

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Blue River Holdings Limited**

**藍河控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：498)

**截至2021年3月31日止年度全年業績**

藍河控股有限公司（「本公司」）之董事局（「董事局」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2021年3月31日止年度之經審核綜合全年業績。

業績  
綜合收益表  
截至2021年3月31日止年度

	附註	2021 千港元	2020 千港元
收入			
銷售及服務收入	3	229,141	303,820
利息收入	3	44,796	54,471
其他	3	3,350	5,638
		<u>277,287</u>	<u>363,929</u>
銷售成本		(155,700)	(221,426)
毛利		121,587	142,503
其他收入	5	6,678	5,921
行政費用		(114,492)	(159,828)
分銷及銷售費用		(36,539)	(45,372)
其他收益及虧損	6	38,756	(25,592)
按公平價值誌入損益賬（「按公平價值誌入損益賬」）			
之金融資產之公平價值變動	7	959,445	(223,766)
其他費用		(18,382)	(28,745)
金融資產之減值虧損確認淨額	8	(252,472)	(166,135)
物業存貨之減值撇減	16	(640,781)	(18,233)
融資成本	9	(17,609)	(24,005)
出售附屬公司之收益	20	140,487	88,573
附屬公司清盤之虧損	21	(8,695)	—
投資物業之公平價值變動	14	(408,285)	46,663
攤佔聯營公司業績		65,377	(94,166)
攤佔合營企業業績		(7,776)	(5,341)
		<u>(172,701)</u>	<u>(507,523)</u>
除稅前虧損	10	(172,701)	(507,523)
稅項	11	222,161	(57,432)
		<u>49,460</u>	<u>(564,955)</u>
年度溢利（虧損）			
以下人士應佔年度溢利（虧損）：			
本公司擁有人		151,290	(572,268)
非控股權益		(101,830)	7,313
		<u>49,460</u>	<u>(564,955)</u>
		港仙	港仙 (經重列)
每股盈利（虧損）			
基本及攤薄	12	13.7	(51.8)

## 綜合收益表

### 截至2021年3月31日止年度

附註：董事局認為，上年度在綜合收益表呈列「本集團之證券買賣所得款項總額」及「攤佔聯營公司及合營企業之收入」導致對本集團的綜合收入造成混亂。因此，有關資料不在本年度綜合財務報表中呈列。

此外，鑒於本年度的物業存貨之減值撇減重大，故物業存貨之減值撇減於綜合收益表作為單獨項目呈列。因此，截至2020年3月31日止年度約18,233,000港元的物業存貨之減值撇減由銷售成本重新分類以與本年度的呈列一致。

## 綜合全面收益表

### 截至2021年3月31日止年度

	2021 千港元	2020 千港元
年度溢利（虧損）	49,460	(564,955)
其他全面收益（開支）		
將不會重新分類為損益之項目		
按公平價值誌入其他全面收益（「按公平價值誌入其他全面收益」）之金融資產之公平價值變動	(81,061)	(61,551)
可於其後重新分類為損益之項目		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	133,041	(153,229)
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	11,970	(27,849)
出售附屬公司之重新分類調整	36,854	8,584
年度其他全面收益（開支）	100,804	(234,045)
年度全面收益（開支）總額	150,264	(799,000)
以下人士應佔年度全面收益（開支）總額：		
本公司擁有人	221,035	(768,235)
非控股權益	(70,771)	(30,765)
	150,264	(799,000)

綜合財務狀況表  
於2021年3月31日

	附註	2021 千港元	2020 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		318,147	157,731
使用權資產		66,623	64,904
投資物業	14	784,733	1,109,706
發展中項目		177,919	163,950
無形資產		2,811	2,832
聯營公司權益		564,898	294,698
合營企業權益		108,837	108,261
按公平價值誌入其他全面收益之金融資產			
- 權益工具投資		239,905	313,966
應收貸款	15	15,200	—
		<b>2,279,073</b>	<b>2,216,048</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	16	909,828	1,522,775
商品存貨		1,380	2,835
應收貸款	15	56,520	150,119
應收聯營公司款項		—	68,552
應收一間合營企業款項		1,196	3,335
應收清盤中前附屬公司款項	21	1,130,151	—
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	17	451,312	154,160
按公平價值誌入損益賬之金融資產			
- 持作買賣債務工具投資		223,896	248,335
- 持作買賣權益工具投資	18	1,337,806	191,668
已抵押銀行存款		7,012	11,528
短期銀行存款		10,901	48,959
銀行結存及現金		171,370	295,617
		<b>4,301,372</b>	<b>2,697,883</b>
分類為持作出售之資產		—	753,412
		<b>4,301,372</b>	<b>3,451,295</b>

綜合財務狀況表  
於2021年3月31日

	附註	2021 千港元	2020 千港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及應計開支	19	149,962	124,180
合約負債		637	47,472
租賃負債		6,772	7,778
應付清盤中前附屬公司款項	21	1,130,151	—
應付非控股權益款項		103,565	96,132
應付稅項		3,505	2,305
銀行及其他借款		229,349	190,781
		<b>1,623,941</b>	468,648
與分類為持作出售之資產相關之負債		—	195,709
		<b>1,623,941</b>	664,357
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>2,677,431</b>	2,786,938
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>4,956,504</b>	5,002,986
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		171,361	201,091
租賃負債		12,476	12,201
遞延稅項負債		539,861	736,905
		<b>723,698</b>	950,197
<b>資產淨值</b>			
		<b>4,232,806</b>	4,052,789
<b>資本及儲備</b>			
股本		110,392	551,958
儲備		3,788,502	3,125,901
本公司擁有人之應佔權益		<b>3,898,894</b>	3,677,859
非控股權益		333,912	374,930
<b>總權益</b>		<b>4,232,806</b>	4,052,789

簡明綜合現金流量表  
截至2021年3月31日止年度

	2021 千港元	2020 千港元
用於經營活動之現金淨額	(468,917)	(119,621)
來自投資活動之現金淨額	236,524	75,582
來自（用於）融資活動之現金淨額	4,398	(76,840)
	<hr/>	<hr/>
現金及與現金等值項目減少淨額	(227,995)	(120,879)
外幣匯率改變影響	22,481	(9,464)
現金及與現金等值項目承前	387,785	518,128
	<hr/>	<hr/>
現金及與現金等值項目結轉	182,271	387,785
	<hr/>	<hr/>
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	10,901	48,959
銀行結存及現金	171,370	295,617
計入分類為持作出售之資產之銀行結存及現金	—	43,209
	<hr/>	<hr/>
	182,271	387,785
	<hr/>	<hr/>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

藍河控股有限公司（「**本公司**」）在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市。

綜合財務報表以港元（「**港元**」）呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）主要從事投資控股、土地和房產開發、與港口及基礎建設發展所相關的投資業務、證券交易和投資及提供金融服務。

### 2. 主要會計政策

#### 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）編製。另外，綜合財務報表內已包括聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）及香港公司條例所規定之適用披露。

除投資物業及若干金融工具乃按公平價值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

#### 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則中對概念框架提述的修訂》及下列經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號（經修訂）	重大的定義
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務的定義
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（經修訂）	利率基準改革

本年度應用《香港財務報告準則中對概念框架提述的修訂》及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

### 3. 收入

收入之分析如下：

	2021 千港元	2020 千港元
銷售及服務收入：		
銷售物業	119,319	25,621
銷售液化石油氣及壓縮天然氣產品	88,176	114,654
港口相關服務收入	21,646	163,545
	<hr/> 229,141	<hr/> 303,820
利息收入：		
應收貸款之利息收入	21,160	27,049
按公平價值誌入損益賬之金融資產之利息收入		
- 持作買賣債務工具投資	23,636	27,422
	<hr/> 44,796	<hr/> 54,471
其他：		
物業租金收入	982	2,863
按公平價值誌入損益賬之金融資產之股息收入		
- 持作買賣權益工具投資	2,368	2,775
	<hr/> 3,350	<hr/> 5,638
	<hr/> <b>277,287</b>	<hr/> <b>363,929</b>

來自客戶合約之收入來源於中華人民共和國（「中國」），其包括(i)於時間點確認之物業分部項下的銷售物業以及港口及物流分部項下的銷售液化石油氣（「液化石油氣」）及壓縮天然氣（「壓縮天然氣」）產品收入及(ii)隨時間確認之港口及物流分部項下的港口相關服務收入。



#### 4. 分部資料

本集團之經營分部，是根據呈報執行董事（本集團主要營運決策者）之資料，為了資源分配及表現評估而釐定。

該資料更具體集中於各業務單位之策略營運及發展，而其表現乃通過將具有同類經濟特徵之業務單位組成經營分部之方式評估。

於本年度完成出售附屬公司（詳情見附註 20）後，本集團重組其內部組織。先前單獨呈報的港口發展併入港口及物流分部，而「庫務」分部則更名為「金融服務」。此外，現時管理層認為於本年度保華建業集團有限公司（「保華建業」）為本公司之聯營公司且工程並非為本集團之主營業務，及其由保華建業報告之資料並非為了資源分配及表現評估而釐定。因此，本集團攤佔保華建業業績及資產於本年度不會於分部資料中報告作為分部業績及分部資產。於報告期後，本集團取得保華建業之控制權並成為本集團之非全資附屬公司（詳情見附註 22）。因此，保華建業之業績及資產會在下一財務期間／年度於分部資料報告作為分部業績及分部資產。

本年經營及可報告分部變更如下：

港口及物流	- 港口發展、港口、液化石油氣、壓縮天然氣及液化天然氣分銷以及物流業務之營運
物業	- 房地產物業、已開發土地、開發中土地及開發中項目之開發、投資、銷售及租賃
證券	- 證券投資及買賣
金融服務	- 提供貸款融資、金融相關服務及現金管理

於編製綜合財務報表時，截至 2020 年 3 月 31 日止年度的分部資料已經重列，以與本年度的呈列一致。

本公司基於對未計利息開支及稅項前盈利或虧損（「EBIT」或「LBIT」）及未計利息開支、稅項、折舊及攤銷前盈利或虧損（「EBITDA」或「LBITDA」）之計量，以評估各經營分部之表現。

#### 4. 分部資料 – 續

##### 分部收入及業績

以下為本集團收入及業績按經營及可報告分部劃分之分析：

截至 2021 年 3 月 31 日止年度

	港口及 物流 千港元	物業 千港元	證券 千港元	金融 服務 千港元	分部合計 及綜合 千港元
收入	109,822	120,301	26,004	21,160	277,287
EBITDA (LBITDA)* 折舊及攤銷**	168,979 (27,946)	(1,041,401) (3,267)	980,871 (347)	(232,664) (347)	(124,215) (31,907)
分部業績 – EBIT (LBIT)	141,033	(1,044,668)	980,524	(233,011)	(156,122)
攤佔保華建業業績 企業及其他開支***					67,449 (114,744)
匯兌收益淨額					48,325
融資成本					(17,609)
除稅前虧損 稅項					(172,701) 222,161
年度溢利					49,460

截至 2020 年 3 月 31 日止年度

	港口及 物流 千港元	物業 千港元	證券 千港元	金融 服務 千港元	分部合計 及綜合 千港元
收入	278,199	28,484	30,197	27,049	363,929
EBITDA (LBITDA)* 折舊及攤銷**	157,103 (43,276)	16,978 (2,231)	(196,387) (594)	(137,602) (594)	(159,908) (46,695)
分部業績 – EBIT (LBIT)	113,827	14,747	(196,981)	(138,196)	(206,603)
攤佔保華建業業績 企業及其他開支***					(106,934) (144,404)
匯兌虧損淨額					(25,577)
融資成本					(24,005)
除稅前虧損 稅項					(507,523) (57,432)
年度虧損					(564,955)

\* 出售附屬公司之收益約 140,487,000 港元（2020：88,573,000 港元）已於截至 2021 年 3 月 31 日止年度在港口及物流經營分部確認入賬。

\*\* 包括物業、機械及設備以及使用權資產折舊及無形資產攤銷。

\*\*\* 主要為未分配的行政費用，並包括未分配折舊約 9,180,000 港元（2020：5,471,000 港元）。

#### 4. 分部資料 – 續

##### 分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按經營及可報告分部劃分之分析：

於 2021 年 3 月 31 日

	港口及 物流 千港元	物業 千港元	證券 千港元	金融 服務 千港元	分部合計 及綜合 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	501,189	2,426,286	1,793,521	313,883	5,034,879
攤佔保華建業資產					366,965
未分配資產*					1,178,601
綜合總資產					<u>6,580,445</u>
<b>負債</b>					
分部負債	66,651	984,953	103,374	41,726	1,196,704
未分配負債*					1,150,935
綜合總負債					<u>2,347,639</u>

於 2020 年 3 月 31 日

	港口及 物流 千港元	物業 千港元	證券 千港元	金融 服務 千港元	分部合計 及綜合 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	1,256,233	3,204,966	449,007	389,126	5,299,332
攤佔保華建業資產					294,698
未分配資產					73,313
綜合總資產					<u>5,667,343</u>
<b>負債</b>					
分部負債	247,894	1,298,271	487	37,130	1,583,782
未分配負債					30,772
綜合總負債					<u>1,614,554</u>

\* 未分配資產包括應收清盤中前附屬公司款項約 1,130,151,000 港元（附註 21）（2020：無），而未分配負債則包括應付清盤中前附屬公司款項約 1,130,151,000 港元（附註 21）（2020：無）。

分部資產及負債包括從事相關分部業務之經營附屬公司之資產及負債，以及若干聯營公司、合營企業及權益工具投資之權益。故此，分部資產不包括攤佔保華建業資產及主要為若干銀行結存及現金、合營企業權益、使用權資產及其他應收賬款之企業資產，而分部負債則不包括主要為若干其他應付賬款及租賃負債之企業負債。

為達致資源分配及分部表現評估之目的，遞延稅項負債被分配至分部負債，但相關的遞延稅項撥入／支出並不作為分部業績的組成部份呈報。

#### 4. 分部資料 – 續

##### 地區資料

本集團之業務主要位於香港及中國。

下表為本集團收入按地區市場劃分（根據客戶的所在地區，不論貨品／服務來源地）之分析：

	2021 千港元	2020 千港元
香港	47,164	56,062
中國	230,123	306,683
其他	—	1,184
	<u>277,287</u>	<u>363,929</u>

#### 5. 其他收入

	2021 千港元	2020 千港元
銀行及其他利息收入	3,417	3,191
短期租賃物業存貨之租金收入	1,325	1,727
按公平價值誌入其他全面收益之金融資產之股息收入	1,180	—
雜項收入	756	1,003
	<u>6,678</u>	<u>5,921</u>

#### 6. 其他收益及虧損

	2021 千港元	2020 千港元
匯兌收益（虧損）淨額	48,325	(25,577)
處置物業、機械及設備之虧損	(407)	(15)
物業、機械及設備之減值虧損	(1,280)	—
使用權資產之減值虧損	(7,825)	—
其他	(57)	—
	<u>38,756</u>	<u>(25,592)</u>

7. 按公平價值誌入損益賬之金融資產之公平價值變動

	2021 千港元	2020 千港元
持作買賣債務工具投資之公平價值變動收益（虧損）	26,458	(58,384)
持作買賣權益工具投資之公平價值變動收益（虧損）	932,987	(165,382)
	<u>959,445</u>	<u>(223,766)</u>

8. 金融資產之減值虧損確認淨額

	2021 千港元	2020 千港元
應收貸款之減值虧損確認	130,399	124,003
貿易及其他應收賬款之減值虧損確認（包括應收利息）	48,621	34,782
應收聯營公司款項之減值虧損確認	73,452	7,350
	<u>252,472</u>	<u>166,135</u>

9. 融資成本

	2021 千港元	2020 千港元
借貸成本：		
銀行借款	26,985	31,520
應付非控股權益款項	—	3,969
其他應付賬款之推算利息開支	—	193
租賃負債之推算利息開支	961	590
其他借款	549	4,538
	<u>28,495</u>	<u>40,810</u>
減：撥作包含於物業、機械及設備內 之在建工程資本之數額	(10,189)	(2,771)
撥作包含於物業存貨之供出售 在建物業資本之數額	(697)	(9,646)
撥作開發中投資物業資本之數額	—	(4,388)
	<u>17,609</u>	<u>24,005</u>

## 10. 除稅前虧損

	2021 千港元	2020 千港元
除稅前虧損已扣除：		
無形資產攤銷：		
年度撥備額	92	520
減：撥作包含於物業存貨之供出售 在建物業資本之數額	—	(44)
	<u>92</u>	<u>476</u>
確認為費用之存貨成本	59,334	81,126
已售物業存貨之成本	84,177	18,527
物業、機械及設備之折舊：		
年度撥備額	29,385	41,475
減：撥作包含於物業存貨之供出售 在建物業資本之數額	(10)	(14)
撥作包含於物業、機械及設備內之 在建工程資本之數額	(85)	(10)
撥作開發中投資物業資本之數額	(6)	(5)
	<u>29,284</u>	<u>41,446</u>
使用權資產之折舊：		
年度撥備額	11,711	10,452
減：撥作包含於物業、機械及設備內之 在建工程資本之數額	—	(208)
	<u>11,711</u>	<u>10,244</u>

## 11. 稅項

	2021 千港元	2020 千港元
稅項支出（撥入）包括：		
香港利得稅：		
本年度	—	—
過往年度超額撥備	—	(15)
	<hr/>	<hr/>
	—	(15)
中國產生之稅項：		
本年度	33,019	32,680
過往年度（超額撥備）撥備不足	(205)	2,226
	<hr/>	<hr/>
	32,814	34,906
遞延稅項：		
土地增值稅（「土地增值稅」）	(194,778)	13,684
其他	(60,197)	8,857
	<hr/>	<hr/>
	(254,975)	22,541
本公司及其附屬公司應佔稅項	<hr/>	<hr/>
	(222,161)	57,432

本公司認為實施兩級制利得稅率制度後所涉及的金額對綜合財務報表而言並不重大。香港利得稅乃按稅率 16.5% 計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施細則，本集團於中國之附屬公司兩個年度之稅率為 25%。

截至 2021 年 3 月 31 日止年度，中國產生之稅項包括所得稅支出約 29,811,000 港元（2020：28,065,000 港元），為就出售附屬公司（詳見附註 20）之收益所支付之中國所得稅。一間非居民企業轉讓股權產生之資本收益（即代價與股權成本間之差額）須按稅率 10% 繳稅。

根據由 1994 年 1 月 1 日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，以及由 1995 年 1 月 27 日起生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓中國土地使用權、建築物及附帶設施之收入均須按增值額（根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則計算）以由 30% 至 60% 不等之累進稅率繳付土地增值稅。

## 12. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔年度每股基本盈利（虧損）乃按以下數據計算得出：

	2021 千港元	2020 千港元
用以計算每股基本盈利（虧損）之本公司擁有人 應佔年度溢利（虧損）	151,290	(572,268)
	<b>2021 股份數目</b>	<b>2020 股份數目 (經重列)</b>
用以計算每股基本盈利（虧損）之普通股數	<b>1,103,916,114</b>	<b>1,103,916,114</b>

於截至 2020 年 3 月 31 日止年度的每股基本虧損及普通股數已調整，以反映於 2020 年 10 月 30 日生效的股份合併的影響。

由於本公司於兩個年度並無任何發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利（虧損）與每股基本盈利（虧損）相等。

## 13. 分派

概無股息於兩個年度內確認為分派。

本公司董事局已議決不建議股東批准派付截至 2021 年 3 月 31 日止年度之任何末期股息（2020：無）。

## 14. 投資物業

	於中國之 租賃物業 千港元	已開發土地 千港元 (附註 a)	開發中土地 千港元 (附註 b)	合計 千港元
公平價值				
於 2020 年 3 月 31 日	69,139	449,836	590,731	1,109,706
匯兌調整	5,234	34,439	41,425	81,098
添置	—	—	2,214	2,214
於綜合收益表內確認之公平價值 減少淨額	(19,817)	(117,411)	(271,057)	(408,285)
於 2021 年 3 月 31 日	<b>54,556</b>	<b>366,864</b>	<b>363,313</b>	<b>784,733</b>



## 14. 投資物業 – 續

附註：

- (a) 於過往年度內，本集團完成於中國江蘇省若干土地區域之開墾工程，並就若干土地區域（「已平整土地」）取得由合資格項目工程及建築經理發出之完成開墾土地之證書（「該證書」）。於取得該證書時，該持作資本增值之已平整土地被確認為根據經營租賃持有之土地，並分類及入賬為投資物業。
- (b) 就於中國江蘇省若干土地區域之開墾工程而言，本集團已展開土地平整工程（主要指填入沙土以平整有關區域）（「平整中土地」），但尚未完成。於開始土地平整工程時，持作投資物業供租賃及／或資本增值之平整中土地已被確認為開發中土地，並分類及入賬列作投資物業。

本集團於 2021 年 3 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日之投資物業之公平價值是按當日由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評值顧問有限公司進行之估值計算。管理層與外部合資格專業估值師密切合作，以建立公平價值計量的合適估值及輸入參數，並逐期向董事局報告。

於釐定於中國之租賃物業之公平價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。採用之比較法以可資比較物業之最近成交價格資料為基準。對面積、性質及地點相若之可資比較物業進行分析，以就資本價值達致公平比較。

於釐定已平整土地之公平價值時，已平整土地的最高及最佳用途為旅遊及度假用途，這關聯到政府將該區域規劃為旅遊度假區。採用之比較法以可資比較土地之最近成交價資料為基準，其因 2019 冠狀病毒病疫情下的公共衛生措施和旅行限制，對旅遊業以及旅遊土地交易產生了負面影響，導致投資物業之公平價值減少。對面積、性質及地點相若之可資比較土地進行分析，以就資本價值達致公平比較。若干成本，包括根據提供給本公司管理層的最新信息作出之最佳估計之政府徵費及由政府收取就已平整土地變更作為旅遊及度假用途有關之所有必需費用及開支，均已獲考慮以得出已平整土地之公平價值。對已平整土地而言，本集團可能需取得若干合適證書以作出售。根據以往經驗，本公司董事認為本集團於取得該等證書時並無重大障礙。

於釐定平整中土地之公平價值時，採用相同最高及最佳用途及相同比較法，及進行估值時亦考慮平整中土地發展為已平整土地所產生的進一步成本。完成土地平整工程及其他發展工程之進一步成本於 2021 年 3 月 31 日估計約為 4.80 億港元（2020：4.32 億港元）。

投資物業估值採用之其中一項主要輸入數據為可資比較土地及物業之市場價格，平均可比土地價格為每平方米人民幣 509 元（2020：每平方米人民幣 658 元），平均可比物業樓面面積價格為每平方米人民幣 7,000 元至人民幣 7,500 元（2020：每平方米人民幣 9,700 元至人民幣 10,300 元），乃使用直接比較法，並考慮到性質、位置及狀況之不同。可資比較土地及物業之每平方米市場價格上升，將導致投資物業公平價值上升，反之亦然。

## 15. 應收貸款

	2021 千港元	2020 千港元
金額（扣除撥備）包括：		
應收固定利率貸款（附註 a）	71,720	132,944
應收浮動利率貸款（附註 b）	—	17,175
	<u>71,720</u>	<u>150,119</u>
減：一年內或按要求償還列作流動資產之款項	(56,520)	(150,119)
	<u>15,200</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 扣除累計虧損撥備約 118,080,000 港元（2020：80,856,000 港元）前之應收貸款總額約 189,800,000 港元（2020：213,800,000 港元）為無抵押，並以每年 10 厘至 12.5 厘（2020：10 厘至 15 厘）之固定利率計息。除約 15,200,000 港元（2020：無）的賬面淨值須於一年後但兩年內償還外，其他應收貸款均須於一年內償還。
- (b) 於 2020 年 3 月 31 日，扣除累計虧損撥備約 51,525,000 港元前之應收貸款總額約 68,700,000 港元為無抵押、以香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠借貸利率加每年 5 厘至 6 厘（即每年 10 厘至 11 厘）之浮動利率計息、並須按要求償還。

年內，本集團已作出約 130,399,000 港元（2020：124,003,000 港元）之減值撥備，其中就已違約及被視為存在信貸減值之應收貸款作出個別虧損撥備約 126,674,000 港元（2020：122,697,000 港元）。

於 2021 年 3 月 31 日，清盤中前附屬公司持有的約 144,700,000 港元的應收貸款總額已悉數減值，並終止於本集團綜合入賬。年內就上述應收貸款已確認減值撥備約 88,450,000 港元（2020：52,072,000 港元）。

## 16. 物業存貨

	2021 千港元	2020 千港元
供出售在建物業（附註 a）	560,159	998,953
已完工持作出售物業（附註 b）	349,669	523,822
	<b>909,828</b>	<b>1,522,775</b>

附註：

- (a) 供出售在建物業約 560,159,000 港元（2020：998,953,000 港元）位於香港及中國江蘇省。彼等包括(1)發展用作將來銷售之平整中土地及(2)於一般業務過程中同樣發展用作將來銷售之已平整土地。

於 2021 年 3 月 31 日，供出售在建物業有金額約 315,727,000 港元（2020：345,778,000 港元）按可變現淨值列賬，其中物業存貨之減值撇減約 500,748,000 港元（2020：無）已於年內確認。

於 2021 年 3 月 31 日，供出售在建物業包含約 296,077,000 港元（2020：669,673,000 港元）之已平整土地，而本集團需取得若干合適證書以出售該已平整土地。根據以往經驗，本公司董事認為本集團於取得該等證書時並無重大障礙。

- (b) 已完工持作出售物業位於中國江蘇省。於 2021 年 3 月 31 日，已完工持作出售物業有金額約 349,012,000 港元（2020：367,180,000 港元）按可變現淨值列賬，其中物業存貨之減值撇減約 140,033,000 港元（2020：18,233,000 港元）已於年內確認。

年內確認之物業存貨之減值撇減總計約 640,781,000 港元（2020：18,233,000 港元）主要由於中國江蘇省小洋口供度假物業發展之已平整土地及已完工之度假物業之可變現淨值下跌，其因嚴峻的經濟狀況和政府的房地產調控措施對旅遊度假房地產市場造成了負面影響。

供出售在建物業之可變現淨值是按由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評值顧問有限公司進行之估值計算。於釐定可變現淨值時，預計銷售物業所得款項已扣除預期成本（包括政府徵費、建築費用及與完成物業發展所需費用及適用之銷售開支），並考慮到按現時監管及經濟情況延長銷售及發展週期之折現因素。

已完工持作出售物業之可變現淨值指基於現行市場情況下相若規模、性質及地點的可資比較物業之銷售所得款項估算，並減去適用之銷售開支。

## 17. 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 66,924,000 港元（2020：25,295,000 港元）之貿易應收賬款。本集團之貿易應收賬款信貸期一般由 30 至 90 日不等。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品（2020：無）。以發票日期為基準，扣除呆賬撥備後，其於報告期完結時之賬齡分析呈列如下：

	2021 千港元	2020 千港元
90 日內	10,855	5,943
超過 90 日但於 180 日內	7,205	13,526
超過 180 日	48,864	5,826
	<u>66,924</u>	<u>25,295</u>

## 18. 按公平價值誌入損益賬之金融資產 - 持作買賣權益工具投資

有關結餘為按於香港市場報價之上市股本證券。

## 19. 貿易及其他應付賬款及應計開支

貿易及其他應付賬款及應計開支已計入約 20,313,000 港元（2020：23,502,000 港元）之貿易應付賬款。以發票日期為基準，其於報告期完結時之賬齡分析呈列如下：

	2021 千港元	2020 千港元
90 日內	18,139	21,707
超過 90 日但於 180 日內	—	—
超過 180 日	2,174	1,795
	<u>20,313</u>	<u>23,502</u>

## 20. 出售附屬公司

於2020年7月，本集團完成出售其(i)於嘉興內河國際集裝箱碼頭有限公司（「嘉興碼頭」，一家於中國註冊之中外合資企業，主要於中國浙江省嘉興從事港口營運業務）90%股權之全部投資，代價為約人民幣374,334,000元（相等於約410,005,000港元）及(ii)於保華集團有限公司（「保華公司」）100%股權之全部投資，代價為約人民幣294,181,000元（相等於約325,349,000港元）。保華公司為一家於香港註冊成立的投資控股公司，持有江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司（「江陰蘇南」，一家於中國註冊之中外合資企業，於中國江蘇省江陰碼頭經營集裝箱碼頭）40%股權。出售嘉興碼頭及保華公司帶來未計入稅項前之出售收益分別約83,344,000港元及57,143,000港元。嘉興碼頭連同其附屬公司及保華公司於出售之時及之後不再為本集團之附屬公司，而江陰蘇南不再為本集團之聯營公司。

於2019年6月底，本集團完成出售其於宜昌港務集團有限責任公司（「宜昌港務集團」）51%股權之全部投資，代價為約人民幣381,220,000元（相等於約433,697,000港元）。宜昌港務集團為一家於中國註冊之中外合資企業，主要從事港口之營運。宜昌港務集團及其附屬公司於出售之時及之後不再為本集團之附屬公司。

	2021 千港元	2020 千港元
已出售資產淨值：		
物業、機械及設備	339,603	791,144
使用權資產	108,265	134,556
投資物業	—	187,217
無形資產	—	3,431
一間聯營公司之權益	247,375	—
按公平價值誌入其他全面收益之金融資產		
- 權益工具投資	—	321
其他非流動資產	—	81,946
貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項	19,150	116,141
銀行結存及現金	39,356	177,502
貿易及其他應付賬款及應計開支	(17,362)	(111,141)
合約負債	—	(7,494)
應付非控股權益款項	—	(2,275)
應付稅項	—	(7,241)
銀行及其他借款	(164,294)	(428,852)
遞延稅項負債	(2,408)	(41,676)
遞延收入	—	(73,882)
其他應付賬款	—	(18,137)
總資產淨值	<b>569,685</b>	801,560
減：非控股權益	<b>(32,471)</b>	(484,995)
	<b>537,214</b>	316,565

## 20. 出售附屬公司 — 續

	2021 千港元	2020 千港元
出售附屬公司之收益：		
現金代價	735,354	433,697
直接應佔成本及徵費	(20,799)	(19,975)
已出售資產淨值	(569,685)	(801,560)
非控股權益	32,471	484,995
	<hr/>	<hr/>
除稅及應計儲備撥回前之出售收益	177,341	97,157
於失去對附屬公司之控制權時由權益重列至損益之 附屬公司資產淨值有關之累計匯兌差額	(36,854)	(8,584)
	<hr/>	<hr/>
除稅前之出售收益	140,487	88,573
減：稅項（附註 11）	(29,811)	(28,065)
	<hr/>	<hr/>
除稅後之出售收益	110,676	60,508
	<hr/>	<hr/>
因出售而產生之現金流入淨額：		
現金代價	735,354	433,697
減：分類為其他應收款項之未收回現金代價	(63,207)	—
減：所得稅、直接應佔成本及徵費	(50,610)	(48,040)
	<hr/>	<hr/>
已收現金代價淨額	621,537	385,657
減：已出售之銀行結存及現金	(39,356)	(177,502)
	<hr/>	<hr/>
	582,181	208,155
	<hr/>	<hr/>

截至 2021 年 3 月 31 日止年度，嘉興碼頭為本集團之收入貢獻約 2,000 萬港元，及為本公司擁有人應佔溢利淨額貢獻約 600 萬港元。截至 2021 年 3 月 31 日止年度，保華公司對本集團收入及本公司擁有人應佔溢利淨額之貢獻並不重大。

截至 2020 年 3 月 31 日止年度，宜昌港務集團為本集團之收入貢獻約 8,860 萬港元，及為本公司擁有人應佔溢利淨額貢獻約 430 萬港元。

與上述附屬公司有關之其他儲備約 32,323,000 港元（2020：11,546,000 港元）於出售後計入保留溢利。

## 21. 附屬公司清盤之虧損

年內，本集團議決在重組其虧蝕業務過程中將三家全資附屬公司，即保華集團管理有限公司、Excellent Prospect Holdings Limited 及 Merchant Treasure Limited（統稱「前附屬公司」）自願清盤。由於清盤及委任清盤人，自 2021 年 3 月 31 日起，本集團失去對該等公司的控制權且該等公司不再為本公司之附屬公司。

截至 2021 年 3 月 31 日止年度，附屬公司清盤虧損約 8,695,000 港元乃於綜合損益中確認。下表載列於終止確認日期前附屬公司資產及負債之賬面淨值：

	2021 千港元
於終止確認日期之資產淨值：	
一間聯營公司之權益	9,795
銀行結存及現金	8,597
貿易及其他應付賬款及應計開支	(1,797)
租賃負債	(7,900)
總資產淨值	<u>8,695</u>
附屬公司清盤之虧損：	
應收清盤中前附屬公司款項	1,130,151
應付清盤中前附屬公司款項	<u>(1,130,151)</u>
	—
於終止確認日期之資產淨值	<u>(8,695)</u>
附屬公司清盤之虧損	<u>(8,695)</u>

於 2021 年 3 月 31 日，本集團因沒有合法可強制執行權利以抵銷應收／付清盤中前附屬公司款項，該等款項分別分類為流動資產及流動負債。應付清盤中前附屬公司款項預期將於清盤程序完成後分配予本公司以抵銷應收清盤中前附屬公司款項。因此，應收清盤中前附屬公司款項之賬面值已作出虧損撥備以和應付清盤中前附屬公司款項相等（即應收清盤中前附屬公司款項總額為 2,733,832,000 港元扣除累計虧損撥備約 1,603,681,000 港元）。於清盤程序完成時，應收清盤中前附屬公司款項和應付清盤中前附屬公司款項之抵銷預期未來不會產生現金流出。未來任何來自清盤人之分配將會被確認為本集團之其他收入。

## 22. 本報告期後之事項

於 2021 年 4 月 13 日，本集團以本金金額 100,000,000 港元認購 Imagi Brokerage Limited 發行年利率為 5.5% 之可換股債券。有關認購事項的進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 4 月 13 日之公告。

於 2021 年 4 月 21 日，本集團以本金金額 100,000,000 港元認購 Co-Lead Holdings Limited 發行年利率為 6% 之可換股債券。有關認購事項的進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 4 月 21 日及 2021 年 6 月 4 日之公告。

於 2021 年 6 月 1 日，本集團自一名獨立第三方無償獲得一批保華建業約 10% 股權之股東投票權（「該批投票權」）的轉讓，此轉讓乃不可撤回及無條件。於 2021 年 3 月 31 日，本集團持有保華建業全部已發行股份之約 48.23%，而保華建業被列為於本集團之聯營公司權益。於接納獲無償轉讓該批投票權後，本集團有權於保華建業任何股東大會上行使合共約 58.23% 投票權，故本集團在並無付出代價下取得保華建業之控制權。因此，保華建業成為本集團之非全資附屬公司。本集團採用收購會計法，而保華建業之財務報表於自 2021 年 6 月 1 日起入賬本集團之綜合財務報表。因保華建業之收購只在財務報表核准日不久之前生效，本公司不可行披露該收購之進一步財務影響。有關投票權轉讓的進一步詳情披露已於本公司日期為 2021 年 6 月 1 日之公告。



## 末期股息

本公司董事局已議決不建議派付截至 2021 年 3 月 31 日止年度之末期股息（2020：無）。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於2021年8月31日（星期二）至2021年9月3日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，以確定股東有權出席將於2021年9月3日（星期五）舉行之2021年股東週年大會（「2021年股東週年大會」）及於會上投票，期間將不會登記任何本公司股份之轉讓。為符合資格出席2021年股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2021年8月30日（星期一）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

截至2021年3月31日止年度，本集團錄得綜合收入約2.77億港元（2020：3.64億港元），較去年減少約24%，主要由於本年度及上一年度分別出售嘉興碼頭及宜昌港務集團後來自港口相關服務的收入減少所致，儘管年內銷售物業收入增加。本集團毛利較去年減少15%至約1.22億港元（2020：1.43億港元），毛利率佔綜合收入約44%（2020：39%）。

年內，本集團錄得除稅前虧損約 1.73 億港元（2020：5.07 億港元），當中包括：

- (i) 港口及物流業務之收益淨額約1.41億港元（2020：1.14億港元）；
- (ii) 物業業務之虧損淨額約10.45億港元（2020：收益約1,500萬港元）；
- (iii) 證券業務之收益淨額約9.81億港元（2020：虧損約1.97億港元）；
- (iv) 金融服務業務之虧損淨額約2.33億港元（2020：1.38億港元）；
- (v) 攤佔保華建業集團有限公司（「保華建業」）之收益約6,700萬港元（2020：虧損約1.07億港元）；
- (vi) 企業及其他開支淨額約1.14億港元（2020：1.44億港元）；
- (vii) 匯兌收益淨額約4,800萬港元（2020：虧損約2,600萬港元）；及
- (viii) 融資成本約1,800萬港元（2020：2,400萬港元）。

經考慮稅項撥入約2.22億港元（2020：稅項支出約5,800萬港元）後，本集團錄得年度溢利約4,900萬港元（2020：虧損約5.65億港元）。

本公司擁有人應佔年度溢利淨額為約1.51億港元（2020：虧損淨額約5.72億港元），而每股基本盈利為13.7港仙（2020：每股基本虧損51.8港仙）。溢利淨額乃主要由於：(a)抵銷相關遞延稅項支出約1.03億港元（2020：無）後，持作買賣債務及權益工具投資之公平價值變動收益約8.56億港元（2020：虧損約2.24億港元）；(b)抵銷相關遞延稅項撥入約1.68億港元（2020：無）及非控股權益攤佔虧損約5,200萬港元（2020：無）後，物業存貨之減值撇減約4.21億港元（2020：1,800萬港元）；(c)抵銷相關遞延稅項撥入約1.84億港元（2020：支出2,200萬港元）及非控股權益攤佔虧損約5,100萬港元（2020：攤佔溢利700萬港元）後，投資物業之公平價值變動虧損約1.73億港元（2020：收益1,800萬港元）；(d)金融資產之減值虧損約2.52億港元（2020：1.66億港元）；(e)出售附屬公司之除稅後收益淨額約1.11億港元（2020：6,100萬港元）；及(f)本公司攤佔聯營公司之溢利淨額約6,500萬港元（2020：虧損9,400萬港元）。

與本集團於2020年3月31日之財務狀況相比，總資產增加16%至約65.80億港元（2020：56.67億港元）。於2021年3月31日，流動資產淨值為約26.77億港元（2020：27.87億港元），而以流動資產對流動負債所計算之流動比率減少至2.65倍（2020：5.19倍）。經計及(a)溢利淨額約1.51億港元；(b)確認投資重估儲備之按公平價值誌入其他全面收益之金融資產之賬面值減少之稅後影響約8,100萬港元；(c)因換算海外業務而產生之人民幣匯兌盈餘約1.14億港元；及(d)於出售嘉興碼頭及江陰蘇南後重新分類匯兌虧損至損益約3,700萬港元，於2021年3月31日，本公司擁有人應佔權益增加6%至約38.99億港元（2020：36.78億港元），相等於每股3.53港元（2020：3.33港元）。

經營活動之現金流出淨額約為4.69億港元（2020：1.2億港元），主要由於證券交易組合擴大所致。投資活動之現金流入淨額約為2.37億港元（2020：7,600萬港元），融資活動之現金流入淨額約為400萬港元（2020：流出約7,700萬港元）。因此，年內可用現金及現金等值項目淨額減少約2.28億港元（2020：1.21億港元）。

## 營運回顧及業務發展

### 港口及物流

有鑑於現時政府政策特別著重長江流域地區港口資產之更有效運用及以透過整合所有權及經營權之方式消除惡性競爭，本公司於近年來成功抓緊出讓傳統集裝箱及乾散貨碼頭投資之良機。於2020年7月完成出售江陰蘇南及嘉興碼頭後，本公司將專注於發展潛力更高之其他散貨碼頭及基礎設施的港口及物流業務（特別是液化天然氣「**液化天然氣**」）。

#### 江陰蘇南集裝箱碼頭（於2020年7月出售前擁有40%權益）

於2019年12月16日，本集團就出售於江陰蘇南之全部40%股權（通過出售其投資控股公司保華集團有限公司）訂立有條件協議。出售江陰蘇南已於2020年7月完成。代價約人民幣2.94億元（相等於約3.25億港元）已悉數於香港以現金方式收取。

年內，江陰蘇南為本分部貢獻溢利約5,700萬港元，為出售江陰蘇南之收益（2020：1,200萬港元，為攤佔江陰蘇南之經營業績）。有關出售之稅項支出約1,500萬港元（2020：無）已於年內綜合收益表確認。

江陰蘇南集裝箱碼頭位於江陰市臨港新城新港區，佔地0.49平方公里，外碼頭岸線長度為589米，內碼頭岸線長度為1,090米，共有11個泊位。其主要從事集裝箱裝卸、倉儲、維修、清洗及租賃集裝箱業務。

#### 嘉興內河國際碼頭（於2020年7月出售前擁有90%權益）

於2019年12月16日，本集團就出售於嘉興碼頭之全部90%股權訂立有條件協議。出售嘉興碼頭已於2020年7月完成。直至本公告日期，扣除稅金後之代價約人民幣3.6億元（相等於約3.95億港元）已悉數於香港以現金方式收取。

年內，嘉興碼頭為本分部貢獻溢利約9,300萬港元（2020：900萬港元），當中包括出售嘉興碼頭之收益約8,400萬港元（2020：無）以及嘉興碼頭之經營溢利900萬港元（2020：900萬港元）。有關出售之稅項支出約1,500萬港元（2020：無）已於年內綜合收益表確認。

嘉興內河國際碼頭位於嘉興市南湖區，岸線長570米及佔地32.6萬平方米。碼頭擁有10個泊位並主要從事集裝箱裝卸及倉儲業務。該碼頭亦提供檢驗、檢疫、倉儲及信息服務等一系列綜合性物流支援服務。

### 液化石油氣、壓縮天然氣及液化天然氣分銷及物流（擁有 100%權益）

年內，受 2019 冠狀病毒病疫情影響，民生石油於武漢的液化石油氣（「**液化石油氣**」）及壓縮天然氣（「**壓縮天然氣**」）分銷及物流業務錄得經營虧損約 1,000 萬港元（2020：1,200 萬港元）。年內，於 2019 冠狀病毒病疫情緩解後，武漢市分階段放寬公共衛生措施，而公共交通系統及人們的日常活動逐漸恢復正常。民生石油的銷售量已大致恢復至 2019 冠狀病毒病疫情爆發前的水平。

截至 2021 年 3 月 31 日止年度，液化石油氣銷售量減少 20%至約 3,700 噸（2020：4,600 噸），而壓縮天然氣銷售量減少 21%至約 1,550 萬立方米（2020：1,950 萬立方米）。

目前，民生石油擁有並經營湖北省最大的液化石油氣儲庫基地及一座內河碼頭，並在武漢市擁有四座液化石油氣及四座壓縮天然氣汽車加氣站。

自 2013 年起及為配合武漢市政府於武漢市推廣更多以壓縮天然氣作為燃料的汽車的政策，民生石油已制定一項多元化策略，將其液化石油氣加氣站轉型為壓縮天然氣加氣站，以提高銷量及盈利能力。若干液化石油氣汽車加氣站已轉型為壓縮天然氣汽車加氣站。鑒於武漢市壓縮天然氣加氣站競爭激烈，民生石油將繼續尋求轉型機遇。

與此同時，於 2015 年在巴黎舉行的聯合國氣候變化大會上，中國政府鄭重承諾減少碳排放，並已頒佈加快發展清潔能源（例如液化天然氣）的政策。鑒於儲存及遠程運輸液化天然氣較管道天然氣效率更高，液化天然氣儲存及基建開發擁有巨大的發展潛力。考慮到液化天然氣的發展潛力，民生石油計劃把握機遇進一步擴展業務及以開展一項為期兩期的發展計劃，建造新液化天然氣儲庫及液化天然氣碼頭以滿足當地運輸和工業需求。按民生石油的發展計劃，其液化天然氣儲庫設施將會成為湖北省液化天然氣的地區儲存及中轉基地。

截至 2021 年 3 月 31 日，液化天然氣項目的施工前期工作已大致完成。鑑於 2019 冠狀病毒病對一般交易條件的影響，民生石油正考慮啟動第一期液化天然氣項目的選項，預算成本為約人民幣 5 億元。按照第一期的發展計劃，民生石油將建設一座儲存容量達 3 萬立方米之新液化天然氣儲罐，並設有輸氣管道連接至武漢市城市天然氣配送網路。此外，一座新的液化天然氣碼頭將會建設於現有之液化石油氣碼頭旁。

### 洋口港（擁有 9.9%權益）

於本年度，本集團於江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）之 9.9%股本權益為本分部之溢利貢獻股息收入約 100 萬港元（2020：無）。

洋口港公司主要在洋口港從事發展港口及相關基建業務，為中國江蘇省東南沿海一座離岸型深水港。洋口港位處長江口的策略性優越位置，可成為國內乾濕散貨的大型中轉基地之一。

在我們多年來由 75%至現時之 9.9%的權益的投資分階段出售後，餘下之權益擬作長線投資，並分類作按公平價值誌入其他全面收益之金融資產。於 2021 年 3 月 31 日，於洋口港公司的投資按公平價值列賬約為 2.37 億港元（2020：3.1 億港元），相等於本集團總資產約 3.6%（2020：5.5%）。年內，未變現公平價值減少約 7,300 萬港元（2020：5,100 萬港元）於其他全面開支確認。

因洋口港公司缺乏穩定及具吸引力的股息政策，本集團正按該投資之增值潛力審視對該投資之可行方案。

## 物業

年內，物業業務錄得經營虧損約 10.45 億港元（2020：溢利 1,500 萬港元），乃主要由於(a) 投資物業之公平價值變動虧損約 4.08 億港元（2020：收益 4,700 萬港元），未計入相關之遞延稅項撥入約 1.84 億港元（2020：遞延稅項支出 2,200 萬港元），及(b)由物業存貨作出之減值撇減約 6.41 億港元（2020：1,800 萬港元），未計入相關之遞延稅項撥入約 1.68 億港元（2020：無），主要歸因於本集團於小洋口之物業。

本集團於小洋口擁有 11.42 平方公里（2020：11.5 平方公里）之土地儲備，該地區正被開發成配備溫泉及休閒設施之國家級區域性旅遊點。於 2021 年 3 月 31 日，11.42 平方公里（2020：11.5 平方公里）之土地儲備中約 6.81 平方公里（2020：6.89 平方公里）已達至開發中或已開發及服務階段。該 11.42 平方公里之土地儲備之開發狀況概述如下：

面積 (平方公里)	開發階段	擬定用途	分類
0.88	已開發土地	租賃／資本增值	投資物業
2.00	開發中土地	租賃／資本增值	投資物業
2.01	已開發土地	銷售	物業存貨
1.89	開發中土地	銷售	物業存貨
0.03	已開發土地	自用	使用權資產
4.61	待開發	尚未決定	發展中項目
11.42			

2019 冠狀病毒病疫情下嚴格的公共衛生措施及旅行限制衝擊旅遊業。銷售價格及交易量上看，此負面影響對旅遊用地的影響大於城市住宅及商業用地。於釐定位於小洋口之旅遊及度假用途之已開發土地及開發中土地之公平價值時，估值師一貫採用市場法並參考就近新興旅遊及度假用途土地之實際土地交易價格。有關小洋口投資物業估值方法及輸入數據之詳情已於綜合財務報表附註 14 披露。於 2021 年 3 月 31 日，約 2.88 平方公里之投資物業按公平價值計量為約 7.3 億港元（2020：10.41 億港元），並於年內錄得除稅及非控股權益前之重估虧損約 3.88 億港元（2020：收益 5,000 萬港元）。

同樣，受高端度假物業市場價值下調影響，分類為物業存貨之小洋口土地及物業於年內亦遭受減值。此外，中央政府已於 2020 年 8 月出台新措施控制物業市場資本過度集中現象，並已嚴格收緊房地產行業融資標準。預期省政府及地方政府將進一步收緊有關措施，以確保緊跟中央政府的房地產調控政策，從而進一步為物業市場帶來負面影響。在評估房地產項目之可變現淨值時，估值師已考慮到受疫情及市場不確定性對高端度假物業項目的售價、估計開發成本以及延長的銷售及開發週期的變化。於 2021 年 3 月 31 日，本集團位於小洋口之若干物業存貨之減值撇減至其可變現淨值約 5.63 億港元（2020 相應賬面值：10.15 億港元），並於年內錄得除稅及非控股權益前之減值撇減約 5.42 億港元（2020：無）。物業存貨及其可變現淨值評估之詳情已於綜合財務報表附註 16 中披露。年內，本集團已變現合共土地面積為約 0.08 平方公里之已開發土地及物業約 8,000 萬港元（2020：無）。

於 2021 年 3 月 31 日，位於南通市商業中心區之商業及辦公大樓「南通國際貿易中心」內約 6,000 平方米之建築面積已租出作酒店營運，並分類為投資物業。年內，投資物業錄得公平價值變動虧損約 2,000 萬港元（2020：300 萬港元）。本集團亦持有「南通國際貿易中心」約 7,400 平方米（2020：11,000 平方米）之建築面積以供出售，其於年內作出減值撇減約 3,800 萬港元（2020：1,800 萬港元），乃主要由於商業物業及地下停車位價格下跌所致。年內，該大樓為本集團貢獻銷售物業收入約 2,700 萬港元（2020：2,600 萬港元）。

本集團（作為合營企業）與保華建業於杭州市濱江區杭州高新技術產業開發區共同持有一幢辦公大樓「先鋒科技大廈」，建築面積約 20,000 平方米。該大樓於年內錄得公平價值變動虧損約 1,600 萬港元（2020：900 萬港元）並產生租金收入約 1,200 萬港元（2020：1,100 萬港元）。該大樓於 2021 年 3 月 31 日之出租率約 96%。

## 證券

中美緊張局勢尚未緩解，加上 2019 冠狀病毒病疫情持續對全球經濟及金融市場（包括香港）帶來負面影響，儘管如此，年內證券市場恐慌情緒已逐漸緩和。本集團在管理本集團之證券組合時採取審慎且嚴謹之方針，並於年內錄得經營溢利約 9.81 億港元（2020：虧損 1.97 億港元），未計入相關之遞延稅項支出約 1.03 億港元（2020：無），乃主要來自持作買賣之債務及權益工具投資之公平價值收益淨額約 9.59 億港元（2020：虧損 2.24 億港元）。

於 2021 年 3 月 31 日，本集團之證券業務組合主要包括(a)持作買賣之權益工具投資約 13.38 億港元（2020：1.92 億港元），相等於本集團總資產約 20%（2020：3%）；及(b)持作買賣之債務工具投資約 2.24 億港元（2020：2.48 億港元），相等於本集團總資產約 3%（2020：4%）。

於 2021 年 3 月 31 日，本集團持作買賣之權益工具投資包括於中國恒大新能源汽車集團有限公司（「恒大汽車」，香港股份代號：0708）之 18,290,000 股普通上市股份之投資，該等股份相當於其已發行股本約 0.19%，公平價值約為 10.57 億港元。於恒大汽車的投資相等於本集團總資產約 16%及本集團持作買賣之權益工具投資組合約 79%。本集團於 2019 年投資恒大汽車，購入成本為約 2.07 億港元。年內，本集團於恒大汽車的投資錄得未變現公平價值收益約 9.54 億港元，而此投資於 2021 年 3 月 31 日之累計未變現收益為約 8.5 億港元。年內，概無購入或出售於恒大汽車之投資，亦無自恒大汽車收取任何股息。

恒大汽車主要從事新能源汽車科技研發、生產及銷售服務以及包括「互聯網+」社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業在內的健康管理業務。恒大汽車力爭成為世界上規模最大、實力最強的新能源汽車集團，到 2025 年實現年產銷超 100 萬輛，2035 年實現年產銷超 500 萬輛。本集團認為，新能源汽車產業發展將長期向好，故本集團對恒大汽車之發展前景持樂觀態度。本集團之恒大汽車投資作為買賣目的，並旨在視乎市場情況於未來變現收益。

本集團將繼續監察其多元化證券產品投資組合，使能於接著的年度提升表現。



## 金融服務

年內，本集團錄得綜合金融服務業務經營虧損約 2.33 億港元（2020：1.38 億港元），乃主要由於預期信貸虧損撥備（「**預期信貸虧損撥備**」）約 2.5 億港元（2020：1.65 億港元），其主要來自違約及視為出現信貸減值之應收貸款及相關應收利息，及由應收貸款產生之利息收入約 2,100 萬港元（2020：2,700 萬港元）所抵銷。

於 2021 年 3 月 31 日，本集團高息貸款組合之應收貸款之賬面值約為 7,200 萬港元（即貸款本金約 1.9 億港元減累計預期信貸虧損撥備約 1.18 億港元）（2020：1.5 億港元，即貸款本金約 2.82 億港元減累計預期信貸虧損撥備約 1.32 億港元），相等於本集團總資產約 1%（2020：3%）。

預期信貸虧損撥備根據香港財務報告準則第9號採納其具有與各借款人相若信貸評級組合之獨立選定參數，亦考慮過往市場違約記錄及其他前瞻性因素後，經參考獨立專業估值師評估釐定。

於年內確認之計入預期信貸虧損撥備約 2.5 億港元（2020：1.65 億港元）中，有約 2.02 億港元（2020：8,800 萬港元）來自本集團之清盤中前附屬公司所持有之已信貸減值之貸款及應收款項組合，管理層在收回該等違約貸款時遇到巨大困難。於本集團虧損業務之重組過程中，該等前附屬公司之清盤自 2021 年 3 月 31 日起生效。因此，該組合（包括約 1.45 億港元之應收貸款、約 7,200 萬港元之其他應收款項及約 8,200 萬港元之應收聯營公司款項）已於年內全數減值，並錄得應收貸款、其他應收款項及應收聯營公司款項減值虧損分別為約 8,800 萬港元、4,100 萬港元及 7,300 萬港元。上述之組合自清盤時於本集團取消綜合入賬。清盤人最終收回之任何應收款項將根據有關破產法律法規分配予本集團（其作為該等清盤中前附屬公司之主要債權人）。

本集團透過經營庫務業務提供貸款融資服務。然而，鑒於貸款融資服務與傳統的庫務業務在風險水平及性質方面存在差異，故管理層認為，將貸款融資業務納入庫務業務內不能清晰區分本集團不同的業務單位。本集團透過提供貸款融資達致庫務管理目標之策略證實並不可取。因此，管理層已採取措施重組業務分部，而對上述虧損前附屬公司清盤亦屬於其中一部分。管理層將繼續以謹慎態度監察風險及現有貸款組合之可收回性。

本集團相信金融市場將會成為香港經濟的基石之一，並將繼續作為全球領先集資平台之一。儘管貸款融資業務已錄得重大虧損，鑒於香港股票市場之前景，管理層認為，金融服務（包括提供貸款融資服務及金融相關服務）於未來將為本集團提供持續及重大回報。

#### **Galaxy Vantage Limited（擁有 27.29%權益）**

於 2021 年 2 月，本集團認購 Galaxy Vantage Limited（「Galaxy Vantage」）27.29%經擴大股本，代價為 1 億港元。Galaxy Vantage 為一家由透雲生物科技集團有限公司（香港股份代號：1332）間接擁有 61%權益之附屬公司，主要從事一站式綜合金融服務，包括證券經紀、放債、資產管理、金融服務及證券買賣業務。其間接全資附屬公司希望證券有限公司為根據證券及期貨條例可從事第 1 類「證券交易」、第 2 類「期貨合約交易」、第 4 類「就證券提供意見」、第 5 類「就期貨合約提供意見」及第 9 類「提供資產管理」受規管活動的持牌法團。

管理層認為，Galaxy Vantage 將能利用香港股票市場的增長潛力，而收購事項將為本集團提供多元化其業務組合的機遇以參與綜合金融服務領域及相關業務。此外，收購事項象征著本集團進駐香港綜合金融服務業務的里程碑，本集團將取得該領域知識、技能及網絡。

#### **明樂企業有限公司（擁有 33.33%權益）**

於 2021 年 3 月，本集團認購明樂企業有限公司（「明樂」，在香港從事放債業務之持牌放款人）三分之一經擴大股本，代價為 1 億港元。明樂為一家由梧桐國際發展有限公司（香港股份代號：0613）間接擁有 66.67%權益之附屬公司。

本集團計劃借助明樂之專長及競爭優勢（在經營放債業務方面展現錄得溢利之財務往績），從而提升、發展及開拓本集團之貸款融資業務。管理層認為，投資及與明樂建立夥伴關係可為本集團帶來不同的好處，例如(i)本集團可受益於明樂不斷擴張的客戶網絡及客源；(ii)訂約雙方之間達致業務信息及管理專業知識共享及交流；(iii)為對方對接潛在商機；及(iv)在認為適當的情況下，聯合參與貸款交易以分擔風險及分享溢利。

### **保華建業之投資（擁有 48.23% 權益）**

截至 2021 年 3 月 31 日止年度，經調整保華建業之若干非貿易應收賬款之預期信貸虧損撥備以與本集團會計政策保持一致後，保華建業對本集團貢獻溢利約 6,700 萬港元（2020：虧損 1.07 億港元）。溢利增加乃主要由於年內收取之政府補貼所致。

保華建業之總部設於香港，專注於提供全面的工程及物業服務，業務遍佈香港、中國內地、澳門、新加坡及馬來西亞。過去 70 多年，保華建業參與了不少極具挑戰性及代表性的建築項目，為香港以及世界各地的城市勾劃和塑造出深刻和具標誌性的景觀。其項目包括商業及住宅樓宇、教育設施、高速公路、機場跑道、鐵路、隧道、港口、水利及排污設施等。

於本報告期後，保華建業成為本集團之附屬公司。詳情見「本報告期後之事項」一節。

### **重大投資**

除於「營運回顧及業務發展」一節下之「證券」小節所載持作買賣之恒大汽車股本權益之投資外，於 2021 年 3 月 31 日，本集團並無於任何價值為本集團總資產 5% 以上之被投資公司持有任何重大投資。

### **重大收購及出售**

於 2020 年 7 月，本集團完成出售其於(i)嘉興內河國際集裝箱碼頭有限公司之 90% 股本權益及(ii)保華集團有限公司(其持有江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司之 40% 股本權益)之 100% 股本權益之全部投資，代價合共為約人民幣 6.69 億元（相等於約 7.35 億港元）。於出售之時及之後，嘉興內河國際集裝箱碼頭有限公司連同其附屬公司及保華集團有限公司不再為本集團之附屬公司，而江陰蘇南國際集裝箱碼頭有限公司則不再為本集團之聯營公司。

於 2021 年 2 月，本集團認購 Galaxy Vantage Limited 27.29% 經擴大股本，代價為 1 億港元。

於 2021 年 3 月，本集團認購明樂企業有限公司（在香港從事放債業務之持牌放債人）三分之一經擴大股本，代價為 1 億港元。

除上文所述者外，本集團於年內並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業之事項。

## 本報告期後之事項

於 2021 年 4 月 13 日，本集團以本金金額 100,000,000 港元認購 Imagi Brokerage Limited 發行年利率為 5.5% 之可換股債券。有關認購事項的進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 4 月 13 日之公告。

於 2021 年 4 月 21 日，本集團以本金金額 100,000,000 港元認購 Co-Lead Holdings Limited 發行年利率為 6% 之可換股債券。有關認購事項的進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 4 月 21 日及 2021 年 6 月 4 日之公告。

於 2021 年 6 月 1 日，本集團自一名獨立第三方無償獲得一批保華建業集團有限公司約 10% 股權之投票權（「該批投票權」）的轉讓，此轉讓乃不可撤回及無條件。於本公告日期，本集團持有保華建業全部已發行股份之約 48.23%。於接納獲無償轉讓該批投票權後，本集團有權於保華建業任何股東大會上行使合共約 58.23% 投票權，故本集團取得保華建業之控制權。有關投票權轉讓的進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 6 月 1 日之公告。

除上文所述者外，自本報告期完結日至本公告日期止，並無發生重大期後事項。

## 展望

本年度內，2019 冠狀病毒病的爆發，加劇環球經濟下行壓力，世界正面對前所未見的挑戰。包括中國在內的世界各國已採取的封鎖和隔離措施令環球商貿活動大幅減少。2019 冠狀病毒病在推出疫苗使疫情能緩和前仍會持續影響環球經濟。儘管未來的不確定性仍持續，本公司將繼續不時檢討現有的業務組合以提升本集團業務，並將繼續以審慎及務實的態度開拓其他投資機遇，為股東提升價值。

## 流動資金與資本來源

於 2021 年 3 月 31 日，本集團之總資產為 65.80 億港元（2020：56.67 億港元），乃來自股東資金及信貸融資。本集團設有多項信貸融資以應付其所需之營運資金及資本開支承擔，該等信貸融資按市場息率計息，而約定還款期介乎按要求償還至九年。本集團所產生之收入及成本主要以港元及人民幣為單位。年內，概無用作對沖之金融工具，亦無外幣淨投資以貨幣借款或其他對沖工具作對沖。本集團採取審慎之資金及庫務政策，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於 2021 年 3 月 31 日，本集團之銀行及其他借款約為 4.01 億港元（2020：3.92 億港元），其中約 2.29 億港元（2020：1.91 億港元）須按要求或於一年內償還及約 1.72 億港元（2020：2.01 億港元）須於一年後償還。以港元計值之借款中，約 4,000 萬港元按固定利率計息（2020：3,600 萬港元按浮動利率計息）。以人民幣計值之借款中，約 3.61 億港元按固定利率計息（2020：1,000 萬港元按浮動利率計息及 3.46 億港元按固定利率計息）。本集團之資本負債比率為 0.10（2020：0.11），該項比率乃根據本集團借款總額約 4.01 億港元（2020：3.92 億港元）及本集團股東資金約 38.99 億港元（2020：36.78 億港元）計算。

於 2021 年 3 月 31 日，本集團之現金、銀行結存及存款為約 1.89 億港元（2020：3.56 億港元），當中約 1.46 億港元（2020：2.22 億港元）以人民幣計值，約 1,200 萬港元（2020：8,200 萬港元）以港元計值及約 3,100 萬港元（2020：5,200 萬港元）以其他貨幣（主要為美元）計值。結餘約 700 萬港元（2020：1,200 萬港元）已抵押予銀行，以擔保授予本集團之一般信貸融資。於 2021 年 3 月 31 日，本集團處於淨負債狀況（即扣除現金、銀行結存及存款之銀行借款）約 2.12 億港元（2020：3,600 萬港元）。

## 資本結構

按照於 2020 年 10 月 28 日之股東特別大會上通過一項有關本公司股本重組之特別決議案，本公司進行一項股本重組，包括(a)將本公司股本中每 5 股每股面值 0.10 港元之已發行及未發行股份合併為 1 股面值 0.50 港元之合併股份；(b)透過註銷繳足股本（以已發行合併股份每股 0.40 港元為限）之方式，將每股已發行合併股份之面值由 0.50 港元削減至 0.10 港元，致使削減本公司已發行股本；及(c)將每一股每股面值 0.50 港元之法定但未發行合併股份分拆為 5 股每股面值 0.10 港元之經調整股份。於 2021 年 3 月 31 日，本公司面值為每股 0.1 港元之已發行股份為 1,103,916,114 股。

股本重組於 2020 年 10 月 30 日生效後，削減之股本約 441,566,000 港元已計入本公司之實繳盈餘賬。

### **匯率波動風險**

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團主要面臨人民幣外匯風險，並可能影響本集團之表現。本集團定期審閱資產和負債的結餘以及交易計價的貨幣，以盡量減少本集團面臨的外幣風險。年內，概無用作對沖之金融工具，亦無外幣淨投資以貨幣借款或其他對沖工具作對沖。

### **或然負債**

於2021年3月31日，本集團並無或然負債（2020：無）。

### **資產抵押**

於2021年3月31日，本集團主要於中國之若干物業權益、物業、機械及設備以及銀行結存總值約5.37億港元（2020：4.93億港元）已抵押予銀行及財務機構，以擔保授予本集團之一般信貸融資。

### **承擔**

於2021年3月31日，本集團就收購若干物業、機械及設備以及物業權益之已訂約但並未於綜合財務報表撥備之開支合共約3,100萬港元（2020：1.17億港元）。

### **僱員數目及薪酬政策**

於2021年3月31日，本集團僱用合共557名（2020：566名，其中包括嘉興碼頭之104名僱員）全職僱員。薪酬組合由薪金以及與表現掛鈎之花紅所組成。此外，本公司已實行股份相關激勵計劃，以提供不同方案激勵僱員，並提升其歸屬感以配合本集團之策略。本集團之香港及內地員工均受惠於該等計劃。

### **購買、出售及贖回上市證券**

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 企業管治

於截至2021年3月31日止年度，以及截至2020年3月31日止年度，除下述所考慮的因素之若干偏離除外，董事局已審閱本公司之企業管治常規，並繼續應用《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》（「《企管守則》」）之原則及遵守適用之守則條文。

《企管守則》之守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並由不同人士擔任。隨著周明權博士於2011年9月16日退任，自2011年9月26日起，本公司於有關時期之總裁（「總裁」）劉高原先生（「劉先生」）獲委任為本公司主席（「主席」），履行主席兼行政總裁的角色。

自2021年1月18日起，Marc Tschirner先生獲委任為執行董事兼總裁，而劉先生辭任總裁一職，因此，本公司自此已遵守《企管守則》之守則條文A.2.1主席與行政總裁的角色應有區分之規定。

守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。鄺啟成先生（「鄺先生」，於2021年2月9日獲委任為本公司非執行董事，其後於2021年4月1日獲委任為非執行主席）、馬嘉祺先生（「馬先生」）及William Giles先生（「Giles先生」）（兩位均於2021年2月3日獲委任為本公司獨立非執行董事）並無與本公司訂立固定任期，惟須遵守本公司之公司細則項下輪值退任及重選連任之規定。鄺先生、馬先生及Giles先生（其中包括）其後已與本公司訂立委任函，固定任期為三年，自彼等各自委任首日起追溯生效。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已經採納《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為本公司董事及本集團有關僱員在買賣本公司證券時所需遵守之守則。根據本公司作出的特定查詢，本公司董事及本集團有關僱員均已確認於截至2021年3月31日止年度一直有遵守《標準守則》列載之所需標準。

## 審核委員會

本公司已根據《上市規則》之規定成立審核委員會（「**審核委員會**」）以檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會定期與本公司高級管理層及本公司核數師會見，以考慮本公司的財務報告程序、內部監控的有效性、審核程序及風險管理。於本公告日期，審核委員會由三名本公司獨立非執行董事馬先生、Giles先生及梁松基先生組成。

本集團截至2021年3月31日止年度之全年業績已經由審核委員會審閱。

## 國富浩華（香港）會計師事務所有限公司的工作範圍

此初步公告所載有關本集團截至2021年3月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表之金額及其相關附註乃經本集團的核數師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司同意，等同本集團的年度經審核綜合財務報表所載。根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》，國富浩華（香港）會計師事務所有限公司就此執行的工作並不構成保證應聘服務，因此，國富浩華（香港）會計師事務所有限公司並不會就此初步公告發表任何保證。

## 致謝

吾等謹此感謝過去一年來股東、客戶及夥伴對本集團的不懈支持和信心，亦衷心感謝全國各地管理層及員工之竭誠服務和貢獻。

## 刊登全年業績公告及年報

本業績公告乃於本公司之網站（[www.blueriverholdings.com.hk](http://www.blueriverholdings.com.hk)）「投資者」一頁及香港交易及結算所有限公司（「**香港交易所**」）之網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）「上市公司公告」一頁刊登。2021年年報將於2021年7月寄發予本公司股東及於上述網站內刊登。



## 股東週年大會

2021年股東週年大會已定於2021年9月3日（星期五）舉行。2021年股東週年大會通告將盡快於香港交易所及本公司網站內刊登及寄發予本公司股東。

承董事局命

藍河控股有限公司

主席

鄭啟成

香港，2021年6月29日

於本公告日期，董事局由下列董事組成：

非執行主席：  
鄭啟成

執行董事：  
柯偉俊  
Marc TSCHIRNER  
沈慶祥

獨立非執行董事：  
梁松基  
馬嘉祺  
William GILES