

中期報告
2020



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



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	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合中期財務報表附註	10
管理層討論及分析	38
企業管治及其他資料	44



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

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
香港
灣仔
軒尼詩道28號12樓

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.keyneltd.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2020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2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收益	5	15,231	25,265
銷售成本		(8,746)	(18,521)
毛利		6,485	6,744
其他收入		316	1,310
出售附屬公司的收益		-	6,084
出售物業、廠房及設備之收益		-	13,839
於一間聯營公司投資之減值虧損		(7,513)	(36,148)
發展中物業撇減		(23,834)	(2,344)
提早贖回可換股票據產生之虧損		-	(474)
行政支出		(21,753)	(22,639)
銷售及營銷支出		(1,716)	(1,440)
經營虧損	8	(48,015)	(35,068)
融資收入	7	147	22
融資成本	7	(68,005)	(29,180)
融資成本—淨額	7	(67,858)	(29,158)
應佔聯營公司溢利		1,063	1,519
除所得稅前虧損		(114,810)	(62,707)
所得稅支出	9	(819)	(677)



簡明綜合損益表(續)

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
來自持續經營業務之期內虧損		(115,629)	(63,384)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內溢利	11	—	754
本公司擁有人應佔期內虧損		(115,629)	(62,630)
每股虧損	12		
來自持續及已終止經營業務			
基本		(3.24)港仙	(1.75)港仙
攤薄		(3.24)港仙	(1.75)港仙
來自持續經營業務			
基本		(3.24)港仙	(1.78)港仙
攤薄		(3.24)港仙	(1.78)港仙

股息詳情於簡明綜合中期財務報表附註10披露。



簡明綜合損益及其他全面收入表
截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔期內虧損	(115,629)	(62,630)
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	(13,088)	7,438
採用權益法入賬應佔聯營公司之其他全面收入	(102)	(31)
期內其他全面收入，扣除稅項	(13,190)	7,407
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	(128,819)	(55,223)



簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019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		432,541	406,507
使用權資產	13	7,950	10,799
土地使用權		51,776	56,630
投資物業	14	219,226	223,489
於聯營公司之投資	15	501,239	507,789
預付款項及其他應收款項		1,271	1,271
非流動資產總額		1,214,003	1,206,485
流動資產			
待出售或發展中物業		1,542,887	1,542,654
應收貿易款項及租金	16	7,534	7,175
預付款項及其他應收款項		71,527	36,056
受限制銀行存款		6,377	11,026
現金及現金等值項目		3,282	2,683
流動資產總額		1,631,607	1,599,594
負債			
流動負債			
應付貿易款項	17	106,203	121,376
其他應付款項、應計費用及已收按金		420,301	311,813
租賃負債	18	5,378	5,435
合約負債		85,035	94,802
應付一間聯營公司款項		151	151
借貸	19	777,795	789,363
應付稅項		1,815	1,459
流動負債總額		1,396,678	1,324,399
流動資產淨額		234,929	275,195
資產總額減流動負債		1,448,932	1,481,680

簡明綜合財務狀況表(續)

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債	18	2,806	5,447
已收按金		2,390	2,436
借貸	19	725,740	624,374
遞延稅項負債		149,178	151,786
非流動負債總額		880,114	784,043
資產淨額		568,818	697,637
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	21	35,688	35,688
儲備		533,130	661,949
權益總額		568,818	697,637



簡明綜合權益變動表

截至2020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	可換股票 據之權益 部分 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2019年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	87,994	(30,704)	17,926	4,362	(79)	(1,743,479)	1,004,955
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,630)	(62,630)
其他全面收入	-	-	-	-	7,438	-	-	(31)	-	7,407
期內全面收入總額	-	-	-	-	7,438	-	-	(31)	(62,630)	(55,223)
提早贖回可換股票據 (附註20(c))	-	-	-	(3,897)	-	-	-	-	-	(3,897)
期內權益變動	-	-	-	(3,897)	7,438	-	-	(31)	(62,630)	(59,120)
於2019年6月30日之結餘 (未經審核)	35,688	2,174,200	459,047	84,097	(23,266)	17,926	4,362	(110)	(1,806,109)	945,835
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)
期內權益變動	-	-	-	-	(13,088)	-	-	(102)	(115,629)	(128,819)
於2020年6月30日之結餘 (未經審核)	35,688	2,174,200	459,047	-	(58,176)	17,926	4,362	(268)	(2,063,961)	568,818

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。

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
經營活動所用現金淨額	(62,472)	(581,112)
投資活動現金流量		
出售附屬公司所得款項	–	2,414
購置物業、廠房及設備	(30,308)	(8,516)
出售物業、廠房及設備所得款項	–	14,819
向一間聯營公司出資	(2)	–
出售其他金融資產所得款項	–	99,800
受限制銀行存款減少／(增加)	4,464	(2,173)
已收利息	68	22
投資活動(所用)／所得現金淨額	(25,778)	106,366
融資活動現金流量		
借貸所得款項	305,521	746,216
償還借貸	(197,895)	(285,595)
支付租賃負債	(2,645)	(1,970)
租賃負債之已付利息	(440)	(518)
借貸之已付利息及承諾費用	(21,446)	(24,215)
融資活動所得現金淨額	83,095	433,918
現金及現金等值項目之減少淨額	(5,155)	(40,828)
期初之現金及現金等值項目	2,683	2,862
外匯匯率變動之影響，淨額	5,754	40,800
期末之現金及現金等值項目	3,282	2,834
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	3,282	2,834



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」。

本公司乃一家投資控股公司。本集團之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。電影發行及授權使用以及電影菲林沖印於簡明綜合中期財務報表呈列作已終止經營業務。

2 編製基準

該等截至2020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2019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。

2.1 持續經營基準

於2020年6月30日，本集團錄得累計虧損2,063,961,000港元(2019年12月31日：1,948,332,000港元)，經營活動之現金流出淨額為62,472,000港元(截至2019年6月30日止六個月：581,112,000港元(未經審核及經重列))。於同日，本集團借貸總額為1,503,535,000港元(2019年12月31日：1,413,737,000港元)，其中即期借貸為777,795,000港元(2019年12月31日：789,363,000港元)，現金及現金等值項目則為3,282,000港元(2019年12月31日：2,683,000港元)，以及受限制銀行存款為6,377,000港元(2019年12月31日：11,026,000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)

於2020年6月30日，本金總額為444,161,000港元之若干借貸中有本金金額為183,711,000港元及應付利息為18,492,000港元之若干借貸(「逾期借貸」)逾期未付。於2020年6月30日，所有本金總額444,161,000港元須於一年內全數到期應付，且須於貸款人要求時立即償還。

於2020年6月30日後，本集團與一名貸款人簽訂經修訂還款協議，將逾期借貸中一筆貸款本金151,154,000港元之償還日期自2020年5月及6月延遲至2020年11月及12月(附註19(vi))。本集團正與上述所有貸款人積極磋商，以重續及延長於本報告日期仍逾期未付之貸款本金合共293,007,000港元及利息合共18,492,000港元之還款，且董事有信心將能適時達成有關協議。

由於採取上述措施，管理層相信貸款本金及利息延遲償還之相關借貸之貸款人不會行使其權利要求立即還款。管理層亦相信，交叉違約借貸之貸款人不會根據交叉違約條文行使其權利要求立即還款。

以上所有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。



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)

鑒於此狀況，本公司董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續進行經營時，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。本集團已採取若干措施減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (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2020年6月30日止六個月，已成功籌得本金總額為1,379,396,000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2020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自2020年下半年開始逐步推出一個大型項目；及
- (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。

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2020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2020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)

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2020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而於2020年6月30日逾期未付的貸款本金或利息；及(c)於2020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) 於需要時成功獲得額外之新融資來源；
- (iii) 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
- (iv) 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。

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 會計政策

於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2020年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務報表乃根據本集團截至2019年12月31日止年度之年度財務報表所採用之會計政策編製，惟採用以下於2020年1月1日生效之新訂及經修訂香港財務報告準則除外。本集團並無提前採納已頒佈但尚未生效之任何其他準則、詮釋或修訂。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

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造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於授權該等簡明綜合中期財務報表日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則為已頒佈但未生效，而本集團並無提前採納有關準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關的租金減免 ¹
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善 ³

¹ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 生效日期待定

⁵ 對收購日期為2022年1月1日或之後開始之首個年度期間首日或之後日期之業務合併生效

董事預期所有公告將會於公告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2019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 來自持續經營業務之收益

本集團的業務及主要收益來源與截至2019年12月31日止年度之年度財務報表所述者一致。

收益於下表中進行分類。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
來自客戶合約之收益		
物業銷售	7,623	17,332
來自其他來源之收益		
物業租金收入	7,608	7,933
	15,231	25,265

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業務所組成。

於截至2019年6月30日止六個月，繼出售於Mandarin International Motion Picture Holdings Limited之全部股本權益後，兩個經營分部(電影發行及授權使用以及電影菲林沖印)已終止經營。所呈報分部資料並無包含該等已終止經營業務之任何金額，有關詳情載於附註11。

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。



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 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 業務 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	—	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)

截至2019年6月30日止六個月(未經審核及經重列)

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 業務 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	—	17,332	—	17,332
來自其他來源之外部收益	7,933	—	—	7,933
收益總額	7,933	17,332	—	25,265
分部業績	16,663	(8,664)	(34,636)	(26,637)
未分配公司支出				(6,912)
融資收入				22
融資成本				(29,180)
除所得稅前虧損				(62,707)
所得稅支出				(677)
來自持續經營業務之期內虧損				(63,384)



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2020年6月30日及2019年12月31日之分部資產：

於2020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 業務 千港元	總額 千港元
分部資產	230,029	2,096,868	–	2,326,897
未分配公司資產				17,474
於聯營公司投資	216,327	–	284,912	501,239
資產總額				<u>2,845,610</u>

於2019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 業務 千港元	總額 千港元
分部資產	234,896	2,039,846	–	2,274,742
未分配公司資產				23,548
於聯營公司投資	216,327	–	291,462	507,789
資產總額				<u>2,806,079</u>

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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
融資成本：		
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	6,705	13,951
其他借貸之利息	73,589	35,635
可換股票據之利息	–	5,440
租賃負債之融資費用	440	429
外匯匯兌差額，淨值	(849)	(386)
	79,885	55,069
減：合資格資產資本化金額	(11,880)	(25,889)
融資成本總額	68,005	29,180
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(68)	(22)
來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	(79)	–
融資收入總額	(147)	(22)
融資成本－淨額	67,858	29,158



簡明綜合中期財務報表附註(續)

8 來自持續經營業務之經營虧損

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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
核數師酬金	945	780
出售物業之成本*	7,623	17,332
產生租金收入之投資物業之直接經營開支*	1,122	1,224
租賃開支－租期為12個月之內的短期租賃	200	450
折舊－自有資產	306	596
折舊－使用權資產 [^]	2,548	2,264
專業費用	3,507	1,954

* 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 來自持續經營業務之所得稅支出

由於本集團於香港概無來自持續經營業務之應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
即期稅項	386	326
遞延稅項	433	351
稅項支出總額	819	677

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(2019年：無)。

11 已終止經營業務

根據日期為2019年4月29日之買賣協議，本集團已出售Mandarin International Motion Picture Holdings Limited(該公司從事本集團電影發行及授權使用以及電影菲林沖印業務)之全部已發行股本，代價為2,430,000港元。出售事項已於2019年4月29日完成。

誠如附註6所詳述，電影發行及授權使用以及電影菲林沖印分部之業績於截至2019年6月30日止六個月之簡明綜合損益表中列賬作已終止經營業務。

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)
收益	1,479
銷售成本	(685)
毛利	794
其他收入及收益	90
行政支出	(123)
除所得稅前溢利	761
所得稅支出	(7)
來自已終止經營業務之期內溢利	754

於截至2019年6月30日止六個月，已終止經營業務就經營活動支付現金流量1,422,000港元，就投資活動支付現金流量零港元及就融資活動貢獻現金流量258,000港元。

來自已終止經營業務之截至2019年6月30日止六個月之溢利乃於扣除下列各項後得出：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)
核數師酬金	35

根據適用上市規則及公司條例所披露截至2019年6月30日止六個月之董事及主要行政人員之酬金為零港元。



簡明綜合中期財務報表附註(續)

12 每股虧損

(a) 基本

來自持續經營業務

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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
虧損數字計算如下：		
本公司擁有人應佔之期內虧損	(115,629)	(62,630)
減：本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之 期內溢利	-	(754)
為計算來自持續經營業務每股基本虧損之虧損	<u>(115,629)</u>	<u>(63,384)</u>

股份數目(千股)	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
為計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>3,568,791</u>	<u>3,568,791</u>

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務之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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核) (經重列)
為計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔之期內虧損	<u>(115,629)</u>	<u>(62,630)</u>

簡明綜合中期財務報表附註(續)

12 每股虧損(續)

(a) 基本(續)

來自己終止經營業務

截至2019年6月30日止六個月之已終止經營業務之每股基本盈利為每股0.02港仙，乃根據本公司擁有人應佔來自己終止經營業務之期內溢利754,000港元以及上文詳述之每股基本虧損之分母計算得出。

(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2020年6月30日止期間，本公司有一類(2019年：兩類)可攤薄的潛在普通股：購股權(2019年：購股權及可換股票據)。

來自持續經營業務

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2020年及2019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2020年及2019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。

截至2019年6月30日止六個月，假設可換股票據已獲兌換為普通股而計算得出，及虧損淨額已予以調整以對銷利息開支(扣除稅項影響)。於計算截至2019年6月30日止六個月之每股攤薄虧損時，假設獲兌換之可換股票據所產生之具潛力普通股對每股虧損並無攤薄作用。因此每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

來自己終止經營業務

根據來自己終止經營業務之截至2019年6月30日止六個月之溢利及上文詳述之每股攤薄虧損之分母，未行使購股權及可換股票據對每股盈利並無攤薄影響。



簡明綜合中期財務報表附註(續)

13 使用權資產

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
按成本入賬之樓宇：		
於1月1日	10,799	4,761
添置	–	11,177
折舊	(2,797)	(5,078)
匯兌調整	(52)	(61)
	<u>7,950</u>	<u>10,799</u>

14 投資物業

於2020年6月30日，本集團賬面淨值為219,226,000港元(2019年：223,489,000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24(i))。

15 於聯營公司之投資

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
非上市投資：		
應佔淨資產	221,812	220,851
商譽	1,040,373	1,040,373
給予一間聯營公司之貸款	1,159	1,157
累計減值虧損	(762,105)	(754,592)
	<u>501,239</u>	<u>507,789</u>

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，該筆貸款被視為於一間聯營公司之準股權投資。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

16 應收貿易款項及租金

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：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	-	-

本集團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。

17 應付貿易款項

於報告期末，按發票日期呈列之應付貿易款項賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	103,120	117,823
91至180日	191	150
181至365日	1,981	1,986
1年以上	911	1,417
	106,203	121,376



簡明綜合中期財務報表附註(續)

18 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
最低租賃付款總額：		
於一年內到期	5,893	6,196
於第二至第五年到期	2,894	5,732
	8,787	11,928
租賃負債的未來融資費用	(603)	(1,046)
	8,184	10,882
最低租賃付款的現值：		
於一年內到期	5,378	5,435
於第二至第五年到期	2,806	5,447
	8,184	10,882
減：計入流動負債於一年內到期的部分	(5,378)	(5,435)
	2,806	5,447

截至2020年6月30日止六個月，有關租賃的現金流出總額為3,285,000港元(2019年：2,938,000港元)。

於2020年6月30日及2019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住或終止選擇權。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

19 借貸

	到期日	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
流動			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2021年4月	115,936	53,642
受託銀行借貸－有抵押(附註ii)	2020年7月	–	164,268
其他借貸－有抵押(附註iii)	2021年1月	293,007	294,349
有關連人士借貸－無抵押(附註iv)	2020年12月	13,500	13,500
其他借貸－無抵押(附註v)	按要求	55,609	38,595
其他借貸－有抵押(附註vi)	2020年5月及 6月	151,154	155,740
其他借貸－有抵押(附註vii)	2022年5月、6月及 2023年1月	134,826	52,520
其他借貸－無抵押(附註viii)	2020年12月	3,841	3,841
其他借貸－無抵押(附註ix)	2021年6月	9,922	12,908
		777,795	789,363
非流動			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2021年4月	–	64,535
其他借貸－有抵押(附註vii)	2022年5月、6月及 2023年1月	724,665	559,839
其他借貸－無抵押(附註x)	2022年6月	1,075	–
		725,740	624,374
		1,503,535	1,413,737

附註：

- (i) 於2020年6月30日，本集團之銀行借貸115,936,000港元(2019年：118,177,000港元)以本集團賬面淨額分別為51,776,000港元(2019年：56,630,000港元)及431,161,000港元(2019年：404,826,000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(2019年：相同)計息。



簡明綜合中期財務報表附註(續)

19 借貸(續)

附註:(續)

- (ii) 於2020年6月30日，本集團已全數償還受託銀行借貸，抵押亦相應解除。於2019年12月31日，本集團之受託銀行借貸164,268,000港元以本集團賬面淨額為443,884,000港元之發展中物業作抵押。
- (iii) 於2020年6月30日，本集團之其他借貸293,007,000港元(2019年：294,349,000港元)按年利率8%(2019年：相同)計息，並須於2018年至2021年期間內分期償還。

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三家附屬公司之股權；
 - (b) 對於本公司主要股東Keyne Holdings Limited所擁有本公司2,010,501,197股(2019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) 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。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。
- (iv) 於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸13,500,000港元為無抵押及免息並須於2020年12月償還。
 - (v) 於2020年6月30日及2019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)

19 借貸(續)

附註:(續)

- (vi) 於2020年6月30日，本集團之其他借貸151,154,000港元(2019年：155,740,000港元)為有抵押、按年利率15%計息(2019年：無抵押、按年利率5%計息)及須於2020年5月及6月償還(2019年：須於2019年11月及12月償還)。於2020年8月25日，其他借貸之到期日延長至2020年11月及12月，並應分期償還。

其他借貸乃由以下各項擔保：

- (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；及
- (b) 由上海金大地投資有限公司(「上海金大地」)簽訂之公司擔保。該公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)。

於2020年6月30日，其他借貸以下列各項額外擔保：

- (a) 於一間聯營公司股份之股份質押；及
- (b) 由有關連人士上海華滬銀年投資合夥企業(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。

於2020年8月25日，其他借貸以下各項進一步擔保：

- (a) 上海新融置業有限公司簽署之企業擔保。該公司之控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生。



簡明綜合中期財務報表附註(續)

19 借貸(續)

附註:(續)

- (vii) 於2020年6月30日，本集團分別於2022年5月、6月及2023年1月(2019年：2022年5月及6月)到期之其他借貸合共859,491,000港元(2019年：612,359,000港元)乃按年利率12%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1,438,264,000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；及
- (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。
- (viii) 於2020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2020年12月31日或之前償還。
- (ix) 於2020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2021年6月償還。
- (x) 於2020年6月30日，本集團來自有關連人士之其他借貸為按年利率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)

20 可換股票據

於2016年3月30日，本公司發行本金總額高達822,000,000港元之零票息可換股票據。票據持有人可選擇自票據發行日期起至2019年9月30日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.80港元(可進行反攤薄調整)將有關票據轉換為每股面值0.01港元之繳足普通股。任何未獲轉換之可換股票據將於2019年9月30日以其本金額之面值予以贖回。

(a) 已於2016年3月30日初次確認時確認之可換股票據乃計算如下：

	千港元
已發行可換股票據之公平值	973,202
權益部分	(435,900)
負債部分	537,302

(b) 於截至2019年12月31日止年度可換股票據負債部分之變動如下：

	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
於1月1日	104,051
贖回	(105,765)
於到期時終止確認	(3,841)
利息支出	5,555
於12月31日	—

於2019年5月31日，由於聯天國際有限公司(「賣方」)根據買賣協議未能實現溢利擔保，故以託管方式代表賣方持有的若干可換股票據已用以結算就此產生的差額金額。因此，本金額110,136,000港元的可換股票據已被註銷，且按提前贖回列賬。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

20 可換股票據(續)

- (c) 差額金額分配至可換股票據的負債及權益部分。金額106,239,000港元分配至負債部分，按使用並無權益轉換選擇權的類似負債之現時市場利率計量的抵銷負債公平值計算。截至2019年12月31日止年度，公平值106,239,000港元與負債部分賬面值105,765,000港元之間的差額474,000港元於損益確認。剩餘代價3,897,000港元分配至權益部分，記入可換股票據儲備權益部分。於可換股票據於2019年9月30日到期時，可換股票據儲備餘額轉至累計虧損。

賣方同意將可換股票據的尚未償還結餘3,841,000港元轉換為給予本公司的貸款(附註19(viii))。該貸款為免息、無抵押及須於2020年12月31日或之前償還。

21 股本

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
法定股本：		
100,000,000,000股(2019年：相同) 每股面值0.01港元(2019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(2019年：相同) 每股面值0.01港元(2019年：相同)之普通股	35,688	35,688

截至2020年6月30日止六個月本公司股本並無任何變動。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

22 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2020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2020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)

23 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2至14年。租賃條款一般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：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	15,916	16,012
1至2年	16,030	15,890
2至3年	16,106	16,342
3至4年	16,192	16,445
4至5年	16,925	16,685
5年以上	32,832	46,443
	114,001	127,817

(ii) 作為承租人

於報告期末，短期租賃的租賃承擔如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	81	115

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團租賃租期少於12個月的若干員工住房及停車場，該等租賃合資格以香港財務報告準則第16號項下的短期租賃例外情況入賬。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

23 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：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備： 物業及酒店發展	1,717,907	1,745,898

24 有關連人士披露

(i) 有關連人士交易

於2020年6月30日，由本公司間接全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)持有之賬面淨值為219,226,000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(相當於約548,065,000港元)之擔保。於截至2020年6月30日止六個月，揚州亞太同意悉數償還受託銀行借貸，目前正在與有關銀行磋商以解除作為擔保之成都中發所持有投資物業之抵押。於本報告日期，有關銀行原則上同意解除有關抵押。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。進一步詳情於本公司日期為2020年4月28日的公佈披露。

(ii) 主要管理人員薪酬

截至2020年6月30日止六個月董事之酬金包括短期福利1,755,000港元(2019年：2,102,000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)

25 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，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日內向中國稅務當局匯報間接股權轉讓(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。



簡明綜合中期財務報表附註(續)

25 或然負債(續)

(ii) 待審訴訟

截至2019年12月31日止年度，本集團因建築承包商未履行湘潭物業開發項目項下若干合約責任而構成違反施工合約，對建築承包商提起法律訴訟，要求撤銷施工合約。建築承包商向本集團提出反訴，要求本集團支付未付建築成本及罰款，以補償其在施工暫停期間之財務虧損(「罰款申索」)。根據董事對建築承包商所完成施工工作價值之最佳估計，本集團作出撥備47,732,000港元(相當於人民幣43,546,000元)。然而，就罰款申索而言，董事認為建築承包商違反施工合約，且根據法律意見，罰款申索之結果極不明朗，因此於截至2019年12月31日止年度並無作出任何撥備。截至本報告日期，訴訟仍在進行中。

除上文所述者外，本集團於2020年6月30日及2019年12月31日並無重大或然負債。

26 批准簡明綜合中期財務報表

董事局於2020年8月28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

2020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2020年6月30日止六個月，本集團錄得收益約15,231,000港元(2019年(經重列)：25,265,000港元)。由於租金減免，導致物業租金收入對總收益的貢獻減少至約7,608,000港元(2019年：7,933,000港元)。物業銷售為總收入貢獻收入約7,623,000港元(2019年：17,332,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為115,629,000港元(2019年：62,630,000港元)。每股基本虧損約為3.24港仙(2019年：1.75港仙)。董事局不建議就截至2020年6月30日止六個月派付股息(2019年：無)。於2020年6月30日，現金及現金等值項目約為3,282,000港元(2019年12月31日：2,683,000港元)。

業務回顧

(i) 湘潭項目

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、住宅及配套商業等。

截至2020年6月30日止六個月，本集團確認收益約7,623,000港元(2019年：17,332,000港元)，已於期內交付予客戶。若干已預售但未交付予客戶的聯排別墅將於其後財政期間確認。

湘潭項目目前重點進行高層住宅開發、建設和銷售，同步也進行酒店內部裝修及外部景觀施工。今年上半年，湘潭項目雖然受到新冠疫情的影響，施工進度放緩，但是仍然克服困難，取得兩棟高層住宅的商品房預售許可證，可售面積28,590平方米，房源推出市場後反映熱烈，快速去化。今年下半年，湘潭項目將加快高層住宅的開發進度，陸續推出一期剩餘全部高層住宅，並推動二期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2020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2020年6月30日止六個月，物業租賃錄得收益約7,608,000港元(2019年：7,933,000港元)。租金收入減少主要由於租金減免。

(iii) 集中供熱業務

截至2020年6月30日，已進行獨立估值以釐定偉恆發展有限公司(「偉恆發展」) 49%股權之可收回金額，旨在遵照香港會計準則第36號評估資產是否出現減值跡象。可收回金額釐定約為284,910,000港元(2019年：291,462,000港元)，佔本集團總資產約2,845,610,000港元(2019年：2,806,079,000港元)之約10.01%(2019年：10.4%)。偉恆發展之管理層採用「收入法」之「貼現現金流量法」作為估值方法。

主要數據使用：(i)偉恆發展五年財政期間經批核預算未來現金流量(2019年：相同)；(ii)稅前貼現率13.9%(2019年：16.4%)；及(iii)終端增長率3%(2019年：相同)。

本集團目前透過約4.6公里(2019年：相同)的蒸汽輸送管道為虎門鎮約29(2019年：35)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19,109,000港元(2019年：23,226,000港元)，較上一報告期間減少17.7%。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。

根據獨立估值，董事注意到有關投資發生減值跡象，可收回金額約為284,910,000港元，低於投資之賬面值約292,423,000港元，董事考慮就此投資確認減值虧損約7,513,000港元。



管理層討論及分析(續)

融資活動

受新冠疫情影響，本集團銷售情況較預期有較大幅度的下降，因此本集團積極與債權人溝通，對部分今年上半年到期的債務予以展期。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，本集團應於2020年5月19日償還重組債務人民幣3,000萬元並應於2020年6月25日償還重組債務人民幣1,700萬元，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日和2022年6月25日。

於2020年6月30日，本集團持有東海國際金融控股有限公司發行的1,950萬美元有息擔保票據，其中950萬美元票據於2020年5月24日到期，另1,000萬美元票據於2020年6月8日到期。於截至2020年6月30日止六個月後及直至本報告日期，本集團已償還50萬美元及與東海國際金融控股有限公司達成新的協定，將上述1,900萬美元有息擔保票據的還款日期分別延期至2020年11月23日和2020年12月7日。

與此同時，本集團積極與浙江稠州商業銀行股份有限公司南京分行、中國光大銀行股份有限公司湘潭分行等內地金融機構接觸，探討對房地產企業發放開發貸款、經營性物業貸款的可行性，以改善本集團之流動資金及財務狀況。



管理層討論及分析(續)

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，從今年第2季度開始了全面的復工復產，全國國內生產總值迎來小幅上漲。但是，中國中央政府對房地產業的發展仍然重申「房住不炒」的總基調，以長沙為代表的內地新一線城市仍然執行較為嚴格的「限購限貸」政策。本集團重點發展的湘潭項目，緊鄰長沙市，卻因此享受了「房住不炒」政策的一波紅利。本集團湘潭項目房價，相較於長沙市同類住宅物業，有較大的價格優勢，同時湘潭市房地產市場受「限購限貸」政策影響較小，因此本集團湘潭項目的產品深受長沙「投資客」的青睞。今年6月底，湘潭項目推出高層住宅產品，受到市場的追捧，更堅定了本集團對湘潭房地產市場長期向好的預期。

今年上半年，粵港澳大灣區陸續出臺了一些利好政策，帶動了灣區城市群經濟快速復蘇發展。本集團東莞熱能供應項目，身處灣區腹地，必將借助國家政策支援，努力提升服務品質，拓展業務範圍，帶來新的增長。

同時，本集團亦將主業相關的養老產業、物業服務等作為今後業務增長的方向，加大投入，尋求新的業績增長點。

展望未來，縱然挑戰重重，但憑藉過去多年來建立的紮實基礎，本集團對未來的發展仍然感到正面。本集團將繼續保持務實審慎的態度，重點發展具高潛力的業務，同時密切注視其他業務的表現和潛在商機，積極開拓新思路，以謀求新的發展，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2020年6月30日，本集團之流動資產淨額約為234,929,000港元(2019年12月31日：275,195,000港元)，流動資產約為1,631,607,000港元(2019年12月31日：1,599,594,000港元)及流動負債約為1,396,678,000港元(2019年12月31日：1,324,399,000港元)，流動比率約為1.17(2019年12月31日：1.21)。於2020年6月30日，本集團之現金及現金等值項目約為3,282,000港元(2019年12月31日：2,683,000港元)。

資本架構

於2020年6月30日，本集團權益總額約為568,818,000港元(2019年12月31日：697,637,000港元)。

借貸及銀行信貸以及集團資產抵押

於2020年6月30日，本集團之尚未償還借貸約為1,503,535,000港元(2019年12月31日：1,413,737,000港元)。本集團之銀行借貸約115,936,000港元(2019年12月31日：118,177,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為51,776,000港元(2019年12月31日：56,630,000港元)及約為431,161,000港元(2019年12月31日：404,826,000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70,447,000港元(2019年12月31日：55,344,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約151,154,000港元(2019年12月31日：155,740,000港元)以若干關聯方作出之於偉恆發展股權之股份押記及若干待售或發展中物業作抵押。本集團之其他借貸約293,007,000港元(2019年12月31日：294,349,000港元)以本公司控股股東Keyne Holdings Limited(「Keyne」)及若干關聯方所作出之股份押記以及本公司若干附屬公司及若干關聯方作出之股權質押作抵押。本集團之其他借貸約859,491,000港元(2019年12月31日：612,359,000港元)以賬面淨額約為1,438,264,000港元之若干發展中物業作抵押。於2020年6月30日，資產負債比率(按借貸除以權益總額計算)約為2.64(2019年12月31日：2.03)。

管理層討論及分析(續)

持續經營及應對措施

本集團於2020年6月30日錄得累計虧損2,063,961,000港元及於截至2020年6月30日止六個月錄得經營活動之現金流出淨額62,472,000港元。於同日，本集團借貸總額為1,503,535,000港元，其中即期借貸為777,795,000港元，而現金及現金等值項目為3,282,000港元，及受限制銀行存款為6,377,000港元。此外，於2020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444,161,000港元的若干借貸有關的貸款本金還款及利息付款202,203,000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2020年6月30日止六個月，已成功籌得本金總額為1,379,396,000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2020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自2020年下半年開始逐步推出一個大型項目；
- (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。

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為適宜。

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2020年6月30日止期間的員工成本約為9,512,000港元(2019年：10,557,000港元)。本集團僱用68名(2019年：70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2020年6月30日止六個月宣派任何中期股息(2019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2020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	估本公司 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. 百分比乃根據截至2020年6月30日已發行股份3,568,790,629股計算得出。

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)

除上文所披露者外，於2020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；為參與者(定義見下文)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(「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 港元	購股權數目				於2020年 6月30日 尚未行使	佔本公司已發行 股本概約 百分比 % ⁽⁴⁾
				於2020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		
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2020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2020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7)
朱柏衡(附註1)	受控制法團權益	2,163,869,860(L)	60.63%(L)
Keyne Holdings Limited(附註1)	實益擁有人	2,163,869,860(L)	60.63%(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(附註2)	實益擁有人	221,544,000(L)	6.21%(L)
鄭岳輝(附註3及4)	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及4)	實益擁有人	205,175,000(L)	5.75%(L)
中國華融國際控股有限公司 (「中國華融國際控股」)(附註5)	於股份擁有抵押權益之人士	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
中國華融資產管理股份有限公司 (「中國華融資產管理公司」)(附註5)	受控制法團權益	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
Jovial Paradise Limited(「JP」)(附註6)	於股份擁有抵押權益之人士	263,441,663(L)	7.38%(L)
陳慧慧(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Crosby Investment Holdings Inc. (「CIH」)(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Vervain Enterprises Limited(「VE」) (附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(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6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Vervain Consolidated Investments Limited(「VCI」)(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(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7)
InfraRed NF China Holdings Limited (「INFCH」)(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed NF China Investors III Limited (「INFCI」)(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P.(「INFCREF」)(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed Partners LLP(「IP」)(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed Capital Partners (Management) LLP (「ICPM」)(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Soaring Sky Worldwide Limited (「SSW」)(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Unicorn Star Properties Limited(「USP」) (附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
王鎮(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
王釋賢(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Metro Holdings Limited(「MH」)(附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Metro China Holdings Pte Ltd(「MCH」) (附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
港冠投資有限公司(「港投」) (附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Firewave Management Limited(「FM」) (附註6)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(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. Keyne Holdings Limited之全部已發行股本由朱柏衡先生擁有。
2. Asia Glory International Development Limited之全部已發行股本由程聰先生擁有。
3. 世通集團有限公司(「世通」)之全部已發行股本由鄭岳輝先生擁有。
4. 根據世通於2019年6月21日遞交的權益披露表，世通被視為於可換股票據所附帶之換股權獲行使後(假設可換股票據獲悉數轉換)本公司將予配發及發行之4,801,250股股份(「餘下票據」)中擁有權益。於2019年9月30日，本公司與世通訂立一份結算契據(「結算契據」)，據此世通同意將餘下票據的未償還款項3,841,000港元轉換為向本公司作出的一筆貸款(「該貸款」)。該貸款為免息及須由本公司於2020年12月31日或之前償還予世通。
5. 誠如中國華融國際控股有限公司(「中國華融國際控股」)於2018年12月6日所遞交的權益披露表所披露，中國華融國際控股於2,010,501,197股股份中擁有直接權益。根據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日所遞交的權益披露表，中國華融國際控股全部已發行股本之約88.10%由華融置業有限責任公司(「華融置業公司」)擁有。華融置業公司為中國華融資產管理公司之全資附屬公司，中國華融資產管理公司為於聯交所主板上市之公司(股份代號：2799)。因此根據證券及期貨條例之條文，華融置業公司及中國華融資產管理公司被視作於中國華融國際控股所持有股份中擁有權益。



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)

6. 誠如Jovial Paradise Limited (「JP」) 於2018年10月29日所遞交的權益披露表所披露，JP於263,441,663股股份中擁有直接權益。JP由Unicorn Star Properties Limited (「USP」) 及Firewave Management Limited (「FM」) 分別擁有56.23%及43.77%的權益。USP由Soaring Sky Worldwide Limited (「SSW」) 擁有78.26%的權益，而SSW為InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P. (「INFCREF」) 之全資附屬公司。INFCREF之普通合夥人InfraRed NF China Investors III Limited (「INFCI」) 為InfraRed NF China Holdings Limited (「INFCH」) 之全資附屬公司。INFCH由Vervain Consolidated Investments Limited (「VCI」) 及InfraRed Partners LLP (「IP」)，該公司由InfraRed Capital Partners (Management) LLP (「ICPM」) 全資擁有) 分別擁有50%及50%的權益。VCI為豐資源中國發展控股有限公司(「豐資源中國發展控股」) 之全資附屬公司。豐資源中國發展控股為Vervain Enterprises Limited (「VE」) 之全資附屬公司。VE為Crosby Investment Holdings Inc. (「CIH」) 之全資附屬公司。CIH由陳慧慧女士全資擁有。FM為港冠投資有限公司(「港投」) 之全資附屬公司。港投為Metro China Holdings Pte Ltd (「MCH」) 之全資附屬公司。MCH為Metro Holdings Limited (「MH」) 之全資附屬公司。MH分別由王鎮先生及王釋賢先生持有34.43%及34.43%的權益。根據證券及期貨條例之條文，USP、SSW、INFCREF、INFCI、INFCH、VCI、IP、ICPM、豐資源中國發展控股、VE、CIH、FM、港投、MCH、MH、陳慧慧女士、王鎮先生及王釋賢先生被視為於JP所持有的股份中擁有權益。
7. 該等百分比乃根據截至2020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2020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。



企業管治及其他資料(續)

關連交易及向一間實體墊款

於2018年3月27日及2019年4月9日，本公司間接全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)以中國一家銀行為受益人訂立多份抵押協議(統稱「該等抵押協議」)，以質押成都中發於中國四川省成都市所擁有之一幅地塊及其上建物業(「成都物業」)，作為揚州亞太置業有限公司(「揚州亞太」)與該中國銀行就委託貸款人民幣500,000,000元(「委託貸款」)訂立之委託貸款協議(「委託貸款協議」)項下揚州亞太還款責任之抵押品。委託貸款按年利率9.5%計息，自提取日期起計為期三年。

根據該等抵押協議，質押於相關抵押協議日期生效，並將於根據委託貸款協議悉數償還委託貸款後屆滿。根據該等抵押協議提供抵押品作為委託貸款協議項下借款人還款責任之擔保，構成本集團向揚州亞太提供之一類財務資助。此外，各抵押協議項下提供財務資助之資產比率超過8%，故提供財務資助構成上市規則第13.13條項下向一間實體墊款。

於各抵押協議日期，揚州亞太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」)各自間接持有30%及70%股權。作為錢女士及朱先生之聯繫人，揚州亞太為本公司關連人士。故此，根據上市規則第14A章，向揚州亞太提供財務資助構成本公司之關連交易。

本公司承認其未有及時遵守上市規則第14A章項下之規定。有關交易及就違規情況採取的補救措施之詳情，請參閱本公司日期為2020年4月28日之公佈。除上文所披露者外，簡明綜合中期財務報表附註24所披露之有關連人士交易概無構成上市規則第14A章項下之關連交易。

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 Limited(「**Keyne**」)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凌玲女士不再為董事：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，貸款人將根據融資協議通知本公司取消承諾款額，並宣佈所有尚未償還貸款連同應計利息以及融資文件(如2017年公佈所定義)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(作為本公司控股股東)須簽署股份押記，據此Keyne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、錢凌玲女士、朱柏衡先生(「**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 Limited之100%已發行股本，而Keyne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.倘朱先生不再為任何時間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(如2018年公佈所定義)；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(如2018年公佈所定義)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(如2018年公佈所定義)；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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B條，須予披露之董事資料變動載列如下：

本公司執行董事兼主席錢凌玲女士提出建議，於2020年1月1日至2020年3月31日期間將其董事基本薪酬從每月130,000港元降至60,000港元。薪酬委員會認為此舉符合本公司及本集團之整體利益。



企業管治及其他資料(續)

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(「**企業管治守則**」)之守則條文(「**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所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**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2020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。

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2020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，2020年8月28日