

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**PROSPERITY INTERNATIONAL HOLDINGS (H.K.) LIMITED**

**昌興國際控股(香港)有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：803)

**截至二零一九年三月三十一日止年度  
全年業績公告**

昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度(「本年度」)之綜合業績，連同截至二零一八年三月三十一日止年度(「上一財政年度」)之可供比較數字(已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱)載列如下：

\* 僅供識別

## 綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	4	2,330,968	4,479,820
已售貨品成本		<u>(2,285,881)</u>	<u>(4,199,557)</u>
毛利		45,087	280,263
其他收入	5	27,262	49,382
預付款項減值虧損		(350,403)	–
應收賬款及應收票據減值虧損		(20,364)	–
貸款及其他應收款項減值虧損		(106,237)	(25,243)
銷售及分銷成本		(74,289)	(96,522)
行政開支		(244,487)	(221,664)
折舊		(36,830)	(149,017)
其他營運開支		<u>(670,796)</u>	<u>(665,684)</u>
經營虧損		(1,431,057)	(828,485)
財務費用		(242,888)	(216,468)
分佔聯營公司虧損		(825)	–
分佔合營公司虧損		(115)	–
可換股債券及擔保票據條款修訂之收益		17,828	–
提前贖回可換股債券之虧損		–	(16,911)
出售透過損益按公允價值計算之金融資產 虧損淨額		(5,008)	(4,454)
透過損益按公允價值計算之金融資產 公允價值虧損		(216,448)	(8,716)
衍生金融工具公允價值收益		–	62,896
投資物業之公允價值(虧損)/收益		<u>(146,520)</u>	<u>3,067</u>
除稅前虧損		(2,025,033)	(1,009,071)
所得稅抵免	7	<u>90,337</u>	<u>19,629</u>
年度虧損	8	<u>(1,934,696)</u>	<u>(989,442)</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		(1,829,401)	(961,012)
非控股權益		<u>(105,295)</u>	<u>(28,430)</u>
		<u>(1,934,696)</u>	<u>(989,442)</u>
			(經重列)
每股虧損			
— 基本(港仙)	10(a)	(139.57)	(77.72)
— 攤薄(港仙)	10(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度虧損	<u>(1,934,696)</u>	<u>(989,442)</u>
其他全面收益：		
將不會重新分類至損益的項目：		
透過其他全面收益按公允價值計算之 股本工具的公允價值變動	<u>(172,494)</u>	<u>-</u>
其後可能會重新分類至損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(116,899)	282,778
可供出售金融資產之減值虧損	-	33,327
可供出售金融資產之公允價值收益	<u>-</u>	<u>69,419</u>
	<u>(116,899)</u>	<u>385,524</u>
年度其他全面收益(已扣除稅項)	<u>(289,393)</u>	<u>385,524</u>
年度全面收益總額	<u>(2,224,089)</u>	<u>(603,918)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(2,048,479)	(673,996)
非控股權益	<u>(175,610)</u>	<u>70,078</u>
	<u>(2,224,089)</u>	<u>(603,918)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	260,681	403,951
投資物業	2,023,712	2,408,280
其他無形資產	558,678	1,122,819
於聯營公司的投資	19,915	–
於合營公司的投資	69,799	–
可供出售金融資產	–	356,000
透過損益按公允價值計算之金融資產	142,000	–
非即期預付款項	–	318,294
遞延稅項資產	98,045	98,893
	<u>3,172,830</u>	<u>4,708,237</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	3,125,451	2,783,101
可供出售金融資產	–	434,746
透過損益按公允價值計算之金融資產	10,904	92,569
透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產	199,594	–
應收賬款及應收票據	11 164,973	194,003
預付款項、按金及其他應收款項	504,760	422,414
即期稅項資產	49	60
已抵押存款	48,374	355,617
銀行及現金結餘	219,613	254,711
	<u>4,273,718</u>	<u>4,537,221</u>
分類為持作出售的資產	108,018	–
	<u>4,381,736</u>	<u>4,537,221</u>
<b>資產總額</b>	<u><u>7,554,566</u></u>	<u><u>9,245,458</u></u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本		127,431	127,462
儲備		(240,349)	1,836,691
本公司擁有人應佔權益		(112,918)	1,964,153
非控股權益		1,009,856	1,173,644
<b>權益總額</b>		<b>896,938</b>	<b>3,137,797</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸		89,025	573,948
融資租賃應付款項		-	14
其他貸款及應付款項		338,761	327,098
其他借貸		30,063	49,291
債券		-	126,000
遞延稅項負債		427,218	605,749
		<b>885,067</b>	<b>1,682,100</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	12	816,196	523,660
其他應付款項及已收按金		2,581,305	1,350,022
銀行借貸之即期部分		1,030,760	1,222,840
其他借貸		299,792	320,183
可換股債券		174,424	176,827
擔保票據		145,954	177,790
債券之即期部分		185,500	72,000
融資租賃應付款項之即期部分		13	255
即期稅項負債		538,617	581,984
		<b>5,772,561</b>	<b>4,425,561</b>
<b>負債總額</b>		<b>6,657,628</b>	<b>6,107,661</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>7,554,566</b>	<b>9,245,458</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(1,390,825)</b>	<b>111,660</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,782,005</b>	<b>4,819,897</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈2座18樓1801-6室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

### 2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定及香港公司條例(第622章)之披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，在本集團今個會計期間首次生效或可提早應用。因首次應用該等準則所產生與本集團在今個及過往會計期間相關並在該等綜合財務報表內反映之任何會計政策變動之資料，於附註3內詳述。

#### 持續經營基礎

本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度產生虧損淨額約1,934,696,000港元，截至該日，本集團流動負債超出流動資產約1,390,825,000港元。於同日，本集團借貸總額約為2,233,576,000港元，其中即期借貸約為1,836,443,000港元，而其現金及現金等值僅約為219,613,000港元。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團未能按照債券協議所載還款時間表償還債券本金約16,000,000港元。鑑於該等未償還款項，於二零一九年三月三十一日，賬面值約142,000,000港元的債券(「違約債券」)即時須予償還並分類為即期借貸。直至本公告日期，董事正與債券持有人進行磋商，惟概無就違約債券與債券持有人協定補救措施。

違約債券的有關未償還款項構成或已成為若干借貸的借貸協議項下的違約事件(「交叉違約」)，於二零一九年三月三十一日的賬面值約為1,133,822,000港元(「交叉違約借貸」)。由於交叉違約，交叉違約借貸即時須予償還並分類為即期負債。直至本公告日期，董事正與貸款人進行磋商，惟概無就交叉違約與貸款人協定補救措施。

另外，於二零一九年三月三十一日，交叉違約借貸包括賬面值約為1,028,947,000港元的若干借貸，本集團未能達成有關借貸協議的該等契約所載之若干財務比率。直至本公告日期，概無就違反該等借貸的金融契約取得貸款人的豁免。

於報告日期後，本集團並無按照若干交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸的借貸協議所載還款時間表或按要求償還條款償還本金及利息約418,210,000港元，於二零一九年三月三十一日，有關交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸的賬面值分別約為292,620,000港元、150,527,000港元及119,860,000港元。本公司接獲物業建築商的法定代表及貸款人的函件，要求償還若干建設成本、交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸分別約608,949,000港元、131,863,000港元、154,603,000港元及106,625,000港元。本公司已與物業建築商訂立附帶還款時間表的協議。直至本公告日期，本公司正與貸款人進行磋商，惟貸款人尚未延長交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸的還款日期。

本集團正與上述所有貸款人進行積極磋商，以重續及延長於本公告日期仍為逾期的本金及利息以及豁免金融契約(如有)，且董事有信心有關延遲償還本金及利息的借貸(包括該等交叉違約借貸)的貸款人將不會強制執行要求即時還款的權利，並將在適當的時候達成協議。直至本公告日期，概無貸款人採取進一步法律行動以收回貸款。

該等事件及情況反映存在重大不確定因素，可能導致對本集團持續經營之能力存有重大懷疑，因此，本集團可能未能變現其資產及於正常業務過程中履行其責任。

鑑於有關情況，董事於本年度及直至本公告日期已採取下述措施以減輕流動資金壓力、改善本集團財務狀況，並重組其財務責任：

- (a) 與提供融資的機構及／或人士磋商，以延長本集團財務責任的到期日；
- (b) 自公開市場籌集額外資金。於報告期末後及直至本公告日期，本公司透過供股籌集約6,300,000港元額外資金(附註13(d))；
- (c) 加速開發中及已完成物業的物業預售及銷售；
- (d) 落實措施以加速收回未收的銷售所得款項；
- (e) 出售投資物業，代價約為108,000,000港元；有關所得款項悉數用作結付銀行借貸約103,740,000港元；
- (f) 成功完成重組計劃(附註13(f))以注入現金及可產生收入的資產；及
- (g) 董事已採取多項成本控制措施以縮減營運成本。

儘管採取上述措施，董事確認存在重大不確定因素，可能導致對本集團持續經營之能力存有重大懷疑。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過下列各項，產生充足的融資及經營現金流量：

- (a) 就還款期(根據原協議或現有安排)已定為於本公告日期起計未來十二個月內的該等借貸與貸款人成功磋商達成重續或延長還款(包括該等已逾期的本金及利息)；

- (b) 在有需要時成功另行獲取新的融資來源；
- (c) 成功加速開發中及已完成物業的物業預售及銷售，及加速收回未收的銷售所得款項；並控制成本及延後本集團手頭項目的資本開支以產生充足的現金流入淨額；
- (d) 成功與本集團的供應商維持關係，尤其是與本集團物業開發項目有關的供應商，以令本集團倘未能準時履行所有還款責任時不會被該等供應商向本集團採取進一步行動；及
- (e) 成功與本集團現有貸款人維持關係，以令任何違反貸款契約或違約(包括附帶交差違約條款的貸款)時不會被有關貸款人採取行動要求即時償還該等借貸。

倘本集團於可見將來未能以持續經營基準經營，將須作出調整以撇減本集團資產賬面值至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及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。該等調整的影響並未反映在該等綜合財務報表中。

### 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

香港會計師公會已頒佈多個首次於二零一八年四月一日或以後開始的財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，以下發展與本集團的綜合財務報表相關：

- (i) 香港財務報告準則第9號金融工具；及
- (ii) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

本集團尚未應用現有會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

#### **香港財務報告準則第9號金融工具**

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計法之條文。

本集團已按照香港財務報告準則第9號所載的過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用有關分類及計量規定，以及未有應用該等規定至於二零一八年四月一日已終止確認之工具。於二零一八年三月三十一日之賬面值與二零一八年四月一日之賬面值間之差額已於年初累計虧損及權益的其他部分中確認，並無對比較資料進行重列。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，若干比較資料未必可作比較。



採納香港財務報告準則第9號導致本集團會計政策出現下列變動。

(a) 分類

由二零一八年四月一日起，本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後將透過其他全面收益按公允價值計算(「透過其他全面收益按公允價值計算」)或透過損益按公允價值計算(「透過損益按公允價值計算」)；及
- 將按攤銷成本計量。

該分類取決於本集團管理金融資產之業務模式及合約現金流量條款。

就按公允價值計算之資產而言，其收益及虧損於損益或其他全面收益列賬。就並非持作買賣之權益工具投資而言，則取決於本集團是否於初始確認時不可撤回地選擇透過其他全面收益按公允價值計算將股本投資列賬。

(b) 計量

初始確認時，本集團按公允價值加(倘並非透過損益按公允價值計算之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量金融資產。透過損益按公允價值計算之金融資產之交易成本於損益列作開支。

本集團按公允價值後續計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資之公允價值收益及虧損，終止確認投資後，公允價值收益及虧損其後概不重新分類至損益。當本集團收取股息付款之權利確立時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

透過損益按公允價值計算之金融資產公允價值變動於綜合損益表確認並個別作披露(倘適用)。透過其他全面收益按公允價值計算之股本投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公允價值變動分開呈列。

(c) 減值

自二零一八年四月一日起，本集團按前瞻性基礎評估按攤銷成本及透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。所應用之減值方法取決於信貸風險是否顯著上升。

就應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法，該方法規定確認自所有應收款項初始確認起之預期可使用年期虧損。

下文載列採納香港財務報告準則第9號對本集團之影響。

下表概述對本集團於二零一八年四月一日的期初累計虧損的影響如下：

	附註	千港元
將可供出售金融資產重新分類至透過損益		
按公允價值計算之金融資產	(b)	1,275
下列各項的減值虧損增加：		
一 應收賬款及應收票據	(c)	(32,050)
一 貸款及其他應收款項	(d)	<u>(17,677)</u>
於二零一八年四月一日採納香港財務報告準則		
第9號後對累計虧損的調整		<u><u>(48,452)</u></u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人		(29,832)
非控股權益		<u>(18,620)</u>
		<u><u>(48,452)</u></u>

(i) 於二零一八年四月一日金融工具分類及計量的影響

下表及下文所列附註闡述本集團於二零一八年四月一日的各類金融資產在香港會計準則第39號項下之原有計量類別及香港財務報告準則第9號項下之新計量類別。

金融資產	香港會計準則 第39號項下之分類 附註	香港財務報告準則 第9號項下之分類	香港會計準則 第39號項下 之賬面值 千港元	香港財務報告 準則第9號項下 之賬面值 千港元
股本投資	(a) 可供出售	透過其他全面收益 按公允價值計算	394,897	394,897
股本投資	(b) 可供出售	透過損益 按公允價值計算	395,849	395,849
股本投資	透過損益 按公允價值計算	透過損益 按公允價值計算	17,601	17,601
衍生金融資產	透過損益 按公允價值計算	透過損益 按公允價值計算	74,968	74,968
應收賬款及 應收票據	(c) 貸款及應收款項	攤銷成本	194,003	161,953
貸款及其他 應收款項	(d) 貸款及應收款項	攤銷成本	247,134	229,457

該等變動對本集團權益之影響如下：

	附註	對投資儲備 之影響 千港元	對透過其他 全面收益按 公允價值 計算儲備 之影響 千港元	對累計虧損 之影響 千港元	對非控股 權益的影響 千港元
期初結餘—香港會計準則第39號		294,059	-	(1,577,261)	1,173,644
將非買賣股本投資由可供出售金融 資產重新分類至透過其他全面收益 按公允價值計算之金融資產	(a)	(292,784)	292,784	-	-
將非買賣股本投資由可供出售金融 資產重新分類至透過損益按公允 價值計算之金融資產	(b)	(1,275)	-	1,275	-
應收賬款及應收票據減值虧損增加	(c)	-	-	(18,179)	(13,871)
貸款及其他應收款項減值虧損增加	(d)	-	-	(12,928)	(4,749)
影響總額		<u>(294,059)</u>	<u>292,784</u>	<u>(29,832)</u>	<u>(18,620)</u>
期初結餘—香港財務報告準則第9號		<u>-</u>	<u>292,784</u>	<u>(1,607,093)</u>	<u>1,155,024</u>

(ii) 預期信貸虧損模式的影響

就屬於香港財務報告準則第9號減值模式範圍內的資產而言，一般預期減值虧損將有所增加並變得更為波動。本集團已釐定於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號減值模式規定導致額外減值撥備如下：

	附註	應收賬款 及應收票據 千港元	貸款及其他 應收款項 千港元
根據香港會計準則第39號於二零一八年 三月三十一日的減值撥備		4,957	195,660
就於二零一八年三月三十一日的結餘 於二零一八年四月一日確認的減值額外撥備	(c)、(d)	<u>32,050</u>	<u>17,677</u>
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年 四月一日的減值撥備		<u>37,007</u>	<u>213,337</u>

附註：

- (a) 該等股本投資指本集團擬就戰略用途長期持有之投資。在香港財務報告準則第9號允許下，本集團於首次應用日期將該等投資指定為透過其他全面收益按公允價值計算。因此，於二零一八年四月一日，公允價值約為394,897,000港元之資產已由可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產，而約292,784,000港元之累計公允價值收益亦已由投資儲備重新分類至透過其他全面收益按公允價值計算儲備。有別於香港會計準則第39號，與該等投資有關之累計公允價值儲備永不重新分類至損益。

- (b) 該等股本投資指本集團擬就策略性目的而長期持有之投資。根據香港財務報告準則第9號，股本投資通常透過損益按公允價值計算。因此，於二零一八年四月一日，公允價值約為395,849,000港元之資產已由可供出售金融資產重新分類至透過損益按公允價值計算之金融資產，而1,275,000港元之公允價值收益已由投資儲備重新分類至累計虧損。
- (c) 根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項之應收賬款及應收票據現時分類為按攤銷成本列賬之金融資產。該等應收款項之減值撥備增加約32,050,000港元於二零一八年四月一日(過渡至香港財務報告準則第9號之時)於期初累計虧損及非控股權益確認。
- (d) 根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項之貸款及其他應收款項現時分類為按攤銷成本列賬之金融資產。該等應收款項之減值撥備增加約17,677,000港元於二零一八年四月一日(過渡至香港財務報告準則第9號之時)於期初累計虧損及非控股權益確認。

與應收賬款及應收票據以及貸款及其他應收款項有關的減值虧損分別於綜合損益表內呈列。因此，本集團將於香港會計準則第39號項下確認的約25,243,000港元的減值虧損由「其他營運開支」重新分類至截至二零一八年三月三十一日止年度綜合損益表中的「貸款及其他應收款項減值虧損」。

所有金融負債的計量類別保持不變。所有金融負債於二零一八年四月一日的賬面值並未受首次應用所影響。

於二零一八年四月一日，本集團並無指定或終止確認任何透過損益按公允價值計算的金融資產或金融負債。

#### **香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入**

香港財務報告準則第15號建立全面框架以釐定是否確認收入及確認收入的金額及時間。其取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響已於二零一八年四月一日首次應用當日確認。於首次應用日期的一切差異已於期初累計虧損(或其他權益部分，如適用)確認，且並無對比較資料進行重列。再者，根據香港財務報告準則第15號的過渡性條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因比較資料乃根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約以及相關詮釋編製，故若干比較資料或無法比較。

本集團買賣鐵礦石及原材料、熟料、水泥及其他建材。銷售乃於產品控制權已轉移時(即產品交付予客戶時，客戶可全權酌情決定產品出售渠道及價格，且概無任何未履行的責任會影響客戶接納產品時)確認。當產品已付運至指定地點時，即發生交付。

應收款項於貨品交付時確認，原因是代價於該時間點成為無條件，且該代價僅須隨時間推移於付款到期前收取。

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售住宅物業的收入於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。

本集團就不同物業向客戶收取物業銷售預付款，有關款項將於簽訂買賣協議後被視為客戶按金入賬。然而，本集團可能視乎市場狀況向客戶提供較所列出售價有所折讓的價格，惟客戶須同意提早支付代價結餘。有關預先付款計劃導致於建設期確認有關合約價格全款的合約負債。於評估該等預先付款計劃是否包含重大融資部分時，本集團已考慮根據與客戶訂立的一般安排的付款日期與法定轉讓完成日期之間的時間。本集團已應用香港財務報告準則第15號之實際可行權宜情況，及並無考慮預期於客戶付款日期起一年內完成的合約之融資部分。就該等預先付款計劃包含重大融資部分的其他合約而言，交易價須進行調整並就此部分單獨列賬。有關調整將導致本集團產生利息開支以反映於付款日期與法定轉讓完成日期或客戶接納物業的日期之間的期內自客戶取得的融資收入的影響，並因此增加已完成物業控制權轉讓予客戶時確認的收入金額。

於二零一八年四月一日，採納香港財務報告準則第15號對年初累計虧損並無重大影響。於二零一八年四月一日，概無就有關於二零一八年四月一日的已收取預收客戶代價調整融資部分影響的利息。

截至二零一九年三月三十一日止年度，有關物業銷售的預收客戶代價約85,105,000港元的融資部分的影響已調整至預收款項，而相應的融資成本金額已資本化，並計入於發展的中待售物業。

採納香港財務報告準則第15號對本集團如何自租金收入確認收入並無構成重大影響。

**(b) 已頒佈但尚未生效的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二零一八年四月一日財政年度生效的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以下項目，可能與本集團有關。

	於下列日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則第16號租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號所得稅處理的不確定因素	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號之修訂本於聯營公司及合營公司之長期權益	二零一九年一月一日

本集團現正就初次應用該等修訂及新準則的影響進行評估。至今本集團已識別香港財務報告準則第16號在部分方面可能對該等綜合財務報表造成重大影響。有關預計影響的詳情在下文討論。儘管就香港財務報告準則第16號之評估已大致完成，惟首次採納該準則時產生之實際影響可能有所不同，因為至今完成之評估乃根據本集團現時可得資料作出，而於首次於本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期財務報告內應用該準則前可能會識別其他影響。本集團亦可能變更其會計政策選擇(包括過渡選擇)，直至首次於該中期財務報告應用該準則。

#### **香港財務報告準則第16號租賃**

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營和融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免)。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營或融資租賃。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。本集團擬採用簡化過渡方法，並將不會重列首次應用前年度之比較金額。

根據初步評估，準則主要將影響本集團經營租賃的會計方法。本集團之就發展中待售物業應付之土地成本、辦公物業及員工宿舍現分類為經營租賃，租賃款項(扣除來自出租人之任何獎勵)於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃款項之現值確認及計量負債，並確認其相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊將於損益中確認。本集團的資產及負債將增加且開支確認之時間亦會受到影響。

於二零一九年三月三十一日，本集團之就發展中待售物業應付之土地成本、辦公物業及員工宿舍根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款合共26,491,000港元。預期該等租約將於採納香港財務報告準則第16號後確認為租賃負債及相應的使用權資產。該等金額將就本集團可用的折讓及過渡性寬免影響進行調整。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期將就首次採納香港財務報告準則第16號所作出的過渡調整並非重大。然而，上述會計政策的預期變動可對本集團自二零一九年之後的綜合財務報表造成重大影響。

#### **香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號所得稅處理的不確定因素**

香港會計準則第12號所得稅之詮釋就如何在所得稅處理方面存在不確定性時應用該準則。實體需決定不確定的稅務處理應否單獨進行評估，或結合一項或多項進行評估，具體取決於何種方式可以更好地預測不確定性之解決方案。實體將必須評估稅務機關是否有可能接受不確定之稅收處理。若然，則會計處理將與實體之所得稅申報一致。否則，則實體需要使用最可能之結果或期望值方法來解釋不確定性影響，此取決於何種方式可以更好地預測其解決方案。

本集團於完成更詳細的評估前無法估計該詮釋對該等綜合財務報表之影響。

#### 4. 收入

本集團本年度收入分析載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自客戶合約的收入		
— 於一個時間點確認		
開採及買賣鐵礦石及原材料	1,538,279	2,876,008
銷售物業	89,050	921,883
買賣熟料、水泥及其他建築材料	618,161	619,201
	<u>2,245,490</u>	<u>4,417,092</u>
其他收入來源：		
租賃收入	85,478	62,728
	<u>2,330,968</u>	<u>4,479,820</u>

#### 5. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下各項之利息收入：		
銀行存款	5,724	3,128
應收代價	—	13,609
	<u>5,724</u>	<u>16,737</u>
利息收入總額	5,724	16,737
代理收入	755	9,078
已收佣金	3,523	3,576
速遣收入	4,789	2,749
股息收入	1,794	2,344
諮詢服務	49	452
其他	10,628	14,446
	<u>27,262</u>	<u>49,382</u>

## 6. 分類資料

### 經營分類

本集團的可申報分類為提供不同產品與服務的策略性業務單位。該等策略性業務單位為個別管理，原因是各項業務需要不同的技術與市場推廣策略。本集團已識別出下列三項可申報分類，與就資源分配與表現評估而言向本集團主要決策人（「主要決策人」）內部匯報資料的方式一致：

- (i) 房地產投資及開發；
- (ii) 開採及買賣鐵礦石及原材料；及
- (iii) 買賣熟料、水泥及其他建築材料。

未達到香港財務報告準則第8號有關釐定可申報分類的量化標準的其他經營分類，合併為「所有其他分類」。本集團的主要決策人定期審視本集團之可申報分類，以改善資源分配及更好地評估本集團之表現。

分類溢利或虧損不計及分佔聯營公司及合營公司虧損、其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損、可供出售金融資產、預付款項、應收賬款及應收票據以及貸款及其他應收款項之減值虧損、提前贖回可換股債券之虧損、可換股債券及擔保票據條款修訂之收益、衍生金融工具之公允價值虧損／收益、透過損益按公允價值計算的投資物業及金融資產、出售透過損益按公允價值計算的金融資產之虧損淨額、財務費用、所得稅抵免／開支及其他企業收入及開支。

本集團將分類間銷售及轉讓當作向第三方進行之銷售或轉讓（即按目前市價）入賬。

本集團之分類資產及負債並無定期向本集團之主要決策人申報。因此，可申報分類資產及負債並未於該等綜合財務報表中呈報。



有關可申報分類收入及溢利或虧損的資料如下：

	房地產 投資及開發 千港元	開採及買賣 鐵礦石及 原材料 千港元	買賣熟料、 水泥及其他 建築材料 千港元	所有 其他分類 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一九年三月三十一日止年度</b>					
外界客戶收入	174,528	1,538,279	614,572	3,589	2,330,968
分類間收入	600	-	-	-	600
分類(虧損)/溢利	(97,539)	(146,668)	3,157	(45,095)	(286,145)
其他資料：					
利息收入	621	5,072	27	4	5,724
利息開支	64,850	89,532	1,913	86,593	242,888
折舊	4,082	29,974	113	2,690	36,859
所得稅開支/(抵免)	30,595	(109,830)	448	(11,550)	(90,337)
其他重大非現金項目：					
存貨撥備	18,217	(13,436)	-	5,645	10,426
<b>截至二零一八年三月三十一日止年度</b>					
外界客戶收入	984,611	2,876,008	613,427	5,774	4,479,820
分類間收入	600	-	-	-	600
分類溢利/(虧損)	163,110	(224,806)	1,127	(56,268)	(116,837)
其他資料：					
利息收入	1,817	1,233	9	66	3,125
利息開支	11,901	88,349	1,171	3,046	104,467
折舊	4,487	141,926	161	2,419	148,993
所得稅開支/(抵免)	54,879	(65,371)	1,014	(10,151)	(19,629)
其他重大非現金項目：					
存貨撥備	-	18,187	-	-	18,187

地區資料：

	收入		非流動資產	
	截至三月三十一日止年度		於三月三十一日	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
中華人民共和國(「中國」)	<b>1,728,176</b>	3,863,281	<b>2,113,034</b>	2,640,017
澳門	-	-	<b>8</b>	312,015
馬來西亞	<b>34,326</b>	71,023	<b>626,001</b>	1,174,404
台灣	<b>238,577</b>	193,997	-	-
其他	<b>329,889</b>	351,519	<b>104,028</b>	126,908
	<b><u>2,330,968</u></b>	<u>4,479,820</u>	<b><u>2,843,071</u></b>	<u>4,253,344</u>

呈報地區資料時，收入是依據客戶所在地點呈列。

來自主要客戶之收入：

	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
開採及買賣鐵礦石及原材料分類		
客戶 a*	<b>143,648</b>	不適用
客戶 b*	<b>122,488</b>	不適用
客戶 c*	<b>104,504</b>	727,584
	<b><u>249,825</u></b>	<u>727,584</u>
買賣熟料、水泥及其他建築材料分類		
客戶 d	<b>249,825</b>	179,073
	<b><u>249,825</u></b>	<u>179,073</u>

\* 截至二零一九年三月三十一日止年度，客戶 a、b 及 c 貢獻本集團收入總額少於 10%。

## 7. 所得稅抵免

所得稅於損益確認如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港利得稅		
本年度撥備	955	672
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(507)	342
	<u>448</u>	<u>1,014</u>
海外所得稅		
本年度撥備	-	950
過往年度超額撥備	(806)	-
	<u>(806)</u>	<u>950</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度撥備	2,899	47,692
過往年度撥備不足	45,014	162
	<u>47,913</u>	<u>47,854</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
本年度撥備	24,529	14,102
遞延稅項	(162,421)	(83,549)
	<u>(90,337)</u>	<u>(19,629)</u>

香港利得稅是按本年度之估計應課稅溢利以16.5%(二零一八年：16.5%)之稅率計算。

其他地區應課稅溢利之稅項支出乃根據該等公司經營業務所在國家之現行法例、詮釋及慣例，按當地適用稅率計算。

根據中國所得稅規則及法規，在中國的附屬公司於截至二零一九年三月三十一日止年度須按25%(二零一八年：25%)之稅率繳付中國企業所得稅。

根據中國企業所得稅法，境外投資者從所投資之外資企業於二零零八年一月一日起賺取之利潤所收取之有關股息須支付10%預提稅，除非稅務條約予以減少。因此，因一家中國附屬公司將於可預見未來分派溢利，故已就其未分派保留溢利按稅率10%確認遞延稅項。

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

若干附屬公司於澳門註冊成立為離岸有限公司，並根據判令第58/991M號獲豁免繳納澳門所得稅。

## 8. 年度虧損

本集團本年度虧損已扣除下列各項：

	二零一九年	二零一八年
	附註 千港元	千港元
存貨撥備(計入已售存貨成本)	10,426	18,187
核數師酬金	3,866	3,742
壞賬	2,804	298
已售存貨成本	2,187,302	4,038,269
匯兌虧損淨額	41,454	2,632
以下各項之減值虧損：		
物業、廠房及設備 <sup>#</sup>	(a) 111,537	144,550
其他無形資產 <sup>#</sup>	(a) 559,259	487,807
可供出售金融資產 <sup>#</sup>	-	33,327
預付款項	(b) 350,403	-
出售物業、廠房及設備虧損	532	239
產生租金收入的投資物業的直接經營開支	9,709	21,050
土地及樓宇之經營租賃費用	7,577	7,627

<sup>#</sup> 計入其他經營開支。

附註：

### (a) 物業、廠房及設備以及其他無形資產減值

#### 鐵礦石開採業務之減值檢討

本集團的馬來西亞鐵礦石開採業務的原定恢復計劃將進一步延遲至二零二零年，乃由於二零一九年全球鐵礦石價格持續不穩。另外，礦場的營運採礦計劃於年內已屆滿及並無重續，乃由於董事認為該項目因與礦場擁有人的未解決爭議而不再可行。另外，由於當地通脹及當地貨幣持續貶值，馬來西亞的經營成本繼續增加。於考慮該等減值跡象後，本集團對億勝投資有限公司(「億勝」)(被視馬來西亞的鐵礦石開採業務的為現金產生單位(「現金產生單位」)，包括其他無形資產及物業、廠房及設備，進行減值檢討，當中參考獨立專業估值師一羅馬國際評估有限公司(「羅馬國際」)編製之估值報告，將賬面值與可收回金額比較。據此，其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損約459,642,000港元(二零一八年：420,604,000港元)及109,735,000港元(二零一八年：114,037,000港元)已於截至二零一九年三月三十一日止年度的損益確認。

億勝之可收回金額約642,494,000港元(二零一八年：1,260,480,000港元)乃使用收入基準法(二零一八年：使用價值)，以公允價值減出售成本釐定，即億勝開採業務之估計未來現金流量，乃參考Blackstone Mining Associates Limited編製之報告，該報告於本公司日期為二零一四年八月三十日之通函披露，並根據馬來西亞礦場之最新採礦計劃更新，採礦年期約為19年，使用18.11%(二零一八年：17.88%)之稅前貼現率貼現至現值。

於本年度，鐵礦石價格持續不穩，而United Goalink Limited（「UGL」，被視為巴西鐵礦石開採業務的現金產生單位）的鐵礦石開採業務繼續暫停。經考慮業務環境日益嚴峻及於巴西的鐵礦石開採業務前景的不確定性，本集團決定透過出售本集團於UGL的所有股權出售於巴西的鐵礦石開採業務。於報告期間末後，已訂立股權轉讓協議（「GPL股權轉讓協議」）以按約35,100,000港元的代價出售西巴的鐵礦石開採業務。因此，UGL的其他無形資產及物業、廠房及設備賬面值與可收回金額相比（並經參考代價），導致其他無形資產減值虧損約53,419,000港元於本年度於損益中確認。

於二零一八年三月三十一日，本集團對UGL之鐵礦石開採業務（被視為巴西的鐵礦石業務的現金產生單位），包括其他無形資產及物業、廠房及設備，進行減值檢討，當中參考羅馬國際編製之估值報告，將賬面值與可收回金額比較。據此，其他無形資產以及物業、廠房及設備之減值虧損分別約26,600,000港元及28,116,000港元已於截至二零一八年三月三十一日止年度的損益確認。

於二零一八年三月三十一日，UGL之可收回金額約12,605,000港元乃使用市場基準法，以公允價值減出售成本釐定，計算時，參照於巴西證券交易所上市的數間公司的平均市銷率釐定，已計及因缺乏市場流通性之15.9%折讓及26.0%之控制溢價。

億勝減值測試的關鍵假設包括礦場預期年限內之鐵礦石價格、經營成本，以及礦場預期年限之通脹率。鐵礦石之售價及預測通脹率乃以外部來源為依據，以及就預測生產質素作出調整。

管理層已參考彭博由二零一九年至二零二三年之62%品位鐵礦石的市場共識預測價格，估計鐵礦石之長期預測售價，並對此後至礦場預期年限末之售價採用3.0%之通脹率，此通脹率來自國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）。

至於經營成本，本公司管理層已根據鐵礦石礦場最近的營運情況作出估計，並就二零二零年至礦場的預期年期結束時應用馬來西亞的長期通脹率（來自國際貨幣基金組織）。

#### 花崗岩開採業務之減值檢討

於本年度，花崗岩開採業務的採礦許可證已屆滿，本集團已申請重續。由於有關花崗岩開採作業的國家法規變動，中國政府實施更為嚴緊的政策及要求，重續採礦許可須付出相當大的代價。經考慮本集團的財務資源及成功重續的可行性後，本集團決定終止重續採礦許可。因此，本集團已透過比較其賬面值與可收回價值（經參考羅馬國際編製的估值報告）對花崗岩開採業務（被視為現金產生單位）包括其他無形資產以及物業、廠房及設備作出減值檢討，而本年度，其他無形資產以及物業、廠房及設備的減值虧損分別約46,198,000港元及1,802,000港元已於損益中確認。

於二零一八年三月三十一日，考慮到花崗岩產品於截至二零一八年三月三十一日止年度的生產計劃之改變，本集團透過比較其賬面值與可收回金額並參考羅馬編製的估值報告，對花崗岩開採業務進行減值檢討。因此，其他無形資產及物業、廠房及設備分別減值虧損約40,603,000港元及2,397,000港元於截至二零一八年三月三十一日止年度的損益確認。

於二零一九年三月三十一日，花崗岩開採營運之可收回金額約18,644,000港元(二零一八年：82,563,000港元)乃以公允價值減出售成本釐定，即花崗岩開採營運之估計未來現金流，此乃參考涵蓋經營年期直至二零三五年之開採計劃編製，使用14.88%稅前貼現率貼現至現值。

減值測試的關鍵假設包括礦場預期年限內之花崗岩生產計劃以及通脹率。管理層參考管理層對市場表現的預測對花崗岩產品的長期預測生產計劃作出估計，並對二零二四年後至礦場預期年限末採用3%之通脹率。通脹率來自國際貨幣基金組織，代表中國之長期通脹率，而最終客戶均在中國。

#### (b) 預付款項減值

於二零一八年三月三十一日，本集團已與生鐵供應商訂立承購協議(「承購協議」)，並已預付約312,000,000港元，預期透過將交付予本集團的生鐵收回有關款項。

承購協議將於二零一九年六月底屆滿，惟根據承購協議，倘生鐵供應商可提供令本集團信納的若干資料以證明其財務穩定性及能力以及證明已開始建設礦場，生鐵供應商可獲進一步延長。由於生鐵供應商未能在二零一九年六月底承購協議屆滿前履行其義務，本集團已採取措施收回預付款項。

收回採購生鐵的預付款項取決於供應商的還款能力及所採取的進一步行動(包括但不限於法律程序)的結果。管理層認為，預付款項的可收回金額微不足道，而本年度已於損益確認預付款項的全數撥備約312,000,000港元(二零一八年：零港元)。

## 9. 股息

董事不建議派發本年度之末期股息(二零一八年：無)。

## 10. 每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按(i)本公司擁有人應佔本年度虧損約1,829,400,000港元(二零一八年：961,012,000港元)；及(ii)截至二零一九年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均股數1,310,759,532股，經調整以反映分別於二零一九年二月二十五日的股份合併及於二零一九年五月三十日的供股(二零一八年：1,236,519,903股，經調整以反映分別於二零一九年二月二十五日的股份合併及於二零一九年五月三十日的供股)計算。

## (b) 每股攤薄虧損

截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度，行使本集團尚未轉換可換股債券有反攤薄影響。

截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度，本公司並無因購股權產生之潛在攤薄普通股。

## 11. 應收賬款及應收票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬款及應收票據	222,343	198,960
減：呆賬撥備	(57,370)	(4,957)
	<u>164,973</u>	<u>194,003</u>

就熟料與水泥及其他建築材料，以及鐵礦石及原材料買賣而言，本集團從每名顧客所得之不可撤回即期信用證，乃由一家銀行承諾於本集團按開證銀行規定出示相關文件時付款予本集團。本集團之信貸期一般介乎0至90日(二零一八年：0至90日)。每名客戶均設有最高信貸上限。本集團尋求維持其對未收回應收賬款之嚴格控制。逾期賬款由高級管理人員定期審閱。

應收賬款及應收票據按送貨日期及扣減撥備之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至90日	161,682	40,266
91至180日	1,280	65,044
181至365日	2,011	54,016
超過一年	-	34,677
	<u>164,973</u>	<u>194,003</u>

## 12. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據按收取貨品日期之賬齡及到期還款日分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
尚未到期	348,238	344,928
三個月內到期或按要求償還	190,619	68,316
三個月後到期	277,339	110,416
	<u>816,196</u>	<u>523,660</u>

### 13. 報告期後事項

- (a) 根據UGL及Globest Resources Limited(「GRL」)(兩間均為本公司的間接非全資附屬公司，統稱「賣方」)與Goldcoltan Minerais Ltda及Light Engenharia E Comercio Eireli訂立的GPL股權轉讓協議，賣方出售Globest Participacees Ltda(「GPL」)的全部股本權益，代價約為4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)。本集團預期出售事項將於二零一九年末前完成，惟由於GPL股權轉讓協議的若干先決條件尚未達成，於報告期末，GPL並無分類為持作出售。
- (b) 於二零一九年四月二十五日，本公司的間接全資附屬公司浙江昌興投資有限公司(「浙江昌興」)與長興天悅企業管理有限公司(「長興天悅」)訂立買賣協議，以出售本集團合營公司大理港興置業有限公司(「大理港興」)20%股權，現金代價為人民幣24,000,000元(相當於約27,360,000港元)(「大理港興出售事項」)。大理港興出售事項已於二零一九年五月十五日完成，本集團繼續持有大理港興30%股權。
- (c) 於二零一九年五月十日，本公司的間接全資附屬公司浙江昌興與浙江坤元經貿有限公司(「浙江坤元」)訂立買賣協議，以出售本公司間接非全資附屬公司宿遷勝達房地產開發有限公司(「宿遷勝達」)21.72%股權，代價為人民幣25,000,000元(相當於約28,500,000港元)，將以全面解除及免除浙江昌興結欠浙江坤元的尚未償還債務人民幣25,000,000元的方式結清。宿遷勝達出售事項已於二零一九年五月十七日完成，而本集團繼續持有宿遷勝達48.28%股權。宿遷勝達的財務狀況及業績已不再合併計入本集團的綜合財務報表，並成為本集團的聯營公司。
- (d) 於二零一九年五月三十日，69,341,149股每股0.1港元的普通股已按每持有五股獲發兩股供股股份的基準按每股0.13港元獲發行。所得款項淨額約6,300,000港元將用作一般營運資金用途。該等股份在各方面與本公司於該日的已發行普通股享有同等權益。
- (e) 於報告日期後，本集團未能按照若干交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸的借貸協議所載還款時間表或按要求償還條款償還本金及利息約418,210,000港元。於二零一九年三月三十一日的賬面值分別約為292,620,000港元、150,527,000港元及119,860,000港元。本公司接獲物業建築商的法定代表及貸款人的函件，要求償還若干建設成本、交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸分別約608,949,000港元、131,863,000港元、154,603,000港元及106,625,000港元。本公司已與物業建築商訂立附帶還款時間表的協議。直至本公告日期，本公司正與貸款人進行磋商，惟貸款人尚未延長交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸的還款日期。



- (f) 於二零一九年七月十五日，本公司與潛在投資者（「潛在投資者」）就重組計劃（「重組計劃」）訂立無法律約束力的意向書，據此：
- (i) 本公司將訂立百慕達安排計劃，藉此註冊成立新控股公司（「新控股公司」）以收購本公司；
  - (ii) 本公司之上市地位將轉移予新控股公司；
  - (iii) 本公司所有現有股東將以其在本公司的股份換取新控股公司的股份；
  - (iv) 潛在投資者將向新控股公司注資最多約50,000,000港元現金及價值不低於50,000,000港元的可產生收入資產（統稱「投資」）；及
  - (v) 投資完成後，潛在投資者將成為新控股公司的控股股東。

於重組計劃完成後，預期潛在投資者及其聯繫人將控制新控股公司不少於50%的投票權，而預期本公司現有股東將控制新控股公司不超過50%的投票權。120日獨家期限已授出，有關期間內，本公司將與潛在投資者進行獨家磋商。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本年度有關本集團綜合財務報表由本公司核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所編製之報告之摘錄：

### 不發表意見

我們不會就 貴集團的綜合財務報表發表意見。基於本報告「不發表意見的基礎」一節所述多項不確定因素之間的潛在相互影響及其對綜合財務報表可能構成之累計影響，我們未能獲取充足的審核憑證，以就該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。我們認為，綜合財務報表在所有其他方面已遵從香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 不發表意見的基礎

#### 有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所述，截至二零一九年三月三十一日止年度，貴集團產生虧損淨額約1,934,696,000港元，及截至該日 貴集團流動負債超出流動資產約1,390,825,000港元。於同日，貴集團借貸總額約為2,233,576,000港元，其中即期借貸約為1,836,443,000港元，而其現金及現金等值僅約為219,613,000港元。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，貴集團未能按照債券協議所載還款時間表償還債券本金約16,000,000港元。由於該等未償還款項，於二零一九年三月三十一日，賬面值約142,000,000港元的債券（「違約債券」）即時須予償還並分類為即期負債，詳情載於綜合財務報表附註44。直至本報告日期，董事正與債券持有人進行磋商，惟概無就違約債券與債券持有人協定補救措施。

違約債券的有關未償還款項構成或已成為若干借貸的借貸協議項下的違約事件（「交叉違約」），於二零一九年三月三十一日的賬面值約為1,133,822,000港元（「交叉違約借貸」）。由於交叉違約，交叉違約借貸即時須予償還，並分類為即期負債，詳情載於綜合財務報表附註36、42及44。直至本報告日期，董事正與貸款人進行磋商，惟概無就交叉違約與貸款人協定補救措施。

另外，於二零一九年三月三十一日，交叉違約借貸包括賬面值約為1,028,947,000港元的若干借貸，貴集團未能達成有關借貸協議的該等契約所載之若干財務比率，有關詳情載於綜合財務報表附註36、42及44。直至本報告日期，概無就違反該等借貸的金融契約取得來自貸款人的豁免。

於報告日期後，本集團未能按照若干交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸的借貸協議所載還款時間表或按要求償還條款償還本金及利息約418,210,000港元。於二零一九年三月三十一日的賬面值分別約為292,620,000港元、150,527,000港元及119,860,000港元。本公司接獲物業建築商的法定代表及貸款人的函件，要求償還若干建設成本、交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸分別約608,949,000港元、131,863,000港元、154,603,000港元及106,625,000港元。本公司已與物業建築商訂立附帶還款時間表的協議。直至本公告日期，本公司正與貸款人進行磋商，惟貸款人尚未延長交叉違約借貸、銀行借貸及其他借貸的還款日期。

該等事件及情況連同綜合財務報表附註2所述的其他事宜反映存在重大不確定因素可能導致對貴集團持續經營之能力存有重大懷疑。

貴公司董事已採取多項措施以改善貴集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延遲償還款項予金融機構，詳情載於綜合財務報表附註2。綜合財務報表乃以持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施之成果，而其受到眾多不確定因素所影響，包括(i)就還款期(根據原協議或現有協議)已定為於本報告日期起未來十二個月內的該等借貸(包括已逾期的該等本金及利息)與貸款人成功磋商續期或延長還款；(ii)在有需要時成功另行獲取新的資金來源；(iii)成功加速開發中及已完成物業的物業預售及銷售，及加速收回未收的銷售所得款項；並控制成本及延後貴集團手頭項目的資本開支以產生充足的現金流入淨額；(iv)成功與貴集團的供應商維持關係，尤其是與貴集團物業開發項目有關的供應商，以令貴集團於未能準時支付所有責任時不會被該等供應商針對貴集團採取進一步行動；及(v)成功與貴集團現有貸款人維持關係，以令任何違反貸款契約或違約(包括附帶交差違約條款的貸款)時不會被有關貸款人採取行動要求即時償還該等借貸。倘貴集團未能達成上述計劃及措施，其可能未能以持續經營基準經營，將須作出調整以撇減貴集團資產價值至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及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。該等調整的影響並未反映在該等綜合財務報表中。

## 業績概覽

### 業績及財務概覽

本集團於本年度錄得虧損淨額約1,935,000,000港元，而上一財政年度則錄得淨虧損約989,000,000港元。

本年度虧損乃主要由於預付款項及貸款以及其他應收款項減值虧損合共約457,000,000港元。本年度虧損的其他因素亦包括物業、廠房及設備以及其他無形資產的進一步減值虧損合共約671,000,000港元，於上一財政年度，有關金額為632,000,000港元，而透過損益按公允價值計算的金融資產的公允價值虧損約為216,000,000港元，於上一財政年度，公允價值虧損約為9,000,000港元。

於本年度，本集團停止運作其鐵礦石開採及洗選業務以盡量減少營運虧損，而在將業務重心轉移至物業投資及開發期間，僅維持細規模的鐵礦石買賣業務。於上一財政年度，本集團的鐵礦石買賣業務已作多元化發展，擴展至買賣其他原材料例如錳，以減低暫時減少本集團鐵礦石買賣業務的影響，並令與本集團營運環境相關的業務風險分散。該業務表現良好，並為本集團的收入貢獻約510,000,000港元。因此，本集團的收入減少48%至約2,331,000,000港元，主要來自鐵礦石及其他原材料的採礦及買賣業務收入因上述策略變動而減少約1,338,000,000港元。

就本集團的房地產業務而言，本年度收入主要來自將本集團位於中國江蘇省鹽城市濱海縣的「昌興壹城」第一期餘下的住宅單位及商舖單位交付買家。收入減少833,000,000港元或90%至89,000,000港元，因為該物業項目第一期大部分住宅單位已於上一財政年度交付買家。本集團出售部分物業項目所得收益及利潤預期將於二零一九年下半年當有關項目落成以待交付買家時確認。與此同時，本集團於中國廣東省廣州市的投資物業繼續錄得穩定的租金收入。

為履行大額短期財務責任，本集團繼續透過出售若干資產籌集資金，如廣州銀海大廈（「銀海大廈」）、江蘇省宿遷及淮安市盱眙縣部分物業項目的股權。

於二零一九年三月三十一日，本集團借貸總額約為2,234,000,000港元及本集團流動負債超出流動資產約1,391,000,000港元。

於本年度，本集團並無根據已訂立的還款日期償還債券本金額約16,000,000港元。由於該等未償還款項，賬面值約142,000,000港元的若干債券於年末即時須予償還。上述債券的未償還款項已成為借貸協議項下賬面值約為1,134,000,000港元的若干借貸的違約事項。

另外，交叉違約借貸包括賬面值約為1,029,000,000港元的若干借貸，本集團未能達成有關借貸協議所載之若干金融契約。直至本公告日期，概無就違反有關金融契約取得來自貸款人的豁免。

儘管直至本公告日期並無與上述債券持有人及貸款人協定補救，本集團正與其就重續及延長於本公告日期仍為逾期的本金及利息以及就金融契約取得豁免積極進行磋商。董事有信心，債券持有人及貸款人將不會行使其權利要求即時還款以及協議將於適當時候達成。直至本公告日期，概無貸款人採取進一步法律行動以收回貸款。此外，董事謹此指出，於本公告日期，本集團正如常開展業務，董事認為，除非借貸人採取行動使本公司清盤，否則本集團現時的財務狀況不會妨礙本集團正常及日常業務過程中的營運。

本年度每股基本虧損為139.57港仙，而上一財政年度同期則為每股基本虧損77.72港仙(經重列)。

董事會不建議就本年度派發末期股息(上一財政年度：無)。

## 業務回顧

### 中國的物業市場

中國政府著力確保充足的房屋供應，並抑制投機性投資。中國政府於二零一七年開始嚴格監管物業市場，並持續至二零一八年。根據「房子是用來住的不是用來炒的」原則，全國實施多項規範房地產市場的政策和規則。此外，中國與美國的貿易爭端爆發並導致前者經濟放緩，亦有可能於二零一八年下半年抑壓房屋買家的情緒。

根據中國國家統計局的數據，就建築面積(「建築面積」)而言，商品房銷售增長由二零一七年的7.7%大幅急跌至二零一八年的1.3%。國家商品房交易額於二零一八年增長12.2%至約人民幣14.9973萬億元。增長率較二零一七年低1.5個百分點。

## 房地產投資及開發

鑑於需要增加流動資金以履行其財務責任，本集團繼續努力於其物業項目的銷售工作，並出售一個投資物業及部分物業項目的股權。

### 銷售於中國江蘇省鹽城及蘇州以及印尼雅加達的物業項目住宅單位

#### 1. 江蘇省鹽城市濱海縣

本集團目前於江蘇省鹽城市濱海縣開發住宅及商用物業物業，項目命名為「昌興壹城」，是城市綜合發展項目，為濱海縣中心商業區的核心地帶。

「昌興壹城」分為兩期發展。截至二零一九年三月三十一日，項目第一期全部十一棟公寓大樓、四十座聯排別墅93%及購物街商舖逾80%經已售出。所有已預售的第一期公寓大樓、聯排別墅及購物街商舖單位已全部交付予房屋買家。於本年度，收入人民幣40,000,000元(相當於約46,000,000港元)獲確認。

「昌興壹城」第二期包括十一棟公寓大樓及三十二座聯排別墅的住宅物業，以及一條購物街，第二期首八棟公寓大樓住宅單位已預售，將於二零一九年底之前交付買家。

#### 2. 江蘇省蘇州市

本集團目前透過其擁有55%股權的公司蘇州市嘉欣房地產開發有限公司分兩期開發位於中國江蘇省蘇州市吳中區西山島名為復園的豪華物業項目，當中包括五十一座別墅、一座高檔精品酒店。

截至二零一九年三月三十一日，該項目第一期若干座別墅已出售並交付買家。該項目第二期及高檔精品酒店目前仍在興建。

### 3. 印尼西雅加達

本公司透過一間間接全資附屬公司收購一間名為PT. Tritama Barata Makmur的印度尼西亞共和國(「印尼」)註冊成立公司的75%實際股權，該公司擁有印尼西雅加達中心商業區核心地段的一塊土地。本集團現正於該幅土地上建造一個商住兩用的屋苑。於二零一九年三月三十一日，該項目208個住宅單位中約20%已經預售。

### 出售投資物業及於廣州經營另一項投資物業

#### 4. 廣東省廣州市

於二零一八年十一月，本集團出售於廣東省廣州的投資物業銀海大廈的若干單位，代價為人民幣92,700,000元(相當於約108,000,000港元)。交易可令本集團降低負債比率，鞏固財政狀況。出售事項已於二零一九年四月完成。詳情請參閱本公司日期為二零一八年十一月十二日的公告。

同時，本集團透過其間接全資附屬公司義德投資有限公司繼續持有名為東方文德廣場(「東方文德廣場」)商業及住宅物業的55%權益。購物商場繼續為本集團產生穩定租金收入，本年度出租率為90%。

### 出售江蘇、廣東、河南及雲南省部分物業的股權

#### 5. 江蘇省宿遷市

於二零一九年五月十日，本集團向債權人出售宿遷勝達的21.72%股權，從而將其自身於宿遷勝達的股權減少至48.28%。

宿遷勝達在中國江蘇省宿遷市擁有名為江山一品的住宅項目，佔地合共約45,214平方米(「平方米」)。土地上建有若干住宅單位、商舖及泊車位。

該幅土地的土地面積約26,653平方米，可供發展「江山一品」第二期。項目第二期的規劃建築面積約140,000平方米，將包括四棟住宅大廈、一棟公寓大樓、一棟商業大樓及泊車位。

於本年度，本集團已展開項目第二期的開發。其中兩棟住宅大廈已於二零一八年第四季預售，逾60%的單位已經預售。

## 6. 江蘇省淮安市盱眙縣

於二零一八年八月，本集團向一名策略投資者出售盱眙昌盛置業有限公司(「盱眙昌盛置業」)20%股權，從而將其自身於該公司的股權由70%減少至50%。

盱眙昌盛置業在江蘇省淮安市盱眙縣擁有兩幅土地，並計劃於該等土地開發住宅及商用物業，容積率不高於2.5，而計劃建築面積最高達237,742平方米。

## 7. 河南省駐馬店市汝南縣

於二零一八年八月，本集團向汝南中得置業有限公司(「汝南中得」)引入兩名策略投資者，從而將其於汝南中得的股權由26%減少至13%。汝南中得計劃於中國河南省駐馬店汝南縣兩幅總佔地面積約140畝(約93,333平方米)的土地發展住宅及商用物業。

## 8. 雲南省大理市

於二零一九年五月十七日，本集團向長興天悅出售其於大理港興20%股權，大理港興為一間從事物業開發的公司，並於雲南省大理市鶴慶縣擁有31,208.34平方米住宅土地。於完成交易後，本集團於大理港興的股權將由50%減少至30%，而長興天悅於該公司擁有的股權將由50%增加至70%。

## 9. 廣東省東莞市

於二零一八年三月十三日，本公司向萬科企業股份有限公司出售其於廣東省東莞市一個重建項目的權益，代價為人民幣830,000,000元(相當於約946,000,000港元)。直至本公告日期，交易尚未完成，而本集團已收取約人民幣約415,000,000元(相當於約497,000,000港元)的分期付款。在代價人民幣830,000,000元(相當於約946,000,000港元)中，人民幣581,000,000元(相當於約662,000,000港元)按持股比例歸本集團所有。

## 開採及買賣鐵礦石及原材料

本集團主要從第三方採購鐵礦石，亦曾透過位於馬來西亞彭亨州斯里再也全資擁有的礦場(「馬來西亞礦場」)生產產品，馬來西亞礦場的總開採面積約420英畝，其總概略儲量為94,500,000噸，主要於鄰近馬來西亞礦場的鐵礦石洗選



廠(「斯里再也洗選廠」)進行。鑑於本集團近期財務困難，經營現金需求巨大，鐵礦石價格不穩定，本集團計劃在馬來西亞恢復鐵礦石開採業務的時間進一步延後至二零二零年。同時，由於董事認為該項目因與礦場擁有人之間未解決糾紛而不再可行，且馬來西亞的營運成本因當地通脹及當地貨幣持續貶值而持續上漲，因此該礦場的營運採礦計劃於本年度到期，但並未重續。本集團根據適用會計準則對馬來西亞鐵礦石開採業務的可收回金額進行重新評估，並對該業務造成減值虧損。有關減值的進一步詳情於「財務概覽」一節下討論。

於二零一九年四月，本集團以4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)出售其擁有85%權益之巴西塞阿臘州礦場(「巴西礦場」)的全部股權，乃由於鐵礦石價格持續低迷且不穩定，商業環境日益嚴峻及巴西採礦業前景不明朗。由於出售事項，根據適用會計準則，在巴西確認減值虧損。有關減值的進一步詳情於「財務概覽」一節下討論。

於本年度，本集團鐵礦石買賣的業務量下跌47%至1,538,000,000港元。

### 熟料及水泥買賣業務與營運

本集團為亞洲領先的專門生產熟料、水泥、粒化高爐渣的貿易機構之一。本集團主要從遠東及東南亞採購材料，並於本年度向北美及亞太地區的客戶提供該等材料。

本集團定位良好，能滿足客戶對優質材料可靠供應的要求，同時滿足供應商向戰略市場提供產品的需求。我們致力將客戶的廣泛網絡及與供應商建立的關係結合，為我們的客戶及供應商創造最佳的結果或解決方案。我們的客戶群包括水泥廠、水泥磨營運商、水泥碼頭營運商及建築材料貿易代理。

於二零一七年，本集團收購印尼海螺水泥有限公司(「印尼海螺」)及其附屬公司(統稱「印尼海螺集團」)的25%股權，以發掘印尼的市場潛力，而印尼亦是中國「一帶一路」發展戰略涵蓋的國家之一。預期該政策亦有助長期促進印尼的經濟發展。

印尼海螺為一間於印尼註冊成立的公司。印尼海螺集團在印尼南加里曼丹經營一間水泥廠。水泥廠配備一個研磨站、燃煤發電廠及兩條熟料水泥生產線，每條熟料水泥生產線每日可生產3,200噸熟料。印尼海螺集團亦擁有兩組水泥研磨廠及一個私人碼頭，該等設施臨近孔雀港及雅加達一萬丹高速公路。該碼頭有五個泊位，當中兩個各自之總吞吐量為50,000噸載重噸位。

本年度，由於當地通脹、當地貨幣貶值以及經營預期增長減少，導致經營成本持續增加，此反映最新的市場預期，本集團重新評估本集團於印尼海螺的投資價值。因此，上述投資的未變現公允價值虧損根據適用會計準則確認。有關印尼海螺重新計量(分類為透過損益按公允價值計算的金融資產)的進一步詳情於「財務概覽」一節下討論。

### 發行中國建行可換股債券及擔保票據

於二零一六年三月十六日，本公司宣佈與展望控股有限公司(「展望」)(為認購人)及黃炳均先生(「黃先生」)(為擔保人)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司有條件地同意發行20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)、年息率5%之可換股債券(「中國建行可換股債券」)及20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)、年息率5%之擔保票據(「擔保票據」)。中國建行可換股債券及擔保票據均將於二零一八年到期。此後，於二零一六年六月二十九日，本公司、展望及黃先生訂立修訂契據(「第一份修訂契據」)以修訂認購協議、中國建行可換股債券及擔保票據的若干條款及條件(「第一次修訂」)，第一次修訂於二零一六年七月十九日完成。根據第一份修訂契據之條款，中國建行可換股債券的轉換價(「中國建行轉換價」)已於二零一六年十二月三十一日調整至每股本公司股份(「中國建行轉換股份」)0.16港元。

於二零一八年九月十九日，本公司、展望及黃先生訂立修訂契據(「第二份修訂契據」)，據此，訂約方同意(其中包括)將中國建行可換股債券及擔保票據的年期自二零一八年四月十五日延長一個週年，並修訂認購協議、中國建行可換股債券及擔保票據的若干條款及條件(「第二次修訂」)。於第二份修訂契據日期，中國建行可換股債券及擔保票據之未償還本金額分別為18,000,000美元(相當於約140,000,000港元)及18,000,000美元(相當於約140,000,000港元)。

考慮到第二次修訂，並假設中國建行可換股債券按中國建行轉換價每股中國建行轉換股份0.16港元悉數轉換，合共約877,500,000股中國建行轉換股份將會配發及發行，相當於(i)訂立第二份修訂契據當日本公司現有已發行股本12,746,160,027股股份約6.88%，以及(ii)中國建行可換股債券悉數轉換後，經將予發行的877,500,000股股份擴大的本公司已發行股本13,623,660,027股股份約6.44%，假設自訂立第二份修訂契據日期起及直至配發及發行中國建行轉換股份日期，本公司股本概無其他變動。

由於股份合併自二零一九年二月二十五日起生效，未行使中國建行可換股債券的轉換價，即首輪轉換價每股未合併股份0.16港元(可予調整)根據中國建行可換股債券的條款及條件調整至每股合併股份1.6港元。因此，緊隨股份合併生效後，於中國建行可換股債券按經調整轉換價每股合併股份1.6港元悉數轉換時可能予以發行的合併股份數目為87,750,000股合併股份。展望所擁有的中國建行可換股債券的換股權已於二零一九年四月十五日失效。

更多詳情可參閱本公司日期為二零一六年三月十六日、二零一六年三月十八日、二零一六年四月十五日、二零一六年四月二十六日、二零一六年四月二十八日、二零一六年五月三日、二零一六年五月九日、二零一六年六月二十九日、二零一八年九月十九日、二零一九年二月二十二日及二零一九年五月二十九日之公告。

### 發行可換股債券

於二零一八年十月二十四日，本公司訂立配售協議(「配售協議」)，據此，配售代理同意自二零一八年十月二十四日至二零一八年十一月八日，以竭盡所能基準按轉換價(「轉換價」)每股本公司股份(「轉換股份」)0.06港元配售本金總額為30,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)。於二零一八年十一月八日，可換股債券成功配售予不少於六名獨立第三方。

基於初步轉換價每股轉換股份0.06港元及假設可換股債券獲悉數轉換，可換股債券將轉換為500,000,000股新轉換股份，相當於(i)本公司於股份配售日期之現有已發行股本12,746,160,027股股份約3.92%；及(ii)本公司經配發及發行轉換股份而擴大之已發行股本13,246,160,027股股份約3.78%，當中假設自股份配售日期起直至配發及發行轉換股份日期，本公司股本概無其他變動。

由於股份合併自二零一九年二月二十五日起生效，未行使可換股債券的轉換價，即首輪轉換價每股未合併股份0.06港元(可予調整)根據可換股債券的條款及條件調整至每股合併股份0.6港元。因此，緊隨股份合併生效後，於可換股債券按經調整轉換價每股合併股份0.6港元悉數轉換時的合併股份數目為50,000,000股合併股份。

由於供股完成，未行使可換股債券的轉換價，根據可換股債券的條款及條件由每股股份0.6港元進一步調整至每股股份0.58港元。因此，緊隨供股完成後，於可換股債券按經調整轉換價每股股份0.58港元悉數轉換時可能予以發行的股份數目為51,724,137股。

所籌集之所得款項淨額約為28,800,000港元，有關所得款項用於(i)本集團現有貸款的部分還款；及(ii)餘額用作本集團一般營運資金。

更多詳情可參閱本公司日期為二零一八年十月二十四日、二零一八年十一月八日、二零一九年二月二十二日及二零一九年五月二十九日之公告。

## 財務回顧

以下為本集團財務狀況與經營業績之討論與分析，應與本公告所載之綜合財務報表及有關附註一併閱讀。

## 經營業績

收入由上一財政年度約4,480,000,000港元下跌至本年度約2,331,000,000港元。本集團毛利由上一財政年度約280,000,000港元減少84%至本年度約45,000,000港元。收入及毛利減少主要由於本年度鐵礦石交易分部收入減少及本年度交付予買家的物業單位減少所造成的綜合影響，然而，有關減少被買賣其他材料例如錳(於二零一八年第一季開始的新業務)所帶來的收入增加抵銷。

本年度，本集團的銷售及分銷成本(不包括折舊)約為74,000,000港元，上一財政年度則約為97,000,000港元。分銷及銷售成本佔本年度收入約3.2%，而上一財政年度則為2.2%。有關金額減少與本年度本年度業務規模變動一致。

行政開支(不包括折舊)主要指員工成本(包括董事酬金)、法律及專業費用以及其他行政開支，約為244,000,000港元，較上一財政年度的222,000,000港元輕微增加。

本年度，本集團於審閱有關業務的現金產生單位的可收回金額後，錄得鐵礦石及花崗岩開採業務的其他無形資產以及物業、廠房及設備減值虧損約671,000,000港元(上一財政年度：632,000,000港元)。

本年度及上一財政年度於有關採礦業務的現金產生單位估值所採納的方法、主要假設及參數的進一步詳情已於本公告綜合財務報表附註8披露。

本集團亦錄得預付款項、貸款及其他應收款項減值分別約350,000,000港元(上一財政年度：無)及106,000,000港元(上一財政年度：25,000,000港元)。上述減值的詳情已於本公告綜合財務報表附註8披露。

財務費用由上一財政年度的約219,000,000港元(當中約3,000,000港元已被資本化)增加至本年度約336,000,000港元(當中約94,000,000港元已被資本化)。

透過損益按公允價值計算之金融資產產生公允價值虧損，主要是因為首次應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號，將本集團於印尼海螺的25%股權投資，由原來的可供出售金融資產，重新歸類為透過損益按公允價值計算之金融資產。本集團參考一名獨立專業估值師所進行的估值，根據適用會計準則重新計量印尼海螺，並錄得公允價值虧損214,000,000港元。該公允價值虧損主要反映近期印度尼西亞共和國(「印尼」)市場及經濟狀況變動。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約為1,829,000,000港元，而上一財政年度則為虧損淨額約961,000,000港元。虧損增加主要由於以下理由：

1. 出售物業所得收入減少833,000,000元；
2. 於本年度，鐵礦石及花崗岩開採業務的其他無形資產以及物業、廠房及設備的減值虧損約671,000,000港元(上一財政年度：632,000,000港元)；
3. 預付款項、貸款及其他應收款項減值分別約350,000,000港元(二零一八年：無)及106,000,000港元(二零一八年：25,000,000港元)；及
4. 透過損益按公允價值計算之金融資產之未變現公允價值虧損216,000,000港元。

本年度每股基本虧損為139.57港仙，而上一財政年度則為每股基本虧損77.72港仙(經重列)。

## 重大收購、出售及其他交易

### (a) 出售敬培有限公司及其附屬公司之股權

於二零一八年三月十三日，Greater Sino Limited及敬培有限公司(「敬培」)(均為本公司附屬公司)及東莞市丹新置業有限公司(本公司合資企業夥伴)與東莞市萬科房地產有限公司及Hybest (BVI) Company Limited(均為萬科企業股份有限公司之附屬公司)訂立合作協議，以按代價人民幣830,000,000元(相當於約946,000,000港元)(可予調整)出售其於中國廣東省東莞市物業發展項目(「重建項目」)之權益。出售重建項目將以透過出售其於東莞市敬培實業有限公司之若干權益轉讓東莞敬培及其附屬公司東莞市丹興實業有限公司之52.7%實際股權的方式完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年三月十三日之公告及本公司日期為二零一八年五月二十四日之通函。

直至本公告日期，出售重建項目的權益尚未完成。

**(b) 行使認沽期權**

於二零一五年四月九日，瑞陞控股有限公司（「瑞陞」）（本公司全資附屬公司）訂立認購協議（「昊天認購協議」），據此，瑞陞同意認購100,000,000股新股份，相當於昊天財務有限公司（「昊天」）已發行股本總額10%（「昊天認購股份」），總代價為100,000,000港元。昊天為昊天發展集團有限公司（「昊天發展」）之間接全資附屬公司，而昊天發展為一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。根據昊天認購協議，昊天發展已向瑞陞授出期權，倘昊天於三年內並未於聯交所主板或GEM上市，則可要求昊天發展向瑞陞購買全部或部分昊天認購股份，作價每股昊天認購股份1.15港元（合共115,000,000港元）（「昊天認沽期權」）。

於二零一八年四月九日，瑞陞行使昊天認沽期權及昊天認購股份之總購回價115,000,000港元乃由昊天發展部分通過減少本集團結欠昊天債務以及部分通過現金方式支付。更多詳情請參閱本公司日期為二零一五年四月五日及二零一八年四月九日之公告。

**(c) 收購汝南中得置業有限公司的26%股權**

於二零一八年八月七日，本公司之間接全資附屬公司浙江昌興與長興民發投資有限公司訂立合作協議，以最終收購汝南中得的26%股權，代價最高為人民幣2,600,000元（相當於約3,000,000港元）及提供股東貸款人民幣49,400,000元（相當於約56,300,000港元）。汝南中得與汝南縣國土資源局就兩幅總地盤面積約140畝（約93,333平方米）之地塊簽訂土地轉讓協議，該兩幅地塊位於中國河南省駐馬店市汝南縣(i)汝寧大街及清源路；以及(ii)清源路及裴公路。汝南中得已就汝南地塊取得建設用地規劃許可證，並計劃將汝南地塊發展成住宅及商業物業。

更多詳情請參閱本公司日期為二零一八年八月七日及二零一八年八月十三日之公告。

(d) 向一間附屬公司之一名非控股股東及其附屬公司提供財務資助

於二零一八年八月三十日及二零一九年三月八日，本公司擁有55%權益之附屬公司廣州富春東方地產投資有限公司(「富春東方」)以富春東方之一名非控股股東為受益人，抵押東方文德廣場若干單位，作為富春東方之該名非控股股東及其附屬公司取得貸款之擔保。有關安排的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月三十日及二零一九年三月二十九日之公告以及本公司日期為二零一九年五月二十四日之通函。

(e) 出售銀海大廈之若干單位

於二零一八年十一月十二日，本公司透過一間間接全資附屬公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司同意以代價人民幣92,700,000元(相當於約105,700,000港元)出售銀海大廈若干單位。出售銀海大廈若干單位讓本集團減低其資產負債比率及鞏固其財務狀況。出售事項已於二零一九年四月完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月十二日之公告。

(f) 出售GPL之股權

於二零一九年四月三日，UGL及GRL(均為本公司間接全資附屬公司)與Goldcoltan Minerai Ltd及Light Engenharia E Comercio Eireli(兩間公司均於巴西註冊成立)訂立GPL(一間於巴西註冊成立之有限公司，由UGL及GRL分別擁有其約75.56%及24.44%股本權益)股權轉讓協議以出售於GPL的股權，代價總額為4,500,000美元(相當於35,100,000港元)，惟須受GPL股權轉讓協議之條款規限及按其行事。有關該交易的更詳細資料請參閱本公司日期為二零一九年四月三日的公告。

(g) 出售大理港興之股權

於二零一九年四月二十五日，浙江昌興與長興天悅訂立買賣協議，以按代價人民幣24,000,000元(相當於約27,360,000港元)出售合營公司大理港興20%權益。出售20%權益已於二零一九年五月十五日完成。有關該交易的更詳細資料請參閱本公司日期為二零一九年六月二十四日的公告。

#### (h) 出售宿遷勝達之股權

於二零一九年五月十日，浙江昌興與浙江坤元訂立買賣協議，以按代價人民幣25,000,000元(相當於約28,500,000港元)出售附屬公司宿遷勝達21.72%權益。出售21.72%權益已於二零一九年五月十七日完成。有關該交易的更詳細資料請參閱本公司日期為二零一九年六月二十四日的公告。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一九年三月三十一日錄得股東虧絀約113,000,000港元，而於二零一八年三月三十一日則為本公司擁有人應佔權益約1,964,000,000港元。於二零一九年三月三十一日，本集團的流動資產約4,382,000,000港元(二零一八年：4,537,000,000港元)，而流動負債約5,773,000,000港元(二零一八年：4,426,000,000港元)。於二零一九年三月三十一日，流動比率為0.76，而二零一八年三月三十一日則為1.03。本集團一般以內部產生的現金流、香港及中國主要銀行提供的信貸融資及配售新股的所得款項，以及發行債券、可換股債券及擔保票據所得款項為其營運撥資。

於二零一九年三月三十一日，本集團尚未償還的債務(包括銀行及其他借貸、融資租賃應付款項、可換股債券、擔保票據及債券)約2,234,000,000港元(二零一八年：2,859,000,000港元，包括銀行及其他借貸、融資租賃應付款項、可換股債券、擔保票據及債券)。於二零一九年三月三十一日，本集團維持的銀行及現金結餘約220,000,000港元(二零一八年：255,000,000港元)，而有抵押存款約48,000,000港元(二零一八年：356,000,000港元)。

本集團的資產負債比率乃按淨債項除以總資本計算。淨債項乃按本集團未償還債項減銀行及現金結餘計算，而總資本則按權益總額加淨債項計算。本集團的資產負債比率由二零一八年三月三十一日的45%增加至二零一九年三月三十一日的69%。

年內，誠如本公告內的綜合財務報表附註2「持續經營基礎」一節所載，本集團面對臨財務困難。為減輕流動性壓力、改善本集團財務狀況及重組其財務責任，董事於年內及直至本公告日期採取下述措施：

- (a) 與提供融資的機構及／或人士磋商，以延長本集團財務責任的到期日；
- (b) 自公開市場籌集額外資金。於報告期末後及直至本公告日期，本公司透過供股籌集約6,300,000港元額外資金；



- (c) 加速開發中及已完成物業的物業預售及銷售；
- (d) 落實措施以加速收回未收的銷售所得款項；
- (e) 出售投資物業，代價約為108,000,000港元；有關所得款項悉數用作結付銀行借貸約103,740,000港元；
- (f) 正物色有意於本集團投資新現金及資產的潛在投資者；及
- (g) 董事採取多項控制開支的措施以縮減營運開支。

此外，為解決債務到期的壓力，本公司正與有關債權人進行磋商，以期執行可能財務重組計劃，其中一部分包括物色有興趣投資於本集團的潛在投資者。本公司目前正與獨立第三方（「投資者」）就此方面作討論。本公司已與潛在投資者訂立不具法律約束力的意向書（「意向書」）。有關意向書的詳情，請參閱本公司於二零一九年七月十五日刊發的公告。

董事將繼續透過增加流動資金以滿足財務責任，同時優化現有業務的營運，竭盡所能恢復本公司的財務穩健性

## 資本結構

### 股份合併及更改每手買賣單位

於二零一八年十月三十日，本公司向本公司股東（「股東」）提呈建議以落實股份合併，基準為每十股每股面值0.01港元的已發行及未發行本公司股份（「合併前股份」）合併為一股每股面值0.1港元的合併股份（「合併股份」或「股份」）（「股份合併」）。

本公司亦建議待股份合併生效及由股東於本公司股東特別大會（「股東特別大會」）上通過普通決議案批准（其中包括）更改每手買賣單位後，將於聯交所買賣的每手買賣單位由20,000股合併前股份改為10,000股合併股份（「更改每手買賣單位」）。

於二零一九年二月二十二日，本公司宣佈股東特別大會通過股份合併及更改每手買賣單位，並於二零一九年二月二十五日生效。待股份合併生效後，合併股份彼此之間將於各方面享有同等地位。

更多詳情可參閱本公司日期為二零一八年十月三十日、二零一八年十二月二十日、二零一九年一月三日及二零一九年二月二十二日的公告以及本公司日期為二零一九年一月十八日的通函。

## 供股

於二零一九年四月二日，本公司宣佈建議進行供股（「供股」），以認購價每股供股股份0.13港元按每五(5)股股份獲發兩(2)股供股股份之基準發行最多509,723,000股供股股份，藉此集資約66,300,000港元。

69,341,149股供股股份（相當於供股項下所發售總數509,723,200股供股股份的約13.60%）最終已獲接納、申請及配售。供股所籌集之所得款項淨額（經自所得款項總額扣除專業費用及與供股相關之其他開支後）約為6,300,000港元，有關款項擬全用於一般營運資金。

更多詳情可參閱本公司日期為二零一九年四月二日、二零一九年四月二十五日、二零一九年五月十日、二零一九年五月十七日及二零一九年五月二十九日的公告以及本公司日期為二零一九年四月二十六日的供股章程。

## 股份回購

本年度，本公司於聯交所按每股合併前股份介乎0.036港元至0.04港元的價格回購3,080,000股每股面值0.01港元的合併前股份（「回購」）並於其後註銷。回購的總代價（包括交易成本）約為118,000港元。

## 外匯風險

熟料及水泥買賣業務及鐵礦石及其他原材料買賣業務，大部分以美元結算。花崗岩採礦及生產業務和於中國的物業發展業務則以人民幣結算。本年度內，本集團未因匯率波動而在經營及流動資金上，經歷任何重大困難。本集團相信對沖安排所需之成本超越其益處，因此目前並無就外匯風險進行任何對沖活動。然而，管理層將繼續監察有關情況，並於有需要時採取審慎之措施。

## 本集團資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團以下列各項抵押作為授予銀行融資之用：

(a) 本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、存貨及若干銀行存款；

- (b) 於本集團若干附屬公司之股權；
- (c) 本公司之公司擔保；
- (d) 本集團之附屬公司之公司擔保；
- (e) 黃先生及數間附屬公司之董事簽立之個人擔保；
- (f) 一間關連公司的有期貸款之從屬契據；
- (g) 一間附屬公司擁有若干原鐵礦石的開採、洗選及銷售之權利；及
- (h) 由黃先生及一間關連公司簽立的若干公司之股權。

## 承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團有下列承擔：

### (a) 經營租約承擔 — 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約到期之最低租金付款總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	<b>16,607</b>	67,366
第二至五年(包括首尾兩年)	<b>9,884</b>	1,441
	<b><u>26,491</u></b>	<b><u>68,807</u></b>

經營租約支付款項指本集團就發展中待售物業應付之土地成本約10,000,000港元(二零一八年：62,000,000港元)，以及本集團辦公室物業及員工宿舍應付之租金約17,000,000港元(二零一八年：7,000,000港元)。租約期商定為一至五年，而租金於租期內固定不變，不包括或然租金。

### (b) 經營租約承擔 — 作為出租人

本集團根據經營租賃出租投資物業。租約首次租期一至九年(二零一八年：一至十年)，到期後可選擇重續租約，屆時一切條款將會重新商定。概無租約包括或然租金。

於二零一九年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約應收之未來最低租金付款總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	70,263	83,698
第二至五年(包括首尾兩年)	182,033	240,415
五年後	151,186	180,612
	<u>403,482</u>	<u>504,725</u>

## 人力資源及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團總計僱用240名僱員。本集團按僱員表現、經驗和當時業內慣例釐定薪酬。薪酬通常按表現評估及其他相關因素而每年更新。本集團或會按個別僱員之表現酌情發放花紅，以表揚彼等之貢獻及努力。本集團設立的員工福利計劃，包括多個強制性公積金計劃，及旅遊、醫療和人壽保險。

為留聘若干重要僱員繼續為本集團作出寶貴貢獻，本集團可根據於二零零九年九月二十五日採納之購股權計劃，授出可認購本公司股份之購股權。

本集團從未因勞資糾紛，而與僱員發生任何重大問題或導致業務受阻，亦無在招聘和挽留資深員工方面遇上任何困難。董事認為本集團與僱員工作關係良好。

## 展望

資本市場及企業的環境受中美之間長期貿易戰及中國經濟增長放緩的前景所影響。因此，籌集資金變得日趨困難，而不用說以優惠條件籌資。實際上，融資成本大幅增加。

在該等經濟條件下，本集團已為自身設置回復財務穩健的任務。為履行短期財務責任，本集團將尋求透過繼續銷售部分物業項目以及處置部分資產(如若干有關項目的股權或其他業務)籌集資金，亦將努力收回預付款項及向其他公司授出貸款。同時，本集團亦將加倍努力以降低運營成本。

展望未來，本集團將探討更多其他增加流動資金的方法，以履行其財務責任，同時改善現有業務的營運。

## **遵守企業管治常規守則**

於本年度內，本公司致力遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)。本公司認為其於本年度內已遵守企業管治守則，惟下文所述一項不符合企業管治守則之情況除外。

根據企業管治守則第E.1.2段，董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核、薪酬及提名委員會(如適合)各自之主席出席，如該等委員會之主席未能出席，應安排委員會其他成員或如其未能出席，由其正式委任代表出席，以便於股東大會上回答股東提問。獨立董事委員會之主席(如有)亦應出席就批准關連交易或任何須經獨立股東批准之其他交易而舉行之股東大會，以便回答股東之提問。

本公司盡力與股東持續保持對話，惟本公司主席黃先生因其他重要公務而未能出席於二零一八年九月二十七日的股東週年大會(「股東週年大會」)及股東特別大會。本公司於股東週年大會及股東特別大會當日之另一執行董事鄺兆強先生出席股東週年大會及股東特別大會，並獲派在會上回答股東提問。本公司主席缺席股東週年大會及股東特別大會偏離企業管治守則之規定。

## 或然負債

### 發出財務擔保

- (a) 本集團就本集團物業之買方訂立按揭貸款而獲若干銀行授予之按揭融資提供以下擔保：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就買方使用之按揭融資向銀行提供擔保	<u>277,719</u>	<u>341,029</u>

根據擔保之條款，倘按揭出現任何違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團其後有權接管相關物業之法定業權及控制權。有關擔保將於買方獲發物業房地產權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於二零一九年三月三十一日，董事認為不大可能針對上述擔保向本集團申索。

- (b) 本集團向多間銀行就授予一間附屬公司之一名非控股股東及其附屬公司之貸款融資提供抵押如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就一間附屬公司之一名非控股股東及其附屬公司動用之貸款融資向銀行提供抵押	<u>907,717</u>	<u>898,326</u>

根據擔保之條款，倘貸款出現任何違約情況，本集團將有責任向銀行償還尚未償還貸款本金連同應計利息及一間附屬公司之非控股股東及其附屬公司所結欠之罰金。本集團其後有權按零代價接手附屬公司之有關百分比的股權。

於二零一九年三月三十一日，董事認為不大可能針對上述擔保向本集團申索。

除上述者外，本集團及本公司並無其他重大或然負債。

## 董事之證券交易

於本年度，董事會已採納上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之守則。

經向所有董事作出特定查詢，各董事均確認彼於本年度，全年一直全面遵守標準守則。

## 有關僱員之證券交易

董事會亦已就本公司有關僱員(「有關僱員」)買賣本公司證券採納政策，其條款不比標準守則寬鬆。經向所有有關僱員作出特定查詢，僱員各自已確認本年度一直全面遵守該政策。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司於本年度於聯交所回購3,080,000股合併前股份。回購的總代價(包括交易成本)為117,540港元。所有回購股份已於本年度註銷。回購詳情列載如下：

月份	回購股份數目	每股合併前股份購買價		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一八年十二月	<u>3,080,000</u>	0.040	0.036	<u>117,540</u>

董事會認為回購提高了每股盈利及整體而言有利本公司及其股東。除上文所述外，於本年度，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。

## 審核委員會

年內，本公司已成立審核委員會，其設有符合上市規則附錄14所載守則條文所載的職權範圍，成立目的是審閱及監督本集團的財務申報程序及內部監控。於二零一九年三月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即阮劍虹先生(審核委員會主席)(於二零一九年五月二十五日辭任)、戎灝先生(於二零一九年七月八日辭任)及馬建武先生(於二零一九年七月八日辭任)。趙根先生獲委任為審核委員會主席，陳啟能先生及關貴森先生獲委任為審核委員會成員，自二零一九年七月八日起生效。

全體成員均擁有多方面的行業經驗及上市規則所規定的適當專業資格。審核委員會的主要職務及職責應為：

1. 審閱本公司財務業績及報告、內部監控及企業管治議題、內部監控及風險管理系統、財務及會計政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 與本公司外聘核數師（「外聘核數師」）商討彼等的獨立地位及審核性質及範圍，並就重新委任中瑞岳華（香港）會計師事務所為外聘核數師向董事會提出建議；
3. 與外聘核數師商討外聘核數師向管理層提出有關會計記錄、財務賬目或監控系統的任何重大問題及管理層反應；
4. 與本公司外聘內部監控顧問（「內部監控顧問」）商討彼等的獨立地位及內部監控審閱的性質及範圍，並就委任中匯安達風險管理有限公司為內部監控顧問向董事會提出建議；
5. 與內部監控顧問商討任何重大內部監控調查結果及管理層回應；及
6. 檢討本公司之財務匯報制度、風險管理及內部監控系統是否充份及有效，包括本公司會計及財務匯報部門的資源、員工資歷和經驗、培訓計劃及預算是否足夠。

審核委員會聯同管理層及外聘核數師，共同審閱本集團於本年度的經審核綜合財務報表。審核委員會已審閱本集團本年度之經審核業績，並建議董事會採納。

## 內部監控及風險管理

董事會全權負責本集團內部監控系統及風險管理的設立、維持及檢討。於本年度，董事會已就管理層設計、執行及監察風險管理及內部監控系統工作擔當督導的角色，並對本集團風險管理及內部監控系統是否充足及有效進行持續檢討，有關檢討涵蓋本集團所有重要監控層面，包括財務監控、營運監控及合規監控。



本集團採納一套風險管理系統管理旗下業務與營運涉及的風險。該系統包括以下元素：

1. 風險辨識：識別可能影響本集團達成目標的主要及重大風險；
2. 風險評估：根據已識別風險的預計影響及發生的機率作出評估及評核；
3. 風險緩解：策劃有效的管控活動，務求緩解風險；及
4. 監察：監察及檢討有關措施的成效。

本集團的內部監控系統包括一個對權力設限的清楚界定管理架構，其設計目標為協助本集團實現業務目標、保障集團資產免被未經授權下使用或處置，確保備存適當之會計記錄以提供可供內部使用或供發佈之可靠財務資料，以及確保遵守相關法律及法規。

然而，本集團的風險管理及內部監控系統是為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理但非絕對的保證，及管理而非消除本集團營運體系失效的風險。

關於內幕消息的監控及披露，本公司已就保證內幕人士遵循保密要求及履行內幕消息的披露義務制定相關的指引。

董事會經考慮內部監控顧問的內部審計檢討報告和審核委員會的意見，以及本公司管理層所作的評核後，已對本年度本集團的內部監控及風險管理系統的成效作出審視。董事會(透過審核委員會)信納內部監控系統足以提供合理保證，確保本集團資產受到保障，以防遭未經授權使用或處置，確保交易獲適當授權，並維持良好會計記錄。此外，董事會認為，負責本公司之會計、內部監控及財務匯報功能之資源、員工資歷及經驗，以及該等的培訓及預算開支均足夠。

## 財務資料審閱

本集團之外聘核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所已就初步公告中有關本集團的本年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註所列數字與本集團的本年度經審核綜合財務報表草擬本所載數字核對一致。中瑞岳華(香港)會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核証聘用準則而進行的核証聘用，因此中瑞岳華(香港)會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核証。

承董事會命  
昌興國際控股(香港)有限公司  
主席  
黃炳均

香港，二零一九年七月十八日

於本公告日期，執行董事為黃炳均先生(主席)、黃懿行女士、謝強明先生(行政總裁)、聶巧明先生及馬鑫先生；以及獨立非執行董事為陳啟能先生、趙根先生及關貴森先生。