

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

**昌興國際控股(香港)有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：803)

**截至二零一九年九月三十日止六個月  
中期業績公佈**

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈昌興國際控股(香港)有限公司(「昌興」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

\* 僅供識別

## 簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入	3	1,225,853	1,313,541
已售貨品成本		(1,054,390)	(1,221,402)
毛利		171,463	92,139
其他收入	4	11,761	52,224
銷售及分銷成本		(20,803)	(31,946)
行政開支		(103,485)	(167,138)
經營溢利(虧損)		58,936	(54,721)
財務費用	6	(111,663)	(88,669)
分佔聯營公司之虧損		(3,086)	(1)
分佔合營公司之虧損		(972)	-
透過損益按公允價值計算之金融資產 公允價值(虧損)/收益		(35,518)	85,033
衍生金融工具公允價值虧損		-	(72)
投資物業公允價值收益		7,146	28,212
應收賬款及應收票據撥備		-	(1,419)
出售附屬公司之虧損		(830)	-
出售聯營公司之收益		1,059	-
出售部分合營公司之收益		423	-
其他應收款項撥備撥回		452	6,498
物業、廠房及設備之減值虧損撥回		-	19,252
其他無形資產之減值虧損撥回		-	75,610
出售透過損益按公允價值計算之 金融資產虧損淨額		(10,898)	(376)
出售透過其他全面收益按公允價值計算之 金融資產收益淨額		1,143	-
修改金融負債之虧損		-	(4,619)
除稅前(虧損)/溢利		(93,808)	64,728
所得稅抵免/(開支)	7	8,848	(39,471)
本期間(虧損)/溢利	8	(84,960)	25,257
以下應佔：			
本公司擁有人		(93,419)	(103)
非控股權益		8,459	25,360
		(84,960)	25,257
每股虧損			
— 基本(港仙)	9(a)	(7.07)	(0.00)
— 攤薄(港仙)	9(b)	不適用	不適用

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
本期間(虧損)/溢利	<u>(84,960)</u>	<u>25,257</u>
其他全面收益：		
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的金融 資產之公允價值變動(已扣除稅項)	(58,009)	(124,253)
將會重新分類至損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(186,182)</u>	<u>(203,882)</u>
本期間其他全面收益(已扣除稅項)	<u>(244,191)</u>	<u>(328,135)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>(329,151)</u></u>	<u><u>(302,878)</u></u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(239,326)	(262,356)
非控股權益	<u>(89,825)</u>	<u>(40,522)</u>
	<u><u>(329,151)</u></u>	<u><u>(302,878)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況報表

	於 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	240,151	260,681
投資物業	1,901,055	2,023,712
使用權資產	11,855	-
其他無形資產	558,678	558,678
於聯營公司的投資	43,565	19,915
於合營公司的投資	38,575	69,799
透過損益按公允價值計算之金融資產	106,500	142,000
遞延稅項資產	111,998	98,045
	<u>3,012,377</u>	<u>3,172,830</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	2,691,411	3,125,451
透過損益按公允價值計算之金融資產	19	10,904
透過其他全面收益按公允價值計算之 金融資產	136,598	199,594
應收賬款及應收票據	11 20,759	164,973
預付款項、按金及其他應收款項	416,465	504,760
即期稅項資產	37	49
已抵押存款	1	48,374
銀行及現金結餘	198,213	219,613
	<u>3,463,503</u>	<u>4,273,718</u>
分類為持作出售的資產	-	108,018
	<u>3,463,503</u>	<u>4,381,736</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>6,475,880</u></u>	<u><u>7,554,566</u></u>

		於 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
資本及儲備			
股本	12	134,365	127,431
儲備		(479,102)	(240,349)
本公司擁有人應佔權益		(344,737)	(112,918)
非控股權益		920,031	1,009,856
<b>權益總額</b>		<b>575,294</b>	<b>896,938</b>
非流動負債			
銀行借貸		43,600	89,025
其他貸款及應付款項		344,123	338,761
其他借貸		17,876	30,063
租賃負債		6,178	–
遞延稅項負債		402,336	427,218
		814,113	885,067
流動負債			
應付賬款及應付票據	13	701,959	816,196
其他應付款項及已收按金		2,163,015	2,581,305
租賃負債之即期部分		6,007	–
銀行借貸之即期部分		915,470	1,030,760
其他借貸		266,785	299,792
可換股債券		181,344	174,424
擔保票據		152,272	145,954
債券之即期部分		194,000	185,500
融資租賃應付款項		–	13
即期稅項負債		505,621	538,617
		5,086,473	5,772,561
<b>負債總額</b>		<b>5,900,586</b>	<b>6,657,628</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>6,475,880</b>	<b>7,554,566</b>
流動負債淨值		(1,622,970)	(1,390,825)
資產總值減流動負債		1,389,407	1,782,005

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，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。本公司為一間投資控股公司。

#### 編製基準

該等簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露編製。

該等簡明綜合財務報表應與截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。除下文所列者外，編製該等簡明綜合財務報表時採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表時所採用者一致。

#### 持續經營基準

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額約85,000,000港元，截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約1,623,000,000港元。同日，本集團的借貸總額約為2,055,000,000港元，其中流動借貸約為1,710,000,000港元，而其現金及現金等值僅約為198,000,000港元。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團並無根據已訂立的還款日期償還債券本金額約16,000,000港元。由於該等未償還款項，於二零一九年三月三十一日賬面值約142,000,000港元的若干債券即時須予償還。上述債券的未償還款項已成為借貸協議項下有關於二零一九年九月三十日賬面值約為1,308,000,000港元的若干借貸的違約事項(「交叉違約」)(「交叉違約借貸」)。

交叉違約借貸包括賬面值約為975,000,000港元的若干借貸，本集團未能達成有關借貸協議所載之若干金融契約。概無就違反有關金融契約取得來自貸款人的豁免。

於二零一九年九月三十日，本集團繼續有到期未履行償還責任之貸款本金額合計約1,544,000,000港元。於二零一九年九月三十日，就所有未履行還款責任而言，本公司已收到若干債權人的償債書，要求償還到期貸款合計約471,000,000港元。

本集團雖然並無與貸款人協定補救方案，但已與他們就重續及延長逾期貸款(包括本金及利息)之事宜積極進行磋商。董事謹此指出，本集團正如常營運業務，董事認為，本集團現時的財務狀況不會妨礙本集團日常業務的正常營運。

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

鑑於有關情況，本公司董事於截至二零一九年九月三十日止六個月及直至本公佈日期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) 本公司透過供股籌集約6,300,000港元額外資金；
- (c) 加速開發中及已完成物業的物業預售及銷售；
- (d) 落實措施以加速收回未收的銷售所得款項；
- (e) 出售投資物業，代價約為108,000,000港元，有關所得款項悉數用作結付銀行借貸約104,000,000港元；及
- (f) 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，產生充足的融資活動及經營活動現金流量：

- (a) 就還款期(根據原協議或現有安排)已定為於本公佈日期起未來十二個月內的該等借貸(包括該等本金及利息已逾期償還的借貸)與貸款人成功磋商達成重續或延長還款；
- (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；及
- (d) 成功與本集團的供應商維持關係，尤其是與本集團物業開發項目有關的供應商，以令本集團於未能準時支付所有責任時不會被該等供應商針對本集團採取進一步行動。

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簡明綜合財務報表中。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納由香港會計師公會頒佈並與本集團業務有關及於其自二零一九年四月一日開始的會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。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。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

本集團自二零一九年四月一日起首次採納香港財務報告準則第16號租賃。若干其他新準則自二零一九年一月一日起生效，但並無對本集團的簡明綜合財務報表造成重大影響。

### 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、國際財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包含租賃、準則詮釋委員會第15號經營租賃—優惠及準則詮釋委員會第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。香港財務報告準則第16號就承租人引入了單一的資產負債表內會計處理模型。因此，本集團作為承租人已確認使用權資產（即其使用相關資產的權利）及租賃負債（即其作出租賃付款的責任）。

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無影響。

本集團已應用香港財務報告準則第16號經修訂的追溯法，據此，首次應用的累計影響於二零一九年四月一日的保留盈利中確認。因此，二零一九年呈列的比較資料尚未重列—即按先前報告以香港會計準則第17號及相關詮釋下呈列。會計政策變動詳情披露如下。

#### (a) 租賃定義

此前，本集團於合約開始時根據國際財務報告詮釋委員會第4號釐定安排是否包含租賃確定安排是否租賃或包含租賃。本集團現根據租賃新定義評估合約是否租賃或包含租賃。根據香港財務報告準則第16號，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，則該合約是租賃或包含租賃。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團選擇應用實際權宜方法繼續沿用交易為租賃的評估。其僅將香港財務報告準則第16號應用於先前確認為租賃的合約。根據香港會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號未確認為租賃的合約未經重新評估。因此，根據香港財務報告準則第16號的租賃定義僅適用於二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其相對獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。然而，就其作為承租人的物業租賃而言，本集團已選擇不會區分非租賃部分，而是將租賃及非租賃部分入賬列為單一租賃部分。

(b) 作為承租人

本集團租用多項資產，主要為物業。

作為承租人，本集團先前根據租賃是否轉讓所有權的絕大部分風險及回報評估，將租賃分類為經營或融資租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就大部分租賃確認使用權資產及租賃負債。

然而，本集團已選擇不確認部分低價值資產租賃(如資訊科技設備)的使用權資產及租賃負債。本集團於租賃期內按直線法確認與該等租賃相關之租賃付款為開支。

與物業有關的已確認使用權資產。

	於以下日期的結餘	
	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 四月一日 千港元 (未經審核)
物業	<u>11,855</u>	<u>14,889</u>

主要會計政策

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。使用權資產初步按成本及其後按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債若干重新計量作出調整。

租賃負債初步按租賃款項(非於開始日期支付)的現值計量，並使用租賃內含利率貼現，或倘利率無法確定，則使用本集團的增量借貸利率。一般而言，本集團使用其增量借貸利率作為貼現率。

租賃負債其後按租賃負債的利息成本增加及按已作出租賃款項減少。當由指數或利率變動引起的未來租賃款項變動，剩餘價值擔保項下預期應付金額估計變動，或(如適用)對購買或延期權是否合理確定行使或終止權是否合理確定不予行使的評估變動，則重新計量。

本集團已應用判斷釐定其為承租人的若干租賃合約(包括重續權)的租賃期。對本集團是否合理確定行使有關選擇權的評估會影響租賃期，大幅影響已確認的租賃負債及使用權資產金額。

過渡

此前，本集團根據香港會計準則第17號將物業租賃分類為經營租賃。該等包括辦公室物業及員工宿舍。租賃通常為期一至五年。

於過渡時，就根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃而言，租賃負債按剩餘租賃款項現值計量，並按本集團於二零一九年四月一日的增量借貸利率貼現。使用權資產按以下其中一種方法計量：

- 按其賬面值計量，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，並使用承租人於首次應用日期的增量借貸利率貼現—本集團以此方法應用於其最大的物業租賃；或
- 按相等於租賃負債的金額計量，並根據任何預付或應計租賃款項的金額進行調整—本集團以此方法應用於所有其他租賃。

本集團應用香港財務報告準則第16號於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃時使用以下實際權宜方法。

- 對於租賃期少於12個月的租賃，應用豁免不確認使用權資產及負債。
- 在首次應用日期計量使用權資產時不包括初始直接成本。
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

本集團租賃若干汽車。該等租賃根據香港會計準則第17號分類為融資租賃。就該等融資租賃而言，使用權資產及租賃負債於二零一九年四月一日的賬面值乃按照緊接該日前根據香港會計準則第17號下租賃資產及租賃負債的賬面值釐定。

#### (c) 作為出租人

本集團出租其投資物業，包括使用權資產。本集團已將該等租賃分類為經營租賃。

適用於本集團(作為出租人)的會計政策與香港會計準則第17號下之會計政策並無不同。然而，當本集團為中間出租人時，分租乃參考主租賃產生的使用權資產進行分類，而非參考相關資產。

本集團無須就其擔任出租人的租賃過渡至香港財務報告準則第16號而作出任何調整。然而，本集團已應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入以將合約的代價分配至各租賃及非租賃組成部分。

#### (d) 財務報表的影響

##### 過渡的影響

過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團確認額外使用權資產及額外租賃負債，並於保留盈利確認差額。會計政策的變動對於二零一九年四月一日的簡明綜合財務狀況表下列項目(增加/(減少))的影響概述如下。

	二零一九年 四月一日 千港元 (未經審核)
<b>資產</b>	
使用權資產	14,889
<b>資產總值</b>	<u>14,889</u>
<b>負債</b>	
租賃融資應付款項	(13)
租賃負債	14,902
<b>負債總額</b>	<u>14,889</u>

在計量分類為經營租賃的租賃之租賃負債時，本集團以二零一九年四月一日之增量借貸利率貼現租賃付款。所應用之加權平均貼現率為6%。

二零一九年  
四月一日  
千港元  
(未經審核)

本集團綜合財務報表所披露於二零一九年三月三十一日的	
經營租賃承擔	26,491
使用於二零一九年四月一日的增量借貸利率貼現	24,646
加：於二零一九年三月三十一日確認的租賃融資應付款項	13
減：豁免確認於過渡時租賃期少於12個月的租賃	(237)
減：延期或終止權的不同處理方法導致的調整	(9,520)
	<u>14,902</u>
<b>於二零一九年四月一日確認的租賃負債</b>	<b>14,902</b>
其中：	
流動租賃負債	6,246
非流動租賃負債	8,656
	<u>14,902</u>

#### 期內影響

由於首次應用香港財務報告準則第16號，就先前分類為經營租賃的租賃而言，本集團於二零一九年九月三十日確認使用權資產11,855,000港元及租賃負債12,185,000港元。

此外，就香港財務報告準則第16號下的租賃而言，本集團已確認折舊及財務費用，而非經營租賃開支。於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團自該等租賃確認折舊費用3,147,000港元及財務費用445,000港元。

### 3. 收入

本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月主要經營房地產投資及開發、開採及買賣鐵礦石和原材料及買賣熟料、水泥及其他建築材料。本集團之收入為向客戶銷售貨品(扣除折扣及退貨)的金額及來自房地產租賃之租金收入。

下表中，收入按確認收入時間分類。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約的收入		
— 於某一時間點確認		
— 買賣鐵礦石及原材料	448,319	807,881
— 買賣熟料、水泥及其他建築材料	225,324	358,417
— 銷售物業	499,177	108,195
— 其他	10,039	—
來自其他來源的收入：租金收入	42,994	39,048
	<u>1,225,853</u>	<u>1,313,541</u>

#### 4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
已收佣金	399	1,354
速遣收入	37	1,631
視作來自第三方的免息長期墊款的利息收入	-	30,337
利息收入	4,239	5,440
股息收入	-	1,875
機械租賃的租賃收入	58	1,277
其他	7,028	10,310
	<u>11,761</u>	<u>52,224</u>

#### 5. 分類資料

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營運決策人（「主要營運決策人」）內部匯報資料的方式一致：

- (i) 房地產投資及開發；
- (ii) 開採及買賣鐵礦石和原材料；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號有關釐定須申報分類的量化標準的其他經營分類則合併為「所有其他分類」。

本集團的分類資產及負債並無定期向本集團主要營運決策人申報。故此，須申報分類資產及負債並無於該等簡明綜合財務報表內呈列。

	房地產 投資 及開發 千港元	開採及 買賣鐵 礦石和 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
截至二零一九年九月三十日 止六個月(未經審核)					
外界客戶之收入	542,171	448,319	225,324	10,039	1,225,853
分類間收入	300	-	-	-	300
分類溢利／(虧損)	<u>116,649</u>	<u>(18,325)</u>	<u>1,468</u>	<u>(12,095)</u>	<u>87,697</u>
截至二零一八年九月三十日 止六個月(未經審核)					
外界客戶之收入	147,243	807,881	356,144	2,273	1,313,541
分類間收入	300	-	-	-	300
分類溢利／(虧損)	<u>1,997</u>	<u>(32,117)</u>	<u>4,161</u>	<u>(13,226)</u>	<u>(39,185)</u>

須申報分類收入及溢利或虧損之對賬：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
<b>收入</b>		
須申報分類之收入總額	1,226,153	1,313,841
分類間收入之註銷	(300)	(300)
	<u>1,225,853</u>	<u>1,313,541</u>
<b>溢利或虧損</b>		
須申報分類之溢利或虧損總額	87,697	(39,185)
其他溢利或虧損	381	3,654
分佔聯營公司之虧損	(3,086)	(1)
分佔合營公司之虧損	(972)	-
透過損益按公允價值計算之金融資產 公允價值(虧損)/收益	(35,518)	85,033
衍生金融工具之公允價值虧損	-	(72)
投資物業之公允價值收益	7,146	28,212
應收賬款及應收票據撥備	-	(1,419)
出售附屬公司之虧損	(830)	-
出售聯營公司之收益	1,059	-
出售部分合營公司之收益	423	-
其他應收款項撥備撥回	452	6,498
物業、廠房及設備之減值虧損撥回	-	19,252
其他無形資產之減值虧損撥回	-	75,610
出售透過損益按公允價值計算之金融 資產虧損淨額	(10,898)	(376)
出售透過其他全面收益按公允價值計算之 金融資產收益淨額	1,143	-
修改金融負債之虧損	-	(4,619)
財務費用	(111,663)	(88,669)
未分配金額	(29,142)	(19,190)
	<u>(93,808)</u>	<u>64,728</u>
除稅前綜合(虧損)/溢利		

地區資料：

	收入	
	截至九月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
中華人民共和國(「中國」)	991,166	964,186
其他	234,687	349,355
	<u>1,225,853</u>	<u>1,313,541</u>

呈列地區資料時，收入是依據客戶所在地區呈列。

	非流動資產	
	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
中國	2,033,514	2,113,034
馬來西亞	568,896	626,001
其他	97,474	104,036
	<u>2,699,884</u>	<u>2,843,071</u>

## 6. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
融資租賃費用	2	21
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息	89,443	71,327
擔保票據利息	6,318	5,242
債券利息	6,780	6,453
租賃負債利息	445	-
關聯方貸款的實際利息開支	5,360	5,710
可換股債券的實際利息開支	7,525	3,268
	<u>115,873</u>	<u>92,021</u>
減：資本化為發展中待售物業之借貸成本	<u>(4,210)</u>	<u>(3,352)</u>
	<u>111,663</u>	<u>88,669</u>

## 7. 所得稅(抵免)/開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
即期稅項	14,939	13,636
遞延稅項	(23,787)	25,835
	<u>(8,848)</u>	<u>39,471</u>

香港利得稅是按截至二零一九年九月三十日止六個月之估計應課稅溢利以16.5% (截至二零一八年九月三十日止六個月：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規、詮釋及常規，按當地現行稅率計算。

根據中國所得稅規則及法規，在中國的附屬公司於截至二零一九年九月三十日止六個月須繳交中國企業所得稅，稅率為25%（截至二零一八年九月三十日止六個月：25%）。

根據中國企業所得稅法，於二零零八年一月一日起，境外投資者須就其所投資之外資企業賺取之利潤所收取之有關股息繳付10%預提稅，除非稅務條約予以減少。因此，中國附屬公司將於可預見未來分派盈利，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%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據適用規例，中國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。

在澳門註冊成立為離岸有限公司之附屬公司，根據第58/991M號法令獲豁免繳納澳門所得稅。

## 8. 本期間(虧損)/溢利

本集團期內(虧損)/溢利已扣除/(抵免)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
折舊及攤銷	16,321	29,273
存貨撥備撥回(計入已售貨品成本)	-	(8,529)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(19,252)
其他無形資產減值虧損撥回	-	(75,610)
匯兌虧損	573	14,616
出售物業、廠房及設備虧損	3,282	-
員工成本包括董事酬金		
薪酬、花紅、津貼及其他費用	37,620	46,911
退休福利計劃供款	1,149	1,340
	<u>16,321</u>	<u>29,273</u>

## 9. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按截至二零一九年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損約93,419,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：103,000港元），以及截至二零一九年九月三十日止六個月之已發行普通股加權平均股數1,321,672,175股（二零一八年九月三十日：12,746,160,027股）計算。

### (b) 每股攤薄虧損

由於行使本集團尚未行使可換股債券有反攤薄影響，而本公司截至二零一八年及二零一九年九月三十日止六個月之尚未行使購股權，並無涉及潛在攤薄普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

## 10. 股息

截至二零一九年九月三十日止六個月，董事會概無宣派任何中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

## 11. 應收賬款及應收票據

就熟料、水泥及其他建材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天(二零一九年三月三十一日：0至90天)。每名客戶均設有最高信貸額上限。本集團尋求維持其對未收回應收款項之嚴格控制。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貨品交付日期及扣減撥備為基準之賬齡分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
0至90天	16,941	161,682
91至180天	-	1,280
181至365天	3,818	2,011
	<u>20,759</u>	<u>164,973</u>

## 12. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零一九年三月三十一日(經審核)、二零一九年 四月一日(未經審核)及二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零一九年三月三十一日(經審核)及二零一九年 四月一日(未經審核)	<u>1,274,308,002</u>	<u>127,431</u>
於供股後發行新股	<u>69,341,149</u>	<u>6,934</u>
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>1,343,649,151</u>	<u>134,365</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為基準之賬齡分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
尚未到期	11,269	348,238
三個月內到期或須按要求償還	413,351	190,619
三個月後到期	277,339	277,339
	<u>701,959</u>	<u>816,196</u>

### 14. 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：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
就買方使用之按揭融資向銀行提供擔保	<u>668,184</u>	<u>277,719</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管有權。有關擔保將於買方獲發物業所有權證及完成按揭物業的有關登記後解除。

於二零一九年九月三十日，董事認為不大可能針對上述擔保向本集團申索。

擔保於設立日期的公允價值並不重大，故並無於該等簡明綜合財務報表內確認。

- (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：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 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>1,013,603</u>	<u>907,717</u>

根據擔保之條款，倘貸款出現任何違約情況，本集團將有權就一間附屬公司之一名非控股股東及其附屬公司所結欠銀行償還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。

於二零一九年九月三十日，董事認為不大可能針對上述擔保向本集團申索。

擔保於設立日期的公允價值並不重大，故並無於該等簡明綜合財務報表內確認。

除上述者外，本集團並無其他重大或然負債。

## 15. 承擔

本集團之承擔如下：

### (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須按以下年期償付之未來最低租金付款總額如下：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	-	16,607
二至五年(包括首尾兩年)	-	9,884
	<u>-</u>	<u>26,491</u>

於二零一九年三月三十一日，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，以及本集團就辦公室物業及員工宿舍應付之租金約17,000,000港元。租期商定為一至三年，租金於租期內固定不變，不包括或然租金。

就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃持有若干辦事處而言，本集團為承租人。本集團採用修改經追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，本集團已調整於二零一九年四月一日的期初結餘，以確認與此等租賃(除短期租賃外)有關的租賃負債(見附註2)。自二零一九年四月一日起，未來租賃付款根據於附註2所載的政策於簡明綜合財務狀況表中確認為租賃負債。

(b) 經營租賃承擔 — 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十年(二零一九年三月三十一日：一至十年)，於所有條款重新商議之日期後，有權選擇重續租約。概無租約包含或然租金。

於二零一九年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金付款總額如下：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	61,481	70,263
二至五年(包括首尾兩年)	150,921	182,033
五年後	107,738	151,186
	<u>320,140</u>	<u>403,482</u>

16. 報告期後事項

1. 於二零一九年十月三十一日，浙江昌興投資有限公司(「浙江昌興」，為間接全資附屬公司)與個別人士何躍明先生訂立買賣協議，據此，浙江昌興同意出售及何躍明先生同意購買大理港興置業有限公司(「大理港興」)30%的股權，代價約為人民幣45,300,000元(相當於約49,800,000港元)。直至本公佈日期，尚未完成出售30%的股權。有關該交易的更詳細資料，請參閱本公司日期為二零一九年十月三十一日及二零一九年十一月六日的公佈。
2. 於二零一九年十一月十二日，本公司舉行股東特別大會，批准出售廣州富春東方房地產有限公司(「富春東方」)55%的股權。直至本公佈日期，有關交易尚未完成。
3. 阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司已發行股本60%的出售已於二零一九年十一月完成，預期出售虧損約為18,800,000港元。

## 管理層討論及分析

### 業績及財務概覽

於截至二零一九年九月三十日止六個月(「回顧期內」)，本集團錄得虧損淨額85,000,000港元，而於截至二零一八年九月三十日止六個月(「上一財政年度同期」)則錄得溢利淨額約25,000,000港元。

於回顧期內錄得虧損，乃由於透過損益按公允價值計算(「透過損益按公允價值計算」)之金融資產產生公允價值虧損。

於回顧期內，本集團並無錄得物業、廠房及設備以及其他無形資產的減值虧損，而上一財政年度同期則為物業、廠房及設備以及其他無形資產的減值虧損撥回合共約95,000,000港元。透過損益按公允價值計算的金融資產的公允價值錄得虧損約35,500,000港元，而上一財政年度同期則為透過損益按公允價值計算的金融資產的公允價值收益約85,000,000港元。

於回顧期內，本集團繼續暫停運作其鐵礦石開採及洗選業務，以盡量減少營運虧損，而在將業務重心轉移至物業投資及開發期間，僅維持細規模的鐵礦石買賣業務。同時，本集團已簽訂協議，於二零一九年四月以4,500,000美元出售其於巴西鐵礦石開採及洗選業務的全部股權。本集團的收入按年減少6.7%至約1,226,000,000港元，主要由於鐵礦石及其他原材料的開採及買賣業務收入因發展策略改變而減少約360,000,000港元。

於回顧期內，本集團房地產業務錄得收入約542,000,000港元，主要由本集團將位於中華人民共和國(「中國」)江蘇省鹽城市濱海縣的「昌興壹城」(「昌興壹城」)第二期的住宅單位交付買家後產生。本集團亦已出售於若干物業或物業發展項目中的股權，是努力償還短期債務及增加流動資金的其中一項舉措。例如，本集團於二零一九年九月三日簽訂協議，以人民幣800,000,000元將位於廣東省廣州市、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%股權出售予同時持有該大樓股權的業務夥伴。此前，本集團於二零一八年十一月出售位於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。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。

同時，本集團亦正努力收回預付款項及向其他公司授出的貸款，並努力降低營運成本。

於二零一九年九月三十日，本集團的借貸總額約為2,055,000,000港元，而其流動負債超出流動資產約1,623,000,000港元。於二零一九年九月三十日，在約2,122,000,000港元的債務(包括本金及逾期利息)中，本集團有約1,636,000,000港元的未履約償還債務。

本集團雖然並無與貸款人協定補救方案，但已與他們就重續及延長逾期貸款(包括本金及利息)之事宜積極進行磋商。董事謹此指出，本集團正如常營運業務，董事認為，本集團現時的財務狀況不會妨礙本集團日常業務的正常營運。

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，本集團正尋找可協助其進行股權重組及資本重整的有意投資者。

回顧期內每股基本虧損為7.07港仙，而上一財政年度同期則為每股基本虧損0.00港仙。

董事會不建議就回顧期內派發中期股息(上一財政年度同期：無)。

## 業務回顧

### 中國的物業市場

於二零一九年首九個月，中國政府堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的原則，根據供求關係及人才招聘需要，落實針對特定城市及具體情況的政策，放鬆或收緊置業的限制。

根據中國國家統計局(「國家統計局」)的數據，於二零一九年首九個月，中國商品房銷售按建築面積(「建築面積」)計算按年減少7.2%，至約493,460,000平方米，而二零一八年同期及二零一七年同期則分別按年增長2.9%及10.3%。

商品房銷售額由二零一八年首九個月的按年增長13.3%，減慢至二零一九年首九個月的按年增長7.1%。於二零一九年首九個月，商品房銷售額約為人民幣(「人民幣」)11.15萬億元。

## 房地產投資及開發

本集團為償還債務，繼續於其房地產項目努力銷售樓盤，並出售兩個投資物業及一些房地產項目的股權。

### 於中國江蘇省鹽城及蘇州以及印尼雅加達的房地產項目銷售住宅單位

#### 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的「昌興壹城」項目開發住宅及商用物業，該城市綜合發展項目位處濱海縣中心商業區。

「昌興壹城」分為兩期發展。截至二零一九年九月三十日，項目第一期十一棟公寓大樓、聯排別墅及購物街商舖已大部分售出。所有已預售的第一期公寓大樓、聯排別墅及購物街商舖單位已全部交付予買家。

「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，第二期首八棟公寓大樓的住宅單位已預售，部分已於回顧期內交付給買家。餘下三棟公寓大樓已於二零一九年第三季預售。

#### 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。

截至二零一九年九月三十日，該項目第一期若干座別墅已出售並交付買家。該項目第二期已完成，而高檔精品酒店目前仍在興建。

#### 3. 印尼西雅加達

本公司透過一間間接全資附屬公司持有一間在印尼註冊成立、名為PT. Tritama Barata Makmur的公司的75%實際股權，該公司擁有印尼西雅加達中心商業區核心地段的一塊土地。本集團現正於該幅土地上建造一個商住兩用的屋苑。於二零一九年九月三十日，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

### 4. 中國廣東省廣州市

本集團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800,000,000元將該大樓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。詳情請參閱本公司日期為二零一九年九月三日的公佈及本公司日期為二零一九年十月二十五日的通函。

於二零一八年十一月，本集團出售其位於廣東省廣州市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)。該項交易可令本集團降低負債比率，鞏固財政狀況。該項交易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佈。

## 在中國江蘇、廣東、河南及雲南省出售若干物業項目的股權

### 5. 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，從而將其自身於宿遷勝達的股權減少至48.28%。

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

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

截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團已展開項目第二期的開發。其中兩棟住宅大廈已於二零一八年第四季預售，另外兩棟已於回顧期內預售，約90%的單位已經預售。

## 6. 江蘇省淮安市盱眙縣

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

盱眙昌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。

於回顧期內，本集團已開始預售有關的兩棟住宅大廈，該兩棟住宅大廈的55%單位已預售。

## 7. 河南省駐馬店市汝南縣

於二零一九年八月七日，本集團出售其於汝南中得置業有限公司(「汝南中得」)餘下的13%實際股權，代價為人民幣1,495,000元(相當於約1,640,000港元)，因此不再擁有該公司的任何股權。早於二零一八年八月，本集團向汝南中得引入兩名策略投資者，從而將其於汝南中得的實際股權由26%減少至13%。汝南中得計劃於中國河南省駐馬店市汝南縣兩幅總佔地面積約140畝(相當於約93,333平方米)的土地發展住宅及商用物業。

## 8. 雲南省大理市

於二零一九年十月三十一日，本集團向一名個別人士出售其於大理港興的30%股權，代價為人民幣45,300,000元(相當於約49,800,000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。於完成交易後，本集團不再持有大理港興的任何股權。

## 9. 廣東省東莞市

於二零一八年三月十三日，本公司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)。直至本公佈日期，交易尚未完成，但本集團已收取約人民幣415,000,000元(相當於約497,000,000港元)的分期付款。在代價人民幣830,000,000元(相當於約946,000,000港元)中，人民幣581,000,000元(相當於約662,000,000港元)於交易完成後按持股比例歸本集團所有。

## 開採及買賣鐵礦石及原材料

本集團主要從第三方採購鐵礦石，亦曾主要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」），以及在鄰近馬來西亞礦場的鐵礦石洗選廠（「斯里再也洗選廠」）開採和洗選鐵礦石。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。鑑於本集團近期財務困難，經營鐵礦場及鐵礦石洗選廠現金需求巨大，以及鐵礦石價格不穩定等因素，本集團計劃在馬來西亞恢復鐵礦石開採業務的時間進一步延後至二零二零年。本集團與礦場擁有人的糾紛尚未解決；此外，馬來西亞的營運成本因當地通脹及當地貨幣持續貶值而持續上漲，因此，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，該業務錄得減值虧損。

由於鐵礦石價格持續低迷且不穩定，營運環境日益嚴峻，以及巴西採礦業前景不明朗，本集團於二零一九年四月以約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。

於回顧期內，本集團鐵礦石買賣業務收入同比下跌6.7%至1,226,000,000港元。

## 熟料及水泥買賣業務與營運

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

本集團具有經營優勢，能滿足客戶對優質材料可靠供應的要求，同時協助供應商向具有戰略重要性的市場提供產品。本集團致力將其廣闊的客戶網絡及其供應商的關係結合，盡力滿足客戶及供應商，為其提供最佳的解決方案。本集團的客戶群包括水泥廠、水泥研磨營運商、水泥碼頭營運商及建築材料貿易代理。

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

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

於回顧期內，由於印尼出現通脹、當地貨幣貶值以及業務預期增長減少(反映最近期的市場預期)，導致經營成本持續增加，本集團重新評估其於印尼海螺所作投資的價值。因此，本集團根據適用會計準則確認上述投資的未變現公允價值虧損。

## 重大收購、出售及其他交易

### (a) 出售Globest Participações Ltda之股權

於二零一九年四月三日，United Goalink Limited(「UGL」)及Globest Resources Limited(「GRL」)(均為本公司間接非全資附屬公司)與Goldcoltan Minerai Ltda(「GML」)及Light Engenharia E Comercio Eireli(「LEECE」)(兩間公司均於巴西註冊成立)訂立股權轉讓協議(「GPL股權轉讓協議」)，據此，UGL及GRL同意出售而GML及LEECE分別同意購買Globest Participações Ltda(一間於巴西註冊成立的有限公司)的75.56%及24.44%股權，代價總額約為4,500,000美元(相當於約35,100,000港元)，惟須受GPL股權轉讓協議之條款規限及按其行事。有關該交易的更詳細資料，請參閱本公司日期為二零一九年四月三日的公佈。

### (b) 出售大理港興之20%股權

於二零一九年四月二十五日，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，據此，浙江昌興同意出售而長興天悅同意購買合營公司大理港興的20%股權，代價約為人民幣24,000,000元(相當於約27,360,000港元)。20%股權的出售已於二零一九年五月完成。有關該交易的更詳細資料，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十四日的公佈。

**(c) 出售宿遷勝達房地產開發有限公司之21.72%股權**

於二零一九年五月十日，浙江昌興與浙江坤元訂立買賣協議，據此，浙江昌興同意出售而浙江坤元同意購買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28,500,000港元)。21.72%股權的出售已於二零一九年五月完成。有關該交易的更詳細資料，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十四日的公佈。

**(d) 出售杭州昌興企業管理有限公司之50%股權**

於二零一九年八月七日，浙江昌興與個別人士何躍明先生訂立股權轉讓協議，據此，浙江昌興同意出售而何躍明先生同意購買聯營公司杭州昌興企業管理有限公司(「杭州昌興」)的50%股權，代價為人民幣1,495,000元(相當於約1,640,000港元)。杭州昌興的主要資產為於汝南中得的26%股權。汝南中得在中國河南省駐馬店市汝南縣擁有兩塊土地，佔地合共約140畝(約93,333平方米)。杭州昌興50%股權的出售於二零一九年八月完成。

**(e) 出售廣州富春東方地產投資有限公司之55%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」，作為賣方)，與廣東富春投資有限公司(「富春投資」，作為買方)訂立股權轉讓協議，根據股權轉讓協議，廣州義德有條件同意出售而富春投資有條件同意收購富春東方的55%股權，代價為人民幣547,000,000元(相當於約607,000,000港元)。直至本公佈日期，交易尚未完成。有關該交易的更詳細資料，請參閱本公司日期為二零一九年九月三日及二零一九年十一月十二日的公佈及本公司日期為二零一九年十月二十五日的通函。

**(f) 出售阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司之60%已發行股份**

於二零一九年九月三十日，本公司間接全資附屬公司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同意以1港元購買阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司的60%已發行股份，並透過發放及清償本集團內部的公司間貸款及Sharp Advance於完成日期二零一九年十一月四日結欠WM Aalbrightt的貸款進行。阿爾布萊特投資控股(香港)有限公司間接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。

**(g) 出售大理港興之30%股權**

於二零一九年十月三十一日，浙江昌興與個別人士何躍明先生訂立買賣協議，據此，浙江昌興同意出售而何躍明先生同意購買大理港興30%的股權，代價約為人民幣45,300,000元(相當於約49,800,000港元)。直至本公佈日期，尚未完成出售30%的股權。有關該交易的更詳細資料，請參閱本公司日期為二零一九年十月三十一日及二零一九年十一月六日的公佈。

**(h) 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**

於二零一九年八月六日，富春東方以富春東方之一名非控股股東為受益人，抵押東方文德廣場若干單位，作為富春東方之該名非控股股東及其附屬公司取得貸款之擔保。有關安排的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十月二十二日之公佈及本公司日期為二零一九年十月二十五日之通函。

**流動資金、財務資源及資本來源**

本集團於二零一九年九月三十日的總股東虧絀約為345,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約113,000,000港元)。於二零一九年九月三十日，本集團有流動資產約3,464,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約4,382,000,000港元)及流動負債約5,086,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約5,773,000,000港元)。於二零一九年九月三十日的流動比率為0.68，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現金流、香港和中國的主要往來銀行所提供信貸融資，以及配售新股份及發行債券、可換股債券及擔保票據所得款項為其業務提供資金。

於二零一九年九月三十日，本集團之銀行及現金總結餘約為198,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約220,000,000港元)，而已抵押存款約為1,000港元(二零一九年三月三十一日：約48,000,000港元)。於二零一九年九月三十日，總未償還債項(包括銀行及其他借貸、融資租賃應付款項、可換股債券、擔保票據以及債券)約為2,055,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約2,234,000,000港元(包括銀行及其他借貸、融資租賃應付款項、可換股債券、擔保票據以及債券))。

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%增加至二零一九年九月三十日的76%。

## 人力資源

於二零一九年九月三十日，本集團總計僱用243名員工。

本集團按僱員表現、經驗及當時業內慣例釐定薪酬。本集團會按個別僱員之表現酌情發放花紅，以表揚他們的貢獻及努力。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新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。

## 本集團資產抵押

於二零一九年九月三十日，下列為本集團所持有之資產已抵押予銀行，作為本集團獲授予銀行融資之抵押：

- (a) 本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、透過其他全面收益按公允價值計算的金融資產、存貨及若干銀行存款的抵押；
- (b) 於本集團若干附屬公司之股權；
- (c) 本公司之公司擔保；
- (d) 本集團附屬公司之公司擔保；
- (e) 黃炳均先生(「黃先生」)、黃懿行女士及一間附屬公司一名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) 由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) 由黃先生與一家關連公司簽立若干公司之股權。

## 展望

本集團一直努力償還巨額的短期債務。為籌集所需資金，本集團已出售其於若干業務、若干物業或物業發展項目中的股權，並在若干正在進行的地產項目中繼續銷售物業。

例如，本集團於二零一九年九月三日簽訂協議，以人民幣800,000,000元將位於廣東省廣州市的東方文德廣場的55%股權出售予同時持有該大樓股權的業務夥伴。此前，本集團於二零一八年十一月出售位於廣州市的投資物業銀海大廈的若干單位，代價約為人民幣92,700,000元。本集團亦已出售位於中國江蘇省、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。

本集團亦於中國江蘇省鹽城市及蘇州市的物業項目繼續銷售物業。

就鐵礦石開採及洗選業務而言，本集團已簽訂協議，於二零一九年四月以4,500,000美元出售其於巴西鐵礦石開採及洗選業務的全部股權。鐵礦石的價格尚未穩定於足以令本集團鐵礦石開採及洗選業務獲利之水平，所以本集團繼續暫停其於馬來西亞的鐵礦石開採及洗選業務。

同時，本集團亦正努力收回預付款項及向其他公司授出的貸款，並努力降低營運成本。

本集團亦正探索其他增加流動資金的方法，以償還其債務。本集團正尋找可協助其進行股權重組及資本重整的有意投資者。

所有該等舉措旨在重振本集團。

## 購買、出售或贖回上市證券

於回顧期內，本公司及其任何附屬公司分別概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 董事於競爭業務之權益

於回顧期內，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。

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：

### **Century Global Commodities Corporation (「Century Global」)**

Century Global為一間原先根據加拿大卑詩省法律註冊成立的資源開發公司，其之後從卑詩省遷至開曼群島，根據開曼群島公司法(二零一三年修訂版)存續經營。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。

於回顧期內，除外業務由多家公司(就Century Global而言，由一間公眾上市公司)以獨立管理及行政方式經營及管理。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，於回顧期內，概無董事於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭(不論直接或間接)的任何業務中擁有權益。

## 根據上市規則之持續披露責任

### 未履行償還責任、違反金融契約及交叉違約

茲提述本公司截至二零一九年三月三十一日止財政年度的年報。截至二零一九年三月三十一日止財政年度，本集團並無根據已訂立的還款日期償還債券本金額約16,000,000港元。由於該等未償還款項，於二零一九年三月三十一日賬面值約142,000,000港元的若干債券即時須予償還。上述債券的未償還款項已成為借貸協議項下有關於本公佈日期賬面值約為1,387,000,000港元的若干借貸的違約事項(「交叉違約」)(「交叉違約借貸」)。

交叉違約借貸包括賬面值約為1,016,000,000港元的若干借貸，本集團未能達成有關借貸協議所載之若干金融契約。概無就違反有關金融契約取得來自貸款人的豁免。

茲提述本公司截至二零一九年三月三十一日止財政年度的年報。於二零一六年三月十六日，本公司與展望控股有限公司(「展望」)及黃先生(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」)，各自之本金總額為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)。

此外，根據中國建行可換股債券文據(「中國建行可換股債券文據」)的條款及擔保票據文據(「票據文據」)的條款，於中國建行可換股債券及擔保票據各年期期間向黃先生施加特定履約義務，以致發生下述任何事件(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。根據中國建行可換股債券文據及票據文據的條款，黃先生未能遵守上述責任將構成中國建行可換股債券文據及票據文據的條款項下的違約事件，發生違約事件時，展望可選擇要求本公司贖回中國建行可換股債券及／或擔保票據。

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。於回顧期內，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146,666,000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。直至本公佈日期，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。

茲提述本公司於二零一九年十一月二十九日刊發的公佈。於二零一八年十一月八日，本公司簽立一份契據，創設30,000,000港元、年息率8%的可轉換債券（「可轉換債券」）。根據日期為二零一九年十一月二十九日的補充平邊契據，可轉換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，茲提述本公司於二零一九年六月二十日刊發的公佈。於本公佈日期，本集團繼續有到期未履行償還責任之貸款本金額合計約1,515,000,000港元。於本公佈日期，就所有未履行還款責任而言，本公司已收到若干債權人的償債書，要求償還到期貸款合計約1,607,000,000港元。

## 法律程序

此外，於二零一九年十一月二十二日，王道商業銀行股份有限公司（「王道商業銀行」）在香港提出兩項訴訟，分別就王道商業銀行授予昌盛物料澳門離岸商業服務有限公司（「昌盛澳門」）及鼎成企業有限公司（「鼎成」，兩間公司均為本公司的間接全資附屬公司）各自的銀行融資項下到期及結欠的未償還本金及利息向（其中包括）本公司索償15,255,579.95美元及2,145,560美元。更多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佈。

## 董事於股份及相關股份之權益及短倉

於二零一九年九月三十日，本公司董事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)之本公司股份(「股份」)、相關股份及債券中，擁有(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條規定存置之登記冊之權益及短倉或(c)根據上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

### (a) 於本公司普通股及相關股份之長倉

董事姓名	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	董事配偶 之權益	通過股 本衍生工具 持有之相關 股份數目		
黃先生	139,982,491	167,518,515 (附註)	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	-	-	-	1,000,000	1,000,000	0.08%

附註：黃先生被視為於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 Limited、Max Start Limited及鉅銘(亞洲)有限公司(「鉅銘」)分別持有67.2%、65%、65%及100%股權。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，就本公司任何董事所知，本公司董事概無於本公司或其任何其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中，持有(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或短倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被列為或被視為已擁有之權益及短倉)或(b)根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊中記錄之權益或短倉或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

## 董事購買股份或債券之權利

除下文披露購股權之持有情況外，於回顧期內任何時間概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，或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。

## 本公司授出之購股權詳情

本公司設有一項於二零零九年九月二十五日採納之購股權計劃（「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、高級職員、董事、業務顧問、代理、法律及財務顧問。

於回顧期內，根據計劃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 尚未行使 購股權數目	於 二零一九年 九月三十日 尚未行使 購股權數目	購股權 授出日期	行使期間	購股權 行使價 港元	緊接授出 購股權 日期前 股份之 收市價格 港元	
<b>董事</b>							
毛樹忠博士 (附註)	3,000,000	(3,000,000)	-	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	4.1	0.41
劉永順先生 (附註)	1,500,000	(1,500,000)	-	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	4.1	0.41
黃懿行女士	1,000,000	-	1,000,000	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	4.1	0.41
鄺兆強先生 (附註)	1,000,000	(1,000,000)	-	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	4.1	0.41
<b>其他</b>							
其他僱員	2,280,000	1,000,000	3,280,000	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	4.1	0.41
第三方	-	4,500,000	4,500,000	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	4.1	0.41
	<u>8,780,000</u>	<u>-</u>	<u>8,780,000</u>				

附註：毛樹忠博士、劉永順先生及鄺兆強先生於二零一九年七月八日辭任本公司董事。

除上述者外，概無購股權於回顧期內根據計劃授出、行使或註銷。

## 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，於二零一九年九月三十日，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：

長倉：

姓名	身份及權益性質	股份數目	總計	佔本公司 已發行股本 百分比
盛承慧女士	配偶權益(附註1)	307,501,006		
	實益擁有人	<u>2,264,000</u>		
		309,765,006	309,765,006	23.05%
王育華先生	實益擁有人	171,122,378	171,122,378	12.74%
皇興(附註2)	受控制法團之權益(附註3)	167,518,515	167,518,515	12.67%
鉅銘(附註2)	實益擁有人(附註3)	166,798,231	166,798,231	12.41%

附註：

1. 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。
2. 黃先生為皇興及鉅銘各自的董事。
3. 鉅銘為英屬處女群島註冊成立之有限公司，其已發行股本由皇興實益擁有100%。皇興由黃先生全資及實益擁有。

除上述披露者外，於二零一九年九月三十日，本公司並無獲悉有任何人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中，持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。

## 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。於回顧期內，本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即趙根先生(審核委員會主席)、關貴森先生及陳啟能先生(彼於二零一九年九月二十六日辭任)。自二零一九年十月二十八日起，閻曉田先生已獲委任為審核委員會成員。

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責任應為：

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

於回顧期內，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. 就外聘核數師的遴選、委任、辭任或罷免方面贊同董事會的決定；
4. 根據從內部監控顧問獲得的資料已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已實行足夠的內部監控；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)。

審核委員會舉行了兩次會議，並與外部核數師會面以討論財務申報事宜，並已審閱本集團截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核中期資料。

## 企業管治

董事認為，於回顧期內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)，惟以下之情況除外：

### 與股東之溝通

根據企業管治守則第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會，並安排各審核、薪酬及提名委員會(如適用)之主席出席，如該等委員會之主席未能出席，則應安排委員會其他成員或其正式委任代表出席，以便於股東週年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。

董事會竭力與股東持續保持對話，惟董事會主席可能因其他重要事務而未能每次出席股東大會。董事會主席黃先生因其他事務而缺席二零一九年九月二十六日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。執行董事黃懿行女士出席了於二零一九年九月二十六日舉行之股東週年大會，並獲指派回答股東在會上之提問。董事會主席缺席股東週年大會構成偏離企業管治守則。

## 上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所規定之交易準則，作為董事進行證券交易之行為守則。

經向所有董事作出特定查詢，各董事均確認其於回顧期內一直全面遵守有關董事進行證券交易所規定之交易準則。

## 公眾持股量

基於本公司之所得公開資料及據董事所知，於本中期業績公佈日期，本公司已按上市規則規定就已發行股份維持充足之規定公眾持股量。

## 刊發中期報告

本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告載有上市規則規定之所有資料，其將於二零一九年十二月底前寄發予本公司股東，並刊載於本公司網站([www.pihl-hk.com](http://www.pihl-hk.com))及聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

## 致謝

本人謹此代表本公司向股東及業務夥伴衷心致謝，感謝他們對本集團一直以來的信任及鼎力支持。本人亦藉此機會向管理層及全體員工表示深切的謝意，以表揚他們不懈努力及寶貴貢獻。

承董事會命  
昌興國際控股(香港)有限公司  
主席  
黃炳均

香港，二零一九年十一月二十九日

於本公佈日期，執行董事為黃炳均先生(主席)、黃懿行女士、謝強明先生(行政總裁)、聶巧明先生及馬鑫先生；以及獨立非執行董事為趙根先生、關貴森先生及閆曉田先生。