

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# Keyne 金奧國際

HK00009

## KEYNE LTD 金奧國際股份有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

### 截至2022年6月30日止六個月之 中期業績公佈

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2022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2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收益	5	9,973	9,811
銷售成本		<u>(1,308)</u>	<u>(1,159)</u>
毛利		8,665	8,652
其他收入		330	212
行政支出		(13,117)	(19,337)
銷售及營銷支出		<u>(9,169)</u>	<u>(4,292)</u>
經營虧損	8	<u>(13,291)</u>	<u>(14,765)</u>
融資收入	7	56	564
融資成本	7	<u>(101,815)</u>	<u>(139,236)</u>

\* 僅供識別

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
融資成本－淨額	7	<u>(101,759)</u>	<u>(138,672)</u>
應佔聯營公司業績		<u>(250)</u>	<u>633</u>
除所得稅前虧損		(115,300)	(152,804)
所得稅支出	9	<u>(372)</u>	<u>(555)</u>
本公司擁有人應佔期內虧損		<u>(115,672)</u>	<u>(153,359)</u>
每股虧損	11		
基本		<u>(3.24)港仙</u>	<u>(4.30)港仙</u>
攤薄		<u>(3.24)港仙</u>	<u>(4.30)港仙</u>

## 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	(115,672)	(153,359)
其他全面(開支)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	(1,742)	10,727
採用權益法入賬應佔聯營公司之其他全面(開支)收入	(366)	11
期內其他全面(開支)收入，扣除稅項	<u>(2,108)</u>	<u>10,738</u>
本公司擁有人應佔期內全面(開支)收入總額	<u><u>(117,780)</u></u>	<u><u>(142,621)</u></u>

# 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		309,184	329,865
使用權資產	12	39,596	38,105
投資物業	13	190,114	198,727
於聯營公司之投資	14	253,559	254,175
預付款項及其他應收款項		1,131	1,501
		<u>793,584</u>	<u>822,373</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
待出售或發展中物業及其他合約成本		2,134,470	2,447,299
應收租金	15	7,744	7,355
按金、預付款項及其他應收款項		387,939	413,289
受限制銀行存款		10,986	33,648
可收回稅項		7,138	6,661
現金及現金等值項目		7,596	12,437
		<u>2,555,873</u>	<u>2,920,689</u>
<b>流動資產總值</b>			
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	16	100,353	338,366
其他應付款項、應計費用及已收按金		758,435	712,669
租賃負債	17	3,307	1,096
合約負債		1,095,543	1,132,026
應付一間聯營公司款項		8,585	8,603
借貸	18	1,692,414	1,744,180
		<u>3,658,637</u>	<u>3,936,940</u>
<b>流動負債總值</b>			
<b>流動負債淨值</b>			
		<u>(1,102,764)</u>	<u>(1,016,251)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<u>(309,180)</u>	<u>(193,878)</u>

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	17	5,051	—
已收按金		2,810	3,171
借貸	18	23,566	19,431
遞延稅項負債		<u>150,566</u>	<u>156,913</u>
<b>非流動負債總值</b>		<u>181,993</u>	<u>179,515</u>
<b>負債淨值</b>		<u>(491,173)</u>	<u>(373,393)</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	19	35,688	35,688
儲備		<u>(526,861)</u>	<u>(409,081)</u>
<b>股本虧絀</b>		<u>(491,173)</u>	<u>(373,393)</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	已發行 股本	股份溢價	繳入盈餘 <sup>1</sup>	匯兌儲備	特殊儲備 <sup>2</sup>	購股權 儲備	其他儲備	累計虧損	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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/(開支)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(未經審核)	<u>35,688</u>	<u>2,174,200</u>	<u>459,047</u>	<u>(8,795)</u>	<u>17,926</u>	<u>4,362</u>	<u>360</u>	<u>(2,698,880)</u>	<u>(16,092)</u>
於2022年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	17,728	17,926	4,362	539	(3,082,883)	(373,393)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(115,672)	(115,672)
其他全面開支	-	-	-	(1,742)	-	-	(366)	-	(2,108)
期內全面開支總額	-	-	-	(1,742)	-	-	(366)	(115,672)	(117,780)
期內權益變動	-	-	-	(1,742)	-	-	(366)	(115,672)	(117,780)
於2022年6月30日之結餘(未經審核)	<u>35,688</u>	<u>2,174,200</u>	<u>459,047</u>	<u>15,986</u>	<u>17,926</u>	<u>4,362</u>	<u>173</u>	<u>(3,198,555)</u>	<u>(491,173)</u>

<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港元的總和。

## 簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<u>138,529</u>	<u>261,358</u>
投資活動所得現金流量		
購置物業、廠房及設備	(67,744)	(68,072)
來自一間聯營公司之墊款	-	16,489
已抵押銀行存款增加	-	(198)
受限制銀行存款減少	22,216	7,706
已收利息	<u>199</u>	<u>3,489</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(45,329)</u>	<u>(40,586)</u>
融資活動所得現金流量		
借貸所得款項	4,960	72,548
償還借貸	-	(126,583)
支付租賃負債	(1,549)	(2,838)
租賃負債之已付利息	(343)	(224)
借貸之已付利息及承諾費用	<u>(154,436)</u>	<u>(163,686)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(151,368)</u>	<u>(220,783)</u>
現金及現金等值項目之減少淨額	(58,168)	(11)
期初之現金及現金等值項目	12,437	9,687
外匯匯率變動之影響，淨額	<u>53,327</u>	<u>(86)</u>
期末之現金及現金等值項目	<u><u>7,596</u></u>	<u><u>9,590</u></u>
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	<u><u>7,596</u></u>	<u><u>9,590</u></u>

# 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銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101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2022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2021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2022年6月30日，本集團錄得累計虧損3,198,555,000港元(2021年12月31日：3,082,883,000港元)，經營活動之現金流入淨額為138,529,000港元(截至2021年6月30日止六個月：經營活動之現金流入淨額為261,358,000港元(未經審核))。於同日，本集團借貸總額為1,715,980,000港元(2021年12月31日：1,763,611,000港元)，其中即期借貸為1,692,414,000港元(2021年12月31日：1,744,180,000港元)，現金及現金等值項目則為7,596,000港元(2021年12月31日：12,437,000港元)，以及受限制銀行存款為10,986,000港元(2021年12月31日：33,648,000港元)。

於2022年6月30日，本金總額為1,271,172,000港元之若干借貸中有本金金額為約1,159,683,000港元及應付利息為200,085,000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支付的預付款項，包括：

- (i) 於2022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2022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) 鑒於新冠疫情，本集團密切監察最新發展，並將繼續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的銷售及營銷策略，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2022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2022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。

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2022年6月30日逾期未付；及(c)於2023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12月31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的銷售及營銷策略，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。

### 3 會計政策

於本期間，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，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3號(修訂本)	提述概念框架
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後與新冠疫情相關的租金減免
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年香港財務報告準則年度改善

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：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動及非流動或香港詮釋第5號 (2020年)之有關修訂本 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</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。

## 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2021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2021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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021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	—	—
來自其他來源之外部收益	<u>9,973</u>	<u>9,811</u>
總額	<u><u>9,973</u></u>	<u><u>9,811</u></u>

倘本集團於根據合約所載支付條款無條件符合資格收取代價之前確認收益，即確認合約資產。合約負債於客戶在本集團確認相關收益前支付代價時確認。

## 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2022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	<u>9,973</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,973</u>
收益總額	<u>9,973</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,973</u>
分部業績	<u>6,556</u>	<u>(11,643)</u>	<u>(257)</u>	<u>(5,344)</u>
未分配公司支出				(8,197)
融資收入				56
融資成本				<u>(101,815)</u>
除所得稅前虧損				(115,300)
所得稅支出				<u>(372)</u>
期內虧損				<u>(115,672)</u>

截至2021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	9,811	—	—	9,811
收益總額	<u>9,811</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,811</u>
分部業績	<u>5,034</u>	<u>(8,159)</u>	<u>623</u>	<u>(2,502)</u>
未分配公司支出				(11,630)
融資收入				564
融資成本				<u>(139,236)</u>
除所得稅前虧損				(152,804)
所得稅支出				<u>(555)</u>
期內虧損				<u>(153,359)</u>

下表呈列本集團之可呈報分部於2022年6月30日及2021年12月31日之分部資產

於2022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	199,463	2,860,836	-	35,599	3,095,898
於聯營公司之投資	-	-	253,559	-	<u>253,559</u>
資產總額					<u><u>3,349,457</u></u>

於2021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	207,819	3,224,541	-	56,527	3,488,887
於聯營公司之投資	-	-	254,175	-	<u>254,175</u>
資產總額					<u><u>3,743,062</u></u>

## 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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
融資成本：		
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	16,965	24,782
其他借貸之利息	81,037	132,850
合約負債之重大融資部分	1,515	—
租賃負債之融資費用	284	234
外匯匯兌差額，淨值	7,487	990
	<u>107,288</u>	<u>158,856</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(5,473)</u>	<u>(19,620)</u>
融資成本總額	<u>101,815</u>	<u>139,236</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	—	(309)
來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	<u>(56)</u>	<u>(255)</u>
融資收入總額	<u>(56)</u>	<u>(564)</u>
融資成本－淨額	<u>101,759</u>	<u>138,672</u>

## 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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	949	870
出售物業之成本*	—	—
產生租金收入之投資物業之直接經營開支*	1,308	1,159
租賃開支—租期為12個月之內的短期租賃	22	303
折舊—自有資產	103	622
折舊—使用權資產 <sup>^</sup>	1,368	2,358
專業費用	1,577	1,686

\* 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」。

<sup>^</sup> 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% (2021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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
即期稅項	224	149
遞延稅項	148	406
稅項支出總額	372	555



## 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(2021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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
虧損數字計算如下：		
本公司擁有人應佔之期內虧損	<u>(115,672)</u>	<u>(153,359)</u>
	截至6月30日止六個月	
股份數目(千股)	2022年	2021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>

### (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2022年及2021年6月30日止期間，本公司有一類(2021年：一類)可攤薄的潛在普通股：購股權(2021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2022年及2021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2022年及2021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。

## 12 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	總計 千港元
於2022年6月30日			
賬面值	31,083	8,513	39,596
於2021年12月31日			
賬面值	37,075	1,030	38,105
		2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
按成本入賬之樓宇：			
於1月1日		1,030	5,263
添置		9,315	-
折舊		(1,807)	(5,177)
匯兌調整		(25)	944
於6月30日／12月31日		<u>8,513</u>	<u>1,030</u>

## 13 投資物業

於2022年6月30日，本集團賬面淨值為約190,114,000港元(2021年：198,727,000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。

## 14 於聯營公司之投資

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
非上市投資：		
應估資產淨值	226,561	226,561
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	(1,024,076)	(1,024,076)
匯兌調整	9,525	10,141
	<u>253,559</u>	<u>254,175</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，該筆貸款被視為於聯營公司之準股權投資。

## 15 應收租金

於報告期末，應收租金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：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	<u>7,744</u>	<u>7,355</u>

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：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	7,774	275,534
91至180日	26,878	57,855
181至365日	4,395	2,113
1年以上	61,306	2,864
	<u>100,353</u>	<u>338,366</u>

## 17 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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	3,972	1,124
於第二至第五年到期	5,440	—
	<u>9,412</u>	<u>1,124</u>
租賃負債的未來融資費用	(1,054)	(28)
	<u>8,358</u>	<u>1,096</u>
最低租賃付款的現值：		
於一年內到期	3,307	1,096
於第二至第五年到期	5,051	—
	<u>8,358</u>	<u>1,096</u>
減：計入流動負債於一年內到期的部分	(3,307)	(1,096)
	<u>5,051</u>	<u>—</u>

截至2022年6月30日止六個月，租賃的現金流出總額為1,914,000港元(2021年：6,086,000港元)。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團就一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。

## 18 借貸

	到期日	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>流動</b>			
銀行借貸－有抵押(附註i)	按要求	64,414	67,332
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2023年6月	292,843	306,110
其他借貸－有抵押(附註iii)	按要求	286,493	284,704
其他借貸－有抵押(附註iv)	按要求	144,385	143,483
其他借貸－有抵押(附註v)	按要求	775,881	811,032
其他借貸－無抵押(附註vi)	按要求	109,982	113,103
其他借貸－無抵押(附註vii)	2022年12月	3,841	3,841
其他借貸－無抵押(附註viii)	2023年6月	1,075	1,075
有關連人士借貸－無抵押(附註ix)	2022年12月	13,500	13,500
		<b>1,692,414</b>	<b>1,744,180</b>
<b>非流動</b>			
其他借貸－無抵押(附註viii)	2023年8月	655	655
董事借貸－無抵押(附註x)	2023年7月、12月、 2024年1月、3月、4 月、5月及6月	6,431	2,280
其他借貸－無抵押(附註xi)	2024年2月、4月、 5月及6月	16,480	16,496
		<b>23,566</b>	<b>19,431</b>
		<b>1,715,980</b>	<b>1,763,611</b>

### 附註：

- (i) 於2022年6月30日，本集團之銀行借貸約64,414,000港元(2021年：67,332,000港元)以本集團賬面淨額分別為31,083,000港元(2021年：37,075,000港元)及308,518,000港元(2021年：329,044,000港元)的土地使用權及在建工程作抵押。根據償還條款，銀行借貸詳情正在磋商中。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(2021年：相同)計息。

於2022年6月30日及2021年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- 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；
- 由本集團(包括湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」))一家附屬公司簽訂之公司擔保；及
- 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本公司控股股東朱柏衡先生。

- (ii) 於2022年6月30日，本集團銀行借貸292,843,000港元(2021年：306,110,000港元)於2023年6月(2021年：2023年6月)到期，按年利率9.5%(2021年：年利率9.5%)計息，並將分期償還。

管理層估計，經採取措施及努力確保不會進一步延遲償還利息，該等重新分類之銀行借貸之還款日期可能恢復至其各自原先的還款日期(均於2022年12月31日之後)。

於2022年6月30日及2021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190,114,000港元(2021年：198,727,000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) 由本公司及本集團(包括湖南九華)一家附屬公司簽訂之公司擔保。
- (iii) 於2022年6月30日，本集團之其他借貸286,493,000港元(2021年：284,704,000港元)按年利率9%(2021年：年利率9%)計息，並須於2022年3月至2022年12月期間分期償還(2021年：相同)。於2022年6月30日，有關進一步重組的貸款協議磋商仍在進行當中。

於2022年6月30日及2021年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 於耀田及鵬豐旗下本集團附屬公司之股權；
- (b) 對本公司主要股東KEYNE HOLDINGS所擁有本公司2,010,501,197股(2021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。

- (iv) 於2022年6月30日，本集團之其他借貸144,385,000港元(2021年：143,483,000港元)為有抵押及擔保、按年利率15%(2021年：年利率15%)計息，並須於2020年11月及12月償還(2021年：於2020年11月及12月償還)。

管理層估計，經採取措施及努力確保不會進一步延遲償還利息，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2022年12月31日之後)。

- (v) 於2022年6月30日，本集團原定於2022年1月、5月及6月以及2023年1月(2021年：2022年1月、5月、6月以及2023年1月)到期之其他借貸合共755,881,000港元(2021年：811,032,000港元)乃按年利率12%(2021年：年利率12%)計息，並將分期償還。

管理層估計，經採取措施及努力確保不會進一步延遲償還利息，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2023年6月30日之後)。

其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨值約為2,114,010,000港元(2021年：1,724,651,000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31,083,000港元(2021年：37,075,000港元)之租賃土地(第二優先抵押)及賬面淨值為308,518,000港元(2021年：329,044,000港元)之在建工程(第二優先抵押)；及
- (e) 賬面值為零(2021年：零港元)之已質押存款。
- (vi) 於2022年及2021年6月30日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。
- (vii) 於2022年及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2022年12月31日(2021年：2022年12月31日)或之前償還。
- (viii) 於2022年及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%(2021年：年利率5%)計息、為無抵押及須於2023年6月及2023年8月(2021年：2022年6月及2023年8月)分期償還。

- (ix) 於2022年及2021年6月30日，本集團來自有關連人士之借貸須於2022年12月(2021年：2022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。
- (x) 於2022年6月30日，本集團來自一名董事之借貸按年利率5%計息、為無抵押及須於2023年7月、12月、2024年1月、3月、4月、5月及6月分期償還。
- (xi) 於2022年6月30日，本集團來自關連方之其他借貸為免息、無抵押及須於2024年2月、4月、5月及6月分期償還。

## 19 已發行股本

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
法定股本：		
100,000,000,000股(2021年：相同)每股面值0.01港元 (2021年：相同)之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
3,568,790,629股(2021年：相同)每股面值0.01港元 (2021年：相同)之普通股	<u>35,688</u>	<u>35,688</u>

截至2022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2022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	<u>0.176</u>	<u>0.148</u>

截至2022年6月30日止六個月，並無授出或行使購股權。



## 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：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	21,015	20,069
一年以上至兩年內	21,214	19,106
兩年以上至三年內	21,748	19,242
三年以上至四年內	21,964	19,902
四年以上至五年內	18,222	20,277
五年後	830	9,393
	<u>104,993</u>	<u>107,989</u>

#### (ii) 作為承租人

於報告期末，短期租賃的租賃承擔如下：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	<u>22</u>	<u>21</u>

### (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：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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	<u>2,056,280</u>	<u>2,149,438</u>

## 22 有關連人士披露

### (i) 有關連人士交易

- a) 截至2022年6月30日及2021年12月31日止期間，於簽署貸款出讓契據後，一筆貸款轉讓予Full Dragon Group Limited之實益擁有人及本公司之前股東鄭強輝先生。進一步詳情於本公司過往公佈中披露。
- b) 截至2022年6月30日止中期，本集團與本公司董事錢凌玲女士訂立一份董事貸款協議，有關貸款為無抵押及按年利率5%計息。於2022年6月30日，本公司已提取合共6,431,000港元。截至2022年6月30日止期間向錢凌玲女士的利息開支為118,000港元。

### (ii) 主要管理人員薪酬

董事為本集團之主要管理人員，乃經參考市場條款、個人責任及表現釐定。

## 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2022年6月30日及2021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2022年8月30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

2022年以來，俄烏衝突爆發，疫情對經濟影響擴大，全球經濟增長速度放緩。全球供應鏈瓶頸持續，大宗商品價格高企，通貨膨脹居高不下，美聯儲隨之強勢加息，全球進入政策緊縮週期，全球經濟增長挑戰加劇。中國在今年3月至5月於部分地區實施防疫封控，經濟增長出現減速，但隨著國內疫情轉好，財政及貨幣政策實施力度加大，經濟開始強勁恢復。

2022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2022年6月30日止六個月，本集團錄得收益約9,973,000港元(2021年：9,811,000港元)。物業租金收入對總收益的貢獻增加至約9,973,000港元(2021年：9,811,000港元)。上半年概無出售物業(2021年：零)。

本公司擁有人應佔虧損約為115,672,000港元(2021年：153,359,000港元)。每股基本虧損約為3.24港仙(2021年：4.30港仙)。董事局不建議就截至2022年6月30日止六個月派付股息(2021年：無)。於2022年6月30日，現金及現金等值項目約為7,596,000港元(2021年12月31日：12,437,000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。

本集團持續增強品牌影響力及競爭優勢、擴大市場份額，並進一步鞏固其在湖南省的領先地位。作為聯排別墅供應商，本集團重視與重要客戶的深度戰略合作，在加強集團內部管理的同時積極拓展高端市場。本集團細心統籌內部設計、採購、生產及安裝程序，適當分配資源及強化安全管控以確保項目的施工週期、品質安全及效率。

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高成交率，將有效補充項目現金流及進一步改善本集團的財務狀況。

## (ii) 成都項目

截至2022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2022年6月30日止六個月，物業租賃錄得收益約9,973,000港元（2021年：9,811,000港元）。租金收入增加乃主要由於吸引優質客戶所致。

## (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。

截至2022年6月30日，本集團透過約4.6公里（2021年：相同）的蒸汽輸送管道為虎門鎮約24（2021年：32）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6,613,000港元（2021年：23,338,000港元），較上一報告期間有所減少。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

### 中國華融訴訟

本公司全資附屬公司成都中發黃河實業有限公司(「**成都中發**」)近來接獲北京市第一中級人民法院(「**北京法院**」)發出的(2022)京01執694號《執行通知書》(「**第一份執行通知書**」)及其他法院文件。

根據第一份執行通知書，北京法院已頒令強制執行由北京市中信公證署(「**北京公證署**」)發出的(2022)京中信執字第00413號《執行證書》，當中要求根據本公司間接全資附屬公司成都中發、湖南九華東方酒店有限公司(「**湖南九華東方酒店**」)、湖南九華國際新城開發建設有限公司(「**湖南九華國際**」)及董事局主席兼執行董事錢凌玲女士(「**錢女士**」)與中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「**中國華融**」)之間訂立的若干貸款轉讓協議、貸款協議、補充貸款協議及擔保協議，成都中發、湖南九華東方酒店、湖南九華國際及錢女士以及其他被告向中國華融償還尚未償還貸款本金總額、違約賠償金、違約利息、法律費用及公證費，合計金額不低於約人民幣203百萬元(「**中國華融第一次訴訟**」)。

湖南九華國際近來接獲北京法院發出的(2022)京01執695號《執行通知書》(「**第二份執行通知書**」)及其他法院文件。

湖南九華國際近來亦接獲北京法院發出的(2022)京01執697號《執行通知書》(「**第三份執行通知書**」)及其他法院文件。

根據第二份及第三份執行通知書，北京法院已頒令強制執行由北京公證署發出的(2022)京中信執字第00414號《執行證書》及(2022)京中信執字第00415號《執行證書》，當中要求根據(其中包括)湖南九華國際、錢女士與中國華融之間訂立的若干貸款轉讓協議、貸款協議、補充貸款協議及擔保協議，湖南九華國際及錢女士以及其他被告向中國華融償還尚未償還貸款本金總額、違約賠償金、違約利息、法律費用及公證費，合計金額不低於約人民幣468百萬元及人民幣270百萬元(包括尚未償還貸款本金總額、違約賠償金、違約利息、法律費用及公證費的合計金額)。

有關償還中國華融尚未償還貸款本金連同違約利息、法律費用及公證費的貸款協商仍在進行中，且貸款重組乃屬必要。最終協議及還款安排將於2022年度數月之內發佈。

## 浙江稠州商業銀行訴訟

本公司近來接獲(2022)蘇01民初2374號法律訴訟(「**浙江稠州商業銀行訴訟**」)中江蘇省南京市中級人民法院(「**江蘇法院**」)發出的傳票、應訴通知書及民事起訴狀(「**浙江稠州商業銀行民事起訴狀**」)及其他法院文件。

根據浙江稠州商業銀行民事起訴狀，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**」)(作為原告)尋求江蘇法院對本公司(作為被告)頒令，要求就成都中發(作為借款人)與浙江稠州商業銀行(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。

浙江稠州商業銀行民事起訴狀已由江蘇法院受理及浙江稠州商業銀行訴訟訂於2022年9月6日進行聆訊。

## 工商銀行訴訟

湖南九華東方酒店及湖南九華國際近來接獲(2022)湘0302民初2878號法律訴訟(「工商銀行訴訟」)中湖南省湘潭市雨湖區人民法院(「湖南法院」)發出的傳票、應訴通知書及民事起訴狀(「工商銀行民事起訴狀」)及其他法院文件。

根據工商銀行民事起訴狀，中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「工商銀行」)(作為原告)尋求湖南法院針對(其中包括)湖南九華東方酒店及湖南九華國際(作為被告)頒出下列命令：—

- (i) 要求湖南九華東方酒店就均由湖南九華東方酒店(作為借款人)與工商銀行(作為貸款人)就貸款本金人民幣250,000,000元所訂立日期為2012年9月11日的貸款協議、貸款本金人民幣190,000,000元所訂立日期為2016年3月31日的首份貸款延期協議、貸款本金人民幣68,000,000元所訂立日期為2019年12月30日的第二份貸款延期協議、貸款本金人民幣20,000,000元所訂立日期為2020年12月11日的第三份貸款延期協議及貸款本金人民幣60,000,000元所訂立日期為2021年6月28日的第四份貸款延期協議(統稱(「該等工商銀行貸款協議」)，而(「該等工商銀行貸款」)指工商銀行根據該等工商銀行貸款協議向湖南九華東方酒店授出之貸款)向工商銀行償付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(「工商銀行債務」)；
- (ii) 要求湖南九華國際及錢女士以及其他被告償還工商銀行債務，依據為湖南九華國際及錢女士根據湖南九華國際(作為擔保人)與工商銀行(作為貸款人)就該等工商銀行貸款所訂立日期為2021年6月28日的擔保協議及錢女士(作為擔保人)與工商銀行(作為該等工商銀行貸款的貸款人)所訂立日期為2021年6月29日的擔保協議聲稱對該等工商銀行貸款的共同及個別責任。

工商銀行民事起訴狀已由湖南法院受理及工商銀行訴訟訂於2022年9月6日進行聆訊。

本集團將繼續與有關人士協商重組該等工商銀行貸款，以延期至2023年度末。

本集團對現金及財務管理採取審慎的庫務政策。本集團集中處理財務事宜，旨在更妥善管理風險及降低資金成本。大部分現金均為港元或人民幣短期存款。本集團對其流動資金及財務要求均作出經常性的審查。就預期新投資或銀行貸款到期，本集團將會考慮新融資，同時維持適當的資產負債水平。



## 前景

展望未來，本集團在深入發展的同時將面臨若干風險，諸如新冠疫情形勢、全球經濟不確定性、俄烏戰爭、中美貿易糾紛等造成的經濟不確定性挑戰，導致建築成本增加。然而，我們仍對前景保持審慎樂觀態度，並相信房地產市場將能以穩健的方式持續發展，並計劃繼續打造本集團的競爭優勢以提高市場份額及盈利能力。

鑒於自2020年1月底以來新型冠狀病毒疫情（「新冠疫情」）導致的呼吸道疾病爆發，本集團實施若干措施，包括疫情防控、根據相關國家及地方疫情防控條例取消及重新安排客戶拜訪時間，以確保客戶及僱員的健康與安全。董事局密切關注新冠疫情的發展並竭力做好疫情防控及日常經營管理工作。本集團對2022年全年表現持審慎樂觀態度。

## 流動資金及財務資源

於2022年6月30日，本集團之流動負債淨額約為1,102,764,000港元（2021年12月31日：1,016,251,000港元），流動資產約為2,555,873,000港元（2021年12月31日：2,920,689,000港元）及流動負債約為3,658,637,000港元（2021年12月31日：3,936,940,000港元），流動比率約為0.70（2021年12月31日：0.74）。於2022年6月30日，本集團之現金及現金等值項目約為7,596,000港元（2021年12月31日：12,437,000港元）。

## 資本架構

於2022年6月30日，本集團資本虧絀總額約為491,173,000港元（2021年12月31日資本虧絀總額：373,393,000港元）。

## 借貸及銀行信貸以及集團資產抵押

於2022年6月30日，本集團之尚未償還借貸約為1,715,980,000港元（2021年：1,763,611,000港元）。本集團之銀行借貸約64,414,000港元（2021年：67,332,000港元）乃以本集團賬面淨值分別約為31,083,000港元（2021年：37,075,000港元）及約為308,518,000港元（2021年：329,044,000港元）之租賃土地（第一優先抵押）及在建工程（第一優先抵押）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6,431,000港元為無抵押。

本集團其他借貸約114,479,000港元(2021年：117,614,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約144,385,000港元(2021年：143,483,000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286,493,000港元(2021年：284,704,000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。

本集團之其他借貸約775,881,000港元(2021年：811,032,000港元)以賬面淨額約為1,715,980,000港元(2021年：1,763,610,000港元)之若干發展中物業作抵押。於2021年12月31日，資產負債比率(按借貸除以權益總額計算)約為-3.49(2021年：-4.72)。

### 持續經營及應對措施

本集團於2022年6月30日錄得累計虧損3,198,555,000港元及於截至2022年6月30日止六個月錄得經營活動之現金流入淨額138,529,000港元。於同日，本集團借貸總額為1,715,980,000港元，其中即期借貸為1,692,414,000港元，而現金及現金等值項目為7,596,000港元，及受限制銀行存款為10,986,000港元。此外，於2022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200,085,000港元的若干借貸有關的貸款本金還款及利息付款1,159,682,000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不同的財務重組計劃，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。
- (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2022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。

## **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2022年6月30日止期間的員工成本約為7,170,000港元(2021年：10,586,000港元)。本集團僱用49名(2021年：73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2022年6月30日止六個月宣派任何中期股息(2021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2022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2022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2022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。

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2022年 6月30日 尚未行使	佔本公司 已發行股本 概約百分比 <sup>(4)</sup>
				於2022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 <sup>(1)</sup>	-	-	-	24,711,625	0.69
				<u>24,711,625</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,711,625</u>	<u>0.69</u>

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，佔本公司於本公佈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2022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。

## 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	
		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)
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)	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)

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)
InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P. (「 <b>INFCREF</b> 」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Investors III Limited (「 <b>INFCI</b> 」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Holdings Limited (「 <b>INFCH</b> 」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
InfraRed Partners LLP (「 <b>IP</b> 」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Charles II Realisation LLP (「 <b>CIIR</b> 」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Vervain Consolidated Investments Limited (「 <b>VCI</b> 」) (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 (「 <b>豐資源中國發展控股</b> 」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Vervain Enterprises Limited (「 <b>VE</b> 」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Crosby Investment Holdings Inc. (「 <b>CIH</b> 」) (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
陳慧慧 (附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Firewave Management Limited (「 <b>FM</b> 」) (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 (「 <b>港投</b> 」) (附註6)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Metro China Holdings Pte Ltd (「 <b>MCH</b> 」) (附註6)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Metro Holdings Limited (「 <b>MH</b> 」) (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 (「 <b>中國華融國際控股</b> 」) (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 (「 <b>華融置業公司</b> 」) (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)

附註：

1. 朱柏衡先生為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(「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。
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。
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2022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2022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。

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其上建物業(「**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，永鴻由錢女士以及錢女士之子及本公司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。

由於本公司需要額外時間編製及落實將載入通函(「**通函**」)的資料(當中載有(其中包括)有關抵押文件的進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見函件、本集團財務資料及召開股東特別大會的通告)，本公司就延遲寄發通函於2021年8月24日、2021年9月30日及2021年11月30日刊發公佈。

於2022年1月28日，本公司宣佈，經貸款人同意及確認，本集團不再須提供公司擔保及按揭物業作為經修訂永鴻融資協議項下永鴻所有還款責任的擔保。協議各方將磋商其他信貸替代安排。因此，該交易已終止。

詳情請參閱本公司日期為2021年6月30日、2021年8月24日、2021年9月30日、2021年11月30日及2022年1月28日的公佈。

### 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 LTD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。於2021年6月30日，融資協議訂約方訂立上市公司重組及修訂契據，以重組及修訂上市公司融資協議的條款。於2021年12月31日，結欠貸款人的尚未償還貸款總額約42,196,000美元(包括本金約31,670,000美元、利息3,230,000美元和違約利息7,296,000美元)已延期至2022年12月17日。

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 LTD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 LTD之100%已發行股本，而KEYNE HOLDINGS LTD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。

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、設立或允許存續任何財務債項(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第2部分所載之企業管治守則之守則條文。

## 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2022年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

中期業績公佈將刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.keyneltd.com>)。中期報告將於適當時候寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站上可供查閱。

## 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，2022年8月30日

於本公佈日期，董事局由六名董事組成。執行董事為錢凌玲女士(主席)、張立先生(行政總裁)及向俊杰先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生以及顧凱夫先生。