

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不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Keyne 金奧國際

HK00009

KEYNE LTD 金奧國際股份有限公司*

(前稱為九號運通有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00009)

截至2019年12月31日止年度之未經審核年度業績公佈

誠如「審閱未經審核年度業績」一段所述理由，金奧國際股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之年度業績審核程序尚未完成。同時，本公司董事(「董事」)局(「董事局」)公佈本集團截至2019年12月31日止年度的未經審核綜合業績如下：

未經審核綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核) (經重列)
持續經營業務			
收益	5	39,919	79,835
銷售成本	7	(25,943)	(63,059)
毛利		13,976	16,776
其他收入及收益	5	18,006	16,530
出售附屬公司的收益		6,084	—
投資物業之公平值虧損		(14,060)	—
於一間聯營公司投資之減值虧損	12	(133,033)	(226,023)
應收租金之減值虧損	13	(3,255)	(5,443)
發展中物業撇減		(33,059)	(32,310)
提早贖回可換股票據產生之虧損		(474)	(362)
出售投資物業的虧損		(4,377)	—
以股份為基礎的付款		—	(25,633)
行政支出	7	(44,625)	(49,630)
銷售及營銷支出	7	(3,222)	(793)
經營虧損		(198,039)	(306,888)

* 僅供識別

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核) (經重列)
融資收入	6	174	93
融資成本	6	<u>(96,076)</u>	<u>(48,611)</u>
融資成本－淨值	6	<u>(95,902)</u>	<u>(48,518)</u>
應佔聯營公司溢利		<u>2,584</u>	<u>2,564</u>
除所得稅前虧損		<u>(291,357)</u>	<u>(352,842)</u>
所得稅抵免／(支出)	8	<u>1,653</u>	<u>(634)</u>
來自持續經營業務之年度虧損		<u>(289,704)</u>	<u>(353,476)</u>
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利／(虧損)	10	<u>754</u>	<u>(579)</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u><u>(288,950)</u></u>	<u><u>(354,055)</u></u>
每股虧損	11		
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u><u>(8.10)港仙</u></u>	<u><u>(10.84)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(8.10)港仙</u></u>	<u><u>(10.84)港仙</u></u>
來自持續經營業務			
基本		<u><u>(8.12)港仙</u></u>	<u><u>(10.82)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(8.12)港仙</u></u>	<u><u>(10.82)港仙</u></u>

未經審核綜合損益及其他全面收入表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(288,950)</u>	<u>(354,055)</u>
其他全面收入：		
可重新分類至損益之項目		
海外業務換算產生之匯兌差額	(14,461)	(40,093)
採用權益法入賬之應佔聯營公司之其他全面收入	(87)	(101)
已重新分類至損益之項目		
於註銷一間附屬公司時解除匯兌儲備至損益	<u>77</u>	<u>-</u>
年度其他全面收入，扣除稅項	<u>(14,471)</u>	<u>(40,194)</u>
本公司擁有人應佔年度全面收入總額	<u><u>(303,421)</u></u>	<u><u>(394,249)</u></u>

未經審核綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		339,460	373,515
使用權資產		10,799	–
土地使用權		56,630	65,542
投資物業		223,489	258,774
於聯營公司之投資		507,789	638,317
預付款項及其他應收款項	14	1,271	1,445
電影版權		–	102
非流動資產總值		1,139,438	1,337,695
流動資產			
待出售或發展中物業		1,542,654	904,459
存貨		–	3
應收貿易款項及租金	13	7,175	10,185
土地收購按金		–	115,404
預付款項及其他應收款項	14	36,056	35,259
其他金融資產		–	110,000
按公平值列入損益之金融資產		–	110,136
受限制銀行存款		11,026	8,563
現金及現金等值項目		2,683	5,847
流動資產總值		1,599,594	1,299,856
負債			
流動負債			
應付貿易款項	15	121,376	31,266
其他應付款項、應計費用及已收按金		244,766	271,095
租賃負債		5,435	–
合約負債		94,802	102,626
應付一間聯營公司款項		151	151
借貸	16	789,363	477,968
可換股票據		–	104,051
應付稅項		1,459	2,608
流動負債總值		1,257,352	989,765

	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
流動資產淨值		<u>342,242</u>	<u>310,091</u>
資產總值減流動負債		<u>1,481,680</u>	<u>1,647,786</u>
非流動負債			
租賃負債		5,447	–
已收按金		2,436	2,562
借貸	16	624,374	483,732
遞延稅項負債		<u>151,786</u>	<u>156,537</u>
非流動負債總值		<u>784,043</u>	<u>642,831</u>
資產淨值		<u>697,637</u>	<u>1,004,955</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		35,688	35,688
儲備		<u>661,949</u>	<u>969,267</u>
權益總值		<u>697,637</u>	<u>1,004,955</u>

1. 公司資料

金奧國際股份有限公司(前稱為九號運通有限公司) (「**本公司**」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

根據2020年1月15日通過之特別決議案及百慕達公司註冊處授出之批准，自2020年2月5日起，本公司之英文名稱由「Nine Express Limited」更改為「KEYNE LTD」以及採納新中文名稱「金奧國際股份有限公司」(僅供識別)以取代本公司現有之中文第二名稱「九號運通有限公司」。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。

2. 編製基準

該等未經審核綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(為包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)而編製。該等未經審核綜合財務報表亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文及香港公司條例之披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。初次應用該等與本集團有關之發展所引致並已於該等未經審核綜合財務報表內反映之當前及過往會計期間任何會計政策變動之資料載於附註3。

於2019年12月31日，本集團錄得累計虧損1,948,332,000港元(未經審核)(2018年：1,743,479,000港元(經審核))，經營活動之現金流出淨額為574,054,000港元(未經審核)(2018年：124,328,000港元(經審核))。於同日，本集團借貸總額為1,413,737,000港元(未經審核)(2018年：961,700,000港元(經審核))，其中即期借貸為789,363,000港元(未經審核)(2018年：477,968,000港元(經審核))，現金及現金等值項目則為2,683,000港元(未經審核)(2018年：5,847,000港元(經審核))，而受限制銀行存款為11,026,000港元(未經審核)(2018年：8,563,000港元(經審核))。

於2019年12月31日，本金總額為614,357,000港元(未經審核)之借貸中有本金額為235,382,000港元(未經審核)及應付利息金額為11,414,000港元(未經審核)之若干借貸(「逾期借貸」)逾期未付。於2019年12月31日，所有本金總額614,357,000港元(未經審核)須於一年內全數到期應付，且須於貸款人要求時立即償還。

於2019年12月31日後，本集團已分別償還逾期借貸之本金164,268,000港元(未經審核)及利息5,462,000港元(未經審核)。本集團亦與一名貸款人簽訂經修訂還款協議，將逾期借貸中一筆本金155,740,000港元(未經審核)之償還日期自2019年11月及12月延遲至2020年2月及3月(附註16(x))。本集團正與上述所有貸款人積極磋商，以重續及延長於本公佈日期仍逾期未付之本金合共450,089,000港元(未經審核)及利息合共15,960,000港元(未經審核)之還款，且董事有信心將能適時達成有關協議。

由於採取上述措施，管理層相信本金及利息延遲償還之相關借貸之貸款人不會行使其權利要求立即還款。管理層亦相信，交叉違約借貸之貸款人不會根據交叉違約條文行使其權利要求立即還款。

以上所有情況表明存在重大不確定因素，可能使本集團之持續經營能力受到嚴重質疑。

鑒於此狀況，本公司董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續進行經營時，已充分考慮本集團之未來流動資金與表現及其可獲得之融資來源。本集團已採取若干措施減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正與多家金融機構磋商並尋找各種融資選擇，為本集團於可見未來之營運資金及承擔撥付款項。於年底後至本公佈日期，已成功籌得本金總額為368,756,000港元(未經審核)之貸款；
- (ii) 本集團已加快發展中物業及竣工物業之預售及銷售步伐。湘潭項目物業預計於2020年進一步帶來龐大銷售額。整體而言，本集團預期於取得預售許可證後自2020年第二季度開始逐步推出一個大型項目；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施，透過人力資源優化、管理層薪酬調整及資本開支管控等多種渠道控制行政費用。

董事(包括審核委員會成員)已審閱由管理層制定之本集團現金流預測。現金流預測涵蓋自2019年12月31日起計十八個月期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將備有充裕營運資金，足以撥付其於2019年12月31日起計十二個月期間之經營所需及履行其到期財務責任。故此，董事信納按持續經營基準編撰未經審核綜合財務報表實為適宜。

雖有上文所述，但本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否維持持續經營，將取決於本集團透過以下渠道獲得充足融資及經營現金流之能力：

- (i) 就(a)計劃於2020年償還(無論按原協議或現有協議)；(b)因本集團未於計劃還款日期或之前償還本金或利息而於2019年12月31日逾期未付；及(c)於2020年成為或可能成為逾期之借貸而言，成功與貸款人進行磋商，從而重續或延長還款至2020年以後；
- (ii) 於需要時成功獲得額外之新融資來源；
- (iii) 成功加快發展中物業及竣工物業之預售及銷售步伐，並控制成本及資本開支，以產生充足現金流入淨額；及
- (iv) 成功與本集團當前貸款人維持良好關係，使有關貸款人不會採取任何措施要求立即償還違約借貸，包括附帶交叉違約條款之借貸。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法維持持續經營並須作出調整，分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、就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重新分類為流動資產及流動負債。該等未經審核綜合財務報表內未有反映相關調整之影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

3.1 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈的下列新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則與本集團業務相關，並就本集團於2019年1月1日開始之年度期間之未經審核綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年之年度改進
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對當前及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「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」連同三項詮釋(即香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式之交易實質」)。香港財務報告準則第16號採用經修訂追溯法應用，而採納香港財務報告準則第16號之累計影響於權益中確認為對當期權益期初結餘之調整，且並無對過往期間予以重列。

對於首次應用之日存續之合約，本集團選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號之租賃定義，故並無對先前根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號並非識別為租賃之安排應用香港財務報告準則第16號。

在計量於首次應用香港財務報告準則第16號日期(即2019年1月1日)存續之經營租賃之使用權資產時，本集團選擇將初始直接成本剔除在外。於該日，本集團亦選擇按相當於就過渡至該準則當日存在之任何預付或應計租賃付款調整後之租賃負債之金額計量使用權資產。於過渡時計入「其他應收款項」之可收回已付租賃按金之貼現影響被視作額外租賃付款，並調整至相應使用權資產成本。本集團已就本集團為承租人之租賃土地確認預付租賃款項。除全部結餘現呈列為非流動資產項下之「土地使用權」外，應用香港財務報告準則第16號對該等資產並無影響。

本集團並無於首次應用當日對使用權資產作出減值檢討，而是倚賴其於緊接首次應用香港財務報告準則第16號日期之前關於租賃是否屬虧損性之過往評估。

於過渡至該準則時，就先前入賬列為經營租賃且剩餘租期少於12個月之租賃及低價值資產租賃，本集團應用選擇豁免，並無確認使用權資產，而於剩餘租期內按直線基準將租賃開支入賬。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債所應用之加權平均遞增借貸利率為9.10%。

於2018年12月31日之經營租賃承擔總額與於2019年1月1日確認之租賃負債對賬如下：

	千港元 (未經審核)
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔總額	6,238
確認豁免：	
— 低價值資產租賃	(172)
— 剩餘租期少於12個月之租賃	(647)
	<hr/>
未貼現經營租賃負債	5,419
採用2019年1月1日遞增借貸利率貼現	(775)
	<hr/>
於2019年1月1日根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債總額	4,644
	<hr/> <hr/>
分類為：	
流動租賃負債	1,584
非流動租賃負債	3,060
	<hr/>
	4,644
	<hr/> <hr/>

過渡至香港財務報告準則第16號之總影響

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於2019年1月1日的未經審核綜合財務狀況表的影響：

	千港元 (未經審核)
使用權資產(非流動資產)增加	4,761
計入其他應收款項之已付租賃按金(非流動資產)減少	(117)
租賃負債(非流動負債)增加	3,060
租賃負債(流動負債)增加	1,584
	<hr/> <hr/>

於2019年1月1日確認的使用權資產及租賃負債指本集團所租賃的磋商租期為三年的一處辦公室物業。

3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於授權本公佈日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則為已頒佈但未生效，而本集團並無提前採納有關準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ⁴
香港會計準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 生效日期待定

⁴ 對收購日期為2020年1月1日或之後開始之首個年度期間首日或之後日期之業務合併及資產收購生效

董事預期，所有有關規定將會於其生效日期或之後開始的首個期間納入本集團會計政策。預期新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團未經審核綜合財務報表並無重大影響。

4. 分部資料

就管理而言，本集團現由三個(2018年：五個)業務單位—物業租務、物業和酒店發展以及集中供熱所組成。

於本年度，兩個經營分部(電影發行及授權使用以及電影菲林沖印)已終止經營。所呈報分部資料並無包含該等已終止經營業務之任何金額，有關詳情載於附註10。

管理層獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利／(虧損)進行評估，即計量經調整除所得稅前溢利／(虧損)。計量除所得稅前溢利／(虧損)時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利／(虧損)所採用者一致，惟融資收入、融資成本以及總部及公司開支及若干其他收入則不包含於該計量。

分部資產並無包括受限制銀行存款、現金及現金等值項目、按公平值列入損益(「按公平值列入損益」)之金融資產及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃作為整體管理。

分部負債並無包括可換股票據以及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃作為整體管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考按當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

截至2019年12月31日止年度

	物業租務 千港元 (未經審核)	物業及 酒店發展 千港元 (未經審核)	集中供熱 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
分部收益：				
按收益確認時間分類之				
來自客戶合約之外部收益				
— 某一時間點	—	23,313	—	23,313
來自其他來源之外部收益	16,606	—	—	16,606
	<u>16,606</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,606</u>
收益總計	<u>16,606</u>	<u>23,313</u>	<u>—</u>	<u>39,919</u>
分部業績	<u>(15,676)</u>	<u>(47,722)</u>	<u>(130,457)</u>	<u>(193,855)</u>
未分配公司支出				(1,600)
融資收入				174
融資成本				<u>(96,076)</u>
除所得稅前虧損				(291,357)
所得稅抵免				<u>1,653</u>
來自持續經營業務之年度虧損				<u>(289,704)</u>

於2019年12月31日

	物業租務 千港元 (未經審核)	物業及 酒店發展 千港元 (未經審核)	集中供熱 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
資產及負債：					
分部資產	<u>234,896</u>	<u>1,972,799</u>	<u>-</u>	<u>23,548</u>	<u>2,231,243</u>
分部負債	<u>67,647</u>	<u>1,244,312</u>	<u>-</u>	<u>729,436</u>	<u>2,041,395</u>
於聯營公司之投資	<u>216,328</u>	<u>-</u>	<u>291,461</u>	<u>-</u>	<u>507,789</u>
其他分部資料：					
資本開支					
—自有資產	-	34,577	-	37	34,614
—使用權資產	4,761	-	-	11,177	15,938
折舊					
—自有資產	299	155	-	449	903
—使用權資產	1,752	-	-	3,326	5,078
發展中物業撇減	-	33,059	-	-	33,059
投資物業之公允值虧損	14,060	-	-	-	14,060
於一間聯營公司投資之 減值虧損	-	-	133,033	-	133,033
應佔聯營公司溢利	-	-	2,584	-	2,584

截至2018年12月31日止年度

	物業租務 千港元 (經審核) (經重列)	物業及 酒店發展 千港元 (經審核) (經重列)	集中供熱 千港元 (經審核) (經重列)	總計 千港元 (經審核) (經重列)
分部收益：				
按收益確認時間分類之				
來自客戶合約之外部收益				
— 某一時間點	—	60,147	—	60,147
來自其他來源之外部收益	19,688	—	—	19,688
	<u>19,688</u>	<u>60,147</u>	<u>—</u>	<u>79,835</u>
收益總計	<u>19,688</u>	<u>60,147</u>	<u>—</u>	<u>79,835</u>
分部業績	<u>4,028</u>	<u>(45,693)</u>	<u>(223,467)</u>	<u>(265,132)</u>
未分配公司支出				(39,192)
融資收入				93
融資成本				<u>(48,611)</u>
除所得稅前虧損				(352,842)
所得稅支出				<u>(634)</u>
來自持續經營業務之年度虧損				<u>(353,476)</u>

於2018年12月31日

	物業租務 千港元 (經審核) (經重列)	電影發行及 授權使用 千港元 (經審核) (經重列)	電影菲林 沖印 千港元 (經審核) (經重列)	物業及 酒店發展 千港元 (經審核) (經重列)	集中供熱 千港元 (經審核) (經重列)	未分配 千港元 (經審核) (經重列)	總計 千港元 (經審核) (經重列)
資產及負債：							
分部資產	<u>270,032</u>	<u>128</u>	<u>1,008</u>	<u>1,487,051</u>	<u>-</u>	<u>241,015</u>	<u>1,999,234</u>
分部負債	<u>54,622</u>	<u>7,455</u>	<u>477</u>	<u>793,081</u>	<u>-</u>	<u>776,961</u>	<u>1,632,596</u>
於聯營公司之投資	<u>216,327</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>421,990</u>	<u>-</u>	<u>638,317</u>
其他分部資料：							
資本開支	1,647	-	-	240,219	-	561	242,427
折舊	802	-	-	102	-	1,174	2,078
發展中物業撤減	-	-	-	32,310	-	-	32,310
於一間聯營公司投資之 減值虧損	-	-	-	-	226,023	-	226,023
應佔聯營公司溢利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,564</u>	<u>-</u>	<u>2,564</u>

(a) 地區資料

2019年

	香港 千港元 (未經審核)	中國內地 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益	<u>27</u>	<u>39,892</u>	<u>39,919</u>
非流動資產	<u>9,600</u>	<u>1,129,838</u>	<u>1,139,438</u>
資本開支	<u>11,214</u>	<u>39,338</u>	<u>50,552</u>

2018年

	香港 千港元 (經審核) (經重列)	中國內地 千港元 (經審核) (經重列)	總計 千港元 (經審核) (經重列)
收益	—	79,835	79,835
非流動資產	3,512	1,334,183	1,337,695
資本開支	561	241,866	242,427

(b) 有關主要客戶之資料

本集團客戶基礎包括一名(2018年：一名)物業租務分部之客戶，與其之交易超過本集團總收益之10%。於截至2019年12月31日止年度，來自該名客戶之收益為約12,732,000港元(未經審核)(2018年：13,294,000港元(經審核))。

5. 來自持續經營業務之收益、其他收入及收益

收益乃指年內來自持續經營業務之物業銷售及已收及應收自投資物業之租金收入(減增值稅)之發票淨值。

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核) (經重列)
來自客戶合約之收益		
物業銷售	23,313	60,147
來自其他來源之收益		
物業租金收入	16,606	19,688
	39,919	79,835
其他收入及收益		
按公平值列入損益之金融資產之公平值收益	—	14,911
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)	13,839	(6)
其他	4,167	1,625
	18,006	16,530

6. 融資成本－淨值

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行借貸利息	24,112	31,191
其他借貸利息	101,413	42,500
可換股票據之利息	5,555	14,123
租賃負債之融資費用	1,078	—
外匯匯兌差額，淨值	(1,498)	3,710
	<u>130,660</u>	<u>91,524</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(34,584)</u>	<u>(42,913)</u>
融資成本總值	<u>96,076</u>	<u>48,611</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	<u>(174)</u>	<u>(93)</u>
融資收入總值	<u>(174)</u>	<u>(93)</u>
融資成本－淨值	<u>95,902</u>	<u>48,518</u>

7. 來自持續經營業務按性質分類之開支

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核) (經重列)
僱員福利支出(不包括董事酬金)：		
工資及薪金	16,111	17,878
退休金成本—定額供款計劃及社會保障成本	809	1,600
	<u>16,920</u>	<u>19,478</u>
租賃費用：		
經營租賃項下持有的樓宇	—	4,185
於初次應用香港財務報告準則第16號時租期 少於12個月的短期租賃	614	—
低價值資產租賃	290	—
	<u>904</u>	<u>4,185</u>
總租賃費用	<u>904</u>	<u>4,185</u>
折舊：		
自有資產	903	2,105
使用權資產 [^]	4,580	—
	<u>5,483</u>	<u>2,105</u>
總折舊	<u>5,483</u>	<u>2,105</u>
董事酬金(不包括以股份為基礎的付款)	4,187	4,096
核數師酬金	1,931	1,661
出售物業之成本*	23,313	59,981
產生租金收入之投資物業之直接經營開支*	2,630	3,078
專業費用	5,859	8,370
銷售及營銷支出	3,222	793
其他	9,341	9,735
	<u>73,790</u>	<u>113,482</u>
總銷售成本、行政支出以及銷售及營銷支出	<u>73,790</u>	<u>113,482</u>

* 本年度出售物業之成本及產生租金收入之投資物業之直接經營開支計入未經審核綜合損益表之「銷售成本」中。

[^] 由於一項使用權資產為本集團提供予其僱員之員工住房，故該使用權資產折舊約498,000港元計入「工資及薪金」中。

8. 持續經營業務之所得稅(抵免)／支出

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核) (經重列)
即期稅項－中國 年內支出／(抵免)	91	(6)
遞延稅項	<u>(1,744)</u>	<u>640</u>
稅項(抵免)／開支總額	<u><u>(1,653)</u></u>	<u><u>634</u></u>

9. 股息

於截至2019年及2018年12月31日止年度內，並無派付或擬派付任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

10. 已終止經營業務

根據日期為2019年4月29日之買賣協議，本集團已出售Mandarin International Motion Picture Holdings Limited (該公司從事本集團電影發行及授權使用以及電影菲林沖印業務)之全部已發行股本，代價為2,430,000港元(未經審核)。出售事項已於2019年4月29日完成。

誠如附註4所披露，電影發行及授權使用以及電影菲林沖印之業績於截至2019年12月31日止年度之未經審核綜合損益表及截至2018年12月31日止年度之綜合損益表(經重列)中列賬作已終止經營業務。

計入未經審核綜合損益表之來自已終止經營業務(即電影發行及授權使用以及電影菲林沖印)之年內溢利／(虧損)載列如下。未經審核綜合損益表之比較數字乃經重列以將電影發行及授權使用以及電影菲林沖印之業績重新呈列為已終止經營業務。

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核) (經重列)
收益	1,479	1,974
銷售成本	<u>(685)</u>	<u>(1,404)</u>
毛利	794	570
其他收入及收益	90	53
行政支出	<u>(123)</u>	<u>(1,232)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	761	(609)
所得稅(支出)／抵免	<u>(7)</u>	<u>30</u>
來自已終止經營業務之年度溢利／(虧損)	<u><u>754</u></u>	<u><u>(579)</u></u>

年內，已終止經營業務就本集團經營活動支付現金流量1,422,000港元(2018年：13,000港元)，就投資活動支付現金流量零港元(2018年：零港元)及就融資活動貢獻現金流量258,000港元(2018年：247,000港元)。

來自已終止經營業務之年度溢利／(虧損)乃於扣除下列各項後得出：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
核數師酬金	<u><u>35</u></u>	<u><u>299</u></u>

根據適用上市規則及公司條例所披露截至2019年及2018年止年度之董事及主要行政人員之酬金為零港元。

11. 每股虧損

(a) 基本

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核) (經重列)
虧損數字計算如下：		
本公司擁有人應佔之年度虧損	(288,950)	(354,055)
減：本公司擁有人應佔來自已終止經營 業務之年度(溢利)／虧損	<u>(754)</u>	<u>579</u>
為計算來自持續經營業務每股基本 虧損之虧損	<u><u>(289,704)</u></u>	<u><u>(353,476)</u></u>
股份數目 (千股)		
	2019年 (未經審核)	2018年 (經審核)
為計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u><u>3,568,791</u></u>	<u><u>3,267,541</u></u>

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核) (經重列)
為計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔之年度虧損	<u>(288,950)</u>	<u>(354,055)</u>

來自己終止經營業務

已終止經營業務之每股基本盈利為每股0.02港仙(未經審核)(2018年：每股基本虧損：每股0.02港仙(經審核及經重列))，乃根據本公司擁有人應佔來自己終止經營業務之年度溢利754,000港元(未經審核)(2018年：年度虧損579,000港元(經審核及經重列))以及上文詳述之每股基本虧損之分母計算得出。

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。截至2019年及2018年12月31日止年度，本公司有兩類可攤薄的潛在普通股：期權及可換股票據。

就期權而言，根據未行時期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。由於本公司授出之期權的行使價高於本公司股份於截至2019年及2018年12月31日止年度的年均年度市價，故未行時期權對每股虧損並無攤薄影響。因此，截至2019年及2018年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

截至2019年及2018年12月31日止年度，假設可換股票據已獲兌換為普通股及虧損淨額已予以調整以對銷利息開支(扣除稅項影響)。由於假設獲兌換之可換股票據所產生之具潛力普通股於截至2019年及2018年12月31日止年度具有反攤薄效應，故計算每股攤薄虧損時並無計入該等普通股。於2019年9月30日，可換股票據因未能履行溢利保證而予以註銷。

12. 於一間聯營公司投資之減值虧損

就減值評估而言，本集團基於應估預期將由偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)產生之估計未來現金流量(包括來自該聯營公司營運之現金流量及最終出售該項投資之所得款項)現值對該聯營公司之可收回金額進行估計。截至2019年12月31日止年度，由於下文所述之進一步延遲管道建設，133,033,000港元(未經審核)(2018年：226,023,000港元(經審核))之減值虧損已於未經審核綜合損益表內確認。所採用稅前貼現率為16.4%(未經審核)(2018年：19.1%(經審核))。

由於管道建設延期，加上當地及中央政府一直延後公開發佈長安濱海新區之「粵港澳大灣區開發計劃綱要」以及大灣區計劃尚待中國當地及中央政府機構發佈，財務預測(尤其是偉恆發展之資本開支計劃)已由2019年12月31日至2020年12月31日止期間進一步延遲至2020年12月31日至2022年12月31日止期間。因此，偉恆發展之收益預測相應延遲。偉恆發展集團管理層已修訂偉恆發展財務預測以達致更好反映行業前景之更保守估計。

於偉恆發展之投資已計入「集中供熱」分部。

13. 應收貿易款項及租金

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
應收貿易款項	—	149
減：預期信貸虧損撥備	—	(69)
應收貿易款項—淨值	—	80
應收租金	15,520	15,341
減：預期信貸虧損撥備	(8,345)	(5,236)
應收租金—淨值	7,175	10,105
	7,175	10,185

應收貿易款項及租金之賬面值與其公平值相若。

本集團一般給予其貿易客戶介乎90至120日之信貸期。於接納任何新客戶前，本集團會應用內部信貸評級方法評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。賦予客戶之信貸限額會進行定期檢討。

於報告期末，應收貿易款項按發票日期為基準及扣除預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備後之賬齡分析如下：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
0至90日	—	80
	<u>—</u>	<u>80</u>

應收貿易款項之預期信貸虧損撥備變動如下：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
於1月1日	69	69
於出售附屬公司時撤銷	(69)	—
於12月31日	<u>—</u>	<u>69</u>

應收租金之預期信貸虧損撥備變動如下：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
於1月1日	5,236	—
年內已確認預期信貸虧損撥備	3,255	5,443
匯兌調整	(146)	(207)
於12月31日	<u>8,345</u>	<u>5,236</u>

14. 預付款項及其他應收款項

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
其他預付款項	27,763	23,571
其他應收款項	6,992	10,223
公用事業及其他按金	2,572	2,910
	<u>37,327</u>	<u>36,704</u>
減：流動部分	(36,056)	(35,259)
	<u>1,271</u>	<u>1,445</u>
非流動部分		

15. 應付貿易款項

於2019年12月31日，應付貿易款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
0至90日	117,823	29,590
91至180日	150	5
181至365日	1,986	974
1年以上	1,417	697
	<u>121,376</u>	<u>31,266</u>

16. 借貸

	到期日	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註i)	按要求	–	178
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2021年4月	53,642	43,396
受託銀行借貸－有抵押(附註iii)	2020年7月	164,268	74,007
其他借貸－有抵押(附註iv)	2021年1月	294,349	32,903
銀行借貸－有抵押(附註v)	2019年9月	–	171
銀行透支－有抵押(附註vi)	按要求	–	2,985
有關連人士／前股東借貸－無抵押 (附註vii)	2020年2月	13,500	13,500
其他借貸－無抵押(附註viii)	按要求	38,595	14,264
其他借貸－無抵押(附註ix)	按要求	–	490
其他借貸－無抵押(附註x)	2019年11月及 12月	155,740	257,844
其他借貸－無抵押(附註xi)	2022年5月及6月	52,520	–
其他借貸－無抵押(附註xii)	2020年3月	3,841	–
其他借貸－無抵押(附註xiii)	2020年6月	12,908	38,230
		789,363	477,968
非流動負債			
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2021年4月	64,535	100,961
受託銀行借貸－有抵押(附註iii)	2020年7月	–	119,549
其他借貸－有抵押(附註iv)	2021年1月	–	263,222
其他借貸－有抵押(附註xi)	2022年5月及6月	559,839	–
		624,374	483,732
		1,413,737	961,700

本集團之借貸須於下列期間償還：

	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (經審核)
一年內或按要求	789,363	477,968
一至二年	64,535	208,027
二至五年	559,839	275,705
	1,413,737	961,700

附註：

- (i) 於2019年12月31日，本集團已全數償還銀行借貸，抵押亦相應解除。於2018年12月31日，本集團之銀行借貸178,000港元(經審核)以賬面淨額為618,000港元(經審核)之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1.5%的年利率計息。
- (ii) 於2019年12月31日，本集團之銀行借貸118,177,000港元(未經審核)(2018年：144,357,000港元(經審核))以本集團賬面淨額分別為56,630,000港元(未經審核)(2018年：65,542,000港元(經審核))及337,779,000港元(未經審核)(2018年：369,893,000港元(經審核))的土地使用權及在建工程作抵押。根據償還條款，銀行借貸須於2016年至2021年期間內分期償還。該等銀行借貸按中國人民銀行就金融機構授予之五年期以上貸款所釐定基準利率的年利率(2018年：相同)計息。
- (iii) 於2019年12月31日，本集團之受託銀行借貸164,268,000港元(未經審核)(2018年：193,556,000港元(經審核))以本集團賬面淨額為443,884,000港元(未經審核)(2018年：452,273,000港元(經審核))之發展中物業作抵押。根據償還條款，受託銀行借貸原定須於2017年至2020年期間內分期償還。該等受託銀行借貸按9%的年利率(2018年：相同)計息。於2019年12月31日，本金額46,937,000港元(未經審核)已逾期。該等借貸於報告期間後於2020年1月已全數償還。
- (iv) 於2019年12月31日，本集團之其他借貸294,349,000港元(未經審核)(2018年：296,125,000港元(經審核))按年利率8%(2018年：相同)計息，並原定須於2018年至2021年期間分期償還。其他借貸包括本金額為228,938,000港元(2018年：263,222,000港元)原定於2020年12月31日後到期之借貸，而鑒於附註2所述事項，該等借貸於2019年12月31日重新分類為流動負債。

管理層估計，經採取附註2所載措施及努力確保不會進一步延遲償還本金及利息，該等重新分類之其他借貸之還款日期可能恢復其原定的還款日期(均於2020年12月31日之後)。

其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：

- (a) 於耀田有限公司及鵬豐國際有限公司等本集團三家附屬公司之股權；
- (b) 對於本公司主要股東Keyne Holdings Limited所擁有本公司2,010,501,197股(2018年：1,512,351,197股)股份之第一固定抵押。該公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)；
- (c) 一個銀行賬戶之固定抵押；
- (d) 由三家關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太置業有限公司及南京金高房地產開發有限公司。該等公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；及

- (e) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。
- (v) 於2019年12月31日，本集團已全數償還銀行借貸，抵押亦相應解除。於2018年12月31日，本集團之銀行借貸171,000港元(經審核)按浮動年利率4.3%計息。銀行借貸由本集團銀行存款228,000港元(經審核)抵押。
- (vi) 於2019年12月31日，本集團之銀行透支已悉數償還，抵押亦相應解除。於2018年12月31日，本集團之銀行透支2,985,000港元(經審核)乃以賬面淨額618,000港元(經審核)之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1%之浮動年利率計息。
- (vii) 於2019年12月31日，本集團來自有關連人士之借貸13,500,000港元(未經審核)為無抵押及免息，乃由一名前任股東透過貸款出讓契據轉讓。於2018年12月31日，本集團之前任股東借貸為無抵押及免息。於報告期間後，有關借貸的到期日由2020年2月延長至2020年5月。
- (viii) 於2019年及2018年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。
- (ix) 於2019年12月31日，本集團之其他借貸已悉數償還。於2018年12月31日，本集團之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。
- (x) 於2019年12月31日，本集團之其他借貸155,740,000港元(未經審核)(2018年：257,844,000港元(經審核))為無抵押、按年利率5%計息(2018年：年利率5%至10%)，並分別於2019年11月及12月償還(2018年：於2019年3月、11月及12月償還)。於報告期間後，其他借貸之到期日延長至2020年2月及3月，按年利率15%計息。

其他借貸乃由以下各項擔保：

- (a) 本公司控股股東朱柏衡先生、本公司董事錢凌玲女士及錢凌玲女士之配偶朱彼得先生簽署之個人擔保(2018年：本公司控股股東朱柏衡先生、本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生及本公司董事張立先生簽署之個人擔保)；及
- (b) 由上海金大地投資有限公司簽訂之公司擔保。該公司之控股股東為朱柏衡先生(本公司之控股股東)。
- (xi) 於2019年12月31日，本集團之其他借貸612,359,000港元(未經審核)乃按年利率12%計息，並將於2020年5月至2022年6月期間內分期償還。

其他借貸以下列各項抵押及擔保：

- (a) 賬面淨額為1,006,735,000港元(未經審核)之若干發展中物業；
- (b) 關聯公司揚州亞太置業有限公司簽署之公司擔保。該公司之最終控股股東為本公司控股股東朱柏衡先生；及

- (c) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。
- (xii) 於2019年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須於2020年3月31日或之前償還。
- (xiii) 於2019年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸按年利率5%計息、無抵押及須於2020年6月償還。於2018年12月31日，本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。

17. 或然負債

根據國家稅務局(「**國稅局**」)國稅函第698號文及國稅局公告[2015年]7號(「**7號公告**」)，本集團於截至2016年12月31日止年度收購偉恆發展49%股權(附註12)導致間接收購偉恆發展於中國之多家附屬公司，包括東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司。有關安排被中國稅務機構重新定義為直接轉讓，而所產生之資本收益將須繳納中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)。本集團應作為企業所得稅預扣代理及於訂立股權轉讓協議日期後30日內向中國稅務機構匯報間接股權轉讓(並結清企業所得稅(倘適用))。

倘本集團未能履行其預扣責任且聯天國際有限公司(「**賣方**」)並無繳納企業所得稅，則中國稅務機構將要求賣方繳納企業所得稅，並對本集團施加相當於未繳企業所得稅50%至三倍之處罰。倘本集團主動向中國稅務機構匯報間接轉讓，則上述處罰可予解除。

本公司已扣留應付予賣方之款項60,000,000港元作為預扣企業所得稅款額，並已進一步作出企業所得稅撥備28,200,000港元，但仍未向中國稅務機構匯報有關交易或繳納企業所得稅。經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行預扣責任，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

根據本公司、賣方及擔保人(即鄭岳輝先生(「**擔保人C**」)及李銳光先生(「**擔保人L**」))於2015年11月16日訂立之買賣協議，賣方負責根據相關中國稅法及法規申報及結算間接股權轉讓所產生之企業所得稅。倘賣方未能對間接股權轉讓作出匯報及繳納企業所得稅，則賣方須向本公司作出補償。此外，透過本公司、賣方及擔保人於2016年3月30日訂立之稅務彌償保證契據，有關安排獲進一步正式簽署。因此，董事認為，仍擁有偉恆發展51%股權之賣方會主動向中國稅務機構匯報及繳納企業所得稅，以及就對本集團施加之任何處罰(如有)補償本集團。董事認為，未來不可能就上述處罰向本集團提出申索。

除上述者外，本集團於2019年及2018年12月31日並無重大或然負債。

管理層討論及分析

於回顧年度，本集團繼續專注於(i)湖南省湘潭的物業及酒店發展(「湘潭項目」)、(ii)四川省成都的物業租務(「成都項目」)、(iii)電影發行及沖印業務，以及(iv)投資集中供熱業務。

財務摘要

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得收益約39,919,000港元(2018年：79,835,000港元)。物業租金收入減少至約16,606,000港元(2018年：19,688,000港元)，乃由於報告期內來自一名租戶之租金收入未獲確認所致。物業銷售收入為總收益貢獻約23,313,000港元(2018年：60,147,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為288,950,000港元(2018年：354,055,000港元)。每股基本虧損約為8.10港仙(2018年：10.84港仙)。董事局不建議就截至2019年12月31日止年度派付股息(2018年：無)。於2019年12月31日，現金及現金等值項目約為2,683,000港元(2018年：5,847,000港元)。

業務回顧

(i) 湘潭項目

湘潭項目位於湖南湘潭九華經濟發展區，佔地面積325,989平方米，用以發展五星級酒店及低密度住宅單位。

隨著近幾年基建工程不斷發展及投入營運，例如長沙機場與長沙市核心區之間的磁懸浮列車及跨越湖南長沙、湘潭及株洲等主要城市的城際鐵路，使得該等核心城市與周邊地區組成便利生活圈。

於回顧年度，本集團已確認收益約23,313,000港元(2018年：60,147,000港元)，並已於年內交付予客戶。若干已預售但未交付予客戶的聯排別墅將於其後財政期間確認。此外，於報告期內，本集團已預售若干面積的獨棟別墅。本集團目前正在進行綠化、園境設計及道路修建工程。本集團將於2020年交付獨棟別墅予客戶，預計預售所得款項將帶來更大額度的現金流入，進而強化本集團的財務狀況。

於2019年，本集團已完成兩棟高層公寓的基建工程及計劃於2020年取得相關預售許可證。展望來年，本集團將加快建設第一期餘下的物業開發，包括購物商場若干區域的樓宇興建及專注於高層公寓，可售面積合共約194,000平方米，待該區竣工後再全力推進第二期擴建計劃，以配合湘潭市房地產市場需求。

(ii) 成都項目

截至2019年12月31日止年度，本集團位處中國四川成都金牛區永陵路19號且持作商業用途的的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，成為本集團主要及穩定的收入來源，物業租賃於截至2019年12月31日止年度錄得收入約16,606,000港元(2018年：19,688,000港元)。租金收入減少乃主要由於一名KTV租戶未支付租金所致，本集團已採取法律措施向該拖欠租金租戶申索未支付租金及非法佔用費用。本集團已取得一審勝訴，且中國成都市人民法院已作出判決。

(iii) 電影發行及沖印業務

截至2019年12月31日止年度，電影發行及沖印業務錄得收益約1,479,000港元(2018年：1,974,000港元)。本集團已與賣方簽訂買賣協議以出售集團旗下若干附屬公司，當中主要包括電影發行及沖印業務。於2019年4月29日出售事項完成後，本集團不再從事電影發行及沖印業務。於報告期內，本集團錄得出售附屬公司(包括電影發行及沖印業務)收益約6,084,000港元。

(iv) 集中供熱業務

於2019年12月31日，已進行獨立估值以釐定偉恆發展有限公司(「偉恆發展」) 49%股權之可收回金額，以遵循香港會計準則第36號評估是否存在減值跡象。可收回金額釐定為約291,461,000港元(2018年：421,990,000港元)，佔本集團總資產約為2,739,032,000港元(2018年：2,637,551,000港元)之約10.6%(2018年：16%)。偉恆發展之管理層採用「收入法」之「貼現現金流量法」作為估值方法。

於估值過程中主要數據使用：(i)五年財政期間(2018年：相同)偉恆發展經批核預算未來現金流；(ii)稅前貼現率16.4%(2018年：19.1%)；及(iii)終端增長率3%(2018年：相同)。

本集團目前透過約4.6公里(2018年：相同)的蒸汽輸送管道為虎門鎮約35(2018年：30)名活躍客戶供汽。於報告期內，集中供熱業務為偉恆發展帶來收益約45,234,000港元(2018年：43,958,000港元)，較上一報告期間增加2.9%。然而，由於長安鎮管道鋪設計劃持續延期，加上中央及當地政府一直延後公開發佈長安濱海新區的「粵港澳大灣區開發計劃綱要」及大灣區計劃，長安鎮的業務計劃因此等不確定因素進一步延遲及暫停。

根據獨立估值，董事注意到有關投資發生減值跡象，可收回金額約為291,461,000港元，低於投資之賬面值約424,494,000港元，董事考慮就此投資確認減值虧損約133,033,000港元。減值乃主要由於以下因素所致：i)偉恆發展集團之長安鎮業務計劃因不確定因素進一步延遲及暫停，從而對偉恆發展集團之財務預測造成影響；及ii)偉恆發展集團之資本投資計劃並未按計劃進行。

因此，除資本投資計劃延期外，中央及當地政府亦一直延後公開發佈長安濱海新區之「粵港澳大灣區開發計劃綱要」，且中國中央及當地政府尚未如期公佈大灣區計劃。

基於上述原因，偉恆發展之財務預測(特別是資本開支(「資本開支」)計劃)已從2019年12月31日至2020年12月31日期間，進一步延遲至2020年12月31日至2022年12月31日期間，因此偉恆發展之收益預測亦相應延遲，且對比2019年估值與2018年估值，收益預測有所下降。偉恆發展集團管理層隨後修訂偉恆發展於2019年12月31日之財務預測，以得出更為審慎之估計，更好地反映行業前景。由於偉恆發展之收益預測下降，偉恆發展之已售貨品成本、管理開支、營業稅及附加費以及員工開支相應減少。

附註：本管理層討論及分析一節項下之截至2019年12月31日止年度之所有數字均未經審核，而截至2018年12月31日止年度之比較數字乃經審核。

估值方法及採用估值方法之理由

於應用收入法對偉恆發展49%股權之公平值進行估值時，採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。貼現現金流量法將公司視為一個經營實體，主要注重分析經營實體於未來產生無負債現金流量之能力。無負債現金流量之定義為可投資於新業務或現有業務或分派予投資者(債務及權益投資者)之現金。收益、開支及再投資要求(即營運資金及資本開支)之合理預測構成估計公司可能自其現有業務產生未來無負債現金流量之基準。偉恆發展管理層提供截至2020年12月31日至2024年12月31日止各財政年度之財務預測。該等預測構成貼現現金流量分析之基準。貼現現金流量分析乃基於對偉恆發展49%股權進行估值所適用之關鍵定性因素、其經營所在地域之整體經濟前景以及與偉恆發展管理層所作討論及由偉恆發展管理層編製之預測。

預測期間內各年之無負債現金流量乃按加回經扣除稅息開支及影響現金流量之其他項目至純利計算。隨後加上非現金開支(如折舊及攤銷)，並扣除營運資金增量投資及資本開支，以上各項均由偉恆發展管理層提供。

除計算整個預測期間之無負債現金流量外，亦有必要計算本公司之終值，其反映預測期間結束時之總資本價值。終值乃應用戈登增長模型以長期增長率計算。預測自由現金流量(包括終值)乃按適當回報率或「貼現率」貼現至現值。

於釐定偉恆發展49%股權之公平值時，獨立估值師(「**估值師**」)乃基於應估偉恆發展預期產生之估計未來現金流量現值(包括偉恆發展於預測期間經營所得現金流量及終值)。除非另有說明，於估計標的資產之公平值時，估值師假設資產將根據相關會計文件維持持續經營。於估計本公司普通股權之公平值時，估值師主要依賴收入法(以貼現現金流量法形式)。

估值師於評估偉恆發展之公平值時參考香港會計準則第36號並採用收入法，當中於計量偉恆發展於2019年12月31日之公平值時採用五年財務預測。根據收入法，估值師採用貼現現金流量法將所有未來現金流量貼現至現值。

因此，評估採用公平值減出售成本(假設出售成本並不重大)作為現金產生單位之可收回金額。就年度財務報告而言，自截至2016年12月止年度起，偉恆發展49%股權之估值一貫應用貼現現金流量之估值方法。

貼現率

釐定偉恆發展49%股權之公平值所採用之稅前貼現率已由2018年12月31日進行估值時之19.1%降至2019年12月31日進行估值時之16.4%。對比多家可資比較公司，貼現率下降主要由於可資比較公司之資產負債率增加及可資比較公司之貝塔係數下降(摘自彭博社(Bloomberg))所致。

主要假設

2019年估值所採納之主要假設載列如下(其中包括)：

- 該估值主要基於偉恆發展管理層(「**管理層**」)所提供於截至2020年12月31日至2024年12月31日止年度期間之未來現金流量預測。所提供財務資料概述之預測乃屬合理，反映市場狀況及經濟基本面，並有望實現；
- 該估值所採納之預測乃依賴管理層提供之資料，包括但不限於收入、銷售成本、營業稅及附加費、行政開支及資本開支；
- 偉恆發展於2019年12月31日之未經審核管理賬目可合理反映其財務狀況，蓋因經審核財務賬目未可獲取；
- 管理層將按計劃經營及發展偉恆發展；

- 偉恆發展將挽留及擁有精幹之管理層、主要人員及技術員工以支持其持續經營；
- 已經或將會正式取得於偉恆發展經營或計劃經營所在地經營業務之所有相關法定批文及業務證書或牌照並可於屆滿時續新；
- 偉恆發展經營或計劃經營所在地之現行稅務法律不會發生重大變動及應繳稅率將維持不變及所有適用法律及法規將得到遵守；
- 偉恆發展經營或計劃經營所在地之政治、法律、經濟或財務狀況不會發生將對偉恆發展之收入及盈利能力造成不利影響之重大變動；及
- 偉恆發展經營所在地之利率及匯率不會與當前現行之利率及匯率存在重大差異。

根據本公司收到的2018財政年度偉恆發展及其附屬公司(統稱「**偉恆發展集團**」)的綜合財務報表，於2018財政年度歸屬於本公司的溢利淨值約為2,564,000港元，低於聯天國際有限公司(「**聯天**」)作出的2018財政年度保證金額112,700,000港元，差額約為110,136,000港元(「**差額金額**」)。根據買賣協議，就於2018財政年度未能履行溢利保證，本公司已於2019年5月31日註銷於2018財政年度以託管方式持有相同本金額的可換股票據，並向聯天歸還剩餘的於2018財政年度以託管方式持有的可換股票據。

融資活動

於2018年3月12日，本公司(作為發行人)與東海國際證券(香港)有限公司(作為配售代理人)、東海國際金融控股有限公司(「**東海金融**」)(作為認購人)以及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生、張立先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立配售及認購協議，據此本公司同意發行於2019年到期的15,000,000美元10厘優先有擔保無抵押票據(「**票據**」)，並以東海金融為受益人。本公司須於票據發行日期一週年當日贖回票據，贖回可根據配售及認購協議條款及票據條件進一步延長一年。於2019年3月12日，本公司透過發行承兌票據(附帶與票據類似之條款)悉數贖回票據，惟還款日期將於2019年6月11日到期，並按年利率15%計息。承兌票據已於報告期內悉數贖回。

於2018年11月27日，本公司(作為發行人)與東海金融(作為認購人)以及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立另一份認購協議，據此本公司同意發行本金總額為20,000,000美元(相當於約156,920,000港元)並以東海金融為受益人之第一期票據及第二期票據(「**第一期及第二期票據**」)。第一期及第二期票據將按5%之年利率計息，將分別於第一期及第二期票據交割日起364天到期。於2020年1月6日，東海金融與本公司訂立補充協議(其載有與第一期及第二期票據類似之條款)，將第一期及第二期票據之到期日分別自2019年11月及12月延長至2020年2月及3月，並按年利率15%計息。本集團現正與東海金融磋商進一步延長贖回日期。

於2018年3月26日，Grimston Limited(本公司全資附屬公司)作為賣方與Circle Prosper Limited作為買方訂立買賣協議，以按110,000,000港元之代價出售於昌盛中國有限公司之100%股本權益，昌盛中國有限公司實益擁有於GLC Special Situations Fund L.P.(「**GLC基金**」)之投資。是項出售已根據協議條款於2019年6月27日完成。

於2019年5月20日，本公司已取得中國華融資產管理股份有限公司(北京分公司)本金金額為440,259,000港元的借貸，並按同等金額償還其他借貸。

於2019年6月26日，本公司已取得中國華融資產管理股份有限公司(北京分公司)本金金額為192,897,000港元的借貸，並按同等金額償還其他借貸。

於2020年1月22日，本公司已取得中國華融資產管理股份有限公司(北京分公司)本金金額為368,756,000港元的借貸，及於2020年1月22日償還受託銀行借貸，包括償還本金164,268,000港元及利息5,462,000港元。

前景

回顧2019年，我國房地產市場運行的政策環境整體偏緊：中央政府聚焦房地產金融風險，堅持住房居住屬性，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，房地產行業資金定向監管全年保持從緊態勢。自2020年1月下旬以來，新冠肺炎疫情席捲全國，對我國經濟造成巨大衝擊，房地產業自然也無法置身事外。但是自2020年2月下旬開始，中國疫情基本得到控制，企業陸續復產復工，這為經濟的正常運轉奠定了一個非常堅實的基礎。受惠於疫情過後國家不斷出臺的拉動經濟增長的政策，本集團認為中國房地產市場於2020年將維持增長動力，因此，集團來年將繼續在夯實房地產開發主業的同時，將物業管理、商業、醫療和養老等領域作為重點發展和關注方向。

新的一年，集團將深耕長沙和湘潭房地產市場，加大對現有湘潭項目的開發力度，加快銷售，加快資金回流，緩解資金壓力。同時，為保證長期可持續發展，在土地儲備方面，本集團將積極在城市基本面較好的一、二線城市尋找收購土地、併購的機會。

受新冠疫情影響，絕大部分行業都面臨著前所未有的衝擊和挑戰，但醫療健康行業卻逆勢上揚，在抗擊疫情中發揮了其他行業無法替代的作用，也凸顯了其抗週期性的投資屬性和獨特的價值。在此背景下，本集團將立足自身地產開發優勢，探索地產+醫療模式，與國際知名醫療機構進行合作，引進國外運作成熟的社區醫療、Medical Mall、社區養老等模式，實現新的盈利增量。

2019年，集團集中供熱業務的供汽量持續提升，加上大灣區規劃的一步步落實、環保熱能業務與國家減排節能的發展方向一致，本集團對集中供熱業務的前景非常看好。2020年，本集團將加大資金投入，配合大灣區相關規劃，加快蒸汽輸送管道的鋪設工作，配合陸續出臺的嚴格監管政策。集團相信將有更多客戶投向具成本效益的蒸汽供熱，長遠而言能帶來持續性收益。

為進一步擴大業務規模，集團正積極加快收購步伐，以重點投資和發展旅遊、商業房地產及酒店項目。此外，集團亦計劃衝出中國市場，於海外物色優質資產作收購，務求進一步豐富集團的業務組合，並擴闊地域版圖。

受國內外多重因素影響，中國經濟短期發展難免經歷大幅衝擊，但支撐中國長期發展的基本面不變。而此次新冠疫情引發的思考與經驗，必將進一步推動中國改革進程，實現更高質的經濟發展。本集團將直面挑戰，抓住機遇，繼續保持務實審慎的態度，積極開拓新思路，以謀求跟高質量的新發展，推動盈利增長。

流動資金及財務資源

於2019年12月31日，本集團之流動資產淨額約為342,242,000港元(2018年：310,091,000港元)，流動資產約為1,599,594,000港元(2018年：1,299,856,000港元)及流動負債約為1,257,352,000港元(2018年：989,765,000港元)，流動比率約為1.27(2018年12月31日：1.31)。於2019年12月31日，本集團之現金及現金等值項目約為2,683,000港元(2018年：5,847,000港元)。

資本架構

於2019年12月31日，本集團權益總額約為697,637,000港元(2018年：1,004,955,000港元)。

借貸及銀行信貸以及本集團資產抵押

於2019年12月31日，本集團之尚未償還借貸及可換股票據約為1,413,737,000港元(2018年：1,065,751,000港元)。本集團之銀行借貸約118,177,000港元(2018年：144,357,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為56,630,000港元(2018年：65,542,000港元)及約為337,779,000港元(2018年：369,893,000港元)之土地使用權及在建工程作抵押。本集團於2019年12月31日之銀行借貸約164,268,000港元(2018年：193,556,000港元)乃以本集團賬面淨值約為443,884,000港元(2018年：452,273,000港元)之發展中物業作抵押。本集團之前股東借款約13,500,000港元於簽署出讓契據後轉讓予一名有關連人士，為無抵押。本集團其他借貸約55,344,000港元(2018年：52,984,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約155,740,000港元(2018年：257,844,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約為294,349,000港元(2018年：296,125,000港元)以本公司控股股東Keyne Holdings Limited(「Keyne」)及若干關聯方作出之股份押記以及本公司若干附屬公司及若干關聯方作出之股權質押作抵押。本集團之其他借貸約612,359,000港元(2018年：零港元)以賬面淨額約為1,006,735,000港元之若干發展中物業作抵押。於2019年12月31日，資產負債比率(按借貸及可換股票據除以權益總額計算)約為2.03(2018年：1.06)。

外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，然而，本集團會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

或然負債

除本公佈附註17所披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。

僱員及薪酬政策

截至2019年12月31日止期間的員工成本約為21,109,000港元(2018年：37,215,000港元)。截至2018年12月31日止年度，向若干僱員、顧問及一名董事授出購股權而產生股本結算以股份為基礎之付款約13,947,000港元。本集團僱用59名(2018年：56名)員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

末期股息

董事局議決不建議就截至2019年12月31日止年度派付任何末期股息(2018年：無)。

企業管治

於截至2019年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告之守則條文。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何股份。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經對全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至2019年12月31日止整個年度內一直遵守標準守則項下所載規定。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)乃根據上市規則第3.21及3.22條規定成立，其書面職權範圍符合企業管治守則。審核委員會之主要職責為審閱及監察本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控系統以及向董事局提供意見及建議。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄧炳森先生、徐沛雄先生及趙善能先生。審核委員會主席在財務事項上擁有專業資格及經驗。審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度之未經審核年度業績。

審閱未經審核年度業績

由於中國部分地區因抗擊新冠肺炎疫情而採取限制措施，截至2019年12月31日止年度之年度業績審計程序尚未完成。本公佈所載之未經審核年度業績未經本公司核數師核對。董事局預期有望於2020年4月完成審計程序及刊發經審核財務報表。待根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則完成審計程序後，本公司將於必要時就經審核業績刊發公佈。

審核委員會已審閱本公佈所載之未經審核年度業績。

於聯交所及本公司網站刊發未經審核年度業績公佈及年報

未經審核年度業績公佈將刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.nine-express.com.hk>)。年報將於適當時候寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站上供查閱。

鳴謝

本人謹代表董事局，向本集團盡忠職守之全體員工致以衷心感謝。此外，本人亦向本公司各位股東、投資者以及客戶一直以來的支持致以由衷謝意。

承董事局命
金奧國際股份有限公司
執行董事兼行政總裁
張立

香港，2020年3月31日

於本公佈日期，董事局由六名董事組成。執行董事為錢凌玲女士(主席)、張立先生(行政總裁)及向俊杰先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生以及趙善能先生。