

金奧國際股份有限公司

KEYNE LTD

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：00009

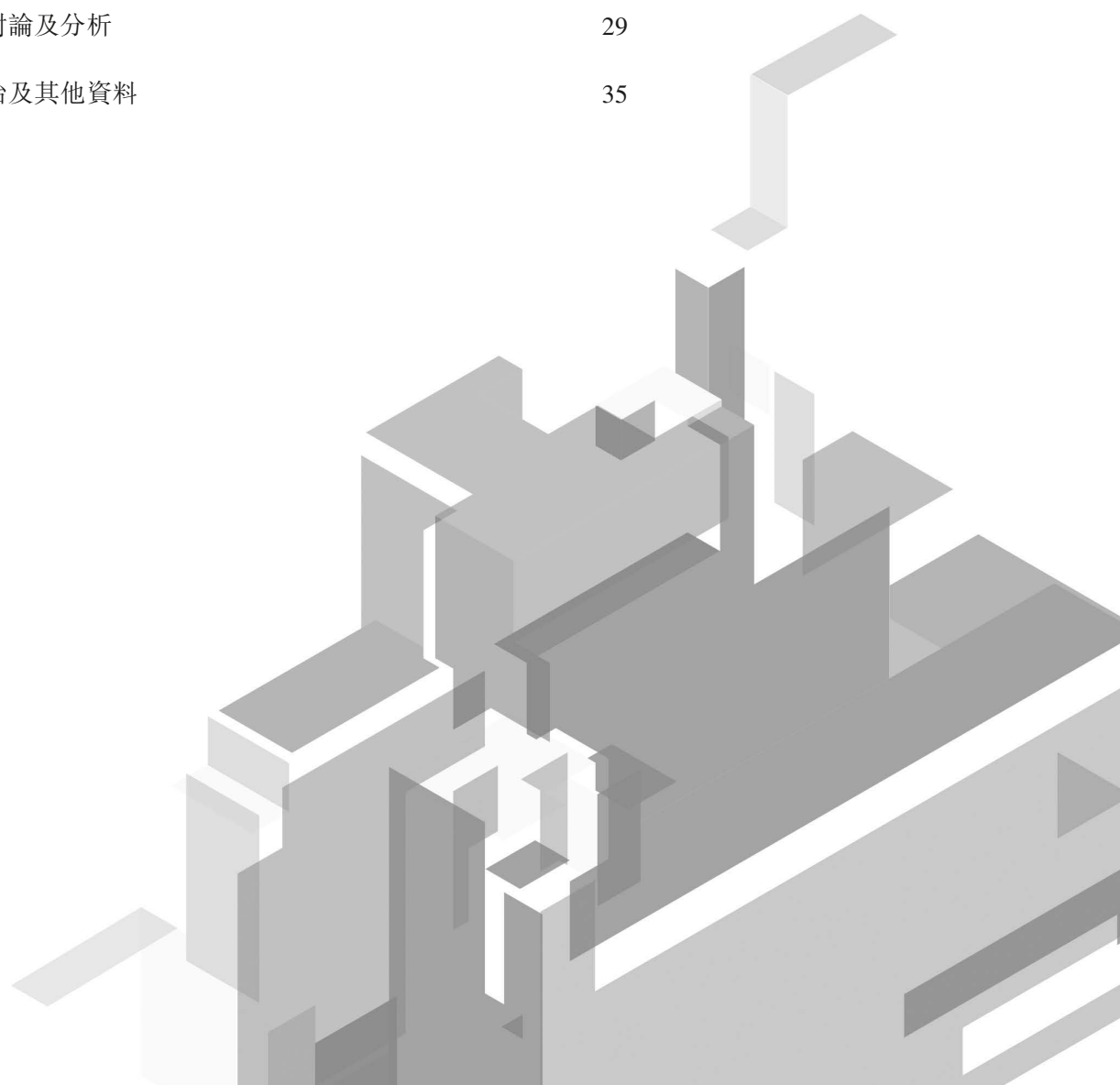
2025

中期報告



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	29
企業管治及其他資料	35



公司資料

董事局

執行董事：

錢凌玲女士(主席)

俞超先生

向俊杰先生

非執行董事

朱彼得先生(於2025年11月13日獲委任)

獨立非執行董事：

徐沛雄先生

宗一多先生(於2025年11月5日獲委任)

陳小密女士(於2025年11月5日獲委任)

公司秘書

陳子鍵先生

授權代表

錢凌玲女士

核數師

容誠(香港)會計師事務所有限公司(前稱先機會計師行有限公司)

九龍德興街12號

興福中心1902-04室

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

東莞農村商業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

審核委員會

陳小密女士(主席)(於2025年11月5日獲委任)

俞超先生

宗一多先生(於2025年11月5日獲委任)

薪酬委員會

俞超先生

宗一多先生(於2025年11月5日獲委任)

徐沛雄先生(主席)

提名委員會

徐沛雄先生

宗一多先生(主席)(於2025年11月5日獲委任)

陳小密女士(於2025年11月5日獲委任)

主要股份過戶及登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM12

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港荃灣

青山公路荃灣段459-469號

華力工業中心11樓A-B室

公司網址

www.keynelttd.com

金奧國際股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025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2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收益	4	—	—
銷售成本		—	(2,328)
毛利		—	(2,328)
其他收入		—	7,063
行政支出		(5,581)	(11,884)
銷售及營銷支出		—	—
出售資產之收益(虧損)		280,595	—
經營虧損	7	215,014	(7,149)
融資收入	6	—	248
融資成本	6	(76,969)	(104,451)
融資成本—淨額	6	(76,969)	(104,203)
應佔聯營公司業績		—	(555)
除所得稅前收益／(虧損)		198,045	(111,907)
所得稅支出	8	—	576
本公司擁有人應佔期內收益／(虧損)		198,045	(111,331)
每股收益／(虧損)	10	5.55港仙	(3.12)港仙
基本		5.55港仙	(3.12)港仙
攤薄		5.55港仙	(3.12)港仙

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2025年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月		
	附註	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	198,045	(111,331)
其他全面收入(開支):		
<u>可重新分類至損益之項目</u>		
海外業務換算產生之匯兌差額	(4,906)	29,406
採用權益法入賬應佔聯營公司之其他全面開支	—	(308)
期內其他全面收入(開支)，扣除稅項	(4,906)	29,098
本公司擁有人應佔期內全面開支總額	193,139	(82,233)

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	11	—	162,283
非流動資產總值		—	162,283
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		170	436
可收回稅項		—	—
現金及現金等值項目		57	95
流動資產總值		227	531
負債			
流動負債			
其他應付款項、應計費用及已收按金		784,589	919,587
合約負債		—	64
應付一間聯營公司款項		8,772	8,772
借貸	12	694,214	879,885
流動負債總值		1,487,575	1,808,308
流動負債淨值		(1,487,348)	(1,807,777)
資產總值減流動負債		(1,487,348)	(1,645,494)

簡明綜合財務狀況表(續)
於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
已收按金		—	2,576
借貸	12	12,865	12,865
遞延稅項負債		—	32,417
非流動負債總值		12,865	47,858
負債淨值		(1,500,213)	(1,693,352)
權益			
本公司擁有人應佔虧絀			
已發行股本	10	35,688	35,688
儲備		(1,535,901)	(1,729,040)
股本虧絀		(1,500,213)	(1,693,352)

簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 ¹ 千港元	匯兌儲備 千港元	特殊儲備 ² 千港元	購股權 儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2024年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	47,840	17,926	4,362	(468)	(5,011,203)	(2,272,608)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(111,331)	(111,331)
其他全面收入	-	-	-	29,406	-	-	(308)	-	29,098
期內全面收入總額	-	-	-	29,406	-	-	(308)	(111,331)	(82,233)
期內權益變動	-	-	-	29,406	-	-	(308)	(111,331)	(82,233)
於2024年6月30日之結餘(未經審核)	35,688	2,174,200	459,047	69,253	17,926	4,362	(776)	(5,122,534)	(2,362,834)
於2025年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	13,765	17,926	4,362	(1,666)	(4,396,674)	(1,693,352)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	198,045	198,045
其他全面收入	-	-	-	(4,906)	-	-	-	-	(4,906)
期內全面收入總額	-	-	-	(4,906)	-	-	-	198,045	193,139
期內權益變動	-	-	-	(4,906)	-	-	-	198,045	193,139
於2025年6月30日之結餘(未經審核)	35,688	2,174,200	459,047	8,859	17,926	4,362	(1,666)	(4,198,629)	(1,500,213)

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

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

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)所得現金淨額	(1,210)	32,385
投資活動所得現金流量		
於聯營公司之投資(增加)/減少	—	863
投資活動所得(所用)現金淨額	—	863
融資活動所得現金流量		
借貸所得款項	—	—
支付租賃負債	—	(2,980)
借貸之已付利息	—	(1,440)
融資活動所用現金淨額	—	(4,420)
現金及現金等值項目之減少淨額	(1,210)	28,828
期初之現金及現金等值項目	95	76
外匯匯率變動之影響，淨額	1,172	(28,808)
期末之現金及現金等值項目	57	96
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	57	96

簡明綜合中期財務報表附註

1 公司資料

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

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

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

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

2 編製基準

該等截至2025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2024年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，其已根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製。

暫停本公司股份買賣

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

暫停本公司股份買賣(續)

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

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

本集團繼續經營其業務，尤其是物業管理分部，包括訂立及磋商新合約。

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

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

2.1 持續經營基準

於2025年6月30日，本集團錄得累計虧損4,198,629,000港元(2024年12月31日：4,299,539,000港元)，本集團流動負債超出其流動資產約1,487,348,000港元(2024年12月31日：1,807,777,000港元)及本集團負債淨額為約1,500,213,000港元(2024年12月31日：1,693,352,000港元)。於同日，本集團借貸總額701,079,000港元(2024年12月31日：892,750,000港元)，其中即期借貸689,185,000港元(2024年12月31日：879,885,000港元)，現金及現金等值項目則為57,000港元(2024年12月31日：95,000港元)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基準(續)

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

3 重大會計政策之變動

於本期間，本集團應用於2025年1月1日開始的年度期間就本集團中期簡明綜合財務資料生效的新訂準則及修訂本以及詮釋(「**新訂香港財務報告準則會計準則**」)。香港財務報告準則會計準則包括香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則會計準則及詮釋。採納下列香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團中期簡明綜合財務資料並無造成重大影響：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本)缺乏可兌換性(修訂本)

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則、修訂本或詮釋。

4 收益

本集團的業務及主要收益來源與截至2025年6月30日止六個月之中期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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024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	—	—
總額	—	—

簡明綜合中期財務報表附註(續)

5 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2025年6月30日止六個月(未經審核)

	集中供熱 千港元	總額 千港元
分部收益：		
按收益確認時間分類之來自客戶合約之外部收益		
－ 某一時間點	—	—
來自其他來源之外部收益	—	—
收益總額	—	—
分部業績	—	—
未分配公司支出		(5,581)
其他收入		280,595
融資收入		—
融資成本		(76,969)
除所得稅前收益(虧損)		198,045
所得稅支出		—
期內收益(虧損)		198,045

簡明綜合中期財務報表附註(續)

5 分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

5 分部資料(續)

下表呈列本集團之可呈報分部於2025年6月30日及2024年12月31日之分部資產

於2025年6月30日(未經審核)

	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
分部資產	—	227	227
於聯營公司之投資	—	—	—
資產總額			227

於2024年12月31日(經審核)

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
分部資產	181,756	32,094	—	16,548	230,398
於聯營公司之投資	—	—	2,022	—	2,022
資產總額					232,420

簡明綜合中期財務報表附註(續)

6 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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
融資成本：		
其他借貸之利息	81,783	104,017
租賃負債利息	—	141
外匯匯兌差額，淨值	(4,814)	293
	76,969	104,451
減：合資格資產資本化金額	—	—
融資成本總額	76,969	104,451
融資收入：		
來自按攤銷成本計量之金融資產之利息收入	—	(248)
融資收入總額	—	(248)
融資成本－淨額	76,969	104,203

簡明綜合中期財務報表附註(續)

7 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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	860	775
產生租金收入之投資物業之直接經營開支*	—	2,325
折舊－自有資產	4	72
專業費用	478	2,140

* 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」。

8 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% (2023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	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
即期稅項	—	(669)
遞延稅項	—	93
稅項支出總額	—	(576)

9 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(2024年：無)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

10 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		
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收益／(虧損)數字計算如下：		
本公司擁有人應佔期內之收益／(虧損)	198,045	(111,331)

截至6月30日止六個月		
股份數目(千股)	2025年	2024年
為計算每股基本虧損之普通股加權平均數	3,568,791	3,568,791

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，透過調整已發行普通股的加權平均股數計算。截至2025年及2024年6月30日止期間，本公司並無任何類別(2024年：零)購股權(2024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2025年及2024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2025年及2024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)

11 投資物業

於2025年6月30日，本集團賬面淨值為約零港元(2024年：162,283,000港元)之投資物業已作抵押以擔保授予集團之借款。

12 借貸

	到期日	2025年 千港元	2024年 千港元
流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	按要求	—	187,279
其他借貸－有抵押(附註ii)	2022年12月	283,463	283,463
其他借貸－有抵押(附註iii)	2020年11月及12月	154,383	152,775
其他借貸－有抵押(附註iv)	2023年12月	—	—
有關連人士借貸－無抵押(附註v)	按要求	239,027	239,027
有關連人士借貸－無抵押(附註vi)	2025年12月	3,841	3,841
有關連人士借貸－無抵押(附註vii)	2025年12月	13,500	13,500
		694,214	879,885
非流動負債			
有關連人士借貸－無抵押(附註viii)	2026年12月	5,485	5,485
董事借貸－無抵押(附註ix)	2026年12月	7,380	7,380
		12,865	12,865
		707,079	892,750

簡明綜合中期財務報表附註(續)

12 借貸(續)

本集團之借貸須於下列期間償還：

	2025年 千港元	2024年 千港元
一年內或按要求	694,214	879,885
超過一年但不超過兩年之期間內	12,865	12,865
超過兩年但不超過五年之期間內	—	—
	707,079	892,750

附註：

- (i) 於2025年6月30日，本集團約零港元(2023年：187,279,000港元)銀行借貸須按要求(2024年：相同)償還，按年利率9.5%及年罰息率14.5%(2024年：相同)計息。於2024年12月31日，本金額約187,279,000港元未履行若干金融契諾、條款及條件。

於2024年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值為約零港元(2024年：162,283,000港元)的投資物業；
- (b) 錢凌玲女士(本公司董事)持有的物業；
- (c) 由上海金大地、南京金高房地產開發有限公司(「南京金高」)及揚州亞太置業有限公司(「揚州亞太」)簽訂之公司擔保。該等公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)；
- (d) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保；及
- (e) 由本公司簽訂之公司擔保。

於2025年2月18日，本公司接獲江蘇省南京市中級人民法院(「南京法院」)就將成都市金牛區永陵路19號的商用物業轉讓予浙江稠州商業銀行股份有限公司(「稠州銀行」)發出的民事執行書。有關商用物業轉讓旨在清償稠州銀行所發出剩餘貸款之債務。成都中發黃河實業有限公司不再擁有該等商用物業的控制權。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

12 借貸(續)

附註：(續)

- (ii) 於2025年6月30日，本集團之其他借貸約283,463,000港元(2023年：283,463,000港元)按年利率9%及年罰息率9%(2023年：相同)計息，並須於2022年3月至2022年12月期間分期償還(2023年：須於2022年3月至2022年12月期間分期償還)。於2024年12月31日，本金額283,463,000港元(2023年：283,463,000港元)已逾期。

於2025年6月30日及2024年12月31日，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所持於本集團附屬公司之股權；
- (b) 對於本公司主要股東KEYNE HOLDINGS所擁有本公司2,010,501,197股(2024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) 關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太及南京金高。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；及
- (e) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

12 借貸(續)

附註：(續)

- (iii) 於2025年6月30日，本集團來自一間金融機構之其他借貸約154,384,135港元(2024年：152,774,661港元)為有抵押及擔保、按銀行最佳貸款利率及罰息按22.5%(2024年：22.5%)計息，並須於2020年11月及12月償還(2024年：須於2020年11月及12月償還)。於2025年6月30日，本金額約154,384,135港元(2024年：152,774,661港元)已逾期。

於2025年6月30日及2024年12月31日，其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)**12 借貸(續)**

附註：(續)

- (iv) 於2025年6月30日，本集團延長至2024年12月到期來自一間金融機構之其他借貸合共零港元(2024年：約零港元)乃按年利率12%(2024年：相同)計息及須分期償還。

於2023年12月31日，其他借貸以下列各項抵押及擔保：

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

13 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2025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2025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)

14 終止一間附屬公司綜合入賬

於2025年2月18日，本公司接獲江蘇省南京市中級人民法院(「南京法院」)就將成都市金牛區永陵路19號的商用物業轉讓予浙江稠州商業銀行股份有限公司(「稠州銀行」)發出的民事執行書。有關商用物業轉讓旨在清償稠州銀行發出的人民幣170,060,160元的剩餘貸款債務。

由於成都中發未有履行法院裁決書項下的責任，成都中發不再擁有該等商用物業的控制權，該等物業此前為主要資產。

	千港元
投資物業	(162,309)
預付款項、按金及其他應收款項	2,338
銀行結餘及現金	(38)
貿易及其他應付款項	237,337
合約負債	65
借貸	170,785
遞延稅項	32,417
出售時之淨負債	280,595
出售資產之收益	280,595

終止中國附屬公司綜合入賬相關之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
銀行結餘及現金	(38)

簡明綜合中期財務報表附註(續)

15 或然負債

(i) 或然預扣企業所得稅撥備

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

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

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

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)**15 或然負債(續)****(ii) 待決訴訟**

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

除上文所述者外，本集團於2025年6月30日及2024年12月31日並無重大或然負債。

16 批准簡明綜合財務報表

董事局於2025年11月24日批准及授權刊發該等簡明綜合中期財務報表。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

17 報告期後事項

- (a) 於2025年9月16日，本公司知悉中國華融資產管理股份有限公司(現稱中國中信金融資產管理股份有限公司)(「**中國華融**」)向深圳市中級人民法院提起民事起訴狀。該法律行動涉及本公司根據融資協議及其項下所訂立其他補充及附帶協議結欠中國華融一家附屬公司中國華融國際控股有限公司(現稱中國中信金融資產國際控股有限公司)(「**中國華融國際控股**」)的債務(包括尚未償還貸款本金、累計利息及違約利息)。在起訴狀中，被告方包括本公司若干附屬公司(即耀田有限公司及鵬豐國際有限公司)以及Keyne Holdings Ltd、錢凌玲女士、朱彼得先生、朱柏衡先生及淮安金潤置業有限公司。
- (b) 由於本公司未有達成復牌指引，根據上市規則第6.01A(1)條，於2025年10月9日聯交所上市委員會(「**上市委員會**」)決定撤銷本公司之上市地位(「**決定**」)。根據上市規則第2B章，本公司有權將決定提交聯交所上市覆核委員會(「**上市覆核委員會**」)覆核。於2025年10月21日，根據上市規則第2B章的規定，本公司已提交申請，要求將決定提交上市覆核委員會覆核。因此，本公司提醒本公司股東(「**股東**」)及本公司潛在投資者，覆核的結果尚不確定。股東如對撤銷本公司股份上市地位的影響有任何疑問，應尋求適當專業意見。本公司將根據上市規則的規定於適當時候就此刊發進一步公佈。

管理層討論及分析

2025年上半年，中國房地產行業政策托底與市場變革交織，圍繞持續用力推動房地產市場止跌回穩，加快構建行業發展新模式，監管持續推進供需兩端協同發力。市場情緒雖略有好轉，但信心重建仍需時日。銷售端復蘇呈現結構性、區域性特徵。

在行業深度調整週期中，本集團繼續收縮戰線並聚焦集團資源做好五個優質項目的開發。此外，本集團將強化資產經營能力和盈利能力，增強物業的市場價值，提高資產效益，及進一步鞏固行業地位。

於2025年上半年，本集團聚焦(i)新設立的物業管理服務及(ii)投資集中供熱業務。

財務摘要

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔收益約為198,045,000港元(2024年：擁有人應佔虧損134,287,000港元)。每股基本收益約為5.55港仙(2024年：每股虧損3.12港仙)。董事局不建議就截至2025年6月30日止六個月派付股息(2024年：無)。於2025年6月30日，現金及現金等值項目約為57,000港元(2024年12月31日：96,000港元)。

業務回顧

(i) 中國物業管理

我們成功就五項物業達成直接物業管理協議，並就七項物業訂立間接物業管理協議。新設立的物業管理業務將於2025年8月開始投入營業，預計產生收益人民幣1,520,000元及預計累計收益達約人民幣14,900,000元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

(ii) 集中供熱業務

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

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

有關交易於2016年3月30日完成，本集團亦正式開展其集中供熱業務。

截至2025年6月30日，本集團透過約4.6公里(2024年：4.6公里)的蒸汽輸送管道為虎門鎮約12(2024年：14)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7,800,000港元(2024年：13,060,000港元)，收益較上一報告期間有所增加。由於長安鎮管道鋪設計劃持續延期，加上當地及中央政府一直延後公開發佈長安濱海新區的「粵港澳大灣區開發計劃綱要」及大灣區計劃，長安鎮的業務計劃因此等不確定因素進一步延遲及暫停。

融資活動及待決訴訟

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

管理層討論及分析(續)

融資活動及待決訴訟(續)

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

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

報告期後事項

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

由於本公司未有達成復牌指引，根據上市規則第6.01A(1)條，於2025年10月9日聯交所上市委員會(「**上市委員會**」)決定撤銷本公司之上市地位(「**決定**」)。根據上市規則第2B章，本公司有權將決定提交聯交所上市覆核委員會(「**上市覆核委員會**」)覆核。於2025年10月21日，根據上市規則第2B章的規定，本公司已提交申請，要求將決定提交上市覆核委員會覆核。因此，本公司提醒本公司股東(「**股東**」)及本公司潛在投資者，覆核的結果尚不確定。股東如對撤銷本公司股份上市地位的影響有任何疑問，應尋求適當專業意見。本公司將根據上市規則的規定於適當時候就此刊發進一步公佈。

管理層討論及分析(續)

前景

展望2025財年，本集團預期市場仍將充滿波動及不確定性。地緣政治事件及緊張局勢的持續影響、短期經濟前景不明，加上預期利率持續高企，上述種種因素料將對現有湘潭項目造成持續影響。有關情況可能阻礙物業租賃決定及削弱投資意願。

於2025年2月18日，本公司接獲江蘇省南京市中級人民法院(「**南京法院**」)就將成都市金牛區永陵路19號的商用物業轉讓予浙江稠州商業銀行股份有限公司(「**稠州銀行**」)發出的民事執行書。有關商用物業轉讓旨在清償稠州銀行所發出剩餘貸款之債務。成都中發黃河實業有限公司不再擁有該等商用物業的控制權。

流動資金及財務資源

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

於2025年6月30日，本集團之流動負債淨額約為1,487,575,000港元(2024年12月31日：1,807,777,000港元)，流動資產約為227,000港元(2024年12月31日：531,000港元)及流動負債約為1,487,348,000港元(2024年12月31日：1,808,308,000港元)，流動比率約為0.47(2023年12月31日：0.64)。於2025年6月30日，本集團之現金及現金等值項目約為57,000港元(2024年12月31日：96,000港元)。

管理層討論及分析(續)

資本架構

於2025年6月30日，本集團資本虧絀總額約為1,500,213,000港元(2024年12月31日資本總額：1,693,352,000港元)。

借貸及銀行信貸以及集團資產抵押

於2025年6月30日，本集團之尚未償還借貸約為707,079港元(2024年：892,750,000港元)。

本集團之前股東借款約13,500,000港元於簽署出讓契據後轉讓予一名有關連人士，為無抵押。本集團來自董事之借款約7,380,000港元(2024年：7,380,000港元)為無抵押。

本集團其他借貸約154,383,000港元(2024年：154,383,000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239,027,000港元(2023年：239,027,000港元)以本公司控股股東KEYNE HOLDINGS LTD及若干關聯人士所作出之股份押記以及本公司若干附屬公司作出之股權質押作抵押。

於2025年6月30日，資產負債比率(按借貸除以權益總額計算)約為0.47(2024年：0.53)。

持續經營及應對措施

本集團於2025年6月30日錄得累計虧損4,198,629,000港元及於截至2025年6月30日止六個月錄得經營活動之現金流出淨額1,210,000港元。於同日，本集團借貸總額為707,079,000港元，其中即期借貸為694,214,000港元，而現金及現金等值項目為57,000港元。此等狀況連同簡明綜合中期財務報表附註2.1所述的其他事宜，表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

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

管理層討論及分析(續)

持續經營及應對措施(續)

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

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

外匯風險

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

或然負債

除於簡明綜合中期財務報表所披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。

僱員及薪酬政策

截至2025年6月30日止期間的員工成本約為127,000港元(2024年：3,364,000港元)。本集團僱用2名(2024年：4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2025年6月30日止六個月宣派任何中期股息(2024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2025年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之現有股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及短倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及短倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及短倉，或根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及短倉，詳情如下：

長倉

本公司每股面值0.01港元的普通股

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

附註：

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

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

企業管治及其他資料(續)

董事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)

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 港元	購股權數目				於2023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2023年 1月1日 尚未行使	回顧 期內 已授出	回顧 期內 已行使	回顧 期內 已註銷 /失效		
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2025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2025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：

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

本公司每股面值0.01港元的普通股

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 普通股數目／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註8)
朱柏衡(附註1)	受控制法團權益	2,073,549,197 (L)	58.10%(L)
KEYNE HOLDINGS LTD (附註1)	實益擁有人	2,073,549,197 (L)	58.10%(L)
鄭岳輝(附註2)	受控制法團權益	205,175,000 (L)	5.75%(L)
世通集團有限公司(附註2)	實益擁有人	205,175,000 (L)	5.75%(L)
Jovial Paradise Limited (「JP」)(附註3、4、5及6)	於股份擁有抵押權益之人士	173,121,000 (L)	4.85%(L)
	實益擁有人	70,796,663 (L)	1.98%(L)
	受控制法團權益	2,073,549,197 (L)	58.10%(L)
Unicorn Star Properties Limited (「USP」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Soaring Sky Worldwide Limited (「SSW」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P. (「INFCREF」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
InfraRed NF China Investors III Limited (「INFCI」) (附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
InfraRed Partners LLP (「IP」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Charles II Realisation LLP (「CIIR」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Vervain Consolidated Investments Limited (「VCI」) (附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
豐資源中國發展控股有限公司(「豐資源中國發展控股」) (附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Vervain Enterprises Limited(「VE」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Crosby Investment Holdings Inc.(「CIH」)(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
陳慧慧(附註4)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Firewave Management Limited(「FM」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
港冠投資有限公司(「港投」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Metro China Holdings Pte Ltd(「MCH」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
Metro Holdings Limited(「MH」)(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
王鎮(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
王釋賢(附註5)	受控制法團權益	2,317,466,860 (L)	64.94%(L)
中國華融國際控股有限公司(「中國華融國際控股」) (附註6)	於股份擁有抵押權益之人士	2,010,501,197 (L)	56.34%(L)
華融置業有限責任公司(「華融置業公司」)(附註6)	受控制法團權益	2,010,501,197 (L)	56.34%(L)
中國華融資產管理股份有限公司(附註6)	受控制法團權益	2,010,501,197 (L)	56.34%(L)

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. 世通集團有限公司(「世通」)的唯一股東鄭岳輝先生被視為於世通擁有權益之股份中擁有權益。
3. 基於JP於2021年1月4日遞交的權益披露表，JP實益擁有70,796,663股股份並作為於該等股份擁有抵押權益之人士的身份於173,121,000股股份中擁有權益，且被視作於KEYNE HOLDINGS擁有權益之2,073,549,197股股份中擁有權益。
4. 基於(a)陳慧慧於2021年1月4日及IP於2021年1月4日遞交的權益披露表，(i)JP由USP擁有56.23%，而USP由SSW擁有78.26%；(ii)SSW由INFCREF全資擁有，而INFCREF由INFCI(作為其普通合夥人)管理；(iii)INFCI由INFCH全資擁有，而INFCH由IP及VCI分別擁有50%及50%；(iv)IP之主要股東或董事按照CIIR董事之要求行事；(v)VCI由豐資源中國發展控股全資擁有，而豐資源中國發展控股由VE全資擁有；及(vi)VE由CIH全資擁有，而CIH由陳慧慧全資擁有。因此根據證券及期貨條例，USP、SSW、INFCREF、INFCI、INFCH、IP、CIIR、VCI、豐資源中國發展控股、VE、CIH及陳慧慧均於JP擁有權益之股份中擁有權益。
5. 基於(a)王鎮於2021年1月4日及王釋賢於2021年1月4日遞交的權益披露表，(i)JP由FM擁有43.77%，而FM由港投全資擁有；(ii)港投由MCH全資擁有，而MCH由MH全資擁有；及(iii)MH由王鎮及王釋賢分別擁有35.4%。因此根據證券及期貨條例，FM、港投、MCH、MH、王鎮及王釋賢均於JP擁有權益之股份中擁有權益。
6. 基於中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融資產管理公司」)於2018年12月6日遞交的權益披露表，中國華融國際控股由華融置業公司擁有約88.10%，而華融置業公司由中國華融資產管理公司全資擁有。因此根據證券及期貨條例，中國華融資產管理公司及華融置業公司均被視為於中國華融國際控股擁有權益之股份中擁有權益。

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. 該等百分比乃根據截至2024年6月30日已發行股份3,568,790,629股計算得出。

8. 字母「L」代表該名人士於有關股份及相關股份之長倉。

除上文所披露者外，於2025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。

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C3項下有關交易之規定標準以規管董事進行之證券交易。全體董事已確認，彼等於截至2025年6月30日止六個月已遵守並遵從規定標準。

企業管治常規守則

本公司致力於實現並維持高標準的企業管治，於截至2025年6月30日止六個月已遵守上市規則附錄C1的企業管治守則條文，惟主席及行政總裁職位懸空，其職責由執行董事承擔。董事局將不時檢討董事局現有架構，並將繼續物色合適候選人。

企業管治及其他資料(續)

審核委員會

董事局審核委員會已根據上市規則制定書面職權範圍。其主要職責包括審查本公司的年度及中期財務報告，並就聘用和續聘外部核數師、財務報告程序、內部控制及風險管理事宜向董事局提供意見及建議。審核委員會由全體三名獨立非執行董事組成。

截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期業績未經本公司核數師審計，但已由審核委員會審閱，其認為有關業績已遵守適用會計準則及上市規則編製，並已作出充足披露。

達成額外復牌指引及遵守上市規則之規定

於2025年11月5日，本集團欣然組建獨立非執行董事團隊：

- (a) 宗一多先生獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會成員、提名委員會主席及審核委員會成員。
- (b) 陳小密女士獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會成員、提名委員會成員及審核委員會主席。

緊隨宗先生及陳女士自2025年11月1日起獲委任為獨立非執行董事後，董事局由六名成員組成，包括三名獨立非執行董事，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.10A、3.10(2)條之規定。

據此，本公司已達成上市規則第3.10(1)條規定之獨立非執行董事最低人數要求。緊隨陳女士自2025年11月1日起獲委任為審核委員會主席後，已符合上市規則第3.21條規定之審核委員會最低人數要求。審核委員會中一名成員具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識，亦符合上市規則第3.10(2)條之規定。本公司已遵守上市規則第3.21、3.25、3.27及3.27A條規定之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會最低人數要求。因此，本公司已達成其中一項額外復牌指引。

企業管治及其他資料(續)

刊發年度業績及年報

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

暫停辦理股份過戶登記

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

復牌指引

聯交所已向本公司施加復牌指引，詳載於本公佈內綜合財務報表「編製基準」一節。

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

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

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

繼續暫停買賣

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

股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

企業管治及其他資料(續)

鳴謝

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

承董事局命
金奧國際股份有限公司
執行董事兼行政總裁
俞超

香港，2025年11月26日