



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)

(已委任臨時清盤人)

(適用於公司重組)

股份代號：803

致力振興

2020
年報

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論與分析	5
董事及高級管理層	22
企業管治報告	25
董事會報告	40
獨立核數師報告	53
綜合損益表	58
綜合損益及其他全面收益表	59
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動表	62
綜合現金流量表	63
綜合財務報表附註	65
持作投資物業概要	182
發展中待售物業概要	183
財務資料概要	184

公司資料

董事會

執行董事

黃炳均先生，主席

謝強明先生，行政總裁(於二零一九年七月四日獲委任)

聶巧明先生(於二零一九年七月五日獲委任)

馬鑫先生(於二零一九年七月八日獲委任)

獨立非執行董事

趙根先生(於二零一九年七月五日獲委任)

關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)

閻曉田先生(於二零一九年十月二十八日獲委任)

合資格會計師

楊昌祿先生，FCCA

公司秘書

孫瑞女士

授權代表

謝強明先生

黃炳均先生

審核委員會

趙根先生，主席(於二零一九年七月八日獲委任)

關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)

閻曉田先生(於二零一九年十月二十八日獲委任)

薪酬委員會

關貴森先生，主席(於二零一九年七月八日獲委任)

謝強明先生(於二零一九年七月八日獲委任)

趙根先生(於二零一九年七月八日獲委任)

提名委員會

趙根先生，主席(於二零一九年七月八日獲委任)

謝強明先生(於二零一九年七月八日獲委任)

關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)

公司資料(續)

總辦事處兼主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東43-59號
東美中心
1405-1407室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

百慕達股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

股份代號

803

核數師

羅申美會計師事務所
執業會計師
香港
恩平道28號
利園二期
二十九樓

律師

羅夏信律師事務所
香港
金鐘道95號
統一中心
十八樓

公司網站

www.pihl-hk.com

主席報告

昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)於截至二零一九年三月三十一日止上一財政年度(「上一財政年度」)的難題延續至截至二零二零年三月三十一日止財政年度(「本年度」)。本集團在繼續盡力償還巨額逾期債務的同時盡力如常營運。於二零一八年及二零一九年，中美貿易戰令經營環境困難，而於二零一九年末COVID-19爆發更令情況惡化。因此，中國經濟於二零一九年放緩，二零二零年首季出現收縮。多個國家的經濟活動受打擊或甚至暫停。例如，本集團物業項目的建設延遲，其物業銷售受疫情影響。在經濟蕭條及疫情的背景下，本集團力求恢復財務穩健。

我們採取的方案包括出售若干投資物業及於若干物業發展項目及其他業務的股權。就持續進行的物業項目而言，我們加強銷售以改善其流動資金狀況。

儘管本集團近年已將業務重心轉移至物業投資及發展以減輕鐵礦石開採行業周期性性質的不利影響，但業務策略見效仍須要一些時間。同時，本集團仍受鐵礦石開採及洗選業務(已於二零一五年終止)減值虧損的影響。本集團停止鐵礦石開採及洗選業務以盡量減少營運虧損，因鐵礦石價格尚未維定於足以讓本集團獲利的水平。

本人謹代表本公司衷心感謝股東及業務夥伴給予的鼎力支持，亦感激管理層和員工於本年度的不懈努力。

主席
黃炳均

香港，二零二零年八月十七日

管理層討論與分析

業績及財務概覽

截至二零二零年三月三十一日止財政年度(「本年度」)，昌興國際控股(香港)有限公司(「昌興國際」或「本公司」)，連同其附屬公司，統稱「本集團」錄得虧損淨額556,000,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度(「上一財政年度」)則錄得淨虧損約1,935,000,000港元。

本年度虧損乃主要由於所產生的融資成本，包括逾期利息及其他費用約527,000,000港元。本年度虧損減少主要由於預付款項、應收賬款及應收票據及貸款及其他應收款項的減值虧損由上一財政年度約477,000,000港元淨減少至本年度約59,000,000港元所致。其他令虧損減少的因素為物業、廠房及設備及其他無形資產的減值虧損由上一財政年度約671,000,000港元減少至本年度約125,000,000港元。

本集團之收入減少16.3%至約1,950,000,000港元，主要由於開採買賣鐵礦石及原材料分類之收入減少約913,000,000港元所致。

於二零二零年三月三十一日，本集團的借貸總額(包括銀行借貸、其他借貸、其他貸款及應付款項、可換股債券、擔保票據、債券及租賃負債)約為2,004,000,000港元，而其流動負債超出流動資產約2,226,000,000港元。

於二零一九年十一月二十八日，應本公司要求，本公司之百慕達律師向百慕達法院(定義見下文)提交及存檔清盤呈請，連同聯席臨時清盤人申請(定義見下文)，藉此以「非強制」方式進行重組。聯席臨時清盤人申請旨在讓本公司在百慕達法院的協助下繼續有序進行財務重組。

本集團一直制訂重組計劃及積極與其債權人磋商重續及延長仍逾期之債務(包括本金及利息)。

本集團亦正制訂重組計劃及探索其他增加流動資金的方法，以償還其債務。例如，本集團正尋找可協助其進行股權重組及資本重整的潛在投資者。

本年度之每股基本虧損為36.17港仙，而上一財政年度則為每股基本虧損139.57港仙。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就本年度派付末期股息(上一財政年度：無)。

業務回顧

房地產投資及開發

物業業務方面，本集團繼續致力銷售其於中國及印尼承建的物業項目。其亦出售於中國內地若干投資物業及物業發展項目的全部或部分股權，原因為其嘗試籌集資金以應付其龐大的逾期財務責任。

於本年度，本集團之物業業務錄得收入約881,000,000港元，主要來自向買家交付本集團位於中國江蘇省鹽城市濱海縣之物業發展項目昌興壹城(「昌興壹城」)第二期之住宅單位。

作為努力償還短期債務及改善流動資金的其中一項舉措，本集團於二零一九年九月三日訂立協議，以約人民幣547,000,000元將其間接非全資附屬公司富春東方地產投資有限公司(「富春東方」)位於中國廣東省廣州市、名為東方文德廣場(「東方文德廣場」)此一商業及住宅物業的55%股權出售予其非控股股東。直至本報告日期，東方文德廣場的出售尚未完成。於二零一九年十一月，本集團進一步出售位於中國廣州市的投資物業銀海大廈(「銀海大廈」)的若干單位，代價約為人民幣92,700,000元，而此出售事項已於二零一九年四月完成。於本年度，本集團亦已出售在中國江蘇省、廣東省、河南省及雲南省的若干物業項目的全部或部分股權。

中國物業市場

雖然本年度對中國物業市場而言是充滿挑戰的一年，期間受到中美貿易磨擦的陰霾籠罩，環球經濟放緩，惟於二零一九年，中國國內生產總值仍然錄得6.1%的按年增長。按國家統計局披露的統計數據，二零一九年曆年商品房的銷售額為人民幣159,725億元，按年增長6.5%。根據「房子是用來住的，不是用來炒的」及「穩地價、穩房價、穩預期」的整體原則，中國政府已致力維持房地產市場的增長，穩定地進行可持續城鎮發展。然而，COVID-19爆發令物業需求增長放緩，遞延了房地產的購買力。

就短線而言，物業銷售將因疫情而受壓。儘管如此，鑑於政府支持房地產行業持續發展的政策，相信物業銷售將會逐步反彈及穩定。就中長線而言，相信穩定及健康增長的基本因素在中國物業市場仍然穩固。此外，由於中國政府放寬中國多個城市的永久居民戶籍登記，故相信有關主要三四線城市的人口將強勁增長。鑑於有關增長潛力，預期中國物業市場於日後將成中國經濟強勁增長的動力。

業務回顧

房地產投資及開發

為籌集償還逾期債務的資金，本集團繼續努力銷售其物業項目，並出售其投資物業及若干物業項目的股權。

銷售位於中國江蘇省鹽城及蘇州以及印尼雅加達的物業項目的住宅單位

1. 江蘇省鹽城市濱海縣

本集團目前於中國江蘇省鹽城市濱海縣開發住宅及商用物業，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。截至二零二零年三月三十一日，該項目一期的十一棟公寓、聯排別墅及購物街商舖已大部分售出。第一期公寓大樓、聯排別墅及商舖的所有預售單位已交付予買家。

「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。第二期公寓大樓、聯排別墅及購物街零售空間的所有住宅單位均已預售。具體而言，首八幢公寓樓及聯排別墅已於年內交付予買家。餘下三幢公寓大樓之住宅單位中，約80%已預售。購物街的零售空間中，20%已預售。

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(「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。

截至二零二零年三月三十一日，該項目第一期若干座別墅已出售並交付買家。該項目第二期已完工，而高檔精品酒店目前仍在興建，內部裝修經已完成。

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。於二零二零年三月三十一日，該項目208個住宅單位中約20%已經預售。

出售位於廣州的兩項投資物業

中國廣東省廣州市

本公司透過其間接全資附屬公司義德投資有限公司持有位於廣東省廣州市的東方文德廣場的55%股權，但於二零一九年九月三日簽訂協議，以人民幣547,000,000元將該物業的股權出售予同時持有該大樓股權的業務夥伴。此舉符合本集團增加流動資金以償還到期債務的目標。該交易尚未完成。詳情請參閱本公司日期為二零一九年九月三日的公告及本公司日期為二零一九年十月二十五日的通函。直至本年度報告日期，東方文德廣場的出售尚未完成。

於二零一八年十一月，本公司出售於廣東省廣州的另一項投資物業銀海大廈的若干單位，代價約為人民幣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。

出售中國江蘇、廣東、河南及雲南省部分物業的股權

1. 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，從而將本集團於該公司的股權由70%減少至50%。

盱眙昌興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250,000平方米。該項目名為盱眙昌興一城，將包括十棟住宅大廈。

於本年度內，本集團已開始預售有關的兩棟住宅大廈，該兩棟住宅大廈約60%單位已預售。

2. 江蘇省宿遷市

於二零一九年五月十日，本集團透過其間接全資附屬公司浙江昌興投資有限公司(「浙江昌興」)向債權人浙江坤元經貿有限公司(「浙江坤元」)出售宿遷勝達房地產開發有限公司(「宿遷勝達」)的21.72%股權，從而將本集團於宿遷勝達的股權由70%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(「江山一品」)的住宅項目，佔地合共約45,214平方米。土地上建有若干住宅單位、商舖及停車位。

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。項目第二期的規劃總樓面面積約140,000平方米，將包括四棟住宅大廈、一棟公寓大樓、一棟商業大樓及停車位。

本集團已於上一財政年度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，另外兩棟已於本年度內推出預售。四幢住宅樓宇約90%的住宅單位已預售。

管理層討論與分析(續)

3. 雲南省大理市

於二零一九年四月二十五日，本集團出售其於大理港興置業有限公司(「大理港興」)的20%股權，代價為人民幣24,000,000元(相當於約27,900,000港元)。大理港興為一間從事物業開發的公司，並於中國雲南省大理市鶴慶縣擁有31,208.34平方米住宅用地。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十四日的公告。

於二零一九年十月三十一日，本集團出售其於大理港興的餘下30%股權，代價約為人民幣45,300,000元(相當於約49,400,000港元)。於完成交易後，本集團不再持有大理港興的任何股權。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十月三十一日的公告。

4. 廣東省東莞市

於二零一八年三月十三日，本公司透過出售附屬公司敬培有限公司(「敬培」)及東莞市敬培實業有限公司(「東莞敬培」)的全部股權向東莞市萬科房地產有限公司(「東莞萬科」)及Hybest (BVI) Company Limited出售其於廣東省東莞市一個重建項目的股權，代價約為人民幣830,000,000元(相當於約946,000,000港元)。直至本年度報告日期，交易尚未完成，而本集團已收取人民幣約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，其中人民幣581,000,000元(相當於約662,000,000港元)於交易完成時按持股比例歸本集團所有。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月十三日的公告及本公司日期為二零一八年五月二十四日的通函。

於二零二零年三月二十四日，本公司通過其間接全資附屬公司訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售目標附屬公司Greater Sino Investments Limited(「GSI」，敬培及東莞敬培的控股公司)的全部已發行股本，代價約為335,000,000港元。該交易尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月二十四日的公告。

5. 浙江省杭州市

於二零二零年三月二十三日，本公司通過其間接全資附屬公司訂立買賣協議，以出售杭州市的若干物業，代價合共約為人民幣17,000,000元(相當於約18,900,000港元)。該交易已於二零二零年四月十日完成。本集團已將所得款項淨額用作償還未償還貸款，從而減少本集團的負債及利息開支。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月二十三日的公告。

管理層討論與分析(續)

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(「斯里再也工廠」)。由於鐵礦石價格猛烈下跌及大幅波動，本集團自二零一五年起暫停鐵礦石開採及洗選業務。由於鐵礦石價格未能穩定於足以取得營運盈利的高水平，故營運繼續暫停。加上本集團近期的財務困難及恢復鐵礦石開採及洗選業務的龐大經營現金需求，迫使本集團繼續暫停該等業務。同時，本集團與礦場擁有人的糾紛尚未解決，因此，董事認為有關礦場已經不再可行，所以本集團在該礦場的營運採礦計劃於截至二零一九年三月三十一日止財政年度到期之時並未重續。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，而本年度上述馬來西亞業務錄得的減值虧損約31,000,000港元。

於二零一九年四月，本集團同意以約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。直至本年度報告日期，巴西礦場之出售尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月三日的公告。

於本年度內，本集團開採及買賣鐵礦石及原材料業務收入下跌59%至626,000,000港元，乃由於有關業務於本年度下半年終止。

熟料及水泥買賣業務與營運

本集團為亞洲領先的專門買賣熟料、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。本集團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。本集團的客戶群包括水泥廠、水泥磨營運商、水泥碼頭或建築材料貿易代理。

本集團擁有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。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。

管理層討論與分析(續)

於本回顧年度，鑑於印尼的營運成本因當地通脹、當地貨幣貶值及預期營運增長下跌(反映最近期的市場預期)而持續上漲，故本集團重新評估其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約56,000,000港元根據適用的會計準則確認。

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」或「中國建行票據」)。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」)。於訂立第二份修訂契據當日，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。

由於股份合併(定義見下文「股份合併及更改每手買賣單位」一節)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中國建行轉換價，即首輪轉換價每股合併前股份(定義見下文「股份合併及更改每手買賣單位」一節)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(定義見下文「股份合併及更改每手買賣單位」一節)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。

管理層討論與分析(續)

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。

由於股份合併(定義見下文「股份合併及更改每手買賣單位」一節)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，即首輪轉換價每股合併前股份(定義見下文「股份合併及更改每手買賣單位」一節)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(定義見下文「股份合併及更改每手買賣單位」一節)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(定義見下文「供股」一節)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(定義見「股份合併及更改每手買賣單位」一節)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。

於二零一九年十一月二十九日，可換股債券持有人議決批准可換股債券的到期日延遲至二零二零年七月八日。於刊發本年度報告時，可換股債券已到期，而本公司尚未償還可換股債券。

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、二零一九年五月二十九日及二零一九年十一月二十九日之公告。

礦產資源及礦石儲量表

二零一九年四月，由於業務日益嚴峻以及巴西採礦業務的不確定性，本集團已同意出售巴西鐵礦場，而出售事項於本年度報告日期尚未完成。本集團亦已出售其中國桂林的花崗岩開採業務(「桂林花崗岩礦區」)的採礦許可證。於本年度報告日期，本集團擁有巴西礦場、於馬來西亞的馬來西亞鐵礦場及斯里再也工廠。有關馬來西亞鐵礦場營運的詳情，請參閱本報告上述「業務回顧」一節內的「開採及買賣鐵礦石及原材料」一節。

管理層討論與分析(續)

就本節而言，礦產資源指在地殼內部或表層集結或形成有內在經濟利益的物質，根據其形態、質量和數量合理地推定其具有實際經濟價值。礦產資源的位置、數量、品位、地質特徵和連續性均已根據特定地質證據和知識進行瞭解、估計或詮釋。勘探包括鑽探、探槽及探坑及其他方法，為取得此等特定地質憑證之方法。礦產資源可根據聯合礦產儲量委員會(「JORC」)規則(如下文闡述)，按地質可信度的遞增程度，再細分為推斷、控制及探明資源。就一般常規而言，地質可信度主要由已進行之勘探工作之詳細程度釐定。

礦石儲量定義為探明及／或控制資源中可符合經濟效益開採的部分，當中計及開挖過程中可能出現的貧化物質和損失撥備。礦石儲量可按遞增的可信度劃分為概略儲量及證實儲量。於估算礦石儲量時，獨立技術顧問會對產品價格、匯率、礦井設計、選礦成本、運輸成本及其他因素徹底查證。

鐵礦石

雖然本年度內沒有進行重大勘查活動，但由於持續的生產活動及修改採礦計劃，導致對資源及儲量作出調整。以下列表反映該等調整及詳細說明截至二零二零年三月三十一日的礦產資源及礦石儲量(邊界品位為30%)。

有關馬來西亞礦場的礦產資源及礦石儲量之報告，是以獨立採礦及地質顧問公司Blackstone Mining Associates Limited的技術報告為基礎編製(如本公司日期為二零一四年八月三十日之通函所載)(「斯里再也報告」)，遵照澳大利亞採礦冶金學會、澳洲地質學家協會及澳洲礦物委員會組成的JORC所編製的《澳大利亞礦產資源量及可採儲量的報告規則》(二零一二年版)，以確定礦產資源和礦石儲量。所呈報的數據為經湊整數字，可能出現輕微的計算誤差。出現誤差時，有關誤差被視為不重大。

馬來西亞鐵礦場	類別	數量(百萬噸)	鐵品位(%)
礦產資源	控制	107.4	43.8
	推斷	70.7	42.0
	總計	178.1	43.1
礦石儲量	已證實	-	-
	可能	94.5	41.7
	總計	94.5	41.7

* 假設馬來西亞鐵礦場的平均邊緣品位為30%。

管理層討論與分析(續)

編製以上數據之所有假設及技術函數，與斯里再也報告所載者並無重大變動，並繼續適用於上述披露資料。

由於本集團於二零一九年四月即將出售巴西礦場，概無就此方面編製有關巴西礦場的礦產資源表。

於本年度及上一財政年度，馬來西亞鐵礦場及巴西鐵礦場均並無進行重大勘探活動。

於本年度及上一財政年度，馬來西亞鐵礦場及巴西鐵礦場均無開採或生產任何鐵礦石。於本年度及上一財政年度，該兩個鐵礦場均亦無就採礦活動產生任何重大開支及就營建活動產生任何資本開支。

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，應與本報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2,331,000,000港元減少至本年度約1,950,000,000港元。本集團毛利由上一財政年度約45,100,000港元增加9.7倍至本年度約438,700,000港元。收入減少主要由於本年度開採及買賣鐵礦及原材料分類的銷量減少所致。毛利率增加乃主要由於房地產投資及開發分類的銷售由上一財政年度約175,000,000港元增加至本年度約881,000,000港元，致令毛利增加。

本年度，本集團的銷售及分銷成本(不包括折舊)約為38,000,000港元，上一財政年度則約為74,000,000港元。分銷及銷售成本佔本年度收入約1.9%，而上一財政年度則為3.2%。有關金額減少與本年度本集團業務規模變動一致。

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167,000,000港元，較上一財政年度的244,000,000港元減少31.6%。減少金額與本年度本集團業務規模變動一致。

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報告綜合財務報表附註23披露。

本集團錄得減值虧損約125,000,000港元，主要由於審閱其可收回金額後其仍在興建的酒店物業及鐵礦石開採業務及其他無形資產所致，而本公司上一財政年度則就其鐵礦石及花崗岩開採業務錄得其他無形資產及物業、廠房及設備減值虧損671,000,000港元。

管理層討論與分析(續)

本集團亦錄得減值虧損淨額約59,000,000港元，主要由於其預付款項、應收賬款及應收票據及貸款及其他應收款項的預期信貸虧損所致，而上一財政年度則為477,000,000港元。上一財政年度的減值虧損的詳情亦於本報告綜合財務報表附註10披露。

財務費用由上一財政年度的約243,000,000港元增加至本年度約527,000,000港元。

透過損益按公允價值計算之金融資產產生公允價值虧損，主要由於本集團於印尼海螺的25%股權投資所致。本集團參考一名獨立專業估值師所進行的初步估值，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約56,000,000港元(上一財政年度：214,000,000港元)。該公允價值虧損主要反映近期印尼市場及經濟狀況變動。

於本年度，本集團亦分別錄得出售若干附屬公司、聯營公司及合營公司收益約50,000,000港元、4,000,000港元及3,000,000港元，此乃由於本集團透過出售若干本集團資產及項目，盡力籌集資金償還其債務。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損約為482,000,000港元，而上一財政年度則為虧損淨額約1,829,000,000港元。虧損減少主要由於以下理由：

1. 出售物業所得收入增加716,000,000港元；
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減少約546,000,000港元；
3. 預付款項、應收賬款及應收票據及貸款及其他應收款項減值虧損減少至約59,000,000港元(上一財政年度：減值虧損合共約477,000,000港元)；
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減少56,000,000港元(上一財政年度：216,000,000港元)；
及
5. 出售若干附屬公司、聯營公司及合營公司確認的收益分別約為50,000,000港元、4,000,000港元及3,000,000港元(上一財政年度：無)。

本年度每股基本虧損為36.17港仙，而上一財政年度則為每股基本虧損139.57港仙。

重大收購、出售及其他交易

(i) 出售大理港興20%股權

浙江昌興(作為賣方)與長興天悅企業管理有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一九年四月二十五日之買賣協議，據此，賣方同意向買方出售而買方同意向賣方購買大理港興20%股權，代價總額約為人民幣24,000,000元(相當於約27,900,000港元)；

(ii) 出售宿遷勝達的股權

浙江昌興(作為賣方)與浙江坤元(作為債權人)所訂立日期為二零一九年五月十日之買賣協議，據此，賣方同意向債權人出售而債權人同意向賣方購買宿遷勝達21.72%股權，代價總額約為人民幣25,000,000元(相當於約29,100,000港元)，以全面解除及免除賣方結欠債權人之尚未償還債務約人民幣25,000,000元之方式結清；

(iii) 授出東方文德廣場之一間零售店舖之物業按揭

富春東方(作為擔保提供者)與蘇絲琪(作為承按人)所訂立日期為二零一九年八月六日之物業按揭協議，內容有關富春東方就位於中國廣東省廣州市越秀區東方文德廣場之一間零售店舖向蘇絲琪授出之物業按揭。於二零一九年十月二十一日，上述物業自按揭協議解除；

(iv) 出售於富春東方的股權

於二零一九年九月三日，本公司間接全資附屬公司廣州義德房地產開發有限公司(「廣州義德」)、廣東富春投資有限公司(「富春投資」)與富春東方訂立股權轉讓協議，據此，廣州義德有條件同意出售，而富春投資有條件同意收購於富春東方55%股權，代價約為人民幣547,000,000元(相當於約610,000,000港元)。此外，於二零二零年一月二十一日，廣州義德、富春投資與富春東方訂立補充協議，以延遲支付代價的第二筆付款、第三筆付款及第四筆付款。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年九月三日的公告及日期為二零一九年十月二十五日的通函；

(v) 出售阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司(「阿爾布萊特投資控股(香港)」)的股權

Sharp Advance International Limited(「Sharp Advance」)與WM Aalbrightt Investment Holdings Limited(「WM Aalbrightt」)所訂立日期為二零一九年九月三十日之買賣協議，據此，Sharp Advance同意出售而WM Aalbrightt同意購買阿爾布萊特投資控股(香港)之60%已發行股份，代價為零元，以解除及免除本集團之公司間貸款及Sharp Advance結欠WM Aalbrightt之貸款之方式結清。出售事項已於二零一九年十一月四日完成；

管理層討論與分析(續)

(vi) 出售大理港興的股權

浙江昌興(作為賣方)與本公司一名獨立第三方(作為買方)所訂立日期為二零一九年十月三十一日之買賣協議，據此，賣方已同意向買方出售及買方已同意向賣方購買賣方持有之大理港興30%股權，代價約為人民幣45,300,000元(相當於約49,400,000港元)，其中約人民幣35,300,000元(相當於約38,400,000港元)已全數透過變現及解除浙江昌興結欠大理港興買方的相同金額債務的方式清償，而餘額約人民幣10,000,000元(相當於約11,000,000港元)以現金清償。於出售後，本集團不再持有大理港興的任何股權。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十月三十一日的公告；

(vii) 富春東方作為收購貸款融資協議的公司擔保人

廣東富春投資有限公司(「富春投資」)(作為借方)與平安銀行股份有限公司廣州分行(「平安銀行廣州」)(作為貸方)所訂立日期為二零一九年十二月二十八日之收購貸款融資協議，內容有關由平安銀行廣州向富春投資授予本金額約人民幣480,000,000元(相當於約535,500,000港元)為期五年之信貸融資(「收購貸款融資協議」)，以撥付出售富春東方的代價付款；

平安銀行廣州(作為債權人)與富春東方(作為公司擔保人)所訂立日期為二零一九年十二月二十三日之收購貸款擔保，據此，富春東方同意就富春投資於富春投資與平安銀行廣州訂立日期為二零一九年十二月二十八日之收購貸款融資協議項下結欠平安銀行廣州之所有金額向平安銀行廣州提供擔保；

(viii) 收購貸款商業物業按揭協議

富春東方與平安銀行廣州所訂立日期為二零二零年一月六日之收購貸款商業物業按揭協議，內容有關富春東方就位於中國廣東省總樓面面積不少於14,277.52平方米之129個零售店舖之收購貸款按揭商業物業授出之商業物業按揭；

(ix) 收購貸款停車位按揭協議

富春東方與平安銀行廣州所訂立日期為二零二零年一月六日之收購貸款停車位按揭協議，內容有關富春東方就位於中國廣東省總樓面面積不少於1,815.45平方米之146個停車位授出之停車位按揭；

(x) 出售杭州市的物業

本公司間接全資附屬公司杭州雋興投資管理有限公司(「杭州雋興」)(作為賣方)與黃德洪先生(作為買方)所訂立日期為二零二零年三月二十三日之買賣協議，內容有關以代價約人民幣17,000,000元(相當於約18,900,000港元)出售位於中國杭州市下城區四個單位及六個停車位。出售事項已於二零二零年四月完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月二十三日的公告；及

(xi) 出售GSI的全部權益

於二零二零年三月二十四日，本公司通過其間接全資附屬公司訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售GSI的全部已發行股本權益，代價約為335,000,000港元。該交易尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月二十四日的公告。

流動資金及財務資源

本集團於二零二零年三月三十一日錄得股東虧絀約714,000,000港元(二零一九年：113,000,000港元)。於二零二零年三月三十一日，本集團的流動資產約為3,491,000,000港元(二零一九年：4,382,000,000港元)，而流動負債約為5,717,000,000港元(二零一九年：5,773,000,000港元)。於二零二零年三月三十一日，流動比率為0.61，而二零一九年三月三十一日則為0.76。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。

於二零二零年三月三十一日，本集團尚未償還的債務(包括銀行及其他貸款及借貸、租賃負債、可換股債券、擔保票據及債券)約為2,004,000,000港元(二零一九年：2,294,000,000港元，包括銀行及其他借貸、其他貸款及應付款項、融資租賃應付款項、可換股債券、擔保票據及債券)。於二零二零年三月三十一日，本集團維持的銀行及現金結餘約為223,000,000港元(二零一九年：銀行及現金結餘為220,000,000港元及已抵押存款為48,000,000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二零一九年三月三十一日的69%上升至二零二零年三月三十一日的91%。

於本年度內，誠如本報告綜合財務報表附註2「持續經營基準」一節所載，本集團面對臨財務困難。為減輕流動資金壓力、改善本集團財務狀況及重組其財務責任，董事於本年度內及直至本年度報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) 於公開市場籌集額外資金。於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司通過供股籌集額外資金約6,336,000港元；
- (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回的銷售所得款項；
- (e) 以現金代價約人民幣547,000,000元(相當於約610,000,000港元)出售富春東方；其中全數所得款項於出售完成後用於清償銀行借貸；
- (f) 以代價約335,000,000港元出售 Greater Sino，而代價將以向買家轉讓於出售完成前的等值債務金額的方式清償；及
- (g) 董事已採取多項成本控制措施以縮減營運成本。

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。本公司目前正與一名獨立第三方(「該投資者」)就此方面作討論。本公司已與該投資者訂立不具法律約束力的意向書(「意向書」)。

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。

資本架構

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(「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，而於本年度報告日期，有關款項經已動用。

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。

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。於中國的物業發展業務則以人民幣結算。於本年度，本集團並未因匯率波動而於營運及流動資金方面經歷任何重大困難。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

於二零二零年三月三十一日，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、透過損益按公允價值計算之金融資產、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、黃懿行女士及本公司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) 本公司的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；
- (h) 由黃先生及一間關連公司簽立的若干公司之股權；及
- (i) 本公司時任董事黃懿行女士名下銀行存款之抵押。

管理層討論與分析(續)

承擔

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。租約首次租期通常為一至九年(二零一九年：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。

於二零二零年三月三十一日，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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	61,094	70,263
第二至五年(包括首尾兩年)	148,344	182,033
五年後	108,063	151,186
	317,501	403,482

人力資源及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團總計僱用 178 名僱員。本集團按僱員表現、經驗和當時業內慣例釐定薪酬。薪酬待遇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。

有關核數師經修訂意見的額外資料

董事會謹此提請股東垂注本公司核數師羅申美會計師事務所發出日期為二零二零年八月十七日之獨立核數師報告內所載「不發表意見的基礎」一節，內容載於本報告第 54 至 56 頁。在該節所載之基礎上，核數師不會就本集團本年度之綜合財務報表發表意見。

誠如「不發表意見的基礎」中闡釋，核數師之不發表意見乃主要由於有關持續經營之多項不確定性。誠如本報告第 18 及 19 頁「流動資金、財務資源及資本架構」分節所載，董事承諾採取多項措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況。

管理層討論與分析(續)

本公司董事會及審核委員會同意核數師就持續經營的不確定性的意見。董事會、管理層及審核委員會與本公司核數師就不發表意見採取之立場並無意見分歧。董事將繼續盡最大努力保障並維護本公司之最佳利益，包括與不同借貸人就債務重組安排持續磋商。董事將積極尋求更多改善本集團財務狀況的方法，並解決有關不發表意見的事宜。

展望

受COVID-19籠罩，加上中英貿易戰可能升級，業務前景不明。有關情況導致經濟放緩甚至收縮，因而打擊中國本地需求。因此，本集團物業銷售疲弱，恢復鐵礦石開採及洗選業務的可能性降低。

儘管本集團近年已採取將其業務重心轉移至物業投資及開發的策略，但因外部環境持續惡化，本集團的策略要取得明顯的結果，可能須要較原定更長的時間。

儘管如此，本集團將繼續盡力恢復財務穩健。為籌集資本償還逾期債務，其將繼續進行中的物業項目建設及物業銷售。籌集資本償還巨額短期債務仍將是本集團的首要任務。本集團已出售其於若干業務、若干物業或物業發展項目的股權，並將繼續努力銷售部分該等進行中項目。

就其物業業務而言，本集團將加大其於中國江蘇省鹽城及蘇州物業項目的銷售力度。

就其於馬來西亞之鐵礦石開採及洗選業務而言，本集團將繼續暫停並將僅於鐵礦石市價持續上升及僅於本集團恢復其財務穩健時方考慮恢復該業務。

本集團亦正探索其他增加流動資金的方法，以償還其債務。例如，現時正與可能協助其進行股權重組及資本重組的潛在投資者磋商。

董事及高級管理層

董事

執行董事

黃炳均先生，67歲，為本集團聯席創辦人之一兼董事會主席。黃先生負責擬定本集團之企業文化及長期策略規劃。黃先生於中國與全球市場之建築材料及礦產資源行業擁有豐富經驗。

謝強明先生，28歲，於二零一九年七月四日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。謝先生亦於二零一九年七月八日獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。謝先生為本公司主要股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))，彼持有清華大學五道口金融學院之金融學碩士學位。謝先生於制定及執行企業策略、資本市場及投資者關係方面擁有豐富經驗。彼曾於工銀國際控股有限公司等多家知名金融機構任職，負責為客戶提供專業服務，如企業戰略制定和執行、併購項目管理、領導私募股權及融資項目。彼現時於一家知名的香港獨立金融服務集團擔任副總裁，負責協助總裁經營公司的資本市場業務、私募股權投資業務、發展和擴展公司的投資者關係和公共關係平台，以支持公司的策略。謝先生現時為聯交所主板上市公司中富資源有限公司(股份代號：274)之執行董事。

聶巧明先生，38歲，於二零一九年七月五日獲委任為執行董事。聶先生持有中國西南財經大學之財務管理學士及會計碩士學位。聶先生於會計及財務方面累積逾十年經驗。彼於二零一三年至二零一七年期間擔任同創九鼎投資管理集團股份有限公司之財務董事。-

馬鑫先生，38歲，於二零一九年七月八日獲委任為執行董事。馬先生持有加拿大勞倫森大學(Laurentian University)之商業及經濟學士學位。彼擁有豐富之財務及信託管理經驗。彼於二零零八年至二零一八年期間擔任長安國際信託有限公司投資銀行部副總經理，負責貸款融資、併購及私募股權投資。彼現為東英騰華融資租賃(深圳)有限公司執行董事兼總經理，該公司從事財務租賃、股權投資、產業基金及管理諮詢等財務服務。

董事及高級管理層(續)

獨立非執行董事

趙根先生，39歲，於二零一九年七月五日獲委任為獨立非執行董事。另外，於二零一九年七月五日，趙先生獲委任為本公司審核委員會及本公司提名委員會各委員會主席，及本公司薪酬委員會成員。趙先生持有中國西南財經大學之財務管理博士學位。趙先生於會計及財務方面累積逾九年經驗。趙先生於二零一零年至二零一五年期間任職於成都農村商業銀行，離職前之職位為總經理助理。彼亦於二零一五年至二零一八年期間擔任九州證券股份有限公司之總經理助理。趙先生現任同創九鼎投資管理集團股份有限公司之副總經理兼財務總監。

關貴森先生，56歲，於二零一九年七月八日獲委任為獨立非執行董事。另外，於二零一九年七月八日，關先生獲委任為本公司薪酬委員會主席，及本公司審核委員會及本公司提名委員會各委員會成員。關先生於一九八四年取得中央財經大學之學士學位，後於一九八七年取得中國人民銀行研究部之碩士學位。關先生於中國金融、物業發展及投資擁有超過二十年之高級管理經驗。自一九九零年至一九九四年，彼為海南科工集團副總裁。彼自二零零一年至二零零三年為太合控股有限公司副總裁、自二零零二年至二零零五年為銀聯數據有限公司董事及自二零零三年至二零零七年為太合地產有限公司總經理。自二零零八年八月至二零一四年十月，彼亦為上海銀商資訊有限公司之董事。自二零一零年四月至二零一一年三月，關先生為商銀融通(北京)投資諮詢有限公司董事長。自二零零八年八月起，關先生為北京東森金碧投資諮詢有限公司的董事長。關先生現為聯交所GEM上市公司中國有贊有限公司(股份代號：8083)之主席兼執行董事。

閻曉田先生，60歲，於一九八六年取得中國的中國人民銀行金融研究所研究生部(自二零一二年併入清華大學，稱為清華大學五道口金融學院)經濟學碩士學位，為高級經濟師。閻先生於經濟、金融及管理方面擁有逾30年豐富經驗。閻先生先後擔任中國銀行股份有限公司總行處長、中信銀行股份有限公司(前稱中信實業銀行)中國廣州分行副行長、中信證券股份有限公司(廣州)總經理，以及南方國際租賃有限公司董事及行政總裁。閻先生現為中國有贊有限公司(前稱中國創新支付集團有限公司，一間於聯交所GEM上市的公司(股份代號：8083))的執行董事以及中富資源有限公司(一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：274))的獨立非執行董事。

董事及高級管理層(續)

高級管理層

陳浩先生，61歲，為本集團之房地產投資及發展業務之集團總經理。彼於中國物業投資及發展方面擁有近二十四年之經驗。自嘉業房地產開發有限公司(「嘉業」)於一九九九年成立起，彼一直擔任該公司之總經理。於二零零五年，彼取得香港理工大學品質管理碩士學位。於二零零九年，嘉業與其他兩間物業開發公司合併並組成嘉凱城集團有限公司(「嘉凱城」)，該公司已成功於深圳證券交易所上市(股份代號：918)。於二零一三年四月加盟本集團前，彼為嘉凱城之執行董事兼常務副總裁。

洪成長先生，59歲，為本集團之房地產投資及發展業務副總經理。彼負責執行企業策略及監察經營活動。彼於一九七八年在中國工商銀行(「工商銀行」)擔任貸款主任開始其事業，並於一九八四年至一九九五年間分別晉升至廣州市工商銀行芳村支行副主席及主席。於一九九八年，彼加入廣州義德房地產開發有限公司(其後於二零一零年八月被本集團收購)任董事總經理，並負責監督銀海大廈的發展及管理以及東方文德廣場的管理。

卓明忠先生，49歲，為熟料及水泥業務主管。卓先生持有澳洲新南威爾斯大學(University of New South Wales)商貿學學士學位，於中國與全球建築物料行業以及有關物流管理方面積逾十九年經驗。彼曾於二零零一年十二月至二零零三年二月為本集團僱員，並於二零零五年一月再次加入本集團。

楊昌祿先生，40歲，於二零二零年四月一日獲委任為本公司財務總監。楊先生持有約克大學管理學(商業金融)碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員。楊先生於二零零九年二月加入本集團，擁有逾十八年商業及國際會計師行的經驗。

企業管治報告

緒言

為提升全體股東的利益及提高股東價值，昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」)致力維持高標準的企業管治，注重透明度、獨立性及問責性。

本公司的企業管治常規乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)所述的原則及守則條文制訂。為達成所有受益方的期望及遵守有關監管機構的規定，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)於截至二零二零年三月三十一日止年度(「本年度」)及不時參考企業管治的最新發展審閱其企業管治常規。

董事認為，於本年度內，本公司已遵守企業管治守則所載之一切守則條文，惟以下偏離情況除外。

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由其正式委任代表出席，以便於任何股東大會上回答提問。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任何股東大會，以便回答提問。

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二零一九年九月二十六日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。於股東週年大會當日之本公司執行董事黃懿行女士出席股東週年大會及獲委任為大會主席，並獲派在會上回答提問。本公司主席缺席股東週年大會偏離企業管治守則之規定。本公司相信有關做法能達致相同目標，且嚴格程度不遜於企業管治守則所規定者。黃先生於二零一九年十一月十二日已出席股東特別大會，本公司已遵循企業管治守則之規定。

於二零一九年五月二十五日至二零一九年七月五日期間，本公司僅有兩名獨立非執行董事，因此，獨立非執行董事及審核委員會的人數低於上市規則第3.10(1)及3.21條規定的最低人數，且根據上市規則第3.10(2)條，缺少至少一名具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。自趙根先生於二零一九年七月五日獲委任為獨立非執行董事後，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.21條的規定。

於二零一九年九月二十六日至二零一九年十月二十八日期間，本公司僅有兩名獨立非執行董事，因此，獨立非執行董事及審核委員會的人數低於上市規則第3.10(1)及3.21條規定的最低人數。自閻曉田先生於二零一九年十月二十八日獲委任為獨立非執行董事後，本公司已遵守上市規則第3.10及3.21條的規定。

於本企業管治報告(「企業管治報告」)，董事會認為以本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之規模、性質及具體情況而言，偏離情況並不嚴重。

董事會

於二零二零年三月三十一日，董事會由十一名董事組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。最少一名獨立非執行董事具備上市規則規定之適當專業資格(或會計或相關財務管理專業知識)。於二零二零年三月三十一日及直至本報告日期，董事會之組成如下：

執行董事：

黃炳均先生，主席

黃懿行女士(於二零二零年八月五日辭任)

謝強明先生，行政總裁(於二零一九年七月四日獲委任)

聶巧明先生(於二零一九年七月五日獲委任)

馬鑫先生(於二零一九年七月八日獲委任)

毛樹忠博士(於二零一九年七月八日辭任執行董事及行政總裁)

王加夫先生(於二零一九年七月八日辭任)

鄭兆強先生(於二零一九年七月八日辭任)

非執行董事：

劉永順先生(於二零一九年七月八日辭任)

吳黎康先生(於二零一九年七月八日辭任)

獨立非執行董事：

陳啟能先生(於二零一九年九月二十六日退任)

趙根先生(於二零一九年七月五日獲委任)

關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)

阮劍虹先生(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)

馬建武先生(於二零一九年七月八日辭任)

閻曉田先生(於二零一九年十月二十八日獲委任)

董事履歷詳情載於本報告第22至24頁。

董事會一年至少舉行四次常規會議(親身出席或透過其他電子通訊的方式)，審議本集團財務及經營業績，建議中期及末期股息(倘適合)，並於有需要時舉行會議討論重大事項。已就常規董事會會議之召開向全體董事發出不少於14日的足夠通知及就其他會議發出合理通知。各董事均可提出擬列入董事會會議議程之事宜並可與本公司之公司秘書(「公司秘書」)聯絡以確保全部董事會程序及全部適用規章制度均獲遵守。董事會亦讓董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

企業管治報告(續)

於本年度，共舉行34次董事會會議，董事會會議及股東大會之出席記錄詳情如下：

董事姓名	出席情況／ 董事會會議次數	出席情況／ 股東大會次數
黃先生	9/34	1/2
謝強明先生(於二零一九年七月四日獲委任)	8/18	0/2
聶巧明先生(於二零一九年七月五日獲委任)	3/18	0/2
馬鑫先生(於二零一九年七月八日獲委任)	14/17	0/2
毛樹忠博士(於二零一九年七月八日辭任)	11/17	0/0
黃懿行女士(於二零二零年八月五日辭任)	25/34	2/2
王加夫先生(於二零一九年七月八日辭任)	12/17	0/0
鄭兆強先生(於二零一九年七月八日辭任)	17/17	2/2
劉永順先生(於二零一九年七月八日辭任)	10/17	0/0
吳黎康先生(於二零一九年七月八日辭任)	5/17	0/0
趙根先生(於二零一九年七月五日獲委任)	6/18	0/2
關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)	7/17	0/2
閔曉田先生(於二零一九年十月二十八日獲委任)	1/7	0/1
阮劍虹先生(於二零一九年五月二十五日辭任)	4/4	0/0
戎灝先生(於二零一九年七月八日辭任)	13/17	0/0
陳啟能先生(於二零一九年九月二十六日退任)	19/24	1/1
馬建武先生(於二零一九年七月八日辭任)	16/17	0/0

董事會制定本集團之整體目標及策略，監控及評估其經營及財務表現，並檢討本公司之企業管治準則。董事會亦決定中期及年度業績、投資、董事委任或重新委任及股息以及會計政策等事宜。董事會授權行政總裁及高級管理層負責實施其業務策略及管理本集團業務之日常營運。

於本年度，黃先生及謝強明先生(「謝先生」)為本公司主要股東。於本年度末，彼等於本公司之權益於「董事會報告」的「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及短倉」及「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益」各節披露。黃先生於本集團外之若干公司擁有實益權益。該等公司於本年度內與本集團進行之交易(如有)於綜合財務報表附註50披露。

除以上及於綜合財務報表附註50所披露者外，董事之間或主席與行政總裁之間概無任何財務、業務、家族或其他重大或相關關係，惟前執行董事黃懿行女士為董事會主席黃先生之女兒除外。

企業管治報告(續)

於本年度，全體非執行董事獲委任的任期為三年，而全體獨立非執行董事按特定年期獲委任。全體獨立非執行董事均須於本公司股東週年大會上輪席告退及重選連任。於本年度及直至報告日期，本公司已接獲各獨立非執行董事呈交之年度確認書，確認其獨立性。董事會根據上市規則第3.13條所載指引視所有獨立非執行董事為獨立人士。

所有董事(包括獨立非執行董事)均須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪席告退及重選連任，惟每名董事須至少每三年退任一次。

主席及行政總裁

本公司的主席(「主席」)負責制訂企業文化及本集團長期策略規劃，而本公司行政總裁(「行政總裁」)負責本集團之整體管理，包括策略規劃、業務發展及營運。於本年度及直至本報告日期，黃先生為主席。毛樹忠博士於本年度為行政總裁，並於二零一九年七月八日辭任，謝強明先生其後於二零一九年七月八日獲委任為行政總裁。

審核委員會

於本年度，本公司已成立審核委員會(「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。於本報告日期，審核委員會由三名成員組成，即趙根先生(審核委員會主席)、關貴森先生及閻曉田先生。

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，並就重新委任羅申美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；及
4. 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。

企業管治報告(續)

各委員會成員本年度出席審核委員會會議之記錄如下：

董事姓名	出席情況／ 審核委員會會議次數
趙根先生(審核委員會主席，於二零一九年七月八日獲委任)	2/2
關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)	2/2
閻曉田先生(於二零一九年十月二十八日獲委任)	0/1
阮先生(審核委員會主席，於二零一九年五月二十五日辭任)	0/0
陳啟能先生(於二零一九年七月八日獲委任並於 二零一九年九月二十六日不再為審核委員會成員)	1/1
戎灝先生(於二零一九年七月八日辭任)	0/0
馬建武先生(於二零一九年七月八日辭任)	0/0

於本年度，審核委員會已完成下列工作：

1. 就截至二零一九年三月三十一日止年度的全年業績，審閱外聘核數師報告、本集團採納之會計原則與常規；
2. 審閱截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止六個月之財務報告，並建議董事會審批有關報告；
3. 就外聘核數師的選擇、委任、辭任或罷免方面贊同董事會的決定；
4. 根據從外聘核數師及本公司內部控制部門獲得的資料審閱本集團的內部監控，而本公司管理層及審核委員會認為本集團的內部監控充足；及
5. 檢討財務匯報制度、合規程序、風險管理及內部監控系統(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)。

企業管治報告(續)

於本報告日期，審核委員會包括三名成員趙根先生(審核委員會主席)、關貴森先生及閻曉田先生，全部均為獨立非執行董事。審核委員會聯同管理層及外聘核數師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。

有關本集團持續經營之能力的詳情載於本報告第18及19頁「管理層討論及分析」下「流動資金、財務資源及資本架構」一節。審核委員會同意並與董事會就本集團持續經營之能力持相同意見，並接納載於本報告第54至56頁「獨立核數師報告」的外聘核數師之意見。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零五年三月成立，於本年度，其職權範圍已全面遵守企業管治守則所載條文。於本報告日期，薪酬委員會包括三名成員，即關貴森先生(薪酬委員會主席)、謝強明先生及趙根先生。

薪酬委員會之主要目標包括就董事及高級管理層之薪酬政策及架構及薪酬待遇作出意見，並批准董事及高級管理層之薪酬政策及架構及薪酬待遇。薪酬委員會亦負責建立正式及具透明度的程序以制訂該等薪酬政策及架構。

董事及本公司高級管理人員的薪酬，乃根據彼等的技能、知識及表現而釐定，同時亦會參考當前市場狀況。此外，本公司亦已設立購股權計劃，藉此向合資格參與者提供獎勵及獎賞，並招攬有助本集團持續發展的合適人材。

本年度內舉行了兩次會議，討論與薪酬有關的事宜。薪酬委員會已檢討並向董事會建議支付予本公司董事及高級管理層之花紅及加薪以及住房補貼(如有)。

各薪酬委員會成員本年度出席薪酬委員會會議之記錄如下：

董事姓名	出席情況 / 薪酬委員會會議次數
關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)(薪酬委員會主席)	1/1
謝強明先生(於二零一九年七月八日獲委任)	1/1
趙根先生(於二零一九年七月八日獲委任)	1/1
阮先生(薪酬委員會主席，於二零一九年五月二十五日辭任)	0/0
陳啟能先生(於二零一九年七月八日不再為薪酬委員會成員)	1/1
戎灝先生(於二零一九年七月八日辭任)	1/1

企業管治報告(續)

於阮先生在二零一九年五月二十五日辭任獨立非執行董事後，由於本公司未能符合薪酬委員會主席須由獨立非執行董事擔任的規定，故本公司已偏離上市規則第3.25條。於二零一九年七月八日薪酬委員會組成變動後，本公司重新遵守上市規則第3.25條。

於二零一九年七月八日，戎灝先生辭任獨立非執行董事及薪酬委員會成員，而陳啟能先生不再為薪酬委員會成員。於二零一九年七月八日關貴森先生獲委任為薪酬委員會主席以及謝強明先生及趙根先生獲委任為薪酬委員會成員。

於本報告日期，薪酬委員會包括三名成員，即關貴森先生(薪酬委員會主席)、謝強明先生及趙根先生。

提名委員會

本公司提名委員會於二零一二年三月三十日成立，於本年度，其已根據企業管治守則所載之守則條文全面遵守其職權範圍。於本報告日期，提名委員會包括三名成員，即趙根先生(提名委員會主席)、謝強明先生及關貴森先生。

提名委員會之主要職務及職責如下：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的企業戰略而擬對董事會作出的任何建議變動向董事會提出建議；
2. 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 在考慮上市規則之規定，評核獨立非執行董事的獨立性；
4. 確保董事會於技巧、知識、經驗及觀點之多元化方面達到適當平衡，以滿足本公司業務需求；及
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

本公司就提名董事而設的主要提名標準及原則構成本公司的提名政策(「提名政策」)。提名政策旨在物色成為董事會成員的合適候選人，並就甄選獲提名擔任董事職位的候選人向董事會提出推薦建議。遴選的核心標準包括：

- (i) 品格及誠信；
- (ii) 與本公司業務及企業戰略相關的資格，包括專業資格、技能、知識、經驗及董事會成員多元化政策(於下文闡述)下多元化等方面；

企業管治報告(續)

- (iii) 董事會根據上市規則設立獨立董事的要求以及經參考上市規則所載獨立指引後候選人是否被視為獨立人士；
- (iv) 候選人在資歷、技能、經驗、獨立性及性別多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻；
- (v) 作為本公司董事會及／或董事會委員會成員，有意願及能力投入足夠時間履行職責；及
- (vi) 適用於本公司業務的相關其他觀點。

於本年度內，提名委員會已舉行兩次會議，以評估董事會架構、規模及組成；評估獨立非執行董事的獨立性；以及評估提名政策及董事會成員多元化政策之實施(定義見下文「董事會成員多元化政策」一節)。

於本年度內，各提名委員會成員出席提名委員會會議之記錄載列如下：

董事姓名	出席情況／ 提名委員會會議次數
趙根先生(提名委員會主席)(於二零一九年七月八日獲委任)	1/1
關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)	1/1
謝強明先生(於二零一九年七月八日獲委任)	1/1
陳啟能先生(於二零一九年七月八日不再為提名委員會主席)	0/1
鄭兆強先生(於二零一九年七月八日辭任)	1/1
馬建武先生(於二零一九年七月八日辭任)	1/1

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內全年一直全面遵守標準守則。

相關僱員之證券交易

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

董事於財務報表之責任

董事確認其負責監督各個財務期間綜合財務報表之編製，確保該等綜合財務報表真實及公平反映本集團狀況及有關期間之業績及現金流量。本公司財務報表乃根據所有相關法定規定及適用之會計準則編製。董事負責確保選擇及貫徹一致地應用合適之會計政策，並審慎及合理地作出判斷及評估。

於二零一九年十一月二十八日，應本公司要求，本公司之百慕達律師向百慕達法院提交及存檔清盤呈請，連同聯席臨時清盤人申請，藉此以「非強制」方式進行重組。聯席臨時清盤人申請旨在讓本公司在百慕達法院的協助下繼續有序進行財務重組。

本集團一直制訂重組計劃及積極與其債權人磋商重續及延長仍逾期之債務(包括本金及利息)。

於本年度內，誠如本綜合財務報表附註2「持續經營基準」一節所載，本集團面臨財務困難。為減輕流動資金壓力、改善本集團財務狀況及重組其財務責任，董事於本年度內及直至本年度報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) 於公開市場籌集額外資金。於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司通過供股籌集額外資金約6,336,000港元；
- (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回的銷售所得款項；
- (e) 以現金代價約人民幣547,000,000元(相當於約610,000,000港元)出售富春東方；其中全數所得款項於出售完成後用於清償銀行借貸；
- (f) 以代價約335,000,000港元出售 Greater Sino，而代價將以向買家轉讓於出售完成前的等值債務金額的方式清償；及
- (g) 董事已採取多項成本控制措施以縮減營運成本。

企業管治報告(續)

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。本公司目前正與一名獨立第三方(「該投資者」)就此方面作討論。本公司已與該投資者訂立不具法律約束力的意向書(「意向書」)。

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。

有關外聘核數師對其於財務報表之申報責任之說明，載列於本報告第57頁之獨立核數師報告。

與股東之溝通

本公司已建立不同的與股東溝通的渠道。本公司透過公司刊物(包括年報、中期報告及公告)向股東提供有關本公司業務發展及財務表現的最新消息。本公司亦設有網站(<http://www.pihl-hk.com>)，作為與公眾及股東的另一個溝通渠道。所有公司通訊及本公司最新消息均上載於本公司網站，以供公眾查閱。

股東大會

於本年度，本公司主席黃先生因其他重要公務而未能出席於二零一九年九月二十六日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。於股東週年大會當日之本公司執行董事黃懿行女士出席股東週年大會及獲委任為大會主席，並獲派在會上回答提問。本公司主席缺席股東週年大會偏離企業管治守則之規定。本公司相信有關做法能達致相同目標，且嚴格程度不亞於企業管治守則所規定者。黃先生於二零一九年十一月十二日已出席特別股東大會，本公司已遵循企業管治守則之規定。

董事持續培訓及發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以建立及更新彼等之知識及技能，確保董事在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

董事定期獲得有關上市規則最新變動及發展、企業管治守則及其他監管政策的簡介及書面資料，並出席研討會，探討涉及董事職責及責任之專業知識及監管規則之最新發展。

企業管治報告(續)

全體董事均參與持續專業發展，內容關於監管最新資料、董事職責及責任及本集團業務，包括閱讀有關監管最新資料之材料及／或出席研討會以培養專業技能。董事於本年度參與持續專業發展計劃之記錄如下：

董事姓名	出席培訓課程、 研討會或會議	閱讀材料 或更新
執行董事：		
黃先生		✓
毛樹忠博士(於二零一九年七月八日辭任)		✓
黃懿行女士(於二零二零年八月五日辭任)		✓
王加夫先生(於二零一九年七月八日辭任)		✓
鄭兆強先生(於二零一九年七月八日辭任)	✓	✓
謝強明先生(於二零一九年七月四日獲委任)		✓
聶巧明先生(於二零一九年七月五日獲委任)		✓
馬鑫先生(於二零一九年七月八日獲委任)		✓
非執行董事：		
劉永順先生(於二零一九年七月八日辭任)		✓
吳黎康先生(於二零一九年七月八日辭任)		✓
獨立非執行董事：		
阮先生(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)		✓
陳啟能先生(於二零一九年九月二十六日退任)	✓	✓
馬建武先生(於二零一九年七月八日辭任)		✓
趙根先生(於二零一九年七月五日獲委任)		✓
關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)		✓
閔曉田先生(於二零一九年十月二十八日獲委任)		✓

公司秘書

於二零二零年七月三十一日，鄭兆強先生辭任公司秘書，而孫瑞女士於二零二零年七月三十一日獲董事會委任為公司秘書。公司秘書符合上市規則第3.29條所規定的培訓時數，以執行所須的職務。

公司秘書負責確保董事會內部以及董事會與高級管理層之間的資訊流通良好，並就董事根據上市規則及適用法律與法規承擔的責任，充當董事會的顧問，及輔助董事會執行企業管治常規。

董事會成員多元化政策

本公司致力建立多元化的董事會，務求從多角度考慮企業事宜，並進行適當層面的審核及評估。就此而言，董事會已採納董事會成員多元化政策，其載列達致董事會成員多元化的方法(「董事會成員多元化政策」)。

根據董事會成員多元化政策，本公司從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、國籍、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、行業經驗及服務年期。

最終決策將根據候選人將為董事會帶來的優勢及貢獻釐定。提名委員會認為本公司已具備多元化的董事會。提名委員會及董事會將最少每年檢討一次董事會成員多元化政策。

股息政策

現行的股息政策反映董事會目前對本公司及其附屬公司之財務及現金流量狀況的意見。董事會將不時檢討股息政策，惟本公司概不保證在任何指定期間支付任何特定金額的股息。於決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮(其中包括)：

- (i) 本集團的實際及預期財務表現；
- (ii) 本集團的預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴展計劃；
- (iii) 本公司及本集團各成員公司的保留溢利及可供分派儲備；
- (iv) 本集團的流動資金狀況；
- (v) 股東利益；
- (vi) 稅項考量；
- (vii) 對信譽的潛在影響；
- (viii) 整體經濟狀況以及可能影響本集團業務或財務表現及狀況的其他內部或外部因素；及
- (ix) 董事會認為適當的任何其他因素。

本公司是否派付股息應由董事會全權酌情釐定，亦須遵守百慕達公司法、上市規則、香港法例及本公司細則以及任何其他適用法律及法規的任何限制。本公司並無任何預定股息分派比率。本公司過往的股息分派記錄不應被用作確定本公司日後可能宣派或支付的股息水平的參考或依據。

企業管治報告(續)

本公司將持續檢討股息政策並保留全權酌情隨時更新、修訂及／或修改股息政策的權利，而股息政策無論如何均不構成本公司作出的關於將會以任何特定金額支付股息的具有法律約束力的承諾，且／或無論如何不為本公司施加於任何時間或不時宣派股息的義務。

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而非絕對的保證，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。

董事會經考慮審核委員會的內部審計檢討報告及意見，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。

股東權利

(i) 召開股東特別大會

根據百慕達一九八一年公司法第74條，於提交請求日期持有本公司附帶於本公司股東大會投票權之本公司繳足股本不少於十分之一之股東，有權遞交請求書要求董事會召開股東特別大會。該請求書(i)必須註明股東特別大會之目的；及(ii)必須由提呈要求人士簽署並送呈本公司之註冊辦事處，以送交公司秘書，有關要求可能包括同樣格式之多份文件，每份文件經由一名或多名提呈要求人士簽署。

有關要求將由本公司股份登記處核實，經其確定要求為妥當有效後，公司秘書將要求董事會向全體股東送達充分通知以召開股東特別大會。另一方面，倘有關要求被證實無效，提呈要求人士將獲知會此結果，因此將不會應其要求召開股東特別大會。

倘董事會於送呈有關要求日期起計21天內未有正式召開股東特別大會，提呈要求人士或佔全體提呈要求人士之總投票權一半以上之任何提呈要求人士，可召開股東特別大會，惟如此召開之任何股東特別大會將不得於上述送呈有關要求日期起計兩個月屆滿後舉行。提呈要求人士召開之股東特別大會須按與董事會召開任何股東特別大會盡可能相同之方式召開。

(ii) 於股東大會上提呈建議

根據百慕達一九八一年公司法第79及80條，持有附帶於本公司股東大會投票權之本公司繳足股本不少於二十分之一的任何數目股東或不少於100名股東，可向本公司提出書面要求：(a)向有權收取下屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將予處理之事宜。由全體提呈要求人士簽署之要求書(倘為要求通知之決議案之要求)必須於不少於大會前六星期或(倘為任何其他要求)不少於大會舉行前一週，送交本公司註冊辦事處，連同足以彌補本公司相關開支之合理款額。

(iii) 向董事會查詢

股東可以書面方式將彼等之查詢及關注事項透過郵寄至公司秘書(地址為香港灣仔皇后大道東43-59號東美中心1405-1407室)，提交予董事會。股東亦可於本公司股東大會上向董事會作查詢。此外，倘若股東對彼等之持股權及收取股息之資格有疑問，可聯絡本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司。

與持份者的關係

本集團明白員工、客戶及業務夥伴是可持續發展的關鍵。本集團致力與員工建立密切及融洽的關係，為客戶提供優質的產品服務，並加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供公平安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於僱員的貢獻及表現提供優厚的薪酬及福利和職業發展機會。本集團亦持續為僱員的發展提供充分的培訓及資源，使彼等可了解市場及行業的資訊，同時改善彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

本集團明白與客戶保持良好關係的重要性，並提供符合後者需要及要求的產品。本集團透過與客戶交流，得悉市場對產品偏好的轉變，令本集團可主動滿足市場的慾望，從而優化與客戶的關係。

本集團亦致力與供應商及建造商等長期業務夥伴建立良好關係，確保本集團業務穩定發展。本集團透過與供應商及建造商積極溝通，從而加強與彼等的業務關係。

核數師酬金

羅申美會計師事務所已獲委任為本公司之外聘核數師。外聘核數師主要負責提供有關年度綜合財務報表之核數服務。本年度內，就羅申美會計師事務所提供之服務所付之酬金總額約為4,996,000港元，其中約3,000,000港元有關法定核數服務，而約1,996,000港元有關非核數服務(主要包括稅務合規服務及其他專業服務等)。

憲章文件

本年度內，本公司的憲章文件概無變動。

總結

本公司堅信良好的企業管治可保證資源之有效分配及保障股東權益。管理層將繼續致力維持、加強及提升本集團之企業管治水平及質素。

董事會報告

昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然提呈董事會報告以及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務報表。

公司資料

昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」)為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東43-59號東美中心1405-1407室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

主要業務及營運之地理分析

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註51。本集團之核心業務為(i)房地產投資及開發；(ii)開採及買賣鐵礦石以及原材料；及(iii)熟料、水泥及其他建築材料買賣。

有關本集團年內經營分類表現之分析載於綜合財務報表附註11。

業績及儲備

本集團年度之虧損載於第58及59頁之綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表，而本集團於二零二零年三月三十一日之整體狀況則載於第60及61頁之綜合財務狀況表。

末期股息

本集團於本年度之儲備變動載於第62頁綜合權益變動表。

於二零二零年三月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備(包括繳入盈餘、累計虧損及根據百慕達一九八一年公司法可轉撥至繳入盈餘之股份溢價)(二零一九年：456,000,000港元)。

董事會並不建議派發本年度末期股息(二零一九年：無)。

五年財務摘要

本集團過往五年之業績及資產與負債摘要載於第184頁。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註19。

主要物業

本集團年內之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註20。持作投資及發展中待售物業概要分別載於第182頁及第183頁。此持作投資及發展中待售物業概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

主要附屬公司

於二零二零年三月三十一日，本公司各附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註51。

可換股債券

可換股債券之詳情載於綜合財務報表附註42以及本年度報告第11至12頁。

債券

本公司向展望控股有限公司(「展望」)發行未償還本金總額約18,000,000美元(相當於約140,000,000港元)之擔保票據(「中國建行票據」)，有關詳情於綜合財務報表附註44及本報告下文第42頁「上市規則第13.21條項下之披露」一節內披露。

股本

於二零二零年三月三十一日，本公司的法定股本為200,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.1港元的股份，其中1,343,649,151股股份已發行及繳足或入賬列作繳足，金額為134,364,915港元。於本年度，本公司股本變動的詳情載於本年度報告經審核綜合財務報表附註33。

二零一八年十月三十日，本公司提呈建議以落實股份合併及更改每手買賣單位。於二零一九年二月二十二日股東通過有關普通決議案後，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為一股每股面值0.1港元的合併股份。於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣的每手買賣單位亦由20,000股合併前股份改為10,000股合併股份。

本年度本公司股本之變動詳情及有關原因，載於綜合財務報表附註33。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達一九八一年公司法並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

購買、贖回或出售本公司上市證券

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。

稅項寬減

本公司概不知悉任何因股東持有本公司上市證券而向彼等提供之稅務寬減。

銀行借貸

本集團之銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註36。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之繳入盈餘約872,000,000港元(二零一九年：872,000,000港元)可在某些情況下分派。此外，本公司於二零二零年三月三十一日之股份溢價賬約2,259,000,000港元(二零一九年：2,260,000,000港元)可以繳足紅股方式分派。股份溢價賬及本公司儲備之詳情載於綜合財務報表附註35(b)。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團對五大客戶之銷售佔總銷售額約31.1%，其中對最大客戶之銷售佔總銷售額約15.7%。於本年度，本集團之五大供應商佔總採購額約47.3%，其中向最大供應商之採購佔總採購額約24.7%。

除上文披露者外，於本年度，本公司各董事或彼等任何聯繫人士或任何其他股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之股東)概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何實益權益。

捐獻

本集團於本年度並無作出任何捐款(二零一九年：331,000港元)。

上市規則第13.21條項下之披露

於二零一六年三月十六日，本公司與展望及黃炳均先生(「黃先生」)(為擔保人)訂立認購協議，據此，本公司有條件地同意向展望發行二零一八年到期5%的擔保可換股債券(「中國建行可換股債券」)及中國建行票據，各自之本金總額為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)。

就中國建行可換股債券及中國建行票據而言，黃先生同意不可撤銷及無條件地為本公司準時履行其於中國建行可換股債券及中國建行票據的交易文件(「交易文件」)項下之全部責任提供擔保。根據中國建行可換股債券文據(「中國建行可換股債券文據」)、中國建行票據文據(「票據文據」)及第二次修訂之條款，中國建行可換股債券及中國建行票據之到期日為由二零一八年四月十五日起延期一週年。此外，根據中國建行可換股債券及中國建行票據的條款，於中國建行可換股債券及中國建行票據各年期限間向黃先生施加特定履約義務，發生下述任何事件(其中包括)即構成違約事件：(1)黃先生不再擔任董事會主席；(2)黃先生以其個人身份或透過其控制的任何實體不再合共擁有或控制本公司超過50%的股份；及(3)黃先生之全部或任何大多數資產為代表任何國家、地區或當地政府機關行事之人士徵用、沒收或挪作他用。

董事會報告(續)

根據中國建行可換股債券文據及票據文據，黃先生未能遵守上述責任將構成違約事件，發生違約事件時，展望可選擇要求本公司按相當於以下各項總額之金額贖回中國建行可換股債券及／或中國建行票據(i)展望所持中國建行可換股債券及／或中國建行票據(視乎情況而定)之本金總額；(ii)就該等中國建行可換股債券及／或中國建行票據(視乎情況而定)累計而未支付之任何利息；及(iii)由發行日期至違約贖回日期止，就有關中國建行可換股債券及／或中國建行票據(視乎情況而定)之本金總額，按內部回報率22%計算之回報金額(經考慮中國建行可換股債券及／或中國建行票據已累計且已支付之利息金額)。當上述贖回款項到期應付的同時，本公司亦須就中國建行可換股債券及／或中國建行票據(視乎情況而定)向展望支付交易文件項下之任何應付稅金、費用、成本、支出、責任及開支。

中國建行可換股債券須待本集團與債券持有人訂立的平邊契據所載的契約達成後，方可作實。倘違反契約，中國建行可換股債券將按要求時償付。由於出現交叉違約，中國建行可換股債券即時須予償還。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團違反平邊契據內有關維持本集團資產淨值及資產總額對權益總額比率的若干契約條款。因此，賬面值約146,667,000港元的中國建行可換股債券經已出現交叉違約，債券持有人可要求提早還款。於二零一九年四月十五日，本集團未能於有關到期日償還中國建行可換股債券的本金及利息。於二零一九年六月十二日，黃先生以其個人身份或透過其控制的任何實體不再合共擁有及控制本公司超過50%的股份。截至本報告日期，概無就違反中國建行可換股債券的金融契約取得債券持有人的豁免。

董事

本年度及直至本報告日期之董事如下：

執行董事：

黃炳均先生，主席

黃懿行女士(於二零二零年八月五日辭任)

謝強明先生，行政總裁(於二零一九年七月四日獲委任)

聶巧明先生(於二零一九年七月五日獲委任)

馬鑫先生(於二零一九年七月八日獲委任)

李志民先生(於二零一八年十二月三十一日辭任)

毛樹忠博士(於二零一九年七月八日辭任)

王加夫先生(於二零一九年七月八日辭任)

鄭兆強先生(於二零一九年七月八日辭任)

非執行董事：

劉永順先生(於二零一九年七月八日辭任)

吳黎康先生(於二零一九年七月八日辭任)

董事會報告(續)

獨立非執行董事：

陳啟能先生(於二零一九年九月二十六日退任)

趙根先生(於二零一九年七月五日獲委任)

關貴森先生(於二零一九年七月八日獲委任)

閻曉田先生(於二零一九年十月八日獲委任)

阮劍虹先生(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)

馬建武先生(於二零一九年七月八日辭任)

根據本公司之公司細則第86(2)條，閻曉田先生(為獲董事會委任以填補臨時空缺的董事)將於本公司首屆股東週年大會輪席退任，且彼符合資格並願意膺選連任。

另外，根據本公司之公司細則第87條，董事謝強明先生、聶巧明先生及趙根先生將於本公司應屆股東週年大會輪席退任，且彼等符合資格並願意膺選連任。

董事及高級管理層履歷

於本年度報告日期，董事及本集團高級管理層履歷詳情載於本報告第22至24頁。

確認獨立非執行董事之獨立性

每名現任獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性。根據上市規則，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，除下文或本年度報告其他地方所披露者外，於本年度內，董事職務並無變動，亦無更新資料。

董事姓名	變更詳情
毛樹忠先生	於二零一九年七月八日辭任本公司所有職位
王加夫先生	於二零一九年七月八日辭任本公司所有職位
鄭兆強先生	於二零一九年七月八日辭任執行董事及不再擔任提名委員會成員。於二零二零年三月二十二日辭任本公司財務總監，並於二零二零年七月三十一日辭任本公司之公司秘書及授權代表
劉永順先生	於二零一九年七月八日辭任本公司所有職位
吳黎康先生	於二零一九年七月八日辭任本公司所有職位
阮劍虹先生	於二零一九年五月二十五日辭任本公司所有職位
戎灝先生	於二零一九年七月八日辭任本公司所有職位
馬建武先生	於二零一九年七月八日辭任本公司所有職位

董事會報告(續)

董事姓名	變更詳情
陳啟能先生	於二零一九年七月八日調任為審核委員會成員，並不再擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員。於二零一九年九月二十六日退任獨立非執行董事，並不再擔任審核委員會成員
謝強明先生	於二零一九年七月四日獲委任為執行董事，並於二零一九年七月八日獲委任為本公司行政總裁、薪酬委員會及提名委員會成員
聶巧明先生	於二零一九年七月五日獲委任為執行董事
馬鑫先生	於二零一九年七月八日獲委任為執行董事
趙根先生	於二零一九年七月五日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一九年七月八日獲委任為審核委員會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員
關貴森先生	於二零一九年七月八日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員
閻曉田先生	於二零一九年十月二十八日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員

董事之服務合約

除法定賠償外，建議於本公司應屆股東週年大會上重選連任之董事中，概無人士與本公司或其任何附屬公司訂立本集團於一年內在沒有支付賠償情況下可以終止之服務合約。

本公司與黃先生及鄺兆強先生(於二零一九年七月八日辭任執行董事)訂立之服務合約並無屆滿期限，惟可透過發出三個月事先通知終止，且可獲豁免上市規則第13.68條下之股東批准規定。

獲准許之彌償保證條文

根據本公司細則，本公司於整個本年度內及本報告批准日期就董事之利益設有獲准許之彌償保證條文，據此，本公司應就董事履行其職責或在其他有關方面蒙受或產生的所有虧損或負債作出賠償。本公司已於整個本年度內為董事及高級管理層安排適當董事及高級管理層責任保險。

退休福利計劃及五名最高薪酬人士

退休福利計劃及五名最高薪酬人士之詳情載於本年度報告綜合財務報表附註15。

董事會報告(續)

董事酬金

董事袍金須待股東於股東大會批准。其他酬金由本公司薪酬委員會參考董事之職務、責任及表現以及本集團業績後釐定。董事酬金之詳情載於綜合財務報表附註16。

董事之交易、安排或合約權益

除於綜合財務報表附註50披露者外，各董事及與董事有關聯之公司在本公司或其任何附屬公司所訂立且於本年末或本年度任何時間仍然有效之與本集團業務有關之任何重大交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及短倉

於二零二零年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中，擁有本公司(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及短倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被列為或被視為已擁有之權益及短倉)；或(b)須記錄於根據證券及期貨條例第352條之規定存置於登記冊之權益及短倉；或(c)根據上市規則附錄10(「標準守則」)上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

於本公司普通股之長倉

於股份及相關股份之長倉

董事/主要行政人員姓名	所持股份及相關股份數目、身份及權益性質					總計	佔本公司 已發行股本 百分比
	直接實益擁有	透過受控制 法團擁有	透過配偶之 權益擁有	於股本 衍生工具下 持有之相關 股份數目			
黃炳均先生	139,982,491	167,518,515 (附註a)	2,264,000	-	309,765,006	23.05%	
謝強明先生	208,597,022	-	-	-	208,597,022	15.52%	
黃懿行女士(附註b)	-	-	-	1,180,900 (附註b)	1,180,900	0.09%	

附註：

- 黃先生於167,518,515股股份中擁有權益，當中包括透過由其擁有100%股權的皇興有限公司(「皇興」)而於192,382股股份、263,951股股份、263,951股股份及166,798,231股股份中擁有權益，而皇興於Prosperity Minerals Group Limited、Max Will Profits Limited、Max Start Holdings Limited及鉅銘(亞洲)有限公司(「鉅銘」)分別持有67.2%、65%、65%及100%股權。
- 黃懿行女士已於二零二零年八月五日辭任執行董事。於二零二零年三月三十一日，黃懿行女士有權收取1,180,900份本公司購股權。

購股權計劃

本公司之購股權計劃詳情，包括本年度內之購股權變動及任何尚未行使購股權於綜合財務報表附註45披露。本公司根據上市規則於二零零九年九月二十五日舉行之股東週年大會上取得本公司股東批准後採納購股權計劃。

除上文所披露者外，於本年度任何時間，並無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授出可藉購入本公司股份或債券而獲取利益之權利，且彼等亦無行使任何該等權利，而本公司或其任何附屬公司均無訂立任何安排，致使董事可於任何其他法團取得該等權利。

董事於競爭業務之權益

於本年度，以下董事被視為於下列除外業務(「除外業務」)擁有權益，該等業務直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭，惟不包括本集團擁有權益之業務及董事之僅有權益乃因獲委任為董事以代表本集團之利益。

於本年度，本公司主要股東及執行董事黃先生直接及透過其受控制聯營公司於下列公司(亦從事鐵礦石買賣)中持有實益權益：

(i) Century Global Commodities Corporation (「Century Global」)

Century Global為一間資源開發公司，而該公司起初乃根據加拿大卑詩省法律註冊成立，其後根據開曼群島公司法(二零一三年修訂)由卑詩省遷至開曼群島續存。Century Global從事鐵礦石開採業務及食品分銷業務。黃先生透過其受控制聯營公司持有Century Global之權益，彼亦為Century Global之董事。董事會認為，相對本集團於中華人民共和國(「中國」)之鐵礦石買賣業務而言，由於該等在中國(本集團在當地擁有鐵礦石買賣業務)之除外業務部分於中國之規模屬重大，故該等除外業務可能與本集團於中國之鐵礦石買賣業務構成競爭。

於本年度，除外業務由公司(就Century Global而言，由一間公眾上市公司)之獨立管理及行政所經營及管理。按照此基準，董事相信本集團能獨立於除外業務並按公平原則在除外業務間經營業務。

除上述者外，於本年度，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及本公司候任董事及其各自的緊密聯繫人被視為於直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的業務擁有任何權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

就本公司各董事或主要行政人員所知，於二零二零年三月三十一日，於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或短倉之人士(除本公司董事或主要行政人員外)如下：

於股份及相關股份之長倉

姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份及相關股份數目、身份及權益性質			佔本公司 已發行股本 百分比
		股份數目	相關股份數目	總計	
盛承慧女士	配偶權益(附註a)	307,501,006	–	309,765,006	23.05%
	實益擁有人	2,264,000	–		
		309,765,006	–		
鉅銘(附註c)	實益擁有人(附註b)	166,798,231	–	166,798,231	12.41%
王育華先生	實益擁有人	171,122,378	–	171,122,378	12.74%
皇興(附註c)	受控制法團之權益(附註d)	167,518,515	–	167,518,515	12.47%

附註：

- (a) 盛承慧女士為黃先生之配偶，黃先生及盛承慧女士各自之權益被視為彼此之權益。
- (b) 鉅銘由皇興全資實益擁有。皇興由黃先生全資及實益擁有。
- (c) 黃先生為鉅銘及皇興各自之董事。
- (d) 皇興於Prosperity Minerals Group Limited、Max Will Profits Limited、Max Start Holdings Limited及鉅銘分別持有67.2%、65%、65%及100%股權，而其分別持有192,382股股份、263,951股股份、263,951股股份及166,798,231股股份。

管理合約

於本年度內，本集團並無就全盤業務或其中任何重大部分簽訂或存有任何管理及行政之合約。

關連交易

綜合財務報表附註50所披露之若干關連人士交易亦構成本公司之非獲豁免關連交易，須根據上市規則第14A章作出披露。下列交易為關連人士(定義見上市規則第14A.06(7)條)與本公司於本年度之關連交易。本公司已就以下交易遵守上市規則第14A章之披露規定：

有關向富春東方一名非控股股東及其附屬公司提供財務援助之關連交易。

於二零一九年八月六日，富春東方就富春東方的非控股股東廣東森島集團有限公司的權益抵押東方文德廣場的若干單位，作為富春東方非控股股東及其附屬公司收取的貸款的抵押。有關安排的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十月二十二日的公告及本公司日期為二零一九年十月二十五日的通函。

廣東森島持有富春東方之45%股權，及因此根據上市規則第14A章為本公司於附屬公司層面之關連人士。有關詳情，請參閱本公司相關公告及通函。

除上述所披露者外，概無其他交易符合上市規則第14A章之關連交易或持續關連交易定義。

業務回顧

有關本年度業務回顧之詳情載於本報告第6至12頁「管理層討論與分析」下「業務回顧」一節。

主要風險及不明朗因素

如本報告「管理層討論與分析」下「外匯風險」一節所載列，董事會識別到本集團正承受美元與人民幣間兌換的外匯波動風險。本集團的熟料及水泥買賣以及其鐵礦石及其他原材料貿易大部分以美元結算，而其於中國的花崗岩採礦及生產業務以及物業發展業務則以人民幣結算。外匯波動對集團構成主要風險，並於本年度計算集團其他全面收益時確認虧損約117,000,000港元。除此之外，另有一個主要風險為全球經濟放緩，可能減少中國對鐵礦石進口的需求。

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。詳情分別載於本報告第5頁及第18至19頁「業績及財務概覽」及「流動資金、財務資源及資本架構」分節。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過本報告第33至34頁「董事於財務報表之責任」分節所載的措施產生充足的融資活動及經營活動現金流量。

法律程序

中國工商銀行(亞洲)有限公司就尚未償還貸款提出的申索

本公司之間接全資附屬公司昌盛物料澳門離岸商業服務有限公司(「昌盛澳門」)與富春東方於二零二零年一月十七日接獲廣州市中級人民法院發出之傳訊令狀，內容有關中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工商銀行」)就(其中包括)富春東方及昌盛澳門共同承擔之未償還貸款金額568,589,411港元(即尚未償還之到期本金及利息以及法律費用、訴訟費用及維護成本之若干金額)對昌盛澳門提出申索；及倘昌盛澳門未能清償申索金額，則針對富春東方(其中包括)有權於出售或拍賣富春東方之已抵押資產後扣押或優先償還。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月三日的公告。雙方已達成和解協議(「和解協議」)，據此，昌盛澳門將根據和解協議的付款時間表向工商銀行償還到期本金及利息加訴訟費用。

王道商業銀行股份有限公司就尚未償還貸款提出的申索

本公司於二零一九年十一月二十二日接獲香港高等法院原訟法庭發出的兩份傳訊令狀，據此，王道商業銀行股份有限公司(前稱為台灣工業銀行股份有限公司)向(i)就本公司的間接全資附屬公司鼎成企業有限公司(「鼎成」)獲授的銀行融資(其中包括)總額2,145,560美元(即尚未償還之到期本金及利息)及本金額2,065,000美元的利息(按自二零一九年十一月二十一日起至判決日期止每年360日之年利率11.45%計算)向其提出申索；(ii)及就(其中包括)尚未償還之到期本金及利息合共15,255,580美元，以及本金額分別為8,415,748.11美元及6,400,000美元之利息(分別按自二零一九年十一月二十一日起至判決日期止每年360日之年利率8.37%及11.35%計算)，向昌盛澳門提出申索。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月二十九日的公告。各方已訂立和解協議，據此昌盛澳門及鼎成須根據和解協議的付款時間表向王道商業銀行股份有限公司償還到期本金及利息加訴訟費用。

歌山建設集團有限公司就尚未償還建設貸款提出的申索

於二零二零年七月二十九日，本公司間接全資附屬公司濱海僑宏置業有限公司(「濱海僑宏」)已接獲由江蘇省鹽城市中級人民法院(「鹽城市人民法院」)出具的兩份傳票及應訴通知書，內容有關歌山建設集團有限公司(「歌山建設」，作為原告人)針對一份建設合約及擔保項下指稱未支付的未償還結餘人民幣82,412,298元及於另一份建設合約及擔保項下指稱未支付的未償還結餘人民幣69,696,750元而向濱海僑宏(作為第一被告人)及本公司(作為第二被告人)提出的兩項申索。申宗中指稱歌山建設曾與濱海僑宏訂立兩份建設合約，而本公司曾就濱海僑宏於該兩份建設合約項下結欠的任何金額及利息以歌山建設為受益人提供擔保。該等案件擬訂於二零二零年九月三日進行聆訊。有關進一步的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日的公告。

周小郎及謝友才就尚未償還股東貸款提出的申索

於二零二零年八月三日，江蘇省蘇州市吳中區人民法院(「吳中區人民法院」)向本公司間接擁有55%權益的附屬公司蘇州市嘉欣房地產開發有限公司(「蘇州嘉欣」)發出傳票及應訴通知書，據此，吳中區人民法院已接受周小郎(「第一原告人」)針對蘇州嘉欣提出的申索，其中包括(i)蘇州嘉欣結欠第一原告人貸款下的指稱未支付的未償還本金及應計利息合共人民幣38,315,500元及(ii)指稱違約罰款人民幣2,107,400元。其後於二零二零年八月六日，吳中區人民法院向蘇州嘉欣發出另一份傳票及應訴通知書，據此，吳中區人民法院已接受謝友才(「第二原告人」)針對蘇州嘉欣提出的另一項申索，其中包括(i)蘇州嘉欣結欠第二原告人貸款下的指稱未支付的未償還本金及應計利息合共人民幣34,530,400元及(ii)指稱違約罰款人民幣2,071,800元。有關進一步的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月十一日的公告。

上海二十冶建設有限公司就尚未償還建設貸款提出的申索

於二零二零年八月十日，吳中區人民法院向本公司間接擁有55%權益的附屬公司蘇州嘉欣發出另一項傳票，據此，吳中區人民法院已接受上海二十冶建設有限公司(作為原告人)針對蘇州嘉欣(作為被告人)提出的申索，其中包括(i)一份建設合約下指稱未支付的未償還結餘人民幣36,773,832元；及(ii)指稱違約利息人民幣640,758元。有關進一步的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月十三日的公告。

其他債權人就尚未償還債務提出申索

此外，於二零二零年六月三十日，本公司亦接獲多名其他債權人要求償還總額約1,435,000,000港元之債務，否則，債權人威脅對本集團展開法律訴訟。

報告期後事件

有關報告期後發生之重大事項之詳情載於綜合財務報表附註52。

遵從法例及規則

於二零二零年三月三十一日及直至本報告日期，董事會並不知悉有任何不遵守對本公司有重大影響的有關法律及規則的情況。

遵守企業管治常規守則

企業管治報告全文載於本報告第25至39頁。

董事會報告(續)

足夠公眾持股量

於本報告日期，根據本公司所掌握之公開資料及就董事所知，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

審閱綜合財務報表

審核委員會已與管理層及核數師審閱本公司採納之會計原則及政策、本集團常規及本年度之經審核綜合財務報表。

企業管治

本公司致力保持最高標準的企業管治常規。有關本公司採用之企業管治常規之資料載於本年度報告第25至39頁之企業管治報告。

核數師

羅申美會計師事務所將任滿告退，且合資格並願意獲續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，續聘羅申美會計師事務所為本公司核數師。

本公司核數師自二零零六年五月十五日獲首次委聘以來並無作出更換。

代表董事會

主席

黃炳均

香港，二零二零年八月十七日

獨立核數師報告



RSM Hong Kong

29th Floor, Lee Garden Two, 28 Yun Ping Road,
Causeway Bay, Hong Kong

T +852 2598 5123

F +852 2598 7230

www.rsmhk.com

羅申美會計師事務所

香港銅鑼灣恩平道二十八號
利園二期二十九字樓

電話 +852 2598 5123

傳真 +852 2598 7230

www.rsmhk.com

致昌興國際控股(香港)有限公司股東

(已委任臨時清盤人)

(適用於公司重組)

(於百慕達註冊成立的有限公司)

不發表意見

我們已審核載於第58頁至第181頁之昌興國際控股(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同綜合財務報表附註及主要會計政策概要。

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

(1) 有關持續經營的多項不確定因素

- (a) 誠如綜合財務報表附註2所披露，貴集團於截至二零二零年三月三十一日止年度內產生淨虧損約556,294,000港元，而於該日，貴集團之流動負債超過其流動資產約2,225,504,000港元。貴集團於二零二零年三月三十一日之財務責任總額約為2,003,712,000港元，其中約1,947,127,000港元須於未來12個月償還，而其現金及現金等值僅約為222,759,000港元。
- (b) 於二零一九年十一月二十八日，應貴公司要求，貴公司之百慕達律師向百慕達最高法院(「百慕達法院」)提交及存檔清盤呈請，連同有關委任貴公司聯席及各別臨時清盤人的申請(「聯席臨時清盤人申請」)，藉此以「非強制」方式進行重組。聯席臨時清盤人申請旨在讓貴公司在百慕達法院的協助下繼續有序進行財務重組。
- (c) 於二零一九年十一月二十二日、二零一九年十二月十八日及二零二零年一月三日，貴公司收到由香港高等法院原訟法庭及廣東省人民法院發出的多份及兩份傳訊令狀，當中王道商業銀行股份有限公司(「王道商業銀行」)作為原告人，而貴公司附屬公司作為抗辯人，涉及王道商業銀行授予貴集團的銀行融資違約。於二零二零年一月十七日，貴公司進一步收到由廣東省人民法院發出的傳訊令狀，當中中國工商銀行股份有限公司(「工商銀行」)作為原告人，而貴公司附屬公司作為抗辯人，涉及工商銀行授予貴集團的銀行融資違約。上述傳訊令狀的申索金額分別包括本金及利息約681,670,000港元及22,648,000港元(「違約借貸」)，連同相關補償及成本，詳情載於綜合財務報表附註36。

此外，於二零二零年七月二十九日及二零二零年八月十日，江蘇省鹽城市中級人民法院及蘇州省吳中區人民法院出具多份傳訊令狀，當中貴集團的兩個主要物業建造商作為原告人，而貴公司附屬公司作為被告人，其內容有關貴集團欠付物業建造商的違約建設成本。上述傳訊令狀所申索的金額約為268,458,000港元。此外，其中一個物業建造商亦已就貴集團欠付的餘下尚未償還款項約286,504,000港元透過其法律代表提出申索(「違約建設成本」)，詳情載於綜合財務報表附註40。

此外，於二零二零年六月八日，貴集團的一名應付人士透過蘇州省吳中區人民法院向貴集團一間附屬公司提出訴訟。申索的金額約85,937,000港元，詳情載於綜合財務報表附註41。

於二零二零年四月二日及二零二零年四月二十四日，貴集團透過訂立兩項和解計劃，以就王道商業銀行及工商銀行的違約設立補救措施。然而，與兩個物業建造商及應付人士的磋商仍在進行，且直至本報告日期，概無准許延遲償還建設成本的日期。

獨立核數師報告(續)

- (d) 於截至二零二零年三月三十一日止年度及直至本報告日期，貴集團亦於分別約為140,400,000港元及513,293,000港元之債券本金及借貸出現違約，而債券及借貸的相關利息分別約為156,781,000港元及210,273,000港元(「違約總額」)。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，董事已成功向若干債券持有人取得延遲部分還款約59,640,000港元。然而，與其他債券持有人及貸款人的磋商仍在進行，而直至本報告日期尚未取得有關方同意協定延遲還款日期。

- (e) 於截至二零二零年三月三十一日止年度及直至本報告日期，貴集團已接獲其他債券持有人及貸款人的法律代表就違約總額項下的債券本金及借貸的要求還款通知書，申索金額分別約為140,400,000港元及481,293,000港元，而債券及借貸的相關利息分別約為156,781,000港元及208,570,000港元，有關詳情載於綜合財務報表附註36、42、43及44。

其後，於二零二零年三月三十一日，非流動負債部分項下的違約借貸及全部違約總額分類為流動負債。

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) 就該等建設成本、債券及借貸(包括已逾期的應付建設成本、借貸的本金及利息)與物業建造商、其他債券持有人及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；

獨立核數師報告(續)

- (iv) 成功維持與 貴集團供應商及物業建造商的關係，以及 貴集團有能力準時向其供應商及建造商清償其責任，致使(1)該等供應商及建造商將不會對 貴集團採取任何進一步的行動；及(2)現時已暫停其於二零二零年三月三十一日屬 貴集團發展中物業的建築活動的建造商同意根據預定的時間表或重新安排的時間表及建設成本完成建築；
- (v) 成功完成出售廣州富春東方地產投資有限公司及Greater Sino Investments Limited，而全數所得款項用於清償違約借貸或對銷轉讓予買家的等值債務金額，惟須於股東特別大會上取得股東批准；
- (vi) 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(包括附帶交叉違約條款的借貸)時不會被有關貸款人採取行動要求即時償還該等借貸；及
- (vii) 鑑於任何政府就COVID-19爆發採取的刺激政策，成功管理COVID-19不時對 貴集團營運構成的影響，並調整其物業銷售的銷售及營銷策略，以從營運創造足夠現金。

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。

(2) 待售發展中物業減值

誠如附註28披露，於二零二零年三月三十一日， 貴集團存貨中待售發展中物業約為1,266,732,000港元。

於釐定該等待售發展中物業的估計可變現淨值時，董事已假設項目已按照協定的時間表及預算完成。此尤其取決於 貴集團是否有能力產生足夠資金，以清償其對現時已暫停建築活動的該等項目的建造商的責任。

由於上述與持續經營相關的多項重大不確定性，我們無法獲得我們認為必要的足夠合適的審計憑證，以確定 貴集團是否有能力完成待售發展中物業，從而確定其可變現淨值。倘發現須為該等資產撇減至其可變現淨值作出撥備，將影響 貴集團於二零二零年三月三十一日的資產淨值、 貴集團截至該日止年度的虧損淨額以及綜合財務報表的相關附註披露。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責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及香港《公司條例》之披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行其監督 貴集團的財務報告過程之職責。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任乃按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則就 貴集團綜合財務報表進行審核，並發表核數師報告。然而，基於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事宜，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。

我們遵從香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，獨立於 貴集團行事，且已履行守則的其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃寶榮先生。

羅申美會計師事務所

執業會計師

香港

二零二零年八月十七日

綜合損益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	8	1,950,281	2,330,968
已售貨品成本		(1,511,549)	(2,285,881)
毛利		438,732	45,087
其他收入	9	20,859	27,262
預付款項減值虧損	10	(47,748)	(350,403)
應收賬款及應收票據減值虧損撥回／(減值虧損)		25,600	(20,364)
貸款及其他應收款項減值虧損		(36,992)	(106,237)
銷售及分銷成本		(38,025)	(74,289)
行政開支		(167,115)	(244,487)
折舊		(18,054)	(36,830)
其他營運開支		(124,975)	(670,796)
經營溢利／(虧損)		52,282	(1,431,057)
財務費用	12	(526,811)	(242,888)
分佔聯營公司虧損		(13,309)	(825)
分佔合營公司虧損		(933)	(115)
提早清償銀行及其他借貸之虧損		(1,705)	–
修改租賃期之虧損		(1,728)	–
可換股債券及擔保票據條款修訂之收益		–	17,828
出售透過損益按公允價值計算之金融資產虧損淨額		(10,927)	(5,008)
透過損益按公允價值計算之金融資產公允價值虧損		(56,029)	(216,448)
衍生金融工具公允價值虧損		(2,218)	–
投資物業之公允價值收益／(虧損)	20	14,004	(146,520)
出售聯營公司的收益	24	3,773	–
出售附屬公司的收益淨額		49,788	–
出售合營公司的收益	25	3,014	–
除稅前虧損		(490,799)	(2,025,033)
所得稅(開支)／抵免	13	(65,495)	90,337
年度虧損	14	(556,294)	(1,934,696)
以下應佔：			
本公司擁有人		(481,992)	(1,829,401)
非控股權益		(74,302)	(105,295)
		(556,294)	(1,934,696)
每股虧損			
— 基本(港仙)	18(a)	(36.17)	(139.57)
— 攤薄(港仙)	18(b)	不適用	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度虧損	(556,294)	(1,934,696)
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	(112,402)	(172,494)
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	(58,612)	(116,899)
重新分類至出售附屬公司損益之匯兌差額	745	—
分佔聯營公司其他全面收益	(3,930)	—
	(61,797)	(116,899)
年度其他全面收益(已扣除稅項)	(174,199)	(289,393)
年度全面收入總額	(730,493)	(2,224,089)
以下應佔：		
本公司擁有人	(607,707)	(2,048,479)
非控股權益	(122,786)	(175,610)
	(730,493)	(2,224,089)

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	126,639	260,681
投資物業	20	1,960,264	2,023,712
使用權資產	21	25,637	–
其他無形資產	23	488,623	558,678
於聯營公司的投資	24	101,737	19,915
於合營公司的投資	25	–	69,799
透過損益按公允價值計算之金融資產	27	86,000	142,000
遞延稅項資產	39	91,300	98,045
		2,880,200	3,172,830
流動資產			
存貨	28	2,842,709	3,125,451
透過損益按公允價值計算之金融資產	27	8	10,904
透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產	26	73,878	199,594
應收賬款及應收票據	29	44,943	164,973
預付款項、按金及其他應收款項	30	287,638	504,760
即期稅項資產		270	49
已抵押存款	31	–	48,374
銀行及現金結餘	31	222,759	219,613
		3,472,205	4,273,718
分類為持作出售的資產	32	18,967	108,018
		3,491,172	4,381,736
資產總額		6,371,372	7,554,566

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資本及儲備			
股本	33	134,365	127,431
儲備	35	(848,654)	(240,349)
本公司擁有人應佔權益		(714,289)	(112,918)
非控股權益		889,559	1,009,856
權益總額		175,270	896,938
非流動負債			
銀行借貸	36	50,206	89,025
租賃負債	37	20	-
其他貸款及應付款項	38	-	338,761
其他借款	43	6,359	30,063
遞延稅項負債	39	422,841	427,218
		479,426	885,067
流動負債			
應付賬款及應付票據	40	689,931	816,196
其他應付款項及已收按金	41	2,553,820	2,581,305
銀行借貸之即期部分	36	876,034	1,030,760
其他貸款	38	290,813	-
其他借款	43	276,775	299,792
可換股債券	42	30,000	174,424
擔保票據	44	140,400	145,954
債券之即期部分	44	332,400	185,500
租賃負債之即期部分	37	705	-
融資租賃應付款項之即期部分	37	-	13
即期稅項負債		525,798	538,617
		5,716,676	5,772,561
負債總額		6,196,102	6,657,628
權益及負債總額		6,371,372	7,554,566
流動負債淨額		(2,225,504)	(1,390,825)
資產總值減流動負債		654,696	1,782,005

董事會已於二零二零年八月十七日核准，並由下列人士代表簽署：

黃炳均
主席兼執行董事

謝強明
行政總裁兼執行董事

綜合權益變動表

截至二零二零年三月三十一日止年度

本公司擁有人應佔		本公司擁有人應佔												
股本	股份溢價	庫存股份	外幣匯兌儲備	撥入盈餘	合併儲備	以股份支付之款項儲備	透過其他全面收益按公允價值計算之儲備	股本儲備	可換股票券儲備	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	股權總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
127,462	2,259,775	-	(33,359)	886,979	(12,880)	12,087	292,784	2,019	-	5,272	(1,607,093)	1,933,046	1,155,024	3,088,070
-	-	-	(46,584)	-	-	-	(172,494)	-	-	-	(1,829,401)	(2,048,479)	(175,610)	(2,224,089)
-	-	-	-	-	-	(3,078)	-	-	-	-	3,078	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(9,573)	-	-	-	9,573	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,633	-	-	2,633	-	2,633
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,442	30,442
(31)	(87)	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118)	-	(118)
(31)	(87)	-	(46,584)	-	-	(3,078)	(182,067)	-	2,633	-	(1,816,750)	(2,045,964)	(145,168)	(2,191,132)
127,431	2,259,688	-	(79,943)	886,979	(12,880)	9,009	110,717	2,019	2,633	5,272	(3,423,843)	(1,129,918)	1,009,856	896,938
於二零一九年三月三十一日														
本公司擁有人應佔														
股本	股份溢價	外幣匯兌儲備	撥入盈餘	合併儲備	以股份支付之款項儲備	透過其他全面收益按公允價值計算之儲備	股本儲備	可換股票券儲備	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	股權總額	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
127,431	2,259,688	(79,943)	886,979	(12,880)	9,009	110,717	2,019	2,633	5,272	(3,423,843)	(1,129,918)	1,009,856	896,938	
-	-	(13,313)	-	-	-	(112,402)	-	-	-	(481,992)	(607,707)	(122,786)	(730,495)	
-	-	-	-	-	-	(5,720)	-	-	-	5,720	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,489	2,489	
6,934	(599)	-	-	-	-	-	-	-	14,343	(14,343)	-	-	-	
6,934	(599)	(13,313)	-	-	-	(118,122)	-	-	14,343	(490,615)	(601,371)	(120,297)	(721,668)	
134,365	2,259,090	(89,256)	886,979	(12,880)	9,009	(7,405)	2,019	2,633	19,615	(3,914,458)	(714,289)	889,559	175,270	
於二零二零年三月三十一日														

綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損		(490,799)	(2,025,033)
經下列調整：			
財務費用	12	526,811	242,888
利息收入	9	(1,951)	(5,724)
股息收入	9	(1,306)	(1,794)
物業、廠房及設備折舊		14,299	36,830
使用權資產折舊		3,755	-
物業、廠房及設備減值虧損	14	82,330	111,537
其他無形資產減值虧損	14	42,645	559,259
預付款項減值虧損	10	47,748	350,403
應收賬款及應收票據(減值虧損撥回)/減值虧損		(25,600)	20,364
貸款及其他應收款項減值虧損		36,992	106,237
存貨(撥備撥回)/撥備	14	(31,064)	10,426
壞賬	14	-	2,804
修改租賃期之虧損		1,728	-
可換股債券及擔保票據條款修訂之收益		-	(17,828)
提早清償銀行及其他借貸之虧損		1,705	-
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	14	(535)	532
出售透過損益按公允價值計算之金融資產虧損淨額		10,927	5,008
透過損益按公允價值計算之金融資產公允價值虧損		56,029	216,448
衍生金融工具之公允價值虧損		2,218	-
出售聯營公司之收益		(3,773)	-
出售附屬公司之收益淨額		(49,788)	-
出售合營公司之收益		(3,014)	-
投資物業公允價值收益/(虧損)	20	(14,004)	146,520
分佔聯營公司虧損		13,309	825
分佔合營公司虧損		933	115
未計營運資金變動前經營溢利/(虧損)		219,595	(240,183)
存貨減少/(增加)		68,863	(405,986)
應收賬款及應收票據減少/(增加)		145,630	(26,188)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		107,958	(238,368)
應付賬款及應付票據(減少)/增加		(97,545)	292,536
其他應付款項及已收按金增加		27,986	1,125,478
經營所得現金		472,487	507,289
已繳所得稅		(37,071)	(115,440)
租賃負債利息	12	(876)	-
經營業務所得現金淨額		434,540	391,849

綜合現金流量表(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資活動之現金流量			
已抵押存款及定期存款減少		48,374	307,243
已收利息		1,951	5,724
已收股息		1,306	1,794
購置物業、廠房及設備		(24,436)	(14,209)
投資物業增加	20	-	(105)
結算衍生金融工具		(2,218)	-
收購透過損益按公允價值計算之金融資產		(49,174)	(11,081)
出售透過損益按公允價值計算之金融資產所得款項		48,090	10,139
出售透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產所得款項		13,252	115,000
出售物業、廠房及設備所得款項		2,118	463
出售聯營公司之所得款項	24	12,490	-
透過出售附屬公司出售現金		(79,164)	-
出售合營公司之所得款項		38,798	-
向聯營公司注資		-	(20,740)
向合營公司注資		-	(69,914)
投資活動所得現金淨額		11,387	324,314
融資活動之現金流量			
籌措之銀行借貸		-	723,594
籌措之其他借款		58,334	491,016
供股發行股份所得款項		6,336	-
發行可換股債券所得款項		-	30,000
發行債券所得款項		32,000	8,500
非控股權益注資		-	30,442
購買庫存股份	33	-	(118)
償還銀行貸款		(178,775)	(1,436,129)
償還其他借款		(99,279)	(524,830)
租賃付款的本金部分(二零一九年：償還融資租賃應付款項)		(3,556)	(256)
償還可換股債券	42	(1,815)	(45,989)
償還擔保票據		-	(42,029)
償還債券		(25,500)	(21,000)
已付利息		(225,682)	(165,757)
融資活動所用現金淨額		(437,937)	(952,556)
現金及現金等值增加/(減少)淨額		7,990	(236,393)
匯率變動之影響		2,827	160,620
於年初之現金及現金等值		178,207	253,980
於年末之現金及現金等值		189,024	178,207
現金及現金等值分析			
銀行及現金結餘		222,759	219,613
銀行透支	36	(33,735)	(41,406)
		189,024	178,207

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

1. 一般資料

昌興國際控股(香港)有限公司(「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灣仔皇后大道東 43-59 號東美中心 1405-1407 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。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註 51。

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。本集團採納的主要會計政策於下文披露。

香港會計師公會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採納。本集團在今個及過往會計期間之財務報表，因初次採納該等與本集團有關之頒佈而引致之任何會計政策變動已反映於該等綜合財務報表，其資料載於附註 3。

持續經營基礎

- (a) 本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度內產生淨虧損約 556,294,000 港元，而於該日，本集團之流動負債超過其流動資產約 2,225,504,000 港元。本集團於二零二零年三月三十一日之財務責任總額約為 2,003,712,000 港元，其中約 1,947,127,000 港元須於未來 12 個月償還，而其現金及現金等值僅約為 222,759,000 港元。
- (b) 於二零一九年十一月二十八日，應本公司要求，本公司之百慕達律師向百慕達最高法院(「百慕達法院」)提交及存檔清盤呈請，連同有關委任本公司聯席及各別臨時清盤人的申請(「聯席臨時清盤人申請」)，藉此以「非強制」方式進行重組。聯席臨時清盤人申請旨在讓本公司在百慕達法院的協助下繼續有序進行財務重組。
- (c) 於二零一九年十一月二十二日、二零一九年十二月十八日及二零二零年一月三日，本公司收到由香港高等法院原訟法庭及廣東省人民法院發出的多份及兩份傳訊令狀，當中王道商業銀行股份有限公司(「王道商業銀行」)作為原告人，而本公司附屬公司作為抗辯人，涉及王道商業銀行授予本集團的銀行融資違約。於二零二零年一月十七日，本公司進一步收到由廣東省人民法院發出的傳訊令狀，當中中國工商銀行股份有限公司(「工商銀行」)作為原告人，而本公司附屬公司作為抗辯人，涉及工商銀行授予本集團的銀行融資違約。上述傳訊令狀的申索金額分別包括本金及利息約 681,670,000 港元及 22,648,000 港元(「違約借貸」)，連同相關補償及成本，詳情載於綜合財務報表附註 36。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

此外，於二零二零年七月二十九日及二零二零年八月十日，江蘇省鹽城市中級人民法院及蘇州省吳中區人民法院出具多份傳訊令狀，當中本集團的兩個主要物業建造商作為原告人，而本公司附屬公司作為被告人，其內容有關本集團欠付物業建造商的違約建設成本。上述傳訊令狀所申索的金額約268,458,000港元。此外，其中一個物業建造商亦已就本集團欠付的餘下尚未償還款項約286,504,000港元透過其法律代表提出申索(「違約建設成本」)，詳情載於綜合財務報表附註40。

此外，於二零二零年六月八日，本集團的一名應付人士透過蘇州省吳中區人民法院向本集團一間附屬公司提出訴訟。申索的金額約85,937,000港元，詳情載於綜合財務報表附註41。

於二零二零年四月二日及二零二零年四月二十四日，本集團透過訂立兩項和解計劃，以就王道商業銀行及工商銀行的違約設立補救措施。然而，與兩個物業建造商及應付人士的磋商仍在進行，且直至本報告日期，概無准許延遲償還建設成本的日期。

- (d) 於截至二零二零年三月三十一日止年度及直至本報告日期，本集團亦於分別約為140,400,000港元及513,293,000港元之債券本金及借貸出現違約，而債券及借貸的相關利息分別約為156,781,000港元及210,273,000港元(「違約總額」)。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，董事已成功向若干債券持有人取得延遲部分還款約59,640,000港元。然而，與其他債券持有人及貸款人的磋商仍在進行，而直至本報告日期尚未取得有關方同意協定延遲還款日期。

- (e) 於截至二零二零年三月三十一日止年度及直至本報告日期，本集團已接獲其他貸款人的法律代表就違約總額項下的債券本金及借貸的要求還款通知書，申索金額分別約為140,400,000港元及481,293,000港元，而債券及借貸的相關利息分別約為156,781,000港元及208,570,000港元，有關詳情載於綜合財務報表附註36、42、43及44。

其後，於二零二零年三月三十一日，違約借貸及全部違約總額分類為流動負債。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

鑑於有關情況，本公司董事於年度及直至批准該等綜合財務報表當日已採取下述措施以減輕流動資金壓力、改善本集團的財務狀況，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) 於公開市場籌集額外資金。於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司通過供股籌集額外資金約6,336,000港元；詳情載於綜合財務報表附註33；
- (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) 以現金代價約人民幣547,000,000元(相當於約610,000,000港元)出售廣州富春東方地產投資有限公司(「廣州富春」)；其中全數所得款項於出售完成後用於清償銀行借貸；
- (f) 以代價約335,000,000港元出售Greater Sino Investments Limited(「Greater Sino」)，而代價將以向買家轉讓於出售完成前的等值債務金額的方式清償；及
- (g) 本公司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) 就該等建設成本及借貸(包括已逾期的應付建設成本、貸款的本金及利息)與建造商及貸款人成功磋商續期或延長還款；
- (b) 在有需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (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；

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

- (d) 成功維持與本集團供應商及建造商的關係，以及本集團有能力準時向其供應商及建造商清償其責任，致使(i) 該等供應商及建造商將不會對本集團採取任何進一步的行動；及(ii) 現時已暫停其於本集團於二零二零年三月三十一日待售發展中物業的建築活動的建造商同意根據預定的時間表或重新安排的時間表及建設成本完成建築；
- (e) 成功完成出售廣州富春及Greater Sino，而全數所得款項用於清償銀行借款或對銷轉讓予買家的等值債務金額，惟須於股東特別大會上取得股東批准；
- (f) 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(包括附帶交叉違約條款的借貸)時不會被有關貸款人採取行動要求即時償還該等借貸；及
- (g) 鑑於任何政府就COVID-19採取的刺激政策，成功管理COVID-19不時對本集團營運構成的影響，並調整其物業銷售的銷售及營銷策略，以從營運創造足夠現金。

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，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債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一項新訂香港財務報告準則(香港財務報告準則第16號租賃)及若干香港財務報告準則之修訂本,均於本集團之當前會計期間首次生效。

除香港財務報告準則第16號外,該等發展對當前或過往期間本集團業績及財務狀況的編製或呈列方式並無重大影響。本集團並未應用於當前會計期間仍未生效的任何新訂準則或詮釋。

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、香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)第15號經營租賃—優惠及香港(常務詮釋委員會)第27號評估涉及租賃法律形式的交易實質。香港財務報告準則第16號就承租人引入單一會計模式,並規定承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債,惟租期為12月或以下的租賃及低價值資產的租賃除外。

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號的出租人會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號中類似的原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此,香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無影響。沿用香港會計準則第17號的出租人會計處理規定大致維持不變。

香港財務報告準則第16號亦引入額外的定性及定量披露要求,旨在讓財務報表使用者評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團已自二零一九年四月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選用經修訂的追溯法,並因而確認首次應用的累積影響作為對於二零一九年四月一日權益期初餘額的調整。比較資料未被重列且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

有關過往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選擇的進一步詳情載列如下:

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在一時段內控制已識別資產的使用(其可由指定使用量釐定)而對租賃作出定義。當客戶有權指示已識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時,即表示控制權易轉。

本集團僅對於二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約應用香港財務報告準則第16號中的新租賃定義。對於二零一九年四月一日前訂立的合約,本集團已採用過渡性實際權宜方法,以令對現有安排為租賃或包含租賃的過往評估不受新規定限制。因此,先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按香港財務報告準則第16號入賬列為租賃,而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬列為待履行合約。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(ii) 承租人會計處理及過渡影響

香港財務報告準則第16號取消承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定(如香港會計準則第17號先前所規定)。相反,本集團作為承租人時,須資本化所有租賃(包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃),惟短期租賃及低價值資產租賃則獲豁免。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時,本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。相關集團實體應用的增量借款利率介乎5.49%至14.92%。

為方便過渡至香港財務報告準則第16號,本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日應用下列確認豁免及實際權宜方法:

- (i) 對於剩餘租期於首次應用香港財務報告準則第16號當日起計12個月內屆滿(即租期於二零二零年三月三十一日或之前屆滿)的租賃,選擇不就確認租賃負債及使用權資產應用香港財務報告準則第16號的規定;
- (ii) 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本;及
- (iii) 透過應用香港會計準則第37號作為減值檢討的替代方法,評估租賃是否屬有償。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言,本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言,本集團將香港會計準則第12號所得稅規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免,有關使用權資產及租賃負債之暫時差額並未於初步確認時於租期內確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(ii) 承租人會計處理及過渡影響(續)

下表載列綜合財務報表附註49(a)所披露於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年四月一日確認之租賃負債的期初結餘對賬：

	千港元
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔	26,491
減：獲豁免資本化之租賃相關承擔：	
— 短期租賃及剩餘租期於二零二零年三月三十一日或之前屆滿之其他租賃	(713)
減：延期或終止選擇權不同處理方法引致的調整	(10,595)
減：未來利息開支總額	(2,227)
採用於二零一九年四月一日之增量借款利率貼現之餘下租賃付款現值 及已確認租賃負債	12,956
加：於二零一九年三月三十一日之融資租賃負債	13
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	12,969
其中：	
— 流動租賃負債	4,048
— 非流動租賃負債	8,921
	12,969

有關先前分類為經營租賃之使用權資產已確認為與餘下租賃負債等同之金額，根據於二零一九年三月三十一日綜合財務狀況表中確認的與該租賃相關的任何預付款或應計租賃付款金額進行調整。

已付可退回租賃按金根據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」)入賬，初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

就採納香港財務報告準則第16號對先前分類為融資租賃的租賃的影響而言，本集團除更改相關結餘名稱外，無須於香港財務報告準則第16號的首次應用日期作出任何調整。因此，該等金額計入「租賃負債」而非「融資租賃應付款項」，且相應之租賃資產之折舊賬面值識別為使用權資產。期初權益結餘並未受到任何影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(ii) 承租人會計處理及過渡影響(續)

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表之影響：

受採納香港財務報告 準則第16號影響之 綜合財務狀況表項目	於二零一九年 三月三十一日	採納香港財務報告準則第16號之影響			於二零一九年 四月一日
		之賬面值	重新分類	租賃確認	
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
使用權資產		-	27,926	13,559	41,485
物業、廠房及設備	(I), (II)	260,681	(27,926)	-	232,755
負債					
租賃負債		-	13	12,956	12,969
融資租賃應付款項	(III)	13	(13)	-	-
重置成本撥備		-	-	603	603

附註：

- (I) 關於先前於融資租賃項下之資產，本集團將於二零一九年四月一日仍在租賃的相關資產的賬面值約1,315,000港元重新分類為使用權資產。
- (II) 於二零一九年三月三十一日，於中國自用物業的租賃土地的預付款項分類為樓宇，並計入物業、廠房及設備。於應用香港財務報告準則第16號後，租賃土地約26,611,000港元分類至使用權資產。
- (III) 於二零一九年四月一日，本集團將約13,000港元之融資租賃承擔作為流動負債重新分類至租賃負債。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(iii) 對本集團財務業績及現金流量之影響

於二零一九年四月一日初步確認使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債之未償還結餘累積之利息開支，以及使用權資產折舊，而非先前以直線法於租期內確認經營租賃項下產生之租賃開支之政策。與本年度應用香港會計準則第17號的結果相比，此不會對本集團綜合損益及其他全面收益表的呈報經營虧損造成重大影響。

於綜合現金流量表中，本集團作為承租人須將根據資本化租賃已付之租金分為本金部分及利息部分(附註46(d))。該等部分分別分類為融資現金流出及經營現金流出。儘管現金流量總額不受影響，但因此採納香港財務報告準則第16號導致綜合現金流量表內現金流量之呈報方式發生重大變動(附註46(e))。

下表顯示採納香港財務報告準則第16號對本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之財務業績及現金流量之估計影響，方法為調整該等綜合財務報表中根據香港財務報告準則第16號所呈報之金額以計算根據香港會計準則第17號會確認之估計假設金額(倘該被取代準則而非香港財務報告準則第16號於二零二零年繼續適用)，以及將二零二零年之該等假設金額與二零一九年根據香港會計準則第17號編製之實際相應金額進行比較。

	二零二零年			二零一九年	
	扣除：				
	加回：有關經營租賃				
	香港財務	之估計金額	二零二零年	與二零一九年	
根據香港	報告準則	(猶如根據	之假設金額	呈報之金額	
財務報告	第16號下的	香港會計準則	(猶如根據	比較(根據	
準則第16號	折舊及利息	第17號)	香港會計準則	香港會計準則	
呈報之金額	開支	(附註1)	第17號)	第17號)	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	

受採納香港財務報告準則第16號

影響之截至二零二零年

三月三十一日止年度之財務業績：

經營溢利/(虧損)	52,282	3,755	(4,432)	51,605	(1,431,057)
財務費用	(526,811)	876	-	(525,935)	(242,888)
除稅前虧損	(490,799)	4,631	(4,432)	(490,600)	(2,025,033)
年度虧損	(556,294)	4,631	(4,432)	(556,095)	(1,934,696)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(iii) 對本集團財務業績及現金流量之影響(續)

	二零二零年 有關經營租賃 之估計金額	二零一九年 與二零一八年 呈報之金額比較 (根據香港會計 準則第17號)	
根據香港財務 報告準則 第16號呈報 之金額 千港元	(猶如根據香港 會計準則 第17號) (附註I及II) 千港元	二零一九年之 假設金額(猶如 根據香港會計 準則第17號) 千港元	與二零一八年 呈報之金額比較 (根據香港會計 準則第17號) 千港元

受採納香港財務報告準則第16號影響

之截至二零二零年三月三十一日

止年度之綜合現金流量表項目：

經營所得現金	472,487	(4,432)	468,055	507,289
已付租賃租金之利息部分	(876)	876	-	-
經營活動所得現金淨額	434,540	(3,556)	430,984	391,849
已付租賃租金之本金部分	(3,556)	3,556	-	-
融資活動所用現金淨額	(437,937)	3,556	(434,381)	(952,556)

附註：

- (i) 「與經營租賃有關的估計金額」指與在香港會計準則第17號於二零二零年仍然適用之情況下會分類為經營租賃之租賃有關的二零二零年現金流量之金額估計。該估計假設，在香港會計準則第17號於二零二零年仍然適用之情況下，根據香港會計準則第17號將二零二零年訂立的所有新租賃分類為經營租賃。任何潛在淨稅項影響均忽略不計。
- (ii) 於此影響表格中，該等現金流出由融資重新分類至經營，以計算經營活動及融資活動所用之現金淨額的假設金額，猶如香港會計準則第17號仍然適用。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

(iv) 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，當持有所有租賃物業以賺取租金收入及／或資本增值時，本集團須將該等物業入賬列為投資物業。採用香港財務報告準則第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響，因為本集團先前選擇應用香港會計準則第40號投資物業，以對於二零一九年三月三十一日持作投資目的的所有租賃物業列賬。因此，該等租賃物業繼續以公允價值列賬。

(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二零一九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

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂重大的定義

二零二零年一月一日

香港財務報告準則第16號的修訂COVID-19的相關租金優惠

二零二零年六月一日

本集團正在評估該等修訂預計於初次應用期間產生之影響。迄今之結論為，採納該等修訂不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

4. 主要會計政策

此等綜合財務報表乃採用歷史成本法編製，惟下述會計政策另外載述者(例如投資物業及按公允價值計量的若干金融工具)除外。

編製符合香港財務報告準則之該等綜合財務報表需採用若干重大會計估計，亦需管理層於應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及較重大判斷或較複雜情況之領域或假設及估計對該等綜合財務報表而言屬重大之範疇，會於附註5內披露。

以下為編製此等綜合財務報表運用之重大會計政策。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止的財務報表。附屬公司指本集團控制的公司。當本集團承擔及享有參與實體可變回報之風險及權利，及有能力通過其對公司之權力影響該等回報時，則本集團對該公司擁有控制權。當本集團擁有現有權力，賦予其當前能力以指示有關活動(如重大影響該實體回報的活動)時，本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權以及其他方的潛在投票權。僅當潛在投票權的持有人有實際能力行使該權利時，該潛在投票權方獲考慮。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並由控制權終止之日起終止綜合入賬。

於出售附屬公司導致失去控制權之盈虧是指下述兩者的差額：(i) 銷售代價之公允價值加上保留在該附屬公司之任何投資額之公允價值，與(ii) 本公司分佔該附屬公司之淨資產加上有關該附屬公司的任何餘下商譽及任何累計外幣匯兌儲備。

集團內的交易、結餘及未變現溢利互相對銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值之證據，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已於需要時更改，以確保與本集團所採納政策一致。

非控股權益指不可直接或間接歸於本公司的附屬公司股權。非控股權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動表的權益中呈報。非控股權益作為在非控股股東及本公司擁有人之間分配年度溢利或虧損及全面收益總額於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表呈報。

溢利或虧損及其他全面收益項目歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。

4. 主要會計政策(續)

(a) 綜合賬目(續)

本公司並無導致失去附屬公司控制權之擁有人權益變動按權益交易入賬，即以擁有人身分進行之擁有人交易。控股及非控股權益的賬面款額經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額之調整額與已付或已收代價公允價值間差額，直接於權益確認，歸屬於本公司擁有人。

在本公司財務狀況表內，附屬公司的投資以成本扣除減值虧損入賬，除非該項投資歸類為持作銷售(或計入分類為持作出售之出售集團)另當別論。

(b) 業務合併及商譽

於業務合併中所收購附屬公司按收購法入賬。於業務合併中轉撥之代價按所付出資產、所發行股本工具、所產生負債及或然代價於收購日期之公允價值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供有關服務期間確認為開支。被收購附屬公司之可識別資產及負債按彼等之收購日公允價值計量。

轉撥之代價金額高於本集團應佔附屬公司之可識別資產及負債公平淨值之差額記錄為商譽。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值高於轉撥之代價金額之差額，於綜合損益中確認為本集團應佔議價購買收益。

對於分階段進行之業務合併而言，過往所持附屬公司之股權按收購日期之公允價值重新計量，而由此產生之盈虧於綜合損益內確認。公允價值會加進業務合併所轉讓代價以計算商譽。

附屬公司非控股權益初步以非控股股東應佔附屬公司於收購日期之可識別資產及負債之公平淨值計算。

於初步確認後，商譽一般按成本減累計減值虧損計量。就減值測試而言，因業務合併而購入之商譽乃分配至預期從合併協同效應中獲利之各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。各獲分配商譽之單位或單位組別指就內部管理而言本集團監察商譽之最低層面。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽之現金產生單位賬面值與其可收回價值比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本兩者中之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

4. 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃於有關實體的財務及營運政策的決策擁有參與權而非控制或共同控制權。包括其他實體擁有之潛在投票權在內的現時可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響將於評估本集團有否重大影響時予以考慮。在評估一項潛在投票權有否重大影響時，不會考慮擁有者於現時可行使或可換回之意圖及財務能力。

於聯營公司的投資乃採用權益會計法於綜合財務報表列賬，並按成本作出初步確認。所收購聯營公司的可識別資產及負債乃按其於收購當日的公允價值計算。倘投資成本超出本集團攤分聯營公司的可識別資產及負債的公平淨值，則差額將以商譽列賬。倘有客觀證據顯示投資出現減值，該商譽將列入投資的賬面值，並於各報告期末連同投資進行減值測試。倘本集團攤分可識別資產及負債的公平淨值高於收購成本，則有關差額將於綜合損益內確認。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益表內確認。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或多於其於聯營公司的權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資一部分的長期權益)，則本集團不會進一步確認虧損，除非其已產生責任或代表聯營公司付款。倘聯營公司其後報收溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認的虧損後恢復確認其應佔的該等溢利。

出售聯營公司而導致失去重大影響之收益或虧損乃指(i)出售代價公允價值連同於該聯營附屬公司任何保留投資公允價值與(ii)本集團於該聯營公司之全部賬面值(包括商譽)以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。如果在一間聯營公司之投資成為一間合資企業中的投資，本集團繼續採用權益法而不重新計量保留權益。

對銷本集團與其聯營公司間交易的未變現溢利乃以本集團於聯營公司的權益為限；而未變現虧損則僅會於交易有證據顯示所轉讓的資產出現減值時方予以對銷。聯營公司的會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所授納的政策貫徹一致。

4. 主要會計政策(續)

(d) 合營安排

合營安排指兩方或以上於其中擁有共同控制權的安排。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。相關活動指對安排回報有重大影響之活動。當評估共同控制時，本集團考慮其潛在投票權，以及由其他人士持有的潛在投票權。潛在投票權只有在其持有人有行使此權利之實際能力時方會被考慮。

合營安排指共同經營或合營公司。共同經營乃對該項安排擁有共同控制權之各方對該項安排之資產擁有權利及對其負債承擔責任之合營安排。合營公司乃擁有共同控制權之各方對該項安排之淨資產擁有權利之合營安排。本集團已評估各合營安排的類別，並認為所有合營安排均為合營公司。

於合營公司之投資乃按權益法記入綜合財務報表，並初步按成本確認。合營公司於收購日期收購之可識別資產及負債按其公允價值計量。倘投資成本超出本集團應佔合營公司之可識別資產及負債之淨公允價值，則差額將以商譽入賬。商譽乃計入投資之賬面值，並於有客觀證據顯示該項投資已減值時於各報告期末連同該項投資進行減值測試。倘本集團攤分可識別資產及負債之淨公允價值高於收購成本，則有關差額將於綜合損益確認。

本集團應佔合營公司收購後溢利或虧損及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益表確認。倘本集團應佔合營公司虧損相等於或多於其於合營公司之權益(包括實質上構成本集團於合營公司淨投資一部分的長期權益)，則本集團不進一步確認虧損，除非已產生責任或代表合營公司付款。倘合營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利相等於其應佔未確認之虧損後，方會恢復確認其應佔之該等溢利。

出售合營公司之收益或虧損導致喪失共同控制權，指(i)出售代價之公允價值加於該合營公司保留之任何投資之公允價值；及(ii)本集團於該合營公司之全部賬面值(包括商譽)及任何有關累計外幣換算儲備之間之差額。倘於合營公司之投資變成於聯營公司之投資，則本集團會繼續應用權益法，且不會重新計量保留權益。

本集團與其合營公司之交易之未變現溢利以本集團於合營公司之權益予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。倘有需要，合營公司之會計政策會作出變更，以確保與本集團採納之政策一致。

4. 主要會計政策(續)

(e) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團每個實體於財務報表所列項目均以有關實體營運之主要經濟環境所用貨幣(「功能貨幣」)列值。綜合財務報表以本公司之功能及呈列貨幣港元列值。

(ii) 每個實體在財務報表之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣列值貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。按照此換算政策所產生之盈虧於損益中確認。

以外幣按公允價值計量之非現金項目乃使用公允價值釐定日期之匯率換算。

當非現金項目的收益或虧損在其他全面收益中確認，該收益或虧損的任何外匯成分亦於其他全面收益中確認。當非現金項目的收益或虧損於損益中確認，該收益或虧損的任何外匯成分亦於損益中確認。

(iii) 綜合賬目之換算

本集團旗下所有實體之功能貨幣倘有別於本公司呈列貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式兌換為本公司呈列貨幣：

- 各財務狀況表所列之資產及負債按該財務狀況表之日之收市匯率換算；
- 收支按期內平均匯率換算(除非此平均匯率不足以合理地概括反映交易日期適用匯率之累積影響，在此情況下，收支則按交易日期之匯率換算)；及
- 一切因此而產生之匯兌差額均於其他全面收益確認及累計至外幣匯兌儲備。

在綜合賬目時，因換算組成海外公司淨額投資之現金項目而產生之匯兌差額，均於其他全面收益確認及累計至外幣匯兌儲備。當出售某項海外公司時，該匯兌差額重新分類至綜合損益表作為出售損益的一部分。

於收購境外實體時產生之商譽及公允價值調整，作為境外實體之資產及負債處理，及按交易完成日期之匯率換算。

4. 主要會計政策(續)

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨物或服務或作行政用途(以下所述在建物業除外)之樓宇及租賃土地(於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號後，租賃土地的利息重新分類至「使用權資產」，見附註3)，乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及項目成本能可靠計算時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養費於產生之期間於損益中確認。

物業、廠房及設備之折舊以直線法於其估計可用年內按足以撇銷其成本減其剩餘價值之比率計算。所採用之主要年率如下：

樓宇	4%
傢俬及裝置	20%至33%
租賃物業裝修	10%
採礦基建	5%
汽車	10%至50%
辦公設備	20%至33%
廠房及機械	10%至25%

剩餘價值、可用年期及折舊方法會於各報告期末審閱及調整(如適用)。

在建工程指在建樓宇及待安裝廠房及設備，並按成本減減值虧損列賬。折舊始於相關資產可供使用之時。

出售物業、廠房及設備收益或虧損為相關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之差額，並於損益中確認。

(g) 投資物業

投資物業乃為賺取租金及/或資本增值而持有之土地及/或樓宇。擁有的投資物業(包括現正興建或發展供未來用作投資物業之物業)初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

經初步確認後，投資物業按其公允價值列賬。投資物業公允價值變動產生之損益於其產生之期間內於損益內確認。

出售投資物業之損益為物業銷售所得款項淨額與賬面值間之差額，並於損益內確認。投資物業之租金收入按附註4(y)所述入賬。

4. 主要會計政策(續)

(h) 租賃

本集團會於合約開始時評估該合約是否屬或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則合約屬或包含租賃。倘客戶有權主導可識別資產的使用及從該使用中獲取絕大部分經濟利益，則控制權已轉讓。

(a) 本集團作為承租人

自二零一九年四月一日起適用的政策

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為十二個月或以下的短期租賃及低價值資產(就本集團而言，主要為筆記型電腦及辦公傢具)的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款在租賃期內按系統基準確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債初步按租賃期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃中所隱含的利率或(倘該利率不易釐定)使用相關的增量借貸利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益中支銷。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初步直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須貼現至其現值並扣除任何收取的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產按照附註4(g)以公允價值列賬。

本集團可於租賃期結束時合理確定取得相關租賃資產擁有權的使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間內計提折舊。否則，使用權資產則於估計可使用年期及租賃期(以較短者為準)按直線法計提折舊。

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，且初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

當本集團於租期屆滿時取得相關租賃資產之擁有權時，相關使用權資產及相關累計折舊及減值虧損於購買選擇權獲行使後轉撥至物業、廠房及設備／相關使用權資產之賬面值轉移至物業、廠房及設備。

4. 主要會計政策(續)

(h) 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

自二零一九年四月一日起適用的政策

若指數或利率變化引致未來租賃付款變動；或本集團預期根據剩餘價值擔保預計應付的估計金額變化；或重新評估本集團是否合理確定行使購買、續租或終止選擇權時產生變化，則租賃負債將重新計量。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產的賬面值將作相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益內列賬。

本集團於綜合財務狀況表中單獨呈列不符合投資物業及租賃負債定義的使用權資產。

於二零一九年四月一日前的政策

於比較期間，本集團作為承租人倘於租賃轉移擁有權之絕大部分風險及回報至本集團之情況下，則將有關租賃分類為融資租賃。倘租賃並無將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則分類為經營租賃，除根據經營租賃所持有，否則將符合投資物業定義的物業按財產逐項分類為投資物業(如作歸類)。

倘本集團取得融資租賃資產之使用權，該資產的公允價值或最低租賃付款的現值(如較低)確認為物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債按融資租賃承擔入賬。折舊乃按撇銷有關租賃期內資產的成本或估值的利率或在本集團很可能會取得資產所有權的情況下，資產的壽命扣除的比率計提。租賃付款中所隱含的融資費用於租賃期內計入損益，以對每個會計期間的承擔結餘產生近似恆定的定期費用率。或然租金於其產生的會計期間內計入損益。

倘本集團擁有根據經營租賃持有的資產使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益中扣除，惟倘有其他基準更能清楚反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所取得的租賃優惠在損益中確認為已支付租賃淨付款總額的不可或缺部分。或然租金於其產生的會計期間於損益中支銷。

(b) 本集團作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃初始階段釐定一項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產之所有權附帶之絕大部分相關風險及報酬轉移至承租人，該租賃分類為融資租賃。倘不屬於該情況，該租賃被分類為經營租賃。

4. 主要會計政策(續)

(i) 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本使用加權平均基準釐定。製成品成本包括原材料、直接勞工及一切合適比例的生產間接開支，及(倘適用)外判開支。可變現淨值為一般業務過程中之估計售價減竣工之估計成本及作出銷售必需之估計成本。

(j) 採礦權

採礦權乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。採礦權將自採礦活動開始當日按生產成本法攤銷。

(k) 合約資產及合約負債

倘本集團於根據合約所載之付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收益，則確認合約資產。合約資產根據載於附註4(ee)之政策評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，並於收取代價之權利成為無條件時被重新分類至應收款項。

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，則確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多種合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

倘合約包含重大融資部分，合約結餘包括按實際利息法計算的應計利息。

(l) 發展中待售物業及持作出售物業

發展中待售物業及持作出售物業乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括租賃土地收購成本之利息、建造成本、已資本化之借貸成本及有關物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參考一般業務過程中之估計售價減估計完成費用及作出銷售必需之估計成本而釐定。一旦竣工，有關物業將按當時之賬面值重新分類為持作出售物業。

4. 主要會計政策(續)

(m) 確認及取消確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團實體成為工具之合約條款之訂約方時在綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初始按公允價值計算。收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過損益按公允價值計算(「透過損益按公允價值計算」)之金融資產及金融負債)的直接相關交易成本於初始確認時計入或扣除自金融資產或金融負債的公允價值(視適用情況而定)。收購按透過損益按公允價值計算的金融資產及金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

本集團僅於自資產獲得現金流之合約權利屆滿，或當其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，方會終止確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留已轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則本集團將確認其於該項資產之保留權益及就可能須予支付的款項確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團將繼續確認該項金融資產及就已收所得款項確認擔保借款。

本集團於且僅於本集團之責任被解除、註銷或到期時取消確認金融負債。取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓之非現金資產或所承擔的負債)之間之差額於損益確認。

(n) 金融資產

所有以常規途徑購入或銷售之金融資產乃按交易日期確認及終止確認。以常規途徑購入或銷售指須於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產購入或銷售。所有已確認的金融資產隨後全部按攤銷成本或公允價值計量，惟視乎金融資產的分類而定。

債務投資

倘本集團持有的債務投資為收取合約現金流量，即純粹為支付本金及利息，則分類為攤銷成本計量類別。投資利息收入採用實際利率法計算。

股本投資

於股本證券的投資被分類為透過損益按公允價值計算，除非該股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時，本集團選擇指定投資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」)(不可劃轉)，由此，隨後公允價值變動於其他全面收益內確認。該等選擇以個別工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本的定義的情況下作出作出該選擇後，於其他全面收益內累計的金額仍將保留在透過其他全面收益按公允價值計算之儲備(不可劃轉)內直至完成投資出售。於出售時，於透過其他全面收益按公允價值計算之儲備(不可劃轉)內累計的金額轉入累計虧損，且不會轉入損益。股本證券投資產生的股息(不論分類為透過損益按公允價值計算或透過其他全面收益按公允價值計算)作為其他收入於損益內確認。

4. 主要會計政策(續)

(o) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘於本集團擁有無條件權利收取代價前確認收益，金額則呈列為合約資產。

應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬。

(p) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金之短期高流動性投資，而其價值變動風險不大，於收購日期起三個月內到期。就綜合現金流量表而言，按要求償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支，亦列為現金及現金等值。現金及現金等值乃就預期信貸虧損進行評估。

(q) 持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要通過銷售交易而非通過持續使用收回，則其將分類為持作出售。僅於出售機會相當高及資產可於現況下即時出售時，本條件方被視為達成。本集團必須承諾出售，即預期應由分類日期起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

分類為持作出售的非流動資產按資產原先的賬面值與公允價值減出售成本兩者之較低者計量。

(r) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則對金融負債和股本工具之定義分類。股本工具乃證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

(s) 借貸

借貸最初乃按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認，其後以實際利率法按已攤銷成本計量。

除非本集團有無條件權利將債務之清償日期遞延至報告期後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

4. 主要會計政策(續)

(t) 財務擔保合約

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。負債初始以公允價值計量，其後以下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 初步確認金額扣減(倘適用)根據香港財務報告準則第15號的原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定為債務工具下規定的合約款項與並無擔保下所須支付款項或就承擔責任應付予第三方的估計金額之間的現金流量差額的現值。

倘與聯營公司的貸款或其他應付款有關的擔保是以免償方式提供，則公允價值入賬為出資並確認為投資成本的一部份。

(u) 可換股債券

可換股債券賦予持有人權利按固定換股價將債券轉換為固定數目之股本工具，被視為複合工具，包含負債及權益部分。於發行日期，負債部分之公允價值利用類似非換股債務之當前市場息率估計。發行可換股債券之所得款項與撥為負債部分(即持有人將債券轉換為本集團權益之內嵌選擇權)之公允價值兩者之差額計入權益中之可換股債券儲備。負債部分以實際利率法按攤銷成本列為負債，直至獲轉換或贖回時對銷為止。

交易成本根據可換股債券發行當日之相關賬面值於可換股債券之負債及權益部分之間分配。有關權益部分之數額直接於權益中扣除。

賦予持有人權利將債券兌換為權益工具之可換股債券(按固定轉換價兌換為固定數目權益工具者除外)被視為由負債及衍生工具部分組成之合併工具。於發行日期，衍生工具部分之公允價值採用期權定價模式釐定；此金額並且被列作其後透過損益按公允價值計量之衍生負債，直至獲轉換或贖回時對銷為止。剩餘所得款額分配至負債部分，並使用實際利率法按攤銷成本列為負債，直至獲轉換或贖回時對銷為止。

交易成本分為可換股債券之負債與衍生工具部分按於首次確認該等部份時之所得款項分配。有關衍生工具之部分立刻確認為費用。

(v) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項以初始公允價值確認，其後按實際利率法以攤銷成本計量。如貼現的影響並不重大，則以成本列賬。

4. 主要會計政策(續)

(w) 股本工具

股本工具指任何經扣除實體所有負債後實體資產仍有剩餘權益的合約。本公司發行之股本工具按收到之所得款項列賬，已扣除直接發行成本。

(x) 收入及其他收入

收入在產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶時確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

當合約中包含為本集團提供超過一年的重大財務利益的融資部分時，根據合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉移承諾商品或服務之間的期限為一年或以下的合約，交易價格不會根據香港財務報告準則第15號的實際權宜方法就重大融資部分的影響而調整。

出售持作出售物業所產生的收入乃按物業擁有權的控制權已於本會計期間轉移至客戶的基準(即客戶有能力指示該物業的用途及取得該物業的絕大部分收益的時間點)確認。在達致上述收入確認準則前售出的物業所收到的按金及分期付款已確認為預收款項。

銷售商品之收入於商品之控制權轉移，即商品運送至客戶指定之目的地(交貨)時確認。交貨完成後，客戶可全權酌情決定發貨方式及商品售價，並承擔轉售商品之主要責任及商品報廢及損失之風險。本集團於商品交付至客戶時確認應收款項，原因是收取代價之權利於這時間點變為無條件，僅須待時間過去便可收取付款。

代理收入、佣金及速遣收入按應計基準確認。

利息收入於應計時以實際利息法確認。就並無信貸減值而按攤銷成本或透過其他全面收益按公允價值計量(可劃轉)之金融資產而言，資產賬面總值應用實際利率。就信貸減值金融資產而言，實際利率應用於按攤銷成本計量的資產(即賬面總值扣除虧損撥備)。

經營租賃之應收租金收入於租賃期涵蓋之期間內以等額期款於損益中確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產所產生之利益模式，則作別論。所授出之租賃優惠於損益中確認為應收淨租賃付款總額之組成部分。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款於賺取之會計期間確認為收入。

4. 主要會計政策(續)

(y) 僱員福利

(i) 僱員休假之權利

僱員享有年假及長期服務假期之權利乃於應計予僱員時予以確認。本公司就僱員於截至報告期末止提供服務所得之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員所享有之病假及產假直至放假時方予以確認。

(ii) 退休金責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。本集團支付計劃的供款乃按照個別僱員底薪某一百分比計算，退休福利計劃成本在本集團應向計劃供款時在損益表內扣除。

(iii) 離職福利

離職福利於下列較早者確認：當本集團不能再撤回該等福利之提供；及當本集團確認涉及支付離職福利之重組成本時。

(z) 以股份支付之款項

本集團向若干董事及僱員發行以股權結算的股份付款。

向董事及僱員以股權結算的股份付款乃按股本工具於授出日期的公允價值(非市場歸屬條件的影響除外)計量。股權結算以股份支付的款項於授出日期釐定之公允價值，乃根據本集團估計股份最終歸屬及就非市場歸屬條件調整，於歸屬期以直線法支銷。

(aa) 借貸成本

直接涉及收購、建設或生產合資格資產(即必須等待一段頗長時間始能投入作擬定用途或出售之資產)之借貸成本均撥充資本，作為該等資產之部份成本，直至該等資產大致上可準備投入作擬定用途或出售時為止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之收入乃自資本化之借貸成本中扣除。

以一般性借入資金用於獲取一項合資格資產為限，可撥充資本之借貸成本數額乃透過該項資產之支出所採用之資本化率而釐定。資本化率乃適用於本集團借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟特別為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。任何於二零一九年四月一日生效且於相關資產可作其擬定用途或出售後仍未償還的特定借貸就計算一般借貸的資本化率計入一般借貸組合內。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益表內確認。

4. 主要會計政策(續)

(bb) 稅項

所得稅乃為即期稅項與遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅盈利計算。應課稅盈利與損益內確認之溢利兩者差異乃基於其計入其他年度之應課稅或可扣減收支項目，及計入毋須課稅及不獲扣減之項目所致。本集團之即期稅項負債使用報告期末前已制訂或實質已制訂之稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅之暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產則按可能會出現可用以抵銷可扣減之暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅收抵免之應課稅盈利而予以確認。倘若暫時性差異乃基於商譽或於一項不影響稅務溢利或會計溢利之交易中初步確認(業務合併之情況下除外)之其他資產及負債而引致，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債按於附屬公司及聯繫人之投資以及於合營安排的權益所引致之應課稅暫時性差異而予以確認，惟本集團可控制撥回之暫時性差異及很可能於可見將來不撥回之暫時性差異則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末作檢討，並作出調減直至不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值。

遞延稅項按預計於償還負債或變現資產之期間內按適用之稅率計算，所用稅率為於報告期末已制訂或實質已制訂者。遞延稅項於損益表中確認，惟倘遞延稅項與其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，在此情況下遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量使用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業的賬面值假設通過出售收回，除非該假設被駁回則作別論。惟對於那些可折舊的投資物業，及其被持有的目的是以透過隨著時間方式耗用其所包含的大部分經濟利益，而並非透過出售的，則該假設被駁回。倘該假設被駁回，則有關投資物業的遞延稅項乃根據物業預期被收回的方式計量。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

4. 主要會計政策(續)

(bb) 稅項(續)

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，有關使用權資產及租賃負債之暫時差額並未於初步確認時於租期內確認。

倘本集團擬以淨額基準處理其即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債在有合法執行權利可對銷即期稅項資產與即期稅項負債時予以對銷，以及在與同一課稅機關徵收之所得稅有關時亦予以對銷。

(cc) 中華人民共和國(「中國」)土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅是按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%計算，即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地成本、借貸成本、營業稅和所有物業發展開支。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就中國企業所得稅而言是可扣減開支。

(dd) 非金融資產減值

具有無限使用年期或尚未可供使用之無形資產會每年進行減值測試，並於發生任何事件或情況有變顯示未必能夠收回賬面值時檢討是否減值。

其他非金融資產之賬面值於各報告期檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表撇減至其估計可收回金額作為開支，除非有關資產以重估金額列賬，在此情況下，減值虧損被視為重估減少。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額按個別資產或現金產生單位之使用價值與其公允價值減出售成本兩者中之較高者計算。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位其他資產間進行分配。因估計轉變而造成其後可收回金額增加將計入損益，除非有關資產以重估金額列賬，否則撥回減值，在此情況下，減值虧損撥回被視為重估增加。

(ee) 金融資產減值

本集團確認就融資租賃應收款項、應收賬款及應收票據以及貸款及其他應收款項以及財務擔保合約預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認有關金融工具以來的變動。

4. 主要會計政策(續)

(ee) 金融資產減值(續)

本集團一向就應收賬款及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的過往信貸虧損經驗採用撥備矩陣估計，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及於報告日期對現行及預測狀況發展方向的評估(包括金錢時間值(倘適用))作出調整。

就所有其他金融工具而言，倘信貸風險自初始確認以來顯著增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。然而，倘金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，則本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量有關金融工具的虧損撥備。

全期預期信貸虧損指於金融工具全期內所有可能違約事件導致的預期信貸虧損。相對而言，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內金融工具可能發生的違約事件預期導致的部份全期預期信貸虧損。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，本集團會將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具在初始確認日期發生的違約風險相比較。本集團進行評估時，會考慮合理並有證據支持的量性及質性資料，包括過往經驗及毋須耗費成本或精力即可取得的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括本集團債務人經營行業的未來前景、自經濟專家報告、財務分析員、政府機構、相關智庫及其他類似組織獲取的報告，以及考慮與本集團核心業務相關的實際及預測經濟資料的多個外部來源。

特別是，在評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 某一特定金融工具的外部市場信貸風險指標的顯著轉差；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人其他金融工具的信貸風險顯著上升；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

4. 主要會計政策(續)

(ee) 金融資產減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來金融資產的信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且具支持之資料證明相反情況。

儘管有上述規定，若於報告日期金融工具被判定為具有較低信貸風險，本集團會假設金融工具的信貸風險自初步確認以來並未顯著上升。在以下情況下，金融工具會被判定為具有較低信貸風險：

- (i) 金融工具具有較低違約風險；
- (ii) 債務人有很強的能力履行近期的合約現金流量義務；及
- (iii) 經濟及商業環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力。

本集團認為，若根據眾所周知的定義，資產的外部信貸評級為「投資級」，或若無外部評級，資產的內部信貸評級為「履行」，則該金融資產具有較低信貸風險。「履行」意味著交易對手具有強大的財務狀況且無逾期金額。

就財務擔保合約而言，本集團訂立不可撤銷承諾當日被視為評估金融工具減值時的初步確認日期。評估信貸風險自初步確認財務擔保合約以來有無大幅增加時，本集團考慮特定債務人違約的風險變動。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回：

- 交易對手違反金融契約；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

不論上述分析，本集團認為，違約已於當金融資產逾期超過90天時發生，惟本集團有合理且可支持的資料證明更為滯後的違約標準更為適當除外。

4. 主要會計政策(續)

(ee) 金融資產減值(續)

信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或交易對手陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 交易對手的貸款人出於與交易對手財困相關的經濟或合約原因，而向交易對手授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 交易對手可能破產或進行其他財務重組；或
- 金融資產的活躍市場因財困而消失。

撤銷政策

當有資料顯示借款人陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時(包括債務人已清盤或進入破產程序)，或應收賬款逾期超過兩年(以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃按上述基於歷史數據按前瞻性資料作調整。就金融資產之違約風險而言，其指該資產於報告日期之賬面總值。就財務擔保合約而言，風險包括於報告日期提取的金額連同任何基於歷史趨勢、本集團對債務人特定未來融資需求的理解以及其他相關前瞻性資料釐定的預計將於未來違約日期前提取的額外金額。

金融資產的預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按原定實際利率折現)之間的差額估算。就租賃應收款項而言，根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年四月一日起)或香港會計準則第17號(於二零一九年四月一日前)，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與用於計量租賃應收款項的現金流量一致。

4. 主要會計政策(續)

(ee) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損之計量及確認(續)

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款，預計虧損撥備為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

倘於上一報告期間本集團按與全期預期信貸虧損等額的方法計量金融工具的虧損撥備，而當前報告日期已確定不符合全期預期信貸虧損的條件，本集團於當前報告日期按12個月預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備，惟使用簡化法之資產除外。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬項相應調整其賬面值。

(ff) 撥備及或然負債

當本集團因過去事項須承擔法定責任或推定責任，而履行該責任很可能需要付出經濟效益並能可靠估計其數額時，便為未確定時間或金額之負債確認為撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值列報撥備。

當不大可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠估計，除非付出經濟效益之可能性極小，否則披露該責任為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非付出經濟效益之可能性極小，否則亦披露為或然負債。

(gg) 報告期後事項

提供本集團於報告期末狀況之額外資料之報告期後事項或該等顯示持續經營假設為不適當之資料乃調整事項並於綜合財務報表內反映。屬非調整事項之報告期後事件如為重大則於綜合財務報表附註內披露。

5. 重大判斷及主要估計

應用會計政策之重大判斷

在應用會計政策的過程中，董事對該等綜合財務報表內確認的金額具有最重大影響者作出以下判斷(涉及估計者除外，該等判斷在下文處理)。

(a) 持續經營基準

於應用本集團之會計政策過程中，除涉及估計之項目外，管理層編製綜合財務報表時乃假設本集團於來年將可按持續經營基準繼續營運，此乃對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響之主要判斷。評估持續經營假設時，董事需於特定時間就本質不確定之事件及情況之未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問，且或會引致業務風險之重大事件或情況載於綜合財務報表附註2。

(b) 投資物業之遞延稅項

就計量使用公允價值計量模式之投資物業之遞延稅項而言，董事已檢討本集團的投資物業組合，並認為本集團的投資物業乃以隨時間(而不是通過出售)去消耗該投資物業所包含之全部經濟利益之商業模式而持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已採納假設，使用公允價值模式計量的投資物業是通過使用收回。

(c) 將超過20%股權的投資分類為透過損益按公允價值計算之金融資產

雖然本集團持有印尼海螺水泥有限公司(「印尼海螺」)超過20%股權，董事認為本集團對印尼海螺並無重大影響力，因為本集團未能委任印尼海螺的任何董事，亦未能參與印尼海螺的財務及經營政策決定。

(d) 信貸風險顯著增加

誠如附註4(ee)所闡釋，預期信貸虧損就第一階段資產按等於12個月預期信貸虧損的撥備計量，就第二階段或第三階段資產按整個存續期預期信貸虧損的撥備計量。如一項資產自初始確認後其信貸風險顯著增加，則其轉移至第二階段。香港財務報告準則第9號並沒有對信貸風險顯著增加的構成要素進行定義。評估一項資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團將會考慮合理可依的定量前瞻性資料和定性前瞻性資料。

5. 重大判斷及主要估計(續)

估計不明朗因素之主要來源

下文載述存在重大風險之未來主要假設及於報告期末存在之其他主要估計不肯定原因，可能導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整。

(a) 非金融資產減值

誠如附註4(dd)所載，倘有情況顯示資產之賬面值或未能收回，有關資產將視為已減值，並可能根據香港會計準則第36號資產減值確認減值虧損。只要有任何事件或情況變動顯示資產所記錄之賬面值或未能收回，即就該等資產進行減值測試。倘出現減值，賬面值將撇減至其可收回金額。可收回金額以公允價值減出售成本與使用價值之較大者為準。

由於本集團資產可能並無市場報價，因而難以準確評估市值。於釐定使用價值時，資產預期產生的現金流量將貼現至現值，而此需要就有關銷售量水平及經營成本作出重大判斷。本集團乃採用一切可用資料以釐定可收回金額的合理約數，包括根據合理及具支持基礎的假設及預期銷售量及經營成本金額進行估計。

截至二零二零年三月三十一日止年度，就物業、廠房及設備以及其他無形資產分別確認減值虧損約82,330,000港元及42,645,000港元(二零一九年：111,537,000港元及559,259,000港元)。計算可收回金額的詳情載於該等綜合財務報表附註23。

(b) 礦產儲量及採礦權減值

礦產儲量為可於礦區內以經濟原則及合法開採之產品之估計量。為計算礦產儲量，須對一系列地質、技術及經濟因素(包括數量、品位、生產技術、生產成本、運輸成本、商品需求及商品價格)進行估計及假設。

估計儲量之數量及/或品位需要礦體或礦區之規模，形狀及深度經分析地質數據(如：鑽樣)等資料而釐定。該過程可能需要進行複雜及艱難之地質判斷及計算以分析數據。若估計礦產儲量所用的經濟假設或地質數據出現任何變動，則可能出現採礦權減值虧損。

於二零二零年三月三十一日，採礦權之賬面值為約488,623,000港元(二零一九年：558,678,000港元)。

(c) 投資物業之公允價值

本集團已委任獨立專業估值師就投資物業之公允價值進行估值。於釐訂公允價值時，估值師使用涉及若干估計之估值方法。董事行使彼等之判斷力並信納所用估值方法及輸入數據足以反映目前市況。

於二零二零年三月三十一日，投資物業之賬面值為約1,960,264,000港元(二零一九年：2,023,712,000港元)。

5. 重大判斷及主要估計(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

(d) 所得稅

本集團須繳納若干司法權區之所得稅。在確定所得稅及遞延稅項之撥備時，集團須作出重大估計。於日常業務過程中，多項交易及計算均難以明確作出最終稅務釐定。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄金額不同，該等差額將對涉及作出該等釐定之期內所得稅及遞延稅項撥備構成影響。於本年度，根據估計經營溢利，在損益表內扣除所得稅約65,495,000港元(二零一九年：抵免90,337,000港元)。

(e) 發展中待售物業之可變現淨值

本集團作銷售用途之發展中物業乃以成本與可變現淨值之較低者列賬。根據本集團最近經驗及主體物業之類型，本集團根據當前市況估計售價、物業落成之成本以及銷售物業時產生之成本。本集團亦委聘獨立專業估價師評估發展中待售物業之可變現淨值。倘物業落成之成本上升或售價淨值下跌，或會導致本集團為作銷售用途之發展中物業作出撥備。該撥備須使用判斷及估計。倘預期與原先估計有異，則賬面值及於該等估計有變期間為物業作出之撥備將作相應調整。

此外，鑒於中國物業市場的波動性以及私人物業之獨特性，成本及收益之實際結果或會高於或低於報告期末之估價。撥備無論增加或減少均會影響未來年度之溢利或虧損。

於本年度，已就發展中待售物業計提撥備約24,116,000港元(二零一九年：65,495,000港元)，並計入撥回存貨撥備(二零一九年：存貨撥備)。

(f) 應收賬款及其他應收款項減值

本集團管理層基於該等資產的信貸風險估計應收賬款及應收票據及貸款以及其他應收款項的預期信貸虧損減值虧損金額。基於預期信貸虧損模式的減值虧損金額乃根據合約中應付本集團之合約現金流量總額與本集團預計收取之現金流量總額(以初次確認時釐定之實際利率貼現)之差額計量。倘未來現金流量少於預期或因事實及情況變化下調，則可能發生重大減值虧損。

於二零二零年三月三十一日，應收賬款及應收票據及貸款以及其他應收款項的賬面值分別約為44,943,000港元(二零一九年：164,973,000港元)及228,012,000港元(二零一九年：275,487,000港元)，並分別扣除呆賬撥備約26,765,000港元(二零一九年：57,371,000港元)及352,415,000港元(二零一九年：319,574,000港元)。

5. 重大判斷及主要估計(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

(g) 存貨撥備

存貨根據存貨之賬齡及估計可變現淨值作出撥備。評估撥備金額牽涉判斷及估計。倘未來實際結果與原先估計有異，有關差額將影響有關估計變動期間存貨之賬面值及作出撥備／回撥。

存貨之可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及銷售開支。此等估計乃根據現行市況及製造和銷售類似性質產品之過往經驗而定，可因客戶品味改變及競爭對手因應嚴峻行業週期採取行動而大幅變動。本集團於各報告期末重新評估該等估計。

於本年度，就存貨作出撥備撥回約31,064,000港元(二零一九年：存貨撥備10,426,000港元)。

(h) 投資之公允價值

倘在活躍市場並無市場報價，於報告期末，本集團對若干非上市股本證券的投資之公允價值(詳情載於此等綜合財務報表附註27)，乃使用不同之估值技術釐定，包括市場比較法、資產基準法及收入資本法，視乎情況個別或合併作出估值。本集團委任獨立專業估值師評估此等投資之公允價值。應用該等方法需要本集團估計影響公允價值之重要因素，包括但不限於貼現率、增長率、預算毛利率及收益、市場上同類公司的市賬率、最近刊發之財務資料，以及該等投資缺乏市場流通性之折讓。

該等投資於二零二零年三月三十一日之賬面值為約86,000,000港元(二零一九年：142,000,000港元)。

(i) 或然環保負債

截至申報日期，本集團並未因環境補償問題發生任何重大支出，且現時並未涉及任何環境補償，亦未就任何營運相關之環境補償進一步計提任何金額之準備。在現行法律規定下，管理層相信不會發生任何可能對本集團之財務狀況或經營業績有重大負面影響之負債。然而，本集團營運所在的國家政府已經並有可能進一步實施更為嚴格之法律及採納更嚴謹之環境保護標準。環保負債面臨之不確定因素較大，並可能影響本集團估計最終環保補償措施之成本。該等不確定因素包括：(i) 相關地點(包括但不限於營運中、已關閉和已出售之礦生產廠)所發生污染之確切性質和程度；(ii) 所需之清理工作量；(iii) 各種補救措施之成本；(iv) 環境補償規定之改變；及(v) 新補償地點之確認。由於未知受污染程度及所需採取之補救措施之確切時間和程度等因素，故未能釐定將來涉及之費用。因此，依據擬議或未來之環境保護法律規定可能導致環保方面之負債無法在目前合理確定，但有可能十分重大。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理

本集團經營活動面臨各種金融風險，包括外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險和利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並尋求將潛在負面因素對本集團財務表現帶來之風險降至最低。

(a) 外匯風險

由於本集團部分業務交易、資產及負債主要以各集團實體功能貨幣以外之貨幣，如美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)計值，故本集團須承受若干外匯風險。本集團現時未考慮就外幣匯兌、資產及負債制定外幣對沖政策。本集團密切監控其外匯風險，並於必要時考慮對沖重大外匯風險。

	功能貨幣 升值／(貶值)	除稅後綜合虧損 減少／(增加) 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度		
美元	2%/(2%)	332/(332) ⁽ⁱ⁾
人民幣	2%/(2%)	110/(110) ⁽ⁱⁱ⁾

	功能貨幣 升值／(貶值)	除稅後綜合虧損 減少／(增加) 千港元
截至二零一九年三月三十一日止年度		
美元	2%/(2%)	2,431/(2,431) ⁽ⁱ⁾
人民幣	2%/(2%)	(16)/16 ⁽ⁱⁱ⁾

(i) 主要產生自以美元計值之應收賬款及應收票據、按金及其他應收款項、銀行及現金結餘、應付賬款及應付票據、銀行借貸及其他應付款項之外匯收益／(虧損)。

(ii) 主要產生自以人民幣計值之應收賬款及應收票據、按金及其他應收款項、銀行及現金結餘及其他應付款項之外匯收益／(虧損)。

6. 金融風險管理(續)

(b) 價格風險

本集團主要透過其於股本證券之投資而面臨股本價格風險。管理層透過維持具不同風險及回報各異的投資組合管理有關風險。本集團的股本價格風險主要集中在聯交所報告的股本證券。

以下敏感度分析乃基於於報告期末面臨的股本價格風險釐定。

倘股本價格上升/下跌10%(二零一九年:10%)而所有其他變數維持不變:

- 截至二零二零年三月三十一日止年度,除稅後綜合虧損會因持作買賣的透過損益按公允價值計算之金融資產之公允價值收益/虧損而分別減少/增加約1,000港元(二零一九年:1,090,000港元);及
- 截至二零二零年三月三十一日止年度,其他全面收益會因透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產之公允價值收益/虧損分別減少/增加約7,388,000港元(二零一九年:19,959,000港元)。

(c) 信貸風險

信貸風險為對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而產生財務損失的風險。本集團承受來自經營活動(主要就應收賬款)及來自融資活動(包括銀行及金融機構存款、外匯交易及其他金融工具)的信貸風險。

本集團所承受來自現金及現金等值的信貸風險有限,乃由於對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及金融機構,本集團認為信貸風險較低。

本集團所承受來自上市股本證券的信貸風險有限,乃由於對手方為完善的證券經紀公司,本集團認為信貸風險較低。

除載於附註47本集團所作的財務擔保外,本集團並無提供任何其他令本集團承受信貸風險的擔保。於各報告日期末就該等財務擔保面臨的最大信貸風險披露於附註47。

於二零二零年三月三十一日,三大應收賬款佔應收賬款及應收票據總額的約69%(二零一九年:94%)。本集團面臨信貸集中風險。為盡量減低信貸風險,本集團維持多項業務營運的信貸政策(如該等綜合財務報表附註29所述)。

6. 金融風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

應收賬款

客戶信貸風險根據本集團有關客戶信貸風險管理的既定政策、程序及監控按業務單元進行管理。所有要求信貸水平超出若干金額的客戶均須進行個別信貸評估。該等評估側重於客戶到期還款的過往記錄及目前的償還能力，並計及客戶的特定資料以及客戶營運所處經濟環境。應收賬款自還款自開票日期起計介乎0至90日內到期。欠款逾期超過三個月的債務人須於全數結算未償還欠款後，方始獲授任何額外信貸。一般而言，本集團不要求客戶提供抵押品。

本集團按等同於全期預期信貸虧損的金額計量應收賬款的虧損撥備，而全期預期信貸虧損的金額乃使用撥備矩陣計算。由於本集團過往的信貸虧損經驗並未顯示不同客戶分類的虧損模式有重大差異，故根據逾期狀態劃分的虧損撥備不會於本集團不同客戶群之間進一步區分。

下表載列本集團於二零二零年三月三十一日所面臨信貸風險以及應收賬款的預期信貸虧損的資料：

	二零二零年		
	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	4.52%	47,069	2,126
逾期1至90日	-	-	-
逾期91至180日	-	-	-
逾期超過180日	100%	24,639	24,639
		71,708	26,765

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

應收賬款(續)

	預期虧損率 %	二零一九年 總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)	0.27%	165,427	454
逾期1至90日	—	—	—
逾期91至180日	—	—	—
逾期超過180日	100.00%	56,917	56,917
		222,344	57,371

預期虧損率乃根據過往3年的實際虧損經驗得出。該等比率會作出調整以反映期內經濟狀況與彙集歷史數據的差異、現時狀況及本集團對應收賬款預期年內經濟狀況的看法。

年內有關應收賬款的虧損撥備賬變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	57,371	37,007
年內確認的減值虧損	—	20,364
減值撥回	(25,600)	—
出售附屬公司	(5,006)	—
於年末	26,765	57,371

下列應收賬款賬面總值重大變動引致二零二零年之虧損撥備減少：

- 收回先前悉數撥備賬面總值為25,600,000港元的應收賬款，導致虧損撥備減少25,600,000港元；
- 出售附屬公司虧損撥備5,006,000港元，導致虧損撥備減少5,006,000港元。

6. 金融風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團所有按攤銷成本計量的其他金融資產均被視為具有低信貸風險，因此，期內確認的虧損撥備僅限於12個月的預期虧損。當其他金融資產的違約風險較低且發行人在短期內具有較強履行合約現金流量義務的能力時，將被視為具有低信貸風險。

按攤銷成本計量的其他金融資產包括按金、貸款及其他應收款項。

按攤銷成本計量的其他金融資產於年內的虧損撥備的變動如下：

	按金 千港元	其他 應收款項 千港元	應收貸款 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	6,193	28,930	178,214	213,337
年內確認的減值虧損	-	93,160	13,077	106,237
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日	6,193	122,090	191,291	319,574
年內確認的減值虧損/(撥回減值虧損)	867	(396)	36,521	36,992
出售附屬公司	-	-	(4,151)	(4,151)
於二零二零年三月三十一日	7,060	121,694	223,661	352,415

(d) 流動性風險

本集團之政策為定期監控當前及預期流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備滿足其短期及長期流動資金需求。

就包含按還款條款要求可由銀行全權酌情執行之借款而言，分析顯示按公司可於最早期間被要求支付現金流出計算，倘借款人引用彼等之無條件權利要求即時生效之貸款。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理(續)

(d) 流動性風險(續)

於二零二零年及二零一九年三月三十一日已違約及／或未能履行金融契約的借款於下文到期日分析中計入按
要求或於一年的時間範圍內。董事認為，本集團可與物業建造商、其他債券持有人及貸款人協商重續合約或
延期償還全部借款。

按本集團合約未貼現現金流的非衍生金融負債的到期分析如下：

	按要求或		
	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元
於二零二零年三月三十一日			
銀行借貸	319,865	55,669	-
其他借款	281,847	6,561	-
應付賬款及應付票據	689,931	-	-
其他應付款項	1,212,061	-	-
財務擔保	1,440,358	-	-
其他貸款	291,911	-	-
可換股債券	30,000	-	-
擔保票據	140,400	-	-
債券	332,400	-	-
租賃負債	746	22	-
於二零一九年三月三十一日			
須按還款條款要求之銀行借貸	185,408	-	-
其他銀行借貸	869,753	36,273	61,790
其他借款	312,530	21,189	9,578
應付賬款及應付票據	816,196	-	-
其他應付款項	929,023	-	-
財務擔保	1,185,436	-	-
其他貸款及應付款項	58,706	293,605	-
可換股債券	179,393	-	-
擔保票據	147,736	-	-
債券	185,500	-	-
融資租賃應付款項	13	-	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理(續)

(d) 流動性風險(續)

按貸款協議及平邊契據所載之協定預定還款計算之須按還款條款要求之銀行借貸及債券到期分析如下：

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元
於二零二零年三月三十一日			
債券	102,245	100,562	-
於二零一九年三月三十一日			
銀行借貸	77,676	7,344	123,516
債券	146,595	2,835	46,058

(e) 利率風險

本集團之利率風險主要來自銀行存款及銀行借貸。銀行存款及銀行借貸約34,269,000港元(二零一九年：248,849,000港元)及832,197,000港元(二零一九年：920,472,000港元)分別按不同於當時現行市況之浮息計息，因此面臨現金流利率風險。

	基點 增加/(減少)	除稅後綜合虧損 減少/(增加) 千港元
截至二零二零年三月三十一日止年度		
銀行存款	10/(10)	34/(34)⁽ⁱ⁾
銀行借貸	100/(100)	(8,263)/8,263⁽ⁱⁱ⁾
截至二零一九年三月三十一日止年度		
銀行存款	10/(10)	249/(249) ⁽ⁱ⁾
銀行借貸	100/(100)	(9,060)/9,060 ⁽ⁱⁱ⁾

(i) 主要產生自銀行結餘利息收入增加/(減少)。

(ii) 主要產生自銀行借貸利息支出(增加)/減少。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 金融風險管理(續)

(f) 於三月三十一日金融工具之類別

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
金融資產：		
透過損益按公允價值計算之金融資產		
— 持作買賣	8	10,904
— 強制透過損益按公允價值計算	86,000	142,000
按攤銷成本計入損益之金融資產	495,709	733,955
透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產		
— 股本工具	73,878	199,594
金融負債：		
按攤銷成本計量之金融負債	3,904,979	3,920,436

(g) 公允價值

除該等綜合財務報表附註42所披露者外，於綜合財務狀況表所反映本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公允價值相若。

7. 公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中銷售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。下列公允價值計量披露採用將公允價值計量所使用之估值方法輸入數據分類為三個等級的公允價值階級：

第一級輸入值： 本集團於計量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二級輸入值： 可直接或間接觀察之資產或負債輸入值(不包括第一級內之報價)。

第三級輸入值： 資產或負債之不可觀察輸入值。

本集團的政策為在導致轉撥的事宜或情況變動的日期確認三個階級各級的轉入及轉出。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(a) 於三月三十一日公允價值階級之等級披露

描述	使用以下等級計量公允價值：			二零二零年
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
經常性公允價值計量：				
金融資產				
透過損益按公允價值計算之金融資產				
於香港上市之股本證券	8	-	-	8
非上市股本證券	-	-	86,000	86,000
	8	-	86,000	86,008
透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產				
於香港上市之股本證券	70,736	-	-	70,736
於香港以外地方上市之股本證券	3,142	-	-	3,142
	73,878	-	-	73,878
投資物業				
商用 — 香港	-	-	34,900	34,900
商用 — 中國	-	-	1,925,364	1,925,364
	-	-	1,960,264	1,960,264
	73,886	-	2,046,264	2,120,150
非經常性公允價值計量：				
持作出售非流動資產				
投資物業				
商用 — 中國	-	-	4,027	4,027

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(a) 於三月三十一日公允價值階級之等級披露(續)

描述	使用以下等級計量公允價值：			二零一九年
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
經常性公允價值計量：				
金融資產				
透過損益按公允價值計算之金融資產				
於香港上市之股本證券	10,904	-	-	10,904
非上市股本證券	-	-	142,000	142,000
	10,904	-	142,000	152,904
透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產				
於香港上市之股本證券	194,522	-	-	194,522
於香港以外地方上市之股本證券	5,072	-	-	5,072
	199,594	-	-	199,594
投資物業				
商用 — 香港	-	-	18,300	18,300
商用 — 中國	-	-	2,005,412	2,005,412
	-	-	2,023,712	2,023,712
	210,498	-	2,165,712	2,376,210
非經常性公允價值計量：				
持作出售非流動資產				
投資物業				
商用 — 中國	-	-	108,018	108,018

根據香港財務報告準則，賬面值約為6,059,000港元(二零一九年：227,882,000港元)的投資物業重新分類為持作出售非流動資產，其賬面值已撇減至其公允價值約4,027,000港元(二零一九年：108,018,000港元)，導致約2,032,000港元(二零一九年：119,864,000港元)虧損，列入截至二零二零年三月三十一日止年度的損益賬。

於該兩個年度，第一級與第二級之間概無轉移，亦無轉入第三級或自第三級轉出。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(b) 按第三級公允價值計量的資產及負債對賬

描述	透過損益 按公允價值 計算之 金融資產— 非上市股本證券 二零二零年 千港元
於年初	142,000
於損益確認的總虧損	(56,000)
於年末	86,000

描述	透過損益 按公允價值 計算之 金融資產— 衍生金融資產 二零一九年 千港元	可供出售 金融資產 —非上市 股本證券 二零一九年 千港元
於年初	74,968	395,849
結付	(74,968)	(39,849)
於損益確認的總虧損	—	(214,000)
於年末	—	142,000

就透過損益按公允價值計算的金融資產於損益確認之虧損總額約為56,000,000港元(二零一九年：214,000,000港元)，有關款項為於報告期末所持有的資產虧損。於損益確認的虧損總額於有關綜合損益表之「透過損益按公允價值計算的金融資產公允價值虧損」確認。

於本年度內，第三級公允價值計量項下的投資物業之變動於該等綜合財務報表附註20呈列。投資物業的公允價值調整於有關綜合損益表之「投資物業之公允價值(虧損)/收益」確認。

7. 公允價值計量(續)

(c) 本集團於三月三十一日採用之估值程序及公允價值計量採用之估值方法及輸入數據之披露

本集團之財務總監負責就財務申報進行之資產及負債公允價值計量，包括第三級公允價值計量。財務總監直接向本公司董事會(「董事會」)匯報該等公允價值計量。財務總監與董事會每年就估值程序及結果進行至少兩次磋商。

就第三級公允價值計量而言，本集團一般委聘具備經認可專業資格及近期有執行估值經驗的外部估值專家進行。

第三級公允價值計量

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	範圍	增加輸入數據對公允價值之影響	二零二零年公允價值 千港元
資產					
投資物業					
商用 — 香港	收入資本法	資本化利率	2.6%	減少	34,900
		每月市場租金 (港元/平方呎)	37,190	增加	
商用 — 中國	直接比較	經調整市價 (人民幣/平方米)	32,000–97,500	增加	1,925,364
		經調整市價 (人民幣/停車位)	400,000–600,000	增加	
分類為持作出售	直接比較	經調整市價 (人民幣/平方米)	16,600–16,700	增加	4,027
非上市股本證券 — 印尼	收入資本法	加權平均資本成本	16%	減少	86,000
		長期增長率	2.89%	增加	
		毛利率	20%–32%	增加	
		缺乏市場流通性折讓	15.8%	減少	
		非控股權益	22%	減少	

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

7. 公允價值計量(續)

(c) 本集團於三月三十一日採用之估值程序及公允價值計量採用之估值方法及輸入數據之披露(續)

第三級公允價值計量(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	範圍	增加輸入數據對公允價值之影響	二零一九年公允價值 千港元
資產					
投資物業					
商用 — 香港	直接比較	經調整市價 (港元/平方呎)	11,300	增加	18,300
商用 — 中國	直接比較	經調整市價 (人民幣/平方米)	22,500–97,000	增加	2,005,412
		經調整市價 (人民幣/停車位)	450,000– 550,000	增加	
分類為持作出售	直接比較	經調整市價 (人民幣/平方米)	11,000–14,000	增加	108,018
非上市股本證券 — 印尼	收入資本法	加權平均資本成本	18%	減少	142,000
		長期增長率	3%	增加	
		毛利率	19%–40%	增加	
		缺乏市場流通性折讓	15.8%	減少	
		非控股權益	22.36%	減少	

除位於香港的投資物業外，於該兩個年度所使用的估值方法概無變動。估值方法由直接比較法轉變為收入資本法，因近期市場上並無類似的物業交易。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

8. 收入

本集團年內的收入分析載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	625,758	1,538,279
銷售物業	805,256	89,050
買賣熟料、水泥及其他建築材料	443,999	618,161
	1,875,013	2,245,490
其他收入來源：		
租賃收入	75,268	85,478
	1,950,281	2,330,968

9. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行存款之利息收入	1,951	5,724
代理收入	7	755
已收佣金	2,586	3,523
速遣收入	767	4,789
股息收入	1,306	1,794
諮詢服務	1,605	49
其他	12,637	10,628
	20,859	27,262

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

10. 預付款項的減值虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預付款項的減值虧損		
購買鐵礦石	-	312,000
其他	47,748	38,403
	47,748	350,403

於二零一九年三月三十一日，本公司的間接全資附屬公司昌盛物料澳門離岸商業服務有限公司(「昌盛物料澳門」)與Blackrock Metals Inc.(「Blackrock」)訂立生鐵承購協議(「承購協議」)，並已預付約312,000,000港元，預期透過將於二零一九年六月底承購協議屆滿前交付予本集團的生鐵收回有關款項。

根據承購協議，倘Blackrock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，Blackrock可獲授進一步延長。由於Blackrock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。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團及本集團的律師已多次要求Blackrock開始生產及履行其於承購協議所述的義務。直至本報告日期，本集團與Blackrock並無達成任何協議。

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為微不足道，而於截至二零一九年三月三十一日止年度已於損益確認預付款項的全數撥備約312,000,000港元。截至二零二零年三月三十一日止年度概無撥回撥備。

於報告期後，於二零二零年五月七日，本集團指示律師發信終止承購協議，並要求全數退回預付款項。於二零二零年五月十一日，香港高等法院原訟法庭就收回向Blackrock作出的全數預付款項而發出的傳訊令狀已送達予Blackrock，當中昌盛物料澳門為原訴人及Blackrock為抗辯人。申索金額包括(1)約312,000,000港元(相當於40,000,000美元)的預付款項；(2)利息(按法院認為屬合適的利率及期間計算)；及(3)相關補償及成本。

11. 分類資料

經營分類

本集團的須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接受個別管理，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須申報分類，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申報分類，以改善資源分配及更好地評估本集團之表現。

經營分類的會計政策與該等綜合財務報表附註4所述者一致。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、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撥回／減值虧損、修改租賃期之虧損、提早清償銀行及其他借貸之虧損、可換股債券及擔保票據條款修訂之收益、透過損益按公允價值計算的投資物業及金融資產的公允價值收益／虧損、出售透過損業按公允價值計算的金融資產虧損淨額、出售聯營公司、附屬公司及合營公司收益、財務費用、所得稅開支／抵免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，可報告分類資產及負債並未於該等綜合財務報表中呈報。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

11. 分類資料(續)

有關須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
截至二零二零年三月三十一日止年度					
外界客戶收益	880,523	625,759	443,098	901	1,950,281
分類間收入	300	-	-	-	300
分類(虧損)/溢利	316,180	16,284	4,601	(52,822)	284,243
其他資料：					
利息收入	932	1,007	10	2	1,951
利息開支	144,518	82,686	1,055	298,552	526,811
折舊	6,604	10,153	96	1,201	18,054
所得稅開支/(抵免)	71,579	(6,728)	644	-	65,495
其他重大非現金項目：					
存貨撥備/(存貨撥備撥回)	(287)	(55,179)	-	24,402	(31,064)
截至二零一九年三月三十一日止年度					
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	4,053	29,974	113	2,690	36,830
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/(存貨撥備撥回)	18,217	(13,436)	-	5,645	10,426

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

11. 分類資料(續)

須申報分類收入及溢利或虧損之對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
須申報分類之收入總額	1,950,581	2,331,568
分類間收入對銷	(300)	(600)
綜合收入	1,950,281	2,330,968
溢利或虧損		
須申報分類之溢利/(虧損)總額	284,243	(286,145)
其他溢利或虧損	2,451	5,681
分佔聯營公司溢利	(13,309)	(825)
分佔合營公司虧損	(933)	(115)
其他無形資產減值虧損	(42,645)	(559,259)
物業、廠房及設備減值虧損	(82,330)	(111,537)
預付款項之減值虧損	(47,748)	(350,403)
應收賬款及應收票據減值虧損撥回/(減值虧損)	25,600	(20,364)
貸款及其他應收款項減值虧損	(36,992)	(106,237)
修改租賃期之虧損	(1,728)	-
提早清償銀行及其他借款之虧損	(1,705)	-
可換股債券及擔保票據之修訂條款收益	-	17,828
投資物業之公允價值收益/(虧損)	14,004	(146,520)
透過損益按公允價值計算之金融資產之公允價值虧損	(56,029)	(216,448)
出售透過損益按公允價值計算之金融資產虧損淨額	(10,927)	(5,008)
出售聯營公司之收益	3,773	-
出售附屬公司之收益淨額	49,788	-
出售合營公司之收益	3,014	-
財務費用	(526,811)	(242,888)
未分配金額	(52,515)	(2,793)
除稅前綜合虧損	(490,799)	(2,025,033)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

11. 分類資料(續)

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中國	1,526,141	1,728,176	2,017,598	2,113,034
澳門	-	-	-	8
馬來西亞	-	34,326	533,387	626,001
台灣	326,564	238,577	-	-
其他	97,576	329,889	50,178	104,028
	1,950,281	2,330,968	2,601,163	2,843,071

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
買賣熟料、水泥及其他建築材料分類		
客戶 a	305,476	249,825

截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度，概無房地產投資及開發分類或開採及買賣鐵礦石及原材料分類的客戶貢獻本集團收益總額 10% 或超過 10%。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

12. 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債利息開支	876	–
融資租賃費用	–	34
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款利息	282,467	268,988
擔保票據利息	129,875	20,064
債券利息	12,453	12,732
可換股債券實際利息開支	130,821	24,175
來自一名關聯方之貸款實際利息開支	10,751	10,424
銀行透支利息	82	2
	567,325	336,419
減：資本化為作銷售的發展中待售物業之借貸成本	(40,514)	(93,531)
	526,811	242,888

截至二零二零年三月三十一日止年度借貸成本已按年利率介乎7.2%至15.73%(二零一九年：4.8%至16.02%)資本化。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

13. 所得稅開支／(抵免)

所得稅於損益確認如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港利得稅		
本年度撥備	1,420	955
過往年度超額撥備	(776)	(507)
	644	448
海外所得稅		
本年度撥備	-	-
過往年度超額撥備	-	(806)
	-	(806)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度撥備	44,778	2,899
過往年度撥備不足	2,583	45,014
	47,361	47,913
土地增值稅		
本年度撥備	3,066	24,529
過往年度超額撥備	(4,287)	-
	(1,221)	24,529
遞延稅項(附註39)	18,711	(162,421)
	65,495	(90,337)

香港利得稅是按本年度之估計應課稅溢利以16.5%(二零一九年：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二零二零年三月三十一日止年度須按25%(二零一九年：25%)之稅率繳付企業所得稅。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

13. 所得稅開支／(抵免)(續)

根據中國企業所得稅法，境外投資者從所投資之外資企業自二零零八年一月一日起賺取之溢利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盈利，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。

所得稅抵免與除稅前虧損乘以相關司法權區適用稅率之對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	(490,799)	(2,025,033)
按相關司法權區適用稅率計算之稅項	(67,720)	(376,096)
毋須課稅的收入之稅項影響	(39,795)	(53,450)
不可扣稅的開支之稅項影響	196,003	221,905
未確認的暫時差額之稅項影響	(1,001)	(1,993)
未確認的稅項虧損之稅項影響	10,313	55,735
已動用先前未確認的稅項虧損之稅項影響	(31,180)	-
土地增值稅	3,066	24,529
就計算所得稅對可扣除土地增值稅之稅項影響	(1,516)	(4,668)
其他	(195)	-
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(2,480)	43,701
所得稅開支／(抵免)	65,495	(90,337)

適用的加權平均稅率為14%(二零一九年：19%)。該兩個年度的加權平均適用稅率並無重大變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

14. 年度虧損

本集團本年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
(撥回撥備)／存貨撥備(計入已售存貨成本)	(31,064)	10,426
核數師酬金	3,072	3,866
壞賬	-	2,804
已售存貨成本	1,478,993	2,187,302
物業、廠房及設備折舊	14,299	36,859
使用權資產折舊	3,755	-
匯兌虧損淨額	9,160	41,454
以下各項之減值虧損：		
物業、廠房及設備 [#]	82,330	111,537
其他無形資產 [#]	42,645	559,259
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(535)	532
產生租金收入的投資物業的直接經營開支	7,377	9,709
土地及樓宇之經營租賃費用	-	7,577

[#] 計入其他經營開支。

15. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪酬、花紅及津貼	66,719	95,969
退休福利計劃供款	3,994	6,142
	70,713	102,111

15. 僱員福利開支(包括董事酬金)(續)

(a) 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有香港合資格僱員提供多項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團之強積金計劃供款按薪酬之5%計算，須每月就每位僱員作出最高金額供款1,500港元，並於支付予強積金計劃時全數歸屬於僱員。

本集團於中國成立之附屬公司旗下僱員均為由地方市政府營運之中央退休金計劃之參與人。該等附屬公司須向中央退休金計劃繳納員工基本薪酬及工資之若干比例以向退休福利提供資金。地方市政府承諾會承擔該等附屬公司所有現時及日後退休員工之退休福利責任。該等附屬公司於中央退休金計劃中之唯一責任乃根據計劃提供所需供款。

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士，包括兩名(二零一九年：四名)董事，彼等之酬金詳情載於該等綜合財務報表附註16之分析。其餘三名(二零一九年：一名)最高薪酬人士之酬金詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪酬及津貼	5,534	3,032
酌情花紅	197	-
退休福利計劃供款	205	140
	5,936	3,172

屬於以下範圍之酬金：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	-
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	-
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	-
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	-	1

本年度內，本集團概無向最高薪酬人士支付酬金，作為加盟本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為失去職位之補償。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

16. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

根據上市規則及香港《公司條例》披露之董事酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金		
獨立非執行董事	639	1,240
其他酬金		
執行董事		
— 基本薪酬、津貼及實物福利	4,721	16,212
— 退休福利計劃供款	133	309
非執行董事		
— 基本薪酬、津貼及實物福利	66	250
— 退休福利計劃供款	4	12
獨立非執行董事		
— 退休福利計劃供款	2	14
	5,565	18,037

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

16. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

各董事截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度酬金如下：

董事姓名	袍金	基本薪酬、 津貼及 實物福利	退休福利 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
黃炳均先生(「黃先生」)	-	1,200	-	1,200
毛樹忠博士(附註(vii))	-	391	11	402
黃懿行女士(附註(ix))	-	1,597	59	1,656
王加夫先生(附註(vii))	-	122	6	128
鄭兆強先生(附註(vii))	-	886	44	930
劉永順先生(附註(vii))	-	33	2	35
吳黎康先生(附註(vii))	-	33	2	35
謝強明先生(附註(i))	-	249	8	257
聶巧明先生(附註(ii))	-	189	5	194
馬鑫先生(附註(iii))	-	87	-	87
阮劍虹先生(附註(vi))	42	-	2	44
戎灝先生(附註(vii))	76	-	-	76
陳啟能先生(附註(viii))	244	-	-	244
馬建武先生(附註(vii))	49	-	-	49
趙根先生(附註(ii))	89	-	-	89
關貴根先生(附註(iii))	88	-	-	88
閔曉田先生(附註(iv))	51	-	-	51
二零二零年總計	639	4,787	139	5,565

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

16. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	基本薪酬、 津貼及 實物福利			退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
	袍金 千港元	千港元	千港元		
黃先生	–	7,820	–	–	7,820
毛樹忠博士(附註(vii))	–	1,440	42	–	1,482
黃懿行女士(附註(ix))	–	1,597	80	–	1,677
李志民先生(附註(v))	–	1,755	13	–	1,768
王加夫先生(附註(vii))	–	720	41	–	761
鄭兆強先生(附註(vii))	–	2,880	133	–	3,013
劉永順先生(附註(vii))	–	120	6	–	126
吳黎康先生(附註(vii))	–	130	6	–	136
阮劍虹先生(附註(vi))	280	–	14	–	294
戎灝先生(附註(vii))	280	–	–	–	280
陳啟能先生(附註(viii))	500	–	–	–	500
馬建武先生(附註(vii))	180	–	–	–	180
二零一九年總計	1,240	16,462	335	–	18,037

附註：

- (i) 於二零一九年七月四日獲委任。
- (ii) 於二零一九年七月五日獲委任。
- (iii) 於二零一九年七月八日獲委任。
- (iv) 於二零一九年十月二十八日獲委任。
- (v) 於二零一八年十二月三十一日辭任。
- (vi) 於二零一九年五月二十五日辭任。
- (vii) 於二零一九年七月八日辭任。
- (viii) 於二零一九年九月二十六日退任。
- (ix) 於二零二零年八月五日辭任。

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

16. 董事福利及權益(續)

(b) 董事於交易、安排及合約之重大權益

除該等綜合財務報表附註51所披露者外，於年末或年內任何時候，本公司董事及董事之關連人士概無於涉及本集團業務且本公司為訂約方之其他重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

17. 股息

董事不建議派發截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

18. 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481,992,000港元(二零一九年：1,829,401,000港元)；及(ii)截至二零二零年三月三十一日止年度已發行普通股加權平均股數1,332,471,206股(經調整以反映於二零一九年五月三十日的供股)(二零一九年：1,310,759,532股，經調整以反映於二零一九年五月三十日的供股(詳情見附註33(c))計算。

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一九年及二零二零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。

截至二零一九年及二零二零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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備

	傢俬及裝置 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	辦公設備 千港元	廠房及機械 千港元	在建工程 千港元	樓宇 千港元	探礦基礎設施 千港元	合計 千港元
成本									
於二零一八年四月一日	5,233	2,010	91,438	5,448	234,166	105,959	139,371	525,772	1,109,397
添置	22	-	1,457	344	-	12,379	-	7	14,209
出售及撤銷	(491)	-	(2,455)	(211)	-	-	-	-	(3,157)
匯兌差額	(61)	(78)	(706)	(303)	(924)	(5,757)	(1,738)	-	(9,567)
於二零一九年三月三十一日 及二零一九年四月一日	4,703	1,932	89,734	5,278	233,242	112,581	137,633	525,779	1,110,882
添置	-	-	9	171	22	25,134	-	-	25,336
出售及撤銷	(3,494)	(1,145)	(1,211)	(1,270)	(1,795)	-	(702)	-	(9,617)
轉撥至持作出售資產(附註32)	-	-	-	-	-	-	(27,280)	-	(27,280)
轉撥至投資物業(附註20)	-	-	-	-	-	-	(16,100)	-	(16,100)
由使用權資產轉撥(附註21)	-	-	2,609	-	-	-	-	-	2,609
出售附屬公司	-	-	(413)	(132)	(15,373)	(3,465)	(1,474)	-	(20,857)
採納香港財務報告準則第16號後 重新分類(附註3)	-	-	(2,609)	-	-	(26,611)	-	-	(29,220)
匯兌差額	(18)	(54)	(541)	(228)	(683)	(4,940)	(1,254)	-	(7,718)
於二零二零年三月三十一日	1,191	733	87,578	3,819	215,413	102,699	90,823	525,779	1,028,035
累計折舊及減值									
於二零一八年四月一日	5,046	1,244	68,569	3,838	176,148	2,573	99,086	348,942	705,446
本年度開支	150	475	5,895	685	14,163	-	2,767	12,724	36,859
出售及撤銷	(491)	-	(1,484)	(187)	-	-	-	-	(2,162)
減值虧損(附註23)	-	-	7,422	-	26,921	774	-	76,420	111,537
匯兌差額	(56)	(47)	(396)	(186)	(448)	-	(346)	-	(1,479)
於二零一九年三月三十一日 及二零一九年四月一日	4,649	1,672	80,006	4,150	216,784	3,347	101,507	438,086	850,201
本年度開支	31	178	2,205	516	2,306	-	2,281	6,794	14,311
出售及撤銷	(3,479)	(1,070)	(857)	(1,211)	(1,238)	-	(179)	-	(8,034)
轉撥至持作出售資產(附註32)	-	-	-	-	-	-	(12,340)	-	(12,340)
轉撥至投資物業(附註20)	-	-	-	-	-	-	(4,187)	-	(4,187)
由使用權資產轉撥(附註21)	-	-	1,312	-	-	-	-	-	1,312
採納香港財務報告準則第16號 後重新分類(附註3)	-	-	(1,294)	-	-	-	-	-	(1,294)
出售附屬公司	-	-	(94)	(39)	(15,288)	(3,347)	(133)	-	(18,901)
減值虧損(附註23)	-	-	268	-	781	72,657	4,134	4,487	82,327
匯兌差額	(18)	(47)	(587)	(158)	(368)	(454)	(367)	-	(1,999)
於二零二零年三月三十一日	1,183	733	80,959	3,258	202,977	72,203	90,716	449,367	901,396
賬面值									
於二零二零年三月三十一日	8	-	6,619	561	12,436	30,496	107	76,412	126,639
於二零一九年三月三十一日	54	260	9,728	1,128	16,458	109,234	36,126	87,693	260,681

於二零二零年三月三十一日，已抵押作為本集團銀行借貸之擔保的物業、廠房及設備賬面值約為92,252,000港元(二零一九年：168,318,000港元)(附註36及48)。

於二零一九年三月三十一日，本集團根據融資租賃持有之汽車賬面值約為1,315,000港元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

20. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	2,023,712	2,408,280
添置	-	105
由物業、廠房及設備轉撥(附註19)	11,913	-
重新分類為持作出售(附註32)	(4,027)	(108,018)
公允價值收益/(虧損)	14,004	(146,520)
匯兌差額	(85,338)	(130,135)
於年末	1,960,264	2,023,712

- (a) 本集團於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日之投資物業公允價值乃根據由獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司(「羅馬國際」)及中證評估有限公司(「中證」)進行之估值基準而達致。投資物業估值乃採用參考相同地區與狀況相若之同類物業之可比較出售交易之直接比較法得出或參照對潛在復歸收入作出減免後之租金收入淨額採用收入資本化法計算。
- (b) 於二零二零年三月三十一日，賬面值約為1,950,223,000港元(二零一九年：2,008,319,000港元)之投資物業已抵押，作為本集團銀行借貸(附註36及48)及授予一間附屬公司的一名非控股股東及其附屬公司之貸款融資(附註47(b))之抵押品。
- (c) 富春東方及Greater Sino的資產約1,925,364,000港元已計入投資物業。誠如附註2所披露，本集團正對該等附屬公司進行一系列出售交易。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

21. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	租賃汽車 千港元	總計 千港元
於二零一九年四月一日(附註3)	26,611	13,559	1,315	41,485
添置	-	1,390	-	1,390
折舊	(900)	(3,737)	(18)	(4,655)
修改租賃期	-	(10,082)	-	(10,082)
轉撥至物業、廠房及設備(附註19)	-	-	(1,297)	(1,297)
匯兌差額	(1,125)	(79)	-	(1,204)
於二零二零年三月三十一日	24,586	1,051	-	25,637

於二零二零年三月三十一日，本集團為銀行貸款作抵押的使用權資產(附註36及48)的賬面值約為24,586,000港元。

於二零二零年三月三十一日，已確認租賃負債725,000港元及相關使用權資產1,051,000港元。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何契諾。租賃資產未必可用作借款的擔保。

二零二零年
千港元

使用權資產折舊開支	3,755
租賃負債利息開支(計入融資成本)	876
與短期租賃有關的開支(計入銷售及分銷成本以及行政開支)	1,809

租賃現金流出總額詳情載於附註46(e)。

於該兩年，本集團租賃各種土地、汽車、辦公物業及員工宿舍，以供其經營。租賃合約按一至五年的固定期限訂立，但可能有如下所述的延期及終止選擇。截至二零一九年三月三十一日止年度，若干汽車的租賃以融資租賃列賬，並按2.65%的利率計息。租賃條款乃個別磋商，包含各種不同的條款及條件。於釐定租賃期及評估不可撤銷期的長度時，本集團採用合約的定義，並確定合約可執行的期限。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

22. 商譽

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
成本		
於年初及年末	73,611	73,611
累計減值		
於年初及年末	73,611	73,611
賬面值		
於三月三十一日	-	-

23. 其他無形資產

	採礦權 千港元
成本	
於二零一八年四月一日	2,539,269
匯兌差額	(6,564)
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日	2,532,705
出售附屬公司	(192,640)
匯兌差額	(1,961)
於二零二零年三月三十一日	2,338,104
累計攤銷及減值虧損	
於二零一八年四月一日	1,416,450
減值虧損	559,259
匯兌差額	(1,682)
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日	1,974,027
出售附屬公司	(165,289)
減值虧損	42,645
匯兌差額	(1,902)
於二零二零年三月三十一日	1,849,481
賬面值	
於二零二零年三月三十一日	488,623
於二零一九年三月三十一日	558,678

23. 其他無形資產(續)

於二零二零年三月三十一日，採礦權指位於馬來西亞及巴西聯邦共和國(「巴西」)的鐵礦場的採礦許可分別約439,881,000港元(二零一九年：465,498,000港元)及48,742,000港元(二零一九年：65,829,000港元)。於二零一九年三月三十一日，採礦權亦包括位於中國的花崗岩採礦場的採礦許可約27,351,000港元。有關採礦許可由中國的間接非全資附屬公司擁有，並於二零一九年十一月四日完成出售於阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司(「阿爾布萊特投資控股(香港)」)的60%股權後出售。出售事項的詳情載於綜合財務報表附註46(c)。

採礦權攤銷乃根據實際產量除許可證期限內估計總概略儲量，使用生產單位法計算。董事認為，就採礦權延長採礦期的成本被視為甚微。

於二零二零年三月三十一日，賬面值約439,881,000港元(二零一九年：465,498,000港元)之採購權已質押，作為本集團銀行借款之抵押品(附註36及48)。

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二零二一年，乃由於本集團面臨財務困難。本集團因此無法負擔高昂的開採經營成本。於考慮該等減值跡象後，本集團對億勝投資有限公司(「億勝」)之鐵礦石開採及買賣業務(被視為馬來西亞鐵礦石開採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，進行減值評估，當中參考獨立專業估值師—羅馬國際編製之估值報告，將賬面值與可收回金額比較。因此，其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損約25,617,000港元(二零一九年：459,642,000港元)及5,536,000港元(二零一九年：109,735,000港元)已於截至二零二零年三月三十一日止年度的損益確認。

現金產生單位之可收回金額約652,080,000港元(二零一九年：642,494,000港元)乃使用收入法(第三級公允價值計量)按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20.40%(二零一九年：20.86%)之稅前貼現率貼現至現值。

截至二零一九年三月三十一日止年度，鐵礦石價格持續不穩，而United Goalink Limited(「UGL」，被視為巴西鐵礦石業務的現金產生單位)的鐵礦石開採及買賣業務繼續暫停。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，本集團決定出售UGL的鐵礦石開採及買賣業務。於二零一九年四月三日，已訂立股權轉讓協議以按約4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)的代價出售巴西的鐵礦石業務。由於未達成協議中的若干先決條件，於報告期末，巴西的鐵礦石業務並未分類為持作出售。因此，現金產生單位的其他無形資產賬面值與可收回金額相比(並經參考代價)的結果為其他無形資產減值虧損約17,028,000港元(二零一九年：53,419,000港元)於截至二零二零年三月三十一日止年度已於損益中確認。

23. 其他無形資產(續)

鐵礦石開採業務之減值檢討(續)

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二零二零年至二零二四年之含鐵量62%的鐵礦石市場共識預測價格，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，並就二零二一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

截至二零一九年三月三十一日止年度，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金額(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，而截至二零一九年三月三十一日止年度，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港元乃根據使用收入法(第三級公允價值計量)按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17.51%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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

24. 於聯營公司的投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市投資：		
分佔資產淨值	101,737	19,915

於二零二零年三月三十一日本集團的聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／		擁有權益百分比	主要業務
	註冊地點	已發行及繳足資本		
宿遷勝達房地產開發有限公司(「宿遷勝達」)	中國	註冊資本人民幣100,080,000元	48.28%	物業發展
新興鑄造(上海)供應鏈有限公司(「新興鑄造」)	中國	註冊資本人民幣50,000,000元	30%	鐵礦石買賣

於二零一九年五月十日，本集團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21.72%股權，代價為人民幣25,000,000元(相當於約28,000,000港元)。出售事項已於二零一九年五月十七日完成。本集團於宿遷勝達持有60%投票權。然而，根據宿遷勝達的組織章程細則，宿遷勝達的財務及經營政策決定須經三分二董事通過決議案。因此，本集團無法控制宿遷勝達的董事會組成。本公司董事認為本集團對宿遷勝達具有重大影響力。因此，宿遷勝達不再為本公司的附屬公司，而自二零一九年五月十七日起，於編製本集團的綜合財務報表時宿遷勝達的財務報表使用權益法入賬。已出售資產及負債的詳情，以及出售事項的損益計算於附註46(b)披露。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

24. 於聯營公司的投資(續)

下表列示對本集團而言屬重大的聯營公司的資料。聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。財務資料概要乃根據聯營公司財務報表按香港財務報告準則呈報。

名稱	宿遷勝達	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國	
主要業務	物業發展	
本集團持有的擁有權益／投票權百分比	48.28%／60%	不適用
	千港元	千港元
於三月三十一日：		
非流動資產	2,674	—
流動資產	837,712	—
流動負債	(670,929)	—
資產淨值	169,457	—
本集團分佔權益的賬面值	81,814	—
截至三月三十一日止年度：		
收益	18,906	—
期內虧損	(30,640)	—
其他全面收益	(8,141)	—
全面收入總額	(38,781)	—

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

24. 於聯營公司的投資(續)

下表列示本集團分佔以權益法入賬的非重大聯營公司的金額。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於三月三十一日：		
權益的賬面值	19,923	19,915
截至三月三十一日止年度：		
經營溢利／(虧損)	4,947	(1,609)
除稅後溢利／(虧損)	4,947	(1,609)
其他全面收益	-	-
全面收入總額	4,947	(1,609)

於二零二零年三月三十一日，本集團於中國的聯營公司以人民幣(「人民幣」)計值的銀行及現金結餘為150,856,000港元(二零一九年：7,053,000港元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

去年，本集團持有杭州昌興企業管理有限公司(「杭州昌興企業管理」)50%權益，並入賬為於聯營公司的投資。於二零二零年三月，本集團向獨立第三方出售其於杭州昌興企業管理的全部權益，所得款項約為人民幣11,125,000元(相當於約12,490,000港元)，包括結付應付杭州昌興企業管理的款項人民幣7,200,000元(相當於約8,083,000港元)。該交易導致於損益確認收益，其計算如下：

	千港元
出售所得款項	12,490
減：於失去重大影響力當日40%投資的賬面值	(634)
減：應付杭州昌興企業管理的款項	(8,083)
出售聯營公司的收益	3,773

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

25. 於合營公司的投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市投資：		
分佔資產淨值	-	69,799

於二零一九年三月三十一日，本集團合營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行及繳足資本	擁有權益百分比 /分佔溢利	主要業務
大理港興置業 有限公司 (「大理港興」)	中國	註冊資本人民幣 120,000,000 元	50%	物業開發

下表顯示本集團分佔以權益法入賬之合營公司之金額。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於三月三十一日：		
利息之賬面值	-	69,799
截至三月三十一日止年度：		
經營虧損	-	(231)
除稅後虧損	-	(231)
其他全面收益	-	-
全面收入總額	-	(231)

於二零一九年三月三十一日，本集團於中國的合營公司以人民幣計值的銀行及現金結餘約為100,000港元。人民幣兌換為外幣須遵守中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

25. 於合營公司的投資(續)

去年，本集團持有大理港興50%權益，並入賬為合營公司投資。於二零二零年四月，本集團向長興天悅企業管理有限公司出售大理港興20%的股權，所得款項約為人民幣24,000,000元(相當於約27,887,000港元)。本集團繼續擁有大理港興30%股權。該交易導致於損益確認收益，其計算如下：

	千港元
出售所得款項	27,887
減：於出售日期20%投資的賬面值	(27,752)
出售合營公司的收益	135

此外，於二零一九年十月，本集團向獨立人士出售大理港興的餘下30%股權，所得款項約人民幣45,266,000元(相當於約49,389,000港元)，包括清償本公司間接非全資附屬公司浙江昌興投資有限公司(「浙江昌興」)結欠大理港興的貸款約人民幣7,432,000元(相當於約8,109,000港元)。該交易導致於損益確認收益，其計算如下：

	千港元
出售所得款項	49,389
減：於出售日期30%投資的賬面值	(38,401)
減：浙江昌興的貸款	(8,109)
出售合營公司的收益	2,879

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

26. 透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於香港上市之股本證券，按公允價值	70,737	194,522
於香港境外上市之股本證券，按公允價值	3,141	5,072
	73,878	199,594

透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	70,737	194,522
美元	-	1,872
加拿大元	3,141	3,200
	73,878	199,594

上市股本證券之公允價值乃以於報告期末所報收市價為基準。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團出售其若干分類為透過其他全面收益按公允價值計算的金融資產的上市股本證券以增加其流動資金。股本證券錄得公允價值約13,252,000港元(二零一九年：22,678,000港元)，於完成時，本集團確認收益約5,720,000港元(二零一九年：9,573,000港元)。該金額其後由透過其他全面收益按公允價值計算之儲備重新分類至累計虧損。

於二零二零年三月三十一日，上市股本證券賬面值合共約70,737,000港元(二零一九年：194,522,000港元)已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品(附註36及48)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

27. 透過損益按公允價值計算之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於香港上市之股本證券，按公允價值(附註(i))	8	10,904
非上市股本證券，按公允價值(附註(ii))	86,000	142,000
	86,008	152,904
分析：		
流動資產	8	10,904
非流動資產	86,000	142,000
	86,008	152,904

附註：

- (i) 上述投資指上市股本證券之投資，為本集團提供透過股息收入及公允價值收益獲取回報的機會。該等證券並無固定年期或票面息率。上市股本證券之公允價值以於報告期末所報收市價為基準。
- (ii) 計入上述的投資指非上市股本證券的投資。本集團利用估值技術設定公允價值，其中包括使用市場對比法、資產基準法、收入資本法，以最大程度地利用市場信息並且盡可能減少實體特定信息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

28. 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
發展中待售物業	1,266,732	2,021,929
持作銷售物業	1,419,124	1,000,817
原鐵礦	1,271	2,902
經洗選鐵礦	155,582	99,803
	2,842,709	3,125,451

- (a) 於二零二零年三月三十一日，賬面值約為997,372,000港元(二零一九年：1,126,097,000港元)之存貨已抵押，作為本集團銀行借貸(附註36及48)及授予一間附屬公司的一名非控股股東及其附屬公司之貸款融資(附註47(b))之抵押品。
- (b) 預期自二零二零年三月三十一日起計超過十二個月後收回之存貨賬面值約為1,266,732,000港元(二零一九年：2,021,929,000港元)。
- (c) 截至二零二零年三月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊約12,000港元(二零一九年：29,000港元)已資本化為存貨。
- (d) 廣州富春及Greater Sino的資產約1,081,275,000港元已計入存貨。誠如附註2所披露，本集團正對該等附屬公司進行一系列出售交易。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

29. 應收賬款及應收票據

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬款及應收票據	71,708	222,344
呆賬撥備	(26,765)	(57,371)
	44,943	164,973

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(二零一九年：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為基準之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至90日	44,943	161,682
91至180日	-	1,280
181至365日	-	2,011
	44,943	164,973

本集團應收賬款及應收票據之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	18,890	153,186
人民幣	24,223	9,118
馬來西亞令吉(「令吉」)	1,830	2,669
	44,943	164,973

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

30. 預付款、按金及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預付款		
其他稅項(附註(a))	50,936	48,393
鐵礦石	-	106,541
建築物料	-	54,685
其他	8,691	19,654
	59,627	229,273
其他按金	16,032	21,874
其他應收款項(附註(b))	200,635	247,842
應收貸款(附註(c))	11,345	5,771
	287,639	504,760

附註：

(a) 其他預付稅項開支包括以下款項：

- (i) 約40,276,000港元(二零一九年：35,127,000港元)指向買家收取與本集團預售物業相關的銷售所得款項之已繳稅項。
- (ii) 約3,912,000港元(二零一九年：13,266,000港元)指社會供款之稅務抵免及就購買與開採鐵礦相關的原材料及物業、廠房及設備之已繳增值稅。

(b) 其他應收款項包括以下款項：

- (i) 約7,270,000港元(二零一九年：11,710,000港元)指有關應收貸款的應計利息。
- (ii) 約142,996,000港元(二零一九年：148,181,000港元)指向附屬公司非控股股東的墊款。有關金額為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 零港元(二零一九年：20,636,000港元)及零港元(二零一九年：7,026,000港元)指分別向聯營公司及合營公司墊款。有關金額為無抵押、免息及按要求償還。
- (iv) 約21,935,000港元(二零一九年：零港元)為應收一名董事黃懿行女士的款項。有關金額已抵押作為約22,310,000港元的銀行融資的擔保。黃懿行女士於二零二零年八月五日辭任本公司董事。詳情載於綜合財務報表附註48及50(e)。

(c) 應收貸款包括以下款項：

- (i) 約11,157,000港元(二零一九年：12,342,000港元)為向業務聯繫人提供之貸款，該筆貸款為無抵押、免息及須於一年內償還。於二零二零年三月三十一日，就估計不可收回應收貸款作出撥備約11,157,000港元(二零一九年：12,342,000港元)。
- (ii) 約116,793,000港元(二零一九年：115,578,000港元)乃向第三方提供之貸款，該筆貸款為無抵押、按年利率8厘至10厘計息及須於一年內償還。於二零二零年三月三十一日，已為估計不可收回應收貸款作出撥備約104,856,000港元(二零一九年：109,748,000港元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

31. 已抵押存款及銀行及現金結餘

已抵押存款及銀行及現金結餘約217,930,000港元(二零一九年:248,287,000港元)按浮息計息,使本集團承受現金流量利率風險。

於二零一九年三月三十一日,已抵押存款主要指存放銀行以擔保本集團獲授信用狀的存款(附註48)。

根據當地國土資源局頒布的相關文件,本集團一間附屬公司須於指定銀行戶口存放其物業預售所得款項的若干金額,作為相關物業建築的擔保按金。該按金僅可於取得當地國土資源局批准時,用於購買建築物料及支付建設成本。於二零二零年三月三十一日,擔保按金約70,492,000港元(二零一九年:102,109,000港元)已計入銀行及現金結餘。該按金結餘將於物業竣工、交付物業以及發出物業的房地產權證後逐漸釋出。

於二零二零年三月三十一日,已抵押存款及銀行及現金結餘中包括以人民幣計值之款項約213,707,000港元(二零一九年:243,477,000港元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

32. 分類為持作出售資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備(附註19)	14,940	—
投資物業(附註20)	4,027	108,018
	18,967	108,018

截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度分類為持作出售資產由以下項目產生:

(i) 二零一九年三月三十一日

於二零一八年十一月十二日,廣州義德房地產開發有限公司(「廣州義德」,本公司的間接全資附屬公司)與廣州中勢地產投資有限公司訂立買賣協議,以出售位於中國廣東省廣州市的若干投資物業,代價約為人民幣92,700,000元(相當於約108,018,000港元)。出售事項已於二零一九年四月二十八日完成。

(ii) 二零二零年三月三十一日

於二零二零年三月二十三日,本公司間接全資附屬公司杭州雋興投資管理有限公司(「雋興」)與獨立第三方訂立買賣協議,以出售若干位於杭州分類為投資物業及物業、廠房及設備的物業及停車位,代價約人民幣17,000,000元(相當於18,967,000港元)。出售事項已於二零二零年四月十日完成。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

33. 股本及庫存股份

附註	股本			庫存股份		
	每股 面值0.01港元 的普通股數目	每股 面值0.1港元 的普通股數目	金額 千港元	每股面值 0.01港元 的普通股數目	每股 面值0.1港元 的普通股數目	金額 千港元
法定：						
於二零一八年四月一日	20,000,000,000	-	200,000	-	-	-
股份合併 (a)	(20,000,000,000)	2,000,000,000	-	-	-	-
於二零一九年三月三十一日、 二零一九年四月一日及 二零二零年三月三十一日	-	2,000,000,000	200,000	-	-	-
已發行及繳足：						
於二零一八年四月一日	12,746,160,027	-	127,462	-	-	-
購入庫存股份 (b)	-	-	-	(3,080,000)	-	(118)
註銷庫存股份 (b)	(3,080,000)	-	(31)	3,080,000	-	118
股份合併 (a)	(12,743,080,027)	1,274,308,002	-	-	-	-
於二零一九年三月三十一日 及二零一九年四月一日	-	1,274,308,002	127,431	-	-	-
供股發行股份 (c)	-	69,341,149	6,934	-	-	-
於二零二零年三月三十一日	-	1,343,649,151	134,365	-	-	-

附註：

(a) 於二零一九年二月二十五日，本公司已發行及未發行股本中每十股每股面值0.01港元的股份合併為一股本公司已發行及未發行股本中每股面值0.1港元的股份。

(b) 購入及註銷庫存股份

本公司從聯交所購回3,080,000股本公司股份(「購回事項」)及其後於截至二零一九年三月三十一日止年度註銷。購回事項的總代價(包括交易成本)為117,540港元。購回事項的詳情如下：

月份	購回 股份數目	每股購入價		總代價 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
二零一八年十二月	3,080,000	0.040	0.036	117,540

(c) 於二零一九年五月三十日，69,341,149股每股面值0.1港元的普通股按每持有五股股份獲發兩股供股股份的基準，以供股方式按每股0.13港元發行。股份在各方面與該日已發行的本公司普通股享有同等地位。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

33. 股本及庫存股份(續)

本集團之資本管理目標乃透過優化債務及權益結餘，以確保本集團能持續運作及為股東爭取最大回報。

本集團按風險比重設定資本金額。本集團管理其資本架構，並因應經濟情況及其相關資產之風險特性作出相適之調整。為了保持及調整其資本架構，本集團可能會調整股息派付、發行新股、回購股份、新增債務、贖回現有債務或出售資產以減少債務。

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之策略與二零一九年相同，即維持一個可盡量降低加權平均資金成本之資本架構。於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日之債務對資本比率(即總債務(包括銀行及其他借款、租賃負債、可換股債券、擔保票據及債券)除以股東權益)分別為-280%及-1,732%。

本集團受外界施加之資本要求為：(i) 為維持於聯交所上市，其公眾持股量須至少為股份之25%；及(ii) 遵守計息借貸所附帶之金融契約。

本集團每星期收到股份過戶登記處有關顯示非公眾持股量之主要股權之報告，其表明整個年度一直遵守25%限制之規定。於二零二零年三月三十一日，61%(二零一九年：35%)股份為公眾持有。

倘違反履行金融契約，銀行可即時催還借貸。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團並未符合載於借貸及債券協議契約所載的若干財務比率。違約補救措施於附註36及44披露。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

34. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		15	22
附屬公司之投資		1,524,626	2,162,826
		1,524,641	2,162,848
流動資產			
透過損益按公允價值計算之金融資產		8	10,904
預付款、按金及其他應收款項		602	196
銀行結餘		47	4,218
		657	15,318
資產總額		1,525,298	2,178,166
資本及儲備			
股本	33	134,365	127,431
儲備	35(b)	(197,373)	467,762
權益總額		(63,008)	595,193
流動負債			
其他應付款項		502,310	191,498
其他借款		167,544	148,293
可換股債券	42	30,000	174,424
擔保票據	44	140,400	145,954
債券之即期部份	44	332,400	185,500
財務擔保		415,652	737,304
負債總額		1,588,306	1,582,973
權益及負債總額		1,525,298	2,178,166
流動負債淨值		(1,587,649)	(1,567,655)
資產總額減流動負債		(63,008)	595,193

董事會已於二零二零年八月十七日核准，並由下列人士代表簽署：

黃炳均
主席兼執行董事

謝強明
行政總裁兼執行董事

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

34. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	庫存股份 千港元	繳入盈餘 千港元	以股份支付 之款項儲備 千港元	可換股債券 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	2,259,775	-	872,101	12,087	-	(2,009,558)	1,134,405
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	(669,189)	(669,189)
發行可換股債券(附註42)	-	-	-	-	2,633	-	2,633
購入庫存股份(附註33(b))	-	(118)	-	-	-	-	(118)
註銷庫存股份(附註33(b))	(87)	118	-	-	-	-	31
購股權失效時轉撥儲備	-	-	-	(3,078)	-	3,078	-
年度權益變動	(87)	-	-	(3,078)	2,633	(666,111)	(666,643)
於二零一九年三月三十一日							
及二零一九年四月一日	2,259,688	-	872,101	9,009	2,633	(2,675,669)	467,762
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	(664,537)	(664,537)
供股發行股份	(598)	-	-	-	-	-	(598)
年度權益變動	(598)	-	-	-	-	(664,537)	(665,135)
於二零二零年三月三十一日	2,259,090	-	872,101	9,009	2,633	(3,340,206)	(197,373)

35. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及儲備變動，載於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表。

(b) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價之運用受百慕達公司法監管。

(ii) 外匯兌換儲備

外匯兌換儲備包括所有換算海外業務財務報表所產生之外匯差價。

該儲備乃根據載於該等綜合財務報表附註4(e)(iii)之會計政策處理。

(iii) 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘包括(a)乃就於二零零一年為籌備本公司股份上市而進行之集團重組所產生的金額，為根據重組計劃所收購附屬公司之股本面值總額超出本公司就交換該等股份所發行股本面值之差額；及(b)從股份溢價賬轉入之股本削減額1,000,000,000港元產生之進賬金額與已付股息相減之淨額。

(iv) 合併儲備

所收購附屬公司股份所涉及之綜合資產淨值超逾Prosperity Minerals Holdings Limited(「PMHL」)根據合併發行以作交換之股份之差額已轉撥至合併儲備。

(v) 以股份支付之款項儲備

根據該等綜合財務報表附註4(aa)所載就以股份支付款項已採納之會計政策確認之授予本公司僱員之尚未行使購股權實際或估計數目之公允價值。

(vi) 透過其他全面收益按公允價值計算之儲備

透過其他全面收益按公允價值計算之儲備包括於報告期末所持透過其他全面收益按公允價值計算之金融資產公允價值的累計變動淨額及根據該等綜合財務報表附註4(n)的會計政策處理。

(vii) 股本儲備

股本儲備由來自一間關聯公司的有期貸款賬面值與經修訂估計未來現金流量現值(按有期貸款原實際利率估算)差額組成。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

35. 儲備(續)

(b) 儲備之性質及目的(續)

(viii) 可換股債券儲備

可換股債券儲備指本公司發行的可換股債券的未行使股本部分價值，根據綜合財務報表附註4(u)所述就可換股債券採納的會計政策予以確認。

(ix) 其他儲備

不可分配之其他儲備由本集團一間澳門附屬公司及一間中國附屬公司分別根據澳門商業法及中國適用法律及法規由除稅後溢利中轉撥。

36. 銀行借貸

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有抵押		
銀行貸款	741,978	927,852
信託收據貸款	150,527	150,527
無抵押		
銀行透支	33,735	41,406
	926,240	1,119,785

銀行借款須於下列期限償還：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按要求或於一年內	876,034	1,030,760
第二年	50,206	30,893
第三至第五年(包括首尾兩年)	-	58,132
	926,240	1,119,785
減：於十二個月內應付之到期金額	(760,471)	(914,949)
於一年後應付之到期金額包含按要求還款條款	(115,563)	(115,811)
於十二個月後應付之到期金額	50,206	89,025

36. 銀行借貸(續)

概無包含按要求還款條款須於一年後應付之到期銀行借貸金額(列作流動負債)預期於一年內支付。

於二零二零年三月三十一日，本集團之信託收據貸款約150,527,000港元(二零一九年：150,527,000港元)之加權平均實際利率為5.4%(二零一九年：5.4%)，並按介乎5.3%至5.4%(二零一九年：2.2%至5.4%)之實際利率計息。所有信託收據貸款以美元計值。

就本集團之銀行貸款而言，加權平均實際利率為9%(二零一九年：5.6%)。銀行貸款總額約741,978,000港元(二零一九年：927,852,000港元)當中，約128,370,000港元、553,300,000港元及60,308,000港元(二零一九年：217,794,000港元、551,116,000港元及157,907,000港元)乃分別以美元、港元及人民幣計值，並分別按介乎6.6%至8.8%、4.9%及5.6%至7.5%(二零一九年：4.3%至7.2%、2.8%至4.9%及5.2%至7.5%)之實際利率計息。餘額約1,035,000港元乃以印尼盾計值，二零一九年實際利率為38.5%。

本集團所有銀行透支乃以港元計值。

銀行借貸約94,043,000港元(二零一九年：199,314,000港元)按固定利率安排，使本集團面臨公允價值利率風險。

銀行借貸約832,197,000港元(二零一九年：920,471,000港元)按浮動利率安排，令本集團面臨現金流利率風險。

銀行借款的拖欠付款

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團違反借款協議內有關維持本集團債務權益比率、綜合債務淨額對綜合有形淨值的比率及利息覆蓋率的若干契諾條款。此外，本集團亦未能根據借款協議所載的還款時間表償還分別約681,670,000港元及約22,648,000港元的本金及利息(「違約銀行借貸」)。

由於出現上述違約情況，違約銀行借貸須即時償還並於二零二零年三月三十一日分類為流動負債。

於二零二零年四月二日及二零二零年四月二十四日，本集團已透過訂立兩項和解計劃，以就王道商業銀行及工商銀行的違約設立補救措施。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

37. 租賃負債(二零一九年：融資租賃應付款項)

	最低租賃付款		最低租賃付款的現值	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	746	13	705	13
第二年至第五年(包括首尾兩年)	22	-	20	-
	768	13	725	13
減：未來融資開支	(43)	-	不適用	不適用
租賃責任的現值	725	13	725	13
減：12個月內到期結算的金額 (於流動負債項下列示)			(705)	(13)
12個月內到期結算的金額			20	-

本集團租賃負債的賬面值以下列貨幣列值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	665	13
人民幣	60	-
	725	13

本集團已使用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年四月一日的期初結餘，以確認先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃的相關租賃負債。該等負債與先前分類為融資租賃的相關租賃的轉結結餘合計。於二零一九年三月三十一日的比較資料並未重列，並僅與先前分類為融資租賃的租賃相關。過渡至香港財務報告準則第16號的影響的進一步詳情載於附註3。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

38. 其他貸款及應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付關連公司款項(附註(a))	-	60,716
來自一間關連公司之有期貨款(附註(b))	290,813	278,045
	290,813	338,761
分析為：		
流動部分	290,813	-
非流動部分	-	338,761
	290,813	338,761

附註：

- (a) 應付關連公司款項為無抵押、免息及須於二零二零年四月三十日(二零一九年：二零二零年四月三十日)償還。於二零二零年三月三十一日，有關款項分類為其他應付款項及已收按金項下之流動負債(附註41)。
- (b) 來自一間關連公司之有期貨款為無抵押、按年利率4厘計息及須於二零二零年十月九日償還。有期貨款的初步期限於二零一七年十月九日到期，而本集團有選擇權將到期日延後三年。於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團已行使選擇權，而有期貨款延後三年，於二零二零年十月九日到期。

39. 遞延稅項

下列為本集團確認的主要遞延稅項負債及資產：

	發展中待售 物業之重估 千港元	超過相關 折舊免稅額 之折舊費用 千港元	投資物業 之重估 千港元	土地增值稅 之暫時差異 千港元	其他無形資產 之公允價值 差額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一八年四月一日	51,269	158	318,304	(97,440)	230,940	3,625	506,856
本年度於損益計入(附註13)	(289)	-	(33,510)	(3,982)	(121,680)	(2,960)	(162,421)
匯兌差額	(9,100)	-	(11,398)	5,297	-	(61)	(15,262)
於二零一九年三月三十一日 及二零一九年四月一日	41,880	158	273,396	(96,125)	109,260	604	329,173
本年度於損益計入(附註13)	(772)	6,335	5,727	3,145	(6,148)	10,424	18,711
出售附屬公司	-	-	-	-	(6,838)	-	(6,838)
匯兌差額	(6,417)	(41)	(7,018)	4,067	-	(96)	(9,505)
於二零二零年三月三十一日	34,691	6,452	272,105	(88,913)	96,274	10,932	331,541

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

39. 遞延稅項(續)

下列為就綜合財務狀況表之遞延稅項結餘(抵銷後)之分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項負債	422,841	427,218
遞延稅項資產	(91,300)	(98,045)
	331,541	329,173

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約235,179,000港元(二零一九年：312,387,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，並無確認遞延稅項資產。將於五年內屆滿的虧損約70,822,000港元(二零一九年：171,946,000港元)已計入未確認稅項虧損。於現行稅務法例，其他稅項虧損不會屆滿。

廣州富春的資產約86,221,000港元已計入遞延稅項資產。誠如附註2所披露，本集團正對此附屬公司進行出售交易。

40. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
尚未到期	268,170	348,238
三個月內到期或按要求償還	159,071	190,619
三個月後到期	262,690	277,339
	689,931	816,196

本集團之應付賬款及應付票據之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	45,896	205,860
人民幣	635,774	601,125
令吉	8,261	9,211
	689,931	816,196

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

40. 應付賬款及應付票據(續)

建設成本的拖欠付款

於二零二零年七月二十九日及二零二零年八月十日，兩名物業建造商就約268,458,000港元的違約金額向本集團提起法律訴訟。此外，其中一名物業建造商亦透過其法律代表要求償還本集團欠付之餘下尚未償還款項約286,504,000港元。截至本報告日期，尚未就上述方面達成任何補救措施。

41. 其他應付款項及已收按金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應計費用	83,998	85,328
應付利息	351,162	18,292
應付關連公司款項(附註(a))	290,192	125,812
其他應付款項(附註(b))	529,488	560,711
預收款項(附註(c))	772,107	1,280,033
已收租金按金	10,869	14,407
已收履約保證金(附註(d))	488,598	496,772
	2,526,414	2,581,355

附註：

- (a) 應付關連公司之款項約180,630,000港元(二零一九年：125,812,000港元)為無抵押、免息及須按要求償還。
- (b) 其他應付款項包括以下款項：
- (i) 約102,437,000港元(二零一九年：101,886,000港元)指其他貸款，為無抵押、按年利率10厘至12厘計息及須按要求償還。於二零二零年六月八日，就本集團應付一名個人的款項而言，該個人就違約金額約102,437,000港元對本集團的一間附屬公司提出訴訟。直至本報告日期，概無就有關金額達成任何補救措施。
- (ii) 約260,959,000港元(二零一九年：215,711,000港元)指來自第三方的預付款項，為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (iii) 零港元(二零一九年：66,521,000港元)指出售位於中國廣州市廣州市的若干投資物業所收取的按金，代價約為人民幣92,700,000元(相當於約108,018,000港元)。
- (c) 預收款項指有關本集團預售物業自買家收取之銷售所得款項。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

41. 其他應付款項及已收按金(續)

附註：(續)

- (d) 於二零一八年三月十三日，Greater Sino Investments Ltd. (「Greater Sino」)、敬培有限公司(「敬培」)(Greater Sino及敬培於協議時間均為本公司間接全資附屬公司)及東莞市丹新置業有限公司與東莞市萬科房地產有限公司(「東莞萬科」)及Hybest (BVI) Company Limited (「Hybest」)(均為萬科企業股份有限公司的間接全資附屬公司)(統稱為「該等買方」)訂立合作協議，透過以代價人民幣830,000,000元(相當於約1,023,000,000港元)(可予調整)向Hybest出售敬培49%股權及向買方出售東莞市敬培實業有限公司(「東莞敬培」)70%股權，出售本集團於東莞市的物業發展項目的權益(「敬培出售」)。東莞敬培及其附屬公司擁有本集團於東莞的物業發展項目的全部權益。於二零二零年三月三十一日，本集團已收到履約擔保約488,598,000港元(二零一九年：496,772,000港元)並分類為已收履約擔保款項。

於二零一九年十一月八日，本公司之間接全資附屬公司Prosperity Real Estate Holdings Limited (「Prosperity Real Estate」)、Grand Link Finance Limited (「Grand Link」)及黃先生訂立認沽期權協議(「認沽期權協議」)，據此，Grand Link無條件向Prosperity Real Estate授出期權(「認沽期權」)，以在並未根據私人招標程序識別任何有意第三方投資者之情況下，要求Grand Link收購Greater Sino的全部股權。招標已於二零一九年十一月二十六日完結，本公司並未接獲合資格投標者的任何出價。

於二零二零年三月二十四日，Prosperity Real Estate根據認沽期權協議向Grand Link發出期權通知，當中載述其有意行使認沽期權，並要求Grand Link收購Greater Sino。於同日，Prosperity Real Estate與Grand Link訂立買賣協議，據此，Prosperity Real Estate有條件同意出售及Grand Link有條件同意購買Greater Sino的全部股權，代價約為335,000,000港元。

下表提供本集團於已收取的其他應付款項及按金入賬的有關合約負債收入的資料：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已收取客戶就銷售物業及投資物業的預付款	772,107	1,280,033

於報告期間，合約負債結餘並無出現重大變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

41. 其他應付款項及已收按金(續)

合約負債的變動：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	1,280,033	589,335
年內因確認收入而導致的合約負債減少已於期初計入合約負債	(933,648)	(36,025)
匯兌差額	(36,480)	(31,453)
因收取客戶墊款導致的合約負債增加	635,722	673,071
因墊款產生利息開支導致的合約負債增加	36,019	85,105
出售附屬公司	(209,539)	-
於年末	772,107	1,280,033

預期將於超過一年以後確認為收入的已收取預付款金額約為708,551,000港元(二零一九年：237,045,000港元)。

42. 可換股債券

(a) 中國建行可換股債券

於二零一六年四月及五月，本公司發行20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)年息率為5厘之擔保可換股債券(「中國建行可換股債券」)予展望控股有限公司(「展望」)。中國建行可換股債券由本公司董事黃先生擔保。中國建行可換股債券年息率為5厘，連同本公司於到期時應付的贖回金額，將產生10%的內部收益率，並將於二零一八年四月十五日到期，於本公司作出書面要求並由債券持有人批准後，債券的年期將延長至二零一九年四月十五日。利息將每半年支付。

展望可選擇於到期日期前五個營業日內任何時間按初步轉換價將中國建行可換股債券未償還本金全部或部分轉換為每股面值0.01港元之本公司繳足普通股。初步轉換價為每股股份0.27港元。

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(「中國建行可換股債券修訂契據」)以修訂中國建行可換股債券的若干條款及條件。中國建行可換股債券修訂契據於二零一六年七月十九日起生效。根據中國建行可換股債券修訂契據、轉換價及票面息率將根據每股股份於重定轉換價計算日期(誠如中國建行可換股債券修訂契據所訂明)的當前市價予以調整。

42. 可換股債券(續)

(a) 中國建行可換股債券(續)

經計及就中國建行可換股債券的條款的大幅修訂，原本的金融負債於中國建行可換股債券修訂契據生效日期後廢除，並已確認新的金融負債。轉換價自二零一六年十二月三十一日起重新調整至每股0.16港元，並於二零一九年二月二十五日因股份合併而進一步調整至每股1.6港元。此外，中國建行可換股債券的票面息率由每年5厘增加至6厘，而應於到期日支付的適用內部收益率由10厘增加至11厘。

於二零一八年九月十九日，本公司、展望及黃先生訂立第二份修訂契據(「中國建行可換股債券第二份修訂契據」)，以修訂中國建行可換股債券的若干條款及條件。中國建行可換股債券第二份修訂契據已於二零一八年九月二十七日生效。根據中國建行可換股債券第二份修訂契據，中國建行可換股債券的票面息率由年息率6厘增加至8厘，而到期日已進一步延長至二零一九年四月十五日。該修訂不可入賬列作撇銷，而修訂條款的收益約7,955,000港元已予確認以將該修訂入賬。

中國建行可換股債券的拖欠付款

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團已違反平邊契據中若干契諾條款，內容有關維持本集團的資產淨值及資產總值對權益總額的比率。其後於二零一九年四月十五日，本集團亦未能於到期日支付中國建行可換股債券的本金及利息約140,400,000港元(相當於約18,000,000美元)。

由於出現上述違約，於二零二零年三月三十一日，中國建行可換股債券受限於即時償還的選項，並分類為流動負債。此外，中國建行可換股債券附帶的換股權亦於其到期日失效，因此其後分類為直接債券。因此，中國建行可換股債券的本金額約140,400,000港元(相當於約18,000,000美元)已於債券項下重新分類(附註44)，而其相關應計利息6,861,000港元(相當於約880,000美元)已於其他應付款項及已收按金重新分類(附註41)。

直至本報告日期，概無就違約與債券持有人協定補救措施。

42. 可換股債券(續)

(b) 勝利可換股債券

於二零一八年十月二十四日，本公司與勝利證券有限公司(「勝利證券」，作為配售代理)訂立配售協議，勝利證券同意盡最大努力向至少六名承配人(其為證券及期貨條例所界定的專業投資者)配售本金額合共最多30,000,000港元的可換股債券(「勝利可換股債券」)。勝利可換股債券將按年利率8厘計息，並於勝利可換股債券發行後的第一週年到期，可透過本公司與持有勝利可換股債券未償還本金額不少於50%的債券持有人之間的協議延長至勝利可換股債券發行的第兩個週年。利息自發行日期起每三個月支付。

勝利可換股債券可由債券持有人選擇於到期日前的10個營業日隨時按初步轉換價將其全部或部分未償還本金額轉換為本公司面值為0.01港元的繳足普通股。初步轉換價為每股股份0.06港元，並於二零一九年二月二十五日因股份合併而調整至每股股份0.6港元，以及於二零一九年五月三十日完成供股後進一步調整至每股股份0.58港元。

配售交易已於二零一八年十一月八日完成，合共30,000,000港元的勝利可換股債券已獲配售。

於二零一九年十一月二十九日，根據勝利可換股債券所有債券持有人(「勝利可換股債券持有人」)通過的書面決議案，勝利可換股債券持有人議決及批准將到期日延遲至二零二零年七月八日。於同日，本公司簽訂補充平邊契據將勝利可換股債券的到期日由二零一九年十一月八日延長至二零二零年七月八日。

此外，於二零二零年七月八日，本集團無法支付勝利可換股債券的本金及利息。該等拖欠付款導致觸發債券協議所載的違約事項。

勝利可換股債券的拖欠付款

於二零二零年二月二十九日，本集團未能支付勝利可換股債券的利息。由於出現違約，賬面值約30,000,000港元勝利可換股債券須即時償還並於二零二零年三月十一日分類為流動負債。直至本報告日期，概無就違約與債券持有人協定任何補救措施。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

42. 可換股債券(續)

負債部分、權益部份及衍生工具部分之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
負債部分：		
可換股債券		
於年初	174,424	176,827
年內發行	-	27,367
利息支出	4,652	24,174
修訂條款收益	-	(7,955)
重新分類至債券(附註44(c))	(140,400)	-
重新分類至其他應付款項及已收按金	(6,861)	-
年內償還	(1,815)	(45,989)
於年末	30,000	174,424
權益部份：		
可換股債券		
於年初	2,633	-
年內發行	-	2,633
於年末	2,633	2,633

截至二零二零年三月三十一日止年度

42. 可換股債券(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度收取的利息包括(1)中國建行可換股債券條款經修訂直至二零一九年四月十五日的12個月期間按實際利率16.41%計算的利息；(2)自二零一九年四月十五日起中國建行可換股債券負債部分按達約利率22%計算的利息；及(3)勝利可換股債券發行日期起12個月期間勝利可換股債券負債部分按實際利率7.7%計算的利息。

截至二零一九年三月三十一日止年度收取的利息包括：(1)中國建行可換股債券發行日期起直至條款經修訂的24個月期間的中國建行可換股債券負債部分按實際利率17.99%計算的利息；(2)中國建行可換股債券條款經修訂起計12個月期間按實際利率16.41%計算的利息；及(3)勝利可換股債券發行日期起計12個月的期間勝利可換股債券負債部分按實際利率8%計算的利息。

董事估計，勝利可換股債券負債部分於二零二零年三月三十一日的公允價值約為14,037,000港元(二零一九年：27,367,000港元)。於二零一九年三月三十一日，中國建行可換股債券的負債部分的公允價值約145,854,000港元。此公允價值乃將未來現金流量按市場利率(第二級公允價值計量)貼現計算而得。

衍生部份乃於報告期末按其公允價值計量。公允價值乃使用期柏力克一舒爾斯期權定價模型以及三項式期權定價模式估計。主要使用之假設如下：

中國建行可換股債券

二零一九年
三月三十一日

股價—本公司	0.375 港元
預期波幅	85.71%
預期年期(年)	0.04
無風險利率	1.76%
預計派息率	0%

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

43. 其他借款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有抵押	218,055	256,279
無抵押	65,079	73,576
	283,134	329,855
減：於十二個月內到期清償之金額	(276,775)	(299,792)
於十二個月後到期清償之金額	6,359	30,063

其他借款的賬面值以港元計值。

於三月三十一日之實際利率範圍如下：

	二零二零年	二零一九年
其他借款	6.7%至28.0%	6.7%至26.3%

其他借款被安排於固定利率，而令本集團需承受公允價值息率風險。

其他借款218,055,000港元(二零一九年：256,279,000港元)以本集團若干附屬公司的股本權益、由黃先生及黃懿行女士簽立的個人擔保以及本集團的其他應收款項(附註30(b)(ii))作抵押。

其他借貸的拖欠付款

於截至二零二零年三月三十一日止年度及直至本報告日期，本集團未能按照借貸協議所載還款時間表償還本金及利息分別約192,366,000港元及約19,784,000港元。由於出現違約，其他借貸須即時償還並於二零二零年三月三十一日分類為流動負債。直至本報告日期，概無就違約與貸款人協定補救措施。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

44. 擔保票據及債券

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
擔保票據(附註(a))	140,400	145,954
債券(附註(b)及(c))	332,400	185,500
	472,800	331,454
減：於十二月內到期清償之金額	(472,800)	(331,454)
於十二月後到期清償之金額	-	-

附註：

- (a) 於二零一六年四月及五月，本公司向展望發行20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)、年息率5%的擔保票據(「擔保票據」)。擔保票據由本公司董事黃先生作擔保。擔保票據於二零一八年四月十五日期滿，並在本公司書面要求及票據持有人批准下，票據年期延長至二零一九年四月十五日。

於二零一八年九月十九日，本公司、展望及黃先生訂立中國建行可換股債券第二份修訂契據，以修訂若干條款及條件。中國建行可換股債券第二份修訂契據已於二零一八年九月二十七日生效。根據中國建行可換股債券第二份修訂契據，擔保票據的票面息率由年息率5厘增加至8厘，而到期日已進一步延長至二零一九年四月十五日。該修訂不可入賬列作撤銷，而修訂條款的收益約9,873,000港元已予確認以將該修訂入賬。

截至二零二零年三月三十一日止年度收取的利息乃以擔保票據條款經修訂起計直至二零一九年四月十五日12個月期間的擔保票據按實際利率14.7%計算，而自二零一九年四月十五日起，則應用違約利率22%計算。截至二零一九年三月三十一日止年度收取的利息乃以擔保票據發行日期起至條款經修訂的24個月期間按實際利率11.4%計算及擔保票據條款經修訂起計12個月期間的擔保票據按實際利率14.7%計算。

- (b) 於二零一七年一月十日，本公司訂立協議，據此，一名推薦代理同意擔任推薦代理，於二零一七年一月十日至二零一七年六月三十日(進一步延至二零一七年九月三十日)期間，竭盡所能向本公司推薦認購人，認購本公司發行於二零一九年到期，本金總額最多300,000,000港元且付息6.5厘的息票債券(「二零一七年債券」)。於二零二零年三月三十一日，本金總額54,000,000港元(二零一九年：142,000,000港元)之二零一七年債券已由若干獨立機構或個人投資者成功認購。二零一七年債券之實際利率為6.31厘(二零一九年：6.31厘)。

於二零一九年一月十八日，本公司訂立協議，據此，推薦代理同意擔任推薦代理，於二零一九年一月十八日至二零一九年十二月三十一日期間，竭盡所能向本公司推薦認購人，認購本公司發行於二零二零年到期，本金總額最多200,000,000港元且付息6.5厘的息票債券(「二零一九年債券」)。於二零二零年三月三十一日，本金總額138,000,000港元(二零一九年：43,500,000港元)之二零一九年債券已由若干獨立機構或個人投資者成功認購。二零二零年債券之實際利率為6.5厘(二零一九年：6.5厘)。

- (c) 於二零一九年四月十五日，中國建行可換股債券附帶的換股權已失效，而中國建行可換股債券成為直接債券，並無附帶權利兌換本公司股份，致令約18,000,000美元(相當於約140,400,000港元)的中國建行可換股債券的本金由可換股銀行重新分類。詳情請參閱綜合財務報表附註42。

44. 擔保票據及債券(續)

擔保票據的違約

於截至二零二零年三月三十一日止年度及直至本報告日期，本集團違反平邊契據中若干契諾條款，內容有關維持本集團的資產淨值及資產總值對權益總額的比率。其後於二零一九年四月十五日，本集團亦未能於到期日償還擔保票據的本金及利息約140,400,000港元。

由於出現上述違約，擔保票據受限於即時償還的選項，並於二零二零年三月三十一日分類為流動負債。直至本報告日期，概無就違約與擔保票據持有人協定補救措施。

二零一七年債券及二零一九年債券的交叉違約

由於上述擔保票據的違約，賬面值分別約54,000,000港元及約138,000,000港元的二零一七年債券及二零一九年債券受限於即時償還的選項，並於二零二零年三月三十一日分類為流動負債。截至二零二零年三月三十一日止年度，董事已成功取得若干債券持有人的部分還款約59,640,000港元的延期。然而，與其他債券持有人的磋商仍在進行，直至本報告日期，債券持有人尚未獲還款日期延期。

45. 以股份支付之款項

以股權結算的購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「計劃」)，旨在向為本集團業務之成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及報酬。合資格參與者包括本公司及本公司附屬公司之全職及兼職僱員、行政人員、管理人員、董事、業務顧問、代理、法律及財務顧問。計劃於二零零九年九月二十五日生效，及除非另行註銷或修改，將自該日起十年內有效。

根據計劃現時可授出之未行使購股權之最高數目於行使時將相當於本公司於任何時候已發行股份之10%。於任何十二個月內根據計劃授予每位合資格參與者之購股權而可發行之最高股份數目限於本公司任何時間已發行股份之1%。授出超過此限制之任何其他購股權，均須獲得股東在股東大會上批准。

向本公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人授予購股權須事先獲得獨立非執行董事批准。另外，於任何十二個月內向本公司一位主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人授予超出本公司於任何時候已發行股份之0.1%及總值(按照本公司股份於授出日期之收市價計算)超出5,000,000港元之購股權，均須獲得股東事先在股東大會上批准，方可作實。

承授人可於要約日起28天內支付象徵式代價共1港元後接納所獲授之購股權。已授出購股權之行使期由董事釐定，並於一段歸屬期後開始而不遲於購股權要約日起十年或計劃之到期日當日結束，以較早者為準。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

45. 以股份支付之款項(續)

以股權結算的購股權計劃(續)

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日前五個交易日之平均聯交所收市價；及(iii)本公司股份於要約日之面值。

購股權並無賦予持有人可享有股息或在股東大會上投票之權利。

於本年度，已授出及未行使購股權之詳情如下：

參與者名稱或類別	於二零一九年 四月一日			於二零二零年 三月三十一日		購股權 授出日期	行使期間	購股權 行使價 港元	緊接購股權 授出日期前 股份之收市價 港元
	尚未行使購 股權數目	因年內供股 所作調整	年內 重新分類	尚未行使購 股權數目					
董事									
毛樹忠博士	3,000,000	542,700	(3,542,700)	-	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	(二零一九年：4.1)	3.47	0.41
劉永順先生	1,500,000	271,350	(1,771,350)	-	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	(二零一九年：4.1)	3.47	0.41
黃懿行女士	1,000,000	180,900	-	1,180,900	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	(二零一九年：4.1)	3.47	0.41
鄭兆強先生	1,000,000	180,900	(1,180,900)	-	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	(二零一九年：4.1)	3.47	0.41
	6,500,000	1,175,850	(6,494,950)	1,180,900					
其他									
其他僱員	2,280,000	412,452	1,180,900	3,873,352	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	(二零一九年：4.1)	3.47	0.41
第三方	-	-	5,314,050	5,314,050	二零一一年 四月六日	二零一二年四月六日至 二零二一年四月五日	(二零一九年：4.1)	3.47	0.41
	8,780,000	1,588,302	-	10,368,302					

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

45. 以股份支付之款項(續)

以股權結算的購股權計劃(續)

購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零二零年		二零一九年	
	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元
於年初尚未行使	8,780,000	4.1	117,800,000	0.41
於本年度失效	-	4.1	(30,000,000)	0.41
因年內供股所作調整	1,588,302	4.1	(79,020,000)	0.41
於年末尚未行使	10,368,302	3.47	8,780,000	4.1
於年末可行使	10,368,302	3.47	8,780,000	4.1

於二零二零年三月三十一日，尚未行使之購股權之加權平均剩餘合約年期為一年(二零一九年：兩年)。

有關購股權之歸屬期為購股權期間開始日期後之12個月。

除上述者外，於本年度概無計劃之購股權已獲授出、行使或註銷。

46. 綜合現金流量表附註

(a) 出售大理港興

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的20%股權，現金代價約為人民幣24,000,000元(相當於約27,887,000港元)。出售事項已於二零一九年五月十五日完成，而本集團繼續擁有大理港興的30%股權。

此外，於二零一九年十月三十一日，浙江昌興與獨立人士(「大理港興買方」)訂立買賣協議，以出售大理港興的餘下30%股權，代價約為人民幣45,266,000元(相當於約49,389,000港元)，其中約人民幣35,266,000元(相當於約38,478,000港元)以全面解除及免除浙江昌興結欠大理港興買方之相同金額債務之方式結清，而餘額約人民幣10,000,000元(相當於約10,911,000港元)以現金結清。於出售後，本集團不再持有大理港興的任何股權。

46. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售宿遷勝達房地產開發有限公司(「宿遷勝達」)

於二零一九年五月十日，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的21.72%股權，代價約為人民幣25,000,000元(相當於約29,050,000港元)，以全面解除及免除浙江昌興結欠浙江坤元之相同金額債務之方式結清(「宿遷勝達出售事項」)。宿遷勝達出售事項已於二零一九年五月十七日完成，本集團繼續擁有宿遷勝達48.28%的股權。宿遷勝達的財務狀況及業績不再綜合入賬至本集團的財務報表，並成為本集團的聯營公司。

於宿遷勝達出售事項日期的資產淨值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,753
應收同系附屬公司款項	66,430
預付款項、按金及其他應收款項	14,527
存貨	201,129
銀行及現金結餘	79,137
應付賬款	(28,720)
其他應付款項及已收按金	(240,138)
已出售的資產淨值	94,118
非控股權益	(28,235)
解除外幣匯兌儲備	(194)
保留於宿遷勝達的投資的公允價值	(101,572)
出售附屬公司的收益	64,933
以解除及免除債務的方式償付的總代價	29,050
出售事項產生的現金流出淨額：	
已出售的現金及現金等值	79,137

46. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售阿爾布萊特投資控股(香港)

於二零一九年九月三十日，本公司的間接全資附屬公司 Sharp Advance International Limited (「Sharp Advance」) 與 WM Aalbrightt Investment Holdings Limited (「WM Aalbrightt」) 訂立買賣協議，據此，Sharp Advance 同意出售而 WM Aalbrightt 同意購買阿爾布萊特投資控股(香港)之60%股權，代價為1港元，以解除及免除於二零一九年十一月四日本集團之公司間貸款及 Sharp Advance 於完成日期二零一九年十一月四日結欠 WM Aalbrightt 之貸款之方式結清。阿爾布萊特投資控股(香港)透過其全資附屬公司持有中國廣西省香爐山的花崗岩採礦許可證。採礦許可證於此出售之前已屆滿，而於出售後，本集團不再持有阿爾布萊特投資控股(香港)的任何股權。

於出售日期的負債淨額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	203
其他無形資產	27,351
預付款項、按金及其他應收款項	224
銀行及現金結餘	27
應付同系附屬公司款項	(72,741)
其他應付款項及已收按金	(24,955)
已出售的負債淨額	(69,891)
非控股權益	30,724
解除外幣匯兌儲備	(551)
解除遞延稅項負債	(6,838)
豁免應收阿爾布萊特投資控股(香港)及其附屬公司的款項	72,741
豁免應付 WM Aalbrightt 的款項	(11,040)
出售附屬公司的虧損	(15,145)
以現金償付的總代價	-
出售事項產生的現金流出淨額：	
已出售的現金及現金等值	27

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

46. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 融資活動產生的負債的對賬

下表詳述本集團融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其以往現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類作融資活動所得現金流量者。

	首次應用 香港財務 報告準則		於二零一九年		利息開支/ 融資租賃 其他		二零二零年
	於二零一九年 四月一日 千港元	第16號的 影響(附註3) 千港元	於二零一九年 四月一日 重列結餘 千港元	現金流量 千港元	融資租賃 開支 千港元	其他 (附註) 千港元	三月 三十一日 千港元
銀行借貸(附註36)	1,078,379	-	1,078,379	(263,897)	85,122	(7,099)	892,505
融資租賃應付款項(附註37)	13	(13)	-	-	-	-	-
租賃負債(附註37)	-	12,969	12,969	(4,432)	876	(8,688)	725
來自一名關聯方的有期貸款(附註38)	278,045	-	278,045	-	10,751	2,017	290,813
可換股債券(附註42)	174,424	-	174,424	(1,815)	130,821	(273,430)	30,000
其他借貸(附註43)	329,855	-	329,855	(168,176)	156,913	(35,458)	283,134
擔保票據(附註44)	145,954	-	145,954	-	129,875	(135,429)	140,400
債券(附註44)	185,500	-	185,500	(5,953)	12,453	140,400	332,400
	2,192,170	12,956	2,205,126	(444,273)	526,811	(317,687)	1,969,977

	二零一八年	利息開支/ 融資租賃開支		二零一九年
	四月一日 千港元	現金流量 千港元	千港元	三月三十一日 千港元
銀行借貸(附註36)	1,796,057	(785,044)	86,409	1,078,379
融資租賃應付款項(附註37)	269	(290)	34	13
來自一名關聯方的有期貸款(附註38)	266,364	-	10,424	278,045
可換股債券(附註42)	176,827	(15,989)	24,174	174,424
其他借貸(附註43)	369,474	(121,844)	89,049	329,855
擔保票據(附註44)	177,790	(42,029)	20,066	145,954
債券(附註44)	198,000	(17,684)	12,732	185,500
	2,984,781	(982,880)	242,888	2,192,170

附註：其他指修訂條款的收益、提早贖回可換股債券之虧損、匯兌差異及應計利息變動以及可換股債券與債券之間的重新分類。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

46. 綜合現金流量表附註(續)

(e) 租賃的現金流出總額

計入現金流量表的租賃金額包括以下各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於經營現金流量內	5,564	7,577
於融資現金流量內	3,556	-
	9,120	7,577

有關金額與下列各項相關：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已付租賃租金	9,120	7,577

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

47. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就買方使用之按揭融資向銀行提供擔保	268,878	277,719

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。

於二零二零年三月三十一日，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以下抵押：

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	879,388	907,717

根據擔保之條款，倘貸款出現任何違約情況，本集團將有責任償還一間附屬公司之非控股股東及其附屬公司結欠銀行之未償還貸款本金連同應計利息及罰款。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。

一名非控股股東的銀行融資以本集團賬面值約1,728,097,000港元的物業的物業按揭抵押。

於二零二零年三月三十一日，董事認為不大可能針對上述擔保向本集團申索。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

47. 或然負債(續)

發出財務擔保(續)

- (c) 本集團就有關出售廣州富春而向廣東富春投資有限公司(「富春投資」)授予的收購貸款融資向一間銀行提供以下抵押：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就富春投資動用的收購貸款融資向一間銀行提供抵押	535,534	-

根據擔保的條款，倘貸款出現任何違約情況，本集團將有責任償還富春投資結欠銀行之未償還貸款本金連同應計利息及罰款。於二零二零年三月三十一日，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。

48. 銀行融資

於二零二零年三月三十一日，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(附註19)、投資物業(附註20)、透過其他全面收益按公允價值計算的金融資產(附註26)及存貨(附註28)之質押；
- (b) 於本集團若干附屬公司之股權；
- (c) 本公司之公司擔保；
- (d) 數間附屬公司之公司擔保；
- (e) 黃先生、黃懿行女士及數間附屬公司之董事簽發之個人擔保；
- (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(附註23)；
- (h) 由黃先生及一間關連公司簽發之若干公司之股權；及
- (i) 以本公司董事黃懿行女士的名義進行的銀行存款質押(附註30)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

48. 銀行融資(續)

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(附註19)、投資物業(附註20)、透過其他全面收益按公允價值計算的金融資產(附註26)、存貨(附註28)及若干銀行存款(附註31)之質押；
- (b) 於本集團若干附屬公司之股權；
- (c) 本公司之公司擔保；
- (d) 數間附屬公司之公司擔保；
- (e) 黃先生、黃懿行女士及數間附屬公司之董事簽發之個人擔保；
- (f) 一間關連公司的有期貨款之從屬契據；
- (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(附註23)；及
- (h) 由黃先生及一間關連公司簽發之若干公司之股權。

49. 經營租賃安排

(a) 本集團作為承租人

於二零一九年三月三十一日，根據不可撤銷經營租賃到期之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一九年 千港元
一年內	16,607
二至五年(包括首尾兩年)	9,884
	26,491

經營租賃付款指本集團就發展中待售物業應付之土地成本約9,520,000港元，以及本集團就辦公物業及員工宿舍應付之租金約16,971,000港元。租期商定介乎一年至五年，租金於租期內固定不變，不包括或然租金。

本集團就員工宿舍定期訂立短期租賃。於二零二零年三月三十一日，短期租賃的組合與附註21披露的短期租賃開支的短期租賃的組合相似。於二零二零年三月三十一日，該等租賃的尚未償付租賃承擔約為107,000港元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

49. 經營租賃安排(續)

(b) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃出租投資物業。租約通常首次租期介乎一至十年(二零一九年：一至十年)，於所有條款重新商議之日期後，有選擇權重續租約。概無租約包含或然租金。承租人並無選擇權於租賃期屆滿時購買物業。

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

	二零一九年 千港元
一年內	70,263
二至五年(包括首尾兩年)	182,033
五年後	151,186
	403,482

於二零二零年三月三十一日，租賃之最低應收租賃付款如下：

	二零二零年 千港元
一年內	61,094
二至五年(包括首尾兩年)	148,344
五年後	108,063
合計	317,501

下表為於損益匯報之金額：

	二零二零年 千港元
經營租賃的租賃收入	75,268

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

50. 關連人士交易

除綜合財務報表另行披露之關連人士交易及結餘外，年內本集團已進行下列重大關連人士交易：

(a) 關鍵管理人員之薪酬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
董事袍金	639	1,240
基本薪酬、津貼及實物福利	7,586	19,494
退休福利計劃供款	239	475
	8,464	21,209

(b) 年內購買

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
聯營公司	37,188	-

(c) 年內利息收入／(開支)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一間合營公司	429	-
關連公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(10,751)	(10,423)

(d) 年內其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
董事	70	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

50. 關連人士交易(續)

(e) 於三月三十一日之其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
關連公司 ⁽ⁱ⁾	14,647	41,486
董事 ⁽ⁱⁱ⁾	21,935	-

(f) 於三月三十一日之其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一間聯營公司	109,463	-

附註：

(i) 黃先生亦為此等公司之董事並於當中擁有實益權益。

(ii) 誠如附註30所披露，於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團已向本公司當時一名董事黃懿行女士轉賬約人民幣20,000,000元(相當於22,310,000港元)。有關金額其後已就約人民幣20,000,000元(相當於22,310,000港元(附註36及48))的銀行融資抵押作擔保存款。於二零二零年三月三十一日，根據應付票據的還款日期，應收董事款項因此分類為流動資產。

51. 主要附屬公司

於二零二零年三月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足資本	股權		主要業務
			直接	間接	
億勝	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	10,000股每股 面值1美元之普通股	-	100%	投資控股
義德投資有限公司	香港	3,000,100股每股 面值1港元之普通股	-	100%	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足資本	股權		主要業務
			直接	間接	
濱海橋宏置業有限公司	中國	註冊資本 人民幣300,000,000元	-	100%	物業發展
東莞市丹興實業有限公司(「丹興」)	中國	註冊資本 人民幣13,540,000元	-	70%	物業發展
東莞敬培	中國	註冊資本 人民幣204,359,486元	-	70%	物業發展
First World Venture Resources Sdn. Bhd.	馬來西亞	100股每股 面值1令吉之普通股	-	70%	提供運輸服務
Globest Participacoes Ltda	巴西	61,524,903股每股 面值1巴西雷亞爾之 普通股	-	85%	採礦及洗選鐵礦石
Grace Wise Pte. Ltd.	新加坡	1股每股 面值1新加坡元之普通股	-	100%	鐵礦石買賣
*廣州義德房地產開發有限公司	中國	註冊資本 270,000,000港元	-	100%	物業租賃
*廣州富春東方地產投資有限公司 (「廣州富春」)	中國	註冊資本 人民幣420,000,000元	-	55%	物業發展、銷售及租賃
*杭州承卓貿易有限公司	中國	註冊資本 人民幣36,000,000元	-	100%	鐵礦石及鋼材買賣
*杭州港昌科貿有限公司	中國	註冊資本 人民幣35,000,000元	-	100%	鐵礦石設備買賣
領雄投資有限公司	英屬處女群島	33,334股每股 面值1美元之普通股	-	70%	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足資本	股權		主要業務
			直接	間接	
昌盛物料澳門	澳門	100,000 股每股 面值 1 澳門元 (「澳門元」)之普通股	-	100%	鐵礦石買賣
Phoneix Lake Sdn. Bhd.	馬來西亞	6,242,002 股每股 面值 1 令吉之普通股	-	100%	鐵礦石開採及加工
PMHL	澤西島	143,391,230 股每股 面值 0.01 英鎊之普通股	64.07%	35.93%	投資控股
Pro-Rise Business Limited	英屬處女群島	1,000 股每股 面值 1 美元之普通股	-	100%	投資控股
Profit World Ventures Limited	英屬處女群島	20,000 股每股 面值 1 美元之普通股	100%	-	投資控股
昌興水泥有限公司	香港	2 股每股面值 1 港元之普通股	-	100%	熟料、水泥及其他建材買賣
昌興礦業有限公司	香港	2 股每股 面值 1 港元之普通股	-	100%	提供顧問、規劃及行政服務
昌興礦業管理有限公司	香港	100,000 股每股 面值 1 港元之普通股	-	100%	提供人力資源及行政服務
Prosperity Real Estate Holdings Limited	百慕達	1 股每股 面值 1 港元之普通股	-	100%	投資控股
昌興建材有限公司	香港	10,000 股每股 面值 1 港元之普通股	-	100%	建材買賣

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行及繳足資本	股權		主要業務
			直接	間接	
PT. Tritama Barata Makmur	印度尼西亞	45,000 股每股 面值 1,000,000 印尼盾 之普通股	-	75%	物業發展
Sharp Advance International Limited	英屬處女群島	1 股每股 面值 1 美元之普通股	-	100%	投資控股
鼎成企業有限公司	香港	2 股每股 面值 1 港元之普通股	-	100%	建材買賣
* 盱眙昌興置業有限公司	中國	註冊資本 人民幣 133,000,000 元	-	50%	物業發展
* 蘇州市嘉欣房地產開發有限公司	中國	註冊資本 人民幣 100,000,000 元	-	55%	物業發展
* 浙江昌興	中國	註冊資本 58,600,000 美元	-	100%	投資控股
UGL	英屬處女群島	2 股每股 面值 1 美元之普通股	-	85%	投資控股

* 於中國成立之外商獨資企業

* 於中國成立之中外合資企業

綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年三月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

下表載列附屬公司(擁有對本集團而言屬重大之非控股權益)的資料。財務資料概要代表公司間對消前之金額。

	東莞敬培及丹興(附註i及ii)		廣州富春(附註ii)	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
主要營業地點及註冊成立國家	中國	中國	中國	中國
擁有人權益百分比及非控股權益所持投票權	30%	30%	45%	45%
	千港元	千港元	千港元	千港元
於三月三十一日				
非流動資產	10,083	15,463	2,028,674	2,102,334
流動資產	617,603	653,520	676,666	730,866
非流動負債	(8,211)	–	(306,265)	(305,924)
流動負債	(247,868)	(256,657)	(655,315)	(699,577)
資產淨值	371,607	412,326	1,743,760	1,827,699
累計非控股權益	167,246	188,018	784,692	822,465
截至三月三十一日止年度				
收入	–	–	74,951	70,398
本年度虧損	(19,360)	(7,906)	(6,268)	(44,941)
其他全面收益	–	–	–	–
全面收益總額	(19,360)	(7,906)	(6,268)	(44,941)
分配至非控股權益之(虧損)/溢利	(5,808)	(2,372)	(2,821)	(20,223)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(4,999)	77,100	24,471	7,669
投資活動所得/(所用)現金淨額	–	(39,625)	14	(116)
融資活動所用現金淨額	(63)	(46,580)	(13,990)	(16,601)
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(5,062)	(9,105)	10,495	(9,048)

附註：

- (i) 於二零一八年三月十三日，本集團與東莞萬科及Hybest(兩間公司均為萬科企業股份有限公司的間接全資附屬公司)訂立合作協議，以向Hybest出售敬培(東莞敬培的直接控股公司)49%股權及向東莞萬科出售東莞敬培70%股權。截至綜合財務報表日期，出售事項尚未完成。
- (ii) 誠如附註2所披露，本集團正就該兩間附屬公司進行一系列出售交易。

於二零二零年三月三十一日，本集團中國附屬公司以人民幣計值的銀行及現金結餘為18,722,000港元(二零一九年：13,913,000港元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定。

52. 報告期後事項

除本報告其他部分所披露者外，以下事件於二零二零年三月三十一日後發生：

- (a) 由於COVID-19爆發，全球已實施COVID-19的防控措施。COVID-19已為本集團帶來額外的不確定性。本集團預期COVID-19可能產生的影響於現階段未能合理估計。董事會將繼續評估COVID-19對本集團營運及財務表現的影響，並密切監察本集團有關COVID-19的風險及不確定性。如有需要，本集團將採取適當的措施。直至本年度報告日期，有關評估仍在進行。
- (b) 根據百慕達法院發出日期為二零二零年六月十一日的法令(「替代法令」)，(i)百慕達KRyS Global之Mat Clingerman先生(「Clingerman先生」)已獲委任替代Ernst & Young Bermuda之Roy Bailey先生(「Bailey先生」)擔任本公司其中一名聯席臨時清盤人；(ii)宏傑亞洲有限公司之江詩敏女士及何文傑先生(於二零一九年十一月二十九日獲委任)以及Clingerman先生自替代法令日期起應成為本公司之三名聯席臨時清盤人；及(iii)Bailey先生被解除彼於委任法令下有關聯席臨時清盤人之職務及所有責任以及彼作為其中一名聯席臨時清盤人之職責。有關進一步的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十五日的公告。
- (c) 有關報告期後的訴訟事件，請參閱「法律程序」一節。

持作投資物業概要

於二零二零年三月三十一日

地點	租期	用途類別
1. 中國廣東省廣州市越秀區文德路與文明路交界，東方文德廣場1樓至4樓及地庫1樓至3樓	中期租約	零售店及停車場

發展中待售物業概要

於二零二零年三月三十一日

	地點	擬定用途	預計完成日期	股權	建築面積 (平方米)
1.	中國廣東省廣州市越秀區文德路與文明路交界，東方文德廣場	住宅、辦公室及停車場	已完成(附註ii)	55%	63,200
2.	中國江蘇省鹽城市濱海縣昌興路231號，昌興壹城	住宅、商鋪及停車場	第二期： 二零一九年/ 二零二一年	100%	443,677
3.	中國江蘇省蘇州市吳中區金庭鎮金庭路北側，復園	住宅	已完成	55%	100,000
4.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮官井頭村龍平路北側	住宅及商業	不適用(附註i及ii)	70%	64,000
5.	印度尼西亞西雅加達Jalan Kembangan與Jalan Puri Indah交界	住宅	二零二一年	75%	20,600
6.	中國江蘇省淮安市盱眙縣盱眙經濟開發區梅花大道和葵花大道附近	住宅及商業	二零二零年	50%	237,742

附註：

- (i) 於二零一八年，本公司出售其於該項目的股權。直至本報告日期，有關交易尚未完成。
- (ii) 誠如附註2所披露，本集團正就廣州富春及Greater Sino(其直至本報告日期持有該等項目)進行一系列出售交易。

財務資料概要

本集團按下列附註所載之基準編製之已公布業績與資產及負債概要如下：

	截至三月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
業績					
收入	1,950,281	2,330,968	4,479,820	4,521,452	2,008,509
除稅前虧損	(490,799)	(2,025,033)	(1,009,071)	(62,929)	(306,487)
所得稅(開支)/抵免	(65,495)	90,337	19,629	(64,953)	(262)
本年度虧損	(556,294)	(1,934,696)	(989,442)	(127,882)	(306,749)
由以下應佔：					
本公司擁有人	(481,992)	(1,829,401)	(961,012)	(119,733)	(263,209)
非控股權益	(74,302)	(105,295)	(28,430)	(8,149)	(43,540)
	(556,294)	(1,934,696)	(989,442)	(127,882)	(306,749)
資產及負債					
非流動資產	2,880,200	3,172,830	4,708,237	4,955,901	5,169,025
流動資產	3,491,172	4,381,736	4,537,221	4,533,330	3,418,943
流動負債	(5,716,676)	(5,772,561)	(4,425,561)	(4,159,015)	(3,374,561)
非流動負債	(479,426)	(885,067)	(1,682,100)	(1,968,415)	(1,754,970)
權益總額	175,270	896,938	3,137,797	3,361,801	3,458,437
由以下應佔：					
本公司擁有人	(714,289)	(112,918)	1,964,153	2,340,843	2,569,632
非控股權益	889,559	1,009,856	1,173,644	1,020,958	888,805
	175,270	896,938	3,137,797	3,361,801	3,458,437

附註：過往年度之財務資料概要所披露金額摘錄自截至二零一九年三月三十一日止年度之年報。