

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)

涉及向一名關連人士提供財務資助的主要及關連交易

提供財務資助

於二零一八年三月二十七日，本公司間接全資附屬公司成都中發以該銀行為受益人訂立二零一八年抵押協議，據此成都中發同意將成都物業質押作為抵押品，以保證委託貸款協議項下借款人的還款責任。

於二零一九年四月九日，緊隨二零一八年抵押協議獲解除後，成都中發以該銀行為受益人訂立二零一九年抵押協議，據此成都中發同意將成都物業質押作為抵押品，以保證委託貸款協議項下借款人的還款責任。

上市規則涵義

根據二零一八年抵押協議提供抵押品以作為委託貸款協議項下借款人還款責任的擔保，構成本集團向借款人提供的一類財務資助。由於有關二零一八年抵押協議的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，根據二零一八年抵押協議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告規定。

根據二零一九年抵押協議提供抵押品以作為委託貸款協議項下借款人還款責任的擔保，構成本集團向借款人提供的一類財務資助。由於有關二零一九年抵押協議的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。

* 僅供識別

此外，根據二零一九年抵押協議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告規定。

於各抵押協議日期，借款人為一家由執行董事兼董事局主席錢女士以及錢女士之子及控股股東朱先生各自間接持有30%及70%股權的公司。借款人為錢女士及朱先生各自的聯繫人士。因此，借款人為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，根據各抵押協議向借款人提供財務資助構成本公司的關連交易，且該等抵押協議須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及獨立股東批准規定。錢女士於該等抵押協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，故已就批准及追認相關該等抵押協議及其項下擬進行交易的董事局決議案放棄投票。

訂立該等抵押協議的理由及非刻意違反上市規則的原因

本公司承認其未有及時遵守上市規則項下所規定有關提供財務資助的報告、公告及獨立股東批准規定。本集團於中國擁有兩項大型物業項目，即湘潭項目及成都物業。由於本集團已將湘潭項目項下地塊質押作為兩筆貸款的擔保，僅成都物業可予質押以尋求額外資金。然而，鑒於成都物業的土地使用權將於二零二七年屆滿，本集團無法僅透過成都物業獲得額外貸款。因此，鑒於成都中發及控股股東了解到，倘本集團同意向該銀行質押成都物業連同揚州物業一併作為委託貸款協議項下借款人還款責任的抵押品，則於借款人取得委託貸款後，本集團將可獲得部分委託貸款以作其業務發展，成都中發分別訂立二零一八年抵押協議及二零一九年抵押協議。

自二零一七年三月以來，控股股東以及彼等的聯繫人士及聯屬公司已向本集團提供股東貸款，以支持其業務發展。由二零一七年起至二零二零年四月，控股股東以及彼等的聯繫人士及聯屬公司已向本集團提供免息貸款合共約人民幣1,173,078,500元。上述貸款須於要求時償還。於本公佈日期，本集團有尚未償還股東貸款約人民幣78,929,000元。

基於訂立該等抵押協議有助借款人取得委託貸款，從而使本集團可獲得部分委託貸款，董事確信根據該等抵押協議提供成都物業作為抵押品可使本集團獲得部分委託貸款。鑒於借款人亦於訂立該等抵押協議關鍵時間提供其資產作為獲得委託貸款的抵押品，董事相信該等抵押協議項下的抵押安排有利於本集團，且並無被視為對借款人的財務資助。直至最近進行審計工作，董事方獲告知訂立該等抵押協議及提供其項下抵押品構成對關連人士的財務資助，導致本公司未有及時遵守上市規則的規定。董事重申有關違反上市規則的行為並非刻意而為，乃因董事錯誤理解上市規則所致。

補救行動及措施

於意識到簽訂該等抵押協議構成向借款人提供財務資助後，董事已要求且借款人同意根據委託貸款協議悉數償還委託貸款，並現正就解除成都中發於二零一九年抵押協議項下的所有責任與該銀行展開磋商。於本公佈日期，該銀行原則上同意解除二零一九年抵押協議。鑒於湘潭項目及本集團日常營運的資金需求，借款人及成都中發共同向該銀行申請授予成都中發一筆貸款僅供本集團使用，該貸款將由成都物業及借款人資產共同擔保。解除二零一九年抵押協議及向成都中發授出新貸款預期將於二零二零年六月底前落實。

由於根據該等抵押協議提供財務資助一事無法扭轉，本公司將就提供財務資助一事發出通函，惟無意於本公司股東大會提呈決議案以追認訂立該等抵押協議。

為確保日後妥為遵守上市規則，本公司現正採取本公佈載列的多項補救措施。

本公司預計將根據上市規則向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關該等抵押協議的進一步資料；及(ii)根據上市規則須予披露的任何其他資料。

緒言

於二零一八年三月二十七日及二零一九年四月九日，本公司間接全資附屬公司成都中發以該銀行為受益人分別訂立二零一八年抵押協議及二零一九年抵押協議，據此成都中發同意將成都物業連同揚州物業一併質押作為委託貸款協議項下借款人還款責任的抵押品。

委託貸款協議

根據委託貸款協議，該銀行(作為借貸代理)同意向借款人授出本金額人民幣500,000,000元的委託貸款，該貸款由一名獨立第三方提供資金，按年利率9.5%計息，由提取日期起計為期三年。委託貸款協議項下借款人的還款責任由(其中包括)揚州物業及成都物業作為擔保。

該等抵押協議

除二零一八年抵押協議乃於二零一八年三月二十七日訂立及二零一九年抵押協議乃於二零一九年四月九日訂立外，該等抵押協議的主要條款相同，現載列如下：

訂約方：

- (1) 該銀行(作為承押人)；及
- (2) 成都中發(作為質押人)

期限：

質押於相關抵押協議日期生效，並將於根據委託貸款協議悉數償還委託貸款後屆滿

儘管二零一八年抵押協議的條款，該銀行於二零一九年年初解除二零一八年抵押協議項下的成都物業質押

抵押品：

一幅地塊(土地所有權證編號為成國用(2004)第927號)及其上建物業(房地產權證編號：成房權證建證字第1895388號)，其樓面面積及建築面積分別為約9,246平方米及30,741平方米，抵押價值為約人民幣428,480,000元

代價：	成都中發並無就根據該等抵押協議提供抵押品而收取任何費用或佣金
抵押擔保範圍：	抵押擔保範圍包括(其中包括)債務全部本金、利息、逾期利息、罰息、複利、補償金、違約金、損害賠償金及該銀行就實現債權人權利所引致的費用(包括但不限於訴訟費、財產保全費、執行申請費用、律師費、手續費、公告費、估值費、評估費、拍賣(出售)費、按揭處置費用、轉讓費用、電訊及差旅費等)

有關該銀行及借款人的資料

該銀行

就董事所深知，該銀行為中國一家持牌銀行，為企業及個人銀行客戶提供金融產品及服務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

借款人

借款人為一家於中國成立的公司，主要從事物業開發業務。於訂立該等抵押協議的關鍵時間，借款人由執行董事兼董事局主席錢女士以及錢女士之子及控股股東朱先生分別間接持有30%及70%股權。於本公佈日期，借款人由一名獨立第三方及一家公司分別持有40%及60%股權，而該公司則由錢女士及朱先生各自持有30%及70%股權。

訂立該等抵押協議的理由及非刻意違反上市規則的原因

本公司乃於百慕達註冊成立為有限責任公司。本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租賃、物業及酒店發展以及投資集中供熱。成都中發為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業持有及租賃業務。

本集團於中國擁有兩項大型物業項目，即湘潭項目及成都物業。由於本集團已將湘潭項目項下地塊質押作為兩筆貸款的擔保，本集團僅可質押其成都物業，以尋求額外資金。然而，鑒於成都物業的土地使用權將於二零二七年屆滿，本集團無法僅透過成都物業獲

得額外貸款。在此情況下，成都中發及控股股東了解到，倘本集團同意向該銀行質押成都物業作為委託貸款協議項下借款人還款責任的抵押品，則於借款人取得委託貸款後，本集團將可獲得部分委託貸款以作其業務發展，故成都中發分別訂立二零一八年抵押協議及二零一九年抵押協議。自二零一七年三月以來，控股股東以及彼等的聯繫人士及聯屬公司已向本集團提供股東貸款，以支持其業務發展。由二零一七年起至二零二零年四月，控股股東以及彼等的聯繫人士及聯屬公司已向本集團提供免息貸款合共約人民幣1,173,078,500元，包括於二零一八年二月向成都中發提供人民幣190,000,000元為期兩年的無抵押免息貸款，以撥付其對一家於中國成立的有限合夥企業的承諾注資，及人民幣374,378,000元以興建湘潭項目一期工程。另外，控股股東以及彼等的聯繫人士及聯屬公司還提供本集團於二零一九年收購湘潭項目毗鄰地塊的資金約人民幣500,000,000元。該等貸款須於要求時償還。於本公佈日期，本集團有尚未償還股東貸款約人民幣78,929,000元。

經考慮(i)本集團無法於該等關鍵時間取得其他外部資金；及(ii)本集團可獲得部分委託貸款，本公司認為向借款人提供財務資助將可支持本集團的業務發展項目，因此董事(包括獨立非執行董事)認為訂立該等抵押協議乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

就董事所深知，於本公佈日期，借款人結欠的尚未償還委託貸款為約人民幣250,000,000元，預期將於二零二零年六月底之前償還。

基於訂立該等抵押協議有助借款人取得委託貸款，從而使本集團可獲得部分委託貸款，董事確信根據該等抵押協議提供成都物業作為抵押品可使本集團獲得部分委託貸款。鑒於借款人亦於訂立該等抵押協議關鍵時間提供其資產作為獲得委託貸款的抵押品，董事相信該等抵押協議項下的抵押安排有利於本集團，且並無被視為對借款人的財務資助。直至最近進行審計工作，董事方獲告知訂立該等抵押協議及提供其項下抵押品構成對關連人士的財務資助，導致本公司未有及時遵守上市規則的規定。董事重申有關違反上市規則的行為並非刻意而為，乃因董事錯誤理解上市規則所致。

上市規則涵義

根據二零一八年抵押協議提供抵押品作為委託貸款協議項下借款人還款責任的擔保，構成本集團向借款人提供的一類財務資助。由於有關二零一八年抵押協議的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，根據二零一八年抵押協議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告規定。

根據二零一九年抵押協議提供抵押品作為委託貸款協議項下借款人還款責任的擔保，構成本集團向借款人提供的一類財務資助。由於有關二零一九年抵押協議的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，根據二零一九年抵押協議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告規定。

於各抵押協議日期，借款人為一家由執行董事兼董事局主席錢女士以及錢女士之子及控股股東朱先生各自間接持有30%及70%股權的公司。借款人為錢女士及朱先生各自的聯繫人士。因此，借款人為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，根據各抵押協議向借款人提供財務資助構成本公司的關連交易，且該等抵押協議須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告及獨立股東批准規定。錢女士於該等抵押協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，故已就批准及追認相關抵押協議及其項下擬進行交易的董事局決議案放棄投票。

補救行動及措施

於意識到簽訂該等抵押協議構成向借款人提供財務資助後，董事已要求且借款人同意根據委託貸款協議悉數償還委託貸款，並現正就解除成都中發於二零一九年抵押協議項下的所有責任與該銀行展開磋商。於本公佈日期，該銀行原則上同意解除二零一九年抵押協議。鑒於湘潭項目及本集團日常營運的資金需求，借款人及成都中發共同向該銀行申

請授予成都中發一筆貸款僅供本集團使用，該貸款將由成都物業及借款人資產共同擔保。解除二零一九年抵押協議及向成都中發授出新貸款預期將於二零二零年六月底前落實。

由於根據該等抵押協議提供財務資助一事無法扭轉，本公司將就提供財務資助一事發出通函，惟無意於本公司股東大會提呈決議案以追認訂立該等抵押協議。

為防止未來發生類似違規情況，本公司將採取以下措施及行動：

- (i) 本公司將向各股東寄發一份通函，當中載有關於提供財務資助的詳情；
- (ii) 本公司將委聘內部控制顧問，找出本集團有關監控上市規則項下須予通知交易及關連交易的內部控制政策的任何缺陷，並就完善相關內部控制政策提出建議意見；
- (iii) 本公司將向本集團董事、高級管理層及相關員工發出相關指引及培訓材料，特別是關於如何識別上市規則項下的須予通知及關連交易；
- (iv) 本公司將提供培訓解釋相關上市規則規定以及上市規則項下須予通知交易及關連交易的報告程序，並強調於進行交易前識別有關交易的重要性；
- (v) 本公司的內控及合規部門將繼續監督本公司持續遵守上市規則的情況；
- (vi) 本公司將檢討及修訂其監控上市規則第14及14A章項下本集團關連交易及須予披露交易的現有程序；及
- (vii) 本公司將於適當及必要時就未來任何建議交易或事件須予採取的任何行動尋求外部法律或其他專業意見。

寄發通函

本公司預計將根據上市規則向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關該等抵押協議的進一步資料；及(ii)根據上市規則須予披露的任何其他資料。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一八年抵押協議」	指	成都中發以該銀行為受益人於二零一八年三月二十七日訂立的抵押協議，以質押成都物業作為委託貸款協議項下借款人還款責任的抵押品
「二零一九年抵押協議」	指	成都中發以該銀行為受益人於二零一九年四月九日訂立的抵押協議，以質押成都物業作為委託貸款協議項下借款人還款責任的抵押品
「該銀行」	指	浙江稠州商業銀行南京分行，中國一家持牌銀行，作為委託貸款協議項下的借貸代理
「董事局」	指	董事局
「借款人」	指	揚州亞太置業有限公司，一家於訂立各相關抵押協議日期由錢女士及朱先生各自間接持有30%及70%股權的公司，為委託貸款協議的借款人
「成都物業」	指	成都中發於中國四川省成都擁有的一幅地塊及其上建物業
「成都中發」	指	成都中發黃河實業有限公司，本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業持有及租賃業務
「該等抵押協議」	指	二零一八年抵押協議及二零一九年抵押協議的統稱
「本公司」	指	金奧國際股份有限公司，於百慕達註冊成立之有限責任公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予的涵義

「控股股東」	指	具備上市規則所賦予的涵義，及就本公佈而言，指朱先生及Keyne Holdings Limited
「董事」	指	本公司董事
「委託貸款」	指	根據委託貸款協議向借款人作出的本金額為人民幣500,000,000元的貸款
「委託貸款協議」	指	該銀行、借款人及獨立第三方就向借款人提供委託貸款於二零一七年三月二十九日訂立的委託貸款協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除錢女士、朱先生、借款人及彼等各自的聯繫人士以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或本公司附屬公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士且與彼等概無關連(定義見上市規則)的任何個人或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	錢女士之子朱柏衡先生，為Keyne Holdings Limited的唯一股東及本公司控股股東
「錢女士」	指	錢凌玲女士，執行董事兼董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「湘潭項目」	指	本集團所擁有位於中國湖南省湘潭的物業及酒店發展項目
「揚州物業」	指	借款人於中國江蘇省揚州擁有的物業開發項目
「平方米」	指	平方米
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

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，二零二零年四月二十八日

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。