

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。



KAI YUAN HOLDINGS LIMITED

開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1215)

**截至二零二五年六月三十日止六個月之
中期業績公告**

業績

開源控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「本期間」)之中期業績，連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合中期損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收益	4	74,662	143,797
銷售成本		<u>(84,801)</u>	<u>(112,948)</u>
毛(損)／利		(10,139)	30,849
其他收入及收益	4	13,823	18,709
其他開支		(167)	—
行政開支		(16,130)	(17,690)
融資成本		(36,803)	(20,780)
提供予聯營公司之貸款之虧損撥備		<u>(63,664)</u>	<u>(1,544)</u>
除稅前(虧損)／溢利	5	(113,080)	9,544
所得稅抵免／(開支)	6	<u>13,124</u>	<u>(1,619)</u>
期間(虧損)／溢利		<u>(99,956)</u>	<u>7,925</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		<u>(99,956)</u>	<u>7,925</u>
本公司普通權益持有人應佔			
每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄			
—就期間(虧損)／溢利而言	8	<u>(0.78) 港仙</u>	<u>0.06 港仙</u>

簡明綜合中期全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期間(虧損)／溢利	<u>(99,956)</u>	<u>7,925</u>
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間將會重新分類至損益表之 其他全面虧損：		
現金流量對沖：		
期內產生之對沖工具公平值變動之有效部分	(3,406)	3,860
入賬損益之溢利之重新分類調整	(3,050)	(27,357)
所得稅影響	<u>1,614</u>	<u>5,874</u>
	(4,842)	(17,623)
換算境外業務所產生之匯兌差額	<u>149,571</u>	<u>(28,649)</u>
於其後期間將會重新分類至損益表之 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>144,729</u>	<u>(46,272)</u>
期間其他全面收益／(虧損)(已扣除稅項)	<u>144,729</u>	<u>(46,272)</u>
期間全面收益／(虧損)總額	<u>44,773</u>	<u>(38,347)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	<u>44,773</u>	<u>(38,347)</u>

簡明綜合中期財務狀況報表
於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,561,073	2,216,959
使用權資產		4,309	504
無形資產		386	357
提供予聯營公司之貸款		45,533	–
遞延稅項資產		55,764	35,580
非流動資產總值		<u>2,667,065</u>	<u>2,253,400</u>
流動資產			
存貨		1,044	1,082
應收賬款	9	12,798	13,188
預付款項、其他應收款項及其他資產		76,052	60,386
提供予聯營公司之貸款		–	107,185
已抵押存款		67,292	38,256
現金及現金等值物		928,655	994,466
流動資產總值		<u>1,085,841</u>	<u>1,214,563</u>
資產總值		<u>3,752,906</u>	<u>3,467,963</u>
流動負債			
應付賬款	10	3,055	4,061
其他應付款項及應計費用		80,406	71,081
衍生金融工具		7,969	873
計息銀行借貸		1,582,077	–
租賃負債		1,487	554
應付稅項		5,488	5,903
流動負債總額		<u>1,680,482</u>	<u>82,472</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(594,641)</u>	<u>1,132,091</u>
總資產減流動負債		<u>2,072,424</u>	<u>3,385,491</u>

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債	<u>2,072,424</u>	<u>3,385,491</u>
非流動負債		
計息銀行借貸	–	1,379,125
租賃負債	2,832	–
其他長期應付款項	3,262	2,671
遞延稅項負債	<u>149,896</u>	<u>132,034</u>
非流動負債總額	<u>155,990</u>	<u>1,513,830</u>
資產淨值	<u>1,916,434</u>	<u>1,871,661</u>
權益		
股本	1,277,888	1,277,888
儲備	<u>638,546</u>	<u>593,773</u>
權益總額	<u>1,916,434</u>	<u>1,871,661</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 公司資料

簡明綜合中期財務資料已於二零二五年八月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

本公司乃於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，主要營業地點則為香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場28樓。

本公司主要業務為投資控股。於截至二零二五年六月三十日止六個月（「本期間」），其附屬公司主要從事酒店經營及融資業務。

2.1 編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月之中期財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表規定所需之全部資料及披露事宜，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

於二零二五年六月三十日，本集團未能符合貸款契諾所訂明的財務比率，導致賬面值為1,582,077,000港元的相關銀行借貸被分類為流動負債。因此，於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債超出其流動資產594,641,000港元。於二零二五年八月，本集團存放額外已抵押存款以符合財務比率，並獲該等貸款人豁免，惟須符合若干條件。本公司董事進一步評估並認為本集團可滿足該等條件。因此，本公司董事相信本集團毋須立即償還上述貸款，並有足夠財務資源結算於未來十二個月內到期的借貸及應付款項。因此，本公司董事認為以持續經營基準編製本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務資料屬合適。

2.2 會計政策之變動

於編製中期簡明綜合財務資料時採納之會計政策與於編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟就本期間之財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第21號之修訂

缺乏互換性

儘管採用經修訂的香港財務報告準則會計準則可能導致會計政策的變化，但預計不會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分部資料

本集團根據所提供之產品及服務將業務單位分類並加以管理。本集團有下列兩個可報告營運分部(截至二零二四年六月三十日止六個月：兩個)：

- (a) 在法國經營酒店業務之酒店經營分部；及
- (b) 在香港提供按揭貸款之融資業務分部。

管理層獨立監察本集團營運分部之業績，以便決定資源分配及評估表現。分部表現乃根據可報告分部溢利／(虧損)(其為經調整除稅前溢利／(虧損)之計量)予以評估。經調整除稅前溢利／(虧損)之計量與本集團之除稅前溢利／(虧損)之計量貫徹一致，惟銀行利息收入、提供予聯營公司之貸款虧損撥備以及公司及其他未分配開支並不計算在內。

截至二零二五年六月三十日止六個月	酒店經營 千港元	融資業務 千港元	總計 千港元
收益			
向外部客戶銷售	<u>74,662</u>	<u>—</u>	<u>74,662</u>
業績			
分部虧損	<u>(53,031)</u>	<u>(469)</u>	<u>(53,500)</u>
對賬			
銀行利息收入			13,291
提供予聯營公司之貸款虧損撥備			(63,664)
公司及其他未分配開支			<u>(9,207)</u>
除稅前溢利			<u>(113,080)</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月	酒店經營 千港元	融資業務 千港元	總計 千港元
------------------	-------------	-------------	-----------

收益

向外部客戶銷售	<u>143,797</u>	<u>–</u>	<u>143,797</u>
---------	----------------	----------	----------------

業績

分部溢利／(虧損)	<u>3,801</u>	<u>(467)</u>	<u>3,334</u>
-----------	--------------	--------------	--------------

對賬

銀行利息收入			17,377
提供予聯營公司之貸款虧損撥備			(1,544)
公司及其他未分配開支			<u>(9,623)</u>

除稅前虧損			<u>9,544</u>
-------	--	--	--------------

非流動資產

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
法國	2,533,656	2,189,434
中國內地	27,791	27,880
香港	<u>4,321</u>	<u>506</u>
	<u>2,565,768</u>	<u>2,217,820</u>

上述非流動資產資料以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產。

4. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
收益		
提供服務	<u>74,662</u>	<u>143,797</u>
其他收入		
銀行利息收入	13,291	17,377
來自一項物業經營租賃的總租賃收入：		
固定租賃付款	<u>532</u>	<u>694</u>
	<u>13,823</u>	<u>18,071</u>
收益		
匯兌收益	<u>-</u>	<u>638</u>
	<u>13,823</u>	<u>18,709</u>

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本集團之客戶合約收益(包括上述提供服務)分別劃分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
服務類型		
提供住宿服務	67,540	123,481
提供餐飲服務	6,019	17,392
提供旅行社服務	943	2,548
提供洗衣服務	160	376
	<u>74,662</u>	<u>143,797</u>
客戶合約收益總額	74,662	143,797
地區市場		
法國	<u>74,662</u>	<u>143,797</u>
收益確認時間		
服務在一段時間內轉移	<u>74,662</u>	<u>143,797</u>

客戶合約收益總額可與附註3之酒店經營分部收益直接對賬。

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
酒店服務成本	67,175	91,044
物業、廠房及設備折舊	18,758	21,883
使用權資產折舊	758	843
無形資產攤銷	19	23
提供予聯營公司之貸款虧損撥備	63,664	1,544
匯兌淨差額	<u>167</u>	<u>(638)</u>

6. 所得稅

香港利得稅根據期內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零二四年六月三十日止六個月：16.5%)撥備，惟本集團旗下一間附屬公司(其為利得稅稅率兩級制下之合資格實體)除外。此附屬公司首2,000,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：2,000,000港元)之應課稅溢利按8.25%(二零二四年：8.25%)稅率計繳稅項，餘下應課稅溢利則按16.5%(二零二四年：16.5%)稅率計繳稅項。其他國家之應課稅溢利已按本集團營運所在司法權區之現行稅率計算稅項。

中國大陸即期所得稅撥備應就本集團於中國大陸之附屬公司應課稅溢利按法定稅率25%(截至二零二四年六月三十日止六個月：25%)計提。

法國即期所得稅根據期內產生之估計應課稅溢利按25%(截至二零二四年六月三十日止六個月：25%)稅率撥備。

盧森堡即期所得稅根據期內產生之估計應課稅溢利按24.94%(截至二零二四年六月三十日止六個月：24.94%)稅率撥備。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月所得稅(抵免)／開支之主要部分如下：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
期間遞延及所得稅(抵免)／開支總額	<u>(13,124)</u>	<u>1,619</u>

7. 股息

本公司董事並不建議就本期間派付任何股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利金額乃根據本公司普通權益持有人應佔期內(虧損)／盈利以及期內發行在外普通股加權平均股數12,778,880,000股(截至二零二四年六月三十日止六個月：12,778,880,000股)計算。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利金額乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)/溢利(千港元)		
本公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(99,956)</u>	<u>7,925</u>
股份數目(千股)		
用作計算每股基本(虧損)/溢利之期內已發行 普通股加權平均股數	<u>12,778,880</u>	<u>12,778,880</u>

9. 應收賬款

於報告期間結算日，按發票日期計算，應收賬款(已扣除虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
一個月以內	<u>12,798</u>	<u>13,188</u>

10. 應付賬款

於報告期間結算日，按發票日期計算，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
一個月以內	<u>3,055</u>	<u>4,061</u>

11. 報告期間後事項

於財務資料批准日期，本集團並無進行任何重大期後事項。

中期股息

董事會並不建議派付本期間中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

於本期間，本集團之收益為約74,700,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月(「**去年期間**」)約143,800,000港元減少約48.1%。期內，收益減少主要由於開始對112間客房、走廊、窗戶、立式空調系統及屋頂進行二期翻新(「**二期翻新**」)，導致來自酒店經營分部旗下Paris Marriott Hotel Champs-Elysees(「**Paris Marriott Hotel**」)貢獻之收益減少。

就提供予聯營公司之貸款而言，本集團期內錄得減值撥備約63,700,000港元(去年期間：約1,500,000港元)。有關提供予聯營公司之貸款的進一步詳情將於下文分部回顧提供。

本集團於本期間錄得虧損約100,000,000港元，而去年期間則錄得溢利約7,900,000港元。由盈轉虧主要是由於(i)Paris Marriott Hotel部分區域關閉進行裝修，導致其錄得的收入減少，以致錄得毛虧約10,100,000港元；(ii)錄得聯營公司之貸款之減值撥備約63,700,000港元；(iii)由於二零二四年續期的175,000,000歐羅銀行貸款利率上升，導致本期間融資成本增加；及(iv)由於銀行存款利率下降，其他收入及收益減少。

於本期間，本公司擁有人應佔虧損為約100,000,000港元，而去年期間則錄得溢利約7,900,000港元。本期間每股基本及攤薄虧損為0.78港仙，而去年期間則錄得每股基本及攤薄盈利0.06港仙。

於二零二五年六月三十日，本集團的非流動資產總值為約2,667,100,000港元，較二零二四年十二月三十一日約2,253,400,000港元增加約18.4%。本集團期內非流動資產總值增加乃主要由於歐羅兌港元升值導致物業、廠房及設備的價值增加；及將聯營公司貸款由流動資產重新分類為非流動資產。於二零二五年六月三十日，本集團之流動資產總值為約1,085,800,000港元，較二零二四年十二月三十一日約1,214,600,000港元減少約10.6%。本集團期內流動資產減少乃主要由於上述將聯營公司貸款由流動資產重新分類為非流動資產；以及現金及現金等值物減少。

本集團於二零二五年六月三十日的流動負債總額為約1,680,500,000港元，較二零二四年十二月三十一日約82,500,000港元增加約1,937.6%。本集團期內流動負債總額增加乃主要由於本集團未能達到Paris Marriott Hotel的二期翻新融資安排的若干財務比率要求，故將計息銀行借貸由非流動負債重新分類為流動負債。本集團於二零二五年六月三十日的非流動負債總額為約156,000,000港元，較二零二四年十二月三十一日約1,513,800,000港元減少約89.7%。非流動負債減少乃主要由於上述的計息銀行借貸由非流動負債重新分類為流動負債。於本公告日期，本集團已獲得貸款人豁免不符合上述財務比率要求。儘管已獲豁免，根據香港財務報告準則會計準則，計息銀行借貸仍須於二零二五年六月三十日分類為流動負債。

本集團期內之業務分部回顧如下：

酒店經營

本集團來自酒店經營分部之收益為約74,700,000港元，較去年期間約143,800,000港元減少約48.1%。本期間來自酒店經營分部之收益減少主要由於Paris Marriott Hotel貢獻之收益減少。期內，Paris Marriott Hotel開始二期翻新，並僅自不到70間客房可供客人入住。因此，Paris Marriott Hotel期內在此分部錄得虧損，而去年期間在此分部則錄得溢利。

本公司於本期間在此分部錄得虧損約53,000,000港元，而去年期間錄得溢利約3,800,000港元。此分部期內錄得由盈轉虧乃主要由於Paris Marriott Hotel期內產生之收益減少。

下表比較Paris Marriott Hotel期內及去年期間之營運表現。

	二零二五年	二零二四年
入住率	33.4%	78.9%
平均住房費	€695	€545
平均客房收益*	<u>€232</u>	<u>€430</u>

* 平均客房收益

融資業務

本集團期內並無錄得此分部任何收益(去年期間：無)。本期間，本集團錄得此分部之虧損為約500,000港元，而去年期間之虧損則為約500,000港元。於二零二五年六月三十日，並無按揭貸款應收款項(二零二四年十二月三十一日：無)。

股本投資

提供予聯營公司之貸款

就提供予北京凱瑞英科技有限公司(「**聯營公司**」，連同其附屬公司統稱「**聯營集團**」)之貸款而言，茲提述本公司日期為二零二三年一月十九日、二零二三年八月四日、二零二三年九月七日、二零二四年一月五日、二零二四年三月二十二日及二零二四年十二月二十七日之公告、本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月之該等中期報告，內容有關(其中包括)聯營集團之其中一間公司將資產質押予本集團(「**質押聯營公司**」)。

於二零二三年一月十九日，本集團已向中國山東省樂陵市人民法院(「**法院**」)提出申請執行(「**執行**」)質押資產，致使所得款項可用於償還貸款本金額、利息及相關罰款。於二零二三年九月六日，本集團接獲法院駁回本集團的執行申請之判決。本集團後來獲質押聯營公司通知其已向法院提出申請，以進行破產重整；及法院(i)已授出批准開始質押聯營公司預重整程序的命令；及(ii)授出委任質押聯營公司清算組為上述預重整的臨時管理人的命令。在本期間內，質押聯營公司債權人批准的重組方案已獲法院批准(「**重組**」)。根據重組，質押聯營公司的現有持股權益可能被攤薄，據此，現時持有質押聯營公司100%股權的唯一股東的股權可能會被攤薄。截至本公告日期，本集團間接持有質押聯營公司37.125%股權的權益。因此，於重組全面實施後，本集團的權益或會遭遇攤薄。然而，本集團提供予聯營公司之貸款(以質押資產作為擔保)未在重組範圍內，因此將不會因實施重組而被消除或減少。本公司將向其股東及投資者告知有關重組的任何重大發展，並於適當時根據上市規則刊發有關公告。

預期信貸虧損評估

本公司評估是否須根據香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)就質押聯營公司質押之資產(「質押資產」)計提預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。根據香港財務報告準則第9號，信貸虧損是以原實際利率或所購買或源生的信貸減值的金融資產的經信貸調整的實際利率折現的、根據合約應付實體的所有合約現金流量與實體預期收取的所有現金流量之間的差額。計量預期信貸虧損所用的方法應當反映：無偏的加權金額、貨幣的時間價值和在報告日期無需付出不當成本或努力的情況下可獲得的有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可支持的信息。

本公司已委聘獨立估值師(「估值師」)進行信貸估值，並對於二零二四年十二月三十一日的質押資產的預期信貸虧損進行評估(「估值報告」)。根據估值報告，預期信貸虧損模型根據信貸風險狀況將金融資產分為三個階段，以確保適時且及時確認預期信貸虧損：

- 階段一，屬優質資產階段，適用於初步確認後低信貸風險及風險未顯著增加的資產或組合。應就報告日期後12個月內可能發生的信貸虧損(即12個月預期信貸虧損)計提撥備。利息收入根據實際利率乘以資產金額計算。
- 階段二，屬資產品質下降階段，適用於初步確認後信貸風險預期顯著增加、但並無客觀減值事件的金融資產或組合。應就資產整個生命週期的預期信貸虧損(即全期預期信貸虧損)計提撥備。利息收入根據實際利率乘以資產金額計算。
- 階段三，屬資產品質惡化為「不良階段」，適用於階段二項下發生信貸減值(即虧損事件)的金融資產。應持續確認全期預期信貸虧損。利息收入基於攤銷成本(即賬面總值扣除減值撥備淨額)計算。

於分析及與本公司管理層討論借款人的信貸風險狀況後，估值師認為，質押資產符合上文階段三的特徵。因此，估值師於二零二四年十二月三十一日使用以下公式進行預期信貸虧損評估：

預期信貸虧損=質押資產價值-與質押資產有關的未支付在建工程款項-重組方案之影響-違約債務暴露頭寸。

本集團採用此方法及公式評估於二零二五年六月三十日止的質押資產的預期信貸虧損。

(i) 質押資產價值

根據估值報告，估值師根據質押聯營公司清盤時本集團的回收情況，對持有質押資產的聯營集團成員公司進行估值，即「有序清算價值」（「**有序清算價值**」）。有序清算價值指對有形資產將在拍賣式清算中所能獲得的總金額的估計，而賣方需要以「按現狀」基準出售資產。於計算質押資產的有序清算價值時，估值師已(i)通過查閱當地土地儲備中心披露及公開可得的土地交易案例，主要通過參考評估對象所在地區的若干可資比較交易，評估地塊的公平值；及(ii)通過分析新建資產價值及根據市場數據及其使用壽命進行因素調整，評估在建工程的公平值。

根據估值報告，質押資產於二零二四年十二月三十一日的有序清算價值為約人民幣121,800,000元(相當於約128,000,000港元)。由於估值師認為於期內質押資產的價值並無重大變動，故於二零二五年至今並未對該等質押資產價值進行重新評估，而用於評估質押資產於截至二零二五年六月三十日的預期信貸虧損的質押資產價值維持不變為人民幣約121,800,000元(相當於約131,800,000港元)。

(ii) 與質押資產有關的未支付在建工程款項

於二零二五年十二月三十一日，與質押資產有關的未支付在建工程款項為約人民幣42,100,000元(相當於約45,500,000港元)(二零二四年十二月三十一日：約人民幣19,500,000元(相當於約20,800,000港元))。

(iii) 重組方案之影響

於期內，當地法院批准了聯營集團提出之重組方案。該方案暫停本公司於重組期結束前變賣抵押資產之權利。此項限制導致抵押資產產生額外折舊，並因延遲變現抵押資產而產生時間價值損失。本公司已評估此項限制的影響，並將影響金額量化為約人民幣37,300,000元(相當於約40,800,000港元)(二零二四年十二月三十一日：零)。

(iv) 違約債務暴露頭寸

於二零二五年六月三十日，本集團的違約債務暴露頭寸相當於該貸款的未償還本金額及利息，即約人民幣199,500,000元(相當於約215,800,000港元)(二零二四年十二月三十一日：約人民幣199,500,000元，相當於約209,600,000港元)。

根據上述公式，預期信貸虧損已達約人民幣157,100,000元(相當於約170,300,000港元)(二零二四年十二月三十一日：約人民幣97,200,000元，相當於約102,400,000港元)。據此，本公司於期內錄得就質押資產約63,700,000港元的預期信貸虧損撥備(二零二四年十二月三十一日：無)。

前景

酒店經營

儘管Paris Marriott Hotel的翻新正在進行中，但酒店在期內仍繼續收到來自世界各地客人的預訂。根據現有的數據，二零二五年第三季度巴黎的客房需求仍然穩健。二期翻新的翻新客房預計將於二零二五年十二月底前完成。董事會預期Paris Marriott Hotel將於二零二六年為賓客提供煥然一新的外貌。

與此同時，Paris Marriott Hotel的前景將受到多項因素的挑戰，例如歐洲物價不斷上漲；烏克蘭與俄羅斯之間的地緣政治局勢持續緊張；以及法國採納有關可再生能源、碳中和及氣候相關政策的新法律。

融資業務

董事會認為，香港按揭貸款市場仍將充滿挑戰、競爭激烈及前景不明朗。董事會在香港進行按揭貸款業務時，定當小心審慎行事。

股本投資

提供予聯營公司之貸款

本公司將就任何重大發展知會其股東及投資者，並將適時根據上市規則刊發相關公告。

展望

董事會將會審視本集團之組合，以重組及提升所持資產之質量。董事會亦將繼續探索新業務分部之投資良機，務求提升及增進本公司持份者之回報。

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團之資產總值及資產淨值分別為約3,752,900,000港元及1,916,400,000港元(二零二四年十二月三十一日：分別約3,468,000,000港元及1,871,100,000港元)。於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為約928,700,000港元，其以港元、歐羅、美元及人民幣計值(二零二四年十二月三十一日：約994,500,000港元)。於二零二五年六月三十日，本集團之流動資產總值為約1,085,800,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,214,600,000港元)。於二零二五年六月三十日，本集團之流動負債淨值為約594,600,000港元(二零二四年十二月三十一日：流動資產淨值約1,132,100,000港元)。本集團採取審慎財政方針，並嚴格監控其現金管理。於二零二五年六月三十日，本集團之未償還銀行貸款及其他借貸為約1,582,100,000港元¹(二零二四年十二月三十一日：約1,379,100,000港元)，皆毋須於一年內償還。於二零二五年六月三十日，本集團資產負債比率(總借貸／資產總值)為約42.2%(二零二四年十二月三十一日：約39.8%)。本集團持續監察其現金流量情況、借貸之到期情況、備用銀行融資情況、資產負債比率及利率風險。由於借貸需要偏向依隨資本開支及投資模式而定，故並非季節性。

- (1) 約1,582,100,000港元(相當於175,000,000歐羅)之年息率為三個月歐羅區銀行同業拆息轉為固定利率加2.5厘。

收購及出售

期內，本集團並無有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

外匯風險

本集團在法國、盧森堡、中華人民共和國(「中國」)及香港等地經營業務，而上述業務之交易及現金流量以當地貨幣(包括歐羅、人民幣、美元及港元)計值。因此，由於當地貨幣與本集團貨幣不同，故此本集團就歐羅及人民幣面對外幣風險，其主要源自當地辦事處進行之日常業務運作及融資活動。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無訂立任何遠期合約作對沖外匯風險之用。本集團透過進行定期檢討及監察所面對之外匯風險，管理其外匯風險。本集團將於合適及有需要時考慮作出外匯對沖安排。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無或然負債。

本集團資產抵押

於二零二五年六月三十日，合共約67,300,000港元之現金存款(二零二四年十二月三十一日：約38,300,000港元)及本集團賬面淨值約2,533,300,000港元(二零二四年十二月三十一日：約2,189,100,000港元)之樓宇已作質押，作為本集團獲授銀行貸款之抵押品。

僱員及薪酬

於二零二五年六月三十日，本集團共有9名僱員(二零二四年十二月三十一日：9名)。於本期間，僱員薪酬總額約3,600,000港元(去年期間：約3,200,000港元)。本集團定期檢討薪酬政策，以確保報酬及福利待遇符合市場水平。除基本薪酬外，本集團亦提供其他僱員福利，包括花紅、強制性公積金計劃、醫療保險計劃及參與購股權計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治報告書

董事會及本公司管理層致力維持高水平之企業管治。透過參考本地及國際之發展，彼等致力檢討及提升本集團之內部監控政策與程序，逐漸引進最佳常規。

董事會已設立企業管治程序，該等程序符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載有關企業管治常規之規定，並根據上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及守則條文而設立。

本公司於截至二零二五年六月三十日止期內一直遵守企業管治守則第二部分所載之守則條文規定，惟下列偏離情況除外：

- 第C.2.1條—本公司並無主席。期內，本公司並無填補董事會主席之空缺。期內，主席在本公司管治方面之職責及職務由各執行董事共同分擔。本公司將按照上市規則之規定，於作出有關委任後再作公告。
- 第F.2.2條—本公司並無主席。按照公司細則之規定，已推選執行董事羅永志先生主持於二零二五年六月三日舉行之本公司股東週年大會。

董事會將繼續檢討有關事項。

隨著本公司持續發展及增長，我們將繼續監察及修訂本公司之企業管治政策，以確保該等政策達到本公司股東要求之一般規則及標準。

審核委員會

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)由四名獨立非執行董事(包括譚新榮先生(主席)、吳志彬先生、賀弋先生及郭佩霞女士)組成。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就風險管理及內部監控系統與相關事宜進行討論。審核委員會對本集團之內部監控程序及財務報告披露感到滿意。審核委員會及本集團核數師已審閱本期間之中期報告及未經審核簡明綜合中期財務資料。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則之規定成立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)，並已制定其書面職權範圍。薪酬委員會負責(其中包括)就本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議。薪酬委員會由一名執行董事(羅永志先生)及四名獨立非執行董事(包括譚新榮先生(主席)、吳志彬先生、賀弋先生及郭佩霞女士)組成。

提名委員會

本公司已根據上市規則之規定成立提名委員會(「**提名委員會**」)，並已制定其書面職權範圍。提名委員會負責(其中包括)檢討董事會之架構、人數及組成。提名委員會目前由一名執行董事(羅永志先生)及四名獨立非執行董事(包括吳志彬先生(主席)、譚新榮先生、賀弋先生及郭佩霞女士)組成。

根據上市規則第13.51B條更新董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二四年年度報告日期起，董事資料的變動載列如下：

本公司獨立非執行董事郭佩霞女士(「郭女士」)已獲委任為洲際航天科技集團有限公司(股份代號：01725)的獨立非執行董事，自二零二五年七月一日起生效，該公司的已發行股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。郭女士亦獲委任為數科集團控股有限公司(股份代號：02350)之獨立非執行董事，自二零二五年八月十五日起生效，該公司之已發行股份於聯交所上市。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條，本公司並不知悉自本公司二零二四年年度報告日期起董事資料的其他變動。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之操守守則，有關條款與上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之規定標準同樣嚴格。本公司經作出具體查詢後已與董事確認，彼等於本期間一直遵守標準守則所載規定準則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則。

刊登中期業績及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaiyuanholdings.com)。本公司將於適當時間向本公司股東寄發本期間之中期報告，當中載有上市規則規定的所有資料。中期報告亦將同時登載於上述網站，以供閱覽。

承董事會命
開源控股有限公司
執行董事
羅永志

香港，二零二五年八月二十九日

於本公告日期，董事會由執行董事薛健先生及羅永志先生；以及獨立非執行董事譚新榮先生、吳志彬先生、賀弋先生及郭佩霞女士組成。