

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，並明確表示概不就因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*

(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)

公佈

有關截至2021年12月31日止年度之年報之補充資料

茲提述金奧國際股份有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)於2022年4月29日刊發的截至2021年12月31日止年度(「**2021財政年度**」)之年度報告(「**年報**」)。除文義另有界定外，本公佈所用詞彙與年報所界定者應具相同涵義。

除2021年年報所載資料外，董事局謹此根據上市規則附錄14守則條文D.1.3於企業管治報告提供有關本公司核數師(「**核數師**」)就本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表作出不發表意見的進一步資料(「**審核修訂意見**」)。

2021年度應對措施及跟進行動

- a) 本公司管理層2021年一直都在與債權人以及其他金融機構進行積極溝通，管理層成功說服大股東以其項目底層資產為本公司債務提供增信措施，並分別於2021年6月及2021年12月與債權人借款人B簽訂債務重組協議及補充協議，延長貸款期限至2022年12月底。另一位債權人借款人A，管理層也進行了積極的溝通，促成其團隊於2021年年底到本公司項目現場進行盡調，並上報其總部進行審批，但遺憾未獲得其總部批准。另外本公司還與債權人借款人E成功協商將貸款延長至2023年6月底。本公司湘潭項目借款人F貸款於2021年6月簽訂展期協議，貸款延長至2022年6月。

期間本公司也在積極尋找再融資渠道，聯繫了境內很多金融機構，但礙於國內對房地產融資的嚴格監管和調控，以及2021年下半年內地一些知名房地產企業債務違約事件震動，金融機構普遍收緊了涉房貸款，導致本公司未能成功獲得其他再融資。

- b) 本公司湘潭項目於2021年加大了房屋的銷售力度，2021年1至6月一直銷售火爆，月均銷售約人民幣6,500萬元。2021年8月湘潭項目獲得50,468.52平方米住宅預售證。但由於中央房住不炒的房地產政策以及疫情導致對未來經濟增長的隱憂，內地房地產銷售市場自2021年下半年以來迅速進入冰點並不斷惡化，本公司湘潭項目也未能倖免。自2021年7至12月，湘潭項目僅完成銷售約人民幣7,900萬元，較2020年同期銷售額(人民幣4.48億元)大幅下降82.37%，未能成功籌措足額資金用於償還金融機構貸款。
- c) 本公司2021年一直嚴格按照內部費用管理制度在控制行政費用。2021年行政費用較2020年並未大幅增加。
- d) 面對新冠疫情帶來的挑戰，本公司首先擴大目標客戶群體。新冠疫情前，湘潭項目主要的目標客戶是長沙及周邊城市的投資者；新冠疫情後，湘潭當地居民對居住體驗提出更高的要求，因此，湘潭項目將當地改善客戶作為另一個重點發展的目標群體；加大了目標市場的營銷力度。另外，本公司加快銷售和回款節奏。新冠疫情給本集團資金流動性帶來暫時性的困難，本公司採取了一定的降價促銷、加大廣告投放等措施，加快銷售，同時與當地銀行保持密切互動，確保銷售資金按時回籠。

2021年上述措施極大地改善了本公司現金流，本公司營運現金流較2020年大幅增加約3億港元，但本公司最大的現金流來源湘潭項目，而由於疫情及內地房地產政策原因，下半年銷售大幅減少，導致湘潭項目實際去化落後於預期，同時湘潭項目處於銷售的初始階段，整體去化率僅15%。很多用於湘潭項目前期開發建設的貸款期限雖成功展期，但展期期限仍與項目銷售去化時間錯配，導致大量貸款集中到期，再疊加境內房地產行業惡化，涉房融資收緊無法獲得再融資，因此未能在短期內解決本公司的持續經營問題。但本公司湘潭項目體量較大，剩餘可售總貨值約人民幣67億元，在正常銷售去化完成情況下，足以覆蓋所有本公司運營成本，因此從長期看，隨著內地房地產市場逐漸恢復，解決本公司持續經營只是時間問題。

應對審核修訂意見將予採取的措施

本公司管理層於2021年度一直與債權人及其他金融機構積極溝通。

i. 借款人A所提供於2021年12月31日為數18,400,000美元的尚未償還貸款融資

本公司管理層於2022年3月與借款人A管理層、借款人A總部進行了會談，商討展期、重組事宜，本公司向對方介紹了湘潭項目目前的銷售情況及本公司的運營情況，隨著國家及各地陸續出台經濟刺激和房地產利好政策，大家達成了內地住宅銷售市場會逐漸恢復的共識。借款人A對我們銷售恢復後償還債務還是很有信心，願意給我們多一些時間去妥善處理債務，會談後借款人A表示會派團隊到本公司項目進行實地盡調。但由於上海封城，實地盡調仍未成行，待上海解封後會繼續推進。

ii. 於簽訂展期協議後借款人B所提供於2021年12月為數36,509,876美元的尚未償還貸款融資

於本公佈日期，借款人B同意將貸款融資延期至2022年底。借款人B項目管理人員應邀於2022年4月到南京與本公司大股東、實控人及本公司財務負責人就目前本公司債務問題進行了溝通。目前本公司的流動性問題是疫情影響房地產銷售帶來的短期問題，隨著疫情防控取得成效，以及各地陸續出臺房地產利好政策，內地房地產市場將會逐步恢復。借款人B願意給本公司時間妥善處理債務問題。後續借款人B又到湘潭項目進行了實地走訪。

iii. 借款人C所提供於2021年12月31日為數人民幣662,370,000元的尚未償還貸款融資

2022年以來，本公司已多次與借款人C高管進行溝通，鑒於雙方多年來良好的合作基礎，借款人C有意向將本公司存量貸款展期並新增一定量資金用於項目運營。但由於借款人C總公司正在進行大股東變更、管理層調整等工作，雙方的合作意向暫時無法上報總部。於本公佈日期，並無拖欠借款人C所提供貸款融資的任何付款。

iv. 借款人D所提供於2021年12月31日為數人民幣54,990,000元的尚未償還貸款融資

於本公佈日期，借款人D同意將貸款融資延期至2022年6月。本公司已於2022年2至4月多次拜訪借款人D，雙方初步意向是在當地房地產市場回暖、本公司湘潭項目銷售情況恢復正常後，可對貸款進行展期。

v. 借款人E所提供為數人民幣250,000,000元的貸款融資

於2023年6月之後為進一步延長貸款融資，本公司財務部自2022年2月以來與銀行相關人員就本公司經營情況進行溝通。本公司認為隨著國家對房地產行業的託底政策，以及各地陸續出臺的房地產行業的支持政策，湘潭項目的住宅銷售會逐漸恢復正常，對本公司現金流帶來提振。借款人E願意給本公司以時間來妥善解決債務。

vi. 湘潭項目公司2022年2月以來陸續接觸其他金融機構，擬為湘潭項目新增融資用於湘潭項目的持續開發，目前正在與該等機構進行洽談中。

本公司湘潭項目高層住宅部分已於2020年6月底開始進營銷售，截至2021年底共完成約人民幣10億元銷售，目前項目剩餘住宅、商業等可售貨值約人民幣67億元，預計將於未來5至6年內銷售完畢。受國家房地產調控和新冠疫情的雙重影響，2022年1至4月，湘潭項目僅完成約人民幣1,250萬元的銷售回款，但自2022年4月底起，各地已陸續出臺刺激房地產銷售的相關政策：放寬限購、限售政策，降低按揭貸款利率，降低契稅等。本公司預計在2022年下半年，湘潭項目銷售會迎來一輪爆發式增長。

本公司在保證正常運營的情況下精簡了人數，財務部精簡1人，行政精簡1人。2022年3月開始管理層和董事進行降薪，整體薪酬降低了30%，並且成功降低了約20%辦公場所租金，新租約自2022年2月開始。兩項費用精簡計劃預計將為本公司運營降低成本約400萬港元。

自2022年2月份以來內地新冠疫情陸續在深圳、吉林、上海、北京等地爆發，目前還在蔓延中且並未達到中央規定的動態清零狀態，各地疫情防控措施也大大加強，影響了人員和物品的流動和經濟發展，因此也影響了本公司住宅銷售和項目施工。目前本公司仍然在積極通過線上線下渠道進行廣告投放，擴大目標客戶群，待疫情緩解後大力促進湘潭項目住宅銷售。

再次作出審核修訂意見的理由

本公司的管理層認為目前影響本公司持續經營的最主要的問題是公司短期內到期的債務較多，加上短期現金流受到疫情以及內地房地產政策的影響，導致本公司發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。但從長期來看資產方面，本公司的主要項目湘潭項目剩餘貨值充足，高達人民幣67億元，而截至2021年12月31日本公司未償債務本息約為19億港元，其中本金16億港元，未償利息及違約金為3億港元。在恢復正常銷售的情況下，該項目去化後，本公司將籌集充足資金以償還所有現有的債務以及滿足其日常運營資產需求。此外，成都項目每年可以為本公司帶來約1,500萬港元的收入。綜上所述，長期來看，本公司不存在無法持續經營的問題。

因此本公司針對短期本公司現金流與短期債務不匹配的問題提出了四項改進措施：

- a) 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。通過與現有金融機構磋商達成債務重組或展期協議，或者尋求新的長期債務置換現有短期債務，可以將本公司的債務與項目開發和去化的年限相匹配，從根本上解決短期持續經營的問題。從管理層目前與現有債務人溝通的情況來看，現有債務人也認可管理層的判斷，通過債務展期將本公司債務與湘潭項目開發銷售進度匹配來化解短期的債務風險。基於以上原因，債務人均未口頭或書面通知本公司要求本公司立即償還貸款，也表達了展期意願。但由於目前內地疫情封控原因，出差不便，以及總部審批流程需要時間，因此本公司目前暫未簽署展期協議，惟本公司管理層有信心能在新的財年結束前，達成展期目標，解決持續經營問題。
- b) 本集團將致力於加快發展中物業(包括物業項目的剩餘單元及可出售停車場)之預售步伐。湘潭項目物業的銷售是本公司目前最主要的現金流來源，加速物業的銷售可以改善本公司現金流，通過物業預售現金流入帶動項目自身開發的現金流需求，並且支付債務利息。同時也可以給現有債權人和擬投資項目的新債權人以信心，達成債務展期或者新增融資。
- c) 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。本項措施可以減少本公司現金流出，改善本公司現金流。
- d) 鑒於新冠肺炎疫情，本集團將密切監察最新發展，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。新冠疫情肆虐了三年，對經濟活動造成了極其嚴重的影響，但是相信隨著疫苗和特效藥的進一步研發，戰勝疫情，經濟恢復只是時間問題。本公司在疫情期間仍然堅持線上線下的營銷，並且利用疫情緩和的時間窗口加大營銷及開發力度，最大限度地減少疫情對物業銷售的影響。

綜上所述，本公司管理層認為，從長期來看本公司不存在無法持續經營的問題，短期的持續經營風險也將隨著上述四項改善措施的實施得到解決。

審核委員會關於審核修訂意見的看法

本公司的審核委員會(「**審核委員會**」)已嚴格審核核數師之不發表意見、現金流量預測以及本集團回應核數師之不發表意見的行動計劃。審核委員會亦與核數師進行了討論，據其瞭解，核數師之不發表意見的主要原因是發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件，以及內地新冠疫情以及房地產政策走向，對本集團的持續經營產生重大不確定因素，及受到嚴重質疑。基於本公司管理層與債權人積極商討，對延長貸款甚有信心，審核委員會同意管理層正在竭盡所能去改善本集團之持續經營能力，以及本集團將要採取的行動或措施。審核委員會亦強調管理層應該執行改善財務狀況計劃中所列的行動和措施，以減輕本集團的流動資金壓力並移除核數師之不發表意見。由於本集團現處嚴峻經營環境，面臨重大挑戰，審核委員會籲請管理層若果知悉對本集團之持續經營能力有重大影響的事情，務必實時通報審核委員會，並且確保符合上市條例。

核數師對審核修訂意見的看法

倘經考慮上述建議措施的最新進展後，該等措施獲成功實施，下一個年度的核數師報告將刪除審核修訂意見。該等措施將緩解本集團的流動資金壓力及改善其財務狀況。然而，誠如2021年年報所披露，該等措施的結果受多項不確定因素限制。於下一個財政年度，核數師在整個審計過程中將根據香港審計準則行使專業判斷並維持專業懷疑，以總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對本集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。該等結論將根據截至核數師報告日期獲得的審計憑證作出。

有關持續經營的多項不確定因素 (根據上市規則附錄14守則條文D.1.3)

誠如綜合財務報表附註3.2所述，於2021年12月31日，本集團錄得累計虧損約3,082,883,000港元，流動負債超出其流動資產約1,016,251,000港元及負債淨額為約373,393,000港元。於同日，本集團借貸總額約1,763,611,000港元，其中即期借貸約1,744,180,000港元，而其現金及現金等值項目為約12,437,000港元，以及受限制銀行存款為約33,648,000港元。此外，於2021年12月31日，本集團本金總額約1,612,661,000港元之借貸出現違約，蓋因於截至2021年12月31日止年度發生延遲或逾期支付貸款本金及利息的違約事件。

此等狀況連同綜合財務報表所述的其他事宜，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。

本公司董事已採取多項措施，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(載於綜合財務報表)，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；(ii)本集團將致力於加快發展中物業(包括物業項目的剩餘單元及可出售停車場)之預售步伐。位於湘潭的物業及酒店發

展項目(「**湘潭物業**」)的物業預計於2022年進一步帶來龐大銷售額。整體而言，本集團預期逐步推出一個大型項目，且預售許可證已於2021年取得；(iii)本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用；(iv)鑒於新冠肺炎疫情，本集團密切監察最新發展，並將繼續不時評估疫情以及放寬對物業開發商行業所施加調控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。

執行董事已審閱由管理層制定之本集團現金流預測。現金流預測涵蓋自2021年12月31日起計十二個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，加上主要股東的新增財務支持，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於2021年12月31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，執行董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

本集團正就逾期借貸與所有貸款人積極磋商相關借貸的續期及延期，董事相信，將會於適當時候達成協議。

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2022年償還(無論按原協議或現有安排)；(b)因本集團未於預定還款日期或之前償還貸款本金或利息而於2021年12月31日逾期；及(c)於2022年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2022年以後；
- (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行動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落成物業之預售及銷售步伐，並控制資本開支，以產生充足現金流入淨額；及
- (v) 成功控制新冠肺炎疫情以及政府放寬對物業開發商所施加調控措施不時對本集團營運的影響，來自主要股東的持續財務支持，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，即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。

上文所載額外資料不會影響年報所載的其他資料，且年報內容維持不變。

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6月2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、鄧炳森先生以及趙善能先生。

* 僅供識別