

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 金奧国际

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2023年12月31日止年度之年度業績

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2023年12月31日止年度的綜合業績連同比較數據如下：

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收益	5	38,768	17,186
銷售成本		(18,224)	(2,396)
毛利		20,544	14,790
其他收入及收益	5	138	2,564
投資物業之公平值虧損		—	(10,696)
於聯營公司投資之減值虧損		(189,883)	(55,859)
在建工程之減值虧損		(216,931)	(90,873)
物業、廠房及設備之減值虧損		(333)	—
使用權資產之減值虧損		(20,848)	—
發展中物業撇減		—	(50,238)
終止一間附屬公司綜合入賬之虧損	15	(792,265)	—
行政支出		(22,432)	(60,716)
銷售及營銷支出		(899)	(9,736)
經營虧損		(1,222,909)	(260,764)

* 僅供識別

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
融資收入	6	270	159
融資成本	6	<u>(305,159)</u>	<u>(246,857)</u>
融資成本－淨值	6	<u>(304,889)</u>	<u>(246,698)</u>
應佔聯營公司業績		<u>(5,265)</u>	<u>(140)</u>
除稅前虧損	7	(1,533,063)	(507,602)
所得稅抵免	8	<u>110,695</u>	<u>1,650</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u><u>(1,422,368)</u></u>	<u><u>(505,952)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本	10	<u><u>(39.86)港仙</u></u>	<u><u>(14.18)港仙</u></u>
攤薄	10	<u><u>(39.86)港仙</u></u>	<u><u>(14.18)港仙</u></u>

綜合其他全面收入表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(1,422,368)</u>	<u>(505,952)</u>
其他全面收入(開支)：		
可重新分類至損益之項目		
海外業務換算產生之匯兌差額	39,013	(8,901)
應佔採用權益法入賬之聯營公司之其他全面開支	<u>(199)</u>	<u>(808)</u>
年度其他全面收入(開支)	<u>38,814</u>	<u>(9,709)</u>
本公司擁有人應佔年度全面開支總額	<u><u>(1,383,554)</u></u>	<u><u>(515,661)</u></u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		–	217,133
使用權資產		–	31,613
投資物業		167,817	172,719
於聯營公司之投資		2,022	197,368
按金、預付款項及其他應收款項	12	1,286	1,183
非流動資產總值		171,125	620,016
流動資產			
待售或發展中物業及其他合約成本		–	2,208,704
應收租金	11	13,326	8,122
按金、預付款項及其他應收款項	12	32,376	366,673
可收回稅項		15,506	15,792
於一間金融機構之已質押存款		–	105,381
受限制銀行存款		11	12,438
現金及現金等值項目		76	1,119
流動資產總值		61,295	2,718,229
負債			
流動負債			
應付貿易款項	13	110,272	303,266
其他應付款項、應計費用及已收按金		871,322	866,999
租賃負債		3,254	2,554
合約負債		–	1,056,891
應付一間聯營公司款項		8,772	8,615
借貸	14	1,462,965	1,808,203
流動負債總值		2,456,585	4,046,528
流動負債淨值		(2,395,290)	(1,328,299)
資產總值減流動負債		(2,224,165)	(708,283)

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
非流動負債			
已收按金		2,576	2,651
租賃負債		491	3,286
借貸	14	12,865	30,929
遞延稅項負債		32,511	143,905
		<u>48,443</u>	<u>180,771</u>
非流動負債總值		48,443	180,771
負債淨值		(2,272,608)	(889,054)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		35,688	35,688
儲備		(2,308,296)	(924,742)
		<u>(2,272,608)</u>	<u>(889,054)</u>
虧絀總值		(2,272,608)	(889,054)

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，而本公司於香港之總辦事處及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。

本公司最終控股公司為KEYNE HOLDINGS LTD(「**KEYNE HOLDINGS**」)，一家於開曼群島註冊成立之公司。

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。

綜合財務報表乃以港元(「**港元**」)呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 編製基準

2.1 編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表乃按香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟於各報告期末按公平值計量之投資物業除外。

歷史成本通常基於交換貨品及服務而付出代價的公平值。

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(「**湖南法院**」)作出判決，裁定受理湖南九華國際新城開發建設有限公司(「**湖南九華國際**」)的破產重整(「**重整**」)申請。

由於本公司核數師需要更多時間落實其有關截至2023年12月31日止年度之年度業績(「**2023年年度業績**」)之審核程序，本公司無法於上市規則規定期限前公佈其2023年年度業績。本公司股份已自2024年4月2日起在聯交所暫停買賣(「**暫停買賣**」)。其後，本公司於聯交所刊載公佈，延遲刊發截至2023年12月31日止年度的年度業績。

於2025年9月19日，本公司已向聯交所遞交復牌建議。

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。

於2024年4月30日委任俞超先生為執行董事後，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)終止將湖南九華國際及湖南九華東方酒店有限公司(「東方酒店」)綜合入賬；(iii)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，以符合聯交所發出的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財務狀況，並致力於改善現有業務營運，以糾正導致暫停買賣的問題並全面遵守上市規則。

截至本公佈日期，本公司仍正編製財務資料以刊發截至2025年6月30日止六個月的中期業績。

2.2 持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約1,422,368,000港元(2022年：505,952,000港元)。於2023年12月31日，本集團錄得累計虧損約5,011,203,000港元(2022年：3,588,835,000港元)，本集團流動負債超出其流動資產約2,395,290,000港元(2022年：1,328,299,000港元)及本集團負債淨額為約2,272,608,000港元(2022年：889,054,000港元)。於同日，本集團借貸總額約1,475,830,000港元(2022年：1,839,132,000港元)，其中即期借貸約1,462,965,000港元(2022年：1,808,203,000港元)，現金及現金等值項目則為約76,000港元(2022年：1,119,000港元)，以及受限制銀行存款約11,000港元(2022年：12,438,000港元)。

於2023年12月31日，本金及應付利息總額約1,809,546,000港元之借貸中有本金金額約1,182,539,000港元及應付利息約627,007,000港元之若干借貸(「**逾期借貸**」)逾期未付。本金總額為約1,445,624,000港元的上述借貸須於貸款人要求時立即償還。

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。

此外，於2025年5月20日，本公司接獲一名獨立第三方(作為業主)根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例向香港高等法院就本公司提出的清盤呈請(「**第一呈請**」)，涉及未償還債務約3,947,000港元。第一呈請定於2025年10月15日在香港高等法院進行聆訊。

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。

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及計劃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) 本集團已採取措施嚴格控制費用，以實現盈利及正向現金流經營；
- (ii) 本集團考慮出售非核心業務及／或金融資產；
- (iii) 本集團考慮拓展收益來源，以改善本集團的盈利能力；
- (iv) 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；及
- (v) 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。

本公司董事認為，鑒於報告期末後實施的各項措施或安排，本集團將擁有充足營運資金以滿足其現時需求，且可合理預期本集團將保持商業上的可行經營。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表實屬適當。

儘管上文所述，本集團是否將可持續經營可能存在重大不確定性，且極大程度上將取決於本集團成功並及時實施上述策略的能力。倘實施該等策略的結果有任何偏差，則可能對本集團持續經營的假設造成重大影響。

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的下列經修訂香港財務報告準則會計準則以編製綜合財務報表，有關準則於本集團2023年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月對 香港財務報告準則第17號的修訂)	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二規則範本
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露

除下文所披露者外，於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表內所載披露情況並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」獲修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「**實務報告**」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

根據該等修訂本所載的指引，屬於標準化資料的會計政策資料，或僅複述或概述香港財務報告準則規定的資料，被視為非重大會計政策資料，不再於綜合財務報表附註中披露，以免與綜合財務報表附註所披露的重大會計政策資料造成混淆。

應用該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，惟影響綜合財務報表附註所載本集團會計政策的披露。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號(2020年)之有關修訂 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量之修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然能源生產電力的合約 ⁴
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 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改善 —第11卷 ⁴
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁵

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預計應用所有以上其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對可見未來內的綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。此新訂的香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的有關披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦有所修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新訂準則將會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

4. 分部資料

就管理而言，本集團現由三個業務單位：(i)物業租務、(ii)物業和酒店發展以及(iii)集中供熱所組成。

本公司執行董事為本集團主要經營決策者（「主要經營決策者」）。本公司執行董事根據所產生的收益評估經營分部的表現。就資源分配及評估向本公司執行董事報告的資料側重於按客戶地理位置劃分的收益分析。

主要經營決策者獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利（虧損）進行評估，即計量經調整除稅前溢利（虧損）。計量除稅前溢利（虧損）時所採用之方法與計量本集團除稅前溢利（虧損）所採用者一致，惟融資收入、融資成本以及總部及公司開支則不包含於該計量。

分部資產並無包括於一間金融機構之已質押存款、受限制銀行存款、現金及現金等值項目及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃按集團層面管理。

分部負債並無包括其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃按集團層面管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考按當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

截至2023年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 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	—	21,165	—	21,165
經營租賃項下之租金收入	17,603	—	—	17,603
收益總計	17,603	21,165	—	38,768
分部業績	7,363	(1,023,525)	(195,148)	(1,211,310)
未分配公司支出				(16,864)
融資收入				270
融資成本				(305,159)
除稅前虧損				(1,533,063)
所得稅抵免				110,695
年度虧損				(1,422,368)

於2023年12月31日

	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	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	181,756	32,094	—	16,548	230,398
於聯營公司之投資	—	—	2,022	—	2,022
分部負債	417,973	681,190	—	1,405,865	2,505,028
其他分部資料：					
資本開支					
— 自有資產	—	7,871	—	—	7,871
折舊					
— 自有資產	73	16	—	15	104
— 使用權資產	—	—	—	3,153	3,153
於聯營公司投資之減值虧損	—	—	189,883	—	189,883
在建工程之減值虧損	—	216,931	—	—	216,931
應佔聯營公司業績	—	—	5,265	—	5,265
使用權資產之減值虧損	—	17,244	—	3,604	20,848
物業、廠房及設備之減值虧損	333	—	—	—	333
終止一間附屬公司					
綜合入賬之虧損	—	792,265	—	—	792,265

截至2022年12月31日止年度

	物業租務 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 千港元	總計 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	—	—	—	—
經營租賃項下租金收入	17,186	—	—	17,186
收益總計	17,186	—	—	17,186
分部業績	1,268	(190,897)	(55,999)	(245,628)
未分配公司支出				(15,276)
融資收入				159
融資成本				(246,857)
除稅前虧損				(507,602)
所得稅抵免				1,650
年度虧損				(505,952)

於2022年12月31日

	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	總計 千港元
資產及負債：					
分部資產	182,370	2,934,303	—	24,204	3,140,877
於聯營公司之投資	—	—	197,368	—	197,368
分部負債	113,978	2,787,171	—	1,326,150	4,227,299
其他分部資料：					
資本開支					
— 自有資產	—	69	—	—	69
折舊					
— 自有資產	77	65	—	37	179
— 使用權資產	—	—	—	2,820	2,820
投資物業之公平值虧損	10,696	—	—	—	10,696
於聯營公司投資之減值虧損	—	—	55,859	—	55,859
在建工程之減值虧損	—	90,873	—	—	90,873
發展中物業撇減	—	50,238	—	—	50,238
應佔聯營公司業績	—	—	140	—	140

a) 地區資料

2023年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	<u>–</u>	<u>38,768</u>	<u>38,768</u>
非流動資產(金融工具除外)	<u>1,286</u>	<u>169,839</u>	<u>171,125</u>
資本開支	<u>–</u>	<u>7,871</u>	<u>7,871</u>

2022年

	香港 千港元	中國內地 千港元	總計 千港元
收益	<u>–</u>	<u>17,186</u>	<u>17,186</u>
非流動資產(金融工具除外)	<u>5,882</u>	<u>612,951</u>	<u>618,833</u>
資本開支	<u>–</u>	<u>69</u>	<u>69</u>

b) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團銷售總額10%以上之客戶收益如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
客戶A	11,783	11,494
客戶B	不適用 ¹	2,800
客戶C	<u>不適用¹</u>	<u>1,894</u>

¹ 相應收益並無為本集團總收益貢獻超過10%。

5. 收益、其他收入及收益

收益乃指年內物業銷售及已收及應收自投資物業之租金收入(減增值稅)之淨發票值。

	2023年 千港元	2022年 千港元
來自客戶合約之收益		
物業銷售	21,165	—
來自其他來源之收益		
物業租金收入	17,603	17,186
	<u>38,768</u>	<u>17,186</u>
其他收入及收益		
政府補貼(附註)	—	81
出售物業、廠房及設備之收益	—	70
其他	138	2,413
	<u>138</u>	<u>2,564</u>

附註：截至2022年12月31日止年度，本集團就新冠疫情相關補助確認政府補助約81,000港元，其中81,000港元與香港政府提供的保就業計劃相關(2023年：無)。

6. 融資成本－淨值

	2023年 千港元	2022年 千港元
融資成本：		
銀行借貸利息	51,653	35,848
其他借貸利息	248,477	217,811
租賃負債利息	480	551
合約負債之重大融資部分	—	1,283
外匯匯兌差額淨值	4,549	2,709
	<u>305,159</u>	<u>258,202</u>
減：合資格資產資本化金額	—	(11,345)
融資成本總值	<u>305,159</u>	<u>246,857</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(161)	(51)
租金按金利息收入	(109)	(108)
	<u>(270)</u>	<u>(159)</u>
融資收入總值	<u>(270)</u>	<u>(159)</u>
融資成本－淨值	<u>304,889</u>	<u>246,698</u>

用於撥付本集團物業發展項目所需資金之貸款之借貸成本於截至2022年12月31日止年度按資本化率8.00%(2023年：零)撥充資本。

7. 除稅前虧損

	2023年 千港元	2022年 千港元
除稅前虧損已扣除以下項目：		
董事酬金	2,832	2,976
其他員工成本：		
工資及薪金	7,756	10,261
退休福利計劃供款	445	544
員工成本總額	11,033	13,781
物業、廠房及設備之折舊	104	179
使用權資產之折舊	3,153	2,820
折舊總額	3,257	2,999
核數師酬金	1,500	1,500
向一名建築承包商作出之補償	—	14,744
短期租賃付款	92	25
低價值項目租賃	—	70
確認為開支之存貨成本	15,714	—
並已計入以下項目：		
投資物業租金收入總額	17,603	17,186
減：年內產生租金收入的投資物業之直接經營開支	(2,510)	(2,396)
	15,093	14,790

8. 所得稅抵免

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期稅項－中華人民共和國(「中國」)		
過往年度撥備不足	—	94
遞延稅項	(110,695)	(1,744)
所得稅抵免總額	(110,695)	(1,650)

9. 股息

於截至2023年及2022年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下計算：

	2023年 千港元	2022年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(1,422,368)</u>	<u>(505,952)</u>
股份數目(千股)	2023年	2022年
計算每股基本虧損的普通股加權平均數目	<u>3,568,791</u>	<u>3,568,791</u>
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔每股虧損 基本	<u>(39.86)港仙</u>	<u>(14.18)港仙</u>

(b) 每股攤薄虧損

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2023年及2022年12月31日止年度，本公司有一類可攤薄的潛在普通股，即購股權。

於兩個年度內，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司購股權，原因是該等購股權之行使價會導致每股虧損減少。

11. 應收租金

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收租金	20,628	15,637
減：預期信貸虧損撥備	(7,302)	(7,515)
	<u>13,326</u>	<u>8,122</u>

應收租金之賬面值與其公平值相若。

應收租金總額按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
0至90日	6,634	4,639
91至180日	5,434	2,417
181至365日	8,560	8,581
	<u>20,628</u>	<u>15,637</u>

應收租金之預期信貸虧損撥備變動如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於1月1日	7,515	8,156
匯兌調整	(213)	(641)
	<u>7,302</u>	<u>7,515</u>

12. 按金、預付款項及其他應收款項

	2023年 千港元	2022年 千港元
其他預付款項	16,224	76,706
其他應收款項	15,979	6,221
預付建築成本	—	283,105
公用事業及其他按金	1,459	1,824
	<u>33,662</u>	<u>367,856</u>
減：流動部分	<u>(32,376)</u>	<u>(366,673)</u>
非流動部分	<u>1,286</u>	<u>1,183</u>

13. 應付貿易款項

於2023年及2022年12月31日，應付貿易款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
0至90日	—	290,809
91至180日	419	5,585
181至365日	1,014	4,233
1年以上	108,839	2,639
	<u>110,272</u>	<u>303,266</u>

14. 借貸

	到期日	2023年 千港元	2022年 千港元
流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	2022年6月	60,282	62,037
銀行借貸－有抵押(附註ii)	按要求	271,079	282,025
其他借貸－有抵押(附註iii)	2022年12月	295,256	285,069
其他借貸－有抵押(附註iv)	2020年11月及12月	143,622	143,567
其他借貸－有抵押(附註v)	2023年12月	412,300	747,259
其他借貸－有抵押(附註vi)	按要求	–	118,919
有關連人士借貸－無抵押(附註vii)	按要求	263,085	151,986
有關連人士借貸－無抵押(附註viii)	2024年12月	3,841	3,841
有關連人士借貸－無抵押(附註x)	2024年12月	13,500	13,500
		<u>1,462,965</u>	<u>1,808,203</u>
非流動負債			
有關連人士借貸－無抵押(附註ix)	2026年12月	5,485	1,942
董事借貸－無抵押(附註xi)	2026年12月	7,380	7,380
有關連人士借貸－無抵押(附註xii)	2024年12月	–	21,607
		<u>12,865</u>	<u>30,929</u>
		<u><u>1,475,830</u></u>	<u><u>1,839,132</u></u>

本集團之借貸須於下列期間償還：

	2023年 千港元	2022年 千港元
一年內或按要求	1,462,965	1,808,203
超過一年但不超過兩年之期間內	—	25,829
超過兩年但不超過五年之期間內	12,865	5,100
	<u>1,475,830</u>	<u>1,839,132</u>

附註：

- (i) 於2023年12月31日，本集團之銀行借貸約60,282,000港元(2022年：62,037,000港元)須於2022年6月(2022年：2022年6月)前償還，按中國人民銀行就金融機構授予之五年期(2022年：五年)以上貸款所釐定基準利率的年利率計息。於2023年12月31日，本金額60,282,000港元(2022年：62,037,000港元)已逾期。

於2023年及2022年12月31日，銀行借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 本集團賬面淨值分別為零港元(2022年：約25,752,000港元)及零港元(2022年：約216,551,000港元)的租賃土地(第一優先抵押)及在建工程(第一優先抵押)；
- (b) 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
- (c) 由上海金大地投資有限公司(「上海金大地」)簽訂之公司擔保。該公司的控股股東為朱柏衡先生(本公司控股股東)。

- (ii) 於2023年12月31日，本集團約217,079,000港元(2022年：282,025,000港元)銀行借貸須按要求(2022年：按要求)償還，按年利率9.5%及年罰息率14.5%(2022年：相同)計息。於2023年12月31日，本金額271,079,000港元未履行若干金融契諾、條款及條件。

於2023年及2022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167,817,000港元(2022年：172,719,000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。
- (iii) 於2023年12月31日，本集團之其他借貸約295,256,000港元(2022年：285,069,000港元)按年利率9%及年罰息率9%(2022年：相同)計息，並須於2022年3月至2022年12月期間分期償還(2022年：須於2022年3月至2022年12月期間分期償還)。於2023年12月31日，本金額295,256,000港元(2022年：285,069,000港元)已逾期。

於2023年及2022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(2022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。

- (iv) 於2023年12月31日，本集團來自一間金融機構之其他借貸約143,622,000港元(2022年：143,567,000港元)為有抵押及擔保、按銀行最佳貸款利率及罰息按22.5%計息(2022年：相同)，並須於2020年11月及12月償還(2022年：須於2020年11月及12月償還)。於2023年12月31日，本金額約143,622,000港元(2022年：143,567,000港元)已逾期。

於2023年及2022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。
- (v) 於2023年12月31日，本集團延長至2023年12月(2022年：相同)到期來自一間金融機構之其他借貸合共約412,300,000港元(2022年：747,259,000港元)乃按年利率12%(2022年：相同)計息，並將分期償還。

其他借貸以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨值為約零港元(2022年：1,517,323,000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；及
- (d) 本集團賬面淨值為零港元(2022年：25,752,000港元)之租賃土地(第二優先抵押)及賬面淨值為零港元(2022年：216,551,000港元)之在建工程(第二優先抵押)。

- (vi) 於2022年12月31日，本集團來自中國政府用以支持湘潭物業(「湘潭項目」)銷售之保交樓專項貸款之其他借款按2.8%年利率計息，由賬面淨值約140,993,000港元的若干發展中物業作抵押，並須按要求償還(2023年：無)。
- (vii) 於2023年及2022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。
- (viii) 於2023年及2022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2024年12月31日(2022年：2023年12月31日)或之前償還。
- (ix) 於2023年及2022年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸按年利率5%(2022年：年利率5%)計息、為無抵押及須於2026年(2022年：2024年6月、2024年8月及2024年11月)償還。
- (x) 於2023年及2022年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸須於2024年12月(2022年：2023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。
- (xi) 於2023年及2022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(2022年：2024年及2025年)分期償還。
- (xii) 於2022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2024年(2023年：無)分期償還。

本集團借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	2023年 千港元	2022年 千港元
港元	285,205	275,539
人民幣(「人民幣」)	751,747	1,134,957
美元(「美元」)	438,878	428,636
	<u>1,475,830</u>	<u>1,839,132</u>

15. 終止一間附屬公司綜合入賬

於2023年8月18日，湖南法院裁定受理破產重組申請，及湖南人和人事務所獲指定為本集團附屬公司湖南九華國際於中國的管理人(「**管理人**」)，湖南九華國際於中國從事物業及酒店開發業務。本公司董事認為於2023年8月18日已失去對湖南九華國際的控制權。自此之後，本公司董事對湖南九華國際的經營及財務活動既無控制權，亦無法取得其相關賬簿及記錄。由於對湖南九華國際不具控制權且無法取得其財務記錄，本公司董事考慮終止將湖南九華國際的業績、資產、負債及現金流綜合入賬。於終止綜合入賬日期，湖南九華國際的淨資產如下：

	千港元
物業、廠房及設備	80
持作出售或發展中物業	2,345,187
按金、預付款項及其他應收款項	59,273
現金及現金等值項目	3,206
貿易及其他應付款項	(238,309)
合約負債	(970,486)
借貸	(414,671)
於終止綜合入賬時之淨資產	784,280
由匯兌儲備轉出	7,985
終止一間附屬公司綜合入賬之虧損	792,265

湖南九華國際終止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	(3,206)

16. 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。

本集團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。

根據本集團一家附屬公司、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，則賣方須向該附屬公司作出補償。此外，透過該附屬公司、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，賣方已將應付款項60,000,000港元轉讓予一名第三方賣家，而相關條款及條件與之前相同。

於2023年及2022年12月31日，該附屬公司與第三方賣方／賣方已共同書面同意將扣留60,000,000港元現金款項於2024年12月31日或之前(2022年：於2023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。

(ii) 待決訴訟

- (a) 於截至2022年12月31日止年度，南京市建鄴區人民法院(「**南京法院**」)頒令成都中發黃河實業有限公司(「**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(「**成都購物中心**」)。於2024年9月2日，南京法院出售本公司董事的擔保物業，以償付浙江稠州商業銀行貸款約98,656,000港元。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。
- (b) 截至2022年12月31日止年度，湖南省湘潭市雨湖區人民法院(「**湘潭法院**」)對湖南九華東方酒店有限公司(「**東方酒店**」)及湖南九華國際頒出下列命令：(i)要求東方酒店就均由東方酒店(作為借款人)與中國工商銀行股份有限公司湘潭湘江支行(「**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凌玲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凌玲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日的擔保協議以及錢凌玲女士(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。上述訴訟已由湘潭法院受理並定於2022年9月6日進行聆訊。此外，東方酒店及湖南九華國際近期接獲湘潭法院發出的民事裁定書。根據民事裁定書，湘潭法院批准工商銀行申請對東方酒店、湖南九華國際及錢凌玲女士(董事局主席兼執行董事)作出財產保全之呈請，以及裁定凍結東方酒店、湖南九華國際及錢凌玲女士的銀行存款或查封或扣押同等價值的其他財產。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中，及本集團已分別於2023年8月18日及2024年11月8日失去其對湖南九華國際及東方酒店的控制權。

- (c) 截至2022年12月31日止年度，建築承包商就逾期建築成本人民幣12,110,000元針對本集團提起法律訴訟。法院要求凍結人民幣12,110,000元的銀行存款或其他財產。就此訴訟，本集團已凍結人民幣12,110,000元的在建工程。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中，及本集團已於2023年8月18日失去其對華南九華國際的控制權。

除上文所述者外，本集團於2023年及2022年12月31日並無重大或然負債。

17. 報告期後事項

- (a) 於2024年9月2日，南京法院出售本公司董事的擔保物業，以償付浙江稠州商業銀行貸款約98,656,000港元。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。
- (b) 湖南法院於2024年10月25日作出(2024)湘03破申26號，裁定受理東方酒店的破產程序申請。湖南法院於2024年11月8日作出(2024)湘03破申16-1號，指定管理人為管理人。董事局認為，透過向湖南法院申請破產，及倘其後獲湖南法院批准，東方酒店將獲得平台與債權人重整其現有債務。湖南法院於2025年2月25日召開首次債權人會議。截至本公佈日期，該法律訴訟仍在進行中，及本集團已於2024年11月8日失去對東方酒店的控制權。
- (c) 於2025年5月20日，本公司接獲一名獨立第三方(作為業主)根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例向香港高等法院就本公司提出的第一呈請，涉及未償還債務約3,947,000港元。第一呈請定於2025年10月15日在香港高等法院進行聆訊。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中。
- (d) 於2025年6月18日，本公司接獲本集團一名前僱員於香港特別行政區高等法院就本公司附屬公司Mandarin Films Limited提出的清盤呈請(「第二呈請」)，涉及未支付的薪金。於2025年9月3日，呈請人與本公司已簽署並向高等法院提交同意傳票，撤回第二呈請。
- (e) 於2025年7月11日、2025年8月17日及2025年8月20日，本公司及買家與買家A或買家B各自訂立出售框架協議，據此，原則上本公司同意分別出售而買家A或買家B同意分別購買(i) Sino Step Inc. (成都中發的間接控股公司)，作價人民幣1元；(ii) Vast Build Limited (偉恆發展的直接控股公司)，作價人民幣1元及(iii)長和(湖南)地產有限公司，作價人民幣1元。

- (f) 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。

獨立核數師報告摘要

下文為獨立核數師就本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務報表之報告摘要，當中載有不發表意見。

不發表意見

本核數師(以下簡稱「我們」)獲委任審計金奧國際股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要在內的綜合財務報表附註。

我們沒有就貴集團的綜合財務報表發表意見。基於我們報告中不發表意見的基礎一節所述有關事項的重大性，我們未能獲取充足適當之審核憑證，以為該等綜合財務報表之意見提供基礎。於所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

1) 有關已終止綜合入賬的附屬公司會計賬簿及記錄的審核範圍限制

(a) 東方酒店

誠如綜合財務報表附註所披露，於2024年10月25日湖南法院裁定受理東方酒店的破產程序申請。於2024年11月8日，就東方酒店指定管理人。管理人獲授權(其中包括)保全東方酒店的資產，貴集團於2024年11月8日不再對東方酒店擁有控制權。

貴集團認為，自2024年11月8日起，其已無法取得東方酒店的完整賬簿及記錄以及支持文件用於(其中包括)編製貴集團的綜合財務報表。貴集團既無權控制東方酒店的經營及財務活動，亦無法取得其相關會計賬簿及記錄。因此，董事認為貴集團自2024年11月8日起無法再指導東方酒店的相關活動，同時失去對東方酒店的控制權。

由於上述事宜，我們未能取得充足適當的審核憑證，以確定貴集團綜合財務報表所載有關東方酒店截至2023年12月31日止年度的收入開支及於2023年12月31日以及終止綜合入賬日期的資產負債以及其他相關披露附註是否已於綜合財務報表中準確記錄及妥為入賬。吾等並無其他可供執行的審計程序，以就東方酒店的會計記錄及終止綜合入賬日期(包括但不限於東方酒店管理層提供的賬簿及記錄、其他資料以及解釋)的審核範圍限制及真實性所產生的財務影響取得充足適當的憑證。因此，我們無法釐定是否需要對已入賬或未入賬交易以及於2023年12月31日的綜合財務狀況表及截至2023年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表的組成部分作出任何調整。

(b) 湖南九華國際

誠如財務報表附註所披露，於2023年8月9日，貴集團間接全資附屬公司湖南九華國際擬向湖南法院提交司法重整申請(「申請」)。貴公司董事局認為，透過向湖南法院提交申請，及倘其後獲湖南法院批准，湖南九華國際將獲得平台與債權人重整其現有債務。於2023年8月18日，湖南法院裁定受理破產重組申請並就湖南九華國際指定管理人。管理人獲授權(其中包括)保全湖南九華國際的資產，貴集團於2023年8月18日不再對湖南九華國際擁有控制權。終止將湖南九華國際綜合入賬產生虧損約792,265,000港元，於貴集團截至2023年12月31日止年度的綜合損益表內呈列。

貴集團認為，自2023年8月18日起，其已無法取得湖南九華國際的完整賬簿及記錄以及有關支持文件用於(其中包括)編製貴集團的綜合財務報表。貴集團既無權控制湖南九華國際的經營及財務活動，亦無法取得其相關會計賬簿及記錄。因此，董事認為，貴集團自2023年8月18日起無法再指導湖南九華國際的相關活動，同時失去對湖南九華國際的控制權。因此，貴集團自2023年8月18日起不再將湖南九華國際的財務業績、現金流量、資產及負債於貴集團的綜合財務報表綜合入賬。

由於上述事宜，我們未能獲得充足適當的審核憑證，使我們能夠確定貴集團綜合財務報表所載湖南九華國際截至2023年12月31日止年度的收入開支(包括終止綜合入賬的虧損約為792,265,000港元)及於終止綜合入賬日期的資產負債以及其他相關披露附註是否已在綜合財務報表中準確記錄及妥為入賬。我們並無其他可執行的審核程序，以就湖南九華國際的會計記錄及終止綜合入賬日期(包括但不限於湖南九華國際管理層提供的賬簿及記錄、其他資料及解釋)之審核範圍限制及真實性所產生的財務影響取得充足適當的憑證。倘發現須就該等事項作出任何調整，則可能對貴集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表及綜合財務報表內相關披露造成相應重大影響。

(2) 有關投資物業的審核範圍限制

誠如綜合財務報表附註所披露，貴集團全資附屬公司成都中發持有投資物業，於2023年12月31日價值約167,817,000港元。在我們的審核過程中，我們注意到該等投資物業因與一家金融機構的貸款糾紛遭南京法院扣押。貴公司董事已就投資物業扣押及貸款糾紛質詢管理層，包括法院命令、投資物業扣押及貸款糾紛的理由及最新進展，但彼等仍未能取得所有相關信息。由於我們未能取得有關南京法院扣押投資物業及貸款糾紛的信息及理由，我們無法對投資物業扣押的可能結果及相關財務影響作出評估，亦無法評估貴集團是否需要就低報投資物業公平值變動作出任何調整。

由於上述事宜，我們未能取得充足適當的審核憑證，以確定貴集團綜合財務報表所載有關成都中發投資物業截至2023年12月31日止年度的投資物業公平值變動及於2023年12月31日的投資物業以及其他相關披露附註是否已於綜合財務報表中準確記錄及妥為入賬。

因此，我們無法釐定是否需要對已入賬或未入賬交易及於2023年12月31日的綜合財務狀況表以及截至2023年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表的組成部分作出任何調整。

(3) 有關編製綜合財務報表的持續經營基準的審核範圍限制

誠如綜合財務報表附註所述，截至2023年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損約1,422,368,000港元，於2023年12月31日貴集團錄得累計虧損約5,011,203,000港元，流動負債較其流動資產超出約2,395,290,000港元及負債淨額約2,272,608,000港元。於同日，貴集團借貸總額為約1,475,830,000港元，其中即期借貸為約1,462,965,000港元，而現金及現金等值項目為約76,000港元，以及受限制銀行存款為約11,000港元。此外，於2023年12月31日，貴集團就本金額共計約1,182,539,000港元的借貸出現違約，蓋因於截至2023年12月31日止年度或於該日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附註所述的其他事宜，表明存在重大不確定因素，可能使貴集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

此外，於2025年5月20日，貴公司接獲一名獨立第三方(作為業主)根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例向香港高等法院就貴公司提出的第一呈請，涉及未償還債務約3,947,000港元。第一呈請定於2025年10月15日在香港高等法院進行聆訊。

於2025年9月16日，貴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。該法律行動涉及貴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，被告方包括貴公司若干附屬公司(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。

該等情況表明存在重大不確定因素，可能使貴集團之持續經營能力受到嚴重質疑，因此貴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，貴公司董事在評估貴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，已充分考慮貴集團之未來流動資金與表現及其可獲得之融資來源。貴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. 貴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. 貴集團考慮出售非核心業務及／或金融資產；
3. 貴集團考慮拓展收益來源，以改善貴集團的盈利能力；
4. 貴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、提升貴集團的信貸狀況及保障所有利益相關者的權益；及
5. 貴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。

倘貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續持續經營，並可能需要作出調整，以將貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，或確認任何可能變得繁重的合約承擔之負債(如適用)。該等調整之影響並未在綜合財務報表中反映。

由於截至綜合財務報表獲批准刊發之日貴集團正在執行上述計劃及措施且貴集團未有取得書面合約協議(詳情載於綜合財務報表附註)，及鑒於與持續經營有關的多項不確定因素的潛在相互作用及其對綜合財務報表可能產生的累計影響，我們無法取得充足適當審核憑證，以就按持續經營基準編製貴集團綜合財務報表是否恰當達致意見提供基礎。

管理層討論及分析

2023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。幸運的是，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。

截至2023年12月31日止年度，本集團專注於(i)湖南省湘潭的酒店發展(「**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2023年12月31日止年度，本集團錄得收益約38,768,000港元(2022年：17,186,000港元)。物業租金收入為總收益貢獻收入減少至約17,603,000港元(2022年：17,186,000港元)，乃由於新冠疫情下減免租金費用及部分租戶業務縮減所致。物業銷售並無為總收益貢獻收入(2022年：無)。

本公司擁有人應佔虧損約為1,422,368,000港元(2022年：505,952,000港元)。每股基本虧損約為39.86港仙(2022年：14.18港仙)。董事局不建議就截至2023年12月31日止年度派付股息(2022年：無)。於2023年12月31日，現金及現金等值項目約為76,000港元(2022年12月31日：1,119,000港元)。

業務回顧

(i) 湘潭項目(東方酒店)

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設施等。

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施工週期的品質、安全及效率。

(ii) 成都項目

截至2023年12月31日止年度，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。物業租務於截至2023年12月31日止年度錄得收入約17,603,000港元（2022年：17,186,000港元）。租金收入減少乃主要由於部分租戶業務縮減所致。

(iii) 集中供熱業務

於2023年12月31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，以遵循香港會計準則第36號「資產減值」評估是否存在資產減值跡象。於2023年12月31日，可收回金額釐定為約2,022,000港元（2022年：197,368,000港元），佔本集團總資產約為232,420,000港元（2022年：3,338,245,000港元）之約0.9%（2022年：5.9%）。

偉恆發展集團管理層隨後修訂偉恆發展於2024年12月31日之財務預測，以得出更為審慎之估計，更好地反映行業前景。由於偉恆發展之收益預測下降，偉恆發展之已售貨品成本、管理開支、營業稅及附加費以及員工開支相應減少。

減值虧損、公平值虧損及撇減

湖南法院於2024年10月25日作出(2024)湘03破申26號，裁定受理東方酒店破產程序申請。法院於2024年11月8日作出(2024)湘03破申16-1號，指定湖南人和人律師事務所(「**管理人**」)為管理人。董事局認為，透過向湖南法院申請破產，及倘其後獲湖南法院批准，東方酒店將獲得平台與債權人重整其現有債務。湖南法院於2025年2月25日召開首次債權人會議。由於東方酒店施工項目因現金流不足而停工，酒店就在建工程金額216,931,000港元作出全額減值。

此外，由於經濟情況不明，對偉恆發展進行估值，錄得減值虧損189,883,000港元。偉恆發展業務餘下公平值為約2,022,000港元。

估值方法及採用估值方法之理由

於應用收入法對偉恆發展49%股權之公平值進行估值時，採用貼現現金流量(「**貼現現金流量**」)法。貼現現金流量法將公司視為一個經營實體，主要注重分析經營實體於未來產生無負債現金流量之能力。無負債現金流量之定義為可投資於新業務或現有業務或分派予投資者(債務及權益投資者)之現金。收益、開支及再投資要求(即營運資金及資本開支)之合理預測構成估計公司可能自其現有業務產生未來無負債現金流量之基準。偉恆發展管理層提供截至2024年12月31日至2028年12月31日止各財政年度之財務預測。該等預測構成貼現現金流量分析之基準。貼現現金流量分析乃基於對偉恆發展49%股權進行估值所適用之關鍵定性因素、其經營所在地域之整體經濟前景以及與偉恆發展管理層所作討論及由偉恆發展管理層編製之預測。

預測期間內各年之無負債現金流量乃按加回經扣除稅息開支及影響現金流量之其他項目至純利計算。隨後加上非現金開支(如折舊及攤銷)，並扣除營運資金增量投資及資本開支(「**資本開支**」)，以上各項均由偉恆發展管理層提供。

除計算整個預測期間之無負債現金流量外，亦有必要計算該公司之終值，其反映預測期間結束時之總資本價值。終值乃應用戈登增長模型以長期增長率計算。預測自由現金流量(包括終值)乃按適當回報率或「貼現率」貼現至現值。

於釐定偉恆發展49%股權之公平值時，獨立估值師(「**估值師**」)乃基於應佔偉恆發展預期產生之估計未來現金流量現值(包括偉恆發展於預測期間經營所得現金流量及終值)。除非另有說明，於估計標的資產之公平值時，估值師根據相關會計文件假設資產將維持持續經營。於估計該公司普通股權之公平值時，估值師主要依賴收入法(以貼現現金流量法形式)。

估值師於評估偉恆發展之公平值時參考香港會計準則第36號並採用收入法，當中於計量偉恆發展於2023年12月31日之公平值時採用五年財務預測。根據收入法，估值師採用貼現現金流量法將所有未來現金流量貼現至現值。

因此，評估採用公平值減出售成本(假設出售成本並不重大)作為現金產生單位之可收回金額。就年度財務報告而言，自截至2016年12月止年度起，偉恆發展有限公司49%股權之估值一貫應用貼現現金流量之估值方法。

貼現率

釐定偉恆發展有限公司49%股權之公平值所採用之稅前貼現率已由2022年12月31日進行估值時之14.85%升至2023年12月31日進行估值時之19.24%。對比多家可資比較公司，貼現率下降主要由於可資比較公司之資產負債率增加及可資比較公司之貝塔係數下降(摘自彭博社(Bloomberg))所致。

主要假設

2023年估值所採納之主要假設載列如下(其中包括)：

該估值主要基於偉恆發展集團管理層(「**管理層**」)所提供於截至2024年12月31日止年度至2028年12月31日期間之未來現金流量預測。所提供財務資料概述之預測乃屬合理，反映市場狀況及經濟基本面，並有望實現；

該估值所採納之預測乃依賴管理層提供之資料，包括但不限於收入、銷售成本、營業稅及附加費、行政開支及資本開支；

假設偉恆發展集團並無或然資產及負債，亦無任何其他應確認或估值而歸屬於偉恆發展集團的資產負債表外項目；

為了持續經營，偉恆發展集團將為其業務發展成功開展所有必要活動；

相關協議的訂約方將按照雙方所訂立協議及諒解的條款及條件行事，並將在期限屆滿後續約(如適用)；

是否可獲得融資不會限制偉恆發展集團業務的預計增長；

偉恆發展集團經營所在的市場趨勢及狀況將不會嚴重偏離總體經濟預測；

主要管理人員、優秀人才及技術人員將全數獲留任，以助偉恆發展集團持續經營；

偉恆發展集團的業務策略及其預期的營運架構概無重大變動；

於偉恆發展集團營運或擬營運所在地經營業務所需的所有相關同意書、營業執照、牌照或來自任何地方、省級或國家政府，或私營實體或機構的其他立法或行政批准將獲正式授予且於屆滿後可重續，另有指明者除外；及

偉恆發展集團營運或擬營運所在地的政治、法律、經濟或金融狀況及稅法將不會出現重大變動，而對偉恆發展集團所得收入及溢利造成不利影響。

報告期後融資活動及事項

於2024年9月2日，南京法院出售本公司董事的擔保物業，以償付浙江稠州商業銀行貸款約98,656,000港元。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。

於2025年5月20日，本公司接獲一名獨立第三方(作為業主)根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例向香港高等法院就本公司提出的清盤呈請(「**第一呈請**」)，涉及未償還債務約3,947,000港元。該呈請定於2025年10月15日在香港高等法院進行聆訊。截至本公佈日期，該訴訟仍在進行當中。

於2025年6月18日，本公司接獲本集團一名前僱員於香港特別行政區高等法院就本公司附屬公司湖南九華Mandarin Films Limited提出的清盤呈請(「**第二呈請**」)，涉及未支付的薪金。於2025年9月3日，呈請人與本公司已簽署並向高等法院提交同意傳票，撤回第二呈請。

本公司董事局(「**董事局**」)謹此知會本公司股東及有意投資者，中華人民共和國湖南省人民法院(「**法院**」)於2024年10月25日作出(2024)湘03破申26號，裁定受理本公司間接全資附屬公司湖南九華東方酒店有限公司(「**東方酒店**」)破產程序申請。法院於2024年11月8日作出(2024)湘03破申16-1號，指定湖南人和人律師事務所為管理人。董事局認為，透過向法院申請破產，及倘其後獲法院批准，附屬公司將獲得平台與債權人重整其現有債務(「**破產重整**」)。法院定於2025年2月25日上午9時30分，召開東方酒店破產清算案首次債權人會議。

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。

前景

展望2024年，隨著不利的供給衝擊消退，經濟發生硬著陸的可能性逐漸降低。全球經濟面臨的風險總體平衡，預計全球經濟具備較強韌性。然而，在緊縮性貨幣政策退出緩慢、全球貿易低迷、地緣政治風險加劇等因素影響下，預計經濟增長依舊緩慢。

多家國際機構發佈的2024年宏觀經濟展望報告，普遍預測全球經濟發展料將放緩。國際貨幣基金組織在1月發佈的最新《世界經濟展望》中預計2024年中國的經濟增速為4.6%，較先前預測上調0.4個百分點，亦反映2023年中國經濟增速強於預期所產生的延續效應。

這體現在宏觀經濟政策持續發力、「十四五」規劃全面落實、支持民營經濟及以新能源為代表的新興產業發展等多重有利因素下，中國宏觀經濟下行壓力可望得到緩解。中國總體需求有望恢復和擴大，同時宏觀經濟將保持相對寬鬆的政策環境，各方面增長表現有望回歸常態增長。

投資方面，本集團將進一步深耕專精物業行業、加強行業研究及專注長期價值。聚焦具備競爭優勢的行業領域，重點圍繞科技創新、專精特新、消費及綠色環保等領域，本集團將聚焦企業核心價值成長邏輯，充分發揮對政策、產業、行業的深度研究，緊隨國家戰略，加強對市場趨勢的研究，提升對行業動態敏感度，擴大項目資源庫，增強投資項目的盡職調查工作，確保投資決策的科學性和高效性，捕捉並培養具有持續增長潛力的企業。管理方面，本集團將強化投後管理，築牢風險防線。

流動資金及財務資源

於2023年12月31日，本集團之流動負債淨額約為2,395,290,000港元(2022年12月31日：1,328,299,000港元)，流動資產約為61,295,000港元(2022年12月31日：2,718,299,000港元)及流動負債約為2,456,585,000港元(2022年12月31日：4,046,528,000港元)，流動比率約為0.02(2022年12月31日：0.67)。於2023年12月31日，本集團之現金及現金等值項目約為76,000港元(2022年12月31日：1,119,000港元)。

資本架構

於2023年12月31日，本集團資本虧絀總額約為2,272,608,000港元(2022年12月31日：889,054,000港元)。

借貸及銀行信貸以及本集團資產抵押

於2023年12月31日，本集團之尚未償還借貸約為1,475,830,000港元(2022年12月31日：1,839,132,000港元)。本集團之銀行借貸約271,079,000港元(2022年：282,025,000港元)乃以賬面淨值約167,817,000港元(2022年12月31日：172,719,000港元)之本集團投資物業作抵押。

本集團之前股東借貸約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。本集團之董事借貸約7,380,000港元(2022年12月31日：7,380,000港元)為無抵押。

本集團之其他借貸約143,622,000港元(2022年12月31日：143,567,000港元)乃以若干關連人士簽立的偉恆發展股權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為295,256,000港元(2022年12月31日：285,069,000港元)以本公司控股股東Keyne Holdings Limited及若干關聯人士作出之股份押記以及本公司若干附屬公司及若干關連人士作出之股權質押作抵押。

於2023年12月31日，資產負債比率(按借貸除以虧絀總額計算)約為-0.65(2022年12月31日：-2.07)。

持續經營及應對措施

於2023年12月31日，本集團錄得累計虧損約5,011,203,000港元，流動負債較其流動資產超出約2,395,290,000港元，及淨負債約為2,272,608,000港元。於同日，本集團借貸總額為約1,475,830,000港元，其中即期借貸為約1,462,965,000港元，而現金及現金等值項目為約76,000港元，以及受限制銀行存款為約11,000港元。此外，於2023年12月31日，本集團就本金額共計約1,182,539,000港元的借貸出現違約，蓋因於截至2023年12月31日止年度或於該日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附註所述的其他事宜，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。

此外，於2025年5月20日，本公司接獲一名獨立第三方(作為業主)根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例向香港高等法院就本公司提出的清盤呈請(「**第一呈請**」)，涉及未償還債務約3,947,000港元。該呈請定於2025年10月15日在香港高等法院進行聆訊。

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. 本集團考慮拓展收益來源，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；及

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。

2023年成本管控政策

本公司在維持穩定業務運營的情況下將繼續嚴格執行成本管控政策，進一步降低行政開支。

2023年進一步財務策略規劃

投資方面，本集團將繼續深耕物管業務、加強行業研究及專注長期價值。本集團將加強對市場趨勢的研究，提升對行業動態敏感度，擴大項目資源庫。

本公司一直與其專業顧問進行討論，以探討及考慮公司可用的各種方案，以制定可行的復牌方案，以滿足復牌指引要求並推進復牌進程。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。

截至本公佈日期，本集團已取得合共十個物管項目及南京一個辦公樓項目。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，物管服務合約的合約方及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

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

除綜合財務報表附註39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2023年12月31日止年度的員工成本約為8,201,000港元(2022年：10,805,000港元)。本集團僱用10名(2022年：10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。

末期股息

董事局議決不就截至2023年12月31日止年度派付任何末期股息(2022年：無)。

審閱財務報表

本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表(包括本集團採納的會計原則及常規)已由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱，並由本公司核數師(「**核數師**」)容誠(香港)會計師事務所有限公司審核。

本年度業績公佈之審閱

本初步公佈所載本集團於2023年12月31日的綜合財務狀況表以及截至2023年12月31日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收入表及其相關附註之數字已由本集團核數師容誠(香港)會計師事務所有限公司與本集團本年度綜合財務報表載列之金額核對一致。容誠(香港)會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證委聘，因此容誠(香港)會計師事務所有限公司並無對本初步公佈發表核證。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為本公司董事進行本公司證券交易之行為守則。在作出具體查詢後，全體現任董事確認，彼等於整個回顧年度及直至本公佈日期一直遵守標準守則所載的規定準則。

遵守上市規則及上市規則企業管治常規守則

除以下偏離情況外，概無董事知悉任何信息合理顯示本公司於整個回顧年度內並無或曾無遵守上市規則及上市規則附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)下的守則條文(「**守則條文**」)：

上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25及3.27A條

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第3.10A條，本公司需委任的獨立非執行董事人數須佔董事局成員人數至少三分之一。繼鄧先生辭任後，董事局由三(3)名執行董事及一(1)名獨立非執行董事組成。董事局中獨立非執行董事的人數低於上市規則第3.10A條規定須佔董事局成員三分之一的要求。

因此，獨立非執行董事人數少於三名，低於上市規則第3.10(1)條規定的最低要求。於鄧先生辭任後，審核委員會的成員人數少於三名，低於上市規則第3.21條規定的最低要求，且審核委員會的成員均不具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

上市規則第3.21條規定，(其中包括)審核委員會至少由三名成員組成，且審核委員會須由獨立非執行董事擔任主席。上市規則第3.25條規定，發行人必須設立薪酬委員會，並由獨立非執行董事擔任主席，且大部份成員須為獨立非執行董事。上市規則第3.27A條規定，發行人必須設立提名委員會，並由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，且大部份成員須為獨立非執行董事。

於2024年10月起至今止期間，由於顧凱夫先生及鄧炳森先生分別於2024年10月8日及2025年4月15日辭任獨立非執行董事，故並未遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25及3.27A條之規定。

守則條文第A.5.1條

企業管治守則守則條文第A.5.1條規定，發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，且成員大多數由獨立非執行董事組成。

於2024年10月起至今為止期間，由於顧凱夫先生及鄧炳森先生辭任，故並未遵守守則條文第A.5.1條。

不發表意見

我們沒有就貴集團的綜合財務報表發表意見。基於我們報告中不發表意見的基礎一節所述有關事項的重大性，我們未能獲取充足適當之審核憑證，以為該等綜合財務報表之意見提供基礎。於所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

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」）。

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。

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9月30日

於本公佈日期，董事局由四名董事組成。執行董事為錢凌玲女士(主席)、俞超先生(行政總裁)及向俊杰先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生。