

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。

Asia Resources Holdings Limited

亞洲資源控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

截至二零二三年三月三十一日止年度 之年度業績公告

亞洲資源控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上一財政年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	4	22,220	21,200
銷售成本		<u>(3,499)</u>	<u>(4,136)</u>
毛利		18,721	17,064
其他收益	5	24,409	125,683
其他虧損	6	(42,643)	(49)
銷售及分銷開支		(862)	(3,001)
行政開支		(31,083)	(25,939)
分佔聯營公司業績		(13,710)	(14,366)
無形資產之減值虧損撥備	14	(58,073)	(40,504)
已付按金之減值虧損撥備		(22,857)	(61,847)
發展中物業之減值虧損撥備	16	-	(242,539)
物業、廠房及設備之減值虧損撥備		(5,830)	-
持作出售之已落成物業之減值虧損撥備	17	(1,425)	(10,604)
於聯營公司之權益之減值虧損撥備	15	(31,553)	(29,395)
其他應收賬款之減值虧損回撥/(撥備)		1,840	(1,952)
投資物業公平值變動的虧損	13	(70,611)	(37,074)
議價收購收益	23	13,518	-
土地增值稅撥備回撥		-	20,188
融資成本		<u>(1,065)</u>	<u>(1,052)</u>

* 僅供識別

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
除稅前虧損	7	(221,224)	(305,387)
稅項	8	<u>18,646</u>	<u>19,032</u>
持續經營業務之本年度虧損		(202,578)	(286,355)
已終止業務之本年度虧損	9	<u>(63,480)</u>	<u>(89,777)</u>
本年度虧損		<u>(266,058)</u>	<u>(376,132)</u>
其他全面收益，除稅後			
分佔聯營公司其他全面收益		263	(65)
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(55,320)</u>	<u>32,726</u>
本年度其他全面收益，除稅後		<u>(55,057)</u>	<u>32,661</u>
本年度全面收益總額		<u>(321,115)</u>	<u>(343,471)</u>
應佔虧損：			
本公司擁有人	11	(246,172)	(361,642)
非控股權益		<u>(19,886)</u>	<u>(14,490)</u>
		<u>(266,058)</u>	<u>(376,132)</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(300,734)	(329,215)
非控股權益		<u>(20,381)</u>	<u>(14,256)</u>
		<u>(321,115)</u>	<u>(343,471)</u>
		港元	港元 (經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損			
來自持續經營業務及已終止業務			
— 基本及攤薄	11	<u>0.297</u>	<u>0.475</u>
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄	11	<u>0.220</u>	<u>0.357</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	775,065	105,301
物業、廠房及設備		46,645	40,119
使用權資產		3,512	1,913
無形資產	14	238,193	297,560
於聯營公司之權益	15	102,000	147,000
已付按金	19	126,798	401,504
		<u>1,292,213</u>	<u>993,397</u>
流動資產			
發展中物業	16	–	–
持作出售之已落成物業	17	67,100	77,950
貿易應收賬款	18	17,463	6,434
預付款項、按金及其他應收賬款	19	147,796	786,064
應收一間聯營公司之款項	15	765	3,236
應收非控股權益款項		11,983	23,973
按公平值計入損益之金融資產		1,840	2,036
受限制銀行存款		783	350
銀行結餘及現金		31,556	18,232
		<u>279,286</u>	<u>918,275</u>
分類為持作出售之資產	10	<u>171,348</u>	<u>–</u>
		<u>450,634</u>	<u>918,275</u>
流動負債			
貿易應付賬款	20	56,044	62,631
其他應付賬款及應計費用	21	49,829	53,527
合約負債		37,693	44,766
租賃負債		2,270	1,543
應付稅項		1,119	534
		<u>146,955</u>	<u>163,001</u>
與分類為持作出售的資產直接相關之負債	10	<u>–*</u>	<u>–</u>
		<u>146,955</u>	<u>163,001</u>
流動資產淨值		<u>303,679</u>	<u>755,274</u>
資產總值減流動負債		<u>1,595,892</u>	<u>1,748,671</u>

* 少於一千港元

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資本及儲備			
股本	22	93,840	76,117
儲備		<u>1,291,386</u>	<u>1,569,246</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>1,385,226</u>	<u>1,645,363</u>
非控股權益		<u>67,429</u>	<u>87,810</u>
		<u>1,452,655</u>	<u>1,733,173</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		142,066	15,146
租賃負債		<u>1,171</u>	<u>352</u>
		<u>143,237</u>	<u>15,498</u>
		<u>1,595,892</u>	<u>1,748,671</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該詞彙亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。此等綜合財務報表以港元呈列，除另有註明者外，所有數值均湊整至最接近千位數(「千港元」)。管理層須在編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表時作出對政策應用，以及資產、負債、收入及開支的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出，其結果構成管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。管理層會不斷檢討各項估計及假設。倘會計估計的修訂僅影響某一期間，其影響會在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 本集團採用之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

下列為本集團已於二零二二年四月一日開始的財政期間首次採納且可能與本集團經營有關的新訂及經修訂準則。

年度改進項目	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進(修訂本)
香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及香港會計準則第37號	狹義範圍修訂(修訂本)
香港財務報告準則第16號	二零二一年後的二零一九冠狀病毒病相關租金寬減(修訂本)
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法

應用上述於二零二二年四月一日開始的財政期間生效的經修訂準則於本期間及過往期間並無對本集團造成重大財務影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於截至二零二三年三月三十一日止財政年度提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 香港會計準則第1號(修訂本)	保險合約及相關修訂本 ¹ 香港詮釋第5號(二零二零年)有關流動或非流動負債分類及相關修訂本 ²
香港會計準則第1號(修訂本) 香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(修訂本) ² 會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本) 香港會計準則第12號(修訂本)	會計估計的定義 ¹ 與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) 香港詮釋第5號(二零二零年)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ³ 財務報表的呈列—借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類 ⁴

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 當實體應用「負債分類為流動或非流動—香港會計準則第1號(修訂本)」時適用

董事預計應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團綜合財務報表內的已確認金額造成重大影響。

3. 分類資料

本集團經營分類按提供有關本集團各組成部分資料之內部申報基準區分。該等資料會呈報予主要營運決策者(「主要營運決策者」)並由其審閱，以分配資源及評估表現。

於本年度，本集團擁有下列可報告分類。該等分類乃受個別管理。

- (1) 就水業務而言，主要營運決策者定期檢討中國水業務的表現。該等業務已合計並名為「水業務」之單一經營分類。
- (2) 就物業發展及物業投資業務而言，主要營運決策者定期檢討物業發展及物業投資業務的表現。該等業務已合計並名為「物業發展及投資」之單一經營分類。
- (3) 於二零二三年三月，董事會通過一項決議案，以向一名潛在買方出售Century Strong Limited(連同其附屬公司統稱為「出售集團」)全部股權。於二零二三年四月二十七日，本集團與買方訂立買賣協議。Century Strong Limited為投資控股公司，而出售集團主要從事物業投資。出售集團以「鹽田投資」之名呈列為已終止可報告分類。

分類收入及業績

以下為本集團按可報告分類之收入及業績之分析：

截至三月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止業務		綜合	
	水業務		物業發展及投資		鹽田投資			
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
向外部客戶銷售	-	-	22,220	21,200	-	-	22,220	21,200
總收入	-	-	22,220	21,200	-	-	22,220	21,200
分類業績	(62,687)	(17,420)	(109,944)	(227,668)	(63,480)	(89,777)	(236,111)	(334,865)
按公平值計入損益之金融 資產之公平值虧損							(197)	(830)
於聯營公司之權益減值虧損 撥備							(31,553)	(29,395)
中央行政成本							(15,586)	(14,656)
議價收購收益							13,518	-
分佔聯營公司業績							(13,710)	(14,366)
融資成本							(1,065)	(1,052)
除稅前虧損							(284,704)	(395,164)

以上報告之收入指來自外部客戶之收入。於本年度，並無分類間之銷售。

分類資產及負債

以下為本集團資產及負債按可報告分類劃分之分析：

	持續經營業務				已終止業務		綜合	
	水業務		物業發展及投資		鹽田投資			
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
資產								
分類資產	303,260	362,305	1,133,556	1,025,610	171,348	253,433	1,608,164	1,641,348
未分配企業資產							134,683	270,324
							<u>1,742,847</u>	<u>1,911,672</u>
負債								
分類負債	(28,208)	(31,772)	(254,178)	(134,012)	-*	-	(282,386)	(165,784)
未分配企業負債							(7,806)	(12,715)
							<u>(290,192)</u>	<u>(178,499)</u>

* 少於一千港元

為評估分類表現及分類間分配資源之目的，本公司董事以下述基準監察應佔各可報告分類之業績、資產及負債：

所有資產均分配至可報告分類，惟未分配企業資產(主要包括物業、廠房及設備、投資控股公司持有之銀行結餘及現金及投資控股公司應收之其他應收賬款)除外。

所有負債均分配至可報告分類，惟未分配企業負債(主要包括租賃負債及投資控股公司所承擔之其他應付賬款及應計費用)除外。

其他分類資料

	持續經營業務				已終止業務		未分配		綜合	
	水業務		物業發展及投資		鹽田投資					
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
增添物業、廠房及設備	14,310	9,963	-	711	-	-	51	4	14,361	10,678
透過收購附屬公司增添之										
物業、廠房及設備	-	-	5,008	-	-	-	-	-	5,008	-
增添投資物業	-	-	5,584	2,487	-	-	-	-	5,584	2,487
透過收購附屬公司										
增添之投資物業	-	-	757,161	-	-	-	-	-	757,161	-
攤銷	(207)	(220)	-	-	-	-	-	-	(207)	(220)
折舊	(41)	(44)	(2,033)	(1,857)	(758)	(825)	(2,637)	(2,120)	(5,469)	(4,826)
其他收益	303	26,544	23,829	98,879	7	9	277	260	24,416	125,692
其他虧損	(957)	-	(41,784)	(49)	-	-	98	-	(42,643)	(49)
無形資產減值										
虧損撥備	(58,073)	(40,504)	-	-	-	-	-	-	(58,073)	(40,504)
已付按金之減值										
虧損撥備	-	-	(22,857)	(61,847)	(56,469)	(88,948)	-	-	(79,326)	(150,795)
發展中物業之										
減值虧損撥備	-	-	-	(242,539)	-	-	-	-	-	(242,539)
持作出售之已落成										
物業之減值										
虧損撥備	-	-	(1,425)	(10,604)	-	-	-	-	(1,425)	(10,604)
其他應收賬款之減值										
虧損回撥/(撥備)	-	-	1,840	(1,952)	(5,424)	-	-	-	(3,584)	(1,952)
土地增值稅撥備回撥	-	-	-	20,188	-	-	-	-	-	20,188
投資物業公平值										
變動之虧損	-	-	(70,611)	(37,074)	-	-	-	-	(70,611)	(37,074)
物業、廠房及設備之										
減值虧損撥備	-	-	(5,830)	-	(823)	-	-	-	(6,653)	-

地區資料

本集團在兩個主要地區經營—中國及香港。

本集團來自外部客戶之收入及有關其非流動資產(按地理位置劃分)之資料詳述如下：

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國	22,220	21,200	1,288,657	991,610
香港	—	—	3,556	1,787
	<u>22,220</u>	<u>21,200</u>	<u>1,292,213</u>	<u>993,397</u>

主要客戶資料

截至二零二三年三月三十一日止年度，除兩名租戶之租賃收入分別佔本集團總收入37%及32%外，概無任何其他單一客戶之收入佔本集團總收入10%以上。

截至二零二二年三月三十一日止年度，除兩名租戶之租賃收入分別佔本集團總收入47%及20%，及一名客戶之物業銷售收入佔本集團總收入10%外，概無任何其他單一客戶之收入佔本集團總收入10%以上。

4. 收入

本集團於本年度之收入分析如下：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務			
來自客戶合約之收入			
物業銷售	(i)	3,975	4,709
租賃之收入	(ii)	<u>18,245</u>	<u>16,491</u>
總收入		<u>22,220</u>	<u>21,200</u>

附註：

(i) 履約責任

有關本集團的履約責任資料概述如下：

物業銷售

履約責任於交付物業後達成。於二零二三年及二零二二年三月三十一日，概無分配至餘下履約責任(未達成或部分達成)的交易價格。

(ii) 租賃

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	<u>18,245</u>	<u>16,491</u>

5. 其他收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
壞賬收回	111	-
銀行存款利息收入	71	53
一間聯營公司利息收入	52	245
匯兌收益淨額	-	27,971
政府補助	5	132
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	90	27
雜項	458	14
少數股東對未能達到產量保證有關之賠償	-	26,338
終止收購瀋陽物業之利息收入	<u>23,622</u>	<u>70,903</u>
	<u>24,409</u>	<u>125,683</u>

6. 其他虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務		
延遲交付物業之補償	-	49
匯兌虧損淨額	42,639	-
撇銷物業、廠房及設備之虧損淨額	4	-
	<u>42,643</u>	<u>49</u>

7. 除稅前虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
本集團來自持續經營業務之除稅前虧損乃 於扣除下列各項後得出：		
其他員工成本	7,349	5,176
其他員工之退休福利計劃供款	80	124
員工成本總額	<u>7,429</u>	<u>5,300</u>
核數師酬金		
— 核數服務	1,100	960
— 非核數服務	203	955
	<u>1,303</u>	<u>1,915</u>
物業、廠房及設備折舊	2,199	2,123
使用權資產折舊	2,512	1,878
土地使用權攤銷	207	220
並未計入租賃負債衡量的租賃付款	362	185
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	197	830

8. 稅項

持續經營業務

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項：		
—香港利得稅	—	—
—中國企業所得稅	<u>858</u>	<u>399</u>
即期稅項開支總額	<u>858</u>	<u>399</u>
遞延所得稅：		
—遞延稅項資產增加	(1,210)	—
—遞延稅項負債減少	<u>(18,294)</u>	<u>(19,431)</u>
	<u>(19,504)</u>	<u>(19,431)</u>
本年度所得稅抵免	<u>(18,646)</u>	<u>(19,032)</u>

在香港產生之估計應評稅溢利應按稅率16.5%計提香港利得稅撥備。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，由於本集團並無於或自香港產生之應評稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

截至二零二三年三月三十一日止年度，中國之附屬公司須按稅率25%（二零二二年：25%）繳付中國企業所得稅。

於二零二三年三月三十一日，並無就金額約為人民幣9,739,000元（二零二二年：人民幣34,909,000元）之稅項虧損確認遞延稅項資產，其稅項虧損將於未來五年內屆滿以抵銷未來應課稅溢利。於二零二三年三月三十一日，為數約118,176,000港元（二零二二年：115,101,000港元）之稅項虧損可供無限期抵銷未來於香港之應課稅溢利。由於並無被視為大有可能可動用上述稅項虧損作抵銷之應課稅溢利，故並無確認遞延稅項資產。

本年度之所得稅抵免可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
除稅前虧損(來自持續經營業務)	<u>(221,224)</u>	<u>(305,387)</u>
按香港利得稅稅率16.5%(二零二二年：16.5%)		
計算之稅項	(36,502)	(50,389)
分佔聯營公司業績之稅務影響	2,262	2,370
就稅項而言不獲扣稅開支之稅務影響	33,403	65,153
就稅項而言毋須課稅收入之稅務影響	(5,282)	(3,861)
未獲確認之稅項虧損之稅務影響	2,412	1,961
暫時差額產生之未確認遞延稅項	(2,991)	(332)
動用先前未獲確認之稅項虧損	(15)	-
在其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之稅務影響	<u>(11,933)</u>	<u>(33,934)</u>
本年度所得稅抵免	<u>(18,646)</u>	<u>(19,032)</u>

9. 已終止業務

於二零二三年三月，董事會通過一項決議案，向一名潛在買方出售Century Strong Limited之全部股權。於二零二三年四月二十七日，本公司與毛玉珍女士(「買方」，為獨立第三方)訂立一項買賣協議，據此，本公司同意出售，及買方同意收購Century Strong Limited的全部已發行股本及出售集團獲墊付的股東貸款，代價為人民幣150,000,000元(相當於約171,348,000港元)。

截至二零二三年三月三十一日止年度，出售集團的業績及現金流量被視為已終止業務。作比較之綜合損益表及相關附註已重新呈列，猶如已於本年度終止的業務於比較期初時已終止。

截至二零二三年三月三十一日止年度，已終止業務的業績及現金流量分析如下：

已終止業務之分析

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
收入	-	-
其他收入	7	9
行政開支	(771)	(838)
物業、廠房及設備之減值虧損撥備	(823)	-
其他應收賬款之減值虧損撥備	(5,424)	-
有關鹽田投資物業之已付按金之減值虧損撥備	<u>(56,469)</u>	<u>(88,948)</u>
除稅前虧損	(63,480)	(89,777)
稅項	<u>-*</u>	<u>-</u>
已終止業務之本年度虧損	<u>(63,480)</u>	<u>(89,777)</u>
本集團來自己終止業務之本年度虧損 乃於扣除以下項目後得出：		
物業、廠房及設備折舊	<u>758</u>	<u>825</u>
已終止業務之現金流量：		
經營活動所用現金淨額	(2)	(4)
投資活動產生現金淨額	7	9
融資活動產生現金淨額	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等值物增加淨額	5	5
外匯匯率變動影響	<u>(212)</u>	<u>116</u>
現金(流出)／流入淨額	<u>(207)</u>	<u>121</u>

* 少於一千港元

10. 分類為持作出售的資產／與分類為持作出售的資產直接相關之負債

由於出售集團之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用而得以收回(詳情載於附註9)，故本集團將資產分類為持作出售。

包括分類為持作出售的出售集團之主要類別資產及負債如下：

	千港元
資產	
物業、廠房及設備	185
有關收購鹽田投資物業之已付按金	157,214
有關命名權及廣告權之已付按金	8,664
現金及現金等值物	2,680
預付款項、按金及其他應收賬款	<u>2,605</u>
分類為持作出售之出售集團資產	<u>171,348</u>
負債	
應付稅項	<u>—*</u>
與分類為持作出售的資產直接相關之出售集團負債	<u>—</u>
於公平值調整後與出售集團直接相關之資產淨值	<u>171,348</u>

* 少於一千港元

緊接分類為持作出售前，非流動資產(及出售集團的所有個別資產及負債)之衡量乃按照於分類前之會計政策更新，導致於損益表中確認減值虧損約53,560,000港元。

	截至 二零二三年 三月三十一日 於分類為 持作出售前 之賬面值 千港元			緊接分類為 持作出售前 已重新衡量 之賬面值 千港元
	減值虧損 千港元	匯兌調整 千港元		
物業、廠房及設備	1,008	(823)	–	185
有關收購鹽田投資物業之已付按金	205,870	(39,999)	17	165,888
有關命名權及廣告權之已付按金	16,453	(7,314)	3	9,142
現金及現金等值物	2,680	–	–	2,680
預付款項、按金及其他應收賬款	8,026	(5,424)	3	2,605
	<u>234,037</u>	<u>(53,560)</u>	<u>23</u>	<u>180,500</u>

有關收購鹽田投資物業、命名權及廣告權之已付按金以及其他應收賬款的公平值乃參考獨立合資格專業估值師AP Appraisal Limited進行的估值而釐定。

(i) 鹽田物業

收購鹽田投資物業(「鹽田物業」)之已付按金的估值採用市場法項下的直接比較法。市場法乃物業估值的常用方法。由於市場上有可資比較交易的公開數據，故採用直接比較法，即根據類似物業的近期交易價格及／或索價(就鹽田物業的性質、地點及條件作出調整)而釐定。估值的主要參數值為就工業用部分介乎每平方米人民幣1,620元至人民幣4,950元(二零二二年：介乎每平方米人民幣1,458元至人民幣6,075元)，而就辦公室部分則介乎每平方米人民幣5,400元至人民幣13,410元(二零二二年：介乎每平方米人民幣10,800元至人民幣19,250元)之中國可資比較交易。

與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變動主要由於COVID-19疫情持續及中國部分物業發展商遇上債務危機，導致中國物業的市場價值變動。如主要參數值顯著增加，將導致公平值顯著增加，反之亦然。

就收購鹽田物業之已付按金的公平值衡量分類為第三等級。

(ii) 鹽田物業之命名權

就命名權的估值而言，當有足夠的可資比較數據時，市場法為最佳公認方法。由於市場上有可資比較交易的公開數據，故採用直接比較法。估值的主要參數值為就命名權支付之溢價1% (二零二二年：3%)，並經計及類似物業的近期交易價格及／或索價。

與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變動主要由於COVID-19疫情持續及中國部分物業發展商遇上債務危機，導致中國物業的市場價值變動。

就命名權之已付按金的公平值衡量分類為第三等級。

(iii) 鹽田物業之廣告權

鹽田物業之廣告權的已付按金的估值採用收入法項下的折現現金流量法。由於市場上可資比較交易不足，故無法採用市場法進行估值。由於廣告權以出租方式產生租金收入，因此一般採用收入法評估其所有權的未來經濟利益的現值。因此，採用折現現金流量法計算廣告權現金流量現值的公平值。估值的主要參數值包括折現率17% (二零二二年：15%)、出租率70% (二零二二年：80%)及租金收入增長率3% (二零二二年：3%)。

與過往採用的假設相比，概無重大變化。折現率的變化反映本集團面臨的特定風險。

就廣告權之已付按金的公平值衡量分類為第三等級。

(iv) 其他應收賬款

其他應收賬款的公平值乃根據出售集團現有應收賬款的預期信貸虧損模型而釐定，且考慮到該等應收賬款中顯示若干信貸風險。估值的主要參數值包括收回比率介乎38.40%至38.43%、根據穆迪的評級量表所得出Caa-C之信貸評級及折現率4.3%。

然而，由於出售事項的代價少於出售集團應佔相關資產及負債之賬面值，故本集團於出售集團初始分類為持作出售時進一步確認減值虧損9,156,000港元。有關減值虧損乃根據香港財務報告準則的衡量規定適用之該等資產的賬面值，按比例分配至已付按金如下：

	緊接分類為 持作出售前之 已重新衡量 賬面值 千港元	已分配 減值虧損 千港元	匯兌調整 千港元	於分配減值 虧損後之 賬面值 千港元
物業、廠房及設備	185	—	—	185
有關收購鹽田投資物業之已付按金	165,888	(8,678)	4	157,214
有關命名權及廣告權之已付按金	9,142	(478)	—	8,664
現金及現金等值物	2,680	—	—	2,680
預付款項、按金及其他應收賬款	2,605	—	—	2,605
	<u>180,500</u>	<u>(9,156)</u>	<u>4</u>	<u>171,348</u>

11. 本年度本公司擁有人應佔每股虧損

來自持續經營業務及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔持續經營業務之本年度虧損	(182,692)	(271,865)
本公司擁有人應佔已終止業務之本年度虧損	(63,480)	(89,777)
	<u>(246,172)</u>	<u>(361,642)</u>

	二零二三年 千股	二零二二年 千股 (經重列)
股份數目		
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數(附註)	<u>828,778</u>	<u>761,169</u>

附註：

用於計算兩個年度每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數已予調整，以反映截至二零二三年三月三十一日止年度的股份合併(附註22(ii))。因此，截至二零二二年三月三十一日止年度的每股基本及攤薄虧損予以重列。

由於概無任何潛在攤薄影響之普通股，故此截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度來自持續經營業務及已終止業務之每股基本及攤薄虧損相同。

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本虧損的計算乃基於以下數據：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔來自持續經營業務之本年度虧損	<u>(182,692)</u>	<u>(271,865)</u>

來自已終止業務

根據本公司擁有人應佔來自已終止業務之本年度虧損約63,480,000港元(二零二二年(經重列)：89,777,000港元)，來自已終止業務之每股基本虧損為每股0.0766港元(二零二二年(經重列)：0.1179港元)。所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄虧損的數據相同。

由於概無任何潛在攤薄影響之普通股，故此截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度來自已終止業務之每股基本及攤薄虧損相同。

12. 股息

董事不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度之任何股息(二零二二年：無)。

13. 投資物業

於二零二二年三月三十一日，投資物業包括若干位於中國浙江的租賃土地及工廠。於二零二二年五月二十七日，本集團透過收購附屬公司完成收購位於中國蘇州的投資物業，代價為人民幣376,000,000元。收購詳情載於附註23。於二零二三年三月三十一日，投資物業位於中國浙江及蘇州，並按中期租賃持有。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年初	105,301	132,516
透過收購附屬公司添置(附註23)	757,161	-
添置	5,584	2,487
轉撥自在建工程	-	2,330
公平值變動	(70,611)	(37,074)
匯兌調整	(22,370)	5,042
	<u>775,065</u>	<u>105,301</u>
年末		

於損益中就投資物業的已確認金額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自經營租賃之租賃收入	14,201	9,531
產生租賃收入之投資物業之直接經營開支	2,372	2,535
計入投資物業公平值變動虧損之物業重估未變現虧損	<u>(70,611)</u>	<u>(37,074)</u>

合約責任

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，概無購買、建造或開發投資物業或有關維修、維護或升級的合約責任。

租賃安排

投資物業按經營租賃出租予租戶。不可撤銷經營租賃下應收未來最低租賃付款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	11,504	6,165
第二至第五年(包括首尾兩年)	32,281	9,248
五年以上	40,199	—
	<u>83,984</u>	<u>15,413</u>

本集團的估值過程

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本集團投資物業的公平值乃按獨立合資格專業估值師AP Appraisal Limited進行的估值得出。

管理層、審核委員會及獨立估值師每年就估值過程及結果進行討論，與本集團之年度報告日期一致。

管理層：

- 核實獨立估值報告的主要參數值；
- 評估物業估值相較過往估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值方法

本集團已完成其就投資物業的年度估值，而該估值使用市場法項下的直接比較法。市場法乃物業估值的常用方法。由於市場上有可資比較交易的公開數據，投資物業的公平值一般採納直接比較法(其參照可資比較物業的近期交易價格及/或索價)得出。

估值所用的主要參數值之詳情如下：

非金融資產	於三月三十一日 之公平值		估值之主要參數值	主要參數值與 公平值之關係
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元		
浙江之投資物業				
租賃土地及工廠	82,818	96,670	介乎每平方米人民幣1,365元至人民幣1,944元(二零二二年：人民幣1,143元至人民幣2,400元)的中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導致公平值大幅增加，反之亦然
租賃土地	6,854	8,631	介乎每平方米人民幣88元至人民幣215元(二零二二年：人民幣210元至人民幣321元)的中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導致公平值大幅增加，反之亦然
蘇州之投資物業				
商舖	239,887	-	介乎每平方米人民幣23,631元至人民幣47,381元(二零二二年：無)的中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導致公平值大幅增加，反之亦然
商業樓宇	445,506	-	介乎每平方米人民幣36,010元至人民幣52,214元(二零二二年：無)的中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導致公平值大幅增加，反之亦然

與過往採用的假設相比，概無重大變動。主要參數值的變動主要由於COVID-19 疫情持續及中國部分物業發展商債務危機，導致中國物業的市場價值變動。

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本集團投資物業的公平值衡量分類為第三等級。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度並無轉撥入第三等級或自第三等級轉出。

14. 無形資產

	土地使用權 (附註i) 千港元	採水證 (附註ii) 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零二一年四月一日	10,734	374,460	385,194
匯兌調整	452	179	631
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	11,186	374,639	385,825
匯兌調整	(823)	(325)	(1,148)
於二零二三年三月三十一日	10,363	374,314	384,677
累計攤銷及減值：			
於二零二一年四月一日	581	46,932	47,513
年內攤銷	220	-	220
年內減值虧損	-	40,504	40,504
匯兌調整	28	-	28
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	829	87,436	88,265
年內攤銷	207	-	207
年內減值虧損	-	58,073	58,073
匯兌調整	(61)	-	(61)
於二零二三年三月三十一日	975	145,509	146,484
賬面值：			
於二零二三年三月三十一日	9,388	228,805	238,193
於二零二二年三月三十一日	10,357	287,203	297,560

附註：

- (i) 土地使用權指於湖南用作水開採活動之土地之使用權利。該土地位於湖南新田縣新圩鎮新嘉公路三占塘段西側。

土地使用權於其50年租期按直線法攤銷。

- (ii) 採水證指於湖南進行水開採活動的權利。附屬公司湖南新田富鋸礦泉水有限公司已與湖南政府訂立協議以授予該附屬公司開採礦泉水之採水證，為期五年。該附屬公司其後可優先延長礦泉水採水證。礦泉位於湖南新田縣三占塘。該附屬公司擁有獨家權利及權力管理及安排於礦區進行之所有活動。採水證已於二零二二年十二月一日重續，並將於二零二五年十二月三日屆滿。

採水證於其估計可用經濟年期按直線法攤銷，而該經濟年期乃參考本集團所持經營許可證之有效期及生產計劃而估計。由於本年度尚未開始商業生產，故於截至二零二三年三月三十一日止年度並無作出攤銷撥備。

本集團須於各報告期末評估採水證之任何減值跡象。本集團已完成採水證之年度減值測試。採水證之可收回金額乃根據多期超額收益法(以預算年度超額收益之折現現值總和進行估算)釐定。於二零二三年及二零二二年三月三十一日，採水證之可收回金額乃參考獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具之估值報告。此估值乃根據二十年期之財務估算利用現金流量預測計算。該估值分類為第三等級。

由於市場上可資比較交易不足，無法採用市場法進行估值。由於資產法並無考慮未來增長潛力，因此該方法不被認為是適當的估值方法。因此，收入法被認為是評估採水證價值的最合適的估值方法。採用收入法項下的多期超額收益法以反映採水證的預計經營溢利的折現現值金額減其貢獻有形及無形資產所需回報。

用於計算年度超額收益之主要參數值載列如下：

	二零二三年	二零二二年
純利率(佔收入百分比)	9.06%-32.14%	13.51%-32.12%
用於推算現金流量的長期年度增長率	2.00%	2.00%
稅前折現率	14.00%	14.00%

純利率乃基於管理層對瓶裝水市場的期望及經驗計算，並對預期效率提高及預期產量增加而進行調整。

長期增長率為用於推算超過十年期的現金流量的增長率，乃以估計增長率為基準，並考慮行業增長率及本集團的中長期增長目標計算得出。

折現率乃稅前並反映特定風險。

分配至上述假設之價值反映過往經驗，並與管理層專注於經營該等市場之計劃一致。與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變化主要反映中國經濟放緩及COVID-19疫情的影響。管理層相信該等假設為合理及可行。

15. 於聯營公司之權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年初	147,000	190,826
年內分佔收購後虧損及其他全面收益，扣除已收股息	(13,447)	(14,431)
年內減值虧損	<u>(31,553)</u>	<u>(29,395)</u>
年末	<u>102,000</u>	<u>147,000</u>
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收一間聯營公司之款項(附註i及ii)	<u>765</u>	<u>3,236</u>

附註：

- (i) 於二零二三年三月三十一日，應收一間聯營公司之款項為無抵押、免息及按要求償還（二零二二年：無抵押、按10%年利率計息，並須於一年內償還）。
- (ii) 本年度之最高未償還餘額約為3,236,000港元。
- (iii) 本集團持有香港泉水叮咚集團有限公司（其於廣西擁有一間全資附屬公司廣西泉水叮咚飲品有限公司（「廣西泉水叮咚」））之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正在於廣西經營。餘下80%股本權益由本集團主要股東李玉國先生持有。

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本集團透過比較可收回金額與其賬面值，完成其於聯營公司之權益之年度減值測試。獨立合資格估值師AP Appraisal Limited以使用價值計算為基準，就於二零二三年及二零二二年三月三十一日該等聯營公司之權益進行估值。此估值乃按根據十年期之財務估算利用收入法項下之現金流量預測計算。該估值分類為第三等級。

由於市場上可資比較交易不足，無法採用市場法進行估值。由於資產法並無考慮未來增長潛力，因此該方法不被認為是適當的估值方法。因此，收入法被認為是評估聯營公司股本權益價值的最合適的估值方法，並採用折現現金流量法（反映流向股東的所有未來利益的折現現值）進行使用價值計算。

用於使用價值計算之主要參數值載列如下：

	二零二三年	二零二二年
毛利率(佔收入百分比)	1.88%–45.55%	15.9%–44.1%
用於推算現金流量的長期年度增長率	2.00%	2.00%
稅前折現率	<u>13.00%</u>	<u>13.00%</u>

毛利率為十年預測期內佔收入百分比的平均利潤率，其乃按目前銷售利潤率水平計算，並對預期效率提高及預期產量增加而進行調整。

長期增長率為用於推算超過十年期的現金流量的增長率，乃以估計增長率為基準，並考慮行業增長率、過往經驗及聯營公司的中長期增長目標計算得出。

折現率乃稅前並反映特定的風險。

分配至上述假設之價值反映過往經驗，並與管理層專注於經營該等市場之計劃一致。與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變化主要反映中國經濟放緩及 COVID-19 疫情的影響。管理層相信該等假設為合理及可行。

本集團聯營公司(本公司於報告期末間接持有)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務形式 及架構	註冊成立/ 營運地點	持有之股份/ 註冊資本類別	佔本集團持有之 已付股本/註冊資本 面值之百分比		主要業務
				二零二三年	二零二二年	
香港泉水叮咚集團 有限公司	註冊成立	香港	普通股	20%	20%	投資控股及 水業務
廣西泉水叮咚飲品 有限公司	註冊成立	中國	註冊	20%	20%	生產及銷售瓶裝水

本集團之聯營公司截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度之財務資料概要載於下文，為有關聯營公司按香港財務報告準則編製之各相關財務報表內所示之金額。聯營公司在綜合財務報表內以權益法列賬。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	<u>25,899</u>	<u>33,407</u>
非流動資產	<u>84,690</u>	<u>101,905</u>
流動負債	<u>187,491</u>	<u>203,245</u>
非流動負債	<u>5,712</u>	<u>-</u>
收入	<u>4,900</u>	<u>5,304</u>
本年度虧損	(68,552)	(71,830)
其他全面收益	<u>1,317</u>	<u>(327)</u>
全面收益總額	<u>(67,235)</u>	<u>(72,157)</u>

聯營公司於收購日期之負債淨額與於綜合財務報表內確認的聯營公司權益之賬面值之對賬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
聯營公司於收購日期之負債淨額	(33,841)	(33,841)
本集團於聯營公司之擁有權權益所佔百分比	20%	20%
投資香港境內非上市聯營公司之成本	(6,768)	(6,768)
收購之估值調整(扣除累計減值虧損後)	180,712	210,217
商譽(扣除累計減值虧損後)	-	2,048
分佔收購後虧損及其他全面收益，扣除已收股息	<u>(71,944)</u>	<u>(58,497)</u>
本集團於聯營公司之權益之賬面值	<u>102,000</u>	<u>147,000</u>

該等聯營公司下並無任何承擔及或然負債。

16. 發展中物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
發展中物業	321,976	347,544
減：減值撥備	<u>(321,976)</u>	<u>(347,544)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

發展中物業乃位於中國大連金州新區金石灘北部區之供出售之發展中住宅物業。

於二零二三年三月三十一日，發展中物業之賬面值包括約118,382,000港元(二零二二年：127,782,000港元)之土地使用權。

於二零二二年一月二十七日，本集團收到大連市自然資源局出具的閒置土地認定書，認定了發展中物業的土地處於閒置狀態，因而中國政府機關可能無償收回土地。董事會已審閱並重新考慮發展計劃，預計開發發展中物業的毛利率大幅下降。由於上述因素，故董事會認為對發展中物業進行全額減值是適當及合理的。儘管如此，管理層仍會盡力避免土地被中國政府機關無償收回。

截至二零二三年三月三十一日止年度，概無跡象表示發展中物業之減值撥備應當回撥(二零二二年：已確認的減值撥備約242,539,000港元)。

發展中物業之賬面值分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
在中國持有： 介乎10至50年的租約	<u>—</u>	<u>—</u>

17. 持作出售之已落成物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持作出售之已落成物業	127,315	144,089
減：減值撥備	<u>(60,215)</u>	<u>(66,139)</u>
	<u>67,100</u>	<u>77,950</u>

持作出售之已落成物業位於中國大連金州新區金石灘北部區，並按中期租賃持有。預期將於報告日期超過十二個月後收回之持作出售之已落成物業仍分類為流動資產，此乃由於該等物業預期將於本集團的正常營運週期變現。

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，在持作出售之已落成物業的年度減值評估中，已參考獨立合資格估值師AP Appraisal Limited 出具的估值報告以及本集團與客戶簽訂的銷售合約。

該估值使用市場法項下的直接比較法。市場法乃物業估值的常用方法。由於市場上有可資比較交易的公開數據，故採用直接比較法，即根據類似物業的近期交易價格及／或索價(就持作出售之已落成物業的性質、地點及條件作出調整)釐定持作出售之已落成物業的公平值。

估值所用主要參數值之詳情如下：

非金融資產	估值的主要參數值	
	二零二三年	二零二二年
住宅	介乎每平方米人民幣 4,470 元至人民幣 7,838 元的中國可資比較交易	介乎每平方米人民幣 4,026 元至人民幣 8,320 元的中國可資比較交易
商用	介乎每平方米人民幣 4,257 元至人民幣 5,677 元的中國可資比較交易	介乎每平方米人民幣 4,279 元至人民幣 6,790 元的中國可資比較交易
停車場	介乎每平方米人民幣 2,835 元至人民幣 3,510 元的中國可資比較交易	介乎每平方米人民幣 2,700 元至人民幣 4,029 元的中國可資比較交易

與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變動主要由於COVID-19疫情持續及中國部分物業發展商債務危機，導致中國物業的市場價值變動。

截至二零二三年三月三十一日止年度，已確認的減值撥備約1,425,000港元(二零二二年：10,604,000港元)，以反映持作出售之已落成物業可變現淨值之減少。

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，持作出售之已落成物業的公平值衡量分類為第三等級。

18. 貿易應收賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收賬款	<u>17,463</u>	<u>6,434</u>

根據租賃協議之付款條款，本集團之貿易應收賬款於各報告日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至180日	<u>17,463</u>	<u>6,434</u>

本集團之貿易應收賬款以人民幣計值，為來自租戶就使用中國投資物業及機器的應收租金。租金按租賃協議支付，並無授予信貸期。

於報告日期最高之信貸風險為貿易應收賬款之賬面值。未被個別或整體視為已減值之貿易應收賬款賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
未逾期未減值	165	-
逾期不足90日	8,571	-
逾期超過90日	<u>8,727</u>	<u>6,434</u>
	<u>17,463</u>	<u>6,434</u>

於二零二三年三月三十一日，一名租戶因COVID-19疫情爆發導致彼之營運資金出現暫時的緊絀情況而欠付本集團約16,915,000港元的租金。彼已與本集團訂立協議，以分期方式償還未付租金。管理層已評估租戶的背景及條件，並認為該租戶的預期信貸虧損為不重大。

19. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產：		
收購投資物業之已付按金淨額(附註i)	126,798	401,504
流動資產：		
已付按金淨額(附註ii)	2,547	584,870
預付款項(附註iii)	7,364	6,636
應計收入	139	-
其他應收賬款淨額(附註iv)	31,559	47,657
應收主要股東款項(附註v)	106,187	146,901
	147,796	786,064

產生及解除已付按金之減值撥備已計入綜合損益及其他全面收益表。於撥備賬扣除之金額一般在預期不能收回額外現金時撇銷。

其他應收賬款以下列貨幣計值：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
人民幣	31,291	47,478
港元	268	179
	31,559	47,657

於二零二三年三月三十一日，賬面值約為157,214,000港元之有關收購鹽田投資物業之已付按金、賬面值約為8,664,000港元之有關命名權及廣告權之已付按金以及賬面值約為2,605,000港元之預付款項、按金及其他應收賬款已重新分類至分類為持作出售的資產(有關詳情，請參閱附註10)。

附註：

(i) 北京物業

於二零二三年三月三十一日，約126,798,000港元(扣除減值撥備約101,667,000港元後)(二零二二年：161,527,000港元(扣除減值撥備約85,079,000港元後))之已付按金與收購北京投資物業相關。詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十八日之公告。由於COVID-19疫情爆發，故建造工程曾暫時停工，且賣方未能如期向買方交付物業。管理層已就物業延誤交付向賣方採取法律行動。於二零二三年五月十六日，本公司接獲賣方的信函，要求進一步延長交付物業期限。現時，賣方已恢復進行建造工程，且預期於二零二三年十二月三十一日或之前竣工，而收購預期於二零二四年六月三十日或之前完成。管理層將繼續跟進並採取適當行動。

有關收購北京投資物業之已付按金的可收回金額已根據北京投資物業的公平值減出售成本而釐定。

有關收購北京投資物業之已付按金的公平值乃參考獨立合資格專業估值師AP Appraisal Limited進行的估值而釐定。該估值使用市場法項下的直接比較法。市場法乃物業估值的常用方法。由於市場上有可資比較交易的公開數據，故採用直接比較法，即根據類似物業的近期交易價格及／或索價(就北京物業的性質、地點及條件作出調整)而釐定。估值的主要參數值為就商用部分介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣16,847元(二零二二年：介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣21,800元)，而就停車場部分則介乎每平方米人民幣6,401元至人民幣10,840元(二零二二年：介乎每平方米人民幣8,287元至人民幣11,683元)之中國可資比較交易。如主要參數值顯著增加，將導致公平值顯著增加，反之亦然。

與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變動主要由於COVID-19疫情持續及中國部分物業發展商遇上債務危機，導致中國物業的市場價值變動。

就收購北京投資物業之已付按金的公平值衡量分類為第三等級。

- (ii) 於二零二三年三月三十一日，已付按金主要包括租金按金及業務相關事宜之付款。於二零二二年三月三十一日，已付按金主要與(1)收購增城物業及(2)收購瀋陽物業有關。

增城物業

收購增城物業已於二零一七年一月十八日終止及超過77%已付代價已於先前年度退回。於二零二三年三月三十一日，與收購增城物業有關的已付按金為約70,824,000港元(二零二二年：76,448,000港元)，而已付按金之預期信貸虧損的虧損撥備已在先前年度悉數確認。本集團之法律顧問已向賣方發出催款函，要求償還已付代價及相關賠償之餘款。直至本公告日期，本集團仍在嘗試追討賣方還款。根據本集團之過往信貸虧損經驗，概無跡象顯示在先前年度就已付按金之預期信貸虧損作出的虧損撥備應當回撥。

瀋陽物業

於二零二二年三月三十一日，與收購瀋陽物業有關的已付按金為約584,234,000港元。有關收購瀋陽物業的詳情載於本公司日期為二零一七年十月十二日之公告及本公司日期為二零一八年一月二十二日之通函。於二零一九年四月二十四日，賣方與本集團訂立終止協議，以終止有關收購瀋陽物業的買賣協議。賣方須於二零一九年十月二十四日或之前退回本集團已付按金總額人民幣562,500,000元(「退款金額」)及人民幣11,250,000元之賠償金。有關詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十四日之公告內。

於二零一九年十一月一日，本集團與本公司主要股東、主席兼執行董事以及賣方的最終實益擁有人李玉國先生進一步訂立補充協議，據此，李先生同意承擔責任償還退款金額以及相關賠償及利息予本集團，並提供彼之個人資產以作抵押。本集團同意延長還款日期至二零二零年四月二十四日，年利率為5.25%。有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月一日、二零二零年一月二十二日及二零二零年二月二十七日之公告及本公司日期為二零二零年二月六日之通函。

及後，本集團成立特別委員會以處理償還及／或收回退款金額，以及與李玉國先生就未償還款項延長還款期限及商定利率訂立若干補充協議，有關補充協議之詳情分別載於本公司日期為二零二零年四月二十九日、二零二零年五月八日、二零二零年七月七日、二零二一年七月七日、二零二一年九月一日、二零二一年十月二十八日及二零二二年八月十九日之公告以及本公司日期為二零二零年八月二十四日、二零二一年十一月一日及二零二二年九月三十日之通函內。

於二零二三年三月三十一日，本集團已從李玉國先生全數收回退款金額。

- (iii) 於二零二三年及二零二二年三月三十一日，預付款項主要包括支付發展中物業產生之間接成本以及在湖南生產瓶裝礦泉水的機器採購成本。
- (iv) 於二零二三年三月三十一日，約31,559,000港元(二零二二年：47,657,000港元(扣除減值撥備約1,985,000港元後))之其他應收賬款主要包括預付其他中國稅項及業務相關事宜之墊付款。
- (v) 於二零二三年及二零二二年三月三十一日，應收主要股東李玉國先生的款項指於第(ii)項詳述與終止收購瀋陽物業有關的賠償及應收利息，金額約為人民幣92,957,000元(二零二二年：人民幣119,138,000元)，並須於二零二三年七月二日或之前償還。

20. 貿易應付賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付賬款	<u>56,044</u>	<u>62,631</u>

於報告期末根據合約日期或發票日期之貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至180日	764	1,693
181至365日	31	87
超過365日	<u>55,249</u>	<u>60,851</u>
	<u>56,044</u>	<u>62,631</u>

貿易應付賬款為不計息，且一般須於收到供應商發票起計六個月內結清並以人民幣計值。

21. 其他應付賬款及應計費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付土地增值稅	508	548
應計費用	4,777	7,103
預收款項	1,264	174
其他應付賬款(附註i)	27,668	30,090
應付非控股權益款項(附註ii)	15,612	15,612
	<u>49,829</u>	<u>53,527</u>

其他應付賬款及應計費用以下列貨幣計值：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
人民幣	31,079	28,584
港元	18,750	24,943
	<u>49,829</u>	<u>53,527</u>

附註：

- (i) 其他應付賬款約5,255,000港元(二零二二年：8,813,000港元)按年利率10%計息，須按要求償還並以人民幣計值。
- (ii) 應付非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。

22. 股本

	普通股數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元(於股份合併前)及每股面值0.1港元 (於股份合併後)之普通股		
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	250,000,000,000	2,500,000
股份合併(附註(ii))	<u>(225,000,000,000)</u>	<u>—</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>25,000,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元(於股份合併前)及每股面值0.1港元 (於股份合併後)之普通股		
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	7,611,690,000	76,117
於二零二二年七月二十九日配售股份(附註(i))	1,000,000,000	10,000
股份合併(附註(ii))	<u>(7,750,521,000)</u>	<u>—</u>
於二零二三年三月三十一日配售股份(附註(iii))	<u>77,233,800</u>	<u>7,723</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>938,402,800</u>	<u>93,840</u>

附註：

- (i) 於二零二二年七月二十九日，本公司已完成按每股配售股份0.03港元的價格配售1,000,000,000股新股(「第一次配售」)，並籌得所得款項總額30,000,000港元，其中10,000,000港元已入賬至股本賬，而20,000,000港元的餘額則入賬至本公司股份溢價賬。

第一次配售直接應佔金額為約490,000港元的股份發行開支(主要包括配售佣金及其他相關開支)被視為抵銷第一次配售所產生股份溢價賬之扣減項目。

- (ii) 於二零二二年九月一日，本公司董事建議按每10股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.1港元之合併股份之基準實行股份合併。

根據於二零二二年十月十二日通過的普通決議案，股份合併已獲本公司股東批准，並於二零二二年十月十四日生效。緊隨股份合併後，本公司已發行股份總數已由8,611,690,000股調整至861,169,000股。

- (iii) 於二零二三年三月三十一日，本公司已完成按每股配售股份0.146港元的價格配售77,233,800股新股(「第二次配售」)，並籌得所得款項總額約11,276,000港元，其中約7,723,000港元已入賬至股本賬，而約3,553,000港元的餘額則入賬至本公司股份溢價賬。

第二次配售直接應佔金額為約189,000港元的股份發行開支(主要包括配售佣金及其他相關開支)被視為抵銷第二次配售所產生股份溢價賬之扣減項目。

23. 收購附屬公司

收購舜捷國際控股有限公司(「舜捷」)

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團收購舜捷之100%已發行股本及向其墊付股東貸款，代價為人民幣376,000,000元(相當於約437,988,000港元)。舜捷主要從事投資控股及其間接全資附屬公司主要從事物業投資。該收購已於二零二二年五月二十七日完成。

	賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
於收購日期所得可識別資產及所承擔負債			
投資物業	171,993	585,168	757,161
物業、廠房及設備	5,008	–	5,008
貿易應收賬款	6,977	(373)	6,604
應計收入及其他應收賬款	18,080	(185)	17,895
銀行結餘及現金	343	–	343
應付稅項	(287)	–	(287)
其他應付賬款及應計費用	(184,777)	–	(184,777)
遞延稅項負債	(4,149)	(146,292)	(150,441)
可識別資產淨值	13,188	438,318	451,506
議價收購收益			(13,518)
總代價(附註)			<u>437,988</u>

附註：收購舜捷的總代價已由本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生代表本公司直接支付。有關付款交易乃非現金交易，抵銷應收李玉國先生之退款金額(附註19(ii))。

來自收購之現金流入淨額
所收購銀行結餘及現金

343

由於舜捷之可識別資產淨值之公平值高於所轉讓代價總額，故本集團就業務合併確認識價收購收益約13,518,000港元。於收購日期，可識別資產淨值之公平值乃參考自獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具之估值報告。

舜捷於收購日期至二零二三年三月三十一日期間為本集團的期內業績帶來約6,878,000港元之溢利。

倘收購事項已於二零二二年四月一日完成，則本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的收入將約為27,391,000港元，而本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的虧損將約為262,632,000港元。備考資料僅用於說明目的，並不一定表示倘收購事項於二零二二年四月一日完成時實際將達致的本集團收入及經營業績，亦並非擬作為對未來業績的預測。

24. 財務擔保負債

於二零二三年三月三十一日，本公司於中國註冊成立之全資附屬公司大連創和置地有限公司（「大連創和」）向第三方提供公司擔保約人民幣100,000,000元（二零二二年：人民幣100,000,000元），詳述如下：

- (1) 於二零一四年四月十七日，大連創和就大連銀行第一中心支行（「大連銀行（一）」）向第三方大連東潤物資回收有限公司（「大連東潤」）發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行（一）對大連東潤提出法律訴訟，以追回上述貸款。於二零一七年十二月二十一日，遼寧省大連市中級人民法院（「法院」）命令大連東潤向大連銀行（一）償還貸款，連同相關法律費用及利息。
- (2) 於二零一四年五月二十三日，大連創和就大連銀行（一）向第三方大連連隆物資有限公司（「大連連隆」）發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行（一）對大連連隆提出法律訴訟，以追回上述貸款。於二零一七年十二月二十八日，法院命令大連連隆向大連銀行（一）償還貸款，連同相關的法律費用及利息。
- (3) 於二零一四年八月十九日，大連創和就大連銀行（一）向第三方大連澤琦貿易有限公司（「大連澤琦」）發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行（一）對大連澤琦提出法律訴訟，以追回上述貸款。於二零一七年十二月二十一日，法院命令大連澤琦向大連銀行（一）償還貸款，連同相關法律費用及利息。於二零一七年十二月三十日，大連澤琦已償還貸款之本金人民幣50,000,000元。

另一個獨立擔保人大連順浩置業有限公司(「大連順浩」)已就(1)、(2)及(3)所述的銀行貸款將其物業抵押。估計抵押物業的價值超過人民幣250,000,000元。董事相信，上述之貸款、利息及其他費用可以從銷售抵押物業之所得款項中全額收回。此外，大連創和獲創達地產(大連)有限公司(「創達地產」)作出反擔保。如大連創和就所有上述之公司擔保產生任何法律費用及蒙受經濟損失，創達地產將承諾向大連創和作出賠償。

於二零一七年十二月二十七日，大連順浩與大連銀行簽訂重組貸款協議。根據此協議，人民幣245,000,000元的新貸款將授予大連順浩以償還(1)、(2)及(3)所述的貸款、利息及其他費用，且將繼而解除由大連創和所提供的公司擔保。然而，解除公司擔保的程序仍在進行中。

董事正密切監察有關情況，並會繼續盡力解除上述公司擔保。董事亦正評估本集團的法律狀況，並會考慮採取適當的法律行動。

直至本公告日期，本集團並未有因上述公司擔保而蒙受任何損失。經審視創達地產提供的反擔保、大連順浩具價值的物業抵押及上述之其後結算安排後，本公司董事認為財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，原因為本集團因上述公司擔保而蒙受任何重大損失的機會較小。故此，概無就該等擔保於綜合財務報表中計提撥備。

25. 重要關聯方交易

本公司與其附屬公司(彼等乃本公司之關聯方)間之交易已於綜合時抵銷，且並無於本附註披露。除該等綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團與其他關聯方間之交易詳情披露如下。

(a) 與關聯方之交易

如附註19(v)所披露，截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，就終止收購瀋陽物業應收本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生之相關利息收入確認如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
終止收購瀋陽物業之利息收入	<u>23,622</u>	<u>70,903</u>

(b) 有關一名少數股東之交易

截至二零二二年三月三十一日止年度，就湖南水開採業務未能達到二零一九年及二零二零年之產量保證應收本公司少數股東之賠償確認如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
少數股東對未能達到產量保證有關之賠償	<u>-</u>	<u>26,338</u>

(c) 主要管理人員之薪酬

主要管理人員於本年度之薪酬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
短期福利	3,440	2,348
退休福利計劃	<u>32</u>	<u>18</u>
	<u>3,472</u>	<u>2,366</u>

26. 資本承擔

於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已訂約但未撥備：		
收購投資物業	22,847	47,812
物業發展開支	103,760	112,000
湖南水開採活動之在建工程	<u>10,189</u>	<u>16,374</u>
	<u>136,796</u>	<u>176,186</u>

27. 結算日後事項

於二零二三年四月二十七日，本集團訂立買賣協議以按代價人民幣150,000,000元出售Century Strong Limited之全部已發行股本及出售集團獲墊付的股東貸款。出售集團持有位於中國深圳市鹽田區鹽田保稅區物流園內三號路與深鹽路交匯處二號堆場之金馬創新產業園之命名權、廣告權、位於2座的一幢單層大樓及76個位於1座的單位。根據上市規則，該出售事項構成一項非常重大的出售交易。就審議批准出售事項的股東特別大會將於二零二三年七月十二日舉行。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二三年五月二日的公告及本公司日期為二零二三年六月二十三日的通函。

財務回顧

收入

截至二零二三年三月三十一日止年度(「本年度」)，本集團之收入約為22,220,000港元(二零二二年：21,200,000港元)。有鑒於中華人民共和國(「中國」)於二零二二年第四季度及二零二三年初的COVID-19疫情嚴重，本集團向租戶提供若干租金寬減。因此，本年度下半年的租金收入受到影響。本年度收入增加乃主要由於收購持有若干位於中國蘇州的投資物業的公司後租金及管理費收入增加所致。

銷售成本

於本年度，本集團的銷售成本約為3,499,000港元(二零二二年：4,136,000港元)。本年度的銷售成本指已售物業成本，而該減少與物業銷售的收入減少一致。

毛利

於本年度，本集團錄得毛利約18,721,000港元(二零二二年：17,064,000港元)。毛利乃主要來自於蘇州及浙江之投資物業所產生的租金收入。

其他收益

於本年度，本集團錄得其他收益約24,409,000港元(二零二二年：125,683,000港元)。該減少乃主要由於：

- 與二零二二年同年因人民幣升值而產生的匯兌收益對比，本年度人民幣貶值令相應貨幣資產及負債產生匯兌虧損；
- 有關終止收購位於中國瀋陽的物業的利息收入減少，乃由於大部份未償還款項已於本年度結清；及

- 就位於湖南的泉水開採業務，本公司的一間非全資附屬公司滙聯(中國)有限公司(「滙聯」)之少數股東應就二零二一年及二零二二年之產量保證作出賠償，由於本集團與少數股東尚未協定賠償金額，因此賠償尚未於本年度確認，相比二零二二年同年已確認有關二零一九年及二零二零年產量保證之賠償。

其他虧損

於本年度，本集團錄得其他虧損約42,643,000港元(二零二二年：49,000港元)。其他虧損增加主要由於本年度人民幣貶值令相應貨幣資產及負債產生匯兌虧損。

融資成本

於本年度，本集團的融資成本保持穩定於約1,065,000港元(二零二二年：1,052,000港元)。融資成本指租賃負債及其他應付賬款之利息。

銷售及分銷開支

於本年度，本集團的銷售及分銷開支約為862,000港元(二零二二年：3,001,000港元)。該減少乃由於出售位於大連餘下未售出物業產生的代理費減少。

行政開支

行政開支主要包括董事酬金、其他員工成本及福利、折舊、法律及專業費用、土地及物業稅及其他一般辦公室開支，本年度行政開支約為31,083,000港元(二零二二年：25,939,000港元)。該增加乃主要由於新收購位於蘇州持有若干投資物業的附屬公司之額外行政開支所致。

分佔聯營公司業績

於本年度，分佔聯營公司虧損約為13,710,000港元(二零二二年：14,366,000港元)，其虧損主要來自物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損減少主要由於人民幣

貶值產生相應貨幣資產和負債的匯兌收益，以及收到廣西政府部門的獎勵資金和補貼。

資產之重大減值虧損及公平值虧損

物業發展及物業投資為本集團的主要業務。受COVID-19疫情持續及中國部分物業發展商債務危機的影響，中國經濟增長放緩，中國物業市場低迷，而中國的資產（尤其是物業資產）的價值出現減值。本集團受到該等因素的重大影響，且本集團的若干資產出現減值。於本年度，本集團確認：

來自持續經營業務：

- (i) 因於中國的相關物業投資的公平值下降而導致已付按金之減值虧損撥備約22,857,000港元(二零二二年：61,847,000港元)(有關詳情載於綜合財務報表附註19)；
- (ii) 無形資產之減值虧損撥備約58,073,000港元(二零二二年：40,504,000港元)(有關詳情載於綜合財務報表附註14)；
- (iii) 於聯營公司之權益之減值虧損撥備約31,553,000港元(二零二二年：29,395,000港元)(有關詳情載於綜合財務報表附註15)；及
- (iv) 投資物業公平值變動之虧損約70,611,000港元(二零二二年：37,074,000港元)(有關詳情載於綜合財務報表附註13)。

來自己終止業務：

- (i) 其他應收賬款之減值撥備約5,424,000港元(二零二二年：無)(有關詳情載於綜合財務報表附註10)；及

- (ii) 因於中國的相關物業投資的公平值下降而導致已付按金之減值虧損撥備約56,469,000港元(二零二二年：88,948,000港元)(有關詳情載於綜合財務報表附註10)。

已終止業務之本年度虧損

於二零二三年三月，董事會通過一項決議案，向一名潛在買方出售Century Strong Limited(連同其附屬公司統稱為「出售集團」)全部股權。於二零二三年四月二十七日，本公司與毛玉珍女士(「買方」，為一名獨立第三方)訂立買賣協議，據此，本公司同意出售，而買方同意收購Century Strong Limited全部已發行股本及向出售集團墊付的股東貸款，代價為人民幣150,000,000元(相當於約171,348,000港元)。出售集團的本年度虧損約63,480,000港元(二零二二年：89,777,000港元)分類為已終止業務之虧損。虧損乃主要由於其他應收賬款之減值虧損及位於鹽田的相關物業投資的公平值下降而導致已付按金之減值虧損所致。

本公司擁有人應佔虧損

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約246,172,000港元(二零二二年：361,642,000港元)。本年度虧損乃主要由於上文所分析的資產之重大減值虧損及公平值虧損、已終止業務之本年度虧損，以及分佔聯營公司虧損所致。

業務回顧

本集團持續專注於其水業務、物業發展及物業投資業務等核心業務。自二零二零年初起，為應對COVID-19疫情，中國政府機關長時間實施旅遊限制，並視乎感染個案數目於若干地區實施不同程度的人流管制。此等預防措施對我們的核心業務造成不利影響，並使我們的投資及發展遭到未能預見的延誤。本公司正積極採取行動以減少COVID-19疫情對本集團造成的不利影響。此外，若干中國物業發展商的債務危機對物業市場造成負面影響，因而對我們的物業項目的發展進度及估值造成不利影響。

水業務

於本年度，本集團自水業務分類錄得約62,687,000港元之虧損(二零二二年：17,420,000港元)。水業務虧損主要由於無形資產減值虧損約58,073,000港元(二零二二年：40,504,000港元)。水業務之虧損增加，乃主要由於：

- 無形資產減值虧損增加；及
- 就位於湖南的泉水開採業務，滙聯之少數股東應就二零二一年及二零二二年之產量保證作出賠償，由於本集團與少數股東尚未協定賠償金額，因此賠償尚未於本年度確認，相比二零二二年同年已確認有關二零一九年及二零二零年產量保證之賠償。

水生產及銷售

本集團持有香港泉水叮咚集團有限公司(其於廣西擁有一間全資附屬公司，廣西泉水叮咚飲品有限公司(「廣西泉水叮咚」))之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正於廣西經營。

於本年度，本集團分佔聯營公司虧損約13,710,000港元(二零二二年：14,366,000港元)，其虧損主要來自物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損減少主要由於人民幣貶值產生相應貨幣資產和負債的匯兌收益，以及收到廣西政府部門的獎勵資金和補貼。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告，評核了於聯營公司之權益於二零二三年三月三十一日的可收回金額。於本年度，就於聯營公司之權益作出的減值虧損撥備為約31,553,000港元(二零二二年：29,395,000港元)。有關減值評估的詳情載於綜合財務報表附註15。

泉水開採

本集團持有滙聯(其擁有一間位於湖南的全資附屬公司)之67%股本權益。其持有採水證可用作於湖南開採礦泉水。工廠大樓建設已於二零二三年上半年完成，目前正在安裝機械設備。預計將於二零二三年最後一個季度開始生產。

於二零二一年八月二十七日，滙聯前少數股東林鎮豪先生向一名獨立第三方出售彼於滙聯的33%股權。本公司繼續持有滙聯67%股權。滙聯的新少數股東已同意為林鎮豪先生的所有負債及承擔負上責任。滙聯的新少數股東亦已同意並承擔林鎮豪先生的若干賠償責任。有關湖南的泉水開採業務於二零一九年及二零二零年因未能達到產量保證的賠償約為人民幣21,936,000元(相當於約26,338,000港元)，乃經新少數股東及本集團共同協定。

於本年度，本集團與新少數股東保持溝通，該股東回應稱其在中國的業務受到政府有關疫情控制措施的政策和限制影響，導致延遲結清全部賠償金額。截至本公告日期，新少數股東已向本集團支付約人民幣11,936,000元(相當於約14,915,000港元)。於二零二三年三月二十八日，本集團與新少數股東訂立補充協議，據此，新少數股東同意於二零二四年三月二十七日或之前償還未償還款項人民幣10,000,000元(相當於約11,423,000港元)。

二零二一年及二零二二年的產量保證因COVID-19疫情實施的嚴格預防措施及建造工程遭到延誤而並未達成。本集團仍正就二零二一年及二零二二年的賠償與新少數股東進行磋商。

採水證已於二零二二年十二月一日重續，由二零二二年五月三日至二零二五年十二月三日止為期三年零七個月。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告，評核了該採水證於二零二三年三月三十一日的可收回金額。於本年度，就該採水證作出的減值虧損撥備為約58,073,000港元(二零二二年：40,504,000港元)。有關減值評估的詳情載於綜合財務報表附註14。

物業發展及物業投資業務

於本年度，本集團錄得自物業發展及投資分類約109,944,000港元的虧損(二零二二年：227,668,000港元)。該虧損主要由於物業相關資產之減值虧損，以及本年度人民幣貶值導致以人民幣計值的貨幣資產及負債出現匯兌虧損。

物業發展

大連物業

位於中國大連之間接全資附屬公司大連創和置地有限公司(「大連創和」)於大連從事開發城市用地作住宅用途，並計劃於中國大連金州新區金石灘北部區開發55幢樓宇，其中第一期(「一期」)為21幢樓宇，第二期(「二期」)為34幢樓宇。

一期「心田佳苑」已於二零一九年三月竣工，並確認為本集團持作出售之已落成物業。一期共有21幢樓宇，總可售面積約為42,540平方米，包括四幢小高層、九幢洋房及八幢聯排別墅。大連創和於二零一九年四月開始向買家交付物業。於本年度，約548平方米的物業已完成交付並錄得約3,975,000港元(二零二二年：4,709,000港元)的收入。直至二零二三年三月三十一日，一期的總可售面積合共約80%已交付給買家。於二零二三年三月三十一日，大連創和有合約金額約人民幣33,326,000元的銷售合約，總可售面積約4,500平方米，其將於不久將來交付予買家。

本集團參照獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了持作出售之已落成物業於二零二三年三月三十一日的市場價值。於本年度，就持作出售之已落成物業計提減值虧損撥備約1,425,000港元(二零二二年：10,604,000港元)。有關減值評估的詳情載於綜合財務報表附註17。

二期獲確認為本集團的發展中物業。本集團計劃開發34幢樓宇，總可售面積約為69,000平方米。二期之開發處於初步階段。由於(i)COVID-19疫情自二零二零年初起爆發；(ii)中國經濟增長放緩；及(iii)若干中國物業發展商自二零二一年中起遇上債務危機，故二期的開發已延期並改期進行。

於二零二二年一月二十七日，大連創和收到大連市自然資源局出具的閒置土地認定書，據此，二期土地被認定為處於閒置狀態。因此，二期土地可能存在被中國政府機關無償收回的風險。大連創和的管理層正積極與中國政府機關進行協商及溝通，以解除閒置狀態的認定，及避免被中國政府機關無償收回土地。

直至本公告日期，儘管有閒置土地認定書，惟二期土地的合法所有權仍由本公司控制。中國政府機關並未採取進一步行動，而本公司並不知悉任何確實的收回時間表。

董事會已審閱並重新考慮二期的發展計劃。近年建築材料成本不斷上升導致開發成本增加。然而，由於自二零二一年中起若干中國物業發展商的債務危機及COVID-19疫情爆發，故大連物業的售價有所下跌。因此，開發二期的預期利潤率大幅下降。由於上述因素，故已於截至二零二二年三月三十一日止年度對發展中物業進行全額減值約242,539,000港元。儘管如此，管理層仍正盡力避免土地被中國政府機關無償收回。如有進一步的更新，本公司將就此事項適時另行刊發公告。

物業投資

北京物業

於二零一七年二月二十八日，本集團訂立收購協議，以代價約人民幣220,000,000元(可予調整)購買位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期之(a)總建築面積為8,335平方米之辦公室物業及(b)總建築面積為3,100平方米之地下停車場。

於二零二三年三月三十一日，本集團已按照買賣協議所述付款條款支付代價人民幣200,000,000元。代價餘額約人民幣20,000,000元應於賣方與買方(本公司一家間接全資附屬公司)簽立預售協議及買方已取得房產證後支付。由於COVID-19疫情爆發，故建造工程曾數度暫時停工，且進度受到嚴重影響並有所延誤。於二零二二年第二季度，COVID-19疫情再次於北京爆發，並進一步影響建造工程進度。於二零二二年六月，本公司接獲賣方的一份信函，解釋建造工程延誤之原因及要求進一步延期交付物業。於二零二三年五月，本公司接獲賣方的另一份信函，要求進一步延期交付物業。現時，賣方已恢復進行建造工程，且預期於二零二三年十二月三十一日或之前竣工。本公司已委聘中國法律顧問跟進及處理有關事宜。管理層將繼續跟進並採取適當的行動。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了北京物業於二零二三年三月三十一日之市場價值。於本年度，就北京物業所支付的按金計提減值虧損撥備約22,857,000港元(二零二二年：61,847,000港元)。有關減值評估的詳情載列於綜合財務報表附註19。

浙江物業

本集團持有位於浙江的一幅工業用地(土地面積約為31,950平方米)及一幢雙層工業建築(總建築面積約45,330平方米)，連同另一幅總土地面積約74,960平方米的土地之土地使用權。

工業用地及建築目前出租予租戶以賺取租金收入。本集團於本年度錄得租金收入約8,842,000港元(二零二二年：16,491,000港元)。然而，據本集團所了解，於本年度，若干租戶並未重續租賃協議，原因為其業務因COVID-19疫情持續而受到不良影響。浙江附屬公司的管理層正積極招攬新租戶，以提升出租率。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了浙江物業於二零二三年三月三十一日之市場價值。於本年度，確認來自浙江物業的公平值變動的虧損約13,469,000港元(二零二二年：37,074,000港元)。有關公平值評估的詳情載於綜合財務報表附註13。

蘇州物業

於本年度，本集團收購舜捷國際控股有限公司之100%股本權益。該公司持有位於蘇州的總建築面積約14,798平方米的若干建築物，連同總土地面積約20,841平方米的土地的土地使用權。收購已於二零二二年五月二十七日完成。

土地及建築物目前出租予租戶以賺取租金收入。於本年度，本集團錄得租金及管理費收入約9,403,000港元(二零二二年：無)。有鑒於中國在二零二二年第四季度及二零二三年初的COVID-19疫情嚴重，本集團向租戶提供若干租金寬減。然而，若干租戶終止有關租賃協議，原因為彼等業務因COVID-19疫情持續而受到不利影響。蘇州附屬公司之管理層正積極招攬新租戶以維持高出租率。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了蘇州物業於二零二三年三月三十一日之市場價值。於本年度，確認來自蘇州物業的公平值變動的虧損約57,142,000港元(二零二二年：無)。有關公平值評估的詳情載於綜合財務報表附註13。

鹽田物業(已終止業務)

- (A) 於二零一四年六月二十四日，本集團訂立一份收購協議，並於二零一五年四月十五日訂立補充協議、於二零一六年七月十二日訂立第二份補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第三份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第四份補充協議，以代價約人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元)購買物業。

該物業包括位於中國深圳市鹽田區鹽田保稅區物流園內三號路與深鹽路交匯處二號堆場之金馬創新產業園(前稱為「金馬訊息物流園」)(「金馬創新產業園」)46個單位，總建築面積約為8,699平方米。

於二零二三年三月三十一日，本集團已取得該物業的實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣90,000,000元。代價之餘額約人民幣10,000,000元須於向買方(本公司之一間間接全資附屬公司，「金馬產業園之買方」)發出有關房產證當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (B) 於二零一五年五月十五日，本集團訂立第二份收購協議，並於二零一六年七月十二日訂立補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第二份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第三份補充協議，以代價約人民幣65,100,000元(相當於約81,400,000港元)再購額外物業。該物業包括金馬創新產業園30個單位，總建築面積約為5,400平方米。

於二零二三年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣60,000,000元。代價之餘額約人民幣5,100,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (C) 於二零一五年十一月十日，本集團訂立第三份收購協議，並於二零一七年五月十七日訂立補充協議及於二零一八年五月三日訂立第二份補充協議，以代價約人民幣101,600,000元(相當於約122,000,000港元)再購額外物業。該收購物業為位於金馬創新產業園2座指定作辦公及倉貯用途之單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約為4,957平方米。

於二零二三年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣100,000,000元。代價之餘額約人民幣1,600,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

就上述鹽田物業(A)、(B)及(C)而言，於本公告日期，賣方尚未以金馬產業園之買方名義登記該等物業業權。中國政府機關尚未發出該房產證的批准。於二零二一年四月，本公司接獲賣方第二份信函，要求延長有關處理房產證事宜的最後限期至二零二一年十二月三十一日。然而，由於COVID-19疫情持續，故房產證於經延長的最後限期前尚未完成登記。本公司已委聘一間中國律師事務所與賣方磋商，以解決此事宜。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了鹽田物業(A)、(B)及(C)於二零二三年三月三十一日之市場價值。於本年度，就鹽田物業所支付的按金計提減值虧損撥備約56,469,000港元(二零二二年：84,621,000港元)。有關減值評估的詳情載列於綜合財務報表附註10。

於二零二三年四月二十七日，本集團訂立一項買賣協議，出售Century Strong Limited之全部已發行股本及出售集團獲墊付的股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。Century Strong Limited之全資附屬公司持有金馬創新產業園之命名權及廣告權及鹽田物業(A)、(B)及(C)。出售事項根據上市規則構成一項非常重大出售交易。就審議批准出售事項的股東特別大會將於二零二三年七月十二日舉行。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二三年五月二日的公告及本公司日期為二零二三年六月二十三日的通函。

傢俱買賣業務

於二零二二年十二月，本集團與一名獨立第三方訂立合營協議，以成立一間合營公司從事傢俱分銷業務。合營公司已於二零二三年一月註冊成立，並正籌備於近期開展傢俱分銷業務。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月十六日及二零二三年三月六日的公告。

關連交易

終止購買物業

本公司間接全資附屬公司國成投資有限公司(「國成」)(作為買方)與遼寧京豐置業有限公司(作為賣方)於二零一七年十月十二日訂立買賣協議(「買賣協議」)，以購買根據瀋陽市商品房預售許可證第16122號，由位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京北街46號的T3大樓的第7層至35層組成的該等物業，總代價為人民幣625,000,000元(可予調整)。賣方為一間於中國註冊成立之有限公司，並由本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生(「李先生」)實益擁有。

於二零一九年四月二十四日，賣方與國成訂立終止協議（「終止協議」），據此，(i) 各方相互同意終止買賣協議，而各方對另一方沒有任何索償；及(ii)於二零一九年十月二十四日或之前，賣方將退回國成已支付的款項，共計人民幣562,500,000元（「退款金額」）及向國成支付一筆金額為人民幣11,250,000元，即退款金額之2%的款項作為補償金。

於二零一九年十一月一日，國成與李先生訂立補充協議（「補充協議」），據此，李先生同意承擔責任向國成償還退款金額以及相關賠償及利息。國成同意將還款日期延長至二零二零年四月二十四日，年利率為5.25%。於二零二零年一月二十二日及二零二零年二月二十七日，國成與李先生同意延長及再延長補充協議最後截止日期分別至二零二零年二月二十九日及二零二零年三月十五日。

於二零二零年七月三日，國成與李先生訂立一項進一步補充協議（「進一步補充協議」），據此，李先生同意向國成償還總金額人民幣584,778,676.47元的未償還款項，償還方式如下：(a)未償還款項的10%須於二零二一年一月二日或之前償還；及(b)未償還款項的90%連同未償還款項按年利率10%計算之累計利息須於二零二一年七月二日或之前償還。

於二零二一年八月二十六日及二零二一年九月一日，國成與李先生分別訂立第二份及第三份進一步補充協議（統稱為「經修訂的第二份進一步補充協議」），據此，李先生同意於二零二二年七月二日或之前向國成償還人民幣559,538,859.19元的餘下未償還款項（「未償還款項」），連同未償還款項按年利率10%計算之累計利息。

於二零二二年八月十九日，國成與李先生訂立第四份進一步補充協議（「第四份進一步補充協議」），據此，李先生同意於二零二三年七月二日或之前向國成償還未償付利息人民幣88,588,337.26元，連同按年利率8%計算之累計利息。

上述交易的詳情分別於本公司日期為二零一七年十月十二日、二零一九年四月二十四日、二零一九年十一月一日、二零二零年一月二十二日、二零二零年二月二十七日、二零二零年四月二十九日、二零二零年五月八日、二零二零年七月七日、二零二一年七月七日、二零二一年九月一日、二零二一年十月二十八日及二零二二年八月十九日之公告以及本公司日期為二零一八年一月二十二日、二零二零年二月六日、二零二零年八月二十四日、二零二一年十一月一日及二零二二年九月三十日之通函中披露。

於二零二三年三月三十一日，本集團已收到李先生全部退款金額、補償金及部分應計利息合共人民幣624,061,334.11元。

補充協議、進一步補充協議、經修訂的第二份進一步補充協議及第四份進一步補充協議構成上市規則第14A章項下之關連交易。補充協議、進一步補充協議、經修訂的第二份進一步補充協議及第四份進一步補充協議於本公司分別於二零二零年三月三日、二零二零年九月十五日、二零二一年十一月十八日及二零二二年十月二十日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何於本年度之關聯方交易會構成上市規則第14A章項下之本公司不獲豁免關連交易或持續關連交易。

應對COVID-19疫情爆發

自二零二零年初起，COVID-19疫情於中國及世界各地廣泛蔓延。面對COVID-19疫情爆發的情況，本集團已及時採取多項預防措施及採購必要的防護物資，以確保其位於不同地區的所有僱員健康及安全。同時，於此關鍵時期，本集團已積極採取確保營運穩定的建設性行動。

本集團不時與不同人士協調並迅速採取相應行動。本集團積極與賣方及客戶就由於中國政府機關施加旅遊限制及人流管制而導致交付延誤的影響進行磋商。本集團亦為其員工實行各種彈性工作安排。由於旅遊限制及人流管制已於二零二三年初逐步放寬，故情況已得到改善。本集團亦已盡最大努力，且將繼續盡最大努力，減輕COVID-19疫情對本集團造成的不利影響。

本集團將密切監察COVID-19疫情的事態發展，並確保僱員安全及營運穩定。於適當情況下，本集團將相應地調整其就預防疫情、營運及業務發展的措施及計劃。本集團將就未來可能發生的任何重大事宜及時作出披露。

環境政策及表現

本集團致力促進經營所在地區之環境及社區之長期可持續發展。作為負責任之企業，本集團在所有重大方面遵守有關環保、健康及安全、工地狀況及僱傭之一切相關法律及法規。本集團亦已採納有效措施達致資源有效利用、節約能源及減少廢物。

遵守法律及法規

於本年度內，本集團概無任何嚴重違反任何相關法律及法規之事件。

與供應商、客戶及其他持份者之關係

於本年度內，本集團與其主要持份者(包括僱員、客戶、供應商、銀行、監管機構及股東)之間概無發生任何重大糾紛。本集團將繼續確保與各主要持份者進行有效溝通及保持良好關係。

展望

儘管本集團於本年度面臨COVID-19疫情及若干中國物業發展商遇上債務危機帶來的挑戰，惟董事對中國長遠經濟發展感到樂觀，並相信中國水產品及物業的需求將保持穩定及具可持續性。本集團將繼續加強於其核心業務(即水業務、物業發展及物業投資業務)的競爭優勢，並於該等範疇尋求合適的商機及投資機會。

於二零二二年十二月，本集團與一名獨立第三方訂立合營協議，以成立一間合營公司從事傢俱分銷業務。合營公司已於二零二三年一月註冊成立，並正籌備於不久將來開展傢俱分銷業務。

本集團亦致力促進其業務及資產組合多元化，以分散現有業務的風險。除其現有核心業務外，本集團正積極研究拓展至能源相關及天然資源業務的可行性。管理層對隨時出現的其他商機一直保持開放態度。

重大投資

除本公告其他章節所披露者外，本集團於本年度並無重大投資。

股息

董事會不建議派付本年度之末期股息(二零二二年：無)。

本集團之集資活動

於二零一八年八月三日配售股份

於二零一八年八月三日，根據特別授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後)約為316,500,000港元。配售股份之詳情載於本公司日期分別為二零一八年四月十七日及二零一八年八月三日之公告以及本公司日期為二零一八年六月五日之通函內。

直至二零二三年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之 擬定用途	所得款項淨額之 原先分配		所得款項淨額之 實際用途	所得款項淨額之 實際分配		於	所得款項
	百萬元	淨額百分比		百萬元	淨額百分比	二零二三年 三月三十一日 已使用	淨額之餘額
湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	18.2	37.8
潛在業務或公司收購	213.0	67.3%	收購瀋陽物業	213.0	67.3%	213.0	-
本集團之營運資金	47.5	15.0%	本集團之營運資金	47.5	15.0%	47.5	-
	<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>		<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>278.7</u>	<u>37.8</u>

為更善用本公司資源，董事會因此於先前年度暫時重新分配上述未使用所得款項淨額用作收購瀋陽物業。誠如日期分別為二零一九年四月二十四日、二零一九年十一月一日、二零二零年七月七日、二零二一年九月一日及二零二二年八月十九日之公告以及日期分別為二零二零年二月六日、二零二零年八月二十四日、二零二一年十一月一日及二零二二年九月三十日之通函所披露，瀋陽物業之收購已經終止，而本集團與本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生訂立補充協議，以於二零二三年七月二日或之前收回有關終止收購瀋陽物業的未償還款項。

預期將於二零二三年四月至二零二三年底動用未使用所得款項淨額，作為湖南新田生產設施之資本開支。董事會將把未使用所得款項淨額約37,800,000港元調回作湖南新田生產設施之資本開支。

於二零二二年七月二十九日配售股份

於二零二二年七月二十九日，根據一般授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後)約為29,510,000港元。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二二年七月五日及二零二二年七月二十九日的公告。

直至二零二三年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額之分配		直至 二零二三年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日
	百萬元	佔所得款項 淨額百分比	已使用 百萬元	所得款項淨額 之餘額 百萬元
本集團之營運資金	19.51	66.1%	19.51	-
潛在投資	10.00	33.9%	0.04	9.96
	<u>29.51</u>	<u>100.0%</u>	<u>19.55</u>	<u>9.96</u>

用於潛在投資的所得款項淨額之餘額預期將在二零二三年十二月前使用。

於二零二三年三月三十一日配售股份

於二零二三年三月三十一日，根據一般授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後)約為11,000,000港元。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二三年三月十六日及二零二三年三月三十一日的公告。

直至二零二三年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額之分配		直至 二零二三年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日
	百萬元	佔所得款項 淨額百分比	已使用 百萬元	所得款項淨額 之餘額 百萬元
本集團之營運資金	<u>11.0</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>11.0</u>

本集團擬於二零二四年三月三十一日前動用餘下的所得款項約11,000,000港元。

資本架構

於二零二二年七月二十九日，本公司合共1,000,000,000股新股已由配售代理根據於本公司於二零二一年八月十七日舉行之股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權成功以配售價每股配售股份0.03港元向不少於六名承配人配售。於上述新股配售完成後，本公司已發行股份總數由7,611,690,000股增加至8,611,690,000股。有關股份配售的詳情載於本公司日期為二零二二年七月五日及二零二二年七月二十九日之公告。

於二零二二年十月十二日，本公司召開股東特別大會，並通過一項普通決議案，以批准將本公司股本中每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行普通股合併為本公司股本中一股每股面值0.10港元之合併股份。股份合併於二零二二年十月十四日生效，且本公司已發行股份總數變為861,169,000股。有關股份合併的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年九月一日及二零二二年十月十三日之公告以及本公司日期為二零二二年九月十九日之通函。

於二零二三年三月三十一日，本公司合共77,233,800股新股已由配售代理根據於本公司於二零二二年九月二十八日舉行之股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權成功以配售價每股配售股份0.146港元向不少於六名承配人配售。於上述新股配售完成後，本公司已發行股份總數由861,169,000股增加至938,402,800股。有關股份配售的詳情載於本公司日期為二零二三年三月十六日及二零二三年三月三十一日之公告。

於二零二三年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額約為1,385,226,000港元(二零二二年：1,645,363,000港元)。該減少乃由於本公司擁有人應佔虧損。於本年度內，本集團資本架構概無其他重大變動。

流動資金及財務資源

於本年度，本集團的流動資金主要用於投資開發物業業務及水業務以及其營運，而該等資金以股東注資、來自一名獨立第三方的短期借款及經營產生的現金相結合的方式撥付。

於二零二三年三月三十一日，本集團借款包括第三方貸款約5,255,000港元，有關貸款按年利率10%計息，須按要求償還並以人民幣計值。

於二零二三年三月三十一日，本集團之資產總值約為1,742,847,000港元(二零二二年：1,911,672,000港元)，乃透過流動負債約146,955,000港元(二零二二年：163,001,000港元)、非控股權益約67,429,000港元(二零二二年：87,810,000港元)及股東權益約1,385,226,000港元(二零二二年：1,645,363,000港元)提供資金。

於二零二三年三月三十一日，本集團之流動比率約為3.07(二零二二年：5.63)。流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

於二零二三年三月三十一日，本集團之資產負債比率約為0.004(二零二二年：0.006)。資產負債比率乃按借款總額除以總權益計算。

重大收購或出售

於二零二二年一月三十一日，本集團訂立買賣協議收購舜捷國際控股有限公司之100%已發行股本及向其墊付的股東貸款，代價為人民幣376,000,000元。其間接全資附屬公司蘇州蒙戀南庭文化發展有限公司持有(其中包括)位於中國江蘇省蘇州市外五涇弄6號的多幢建築物，該等建築物目前出租予租戶以賺取租金收入。收購已於二零二二年五月二十七日完成。收購根據上市規則構成一項主要交易。收購詳情載列於本公司日期為二零二二年一月三十一日及二零二二年五月二十七日之公告及本公司日期為二零二二年三月二十八日之通函。

除上文及綜合財務報表附註23中所披露者外，本集團於本年度並無重大收購或出售。

結算日後事項

重大結算日後事項之詳情載於綜合財務報表附註27。

匯率波動風險

相關集團實體就本集團經營活動以外幣計值的貨幣資產及負債令本集團主要面臨人民幣匯率波動帶來之風險。

本集團現時並無就消除貨幣風險設定任何外幣對沖政策。然而，管理層會不時密切監察相關的外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大的外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團在香港及中國共聘用47名(二零二二年：37名)僱員。本年度的總員工成本(員工薪金、董事酬金及其他員工成本)約為10,901,000港元(二零二二年：7,666,000港元)。薪酬待遇一般參考市場狀況及個人表現而釐定。除強制性公積金及法定退休福利外，本集團亦提供醫療福利及就僱員參加各種培訓及持續教育計劃提供津貼。

資本承擔及或然負債

除綜合財務報表附註26所披露者外，本集團於二零二三年三月三十一日概無任何資本承擔及或然負債。

財務擔保合約

除綜合財務報表附註24所披露者外，本集團於二零二三年三月三十一日概無其他財務擔保合約。

本集團資產抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團並無增設任何本集團資產抵押。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「該守則」)。於本年度，本公司已遵守該守則之所有適用條文，惟下文所述之偏離情況除外：

守則條文第C.1.8條

根據守則條文第C.1.8條，本公司應就董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司投購的董事及高級人員責任保險已經於二零一八年五月二十日到期。由於本公司尚未與保險公司就新保單的條款及保費達成共識，自二零一八年五月二十一日起就董事可能會面對的法律行動尚未有任何保障範圍。本公司於本年度已與多間保險公司及經紀洽談並將繼續與彼等洽談，以為董事及高級人員安排適合的保障範圍。

守則條文第C.1.6條

根據守則條文第C.1.6條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同地位的董事會成員，應定期出席董事會及由彼等擔任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以彼等之技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等並應出席股東大會，對股東的意見有持平的了解。因其他事務，一名獨立非執行董事未能出席本公司於二零二二年四月二十一日舉行之股東特別大會。

證券交易之標準守則

本公司已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之標準守則(「標準守則」)。經向全體董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於整個年度已全面遵守標準守則所載之規定準則。

審閱年度財務報表

本公司之核數師已同意本集團本年度的初步年度業績公告中所列數字。

審核委員會

本公司已根據上市規則及該守則成立審核委員會。審核委員會由全體獨立非執行董事組成。審核委員會已與本集團管理層審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並討論有關審核、內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱中期及全年財務報表。

刊登年度業績及年報

本年度業績公告可於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)以及本公司網站(www.asiaresources899.com.hk)瀏覽。年報將寄發予股東，亦將於上述網站可供閱覽。

承董事會命
亞洲資源控股有限公司
主席
李玉國

香港，二零二三年六月二十九日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事李玉國先生、劉恩賜先生、于江先生及李曉明先生；兩名非執行董事楊小強先生及黃逸林先生；及三名獨立非執行董事巴俊宇先生、朱學義先生及黃仲文先生。