

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



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

### 昌興國際控股(香港)有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(已委任臨時清盤人)

(適用於公司重組)

(股份代號：803)

### 截至二零二零年三月三十一日止年度 未經審核全年業績公告

昌興國際控股(香港)有限公司(「本公司」)全年業績的審核程序尚未完成，其理由於下文「編製未經審核全年業績」說明。與此同時，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」)截至二零二零年三月三十一日止年度(「本年度」)之未經審核綜合業績，連同截至二零一九年三月三十一日止年度(「上一財政年度」)之可供比較數字(已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱)載列如下：

\* 僅供識別

## 未經審核綜合損益表

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 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收入	4	<b>1,950,354</b>	2,330,968
已售貨品成本		<b>(1,410,208)</b>	(2,285,881)
<b>毛利</b>		<b>540,146</b>	45,087
其他收入	5	<b>22,351</b>	27,262
預付款項減值虧損		<b>(1,017)</b>	(350,403)
應收賬款及應收票據減值虧損撥回/ (減值虧損)淨額		<b>25,600</b>	(20,364)
貸款及其他應收款項減值虧損		-	(106,237)
銷售及分銷成本		<b>(39,904)</b>	(74,289)
行政開支		<b>(170,116)</b>	(244,487)
折舊		<b>(18,377)</b>	(36,830)
其他營運開支		<b>(76,791)</b>	(670,796)
<b>經營溢利/(虧損)</b>		<b>281,892</b>	(1,431,057)
財務費用		<b>(584,308)</b>	(242,888)
分佔聯營公司收益/(虧損)		<b>1,493</b>	(825)
分佔合營公司虧損		<b>(6,545)</b>	(115)
出售附屬公司的虧損		<b>3,773</b>	-
出售聯營公司虧損		<b>3,568</b>	-
出售合營公司的收益		-	17,828
可換股債券及擔保票據條款修訂之收益		<b>(12,224)</b>	-
出售透過損益按公允價值計算之金融資產 虧損淨額		<b>(10,898)</b>	(5,008)
透過損益按公允價值計算之金融資產 公允價值虧損淨額		<b>(35,529)</b>	(216,448)
衍生金融工具公允價值虧損		<b>(2,218)</b>	-
投資物業之公允價值收益/(虧損)		<b>14,004</b>	(146,520)
<b>除稅前虧損</b>		<b>(346,992)</b>	(2,025,033)
所得稅(開支)/抵免	7	<b>(71,233)</b>	90,337
<b>年度虧損</b>	8	<b>(418,225)</b>	(1,934,696)
以下應佔：			
本公司擁有人		<b>(370,380)</b>	(1,829,401)
非控股權益		<b>(47,845)</b>	(105,295)
		<b>(418,225)</b>	(1,934,696)
<b>每股虧損</b>			
— 基本(港仙)	10(a)	<b>(27.80)</b>	(139.57)
— 攤薄(港仙)	10(b)	<b>不適用</b>	不適用

未經審核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 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
年度虧損	<u>(418,225)</u>	<u>(1,934,696)</u>
其他全面收益：		
將不會重新分類至損益的項目：		
透過其他全面收益按公允價值計算之 股本工具的公允價值變動	<u>(118,122)</u>	<u>(172,494)</u>
其後可能會重新分類至損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(345,900)</u>	<u>(116,899)</u>
重新分類至出售附屬公司損益之匯兌差額	<u>(459)</u>	<u>-</u>
	<u>(346,359)</u>	<u>(116,899)</u>
年度其他全面收益(已扣除稅項)	<u>(464,481)</u>	<u>(289,393)</u>
年度全面收益總額	<u>(882,706)</u>	<u>(2,224,089)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	<u>(789,322)</u>	<u>(2,048,479)</u>
非控股權益	<u>(93,384)</u>	<u>(175,610)</u>
	<u>(882,706)</u>	<u>(2,224,089)</u>

未經審核綜合財務狀況表  
於二零二零年三月三十一日

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	131,275	260,681
投資物業	1,960,264	2,023,712
使用權資產	25,617	-
其他無形資產	531,327	558,678
於聯營公司的投資	44,037	19,915
於合營公司的投資	-	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	91,300	98,045
	<u>2,890,320</u>	<u>3,172,830</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	2,862,578	3,125,451
透過損益按公允價值計算之金融資產	8	10,904
透過其他全面收益按公允價值計算之 金融資產	73,878	199,594
應收賬款及應收票據	44,943	164,973
預付款項、按金及其他應收款項	378,384	504,760
即期稅項資產	20	49
已抵押存款	-	48,374
銀行及現金結餘	222,778	219,613
	<u>3,582,589</u>	<u>4,273,718</u>
分類為持作出售的資產	18,967	108,018
	<u>3,601,556</u>	<u>4,381,736</u>
<b>資產總額</b>	<u><u>6,491,876</u></u>	<u><u>7,554,566</u></u>

附註

11

未經審核綜合財務狀況表(續)

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本		134,365	127,431
儲備		(707,563)	(240,349)
本公司擁有人應佔權益		(573,198)	(112,918)
非控股權益		916,472	1,009,856
<b>權益總額</b>		<b>343,274</b>	<b>896,938</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸		32,330	89,025
其他貸款及應付款項		37,041	338,761
其他借貸		17,876	30,063
租賃負債		20	–
遞延稅項負債		428,989	427,218
		<b>516,256</b>	<b>885,067</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	12	692,745	816,196
其他應付款項及已收按金		2,788,778	2,581,305
銀行借貸之即期部分		876,034	1,030,760
其他借貸		245,393	299,792
可換股債券		170,400	174,424
擔保票據		140,400	145,954
債券之即期部分		192,000	185,500
租賃負債之即期部分		656	–
融資租賃應付款項之即期部分		–	13
即期稅項負債		525,940	538,617
		<b>5,632,346</b>	<b>5,772,561</b>
<b>負債總額</b>		<b>6,148,602</b>	<b>6,657,628</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>6,491,876</b>	<b>7,554,566</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(2,030,790)</b>	<b>(1,390,825)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>859,530</b>	<b>1,782,005</b>

## 附註

截至二零二零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。

### 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」)之適用披露規定條文及香港公司條例(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，在本集團當前會計期間首次生效或可提早應用。本集團在當前及過往會計期間之綜合財務報表，因首次應用此等頒佈而改變的會計政策，於附註3內詳述。

#### 持續經營基準

於二零一九年十一月二十二日，本公司收到兩份由香港高等法院原訟法庭發出的傳訊令狀，當中涉及王道商業銀行(作為原告人)墊付予本公司兩間間接全資附屬公司(作為抗辯人)的銀行融資。索償金額包括本金及利息約34,282,000美元，連同相關補償及成本。

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(統稱為「聯席臨時清盤人」)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。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約418,225,000港元，截至該日，本集團的流動負債超出流動資產約2,030,790,000港元。同日，本集團的借貸總額約為1,712,150,000港元，其中流動借貸約為1,624,883,000港元，而其現金及現金等值僅約為222,778,000港元。

於二零二零年三月三十一日，本集團因以下違約事件致令分別約為397,746,000港元、362,400,000港元、140,400,000港元及1,023,863,000港元之若干應付建築費用及債券本金金額、擔保票據及借款出現違約：(a)截至二零二零年三月三十一日止年度內或於當日遲繳或逾期支付建築費用、債券及貸款本金及利息；(b)截至二零二零年三月三十一日止年度內違反債券的若干條款及條件(不包括(a)所述者)；及(c)未能遵守與若干物業承建商協定的還款時間表。於二零二零年三月三十一日，所有應付建築費用、債券及借款分類為流動負債。董事正與物業承建商、債券持有人及貸款人進行磋商，但直至本業績公告日期，概無就該等應付建築費用、債券及借款與物業承建商、債券持有及貸款人協定任何補救措施。

於截至二零二零年三月三十一日止年度及直至本業績公告日期，已接獲物業承建商及貸款人的法律代表就若干建築費用、銀行借款及其他借款的要求還款通知書，金額分別約為513,219,000港元、866,875,000港元及209,231,000港元。與物業承建商及貸款人的磋商正在進行，而直至本業績公告日期，概無就建築費用、銀行借款及其他借款獲物業承建商及貸款人延遲還款日期。

本集團正與上述所有物業承建商及貸款人進行積極磋商，以重續及延遲於本報告日期仍然逾期的應付建築費用、本金及利息，以及豁免財務契諾(如有)，而董事有信心承建商及借款的貸款人(就此已延遲償還其建築費用、本金及利息)將不會強制執行其權利以要求即時還款，並會於適當時候達成協議。

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，本公司董事於年度及直至本業績公告日期已採取下述措施以減輕流動資金壓力、改善本集團的財務狀況，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6,300,000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的銷售所得款項；
- (e) 以現金代價約641,525,000港元出售廣州富春東方地產投資有限公司(「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款；
- (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) 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) 就償還建築費用及借款(包括應付建築費用、已逾期償還的貸款本金及利息)與承建商及貸款人成功磋商達成重續或延長還款；
- (b) 在有需要時成功獲取額外新資金來源；
- (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；
- (d) 鑑於任何政府就此採取的刺激政策，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；
- (e) 成功維持與本集團供應商及承建商的關係，以及本集團有能力準時向其供應商及承建商清償其責任，致使(i)該等供應商及承建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待售發展中物業(於二零二零年三月三十一日的金額為365,040,000港元)的建築活動的承建商同意根據預定的時間表或重新安排的時間表及建築費用完成建築；
- (f) 成功完成出售富春東方及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；及
- (g) 成功維持本集團與現有貸款人的關係，致使相關貸款人不會採取任何行動要求即時償還任何違反貸款契諾或違約(包括交叉違約條約)的借款。

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

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(詮釋常務委員會)第15號經營租賃一優惠及香港(詮釋常務委員會)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號根據客戶是否在某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。

(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2.65%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。

下表載列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 (未經審核)
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	(2,277)
	<hr/>
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	12,906
加:於二零一九年三月三十一日之融資租賃負債	13
	<hr/>
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	12,919
	<hr/> <hr/>
其中:	
流動租賃負債	3,980
非流動租賃負債	8,939
	<hr/>
	12,919
	<hr/> <hr/>

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「應付融資租賃」，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。

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	採納香港財務報告準則第16號之影響				
	附註	於二零一九年 三月三十一日	重新分類	租賃確認	於二零一九年 四月一日
		之賬面值 千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	之賬面值 千港元 (未經審核)
<b>資產</b>					
使用權資產		-	27,926	13,510	41,436
物業、廠房及設備	(I), (II)	260,681	(27,926)	-	232,755
<b>負債</b>					
租賃負債		-	13	12,906	12,919
應付融資租賃	(III)	13	(13)	-	-
重置成本撥備		-	-	604	604

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，於中華人民共和國(「中國」)自用物業的租賃土地的預付款項分類為在建，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。

(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。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。

(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開始之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. 收入

本集團本年度收入分析載列如下：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
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	805,329	89,050
買賣熟料、水泥及其他建築材料	443,999	618,161
	<u>1,875,086</u>	<u>2,245,490</u>
其他收入來源：		
租賃收入	75,268	85,478
	<u>1,950,354</u>	<u>2,330,968</u>

#### 5. 其他收入

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
銀行存款利息收入	1,965	5,724
代理收入	7	755
已收佣金	7,469	3,523
速遣收入	767	4,789
股息收入	1,306	1,794
諮詢服務	16	49
其他	10,821	10,628
	<u>22,351</u>	<u>27,262</u>

#### 6. 分類資料

##### 經營分類

本集團的可申報分類為提供不同產品與服務的策略性業務單位。該等策略性業務單位為個別管理，原因是各項業務需要不同的技術與市場推廣策略。本集團已識別出下列三項可申報分類，與就資源分配與表現評估而言向本集團主要營運決策人（「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」。本集團的主要營運決策人定期審視本集團之可申報分類，以改善資源分配及更好地評估本集團之表現。

分類溢利或虧損不計及分佔聯營公司及合營公司虧損、其他無形資產及物業、廠房及設備之減值虧損、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／減值虧損撥回、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（「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虧損／收益、出售附屬公司、聯營公司及合營公司虧損／收益、出售透過損益按公允價值計算的金融資產之虧損淨額、財務費用、所得稅抵免／開支及其他企業收入及開支。

本集團將分類間銷售及轉讓當作向第三方進行之銷售或轉讓（即按目前市價）入賬。

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

有關可申報分類收入及溢利或虧損的資料如下：

	房地產 投資及開發 千港元 (未經審核)	開採及買賣 鐵礦石及 原材料 千港元 (未經審核)	買賣熟料、 水泥及其他 建築材料 千港元 (未經審核)	所有 其他分類 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>截至二零二零年三月三十一日止年度</b>					
外界客戶收入	880,597	625,758	443,098	901	1,950,354
分類間收入	300	-	-	-	300
分類溢利／(虧損)	383,201	18,831	4,576	(75,097)	331,511
其他資料：					
利息收入	932	63	10	960	1,965
利息開支	200,399	83,486	1,055	299,368	584,308
折舊	2,894	11,497	95	3,890	18,377
所得稅開支／(抵免)	71,169	(580)	644	-	71,233
其他重大非現金項目：					
存貨撥備撥回	-	(56,341)	-	-	(56,341)

	房地產 投資及開發 千港元 (經審核)	開採及買賣 鐵礦石及 原材料 千港元 (經審核)	買賣熟料、 水泥及其他 建築材料 千港元 (經審核)	所有 其他分類 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
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	4,082	29,974	113	2,690	36,859
所得稅開支/(抵免)	30,595	(109,830)	448	(11,550)	(90,337)
其他重大非現金項目：					
存貨撥備	18,217	(13,436)	-	5,645	10,426

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
中國	1,506,754	1,728,176	1,980,921	2,113,034
澳門	-	-	-	8
馬來西亞	-	34,326	564,546	626,001
台灣	346,024	238,577	-	-
其他	97,576	329,889	103,016	104,028
	<u>1,950,354</u>	<u>2,330,968</u>	<u>2,648,483</u>	<u>2,843,071</u>

呈報地區資料時，收入是依據客戶所在地點呈列。

來自主要客戶之收入：

買賣熟料、水泥及其他建築材料分類	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
客戶 a	<u>305,476</u>	<u>249,825</u>

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入總額10%或10%以上。

## 7. 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 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
香港利得稅		
本年度撥備	1,420	955
過往年度超額撥備	(776)	(507)
	<u>644</u>	<u>448</u>
海外所得稅		
過往年度超額撥備	-	(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
	<u>47,361</u>	<u>47,913</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
本年度撥備	3,066	24,529
過往年度超額撥備	(4,287)	-
	<u>(1,221)</u>	<u>24,529</u>
遞延稅項	<u>24,449</u>	<u>(162,421)</u>
	<u>71,233</u>	<u>(90,337)</u>

根據兩級制利得稅制度，於香港成立的合資格實體的首2,000,000港元應課稅溢利之利得稅稅率將降至8.25%，而超過該數額之溢利將以16.5%的稅率徵稅。

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%）之稅率繳付中國企業所得稅。

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

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

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

## 8. 年度虧損

本集團本年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
存貨(撥備撥回)／撥備(計入已售存貨成本)	(56,341)	10,426
核數師酬金	3,072	3,866
壞賬	-	2,804
已售存貨成本	1,377,640	2,187,302
物業、廠房設備折舊	13,767	36,830
使用權資產折舊	4,610	-
匯兌虧損淨額	3,450	41,454
以下各項之減值虧損：		
物業、廠房及設備#	(a) 76,791	670,769
其他無形資產#	(a) -	559,259
預付款項	(b) 1,017	350,403
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(633)	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。

附註：

### (a) 物業、廠房及設備及其他無形資產的減值

#### 鐵礦石開採業務之減值檢討

本集團的馬來西亞鐵礦石開採業務的原定恢復計劃將進一步延遲至二零二一年，乃由於二零二零年全球鐵礦石價格持續不穩。另外，礦石場營運採礦計劃於截至二零一九年三月三十一日止年度已屆滿及並無重續，乃由於董事認為該項目因與礦場擁有人的未解決爭議而不再可行。另外，由於當地通脹及當地貨幣持續貶值，馬來西亞的經營成本繼續增加。於考慮該等減值跡象後，本集團對億勝投資有限公司(「億勝」)之鐵礦石開採及貿易業務(被視為現金產生單位，為馬來西亞的鐵礦石開採業務)，包括其他無形資產及物業、廠房及設備，進行減值檢討，當中參考獨立專業估值師一羅馬國際評估有限公司(「羅馬國際」)編製之估值報告，將賬面值與可收回金額比較。最終估值結果將於本集團截至二零二零年三月三十一日止年度經審核末期業績公告後公佈。

## 花崗岩開採業務之減值檢討

截至二零二零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價值(經參考羅馬國際編製的估值報告)對花崗岩開採業務(被視為現金產生單位)包括其他無形資產以及物業、廠房及設備作出減值檢討。最終估值結果將於本集團截至二零二零年三月三十一日止年度經審核末期業績公告後公佈。

採礦許可證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。

### (b) 預付款項的減值虧損

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。

於本年度，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Blackrock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，而於上一財政年度已於損益確認預付款項的全數撥備約312,000,000港元。

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。於本業績公告日期，有關向Blackrock作出申索的法律訴訟仍在進行。管理層認為可收回金額為微不足道，而於本年度概無撥回撥備。

## 9. 股息

董事會不建議派發本年度之末期股息(二零一九年：無)。

## 10. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按(i)本公司擁有人應佔本年度虧損約370,380,000港元(二零一九年：1,829,401,000港元)；及(ii)普通股加權平均股數1,332,471,206股(二零一九年：1,310,759,532股)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潛在攤薄普通股。

## 11. 應收賬款及應收票據

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
應收賬款及應收票據	71,708	222,343
減：呆賬撥備	(26,765)	(57,370)
	<u>44,943</u>	<u>164,973</u>

就熟料、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之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
0至90日	44,943	161,682
91至180日	-	1,280
181至365日	-	2,011
	<u>44,943</u>	<u>164,973</u>

## 12. 應付賬款及應付票據

應付賬款及應付票據按收取貨品日期之賬齡及到期還款日分析如下：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
尚未到期	265,544	348,238
三個月內到期或按要求償還	162,368	190,619
三個月後到期	264,833	277,339
	<u>692,745</u>	<u>816,196</u>

## 13. 報告期後事項

- (a) 由於新型冠狀病毒爆發，全球已實施新型冠狀病毒的防控措施。新型冠狀病毒已為本集團帶來額外的不確定性。本集團預期新型冠狀病毒可能產生的影響於現階段未能合理估計。董事會將繼續評估新型冠狀病毒對本集團營運及財務表現的影響，並密切監察本集團有關新型冠狀病毒的風險及不確定性。如有須要，本集團將採取適當的措施。直至本業績公告日期，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。

除本業績公告所披露者外，於報告期末後及直至本業績公告日期概無發生影響本集團的任何重要事件。

## 業績概覽

### 業績及財務概覽

本集團於本年度錄得虧損淨額約418,000,000港元，而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584,000,000港元。本年度虧損主要由於預付款項、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港元減少至本年度撥回有關減值虧損淨額約25,000,000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77,000,000港元。

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簽訂協議，以約人民幣547,000,000元將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%股權出售予同時持有該物業股權的業務夥伴。直至本公告日期，東方文德廣場的出售尚未完成。此前，本集團於二零一八年十一月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。出售事項已於二零一九年四月完成。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應收款項及向其他公司授出的貸款。

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(包括銀行借款、其他借款、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1,712,000,000港元，而其流動負債超出流動資產約2,031,000,000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。

本集團一直製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27.8港仙，而上一財政年度則為每股基本虧損139.57港仙。

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

### 中國物業市場

本年度是充滿挑戰的一年，期間受到中美貿易磨擦的陰霾籠罩，環球經濟放緩。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，遞延了房屋的購買力。

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藉登記，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。

## 投資物業及開發

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，並出售兩項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，81%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，內部裝修正在進行中。

#### 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

### 4. 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，以約人民幣547,000,000元將該物業的股權出售予同時持有該物業股權的業務夥伴。此舉符合本集團增加流動資金以償還到期債務的策略。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。

於二零一九年四月，本公司完成透過其全資附屬公司出售於廣東省廣州市的投資物業銀海大廈的若干單位，代價為人民幣92,700,000元(相當於約108,000,000港元)。交易可令本集團降低負債比率，鞏固財政狀況。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、浙江、河南及雲南省部分物業的股權

### 5. 江蘇省宿遷市

於二零一九年五月十日，本集團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，從而將其自身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(「平方米」)。土地上建有若干住宅單位、商舖及泊車位。

該幅土地的土地面積約26,653平方米，可供發展「江山一品」第二期。項目第二期的規劃總樓面面積(「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、一棟商業大樓及泊車位。

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。

## 6. 江蘇省淮安市盱眙縣

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

盱眙昌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，該兩棟住宅大廈的62%單位已預售。

## 7. 河南省駐馬店市汝南縣

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，代價約為人民幣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

於二零一九年四月二十四日，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27,300,000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，本集團向一名個別人士出售其於大理港興的30%股權，代價約為人民幣45,300,000元(相當於約49,800,000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。

## 9. 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)。直至本業績公告日期，交易尚未完成，而本集團已收取約人民幣約415,000,000元(相當於約497,000,000港元)的分期付款。在代價人民幣830,000,000元(相當於約946,000,000港元)中，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。

## 10. 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。出售事項為本集團以合理價格變現該等物業價值的良機，尤其是考慮到COVID-19對物業市場氛圍的不利影響。本集團已將全部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。

## 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」)生產商品，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礦石洗選廠(「斯里再也工廠」)洗選。由於鐵礦石價格急劇下跌及大幅波動，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維持營運盈利的高水平，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加工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的減值虧損尚未落實，因估值須待審核而定。

於二零一九年四月，本集團以約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。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。直至本公告日期，巴西礦場之出售尚未完成。

本公司之間接全資附屬公司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，透過解除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)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。

於本年度內，本集團開採鐵礦石及原材料買賣業務收入下跌59.3%至625,800,000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。

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

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

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」)。中國建行可換股債券及擔保票據均將於二零一八年到期。此後，於二零一六年六月二十九日，本公司、展望及黃先生訂立修訂契據(「第一份修訂契據」)以修訂認購協議、中國建行可換股債券及擔保票據的若干條款及條件(「第一次修訂」)，第一次修訂於二零一六年七月十九日完成。根據第一份修訂契據之條款，中國建行可換股債券的轉換價(「中國建行轉換價」)已於二零一六年十二月三十一日調整至每股本公司股份(「中國建行轉換股份」)0.16港元。

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

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

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

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

## 發行可換股債券

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

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

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

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

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

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。

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。

## 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，應與本業績公告所載之綜合財務報表及有關附註一併閱讀。

## 經營業績

收入由上一財政年度約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11倍至本年度約540,100,000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40,000,000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2.1%，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170,000,000港元,較上一財政年度的244,000,000港元減少30.3%。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業績公告附註8(a)披露。

本集團錄得減值虧損約77,000,000港元,而上一財政年度則就其鐵礦石及花崗岩開採業務錄得物業、廠房及設備減值虧損671,000,000港元,主要由於在評估可收回金額後其在建豪華酒店所引致。其鐵礦石開採業務的現金產生單位的可收回金額的最終估值結果將於本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核末期業績落實時公佈。

本集團亦錄得預付款項減值虧損約1,000,000港元(上一財政年度:350,000,000港元),並就應收賬款及應收票據及貸款及其他應收款項錄得應收賬款及應收票據減值虧損撥回淨額約26,000,000港元(上一財政年度:126,000,000港元)。減值虧損的詳情亦於本業績公告附註8(b)披露。

財務費用由上一財政年度的約242,000,000港元增加至本年度約584,000,000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36,000,000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,本公司擁有人應佔虧損約為370,000,000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706,000,000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594,000,000港元;
3. 撥回應收賬款及應收票據減值虧損約26,000,000港元(上一財政年度: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合共約477,000,000港元);及
4. 透過損益按公允價值計算之金融資產之未變現公允價值虧損減少36,000,000港元(上一財政年度:216,000,000港元)。

本年度每股基本虧損為27.8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27,360,000港元)；

### (ii) 出售宿遷勝達的股本權益

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28,500,000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；及

### (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；

### (iv) 出售於富春東方的股本權益

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」)、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%股本權益，代價約為人民幣547,000,000元(相當於約642,000,000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)的股本權益

Sharp Advance與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，以解除及免除於二零一九年十一月四日本集團之公司間貸款及Sharp Advance結欠WM Aalbrightt之貸款之方式結清；

(vi) 出售大理港興的股本權益

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%股本權益，代價約為人民幣45,300,000元(相當於約49,800,000港元)，其中約人民幣35,300,000元(相當於約38,900,000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，而餘下約人民幣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532,800,000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；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、財務資源及資本架構

本集團於二零二零年三月三十一日錄得股東虧絀約573,000,000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3,602,000,000港元(二零一九年：4,382,000,000港元)，而流動負債約5,632,000,000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0.64，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(包括銀行及其他借貸、租賃負債、可換股債券、擔保票據及債券)約1,711,000,000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223,000,000港元(二零一九年：銀行及現金結餘220,000,000港元及已抵押存款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83%增加至二零二零年三月三十一日的75%。

於本年度內，誠如本業績公告內附註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業績公告日期採取下述措施：

- (a) 與提供融資的機構及／或人士磋商，以延長本集團財務責任的到期日；
- (b) 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6,300,000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642,000,000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。

## 資本結構

### 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，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，有關款項全用於一般營運資金。

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

### 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之抵押；
- (b) 於本集團若干附屬公司之股權；
- (c) 本公司之公司擔保；
- (d) 本集團之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

於二零二零年三月三十一日，本集團有下列承擔：

### 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 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
一年內	59,951	70,263
第二至五年(包括首尾兩年)	148,344	182,033
五年後	108,063	151,186
	<u>316,358</u>	<u>403,482</u>

## 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。

## 展望

籌集資本償還巨額未償還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、物業或物業發展項目的股權以緩解財務壓力，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，本集團將於鐵礦石價格穩定於足以令本集團獲利之水平及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，以履行其財務責任。例如，本集團正嘗試接觸可能協助其進行股權重組及資本重組的潛在投資者。

本集團將繼續努力重振自身。

## 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二零一九年九月二十六日的股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司於股東週年大會當日之執行董事黃懿行女士出席股東週年大會，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。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2019年11月12日已出席特別股東大會，公司已遵循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：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
就買方動用之按揭融資向銀行提供擔保	<u>268,878</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抵押如下：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
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>925,552</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管附屬公司之有關百分比的股權。

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。

- (c) 就出售富春東方而言，本集團向銀行就授予富春投資的收購貸款融資提供的抵押如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就富春投資動用之收購貸款融資向銀行提供的抵押	<u>480,000</u>	<u>-</u>

根據擔保的條款，倘出現任何貸款違約，本集團有責任償還富春投資結欠銀行的尚未償還貸款本金，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。

## 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行為守則。

經向所有董事作出特定查詢，各董事均確認彼於本年度一直全面遵守標準守則。

## 有關僱員之證券交易

董事會亦已就本公司有關僱員(「有關僱員」)買賣本公司證券採納政策，其條款不比標準守則寬鬆。經向所有有關僱員作出特定查詢，僱員各自己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

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

## 董事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	0.07%

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，於二零二零年三月三十一日，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，於本年度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(「該計劃」)，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。

於本年度內，根據該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	本年度供股 的調整結果	於期內 重新分類	於 二零二零年 三月三十一日 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	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	3.472 (二零一九年： 4.1)	0.41
劉永順先生(附註)	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	3.472 (二零一九年： 4.1)	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	3.472 (二零一九年： 4.1)	0.41
鄭兆強先生(附註)	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	3.472 (二零一九年： 4.1)	0.41
<b>其他</b>								
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	3.472 (二零一九年： 4.1)	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	3.472 (二零一九年： 4.1)	0.41
	<u>8,780,000</u>	<u>1,588,302</u>	<u>-</u>	<u>10,368,302</u>				

附註：毛樹忠博士、劉永順先生及鄭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，概無購股權於本年度內根據該計劃授出、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：

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	12.47%
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，於二零二零年三月三十一日，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

於本年度內，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。於本年度內，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即阮劍虹先生（審核委員會主席）（於二零一九年五月二十五日辭任）、戎灝先生（於二零一九年七月八日辭任）、馬建武先生（於二零一九年七月八日辭任）及陳啟能先生（於二零一九年八月十九日退任）。趙根先生獲委任為審核委員會主席，自二零一九年九月八日起生效。而閔曉田先生及關貴森先生獲委任為審核委員會成員，分別自二零一九年十月二十八日及二零一九年七月八日起生效。

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

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 與內部審核團隊討論內部監控的性質及範圍；及
- (e) 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。

## 編製未經審核全年業績

董事會謹此強調，本公告所載本集團本年度的未經審核綜合業績乃直接摘錄自本集團本年度的最新未經審核管理賬目，並可能因（其中包括）(i)本公司及相關專業人士的進一步審閱而出現變動；(ii)外聘核數師根據相關審計準則獲得完成審計程序所需的銀行確認及其他審計確認；及(iii)根據外聘核數師的工作結果可能需要作出的任何潛在調整。

本集團本年度之未經審核綜合業績或會變動，且未經外聘核數師根據上市規則第13.49(2)條之規定同意。

由於冠狀病毒疾病(「COVID-19」)的爆發，本年度的全年業績的審計程序尚未完成。根據管理層與外聘核數師的溝通，審核過程中面臨的主要困難載列如下：

- (1) 視乎本公司附屬公司的位置，於中國、印尼、馬來西亞及巴西恢復業務的時間已延遲至少30天，且大部分工作單位採用「家居辦公室」方式進行辦公室工作。訪客一般須隔離14天，不得工作，嚴重延遲實地審核工作；
- (2) 辦公室工作影響審計工作的效率，需要多個業務單位配合。由於本公司在中國經營的附屬公司數目眾多，附屬公司與外聘核數師之間的溝通效率低於正常情況；
- (3) 由於業務數據不足，遙距審計影響審計工作的結果。並非所有審計工作可以遙距進行，且於刊發核數師報告前，須進行實地工作，包括檢查文件正本及資產；及
- (4) 由於不同地區對郵件服務的限制，發送及收取審計確認受到長期延誤。與本集團於不同地區的交易對手(包括銀行、債務人、債權人等)進行審核確認所需的時間較一般為長。同時，不同地區的交易對手在處理及回應核數師的確認要求方面存在額外的不確定性。於本業績公告日期，外聘核數師未能取得足夠審核確認。

為使本公司股東及本公司潛在投資者知悉本集團的業務營運及財務狀況，董事會已於本業績公告載列本集團本年度的未經審核綜合業績，乃摘錄自本集團本年度的最近期未經審核管理賬目。董事確認，本集團本年度的未經審核綜合業績乃按本集團上一財政年度的經審核綜合財務報表所用的相同基準編製，惟應用本業績公告附註3所載新訂及經修訂香港財務報告準則除外。董事會無法保證本集團本年度的未經審核綜合業績真實反映本集團的財務表現及狀況，且倘不計及任何潛在調整，有關資料可能會產生誤導。根據目前狀況及與外聘核數師的最新討論，本公司預期將於二零二零年八月中前刊發有關本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核全年業績的公告，惟仍可能受全球爆發COVID-19的進一步發展所影響。

## 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)富春東方及昌興澳門共同承擔之未償還貸款金額568,589,411.4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)對昌興澳門提出申索；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(「香港令狀」)，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15,255,579.85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所載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以及訴訟費用。

### 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。

### 公眾持股量的充足程度

基於本公司之所得公開資料及據董事所知，於本未經審核全年業績公告日期，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。

## 刊發未經審核全年業績公告、經審核全年業績的進一步公告及年報

於完成審核程序後，本公司將發表進一步公告，內容有關(i)經外聘核數師同意的本年度的經審核全年業績，以及與本公告所載未經審核全年業績比較的重大差異(如有)；(ii)本公司應屆股東週年大會建議日期，以及暫停辦理股份過戶登記，以釐定有權出席大會並於會上投票的本公司股東的資格。此外，倘於完成審核程序方面有其他重大發展，本公司將會刊發進一步的公告(如有須要)。本年度的年報載有上市規則附錄16要求的所有資料，並將於適當時候寄發予本公司股東及於聯交所及本公司網站刊發。本公告所載有關本集團全年業績的財務資料未經審核，亦未經外聘核數師同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

承董事會命  
昌興國際控股(香港)有限公司  
(已委任臨時清盤人)  
(適用於公司重組)  
主席  
黃炳均

香港，二零二零年六月三十日

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