,796                           | 8,101                           |
| 按金、預付款項及其他應收款項     |    | 392,908                         | 350,176                         |
| 於一間金融機構之已質押存款      |    | 36,906                          | 36,567                          |
| 受限制銀行存款            |    | 29,858                          | 40,800                          |
| 現金及現金等值項目          |    | 9,590                           | 9,687                           |
| <b>流動資產總值</b>      |    | <b>2,494,619</b>                | <b>2,215,357</b>                |
| <b>流動負債</b>        |    |                                 |                                 |
| 應付貿易款項             | 16 | 68,981                          | 57,540                          |
| 其他應付款項、應計費用及已收按金   |    | 670,517                         | 649,858                         |
| 租賃負債               | 17 | 1,041                           | 4,915                           |
| 合約負債               |    | 905,004                         | 404,962                         |
| 應付一間聯營公司款項         |    | 24,158                          | 7,663                           |
| 借貸                 | 18 | 1,663,024                       | 1,714,914                       |
| 應付稅項               |    | 2,374                           | 2,566                           |
| <b>流動負債總值</b>      |    | <b>3,335,099</b>                | <b>2,842,418</b>                |
| <b>流動(負債)/資產淨值</b> |    | <b>(840,480)</b>                | <b>(627,061)</b>                |
| <b>資產總值減流動負債</b>   |    | <b>146,329</b>                  | <b>286,136</b>                  |

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於2021年6月30日

|                    | 附註 | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動負債</b>       |    |                                 |                                 |
| 租賃負債               | 17 | 2,504                           | 619                             |
| 已收按金               |    | 2,082                           | 2,598                           |
| 借貸                 | 18 | 675                             | 1,075                           |
| 遞延稅項負債             |    | 157,160                         | 155,315                         |
| <b>非流動負債總值</b>     |    | <b>162,421</b>                  | 159,607                         |
| <b>(負債)／資產淨值</b>   |    | <b>(16,092)</b>                 | 126,529                         |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b>  |    |                                 |                                 |
| 已發行股本              | 19 | 35,688                          | 35,688                          |
| 儲備                 |    | (51,780)                        | 90,841                          |
| <b>(股本虧絀)／權益總值</b> |    | <b>(16,092)</b>                 | 126,529                         |

## 簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

|                          | 已發行<br>股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 繳入盈餘 <sup>1</sup><br>千港元 | 可換股票<br>據之權益<br>部分<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 | 特殊儲備 <sup>2</sup><br>千港元 | 購股權<br>儲備<br>千港元 | 其他儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|--------------------------|------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|-------------|--------------------------|------------------|-------------|-------------|-----------|
| 於2020年1月1日之結餘            | 35,688           | 2,174,200   | 459,047                  | –                         | (45,088)    | 17,926                   | 4,362            | (166)       | (1,948,332) | 697,637   |
| 期內虧損                     | –                | –           | –                        | –                         | –           | –                        | –                | –           | (115,629)   | (115,629) |
| 其他全面收入                   | –                | –           | –                        | –                         | (13,088)    | –                        | –                | (102)       | –           | (13,190)  |
| 期內全面收入總額                 | –                | –           | –                        | –                         | (13,088)    | –                        | –                | (102)       | (115,629)   | (128,819) |
| 提早贖回可換股票據                | –                | –           | –                        | –                         | –           | –                        | –                | –           | –           | –         |
| 期內權益變動                   | –                | –           | –                        | –                         | (13,088)    | –                        | –                | (102)       | (115,629)   | (128,819) |
| 於2020年6月30日之結餘<br>(未經審核) | 35,688           | 2,174,200   | 459,047                  | –                         | (58,176)    | 17,926                   | 4,362            | (268)       | (2,063,961) | 568,818   |
| 於2021年1月1日之結餘            | 35,688           | 2,174,200   | 459,047                  | –                         | (19,522)    | 17,926                   | 4,362            | 349         | (2,545,521) | 126,529   |
| 期內虧損                     | –                | –           | –                        | –                         | –           | –                        | –                | –           | (153,359)   | (153,359) |
| 其他全面收入                   | –                | –           | –                        | –                         | 10,727      | –                        | –                | 11          | –           | 10,738    |
| 期內全面收入總額                 | –                | –           | –                        | –                         | 10,727      | –                        | –                | 11          | (153,359)   | (142,621) |
| 期內權益變動                   | –                | –           | –                        | –                         | 10,727      | –                        | –                | 11          | (153,359)   | (142,621) |
| 於2021年6月30日之結餘<br>(未經審核) | 35,688           | 2,174,200   | 459,047                  | –                         | (8,795)     | 17,926                   | 4,362            | 360         | (2,698,880) | (16,092)  |

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

## 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

|                        | 截至6月30日止六個月            |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 經營活動所用現金淨額             | 261,358                | (62,472)               |
| 投資活動(所用)／所得現金流量        |                        |                        |
| 購置物業、廠房及設備             | (68,072)               | (30,308)               |
| 向一間聯營公司出資              | —                      | (2)                    |
| 來自一間聯營公司之墊款            | 16,489                 | —                      |
| 已抵押銀行存款減少／(增加)         | (198)                  | —                      |
| 受限制銀行存款減少／(增加)         | 7,706                  | 4,464                  |
| 已收利息                   | 3,489                  | 68                     |
| 投資活動(所用)／所得現金淨額        | (40,586)               | (25,778)               |
| 融資活動(所用)／所得現金流量        |                        |                        |
| 借貸所得款項                 | 72,548                 | 305,521                |
| 償還借貸                   | (126,583)              | (197,895)              |
| 支付租賃負債                 | (2,838)                | (2,645)                |
| 租賃負債之已付利息              | (224)                  | (440)                  |
| 借貸之已付利息及承諾費用           | (163,686)              | (21,446)               |
| 融資活動所得現金淨額             | (220,783)              | 83,095                 |
| 現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額    | (11)                   | (5,155)                |
| 期初之現金及現金等值項目           | 9,687                  | 2,683                  |
| 外匯匯率變動之影響，淨額           | (86)                   | 5,754                  |
| 期末之現金及現金等值項目           | 9,590                  | 3,282                  |
| 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 | 9,590                  | 3,282                  |

## 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(前稱為九號運通有限公司) (「**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銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

根據2020年1月15日通過之特別決議案及百慕達公司註冊處於2020年2月5日授出之批准，本公司之英文名稱由「Nine Express Limited」更改為「KEYNE LTD」以及採納新中文名稱「金奧國際股份有限公司」(僅供識別)以取代本公司現有之中文第二名稱「九號運通有限公司」。

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2021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2020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。

## 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

於2021年6月30日，本集團錄得累計虧損2,698,880,000港元(2020年12月31日：2,545,521,000港元)，經營活動之現金流入淨額為261,358,000港元(截至2020年6月30日止六個月：經營活動之現金流出淨額為62,472,000港元(未經審核))。於同日，本集團借貸總額為1,663,699,000港元(2020年12月31日：1,715,989,000港元)，其中即期借貸為1,663,024,000港元(2020年12月31日：1,714,914,000港元)，現金及現金等值項目則為9,590,000港元(2020年12月31日：9,687,000港元)，以及受限制銀行存款為29,858,000港元(2020年12月31日：40,800,000港元)。

於2021年6月30日，本金總額為1,155,192,000港元之若干借貸中有本金金額為約1,227,368,000港元及應付利息為39,922,000港元之若干借貸(「逾期借貸」)逾期未付。

本集團已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 於2021年6月30日之後，本集團及關連擔保人(作為上市公司融資協議訂約方)訂立上市公司融資協議；
- (ii) 湘潭項目物業預計於2021年下半年進一步帶來龐大銷售額。整體而言，本集團預期於取得預售許可證後開始逐步推出一個大型項目；
- (iii) 鑒於新冠肺炎疫情，本集團密切監察最新發展，並將不時評估疫情以及政府應對的任何刺激措施對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

董事(包括審核委員會成員)已審閱由管理層制定之本集團現金流預測。現金流預測涵蓋自2021年6月30日起計十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於2021年6月30日起計十二個月期間之經營所需及履行其到期財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

## 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)

由於採取上述措施，管理層相信，延遲償還本金及利息的借貸的貸款人將不會強制執行使其權利要求立即還款。

雖有上文所述，但本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否維持持續經營，將取決於本集團透過以下渠道獲得充足融資及經營現金流之能力：

- (i) 就(a)預定於2021年6月30日後年度償還(無論按原協議或現有安排)；(b)因本集團未於預定還款日期或之前償還貸款本金或利息而於2021年6月30日逾期未付；及(c)於2021年6月30日後年度成為或可能成為逾期之借貸而言，成功與貸款人進行磋商，從而重續或延長還款至2021年6月30日以後；
- (ii) 成功與本集團當前貸款人維持良好關係，使有關貸款人不會採取任何措施要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸；
- (iii) 於需要時成功獲得額外之新融資來源；
- (iv) 成功加快發展中物業及竣工物業之預售及銷售步伐，並控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；及
- (v) 成功處理新冠肺炎疫情以及政府應對的任何刺激措施不時對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及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。該等調整之影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 3 重大會計政策變動

於當前報告期間，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈的下列經修訂香港會計準則及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，有關準則與編製本集團未經審核簡明綜合財務報表相關：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 利率基準改革－第二階段  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號  
及香港財務報告準則第16號(修訂本)  
香港財務報告準則第16號(修訂本) 與Covid-19相關的租金減免

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對當前及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則：

|                                  |                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 會計指引第5號(修訂本)                     | 共同控制合併的合併會計處理 <sup>1</sup>                        |
| 香港財務報告準則第17號                     | 保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>                            |
| 香港會計準則第1號<br>(修訂本)               | 負債分類為流動及非流動或香港詮釋第5<br>號(2020年)之有關修訂本 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                   | 會計政策的披露 <sup>2</sup>                              |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                   | 會計估計的定義 <sup>2</sup>                              |
| 香港會計準則第16號<br>(修訂本)              | 物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款<br>項 <sup>1</sup>              |
| 香港會計準則第37號(修訂本)                  | 虧損性合約－履行合約之成本 <sup>1</sup>                        |
| 香港會計準則第3號(修訂本)                   | 提述概念框架 <sup>1</sup>                               |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號<br>(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間之資<br>產出售或投入 <sup>3</sup>         |
| 香港財務報告準則(修訂本)                    | 2018年－2020年香港財務報告準則年度改<br>善 <sup>1</sup>          |

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期待定

董事預期所有公佈將會於公佈生效日期或之後開始之首個期間在本集團之會計政策中採用。預期新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團簡明綜合中期財務報表造成重大影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 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2020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。

### 5 收益

本集團的業務及主要收益來源與截至2020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            |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(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               | —                      | 7,623                  |
| 來自其他來源之外部收益           | 9,811                  | 7,608                  |
| 總額                    | 9,811                  | 15,231                 |

## 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－(i)物業租務，(ii)物業及酒店發展以及(iii)集中供熱業務所組成。

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2021年6月30日止六個月(未經審核)

|                       | 物業租務<br>千港元 | 物業及<br>酒店發展<br>千港元 | 集中供熱<br>業務<br>千港元 | 總額<br>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           | 9,811       | —                  | —                 | 9,811     |
| 收益總額                  | 9,811       | —                  | —                 | 9,811     |
| 分部業績                  | 5,034       | (8,159)            | 623               | (2,502)   |
| 未分配公司支出               |             |                    |                   | (11,630)  |
| 融資收入                  |             |                    |                   | 564       |
| 融資成本                  |             |                    |                   | (139,236) |
| 除所得稅前虧損               |             |                    |                   | (152,804) |
| 所得稅支出                 |             |                    |                   | (555)     |
| 期內虧損                  |             |                    |                   | (153,359) |

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 6 分部資料(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

|                       | 物業租務<br>千港元 | 物業及<br>酒店發展<br>千港元 | 集中供熱<br>業務<br>千港元 | 總額<br>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               | —           | 7,623              | —                 | 7,623     |
| 來自其他來源之外部收益           | 7,608       | —                  | —                 | 7,608     |
| 收益總額                  | 7,608       | 7,623              | —                 | 15,231    |
| 分部業績                  | 3,577       | (32,896)           | (6,460)           | (35,779)  |
| 未分配公司支出               |             |                    |                   | (11,173)  |
| 融資收入                  |             |                    |                   | 147       |
| 融資成本                  |             |                    |                   | (68,005)  |
| 除所得稅前虧損               |             |                    |                   | (114,810) |
| 所得稅支出                 |             |                    |                   | (819)     |
| 期內虧損                  |             |                    |                   | (115,629) |

## 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2021年6月30日及2020年12月31日之分部資產：

#### 於2021年6月30日(未經審核)

|         | 物業租務<br>千港元 | 物業及<br>酒店發展<br>千港元 | 集中供熱<br>業務<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|---------|-------------|--------------------|-------------------|-----------|
| 分部資產    | 219,869     | 2,958,814          | –                 | 3,178,683 |
| 未分配公司資產 |             |                    | 44,297            | 44,297    |
| 於聯營公司投資 | 691         | –                  | 257,757           | 258,448   |
| 資產總額    |             |                    |                   | 3,481,428 |

#### 於2020年12月31日(經審核)

|         | 物業租務<br>千港元 | 物業及<br>酒店發展<br>千港元 | 集中供熱<br>業務<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|---------|-------------|--------------------|-------------------|-----------|
| 分部資產    | 218,024     | 2,595,898          | –                 | 2,813,922 |
| 未分配公司資產 |             |                    | 56,842            | 56,842    |
| 於聯營公司投資 | 678         | –                  | 257,112           | 257,790   |
| 資產總額    |             |                    |                   | 3,128,554 |

## 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            |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|
|                     | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 融資成本：               |                        |                        |
| 須於五年內全數償還之銀行借貸利息    | 24,782                 | 6,705                  |
| 其他借貸之利息             | 132,850                | 73,589                 |
| 租賃負債之融資費用           | 234                    | 440                    |
| 外匯匯兌差額，淨值           | 990                    | (849)                  |
|                     | 158,856                | 79,885                 |
| 減：合資格資產資本化金額        | (19,620)               | (11,880)               |
| 融資成本總額              | 139,236                | 68,005                 |
| 融資收入：               |                        |                        |
| 短期銀行存款利息收入          | (309)                  | (68)                   |
| 來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收入 | (255)                  | (79)                   |
| 融資收入總額              | (564)                  | (147)                  |
| 融資成本－淨額             | 138,672                | 67,858                 |

## 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            |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|
|                     | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 核數師酬金               | 870                    | 945                    |
| 出售物業之成本*            | —                      | 7,623                  |
| 產生租金收入之投資物業之直接經營開支* | 1,159                  | 1,122                  |
| 租賃開支—租期為12個月之內的短期租賃 | 303                    | 200                    |
| 折舊—自有資產             | 622                    | 306                    |
| 折舊—使用權資產^           | 2,358                  | 2,548                  |
| 專業費用                | 1,686                  | 3,507                  |

\* 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」。

^ 由於一項使用權資產為本集團提供予其僱員之員工住房，故該使用權資產折舊約249,000港元計入「工資及薪金」中。

### 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% (2020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            |                        |
|--------|------------------------|------------------------|
|        | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 即期稅項   | 149                    | 386                    |
| 遞延稅項   | 406                    | 433                    |
| 稅項支出總額 | 555                    | 819                    |

## 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(2020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 |           |
|--------------|-------------|-----------|
|              | 2021年       | 2020年     |
|              | 千港元         | 千港元       |
|              | (未經審核)      | (未經審核)    |
| 虧損數字計算如下：    |             |           |
| 為計算每股基本虧損之虧損 | (153,359)   | (115,629) |

|                    | 截至6月30日止六個月 |           |
|--------------------|-------------|-----------|
| 股份數目(千股)           | 2021年       | 2020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 |

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 |           |
|-------------------------|-------------|-----------|
|                         | 2021年       | 2020年     |
|                         | 千港元         | 千港元       |
|                         | (未經審核)      | (未經審核)    |
| 為計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔之期內虧損 | (153,359)   | (115,629) |

#### (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2021年及2020年6月30日止期間，本公司有一類(2020年：一類)可攤薄的潛在普通股：購股權(2020年：購股權)。

就購股權而言，根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。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2021年及2020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2021年及2020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 使用權資產

|           | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 按成本入賬之樓宇： |                                 |                                 |
| 於1月1日     | 5,181                           | 10,799                          |
| 添置        | —                               | —                               |
| 折舊        | (2,856)                         | (5,628)                         |
| 匯兌調整      | 1,021                           | 92                              |
|           | <b>3,346</b>                    | <b>5,263</b>                    |

### 13 投資物業

於2021年6月30日，本集團賬面淨值為約209,311,000港元(2020年：207,390,000港元)之投資物業已作抵押以擔保授予一名有關連人士之借款(附註22(i))。

### 14 於聯營公司之投資

|             | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 非上市投資：      |                                 |                                 |
| 應佔資產淨值      | 224,967                         | 224,323                         |
| 商譽          | 1,040,373                       | 1,040,373                       |
| 給予一間聯營公司之貸款 | 1,167                           | 1,165                           |
| 累計減值虧損      | (998,145)                       | (1,018,205)                     |
| 匯兌調整        | (9,915)                         | 10,134                          |
|             | <b>258,447</b>                  | <b>257,790</b>                  |

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。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 15 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：

|       | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至90日 | 7,796                           | 8,101                           |

本集團之政策為一般給予其貿易客戶介乎90至120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。

### 16 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：

|          | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至90日    | 53,230                          | 43,841                          |
| 91至180日  | 2,519                           | 9,514                           |
| 181至365日 | 10,419                          | 1,397                           |
| 1年以上     | 2,813                           | 2,788                           |
|          | 68,981                          | 57,540                          |

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 17 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

|                   | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 最低租賃付款總額：         |                                 |                                 |
| 於一年內到期            | 3,430                           | 5,196                           |
| 於第二至第五年到期         | 248                             | 626                             |
|                   | 3,678                           | 5,822                           |
| 租賃負債的未來融資費用       | (133)                           | (288)                           |
| 租賃負債的現值           | 3,545                           | 5,534                           |
| 最低租賃付款的現值：        |                                 |                                 |
| 於一年內到期            | 1,041                           | 4,915                           |
| 於第二至第五年到期         | 2,504                           | 619                             |
|                   | 3,545                           | 5,534                           |
| 減：計入流動負債於一年內到期的部分 | (1,041)                         | (4,915)                         |
| 計入流動負債於一年後到期的部分   | 2,504                           | 619                             |

截至2021年6月30日止六個月，有關租賃的現金流出總額為6,052,000港元(2020年：3,285,000港元)。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團就兩項辦公室及一項員工住房訂立租賃。本集團認為於租賃開始日期不會行使任何續租或終止選擇權。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 18 借貸

|                    | 到期日                    | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>流動</b>          |                        |                                 |                                 |
| 銀行借貸－有抵押(附註i)      | 2022年12月               | 72,176                          | 116,091                         |
| 其他借貸－有抵押(附註ii)     | 按要求                    | 257,406                         | 260,501                         |
| 有關連人士借貸－無抵押(附註iii) | 2021年12月               | 13,500                          | 13,500                          |
| 其他借貸－無抵押(附註iv)     | 按要求                    | 117,581                         | 50,468                          |
| 其他借貸－有抵押(附註v)      | 按要求                    | 143,690                         | 147,307                         |
| 其他借貸－有抵押(附註vi)     | 2022年5月、6月及<br>2023年1月 | 754,096                         | 825,232                         |
| 其他借貸－無抵押(附註vii)    | 2021年12月               | 3,841                           | 3,841                           |
| 銀行借貸－有抵押(附註ix)     | 2023年6月                | 300,734                         | 297,974                         |
|                    |                        | <b>1,663,024</b>                | <b>1,714,914</b>                |
| <b>非流動</b>         |                        |                                 |                                 |
| 銀行借貸－有抵押(附註i)      | 2022年12月               | —                               | —                               |
| 其他借貸－有抵押(附註vi)     | 2022年5月、6月及<br>2023年1月 | —                               | —                               |
| 其他借貸－無抵押(附註vii)    | 2022年6月                | 675                             | 1,075                           |
|                    |                        | <b>675</b>                      | <b>1,075</b>                    |
|                    |                        | <b>1,663,699</b>                | <b>1,715,989</b>                |

- (i) 於2021年6月30日，本集團之銀行借貸約72,176,000港元(2020年：116,091,000港元)以本集團賬面淨額分別為40,424,000港元(2020年：44,083,000港元)及472,821,000港元(2020年：396,084,000港元)的土地使用權及在建工程作抵押。根據償還條款，銀行借貸須於2016年至2021年期間內分期償還。該銀行借貸按中國人民銀行就金融機構授予之五年期以上貸款所釐定基準利率的年利率(2020年：相同)計息。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 18 借貸(續)

- (ii) 於2021年6月30日，本集團之其他借貸約257,406,000港元(2020年：260,501,000港元)按年利率8%(2020年：相同)計息，並須於2018年至2021年期間內分期償還。於2021年6月30日，本金額約29,004,000港元(2020年：32,563,000港元)已逾期。<sup>^</sup>

其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 於耀田有限公司及鵬豐國際有限公司等本集團兩家附屬公司之股權；
  - (b) 對本公司主要股東Keyne Holdings Limited所擁有本公司2,010,501,197股(2020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) 由三家關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太置業有限公司(「揚州亞太」)及南京金高房地產開發有限公司(「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。
- (iii) 於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸約13,500,000港元為無抵押及免息並須於2021年12月償還。
- (iv) 於2021年6月30日及2020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。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 18 借貸(續)

- (v) 於2021年6月30日，本集團之其他借貸約143,690,000港元(2020年：147,307,000港元)為有抵押及有擔保(2020年：相同)。<sup>^</sup>

管理層估計，經採取所載措施及努力確保不會進一步延遲償還本金及利息，該等重新分類之其他借貸之還款日期可能恢復至其各自原先的還款日期(均於2020年12月31日之後)。

其他借貸乃由以下各項抵押及擔保：

- (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(2020年：相同)；
- (b) 由上海金大地投資有限公司(「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(2020年：相同)。該等公司之控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；
- (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)簽署之若干待售或發展中物業。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 18 借貸(續)

- (vi) 於2021年6月30日，本集團分別原定於2022年5月、6月及2023年1月(2020年：相同)到期之其他借貸合共約754,096,000港元(2020年：825,232,000港元)乃按年利率12%計息，並將分期償還。

其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨值約為1,996,824,000港元(2020年：1,446,902,000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) 本集團賬面淨值為約40,424,000港元(2020年：44,083,000港元)之土地使用權及賬面淨值約472,821,000港元(2020年：396,084,000港元)之在建工程；及
  - (e) 賬面值約36,906,000港元(2020年：36,567,000港元)之已質押存款。
- (vii) 於2021年6月30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2021年12月31日或之前償還。
- (viii) 於2021年6月30日，本集團來自有關連人士之其他借貸按年利率5%計息、無抵押及須於2022年6月償還。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 18 借貸(續)

- (ix) 於2021年6月30日，本集團約300,734,000港元銀行借貸之到期日為2021年6月，按年利率9.5%計息及將分期償還。本集團已與銀行磋商將貸款延期至2023年6月。於2021年6月30日，該等磋商尚未達成結論，惟有望於2021年8月達成。

銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值約209,311,000港元(2020年：207,390,000港元)的投資物業；
- (b) 本公司董事錢凌玲女士持有的物業；
- (c) 由上海金大地、南京金高、揚州亞太與本公司簽訂之公司擔保。該等公司的控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；
- (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) 由本集團兩家附屬公司(包括湖南九華及東方酒店)簽訂之公司擔保。

\* 僅供識別

- ^ 年內，2021年6月30日賬面值分別為約257,406,000港元及143,690,000港元的其他借貸已分別於2021年1月及2020年11月／12月到期及違約。於該情況下，本公司董事已知會貸款人，並開始與相關公司重新磋商貸款期。截至批准刊發綜合財務報表當日，有關磋商仍在進行中。該貸款於2021年6月30日分類為流動負債。本公司董事相信彼等與貸款人的磋商最終將可成功取得成果。在任何情況下，倘貸款人要求即時償還貸款，本公司董事相信公司有足夠之備用融資來源，以確保本集團之持續業務運作不會受到威脅。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 19 股本

|                            | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 法定股本：                      |                                 |                                 |
| 100,000,000,000股(2020年：相同) |                                 |                                 |
| 每股面值0.01港元(2020年：相同)之普通股   | 1,000,000                       | 1,000,000                       |
| 已發行及繳足股本：                  |                                 |                                 |
| 3,568,790,629股(2020年：相同)   |                                 |                                 |
| 每股面值0.01港元(2020年：相同)之普通股   | 35,688                          | 35,688                          |

截至2021年6月30日止六個月本公司股本並無任何變動。

### 20 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2021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<br>1月23日 | 2018年<br>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2021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)

### 21 承擔

#### (a) 租賃承擔

##### (i) 作為出租人

本集團根據不可撤銷租約安排出租其投資物業，協商租期介乎1至13年。租賃條款一般為要求租戶支付押金並根據通行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶的不可撤銷租賃而可於下列期間收取之未來最低租賃款項總額如下：

|          | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內      | 19,479                          | 16,949                          |
| 一年以上至兩年內 | 14,986                          | 17,458                          |
| 兩年以上至三年內 | 17,543                          | 17,543                          |
| 三年以上至四年內 | 17,898                          | 17,830                          |
| 四年以上至五年內 | 18,462                          | 18,438                          |
| 五年後      | 29,135                          | 30,463                          |
|          | <b>117,503</b>                  | <b>118,681</b>                  |

##### (ii) 作為承租人

於報告期末，短期租賃的租賃承擔如下：

|     | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| 一年內 | <b>104</b>                      | <b>136</b>                      |

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團租賃若干員工住房及停車場，租期少於12個月，該等租賃合資格以香港財務報告準則第16號項下的短期租賃豁免入賬。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 21 承擔(續)

#### (b) 資本承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之資本承擔如下：

|                     | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 已訂約但未撥備：<br>物業及酒店發展 | 2,974,116                       | 2,054,739                       |

### 22 有關連人士披露

#### (i) 有關連人士交易

於2019年12月31日，由成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)持有之賬面淨值為223,489,000港元之投資物業已抵押作為授予有關連人士揚州亞太之受託銀行借貸人民幣500,000,000元之擔保。揚州亞太已悉數償還受託銀行借貸，而銀行已解除成都中發所持有投資物業之抵押。揚州亞太之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的關連交易。進一步詳情已於本公司過往公佈披露。

#### (ii) 主要管理人員薪酬

截至2021年6月30日止六個月董事之酬金包括短期福利1,792,000港元(2020年：1,755,000港元)。董事酬金乃參照市場條款、個人責任及表現釐定。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 23 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。倘賣方未能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。

除上文所述者外，本集團於2021年6月30日及2020年12月31日並無重大或然負債。

### 24 批准簡明綜合中期財務報表

董事局於2021年8月26日批准及授權刊發該等簡明綜合中期財務報表。

## 管理層討論及分析

2021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」)、(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2021年6月30日止六個月，本集團錄得收益約9,811,000港元(2020年：15,231,000港元)。由於租金減免，導致物業租金收入對總收益的貢獻增加至約9,811,000港元(2020年：7,608,000港元)。上半年概無銷售物業(2020年：7,623,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為153,359,000港元(2020年：115,629,000港元)。每股基本虧損約為4.30港仙(2020年：3.24港仙)。董事局不建議就截至2021年6月30日止六個月派付股息(2020年：無)。於2021年6月30日，現金及現金等值項目約為9,590,000港元(2020年12月31日：9,687,000港元)。

### 業務回顧

#### (i) 湘潭項目

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等。

截至2021年6月30日，本集團已預售，包括獨棟別墅，總銷售面積約31,372平方米，預計將從物業項目中獲得預售所得款項約198,928,000港元。所有聯排別墅已於去年交付予客戶。

2021年上半年，本集團已開始興建獨棟別墅，並於2021年下半年取得有關預售許可證，從而進一步向本集團提供穩健現金流量，以進一步投入資源開發項目。展望2021年下半年，本集團將加快建設剩餘的第二期可售面積達404,385平方米高層住宅的商品房。

今年下半年，本集團將加快高層住宅的施工和銷售，爭取在今年年底將相關產品推出市場。高層住宅產品的陸續推出和快速去化，有效補充了項目現金流，將進一步改善本集團的財務狀況。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### (ii) 成都項目

截至2021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2021年6月30日止六個月，物業租賃錄得收益約9,811,000港元(2020年：7,608,000港元)。租金收入增加乃主要由於租金減免所致。

#### (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。此外，國務院印發的《2014-2015年節能減排低碳發展行動方案的通知》亦指出，以前的分散性燃煤鍋爐制度須逐漸淘汰，同時發展集中供熱。

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。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### (iii) 集中供熱業務(續)

截至2021年6月30日，本集團透過約4.6公里(2020年：相同)的蒸汽輸送管道為虎門鎮約33(2020年：相同)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23,338,000港元(2020年：19,109,000港元)，較上一報告期間增加22.2%。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。

### 融資活動及報告期後事項

根據本集團與中國華融資產管理股份有限公司(北京市分公司)早前達成的還款協定，本集團已經償還有關尚未償還利息人民幣70,895,000元。現已簽訂新的補充協定，將還款日期分別延期至2022年5月19日及2022年6月25日。

於2020年1月22日，本集團取得中國華融資產管理股份有限公司(北京市分公司)本金金額為人民幣330,000,000元的借貸，本集團分別償還本金及利息人民幣66,000,000元及人民幣114,345,000元。

於該情況下，本公司董事已知會中國華融資產管理股份有限公司，並開始與相關公司重新磋商貸款期。截至批准刊發綜合財務報表當日有關磋商仍在進行中。

本集團持有東海國際金融控股有限公司(「東海」)發行的1,900萬美元有息擔保票據，其中950萬美元票據於2020年11月23日到期，及1,000萬美元票據於2020年12月7日到期。於本報告日期之後，本集團已於2020年償還120萬美元，並於2021年償還50萬美元。

於2021年6月，本公司要求將尚未償還貸款融資的還款時間延期兩至三年。於本報告日期，本公司仍在等待東海批准最終條款，預計將於2021年8月底之前取得其批准。

## 管理層討論及分析(續)

### 融資活動及報告期後事項(續)

於2020年12月2日，本公司已取得浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行(「稠州銀行」)本金額為人民幣250,000,000元的借貸。

本金額人民幣120百萬元已於2021年3月底之前到期，本集團成功將還款期延長至2021年4月底。餘下本金額人民幣130百萬元已於2021年6月底之前到期。稠州銀行已同意給予本集團更多時間處理還款事宜，且不會強制執行抵押物業，亦不會對本集團提起法律行動。該貸款將予延期，惟於2021年8月仍在進行磋商。

### 前景

今年上半年，受新冠疫情的影響，全球經濟遭受重創，失業人數飆升，金融市場動盪。中國政府由於採取了堅決果斷的疫情防控措施，因此經濟遭受的損失相對較小。集團將深耕長沙和湘潭房地產市場，加大對現有湘潭專案的開發力度，力爭於2022年之前開展酒店業務，加快銷售，加快資金回流，緩解資金壓力。同時，為保證長期可持續發展，在土地儲備方面，本集團將積極在城市基本面較好的二線城市、發展潛力較大的都市圈、城市群尋找拿地、併購的機會。

2021年，本集團將加大資金投入，配合大灣區相關規劃，加快蒸汽輸送管道的鋪設工作，配合陸續出臺的嚴格監管政策。集團相信將有更多客戶投向具成本效益的蒸汽供熱，長遠而言能帶來持續性收益。

展望2021年，隨著全球經濟復甦、新冠肺炎疫苗可供廣泛接種以及中美關係有所緩和，中國將迎來新的歷史性發展機遇。同時，2021年是中國內地「十四五規劃」的開局之年，是「兩個一百年」奮鬥目標的歷史交匯期，商界普遍看好2021年中國的經濟發展前景，對中國企業的增長潛力充滿信心。機遇與挑戰並存，本集團將採取措施直面挑戰，抓住機遇，繼續保持務實審慎的態度，積極開拓新思路，以謀求更高質量的新發展，推動盈利增長。

## 管理層討論及分析(續)

### 流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團之流動負債淨額約為840,480,000港元(2020年12月31日：627,061,000港元)，流動資產約為2,494,619,000港元(2020年12月31日：2,215,357,000港元)及流動負債約為3,335,099,000港元(2020年12月31日：2,842,418,000港元)，流動比率約為0.75(2020年12月31日：0.78)。於2021年6月30日，本集團之現金及現金等值項目約為9,590,000港元(2020年12月31日：9,687,000港元)。

### 資本架構

於2021年6月30日，本集團資本虧絀總額約為16,092,000港元(2020年12月31日資本總額：126,529,000港元)。

### 借貸及銀行信貸以及集團資產抵押

於2021年6月30日，本集團之尚未償還借貸約為1,663,699,000港元(2020年12月31日：1,715,989,000港元)。本集團之銀行借貸約72,176,000港元(2020年12月31日：116,091,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為40,424,000港元(2020年12月31日：44,083,000港元)及約為472,821,000港元(2020年12月31日：369,084,000港元)之土地使用權及在建工程作抵押。

本集團來自有關連人士之借貸約13,500,000港元為無抵押。本集團其他借貸約122,097,000港元(2020年12月31日：55,384,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約143,690,000港元(2020年12月31日：147,307,000港元)以若干關聯人士就偉恆發展的股權之股份押記及若干待售或發展中物業擁有的股份押記作抵押。本集團之其他借貸約257,406,000港元(2020年12月31日：260,501,000港元)以本公司控股股東Keyne Holdings Limited(「**Keyne Holdings**」)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及若干關聯人士作出之股權質押作抵押。本集團之其他借貸約754,096,000港元(2020年12月31日：825,232,000港元)以賬面淨額約為604,369,000港元(2020年12月31日：1,446,902,000港元)之若干發展中物業作抵押。

於2021年6月30日，由於本公司的負權益狀況，資產負債比率(按借貸除以權益總額計算)約為負103.39(2020年12月31日：約為正13.56)。

## 管理層討論及分析(續)

### 持續經營及應對措施

本集團於2021年6月30日錄得累計虧損2,698,880,000港元及於截至2021年6月30日止六個月錄得經營活動之現金流出淨額261,358,000港元。於同日，本集團借貸總額為1,663,699,000港元，其中即期借貸為1,663,024,000港元，而現金及現金等值項目為9,590,000港元，及受限制銀行存款為29,858,000港元。此外，於2021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401,096,000港元的若干借貸有關的貸款本金還款及利息付款286,411,000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。不過，本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，其包括：

- (i) 本集團正與多家金融機構磋商並尋找各種方案以為本集團於可見未來之營運資金及承擔提供資金。於截至2021年6月30日止六個月，已成功籌得本金總額為1,227,368,000港元之貸款；
- (ii) 本集團已加快發展中物業及竣工物業之預售及銷售步伐。湘潭項目物業預計於2021年進一步帶來龐大銷售額；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用；
- (iv) 鑒於新冠肺炎疫情，本集團密切監察最新發展，並將不時評估疫情以及政府應對的任何刺激措施對本集團營運的影響，同時調整其物業銷售及營銷策略，以便從營運中產生足夠的現金流量。

故此，董事信納按持續經營基準編製簡明綜合中期財務報表實屬適當。

### 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。

## 管理層討論及分析(續)

### 或然負債

除於簡明綜合中期財務報表附註23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2021年6月30日止期間的員工成本約為10,586,000港元(2020年：9,512,000港元)。本集團僱用73名(2020年：68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2021年6月30日止六個月宣派任何中期股息(2020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2021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<br>(附註2) |
|------|-------|----------------|--------------------------|
| 張立先生 | 實益擁有人 | 14,655,625 (L) | 0.41%(L)                 |

## 企業管治及其他資料(續)

### 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(續) 長倉(續)

本公司每股面值0.01港元的普通股(續)

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2021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2021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。

### 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：

|    | 授出日期       | 行使期                       | 每股行使價<br>港元 | 購股權數目                     |             |             |                | 於2021年<br>6月30日<br>尚未行使 | 佔本公司<br>已發行股本<br>概約百分比<br>% <sup>(4)</sup> |
|----|------------|---------------------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------------------------------------------|
|    |            |                           |             | 於2021年<br>1月1日<br>尚未行使    | 回顧期內<br>已授出 | 回顧期內<br>已行使 | 回顧期內<br>已註銷/失效 |                         |                                            |
| 僱員 | 2018年1月23日 | 2018年1月23日至<br>2028年1月22日 | 0.362       | 24,711,625 <sup>(1)</sup> | -           | -           | -              | 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2021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2021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<br>普通股數目／<br>相關股份數目 | 佔本公司已發行<br>股本之概約百分比<br>(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)                    |
| 程聰(附註2)                                                         | 受控制法團權益      | 221,544,000(L)              | 6.21%(L)                     |
| Asia Glory International Development Limited<br>(附註2)           | 實益擁有人        | 221,544,000(L)              | 6.21%(L)                     |
| 鄭岳輝(附註3)                                                        | 受控制法團權益      | 205,175,000(L)              | 5.75%(L)                     |
| 世通集團有限公司(附註3)                                                   | 實益擁有人        | 205,175,000(L)              | 5.75%(L)                     |
| Jovial Paradise Limited(「JP」)(附註4、5、6及7)                        | 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)                     |
| Unicorn Star Properties Limited(「USP」)(附註5)                     | 受控制法團權益      | 2,073,549,197(L)            | 58.10%(L)                    |
| Soaring Sky Worldwide Limited(「SSW」)(附註5)                       | 受控制法團權益      | 2,317,466,860(L)            | 64.94%(L)                    |
| InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P.<br>(「INFCREF」)(附註5) | 受控制法團權益      | 2,317,466,860(L)            | 64.94%(L)                    |
| InfraRed NF China Investors III Limited(「INFCI」)<br>(附註5)       | 受控制法團權益      | 2,317,466,860(L)            | 64.94%(L)                    |
| InfraRed NF China Holdings Limited(「INFCH」)<br>(附註5)            | 受控制法團權益      | 2,317,466,860(L)            | 64.94%(L)                    |
| InfraRed Partners LLP(「IP」)(附註5)                                | 受控制法團權益      | 2,317,466,860(L)            | 64.94%(L)                    |
| Charles II Realisation LLP(「CHIR」)(附註5)                         | 受控制法團權益      | 2,317,466,860(L)            | 64.94%(L)                    |
| Vervain Consolidated Investments Limited(「VCI」)<br>(附註5)        | 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」)<br>(附註5)                             | 受控制法團權益      | 2,317,466,860(L)            | 64.94%(L)                    |
| Vervain Enterprises Limited(「VE」)(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<br>普通股數目／<br>相關股份數目          | 佔本公司已發行<br>股本之概約百分比<br>(附註8) |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Crosby Investment Holdings Inc. (「CIH」) (附註5)<br>陳慧慧 (附註5) | 受控制法團權益<br>受控制法團權益 | 2,317,466,860(L)<br>2,317,466,860(L) | 64.94%(L)<br>64.94%(L)       |
| Firewave Management Limited (「FM」) (附註6)                   | 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6)                                      | 受控制法團權益            | 2,317,466,860(L)                     | 64.94%(L)                    |
| Metro China Holdings Pte Ltd (「MCH」) (附註6)                 | 受控制法團權益            | 2,317,466,860(L)                     | 64.94%(L)                    |
| Metro Holdings Limited (「MH」) (附註6)                        | 受控制法團權益            | 2,317,466,860(L)                     | 64.94%(L)                    |
| 王鎮 (附註6)                                                   | 受控制法團權益            | 2,317,466,860(L)                     | 64.94%(L)                    |
| 王釋賢 (附註6)                                                  | 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」)<br>(附註7)                         | 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7)                                | 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7)                                       | 受控制法團權益            | 2,010,501,197(L)                     | 56.34%(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)

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. Asia Glory International Development Limited的唯一股東程聰先生被視為於Asia Glory International Development Limited擁有權益之股份中擁有權益。
3. 世通集團有限公司的唯一股東鄭岳輝先生被視為於世通集團有限公司擁有權益之股份中擁有權益。
4. 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。
5. 基於(a)陳慧慧於2021年1月4日及(b) 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。
6. 基於(a)王鎮於2021年1月4日及(b)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。

## 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)

7. 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。
8. 該等百分比乃根據截至2021年6月30日已發行股份3,568,790,629股計算得出。
9. 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2021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。

### 主要及關連交易及向一間實體墊款

於2021年6月30日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司湖南九華東方酒店有限公司(「湖南項目公司A」)及湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南項目公司B」)(統稱「湖南項目公司」)簽立公司擔保協議(統稱「公司擔保協議」)，以提供公司擔保(統稱「公司擔保」)及物業按揭(「物業按揭」)，受益人為中國華融國際控股有限公司(「貸款人」)，作為永鴻企業有限公司(「永鴻」)於永鴻與貸款人訂立的經修訂貸款融資(「經修訂永鴻融資協議」)項下的全部還款責任的抵押或擔保。

根據公司擔保協議，湖南項目公司有條件同意於截至期限(即自2020年12月29日起計24個月)或其經延長期限(即自2020年12月29日起計36個月)屆滿後三年為經修訂永鴻融資協議項下永鴻就本金額為34,900,000美元的經修訂貸款融資的還款責任提供擔保，包括本金、所有利息、罰息、複利、違約金、損害賠償金、手續費及就變現債務及所有經濟虧損引致的任何成本及開支。

## 企業管治及其他資料(續)

### 主要及關連交易及向一間實體墊款(續)

根據物業按揭，湖南項目公司B有條件同意提供由湖南項目公司B擁有的位於中國湖南省湘潭市的多幅地塊及物業(「按揭物業」)作為保證永鴻於經修訂永鴻融資協議項下全部還款責任的抵押。

根據相關公司擔保協議及物業按揭(統稱「抵押文件」)提供公司擔保及按揭物業作為永鴻所有還款責任的擔保，構成本集團向永鴻提供的財務資助。由於有關抵押文件的其中一項適用百分比率超過25%，根據上市規則，提供財務資助構成本公司的一項主要交易。此外，根據抵押文件提供財務資助的資產比率超過8%，故根據上市規則第13.13條，提供財務資助構成向一家實體作出墊款，並須遵守上市規則項下的公佈規定。

於抵押文件日期，永鴻由本公司之執行董事兼董事局主席錢凌玲女士(「錢女士」)以及錢女士之子及控股股東朱柏衡先生(「朱先生」)各自持有30%及70%股權。作為錢女士及朱先生之聯繫人，永鴻為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，永鴻作為本公司的關連人士及根據抵押文件向永鴻提供財務資助構成本公司的不獲豁免關連交易，且抵押文件須遵守上市規則第14A章項下的報告、公佈及獨立股東批准規定。

各抵押文件須(其中包括)於本公司股東特別大會上經獨立股東批准方可作實。有關詳情請參閱本公司日期為2021年6月30日的公佈。

## 企業管治及其他資料(續)

### 上市規則第13章項下之持續責任

1. 誠如本公司於2017年12月18日刊發之公佈(「**2017年公佈**」)所披露，本公司(作為借款人)與中國華融國際控股有限公司(作為貸款人)(「**貸款人**」)訂立融資協議(「**融資協議**」)，據此貸款人同意向本公司提供最高達42,000,000美元之貸款融資(「**承諾款額**」)。根據融資協議，倘作為本公司主要股東及融資協議擔保人之Keyne Holdings不再為本公司之單一最大股東或作為本公司執行董事兼主席及融資協議擔保人之錢女士不再為董事：1.本公司應於知悉有關事件後即時知會貸款人；2.貸款人將無責任提供動用資金；及3.倘貸款人如此要求，貸款人將通知本公司取消承諾款額，並宣佈融資協議項下所有尚未償還貸款連同應計利息以及融資文件(定義見2017年公佈)項下所有其他應計款項即時到期應付，則承諾款額將被取消且所有上述尚未償還貸款及款項將即時到期應付。貸款融資自其首個動用日期起計為期三年，並可根據融資協議條款延長一年。

根據融資協議，作為本公司於融資協議項下責任之擔保，Keyne Holdings(作為本公司控股股東)須簽署股份押記，據此Keyne Holdings同意透過第一固定押記方式向貸款人押記其作為實益擁有人所擁有之2,010,501,197股本公司普通股。

2. 誠如本公司於2018年11月27日刊發之公佈(「**2018年公佈**」)所披露，本公司與東海國際金融控股有限公司(「**東海金融**」)(作為認購人)以及朱彼得先生、錢女士、朱先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立認購協議(「**認購協議**」)，據此本公司同意發行本金總額為20,000,000美元並以東海金融為受益人之第一期票據及第二期票據(定義見2018年公佈)(「**票據**」)。根據認購協議條款及票據條件(「**票據條件**」)，票據將分別於第一期票據及第二期票據交割日起364天到期。

於2018年公佈日期，朱先生擁有Keyne Holdings之100%已發行股本，而Keyne Holdings持有本公司全部已發行股本約60.20%。因此，根據上市規則，朱先生為本公司控股股東。

## 企業管治及其他資料(續)

### 上市規則第13章項下之持續責任(續)

#### 2. (續)

根據認購協議及票據條件，票據在任何下列事件(其中包括)發生時，即屬並將成為即時到期償還：1.倘朱先生於任何時間不再為直接或間接持有不少於本公司51%已發行股本的本公司最大股東；2.除此前所披露者外，倘朱先生未經東海金融事先書面同意，引起、設立或允許存續任何財務債項(定義見2018年公佈)；或擁有任何尚未償還之財務債項；或訂立任何使其有權引起、設立或允許存續財務債項(定義見2018年公佈)的協議或安排；3.倘朱先生未經東海金融事先書面同意，訂立單一或連串交易(不論是否關連)並且不論自願或非自願出售、租賃、轉讓或以其他方式處置其任何重大資產或其業務重大部份；4.除此前所披露者外，倘朱先生就其合法及／或實益持有的本公司任何股份設立或允許存續任何抵押權益(定義見2018年公佈)；或5.倘朱先生出售、轉讓或以其他方式處置其合法及／或實益持有的本公司任何股份(條款為租予或可租予朱先生或其任何關連實體或由朱先生或其任何關連實體重購或收購)，或訂立任何其他具有類似效力的優先安排。

### 購買、贖回及出售股份

於本期間內，本公司概無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦概無購買或出售本公司任何股份。

### 企業管治

本公司於回顧期內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則之守則條文。

### 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所載之標準守則作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經對全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至2021年6月30日止六個月期間內一直遵守標準守則項下所載規定。

## 企業管治及其他資料(續)

### 足夠公眾持股量

直至本報告日期，本公司一直維持足夠之公眾持股量。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，審核委員會已與管理層一起審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並討論了內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至2021年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

### 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  
張立

香港，2021年8月26日