

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2022年3月31日止年度全年業績
及
繼續暫停股份買賣**

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2022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2022年3月31日止年度

	附註	2022 千港元	2021 千港元
收入			
銷售及服務收入	3	10,754,475	229,141
利息收入	3	26,285	44,796
其他	3	13,891	3,350
		<u>10,794,651</u>	<u>277,287</u>
銷售成本		<u>(10,361,253)</u>	<u>(155,700)</u>
毛利		433,398	121,587
其他收入	5	151,114	6,678
行政費用		(552,667)	(114,492)
分銷及銷售費用		(24,898)	(36,539)
其他收益及虧損	6	(126,846)	38,756
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	(1,165,274)	959,445
其他費用		—	(18,382)
金融資產及合約資產之減值虧損確認淨額	8	(123,916)	(252,472)
物業存貨之減值撇減	15	(142,297)	(640,781)
融資成本	9	(64,748)	(17,609)
出售附屬公司之收益		20,867	140,487
附屬公司清盤之虧損		(95)	(8,695)
投資物業之公平價值變動	14	(480,549)	(408,285)
攤佔聯營公司業績		(6,739)	65,377
攤佔合營企業業績		(3,460)	(7,776)
		<u>(2,086,110)</u>	<u>(172,701)</u>
除稅前虧損	10	(2,086,110)	(172,701)
稅項	11	280,637	222,161
		<u>(1,805,473)</u>	<u>49,460</u>
年度（虧損）溢利			
以下人士應佔年度（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(1,628,546)	151,290
非控股權益		(176,927)	(101,830)
		<u>(1,805,473)</u>	<u>49,460</u>
		港仙	港仙
每股（虧損）盈利			
基本及攤薄	12	(147.5)	13.7

綜合全面收益表
截至2022年3月31日止年度

	2022 千港元	2021 千港元
年度（虧損）溢利	(1,805,473)	49,460
其他全面（開支）收益		
<i>將不會重新分類為損益之項目</i>		
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）	(143,505)	(81,061)
<i>可於其後重新分類為損益之項目</i>		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	49,805	133,041
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	(91)	11,970
出售附屬公司之重新分類調整	(16,738)	36,854
視作出售一間聯營公司及一間合營企業之重新分類調整	11,524	—
年度其他全面（開支）收益	(99,005)	100,804
年度全面（開支）收益總額	(1,904,478)	150,264
以下人士應佔年度全面（開支）收益總額：		
本公司擁有人	(1,739,081)	221,035
非控股權益	(165,397)	(70,771)
	(1,904,478)	150,264

綜合財務狀況表
於2022年3月31日

	附註	2022 千港元	2021 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備		308,604	318,147
使用權資產		123,246	66,623
投資物業	14	436,576	784,733
發展中項目		185,150	177,919
商譽		5,523	—
其他無形資產		156,850	2,811
聯營公司權益		644,351	564,898
合營企業權益		18,816	108,837
按公平價值誌入其他全面收益之金融資產		248,248	239,905
應收貸款	16	—	15,200
		2,127,364	2,279,073
流動資產			
物業存貨	15	771,058	909,828
商品存貨		1,302	1,380
應收貸款	16	196,626	56,520
應收聯營公司款項		5,820	—
應收合營企業款項		4,289	1,196
應收合營業務／合營業務其他夥伴款項		218,269	—
應收清盤中前附屬公司款項	17	197,778	1,130,151
貿易及其他應收賬款	18	2,400,395	451,312
合約資產		4,130,827	—
按公平價值誌入損益賬之金融資產		—	1,561,702
可收回稅項		4,553	—
已抵押銀行存款及受限制現金		45,423	7,012
短期銀行存款		55,394	10,901
銀行結存及現金		887,970	171,370
		8,919,704	4,301,372
分類為持作出售之資產	21	79,411	—
		8,999,115	4,301,372

綜合財務狀況表
於2022年3月31日

	附註	2022 千港元	2021 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	19	5,431,410	149,962
合約負債		340,521	637
租賃負債		36,910	6,772
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		97,544	—
應付清盤中前附屬公司款項	17	18,857	1,130,151
應付非控股股東款項		107,413	103,565
應付稅項		29,479	3,505
銀行及其他借款		1,438,846	229,349
		7,501,040	1,623,941
與分類為持作出售之資產相關之負債	21	9,089	—
		7,510,129	1,623,941
流動資產淨值		1,488,986	2,677,431
總資產減流動負債		3,616,350	4,956,504
非流動負債			
銀行及其他借款		221,847	171,361
租賃負債		46,679	12,476
遞延稅項負債		314,596	539,861
於聯營公司之額外權益之責任		2,066	—
		585,188	723,698
資產淨值		3,031,162	4,232,806
資本及儲備			
股本		110,392	110,392
儲備		2,049,421	3,788,502
本公司擁有人之應佔權益		2,159,813	3,898,894
非控股權益		871,349	333,912
總權益		3,031,162	4,232,806

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（其中包括）透過保華建業集團有限公司（「保華建業」）提供全面的工程及物業相關服務、於中華人民共和國（「中國」）開發及投資土地和房產、於中國進行港口、基礎設施、天然氣配送及物流設施之營運，以及證券交易和投資，及提供融資相關服務。

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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之經修訂香港財務報告準則：

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

本年度應用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：

	2022 千港元	2021 千港元
銷售及服務收入：		
建築合約收入	10,629,768	—
物業發展管理服務收入	19,502	—
港口相關服務收入	2,230	21,646
銷售液化石油氣及壓縮天然氣產品	102,975	88,176
銷售物業	—	119,319
	10,754,475	229,141
利息收入：		
應收貸款之利息收入	4,325	21,160
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	14,104	23,636
- 可換股債券投資	7,856	—
	26,285	44,796
其他：		
物業租金收入	11,566	982
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	2,368
	13,891	3,350
	10,794,651	277,287

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 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。於編製綜合財務報表時，截至 2021 年 3 月 31 日止年度的分部資料已經重列以與本年度之呈列保持一致。

本年度經營及可報告分部如下：

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

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

以下為本集團之收入及業績按經營及可報告分部劃分之分析：

截至 2022 年 3 月 31 日止年度

	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	10,649,270	105,205	11,566	16,429	12,181	10,794,651
EBITDA (LBITDA)* 折舊及攤銷**	178,523 (106,976)	21,754 (9,255)	(847,273) (8,426)	(1,153,066) —	(26,491) —	(1,826,553) (124,657)
分部業績 – EBIT (LBIT)	71,547	12,499	(855,699)	(1,153,066)	(26,491)	(1,951,210)
企業及其他開支***						(131,565)
匯兌收益淨額						9,223
清盤中前附屬公司之分派						141,190
應收清盤中前附屬公司款項之 減值虧損確認						(89,000)
融資成本						(64,748)
除稅前虧損						(2,086,110)
稅項						280,637
年度虧損						(1,805,473)

截至 2021 年 3 月 31 日止年度

	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	—	109,822	120,301	26,004	21,160	277,287
EBITDA (LBITDA)* 折舊及攤銷**	67,449 —	168,979 (27,946)	(1,041,401) (3,267)	980,871 (347)	(232,664) (347)	(56,766) (31,907)
分部業績 – EBIT (LBIT)	67,449	141,033	(1,044,668)	980,524	(233,011)	(88,673)
企業及其他開支***						(114,744)
匯兌收益淨額						48,325
融資成本						(17,609)
除稅前虧損						(172,701)
稅項						222,161
年度溢利						49,460

* 截至 2022 年 3 月 31 日止年度，重新計量保華建業權益至公平價值之收益約 52,467,000 港元（2021：無）已於工程分部確認入賬。

截至 2022 年 3 月 31 日止年度，出售附屬公司之收益約 2,587,000 港元（2021：140,487,000 港元）已於港口及物流分部確認入賬。

** 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 10,508,000 港元（2021：9,180,000 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 2022 年 3 月 31 日

	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	8,125,842	296,366	1,653,157	128,800	678,569	10,882,734
未分配資產*						243,745
綜合總資產						11,126,479
負債						
分部負債	7,006,409	38,088	873,233	—	150,885	8,068,615
未分配負債*						26,702
綜合總負債						8,095,317

於 2021 年 3 月 31 日

	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						6,580,445
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						2,347,639

* 於 2022 年 3 月 31 日，未分配資產包括應收清盤中前附屬公司款項約 197,778,000 港元（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 18,857,000 港元（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。

4. 分部資料 – 續

地區資料

本集團之業務主要位於香港（原居地）、澳門及中國（不包括香港及澳門）。

下表為本集團收入按地區市場劃分（根據所提供建築工程或其他貨品／服務的地區）之分析：

	2022 千港元	2021 千港元
香港	10,045,773	47,164
澳門	618,092	—
中國	119,805	230,123
其他	10,981	—
	<hr/>	<hr/>
	10,794,651	277,287
	<hr/>	<hr/>

5. 其他收入

	2022 千港元	2021 千港元
銀行及其他利息收入	2,059	3,417
短期租賃物業存貨之租金收入	1,611	1,325
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
清盤中前附屬公司之分派（附註17）	141,190	—
雜項收入	6,254	756
	<hr/>	<hr/>
	151,114	6,678
	<hr/>	<hr/>

6. 其他收益及虧損

	2022 千港元	2021 千港元
匯兌收益淨額	9,223	48,325
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 20)	52,467	—
- 匯兌虧損撥回 (附註 20)	(11,524)	—
	40,943	—
處置物業、機械及設備之收益 (虧損)	9,789	(407)
物業、機械及設備之減值虧損	(183,497)	(1,280)
使用權資產之減值虧損	(3,391)	(7,825)
其他	87	(57)
	(126,846)	38,756

7. 按公平價值誌入損益賬之金融資產之公平價值變動

	2022 千港元	2021 千港元
持作買賣債務工具投資之公平價值變動 (虧損) 收益	(120,108)	26,458
持作買賣權益工具投資之公平價值變動 (虧損) 收益	(1,045,166)	932,987
	(1,165,274)	959,445

8. 金融資產及合約資產之減值虧損確認淨額

	2022 千港元	2021 千港元
應收貸款之減值虧損撥回 (確認)	1,310	(130,399)
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)	(23,047)	(48,621)
應收聯營公司款項之減值虧損確認	(13,179)	(73,452)
應收清盤中前附屬公司款項之減值虧損確認	(89,000)	—
	(123,916)	(252,472)

9. 融資成本

	2022 千港元	2021 千港元
借貸成本：		
銀行借款	51,124	26,985
其他借款	10,082	549
租賃負債之推算利息開支	3,542	961
	<u>64,748</u>	<u>28,495</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)
撥作包含於物業存貨之供出售 在建物業資本之數額	—	(697)
	<u>64,748</u>	<u>17,609</u>

10. 除稅前虧損

	2022 千港元	2021 千港元
除稅前虧損已扣除：		
其他無形資產攤銷	44,098	92
確認為費用之存貨成本	75,538	59,334
已售物業存貨之成本	—	84,117
物業、機械及設備之折舊	49,017	29,284
使用權資產之折舊	42,050	11,711
	<u>44,098</u>	<u>11,711</u>

11. 稅項

	2022 千港元	2021 千港元
稅項包括以下稅項支出（撥入）：		
即期稅項：		
香港	3,282	—
中國	506	33,019
澳門	274	—
	<u>4,062</u>	<u>33,019</u>
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港	(2,434)	—
中國	128	(205)
澳門	(259)	—
	<u>(2,565)</u>	<u>(205)</u>
遞延稅項：		
土地增值稅（「土地增值稅」）	(88,614)	(194,778)
其他	(193,520)	(60,197)
	<u>(282,134)</u>	<u>(254,975)</u>
	<u>(280,637)</u>	<u>(222,161)</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年度之稅率為 25%。澳門所得補充稅按應課稅收入的 3% 至 12% 的累進稅率徵收。

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（2022：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）盈利

本公司擁有人應佔年度每股基本及攤薄（虧損）盈利乃按以下數據計算得出：

	2022 <i>千港元</i>	2021 <i>千港元</i>
用以計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之本公司擁有人應佔年度（虧損）盈利	(1,628,546)	151,290
	2022 <i>股份數目</i>	2021 <i>股份數目</i>
用以計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之加權平均普通股數	1,103,916,114	1,103,916,114

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（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相等。

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2022年3月31日止年度之任何末期股息（2021：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 2021 年 3 月 31 日	54,556	366,864	363,313	784,733
匯兌調整	7,997	14,105	11,249	33,351
添置	—	—	2,420	2,420
視作收購附屬公司 (附註 20)	195,266	—	—	195,266
出售附屬公司	(28,325)	—	—	(28,325)
重新分類為持作出售之資產 (附註 21)	(70,320)	—	—	(70,320)
於綜合收益表內確認之公平價值減少淨額	(159,174)	(59,417)	(261,958)	(480,549)
於 2022 年 3 月 31 日	—	321,552	115,024	436,576

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已開發土地，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 2022 年 3 月 31 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。

14. 投資物業—續

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。

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 2022 年 3 月 31 日估計約為 6.16 億港元（2021：4.80 億港元）。

投資物業估值採用之主要輸入數據包括可資比較土地之市場價格，平均可比土地價格為每平方米人民幣 431 元（2021：人民幣 509 元）。主要輸入數據已考慮到土地性質、位置及狀況之不同。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。

15. 物業存貨

	2022 千港元	2021 千港元
供出售在建物業 (附註 a)	531,842	560,159
已完工持作出售物業 (附註 b)	239,216	349,669
	771,058	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 2022 年 3 月 31 日，供出售在建物業有金額約 283,129,000 港元 (2021：315,727,000 港元)按可變現淨值列賬。供出售在建物業之減值撇減約 51,627,000 港元(2021：500,748,000 港元)已於年內確認。

- (b) 已完工持作出售物業位於中國江蘇省。於 2022 年 3 月 31 日，已完工持作出售物業有金額約 238,532,000 港元 (2021：349,012,000 港元)按可變現淨值列賬。已完工持作出售物業之減值撇減約 90,670,000 港元 (2021：140,033,000 港元)已於年內確認。

年內確認之物業存貨之減值撇減總值約 142,297,000 港元 (2021：640,781,000 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。

16. 應收貸款

	2022 千港元	2021 千港元
金額（扣除撥備）包括：		
應收固定利率貸款（附註 a）	19,400	71,720
其他應收貸款（附註 b）	177,226	—
	196,626	71,720
分析為：		
流動部份	196,626	56,520
非流動部份	—	15,200
	196,626	71,720

附註：

- (a) 扣除累計虧損撥備約 600,000 港元（2021：118,080,000 港元）前之應收貸款總額約 20,000,000 港元（2021：189,800,000 港元）為無抵押，並以每年 5 厘（2021：10 厘至 12.5 厘）之固定利率計息。
- (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。應收貸款已在收購保華建業後綜合入賬於本集團內（詳情見附註 20）。

17. 應收／付清盤中前附屬公司款項

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，該等款項分別分類為流動資產及流動負債。

年內，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，而該金額已確認為本集團截至 2022 年 3 月 31 日止年度之其他收入。

18. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款項已計入約 1,407,338,000 港元（2021:66,924,000 港元）之貿易應收賬款。於 2022 年 3 月 31 日，貿易應收賬款主要來自承建管理業務。本集團客戶之信貸期一般由 60 日至 90 日不等。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。

以發票日期為基準，扣除呆賬撥備後，貿易應收賬款於報告期完結時之賬齡分析如下：

	2022 千港元	2021 千港元
90 日內	331,862	10,855
超過 90 日但於 180 日內	10,436	7,205
超過 180 日	1,065,040	48,864
	1,407,338	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（2021：無）為應收保華建業前控股股東之附屬公司，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 20 中詳述。

19. 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款及應計開支已計入約 726,635,000 港元（2021：20,313,000 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：

	2022 千港元	2021 千港元
90 日內	609,398	18,139
超過 90 日但於 180 日內	91,801	—
超過 180 日	25,436	2,174
	726,635	20,313

20. 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 2022 年 3 月 31 日止年度之損益中確認收益約 52,467,000 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 419,000,000 港元，乃根據與本集團無關的獨立合資格專業估值師按收益法使用根據 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）已於年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。

20. 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如下：

	附註	2022 千港元
已收購資產淨值：		
物業、機械及設備		144,709
使用權資產		75,400
投資物業	14	195,266
其他無形資產 (附註)		199,035
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		(67,237)
應付清盤中前附屬公司款項		(86,085)
應付稅項		(26,525)
銀行借款		(1,480,675)
租賃負債		(79,869)
遞延稅項負債		(48,052)
超出聯營公司權益之責任		(9,251)
按公平價值計量之可予識別淨資產總值		946,575
減：非控股權益		(443,826)
減：先前於保華建業持有之 48.23% 股權之公平價值		(419,000)
減：先前於浙江美聯持有之 50% 股權之公平價值		(89,272)
收購產生之商譽		5,523
已付現金代價		—
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

附註：已收購其他無形資產主要來自保華建業之品牌名稱及未完成工程，於收購日期之公平價值分別為 93,000,000 港元及 92,000,000 港元。品牌名稱之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，並貼現以調整貨幣時間價值。

20. 視作收購附屬公司 — 續

在編製截至 2021 年 9 月 30 日止六個月之中期財務報表時，因等待獨立專業估值師完成估值，保華建業業務合併之會計處理尚未完成，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以暫定基準所釐定。在編製截至 2022 年 3 月 31 日止年度綜合財務報表時，本集團已獲得截至視作收購日期存在的所有必要信息，以及獨立專業估值師已完成對保華建業之可予識別資產及負債的公平價值估值，以完成其業務合併之會計處理並作出計量期間調整以反映在視為收購日期存在的事實和情況。根據估值師所發出的估值報告，保華建業之 48.23% 股權之公平價值已由 578,760,000 港元調整至 419,000,000 港元。以下列表概述了截至 2022 年 3 月 31 日止年度之綜合財務報表中財務項目之計量期間調整：

	中期財務報表中 所述的暫定金額 千港元	計量期間調整 千港元	最終金額 千港元
其他無形資產			
商譽	97,626	(92,103)	5,523
品牌名稱	270,000	(177,000)	93,000
未完成工程	83,000	9,000	92,000
遞延稅項負債	75,772	(27,720)	48,052
非控股權益	516,449	(72,623)	443,826
重新計量一間聯營公司權益至公平 價值之收益	212,227	(159,760)	52,467

21. 分類為持作出售之資產及與分類為持作出售之資產相關之負債

於 2022 年 3 月，本集團決定透過出售大廈的投資控股公司 Great Decision Limited（「**Great Decision**」）及其附屬公司（統稱「**出售集團**」）的全部股權變現其於位於中國杭州的先鋒科技大廈的投資，並已與若干意向方進行磋商。Great Decision 為本公司之間接全資附屬公司。出售集團應佔資產及負債（其預計將在 12 個月內出售）已被重新分類為持作出售的出售集團，並在綜合財務狀況表中單獨呈列如下：

	2022 千港元
物業、機械及設備	773
使用權資產	2,813
投資物業	70,320
貿易及其他應收賬款	479
銀行結存及現金	5,026
	<hr/>
分類為持作出售之資產總額	79,411
	<hr/>
貿易及其他應付賬款	6,354
租賃負債	2,458
應付稅項	277
	<hr/>
與分類為持作出售資產相關之負債總額	9,089
	<hr/>

22. 本報告期後之事項

於 2022 年 5 月 10 日，本集團與中建華夏集團（香港）有限公司就通過出售 Great Decision 的全部股權訂立有條件協議，原購買價為 7,200 萬港元。出售代價相當於按 Great decision 於完成日的資產淨值（不包括先鋒科技大廈的賬面價值以及 Great Decision 欠本集團的所有款項）調整的原購買價。直至本公告日期，出售事項尚未完成。

末期股息

本公司董事局已議決不建議派付截至2022年3月31日止年度之末期股息（2021：無）。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於2022年9月9日（星期五）至2022年9月15日（星期四）（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2022年9月15日（星期四）舉行之2022年股東週年大會（「**2022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2022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2022年9月8日（星期四）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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

截至2022年3月31日止年度，本集團錄得綜合收入約107.95億港元（2021：2.77億港元），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，本集團毛利較去年增加256%至約4.33億港元（2021：1.22億港元），毛利率佔綜合收入4%（2021：44%），反映工程業務較低的毛利率。

年內，本集團錄得除稅前虧損約 20.86 億港元（2021：1.73 億港元），當中包括：

- (i) 工程分部之收益淨額約7,200萬港元（2021：6,700萬港元）；
- (ii) 港口及物流分部之收益淨額約1,200萬港元（2021：1.41億港元）；
- (iii) 物業分部之虧損淨額約8.56億港元（2021：10.45億港元）；
- (iv) 證券分部之虧損淨額約11.53億港元（2021：收益9.81億港元）；
- (v) 金融服務分部之虧損淨額約2,600萬港元（2021：2.33億港元）；
- (vi) 企業及其他開支淨額約1.31億港元（2021：1.14億港元）；
- (vii) 匯兌收益淨額約900萬港元（2021：4,800萬港元）；
- (viii) 清盤中前附屬公司分派之其他收入約1.41億港元（2021：無）；
- (ix) 應收清盤中前同系附屬公司款項之減值虧損確認約8,900萬港元（2021：無）；及
- (x) 融資成本約6,500萬港元（2021：1,800萬港元）。

經考慮稅項撥入約2.81億港元（2021：2.22億港元）後，本集團錄得年度虧損約18.05億港元（2021：溢利4,900萬港元）。

本公司擁有人應佔年度虧損淨額約為16.29億港元（2021：溢利1.51億港元），而每股基本虧損約為147.5港仙（2021：每股基本盈利13.7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（2021：遞延稅項支出1.03億港元）後，持作買賣債務及權益工具投資之公平價值變動虧損約10.62億港元（2021：收益約8.56億港元）；(b)抵銷相關遞延稅項撥入約1.58億港元（2021：1.84億港元）及非控股權益攤佔虧損約4,500萬港元（2021：5,100萬港元）後，投資物業之公平價值變動虧損約2.78億港元（2021：1.73億港元）；(c)抵銷非控股權益攤佔虧損約600萬港元（2021：無）後，金融資產及合約資產之減值虧損約1.18億港元（2021：2.52億港元）；(d)抵銷相關遞延稅項撥入約1,500萬港元（2021：1.68億港元）及非控股權益攤佔虧損約1,900萬港元（2021：5,200萬港元）後，物業存貨之減值撇減約1.08億港元（2021：4.21億港元）；及由(e)抵銷非控股權益攤佔虧損約9,100萬港元（2021：無）後，物業、機械及設備之減值虧損約9,200萬港元（2021：100萬港元）。

與本集團於2021年3月31日之財務狀況相比，總資產增加69%至約111.26億港元（2021：65.80億港元），此乃由於年內綜合入賬保華建業之財務狀況所致。於2022年3月31日，流動資產淨值約14.89億港元（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1.20倍（2021：2.65倍）。經計及(a)虧損淨額約16.29億港元；(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1.43億港元；(c)因換算海外業務而產生之人民幣匯兌盈餘約3,800萬港元；及(d)於出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業後重新分類匯兌盈餘至損益約500萬港元，於2022年3月31日，本公司擁有人應佔權益減少45%至約21.60億港元（2021：38.99億港元），相等於每股1.96港元（2021：3.53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，於年內貢獻分部收入及溢利約106.49億港元（2021：無）及7,200萬港元（2021：無），其中包括本集團錄得重新計量其持有保華建業之48.23%股權至公平價值而產生之收益約5,200萬港元（2021：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2021年3月31日止年度：6,700萬港元）。

保華建業集團有限公司以香港為基地，是其中一間主要的建築及工程公司，致力提供全面及綜合式的項目管理、交付服務及設施管理服務，業務遍及香港、中國內地、澳門及東南亞。過去七十五年，保華建業參與及建設了不少具挑戰性及代表性的工程項目，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，點綴各大都會。隨着近數十年的業務增長，保華建業已發展成為本港一間最具規模的承建商之一。

隨著 2019 冠狀病毒病疫情不斷發展及其對於香港經濟的持續干擾。因此，保華建業於營運上遇到許多挑戰，包括供應鏈的嚴重瓶頸和建築材料的短缺。烏克蘭的衝突和隨之而來的全球通脹趨勢進一步加劇了這種情況，這帶來了進一步的挑戰。鑑於這些挑戰，保華建業繼續其專注於通過多元化和靈活的業務戰略來優化其投資組合和提高營運績效，以實現企業可持續發展。

承建管理部門仍為保華建業之主要業務，亦是年內之主要收入來源。於截至 2022 年 3 月 31 日止年度，該部門收入約達 125.29 億港元（2021：121.63 億港元），增加約 3%。於 2022 年 3 月 31 日，該部門手頭持有合約價值約 525.97 億港元，而剩餘工程價值維持為約 268.47 億港元。於截至 2022 年 3 月 31 日止年度，承建管理部門取得總值約 83.28 億港元之新工程合約，較去年約 132.51 億港元減少約 37%。年末後，該部門進一步取得約值 12.5 億港元之合約。以下為年內及截至本公告日期所取得之部分新合約：

- 南丫發電廠更換開放式循環燃氣輪機組的土木工程
- 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的設計及建造合約
- 港珠澳大橋香港口岸自動化停車場B的設計及建造合約
- 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
- 落馬洲河套地區發展第一期主體工程合約三：直接道路連接第二期
- 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
- 洪水橋專用安置屋邨項目總承包工程
- 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
- 牛頭角道11號綜合重建發展項目總承包合約工程
- 新界東北堆填區擴建計劃

回顧於截至2022年3月31日止年度，物業發展管理部門收入約2,000萬港元(2021：700萬港元)。於2022年3月31日，該部門手頭持有合約價值約為3.69億港元，而剩餘工程價值約為3.42億港元。截至2022年3月31日止年度，物業發展管理部門取得新合約價值約為2.81億港元。年末後，該部門進一步取得約為2.94億港元之合約。

港口及物流

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，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分部溢利約 900 萬港元（2021：虧損 1,000 萬港元）。年內，液化石油氣銷售量減少 19%至約 3,000 噸（2021：3,700 噸），而壓縮天然氣銷售量增加 23%至約 1,910 萬立方米（2021：1,550 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，並在武漢市擁有兩座液化石油氣及四座壓縮天然氣汽車加氣站。

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（「**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 2022 年 3 月 31 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，鑑於政府審批需時較長，並會決定日後能否取得項目融資，故本集團對發展計劃採取更審慎之投資態度以減低風險，並考慮為液化天然氣項目引入共同投資者的可能性。

洋口港（擁有 9.9%權益）

年內，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%股本權益並無為分部溢利貢獻股息收入（2021：100 萬港元）。

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。

在我們於以前年度由 75%至現時之 9.9%的權益的投資分階段出售後，餘下洋口港公司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 2022 年 3 月 31 日，於洋口港公司的投資按公平價值列賬約為 1.19 億港元（2021：2.37 億港元）。年內，未變現公平價值減少約 1.18 億港元（2021：7,300 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

年內，物業業務錄得分部虧損約 8.56 億港元（2021：10.45 億港元），乃主要由於(a)投資物業之公平價值變動虧損約 4.81 億港元（2021：4.08 億港元），及(b)由物業存貨作出之減值撇減約 1.42 億港元（2021：6.41 億港元），其主要歸因於本集團於中國之物業。

本集團於小洋口擁有 11.42 平方公里（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 2022 年 3 月 31 日，11.42 平方公里（2021：11.42 平方公里）之土地儲備中約 6.81 平方公里（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
11.42			

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。於 2022 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 4.37 億港元（2021：7.3 億港元），並於年內錄得除稅及非控股權益前之重估虧損約 3.21 億港元（2021：3.88 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 2022 年 3 月 31 日，位於小洋口之若干物業存貨之可變現淨值進一步下跌，並於年內錄得除稅及非控股權益前之減值撇減約 9,200 萬港元（2021：5.42 億港元）。

受 2019 冠狀病毒病疫情之公共衛生措施和旅行限制，以及中國經濟發展整體降溫的影響，小洋口物業開發業務的配套娛樂設施自今年開業以來之經營業績遠低於管理層的預期並錄得經營虧損。因此，於年內對該等設施計提減值撥備約 1.83 億港元（2021 年：無）。

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 2019 冠狀病毒病疫情及政府收緊房地產行業之政策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」）。建議出售事項已於 2022 年 1 月 18 日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。截至本公告日期，建議出售事項仍須待達成多項先決條件後方告完成。有關建議出售事項之進一步詳情於本公司日期為 2021 年 11 月 2 日、2021 年 11 月 25 日、2021 年 12 月 24 日、2022 年 1 月 18 日及 2022 年 7 月 14 日之公告及日期為 2021 年 12 月 31 日之通函內披露。

本集團透過保華興東置業（江蘇）有限公司（「保華興東」，一間於中國註冊成立之全資附屬公司）持有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」（「南通物業」）約 13,700 平方米之建築面積，其中約 6,300 平方米出租作酒店營運並分類為投資物業，而約 7,400 平方米則持作出售並分類為物業存貨。年內，南通物業錄得投資物業公平價值變動虧損約 2,800 萬港元（2021：2,000 萬港元）及物業存貨之可變現淨值之減值撇減約 5,000 萬港元（2021：3,800 萬港元）。南通國際貿易中心為本集團自行開發之物業項目，於 2011 年竣工，且該綜合大樓之大部分面積已於 2013 年 3 月 31 日前售出。由於周邊地區新增供應持續及市場需求疲軟，南通物業於過去數年之銷售進度緩慢。董事局認為繼續以零碎基準銷售餘下尚未出售單位於商業上未必可行，並決定透過出售保華興東一次性變現南通物業。出售保華興東於 2022 年 3 月完成，並為本集團錄得出售收益約 1,700 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。該大樓於年內錄得公平價值變動虧損約 1.31 億港元（2021：1,600 萬港元）並產生租金收入約 1,400 萬港元（2021：1,200 萬港元）。於 2021 年 3 月 31 日，該場所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。

鑒於中國房地產市場的風險及不確定性不斷增加、物業樓齡漸高，且將需於不久將來投入大量資金進行保養維護，將會進一步侵蝕物業的投資回報，董事局決定變現物業投資以換取即時現金流入。於年結後，本集團於 2022 年 5 月 10 日就通過出售其投資控股公司出售先鋒科技大廈訂立協議，原購買價為 7,200 萬港元。直至本公告日期，出售事項尚未完成。

證券

證券業務於年內錄得分部虧損約 11.53 億港元（2021：溢利 9.81 億港元），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 11.65 億港元（2021：收益 9.59 億港元）。

公平價值虧損乃主要由於年內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）之投資錄得公平價值虧損約 9.98 億港元（2021：收益 9.54 億港元）所致。年內，中國恒大集團（即恒大汽車的母公司）面對資金嚴重短缺的問題並暫停向恒大汽車提供財務支援。鑒於與中國恒大集團及恒大汽車之流動性危機有關的重大風險及不確定性，董事局決定撤資並於公開市場悉數售出於恒大汽車之投資，總代價約為 5,900 萬港元。經計及 2019 年之購入成本約 2.07 億港元，於恒大汽車之投資錄得整體累計虧損約 1.48 億港元。

年內，兩間主要從事證券買賣業務之全資附屬公司（即寶盈資本財務有限公司及志恒投資有限公司）因財務表現未如理想而進行債權人自願清盤。清盤人自投資變現所收回之任何款項將根據有關破產法律法規分配予本集團。於清盤後，這些清盤中前附屬公司持有的上市證券的公平價值顯著下跌，預期清盤中可收回之金額將進一步減少，並於年內確認應收清盤中前附屬公司款項之減值損失約 8,900 萬港元。

於 2022 年 3 月 31 日，本集團非持作買賣之上市權益工具投資約為 1.29 億港元（2021：300 萬港元）。年內，公平價值減少約 3,300 萬港元（2021：100 萬港元）於其他全面開支確認。

鑒於證券市場近期出現波動，本集團在管理本集團之證券組合時採取更為審慎且嚴謹之方針，於兩間證券交易附屬公司清盤後並無再投資於持作買賣之債務及股票組合。本集團將繼續監察其餘下的證券投資，確保投資組合價值於未來穩定增長。

金融服務

年內，本集團錄得金融服務業務分部虧損約 2,600 萬港元（2021：2.33 億港元）。分部虧損減少乃主要由於於上個財政年度重組貸款融資業務後，應收貸款及相關應收利息確認之減值虧損由上個財政年度約 2.50 億港元大幅減少至本財政年度約 100 萬港元所致。

年內，由應收貸款產生之利息收入約為 400 萬港元（2021：2,100 萬港元）。於 2022 年 3 月 31 日，本集團之應收貸款組合之賬面值減少至約 1,900 萬港元（2021：7,200 萬港元）。

年內，本集團認購總金額為 2 億港元之兩份非上市可換股債券。發行人已於 2021 年 12 月按面值提早贖回所有可換股債券，而年內自可換股債券收取利息收入約 800 萬港元（2021：無）。

本集團透過其於 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。年內，本集團就其於 Galaxy Vantage 之投資攤佔虧損約 3,300 萬港元（2021：200 萬港元）。鑒於其財務表現未如理想，Galaxy Vantage 已於年內解散。年內，變現剩餘資產後所得資金已按比例悉數退還予股東，其中本集團獲股息分配 6,500 萬港元。

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。年內，本集團就其於明樂之投資攤佔溢利約 600 萬港元（2021：無）。

本集團透過其擁有 40% 權益之聯營公司 Golden Thread Investments Limited 參與海外物業資產抵押融資業務，於年內為本集團貢獻溢利 1,300 萬港元（2021：無）。

本集團將繼續在審慎之信貸政策下探索金融服務業務之商機，並通過與其他經驗豐富的行業參與者建立夥伴關係借助其專長及競爭優勢，以為本集團提供穩定優厚的收入來源。

重大投資

於 2022 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 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。於接納該批投票權前，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 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」），建議出售事項於 2022 年 1 月 18 日之股東特別大會上獲得本公司股東批准。直至本公告日期，建議出售事項仍須待各項先決條件於經延長最後截止日期（即 2022 年 8 月 5 日）或之前達成後，方告完成。

於 2022 年 3 月 29 日，本集團完成向南通金榮房屋征收服務有限公司出售其於保華興東全部股權，代價為人民幣 1,340 萬元，並錄得出售收益約 1,720 萬港元。保華興東為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業發展、投資及銷售，持有南通國際貿易中心之多個餘下尚未出售單位，以及多個地庫停車位，南通國際貿易中心乃一幢位於中國江蘇省南通市之商業及辦公大樓。

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 2022 年 5 月 10 日，本集團與中建華夏集團（香港）有限公司就出售其於 Great Decision Limited（「Great Decision」）之全部股權訂立有條件協議，原購買價 7,200 萬港元。Great Decision 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並間接擁有一幢位於中國杭州市濱江區偉業路 298 號名為先鋒科技大廈之辦公大樓。直至本公告日期，出售事項尚未完成。

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 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中國物業市場之投資以避免產生進一步潛在虧損之風險，並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。

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 2022 年 3 月 31 日，本集團之總資產為 111.26 億港元（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。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 2022 年 3 月 31 日，本集團之銀行及其他借款約為 16.61 億港元（2021：4.01 億港元），其中約 14.39 億港元（2021：2.29 億港元）須按要求或於一年內償還及約 2.22 億港元（2021：1.72 億港元）須於一年後償還。以港元計值之借款中，約 10.82 億港元（2021：無）按浮動利率計息，約 2 億港元（2021：4,000 萬港元）按固定利率計息。以人民幣計值之借款中，約 3.79 億港元（2021：3.61 億港元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.77（2021：0.10），該項比率乃根據借款總額約 16.61 億港元（2021：4.01 億港元）及本集團股東資金約 21.60 億港元（2021：38.99 億港元）計算。

於 2022 年 3 月 31 日，本集團之現金、銀行結存及存款為約 9.89 億港元（2021：1.89 億港元），當中約 9.02 億港元（2021：1,200 萬港元）以港元計值、約 7,600 萬港元（2021：1.46 億港元）以人民幣計值及約 1,100 萬港元（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 4,500 萬港元（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

年內，本集團並無進行任何股本集資活動。於 2022 年 3 月 31 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、負債及交易主要以港元及人民幣計值。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 2022 年 3 月 31 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 6,100 萬港元（2021：無）之或然負債。

資產抵押

於 2022 年 3 月 31 日，本集團將總值約為 3.89 億港元（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 2022 年 3 月 31 日，本集團就收購若干物業、機械及設備以及投資物業之已訂約但並未於綜合財務報表撥備之開支合共約 1,500 萬港元（2021：3,100 萬港元）。

僱員數目及薪酬政策

於2022年3月31日，本集團僱用合共2,647名(2021:557名)全職僱員，其中包括2,187名(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

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2022年3月31日止年度，除下述之若干偏離(連同所考慮的因素)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(於2021年4月1日至2021年12月31日期間生效，並自2022年1月1日起被廢除)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 2022 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 2022 年 3 月 31 日止年度之全年業績已由審核委員會審閱。

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2022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) 「投資者」一節下之「公佈」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。2022 年報將於 2022 年 8 月寄發予本公司股東及於上述網站內刊登。

股東週年大會

2022年股東週年大會已定於2022年9月15日(星期四)舉行。2022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。

繼續暫停股份買賣

茲提述本公司日期為2022年5月20日之公告。應本公司要求，本公司之股份由2022年5月20日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發內容構成本公司內幕消息的公告 (「內幕消息公告」)。

本公告刊發後，本公司之股份在聯交所的買賣將繼續暫停，直至刊發內幕消息公告。

承董事局命
Blue River Holdings Limited
藍河控股有限公司

主席
鄭啟成

香港，2022年7月29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