

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

### 昌興國際控股(香港)有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：803)

截至二零一八年三月三十一日止年度  
全年業績公告

昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年三月三十一日止年度(「本年度」)之綜合業績，連同截至二零一七年三月三十一日止年度(「上一財政年度」)之可供比較數字(已經本公司審核委員會審閱)載列如下：

\* 僅供識別

## 綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	4	4,479,820	4,521,452
已售貨品成本		<u>(4,199,557)</u>	<u>(4,203,705)</u>
毛利		280,263	317,747
其他收入	5	49,382	105,890
銷售及分銷成本		(96,522)	(68,090)
行政開支		(221,664)	(232,264)
折舊		(149,017)	(64,575)
其他營運(開支)/收入		<u>(690,927)</u>	<u>26,066</u>
經營(虧損)/溢利		(828,485)	84,774
財務費用	7	(216,468)	(195,856)
廢除金融債務之虧損		-	(43,026)
提前贖回可換股債券之虧損		(16,911)	-
出售可供出售金融資產之收益淨額		-	10,170
出售透過損益按公允價值計算之金融資產 (虧損)/收益淨額		(4,454)	3,632
透過損益按公允價值計算之金融資產公允 價值(虧損)/收益		(8,716)	17,030
衍生金融工具公允價值收益		62,896	53,903
投資物業之公允價值收益		<u>3,067</u>	<u>6,444</u>
除稅前虧損		(1,009,071)	(62,929)
所得稅抵免/(開支)	8	<u>19,629</u>	<u>(64,953)</u>
年度虧損	9	<u>(989,442)</u>	<u>(127,882)</u>
以下應佔：			
本公司擁有人		(961,012)	(119,733)
非控股權益		<u>(28,430)</u>	<u>(8,149)</u>
		<u>(989,442)</u>	<u>(127,882)</u>
每股虧損			
— 基本(港仙)	11(a)	(7.99)	(1.20)
— 攤薄(港仙)	11(b)	不適用	不適用

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度虧損	<u>(989,442)</u>	<u>(127,882)</u>
其他全面收入：		
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	282,778	(116,871)
可供出售金融資產之減值虧損	33,327	12,327
出售可供出售金融資產後重新分類至損益 之公允價值收益	-	(10,170)
可供出售金融資產之公允價值收益／(虧損)	<u>69,419</u>	<u>(106,435)</u>
年度其他全面收入(已扣除稅項)	<u>385,524</u>	<u>(221,149)</u>
年度全面收入總額	<u>(603,918)</u>	<u>(349,031)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(673,996)	(295,992)
非控股權益	<u>70,078</u>	<u>(53,039)</u>
	<u>(603,918)</u>	<u>(349,031)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		403,951	587,873
投資物業		2,408,280	2,218,307
其他無形資產		1,122,819	1,612,121
可供出售金融資產		356,000	73,176
透過損益按公允價值計算之金融資產		-	19,360
非即期預付款項及其他應收款項		318,294	319,398
遞延稅項資產		98,893	125,666
		<u>4,708,237</u>	<u>4,955,901</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,783,101	2,557,190
可供出售金融資產		434,746	293,176
透過損益按公允價值計算之金融資產		92,569	31,699
應收賬款及應收票據	12	194,003	523,514
預付款項、按金及其他應收款項		422,414	650,948
即期稅項資產		60	198
已抵押存款		355,617	70,042
銀行及現金結餘		254,711	406,563
		<u>4,537,221</u>	<u>4,533,330</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>9,245,458</u></u>	<u><u>9,489,231</u></u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本		127,462	101,956
儲備		1,836,691	2,238,887
本公司擁有人應佔權益		1,964,153	2,340,843
非控股權益		1,173,644	1,020,958
<b>權益總額</b>		<b>3,137,797</b>	<b>3,361,801</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸		573,948	561,766
融資租賃應付款項		14	235
其他貸款及應付款項		327,098	316,386
其他借款		49,291	–
可換股債券		–	156,537
擔保票據		–	166,932
債券		126,000	72,000
遞延稅項負債		605,749	694,559
		<b>1,682,100</b>	<b>1,968,415</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	13	523,660	712,219
其他應付款項及已收按金		1,350,022	1,352,844
衍生金融負債		–	7,288
銀行借貸之即期部分		1,222,840	1,245,599
其他借款		320,183	302,750
可換股債券		176,827	–
擔保票據		177,790	–
債券之即期部分		72,000	–
融資租賃應付款項之即期部分		255	914
即期稅項負債		581,984	537,401
		<b>4,425,561</b>	<b>4,159,015</b>
<b>負債總額</b>		<b>6,107,661</b>	<b>6,127,430</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>9,245,458</b>	<b>9,489,231</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>111,660</b>	<b>374,315</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,819,897</b>	<b>5,330,216</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

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

### 2. 編製基準

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

香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，在本集團今個會計期間首次生效或可提早應用。本集團在今個及過往會計期間之財務報表，因初次執行此等頒佈而改變的會計政策，於附註3內詳述。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多個首次於二零一七年四月一日或以後開始的財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。該等準則並無對本集團的會計政策造成影響。然而，香港會計準則第7號「現金流量表：披露計劃」修訂本規定披露融資活動產生的負債變動，包括源於現金流量的變動及非現金變動。

**(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二零一七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。

	於以下日期或以後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第9號金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)投資物業：轉移投資物業	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號有關所得稅處理的不確定因素	二零一九年一月一日

本集團現正就初次應用該等修訂及新準則的影響進行評估。至今本集團已辨別新準則在部分方面可能對該等綜合財務報表造成重大影響。有關預計影響的詳情在下文討論。儘管本集團現正對採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響進行更詳盡的分析，惟由於迄今完成的評估基於本集團目前可獲得資料，因此對首次採納該等準則的實際影響可能不同。於該等準則初步應用於本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之中期財務報告前，或會進一步確定影響。本集團亦可能改變其會計政策選擇，包括過渡方案，直至該等準則初步應用於該中期財務報告。

**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號將取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定、對沖會計的新規則及金融資產的新減值模式。

香港財務報告準則第9號按追溯基準由二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效。本集團計劃於規定生效日期採納新準則，且將不會重列比較資料。

根據於二零一八年三月三十一日本集團金融資產及金融負債的分析(基於當日存在之事實及情況得出)，董事已評估香港財務報告準則第9號對本集團綜合財務報表影響為如下：

**(a) 分類與計量**

現時，本集團將其上市及非上市股本證券分類為按公允價值計入其他全面收益之可供出售金融資產。根據初步評估，倘本集團於二零一八年三月三十一日採納新的分類規定，則本集團預期將不可撤回地將該等分類為可供出售金融資產之上市股本證券指定為按公允價值計入其他全面收益及將該等分類為可供出售金融資產之非上市股本證券指定為按公允價值計入損益。

該等按公允價值計入其他全面收益之可供出售金融資產之公允價值收益及虧損將不會於出售後再次歸入損益。股本證券之減值虧損將不再於損益內確認，而是於其他全面收益確認。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號要求本集團根據資產、事實及情況確認並衡量12個月預期信貸虧損或整個期限預期信貸虧損。本集團預期應用預期信貸虧損模式將導致提前確認信貸虧損。根據初步評估，本集團預期應用預期信貸虧損模式將不會有重大影響。

**香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」**

香港財務報告準則第15號建立全面框架以確認客戶合約收入。香港財務報告準則第15號將取代現行收入標準，香港會計準則第18號「收入」，包括銷售貨品及提供服務產生之收入，以及香港會計準則第11號「建築合約」，其中列明建築合約收入的會計處理。

香港財務報告準則第15號由二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效。該準則允許採納全面追溯或修訂追溯法。本集團擬採用經修訂的追溯法採用該準則，亦即意味著截至二零一八年四月一日，採用的累計影響將在累計虧損中確認，且將不會重列比較資料。

根據迄今完成的評估，本集團已確定預期受到影響之範疇如下：

(a) 確認收入時間

現時，銷售商品及物業所得收入通常於所有權風險及回報轉移至客戶後確認，而租賃收入則按直線法基準確認，佣金及速遣收入按累計基準確認。

根據香港財務報告準則第15號，於客戶取得合約中承諾商品或服務的控制權時，方可確認收益。香港財務報告準則第15號認明三種承諾商品或服務的控制被視為在一段時間內轉移的情況：

- a) 客戶在企業履約行為的同時取得及消耗企業履約所提供的利益；
- b) 企業之履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時已控制的資產(例如正在進行之工程)；及
- c) 企業之履約行為並未創造一項可被企業用於其他替代用途之資產，並且企業具有就迄今為止已完成之履約部分獲得客戶付款之可執行權利。

倘合同條款與企業之活動不屬於上述三種情況中任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，企業在控制權轉移時，確認在單一時間點銷售該商品及物業或服務的收入。所有權風險及回報轉移只為決定何時進行控制權轉移指標之一。

經本集團評估，新收入準則不大可能對其確認租賃收入、佣金及速遣收入的方式造成重大影響。



對於銷售商品之客戶合約，一般預期為唯一履約義務，採納香港財務報告準則第15號預期不會對本集團的收入或損益構成任何重大影響。本集團預計收入確認將發生在資產控制權轉移給客戶的時間點，通常為交付貨物之時。

目前，本集團已支銷與獲得客戶物業銷售合約有關的成本。根據香港財務報告準則第15號的規定，倘獲取合約的增額成本符合資格，則可資本化為遞延合約成本。董事預期確認遞延合約成本將不會造成重大影響。

就物業銷售而言，倘客戶在物業交付前付款，則客戶可能向本集團提供融資便利。倘承諾代價金額與現金售價差異不重大或倘本集團在訂立合約時預期本集團交付物業至客戶支付物業款項的期間為一年或以內，本集團將不會調整承諾代價金額。反之，本集團將調整已承諾代價金額並根據香港財務報告準則第15號的規定按現金售價確認收入。

### **香港財務報告準則第16號「租賃」**

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

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。本集團擬採用簡化過渡方法，並將不會重列首次應用前年度之比較金額。根據初步評估，準則主要將影響本集團經營租賃的會計方法。本集團之辦公物業、員工宿舍及發展中待售物業的土地現分類為經營租賃，租賃款項(扣除來自出租人之任何獎勵)於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃款項之現值確認及計量負債，並確認其相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊將於損益中確認。本集團的資產及負債將增加且開支確認之時間亦會受到影響。

誠如本公告第39頁「承擔」一節所披露，於二零一八年三月三十一日，本集團之辦公物業、員工宿舍及發展中待售物業的土地根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款合共約68,807,000港元。本集團將需進行更詳盡之評估，以於考慮香港財務報告準則第16號允許之過渡安排及折讓影響後釐定該等經營租賃承擔所產生之新資產及負債。

## 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號有關所得稅處理的不確定因素

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

本集團於完成更詳細的評估前無法估計該詮釋對本公告之影響。

### 4. 收入

本集團年內的收入分析載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
開採及買賣鐵礦石及原材料	2,876,008	3,158,855
銷售物業	921,883	508,291
買賣熟料、水泥及其他建築材料	619,201	793,772
買賣設備	-	22,755
租賃收入	62,728	37,779
	<u>4,479,820</u>	<u>4,521,452</u>

### 5. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下各項之利息收入：		
銀行存款	3,128	6,300
應收代價	13,609	41,696
融資租賃應收款項	-	33,375
	<u>16,737</u>	<u>81,371</u>
不透過損益按公允價值計算之金融資產之利息收入總額	16,737	81,371
代理收入	9,078	-
已收佣金	3,576	1,250
速遣收入	2,749	1,983
股息收入	2,344	1,875
諮詢服務	452	5,703
其他	14,446	13,708
	<u>49,382</u>	<u>105,890</u>

## 6. 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。

分類溢利或虧損不計及無法收回應收最低租金及其他應收款項之撥備、其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損／減值虧損撥回、可供出售金融資產及商譽之減值虧損、廢除金融債務之虧損、提前贖回可換股債券之虧損、衍生金融工具之公允價值虧損／收益、透過損益按公允價值計算的投資物業及金融資產、出售透過損益按公允價值計算的金融資產及可供出售金融資產之虧損／收益淨額、財務費用、所得稅抵免／開支及其他企業收入及開支。

本集團將分類間銷售及轉讓當作向第三方進行之銷售或轉讓(即按目前市價)入賬。

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

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
<b>截至二零一八年三月三十一日止年度</b>					
外界客戶收益	984,611	2,876,008	613,427	5,774	4,479,820
分類間收入	600	-	-	-	600
分類溢利／(虧損)	163,110	(224,806)	1,127	(56,268)	(116,837)
其他資料：					
利息收入	1,817	1,233	9	66	3,125
利息開支	11,901	88,349	1,171	3,046	104,467
折舊	4,487	141,926	161	2,419	148,993
所得稅開支／(抵免)	54,879	(65,371)	1,014	(10,151)	(19,629)
其他重大非現金項目：					
存貨撥備	-	18,187	-	-	18,187
<b>截至二零一七年三月三十一日止年度</b>					
外界客戶收入	546,070	3,158,855	790,417	26,110	4,521,452
分類間收入	600	-	-	-	600
分類溢利／(虧損)	101,997	(72,384)	18,766	(33,722)	14,657
其他資料：					
利息收入	3,668	34,365	3	3,512	41,548
利息開支	5,243	83,815	1,276	3,283	93,617
折舊	4,950	57,226	184	1,933	64,293
所得稅開支／(抵免)	71,988	(4,343)	2,390	(5,082)	64,953
其他重大非現金項目：					
撥回存貨撥備	-	83,695	-	-	83,695

須申報分類收入及溢利或虧損之對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>收入</b>		
須申報分類之收入總額	4,480,420	4,522,052
分類間收入對銷	(600)	(600)
<b>綜合收入</b>	<b>4,479,820</b>	<b>4,521,452</b>
<b>溢利或虧損</b>		
須申報分類之(虧損)/溢利總額	(116,837)	14,657
其他溢利或虧損	20,680	83,773
無法收回應收最低租賃款撥備	-	(25,685)
其他應收款項撥備	(25,243)	-
其他無形資產之減值虧損撥回	-	97,215
物業、廠房及設備之減值虧損撥回	-	31,185
其他無形資產減值虧損	(487,807)	(20,331)
物業、廠房及設備減值虧損	(144,550)	(1,669)
可供出售金融資產減值虧損	(33,327)	(12,327)
商譽減值虧損	-	(15,105)
廢除金融債務之虧損	-	(43,026)
提早贖回可換股債券虧損	(16,911)	-
衍生金融工具之公允價值收益	62,896	53,903
投資物業之公允價值收益	3,067	6,444
透過損益按公允價值計算之金融資產之公允價值(虧損)/收益	(8,716)	17,030
出售透過損益按公允價值計算之金融資產(虧損)/收益淨額	(4,454)	3,632
出售可供出售金融資產之收益淨額	-	10,170
財務費用	(216,468)	(195,856)
未分配金額	(41,401)	(66,939)
<b>除稅前綜合虧損</b>	<b>(1,009,071)</b>	<b>(62,929)</b>

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中華人民共和國(「中國」)	3,863,281	3,708,070	2,640,017	2,358,764
澳門	-	-	312,015	312,001
馬來西亞	71,023	77,369	1,174,404	1,841,983
台灣	193,997	285,454	-	-
其他	351,519	450,559	126,908	224,951
	<b>4,479,820</b>	<b>4,521,452</b>	<b>4,253,344</b>	<b>4,737,699</b>

呈報地區資料時，收入是依據客戶所在地點呈列。

來自主要客戶之收入：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
開採及買賣鐵礦石及原材料分類		
客戶 a	905,140	1,186,046
客戶 b	727,584	404,475
客戶 c	388,432	137,504
	<u>          </u>	<u>          </u>
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
買賣熟料、水泥及其他建築材料分類		
客戶 d	179,073	257,330
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 7. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
融資租賃費用	41	133
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款利息	147,492	153,236
擔保票據利息	18,724	17,258
債券利息	11,110	476
可換股債券實際利息開支	30,979	24,607
來自一名關聯方之貸款實際利息開支	10,719	8,992
	<u>          </u>	<u>          </u>
	219,065	204,702
減：資本化為作銷售的發展中待售物業之借貸成本	(2,597)	(8,846)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	216,468	195,856
	<u>          </u>	<u>          </u>

本年度借貸成本已按年利率介乎4.8%至12%（二零一七年：4.8%至12%）資本化。

## 8. 所得稅(抵免)/開支

所得稅於損益確認如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港利得稅		
本年度撥備	672	2,417
過往年度撥備不足/(超額撥備)	342	(27)
	<u>1,014</u>	<u>2,390</u>
海外利得稅		
本年度撥備	950	931
過往年度超額撥備	-	(162)
	<u>950</u>	<u>769</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度撥備	47,692	39,832
過往年度撥備不足	162	-
	<u>47,854</u>	<u>39,832</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
本年度撥備	14,102	37,784
遞延稅項	<u>(83,549)</u>	<u>(15,822)</u>
	<u>(19,629)</u>	<u>64,953</u>

香港利得稅是按本年度之估計應課稅溢利以16.5%(二零一七年：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本年度須按25%(二零一七年：25%)之稅率繳付中國企業所得稅。

根據中國企業所得稅法，境外投資者從所投資之外資企業於二零零八年一月一日起賺取之利潤所收取之有關股息須支付10%預提稅，除非稅務條約予以減少。因此，因一家中國附屬公司將於可預見未來分派盈利，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)／開支與除稅前虧損乘以相關司法權區適用稅率之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前虧損	(1,009,071)	(62,929)
按相關司法權區適用稅率計算之稅項	(203,506)	2,563
毋須課稅的收入之稅項影響	(75,674)	(120,776)
不可扣稅的開支之稅項影響	208,824	142,361
未確認的暫時差額之稅項影響	(193)	1,280
未確認的稅項虧損之稅項影響	72,195	14,407
已動用先前未確認的稅項虧損之稅項影響	(6,681)	(5,539)
中國土地增值稅	14,102	37,784
就計算所得稅對可扣除中國土地增值稅之稅項影響	(4,830)	(9,446)
其他	(24,370)	14,160
稅率變動之影響	-	(11,652)
過往年度撥備不足／(超額撥備)	504	(189)
所得稅(抵免)／開支	(19,629)	64,953

適用的加權平均稅率為20%(二零一七年：-4%)。增幅是因本年度的其他無形資產減值產生的遞延稅項的影響所致。

## 9. 年度虧損

本集團本年度虧損已扣除／(抵免)下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
存貨撥備／(撥備撥回)(計入已售存貨成本)®	18,187	(83,695)
無法收回應收最低租賃款撥備#	-	25,685
其他應收款項撥備#	25,243	-
核數師酬金	3,742	3,350
壞賬	298	192
已售存貨成本	4,038,269	4,056,877
匯兌虧損淨額	2,632	14,142
就以下各項撥回減值虧損：		
物業、廠房及設備#	-	(31,185)
其他無形資產#	-	(97,215)
以下各項之減值虧損：		
物業、廠房及設備#	144,550	1,669
其他無形資產#	487,807	20,331
可供出售金融資產#	33,327	12,327
商譽#	-	15,105
出售物業、廠房及設備虧損	239	5,956
產生租金收入的投資物業的直接經營開支	21,050	13,390
土地及樓宇之經營租賃費用	7,627	8,839

# 計入其他經營(開支)／收入。

® 經計及鐵礦石之市價增幅，存貨撥備於上一財政年度內被撥回。



## 10. 股息

董事不建議派發本年度之末期股息(二零一七年：無)。

## 11. 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961,012,000港元(二零一七年：119,733,000港元)；及(ii)本年度已發行普通股加權平均股數12,023,345,000股(二零一七年：10,013,696,159股)計算。

### (b) 每股攤薄虧損

本年度及上一財政年度，行使本集團尚未轉換可換股債券有反攤薄影響。

本年度及上一財政年度，本公司並無因購股權產生之潛在攤薄普通股。

## 12. 應收賬款及應收票據

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(二零一七年：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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至90日	40,266	359,237
91至180日	65,044	139,321
181至365日	54,016	1,721
超過一年	34,677	23,235
	<u>194,003</u>	<u>523,514</u>

於二零一八年三月三十一日，已就估計不可收回之應收賬款約4,957,000港元(二零一七年：4,280,000港元)作出撥備。

應收賬款之撥備對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於年初	4,280	4,636
匯兌差額	677	(356)
於年末	<u>4,957</u>	<u>4,280</u>

於二零一八年三月三十一日，154,093,000港元之應收賬款(二零一七年：166,974,000港元)已逾期但未減值。有關款項涉及數名獨立客戶，其最近並無拖欠還款記錄。該等貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至90日	10,254	2,697
91至180日	55,994	139,321
超過180日	87,845	24,956
	<u>154,093</u>	<u>166,974</u>

本集團應收賬款及應收票據之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元(「美元」)	144,684	451,842
人民幣(「人民幣」)	44,717	68,133
馬來西亞令吉(「令吉」)	4,602	3,539
	<u>194,003</u>	<u>523,514</u>

### 13. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據按收取貨品日期之賬齡及到期還款日分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
尚未到期	344,928	291,422
三個月內到期或按要求償還	68,316	316,078
三個月後到期	110,416	104,719
	<u>523,660</u>	<u>712,219</u>

本集團之應付賬款及應付票據之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	99,180	345,803
人民幣	410,341	352,944
令吉	14,139	13,472
	<u>523,660</u>	<u>712,219</u>

## 14. 報告期後事項

- (a) 於二零一八年四月九日，瑞陞控股有限公司（「瑞陞」）（本公司全資附屬公司）行使由昊天發展集團有限公司（「昊天發展」）於二零一五年四月九日授予瑞陞的認沽期權。根據日期為二零一五年四月九日的認購協議，瑞陞同意認購昊天財務有限公司（「昊天財務」）股本中100,000,000股新股份（「昊天認購股份」），總代價為100,000,000港元，而昊天發展則同意在昊天財務未有於三年內在聯交所主板或GEM上市的情況下，促使昊天發展向瑞陞授出認沽期權以收購所有或部分昊天認購股份，代價為每股昊天認購股份1.15港元（即合共115,000,000港元）。約779,000港元的收益於認沽期權完成行使時計提至本集團。
- (b) 於二零一八年三月十三日，Greater Sino Investment Ltd.（「Greater Sino」）及敬培有限公司（「敬培」）（兩間公司均為本公司的間接全資附屬公司）與東莞市萬科股份有限公司（「東莞萬科」）及Hybest (BVI) Company Limited（「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）（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%股權及向東莞萬科出售東莞敬培實業有限公司（「東莞敬培」）36%股權（「敬培出售」），出售本集團於東莞的物業發展項目的權益。東莞敬培及其附屬公司（「東莞敬培集團」）擁有本集團於東莞的物業發展項目的全部權益。

敬培出售後，本集團將僅持有東莞敬培集團17.34%實際權益，而本集團將由敬培出售中收取高達人民幣581,000,000元（相當於約716,000,000港元）。於二零一八年三月三十一日，本集團已接獲按金150,000,000港元（相當於約人民幣120,000,000元）並分類為流動負債下所收取的履約保證金額。本集團已於二零一八年四月分別向該等買方轉讓敬培49%股權及東莞敬培36%股權，並接獲人民幣75,000,000元（相當於約91,000,000港元）。截至本公告日期，尚未收到其餘代價人民幣386,000,000元（相當於約475,000,000港元），且敬培出售亦尚未完成。

## 業績回顧

### 摘要：

- 本集團現正逐漸將其業務重心由鐵礦石開採及洗選業務轉至房地產投資及開發(兩者均為本集團業務組合的關鍵組成部分)。
- 國家發展的政策(例如促進粵港澳大灣區(「粵港澳大灣區」)發展及農鄉城市化)為房地產開發業務帶來機遇。
- 本集團的部分物業發展項目已經為本集團產生現金流入，而其他若干項目正按計劃進行或快將竣工。
- 鐵礦石開採及洗選資產減值令本集團於本年度錄得較大虧損。然而，記錄減值既可讓投資者更準確瞭解本集團鐵礦石開採及洗選業務的當前狀況，也是本集團為其轉移業務重心鋪路的必要之舉。

### 業績及財務概覽

於本年度，本集團錄得虧損淨額約989,000,000港元，而上一財政年度則錄得虧損淨額約128,000,000港元。

本集團於本年度錄得收入約4,480,000,000港元，較上一財政年度約4,521,000,000港元輕微減少。本集團的物業業務於本年度確認中國內地部分物業項目銷售所得的若干收入後錄得收入增長，部分抵銷鐵礦石買賣業務因銷量減少所致的收入減幅。

本年度，本集團的房地產開發業務從本集團若干物業項目確認約922,000,000港元的銷售收入。有關物業銷售包括位於中國江蘇省鹽城市濱海縣昌興壹城的若干住宅及商用物業的銷售，以及位於中國廣東省廣州市東方文德廣場餘下住宅物業的銷售。

本年度，本集團鐵礦石買賣業務的裝運噸數由上一財政年度約4,900,000噸減少16.3%至本年度約4,100,000噸；及本集團所售鐵礦石的平均售價亦由上一財政年度約每乾公噸75.5美元輕微下跌0.4%至本年度約每乾公噸75.2美元。裝運量減少致使本年度的鐵礦石買賣業務收入下跌至約2,780,000,000港元。

本集團於本年度錄得整體虧損約989,000,000港元，是由於其鐵礦石開採及洗選業務的其他無形資產及物業、廠房及設備錄得減值虧損。本集團於本年度錄得鐵礦石開採及洗選業務的減值虧損約589,000,000港元，而於上一財政年度有關業務則撥回減值虧損約129,000,000港元。

雖然二零一七年每乾公噸62%品位鐵礦石的平均價格高於二零一六年，但其於本年度大幅波動。至今，仍然無法肯定鐵礦石價格能否企穩於高水平。本集團已重新評估重啟其鐵礦石開採及洗選業務的計劃，考慮到於相關國家的近期營運狀況後，已修訂生產計劃，並預料經營成本將會上漲。

因此，本集團對億勝投資有限公司（「億勝」）及United Goalink Limited（「UGL」）之可收回金額進行檢討，億勝被視為馬來西亞鐵礦石開採業務之現金產生單位（「現金產生單位」）；UGL被視為其巴西鐵礦石開採業務之現金產生單位。本集團在參考獨立估值師的估值後，於本年度就本集團位於馬來西亞及巴西鐵礦石業務的其他無形資產及物業、廠房及設備錄得的減值虧損總額約589,000,000港元。本年度，由於鐵礦石的價格水平尚未至足以令業務分部獲得盈利，因此本集團停止其鐵礦石開採及洗選業務。

本年度每股基本虧損為7.99港仙，而上一財政年度每股基本虧損則為1.20港仙。

董事會不建議就本年度派發末期股息（上一財政年度：無）。

## 業務回顧

### 房地產投資及開發

國內外房地產市場適逢中國推行其發展國策而欣欣向榮，本集團也積極把握機遇，在國內經濟蓬勃和甚具前景的城市，以及印尼首都雅加達開發和投資房地產項目。該等發展國策包括促進粵港澳大灣區發展、能夠統籌城鄉發展的新型城鎮化、涵蓋舊城鎮、舊廠房及舊村莊改造(「三舊改造」)的市區重建，以及「一帶一路」。

本集團早已於廣東省省會廣州奠定根基，並從投資東莞物業項目獲利，具有在促進粵港澳大灣區發展政策下把握契機的優勢。發展粵港澳大灣區乃為促進廣東省及兩個特別行政區的合作，藉此融合三地經濟。一方面，該政策能吸引更多人從其家鄉遷移至粵港澳大灣區內工作及居住，藉此振興三地物業市場，粵港澳大灣區總人口約為66,180,000人。此外，廣東省多個城市及城鎮亦正進行市區重建，令當地房地產市場更添動力。

本集團亦於中國的江蘇省的鹽城、蘇州、淮安及宿遷等富裕省份城市建立業務版圖，把握國家快速城市化的契機。尤其是，中國政府已展開能夠統籌城鄉發展的新型城鎮化，從而將全國城市化推上新台阶。根據聯合國發出的「世界都市化前景報告：二零一八年修訂版」，二零一五年中國內地有55.5%的人口居於城市，而二零一零年至二零一五年期間，國家城市人口的平均年度增長率為2.94%，預計於二零一五年至二零二零年期間該增長率將為2.42%。中國內地仍有大量空間可繼續城市化。這意味著中國房地產發展及投資的機遇眾多。具體而言，江蘇省位處於堪稱中國經濟增長引擎的長江三角洲，本集團勢將進軍江蘇及其他位處長江三角洲地區內鄰近的房地產市場。

上述所有發展政策不僅令一線城市的房地產蓬勃發展，亦令二、三線城市房地產市場的潛力得以釋放。本集團將於中國其他具潛力的房地產市場繼續尋找機遇。

於二零一七年，中國政府貫徹實施物業市場調控政策，以打擊房地產投機活動及供應足夠房屋，並因應各個城市的不同情況採取特殊措施。舉例而言，政府在房價飆升的城市增加土地供應，同時在房屋嚴重過剩的城市削減甚至停止土地供應。在一線及主要二線城市，當地政府限制物業買賣、實施價格管制及收緊信貸。與此同時，在三四線城市，當地政府採取政策加快去庫存，因而吸納來自一二線城市尋求投資機會的資金。整體而言，中國房地產發展投資的名義上的增長率由二零一六年6.9%加速至二零一七年7.0% (資料來源：中國國家統計局(「國家統計局」))。綜合建築面積約17.9億平方米的物業建築項目於二零一七年開展，上升7.0%。物業銷售以建築面積計算增長7.7%至約16.9億平方米，較二零一六年22.5%的增長速度大幅放緩。物業銷售金額增加13.7%至約人民幣133,700億元，較二零一六年34.8%增長速度有所放緩。此等發展趨勢反映政府調控物業市場措施的效果，以及政府對維持物業市場健康發展的決心。於本年度，本集團繼續把握物業市場在中國政府施行調控措施後穩健發展的趨勢，同時也在中國「一帶一路」的發展國策下繼續開發印尼的房地產市場。本集團積極鞏固其房地產投資及開發業務的現有營運，於過去三年半在中國經濟發達城市及印尼首都開展的在建項目亦取得進展。本年度，本集團亦在中國其中一個發展蓬勃的省份江蘇省收購了兩個物業發展項目的股權。

## 1. 江蘇省鹽城市濱海縣

本集團於江蘇省鹽城市濱海縣擁有一幅土地的使用權，現正於此幅土地上開發住宅及商用物業，面積為159,698平方米。該物業項目命名為「昌興壹城」，位處於濱海縣主城中心商業區之核心，其前身為老西街。老西街是歷史悠久的繁華商業大街，在當地經濟舉足輕重，因而成為濱海老城重建的首個地段。「昌興壹城」以糅合當地傳統建築風格和現代設施的城市綜合體定位，滿足文化、旅遊、商業和居住之需。該項目地點的交通網絡發達，鄰近兩個機場(連雲港白塔埠機場及鹽城機場)、國道204線及三條高速公路，包括京滬高速公路、寧連高速公路及寧靖鹽高速公路。

「昌興壹城」的綜合建築面積約441,000平方米，並分為兩期發展。第一期建築工程已於二零一五年第三季度展開。項目第一期包括十一棟公寓大樓及四十座聯排別墅的住宅物業，以及一條購物街。市場對該等住宅物業及商舖的預售反應十分熱烈。於二零一八年三月三十一日，十一棟公寓大樓的單位已售罄、四十座聯排別墅逾90%及購物單位逾80%經已預售，在所有預售公寓大樓及聯排別墅單位中，分別有90%及55%已交付予置業人士。該項目第一期的物業銷售所得收入人民幣740,000,000元(相當於約860,000,000港元)已於本年度確認。

「昌興壹城」第二期包括十一棟公寓大樓及四十座聯排別墅，以及一條購物街。項目第二期建築已於二零一七年第二季動工。本年度已預售第二期首六棟公寓大樓單位，市場反應熱烈。預售物業預期於二零一九年底之前交付買家。本集團將發展該項目第二期所計劃的餘下住宅及商舖，把握在日益暢旺的市場以高價出售。

## 2. 廣東省廣州市

本公司透過其間接全資擁有的附屬公司義德投資有限公司於廣州市中心擁有兩項主要物業投資，包括於商業樓宇銀海大廈內約11,472平方米的寫字樓及商用面積，並擁有一棟商住物業東方文德廣場之55%股權。

在本年度，銀海大廈出租率超過90%。本集團預期將從該樓宇收取穩定租金收入。

東方文德廣場離市中心著名步行街北京路只數分鐘路程。該商用物業包括一幢五層高購物中心，總建築面積約33,000平方米，並經過翻新以迎合現今廣州市民的生活模式。該次轉型十分成功，吸引了多個知名品牌租戶，包括餐廳、兒童教育中心、古董店、一家健身中心及一家超級市場，出租率約85%。本集團將繼續物色不同種類的租戶，以配合東方文德廣場的全新定位。該翻新後的購物中心可望成為購物熱點，並為本集團產生穩定租金收入。

## 3. 江蘇省蘇州市

本集團透過其擁有55%股權之附屬公司蘇州市嘉欣房地產開發有限公司(「蘇州嘉欣」)擁有中國江蘇省蘇州市吳中區西山島上一幅總佔地面積100,483平方米土地的使用權。



該島位於旅遊勝地太湖的中心，而蘇州嘉欣即將開發的有關地塊毗連西山景區，該景區乃西山島上集生態遊賞區、田園觀光區及民俗遊覽區於一身的生態公園。本集團現正發展一項名為「復園」的豪華物業項目，當中包括五十一座別墅、一座高檔精品酒店，及以蘇州特有古典建築風格建成的庭園，總建築面積為46,170平方米。該五十一座別墅每座建築面積介乎約430平方米至約740平方米，分兩期建造：第一期共二十八座，第二期共二十三座。於二零一八年三月三十一日，該項目第一期若干棟別墅已出售並交付買家。該項目第二期及高檔精品酒店目前仍在興建。該高檔精品酒店已經封頂並將於二零一八年第四季試業營運。本集團將以自家品牌自行經營該酒店。

#### 4. 廣東省東莞市

於二零一五年五月五日，本公司間接全資附屬公司Prosperity Real Estate Holdings Limited與東莞市丹新置業有限公司（「東莞丹新」），就廣東省東莞市鳳崗鎮之重建項目簽訂協議，成立合營公司。合營公司其後以東莞市丹興實業有限公司（「東莞丹興」）之名成立。

於二零一八年三月十三日，本公司間接全資附屬公司Greater Sino及敬培（兩間公司均為本公司的間接全資附屬公司）與東莞丹新訂立協議，以出售於東莞敬培及其附屬公司東莞丹興（統稱為「東莞敬培集團」，該集團在廣東省東莞市承接一宗重建項目）中的52.7%之實際股權予萬科企業股份有限公司的兩間間接全資附屬公司，代價為人民幣830,000,000元（相當於約1,023,000,000港元）。本集團預期交易完成後將可收取最高為人民幣581,000,000元的金額（相當於約716,000,000港元）。

#### 5. 江蘇省淮安市盱眙縣

於二零一七年八月十六日，本公司間接全資附屬公司浙江昌興投資有限公司（「浙江昌興」）與昌盛電氣江蘇有限公司（「昌盛電氣」）訂立股權轉讓框架協議，以最終收購盱眙昌盛置業有限公司（「盱眙昌盛置業」）的70%股權（「盱眙收購事項」），代價為人民幣93,000,000元（相當於約110,000,000港元）。盱眙收購事項已於二零一七年十月完成。

盱眙昌盛置業的主要資產包括位於江蘇省淮安市盱眙縣的兩幅土地（「盱眙土地」）。盱眙土地的總佔地面積約83,658平方米，位於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。該土地計劃用作住宅及商業用途，容積率不高於2.5，而計劃建築面積高達206,335平方米。

該兩幅土地互相毗連。本集團認為發展住宅及商用物業可釋放其價值。

## 6. 江蘇省宿遷市

於二零一七年十一月二十七日，浙江昌興與欣捷投資控股集團有限公司（「欣捷投資」）就收購宿遷勝達房地產開發有限公司（「宿遷勝達」）的70%股權訂立收購框架協議，代價約為人民幣70,000,000元（相當於約83,000,000港元）。

宿遷勝達的主要資產包括位於中國江蘇省宿遷市總佔地面積約45,214平方米的一幅土地和該幅土地上的若干住宅單位、商舖單位及車位。於二零一八年三月三十一日，該土地有約為26,653平方米的佔地面積尚未發展，並預期將發展成一個名為「江山一品」的住宅物業項目該項目將包括多座住宅大廈及車位，總建築面積為95,778平方米。

## 7. 印度尼西亞西雅加達

於二零一五年，本集團的房地產投資及發展業務擴展至極具潛力的印度尼西亞雅加達市場，滿足對該市中心商業區住宅物業的熱烈需求。當地日益壯大的中產階級和富戶十分渴望能在首都置業，以享市政和康樂設施及交通發達以方便上班。

於二零一五年十月，本公司透過一間間接全資附屬公司收購一間名為PT. Tritama Barata Makmur的印度尼西亞註冊成立公司的75%實際股權，該公司擁有印度尼西亞西雅加達中心商業區核心地段的一塊土地，佔地面積4,403平方米及總建築面積約22,000平方米。該幅土地與雅加達外環高速公路的兩個收費站相連，而本集團現計劃於該幅土地上建造一個商住兩用的屋苑。該項目仍在施工中，而住宅物業於二零一七年五月開始預售。截至二零一八年三月三十一日，208個單位中約20%已經預售。

雅加達現正改善市內基建，加上印度尼西亞政府政策允許外國人擁有一套價值不低於100億印尼盾的共管式豪華公寓物業，預計將吸引更多人前來首都置業，從而刺激市內及周邊物業的價值上升。

## 中國鋼鐵市場

中國經濟增長步伐恢復提速及基建投資平穩增長，刺激二零一七年國家對粗鋼的需求。粗鋼表觀消費量於二零一七年增長8.19%至約766,350,000噸，遠超過二零一六年1.3%的增長。(資料來源：「二零一八年中國粗鋼行業產量及鋼材需求情況走勢分析」—行業頻道，二零一八年四月十二日)。

然而，由於中國鋼鐵市場仍然供過於求，鋼鐵行業並非完全樂觀。根據美國商務部國際貿易局於二零一八年三月刊發的「鋼鐵出口報告：中國」(Steel Exports Report: China)，於二零一七年，中國的鋼鐵產量比其需求超出59,500,000公噸，惟差距已比二零一六年的93,100,000公噸收窄。

為紓緩供過於求的問題，中國煉鋼廠一直嘗試出口剩餘產品，惟受到若干出口目的地抵制，指控中國向其市場傾銷貨品，加上中國成功削減部分低效及造成污染的鋼鐵產能，導致國家鋼鐵出口於二零一七年急跌30.5%至75,430,000公噸。(資料來源：中國海關總署(「中國海關」))。雖然中國鋼鐵市場有若干積極信號，但仍然存在多種不確定因素。出口急挫很可能令供大於求情況再次惡化，故應審慎看待中國鋼鐵市場前景。

## 中國鐵礦石市場

刺激鐵礦石價格起跌之因素輪番主導供求關係，令該商品的價格於二零一七年大幅波動。

雖然中國消耗全球海運鐵礦石約三分之二的持續強勁需求致使商品價格維持高企，惟全球主要鐵礦石公司的產能迅速擴張以及商品供應總量增加對價格構成嚴重下行壓力。

與中國鋼鐵市場情況相似，中國鐵礦石市場在不久的將來亦可能面臨供大於求及存貨囤積的問題。該問題將涵蓋快速擴張產能的上游鐵礦石企業至囤積鐵礦石的下游鋼鐵生產商。這表示中國鐵礦石市場的基礎組成部分不夠強大，不足以支持樂觀的前景。

## 鐵礦石開採、洗選及買賣業務

本集團主要從南非採購鐵礦石，同時在位於巴西塞阿臘州佔85%權益之礦場(「巴西礦場」)，以及在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」)及兩間位於馬來西亞的鐵礦石洗選廠(一間位於斯里再也(「斯里再也洗選廠」)，另一間位於彭亨州甘邦)開採和洗選鐵礦石，主要付運至中國大型鋼鐵廠。

本年度，本集團付運噸數由上一財政年度約4,900,000噸減少16.3%至本年度約4,100,000噸，而所售鐵礦石之平均售價由上一財政年度之每乾公噸約75.5美元輕微減少0.4%至每乾公噸約75.2美元。

另一方面，鐵礦石價格因市場供過於求而於二零一三年年初至二零一五年年底急跌後，至今尚未能企穩於足以令該業務獲利之水平，所以本集團停止其鐵礦石開採及洗選業務，藉此減低營運虧損。

### 1. 馬來西亞鐵礦石開採業務

馬來西亞礦場是位於馬來西亞一個蘊藏量豐富的礦場，總開採面積約420英畝。於二零一八年三月三十一日，其總概略儲量為94,500,000噸，平均鐵含量品位達41.7%，高於中國天然鐵礦石平均鐵含量30%的品位。馬來西亞礦場為露天礦場，根據最新開採規劃，開採年期約為19年。

本集團主要於鄰近馬來西亞礦場之斯里再也洗選廠生產經洗選的鐵礦石產品。鐵礦石產品經過較低成本洗選(包括球磨碾磨、磁選及脫水)而成。斯里再也洗選廠的設計進料量為每年六百萬噸，可銷售產品產量為每年三百萬噸。於本年度，由於鐵礦石價格尚未企穩於足以能令營運獲利的水平，因此本集團停止鐵礦石開採及洗選業務。

### 2. 巴西鐵礦石開採業務

本集團透過其擁有85%權益之公司UGL持有巴西礦場約600平方公里礦區的勘探權及在超過三平方公里內採礦的特許權。

本集團於鄰近礦場的洗選廠(於二零一三年完成設備安裝)生產經洗選的鐵礦石產品。產品經過較低成本洗選(包括磁選)而成。洗選廠的設計進料量為每年1,000,000噸，可銷售產品產量為每年約600,000噸。於本年度，由於鐵礦石價格尚未企穩於足以能令營運獲利的水平，因此UGL停止其業務，藉此減低營運虧損。

## 熟料及水泥買賣業務與營運

於二零一七年，中國水泥產量減少3.1%至約23.4億噸(資料來源：國家統計局)，這是因為有關當局加強執行環保法例。供應減少及需求強勁一併推動水泥價格上升。中國水泥價格指數(「CEMPI」)從二零一六年十二月三十日的102.43點升至二零一七年十二月二十九日的149.90點(資料來源：中國水泥網ccement.com)。

本集團於本年度主要從遠東及東南亞採購較便宜的水泥及熟料，並將材料主要供應予北美及亞太地區的客戶。由於一些國家內需市場供過於求，當地供應商盡量壓低產品價格以保持競爭力，而本集團的策略為從該等國家之供應商採購，提供具成本效益之材料以滿足客戶需求。本集團把握機會，將其客戶之特定要求與其供應商之出口需求配對，並繼續評估不同地區的供求情況，發掘貿易機會，以在其長短期交易策略之間取得平衡。

於二零一六年十月，本集團與昌興物料(國際)有限公司(「昌興物料」)達成協議，收購印尼海螺水泥有限公司(「印尼海螺」)及其附屬公司(統稱「印尼海螺集團」)已發行股本的25%(「印尼海螺收購事項」)，以擴展其熟料及水泥業務。印尼海螺收購事項已於二零一七年七月十四日完成。有關印尼海螺收購事項的更多詳情，請參閱本公司於二零一七年五月十二日所發出之通函。

印尼海螺為一間於印度尼西亞註冊成立的公司。印尼海螺集團在印度尼西亞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。印尼海螺收購事項能使本集團把握印度尼西亞熟料及水泥製造業蓬勃發展之機遇。印度尼西亞政府致力改善該國基建，令有關行業前景光明。此外，長遠而言，印度尼西亞亦是中國「一帶一路」發展戰略涵蓋的國家之一，其當地經濟發展有望得到促進。

## 花崗岩開採業務

本公司透過阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司的60%股權，擁有中國廣西省香爐山花崗岩礦區(「桂林花崗岩礦區」)，持有採礦許可證可於該礦區每年生產最多40,000立方米(相等於約102,000噸)花崗岩產品。其長石粉廠房之設計產能為每年100,000噸。

桂林花崗岩礦區的產品為原塊石及長石粉。原塊石用於製造高價值之建築材料產品、裝飾用磚、衛浴設施、磁器及餐具；而長石粉則廣泛用於陶瓷及玻璃等行業。花崗岩生產較為乾淨，其廢料可用於建設道路，所以廢棄比率極低。

現有採礦許可證涵蓋之面積有2.0371平方公里，而現時勘探區域僅覆蓋租賃礦區之0.8平方公里，本集團還可進一步開採岩石資源。

本集團已在當地委派技術小組開採花崗岩礦並設計洗選廠，以提高產品質量及產量，滿足客戶需求。

## 股份配售

於二零一七年六月九日，本公司與一名認購方(「認購方」)訂立日期為二零一七年六月九日的認購協議(「認購協議」)，其後經於二零一七年六月十三日的修訂契據(「修訂契據」)修訂，據此，本公司有條件同意配發及發行，而認購方有條件同意按照經修訂契據修訂及重列認購協議之條款及條件(「經修訂及重列認購協議」)，分兩批認購本公司1,959,122,793股新普通股(「新認購股份」)，價格為每股新認購股份0.11港元。

於二零一八年五月十四日，認購方僅認購並獲分配227,272,727股新認購股份，及本公司尚未就餘下1,731,850,066股新認購股份(「餘下認購股份」)收取代價，以徹底完成新認購股份之認購。由於新認購股份的認購完成長期延遲，以及認購方未能促使作出肯定承諾，以於指定時間內全面完成新認購股份的認購，故本公司已決定終止有關餘下認購股份的經修訂及重列認購協議。

227,272,727股已配售股份佔緊隨配售完成後之本公司經擴大股本之2.18%。本公司自配售獲得所得款項淨額約25,000,000港元，其中約21,000,000港元用作償付部分本集團現有貸款及利息，剩餘款項則用作本集團的一般營運資金。

更多詳情請參閱本公司日期為二零一七年六月九日、二零一七年六月十三日、二零一七年八月十八日及二零一八年五月十四日，內容有關股份配售之公告。

## 發行債券

於二零一七年一月十日，本公司訂立一份協議，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%的息票債券（「債券」）。

本金總額72,000,000港元的債券已於上一財政年度成功獲數名獨立個人投資者認購及於本年度有進一步的本金額126,000,000港元的債券獲成功認購。

所得款項總額198,000,000港元中的121,000,000港元已由本公司用作償還本集團部分現有貸款及利息及餘款用作本集團一般營運資金。

有關債券的進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年一月十日之公告。

## 財務回顧

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

## 經營業績

本年度的收入由上一財政年度約4,521,000,000港元減少至約4,480,000,000港元。本集團的毛利由上一財政年度約318,000,000港元減少11.9%至本年度約280,000,000港元。毛利減少主要由於本年度商品貿易量減少及本集團出售鐵礦石的平均售價輕微下跌所造成的綜合影響。然而，有關減少於本年度本集團確認來自江蘇省「昌興壹城」的銷售額後，被其毛利增加所部分抵銷。

本年度，本集團的銷售及分銷成本約為97,000,000港元，上一財政年度則約為68,000,000港元。分銷及銷售成本佔本年度收益約2.2%，而上一財政年度則約為1.5%。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222,000,000港元，較上一財政年度的232,000,000港元減少。銷售及分銷成本增加主要由於本集團物業項目「昌興壹城」第二期的預售活動所致，預售已於本年度開始，而行政開支的減少則反映了本集團於本年度在收緊成本方面的不斷努力。

本集團於本年度錄得減值虧損約666,000,000港元及應收款項撥備約25,000,000港元，而上一財政年度則錄得減值虧損撥回約129,000,000港元、減值虧損約49,000,000港元及應收款項撥備約26,000,000港元，計入本年度及上一財政年度之減值虧損及減值虧損撥回之主要項目明細列示如下：

	(減值虧損) ／減值虧損撥回	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
馬來西亞鐵礦石開採業務	(534,641)	79,790
巴西鐵礦石開採業務	(54,717)	48,610
花崗岩開採業務	(43,000)	(22,000)
	<u>(632,368)</u>	<u>(2,600)</u>

#### 馬來西亞鐵礦石開採業務

於本年度，本集團對馬來西亞鐵礦石開採業務的恢復計劃進行重新評估。鑒於近期的營運狀況，已修訂生產計劃並預料經營成本上漲。該兩項因素的綜合影響超過參考含鐵量62%的鐵礦石的市場共識預測價格(「預測價」)(自彭博取得)得出的預測售價升幅所帶來的利益。因此，本集團已檢視億勝(被視為馬來西亞鐵礦石開採業務的現金產生單位)的可收回金額。故此，本集團就其他無形資產和物業、廠房及設備所作出的減值虧損合共約535,000,000港元，而上一財政年度則撥回減值虧損合共約80,000,000港元。

#### 巴西鐵礦石開採業務

本集團透過於UGL之85%實際權益，經營巴西礦場。

於本年度，本集團重新評估巴西鐵礦石開採業務的恢復計劃。參照巴西礦場最新的經營條件，由於預測經營成本升幅的影響超越參考預測價得出的預測售價增加之利好影響，故本集團亦同時檢討UGL(被視為巴西鐵礦石開採業務的現金產生單位)的可收回金額。故此，本集團就其他無形資產和物業、廠房及設備所作出的減值虧損合共約55,000,000港元，上一財政年度則撥回減值虧損合共約49,000,000港元。



## 花崗岩開採業務

鑑於花崗岩產品年內之生產計劃有變，本集團對花崗岩開採業務(被視為現金產生單位)進行減值檢討。最終，本年度確認其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損約為43,000,000港元，而上一財政年度為22,000,000港元。

現金產生單位的可收回金額乃基於公允價值減出售成本(「公允價值減出售成本」)及其使用價值(「使用價值」)，即億勝及UGL之鐵礦石開採業務及花崗岩開採業務的估計未來現金流量，貼現至其現值兩者中的較高者釐定。本公司已委聘一名獨立專業估值師(「估值師」)評估現金產生單位的可收回金額。

於達致億勝的使用價值及公允價值減出售成本以及UGL的使用價值時，估值師已採用現金流量貼現法，涉及多項關鍵假設，包括鐵礦石價格、經營成本以及礦場預期年限內之通脹率。預測鐵礦石售價及預測通脹率乃基於外部來源，並已就現金產生單位之預期生產質素對基於外部來源的預測售價作出調整。

管理層已參考彭博由二零一八年至二零二二年之預測價，估計鐵礦石之長期預測售價，並對此後礦場預期年限末之售價採用2.98%之通脹率，而此通脹率來自國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)，及代表中國(最終客戶所在地點)之長期通脹率。

在營運成本而言，本公司管理層已為億勝及UGL作出估算，並分別參考獨立採礦及地質顧問公司Blackstone Mining Associates Limited的技術報告(記載於本公司日期為二零一四年八月三十日之通函)及過往生產記錄為基礎編製，就相關資產的所在地的新近營運狀況作出調整，並應用由國際貨幣基金組織自二零一九年至礦場的預計使用年限末得出相關國家長期通脹率。

計及上述外部資源的數據後，上一財政年度的預測價及預測經營成本均告增加。然而，預測經營成本的增幅高於預測價的增幅。

另一方面，於達致UGL的公允價值減出售成本時，估值師採用市場基本法，其乃以巴西證券交易所多間上市公司的平均市銷率，缺乏市場流通性折讓及控股溢價為基礎。該方法涉及使用若干主要假設，主要以市銷率應用於UGL的收入。管理層透過參考彭博截至本報告期末所得的有比較性公司的市銷率來估計UGL的市銷率。

因此，億勝及UGL的可收回金額分別為約1,260,000,000港元(二零一七年：1,942,000,000港元)及約13,000,000港元(二零一七年：78,000,000港元)。

就花崗岩開採業務的減值測試而言，關鍵假設包括礦場預期年限內之花崗岩產品之生產計劃以及通脹率。管理層已參考管理層對市場表現的估計，估算花崗岩產品之長期預測生產計劃，並對二零一九年後至礦場預期年限末採用2.98%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。花崗岩開採業務的可收回金額約為83,000,000港元(二零一七年：129,000,000港元)，即花崗岩開採業務的使用價值。

在對本年度及上一財政年度的現金產生單位的可收回金額減出售成本進行減值評估時，估值方法維持不變。

於本年度內，融資成本較上一財政年度約205,000,000港元(當中約9,000,000港元已被資本化)，輕微增長至約219,000,000港元(當中約3,000,000港元已被資本化)。

於二零一八年三月三十一日的衍生金融工具主要指可供出售金融資產內嵌的衍生工具，而於二零一七年三月三十一日的衍生金融工具主要指可換股債券內嵌的衍生工具。重估衍生金融工具之公允價值收益約為63,000,000港元，已於本年度確認，而上一財政年度則為54,000,000港元。

於本年度內，本公司擁有人應佔虧損約為961,000,000港元，而上一財政年度則為虧損淨額約120,000,000港元。虧損增加，主要由於資產減值虧損約633,000,000港元(包括本公司於馬來西亞全資擁有之礦場、於巴西持有85%權益之礦場及桂林花崗岩礦區)，以及本集團鐵礦石買賣業務利潤減少，抵銷本集團於鹽城市濱海縣的商業及住宅物業項目銷售所賺取的利潤。本年度每股基本虧損為7.99港仙，而上一財政年度則為每股基本虧損1.20港仙。

## 重大收購、出售及其他交易

### (a) 股份配售

於二零一七年六月九日，本公司及認購方訂立認購協議及其後經修訂契據所修訂，據此，本公司有條件同意配發及發行，而認購方有條件同意根據經修訂及重列認購協議之條款及條件，分兩批認購1,959,122,793股新認購股份，價格為每股新認購股份0.11港元。

於二零一八年五月十四日，認購方僅認購並獲分配227,272,727股新認購股份。本公司尚未就1,731,850,066股餘下認購股份收取代價，以徹底完成新認購股份之認購。

由於新認購股份的認購完成長期延遲，以及認購方未能促使作出肯定承諾，以於指定時間內全面完成新認購股份的認購，故本公司已決定終止有關餘下認購股份的經修訂及重列認購協議，且本公司正就應否對認購方違反經修訂及重列認購協議提出索償諮詢法律意見。董事會相信終止經修訂及重列認購協議不會對本公司財務狀況或本集團業務營運構成任何重大不利影響。

更多詳情請參閱本公司於二零一七年六月九日、二零一七年六月十三日、二零一七年八月十八日及二零一八年五月十四日所發出之公告。

*(b) 向一間合資公司股東之一名聯繫人提供財務資助*

於二零一七年七月十九日，本公司間接全資附屬公司杭州承卓貿易有限公司向鷹潭市當代投資集團有限公司（「鷹潭當代」）（前稱為廈門當代投資集團有限公司）授出本金額為人民幣80,000,000元（相當於約99,000,000港元）之有抵押貸款，為期一年，年利率8%或每日利率0.022%（「鷹潭當代貸款」）。鷹潭當代貸款由鷹潭當代之法律代表王春芳先生擔保並以漳州昇邦物業服務有限公司提供廈門市欣東聯房地產開發有限公司30%之股權作抵押。

於二零一零年，鷹潭當代的一間附屬公司與本公司一間間接全資附屬公司成立合資公司長泰金鴻邦房地產開發有限公司（「長泰」），其後鷹潭當代於二零一五年購買長泰的權益。

有關該安排之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月十九日之公告。

*(c) 收購印尼海螺水泥有限公司之股份*

於二零一七年七月十四日，本公司向昌興物料發行年利率為5厘之擔保可換股債券(及由發行當日起計第三週年到期日起，年利率為8厘)(「昌興物料可換股債券」)，價值為100,000,000港元，其附帶轉換666,666,667股本公司普通股(「股份」)之權利，並向昌興物料配發及發行2,333,333,333股股份，藉以透過其全資附屬公司富威亞洲有限公司(「富威」)完成向昌興物料收購印尼海螺25%已發行股本，代價為450,000,000港元。本公司分別於二零一七年八月二十一日及二零一七年十月六日分兩批贖回昌興物料可換股債券，價值各為50,000,000港元。

印尼海螺為一間於印度尼西亞註冊成立之公司，印尼海螺集團主要從事生產熟料及水泥。印尼海螺由安徽海螺水泥股份有限公司(一間於中國註冊成立之公司，其股份於聯交所主板(股份代號：914)及上海證券交易所(股份代號：600585)上市)擁有75%，及由富威擁有25%。

更多詳情請參閱本公司於二零一六年十月二十六日、二零一七年四月二十八日、二零一七年五月三十一日、二零一七年六月二十七日及二零一七年七月十四日所發出之公告，以及本公司於二零一七年五月十二日所發出之通函。

*(d) 收購盱眙昌盛置業有限公司的70%股權*

於二零一七年八月十六日，本公司之間接全資附屬公司浙江昌興與昌盛電氣訂立股權轉讓框架協議，以最終收購盱眙昌盛置業的70%股權，代價約為人民幣93,000,000元(相當於約110,000,000港元)。

更多詳情請參閱本公司於二零一七年八月十六日所發出之公告。

完成盱眙收購事項後，盱眙昌盛置業將擁有位於中國江蘇省淮安市盱眙縣的盱眙土地(為互相毗連)。盱眙土地的總佔地面積約為83,658平方米，計劃用作住宅及商業用途，地積比率不高於2.5，及可建設總樓面面積高達206,335平方米。盱眙收購事項已於二零一七年十月完成。

(e) 向一間附屬公司之一名非控股股東及其附屬公司提供財務資助

於二零一七年九月二十一日及二零一七年十二月七日，本公司擁有55%權益之附屬公司廣州富春東方地產投資有限公司(「富春東方」)，以富春東方之一名非控股股東為受益人，抵押東方文德廣場若干單位，作為富春東方之該名非控股股東及其附屬公司取得貸款之擔保。截至二零一八年三月三十一日，該非控股股東及其聯營公司合共借得的未償還貸款結餘約為人民幣729,000,000元(相當於約898,000,000港元)。有關安排的詳情，請參閱本公司於二零一七年九月二十一日及二零一七年十二月七日所發出之公告及本公司於二零一七年十一月二十四日所發出之通函。

(f) 收購宿遷勝達房地產開發有限公司的70%股權

於二零一七年十一月二十七日，浙江昌興與欣捷投資就收購宿遷勝達的70%股權訂立收購框架協議，代價約為人民幣70,000,000元(相當於約83,000,000港元)。

宿遷勝達的主要資產包括一幅總佔地面積約45,214平方米的土地，該土地位於中國江蘇省宿遷市，以及該土地上若干住宅單位、商舖單位及車位在內。於收購框架協議日期，該土地約26,653平方米的佔地面積尚待開發，預期總建築面積高達95,778平方米。

更多詳情請參閱本公司於二零一七年十一月二十七日所發出之公告。

(g) 出售敬培有限公司及其附屬公司之股權

於二零一八年三月十三日，Greater Sino及敬培(均為本公司附屬公司)及東莞丹新(本公司合資企業夥伴)與東莞萬科及Hybest(均為萬科企業股份有限公司之附屬公司)訂立合作協議，以出售位於中國廣東省東莞市之物業發展項目(「重建項目」)之權益，代價為人民幣830,000,000元(相當於約1,023,000,000港元)(可予調整)。出售重建項目已透過出售其於敬培之若干股權轉讓東莞敬培之52.7%實際股權完成。

詳情請參閱本公司日期為二零一八年三月十三日之公告及日期為二零一八年五月二十四日之通函。

完成敬培出售後，Greater Sino、敬培及其聯繫人將收取最高金額人民幣581,000,000元(相當於約716,000,000港元)。

於二零一八年三月三十一日，本集團已收取按金150,000,000港元(相當於約人民幣120,000,000元)。本公司於二零一八年四月轉讓敬培之49%股權予Hybest及東莞敬培之36%股權予東莞萬科，並收取人民幣75,000,000元(相當於約91,000,000港元)。截至本公告日期，餘下代價人民幣386,000,000元(相當於約475,000,000港元)尚未收取及出售東莞物業發展項目的權益尚未完成。

#### (h) 行使認沽期權

於二零一五年四月九日，瑞陞(本公司全資附屬公司)與昊天財務訂立認購協議，據此，瑞陞同意認購100,000,000股昊天認購股份，總代價為100,000,000港元，而昊天發展已向瑞陞授出期權，倘於三年內昊天財務並無於聯交所主板或GEM上市，可要求昊天發展以每股昊天認購股份1.15港元(即合共115,000,000港元)(「昊天認沽期權」)向瑞陞購回全部或部分昊天認購股份。

於二零一八年四月九日，瑞陞已行使昊天認沽期權。昊天認購股份之總購回價115,000,000港元將由昊天發展支付(部分以扣除本集團結欠昊天財務的債務的方式支付及部分以現金支付)。

有關該安排之詳情，請參閱本公司日期為二零一八年四月九日之公告。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一八年三月三十一日，本集團的總股東資本約為1,964,000,000港元(二零一七年：2,341,000,000港元)。於二零一八年三月三十一日，本集團的流動資產約4,537,000,000港元(二零一七年：4,533,000,000港元)，而流動負債約4,426,000,000港元(二零一七年：4,159,000,000港元)。於二零一八年三月三十一日，流動比率為1.03，而二零一七年三月三十一日則為1.09。本集團一般以內部產生的現金流、香港及中國主要銀行提供的信貸融資及配售新股的所得款項，以及發行債券、可換股債券及擔保票據所得款項為其營運撥資。於二零一八年三月三十一日，本集團尚未償還的債務(包括銀行借貸及其他借款、可換股債券、擔保票據及債券)約2,719,000,000港元(二零一七年：2,506,000,000港元，包括銀行借貸及其他借款、可換股債券、擔保票據及債券)。於二零一八年三月三十一日，本集團維持的銀行及現金結餘約255,000,000港元(二零一七年：407,000,000港元)，而有抵押存款約356,000,000港元(二零一七年：70,000,000港元)。本集團負債與權益比率(總債項除以股東權益)由二零一七年三月三十一日的1.07，微升至二零一八年三月三十一日的1.38。本集團擁有足夠的現金及可動用銀行融資，足以兌現其承擔及應付營運資金要求。

## 資本架構

本年度，本公司於聯交所按每股股份介乎0.080港元至0.096港元的價格回購本公司10,060,000股每股面值0.01港元的普通股(「股份」)(「回購」)並於其後註銷。回購的總代價(包括交易成本)為907,033港元。

## 外匯風險

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

## 本集團資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團以下列各項抵押作為授予銀行融資之用：

- (a) 本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、存貨及若干銀行存款；
- (b) 於本集團若干附屬公司之股權；
- (c) 本公司之公司擔保；
- (d) 本集團之附屬公司之公司擔保；
- (e) 黃炳均先生(「黃先生」)及數間附屬公司之董事簽立之個人擔保；
- (f) 一間關連公司的有期貸款之從屬契據；
- (g) 一間附屬公司擁有若干原鐵礦石的開採、洗選及銷售之權利；及
- (h) 由黃先生及一間關連公司簽立的若干公司之股權。

## 承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團有下列承擔：

### (a) 經營租約承擔—作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租約到期之最低租金付款總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	67,366	93,365
兩年至五年(包括首尾兩年)	1,441	7,145
	<u>68,807</u>	<u>100,510</u>

經營租約支付款項指本集團就發展中待售物業應付之土地成本約62,000,000港元(二零一七年：85,000,000港元)，以及本集團辦公室物業及員工宿舍應付之租金約7,000,000港元(二零一七年：15,000,000港元)。租約期商定為一至五年，而租金於租期內固定不變，不包括或然租金。

### (b) 經營租約承擔—作為出租人

本集團根據經營租賃出租投資物業。租約首次租期一至十年(二零一七年：一至十年)，到期後可選擇重續租約，屆時一切條款將會重新商定。概無租約包括或然租金。

於二零一八年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約應收之未來最低租金付款總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	83,698	43,021
兩年至五年(包括首尾兩年)	240,415	138,280
五年後	180,612	62,684
	<u>504,725</u>	<u>243,985</u>



## 人力資源及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團總計僱用369名僱員。本集團按僱員表現、經驗和當時業內慣例釐定薪酬。薪酬通常按表現評估及其他相關因素而每年更新。本集團或會按個別僱員之表現酌情發放花紅，以表揚彼等之貢獻及努力。本集團設立的員工福利計劃，包括多個強制性公積金計劃，及旅遊、醫療和人壽保險。

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

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

## 展望

本集團在未來將繼續把業務重心轉至房地產發展及投資，以抓緊國家發展政策所帶來的良機。本集團除了鞏固其多元化業務及擴大收入來源，亦為了盡可能減輕鐵礦石市場嚴峻的狀況對本集團整體業務表現的影響。於年內，該策略取得成效，本集團於一些經濟蓬勃的中國城市(如江蘇省鹽城及蘇州)發展房地產項目，並從該等項目的物業銷售確認錄得溢利，同時，也從其位於廣東省省會廣州的投資物業獲得穩定租賃收入。本集團也把握印尼參與中國「一帶一路」發展國策的契機，繼續開拓印尼首都的房地產市場。

為進一步發展房地產業務，本集團於本年度收購房地產開發公司盱眙昌盛置業70%股權以及房地產開發公司宿遷勝達70%股權。該等收購反映本集團致力增加其在發展蓬勃的江蘇省房地產市場的投資。本集團房地產業務過去三年半在中國若干發達城市及印度尼西亞首都已開展多個項目。上述多個物業項目將於未來數年相繼落成，預計將產生可觀的租金或物業銷售收入。

本集團亦擴展水泥及熟料業務。於二零一七年七月，本集團收購了一間於印度尼西亞註冊成立的熟料及水泥公司印尼海螺25%權益，以把握印度尼西亞基建行業蓬勃發展和該國參與中國「一帶一路」發展國策所帶來的機遇。

展望將來，本集團將盡力探索國家新型城市化及粵港澳大灣區發展所帶來的一切機會，並繼續加強發展其於印度尼西亞的業務，以把握中國「一帶一路」發展國策的契機。

## 遵守企業管治常規守則

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

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

本公司盡力與股東持續保持對話，惟本公司主席黃先生因其他重要公務而未能出席於二零一七年九月十二日的股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司之另一執行董事鄺兆強先生出席股東週年大會，並獲派在會上回答股東提問。本公司主席缺席股東週年大會偏離企業管治守則之規定。

## 或然負債

### 發出財務擔保

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就買方使用之按揭融資向銀行提供擔保	<u>341,029</u>	<u>486,734</u>

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

於二零一八年三月三十一日，董事認為不大可能針對上述擔保向本集團申索。

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就一間附屬公司之一名非控股股東及其附屬公司動用之貸款融資向銀行提供抵押	<u>898,326</u>	<u>776,849</u>

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

於二零一八年三月三十一日，董事認為不大可能針對上述擔保向本集團申索。

除上述者外，本集團及本公司並無其他重大或然負債。

### 董事之證券交易

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

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

### 相關僱員之證券交易

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

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司於本年度於聯交所回購10,060,000股股份。回購的總代價(包括交易成本)為907,033港元。所有回購股份已於本年度註銷。回購詳情列載如下：

月份	回購 股份數目	每股股份購買價		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一七年八月	4,460,000	0.096	0.091	423,072
二零一七年九月	3,800,000	0.091	0.086	337,321
二零一七年十二月	1,800,000	0.082	0.080	146,640
	<u>10,060,000</u>			<u>907,033</u>

董事會認為回購提高了本公司的每股盈利及整體而言有利本公司及其股東。除上文所述外，於本年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 審核委員會

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。本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即阮劍虹先生(審核委員會主席)、戎灝先生及馬建武先生。

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，並就重新委任中瑞岳華(香港)會計師事務所為外聘核數師向董事會提出建議；
3. 與外聘核數師商討外聘核數師向管理層提出有關會計記錄、財務賬目或監控系統的任何重大問題及管理層反應；及

4. 與本公司外聘內部監控顧問(「內部監控顧問」)商討彼等的獨立地位及內部監控審閱的性質及範圍，並就委任中匯安達風險管理有限公司為內部監控顧問向董事會提出建議；
5. 與內部監控顧問商討任何重大內部審核調查結果及管理層回應；及
6. 檢討本公司之財務匯報制度、風險管理及內部監控系統是否充份及有效，包括本公司會計及財務匯報部門的資源、員工資歷和經驗、培訓計劃及預算是否足夠。

審核委員會亦聯同管理層及外聘核數師，一併審閱本集團於本年度的經審核綜合財務報表。審核委員會已審閱本集團本年度之經審核業績，並建議董事會採納。

## 內部監控及風險管理

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

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

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

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

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

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

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

### 外聘核數師同意之初步業績公告

本集團之外聘核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所已就本集團的本年度初步業績公告中所列數字與本集團的本年度經審核綜合財務報表草擬本所載數字核對一致。中瑞岳華(香港)會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核証聘用準則而進行的核証聘用，因此中瑞岳華(香港)會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核証。

承董事會命  
昌興國際控股(香港)有限公司  
主席  
黃炳均

香港，二零一八年六月二十九日

於本公告日期，執行董事為黃炳均先生(主席)、毛樹忠博士(行政總裁)、黃懿行女士、李志民先生、王加夫先生及鄺兆強先生；非執行董事為劉永順先生及吳黎康先生；以及獨立非執行董事為阮劍虹先生、戎灝先生、陳啟能先生及馬建武先生。