

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。



## NINE EXPRESS LIMITED

### 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)

#### 年度業績

截至2017年12月31日止年度

九號運通有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)局(「董事局」)公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2017年12月31日止年度(「2017年財政年度」或「回顧年度」)之經審核綜合業績連同比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
收益	5	66,890	23,047
銷售成本	7	(48,496)	(5,919)
<b>毛利</b>		<b>18,394</b>	17,128
其他收入及收益	5	84,795	87,891
投資物業之公平值虧損		(6,070)	(21,445)
一間聯營公司投資之減值虧損	11	(246,862)	(148,674)
可供出售金融資產之減值虧損		-	(20,008)
發展中物業撇減		(181,074)	(46,953)
提早贖回可換股票據產生之虧損		(183)	-
中國企業所得稅撥備		-	(28,200)
行政支出	7	(41,660)	(56,612)
銷售及營銷支出	7	(3,207)	(1,947)
<b>經營虧損</b>		<b>(375,867)</b>	(218,820)

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
融資收入	6	168	42
融資成本	6	<u>(23,365)</u>	<u>(51,432)</u>
融資成本－淨額	6	<u>(23,197)</u>	<u>(51,390)</u>
應佔於聯營公司投資之溢利／(虧損)		1,008	(1,398)
視作出售一間聯營公司之虧損		<u>-</u>	<u>(61,222)</u>
除所得稅前虧損		<b>(398,056)</b>	(332,830)
所得稅抵免	8	<u>2,633</u>	<u>4,116</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u>(395,423)</u>	<u>(328,714)</u>
每股虧損	10		
基本		<u>(14.65)港仙</u>	<u>(14.54)港仙</u>
攤薄		<u>(14.65)港仙</u>	<u>(14.54)港仙</u>
股息	9	<u>-</u>	<u>-</u>

## 綜合損益及其他全面收入報表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元	2016年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(395,423)</u>	<u>(328,714)</u>
其他全面收入：		
可重新分類至損益之項目		
海外業務換算產生之匯兌差額	45,027	(42,818)
採用權益法入賬之應佔一間聯營公司之其他全面收入	<u>(34)</u>	<u>56</u>
年度其他全面收入，扣除稅項	<u>44,993</u>	<u>(42,762)</u>
本公司擁有人應佔年度全面收入總額	<u><u>(350,430)</u></u>	<u><u>(371,476)</u></u>

# 綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		141,889	71,994
土地使用權		77,273	79,285
投資物業		270,819	256,868
於聯營公司之投資		645,540	891,420
可供出售金融資產		167,722	167,722
預付款項及其他應收款項	13	1,380	16,495
電影版權		102	102
按公平值列入損益之金融資產		95,225	63,400
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,399,950</b>	<b>1,547,286</b>
<b>流動資產</b>			
待出售及發展中物業		1,007,784	1,035,652
存貨		1	2
應收貿易款項及租金	12	15,325	10,642
預付款項及其他應收款項	13	38,365	11,738
可退回稅項		-	7
按公平值列入損益之金融資產		52,892	24,231
受限制銀行存款		24,068	8,692
現金及現金等值項目		7,645	24,010
<b>流動資產總值</b>		<b>1,146,080</b>	<b>1,114,974</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	14	45,583	18,146
其他應付款項、應計費用及已收按金		324,574	201,002
借貸		306,678	371,610
即期稅項負債		4,113	2,121
<b>流動負債總額</b>		<b>680,948</b>	<b>592,879</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>465,132</b>	<b>522,095</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,865,082</b>	<b>2,069,381</b>

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>非流動負債</b>			
已收按金		2,698	2,501
借貸		356,480	326,075
可換股票據		134,911	136,828
遞延稅項負債		164,372	157,140
		<u>658,461</u>	<u>622,544</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>658,461</b>	<b>622,544</b>
		<u>1,206,621</u>	<u>1,446,837</u>
<b>資產淨值</b>		<b>1,206,621</b>	<b>1,446,837</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		29,654	24,712
其他儲備		1,176,967	1,422,125
		<u>1,206,621</u>	<u>1,446,837</u>
<b>權益總額</b>		<b>1,206,621</b>	<b>1,446,837</b>

## 1 公司資料

本公司於2001年5月9日在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其已發行股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

本公司乃一家投資控股公司。本集團之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業和酒店發展以及投資集中供熱業務。

## 2 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。該等綜合財務報表亦已遵守聯交所證券上市規則之適用披露條文及香港公司條例（第622章）之披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。初次應用該等發展準則所引致當前及過往會計期間之任何會計政策變動已於該等綜合財務報表內反映，有關資料載列於附註3。

於2017年12月31日，本集團的流動負債總額約為680,948,000港元，須於未來十二個月內到期償還。在同一天，本集團有現金及現金等值項目約7,645,000港元。此外，於截至2017年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約395,423,000港元，經營業務所得現金流出淨額約為593,000港元。該等事項或情況顯示存在一個重大的不明朗因素，或會對本集團繼續持續經營的能力構成重大疑問，而其可能因此無法於日常業務範圍內變現其資產及解除其負債。

管理層已制定現金流預測，涵蓋綜合財務狀況表日期起計十八個月期間。本公司董事已審閱本集團之現金流預測。董事密切監控本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改進本集團之現金流量。該等措施包括向由主要股東控制的公司及其他人士取得利息成本更低的額外融資。本集團亦接獲由主要股東控制的公司發出的財務援助函件，當中確認其將繼續提供充足資金供本集團於其現有及未來財務責任到期時履行相關責任。經計及上文所述連同預計來自經營業務之現金流出，董事認為，本集團將備有充裕營運資金，足以履行其於綜合財務狀況表日期起計未來十八個月期間到期之財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰綜合財務報表實為適宜。

### 3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會頒發若干於2017年1月1日或其後開始之年度期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，下列新訂或經修訂香港財務報告準則與本集團有關。

##### **香港會計準則第7號之修訂「現金流量表：披露計劃」**

該修訂要求實體披露其融資活動產生之負債之變動，包括源自現金流量之變動及非現金變動（例如外匯收益或虧損）。

該等準則發展概無對本集團在當前或以往期間如何編製或呈列業績及財務狀況構成重大影響。

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於2017年1月1日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括下列可能與本集團有關之準則。

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」	2018年1月1日
香港會計準則第40號(修訂本)，投資物業：轉讓投資物業	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號「租賃」	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號 「所得稅之不確定性之處理」	2019年1月1日

本集團正在評估該等修訂及新訂準則於初次應用期間預期產生之影響。本集團目前已辨識新訂準則中可能對綜合財務報表產生重大影響之若干方面。有關預期影響之更多詳情於年報討論。

## 4 分部資料

就管理而言，本集團現由五個業務單位－物業租務、電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業和酒店發展以及投資集中供熱所組成。

管理層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，即計量經調整除所得稅前溢利(虧損)。計量除所得稅前溢利(虧損)時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利(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及若干其他收入則不按此法計量。

分部資產並無包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目、按公平值列入損益之金融資產及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃作為整體管理。

分部負債並無包括可換股票據，其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃作為整體管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

### 截至2017年12月31日止年度

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 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：						
外部收益	<u>19,079</u>	<u>2,343</u>	<u>1,890</u>	<u>43,578</u>	<u>-</u>	<u>66,890</u>
收益總計	<u>19,079</u>	<u>2,343</u>	<u>1,890</u>	<u>43,578</u>	<u>-</u>	<u>66,890</u>
分部業績	<u>3,932</u>	<u>(2,291)</u>	<u>(634)</u>	<u>(192,834)</u>	<u>(245,871)</u>	<u>(437,698)</u>
未分配公司收入						62,839
融資收入						168
融資成本						<u>(23,365)</u>
除所得稅前虧損						(398,056)
所得稅抵免						<u>2,633</u>
年度虧損						<u>(395,423)</u>

於2017年12月31日

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 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	<u>285,459</u>	<u>111</u>	<u>1,335</u>	<u>1,325,076</u>	<u>-</u>	<u>288,509</u>	<u>1,900,490</u>
分部負債	<u>56,480</u>	<u>7,278</u>	<u>473</u>	<u>1,015,803</u>	<u>-</u>	<u>259,375</u>	<u>1,339,409</u>
於聯營公司之投資	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>645,540</u>	<u>-</u>	<u>645,540</u>
其他分部資料：							
資本開支	42	-	-	60,129	-	192	60,363
折舊	907	-	450	152	-	1,167	2,676
投資物業之公平值虧損	6,070	-	-	-	-	-	6,070
發展中物業撇減	-	-	-	181,074	-	-	181,074
一間聯營公司投資之 減值虧損	-	-	-	-	246,862	-	246,862
應佔於聯營公司投資之 溢利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,008</u>	<u>-</u>	<u>1,008</u>

## 截至2016年12月31日止年度

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 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：						
外部收益	19,303	1,285	2,459	—	—	23,047
收益總計	<u>19,303</u>	<u>1,285</u>	<u>2,459</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,047</u>
分部業績	<u>(9,364)</u>	<u>(14,143)</u>	<u>(2,007)</u>	<u>(58,829)</u>	<u>(148,169)</u>	<u>(232,512)</u>
未分配公司支出						(48,928)
融資收入						42
融資成本						(51,432)
除所得稅前虧損						(332,830)
所得稅抵免						4,116
年度虧損						<u>(328,714)</u>

## 於2016年12月31日

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 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	269,808	140	2,851	1,349,286	—	148,755	1,770,840
分部負債	51,569	8,338	1,858	893,424	—	260,234	1,215,423
於聯營公司之投資	—	—	—	—	891,420	—	891,420
其他分部資料：							
資本開支	774	—	86	2,731	—	1,522	5,113
折舊	923	—	480	300	—	2,722	4,425
投資物業之公平值虧損	21,445	—	—	—	—	—	21,445
發展中物業撇減	—	—	—	46,953	—	—	46,953
一間聯營公司投資之 減值虧損	—	—	—	—	148,674	—	148,674
應佔於聯營公司投資之 虧損(溢利)	—	—	—	1,966	(568)	—	1,398

(a) 地區資料

2017年

	香港 千港元	中國內地 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	<u>2,756</u>	<u>62,657</u>	<u>1,477</u>	<u>66,890</u>
非流動資產(可出售金融 資產及按公平值計入損 益之金融資產除外)	<u>4,393</u>	<u>1,132,610</u>	<u>-</u>	<u>1,137,003</u>
資本開支	<u>192</u>	<u>60,171</u>	<u>-</u>	<u>60,363</u>

2016年

	香港 千港元	中國內地 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收益	<u>3,226</u>	<u>19,303</u>	<u>518</u>	<u>23,047</u>
非流動資產(可出售金融 資產及按公平值計入損 益之金融資產除外)	<u>5,880</u>	<u>1,310,284</u>	<u>-</u>	<u>1,316,164</u>
資本開支	<u>1,504</u>	<u>3,609</u>	<u>-</u>	<u>5,113</u>

(b) 有關主要客戶之資料

收益為12,926,000港元(2016年：13,110,000港元)及3,585,000港元(2016年：3,620,000港元)來自物業租務分部之兩個承租人。

## 5 收益、其他收入及收益

收益乃指年內獲授電影使用權於扣除貿易折扣後之發票淨值、所提供服務之價值、物業銷售及已收及應收自投資物業之租金收入(減營業稅)。

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>收益</b>		
物業銷售	43,578	–
物業租金收入	19,079	19,303
電影發行及授權使用收入	2,343	1,285
電影菲林沖印收入	1,890	2,459
	<u>66,890</u>	<u>23,047</u>
<b>其他收入及收益</b>		
按公平值列入損益之金融資產之公平值收益	84,717	87,631
出售物業、廠房及設備之收益	57	110
其他	21	150
	<u>84,795</u>	<u>87,891</u>

## 6 融資成本－淨額

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>融資成本：</b>		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	37,821	43,414
融資租約之利息	–	20
其他借貸利息	32,715	32,407
可換股票據之利息	16,333	13,114
外匯匯兌差額，淨額	1,586	212
	<u>88,455</u>	<u>89,167</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(65,090)</u>	<u>(37,735)</u>
<b>融資成本總額</b>	<u>23,365</u>	<u>51,432</u>
<b>融資收入：</b>		
短期銀行存款利息收入	<u>(168)</u>	<u>(42)</u>
<b>融資收入總額</b>	<u>(168)</u>	<u>(42)</u>
<b>融資成本－淨額</b>	<u>23,197</u>	<u>51,390</u>

## 7 按性質分類之開支

	2017年 千港元	2016年 千港元
僱員福利支出(不包括董事酬金):		
工資及薪金	14,989	18,437
退休金成本—定額供款計劃及社會保障成本	941	982
	<u>15,930</u>	<u>19,419</u>
董事酬金	4,370	5,410
核數師酬金	2,122	1,881
折舊	2,676	4,425
確認為開支之存貨成本	112	83
出售物業之成本	43,578	—
有關樓宇之經營租約租金	3,617	4,655
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	3,246	3,226
應收貿易款項減值撥備	—	69
應收貿易賬款減值撥備撥回	(40)	(85)
專業費用	5,960	14,173
銷售及營銷支出	3,207	1,947
其他	8,585	9,275
	<u>93,363</u>	<u>64,478</u>
總銷售成本、行政支出以及銷售及營銷支出		

## 8 所得稅抵免

已就年內估計應課稅溢利按16.5%(2016年：16.5%)之稅率作出香港利得稅撥備。

本集團於中國大陸所進行營運之適用稅率為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

	2017年 千港元	2016年 千港元
<b>即期稅項－香港</b>		
年內支出	54	—
過往年度超額撥備	—	(5)
<b>即期稅項－中華人民共和國(「中國」)</b>		
年內支出	2,464	2,286
即期稅項總額	2,518	2,281
遞延稅項	(5,151)	(6,397)
稅項抵免總額	<u>(2,633)</u>	<u>(4,116)</u>

## 9 股息

於截至2017年及2016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) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年度虧損除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	2017年 千港元	2016年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(395,423)	(328,714)
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>2,698,645</u>	<u>2,261,158</u>

## (b) 攤薄

每股攤薄虧損假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。截至2017年及2016年12月31日止年度，本公司有三類可攤薄的潛在普通股：期權、認股權證及可換股票據。

截至2017年及2016年12月31日止年度，可換股票據假設被兌換為普通股，而淨虧損經調整以對銷利息費用減稅務影響。由於假設可換股票據被兌換而產生之潛在普通股對截至2017年及2016年12月31日止年度具有反攤薄影響，故於計算每股攤薄虧損時並無將該等股份計算在內。就期權及認股權證而言，根據未行使期權及認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。由於本公司授出之期權及認股權證的行使價高於本公司股份於截至2017年及2016年12月31日止年度的年均市價，故未行使期權及認股權證對每股虧損並無攤薄影響。因此，截至2017年及2016年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

## 11 一間聯營公司投資之減值虧損

就減值評估而言，本集團基於應佔預期將由偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)產生之估計未來現金流量(包括來自該聯營公司營運之現金流量及最終出售該項投資之所得款項)現值對該聯營公司之使用價值進行估計。截至2017年12月31日止年度，由於延遲管道建設，246,862,000港元(2016年：148,674,000港元)之減值虧損已於損益內確認。所採用稅前貼現率為21%(2016年：19.4%)。

於偉恆發展之投資已計入「集中供熱」分部。

## 12 應收貿易款項及租金

	2017年 千港元	2016年 千港元
應收貿易款項	2,768	554
減：應收貿易款項減值撥備	(69)	(109)
應收貿易款項－淨額	2,699	445
應收租金	12,626	10,197
	<u>15,325</u>	<u>10,642</u>

應收貿易款項及租金之賬面值與其公平值相若。

本集團一般給予其貿易客戶介乎90至120日之信貸期。於接納任何新客戶前，本集團會應用內部信貸評級方法評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。賦予客戶之信貸限額會進行定期檢討。

於報告期末，應收貿易款項按發票日期為基準及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
0至90日	2,699	415
91至180日	-	30
	<u>2,699</u>	<u>445</u>

已逾期但未減值之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
0至90日	<u>2,699</u>	<u>234</u>

### 13 預付款項及其他應收款項

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
建築成本預付款項	(i)	512	97,800
累計減值虧損		-	(82,796)
建築成本預付款項－淨額		512	15,004
其他預付款項		10,979	2,497
其他應收款項		26,677	8,166
公用事業及其他按金		<u>1,577</u>	<u>2,566</u>
		39,745	28,233
減：流動部分		<u>(38,365)</u>	<u>(11,738)</u>
非流動部分		<u>1,380</u>	<u>16,495</u>

附註：

(i) 該結餘指就本集團在湖南用以開發酒店之建設項目向中國分包商支付之預付款項。

## 14 應付貿易款項

於2017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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
0至90日	44,572	16,357
91至180日	80	1,175
181至365日	125	290
1年以上	806	324
	<u>45,583</u>	<u>18,146</u>

## 15 或然負債

根據國家稅務局(「**國稅局**」)國稅函第698號文及國稅局公告[2015年]7號(「**7號公告**」)，截至2016年12月31日止年度(「**2016年財政年度**」)，本集團於年內收購偉恆發展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。有關安排應重新定義為由中國稅務機構作出之直接轉讓，所產生之資本收益將須繳納中國企業所得稅(「**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日內向稅務當局匯報間接股權轉讓(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聯天國際有限公司(「**聯天**」)並無繳納企業所得稅，則中國稅務機構將要求聯天繳納企業所得稅，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。

本公司已扣留其他應付予聯天之款項作為預扣企業所得稅款額60,000,000港元，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、聯天及擔保人(即鄭岳輝先生及李銳光先生)於2015年11月16日訂立之買賣協議，聯天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。倘聯天未能對間接股權轉讓作出匯報及繳納企業所得稅，則聯天須向本公司作出補償。此外，透過本公司、聯天及擔保人於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%股權之聯天會主動向中國稅務機構匯報及繳納企業所得稅，以及就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。

除上述者外，本集團於2017年及2016年12月31日並無重大或然負債。

## 獨立核數師報告摘錄

### 意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團在2017年12月31日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度的綜合財務表現和現金流量，並已遵照香港公司條例(第622章)的披露規定妥為編製。

### 有關持續經營的重大不明朗因素

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，當中顯示，於2017年12月31日，貴集團的流動負債總額約為680,948,000港元，須於未來十二個月內到期償還。在同一天，貴集團有現金及現金等值項目約7,645,000港元。此外，於截至2017年12月31日止年度，貴集團錄得本公司擁有人應佔淨虧損約395,423,000港元，經營業務所得現金流出約為593,000港元。該等事項或情況顯示存在一個重大的不明朗因素，或會對 貴集團繼續持續經營的能力構成重大疑問。我們的意見並無就此作出修訂。

前述獨立核數師報告摘錄中的「綜合財務報表附註2」於本公佈附註2披露。

### 管理層討論及分析

於回顧年度，本集團繼續專注於(i)物業及酒店發展(於湖南省湘潭的「湘潭項目」、(ii)四川省成都的物業租務(「成都項目」、(iii)電影發行及沖印業務，以及(iv)投資集中供熱業務。

### 財務摘要

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得營業額約66,890,000港元(2016年：23,047,000港元)，按年增加約190%。本公司擁有人應佔虧損錄得約395,423,000港元(2016年：328,714,000港元)。

截至2017年12月31日止年度，物業租金收入對總營業額穩定貢獻約19,079,000港元(2016年：19,303,000港元)，電影發行及沖印業務收入約為4,233,000港元(2016年：3,744,000港元)，而物業及酒店發展業務收入約為43,578,000港元(2016年：無)。

截至2017年12月31日止年度本公司擁有人應佔虧損約為395,423,000港元(2016年：328,714,000港元)。每股基本虧損約為14.65港仙(2016年：14.54港仙)。董事局不建議就截至2017年12月31日止年度派付股息(2016年：無)。於2017年12月31日，現金及現金等值項目約為7,645,000港元(2016年：24,010,000港元)。

## 業務回顧

### (i) 湘潭項目

湘潭項目位於湖南湘潭九華經濟發展區，佔地面積325,989平方米，用以發展五星級酒店及低密度住宅單位。

2017年，項目周邊的基建工程開始陸續發展及投入營運，例如長沙機場與長沙市核心區之間的磁懸浮列車及跨越湖南各主要城市(即長沙、湘潭、株洲及周邊地區組成的便利生活圈)的城際鐵路，成熟的交通網絡和配套設施進一步推動當地的房地產和旅遊業務。

擬建五星級酒店的外牆建設工作已於2016年完成，鑒於毗鄰的娛樂設施及周邊基礎設施建設日漸成熟，本集團已於年內開展酒店的內部裝潢工程；配合五星級酒店的定位，本集團已與全球知名的瑞士酒店(Swissotel)簽訂一項管理合同，成為雅高酒店集團(AccorHotels Group)旗下的豪華酒店品牌之一。本集團預計酒店將於2018年底或2019上半年正式投入營運，為旅客提供國際級的舒適體驗。

至於住宅的銷售，亦在年內取得良好的進展。年內，本集團已確認38個疊加別墅的收益，可售面積約8,110平方米，帶來約43,578,000港元售樓收益。餘下的6個疊加別墅以及70個聯排別墅的住宅單位，可售面積分別為約1,288平方米和約15,286平方米，都已在2017年年底完成預售，本集團預計可在接下來的財政年度分別帶來約6,905,000港元以及143,221,000港元的收益。本集團亦已於年內完成獨棟別墅的興建工程，目前正在開展綠化、園境設計及道路修建工程，並預計將於2018年上半年取得預售許可證。屆時，合共約15,000平方米的27套獨棟別墅將帶來更大額度的現金流收益，進一步強化本集團的財務狀況。

踏入2018年，本集團將加快建設第一期餘下的物業開發，包括於2018年上半年開始動工興建可售面積合共約194,000平方米的新建聯排別墅和高層公寓，待該區竣工後再全力推進第二期擴建計劃，以配合湘潭市房地產市場的蓬勃發展。

## (ii) 成都項目

截至2017年12月31日止年度，本集團位處成都金牛區的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，繼續成為本集團主要及穩定的收入來源，物業租賃錄得與2016年財政年度相約的收入約19,079,000港元。

## (iii) 電影發行及菲林沖印業務

截至2017年12月31日止年度，電影發行及沖印業務錄得收益約4,233,000港元，較2016年財政年度增加約13%，所得稅前虧損由2016年財政年度約16,150,000港元大幅收窄至2017年財政年度約2,925,000港元。本集團仍會維持其固有的運作，但會按實際發展和市場情況調整現有電影業務組合的方向和資源投入。

## (iv) 集中供熱業務

本集團主要透過偉恆發展有限公司（「**偉恆發展**」）向東莞市虎門鎮及長安鎮之工業客戶配送蒸汽及熱力能源，是東莞市內首家亦是唯一的環保集中供熱企業。

本集團目前透過約3.3公里的蒸汽輸送管道為虎門鎮20多名活躍客戶供汽，年內供汽為偉恆發展帶來收益約24,267,000港元。然而，由於以下所述原因，相關商業發展未能按原先計劃推行，包括：(i)本公司於2017年11月完成無條件要約，而導致偉恆發展最終控制人股權變更，令到相關資金未能及時投放；(ii)導致蒸汽輸送管道鋪設工程有所延誤；(iii)長安濱海新區的「粵港澳大灣區計劃綱要」未於2017年發佈。在大灣區計劃發佈前，區內一些地方發展規劃需要暫緩。但地方政府表示該發展大綱將於2018年第四季落實，而長安板塊內的項目料可隨即啟動；及(iv)地方政府對關

閉工業鍋爐的情況監察不足，進度遜於預期，以致未能在短時間內吸引工業客戶轉用蒸汽供熱，故影響年內的收益。

於2017年12月31日，已進行獨立估值以釐定偉恆發展49%股權之可收回金額，就資產減值評估以符合香港會計準則第36號。可收回金額釐定約為645,540,000港元，佔本集團總資產約為2,546,030,000港元之約25.3%。偉恆發展之管理層採用「**收入法**」之「**貼現現金流量法**」作為估值方法。

於估值過程中主要數據使用：(i)2018年至2022年財政期間偉恆發展經批核預算未來現金流；(ii)稅前貼現率21.0%；及(iii)終端增長率3.0%。

截至2017年12月31日止年度，基於相關資產可收回金額的估值，董事注意到有關投資發生減值跡象及根據獨立評估，可收回金額約為645,540,000港元，低於投資之賬面值約892,402,000港元之下，因此，董事認為就此投資確認減值虧損約為246,862,000港元。

根據本公司收到的2017年財政年度偉恆發展及其附屬公司(統稱「**偉恆發展集團**」)的綜合財務報表，於2017年財政年度歸屬於本公司的溢利淨值約為1,008,000港元，低於保證金額的53,900,000港元(由聯天提供)，差額約為52,892,000港元(「**差額金額**」)。根據買賣協議，就於2017年財政年度未能履行利潤保證，本公司將註銷於2017年財政年度以託管方式持有相同本金額的可換股票據，並會向聯天歸還剩餘的於2017年財政年度以託管方式持有的可換股票據。

## 融資活動及報告期後事項

於2017年7月17日，本公司以配售價每股配售股份0.24港元向不少於六名承配人配售合共494,232,000股配售股份(「**配售事項**」)，配售所得款項總額約為118,600,000港元，配售所得款項(「**所得款項**」)淨額扣除佣金及其他費用後約為116,000,000港元。所得款項淨額用途：(i)約15,600,000港元用於償還2018年1月到期的20,000,000美元保證擔保票據的利息支出；(ii)約27,000,000港元用於償還來自本公司股東Keyne Holdings Limited的貸款；(iii)約61,000,000港元用於償還本公司其他貸款；及(iv)約12,400,000百萬元，用於本集團一般營運資金。所得款項已按預期用途使用。

於2017年7月19日，本公司(i)與永鴻企業有限公司(「永鴻企業」)就可能收購事項訂立一項不具法律約束力的備忘錄，據此，本公司擬收購而永鴻企業擬出售其於揚州亞太置業有限公司(目標公司)的全部或部分股權，及(ii)與南方東英資產管理有限公司(「管理人」)訂立投資管理協議，據此，本公司同意委任管理人，而管理人同意接受管理人委任，由管理人向本公司提供投資管理服務。本公司訂立投資管理協議主要旨在增加目前未動用所得款項之收益，從而使閒置現金於指定用途前產生額外收入。除增加收入外，公司亦可以按靈要求靈活提款。該等特點使本公司能夠從現金盈餘中獲得穩定收入，同時維持本公司的流動資金狀況。

於2017年7月25日，本公司之附屬公司與中國銀行訂立若干補充貸款協議，為期3年，按9%年利率計息的有期貸款人民200,000,000元。根據該貸款協議，借款由位於湖南湘潭(於2013年10月，由本集團收購用作住宅開發項目)的土地作抵押及由本公司若干關連方作擔保。

於2017年12月18日，本公司(作為借款人)與中國華融國際控股有限公司(作為貸款人)訂立融資協議，據此貸款人同意向本公司提供最高達42,000,000美元之貸款融資。於融資協議條款之規限下，貸款人同意向本公司提供總額為42,000,000美元之定期貸款融資。融資自其首個動用日期起計為期三年，並可根據融資協議條款進一步延長一年。融資按8%之年利率計息。

於2018年2月8日，上海東源匯信股權投資基金管理有限公司(作為普通合夥人)及上海東興控股發展有限公司、北京金業長豐實業有限公司以及成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)(合稱有限合夥人)就出資並管理合夥企業而訂立有限合夥協議。南京金高房地產開發有限公司(「南京金高」)與成都中發訂立貸款協議，據此，南京金高已同意自2018年2月9日起可向成都中發提供免息貸款人民幣190,000,000元(相當於236,440,000港元)，為期兩(2)年，以為合夥企業資本出資提供資金。貸款並無抵押。

於2018年3月12日，本公司(作為發行人)與東海國際證券(香港)有限公司(作為配售代理人)、東海國際金融控股有限公司(作為認購人)以及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生、張立先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立配售及認購協議，據此本公司同意發行於2019年到期的15,000,000美元10厘優先有擔保有無抵押票據(「票據」)，並以東海國際金融控股有限公司為受益人。本公司須於票據發行日期一周年當日贖回票據，贖回可根據配售及無認購協議條款及票據條件進一步延長一年。

於2018年3月26日，Grimston Limited作為賣方(本公司全資附屬公司)與Circle Prosper Limited作為買方訂立買賣協議，以按110,000,000港元之代價出售於中國昌盛有限公司之100%股本權益，昌盛中國有限公司實益擁有於GLC Special Situations Fund L.P. (「基金」)之投資。同日，傑國發展有限公司作為賣方(本公司全資附屬公司)與Force Hasting Limited作為買方訂立買賣協議以按65,000,000港元之代價出售於博世控股有限公司之19%股本權益。

### 股東出售股份及自願有條件現金要約

於2017年4月27日，(i)世通集團有限公司(「世通」)作為賣方與中國優通控股有限公司(「買方」)(其股份於聯交所主板上市公司，股份代號：6168)作為買方訂立股份購買協議(「股份購買協議A」)及(ii)Full Dragon Group Limited (「Full Dragon」)作為賣方與買方訂立股份購買協議(「股份購買協議B」)。根據股份購買協議A，世通有條件同意出售，而買方有條件同意購買本公司股本中100,000,000股每股面值為0.01港元的股份，代價為3,146,586美元(「出售事項A」)。根據股份購買協議B，Full Dragon有條件同意出售，而買方有條件同意購買232,284,073股股份，代價為7,308,599美元(「出售事項B」，與出售事項A統稱為「出售事項」)。

緊隨出售事項後，Full Dragon不再為本公司之股東，而世通於出售事項後仍擁有494,050,000股股份權益。

於2017年9月22日，Keyne Holdings Limited (「要約人」)與本公司聯合公佈八方金融有限公司將代表要約人收購本公司所有已發行股份及所有尚未轉換可換股票據以及註銷所有尚未行使購股權(要約人及其一致行動人士已持有或同意將予收購者除外)。自願有條件現金要約(「股份要約」)於2017年12月1日結束及完成。

緊接2017年9月22日(即要約期開始日期)前，要約人及其一致行動人士於合共持有的本公司642,488,592股每股面值為0.01港元之普通股中擁有權益，佔2017年9月22日及2017年12月1日本公司已發行股本約21.67%。

於2017年12月1日(即最終截止日期)，經計及有關股份要約項下960,183,268股要約股份(佔2017年12月1日本公司已發行股本約32.38%)的有效接納，要約人合共持有1,602,671,860股股份，佔2017年12月1日本公司已發行股本約54.05%。

## 前景

回顧2017年，環球經濟同步復甦，尤其是中國錄得遠超預期的表現。受惠於宏觀經濟持續改善，本集團認為中國房地產市場於2018年將維持增長動力，因此，本集團來年將繼續側重於物業及酒店發展業務。

按國務院預計，中國60歲或以上的老年人口平均每年增加約640萬，到2020年將增至約2.55億，佔總人口約17.8%。隨著人口老化加劇，國內民眾對優質安老服務的需求亦大大增加。有見及此，本集團有意瞄準國內日益富裕的人口，開拓如高端養老社區或醫療房地產等項目，以發掘當中的龐大增長潛力。

為進一步擴大業務規模，本集團將積極加快收購步伐，以重點投資和發展旅遊及商業房地產及酒店項目。此外，本集團亦計劃衝出中國市場，於海外物色優質資產作收購，務求進一步豐富本集團的業務組合，並擴闊地域版圖。

儘管集中供熱業務於回顧年度業績未如預期，但由於有大客戶於年內把工廠搬遷到本集團的蒸汽輸送管道附近，預計2018年的供汽量有所提升，加上環保熱能業務與國家減排節能的發展方向一致，本集團對集中供熱業務的前景仍然樂觀。一旦相關資金到位，以及政府工廠及政策按計劃執行，本集團便將加快蒸汽輸送管道的鋪設工作，配合陸續出台的嚴格監管政策，本集團相信將有更多客戶投向具成本效益的蒸汽供熱，長遠而言能帶來持續性收益。

展望未來，縱然挑戰重重，但憑藉過去多年來建立的扎實基礎，本集團對未來的發展仍然感到正面。本集團將繼續保持審慎的態度，重點發展具高潛力的業務，同時密切注視其他業務的表現和潛在商機，積極開拓新思路，以謀求新的發展，推動盈利增長。

## 流動資金及財務資源

於2017年12月31日，本集團之流動資產淨額約為465,132,000港元(2016年12月31日：522,095,000港元)，流動資產約為1,146,080,000港元(2016年12月31日：1,114,974,000港元)及流動負債約為680,948,000港元(2016年12月31日：592,879,000港元)，流動比率約為1.68(2016年12月31日：1.88)。於2017年12月31日，本集團之現金及現金等值項目約為7,645,000港元(2016年12月31日：24,010,000港元)。

## 資本架構

於2017年12月31日，本集團權益總額約為1,206,621,000港元(2016年12月31日：1,446,837,000港元)。

## 借貸及銀行信貸以及本集團資產抵押

於2017年12月31日，本集團之尚未償還借貸及可換股票據約為798,069,000港元(2016年12月31日：834,513,000港元)。本集團之銀行借貸約186,278,000港元(2016年12月31日：192,372,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為77,273,000港元(2016年12月31日：79,285,000港元)及約為136,638,000港元(2016年12月31日：64,453,000港元)之土地使用權及在建工程作抵押。本集團於2017年12月31日之銀行借貸約233,784,000港元(2016年12月31日：275,061,000港元)乃以本集團賬面淨值約為476,240,000港元(2016年12月31日：441,466,000港元)之發展中物業作抵押。本集團於2017年12月31日之即期銀行借貸約406,000港元(2016年12月31日：627,000港元)及銀行透支約2,468,000港元(2016年12月31日：2,981,000港元)乃以賬面淨值約為645,000港元(2016年12月31日：672,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押。本集團於2016年12月31日之銀行借貸約11,000港元乃以本集團銀行存款約17,000港元作抵押。本集團之其他貸款約156,160,000港元(2016年12月31日：153,459,000港元)以質押本集團若干附屬公司股份、公司間貸款及本公司前股東鄭強輝先生(「鄭先生」)之個人擔保作抵押。本集團之前股東貸款約15,828,000港元(2016年12月31日：15,828,000港元)、股東貸款約1,863,000港元(2016年12月31日：無)及其他貸款約66,371,000港元(2016年12月31日：57,346,000港元)均為無抵押。於2017年12月31日，資產負債比率(按借貸及可換股票據除以權益總額計算)約為0.661(2016年12月31日：0.577)。

## 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

除於附註15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2017年12月31日止年度的員工成本約為19,361,000港元(2016年：24,158,000港元)下降約為19.9%，主要原因為現有業務組合重組。本集團僱用75名(2016年：100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2017年12月31日止年度宣派任何末期股息(2016年：無)。

## 企業管治

於截至2017年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2017年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何股份。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經對全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至2017年12月31日止整個年度內一直遵守標準守則項下所載規定。

## 審核委員會

本公司審核委員會已會同本公司外部核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所檢討本集團所採納之會計政策及慣例及截至2017年12月31日止年度之綜合業績，並認為綜合業績已遵照適用之會計標準、聯交所及法定要求，並經已作出足夠之披露。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄧炳森先生、徐沛雄先生及趙善能先生。審核委員會主席在財務事項上擁有專業資格及經驗。

## 中瑞岳華(香港)會計師事務所之工作範圍

本初步公佈所載本集團截至2017年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收入報表及其相關附註之數字已由本集團核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所同意為本年度本集團綜合財務報表草擬本載列之款額。中瑞岳華(香港)會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此中瑞岳華(香港)會計師事務所並無對本初步公佈作出保證。

## 於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年報

全年業績公佈將刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.nine-express.com.hk>)。年報將於適當時候寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站上供查閱。

## 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  
九號運通有限公司  
行政總裁  
張立

香港，2018年3月27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。