

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9月30日止六個月中期業績

Blue River Holdings Limited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9月30日止六個月之未經審核綜合中期業績。

業績
簡明綜合收益表
截至2021年9月30日止六個月

	附註	未經審核 截至9月30日止六個月	
		2021 千港元	2020 千港元
收入			
銷售及服務收入	3	4,557,122	166,154
利息收入	3	18,879	23,237
其他	3	6,790	2,087
		4,582,791	191,478
銷售成本		(4,361,761)	(106,812)
毛利		221,030	84,666
其他收入	5	145,957	4,023
行政費用		(255,042)	(50,648)
分銷及銷售費用		(13,986)	(19,402)
其他收益及虧損	6	195,653	22,074
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	(1,169,467)	272,828
其他費用		(2,008)	(4,852)
金融資產及合約資產之減值虧損確認淨額	8	(14,876)	(74,930)
物業存貨之減值撇減	17	(116,895)	(547,348)
融資成本	9	(28,718)	(9,485)
出售附屬公司之收益		—	140,964
投資物業之公平價值變動	15	(232,570)	(191,899)
攤佔聯營公司業績		(719)	32,296
攤佔合營企業業績		(1,599)	(7,638)
除稅前虧損	10	(1,273,240)	(349,351)
稅項	11	196,867	211,604
期間虧損		(1,076,373)	(137,747)
以下人士應佔期間虧損：			
本公司擁有人		(1,037,010)	(33,671)
非控股權益		(39,363)	(104,076)
		(1,076,373)	(137,747)
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	12	(93.9)	(3.1)

簡明綜合全面收益表
截至2021年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2021	2020
	千港元	千港元
期間虧損	(1,076,373)	(137,747)
其他全面（開支）收益		
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（扣除稅金後）	(50,201)	(18,978)
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	23,847	65,677
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	(130)	5,963
出售附屬公司之重新分類調整	—	36,854
視作出售聯營公司及合營企業之重新分類調整	11,524	—
期間其他全面（開支）收益	(14,960)	89,516
期間全面開支總額	(1,091,333)	(48,231)
以下人士應佔期間全面（開支）收益總額：		
本公司擁有人	(1,057,149)	43,167
非控股權益	(34,184)	(91,398)
	(1,091,333)	(48,231)

簡明綜合財務狀況表
於2021年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備	14	455,174	318,147
使用權資產	14	148,374	66,623
投資物業	15	764,227	784,733
發展中項目		180,699	177,919
商譽		97,626	—
無形資產		369,823	2,811
聯營公司權益		190,441	564,898
合營企業權益		19,663	108,837
按公平價值誌入其他全面收益之金融資產	16	318,080	239,905
按公平價值誌入損益賬之金融資產	22	98,901	—
應收貸款	18	—	15,200
		2,643,008	2,279,073
流動資產			
物業存貨	17	812,801	909,828
商品存貨		1,179	1,380
應收貸款	18	232,756	56,520
應收聯營公司款項		5,820	—
應收合營企業款項		1,508	1,196
應收合營業務／合營業務其他夥伴款項		120,563	—
應收清盤中前附屬公司款項	19	—	1,130,151
貿易及其他應收賬款	20	2,685,775	451,312
合約資產	21	4,344,844	—
按公平價值誌入損益賬之金融資產	22	425,695	1,561,702
可收回稅項		4,895	—
已抵押銀行存款及受限制現金		41,602	7,012
短期銀行存款		108,916	10,901
銀行結存及現金		794,414	171,370
		9,580,768	4,301,372

簡明綜合財務狀況表
於2021年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	23	5,510,076	149,962
合約負債	21	335,073	637
租賃負債		42,239	6,772
應付清盤中前附屬公司款項	19	45,681	1,130,151
應付一間合營企業款項		60	—
應付合營業務／合營業務其他夥伴款項		90,453	—
應付非控股權益款項		105,045	103,565
應付稅項		29,830	3,505
銀行及其他借款	24	1,705,301	229,349
		7,863,758	1,623,941
流動資產淨值			
		1,717,010	2,677,431
總資產減流動負債			
		4,360,018	4,956,504
非流動負債			
銀行及其他借款	24	211,298	171,361
租賃負債		66,171	12,476
遞延稅項負債		422,465	539,861
於聯營公司之額外權益之責任		2,162	—
		702,096	723,698
資產淨值			
		3,657,922	4,232,806
資本及儲備			
股本	25	110,392	110,392
儲備		2,731,353	3,788,502
本公司擁有人之應佔權益		2,841,745	3,898,894
非控股權益		816,177	333,912
總權益		3,657,922	4,232,806

簡明綜合現金流量表
截至2021年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2021	2020
	千港元	千港元
用於經營活動之現金淨額	(31,918)	(74,927)
來自投資活動之現金淨額	762,216	450,409
(用於)來自融資活動之現金淨額	(13,642)	20,698
	<hr/>	<hr/>
現金及與現金等值項目增加淨額	716,656	396,180
外幣匯率改變影響	4,403	10,322
現金及與現金等值項目承前	182,271	387,785
	<hr/>	<hr/>
現金及與現金等值項目結轉	903,330	794,287
	<hr/>	<hr/>
現金及與現金等值項目結餘分析		
短期銀行存款	108,916	423,650
銀行結存及現金	794,414	370,637
	<hr/>	<hr/>
	903,330	794,287
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

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。

簡明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(其中包括)透過保華建業集團有限公司提供全面的工程及物業相關服務、於中華人民共和國（「**中國**」）開發土地和房產、於中國進行與港口及基礎建設發展相關的投資業務以及物流設施之營運，以及證券交易和投資，及提供貸款融資服務。

2. 主要會計政策

編製基準

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

截至 2021 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合財務報表內所採納之會計政策與本集團截至 2021 年 3 月 31 日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟首次應用下列由香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈且已於 2021 年 4 月 1 日或以後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）除外：

香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 4 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 16 號（經修訂）	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第 16 號（經修訂）	2019 冠狀病毒病相關租金寬免
香港財務報告準則第 16 號（經修訂）	2021 年 6 月 30 日之後的 2019 冠狀病毒病 相關租金寬免

本期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

此外，保華建業集團有限公司（「**保華建業**」）已於本期間成為本集團的非全資附屬公司（詳情見附註 26），因此本集團採納下述若干額外會計政策：

2. 主要會計政策 — 續

商譽

因收購業務而產生之商譽按於收購業務日期確定之成本減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，商譽乃被分配到本集團各創現單位或創現單位組別，此等組別將預期從合併之協同效應中受益，即就內部管理目的而言監察商譽且不大於一個經營分部之最低級別。

已獲分配商譽之創現單位或創現單位組別會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位有可能出現減值時，作更頻密之減值測試。就於報告期間進行收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之創現單位或創現單位組別會於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）少於其賬面值，則減值虧損須予首先削減任何分配到該單位之商譽之賬面值，其後以該單位或創現單位組別內各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於損益中確認。就商譽確認之減值虧損於其後期間不予撥回。

於出售相關創現單位或創現單位組別內任何創現單位時，則應佔之商譽金額於出售時計入釐定出售之損益金額。當本集團出售創現單位中的業務（或創現單位組別內任何創現單位）時，所出售商譽金額按所出售業務（或創現單位）及所保留創現單位（或創現單位組別）部分之相對價值計量。

合營業務權益

合營業務指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對共同安排有關之資產享有權利及對有關之負債負有責任。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制權，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。根據特定資產、負債、收入及開支適用之香港財務報告準則，本集團將與其於合營業務之權益有關之資產、負債、收入及開支入賬。

當集團實體與合營業務進行交易（如出售或注入資產）而集團實體為合作經營方，本集團被視為與合營業務之其他各方進行交易，及因交易而產生之盈利及虧損於本集團之綜合財務報表確認，惟以其他各方於合營業務之權益為限。當集團實體與合營業務進行交易（如購買資產）而集團實體為合作經營方，本集團不會確認其攤佔之盈利及虧損，直至重售該等資產予第三方為止。

2. 主要會計政策 — 續

來自客戶合約之收入（建築合約及物業發展管理服務）

本集團於完成履約責任時（或就此）確認收入，即當特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別貨品或服務（或一組貨品或服務）或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則，收入於客戶獲得個別貨品或服務控制權之時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已轉讓至客戶之貨品或服務而收取代價之權利（尚非無條件），其根據香港財務報告準則第 9 號進行減值評估。相對而言，應收款項指本集團無條件收取代價之權利，即在該代價到期支付之前只需要經過一段時間。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價（或已到期之代價金額），而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

(i) 隨時間確認收入：完全履行履約責任之進度之計量
投入法

完成履約責任之進度根據投入法計量，此方法乃根據本集團為完成履約責任而付出之努力或投入，相對於完成該項履約責任而預期之總投入，以確認收入，亦最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面之履約表現。

(ii) 可變代價

就包含有關修訂工程及工程延誤索償之可變代價之合約而言，本集團使用以下其中一種方法估計本集團將有權收取之代價金額：**(a)**預期價值法或**(b)**最有可能之金額（視乎何種方法更能預測本集團將有權收取之代價金額而定）。

2. 主要會計政策 — 續

來自客戶合約之收入（建築合約及物業發展管理服務） — 續

(ii) 可變代價 — 續

可變代價之估計金額計入交易價，惟僅限於此舉在日後不太可能因與可變代價相關之不確定因素其後獲解決而導致重大收入撥回。

於各報告期完結時，本集團更新估計交易價（包括更新其就可變代價估計是否受限作出之評估），以真實反映於報告期完結時存在之情況以及於報告期內之情況變動。

(iii) 存有重大融資成分

於釐定交易價格之過程中，倘所協定（不論明文或暗示）之付款時間對客戶或本集團就向客戶轉讓貨品或服務提供重大融資利益，則本集團會調整已承諾之代價金額以計及貨幣之時間價值影響。在此等情況下，合約存有重大融資成分。不論融資承諾是在合約中明確訂明還是透過各訂約方協定之付款條款暗示，均可能存在重大融資成分。

就付款與轉讓相關貨品或服務之間的期間少於一年之合約而言，本集團應用可行權宜方法而不就任何重大融資成分調整交易價格。

(iv) 履行合約之成本

本集團於其建築合約中產生履行合約之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，則僅在符合以下全部條件後方將該等成本確認為資產：

- 有關成本與本集團可明確地識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- 有關成本令本集團將用於完成（或持續完成）日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準（與向客戶轉讓資產相關之貨品或服務一致）於損益攤銷。該資產須進行減值檢討。

2. 主要會計政策 — 續

來自客戶合約之收入（建築合約及物業發展管理服務） — 續

(v) 客戶合約之履約責任

本集團向客戶提供承建管理服務及物業發展管理服務。由於本集團之履約創造或提升客戶於本集團履約時控制之資產，該等服務之收入使用投入法隨時間確認為已完成之履約責任。

本集團若干建築合約包括付款時間表，其規定一旦達到若干指定之里程碑，需要在有關建築期間分期付款。此外，本集團要求若干客戶就建築工程提供前期訂金或預付款項，此舉致使合約負債將在合約開始時產生，直至特定合約之已確認收入超出已收款項。

合約資產（扣除與同一合約相關之合約負債）於履行建築服務期間確認，代表本集團履行提供服務收取代價之權利，原因為有關權利取決於本集團未來達致指定里程碑或已與客戶協定建築工程價值。當權利成為無條件時（一般為本集團獲得客戶核實已完成建築工程時），將合約資產轉移至貿易應收款項。

客戶持有之保固金於保修期屆滿前分類為合約資產或負債，其介乎工程實際完成日期起計一至兩年之間。有關款項於保修期屆滿時重新分類至貿易應收款項。保修期乃為保證所履行之建築服務符合所協定之詳細規格，且該保證不可單獨購買。

3. 收入

收入之分析如下：

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021	2020
	千港元	千港元
銷售及服務收入：		
建築合約收入	4,500,696	—
物業發展管理服務收入	576	—
港口相關服務收入	905	20,724
銷售液化石油氣及壓縮天然氣產品	54,945	40,840
銷售物業	—	104,590
	4,557,122	166,154
利息收入：		
應收貸款之利息收入	3,065	10,298
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	10,573	12,939
- 可換股債券投資	5,241	—
	18,879	23,237
其他：		
物業租金收入	4,465	324
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	2,325	1,763
	6,790	2,087
	4,582,791	191,478

來自客戶合約之收入包括(i)隨時間確認之建築合約、物業發展管理服務及港口相關服務之收入及(ii)於某一時間點確認之銷售物業以及液化石油氣(「液化石油氣」)及壓縮天然氣(「壓縮天然氣」)產品收入。

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。

於上一年度完成出售若干附屬公司後，本公司重組其內部組織。先前單獨呈報之港口發展分部併入港口及物流分部，而「庫務」分部則更名為「金融服務」。此外，於 2021 年 6 月 1 日成為本集團之附屬公司之保華建業之承建管理及物業發展管理業務於「工程」分部入賬。

本期間經營及可報告分部變更如下：

工程	- 樓宇建造、土木工程、物業發展管理、項目管理及設施管理服務
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（「 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

於編製簡明綜合財務報表時，截至 2020 年 9 月 30 日止六個月及於 2021 年 3 月 31 日之分部資料已經重列，以與本期間之呈列方式一致。

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

以下為本集團於回顧期內之收入及業績按經營及可報告分部劃分之分析：

截至 2021 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）

	工程 千港元	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	4,501,272	55,850	4,465	12,898	8,306	4,582,791
EBITDA (LBITDA) *	265,379	(10,184)	(377,265)	(1,157,652)	(6,196)	(1,285,918)
折舊及攤銷**	(25,802)	(6,070)	(2,281)	—	—	(34,153)
分部業績—EBIT (LBIT)	239,577	(16,254)	(379,546)	(1,157,652)	(6,196)	(1,320,071)
企業及其他開支***						(69,508)
匯兌收益淨額						3,867
清盤中前附屬公司之分派						141,190
融資成本						(28,718)
除稅前虧損						(1,273,240)
稅項						196,867
期間虧損						(1,076,373)

截至 2020 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）

	工程 千港元	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	—	61,564	104,914	14,702	10,298	191,478
EBITDA (LBITDA) *	32,276	159,486	(713,681)	286,824	(63,861)	(298,956)
折舊及攤銷**	—	(13,671)	(1,134)	(297)	(297)	(15,399)
分部業績—EBIT (LBIT)	32,276	145,815	(714,815)	286,527	(64,158)	(314,355)
企業及其他開支***						(47,672)
匯兌收益淨額						22,161
融資成本						(9,485)
除稅前虧損						(349,351)
稅項						211,604
期間虧損						(137,747)

* 截至 2021 年 9 月 30 日止六個月，重新計量保華建業權益至公平價值之收益約 212,227,000 港元（2020：無）已於工程分部確認入賬。

截至 2020 年 9 月 30 日止六個月，出售附屬公司之收益約 140,964,000 港元（2021：無）已於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其他無形資產攤銷。

*** 主要為未分配之行政費用，並包括未分配折舊約 4,960,000 港元（2020：4,515,000 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 9 月 30 日（未經審核）

	工程 千港元	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
資產						
分部資產	8,665,681	332,783	2,187,688	505,743	464,636	12,156,531
未分配資產*						67,245
綜合總資產						<u>12,223,776</u>
負債						
分部負債	7,552,204	28,701	908,829	84	66	8,489,884
未分配負債*						75,970
綜合總負債						<u>8,565,854</u>

於 2021 年 3 月 31 日（經審核及經重列）

	工程 千港元	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
資產						
分部資產	366,965	501,189	2,426,286	1,793,521	313,883	5,401,844
未分配資產*						1,178,601
綜合總資產						<u>6,580,445</u>
負債						
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 2021 年 9 月 30 日，未分配資產包括應收清盤中前附屬公司款項為零（31.3.2021：1,130,151,000 港元），而未分配負債則包括應付清盤中前附屬公司款項約 45,681,000 港元（31.3.2021：1,130,151,000 港元）。

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，但相關之遞延稅項撥入／支出並不作為分部業績之組成部份向本公司執行董事呈報。

5. 其他收入

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021	2020
	千港元	千港元
銀行及其他利息收入	1,055	1,390
短期租賃物業存貨之租金收入	814	612
清盤中前附屬公司之分派 (附註 19)	141,190	—
雜項收入	2,898	2,021
	145,957	4,023

6. 其他收益及虧損

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021	2020
	千港元	千港元
匯兌收益淨額	3,867	22,161
視作出售一間聯營公司及一間合營企業之權益之收益		
- 重新計量一間聯營公司權益至公平價值之收益 (附註 26)	212,227	—
- 匯兌虧損撥回 (附註 26)	(11,524)	—
	200,703	—
物業、機械及設備之減值虧損	(20,000)	—
處置物業、機械及設備之收益 (虧損)	11,079	(87)
其他	4	—
	195,653	22,074

7. 按公平價值誌入損益賬之金融資產之公平價值變動

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021	2020
	千港元	千港元
持作買賣債務工具投資之公平價值變動 (虧損) 收益	(120,438)	22,445
持作買賣權益工具投資之公平價值變動 (虧損) 收益	(1,047,921)	250,383
可換股債券投資之公平價值變動虧損	(1,108)	—
	(1,169,467)	272,828

8. 金融資產及合約資產之減值虧損確認淨額

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021 千港元	2020 千港元
應收貸款之減值虧損撥回（確認）	1,310	(42,005)
合約資產以及貿易及其他應收賬款之減值虧損確認（包括 應收利息）	(3,149)	(27,675)
應收聯營公司款項之減值虧損確認	(13,037)	(5,250)
	<u>(14,876)</u>	<u>(74,930)</u>

9. 融資成本

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021 千港元	2020 千港元
借貸成本：		
銀行借款	23,209	14,384
租賃負債之推算利息開支	1,672	436
其他借款	3,837	—
	<u>28,718</u>	<u>14,820</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	—	(4,994)
撥作包含於物業存貨之供出售 在建物業資本之數額	—	(341)
	<u>28,718</u>	<u>9,485</u>

10. 除稅前虧損

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021	2020
	千港元	千港元
除稅前虧損已扣除：		
無形資產攤銷：		
期間撥備額	48	45
減：撥作包含於物業存貨之供出售 在建物業資本之數額	—	(22)
	<u>48</u>	<u>23</u>
確認為費用之存貨成本	38,557	27,129
已售物業存貨之成本	—	69,368
物業、機械及設備之折舊：		
期間撥備額	18,945	14,325
減：撥作包含於物業存貨之供出售 在建物業資本之數額	(12)	(2)
撥作包含於物業、機械及設備內之 在建工程資本之數額	(79)	(11)
撥作開發中投資物業資本之數額	(6)	(5)
	<u>18,848</u>	<u>14,307</u>
使用權資產之折舊：		
期間撥備額	20,217	5,687
減：撥作包含於物業、機械及設備內之 在建工程資本之數額	—	(103)
	<u>20,217</u>	<u>5,584</u>

11. 稅項

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021	2020
	千港元	千港元
稅項支出（撥入）包括：		
即期稅項：		
香港	22	—
中國	290	31,088
澳門	245	—
	<u>557</u>	<u>31,088</u>
過往期間撥備不足（超額撥備）：		
中國	208	(81)
澳門	(259)	—
	<u>(51)</u>	<u>(81)</u>
遞延稅項：		
土地增值稅（「土地增值稅」）	(52,682)	(126,502)
其他	(144,691)	(116,109)
	<u>(197,373)</u>	<u>(242,611)</u>
	<u>(196,867)</u>	<u>(211,604)</u>

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首 200 萬港元溢利將按稅率 8.25% 徵稅，而超過 200 萬港元的溢利將按稅率 16.5% 徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利將繼續按劃一稅率 16.5% 繳納稅項。

本集團於中國之附屬公司兩個期間之稅率為 25%。澳門產生之稅項乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均全年所得稅率作出之最佳估計而確認。

截至 2020 年 9 月 30 日止六個月，中國產生之稅項包括所得稅支出約 29,742,000 港元（2021：無），為就出售附屬公司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。

土地增值稅乃就本集團於中國之供銷售已開發物業按其土地增值額以由 30% 至 60% 不等之累進稅率徵收，而土地增值額指銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地成本及所有相關物業發展支出。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔期間每股基本虧損乃按以下數據計算得出：

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021	2020
	千港元	千港元
用以計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔期間虧損	(1,037,010)	(33,671)
	<hr/>	<hr/>
	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2021	2020
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本虧損之普通股數	1,103,916,114	1,103,916,114
	<hr/>	<hr/>

由於本公司於兩個期間並無任何發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

13. 分派

概無股息於兩個期間內確認為分派。本公司董事局已議決不宣派截至 2021 年 9 月 30 日止六個月之任何股息（2020：無）。

14. 物業、機械及設備以及使用權資產之變動

期內，本集團物業、機械及設備之添置為約 26,488,000 港元（2020：94,241,000 港元），包含在建工程於期內產生之添置約 7,241,000 港元（2020：91,469,000 港元）。

期內，本集團已就使用土地及樓宇簽訂新租賃協議，藉以確認使用權資產及租賃負債分別約 25,974,000 港元（2020：206,000 港元）及 25,943,000 港元（2020：206,000 港元）。

此外，物業、機械及設備約 144,709,000 港元以及使用權資產約 75,400,000 港元已在期內視作收購附屬公司後於本集團綜合入賬（詳情見附註 26）。

15. 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 2021 年 3 月 31 日 (經審核)	54,556	366,864	363,313	784,733
匯兌調整	3,989	5,848	5,981	15,818
添置	—	—	980	980
視作收購附屬公司 (附註 26)	195,266	—	—	195,266
於簡明綜合收益表內確認之公平價值 減少淨額	(56,892)	(48,193)	(127,485)	(232,570)
於 2021 年 9 月 30 日 (未經審核)	196,919	324,519	242,789	764,227

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已被確認為根據經營租賃持有之土地，並分類及入賬列作投資物業。
- (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 9 月 30 日及 2021 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估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數據，並逐期向董事局報告。

於釐定於中國之物業之公平價值時，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。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。

15. 投資物業 – 續

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 9 月 30 日估計約為 4.93 億港元（31.3.2021：4.80 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 443 元（31.3.2021：每平方米人民幣 509 元），平均可比物業樓面面積價格為每平方米人民幣 5,000 元至人民幣 7,000 元（31.3.2021：每平方米人民幣 7,000 元至人民幣 7,500 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。

於為已平整土地及平整中土地估值採用之其中一項主要非可觀察輸入數據為估值師採用按可資比較土地之 20% 可銷售土地折讓。可銷售土地折讓輕微變動將會導致已平整土地及平整中土地之公平價值計量出現重大變動，而租賃物業估值中之非可觀察輸入數據輕微變動將不會對其公平價值構成重大影響。

對已平整土地而言，本集團或需取得若干合適證書以作出售。根據以往經驗，本公司認為本集團於取得該等證書時並無重大障礙。

16. 按公平價值誌入其他全面收益之金融資產

	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
上市股本證券，按於香港之市場報價	107,743	3,219
中國非上市股本證券 (附註)	210,337	236,686
	318,080	239,905

附註：

於非上市股本證券之投資指從事港口及相關基礎設施發展業務之江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）之 9.9% 股權。於 2021 年 9 月 30 日，該投資按公平價值約 210,337,000 港元（31.3.2021：236,686,000 港元）列賬。

公平價值之合理估計乃採用各項投資之市場及行業適用之估值方法釐定。用於支持該等估值之估值方法包括資產基礎法（使用其總資產減其總負債之公平市值）及市場法（使用價格及涉及相同或可資比較資產或業務之市場交易所產生之其他相關資料）。

根據資產基礎法釐定洋口港公司物業資產之公平價值時，採用以可資比較土地之最近成交價格資料為基準之比較法，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。

物業估值採用之一項主要非可觀察輸入數據為按洋口港公司可資比較土地之 20% 可銷售土地折讓，以將物業之公平價值折讓約 19.74 億港元（31.3.2021：20.69 億港元）。可銷售土地折讓輕微上升將會導致物業及非上市股本證券之公平價值計量出現重大減少，反之亦然。若可銷售土地折讓上升 5%（即修訂至 25%），而所有其他變數保持不變，則物業之賬面值將減少約 4.93 億港元（31.3.2021：5.17 億港元）及本集團於相關權益工具投資之公平價值將減少約 1,700 萬港元（31.3.2021：1,500 萬港元）。

17. 物業存貨

	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
供出售在建物業 (附註 a)	546,602	560,159
已完工持作出售物業 (附註 b)	266,199	349,669
	812,801	909,828

附註：

- (a) 供出售在建物業主要位於中國江蘇省。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 9 月 30 日，供出售在建物業金額約 297,397,000 港元 (31.3.2021：315,727,000 港元)按可變現淨值列賬，其中物業存貨之減值撇減約 27,283,000 港元(2020：403,464,000 港元)已於期內確認。

於 2021 年 9 月 30 日，供出售在建物業包含約 277,747,000 港元 (31.3.2021：296,077,000 港元)之已平整土地，而本集團或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方面並無重大障礙。

- (b) 已完工持作出售物業位於中國江蘇省。於 2021 年 9 月 30 日，已完工持作出售物業約 265,532,000 港元 (31.3.2021：349,012,000 港元)按可變現淨值列賬，其中物業存貨之減值撇減約 89,612,000 港元 (2020：143,884,000 港元)已於期內確認。

期內確認之物業存貨之減值撇減總值約 116,895,000 港元 (2020：547,348,000 港元)主要由於物業之可變現淨值因受到宏觀經濟狀況的不明朗和政府對中國房地產市場的收緊措施影響而進一步下跌所致。

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估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、建築成本及與完成物業發展有關之一切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面積、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。

18. 應收貸款

	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
金額（扣除撥備）包括：		
應收固定利率貸款（附註 a）	55,530	71,720
其他應收貸款（附註 b）	177,226	—
	232,756	71,720
分析為：		
流動部份	232,756	56,520
非流動部份	—	15,200
	232,756	71,720

附註：

- (a) 扣除累計虧損撥備約 116,770,000 港元（31.3.2021：118,080,000 港元）前之應收貸款總額約 172,300,000 港元（31.3.2021：189,800,000 港元）為無抵押，並以每年 5 厘至 12.5 厘（31.3.2021：10 厘至 12.5 厘）之固定利率計息。於 2021 年 3 月 31 日，除約 15,200,000 港元（30.9.2021：無）的款項須於一年後但於兩年內償還外，其他應收貸款均須於一年內償還。
- (b) 其他應收貸款指保華建業向其前控股股東之附屬公司提供之貸款，以供其償還其貿易結餘，該貸款受根據建築合約建造的建築物之保留權利保障。應收貸款已在視作收購保華建業後綜合入賬於本集團內（詳情見附註 26）。

19. 應收／付清盤中前附屬公司款項

於 2021 年 3 月 31 日，根據香港破產條例第 35 條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，該等款項約 11.30 億港元分別分類為流動資產及流動負債。

期內，清盤人作出現金分派約 9,800 萬港元及實物股息約 11.73 億港元給予本集團。考慮到本集團接受實物股息，清盤人將本公司附屬公司應付清盤中前附屬公司之若干款項約 11.73 億港元（包括視同收購而收購的保華建業應付清盤中前附屬公司款項）分派予本集團以抵銷本集團在實物股息下的權利。由於清盤人的分派總額約為 12.71 億港元，較應收清盤中前附屬公司款項約 11.30 億港元多出約 1.41 億港元（附註 5），而該金額已確認為本集團截至 2021 年 9 月 30 日止六個月之其他收入。分派及轉讓後，截至 2021 年 9 月 30 日，尚有剩餘未轉讓應付清盤中前附屬公司款項約 4,600 萬港元。

20. 貿易及其他應收賬款

	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
貿易應收賬款	1,779,265	85,089
減：減值撥備	(18,791)	(18,165)
	1,760,474	66,924
向分判商支付之預付款項	286,542	—
代分判商支付之建造及材料採購成本	300,336	—
來自證券經紀商之應收賬款	72,304	228,461
應收出售事項代價	—	65,879
其他應收賬款、訂金及預付款項	266,119	90,048
	2,685,775	451,312

貿易應收賬款主要來自承建管理業務。本集團承建管理業務之信貸期乃按照與其貿易客戶釐定及協定之條款磋商得出。本集團客戶之信貸期一般由 60 日至 90 日不等。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

以發票日期為基準，扣除信貸虧損撥備後，貿易應收賬款於報告期完結時之賬齡分析如下：

	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
90 日內	667,981	10,855
超過 90 日但於 180 日內	13,375	7,205
超過 180 日	1,079,118	48,864
	1,760,474	66,924

包括在賬齡超過 180 天的貿易應收賬款中，其中約有 1,017,986,000 港元（31.3.2021：無）為應付保華建業前控股股東之一間附屬公司，該款項由根據建築合約建造的建築物之保留權利保障。該貿易應收款項已於視作收購保華建業後綜合入賬至本集團，並於附註 26 中詳述。

貿易應收賬款約 350,000 港元（31.3.2021：無）已計入應收合營業務／合營業務其他夥伴款項，其平均信貸期為 90 日，而於報告期完結時以發票日期為基準之賬齡為超過 180 日。

21. 合約資產及合約負債

	附註	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
客戶持有之保固金	(a)	1,313,830	—
建築合約未發票據之收入	(b)	3,249,109	—
預收建築合約客戶款項	(c)	(540,205)	—
預收其他服務合約客戶款項		(2,440)	(637)
		4,020,294	(637)
減：減值撥備		(10,523)	—
		4,009,771	(637)
分析為：	(d)		
合約資產		4,344,844	—
合約負債		(335,073)	(637)
		4,009,771	(637)
客戶持有預期將於下列期間結清之保固金：			
— 報告期完結起計 12 個月內		727,022	—
— 報告期完結起計 12 個月後		586,808	—
		1,313,830	—

附註：

- (a) 客戶持有之保固金指本集團就所完成工程獲得收取代價的權利，而該等權利須待客戶於合約訂明之一段期間內對服務質素表示滿意後方可作實。當該等權利成為無條件（一般於保修期屆滿時），客戶持有之保固金轉移至貿易應收款項。
- (b) 未發票據之收入指本集團就已完成但尚未核實之工程收取代價之權利，原因為該等權利須待客戶滿意本集團所完成建築工程後方可作實，而有關工程仍有待客戶核實。當該等權利成為無條件（一般為本集團獲得客戶核實已完成建築工程時），未發票據之收入轉移至貿易應收賬款。
- (c) 來自客戶之預收款項包括從客戶收到不可退還的付款，本集團就此有向客戶轉移貨品或服務的責任。
- (d) 與同一合約相關之合約資產及合約負債乃按淨額基準入賬及呈列。本集團將該等合約資產分類為流動資產，乃因本集團預期於其正常營運週期內將其變現。本集團將合約負債分類為流動負債，乃因本集團預期於其正常營運週期內償還有關負債。

22. 按公平價值誌入損益賬之金融資產

	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
持作買賣之上市債務工具，按市場報價		
香港	30,936	43,918
新加坡	57,531	179,978
	88,467	223,896
持作買賣之上市股本工具，按於香港之市場報價	237,237	1,337,806
非上市可換股票據（附註）	198,892	—
	524,596	1,561,702
分析為：		
流動部份	425,695	1,561,702
非流動部份	98,901	—
	524,596	1,561,702

附註：

非上市可換股票據之固定年利率介乎 5.5% 至 6%，並須於 2022 年 4 月 13 日至 2023 年 12 月 31 日之到期日或發行人贖回時支付。剩餘到期日超過 1 年之非上市可換股票據為 98,901,000 港元（2020：無），已列作非流動資產。

於釐定可換股票據之公平價值時，採用了克蘭克－尼科爾森有限差分法。該模式採用之主要輸入數據包括經參考類似評級之上市債券所得之預期波幅（介乎 48.9% 至 53.2%）及貼現率（介乎 5.45% 至 7.44 %）。

23. 貿易及其他應付賬款

	未經審核 30.9.2021 千港元	經審核 31.3.2021 千港元
按發票日期之貿易應付賬款之賬齡分析：		
90 日內	1,094,745	18,139
超過 90 日但於 180 日內	2,345	—
超過 180 日	35,186	2,174
	<hr/>	<hr/>
	1,132,276	20,313
本集團持有之保固金	1,392,045	10,908
應該建築成本	2,288,866	32,601
其他應付款項及應計開支	696,889	86,140
	<hr/>	<hr/>
	5,510,076	149,962
	<hr/>	<hr/>
本集團持有預期將於下列期間結清之保固金：		
– 報告期末起計 12 個月內	864,490	10,908
– 報告期末起計 12 個月後	527,555	—
	<hr/>	<hr/>
	1,392,045	10,908
	<hr/>	<hr/>

24. 銀行及其他借款變動

期內，本集團籌集新銀行及其他借款約 441,281,000 港元（2020：183,542,000 港元），償還約 411,319,000 港元（2020：161,481,000 港元）。於 2021 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款為約 1,877,561,000 港元（31.3.2021：348,876,000 港元）。此外，於期內視作收購附屬公司後，銀行借款約 1,480,675,000 港元已綜合入賬至本集團（詳情見附註 26）。

25. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定：		
於 2020 年 4 月 1 日每股 0.10 港元之普通股	10,000,000,000	1,000,000
股份合併	(8,000,000,000)	—
	<hr/>	<hr/>
每股 0.50 港元之普通股（股份合併後）	2,000,000,000	1,000,000
股份分拆	8,000,000,000	—
	<hr/>	<hr/>
於 2021 年 3 月 31 日、2021 年 4 月 1 日及 2021 年 9 月 30 日每股 0.10 港元之普通股	10,000,000,000	1,000,000
	<hr/>	<hr/>
已發行及繳足：		
於 2020 年 4 月 1 日	5,519,580,572	551,958
股份合併	(4,415,664,458)	—
	<hr/>	<hr/>
每股 0.5 港元之普通股（股份合併後）	1,103,916,114	551,958
股本削減	—	(441,566)
	<hr/>	<hr/>
於 2021 年 3 月 31 日、2021 年 4 月 1 日及 2021 年 9 月 30 日每股 0.10 港元之普通股	1,103,916,114	110,392
	<hr/>	<hr/>

26. 視作收購附屬公司

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 日及緊接該批投票權獲接納前，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轉讓現金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，而保華建業及其附屬公司之財務報表於自 2021 年 6 月 1 日起綜合入賬本集團之綜合財務報表。

此外，於 2021 年 3 月 31 日，浙江美聯置業有限公司（「浙江美聯」）由本集團及保華建業共同持有，且浙江美聯於本集團及保華建業之賬冊內入賬列作合營企業。於接納轉讓該批投票權及取得保華建業之控制權後，本集團亦在並無付出轉讓現金代價下取得浙江美聯之控制權。因此，浙江美聯成為本集團之非全資附屬公司，並於自 2021 年 6 月 1 日起採用收購會計法時綜合入賬至本集團。

保華建業，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事樓宇建造、土木工程、物業發展管理、項目管理、設施管理服務及投資於物業。浙江美聯，一間於中國註冊成立的外商獨資企業，主要從事物業投資，並透過其全資附屬公司出租在中國所持有的一幢寫字樓。

該視作收購已作為業務合併入賬。由於業務合併乃在並無自本集團轉讓代價之情況下進行，故本集團於保華建業及浙江美聯之權益於收購日期之公平價值被視作該轉讓之代價。本集團於視作收購日期重新計量其於保華建業之 48.23% 股權至公平價值，並於截至 2021 年 9 月 30 日止六個月之損益中確認收益約 212,227,000 港元（附註 6），而於浙江美聯之 50% 股權之公平價值則與其於視作收購日期之賬面值相若。於視為收購日期，於保華建業之 48.23% 股權的公平價值為約 578,760,000 港元，乃根據與本集團無關的獨立合資格專業估值師耀揚顧問有限公司按收益法使用根據 5 年期的財務預算編制之現金流量預測所得出，並根據適銷性和控制權溢價因素進行了調整。於浙江美聯 50% 股權的公平價值以資產基礎法釐定。此外，所佔保華建業及浙江美聯之累計匯兌虧損合共約 11,524,000 港元（附註 6）已於期內被撥回並在損益中確認。此視作收購並無產生交易成本。

本集團已選擇按非控股權益應佔保華建業可予識別資產淨值之比例計量保華建業之非控股權益。

26. 視作收購附屬公司 — 續

保華建業及浙江美聯之可予識別資產及負債於視作收購日期之公平價值由以下暫定基準所釐定：

	<i>附註</i>	<i>千港元</i>
已收購資產淨值：		
物業、機械及設備	14	144,709
使用權資產	14	75,400
投資物業	15	195,266
無形資產 (<i>附註 a</i>)		367,035
合營企業權益		812
應收貸款		177,226
應收聯營公司款項		18,642
應收合營企業款項		4,714
應收合營業務／合營業務其他夥伴款項		89,269
貿易及其他應收賬款		2,342,614
合約資產		3,215,436
可收回稅項		4,957
已抵押銀行存款及受限制現金		30,670
短期銀行存款		206,622
銀行結存及現金		500,504
貿易及其他應付賬款		(3,973,986)
合約負債		(487,561)
應付清盤中前附屬公司款項		(86,085)
應付合營企業款項		(60)
應付合營業務／合營業務其他夥伴款項		(67,237)
應付稅項		(26,525)
銀行借款	24	(1,480,675)
租賃負債		(79,869)
遞延稅項負債		(75,772)
超出聯營公司權益之責任		(9,251)
		<hr/>
按公平價值計量之可予識別淨資產總值 (<i>附註 b</i>)		1,086,855
減：非控股權益		(516,449)
減：先前於保華建業持有之 48.23% 股權之暫定公平價值		(578,760)
減：先前於浙江美聯持有之 50% 股權之暫定公平價值		(89,272)
收購產生之商譽 (<i>附註 b</i>)		97,626
		<hr/>
已付現金代價		—
		<hr/>
現金流入淨額，即短期銀行存款以及已收購銀行結存及現金		707,126
		<hr/>

26. 視作收購附屬公司 — 續

附註：

- (a) 已收購無形資產主要來自保華建業之品牌名稱及未完成工程，於收購日期之暫定公平價值分別為 270,000,000 港元及 83,000,000 港元。品牌名稱之暫定公平價值乃根據使用收益法計算並使用基於涵蓋 5 年期之財務預測所編製之現金流量預測而釐定。未完成工程之暫定公平價值乃根據現有合約條款及歷史項目成本數據釐定，並按貨幣時間價值貼現。

具有無限使用年期的品牌名稱不會攤銷，並且如果有事件或情況變化表明存在潛在減值，則每年或更頻繁地進行減值測試。具有確定使用年期的未完成工程在其特定合同期內攤銷。

- (b) 保華建業及浙江美聯之可予識別資產及負債之公平價值為暫定值，有待獨立估值師完成估值。因此，商譽（主要來自代價與所收購相關資產及負債的暫定公平價值之間的差額）可能於落實初步會計處理後出現進一步變動。預計無已確認之商譽可就所得稅目的進行扣除。

本集團之期間虧損包括分別由保華建業及浙江美聯產生之綜合業務應佔溢利 20,571,000 港元及虧損 21,493,000 港元。本集團之期間收入包括分別由保華建業及浙江美聯產生之 4,501,272,000 港元及 4,465,000 港元。

倘視作收購保華建業及浙江美聯之事項於 2021 年 4 月 1 日完成，則本集團之期間收入總額將為 6,485,413,000 港元，而期間虧損將為 1,076,299,000 港元。備考資料僅供說明，未必反映視作收購事項於 2021 年 4 月 1 日完成後本集團實際已取得之收入及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

27. 本報告期後之事項

- (a) 於 2021 年 10 月 4 日，本集團於公開市場上出售共 18,290,000 股中國恒大新能源汽車集團有限公司（「恒大汽車」，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（香港股份代號：0708））普通股，總代價約為 5,910 萬港元。因此，於恒大汽車的投資產生截至 2021 年 9 月 30 日止六個月期間的未變現公平值虧損約 10.02 億港元於隨後變現。有關出售事項之進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 10 月 4 日之公告。
- (b) 於 2021 年 10 月 28 日，本集團於公開市場上出售共 20,000,000 股普匯中金國際控股有限公司（一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（香港股份代號：0997））普通股，總代價為 1,880 萬港元。有關出售事項之進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 10 月 29 日之公告。
- (c) 於 2021 年 11 月 12 日，本集團於公開市場上購入共 992,000 股東建國際控股有限公司（「東建國際」，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（香港股份代號：0329））普通股，總代價約為 345 萬港元。連同本集團先前於 2021 年 4 月 14 日至 2021 年 7 月 9 日期間於公開市場上收購共 2,512,000 股東建國際普通股，總代價約為 1,012 萬港元，本集團於 2021 年 4 月 14 日至 2021 年 11 月 12 日期間於公開市場以總代價約為 1,357 萬港元收購合共 3,504,000 股東建國際普通股。有關收購事項之進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 11 月 15 日之公告。
- (d) 於 2021 年 11 月 23 日，本集團於公開市場上出售共 4,494,000 股中國山東高速金融集團有限公司（「中國山東」，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（香港股份代號：0412））普通股，總代價約為 258 萬港元。連同本集團先前於 2021 年 8 月 20 日至 2021 年 11 月 19 日期間於公開市場上出售共 17,718,000 股中國山東普通股，總代價約為 1,041 萬港元，本集團於 2021 年 8 月 20 日至 2021 年 11 月 23 日期間以總代價約為 1,299 萬港元於公開市場上出售共 22,212,000 股中國山東普通股。有關出售事項的進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 11 月 23 日之公告。

中期股息

董事局已議決不宣派截至2021年9月30日止六個月之中期股息（2020：無）。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

截至2021年9月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約45.83億港元（2020：1.91億港元），主要由於本集團於2021年6月1日取得Paul Y. Engineering Group Limited保華建業集團有限公司（「保華建業」）之控制權後綜合入賬保華建業之業績所致。因此，本集團毛利較上一期間增加160%至約2.21億港元（2020：8,500萬港元），毛利率佔綜合收入5%（2020：44%），反映工程業務較低的毛利率。

期內，本集團錄得除稅前虧損約 12.73 億港元（2020：3.49 億港元），當中包括：

- (i) 工程分部之收益淨額約2.4億港元（2020：3,200萬港元）；
- (ii) 港口及物流分部之虧損淨額約1,600萬港元（2020：收益1.46億港元）；
- (iii) 物業分部之虧損淨額約3.8億港元（2020：7.15億港元）；
- (iv) 證券分部之虧損淨額約11.58億港元（2020：收益2.87億港元）；
- (v) 金融服務分部之虧損淨額約600萬港元（2020：6,400萬港元）；
- (vi) 企業及其他開支淨額約6,900萬港元（2020：4,800萬港元）；
- (vii) 匯兌收益淨額約400萬港元（2020：2,200萬港元）；
- (viii) 清盤中前附屬公司分派之其他收入約1.41億港元（2020：無）；及
- (ix) 融資成本約2,900萬港元（2020：900萬港元）。

經考慮稅項撥入約1.97億港元（2020：2.11億港元）後，本集團錄得期間虧損約10.76億港元（2020：1.38億港元）。

本公司擁有人應佔期間虧損淨額約為10.37億港元（2020：3,400萬港元），而每股基本虧損約為93.9港仙（2020：3.1港仙）。虧損淨額乃主要由於：(a)抵銷相關遞延稅項撥入約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虧損約10.65億港元（2020：收益約2.73億港元）；(b)抵銷相關遞延稅項撥入約600萬港元（2020：1.56億港元）及非控股權益攤佔虧損約1,600萬港元（2020：8,900萬港元）後，物業存貨之減值撇減約9,500萬港元（2020：3.02億港元）；(c)抵銷相關遞延稅項撥入約8,800萬港元（2020：8,200萬港元）及非控股權益攤佔虧損約2,200萬港元（2020：2,200萬港元）後，投資物業之公平價值變動虧損約1.23億港元（2020：8,800萬港元）；及由(d)視作收購後重新計量本集團於保華建業48.23%股權至公平價值之收益約2.12億港元（2020：無）；及(e)清盤中前附屬公司分派之其他收入約1.41億港元（2020：無）所抵銷。

與本集團於2021年3月31日之財務狀況相比，總資產增加86%至約122.24億港元（31.3.2021：65.80億港元），此乃由於期內綜合入賬保華建業之財務狀況所致。於2021年9月30日，流動資產淨值約17.17億港元（31.3.2021：26.77億港元），而以流動資產對流動負債所計算之流動比率減少至1.22倍（31.3.2021：2.65倍）。經計及(a)虧損淨額約10.37億港元；(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5,000萬港元；(c)因換算海外業務而產生之人民幣匯兌盈餘約1,800萬港元；及(d)於視作出售聯營公司及合營企業後重新分類匯兌虧損至損益約1,200萬港元，於2021年9月30日，本公司擁有人應佔權益減少27%至約28.42億港元（31.3.2021：38.99億港元），相等於每股2.57港元（31.3.2021：3.53港元）。

經營活動之現金流出淨額約為3,200萬港元（2020：7,500萬港元）。投資活動之現金流入淨額約為7.62億港元（2020：4.50億港元），融資活動之現金流出淨額約為1,400萬港元（2020：流入2,100萬港元）。因此，期內可用現金及現金等值項目淨額增加約7.16億港元（2020：3.96億港元）。

營運回顧及業務發展

保華建業（擁有48.23%權益以及58.23%投票權）

於2021年6月1日接納保華建業約10%之投票權後，保華建業成為本集團之附屬公司，於期內為本分部貢獻收入及經營溢利約45.01億港元（2020：無）及3,500萬港元（2020：無）。此外，本集團於視為收購日對其持有保華建業之48.23%股權重新計量至公平價值，並於期內確認收益2.12億港元（2020：無）。於2021年6月1日前，保華建業作為本集團之聯營公司入賬，其中截至2021年5月31日止兩個月本集團應佔保華建業（作為聯營公司）之溢利並不重大（截至2020年9月30日止六個月：3,200萬港元）。

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。

承建管理部門仍為保華建業之主要業務，亦是期內之主要收入來源。於截至2021年9月30日止六個月期間，該部門收入約達64億港元（2020：53.54億港元），增加約19%。於2021年9月30日，手頭持有合約價值約536.35億港元，而剩餘工程價值維持為約290.11億港元。

於截至2021年9月30日止六個月期間，承建管理部門取得總值約47.94億港元之新工程合約，較去年同期約61.03億港元減少約21%。期末後，該部門進一步取得約值6.41億港元之合約。以下為期內及截至本公告日期所取得之部分新合約：

- 將軍澳昭信路公共房屋發展項目建造工程
- 港珠澳大橋香港口岸自動化停車場A設計及建造合約
- 落馬洲河套地區發展第一期主體工程合約一：落馬洲河套地區工地平整和基礎設施工程及西面連接道路第一期
- 粉嶺上水市地段第264號百和路混合房屋項目總承包合約工程
- 大潭水塘道鄉郊建屋地段第1199號擬建香港國際學校學生活動中心總承包合約工程
- 牛頭角道11號綜合重建發展項目總承包合約工程
- 深水灣道6號擬建住宅重建項目工地平整和地基工程

回顧於截至 2021 年 9 月 30 日止六個月期間，物業發展管理部門錄得溢利約 700 萬港元。物業發展管理部門於期末手頭上之合約價值約為 8,900 萬港元。期末後，該部門進一步取得約值 1,400 萬港元之合約。

於 2021 年 7 月 29 日及 2021 年 9 月 16 日，本集團就向保華建業之非控股股東收購其 51.76% 股權訂立有條件協議及補充協議，代價為 6.75 億港元（「**建議收購事項**」），有關代價將透過本公司若干附屬公司持有之金融資產以公司轉讓之形式清償（「**建議出售事項 I**」）。有關收購事項之進一步詳情已於本公司日期為 2021 年 11 月 4 日之公告內披露。於 2021 年 9 月 24 日，香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市科通知本公司，建議收購事項連同建議出售事項 I 及建議出售事項 II（定義見下文「物業」分節）構成意圖達致保華建業上市並規避聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）第 8 章項下新上市規定之一系列交易及安排其中一部分（「**該決定**」）。董事局並不同意該決定，並要求上市委員會覆核該決定，有關聆訊已於 2021 年 11 月 23 日舉行。有關該決定及本公司對該決定之觀點之進一步詳情於本公司日期為 2021 年 11 月 4 日之公告內披露。截至本公告日期，本公司尚未收到上市委員會之聆訊覆核結果。

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，本公司成功抓緊出讓傳統集裝箱及乾散貨碼頭投資之良機，並於 2020 年 7 月完成出售江陰蘇南及嘉興碼頭，於上一期間為本分部貢獻稅前出售收益約 1.41 億港元。

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）

期內，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溢利約 400 萬港元（2020：虧損 400 萬港元），未扣除就液化天然氣（「**液化天然氣**」）項目在建工程確認之減值虧損 2,000 萬港元（2020：無）。期內，液化石油氣銷售量減少 6% 至約 1,700 噸（2020：1,800 噸），而壓縮天然氣銷售量增加 38% 至約 1,010 萬立方米（2020：730 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，並在武漢市擁有三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。

截至 2021 年 9 月 30 日，液化天然氣項目第一期之施工前期工作已大致完成。然而，鑑於其漫長的開發過程，民生石油重新審視其可行方案，對開展液化天然氣項目採取更審慎之投資態度。其認為液化天然氣項目之未來盈利，以及來自銀行或潛在共同投資者之融資在很大程度上取決於政府會否批准按照發展計劃使用長江岸線興建另外三座液化天然氣接收及加注碼頭。因此，民生石油致力就於武漢市內之長江流域興建液化天然氣碼頭取得政府批准及／或認可，同時推遲該項目之主體建設工程。鑑於液化天然氣項目持續推進及可收回性之不確定性，期內已確認減值 2,000 萬港元，相當於已產生及撥作資本之施工前期成本約 50%。

洋口港（擁有 9.9%權益）

期內，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%股本權益並無為本分部之經營溢利貢獻股息收入（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 9 月 30 日，於洋口港公司的投資按公平價值列賬約為 2.1 億港元（31.3.2021：2.37 億港元）。期內，未變現公平價值減少約 2,700 萬港元（2020：1,900 萬港元）於其他全面開支中確認。

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

期內，物業業務錄得經營虧損約 3.8 億港元（2020：7.15 億港元），乃主要由於(a)投資物業之公平價值變動虧損約 2.33 億港元（2020：1.92 億港元），未計入相關之遞延稅項撥入約 8,800 萬港元（2020：8,200 萬港元），及(b)由物業存貨作出之減值撇減約 1.17 億港元（2020：5.47 億港元），未計入相關之遞延稅項撥入約 600 萬港元（2020：1.56 億港元），其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（31.3.2021：11.42 平方公里）之土地儲備（「該土地」），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 9 月 30 日，11.42 平方公里（31.3.2021：11.42 平方公里）之土地儲備中約 6.81 平方公里（31.3.2021：6.81 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
<u>11.42</u>			

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簡明綜合財務報表附註 15 中披露。於 2021 年 9 月 30 日，約 2.88 平方公里之投資物業按公平價值計量為約 5.67 億港元（31.3.2021：7.3 億港元），並於期內錄得除稅及非控股權益前之重估虧損約 1.76 億港元（2020：1.72 億港元）。

近年，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遭受減值，而這情況在中央政府於 2020 年 8 月出台收緊房地產行業融資標準之新措施，以控制物業市場資本過度集中現象後尤為明顯。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，因而為物業市場帶來長期及結構性的負面影響。於 2021 年 9 月 30 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 5.09 億港元（31.3.2021：5.63 億港元），並於期內錄得除稅及非控股權益前之減值撇減約 6,800 萬港元（2020：5.13 億港元）。物業存貨及其可變現淨值評估之詳情已於簡明綜合財務報表附註 17 中披露。

鑑於該土地規模龐大，該土地之土地開發過程將會是一個漫長過程。同時亦涉及大量成本及時間進行平整工程，將該土地之地塊轉化為已開發土地，以便準備將有關地塊作進一步發展。該土地之開發速度將受制於眾多因素，如政府政策、市況及本集團內部資源。考慮到中美緊張局勢不穩定及 2019 冠狀病毒病疫情為宏觀經濟狀況及中國房地產市場發展帶來不確定性，管理層認為應變現其於小洋口之投資以避免該土地產生進一步潛在虧損之風險。於 2021 年 9 月 15 日，本集團與 Gold Spell Limited 訂立有條件協議，以出售於小洋口之全部物業業務，現金代價為人民幣 7 億元（「建議出售事項 II」）。有關建議出售事項 II 之進一步詳情於本公司日期為 2021 年 11 月 2 日之公告內披露。截至本公告日期，建議出售事項 II 仍須待達成多項先決條件（包括本公司股東於股東特別大會上批准）後方告完成。

於 2021 年 9 月 30 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（31.3.2021：6,000 平方米）之建築面積已租出作酒店營運，並分類為投資物業。受上述對中國房地產市場之不利因素所影響，期內，投資物業錄得公平價值變動虧損約 2,700 萬港元（2020：2,000 萬港元）。本集團亦持有「南通國際貿易中心」約 7,400 平方米（31.3.2021：7,400 平方米）之建築面積以供出售，其於期內作出減值撇減約 4,800 萬港元（2020：3,400 萬港元）。

本集團於杭州市濱江區杭州高新技術產業開發區持有一幢辦公大樓「先鋒科技大廈」，建築面積約 20,000 平方米。該大樓於期內錄得公平價值變動虧損約 3,000 萬港元（2020：1,800 萬港元）並產生租金收入約 600 萬港元（2020：600 萬港元）。該大樓於 2021 年 9 月 30 日之出租率約 98%。於 2021 年 3 月 31 日，該大樓乃以合營企業方式與保華建業共同持有。於 2021 年 6 月 1 日視作收購保華建業後，其業績亦已於本集團綜合入賬。

證券

證券分部於期內錄得經營虧損約 11.58 億港元（2020：溢利 2.87 億港元），未計入相關之遞延稅項撥入約 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虧損淨額約 11.68 億港元（2020：收益 2.73 億港元）。

於 2021 年 9 月 30 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 2.37 億港元（31.3.2021：13.38 億港元），相等於本集團總資產約 2%（31.3.2021：20%）；(b)持作買賣之債務工具投資約 8,800 萬港元（31.3.2021：2.24 億港元），相等於本集團總資產約 1%（31.3.2021：3%）；及(c)持作長期用途之上市權益工具投資約 1.08 億港元（31.3.2021：300 萬港元），相等於本集團總資產約 1%（31.3.2021：0%）。

於 2021 年 9 月 30 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」，股份代號：0708.HK）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 5,500 萬港元。於恒大汽車的投資相等於本集團總資產約 0.5%（31.3.2021：16%）及本集團持作買賣之權益工具投資組合約 23%（31.3.2021：79%）。本集團於 2019 年投資恒大汽車，購入成本為約 2.07 億港元。期內，本集團於恒大汽車的投資錄得未變現公平價值虧損約 10.02 億港元，而此投資於 2021 年 9 月 30 日之累計未變現虧損為約 1.52 億港元。期內，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。

恒大汽車及其附屬公司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、養老及康復產業等健康管理業務。

本公司董事（「董事」）一直謹慎注視及關注有關 China Evergrande Group 中國恒大集團（即恒大汽車的母公司）財務狀況的連串負面消息。於 2021 年 9 月 24 日，恒大汽車宣佈「本集團面對資金嚴重短缺的問題。鑒於流動性壓力，本集團出現部分日常開支暫停支付及相關供應商暫停供應的情況。考慮到上述改善流動性的困難、挑戰及不確定性，本集團無法保證繼續履行有關合同下的財務義務。」。有關負面消息、報道及公告引起董事對恒大汽車的財務及經營狀況的關注。有見及此，董事局決定出售於恒大汽車之投資，而本集團其後於 2021 年 10 月 4 日悉數售出於恒大汽車之投資。

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。本集團將繼續監察其多元化證券產品投資組合，使能於接著的期間提升表現。

金融服務

期內，本集團錄得金融服務業務經營虧損約 600 萬港元（2020：6,400 萬港元），乃主要由於期內攤佔被投資方聯營公司虧損約 700 萬港元（2020：無）所致。經營虧損減少乃主要由於新管理層於上個財政年度下半年重組貸款融資業務及貸款組合後，應收貸款及相關應收利息之預期信貸虧損撥備由約 7,500 萬港元大幅減少至 100 萬港元所致。

於 2021 年 9 月 30 日，本集團之應收貸款組合之賬面值約為 5,500 萬港元（31.3.2021：7,200 萬港元），相等於本集團總資產約 0.5%（31.3.2021：1%）。

期內，本集團認購分別由 Imagi Brokerage Limited 及 Co-Lead Holdings Limited 所發行各自金額為 1 億港元之兩份非上市可換股債券。於 2021 年 9 月 30 日，本集團非上市可換股債券投資之公平價值約為 1.99 億港元（31.3.2021：無），相等於本集團總資產約 2%（31.3.2021：無）。

本集團透過其於 Galaxy Vantage Limited（「Galaxy Vantage」）之 27.29% 股權參與綜合金融服務領域及相關業務。Galaxy Vantage 為一間由 Touyun Biotech Group Limited 透雲生物科技集團有限公司（股份代號：1332.HK）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」受規管活動之持牌法團。期內，本集團就其於 Galaxy Vantage 之投資攤佔虧損約 1,100 萬港元（2020：無）。

本集團持有明樂企業有限公司（「明樂」，在香港從事放債業務之持牌放債人）三分之一股權，該公司為一間由 Planetree International Development Limited 梧桐國際發展有限公司（股份代號：0613.HK）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。期內，本集團就其於明樂之投資攤佔溢利約 400 萬港元（2020：無）。

重大投資

於 2021 年 9 月 30 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 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。

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。

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% 股權之投票權（「該批投票權」）的轉讓，此轉讓乃不可撤回及無條件。於接受股權之投票權前，本集團持有保華建業全部已發行股份之約 48.23%。於接納獲轉讓之該批投票權後，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轉讓現金代價下取得保華建業之控制權。因此，保華建業自 2021 年 6 月 1 日起成為本集團之非全資附屬公司。

於 2021 年 7 月 29 日及 2021 年 9 月 16 日，本集團已就建議收購事項訂立有條件協議及補充協議，其中代價須以建議出售事項 I 結算。有關收購事項之進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 11 月 4 日之公告。於 2021 年 9 月 24 日，聯交所上市科向本公司傳達該決定。董事局不同意該決定，並要求覆核上市科作出之該決定，有關聆訊已於 2021 年 11 月 23 日舉行。有關該決定及本公司對該決定之觀點之進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 11 月 4 日之公告。直至本公告日期，本公司尚未自上市科接獲聆訊覆核結果。

於 2021 年 9 月 15 日，本集團已就建議出售事項 II 與 Gold Spell Limited 訂立有條件協議。有關出售事項之進一步詳情及最新情況已披露於本公司日期為 2021 年 11 月 2 日及 2021 年 11 月 25 日之公告。

除上述者外，本集團於期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 10 月 4 日，本集團於公開市場上出售共 18,290,000 股恒大汽車（一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0708.HK））普通股，總代價約為 5,910 萬港元。有關出售事項之進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 10 月 4 日之公告。

於 2021 年 10 月 28 日，本集團於公開市場上出售共 20,000,000 股 Chinlink International Holdings Limited 普匯中金國際控股有限公司（一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0997.HK））普通股，總代價為 1,880 萬港元。有關出售事項之進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 10 月 29 日之公告。

於 2021 年 11 月 12 日，本集團於公開市場上收購共 992,000 股 OCI International Holdings Limited 東建國際控股有限公司（「東建國際」，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0329.HK））普通股，總代價約為 345 萬港元。連同本集團先前於 2021 年 4 月 14 日至 2021 年 7 月 9 日期間於公開市場上以總代價約為 1,012 萬港元收購之共 2,512,000 股東建國際普通股，本集團已於 2021 年 4 月 14 日至 2021 年 11 月 12 日期間於公開市場上收購共 3,504,000 股東建國際普通股，總代價約為 1,357 萬港元。有關收購事項之進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 11 月 15 日之公告。

於 2021 年 11 月 23 日，本集團於公開市場上出售共 4,494,000 股 China Shandong Hi-Speed Financial Group Limited 中國山東高速金融集團有限公司（「中國山東」，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0412.HK））普通股，總代價約為 258 萬港元。連同本集團先前於 2021 年 8 月 20 日至 2021 年 11 月 19 日期間於公開市場上出售共 17,718,000 股中國山東普通股，總代價約為 1,041 萬港元，本集團已於 2021 年 8 月 20 日至 2021 年 11 月 23 日期間於公開市場出售共 22,212,000 股中國山東普通股，總代價約為 1,299 萬港元。有關出售事項之進一步詳情已披露於本公司日期為 2021 年 11 月 23 日之公告。

除上述者外，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

考慮到中美緊張局勢尚未緩解、2019 冠狀病毒病疫情以及政府收緊對中國物業市場之控制等因素繼續對中國宏觀經濟狀況及物業市場之發展帶來不確定性，董事局認為應變現其於小洋口之投資以避免產生進一步潛在虧損之風險。出售於小洋口之全部物業業務產生可觀的現金流入將為本集團提供靈活度，以把握合適之業務及投資機會，從而改善本集團之經營效率及投資回報。

根據香港統計處之數據顯示，於2010年至2020年，香港主要承包商所完成之建築工程總值（「**建築產值**」）以7.5%的整體複合年增長率溫和增長，從2010年的約1,113億港元增至2020年的約2,299億港元。展望未來，根據2021–22年度預算案演辭所宣佈，香港政府已重申其將於公共基礎設施方面投資的承諾並估計在未來幾年平均每年支出將超過1,000億港元。同時估計年度建築產值將增加至3,000億港元左右。作為香港最大的主要承包商之一，保華建業已建立良好聲譽，在公共及私營領域交付高質量工程方面擁有良好往績紀錄。本集團相信，保華建業已處於有利地位，可利用潛在市場增長，並對香港建築業的長期前景表示樂觀。

鑒於保華建業之未來前景、財務表現及對本集團營運之貢獻，本集團計劃透過增加對保華建業之業務參與來加強對工程業務之關注，並最終縮減本集團之其他虧損分部，包括物業業務。因此，管理層擬通過進一步增加於保華建業之股權全面控制保華建業，旨在抓住每一次機會，開拓工程及建築行業之市場份額，並加強本集團內部之業務協同。

建築行業之營商環境正面臨原材料成本上升及投標價格競爭激烈等挑戰。然而，鑒於手頭擁有之大量合約將產生長期收入來源，本集團仍持樂觀態度。保華建業將繼續專注於優質項目，同時在項目投標方面採取審慎方針，藉以擴大業務組合。此外，保華建業長久以來一直站在技術改革之前端，而技術改革現正為工程及建造業帶來改變。保華建業將繼續積極採用先進技術，時刻與時並進。保華建業已持續投放大量資源拓展智能建築，例如運用建築信息模擬技術(BIM)、支持政府實施「組裝合成」建築法(MiC)，並採用工作環境數碼化方針，從而精簡設計及項目規劃、提高透明度及效率以及縮短建築時間（如適用）。

本集團深信，憑藉保華建業之豐富資源及多元化之開發專業知識，加上通過採用創新方針，我們將能克服市況波動所帶來之挑戰，並為香港之綠色可持續發展作出貢獻。

董事局不時對本集團之資產進行策略性檢討，務求為本公司股東帶來最大回報。同時，本集團將透過投資於前景樂觀之業務，探索多元化發展及擴大其業務及投資組合之機會。

流動資金與資本來源

於 2021 年 9 月 30 日，本集團之總資產為 122.24 億港元（31.3.2021：65.80 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。期內，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 9 月 30 日，本集團之銀行及其他借款約為 19.17 億港元（31.3.2021：4.01 億港元），其中約 17.06 億港元（31.3.2021：2.29 億港元）須按要求或於一年內償還及約 2.11 億港元（31.3.2021：1.72 億港元）須於一年後償還。以港元計值之借款中，約 15.68 億港元按浮動利率計息（31.3.2021：4,000 萬港元按固定利率計息）。以人民幣計值之借款中，約 3.49 億港元（31.3.2021：3.61 億港元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.67（31.3.2021：0.10），該項比率乃根據借款總額約 19.17 億港元（31.3.2021：4.01 億港元）及本集團股東資金約 28.42 億港元（31.3.2021：38.99 億港元）計算。

於 2021 年 9 月 30 日，本集團之現金、銀行結存及存款為約 9.45 億港元（31.3.2021：1.89 億港元），當中約 7.71 億港元（31.3.2021：1,200 萬港元）以港元計值，約 1.41 億港元（31.3.2021：1.46 億港元）以人民幣計值及約 3,300 萬港元（31.3.2021：3,100 萬港元）以其他貨幣（主要為美元及澳門元）計值。結餘約 4,200 萬港元（31.3.2021：700 萬港元）已抵押予銀行，以擔保授予本集團之一般信貸融資。

資本結構

期內，本集團並無進行任何股本集資活動。於 2021 年 9 月 30 日，本公司面值為每股 0.1 港元之已發行股份總數為 1,103,916,114 股。

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及港元計值。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。期內，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 9 月 30 日，本集團就合營業務之建築合約獲授之保證而向金融機構發出之彌償保證，有約 2,900 萬港元（31.3.2021：無）之或然負債。

此外，本公司一間從事建築業務之附屬公司涉及一宗與分判建築工程有關之糾紛。分判商聲稱在分判合約下有一筆金額約 3,800 萬港元的應收工程款項，而在附屬公司的評審中，分判商並無該權利。本集團認為，有關申索毫無根據，且不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。因此，於 2021 年 9 月 30 日之簡明綜合財務報表中並無作出任何撥備。

資產抵押

於 2021 年 9 月 30 日，本集團將總值約為 5.59 億港元（31.3.2021：5.37 億港元）之本集團若干物業權益、物業、機械及設備以及銀行結存及現金，以及本集團若干建築合約產生之利益作抵押，以擔保授予本集團之一般信貸融資。

承擔

於 2021 年 9 月 30 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簡明綜合財務報表撥備之開支合共約 2,200 萬港元（31.3.2021：3,100 萬港元）。

僱員數目及薪酬政策

於 2021 年 9 月 30 日，本集團僱用合共 2,691 名（31.3.2021：557 名）全職僱員，其中包括 2,183 名（31.3.2021：無）保華建業之僱員（但不包括於澳門之合約臨時工人）。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。

購買、出售及贖回上市證券

期內，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9月30日止六個月期間，除下述所考慮的因素之若干偏離外，本公司已遵守《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》之所有守則條文。

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。鄭啟成先生（「鄭先生」，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日獲委任為本公司主席（「主席」），並於2021年11月8日調任為本公司執行董事並繼續擔任主席）、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。鄭先生、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，董事及本集團有關僱員均已確認於截至2021年9月30日止六個月期間一直有遵守《標準守則》列載之所需標準。

審閱賬目

本集團截至2021年9月30日止六個月之未經審核中期業績已經由(a)本集團之核數師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」；及(b)審核委員會審閱。

刊登中期業績及中期報告

本業績公告乃於本公司之網站 (www.blueriverholdings.com.hk) 「投資者」部份中的「公佈」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) 「上市公司公告」一頁刊登。2021/2022 年中期報告將於 2021 年 12 月寄發予本公司股東及於上述網站內刊登。

承董事局命

Blue River Holdings Limited
藍河控股有限公司

主席

鄭啟成

香港，2021年11月26日

於本公告日期，董事局由下列董事組成：

執行董事：

鄭啟成 (主席)

柯偉俊

Marc TSCHIRNER

沈慶祥

獨立非執行董事：

梁松基

馬嘉祺

William GILES