



资源控股

RESOURCES HOLDINGS

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00618



2022-23

年報

PKU RESOURCES

北大资源(控股)有限公司
PEKING UNIVERSITY RESOURCES
(HOLDINGS) COMPANY LIMITED

紫境府



目錄

| | |
|-------|-------------|
| 2 | 公司概要 |
| 3 | 公司資料 |
| 4-5 | 主席報告 |
| 6-21 | 管理層討論及分析 |
| 22-34 | 企業管治報告 |
| 35-79 | 環境、社會及管治報告 |
| 80-84 | 董事及高級管理人員簡歷 |
| 85-93 | 董事會報告 |



| | |
|---------|----------|
| 94-101 | 獨立核數師報告 |
| 102 | 綜合損益表 |
| 103 | 綜合全面收益表 |
| 104-105 | 綜合財務狀況表 |
| 106-107 | 綜合權益變動表 |
| 108-109 | 綜合現金流量表 |
| 110-237 | 綜合財務報表附註 |
| 238 | 投資物業詳情 |
| 239 | 五年財務概要 |
| 240 | 財務摘要 |

公司概要

公司業務領域

北大資源(控股)有限公司(「北大資源」或「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)原名方正數碼(控股)有限公司。為給股東創造更高回報，本公司於二零一三年開始在信息產品分銷業務的基礎上推進業務多元化的發展戰略。於二零一三年一月，本公司完成收購從事物業發展及物業投資的若干公司，逐步向房地產發展及商業房地產營運等業務分部作多元化發展。

本集團主要於中國從事電商及信息產品分銷、物業發展及物業投資及管理。於二零二三年三月三十一日，本集團在中國內地9個城市共擁有13個物業發展項目。本集團之持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為278萬平方米。

公司資料

董事會

執行董事

黃啓豪先生(主席)

王貴武先生

黃柱光先生

郭朗華先生(於二零二二年九月十五日獲委任)

獨立非執行董事

錢志浩先生

鍾衛民先生

華一春先生

委員會

審核委員會

錢志浩先生(主席)

華一春先生

鍾衛民先生(於二零二二年十月三十一日獲委任)

薪酬委員會

鍾衛民先生(主席)

黃啓豪先生

錢志浩先生

提名委員會

黃啓豪先生(主席)

華一春先生

鍾衛民先生

公司秘書

梁美琮女士(於二零二二年七月十一日獲委任)

授權代表

黃啓豪先生

黃柱光先生

核數師

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

北京銀行

交通銀行

華夏銀行

星展銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈

23樓2303室

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號：00618

每手買賣單位：2,000股

公司網址

www.pkurh.com

主席報告

尊敬的各位股東：

回顧過去的一年，國際環境風高浪急、地緣衝突升級、美聯儲加息、逆全球化趨勢蔓延，重重陰霾籠罩全球，世界經濟邁入高通脹、高利率、低增長階段，全球經濟衰退風險持續增加。

中國國內新冠疫情於二零二二年持續多月，使部分城市的社會和經濟活動受到干擾，影響了消費者的需求和生產鏈，穩定經濟發展任務壓力繁重。加之，房地產開發商融資渠道減少、民營開發商一波又一波的負面信用事件，惡化購房者的低迷情緒和削弱了行業從業者的信心。國內房地產市場面臨著前所未有的大衝擊，房地產銷售大幅度下滑，房地產開發年度投資同比首次負增長。

在嚴峻的行業環境下，本集團採取果斷措施應對挑戰，堅持發展戰略。在本集團全體同仁共同努力下，如期全面完成聯交所復牌指示，於二零二二年八月十一日正式復牌，給債權人與股東們恢復信心。

年內，本集團持續精簡組織架構，強化管控和提升效率，降低經營成本，確保交付及財務安全，保持經營流動性。本集團持續進行優化資產負債結構，相繼剝離部分虧損嚴重的地產業務，優化了地產業務資產結構；處置表現不佳傳統IT分銷業務，聚焦新型電商業務的發展。

受行情衝擊影響，本集團於報告期內錄得收益人民幣51.7億元，較上一年度同比下降56%。但受益於業務優化及降本增效帶來的顯著成效，期間錄得盈利人民幣10.2億元，較比較期間增長334.93%，成功實現扭虧為盈。於二零二三年三月三十一日，本集團的權益總額由去年末的人民幣23.9億元增加至人民幣25.4億元，歸屬本公司擁有人權益由上年末的赤字人民幣4.62億元增長至人民幣14.6億元，產權比率由1.89降至0.76，健康的資產負債結構為後續持續發展奠定了堅實基礎。

於二零二二年底，無論是從中央或地方層面，中國政府都對房地產業發展、住房合理消費和房企資產負債狀況出台最新政策。中央經濟工作會議亦強調化解經濟風險的核心是穩住房地產。展望二零二三年，預計還將出台新舉措，改善房企資產負債狀況。在行業新常態下，儘管房地產政策出現變化，本集團對行業前景秉持謹慎的態度，將繼續強調財務穩定，強化組織架構和管理效率。



本集團董事會堅持「科技地產+智慧產業」兩大主業並駕齊驅模式，集合房地產業務、電商業務、物業投資發展業務、資產管理業務等多元化生態發展格局。秉持以「理想空間創想家」為定位，以「創新、創造、創享」為價值觀，以「創造科技、品質、幸福生活」為己任，助力科技賦能、匠心至上、開放共融的未來發展，將智慧與前沿科技融入產品與服務，深耕「科技地產」全新領域，成就企業卓越、創造品質生活，開創領先的全生態理想空間生活模式。

為了實現本集團可持續發展的戰略目標，本集團將逐步投入資源，積極發展新的金融服務業務，包括投資和管理特殊機遇資產等領域。本集團於二零二三年四月已獲得證券及期貨事務監察委員會頒發的第9類(資產管理)牌照，以進行香港法例第571章證券及期貨條例項下界定的受規管資產管理活動。本公司將充分利用在房地產行業的豐富經驗，依託在規劃、設計、施工及管理方面的專業沉澱，把握房地產行業的投資機會，同時，關注具有巨大潛力和發展空間的科技投資相關行業。未來本集團將秉持嚴謹、穩健的投資原則，為股東及客戶創造更大的回報。

本人謹代表董事會由衷感謝在過去極具挑戰的一年，辛勤努力付出的全體員工及鼎力支持公司的所有股東、業務與融資夥伴！同時，也希望本集團繼續保持穩健的發展態勢，回報股東、回報客戶、回報社會。

主席
黃啟豪

二零二三年六月二十六日

管理層 討論 及分析



市場回顧

於二零二二年，面對更趨複雜嚴峻的國際環境和國內疫情散發頻發等超預期因素衝擊，各地區各部門高效統籌疫情防
控和經濟社會發展，積極推進落實穩經濟一攬子政策和接續措施，國民經濟總體保持恢復態勢。全國居民人均可支配
收入增長與經濟增長基本同步，消費支出實際增速略有回落。全年國內生產總值按不變價格計算比上年增長**3.0%**，全
國居民收入增長與經濟增長基本同步；全國規模以上工業增加值較上年增長**3.6%**，高技術製造業增加值較上年增長
7.4%；固定資產投資比上年增長**5.1%**，高技術產業投資比上年增長**18.9%**。

房地產業務

於二零二二年，房地產市場深度調整，行業面臨前所未有的衝擊，商品房銷售大幅下滑，房地產開發投資累計同比首
次負增長。中央要求各地因城施策用足用好政策工具箱，支持剛性和改善性住房需求，壓實地方政府責任，保交樓、
穩民生，行業政策調控進入新週期。二零二二年，全國商品房銷售額約人民幣**13.3**萬億元，商品房銷售面積約**13.6**億平
方米，與歷史峰值二零二一年比較，分別下降**26.7%**和**24.3%**；全國房屋新開工面積**12.1**億平方米，同比下降**39.4%**；房
地產開發投資約人民幣**13.3**萬億元，較二零二一年下降**10.0%**。

於二零二三年第一季度，全國商品房銷售面積**3.0**億平方米，銷售金額人民幣**3.1**萬億元，同比分別減少**1.8%**增加**4.1%**；
房地產開發投資較二零二二年同期下降**5.8%**。二零二二年十二月中央經濟工作會議提出，「紮實做好保交樓、保民生、
保穩定各項工作，滿足行業合理融資需求」，「支持剛性和改善性住房需求」，「堅持『房子是用來住的，不是用來炒的』
定位，推動房地產業向新發展模式平穩過渡」。二零二二年十一月以來，中國銀行間市場交易商協會繼續推進並擴大
「第二支箭」、央行及銀保監會出台「金融16條」、中國證監會發佈「新5條」支持房地產股權融資，房地產行業融資環境出
現改善。

電商及分銷業務

二零二二年是中國的數字產業向實體產業賦能的重點突破之年。從二零二二年開始，中國的數字經濟以政策牽引的方式加速推進解決數字經濟與實體經濟融合的關鍵瓶頸問題。隨著IT產品市場的日漸成熟以及產品種類和規模的擴大，IT產品的銷售面臨著越來越大的壓力。二零二二年，全國IT分銷市場整體銷售額人民幣4,424.1億元，同比下降3.1%。二零二二年，全國實物商品互聯網銷售額人民幣11.96萬億元，同比增長6.2%，佔社會消費品零售總額的比重為27.2%。

業務回顧

如本公司日期為二零二二年一月五日之公告所披露，董事會議決將本公司的財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日。本集團更改財政年度結算日後首個報告期間為二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止十五個月（「比較期間」），而本財政年度為二零二二年四月一日起至二零二三年三月三十一日止十二個月（「本報告年度」）。

房地產業務

物業發展

於本報告年度，本集團物業發展業務之營業額減少25.7%至約人民幣3,219,700,000元（截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣4,332,800,000元）。分部錄得溢利約人民幣1,851,900,000元（截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：約人民幣1,078,000,000元）。分部營業額減少乃主要是由於物業發展項目之已交付面積減少所致。分部溢利增加為盈乃由於出售物業毛利改善所致。

於二零二三年三月三十一日，本集團在中國內地9個城市擁有13個物業發展項目，持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為277.5萬平方米。於報告年度，本集團在疫情持續和行業變化的環境下，積極推進復工復產工作。於本報告年度，物業已簽約銷售約人民幣90.3億元，已簽約建築面積（「建築面積」）約22.3萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣3,804元。

項目列表

於二零二三年三月三十一日

| 項目名稱 | 項目位置 | 規劃發展 | 規劃建築面積 (平方米) | 所佔權益 | 預期完工 年份 |
|--------|------|-------|-----------------|------|------------|
| 頤和翡翠府 | 雲南玉溪 | 住宅／商業 | 456,507 | 100% | 二零二六年 |
| 博雅濱江 | 廣東佛山 | 住宅／商業 | 909,598 | 51% | 二零二四年 |
| 未名1898 | 河南開封 | 住宅／商業 | 290,379 | 100% | 二零二四年 |
| 夢想城 | 貴州貴陽 | 住宅／商業 | 1,014,000 | 70% | 二零二四年 |
| 紫境府 | 重慶 | 住宅／商業 | 193,771 | 100% | 二零二三年 |
| 博雅 | 重慶 | 住宅／商業 | 499,947 | 70% | 已完工 |
| 江山名門 | 重慶 | 住宅／商業 | 706,601 | 100% | 已完工 |
| 悅來 | 重慶 | 住宅／商業 | 425,947 | 70% | 已完工 |
| 博雅城市廣場 | 四川成都 | 商業／辦公 | 144,008 | 51% | 已完工 |
| 未名府 | 浙江杭州 | 住宅／商業 | 193,736 | 100% | 已完工 |
| 山水年華 | 湖北武漢 | 住宅／商業 | 278,437 | 70% | 已完工 |
| 580項目 | 重慶 | 住宅／商業 | 613,530 | 100% | 不適用 |
| 蓮湖錦城 | 湖北鄂州 | 住宅／商業 | 756,114 | 90% | 不適用 |

附註：就若干項目而言，其各自並無預期完工年份，由於該等項目尚未動工或有待竣工驗收，因此無法估計其各自的預期完工年份。

本集團將進一步推進深耕區域物業開發業務擴展，積極推進項目交付。面對內外部環境的變化，本集團審慎應對，積極控制風險，從而保持自身業務運營穩定，穩步推進地產項目交付工作。

物業投資及管理

於本報告年度，物業投資及管理業務之營業額減少50.0%至約人民幣47,900,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣95,800,000元)，分部錄得溢利約人民幣85,000,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：虧損人民幣335,000,000元)。分部收益減少乃主要由於本報告年度內已出租建築面積減少所致。分部業績改善乃主要由於本報告年度內投資物業之公平值增加導致投資物業之公平值盈利約人民幣456,400,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：虧損人民幣328,500,000元)。

電商及分銷

於本報告年度，本集團之電商及分銷業務得營業額約人民幣1,907,200,000元，較比較期間減少74.1%(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣7,371,000,000元)，分部錄得虧損人民幣55,400,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：溢利人民幣40,200,000元)。

分銷業務原主要專注於分銷信息產品，本報告年度主要由於受到債權人及本公司前控股股東北大方正集團有限公司（「北大方正」）向本集團提起多項訴訟影響，本報告年度本集團傳統IT分銷商逐步成功向電商平台轉型。

財務回顧

整體表現

於本報告年度，本集團之收益減少**56.1%**至約人民幣**5,174,900,000**元（截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣**11,799,600,000**元），乃主要由於債權人及與本公司前控股股東北大方正向本集團提起多項訴訟導致信息產品的銷量大幅減少人民幣**5,463,800,000**元，以及物業發展項目之已交付面積減少導致物業發展業務收益減少人民幣**1,131,100,000**元所致。本集團於本報告年度錄得溢利約人民幣**1,018,900,000**元（截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：虧損人民幣**433,700,000**元）。本報告年度內溢利增加乃主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- a. 毛利減少約人民幣**393,600,000**元至約人民幣**760,800,000**元（截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣**1,154,400,000**元），乃主要由於已交付的物業的毛利有所改善，以及物業發展項目的已交付面積減少之綜合影響所致；
- b. 由於本集團於比較期間因出售多間附屬公司（包括香港琺語有限公司（「香港琺語」）及其附屬公司（「琺語集團」））而錄得盈利約人民幣**3,928,600,000**元；而本集團於報告年度因出售方正數碼國際有限公司（「方正數碼」）而僅錄得盈利約人民幣**306,500,000**元，故其他收入及盈利減少約人民幣**3,782,900,000**元至約人民幣**1,992,700,000**元（截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣**5,775,600,000**元）；
- c. 由於於二零二二年三月出售琺語集團後簡化了組織架構，以及管理層實施嚴格的費用控制，故總銷售及分銷費用以及行政費用減少約人民幣**429,600,000**元至約人民幣**314,300,000**元（截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣**743,900,000**元）；
- d. 由於樓市於二零二一年急劇下滑，導致若干物業的可變現淨值大幅減少，因此於報告年度待售物業減值撥回約人民幣**73,200,000**元，相對比較期間確認了待售物業減值約人民幣**3,799,700,000**元；

- e. 由於本集團於二零二二年三月出售琺語集團後計息融資負債減少，以及與相關金融機構進行債務和解，因此延遲償還銀行及其他借款的索償罰款減少，故其他費用及虧損淨額減少約人民幣931,900,000元至約人民幣647,000,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣1,578,900,000元)；
- f. 由於本集團於二零二二年三月出售琺語集團後計息融資負債減少，故財務費用減少約人民幣282,000,000元至約人民幣266,500,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣548,500,000元)；及
- g. 由於本報告年度內中國企業所得稅及土地增值稅減少，故所得稅費用減少約人民幣97,600,000元至約人民幣577,700,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣675,300,000元)。

於本報告年度，本公司擁有人及本集團非控制性權益應佔溢利分別約為人民幣966,700,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：溢利人民幣1,509,500,000元)及人民幣52,200,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：虧損人民幣1,943,200,000元)。

於本報告年度，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利約為人民幣13.71分(截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間：人民幣23.53分)。

流動資金、財務資源及資本承擔

於本報告年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於中國之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零二二年三月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣1,919,600,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣4,518,000,000元)，其中約人民幣639,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣456,800,000元)按浮動利率計息及人民幣1,280,600,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣4,061,200,000元)按固定利率計息。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託機構貸款、來自北大方正之貸款以及來自金融機構之借貸。所有計息銀行及其他借貸以人民幣計值，其中約人民幣1,325,900,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣3,497,900,000元)須於一年內償還、約人民幣293,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣1,020,100,000元)須於兩年內償還及約人民幣300,700,000元(二零二二年三月三十一日：無)須於三年內償還。本集團之銀行信貸由北大方正及北大資源集團有限公司(各自均為本公司之前控股股東)提供的擔保以及本集團若干發展中物業及持作出售物業、投資物業、本集團若干附屬公司之股權、本集團若干附屬公司之應收款項以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓作抵押。其他應付款項及應計負債減少41.05%至約人民幣2,507,800,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣4,254,000,000元)，乃由於方正數碼及其附屬公司的其他應付款項及應計負債於其獲出售後不再與本集團賬目綜合入賬以及償還部分其他應付款項所致。

於二零二三年三月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣12,648,600,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣18,267,400,000元)、負債總額約人民幣10,113,100,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣15,878,900,000元)、非控制性權益約人民幣1,074,100,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣2,850,600,000元)及本公司擁有人應佔權益約人民幣1,461,500,000元(二零二二年三月三十一日：虧絀約人民幣462,100,000元)。扭虧為盈乃由於本報告年度之溢利所致。本集團於二零二三年三月三十一日之每股資產淨值為人民幣27.8分(二零二二年三月三十一日：人民幣37.2分)。每股資產淨值增加乃由於本報告年度之溢利所致。

本集團於二零二三年三月三十一日之總現金及現金等值物以及受限制現金約為人民幣725,900,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣683,900,000元)。於二零二三年三月三十一日，本集團之產權比率(根據借貸總額佔權益總額之百分比計算)為0.76(二零二二年三月三十一日：1.89)，而本集團之流動比率則為1.18(二零二二年三月三十一日：1.19)。

於二零二三年三月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣2,133,200,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣1,829,000,000元)。

財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)持有。現金盈餘一般存作以港元、人民幣及美元計值之短期存款。

市場風險

本集團的資產主要為發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團未曾使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外匯風險

本集團主要於中國內地及香港經營業務。中國內地業務方面，其大部份收益及費用以人民幣計值。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。人民幣兌美元及其他貨幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況之轉變及其他因素所影響。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。本集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名且信譽可靠的第三方進行交易。本集團的政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須通過信貸核證程序。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故面臨的壞賬風險並不重大。

流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行以及其他借款維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

資產抵押

於二零二三年三月三十一日，約人民幣848,200,000元之發展中物業(二零二二年三月三十一日：人民幣2,425,200,000元)、約人民幣298,000,000元之持作出售物業(二零二二年三月三十一日：人民幣912,300,000元)、約人民幣295,800,000元之投資物業(二零二二年三月三十一日：無)、約人民幣32,100,000元之應收賬款(二零二二年三月三十一日：無)、約人民幣29,800,000元之銀行存款(二零二二年三月三十一日：人民幣42,000,000元)、若干附屬公司之若干股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓已抵押予銀行及其他金融機構，作為獲授一般銀行信貸及貸款之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

或然負債

於二零二三年三月三十一日，本集團有以下或然負債：

- (1) 本集團主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭融資而提供擔保之或然負債約為人民幣1,339,700,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣3,136,700,000元)。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

本集團認為，在物業買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

- (2) 本集團有下文「重大訴訟」所詳述之未了結訴訟。

重大訴訟

於二零二三年三月三十一日，本集團牽涉以下重大法律程序，並已積極回應有關法律程序：

- (1) 於二零二一年八月，五礦國際信託有限公司(「五礦國際」)就本金約為人民幣1,458,513,000元的未償還債務向青海省西寧市中級人民法院提交針對香港琥諮之附屬公司東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」)以及本公司附屬公司玉溪潤雅置業有限公司(「玉溪潤雅」)及重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決(i)東莞億輝及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還借款本金約人民幣1,458,513,000元，連同相關利息及其他成本，及(ii)五礦國際對玉溪潤雅及重慶盈豐提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。

玉溪潤雅已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回玉溪潤雅之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際、東莞億輝、玉溪潤雅及重慶盈豐正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。

- (2) 於二零二一年八月，五礦國際就本金為人民幣620,000,000元的未償還信託貸款向青海省西寧市中級人民法院提交針對武漢天合錦瑞房地產開發有限公司(「武漢天合」)、北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)(均為香港琥諮之附屬公司)及玉溪潤雅的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決武漢天合及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還未償還本金人民幣620,000,000元，連同相關利息及其他成本，而五礦國際對武漢天合及資源投資提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。武漢天合已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回武漢天合之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際、武漢天合、玉溪潤雅及資源投資正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。

- (3) 中信信託有限責任公司(「中信信託」)向北京金融法院提交針對本公司若干附屬公司香港天合控股有限公司(「香港天合」)、鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)及天合地產發展有限公司(「天合地產」)(作為被告)的民事起訴狀，內容有關(i)未償還債務約人民幣10.5億元(當中包括計至二零二一年十一月十日的相關利息)；及(ii)中信信

託對拍賣或出售香港天合所持有天合地產的90%股權及鄂州金豐所持有若干物業的土地使用權所得收益，享有優先受償權。於本年報日期，案件仍在進行中。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年四月八日之公告內。

- (4) 中國建築第八工程局有限公司向浙江省杭州市中級人民法院提交針對浙江北大資源地產有限公司(「浙江資源」)的民事起訴狀，內容有關浙江資源一項物業發展項目之未償還建築項目款項連同利息及罰款約人民幣105,300,000元。於本年報日期，聆訊已舉行，惟有待法院作出判決，且浙江資源無法估計預期作出判決的日期。
- (5) 西部信託有限公司(「西部信託」)於陝西省西安市中級人民法院對浙江資源提起民事訴訟，內容涉及原告向浙江資源提供的本金總額約人民幣300,000,000元、年利率約10.4%及以杭州餘杭區的一塊土地作抵押的三年期貸款的未償還債務連同利息及罰款約人民幣389,400,000元。於二零二二年四月一日，法院作出有利於原告的一審判決，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。隨後，浙江資源及西部信託均向陝西省高級人民法院提出上訴。於二零二三年三月，陝西省高級人民法院作出民事判決書，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。目前，浙江資源與西部信託就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。
- (6) 貴州省貴陽市中級人民法院於二零二三年三月三十一日就一項民事法律訴訟公佈判決，同案被告包括開封博元房地產開發有限公司(「開封博元」)及重慶盈豐，兩者均為本公司間接附屬公司。根據判決，原告北京德隅源通科技有限公司指控開封博元房地產開發有限公司(「開封博明」)於二零一九年自華能貴誠信託有限公司(「華能信託」)獲本金金額人民幣10億元之貸款，由(其中包括)開封博元所持有若干地塊之抵押及重慶盈豐所持開封博元全部股權之股權抵押所擔保。開封博明未能償還貸款及未償還本金為人民幣590百萬元。華能信託隨後將貸款及抵押物轉讓予原告，原告對眾被告提出訴訟。判決如下(其中包括)：(i)開封博明須償還原告未償還本金人民幣590百萬元，連同利息及違約利息；(ii)原告就自開封博元所持有若干地塊之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；(iii)原告就自重慶盈豐所持開封博元全部股權之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；及(iv)開封博元就(i)所述開封博明應付金

額負有連帶責任。開封博明為香港琥詒之全資擁有附屬公司。相關公司已就判決書上訴至貴州省高級人民法院。於本年報日期，二審訴訟仍在進行中。有關該項法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十一日之公告內。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二三年三月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之具體未來計劃(二零二二年三月三十一日：無)。然而，本集團一直尋求房地產業務及電商業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

於本報告年度，除以下事項，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項：

- (1) 於二零二二年四月二十一日，本公司之間接全資附屬公司重慶睿和升項目管理有限公司(「重慶睿和升」)與若干獨立第三方(即成都摩頂智識投資管理有限公司(「成都摩頂」)、成都一眾智慧投資管理有限公司(「成都一眾」)及重慶盛福未來實業有限公司(「重慶盛福」))訂立股權轉讓協議，據此，成都摩頂已同意按代價約人民幣51,240,000元向重慶睿和升收購重慶鑫隆睿信息科技有限公司(「重慶鑫隆睿」)之26%股權，成都一眾已同意按代價約人民幣33,503,000元向重慶睿和升收購重慶鑫隆睿之17%股權，而重慶盛福已同意按代價約人民幣15,766,000元向重慶睿和升收購重慶鑫隆睿之8%股權。重慶鑫隆睿為投資控股公司，並主要透過其附屬公司於中國從事物業發展業務。上述出售事項的詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十一日之公告內。
- (2) 於二零二二年十月十九日，本公司(作為賣方)與趙舸女士(作為買方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意收購方正數碼國際有限公司(「方正數碼」)的全部已發行股本，代價為1,000,000港元。於二零二二年十二月二十二日舉行的本公司股東特別大會上，本公司股東批准出售事項，而出售事項已於本報告年度按照買賣協議之條款達致完成。於完成後，方正數碼不再為本公司之附屬公司。

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易。有關出售事項之其他詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月十九日及二零二二年十一月十日之公告及二零二二年十二月二日之通函，二零二二年十二月二十二日以及二零二三年一月十七日之公告。

- (3) 於二零二三年一月九日，(1)本公司之間接全資附屬公司武漢錦祥資產管理有限公司(「武漢錦祥」，作為買方)與重慶飛迪亞信息技術合夥企業(有限合夥)(「重慶飛迪亞」，作為賣方)訂立債務抵償協議A，據此，重慶飛迪亞有條件同意以代價約人民幣929,422,000元(可予調整)向武漢錦祥轉讓重慶雅源恒輝信息技術有限公司(「重慶雅源恒輝」)49%股權，(2)本公司之間接全資附屬公司重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」，作為買方)與重慶朗賽信息科技合夥企業(有限合夥)(「重慶朗賽」，作為賣方)訂立債務抵償協議B，據此，重慶朗賽有條件同意以代價約人民幣932,774,000元(可予調整)向重慶盈豐轉讓重慶盈合益遠企業管理有限公司(「重慶盈合益遠」)49%股權，(3)本公司間接擁有70%權益之附屬公司武漢天合錦程房地產發展有限公司(為「武漢天合錦程」，作為買方)與重慶美諾思信息科技合夥企業(有限合夥)(「重慶美諾思」，作為賣方)訂立債務抵償協議C，據此，重慶美諾思有條件同意以代價約人民幣291,283,000元(可予調整)向武漢天合錦程轉讓浙江資源約20.59%股權，及(4)本公司間接擁有70%權益之附屬公司重慶悅豐地產有限公司(「重慶悅豐」，作為買方)與重慶美諾思(作為賣方)訂立債務抵償協議D，據此，重慶美諾思有條件同意以代價約人民幣154,766,000元(可予調整)向重慶悅豐轉讓浙江資源約10.94%股權。

於二零二三年三月十日舉行的本公司股東特別大會上，本公司股東批准債務抵償事項，而債務抵償已於二零二三年三月二十四日按照相關協議之條款達致完成。於完成後，本公司於(1)重慶雅源恒輝之股權由51%增加至100%；(2)重慶盈合益遠之股權由51%增加至100%；及(3)浙江資源之股權由約68.47%增加至100%(其中31.53%將透過本公司擁有70%權益之附屬公司持有)，而目標公司之財務資料繼續綜合入賬至本集團之財務報表。

根據上市規則第14章，債務抵償構成本公司之非常重大收購事項。有關債務抵償之其他詳情，請參閱本公司日期為二零二三年一月九日之公告，二零二三年二月十七日之通函、二零二三年三月十日及二零二三年三月二十四日之公告。

僱員及薪酬政策

本集團於二零二三年三月三十一日擁有約**454**名(二零二二年三月三十一日：**565**名)僱員。僱員人數減少乃由於物業發展業務及分銷業務之營運規模縮減所致。

本集團根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。本集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在本集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為其僱員提供在職培訓。

本集團推行購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在向對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。購股權計劃為一項根據上市規則第十七章制定的股份獎勵計劃。

根據購股權計劃可能授出的購股權涉及的本公司股份(「股份」)總數不得超過於採納日期已發行股份的**10%**(即**163,396,901**股股份)。於本報告年度，本公司已根據購股權計劃向若干合資格人士授出可認購最多合共**147,051,211**股股份之購股權。根據購股權計劃授出購股權之詳情載於本公司日期為二零二二年九月二日的公告。

於二零二三年三月三十一日，本公司根據購股權計劃授出的**147,051,211**份購股權已獲全部行使。於二零二三年三月三十一日，行使根據購股權計劃可供授出的購股權後將予發行的股份總數為**16,345,690**股股份，佔於本年報日期已發行股份總數約**0.18%**。

下表載列於本報告年度內根據購股權計劃授予承授人的尚未行使購股權的詳情及變動：

| 參與者姓名 或類別 | 授出日期 | 歸屬期 | 行使期 | 行使價 | 購股權數目 | | | | | |
|--------------|---------------|-------------------|--|------------------------|------------------------|-------------|----------------|---------------------|--------------------------|----------------------------------|
| | | | | | 於二零二二年 四月一日 未獲行使 | 於本年授出 | 於 本年 獲行使 | 於 本報告年度 註銷/失效 | 於二零二三年 三月三十一日 未獲行使 | 緊接購股權獲行使 當日前股份之收市價 (加權平均數) |
| 董事及主要行政人員 | | | | | | | | | | |
| 一黃啓豪 | 二零二二年 九月二日 | 自授出日期起至行使期 開始止 | 自二零二二年十一月一日起 起至二零二六年十月 三十一日止(包括首尾 兩天) | 每股份 0.125港元 (附註) | - | 6,416,155 | 6,416,155 | - | - | 0.111 |
| 一夏丁 | | | | | - | 38,000,000 | 38,000,000 | - | - | 0.111 |
| 一姜曉平 | | | | | - | 34,000,000 | 34,000,000 | - | - | 0.111 |
| 其他僱員 | | | | | - | 68,635,056 | 68,635,056 | - | - | 0.111 |
| | | | | | - | 147,051,211 | 147,051,211 | - | - | |

附註：行使價為每股份0.125港元，較下列各項高：(i)於授出日期之收市價每股份0.119港元；(ii)緊接授出日期前五(5)個營業日之平均收市價每股份0.1242港元；及(iii)每股份面值0.10港元。

報告期後事項

除下文披露者外，於本報告年度後及直至本年報日期，並無其他影響本集團的重要事件：

本公司的間接全資附屬公司香港資源睿成地產控股有限公司(「賣方A」)與葉開泰(香港)有限公司(「買方A」)訂立股權轉讓協議A，據此，買方A同意收購，而賣方A同意出售目標公司香港天合的全部已發行股本，代價為1,000,000港元。本公司的間接全資附屬公司重慶合裕美商務信息諮詢有限公司(「賣方B」)與武漢憶圓企業管理有限公司(「買方B」)訂立股權轉讓協議B，據此，買方B同意收購，而賣方B同意出售目標公司重慶悅盈雅企業管理有限公司的100%股權，代價為人民幣1,000,000元。緊隨該等出售事項完成後，本集團將不再於該等目標集團擁有任何權益。該等目標集團的財務業績、資產及負債將不再於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須披露交易。有關出售事項之其他詳情，請參閱本公司日期為二零二三年五月十一日之公告。

業務發展展望

本集團將全力推行中長期發展計劃，以維持令人滿意之業績增長及達到其提高股東價值之目標，並將繼續物色與本集團發展策略一致之良好及具盈利之投資機會。

房地產業務

展望二零二三年，中國經濟緩慢復蘇，內需增長仍預期乏力，預計全球地緣政治衝突、貿易制裁等不確定性仍在影響國內房地產等大類資產配置及消費信心。自二零二二年初以來，中央和地方政府啟動並加強了與房地產相關的鼓勵措施，旨在「保交付、穩民生、促穩定」，使行業逐步回歸健康發展軌道。但隨著政府房地產利好政策落地執行，其效果也呈現差異化格局，一、二線城市與三、四線城市出現明顯兩極分化，且城市間不同區域市場銷售冷熱不均，儘管一季度行業市場整體有回暖跡象，但本集團對二零二三年的行業前景仍持謹慎樂觀態度。

為應對當前行業挑戰，本集團將繼續強調財務安全，扁平化組織架構和提升管理效能。本集團的首要經營目標是保持經營流動性、去槓桿和穩定債務。在行業新常態下，本集團當前的主要經營方針是盤活存量、創新存量運營模式，保持現金流增量；業務經營方面，著力重塑和提升資源控股品牌價值，完善和豐滿適應不同客群的產品線，積極聚焦房地產時代的「輕資產運營、代建業務和物業管理服務」三大發展賽道，並依賴尼比魯元宇宙技術平台，發行資源控股特有的NFT數字藏品，開啟虛實結合房地產開發業務與多元化O2O線上、線下生活服務增值業務，積極轉型「房地產+科技」新航道，以確保本集團精準駕馭行業挑戰，平滑行業週期影響，把握未來的發展機遇。

電商業務

根據趨勢判斷，隨著國內產業政策的引導、信息化建設的快速推進、信息化和工業化深度融合的不斷推進，我國IT分銷行業將迎來了良好的發展契機；但是伴隨互聯網、電商平台、直播帶貨模式的發展和普及，在生產商和銷售者之間實現了更為方便、直接的溝通和交易方式，降低了IT分銷商在分銷環節的作用，使得分銷商在傳統供應鏈環節的生存空間受到嚴重的積壓。

目前傳統IT分銷商逐步成功向電商轉型，並被賦予了更為艱巨的使命。IT分銷商基於原有傳統渠道供應鏈的優勢，以及下游銷售資源和運營能力，可成為品牌商和電商平台的重要樞紐，為品牌商提供IT、數字內容營銷等全鏈條網絡運營銷售綜合服務。

二零二三年，中國電商市場將繼續保持快速增長的態勢。面對疫情後時代來臨的衝擊，我國消費市場迎來快速增長趨勢；此外，國家通過出台各項政策來擴大內需，鼓勵新型消費，引領高質量發展，標誌著中國消費市場進入消費升級、模式創新的快車道，我國電商市場作為全球最大的電商市場之一，將迎來更加廣闊的發展空間。本集團將充分利用運營銷售綜合服務能力，大力發展電商業務。

資產管理業務

為了實現本集團可持續發展的戰略目標，本集團將逐步投入資源，積極發展新的金融服務業務，包括投資和管理特殊機遇資產等領域。本集團於二零二三年四月已獲得證券及期貨事務監察委員會頒發的第9類(資產管理)牌照，以進行香港法例第571章證券及期貨條例項下界定的受規管資產管理活動。本公司將充分利用在房地產行業的豐富經驗，依託在規劃、設計、施工及管理方面的專業沉澱，為其股東創造更多價值。

在資產管理業務中，本集團將關注多個領域，包括但不限於房地產行業。此外，本集團認為科技投資相關的行業具有巨大的潛力和發展空間，因此也將把目光投向此類相關行業。未來本集團將秉持嚴謹、穩健的投資原則，為股東及客戶創造更大的回報。

董事會對本集團未來的發展充滿信心，相信通過不斷拓展業務領域、提高本集團綜合實力，本集團將為股東和有關各方創造持續、穩健的價值增長。

股息

於本報告年度內概無派發任何中期股息(截至二零二二年三月三十一日止十五個月：無)及董事會不建議就本報告年度派發任何末期股息(截至二零二二年三月三十一日止十五個月：無)。

企業管治報告

企業管治常規

本公司堅持致力於維持企業管治之整體水平，並一直明白問責制度及與其股東溝通之重要性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文，作為其本身之企業管治常規守則。董事認為，本公司於報告期內已全面遵守企業管治守則所載之守則條文。

董事之證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納一套標準操守準則，其條款不較上市規則附錄十所載之標準守則(「標準守則」)載列之規定準則寬鬆。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整個報告期內已遵守有關董事之證券交易之標準守則。

董事會

於二零二三年三月三十一日，本公司董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。據董事所深知，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。於報告期內及直至本年報日期董事會組成載列如下：

執行董事

黃啓豪先生(主席)

王貴武先生

黃柱光先生

郭朗華先生(於二零二二年九月十五日獲委任)

鄭福雙先生(於二零二二年七月七日辭任執行董事)

獨立非執行董事

朱健宏先生(於二零二二年十月一日辭任)

錢志浩先生

鍾衛民先生

華一春先生

王秉中先生(於二零二二年十月三十一日辭任)

每名現任董事之簡歷資料於本年報第80至84頁披露。

董事會負責本集團之策略發展，並制定本集團之目標、策略及政策。董事會亦監控經營及財務表現以達致本集團之策略目標。本集團業務之日常管理在執行董事之監察下授權予本公司管理層。本集團定期檢討授權之職能及權力，以確保其保持恰當。董事會負責本集團之整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策之重大變動、重大合約、董事之委任及退任、薪酬政策及其他重大經營及財務事宜。董事會有責任釐定適用於本公司情況的恰當企業管治常規，以確保現時流程及程序可達致本公司企業管治的目的。董事可適時查閱本集團之相關業務文件及資料。所有董事均可接觸公司秘書，而公司秘書負責確保董事會符合既定程序以及相關規則及規例。董事會／委員會之會議記錄由公司秘書備存，並供董事查閱。所有董事及董事委員會可要求向外部法律顧問及其他專業人士諮詢獨立意見，費用由本集團支付。本集團亦已安排購買適當之董事責任保險，對董事因公司活動所產生之責任提供彌償保障。

董事會於報告期內召開四次定期董事會會議（約每季一次），並在有需要時另行召開董事會會議。相應通告及董事會會議資料於開會前根據上市規則及企業管治守則發給所有董事。

各董事於報告期內出席董事會會議及股東大會之記錄如下：

| 董事姓名 | 出席／合資格出席 董事會會議次數 | 出席／合資格出席 股東週年大會次數 | 出席／合資格出席 股東特別大會次數 |
|-------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 執行董事 | | | |
| 鄭福雙先生(於二零二二年七月七日辭任執行董事) | 3/5 | 不適用 | 不適用 |
| 黃啓豪先生(主席) | 25/25 | 1/1 | 2/2 |
| 王貴武先生 | 23/25 | 0/1 | 1/2 |
| 黃柱光先生 | 23/25 | 0/1 | 0/2 |
| 郭朗華先生(於二零二二年九月十五日獲委任) | 10/10 | 不適用 | 0/2 |
| 獨立非執行董事 | | | |
| 朱健宏先生(於二零二二年十月一日辭任) | 14/16 | 1/1 | 不適用 |
| 錢志浩先生 | 24/25 | 1/1 | 2/2 |
| 鍾衛民先生 | 24/25 | 1/1 | 2/2 |
| 華一春先生 | 23/25 | 1/1 | 1/2 |
| 王秉中先生(於二零二二年十月三十一日辭任) | 16/19 | 0/1 | 不適用 |

董事會亦下設三個董事委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會。

各新委任之董事均獲提供必要之入職培訓及資料，確保其對本公司之營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下之責任有適當程度之了解。

董事培訓屬持續過程。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展培訓，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事更新上市規則及其他適用監管規定之最新更新概況，以確保董事遵守良好之企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規之意識。

現任董事應已參與持續專業發展，並已向本公司提供於報告期內彼等所接受培訓的紀錄。各現任董事於報告期內所接受培訓之個人紀錄簡述如下：

| 董事姓名 | 有關業務、營運及企業管治事宜之簡報及更新 | 出席與業務或董事職責有關之講座、研討會或自學材料 |
|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| 執行董事 | | |
| 黃啓豪先生(主席) | ✓ | ✓ |
| 王貴武先生 | ✓ | ✓ |
| 黃柱光先生 | ✓ | ✓ |
| 郭朗華先生(於二零二二年九月十五日獲委任) | ✓ | ✓ |
| 獨立非執行董事 | | |
| 錢志浩先生 | ✓ | ✓ |
| 鍾衛民先生 | ✓ | ✓ |
| 華一春先生 | ✓ | ✓ |

董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載的職能。董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律法規規定、標準守則及企業管治守則及本企業管治報告披露之政策及常規。

主席及行政總裁

主席與行政總裁之角色有所區分，並非由同一人兼任。於報告期內，黃啓豪先生擔任董事會主席。主席之主要職責為領導董事會並確保董事會有效地履行職責。於報告期內，石磊先生為本公司行政總裁。行政總裁負責本集團業務之日常管理。彼等各自之角色及職責均已獲董事會批准並有書面訂明。

非執行董事

於二零二三年三月三十一日，本公司有三名非執行董事，且彼等均具獨立性。各獨立非執行董事已與本公司訂立為期一年之委任函。根據本公司之細則，所有董事(包括非執行董事)之三分之一須於每年之股東週年大會上輪流退任。

於二零二三年三月三十一日，全體獨立非執行董事均擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.10條之規定。各於二零二三年三月三十一日的獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條就其獨立於本公司作出年度確認，而本公司亦認為彼等具備獨立性。

薪酬委員會

董事會之薪酬委員會於二零零五年設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。薪酬委員會之職責包括制定薪酬政策、就全體執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議、就非執行董事之薪酬向董事會提出建議、檢討及批准按表現而釐定之薪酬及確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定本身之薪酬。

於報告期內，薪酬委員會召開兩次會議，以檢討及討論董事之薪酬政策及全體董事之薪酬待遇。本公司之薪酬政策旨在根據業務需要及業內慣例維持一個公平及具競爭力之薪酬待遇。在釐定董事袍金水平時，將考慮市場價格及如各董事之工作量及所要求之承諾等其他因素。概無個別董事參與釐定本身之薪酬。薪酬委員會採納就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議之模式。有關於報告期內各董事薪酬之資料載於綜合財務報表附註10。

於報告期內，薪酬委員會成員及其出席會議之記錄如下：

| 成員姓名及其於報告期內之職位 | 出席／合資格出席會議次數 |
|---------------------|--------------|
| 鍾衛民先生(主席) (獨立非執行董事) | 2/2 |
| 黃啓豪先生 (執行董事) | 2/2 |
| 錢志浩先生 (獨立非執行董事) | 2/2 |

根據企業管治守則之守則條文第E.1.5條，報告期內三名高級管理人員(董事除外)之薪酬組別如下(彼等之詳情載於年報「董事及高級管理人員簡歷」一節)：

| 薪酬組別 | 高級管理人員人數 |
|-----------------------------|----------|
| 人民幣500,001元至人民幣1,000,000元 | 1 |
| 人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元 | 1 |
| 人民幣4,000,001元至人民幣5,000,000元 | 1 |

提名委員會

董事會之提名委員會於二零一二年設立，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。於二零一八年十二月經董事會修訂及採納之職權範圍可於本公司網站(www.pkurh.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。提名委員會之角色及功能包括制定董事提名政策、訂立提名程序，以及甄選及推薦董事候選人所採用之程序及標準。僅具備豐富經驗及才能、可履行受信責任及具備應有技能、謹慎及勤勉之最合適候選人將獲推薦，以供董事會甄選。提名委員會首先考慮有關董事委任，然後將其建議提交董事會予以決定。提名委員會亦負責審閱董事會之架構、人數及成員多元化。

董事會已於二零一三年四月三十日採納董事會成員多元化政策。於設計董事會之構成時，已從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。經適當考慮董事會成員多元化之利益，將會按客觀標準考慮候選人。提名委員會負責在適當情況下檢討董事會成員多元化政策；以及檢討董事會為執行董事會成員多元化政策而制定之可計量目標和檢討達標進度。

於二零二三年三月三十一日，於組成董事會之七名董事中三名為獨立非執行董事，可藉以對管理流程作出批判性檢討及控制。無論就年齡、文化及教育背景、專業知識及技能方面而言，董事會亦屬相當多元化。董事會致力引領向前，並確保董事會能在適合本公司業務所需之技能、經驗及多元化方面取得平衡。於二零二三年三月三十一日，於組成董事會之董事中並無女性董事。展望未來，董事會擬維持至少一名女性董事，而最終決定將基於獲選候選人之長處及可為董事會帶來之貢獻。

董事會於二零一八年十二月二十八日採納本公司之董事提名政策。該政策載有物色及推薦候選人以供董事會選舉之程序、流程及標準。

甄選準則

在評估及甄選董事候選人時，提名委員會成員或董事會會考慮以下準則：

- (a) 性格及誠信；
- (b) 資歷，包括與本公司業務及企業策略有關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (c) 董事會多元化政策及提名委員會為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標；
- (d) 願意投入充足時間以履行作為董事會成員及其他董事以及重要職務的職責的程度；
- (e) 倘為獨立非執行董事，根據上市規則，候選人是否將被視為獨立；
- (f) 倘為重選，將獲重選的董事對本公司的整體貢獻及服務、於董事會的參與程度及表現，以及本節所載的其他準則；及
- (g) 本公司業務適用的有關其他方面。

此等準則僅供參考，並不代表已於本文盡列及具決定性。提名委員會可酌情提名其認為合適的任何人士。

提名程序

- (a) 提名委員會及／或董事會物色潛在候選人，包括但不限於內部調升，管理層其他成員及外部招聘機構及／或顧問推薦。提名委員會隨即制訂候選人名單，並同意所提名候選人；
- (b) 提名候選人將被要求遞交所需的個人資料、履歷詳情，以及彼等同意獲委任為董事的同意書。提名委員會在認為需要時可要求候選人提供其他資料及文件；
- (c) 提名委員會在接獲委任新董事的建議及提名候選人的個人資料(或相關詳情)後，將依據上文所載準則評估有關候選人，以釐定有關候選人是否合資格出任董事；
- (d) 就股東於本公司股東大會上提名參選董事的任何人士而言，提名委員會將依據上文所載準則評估該名候選人以釐定該名候選人是否合資格出任董事；
- (e) 倘有一位或以上合意的候選人，提名委員會將按照本公司的需求及各候選人的資歷調查(如適用)排序；
- (f) 提名委員會的秘書將召開提名委員會會議。如要填補臨時空缺，提名委員會須推薦人選供董事會考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上重選或參選，提名委員會須向董事會提名或推薦人選供其考慮，且董事會將就於股東大會上建議重選或選舉董事向股東作出推薦意見；
- (g) 為提供有關董事會所提名於股東大會上參選或重選的候選人的資料，將向股東寄發通函。通函將載有提名候選人的姓名、履歷摘要(包括資歷及相關經驗)、獨立性、建議薪酬及任何其他資料(按適用法律、規例及規則(包括上市規則)所需提供的資料)；及
- (h) 董事會對於其推薦候選人在任何股東大會上參選或重選的所有事宜有最終決定權。

於報告期內，提名委員會已舉行一次會議審閱董事會架構、人數及成員多元化、提名程序及獨立非執行董事的獨立性，並就委任及重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供建議。

於報告期內，提名委員會成員及其出席會議之記錄如下：

| 成員姓名及其於報告期內之職位 | | 出席／合資格出席會議次數 |
|----------------|-----------|--------------|
| 黃啓豪先生(主席) | (執行董事) | 1/1 |
| 華一春先生 | (獨立非執行董事) | 1/1 |
| 鍾衛民先生 | (獨立非執行董事) | 1/1 |

審核委員會

本公司遵守上市規則第3.21條於一九九八年設立董事會之審核委員會，訂有具體之書面職權範圍，明確列明其權利及職責。於二零一八年十二月經董事會修訂及採納之職權範圍可於本公司網站(www.pkurh.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。於二零二三年三月三十一日，審核委員會僅由獨立非執行董事組成，即錢志浩先生(主席)、華一春先生及鍾衛民先生。所有委員會成員均擁有適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

審核委員會之主要職責包括就外部核數師之委任、重新委任及撤換向董事會提供建議、批准外部核數師之薪酬及聘用條款、按適用之標準檢討及監察外部核數師是否獨立、客觀及審核程序是否有效、就聘用外部核數師提供非審核服務制定政策並加以執行、監察本公司之財務報表及報告之完整性、監管本公司財務申報制度、風險管理及內部監控系統以及制定及檢討企業管治政策及常規。

於報告期內，審核委員會共召開五次會議。在會議上，審核委員會審閱了獨立核數師有關其審核年度財務報表之報告、審閱了中期財務業績、討論了本集團之內部監控，並會見獨立核數師。

審核委員會成員於報告期內出席會議之記錄如下：

| 成員姓名及其於報告期內之職位 | 出席／合資格出席會議次數 |
|---|--------------|
| 朱健宏先生(前主席，於二零二二年十月一日 辭任) (獨立非執行董事) | 4/4 |
| 錢志浩先生(主席) (獨立非執行董事) | 5/5 |
| 華一春先生 (獨立非執行董事) | 5/5 |
| 王秉中先生(於二零二二年十月一日獲委任 並於二零二二年十月三十一日辭任) (獨立非執行董事) | 不適用 |
| 鍾衛民先生(於二零二二年十月三十一日 獲委任) (獨立非執行董事) | 1/1 |

自二零二二年十月一日起：(i) 朱健宏先生辭任審核委員會之職務；(ii) 錢志浩先生獲委任為審核委員會主席；及(iii) 王秉中先生獲委任為審核委員會成員。自二零二二年十月三十一日起：(i) 王秉中先生辭任審核委員會之職務；及(ii) 鍾衛民先生獲委任為審核委員會成員。

風險管理及內部監控

董事會對本集團維持適當及有效之風險管理及內部監控制度承擔最終責任，以保障股東及本集團整體利益，並確保嚴格遵守有關法例、規則及規例。審核委員會負責檢討風險管理及內部監控制度之有效性，並向董事會匯報。

於報告期內，內部審核部門已檢討本集團風險管理及內部監控制度之有效性。內部審核部門根據風險基礎法持續檢討及監控本集團每個業務單位之風險控制措施是否充足，並檢查相關措施是否已被執行。該等程序包括先確立有否存在相關風險，然後根據下列兩項風險因素評定潛在風險之等級，即風險之嚴重性和發生之可能性。

內幕消息披露政策

本公司已採納內幕消息政策，為本公司董事、本集團高級職員及所有相關僱員訂明指引，以確保根據適用法律及規例，公平及適時向公眾發佈本集團之內幕消息(定義見上市規則)(「內幕消息」)。本公司亦已制定集團內部通知政策及程序，就識別及通知內幕消息及須予公佈之交易(定義見上市規則)訂明指引。本公司亦已採納一個企業管理系統，其容許本公司僱員以保密及匿名之方式直接向董事會或審核委員會提出其對可能存在之不當行為之關注。

核數師之酬金

於報告期內，有關本公司核數師中正天恆會計師有限公司提供之審核及其他專業服務之酬金概述如下：

| | 人民幣千元 |
|------|-------|
| 審核服務 | 2,493 |

董事及核數師於財務報表之責任

本公司董事確認彼等有責任編製本集團於報告期之財務報表。本公司核數師就本集團財務報表之申報責任所作之聲明載於本年報第94至101頁之獨立核數師報告內。除本年報所披露者外，本公司董事並不知悉存在任何有關可能對本公司持續經營能力產生重大疑問的事件或狀況的重大不確定性，因此，本公司董事繼續採納持續經營方式編製綜合財務報表。

公司秘書

於報告期內，黃啓豪先生擔任本公司之公司秘書，直至彼於二零二二年七月十一日辭任，而梁美琮女士自二零二二年七月十一日起獲委任為本公司之公司秘書。彼等負責就企業管治事宜向董事會提出建議，並確保遵循董事會的政策及程序、適用法律、規則及法規。於報告期內，彼等已進行符合上市規則第3.29條之相關專業培訓。

與股東之溝通

本公司致力維持企業高透明度，定期與其股東溝通，確保在適當情況下，所有投資人士均可適時取得全面、相同及容易理解之本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，使股東可在知情情況下行使其權利。

本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)乃與其股東溝通之主要渠道之一。其為股東提供一個就本公司業務表現提問之機會。各項實際獨立之事宜均以獨立決議案在股東週年大會上提呈。根據企業管治守則之守則條文第F.2.2條，董事會主席亦應邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會之主席(倘適用)出席股東週年大會。倘有關委員會主席未克出席，主席應邀請委員會另一名成員(或如該名成員未能出席，則其正式委任之代表)出席。黃啓豪先生(董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員)、朱健宏先生(時任獨立非執行董事及時任審核委員會主席)、錢志浩先生(獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會各自的成員)、鍾衛民先生(獨立非執行董事、薪酬委員會主席及提名委員會成員)及華一春先生(獨立非執行董事以及審核委員會及提名委員會各自的成員)已出席於二零二二年九月十五日舉行之本公司股東週年大會。其他董事因有其他業務安排而未能出席該股東週年大會。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決，惟股東大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則除外。投票表決程序之詳情將於股東大會進行期間加以解釋。投票表決之結果將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pkurh.com)發放及登載。

為提供有效之溝通，本公司已設立網站www.pkurh.com。所有財務資料及其他披露資料(包括(其中包括)年報、中期報告、公告、通函、通告及組織章程大綱及經修訂及重述之公司細則)均可於本公司網站瀏覽。

股東可直接向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或聯絡本公司之香港股份過戶登記分處之客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢有關其股權之事宜。股東亦可將以書面方式提出之查詢發送至本公司香港總辦事處及主要營業地點予董事會或公司秘書。

股東權利

召開股東特別大會

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第74條及本公司之細則第62A條之規定，股東特別大會可應本公司一名或多名股東的要求召開，惟於提交要求之日，該一名或多名股東須持有截至當日本公司股本中不少於本公司實繳股本十分之一且附帶於本公司股東大會上按一股一票制投票的權利的股份。有關要求須以書面形式向董事會或公司秘書提出，以要求董事會召開本公司股東特別大會，藉以處理要求所述的任何事項或決議案。該大會須於遞交有關要求後三個月內舉行。倘於遞交要求後21日內，董事會未有召開該大會，則請求人可自行以相同方式召開大會。

在股東大會提出建議

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第79及第80條，代表不少於本公司全體股東表決權的二十分之一(5%)的股東，或為數不少於100名本公司股東可以請求於本公司任何股東大會上提呈動議任何決議案，費用概由彼等承擔，惟本公司另有議決者除外。提出該呈請的股東須在有關會議舉行前不少於六個星期(如須就要求發出決議案通告)或在有關會議舉行前不少於一個星期(如為任何其他事宜)，將已簽署之請求書並連同一筆足以應付本公司為履行其要求所產生開支的合理款項送交本公司註冊辦事處。

股息政策

本公司已制定股息支付政策，當中列明釐定本公司股息付款時所考慮的因素，包括營運業績、營運資金、財務狀況、未來展望及資本要求，以及任何其他董事會可能不時認為相關之因素。本公司將定期檢討該政策，如需修改，則提交予董事會以供批准。

憲章文件

本公司股東已於二零二二年九月十五日舉行的本公司股東週年大會上通過一項特別決議案，批准修訂本公司先前的新公司細則及本公司採納本公司經修訂及重述之公司細則，以取代及剔除本公司先前的新公司細則。有關修訂的詳情載於本公司日期為二零二二年八月四日的通函。

除上文所披露者外，本公司於報告期內並未對其組織章程大綱及新公司細則作出任何變更。

1. 關於本報告

概覽

本環境、社會及管治報告(「本報告」)概述北大資源(控股)有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司, 「本集團」、「北大資源」或「我們」)在環境、社會及管治(「ESG」)上的倡議、計劃及績效, 並展示其在可持續發展方面的承諾。本集團秉承可持續發展的ESG管理方針, 承諾有效及負責任地處理本集團的ESG事務, 並以此作為我們商業戰略的一個核心部分, 因為我們相信這是讓我們在未來繼續取得成功的關鍵。

匯報範圍

本報告主要涵蓋本集團於北京總部、香港辦事處及中華人民共和國(「中國」)運營的涵蓋於中國多個城市(包括廣東、杭州、成都、重慶、貴陽、武漢及開

封)之分銷業務及房地產業務兩大經營範疇。待本集團之資料收集系統更趨成熟, 以及可持續發展工作深化之後, 我們將於未來繼續擴大披露範圍。

編製基準

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)編製。

匯報原則

在編製本報告期內, 本集團採用了環境、社會及管治報告指引中的報告原則, 如下所示:

| 匯報原則 | 含義 | 我們的回應 |
|------|--|---|
| 重要性 | 當董事會釐定有關環境、社會及管治事宜會對投資者及其他持份者產生重要影響時, 發行人就應作出匯報。 | 本集團認為ESG報告對投資者及持份者具有重大影響力。於截至二零二三年三月三十一日止十二個月內我們依據與利益相關方的溝通機制及重要性原則, 通過重要性評估識別重大議題, 並將已確認的重大議題及相應舉措作為本報告的編製重點。有關進一步詳情, 請參閱「與持份者溝通」及「ESG重要範疇評估」章節。 |
| 量化 | 關鍵績效指標應以可以計量的方式披露, 有關匯報排放量和能源耗用所用的標準、方法、假設或計算工具的資料, 以及所使用的轉換因素的來源應予披露。 | 本報告以量化方式披露關鍵績效指標, 已於披露的數據中加入補充說明, 並已解釋排放量和能源耗用所用的標準、方法、假設或計算工具的資料以及所使用的轉換因素的來源並於適當情況下作出有效對比。 |
| 平衡 | ESG報告應當不偏不倚地呈現, 避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。 | 本報告披露本集團於可持續發展方面所面對的挑戰和作出的努力, 客觀地反映本集團的運營情況。 |
| 一致性 | 發行人應使用一致的披露統計方法, 令ESG資料日後可作有意義的比較。配合董事會報告「業務回顧」部分中有關ESG事宜討論的規定。 | 本ESG報告的報告範圍、編製方法與上年基本一致, 並對披露範圍和計算方法發生變化的數據進行了說明。從二零二二年財政年度起, 本集團財政年度截止日均為次年的三月三十一日, 時間跨度為當年的四月一日起至次年的三月三十一日止, 報告期間為十二個月。因此本報告涉及的數據覆蓋期: 二零二二年為自二零二二年四月一日起至二零二三年三月三十一日止, 二零二一年為自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間, 統計期15個月。二零二零年為自二零二零年一月一日起至十二月三十一日止, 二零一九年為自二零一九年一月一日起至十二月三十一日止。 |

報告期

本報告詳述本集團於二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日止十二個月(「報告期內」)的ESG方面的活動、挑戰及採取的措施。

資料來源

本集團通過內部機制定期向各業務板塊收集資料。本報告引用的資料主要來自本集團的統計數據及正式文件。

董事會對本報告內容進行監督，確保不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

前瞻性陳述

本報告包含的前瞻性陳述，乃基於本公司及旗下附屬公司的業務和所營運的市場的現行期望、估計、預測、信念及假設，並不能保證未來的表現。我們的表現或會受到市場風險、不明朗因素和超出本公司控制範圍的因素影響。因此，實際結果及回報或會與本報告所作出的假設及所載的陳述有顯著差異。

報告獲取

本報告的電子版本可以於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pkurh.com)下載。

持份者反饋

我們歡迎持份者提供意見及建議。閣下可就本報告或我們在可持續發展方面的表現提供寶貴意見，並電郵至ir@pkurh.com。

董事會聲明

董事會作為本集團ESG管理的最高決策機構，對本集團的ESG管理方針、策略和報告承擔最終責任。董事會負責決定本集團的風險水平及可承受風險程度，審閱本集團的風險管理及內部監控系統、ESG政策及指引，以確保風險管理、內部監控系統及ESG工作的有效實施。ESG工作小組定期向董事會匯報重大的ESG事宜。

ESG工作小組負責管理ESG的相關事項，定期監察與收集ESG方面的有關資料。ESG工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，協助各業務板塊在運營過程中推進ESG相關政策、開展重要性議題評估，以及編製ESG報告，同時不定期向董事會匯報本集團可能存在的ESG風險及機遇。

基於外部經濟社會宏觀環境和本集團業務發展策略，本集團每年進行一次ESG議題的重要性評估，通過分析、評估、確認、檢討的流程，排列及管理重要的ESG相關事宜(包括對本集團業務的風險)，討論並確定本集團在ESG方面的風險與機遇。董事會審閱並確認重要性評估結果，將重點議題的管理與提升作為年度重點工作加以考慮，並監督該等議題的管理與績效。

本集團務求由上而下、由內及外，從管理層、員工至各持份者都秉承本集團的ESG發展理念，將環境及社會責任融入日常工作與生活當中。董事會以為持份者創造長遠價值為重要目標，推動各業務板塊結合各自業務特點及發展策略就ESG重要性議題制定政策、措施及可量化的目標或方向性、前瞻性的聲明，並定期於董事會會議中就目標達成進度進行檢討，通過管理優化、提高成本效益比率等針對性改善。

本集團深知根據實際情況制定科學合理的ESG目標與本集團的業務可持續發展緊密相關，不斷提升環境與社會績效，乃是時代發展趨勢，亦符合中國「碳达峰 碳中和」發展戰略，長期而言有利於本集團業務發展進一步降本增效，帶來更高的綜合效益和承擔更大的社會責任。

本集團將通過年度報告詳盡披露本集團對ESG事宜的監管、ESG管理方針及策略、ESG相關目標及進度檢討，以及重點議題的進展與成效。

2. 企業管治

2.1 ESG管治架構

本公司在致力為其股東創造價值的同時，亦竭力履行企業社會責任。我們將ESG承諾視為我們企業社會責任的一部分，並承諾將ESG因素納入我們的決策過程。為實現該目標，我們已制定核心管治框架，以確保ESG與我們的戰略增長保持一致，同時倡導將ESG整合至我們的業務運營。我們的企業社會責任結構分為兩個部分，本公司董事會（「董事會」）及ESG工作小組。

董事會

- 監管所有環境、社會及管治事宜
- 提供管理方針和策略
- 審查環境、社會及管治相關目標和指標，檢討進度

ESG工作小組

- 收集、分析ESG數據並評估政策和程序的有效性
- 確保計劃的實施，從而達到ESG目標和指標
- 確保遵守ESG相關法律法規
- 向董事會報告並編製年度ESG報告

董事會對本集團的ESG事宜擁有最終監管責任，其中包括ESG方針、策略和政策。為了能更完善地管理本集團於ESG方面的表現和識別潛在風險，董事會在ESG工作小組的協助下定期進行重要性評估，參考不同持份者的意見，以評估及優次排列重要的ESG相關事宜。

2.2 ESG工作小組

董事會和高級管理人員負責確保集團的ESG責任策略以及相關活動(包括氣候相關議題)既切合實際需要又能夠取得成效。ESG工作小組獲董事會授權，負責執行所有關乎本集團ESG責任的日常工作。

本集團的ESG工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，促進董事會對ESG事宜的監督。ESG工作小組負責收集及分析ESG數據，監測及評估本集團的ESG表現，確保遵守ESG相關的法律及法規，並編製ESG報告。

ESG工作小組安排定期會議，評估當前政策及程序的有效性，並制定適當的解決方案，以提高ESG政策的整體表現。於會議上，ESG工作小組討論現有及未來計劃，以監測及管理本集團於可持續發展方面的戰略目標，降低潛在的風險，並最大程度地減少其對業務運營的負面影響。本集團透過制定ESG相關的目標和指標，從而減少營運對環境的負面影響。本集團將致力把可持續發展融入業務運營，並履行企業責任。ESG工作小組會定期向董事會匯報，評估內部控制機制的實施及有效性，及檢討既定目標和指標的進度。ESG工作小組會亦會參與企業風險管理，協助評估及識別本集團的ESG風險及機遇。

2.3 可持續發展理念

本集團積極履行環境及社會責任，建立可持續發展策略，務求持續降低業務運營對環境及社會的不利影響，期望進一步為持份者創造可持續發展價值。在推動穩健業務增長的同時，本集團將社會及環境責任視為業務運營的核心價值之一，董事會已充分意識到可持續發展對本集團長遠發展的重要性。我們立志成為可持續發展型企業，目標是為社會上各持份者創造長期價值。我們會積極管理運營所帶來的環境和社會影響，將可持續發展的理念貫穿於各業務板塊之中，務求由上而下、由內及外，從管理層、員工至各持份者都秉承本集團的可持續發展理念，將環境及社會責任融入日常工作與生活當中。本集團計劃逐步提高信息透明度，承

擔更大的環境和社會責任，並為下一代打造綠色和可持續的未來。

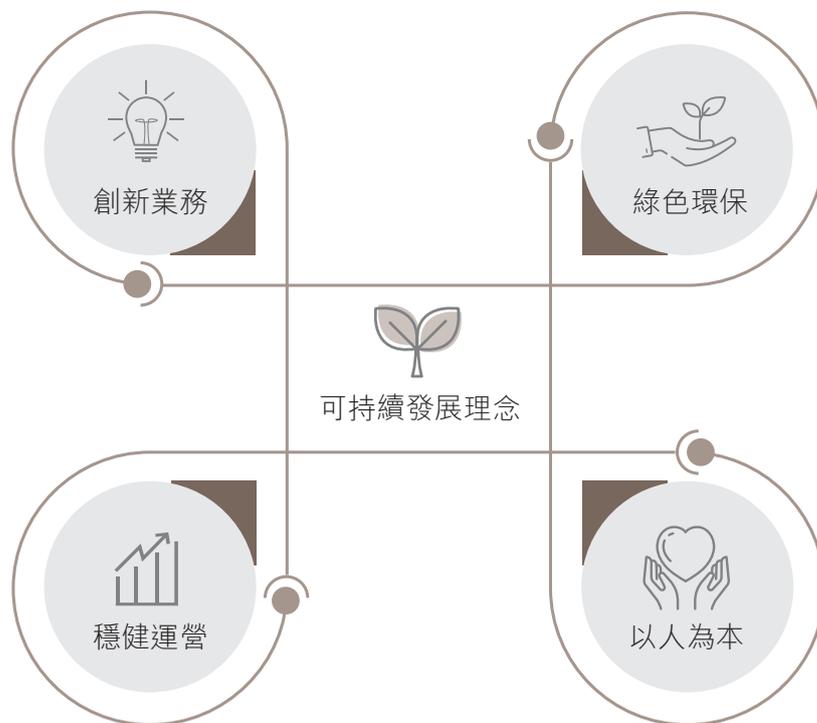
本集團將環境、員工、顧客、供應鏈及社群定為可持續發展策略的五大核心範疇，印證我們堅定不移地為持份者創造長期價值的承諾。

我們支持聯合國的可持續發展目標(SDGs)，也將其與集團的可持續發展策略配對，並回應聯合國會員國的全球呼籲，致力在二零三零年前消除貧窮、保護地球並確保每個人都能享有和平與繁榮。在聯合國17個可持續發展目標中，我們選定了8個與我們的業務最相關的目標，並與五個可持續發展核心範疇進行關係配對。集團通過與各持份者溝通及提升我們在可持續發展管理方面的內部能力，不斷尋求改善空間並加強可持續發展工作。

八個可持續發展目標：

- | | | | |
|--------|--------|--------|--------|
| ■ 健康福祉 | ■ 性別平等 | ■ 清潔能源 | ■ 體面工作 |
| ■ 社會平等 | ■ 永續社區 | ■ 氣候行動 | ■ 全球夥伴 |

可持續發展理念：



為踐行本集團的可持續發展理念，並為持份者創造長遠價值，我們承諾：

- 踐行良好的道德規範並遵守適用的法律法規，以經營本集團各項業務；
- 把環保教育貫穿本集團，鼓勵持份者為環保出一份力，減低對環境的影響；
- 致力保護本集團員工、客戶的安全和健康；
- 在分銷業務方面，創新業務發展，豐富產品類別，整合更多資源，升級各類服務；

- 在房地產業務方面，依託宏觀政策，創新業務模式，持續為各類客戶提供更多價值。

2.4 穩健運營

本集團嚴格遵守對本集團運營有重大影響的法律法規及行業監管要求。相關部門定期審視現行法律法規的更新，進而對本集團的政策作出相應更改，以確保本集團相關的內部監控制度符合相關要求，同時為員工提供合規培訓。同時，針對經營環境變化，本集團根據業務屬性和特點，不斷優化組織架構和人員結構，聚焦業務定位和核心業務資源，整合挖掘發展潛力，增強自身競爭力，以應對外界環境的不確定性。

3. 與持份者溝通

本集團重視與不同持份者的溝通，並積極了解其對我們業務及ESG事宜的反饋意見，致力將可持續發展融入業務各個層面。為全面了解、回應及處理不同持份者的核心關注點，我們一直通過不同溝通渠道與主要持份者，包括但不限於投資者及股東、客戶、供應商、員工、政府及監管機構和社群、非政府機構(「非政府機構」)及媒體緊密溝通。

通過不同的持份者參與及溝通渠道，我們會將持份者的期望融入本集團的ESG戰略當中。本集團與持份者的溝通渠道及他們相對的期望如下：

| 持份者 | 溝通管道 | 期望 |
|-------------|--|---|
| 投資者及股東 | <ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會及其他股東會議 財務報告 公告及通函 | <ul style="list-style-type: none"> 遵守相關法律法規 及時公佈企業最新資訊 財務業績 企業可持續發展 |
| 客戶 | <ul style="list-style-type: none"> 客戶滿意度調查 客戶服務中心 客戶經理 投訴檢討會議 電話熱線 社交媒體平台 電郵及網站 | <ul style="list-style-type: none"> 履行產品及服務責任 客戶資料保護 合規經營 |
| 供應商 | <ul style="list-style-type: none"> 供應商會議及活動 供應商現場審計管理 | <ul style="list-style-type: none"> 公平競爭 商業道德與信譽 合作共贏 |
| 員工 | <ul style="list-style-type: none"> 員工意見調查 員工表達意見的管道(表格、意見箱等) 工作表現評核 內部媒體平台 | <ul style="list-style-type: none"> 健康與安全 平等機會 薪酬與福利 職業發展 |
| 政府及監管機構 | <ul style="list-style-type: none"> 定期匯報表現 書面回應公眾諮詢 | <ul style="list-style-type: none"> 依法納稅 商業道德 遵守相關法律法規 |
| 社群、非政府機構及媒體 | <ul style="list-style-type: none"> 公眾及社區活動 社區投資計劃 ESG報告 | <ul style="list-style-type: none"> 回饋社會 環境保護 合規經營 |

本集團致力於與各持份者合作，以改善本集團在ESG方面的表現，並為廣大社區持續創造更大的價值。

4. ESG重要範疇評估

本集團除參考其業務發展策略及行業慣例外，亦依據本集團往年重要範疇評估結果，結合國際報告編寫指南，以及可持續性及行業趨勢，識別本集團重大ESG議題。本集團有關持份者及各主要職能的管理層及員工可協助本集團檢討其運作情況及鑒別相關ESG事宜，並評估相關事宜對本集團業務以及各持份者的重要性。

本集團審閱了重要範疇評估結果，經過本集團業務變動分析及管理層的檢視，在此可持續發展議題庫基礎上，根據二零二二年財政年度的運營重點，共篩選出重要性高的8個環境層面議題和10個社會層面議題，並於本報告中重點加以闡述。本集團將持續定期監察業務營運及ESG表現。

本集團二零二二年財政年度的重要性議題評估流程如下：

第一步－分析

ESG工作小組結合本集團二零二二年財政年度業務運營發展方向及過往年度重要性議題，比較分析同行業的關注方向，同時參考國際報告編寫指南，重新審視並更新本集團的可持續發展議題庫。根據二零二二年財政年度本集團業務運營管理側重點，本集團將「多元化及平等機會」、「環保教育宣傳與實踐」、「運營風險控制與管理」、「綠色辦公」、「紙張消耗」、「產品創新與質量控制」議題納入二零二二年財政年度的可持續發展議題庫中。經審視與更新後，本集團二零二二年財政年度的可持續發展議題庫共包含10個環境層面議題和12個社會層面議題。

下表列出本集團二零二二年財政年度的可持續發展議題：

| 環境層面議題 | |
|----------------------|---------------------------|
| 1. 廢氣排放與管理 | 2. 廢水排放與管理 |
| 3. 水源及用水效益 | 4. 資源使用 |
| 5. 環境與天然資源 | 6. 綠色建築 |
| 7. 氣候變化 | 8. 環保教育宣傳與實踐 [#] |
| 9. 紙張消耗 [#] | 10. 綠色辦公 [#] |

| 社會層面議題 | |
|---------------------------|----------------------------|
| 1. 僱傭待遇及福利 | 2. 勞工標準 |
| 3. 健康與安全 | 4. 產品創新與質量控制 [#] |
| 5. 知識產權保護 | 6. 供應鏈管理 |
| 7. 客戶滿意度和隱私 | 8. 反腐敗 |
| 9. 社會發展 | 10. 發展及培訓 |
| 11. 多元化及平等機會 [#] | 12. 運營風險控制與管理 [#] |

[#] 於二零二二年財政年度新增至可持續發展議題庫的議題

第二步 – 評估

在更新可持續發展議題庫後，由ESG工作小組牽頭與本集團管理層及各業務板塊負責人進行討論，審視各議題對本集團的重要性，繼而對可持續發展議題庫各議題的重要性作出調整，共得到8個環境層面議題和10個社會層面議題作為二零二二年財政年度重要性高的議題。

第三步 – 確認

ESG工作小組會把重要性議題評估結果呈交予董事會檢視，由董事會確認二零二二年財政年度重要性高的議題。

第四步 – 檢討

本集團定期與持份者溝通，檢討重要性高的議題及其相關影響，以確保本集團的可持續發展方向與持份者的期望相符。

本報告將在後續章節針對重要性高的8個環境層面議題和10個社會層面議題，描述本集團於二零二二年財政年度所作出的工作及取得的進展，並在運營中對重要性高的議題加以重視，制定相應的策略方針，完善政策及設定長遠目標，以持續回應持份者的期望，並匯報本集團於ESG方面所作出的貢獻。

下表列出本集團二零二二年財政年度重要性高的議題：

| 重要性高的議題 | 層面 | 本報告的相關章節 |
|----------------------------|----|-------------|
| 1. 廢氣排放與管理 | 環境 | 6.1 排放物 |
| 2. 水源及用水效益 | 環境 | 6.1 排放物 |
| 3. 資源使用 | 環境 | 6.2 資源使用 |
| 4. 綠色建築 | 環境 | 6.1 排放物 |
| 5. 氣候變化 | 環境 | 6.4 氣候變化 |
| 6. 環保教育宣傳與實踐 [#] | 環境 | 6.3 環境及天然資源 |
| 7. 紙張消耗 [#] | 環境 | 6.1 排放物 |
| 8. 綠色辦公 [#] | 環境 | 6.3 環境及天然資源 |
| 9. 僱傭待遇及福利 | 社會 | 7.1 僱傭 |
| 10. 反腐敗 | 社會 | 7.8 反貪污 |
| 11. 健康與安全 | 社會 | 7.2 健康與安全 |
| 12. 產品創新與質量控制 [#] | 社會 | 7.7 產品責任 |
| 13. 供應鏈管理 | 社會 | 7.6 供應鏈管理 |
| 14. 客戶滿意度和隱私 | 社會 | 7.7 產品責任 |
| 15. 發展及培訓 | 社會 | 7.3 發展與培訓 |
| 16. 多元化及平等機會 [#] | 社會 | 7.1 僱傭 |
| 17. 運營風險控制與管理 [#] | 社會 | 2.4 穩健運營 |
| 18. 社會發展 | 社會 | 7.9 社會公益 |

[#] 於二零二二年財政年度新增並被定為重要性高的議題

5. 業務轉型及創新

分銷業務

隨著全球範圍內數字經濟的蓬勃發展，中國製造業數字化市場增長迅速。根據《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》強調要「加快數字化發展、建設數字中國」，提出迎接數字時代，激活數據要素潛能，推進網絡強國建設，加快建設數字經濟、數字社會、數字政府，以數字化轉型整體驅動生產方式、生活方式和治理方式變革。根據國務院《「十四五」數字經濟發展規劃》的要求，我國數字經濟核心產業佔GDP比重至二零二五年將達到10%。數字經濟將在國家戰略層面的重視和扶持下迎來發展紅利期。中國有望成為全球主要經濟體中製造業IT支出增長速度最高的國家。

受供給約束等眾多因素共同作用及影響，大量的線上協同、遠程辦公、遠程學習需求被激發，政府和企業數字化轉型加速，對資訊及通訊科技(「ICT」)產品的需求不斷增長，推動ICT分銷行業市場規模不斷擴大。數字化轉型的深入開展直接推動ICT支出，尤其拉動了支撐數字化轉型的新興ICT技術諸如IT基礎設施、雲計算、大數據、人工智能、5G、網絡安全與數據安全等相關的支出。

本集團分銷業務主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、康普(CommScope)、微軟、康寧(Corning)、聯想、華為及戴爾等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站、屏幕投影產品、視頻會議主機、會議控制器、編碼器、UPS電源及筆記本電腦等。本集團分銷業務過往的良性經營及業務儲備已經具備了進一步發展的基礎。未來，本集團將持續優化佈局分銷業務及其產品結構，穩定發展現有分銷業務規模，積極與優質廠商等合作夥伴開展深入合作，尋求新的業績增長點；有效控制市場風險，著力提升分銷業務盈利能力。同時，本公司還將繼續強化內部運營管理，強化成本費用管理，提升內部運營周轉效率，改善內部現金流轉；嚴格合規管理，達致業務健康及有序發展。

本集團將繼續踐行中國行業信息化領軍者的使命，以結合ICT新技術與新趨勢，不斷探索具有前沿性的ICT高端服務商業模式。致力通過資本與資源的共聯互通，引導新型行業生態，形成共生共榮、和諧發展的有機系統。為客戶提供更全更優的產品、方案和服務，在持續推動分銷業務複合增長的同時，賦能產業數字化轉型和數字經濟發展。

房地產業務

本報告期內，在「房住不炒」總基調指導下，監管部門多次出台利好政策，從支持需求端到支持企業端，政策力度不斷加大，同時也為地方政府因城施策釋放空間。各地政策主要涉及優化限購政策、降低首付比例和房貸利率、提高公積金貸款額度、發放購房補貼、降低限售年限、降低交易稅費等方面，多地房貸利率已降至歷史低點。房地產行業出台一系列的寬鬆政策充分體現中央穩定房地產市場的決心。

本集團積極調整未來發展戰略，探索新形勢、新常態下的經營模式。在管理方面，採取了調整組織架構、改革並健全內部機制、實行業務流程再造和提升組織效率等管理舉措夯實內功；在業務方面，對存量項目進行深度客戶分析、極致產品優化、供應商嚴選等業務舉措，進一步提升產品競爭力，向管理要效益，而對增量項目審慎研判市場和客戶，在

現金流穩健的前提下適度控制增量，並結合區域市場競品情況，採取差異化競爭策略，如重功能與體驗、重成本與服務、重低碳與生態等。

本集團亦積極拓展後地產時代的輕資產運營業務，並依賴元宇宙技術平台，開啟虛實結合房地產開發業務與多元化O2O線上、線下生活服務增值業務，以確保本集團核心團隊穩定，精準駕馭行業挑戰，平滑行業週期影響，把握未來的發展機遇。

本集團專注於研發契合客戶需求的產品，從銷售、施工、售後、物業等多維度全流程廣泛收集客戶、專家及內部員工對產品設計的提升建議，持續學習研討同行業優秀設計方案，不斷優化和落實產品設計標準，保障以更好滿足新形勢、新常態下的客戶合理需求，同時也可保障項目合理經營利潤。本集團立足「優渥擇址、人本設計、全齡關愛、綠色智能」四大理念—因城施策、因地制宜，尊重每一個城市的獨特性、珍視每一寸土地的價值；著眼於人的生命週期，專注於「適老化」、「適幼化」等產品細節，滿足不同年齡段的差異化需求；堅持以人的需求來度量產品的優劣，秉承匠人精神，矢志創造卓越精品；以先進技術服務於產品設計，以可靠的專業技術平台創造綠色健康、智能舒適的品質生活，推進精工設計，從源頭上保障產品品質。

資源控股地產服務堅持以人為本，秉持以「理想空間創想家」為定位，以「創新、創造、創享」為價值觀，以「創造科技、品質、幸福生活」為己任，助力科技賦能、匠心至上、開放共融的未來發展，將智慧與前沿科技融入產品與服務，深耕「科技地產」全新領域，成就企業卓越、創造品質生活，開創領先的全生態生活模式。

資源控股緊跟國家政策導向，聚焦國家重點城市群，向環渤海、長三角、粵港澳大灣區、西南經濟帶、華中經濟帶五大區域戰略佈局。業務版圖涵蓋住宅、商業、辦公、城市綜合體等全業態領域，擁有全方位的城市運營能力和區域開拓能力，為公司長遠可持續發展奠定了良好基礎。未來，公司將以資源整合優勢為驅動，通過高品質、多元化的產品和服務，深挖城市文化內涵，深度參與城市空間營造，為中國家庭多元化的理想幸福空間創造無限可能。

6. 環境

本集團重視企業在運營中可能對自然環境所產生的負面影響，因此環境管制已成為本集團發展策略的重要部分。本集團通過實施一系列環保措施，積極將環保理念融入核心業務中，以有效地使用天然資源及減少對環境的影響。我們不斷提升可持續發展表現，並繼續朝著集團的可持續發展及抵禦氣候變化的環境目標邁進。

報告期內，本集團並無發現任何對本集團有重大影響且嚴重違反有關空氣及溫室氣體（「溫室氣體」）、排放物、水及土地的排污以及有害及無害廢棄物產生的相關法律及法規的重大事宜。本集團緊貼國際標準，確保策略及措施符合香港特別行政區政府的相關環境法律及法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、香港《廢物處置條例》及香港《水污染管制條例》。

為了應對氣候變化情況，本集團參考氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議，加強了氣候變化管理及披露。

二零二零年財政年度環境目標

集團的目標是超越合規要求，並且實現集團的長期目標，以報告年為基準，在二零二零年度或之前實現以下目標：

| 用電量 | 用水量 | 非危險物品 | 溫室氣體排放 |
|------|------|-------|--------|
| ↓ 5% | ↓ 5% | ↓ 8% | ↓ 10% |

透過設定該等目標，為集團業務策略提供指引。達到這些目標所採取的步驟，將在下文詳列。

6.1 排放物

綠色建築

全球的能源使用和溫室氣體排放量中，約三分之一來自建築和建造業。考慮到氣候變化所帶來自然災害會對本集團運營造成影響，我們開始採用綠色建築作業方式，並為我們帶來多重機遇。本集團努力提升可持續發展表現及在建築的整個生命週期中，從設計、建造到運營均納入綠色元素。

本集團大力推廣綠色建築，旨在最大限度地節約資源、保護環境和減少污染，為人們提供健康、適用和高效的使用空間，與自然和諧共生。保護建築周邊自然環境及水資源，防止大規模「人工化」，合理利用植物綠化系統的調節作用，增強人與自然的溝通。關注建築的全生命週期，在規劃設計時充分考慮並利用環境因素，確保建造過程中降低能耗和污染，綠色建築在運行中為人們提供健康、舒適、低耗、無害的空間，並將拆除過程對環境的危害降到最低。

廢氣排放

本集團的廢氣排放主要是集團公務車行駛過程中排放的氮氧化物、硫氧化物、可吸入顆粒物、細顆粒物。針對移動排放源廢氣減排，本集團將環保理念融入日常執行中，制定了如下措施並執行：

- 定期對汽車進行保養和維護，保護發動機和底盤等部件的正常工作狀態，有效降低燃料消耗，從而減少碳排放及廢氣排放；
- 用無鉛汽油代替含鉛汽油可以減少汽車尾氣中有毒物質的排放；
- 加強行政管理，淘汰舊車，嚴格執行國家質量技術標準，控制燃油標準；
- 集團更換車輛時，結合國家政策，優先考慮環保的新能源車。

於報告期內，本集團的廢氣排放¹表現概述如下：

| 廢氣種類 | 單位 | 二零二二年 | 二零二一年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
|------------------------|----|-------|-------|-------|--------|
| 硫氧化物(SO _x) | 千克 | 0.60 | 2.21 | 0.22 | 0.19 |
| 氮氧化物(NO _x) | 千克 | 85.63 | 90.63 | 84.08 | 103.33 |
| 顆粒物(PM) | 千克 | 7.51 | 6.67 | 8.06 | 9.90 |

溫室氣體排放

於報告期內，本集團的直接溫室氣體排放(範圍一)主要來源於交通運輸所消耗的汽油及柴油；間接溫室氣體排放(範圍二)主要來源於集團的外購電力；其他間接溫室氣體排放(範圍三)主要來源於棄置到填堆區的廢紙帶來的碳排放。

為減少溫室氣體排放對環境的影響，本集團鼓勵員工增加使用公共交通系統，可以減少人們對私家車的依賴。當人們選擇公共交通出行時，人們所排放的溫室氣體總量降低。本集團提倡採用線上視頻會議，以及鼓勵出差過程中使用機場大巴或地鐵等大型運輸交通工具。通過相關措施，員工對減少溫室氣體排放的意識得以提高。

¹ 統計期內廢氣排放主要來源於汽車排放，排放的主要空氣污染物為氮氧化物(NO_x)、硫氧化物(SO_x)及顆粒物(PM)。

於報告期內，本集團的溫室氣體排放表現概述如下：

| 指標 | 單位 | 二零二二年 | 二零二一年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
|-----------------------------|------------------------------|--------|----------|--------|--------|
| 直接溫室氣體排放 (範圍一) | 公噸二氧化碳當量 | 95.89 | 399.43 | 25.62 | 34.33 |
| 能源間接溫室氣體 排放(範圍二) | 公噸二氧化碳當量 | 227.55 | 902.93 | 191.02 | 300.34 |
| 其餘間接溫室氣體 排放總量(範圍三) | 公噸二氧化碳當量 | 485.38 | - | 16.32 | 2.15 |
| 溫室氣體排放總量 ² | 公噸二氧化碳當量 | 808.82 | 1,302.36 | 232.97 | 336.81 |
| 溫室氣體排放總量 密度 ³ | 公噸二氧化碳當 量/僱員 ² | 1.69 | 1.46 | 0.22 | 0.23 |

污水排放

本集團採用「海綿城市」設計概念以利用建築物外的雨水。屋面雨水稍加處理即可直接用於沖洗廁所、灌溉綠地或用作水景，也可直接進入滲透管溝或通過土壤經初步滲透後再進入管網。通常屋面雨水收集系統包括收集區域、屋面排水溝和落水管系統、初期雨水分流和濾網過濾系統、儲水設施、輸水系統和處理系統。

此外，建築設計亦包括循環用水設施，從而減低對新鮮自來水的需求及運水所需的能源。本集團的業務活動並無大量用水，因此本集團的業務活動並無產生大量污水排放。由於本集團排放的廢水會經市政污水管網送往地方水質淨化廠處理，因此本集團耗水量即為污水排放量。

² 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並參照包括但不限於世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、香港交易所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、中國生態環境部《企業溫室氣體排放核算方法與報告指南發電設施(2022年修訂版)》及港燈電力投資的《2021可持續發展報告》。

³ 報告期內，本集團報告範圍(包括北京總部及香港和中國大陸廣東、杭州、成都、重慶、貴陽、武漢及開封等24個銷售及營運點)的僱員總數為478人，二零二一年為891名，二零二零年為1,041名，二零一九年為1,465名。有關數據亦用於計算其他密度數據。

有害廢棄物

為降低集團運營過程中對環境的影響，本集團制定並實施相應的環境評估及預防制度，識別公司運營中涉及到的作業環境、基礎設施、辦公環境、工程維修材料、清潔用品、綠化原料及可能造成排放物污染的風險。此外，本集團統籌環境管理，監督本集團公司及各部門環境預防、改善措施落實，協助各職能部門開展環境因素識別、評估和改進的工作。

本集團於報告期內產生的廢棄電池及廢棄墨盒已委託有資質的廢棄物處理公司進行處理(填埋、焚燒或經特殊處理)，經處理後本集團暫無有害廢棄物排放。

無害廢棄物

本集團減少無害廢棄物分三步走，即先避免產生廢物，其次減少廢棄物，最後考慮循環利用。對於無害廢棄物，本集團對其中的可回收物分檢回收，提高資源的利用率已達到降低污染的效果。本集團亦在物業小區內設置分類回收箱，鼓勵業主積極參與垃圾分類回收。

本集團業務活動產生的無害廢棄物主要為紙張、生活垃圾及廚餘。經收集及分類後，該類廢棄物最終會統一由合資格的廢棄物處理服務供應商收集及處理，可循環再造的廢棄物(如紙張等)則會被回收及重用。經收集和分類後，對回收的廢紙進行再處理，得到合格的纖維用於生產紙製品的過程。廢紙的回收和利用有利於保護環境，保護森林及節約資源。在處理生活垃圾的過程中，採用先進的工藝和技術，降低垃圾及其衍生物對環境的影響，減少廢物排放，以及資源回收利用。

為構建綠色環保辦公環境，本集團已制定相關的內部標準及制度，包括《辦公室管理規則》以供員工參考並遵守。集團旗下辦公室亦提供適當設施，並鼓勵員工從源頭分類廢棄物來源及循環再利用廢棄物，力求於運營過程中達致「減少、重用、回收及取代」的目標。

於報告期內，本集團的無害廢棄物排放表現概述如下：

| 指標 | 單位 | 二零二二年 | 二零二一年 |
|------------------------|-------|-------|--------|
| 無害廢棄物排放總量 ⁴ | 公噸 | 24.72 | 117.00 |
| 無害廢棄物排放密度 | 公噸／僱員 | 0.05 | 0.13 |

6.2 資源使用

提升資源使用效率及節省能源消耗，同樣是本集團重視的環境保護議題。本集團以積極推動有效使用資源為宗旨，即時監察業務運營對環境帶來的潛在影響。為履行企業的環保責任，本集團不時檢討及評估環保計劃的效率及成效，促使集團在環境保護和業務增長之間取得良好平衡。

能源管理

本集團直接能源消耗主要來自於固定耗電設備及耗油公務車；間接能源消耗主要來自於外購電力。本集團的建築物用電量主要產自空調，因此本集團採用「綠色建築」設計以降低耗電量。除此之外，本集團物業管理運營嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》的法規。

於報告期內，本集團的能源總耗量約為**689.74**千個千瓦時。

⁴ 無害廢棄物主要包括集團使用的紙張，二零二零年和二零一九年未統計。

為了有效控制耗電總量和提升能源的使用效率，本集團實施以下節能措施：

- 積極響應國家的節能號召，加強節能降耗工作；
- 當現行的照明及電力設備的使用壽命結束時，以高能效的產品替代，購買節能電器；
- 採用先進的節電設備及合理的運行控制方式，各部門實行「誰在崗，誰管理」的原則，養成用後關燈的良好習慣；
- 鼓勵僱員多走樓梯及減少使用升降機；
- 使用日光及LED照明；
- 於辦公時間後關閉照明；
- 設定適當的空調溫度；
- 添置智能電錶以加強能源表現管理，監察辦公室區域的用電情況；
- 採用無功補償，提高供配電系統和用電設備的功率；
- 用電話或視頻會議代替長途會議或出差，從而減少商務旅行的碳排放；
- 月度監督能源消耗量並分析，發現能耗異常及時分析；
- 季度能耗執行對目標單位進行提醒與處罰，激勵能耗表現好的單位；
- 對浪費能源的現象，立即報告、制止及糾正。

通過上述措施，員工的節能減排意識得以提高。

於報告期內，本集團的能源用量表現如下：

| 能源種類 | 單位 | 二零二二年 | 二零二一年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
|---------------------|----------|--------|-------|-------|-------|
| 直接能源消耗量 | 千個千瓦時 | 292.96 | 1,487 | 94 | 126 |
| 間接能源消耗量 (電力) | 千個千瓦時 | 396.77 | 1,030 | 216 | 340 |
| 能源消耗總量 ⁵ | 千個千瓦時 | 689.74 | 2,517 | 310 | 466 |
| 密度 | 千個千瓦時／僱員 | 1.44 | 2.83 | 0.30 | 0.32 |

用水管理

本集團的用水主要是辦公室生活用水以及房地產建築的用水。本集團管理的供水包括衛生間用水、洗刷用水和保潔用水等。本集團積極踐行水資源管理計劃，積極提倡節約用水並加強水資源回收利用，細化對水資源的管理及利用。報告期內，本集團的用水全部來自於市政用水，並採用「海綿城市」設計概念以利用建築物外的雨水，屋面雨水，稍加處理即可直接用於沖洗廁所、澆灌綠地及用作水景。

為促進可持續發展，本集團設定了到二零三零年耗水量密度下降5%的目標，並力爭通過如下節水措施達成該目標。

- 加強用水設備管理，定期檢查管線設備，杜絕跑、冒、滴、漏現象，及時維修；
- 選用新型節水設備及產品，辦公場所用量大的水龍頭推崇使用自動啟閉及控制出水口流量的設備；

⁵ 能源消耗主要為使用不可再生燃料(直接能源消耗量)及消耗外購電力(間接能源消耗量)。二零二一年、二零二零年及二零一九年統計期內能源消耗量數據四捨五入保留至個位數。

- 衛生間推崇使用節水龍頭及節水馬桶；
- 辦公區綠化選擇耐旱的植物，澆灌方法選擇微觀或滴灌，澆灌時間夏季選擇下午，冬季選擇上午。綠地澆灌、景觀、沖廁、洗車用水盡量採用中水；
- 開展定期培訓，提倡和鼓勵員工節水，加強節水宣傳，張貼節水標語。

於報告期內，本集團的耗水量表現如下：

| 指標 | 單位 | 二零二二年 | 二零二一年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
|------|--------|---------|----------|----------|----------|
| 耗水總量 | 立方米 | 4731.50 | 9,946.51 | 2,362.00 | 3,549.00 |
| 密度 | 立方米／僱員 | 9.90 | 11.16 | 2.30 | 2.40 |

包裝材料使用

鑑於本集團的業務性質，其不會消耗大量包裝材料，包裝材料使用對本集團並不重要。因此在包裝材料方面暫未制定相應的措施和目標。

於報告期內，本集團的包裝消耗量為0.3公噸，每名僱員消耗用量平均約為0.00063公噸。

6.3 環境及天然資源

本集團積極追求環境保護的最佳實踐，並注重其業務對環境及天然資源的影響以實現可持續發展。除了遵循環境相關法規及國際準則，適切地保護自然環境外，本集團亦採取多項措施以減少對環境的潛在影響，並將節約資源及環保意識灌輸至各僱員的工作及生活中，為所有員工提供環保教育。

員工環保意識

為達成可持續發展，本集團希望員工能夠落實有關環保生活方式，從而提升員工的環保意識。本集團亦致力宣傳綠色出行。《辦公室管理規則》不但適用於各部門之工作指引，更包含多項綠色辦公措施，以培養員工的減排降碳環保意識。

綠色辦公

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法》等法律法規，該等法律法規明確列明有關企業對排放污染物及節能管理的要求。因此，本集團已制定相關的內部標準及制度，包括《辦公室管理規則》以供員工參考並遵守，對辦公場所產生的廢氣、廢水、廢物及溫室氣體排放進行管理，並從用電、用水、用紙、辦公用品和公務車管理等細節處入手，為員工的日常環保提供清晰指引，致力於日常營運過程中推動多項減排及節能項目。

具體綠色辦公措施包括：

- 鼓勵員工在日常營運中實踐節約能源及用水；
- 鼓勵採用自然光，減少使用不必要的照明系統；
- 空調系統設定溫度為24–26攝氏度；
- 重新領用辦公用品時應奉行以舊換新的原則；
- 推崇無紙化辦公，減少紙張消耗，盡量使用黑白及雙面打印；
- 在辦公區內提供廢物回收設施，方便員工參與廢物源頭分類處理，以提高回收物的收集量及減少廢棄物的棄置量。

室內空氣質素管理

由於僱員大部分時間都在辦公室工作，空氣素質成為日益關注的問題。本集團在辦公場所配置室內空氣監測儀，並安裝物聯網監測系統，以實時監測室內空氣素質，通過持續的數據分析及適時調整過濾系統，確保室內空氣全天候保持高標準。對空氣質量異常情況觸動警報，識別和控制污染源。

保持辦公室空氣流通，加強室內通風換氣次數，日常保持全屋通氣或局部排風。在辦公室內放置空氣淨化設備，將污染物、雜質及塵埃顆粒過濾，並定期清潔空調系統，確保辦公室內空氣質量良好。

6.4 氣候變化

本集團意識到氣候變化對世界及企業構成了巨大的威脅，氣候變化在改變和影響全球生態系統與自然環境的同時，也對全球的經濟發展和人類的消費觀念產生了深刻影響，進而影響到企業的發展。

本集團已明確認識到和氣候相關問題的重要性，本集團密切跟蹤氣候變化已經帶來的影響及潛在影響，以及企業治理方案中加入應對氣候變化的戰略，調整集團的業務模式，密切監測氣候變化對我們的業務和運營的潛在影響，並致力於管理氣候風險。

根據TCFD制定的報告框架，氣候相關風險有兩大類型，即實體風險和轉型風險。

實體風險

實體風險對公司生產影響體現在企業價值鏈的各個維度上。在極端天氣事件下，本集團的僱員及業務開展將受到影響，企業生產力下降。為了盡量減少潛在的風險和危害，本集團已經制定了應急計劃，包括在惡劣及極端天氣條件下的靈活工作安排和預防措施。本集團將繼續探索應急應對計劃，進一步降低我們的辦公運營及應對極端天氣事件的脆弱性。

為了盡量減少潛在的風險和危害，將實體風險納入戰略決策議題，在重大公司決策中充分考慮潛在的實體風險，重視並加強對實體風險的監測和預警，及時進行氣候風險信息披露，最大程度降低對公司正常生產經營的影響及潛在的負面連鎖反應。

轉型風險

基於我國的「碳達峰 碳中和」政策，及當前我國的經濟綠色低碳轉型的現狀，本集團也需盡快轉型，致力於成為更加環保、節能的企業。

為適應國家政策及避免企業的聲譽風險，本集團一直在採取全面的環境保護措施，包括減少溫室氣體排放的措施，並制定了目標，在未來逐步減少本集團的能源消耗和溫室氣體排放。

本集團明確識別及管理營運過程中產生的相關氣候變化風險的重要性，並力求在力所能及的範圍內持續減少業務活動的環境影響，維護集團的長期利益。

氣候韌性策略

氣候變化對世界及企業構成了巨大的威脅，集團已意識到增強氣候韌性及制定緩解措施的重要性。本集團的策略已參考了TCFD的披露建議。

管治

董事會監督氣候變化管理並檢討氣候策略。與氣候有關的風險及機遇定期向董事會報告。集團定期審視氣候變化政策，並監督短期及長期環境目標，緊貼多變的環境規則，監督及檢討轉型風險。

策略

本集團響應香港特別行政區政府制定的《香港氣候行動藍圖2050》，積極研究，為長遠的淨零碳排放承諾制定策略。

機遇

本集團明白氣候變化會為業務帶來不同類型的實體及轉型風險，但同時也會帶來機遇。在不斷增加的市場需求下，本集團需要在新發展項目中加入更多具有氣候抵抗力的元素，並提升現有物業的變現，最終降低營運及維修成本。

指標

本集團重視氣候相關目標，如溫室氣體排放、能源及用水相關目標，追蹤及監測溫室氣體排放及綠色建築認證，以掌握企業的氣候緩解表現。

7. 社會

7.1 僱傭

集團堅信人才是企業成功的重要因素，深信員工是企業可持續發展的重要資產。本集團制定及執行多項人力資源管理政策，包括《北大資源(控股)有限公司薪酬管理規則》、《北大資源(控股)有限公司招聘管理規則》、《北大資源(控股)有限公司離職管理規則》、《北大資源(控股)有限公司考勤差假管理規則》、《北大資源(控股)有限公司福利管理規則》及《北大資源(控股)有限公司員工培訓管理規則》。

本集團定期由行政及人力資源部對制度進行審閱修訂，致力於為員工提供合理公平無歧視的工作氣氛，令員工能夠充滿活力地在企業文化良好的環境下工作，實現員工與集團共同成長發展。

於報告期內，本集團並無發現任何對本集團有重大影響且嚴重違反有關僱傭的相關法律及法規的重大事宜。相關法律及法規包括但不限於香港《僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》及《最低工資規定》等。本集團以公正合法、平等自願、誠實守信的原則建立勞動關係，按員工類型與每一位員工簽訂實習協議、勞動合同及聘用合同，並與合同到期員工及時進行合同續簽工作。

薪酬福利

本集團致力於為員工提供合理的薪酬福利水平，堅持「以市場定薪、以崗位定薪、以績效定薪、以能力定薪」的定薪規則，薪資水平以績效和崗位價值貢獻為導向，綜合考慮崗位價值、工作績效和技能水平，保障全體員工個人價值體現最大化。此外，本集團亦按法例規定向員工提供公眾假期及帶薪年假。本集團尊重員工的休息和休假的權利，並設有相關政策以

監督及規範員工的工作時間及其享有的各類休息時間和假期的權利。本集團亦按照相關法律法規支付工資、加班補償、及有薪假期等。

薪金政策—北大資源(控股)有限公司薪酬管理規則

- 薪酬數據及構成可查看人員僅限於負責團隊及部門主管查閱，包括高級職員、人力資源部門及薪金管理人員；
- 具體薪金制度、整體調薪幅度、勞工成本預算及實施方案須向董事會報告以獲得批准；
- 薪酬制度差異化，就不同職位實行年薪及月薪制度或時薪制度；
- 明確薪酬及獎金的構成部分；
- 明確月薪支付的日期時間節點。

福利政策－北大資源(控股)有限公司福利管理規則

- 本集團按照法律規定提供福利，以促進僱員效率、加強激勵及提升本集團的可持續發展；
- 依法提供社會保險，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險、住房公積金、及其他法定福利；
- 設立僱員休息室、育嬰及育兒室，以營造關愛及家庭友善的工作環境；
- 籌辦各項節日慶祝活動、團隊建設活動及部門交流活動，藉此促進僱員間互動。

招聘、晉升及解聘

本集團通過不同招聘渠道，明確招聘需求，開展高效、系統的招聘活動，充實集團人才庫，為集團的發展提供人才保障。集團構建多元化人才引進機制，以實現人才有效供給及人才結構優化。

招聘政策－北大資源(控股)有限公司招聘管理規則

- 本集團分析業務發展計劃、外部及其他相關因素、設立相關職位及於每年年末制定來年的招聘計劃，藉此招攬人才以達成企業目標；
- 人力資源部負責制定招聘計劃、審視各部門的僱傭需要，並實施招聘計劃；
- 招聘活動可透過多種方式進行，包括互聯網、培訓生計劃及校園招聘等；
- 清楚列明對候選人的基本要求，包括效率、成本意識及承諾；
- 人力資源、財務、法律、採購及其他相關職位的候選人將須接受背景調查。

解僱政策－北大資源(控股)有限公司離職管理規則

- 明確規定主動及被動離職的定義，以及其後採取的企業程序；
- 員工離職必須符合法律及法規；
- 離職僱員的主管及人力資源部應與該僱員至少進行一次離職面談；
- 於進行離職面談前，人力資源部員工應安排離職員工填寫離職調查問卷；
- 面談人員應保留離職面談的書面紀錄。

休假政策－北大資源(控股)有限公司考勤差假管理規則

- 本集團採取以人為本的原則管理僱員的考勤差假；
- 實施每週五天，每天八小時工作制度。特殊崗位僱員(例如前台職員及司機)的工作時間因崗位而另有規定；

- 僱員有權享有公眾假期及帶薪年假；
- 到海外商務出行的僱員應填寫「北大資源(控股)有限公司出國公幹批准表」並按照有關程序取得批准。

平等機會

本集團提供平等機會，致力落實多元化和反歧視的理念。集團在招聘人才時避免將性別、年齡、婚姻狀況、身體素質等個人特徵作為甄選的必要因素，以確保員工在招聘及晉升程序、解僱程序、培訓、工作表現考核、薪酬及福利、工作時數、休假及其他假期(包括婚假、恩恤假、產假)等方面享受公平待遇。集團實行男女員工同工同酬，杜絕工作中任何形式的歧視行為。集團鼓勵員工面對不平等對待時向公司內部相關部門進行舉報，舉報信息將由公司獨立開展調查，管理層負責後續跟進並進行處理，使員工的合法權益得到保障。

截至二零二三年三月三十一日，匯報範圍⁶內本集團員工細分資料如下：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 | 二零二一年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
|---------|-----------------------|-------|-------|-------|
| 員工總數 | 478 | 891 | 1,041 | 1,465 |
| 按性別劃分 | | | | |
| 男 | 241 | 457 | 546 | 797 |
| 女 | 237 | 434 | 495 | 668 |
| 按年齡組成劃分 | | | | |
| 35歲以下 | 184 | 401 | 506 | 852 |
| 35-55歲 | 269 | 468 | 518 | 595 |
| 55歲以上 | 25 | 22 | 17 | 18 |
| 按地區劃分 | | | | |
| 香港 | 7 | 3 | - | - |
| 中國內地 | 470 | 888 | - | - |
| 其他 | 1 | 0 | - | - |

⁶ 匯報範圍—根據本公司二零二三年一月十七日發出的公告內容，集團已完成出售方正數碼國際有限公司。完成交易後，從集團剝離的員工人數為24人，故匯報範圍內的員工人數截至二零二三年三月三十一日為454人。由於出售完成日距離年結日時間較短，故集團員工數目仍包含出售該公司前人數，即478人作相關計算及披露。

二零二零年及二零一九年未統計按地區劃分(香港、內地及其他)的員工人數。

報告期內，本集團僱員離職率⁷為47%。下表所示為性別、年齡及地區劃分的細分離職率：

| 統計期 | 報告期間僱員 | | 總和 (A+B) | 僱員離職率 B/(A+B) x100% | |
|---------------|---------------|-------------|-------------|---------------------------|-----|
| | 僱員總數 (A) | 離職人數 (B) | | | |
| 總數 | 截至二零二三年三月三十一日 | 478 | 431 | 909 | 47% |
| | 二零二一年 | 891 | 345 | 1,236 | 28% |
| | 二零二零年 | 1,041 | 628 | 1,669 | 38% |
| | 二零一九年 | 1,465 | 618 | 2,083 | 30% |
| 性別 | | | | | |
| 男 | 截至二零二三年三月三十一日 | 241 | 218 | 459 | 47% |
| | 二零二一年 | 457 | 199 | 656 | 30% |
| | 二零二零年 | 546 | 423 | 969 | 44% |
| | 二零一九年 | 797 | 424 | 1,221 | 35% |
| 女 | 截至二零二三年三月三十一日 | 237 | 213 | 450 | 47% |
| | 二零二一年 | 434 | 146 | 580 | 25% |
| | 二零二零年 | 495 | 205 | 700 | 29% |
| | 二零一九年 | 668 | 194 | 862 | 23% |
| 年齡組成 | | | | | |
| 35歲以下 | 截至二零二三年三月三十一日 | 184 | 192 | 376 | 51% |
| | 二零二一年 | 401 | 147 | 548 | 27% |
| 35-55歲 | 截至二零二三年三月三十一日 | 269 | 226 | 495 | 46% |
| | 二零二一年 | 468 | 193 | 661 | 29% |
| 55歲以上 | 截至二零二三年三月三十一日 | 25 | 13 | 38 | 34% |
| | 二零二一年 | 22 | 5 | 27 | 19% |
| 地區劃分 | | | | | |
| 香港 | 截至二零二三年三月三十一日 | 7 | 0 | 7 | 0% |
| | 二零二一年 | 3 | 1 | 4 | 25% |
| 中國內地 | 截至二零二三年三月三十一日 | 470 | 431 | 901 | 48% |
| | 二零二一年 | 888 | 344 | 1,232 | 28% |
| 其他 | 截至二零二三年三月三十一日 | 1 | 0 | 1 | 0% |
| | 二零二一年 | 0 | 0 | 0 | 0% |

⁷ 僱員離職率的計算方法=於報告期內離職的僱員人數/(匯報範圍的總僱員人數+報告期內離職的僱員數目)*100%。二零二零年及二零一九年未統計按年齡組成劃分(35歲以下、35-55歲及55歲以上)，未按地區劃分(內地、香港及其他)的離職率。

多元化

本集團堅信員工的多元化是保持企業競爭優勢以及激發公司發展活力的重要因素之一，在設定董事會成員以及招聘過程中，不僅考慮人選對集團業務發展的綜合價值，同時將保證集團多元化納入考慮條件，積極倡導員工背景的多元化組成。

本集團主張多元化和包容性的工作環境，讓不同背景的員工能夠在企業共同工作並成長。集團的政策和指引、紀律規則，人權及平等機會政策和規定中，清楚說明集團在承諾無歧視的工作環境下宣揚人權、平等機會和包容的倡導。本集團的僱傭政策表明，禁止對僱員的年齡、性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾、家庭、種族、膚色、國際或宗教進行歧視。

董事會已採納董事會成員多元化政策，通過制定方法以達致董事會成員多元化。致力確保董事會於技能、經驗及多樣化觀點與角度方面具備符合本公司業務規定之平衡發展。董事會所有委任將用人唯才，並在考慮候選人時以客觀準則充分顧及董事會成員多元化的裨益。

於二零二二年財政年度，本集團全體員工(包括高級管理層)中女性成員佔比約**49.58%**。本公司以用人唯才為原則，結合本集團業務模式及與時並進的特定需要，充分顧及員工性別多元化之裨益，不時檢討性別比例以達致員工性別多元化方面之良好平衡。

7.2 健康與安全

本集團高度重視工作間的健康、安全和福祉，集團的職業安全管理系統和政策確保能夠有效管理和降低集團的業務風險。本公司遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》及《中華人民共和國勞動法》等法律及法規，致力為員工提供安全舒適的工作環境。本集團定期在營運點進行健康與安全審查和事故調查，以識別、降低現有的和潛在的安全風險。集團長期推行安全培訓，主要意圖為預防安全事故，積極開展覆蓋全公司的安全教育及培訓，結合安全生產相關主題活動，切實有效地提高員工安全意識，提高風險防範能力。

針對工程施工相關人員，集團為他們提供符合國家標準的個人安全防護用品，並結合員工的作業環境，提供有保障的勞動防護用品。此外，集團通過辦公場所最佳溫度、通風系統、空氣淨化及照明設備，保障員工辦公環境的健康安全水平。同時，本集團保留定期評估記錄，以確保各辦公室及項目妥善遵守內部指引。

除為員工的潛在工傷購買商業保險及提供相關補償外，本集團亦為每名員工定期安排全面身體檢查，並已組成醫療團隊為有需要的病人服務。我們鼓勵員工積極參與集團組織的安全活動以提高他們對工作間健康、安全和福祉的意識和警覺性。

本集團連續四年(含報告期)實現員工零傷亡。報告期間內，本集團未因工傷損失工作日。

7.3 發展及培訓

本集團重視人才，以人才為企業可持續發展的重要組成，因此採用「甄選、聘用、教育、晉升及挽留」之僱傭理念，並致力完善員工培訓體系，對公司員工培訓及師資管理進行規範，激發員工潛能，協助員工提升技能和發展事業。

本集團人力資源部門負責年度更新員工的培訓計劃和策略，根據僱員個人發展及崗位性質，提供一系列定制化的崗位培訓，並提供線上培訓平台及相應課程的考試，以提升員工素質，包括：

- 新員工培訓：為使新員工全面了解公司歷史、理念以及行為規範，盡快進入工作角色，針對員工個人素質制定成長計劃；

- 在崗培訓：為僱員提供工作技能培訓，並提供課程培訓，提升員工的專業技巧及崗位技能；
- 晉升培訓：為促進員工達到更高一級職位的工作要求而進行的培訓，提供管理類、電腦類、素質提升類等課程，以提高員工勝任工作的能力；
- 資深經理培訓：對資深級中層管理人員進行培訓，旨在提升中層管理隊伍的綜合素質，為精英人員選拔做準備。

此外，自二零二零年起，所有員工均需完成反貪污培訓，新員工更必須接受與誠信相關的培訓。我們每年會舉辦一次反貪污研討會，讓員工重溫集團的道德規範。且員工需完成業務合規和道德標準的考試，再次強調反貪污的重要性，強化員工反貪污意識。

根據《北大資源(控股)有限公司員工培訓管理規則》，本集團籌辦內部培訓課程。人力資源部門按照下列五項目標安排相關課程：

- 按照業務發展制定培訓目標；
- 重視培訓效率及可行性；
- 培訓資源應分配至目標僱員；
- 培訓開支從特別資金中獨立撥出；
- 評估培訓成果，以持續改善培訓品質。

於報告期間，本集團實現總受訓率⁸為36%，且總受訓時數為6,247小時，僱員平均受訓時數⁹如下表所示。下表所示按照年齡及僱員類別劃分的受訓資料：

| 員工受訓數據 | 受訓僱員百分比(%) ⁸ | |
|-------------|-------------------------|--------|
| | 截至 | |
| | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二一年 |
| 統計期 | | |
| 僱員性別 | | |
| 男性 | 58% | 49% |
| 女性 | 42% | 36% |
| 僱員類別 | | |
| 董事 | 2.92% | 9.43% |
| 會計財務團隊 | 12.87% | 45.71% |
| 公司秘書 | 0.00% | 57.89% |
| 行政管理 | 47.37% | 47.29% |
| 建造及營運 | 33.33% | 43.40% |
| 物業開發銷售人員 | 3.51% | 45.34% |

| 員工受訓數據 | 僱員平均受訓時數 ⁹ | |
|-------------|-----------------------|-------|
| | 截至 | |
| | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二一年 |
| 統計期 | | |
| 僱員性別 | | |
| 男性 | 17.38 | 13.18 |
| 女性 | 8.69 | 15.40 |

⁸ 僱員受訓率的計算方法=於報告期內受訓的僱員人數/匯報範圍的總僱員人數*100%

按相應類別劃分的僱員受訓率=特定類別僱員受訓人數/於報告期內受訓的僱員人數*100%

⁹ 僱員平均受訓時數=於報告期內總受訓時數/匯報範圍的總僱員人數

按相應類別劃分的僱員平均受訓時數=特定類別僱員總受訓時數/特定類別的僱員人數

7.4 吸納和挽留人才

本集團提供具有吸引力的待遇吸納和挽留優秀人才，以維持集團的競爭力。每位員工所獲得的待遇與其對集團的貢獻成正比，表現傑出的人才更會獲得獎勵。

本集團通過工作表現評核、晉升及表揚傑出表現的員工，並為他們頒發獎項及發放獎金，以提升員工的工作積極性和歸屬感。集團提倡開放的企業文化，重視員工的心聲，通過線上渠道收集員工建議，並在集團運營過程中考慮員工意見。

7.5 勞工準則

防止童工及強制勞工

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》和《禁止使用童工規定》等關於保障員工合法權益及嚴禁聘用年齡未滿18周歲者規定的法律法規。在員工入職前，雙方明確工作崗位、職責、地點及工作時間段，以保障僱員的合法權益。以及對加班事宜達成一致，不強制加班，如業務需要協商加班，則對員工加班行為進行加班費補償。如發現違反有關勞工準則的法律及法規，我們會視情況嚴重程度對事件責任人進行處罰公示，

亦會剖析問題原因，對現有制度或管理辦法存在的問題進行檢視和更新調整。

於報告期內，本集團並無發現任何對本集團有重大影響且嚴重違反有關童工及強制勞工的相關法律及法規的重大事宜。

7.6 供應鏈管理

本集團嚴格挑選潛在供應商，並已就挑選供應商設立清晰的供應商評估管理體系，確保材料的質量。採購部會從環境風險、社會風險、產品質量、資格、生產廠房的產能、過去三年的營運指標、現有客戶群、生產工具及設備以及相關工程等多個方面對候選供應商作出全面評估。經選定供應商須提交公司管理資料清單。此標準程序能確保經選定供應商必定可符合本集團的質量標準。採購部將會視察生產廠房，以更深入了解經選定供應商的背景。在通過兩輪評核及訪談後，合資格供應商方能成功進入本集團的供應鏈。此外，為減低環境及社會風險，供應商須遵守相關法律及法規，包括有關環境的規例或規定以及勞工規則。其後，本集團選擇定期進行質量評核、溝通反饋及其他行動，以檢視供應商名單及審查項目質量，從而確保供應商維持於最佳水平。

本集團在供應商評選定級方面，對供應商的物料屬性，環保技術，廠房條件，產品性質、社會形象及可持續發展理念多方面評估供應商的合規性，且對供應商的運營生產數據進行審視，結合集團的可持續發展理念，對供應商進行擇優選擇。優先挑選有明確的可持續發展價值觀、獲可持續發展證書獲獎項、採用可持續發展管理系統獲質量管理體系認證，顧及環境、社會因素的供應商，確保相關採購符合特定的標準。且集團日常重視對供應商的質量管理，重視產品製造過程中對氣候及環境影響的評估，增強供應商的環保行為認知，強調對危險源識別、新能源使用等規定和排污限制，尤其加強對原材料的檢查。

於二零二二年財政年度，本集團供應商名單上共有644家，分別為香港22家和內地622家。

綠色採購

為減少物料運輸過程中產生的溫室氣體排放及能源消耗，本集團政策傾斜於採用本地採購。且採用本地採購，可促進當地經濟發展與人員就業。

供應商認證過程中，重點考慮其是否有綠色材料認證、工廠是否有節能設備、是否有減排設備等。以及本集團優先考慮與我們有相同環保理念的供應商及承辦商，鼓勵合作供應商踐行社會環境責任，我們會優先考慮具可持續發展理念的供應商，如獲頒發環境管理體系認證(ISO14001)、質量管理體系認證(ISO9001)及職業安全健康管理體系認證(OSHMS)、具有國家等級資質和行業資質的供應商將予以優先考慮，確保合作供應商提供的材料、產品和服務滿足國家環保、職業健康安全和可持續發展的要求。

除環境因素外，本集團亦會考慮供貨商是否在健康、安全、強迫勞工及童工等方面符合相關法律法規。通過這些篩選措施與流程，降低本集團可能面臨的環境與社會影響。

7.7 產品責任

本集團堅持以客戶需求為導向，以客戶滿意為目標，致力打造具有居住價值、人文價值的居住環境。本集團始終將產品設計質量管控視為設計管理的核心，嚴格遵守《中華人民共和國民法典》、《物業管理條例》和《中華人民共和國消費者權益保護法》有關物業管理活動中應享有的權利、管理規約及業主會議的制定及修改、以及業主委員會成員選舉等對我們的物業管理行業帶有重大影響的法律法規。目的是為業主提供更加便捷和貼心的服務，從而提升住戶及業主的幸福感和滿意度。

本集團高度重視業主的滿意度和對我們服務的意見回饋。通過客戶滿意度調查和直接聯繫的方式，調查客戶的投訴意見及建議。且集團並制定了面對投訴事件的處理流程，並作出科學、系統性的分析和統計，達到服務質量的預警作用，以助減少和預防投訴，提升客戶滿意度。

於報告期內，本集團未有收到關於產品及服務的嚴重投訴及因安全或健康原因需回收的產品。

保障知識產權及消費者數據

本集團深知知識產權的重要性，並嚴格遵守《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國專利法》等法律法規，加強集團對專利、著作權、商標等知識產權的管理。集團充分尊重他人知識產權，鼓勵和支持公平競爭，制止不正當競爭行為，盡力維護自身和他人的合法權益不受侵害。

本集團重視客戶信息安全和隱私保護，從信息安全、數據安全等多方面管理集團的運營流程，全方位保障客戶的隱私安全，及保障客戶的知情權。本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《信息安全技術—個人信息安全規範》等相關法律法規。

廣告及標籤

本集團深知廣告及媒體的重要性，並嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》及國家有關規定，廣告中不得含有風水等封建迷信信息。廣告宣傳項目需位置明確，並提供示意圖，準確、清晰且比例得當。對房源信息宣傳應真實，不得做誤導性宣傳。本集團就此已進行政策規定及管理，以確保廣告數據不存在虛假宣傳，及誤導性或不完整數據，以保障客戶權益不受侵害。

產品創新與質量控制

基於本集團信息產品分銷的業務性質，本集團更為關注信息產品的市場需求及創新。從集團的信息科技貿易本身的角度出發，我們亦關心產品維度的需求與創新。本集團與眾多世界頂尖的優秀知名供貨商合作，獲取最新的優質產品，且本集團的需求量穩定且持久，與供貨商的合作關係日漸穩固。本集團與知名供貨商除分銷業務外，更加註重與供貨商探討信息科技產品的新理念與發展，從而把握市場動向，致力於成為首批為客戶提供創新產品的公司。打

開客戶視野，為其提供更為新進、高效的創新產品，增加客戶對本集團的信任與依賴，從而保持長期穩定的合作關係，提升本集團的行業地位。

本集團亦對信息產品質量高度重視，一旦發現安全及質量問題(客戶反饋及內部檢查)，本集團將第一時間通知供貨商，通過退貨或更新產品來解決問題，並對後續批次產品進行全面篩查直至無異常才可繼續向客戶供貨。並對質量問題制定應急管理計劃，保證出現質量問題時，客戶端產品使用影響範圍或延期時長在可控範圍內。

7.8 反貪污

本集團對任何貪污或欺詐行為持零容忍態度，並嚴格遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》及《中華人民共和國反貪污法》等法律及法規。本集團之法務部設有專門的風險控制崗位負責監督事宜，並設立廉潔規章及規條，涵蓋業務部門之運作以至項目建設管理，包括針對投標、報銷及其他內容的詳細規定。本集團亦定

期通過新員工培訓、中管理層培訓以及專題演講，培訓員工有關反商業賄賂以及廉潔之觀念。本集團致力維持廉潔形象，於報告期內，本集團或其僱員並無提出並已審結的貪污訴訟案件。本集團亦無發現任何對本集團有重大影響且嚴重違反防止賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及貪污腐敗相關的法律法規的重大事宜。

舉報制度

針對任何可疑貪污情況進行調查時，應遵守《北大資源(控股)有限公司舉報管理規則》及《北大資源(控股)有限公司獎勵處罰管理規則》等相關規則。倘任何員工發現或懷疑有任何違反行為守則的情況，可以透過專用信箱、電話、電子信箱或在特定地點於接待時間內作出舉報。所有舉報內容將記錄在談話筆錄中。接獲舉報後，本集團將嚴謹地展開調查，且不會披露舉報人的身份及舉報的內容。本集團將成立一個調查團隊，負責以公平、公正、獨立及高效的方式蒐集相關證據及資料。

反貪污培訓

本集團對各類成員開展反貪污培訓及道德教育，涵蓋財務、信息保密、合規性經營、廉潔從業等宣貫主題，明確集團紅線定位，強化廉潔道德意識，營造陽光工作環境。本集團線上平台提供反貪污培訓課程，並參加由廉政公署出版的《上市公司防貪系統實務指南》材料學習，我們每年會舉辦一次反貪污研討會，讓員工加深對集團的道德規範的印象。

7.9 社會公益

本集團多年秉持「向善而行」致力於弘揚公益精神，宣導公益行為，回饋社會。多年來積極參與教育、醫療、環保等不同的社會公益事業，積極履行社會責任。開展社區文化和社團組織工作，提升業主文明行為意識，營造鄰裡關愛氛圍，堅持以點滴小善鑄就惠及更廣泛人的社會大愛！

8. 法例法規列表

對本集團於中國大陸及香港的業務運營有重大影響的法律法規如下：

| ESG範圍 | 中國 | 香港 |
|---------|---|---|
| 環境 | <ul style="list-style-type: none"> 《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境影響評價法》 《中華人民共和國環境保護稅法》 《中華人民共和國環境保護稅法實施條例》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 《中華人民共和國節約能源法》 | <ul style="list-style-type: none"> 香港法例第311章《空氣污染管制條例》 香港法例第354章《廢物處置條例》 |
| 僱傭及勞工條例 | <ul style="list-style-type: none"> 《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國社會保險法》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《禁止使用童工規定》 《最低工資規定》 | <ul style="list-style-type: none"> 香港法例第57章《僱傭條例》 香港法例第480章《性別歧視條例》 香港法例第487章《殘疾歧視條例》 香港法例第602章《種族歧視條例》 |

| ESG範圍 | 中國 | 香港 |
|---------|---|--|
| 工作健康與安全 | <p>《中華人民共和國職業病防治法》</p> <p>《中華人民共和國安全生產法》</p> <p>《中華人民共和國消防法》</p> <p>《危險化學品安全管理條例》</p> <p>《特種設備安全監察條例》</p> | <p>香港法例第282章《僱員補償條例》</p> <p>香港法例第509章《職業安全及健康條例》</p> |
| 產品責任 | <p>《中華人民共和國著作權法》</p> <p>《中華人民共和國專利法》</p> <p>《中華人民共和國商標法》</p> <p>《中華人民共和國產品質量法》</p> <p>《中華人民共和國民法典》</p> <p>《中華人民共和國消費者權益保護法》</p> <p>《中華人民共和國廣告法》</p> | <p>香港法例第362章《商品說明條例》</p> <p>香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》</p> <p>香港法例第559章《商標條例》</p> <p>香港法例第571章《證券及期貨條例》</p> |
| 反貪污 | <p>《中華人民共和國反洗錢法》</p> <p>《國家工商行政管理局關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》</p> | <p>香港法例第201章《防止賄賂條例》</p> <p>香港法例第204章《廉政公署條例》</p> <p>香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》</p> <p>香港法例第622章《公司條例》</p> |

9. ESG報告指引內容索引

| 一般披露及KPIs | 描述 | 本報告有關章節 |
|------------------|--|---------|
| 層面A1：排放物 | | |
| 一般披露 | 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 6.1 |
| KPI A1.1 | 排放物種類及相關排放數據。 | 6.1 |
| KPI A1.2 | 直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以公噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | 6.1 |
| KPI A1.3 | 所產生有害廢棄物總量(以公噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | 6.1 |
| KPI A1.4 | 所產生無害廢棄物總量(以公噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | 6.1 |
| KPI A1.5 | 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | 6.1 |
| KPI A1.6 | 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | 6.1 |
| 層面A2：資源使用 | | |
| 一般披露 | 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 | 6.2 |
| KPI A2.1 | 按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | 6.2 |
| KPI A2.2 | 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 | 6.2 |
| KPI A2.3 | 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | 6.2 |
| KPI A2.4 | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。 | 6.2 |
| KPI A2.5 | 製成品所用包裝材料的總量(以公噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。 | 6.2 |

| 一般披露及KPIs | 描述 | 本報告有關章節 |
|---------------------|--|---------|
| 層面A3：環境及天然資源 | | |
| 一般披露 | 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 | 6.3 |
| KPI A3.1 | 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。 | 6.3 |
| 層面A4：氣候變化 | | |
| 一般披露 | 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。 | 6.4 |
| KPI A4.1 | 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。 | 6.4 |
| 層面B1：僱傭 | | |
| 一般披露 | 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 7.1 |
| KPI B1.1 | 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。 | 7.1 |
| KPI B1.2 | 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。 | 7.1 |
| 層面B2：健康與安全 | | |
| 一般披露 | 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 7.2 |
| KPI B2.1 | 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。 | 7.2 |
| KPI B2.2 | 因工傷損失工作日數。 | 7.2 |
| KPI B2.3 | 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。 | 7.2 |

| 一般披露及KPIs | 描述 | 本報告有關章節 |
|-------------------|--|---------|
| 層面B3：發展及培訓 | | |
| 一般披露 | 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 | 7.3 |
| KPI B3.1 | 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。 | 7.3 |
| KPI B3.2 | 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。 | 7.3 |
| 層面B4：勞工準則 | | |
| 一般披露 | 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 7.5 |
| KPI B4.1 | 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。 | 7.5 |
| KPI B4.2 | 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。 | 7.5 |
| 層面B5：供應鏈管理 | | |
| 一般披露 | 管理供應鏈的環境及社會風險政策。 | 7.6 |
| KPI B5.1 | 按地區劃分的供應商數目。 | 7.6 |
| KPI B5.2 | 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。 | 7.6 |
| KPI B5.3 | 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。 | 7.6 |
| KPI B5.4 | 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。 | 7.6 |

| 一般披露及KPIs | 描述 | 本報告有關章節 |
|------------------|--|---------|
| 層面B6：產品責任 | | |
| 一般披露 | 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 7.7 |
| KPI B6.1 | 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。 | 7.7 |
| KPI B6.2 | 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。 | 7.7 |
| KPI B6.3 | 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。 | 7.7 |
| KPI B6.4 | 描述質量檢定過程及產品回收程序。 | 7.7 |
| KPI B6.5 | 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。 | 7.7 |
| 層面B7：反貪污 | | |
| 一般披露 | 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 7.9 |
| KPI B7.1 | 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。 | 7.8 |
| KPI B7.2 | 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。 | 7.8 |
| KPI B7.3 | 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。 | 7.8 |



| 一般披露及KPIs | 描述 | 本報告有關章節 |
|------------------|---------------------------------------|---------|
| 層面B8：社區投資 | | |
| 一般披露 | 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。 | 7.9 |
| KPI B8.1 | 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。 | 7.9 |
| KPI B8.2 | 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。 | 7.9 |

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

黃啓豪先生(「黃先生」)，43歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司執行董事兼主席。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。

黃先生於金融及商業管理方面擁有逾十七年經驗。由二零零五年十一月至二零零六年十二月，黃先生於Carter Holt Harvey New Zealand擔任財務分析師，並由二零零七年二月至二零零九年二月擔任安永會計師事務所審計及保證部門之高級審計師。由二零零九年三月至二零一三年六月，彼為EHM International Ltd (London)之高級經理。二零一三年七月至二零一四年三月，彼為啓晨投資(亞太)有限公司之董事。黃先生自二零一四年三月起擁有諮詢及資產管理行業的經驗，目前為臻一資產管理有限公司諮詢及資產管理之董事及負責人員。黃先生亦自二零一八年三月起擔任國測地理信息科技產業園有限公司副總裁兼主席助理。

黃先生於二零零二年十二月獲得紐西蘭威靈頓維多利亞大學會計及商法及信息系統的商業及行政學士學位。彼亦分別於二零零八年二月及二零一一年一月獲得紐西蘭特許會計師協會的特許會計師專業資格及香港會計師公會的執業會計師資格。

於本年報日期，按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，黃先生直接持有6,416,155股(好倉)本公司股份(佔本公司已發行股本約0.07%)，並因其於廣仁投資有限公司之權益被視為持有1,918,000,000股(好倉)本公司股份之權益(佔本公司已發行股本約21.01%)。

王貴武先生，62歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司執行董事。

彼於商業管理方面擁有逾二十年經驗。由一九八二年五月至一九九二年七月，王貴武先生擔任丹東市外經貿委外資處處長。由一九九二年七月至一九九七年七月，王貴武先生擔任寬甸滿族自治縣之副縣長。一九九七年七月至二零零零年五月，王貴武先生擔任丹東市機械冶金工業局副局長。二零零零年五月至二零一三年五月，王貴武先生擔任遼寧匯寶國際投資集團有限公司總裁兼董事長。於二零一一年至二零一三年，王貴武先生亦為盛京銀行股份有限公司(股份代號：2066，一間於聯交所主板上市之銀行)之非執行董事。自二零一六年三月起，王貴武先生擔任遼寧安泰有色礦業有限公司董事、國測地理信息科技產業園有限公司主席及安泰國際投資集團(香港)有限公司主席。

王貴武先生於一九八二年九月獲得東北工學院(現名為東北大學)機械工程專業文憑。

於本年報日期，按證券及期貨條例，王貴武先生因其於廣仁投資有限公司之權益被視為持有1,918,000,000股(好倉)本公司股份之權益(佔本公司已發行股本約21.01%)。

黃柱光先生(「黃先生」)，60歲，自二零二一年十二月一日以來擔任本公司執行董事。

黃先生於文化產業方面擁有逾三十年經驗。黃先生為廣東順聯動漫科技有限公司之主席，該公司由黃先生於一九九八年創立，從事生產智能電子玩具。黃先生亦於二零一六年及二零一九年分別創立順聯動漫科技(香港)有限公司及順聯動漫科技越南有限公司。於二零一六年，黃先生創立廣東貫成實業投資有限公司，該公司主要從事產業投資、股權投資及風險資本投資。

黃先生自中國傳媒大學取得工商管理學士學位。

於本年報日期，按證券及期貨條例，黃先生因其於廣東貫成實業投資有限公司之權益被視為持有**1,276,814,973**股(好倉)本公司股份之權益(佔本公司已發行股本約**13.99%**)。廣東貫成實業投資有限公司擁有廣東順聯動漫科技有限公司的全部股權，而廣東順聯動漫科技有限公司擁有順聯動漫科技(香港)有限公司全部股權。

郭朗華先生(「郭先生」)，57歲，自二零二二年九月十五日以來擔任本公司執行董事。

郭先生自二零二一年五月起為新奧特投資集團有限公司之副董事長，彼主要負責戰略規劃。於二零零八年一月至二零一八年六月，郭先生擔任中國數字視頻控股有限公司(「中國數字視頻」)之副主席、執行董事及合規主任，該公司之股份於聯交所GEM上市(股份代號：**8280**)。郭先生主要負責中國數字視頻及其附屬公司之整體管理及營運。於二零零八年至二零一八年，郭先生為中國數字視頻之主要經營附屬公司新奧特(北京)視頻技術有限公司之副主席。於二零一五年一月至二零二一年六月，郭先生擔任信心控股有限公司之總裁，彼主要負責公司管理及營運之評估、改進及監督。

郭先生於一九八八年在武漢大學取得經濟學學士學位，並於二零零三年自中歐國際工商學院取得工商管理碩士學位。

於本年報日期，郭先生擁有耀冠集團有限公司已發行股本之**5%**權益，該公司為星國有限公司之唯一股東，而星國有限公司則持有**506,942,000**股本公司股份。

獨立非執行董事

錢志浩先生(「錢先生」)，40歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司獨立非執行董事。

錢先生在審計、財務管理、企業管治及資本市場營運方面擁有逾十五年經驗。錢先生於羅兵咸永道會計師事務所及畢馬威會計師事務所擔任審計專員達七年。錢先生擁有豐富經驗，擔任多間香港上市公司之高級管理人員。錢先生目前為冠均國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1629)之獨立非執行董事。

錢先生已取得香港大學工商管理碩士學位。彼於二零零九年獲認可為執業會計師。彼亦於二零零九年及二零一零年分別獲得金融風險管理師及特許金融分析師資格。

鍾衛民先生(「鍾先生」)，64歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司獨立非執行董事。

鍾先生於財務及業務諮詢方面擁有逾二十四年經驗。鍾先生自一九七六年起於廣東省銀行開展事業，並於一九九六年離任，離開該銀行前的最後職務為大埔分行經理。其後，鍾先生於一九九六年成立衛民顧問公司，該公司為一間為香港企業提供財務及業務顧問服務之公司。彼於二零零四年成立另一間顧問公司卓聯融資(亞洲)有限公司，提供類似的顧問服務。由於業務性質重疊，衛民顧問公司於二零零六年九月結業。於二零零九年，鍾先生決定退出顧問服務市場，並因此申請撤銷卓聯融資(亞洲)有限公司之註冊。

鍾先生自二零零七年三月至二零零九年五月、二零一一年六月至二零一三年七月、二零一三年二月至二零一五年七月、二零一七年九月至二零一八年五月、二零一八年四月至二零二零年二月及二零一八年十一月至二零一九年二月，曾分別擔任聯合基因科技集團有限公司(現稱為領航醫藥及生物科技有限公司)(股份代號：399)、福記食品服務控股有限公司(現稱為鮮馳達控股集團有限公司)(股份代號：1175)、中國金石礦業控股有限公司(股份代號：1380)、富貴鳥股份有限公司(股份代號：1819，其股份於二零一九年八月二十六日除牌)、星辰通信國際控股有限公司(股份代號：1155，其股份於二零二零年十二月一日除牌)及中國泰豐床品控股有限公司(股份代號：873，其股份於二零一九年二月二十一日除牌)之獨立非執行董事，並於二零二零年十二月至二零二一年十月擔任裕承科金有限公司(前稱民眾金融科技控股有限公司，股份代號：279)之非執行董事，而上述所有公司均為於聯交所主板上市之公司。彼自二零零九年一月至二零一三年八月及二零一三年八月至二零一四年九月分別擔任佑威國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，現稱為福晟國際控股集團有限公司，股份代號：627)之獨立非執行董事及非執行董事。

自二零一七年六月起，鍾先生擔任中國輝山乳業控股有限公司(股份代號：6863，其股份於二零一九年十二月二十三日除牌)之獨立非執行董事。鍾先生目前擔任海福德集團控股有限公司(股份代號：442)之獨立非執行董事及絲路物流控股有限公司(股份代號：988)之執行董事。上述所有公司均為於聯交所主板上市之公司。

鍾先生持有香港管理專業協會之企業管理文憑及中銀集團銀行課程文憑。

華一春先生(「華先生」)，40歲，自二零二一年十二月一日以來擔任本公司獨立非執行董事。

華先生為比特大陸科技控股公司之首席財務官。於二零二一年三月加入比特大陸科技控股公司之前，彼為謝爾曼·斯特靈律師事務所香港辦公室資本市場部之合夥人。華先生擁有約十五年的法律實務經驗。

華先生擁有北京大學的法學學士學位及諾丁漢大學的法學學士學位。華先生於香港、紐約、英格蘭及威爾斯擁有律師資格。

高級管理人員

石磊先生(「石先生」)，49歲，於二零二一年十月八日獲委任為本公司總裁，並於二零二三年七月四日被調任為本公司聯席總裁。石先生於一九九七年獲得清華大學電機工程系及工業工程系雙學士學位，於二零零零年獲得清華大學電機工程碩士學位。石先生於一九九六年當選清華大學學生會主席，於一九九七年擔任清華大學畢業生聯誼會主席。在加入本公司前，他曾於多間公司任職，包括科爾尼管理顧問公司、渤海產業投資基金、湖南財信金融控股集團及國測地理信息科技產業園有限公司，並擔任南華生物醫藥股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：000504)之董事。石先生於商業管理及金融行業擁有逾二十一年經驗。

夏丁先生，55歲，自二零二三年七月四日以來擔任本公司聯席總裁、自二零二一年十月八日以來擔任本公司常務副總裁及自二零一三年四月以來擔任本公司於重慶的多家附屬公司總裁，負責本集團於重慶地區業務的整體運營工作。彼擁有重慶建築工程大學(現已併入重慶大學)工業與民用建築專業學士學位。在加入本公司前，彼曾在重慶郡都物業發展有限公司、和泓置地集團有限公司等多間物業開發公司任職，擁有三十二年工程管理、房地產開發及運營的知識及經驗。

於本年報日期，夏丁先生於38,000,000股(好倉)本公司股份中擁有權益(佔本公司已發行股本約0.42%)。

姜曉平先生(「姜先生」)，59歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司副總裁及自二零一零年以來擔任本公司於武漢的多家附屬公司總裁，負責本集團於武漢地區業務的整體運營工作。姜先生於一九八六年獲得西南政法大學法律學學士學位並擁有中國執業律師資格。由一九九六年至二零一零年，姜先生曾任職多間律師事務所以及金融行業公司，歷任法務部經理、總辦會助理總裁及總辦會副總裁職位，負責多家公司的股權投資、公司重組及併購。姜先生於金融及房地產開發領域有逾二十五年工作經驗。

於本年報日期，姜先生於34,000,000股(好倉)本公司股份中擁有權益(佔本公司已發行股本約0.37%)。



董事會報告

董事謹此呈報其報告及本公司與本集團於報告期之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情，載於綜合財務報表附註1。

業績及股息

本集團於報告期之虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況載於本年報第102至240頁之綜合財務報表。

董事不建議就報告期派付任何股息。

業務回顧

有關本集團於報告期內之業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素載於本年報第6至21頁之「管理層討論及分析」一節。

本集團之財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註48。

本集團採用主要財務表現指標對其於報告期內之表現分析載於本年報第6至21頁之「管理層討論及分析」及第240頁之「財務摘要」各節。

有關本集團之環境政策、與其僱員、客戶、供應商及其他主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論載於本年報第35至79頁之「環境、社會及管治報告」一節。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表之本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產、負債及非控制性權益概要載於本年報第239頁。此概要並非經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團於報告期內之物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及16。本集團投資物業之進一步詳情載於本年報第238頁。

股本及購股權

於報告期內，本公司之股本及購股權變動詳情分別載於綜合財務報表附註35及36。

優先購買權

本公司之細則或百慕達法例均無關於優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

股東週年大會

應屆股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)將於二零二三年八月二十八日舉行。二零二三年股東週年大會通告將按上市規則規定之方式適時刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二三年八月二十三日(星期三)至二零二三年八月二十八日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份過戶手續。為符合資格出席二零二三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須於二零二三年八月二十二日(星期二)下午四時三十分之前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於報告期內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

管理合約

於報告期內，概無訂立或存續與管理或經營本公司全部或任何絕大部份業務有關之合約。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘可供分派或派付股息予股東，惟緊隨該分派或派付後，本公司能夠於其債務到期時償還有關債務。於二零二三年三月三十一日，本公司之可供分派儲備包括繳入盈餘約人民幣1,306,591,000元。本公司之股份溢價賬於二零二三年三月三十一日之結餘約為人民幣11,754,000元，可以繳足紅股方式作出分派。

主要客戶及供應商

於報告期內向本集團五大客戶銷售之總額佔於報告期內銷售總額15%。向本集團五大供應商採購之數額佔於報告期內採購總額之15%及其中包含最大供應商採購之數額佔5.77%。

本公司董事或彼等之任何聯繫人或任何本公司股東(就董事所深知擁有本公司股本5%以上)概無於本集團五大供應商擁有任何實益權益。

董事

本公司於報告期內及直至本董事會報告日期之董事為：

執行董事

黃啓豪先生(主席)

王貴武先生

黃柱光先生

鄭福雙先生(於二零二二年七月七日辭任執行董事)

郭朗華先生(於二零二二年九月十五日獲委任)

獨立非執行董事

朱健宏先生(於二零二二年十月一日辭任)

錢志浩先生

鍾衛民先生

華一春先生

王秉中先生(於二零二二年十月三十一日辭任)

獨立非執行董事

本公司已接獲其於二零二三年三月三十一日各獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書，並於二零二三年三月三十一日認為彼等仍為獨立人士。

董事及高級管理人員簡歷

本公司現任董事及本集團高級管理人員之簡歷詳情載於本年報第80至84頁。

董事之服務合約

擬在應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂立一年內本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

董事薪酬

本公司董事之薪酬乃參考市場水平、承擔、貢獻及彼等於本集團內之職務及責任而釐定。

獲准許彌償條文

以董事為受益人之獲准許彌償條文現已生效，且於報告期內一直有效。本公司已就其董事及高級職員可能會面對之法律訴訟投購及維持適當保險。

董事之交易、安排或合約權益

報告期內概無董事或與董事有關連之實體在對本集團業務屬重大而本公司或本公司任何附屬公司為訂約方之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二三年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股本、相關股份及債券中擁有，根據本公司遵照證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

| 董事姓名 | 附註 | 所持普通股數目、身份及權益性質 | | | 佔本公司 已發行股本 之百分比 |
|-------|----|-----------------|---------------|---------------|-----------------------|
| | | 直接 實益擁有 | 透過 受控制公司 | 總數 | |
| 黃啓豪先生 | 1 | 6,416,155 | 1,918,000,000 | 1,924,416,155 | 21.08 |
| 王貴武先生 | 2 | - | 1,918,000,000 | 1,918,000,000 | 21.01 |
| 黃柱光先生 | 3 | - | 1,276,814,973 | 1,276,814,973 | 13.99 |
| 夏丁先生 | 4 | 38,000,000 | - | 38,000,000 | 0.42 |
| 姜曉平先生 | 5 | 34,000,000 | - | 34,000,000 | 0.37 |

附註：

- 黃啓豪先生於1,924,416,155股股份中擁有權益，當中包括彼直接擁有之6,416,155股股份及透過其於廣仁投資有限公司之權益擁有之1,918,000,000股股份。
- 王貴武先生透過其於廣仁投資有限公司之權益擁有1,918,000,000股股份之權益。
- 黃柱光先生透過其於順聯動漫科技(香港)有限公司之權益擁有1,276,814,973股股份之權益。
- 夏丁先生直接擁有38,000,000股股份。
- 姜曉平先生直接擁有34,000,000股股份。

除上文所披露者外，於二零二三年三月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中登記擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄或根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

於報告期內，概無本公司董事於被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益(不包括本公司董事獲委任為有關公司之董事以代表本公司及/或本集團任何成員公司權益之業務)。

主要股東及其他人士之股份權益

於二零二三年三月三十一日，據本公司董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所登記，持有本公司已發行股本5%或以上之權益記錄如下：

| 名稱/姓名 | 附註 | 身份及權益性質 | 好倉 | | 淡倉 | |
|--------------------------|----|---------|---------------|---------------|---------|---------------|
| | | | 所持普通股數目 | 佔本公司已發行股本之百分比 | 所持普通股數目 | 佔本公司已發行股本之百分比 |
| 廣仁投資有限公司(「廣仁」) | 1 | 直接實益擁有 | 1,918,000,000 | 21.01 | - | - |
| 黃啓豪先生 | 2 | 透過受控制公司 | 1,918,000,000 | 21.01 | - | - |
| | | 直接實益擁有 | 6,416,155 | 0.07 | - | - |
| 王貴武先生 | 3 | 透過受控制公司 | 1,918,000,000 | 21.01 | - | - |
| 順聯動漫科技(香港)有限公司 (「順聯」) | 4 | 直接實益擁有 | 1,276,814,973 | 13.99 | - | - |

| 名稱/姓名 | 附註 | 身份及權益性質 | 好倉 | | 淡倉 | |
|--|----|---------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| | | | 所持普通股數目 | 佔本公司已發行股本之百分比 | 所持普通股數目 | 佔本公司已發行股本之百分比 |
| 廣東順聯動漫科技有限公司 (「廣東順聯」) | 5 | 透過受控制公司 | 1,276,814,973 | 13.99 | - | - |
| 廣東貫成實業投資有限公司 (「廣東貫成」) | 6 | 透過受控制公司 | 1,276,814,973 | 13.99 | - | - |
| 黃柱光先生 | 7 | 透過受控制公司 | 1,276,814,973 | 13.99 | - | - |
| 耀冠集團有限公司 | 8 | 透過受控制公司 | 534,984,000 | 5.86 | 100,000,000 | 1.10 |
| 星國有限公司 | 9 | 直接實益擁有 | 534,984,000 | 5.86 | 100,000,000 | 1.10 |
| 馬敬雅先生 | 10 | 透過受控制公司 | 534,984,000 | 5.86 | 100,000,000 | 1.10 |
| 融通融海10號(QDII) 特定多個客戶資產管理計劃 | 11 | 直接實益擁有 | 485,008,000 | 5.31 | - | - |
| 胡俊彥先生 | 12 | 透過受控制公司 | 1,161,231,129 | 12.72 | - | - |
| Wealth Elite Group Investment Limited | 13 | 直接實益擁有 | 1,161,231,129 | 12.72 | - | - |

附註：

1. 廣仁於1,918,000,000股本公司股份中擁有權益。
2. 按證券及期貨條例，黃啓豪先生直接持有6,416,155股本公司股份及因其於廣仁之權益被視為持有1,918,000,000股本公司股份之權益。
3. 按證券及期貨條例，王貴武先生因其於廣仁之權益被視為持有1,918,000,000股本公司股份之權益。
4. 順聯於1,276,814,973股本公司股份中擁有權益。
5. 按證券及期貨條例，廣東順聯因其於順聯之權益被視為持有1,276,814,973股本公司股份之權益。
6. 按證券及期貨條例，廣東貫成因其於廣東順聯之權益被視為持有1,276,814,973股本公司股份之權益。
7. 按證券及期貨條例，黃柱光先生因其於廣東貫成之權益被視為持有1,276,814,973股本公司股份之權益。
8. 按證券及期貨條例，耀冠集團有限公司因其於星國有限公司之權益被視為持有534,984,000股本公司股份之權益。星國有限公司持有的本公司100,000,000股股份押記予泉運控股有限公司(由方正資訊間接全資擁有)，及劃分為證券及期貨條例項下的星國有限公司淡倉。
9. 星國有限公司於534,984,000股本公司股份中擁有權益。
10. 按證券及期貨條例，馬敬雅先生因其於耀冠集團有限公司之權益被視為持有534,984,000股本公司股份之權益。
11. 融通融海10號(QDII)特定多個客戶資產管理計劃於485,008,000股本公司股份中擁有權益。
12. 按證券及期貨條例，胡俊彥先生因其於Wealth Elite Group Investment Limited之權益被視為持有1,161,231,129股本公司股份之權益。
13. Wealth Elite Group Investment Limited於1,161,231,129股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二三年三月三十一日，除本公司董事(其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)以外，概無其他人士於本公司股份或相關股份登記持有須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

關連交易及持續關連交易

於報告期內，本集團並無訂立任何其他須遵守上市規則第十四A章項下之任何申報、公告或獨立股東批准規定之關連交易或持續關連交易。

足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料，以及據董事所知悉，於本年報日期，本公司最少**25%**已發行股本總額由公眾人士持有。

核數師

於二零二二年三月一日舉行之本公司股東週年大會結束後，安永會計師事務所於其任期屆滿後退任本公司核數師。自二零二二年三月一日起，中正天恆會計師有限公司於安永會計師事務所退任後獲委任為本公司核數師。除上文所述者外，本公司核數師於過往三個年度內概無任何變動。

本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表已由中正天恆會計師有限公司審核。中正天恆會計師有限公司將於二零二三年股東週年大會上退任，且符合資格並願意於二零二三年股東週年大會上膺選連任。

經修訂審計意見

如本年報第94頁之獨立核數師報告中「保留意見的基礎」一節所披露，核數師就本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表發出保留意見，此乃基於綜合財務報表內所呈列或披露之比較資料乃以本集團截至二零二二年三月三十一日止期間之綜合財務報表為依據，而核數師於去年之核數師報告內已就此表示不發表意見。由於上述事項可能對本年度數字及比較數字的可比較性造成影響（「審計事項」），因此核數師於獨立核數師報告中之意見經已修訂。

本公司管理層理解審計事項乃本公司核數師（「核數師」）因（其中包括）本集團於二零二一年一月一日之綜合資產及負債之年初結餘、本集團於截至二零二二年三月三十一日止期間（「二一／二二財年」）之綜合財務報表內所呈列之比較資料及二一／二二財年之數字與相應數字之可比較性而就本集團於二一／二二財年之綜合財務報表表示不發表意見所引致之結果。本公司管理層同意核數師有關審計事項之意見。

審核委員會已審閱且與本公司核數師及管理層討論審計事項，並理解審計事項乃核數師因對本集團二一／二二財年之綜合財務報表表示不發表意見所引致之結果。因此，審核委員會同意本公司管理層對審計事項之立場及基準。

本公司管理層已與核數師就審計事項對往後財政年度之影響進行討論，並同意預期核數師將不會就來年之全年業績發出有關審計事項之經修訂意見，乃由於審計事項不會對本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之財務業績造成影響，亦不會再出現。

代表董事會

主席

黃啟豪

香港

二零二三年六月二十六日



CCTH CPA LIMITED 中正天恆會計師有限公司

致北大資源(控股)有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

保留意見

我們已審核列載於第102至237頁之北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，該等財務報表包括於二零二三年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策摘要。

我們認為，除我們的報告內「保留意見的基礎」一節所述事項可能構成的影響之外，綜合財務報表已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」)真實而公允地反映 貴集團於二零二三年三月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

保留意見的基礎

綜合財務報表內所呈列或披露之比較資料乃以 貴集團截至二零二二年三月三十一日止期間之綜合財務報表為依據，我們於去年之核數師報告內已表示不就此發表意見。由於上述事項可能對本年度數字及比較數字的可比較性造成影響，因此我們於本報告的意見為非無保留意見。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們於該等準則下之責任乃於我們的報告內核數師對審核綜合財務報表之責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則(「守則」)，我們乃獨立於 貴集團，而我們已根據該等規定及守則履行我方的其他道德責任。我們認為我們所獲得之審核憑證能充足和適當地為我們的保留意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定性

務請注意綜合財務報表附註2，當中指出於二零二三年三月三十一日，貴集團有計息銀行及其他借貸約人民幣1,919,608,000元，其中人民幣1,325,904,000元計入流動負債。此外，於二零二三年三月三十一日，貴集團計息銀行及其他借貸之應付累計利息約為人民幣420,012,000元，計入其他應付款項及應計負債。儘管如此，貴集團於二零二三年三月三十一日有現金及現金等值物約人民幣696,114,000元。該等情況連同綜合財務報表附註2所載述其他事項顯示存在重大不確定性，或對貴集團持續經營能力產生疑慮。鑒於綜合財務報表附註2所詳述之所有措施及安排，董事認為貴集團將能夠為其未來營運資金及財務要求撥付資金。我們就此事項發表無保留意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審計最為重要之事項。我們在審計整體綜合財務報表及就此出具意見時處理該等事項，惟我們不會對該等事項發表單獨之意見。除保留意見的基礎一節及有關持續經營的重大不確定性一節所述之事項外，我們認為下述事宜為將於本報告中討論之關鍵審計事項。

關鍵審計事項(續)

評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註21及22。

關鍵審計事項

於二零二三年三月三十一日，貴集團之發展中待售物業及已完成待售物業分別約為人民幣5,456,655,000元及人民幣3,756,808,000元。發展中待售物業及已完成待售物業之賬面值按成本和可變現淨值(「可變現淨值」)兩者中較低者列賬。

釐定發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值涉及對售價、可變銷售支出及(就發展中待售物業而言)完成成本之關鍵會計估計。該等判斷及估計受高度估計不確定性所規限。由於所用重大假設之不確定性，與評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值有關之固有風險被認為相對較高。

我們關注這一方面，是由於評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值涉及管理層作出重大判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值所進行之程序包括：

- 我們了解管理層評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值之程序，並透過考慮估計不確定性之程度、複雜性、主觀性以及其他固有風險因素，評估重大錯誤陳述之固有風險；
- 我們了解、評估及測試評估發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值之相關內部監控；
- 我們以抽樣方式將相關之發展中待售物業及已完成待售物業於二零二三年三月三十一日之結餘與管理層於上一年度作出之可變現淨值評估結果進行比較，以重新考慮管理層於過往作出之可變現淨值評估之準確性，以及可變現淨值評估方法之可靠性及恰當性；及
- 我們評估管理層就評估存貨可變現淨值所採用之估值方法，並將估值中採用之主要估計及假設(包括與平均淨售價有關者)與市場可得數據及貴集團制定之銷售預算計劃進行比較。

關鍵審計事項(續)

投資物業之公平值

請參閱綜合財務報表附註16。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於二零二三年三月三十一日，貴集團之投資物業按公平值人民幣1,230,559,000元列賬。

貴集團所有投資物業均按公平值列賬。公平值估值是由外部專業估值師(「估值師」)基於直接比較法進行，涉及管理層對不可觀察輸入數據作出重大判斷。估值所用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註16披露。

我們關注投資物業之公平值並視其為關鍵審計事項，是由於有關賬面值對整體綜合財務報表而言屬重大，加上釐定公平值涉及重大判斷。

我們就投資物業之公平值所進行之程序包括：

- 我們了解管理層對釐定投資物業估值所作之監控及程序，並透過考慮估計不確定性之程度及釐定公平值涉及之判斷，評估重大錯誤陳述之固有風險；
- 我們評估估值師之資歷、能力及客觀性，並了解估值師之工作範圍；
- 我們了解估值師採用之估值程序及方法，以評估其是否符合行業規範；及
- 我們向估值師作出諮詢，以評估管理層及估值師採用之重大不可觀察輸入數據之合理性，並透過以抽樣方式將數據來源與(如相關)類似之可比較物業之公開可得資料及我們對房地產行業之理解作出比較，從而核實有關來源之準確性。

關鍵審計事項(續)

視作出售金融工具之盈利

請參閱綜合財務報表附註7。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

截至二零二三年三月三十一日止年度，貴集團視作出售金融工具之盈利為人民幣667,680,000元，計入其他收入及盈利，並已於綜合損益表中確認。

視作出售金融工具之盈利與終止確認於收購已抵押非上市權益之合約安排項下應收前附屬公司之款項有關。有關盈利乃按終止確認當日之股權公平值與同日應收前附屬公司款項之賬面值之間之差額計算。

我們關注這一方面，原因是釐定視作出售金融工具之盈利時採用管理層作出之重大判斷及估計。

我們就評估視作出售金融工具之盈利所進行之程序包括：

- 我們了解 貴集團就管理及監察其信貸風險所實施之主要監控措施；
- 我們查核選定合約之條款及條件，以便我們了解相關交易性質及與債務人之合約關係；
- 我們獲得管理層就視作出售金融工具之工作表，並計算其準確性；
- 我們以抽樣方式查核應收前附屬公司款項之變動及結餘與相關財務記錄的對比；
- 我們評估外部專業估值師之獨立性、資歷、能力及客觀性；
- 我們了解外部專業估值師採用之估值程序及方法，以評估其是否符合行業規範；及
- 我們向外部專業估值師作出諮詢，以評估管理層及外部專業估值師採用之重大不可觀察輸入數據之合理性，並透過以抽樣方式將數據來源與公開可得資料作出比較，從而核實有關來源之準確性。

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此出具之核數師報告。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

就我們對綜合財務報表之審計而言，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於我們所執行之工作，倘我們得出之結論為此其他資料存在重大錯誤陳述，我們須予報告有關事實。我們於此方面並無需報告之事項。

董事及管治層對綜合財務報表之責任

董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製並真實而公平地呈報綜合財務報表，而就董事釐定為必須的有關內部監控而言，旨在使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力、披露(倘適用)有關持續經營之事項，以及採用持續經營基準進行會計計算，除非董事有意清盤 貴集團或停止經營或現實中並無其他選擇惟有如此。

管治層負責監督 貴集團之財務報告程序。

核數師對審核綜合財務報表之責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。根據我們之委聘條款，我們僅向 閣下(作為整體)報告我們之意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高水平之保證，但不能擔保按照香港審計準則進行之審計總能發現所存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視作重大。

核數師對審核綜合財務報表之責任(續)

作為根據香港審計準則進行之審計之一部分，我們於整個審計過程中運用了專業判斷及保持專業的懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當之審計憑證作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計在有關情況下屬適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評估董事所採用之會計政策之恰當性及董事所作會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，並根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮之事件或情況有關之重大不確定性。如果我們得出之結論為存在重大不確定性，則我們必須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露，或假如有關披露不足，則須修訂我們之意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日期所取得之審計憑證作出。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能再持續經營。
- 評估綜合財務報表之整體列報方式、結構和內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事件。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足、適當之審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行 貴集團之審計。我們為審計意見承擔全部責任。

我們就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現與治理層溝通，當中包括我們在審計中識別之內部監控之任何重大缺陷。

我們亦會向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及在適用情況下採取之消除威脅之行動及防範措施。

核數師對審核綜合財務報表之責任(續)

從與治理層溝通之事項中，我們確定哪些事項對本期間綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二三年六月二十六日

嚴繼鵬

執業證書編號：P02324

香港

新界葵涌

葵昌路51號

九龍貿易中心

第2座15樓1510-1517室

綜合損益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 附註 | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|---------------------|----|---------------------------------------|---|
| 收益 | 7 | 5,174,870 | 11,799,624 |
| 銷售成本 | | (4,414,062) | (10,645,176) |
| 毛利 | | 760,808 | 1,154,448 |
| 其他收入及盈利 | 7 | 1,992,732 | 5,775,615 |
| 銷售及分銷費用 | | (104,617) | (307,704) |
| 行政費用 | | (209,728) | (436,165) |
| 撥回／(確認)存貨減值，淨額 | | 15,249 | (8,535) |
| 撥回／(確認)待售物業減值，淨額 | | | |
| — 發展中 | | 46,061 | (1,331,721) |
| — 已完成 | | 27,094 | (2,468,013) |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動 | | (17,618) | (8,282) |
| 其他費用及虧損 | | (646,963) | (1,578,869) |
| 財務費用 | 9 | (266,479) | (548,451) |
| 分佔聯營公司虧損 | | — | (697) |
| 除稅前溢利 | 8 | 1,596,539 | 241,626 |
| 所得稅費用 | 12 | (577,684) | (675,318) |
| 年／期內溢利／(虧損) | | 1,018,855 | (433,692) |
| 以下人士應佔溢利／(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | 966,690 | 1,509,499 |
| 非控制性權益 | | 52,165 | (1,943,191) |
| | | 1,018,855 | (433,692) |
| 本公司擁有人應佔每股盈利 | 14 | 人民幣分 | 人民幣分 |
| 基本 | | 13.71 | 23.53 |
| 攤薄 | | 13.71 | 不適用 |

綜合全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|----------------------|---------------------------------------|---|
| 年／期內溢利／(虧損) | 1,018,855 | (433,692) |
| 其他全面收益／(虧損) | | |
| 於其後期間可能重新分類至損益之項目： | | |
| 換算非中國內地實體業務之匯兌差額 | 9,679 | (98,870) |
| | 9,679 | (98,870) |
| 將不會於其後期間重新分類至損益之項目： | | |
| 換算本公司財務報表之匯兌差額 | 136,250 | 69,295 |
| | 136,250 | 69,295 |
| 年／期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項 | 145,929 | (29,575) |
| 年／期內全面收益／(虧損)總額 | 1,164,784 | (463,267) |
| 以下人士應佔全面收益／(虧損)總額： | | |
| 本公司擁有人 | 1,112,619 | 1,485,807 |
| 非控制性權益 | 52,165 | (1,949,074) |
| | 1,164,784 | (463,267) |

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 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 66,144 | 42,346 |
| 投資物業 | 16 | 1,230,559 | 520,261 |
| 使用權資產 | 17(a) | 2,773 | 4,530 |
| 其他無形資產 | 18 | – | 3,018 |
| 於聯營公司投資 | 19 | 30,000 | – |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 20 | 96,200 | 113,818 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 25 | 169,492 | – |
| 遞延稅項資產 | 34 | 43,785 | 69,515 |
| 非流動資產總值 | | 1,638,953 | 753,488 |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | | |
| – 發展中 | 21 | 5,456,655 | 7,551,322 |
| – 已完成 | 22 | 3,756,808 | 3,093,713 |
| 存貨 | 23 | 91,581 | 506,132 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 24 | 82,374 | 664,799 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 25 | 896,308 | 5,014,011 |
| 可收回所得稅 | | – | 4 |
| 受限制現金 | 27 | 29,832 | 41,971 |
| 現金及現金等值物 | 28 | 696,114 | 641,949 |
| 流動資產總值 | | 11,009,672 | 17,513,901 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 29 | 2,013,608 | 2,012,227 |
| 其他應付款項及應計負債 | 30 | 2,507,792 | 4,254,000 |
| 撥備 | 31 | 584,273 | 215,562 |
| 合約負債 | 32 | 1,171,845 | 3,488,096 |
| 計息銀行及其他借貸 | 33 | 1,325,904 | 3,497,854 |
| 租賃負債 | 17(b) | 1,729 | 4,046 |
| 應付所得稅 | | 1,714,879 | 1,302,254 |
| 流動負債總值 | | 9,320,030 | 14,774,039 |
| 流動資產淨值 | | 1,689,642 | 2,739,862 |
| 資產總值減流動負債 | | 3,328,595 | 3,493,350 |

續 / ...

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 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|----------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借貸 | 33 | 593,704 | 1,020,130 |
| 租賃負債 | 17(b) | 1,507 | 1,495 |
| 遞延稅項負債 | 34 | 197,827 | 83,188 |
| 非流動負債總額 | | 793,038 | 1,104,813 |
| 資產淨值 | | 2,535,557 | 2,388,537 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 35 | 787,555 | 545,335 |
| 儲備 | 37 | 673,939 | (1,007,416) |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 1,461,494 | (462,081) |
| 非控制性權益 | | 1,074,063 | 2,850,618 |
| 權益總值 | | 2,535,557 | 2,388,537 |

於第102至237頁之綜合財務報表已於二零二三年六月二十六日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
黃啓豪

董事
黃柱光

綜合權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止年度

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------|-------|------------|------------|------------|------------|----------|--------------|-------------|-------------|-----------|-------|------|
| | 股份 | | 合併儲備 | 繳入盈餘 | 非控制性 | | 匯兌波動 | | 一般儲備 | 累計虧損 | 總計 | 非控制性 | |
| | 股本 | 溢價賬 | | | 權益儲備 | 儲備 | 權益儲備 | 儲備 | | | | 權益 | 權益總值 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 於二零二一年一月一日 | 545,335 | 258 | (238,675) | 1,297,299 | (134,812) | (55,710) | 584,688 | (3,842,518) | (1,844,135) | 1,136,177 | (707,958) | | |
| 期內溢利/(虧損) | - | - | - | - | - | - | - | 1,509,499 | 1,509,499 | (1,943,191) | (433,692) | | |
| 期內其他全面(虧損)/收入： | | | | | | | | | | | | | |
| 換算非中國內地實體業務之匯兌差額 | - | - | - | - | - | (92,987) | - | - | (92,987) | (5,883) | (98,870) | | |
| 換算本公司財務報表之匯兌差額 | - | - | - | - | - | 69,295 | - | - | 69,295 | - | 69,295 | | |
| 期內全面(虧損)/收益總額 | - | - | - | - | - | (23,692) | - | 1,509,499 | 1,485,807 | (1,949,074) | (463,267) | | |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,628,119 | 3,628,119 | | |
| 有關向一間非全資附屬公司出資之調整 | - | - | - | - | - | (103,753) | - | - | (103,753) | 73,496 | (30,257) | | |
| 轉撥至一般儲備 | - | - | - | - | - | - | 35,347 | (35,347) | - | - | - | | |
| 派付予非控股股東之股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (38,100) | (38,100) | | |
| 於二零二二年三月三十一日 | 545,335 | 258* | (238,675)* | 1,297,299* | (134,812)* | (183,155)* | 620,035* | (2,368,366)* | (462,081) | 2,850,618 | 2,388,537 | | |

綜合權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|----------|---------|---------|------------|------------|--------------|------------|----------|----------|--------------|-----------|-------------|-------------|
| | 股份 | | | 合併儲備 | 應入盈餘 | 非控制性 權益儲備 | 匯兌波動 | | 一般儲備 | 累計虧損 | 總計 | 非控制性 | |
| | 股本 | 溢價賬 | 購股權儲備 | | | | 儲備 | 其他儲備 | | | | 權益 | 權益總值 |
| 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 於二零二二年四月一日 | 545,335 | 258* | - | (238,675)* | 1,297,299* | (134,812)* | (183,155)* | - | 620,035* | (2,368,366)* | (462,081) | 2,850,618 | 2,388,537 |
| 年內溢利/(虧損) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 966,690 | 966,690 | 52,165 | 1,018,855 |
| 年內其他全面收入： | | | | | | | | | | | | | |
| 換算非中國內地實體營運 之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | 9,679 | - | - | - | 9,679 | - | 9,679 |
| 換算本公司財務報表之 匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | 136,250 | - | - | - | 136,250 | - | 136,250 |
| 年內全面收入總額 | - | - | - | - | - | - | 145,929 | - | - | 966,690 | 1,112,619 | 52,165 | 1,164,784 |
| 確認以權益結算以股份為 基礎之付款 | - | - | 8,140 | - | - | - | - | - | - | - | 8,140 | - | 8,140 |
| 發行股份： | | | | | | | | | | | | | |
| - 認購 | 228,794 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 228,794 | - | 228,794 |
| - 購股權獲行使時 | 13,426 | 11,496 | (8,140) | - | - | - | - | - | - | - | 16,782 | - | 16,782 |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | 18,475 | - | - | 18,475 | 752,435 | 770,910 |
| 收購額外附屬公司權益 | - | - | - | - | - | - | - | 538,765 | - | - | 538,765 | (2,556,765) | (2,018,000) |
| 轉撥至一般儲備 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 派付予非控股股東之股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (24,390) | (24,390) |
| 於二零二三年三月三十一日 | 787,555 | 11,754* | - | (238,675)* | 1,297,299* | (134,812)* | (37,226)* | 557,240* | 620,035* | (1,401,676)* | 1,461,494 | 1,074,063 | 2,535,557 |

- * 呈列於綜合財務狀況表內之綜合儲備盈餘人民幣673,939,000元(二零二二年三月三十一日：虧絀人民幣1,007,416,000元)為上述標有星號(*)之儲備之總和。

綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 附註 | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|------------------------------------|------|---------------------------------------|---|
| 經營活動所得現金流量 | | | |
| 除稅前溢利 | | 1,596,539 | 241,626 |
| 經以下各項調整： | | | |
| 財務費用 | 9 | 266,479 | 548,451 |
| 分佔聯營公司虧損 | | - | 697 |
| 利息收入 | 7 | (5,464) | (45,016) |
| 投資物業公平值(盈利)/虧損，淨額 | 7, 8 | (356,815) | 328,465 |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損 | | 17,618 | 8,282 |
| 由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值盈利 | 7 | (99,597) | - |
| 出售使用權資產之盈利 | 7 | (164) | - |
| 出售附屬公司之盈利 | 7 | (306,469) | (3,928,635) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 8 | 4,684 | 9,311 |
| 使用權資產的折舊 | 8 | 1,895 | 9,476 |
| 其他無形資產攤銷 | 8 | 393 | 1,776 |
| 出售物業、廠房及設備以及投資物業之(盈利)/虧損 | 7, 8 | (88) | 52,479 |
| 撥回貿易應收款項減值 | 7 | (22,323) | (6,500) |
| 撥回計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融 資產減值，淨額 | 7 | (381,955) | (18,642) |
| (撥回)/確認存貨減值，淨額 | | (15,249) | 8,535 |
| (撥回)/確認發展中待售物業減值，淨額 | | (46,061) | 1,331,721 |
| (撥回)/確認已完成待售物業減值，淨額 | | (27,094) | 2,468,013 |
| 視作出售金融工具之盈利 | 7 | (667,680) | - |
| 債務重組盈利 | 7 | (82,373) | - |
| 其他應付款項獲豁免之盈利 | 7 | (36,166) | - |
| | | (159,890) | 1,010,039 |
| 待售物業(增加)/減少 | | | |
| - 發展中 | | (149,369) | (2,327,988) |
| - 已完成 | | 1,481,384 | 5,554,429 |
| 存貨減少 | | 414,477 | 16,526 |
| 貿易應收款項及應收票據減少 | | 324,567 | 227,419 |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加) | | 405,156 | (7,142,721) |
| 受限制現金減少/(增加) | | 12,139 | (26,723) |
| 其他流動資產減少 | | - | 315,227 |
| 貿易應付款項增加/(減少) | | 183,677 | (1,819,072) |
| 其他應付款項及應計負債(減少)/增加 | | (739,517) | 7,168,898 |
| 撥備增加 | | 368,711 | 215,562 |
| 合約負債減少 | | (2,246,608) | (2,933,183) |
| 匯率變動影響，淨值 | | 145,929 | (26,427) |

續/...

綜合現金流量表
截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 附註 | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|------------------------------|--------|---------------------------------------|---|
| 經營業務所得現金 | | 40,656 | 231,986 |
| 已收利息 | | 5,464 | 45,016 |
| 已付利息 | | (48,108) | (728,749) |
| 已付中國內地之企業所得稅 | | (40,320) | (103,167) |
| 已付土地增值稅 | | (65,681) | (105,982) |
| 經營活動所用現金淨額 | | (107,989) | (660,896) |
| 投資活動所得現金流量 | | | |
| 購置物業、廠房及設備 | 15 | (7,504) | (8,852) |
| 購置投資物業 | 16 | (57,683) | - |
| 購置其他無形資產 | 18 | - | (545) |
| 出售物業、廠房及設備以及投資物業之所得款項 | 15, 16 | 208 | 112,981 |
| 向於聯營公司之權益注資 | | (30,000) | - |
| 出售附屬公司之現金流出 | 45 | (63,366) | (128,862) |
| 投資活動所用現金流量淨額 | | (158,345) | (25,278) |
| 融資活動所得現金流量 | | | |
| 新增銀行及其他貸款之所得款項 | | 317,753 | 260,958 |
| 償還銀行及其他貸款 | | (223,646) | (295,873) |
| 租賃付款之本金部分 | | (6,457) | (10,621) |
| 發行股份 | | 228,794 | - |
| 行使購股權 | | 24,922 | - |
| 已付非控股股東之股息 | | (24,390) | (38,100) |
| 為取得借貸之受限制現金減少 | | - | 10,360 |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | | 316,976 | (73,276) |
| 現金及現金等值物增加／(減少)淨額 | | 50,642 | (759,450) |
| 年／期初現金及現金等值物 | | 641,949 | 1,401,854 |
| 匯率變動影響，淨值 | | 3,523 | (455) |
| 年／期終現金及現金等值物 | | 696,114 | 641,949 |
| 現金及現金等值物結餘分析 | | | |
| 現金及銀行結餘 | 28 | 696,114 | 641,949 |
| 於綜合財務狀況表及綜合現金流量表內呈列之現金及現金等值物 | | 696,114 | 641,949 |

1. 一般資料

北大資源(控股)有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈23樓2303室。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)主要於中國內地(「中國」)從事電商及信息產品分銷、物業發展及物業投資及管理。

於二零二零年十二月三十一日，本公司由香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)擁有約60.01%權益，而方正資訊由北大方正集團有限公司(「北大方正」)實際擁有約81.64%權益。董事認為，於二零二零年十二月三十一日，本公司最終控股公司為北大資產經營有限公司，其於中國成立。於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，方正資訊向若干第三方出售其於本公司之股權，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十一月六日、二零二零年十一月二十七日、二零二一年二月二日、二零二一年二月二十二日、二零二一年三月十二日、二零二一年四月十二日、二零二一年五月三日、二零二一年六月三日、二零二一年七月八日、二零二一年八月六日、二零二一年八月三十一日、二零二一年九月三十日及二零二一年十月二十九日之公告，而於出售事項完成後，本公司不再擁有任何母公司。

2. 綜合財務報表編製基準

本公司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。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料將會影響主要使用者作出的決策，則視之為重大資料。此外，綜合財務報表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的適用披露事項。

持續經營基準

於二零二三年三月三十一日，本集團有計息銀行及其他借貸約人民幣1,919,608,000元，其中約人民幣1,325,904,000元計入流動負債。此外，於二零二三年三月三十一日，本集團計息銀行及其他借貸之應付累計利息約為人民幣420,012,000元，計入其他應付款項及應計負債。儘管如此，本集團於二零二三年三月三十一日有現金及現金等值物約人民幣696,114,000元。該等事件或狀況顯示存在不確定性，或對本集團持續經營的能力產生疑慮。

2. 綜合財務報表編製基準(續)

持續經營基準(續)

鑒於該等情況，董事在評估本集團是否將有充足財務資源以於報告期末後至少十二個月持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可獲得之融資來源。本集團已經或將會採取若干措施及計劃，以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (a) 本公司董事重新評估本集團旗下附屬公司的表現，及時出售表現欠佳的資產，優化本集團整體資源配置。於報告年度之後及二零二三年五月，本公司已將香港天合控股有限公司(「香港天合」)的100%股權及重慶悅盈雅企業管理有限公司(「重慶悅盈雅」)的100%股權出售。出售事項完成後，香港天合及重慶悅盈雅以及其主要附屬公司天合地產發展有限公司(「天合地產」)及貴陽恒隆置業有限公司(「貴陽恒隆」)不再為本集團附屬公司。於二零二三年三月三十一日，天合地產的短期貸款約為人民幣735,035,000元，及未付應付利息約為人民幣222,207,000元。
- (b) 本公司董事正就獲取額外資金支持本集團營運資金需求考慮不同方案，包括但不限於將本集團的待售物業抵押。於二零二三年三月三十一日，本集團發展中及已完成的待售物業分別約為人民幣5,456,655,000元及人民幣3,756,808,000元。
- (c) 本集團一直與現有貸款方就延長貸款、豁免按要求償還條款以及豁免違反與若干銀行及其他借貸有關的承諾及限制性契諾規定積極進行協商。於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團已與兩間金融機構訂立執行和解協議，以清償應收貸款人的款項。
- (d) 本集團管理層已編製業務策略計劃，並已交由本公司董事會審閱。業務策略計劃主要專注於以下方面：
 - (i) 加快預售本集團之合適物業
本集團根據各個物業發展項目各自的產品結構因地制宜地制定銷售策略，並積極回應市場需求，以加快發展中物業及已落成物業的預售及銷售。此外，本集團與合作銀行加強溝通和協調，以加快獲取預售及銷售發展中物業及已落成物業的所得款項。
 - (ii) 實施成本控制措施
本集團為物業發展項目各個階段制定及緊密監察預算成本，並採納成本管理系統以實時管理及控制成本。本集團已達成產品標準化，並採納透明招標制度作統一購買及分包，透過標準程序及文件釐定合理及具競爭力的競標價。營銷費用的架構於各階段調整，以改善於發展中及已落成物業的預售及銷售過程中的成本效益比率。本集團亦收緊對日常行政及其他經營開支的成本控制，務求改善本集團的營運資金及現金流量狀況。

2. 綜合財務報表編製基準(續)

持續經營基準(續)

經計及上述計劃及措施，董事認為本集團將有充足營運資金以撥付其於二零二三年三月三十一日後至少未來十八個月內之營運所需並履行償還到期的財務責任。因此，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。

倘本集團未能落實上述計劃及措施，其可能無法按持續經營基準經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生任何進一步金融負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

更改會計期間

於上一財政期間，本集團將其報告期結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日，因董事認為其更切合本集團物業發展業務的季節性營運週期，而此項業務通常於每年的第一季度錄得較高的物業銷售額。在此段旺季需要更多商業上的努力，而更改財政年度結算日將能讓本集團更善用其資源以在此段旺季執行其業務計劃。因此，上一期間之綜合財務報表涵蓋自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止十五個月期間，故可能無法與本期間所示金額比較。

編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及金融資產於各報告期末按公平值計量(如以下會計政策所闡釋)。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。於估計一項資產或一項負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期對該資產或負債進行定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團亦會考慮該等特點。於該等綜合財務報表內作計量及／或披露用途之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內的以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

就按公平值進行交易的金融工具及投資物業以及將於隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值方法而言，有關估值方法將予以調整，以使於首次確認時的估值方法結果相等於交易價格。

2. 綜合財務報表編製基準(續)

編製基準(續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性分類為第一級、第二級或第三級，敘述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

就按經常性基準於綜合財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於每個報告期間末重新評估分類(根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性)確定是否發生不同等級轉移。

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時已首次應用由香港會計師公會頒佈並於本集團二零二二年四月一日開始之年度期間強制生效之下列香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第3號(修訂本)

對概念框架之提述

香港財務報告準則第16號(修訂本)

*二零二一年六月三十日以後與新冠肺炎相關之
租金寬免*

香港會計準則第16號(修訂本)

物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項

香港會計準則第37號(修訂本)

虧損性合約－履行合約的成本

香港財務報告準則(修訂本)

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團在本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(續)

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本(續)

應用香港財務報告準則第3號(修訂本)對概念框架之提述之影響

本集團對收購日期為二零二二年一月一日或之後的業務合併應用該修訂本。該修訂本更新了香港財務報告準則第3號「業務合併」中的參考，使其引用二零一八年六月頒佈的《財務報告概念框架2018》(「概念框架」)，取代《財務報表的編製及呈報框架》(由二零一零年十月頒佈的《財務報告概念框架2010》取代)；新增一項要求，即對於香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21「徵費」規定範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21，取代利用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債；及新增明確的說明，即收購方並不確認業務合併中收購的或然資產。

於本年度應用該修訂本並無對本集團的綜合財務報表造成任何影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號(修訂本)) | 保險合約 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) | 投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ² |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 售後租回的租賃負債 ³ |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂本 ² |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 附帶契諾的非流動負債 ³ |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本) | 會計政策披露 ¹ |
| 香港會計準則第8號(修訂本) | 會計估計之定義 ¹ |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項 ¹ |

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則及修訂本外，本公司董事預期應用所有其他尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本於可見之未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本(續)

香港會計準則(「香港會計準則」)第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)會計政策披露

香港會計準則第1號已作修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表而作出之決定，則有關會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，會計政策資料可能因相關交易、其他事件或狀況的性質而屬重大，即使其金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或狀況有關之會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號作出重大性判斷(「實務公告」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關會計政策的資料對其財務報表而言是否屬重大。實務公告已增加指引及實例。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況或表現產生重大影響，惟可能影響本集團主要會計政策的披露。應用的影響(如有)將於本集團日後的綜合財務報表中披露。

香港會計準則第8號(修訂本)會計估計之定義

該等修訂本將會計估計界定為「財務報表內存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表項目以涉及計量不確定性的方式進行計量，即會計政策可能要求有關項目按無法直接觀察得到的貨幣金額進行計量，且必須進行估算。在此情況下，實體制定會計估計，以達成會計政策載列的目標。制定會計估計涉及使用基於最新可得之可靠資料所作出的判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號之會計估計變動概念予以保留，惟有進一步澄清。

預期應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策概要

4.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之實體(包括結構性實體)及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下因素時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他投票權持有人所持有投票權之規模及分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 表明本集團當前擁有或沒有能力於需要作出決定時掌控相關業務之任何其他事實及情況(包括過往股東大會之投票模式)。

當本集團同時擔任基金投資者及基金管理人時，本集團將釐定本身屬主事人或代理人，以評估本集團是否控制相關基金。

代理人為主要獲委聘代表及為另一方或多方(主事人)利益而行之人士，因此在其行使其決策權時不會控制投資對象。於釐定本集團是否為基金代理人時，本集團將評估：

- 其對投資對象之決策權範圍；
- 其他人士持有之權利；

4. 主要會計政策概要(續)

4.1 綜合基準(續)

- 其根據薪酬協議有權享有之報酬；及
- 決策者從持有投資對象其他權益中面臨之回報變化風險。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合全面收益表／綜合損益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之各項目歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使會導致非控制性權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

本集團內部各公司之間之資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

附屬公司之非控制性權益與本集團於當中之權益分開呈列，指賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時擁有權權益。

本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司中不會導致本集團失去對附屬公司之控制權之權益變動作為權益交易入賬。本集團相關權益組成部分之賬面值及非控制性權益已作調整以反映其在附屬公司之相對權益變動，包括根據本集團與非控制性權益按權益比例重新分配本集團與非控制性權益之間之相關儲備。

非控制性權益與所支付或收取之代價之公平值之間之任何差額於調整後會直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

4. 主要會計政策概要(續)

4.1 綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動(續)

當本集團失去附屬公司之控制權時，該附屬公司之資產及負債以及非控制性權益(如有)會被終止確認。收益或虧損會於損益中確認，並以下列兩項之差額計算(i)所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額及(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值。與該附屬公司相關而先前於其他全面收入確認之所有金額會猶如本集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或按適用香港財務報告準則指明/允許的方式轉移至權益之另一分類)。於失去控制權之日，前附屬公司內任何保留投資之公平值會被視作以初始確認之公平值，在香港財務報告準則第9號金融工具項下作其後之會計處理，或如適用，被視作初始確認聯營公司或合營公司之投資成本。

業務合併或資產收購

可選集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，以允許對一組已收購活動及資產是否不屬於一項業務進行簡化評估。倘所收購總資產的公平值幾乎全部集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等值物、遞延稅項資產和因遞延稅項負債影響而產生之商譽。倘符合集中度測試，則確定該組活動及資產不屬於一項業務及毋須作進一步評估。

資產收購

當本集團收購並不構成一項業務之一組資產及負債時，本集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，首先按各自之公平值將購買價分配至其後按公平值模型計量之投資物業及金融資產/金融負債，購買價餘額其後按其於購買日之相對公平值分配至其他可識別資產及負債。有關交易並不會導致出現商譽或議價收購收益。

業務合併

業務為一組綜合之活動及資產，當中包括一項投入及一項實質過程，而兩者對創造產出之能力有重大貢獻。倘收購過程對持續生產產出之能力至關重要，包括具備執行有關過程所必需之技能、知識或經驗之組織勞動力，或對持續生產產出之能力有重大貢獻，則被認為屬實質性及被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲之情況下不可取代。

收購業務乃以購買法入賬。業務合併所轉讓之代價按公平值計量，而計算方法為本集團轉讓之資產於收購日期之公平值、本集團自被收購方之前任擁有人承擔之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股權之總和。收購相關成本一般於產生時於損益中確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.1 綜合基準(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

就收購日期為二零二二年一月一日或之後之業務合併而言，所收購可識別資產及所承擔負債必須符合於二零一八年六月頒佈的《財務報告概念框架2018》(「概念框架」)內資產及負債之定義，惟香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21規定範圍內的交易及事件除外，於該情況下，本集團採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21，取代利用概念框架來確定其在業務合併中承擔的負債。或然資產不予確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排有關之負債或股本工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量(見下文會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款之現值(定義見香港財務報告準則第16號)確認及計量，猶如所收購之租賃在收購日期為新租賃一樣，惟(a)租賃期限在收購日期12個月內終止；或(b)該項相關資產之價值為低之租賃則除外。使用權資產之確認及計量與相關租賃負債之金額相同，並進行調整以反映與市場條款相比租賃之有利或不利條款。

商譽乃以所轉讓之代價、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債之淨值超出所轉讓代價、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司之資產淨值之非控制性權益，可初步按非控制性權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或公平值計量。

4. 主要會計政策概要(續)

4.2 商譽

收購業務所產生之商譽按於收購業務當日確認之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽被分配至預期會受惠於合併協同效益之本集團現金產生單位(或現金產生單位組別)，其代表商譽受內部管理監察時之最低層面，並且不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年或者有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就於報告期間因收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期間末之前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則會先將減值虧損分配到任何商譽以減低其賬面值，其後以該單位(或現金產生單位組別)內各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內任何現金產生單位時，釐定出售之損益金額計入應佔之商譽金額。倘本集團出售現金產生單位內之業務(或現金產生單位組別內現金產生單位)，出售商譽之金額按出售業務(或現金產生單位)及保留之現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計算。

本集團就收購聯營公司產生之商譽之政策載述如下。

4. 主要會計政策概要(續)

4.3 於聯營公司之投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力即參與投資對象之財政及營運政策決定之權力，惟並無控制或共同控制該等政策。

除投資或部份投資根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬且分類為持作出售外，聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法計入綜合財務報表。任何並非分類為持作出售之於聯營公司之投資之保留部分將繼續使用權益法入賬。聯營公司以權益會計法入賬所用之財務報表採用與本集團於類似狀況之類似交易及事件之統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司之投資於綜合財務狀況表按成本初步確認，並於其後作出調整，以確認本集團應佔該聯營公司損益及其他全面收入。除損益及其他全面收入外，聯營公司之資產淨值變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有之擁有權權益出現變動。當本集團應佔聯營公司之虧損超出其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額一部份之任何長期權益)時，本集團則終止確認其應佔之進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方予確認。

於聯營公司之投資由投資對象成為聯營公司當日起按權益法入賬。在收購於一間聯營公司之投資時，投資成本超出本集團應佔該投資對象之可識別資產及負債之公平淨值之任何部份將確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超出投資成本之任何部份，經重新評估後於收購投資期間於損益中即時確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營公司之權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產，透過比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值進行減值測試。任何已確認之減值虧損不會分配至構成投資賬面值一部分之任何資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回於該項投資之可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.3 於聯營公司之投資(續)

當本集團不再對聯營公司擁有重大影響力時，會入賬列作出售於投資對象之全部權益，所產生之收益或虧損於損益中確認。當本集團保留於前聯營公司之權益，且該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產時，本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值將被視為於初步確認時之公平值。聯營公司之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司相關權益之任何所得款項之公平值之間之差額乃計入釐定出售聯營公司之收益或虧損。此外，本集團將先前於其他全面收入確認有關該聯營公司之所有金額按倘該聯營公司直接出售相關資產或負債所要求之相同基準入賬。因此，倘該聯營公司先前於其他全面收入確認之收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團於出售／部分出售相關聯營公司後將該收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當本集團削減其於一間聯營公司之擁有權權益但繼續採用權益法時，倘先前於其他全面收入確認與削減擁有權權益有關之部分收益或虧損乃於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團將該收益或虧損重新分類至損益。

當集團實體與本集團一間聯營公司進行交易時，與該聯營公司交易所產生之損益乃於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以於該聯營公司中與本集團無關之權益為限。

4. 主要會計政策概要(續)

4.4 來自客戶合約之收益

本集團於(或隨著)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確之貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，控制權隨時間轉移，而收益則經參考完全達成相關履約責任之進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 於履約時，本集團之履約創建或增強客戶控制之資產；或
- 本集團之履約未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權收取迄今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務控制權之時間點確認。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額將按本集團將有權就將商品或服務轉讓予客戶所獲得者進行估計。可變代價於合約開始時估計並受其約束，直至有關可變代價的不確定性於其後獲解決時，已確認累計收益金額中將很大可能不會撥回大額收益為止。

倘合約包括融資組成部分，而該部分就轉讓商品或服務予客戶而為客戶提供超過一年的重大財務利益，則收益按應收款項現值(採用將於本集團與客戶於合約開始時所進行獨立融資交易所反映的貼現率貼現)計量。倘合約包括為本集團提供超過一年的重大財務利益的融資組成部分，則根據該合約確認的收益包括合約負債按實際利率法附加的利息費用。對於自客戶付款的時間至轉讓該承諾商品或服務的時間之間的期間為一年或以下的合約，交易價格不會因重大融資組成部分的影響而使用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

4. 主要會計政策概要(續)

4.4 來自客戶合約之收益(續)

(a) 銷售商品

來自銷售商品之收益於資產之控制權轉讓至客戶時(通常於交付商品時)確認。就提供客戶於指定期限內享有退貨權利之合約而言，採用預期價值法估計將不予退回的貨品，原因是該方法可更好地預測本集團將有權獲得的可變代價金額。本集團應用香港財務報告準則第15號有關限制估計可變代價的規定以釐定可計入交易價格之可變代價金額。就預期將予退回的貨品而言，本集團將確認退款負債而非收益。就自客戶收回產品的權利而言，本集團亦確認退貨權資產(以及對銷售成本作出的相應調整)。

(b) 銷售物業

物業銷售之收益於交付物業時確認。對於客戶就商品或物業付款的時間與本集團向客戶轉讓該承諾商品或物業的時間之間的期間至少為多於一年的合約而言，將考慮融資組成部分的影響。本集團將會根據客戶付款與向客戶交付物業之間的時間長短及現行市場利率就已收取的長期墊款累計合約負債。

(c) 物業管理服務

提供物業管理服務之收益於提供相關服務及有權開具發票之會計期間確認。

存有重大融資組成部分

於釐定交易價格時，倘所協定之付款時間(不論明示或暗示)就轉讓商品或服務予客戶而為客戶或本集團提供重大財務利益，則本集團將就貨幣時間價值之影響而調整已承諾之代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資組成部分。不論融資承諾乃於合約明示或由合約訂約方協定之支付條款暗示，重大融資組成部分均有可能存在。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，本集團應用可行權宜方法不就任何重大融資組成部分調整交易價格。

就本集團於轉讓相關貨品或服務(其中本集團已就重大融資組成部分調整已承諾之代價金額)前已自客戶收取之預付款項，本集團應用將於本集團與客戶於合約開始時所進行獨立融資交易所反映的貼現率。於收取預付款項至轉讓相關貨品及服務期間之相關利息開支按與其他借貸成本相同的基準入賬列作來自收益合約之利息。

4. 主要會計政策概要(續)

4.4 來自客戶合約之收益(續)

政府補助

倘有合理把握可獲得政府補助及達成所有附帶條件後，政府補助將按公平值確認。倘補助金涉及費用項目，則須有系統地於擬補助之成本支銷之期間確認為收入。

倘有關補助涉及一項資產，則其公平值會計入遞延收入賬目，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益表，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益表。

4.5 退款負債

倘本集團預期將退回部分或全部自客戶收取之代價，則本集團確認退款負債。

附有退貨權的銷售

就附有退回不同產品權利的產品銷售而言，本集團確認以下各項：

- (a) 按本集團預期有權收取之代價金額確認已轉讓產品之收益(因此，將不會就預期退回之產品確認收益)；
- (b) 退款負債；及
- (c) 就其自客戶收回產品的權利確認資產(以及對銷售成本作出的相應調整)，並呈列為退貨權資產。

4.6 合約成本

除撥充資本作為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產之成本外，倘滿足下列全部標準，則為履行與客戶之合約而產生之成本撥充資本作為資產：

- (a) 該等成本直接與一項合約或實體能夠具體識別之預期合約有關。
- (b) 該等成本產生或增加將用於滿足(或持續滿足)未來履約義務的實體資源。
- (c) 預期該等成本可被收回。撥充資本的合約成本按系統基準按照與向客戶轉讓資產相關貨品或服務一致之模式攤銷並於損益扣除。其他合約成本於產生時支銷。

4. 主要會計政策概要(續)

4.7 租賃

租賃之定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。

就於香港財務報告準則第16號首次應用日期或之後訂立或修訂或自業務合併產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始、修改日期或收購日期(倘適用)評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。作為可行權宜方法，具有類似特徵的租賃於本集團合理預期其對綜合財務報表的影響將不會與組合內個別租賃出現重大差異時按組合基準入賬。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

對於包含一個租賃組成部分及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分之合約，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之總獨立價格將合約中之代價分配至各租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對於開始日期起計租期為12個月或以下且並不包含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。對於低價值資產租賃，本集團亦應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法或另外的系統基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 任何於開始日期或之前作出之租賃付款，減任何已收取租賃優惠；
- 任何由本集團產生之初步直接成本；及
- 本集團拆除及移走相關資產、恢復相關資產所處地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所要求的狀況將產生的成本估計。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整(除本集團因與新冠肺炎相關之租金寬免應用可行權宜方法而作出之租賃負債調整外)。

4. 主要會計政策概要(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

本集團合理確定於租期結束時會獲取相關租賃資產所有權之使用權資產按開始日期至可使用年期結束計提折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法折舊。

可退還租賃按金

已付之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款之現值時，倘租賃內含利率無法輕易確定，則本集團應用於租賃開始日期之增幅借貸比率進行計算。

租賃付款包括：

- 定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率之可變租賃付款，初步按開始日期之指數或比率計算；
- 預期本集團根據剩餘價值擔保應付之金額；
- 在本集團合理確定行使購買選擇權時，有關購買選擇權之行使價；及
- 在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃之罰款付款。

於開始日期後，租賃負債按利息增加及租賃付款調整。

4. 主要會計政策概要(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

本集團在下列情況下重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期發生變化或行使購買選擇權之評估發生變化，在該等情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。
- 租賃付款因市場租金檢討後市場租金費率變動／有擔保剩餘價值下預期付款變動而有所改變，在該等情況下，相關租賃負債以初始貼現率貼現經修訂之租賃付款重新計量。

租賃修訂

倘存在下列情形，本集團會將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於擴大範圍後的單獨價格，加上為反映特定合約的情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團根據經修訂租賃之租期，採用於修訂生效日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，重新計量租賃負債，並扣減任何應收租賃優惠。

本集團通過對相關使用權資產作出相應調整，將租賃負債的重新計量入賬。當經修改之合約包含一個租賃組成部分及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之總獨立價格將經修改合約中之代價分配至各租賃組成部分。

4. 主要會計政策概要(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

因利率基準改革引致釐定未來租賃付款之基準變更

就因利率基準改革引致釐定未來租賃付款之基準變更而言，本集團採用可行權宜方法，按不變之貼現率貼現經修訂之租賃付款以重新計量租賃負債，除非租賃付款變動是由於浮動利率變動所致。在該情況下，本集團會使用反映利率變動之經修訂貼現率並對相關使用權資產作出相應調整。當且僅當符合以下兩項條件時，方須根據利率基準改革的規定修改租賃：

- 該修訂為利率基準改革直接引致之必要修訂；及
- 釐定租賃付款之新基準在經濟上相當於先前基準(即緊接修訂前之基準)。

與新冠肺炎相關之租金寬免

就直接因新冠肺炎疫情而產生之租金寬免而言，本集團已選擇在滿足下列所有條件時應用可行權宜方法不評估有關變動是否為一項租賃修訂：

- 租賃付款之變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於緊接變動前之租賃代價；
- 租賃付款之任何減免僅對原到期日為二零二二年六月三十日或之前之付款造成影響；及
- 租賃之其他條款及條件概無重大變動。

倘變動並非租賃修訂，應用可行權宜方法之承租人須按應用香港財務報告準則第16號就變動入賬之相同方式就租金寬免導致之租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款乃作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債將作調整以反映獲寬免或豁免之金額，並於該事件發生期間在損益中確認相應調整。

4. 主要會計政策概要(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益中確認。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上，而該等成本於租期內按直線法確認為開支，惟根據公平值模式計量的投資物業除外。取決於指數或比率之經營租賃之可變租賃付款將予以估算並計入於租期內按直線法確認之租賃付款總額。並非取決於指數或比率之可變租賃付款則於產生時確認為收入。當租賃合約載有特定條款，規定倘相關資產(或其任何部份)受本集團及承租人無法控制的不利事件影響，以致相關資產不適合或不能使用時，可減租或暫停支付租金，則因該特定條款而產生的相關減租或暫停支付租金會作為原租賃之一部份入賬，而非作為租賃修訂入賬。有關減租或暫停支付租金在出現觸發該等付款之事件或條件之期間於損益中確認。

於本集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

分配代價至合約組成部分

當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分按其相對獨立的銷售價格從租賃組成部分區分出來。

可退還租賃按金

已收取之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修訂

租約之代價變動(並非原條款及條件)將作為租賃修訂入賬，包括透過寬免或減少租金提供之租賃優惠。

經營租賃

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬列作新租賃，並將與原有租賃有關之任何預付或應計租賃付款視為新租賃之租賃付款部分。

4. 主要會計政策概要(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃修訂(續)

經營租賃(續)

就本集團合法地免除承租人支付特定已識別租賃付款義務之租金寬免而言，其中部分租賃付款根據合約已到期但尚未支付，而其中部分根據合約尚未到期，本集團將已確認之部分作為經營租賃應收款項入賬(即根據合約已到期但尚未支付之租賃付款)，方法為透過應用香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損及終止確認之規定，並於修訂生效日期對本集團尚未確認之已寬免租賃付款(即根據合約尚未到期之租賃付款)應用租賃修訂要求。

因利率基準改革引致釐定未來租賃付款之基準變更

就不作為單獨租賃入賬之融資租賃而言，在利率基準改革引致釐定未來租賃付款之基準變動之情況下，本集團採用同樣適用於金融工具的會計政策(附註4.20)。

4.8 外幣

該等財務報表以本集團之呈列貨幣人民幣呈列。本公司之功能貨幣為港元，惟本公司之財務報表採用人民幣作為呈列貨幣，以便與本集團之呈列貨幣一致。本集團內各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體之財務報表所包括項目按該功能貨幣計量。本集團實體錄得之外幣交易初步按其各自於交易日期之現行功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末通行之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目所產生之差額於損益表確認。

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之現行匯率確認。於報告期間末，以外幣列值之貨幣項目乃按該日之現行匯率重新換算。按公平值列賬且以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

4. 主要會計政策概要(續)

4.8 外幣(續)

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認，惟應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不太可能發生(因此構成海外業務投資淨額之一部分)之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並於出售或部分出售本集團於聯營公司之權益時自權益重新分類至損益除外。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務之資產及負債均按各報告期間末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非該期間之匯率出現重大波幅，於此情況下，則採用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認及於匯兌波動儲備項下權益內累計(歸屬於非控制性權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權，或部分出售包括海外業務之合營安排或聯營公司之權益(其保留權益成為金融資產))時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

此外，就部分出售附屬公司且不會導致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬於非控制性權益且不會於損益內確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或合營安排不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

因收購海外業務而產生之所收購可識別資產之商譽及公平值調整被視作該海外業務之資產及負債，並按各報告期間末之現行匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.9 借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產大概達致其擬定用途或銷售為止。

任何於相關資產達致其擬定用途或銷售後仍未償還之特定借貸會計入用作計算一般借貸資本化比率之一般借貸池。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

4.10 僱員福利

退休福利成本

界定供款退休福利計劃之付款乃於僱員提供服務並因而享有供款權利時確認為開支。

本集團按照強制性公積金計劃條例為香港合資格參與強制性公積金計劃之僱員實行了界定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強制性公積金計劃」)。供款按照僱員基本工資之一定百分比計算，並根據強制性公積金計劃之規定在需要支付時在綜合損益及其他全面收益表中扣除。強制性公積金計劃之資產由與本集團資產分開之獨立管理基金持有。本集團之僱主供款支付給強制性公積金計劃後完全歸屬僱員。

中國僱員之退休福利乃透過界定供款計劃提供。本集團須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。本集團須按其薪酬成本之若干百分比向統一養老金計劃供款。根據該統一養老金計劃之規定，供款在需要支付時在綜合損益及其他全面收益表中扣除。本集團並無法定或推定責任於支付定額供款後繳付進一步供款。

4. 主要會計政策概要(續)

4.11 以股份為基礎之付款

為了激勵和獎勵為本集團運營作出貢獻之合資格參與者，本公司設立購股權計劃。本集團之僱員(包括董事)通過以股份為基礎之付款之方式取得薪酬，而僱員通過提供服務作為股本工具(「以權益結算之交易」)之代價。

與僱員進行之以權益結算之交易成本，參照其於授予日之公平值計量。公平值由外部估值師採用二項式定價模式確定，有關進一步詳情載於財務報表附註36。

在滿足業績及／或服務條件之期間，應於僱員福利開支項下確認以權益結算之交易費用，連同於股本之相關增加。歸屬日之前，於每一報告期間末為以權益結算之交易確認之累計費用反映了歸屬期已屆滿之部分以及本集團對最終給予之股本工具數量之最佳估計。期間內於損益表扣除或計入代表了期初和期末確認之累計費用之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，只要其他所有業績及／或服務條件得以滿足，交易均視作已賦權。

如果修改了以權益結算之獎勵之條款，且倘若符合獎勵之原有條款，則起碼要按照未修改條款之情況確認費用。另外，任何增加以股份為基礎之付款之總公平值之修改，或在修改日對僱員有利之變更，都要確認費用。

如果取消了以權益結算之獎勵，則於取消日視之為已賦權，並立即確認該獎勵尚未確認之任何費用。其中包括無法達成本集團或僱員可控制之非歸屬條件時之任何獎勵，但是，如果是新獎勵替代被取消之獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如上段所述，被取消之獎勵和新獎勵被視為對原始獎勵之修改。

未行使購股權之攤薄效應通過每股盈利計算中之額外股份之攤薄反映出來。

4. 主要會計政策概要(續)

4.12 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於除稅前溢利／(虧損)，此乃由於其他年度應課稅或可抵扣之收入或開支，以及毋須課稅或不可抵扣之項目所致。本集團之即期稅項負債乃於報告期間末按已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利採用的相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣之暫時性差異確認，惟限於很可能將有可用應課稅溢利可用於抵銷該等可抵扣之暫時性差異。倘暫時性差異因並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中之資產及負債初步確認(業務合併除外)而產生，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異因初步確認商譽而產生，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯營公司之投資以及合營公司之權益相關之應課稅暫時性差異而確認，惟倘本集團能夠控制暫時性差異轉回且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可抵扣之暫時性差異所產生之遞延稅項資產僅會在可能有充足之應課稅溢利以抵銷動用暫時性差異之利益且預期將於可預見之未來轉回時予以確認。

於每一報告期間末對遞延稅項資產之賬面值覆核。如果不再是很可能獲得足夠之應課稅溢利以允許收回全部或部分資產，應減少該項資產之賬面值。

遞延稅項資產及負債，以在報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產之期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期間末預期將收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務後果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假設將透過銷售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可予折舊及於目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式內持有時，有關假設會被推翻，惟永久業權土地除外，永久業權土地一向被假定為可透過銷售全數收回。

4. 主要會計政策概要(續)

4.12 稅項(續)

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，除非該等稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體於其所得稅申報中所使用或擬使用之不確定稅務處理。如屬可能，則即期及遞延稅項之釐定乃與所得稅申報中之稅務處理一致。如相關稅務機關不可能接受不確定稅務處理，則使用最可能之金額或預期價值來反映各種不確定性之影響。

4.13 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途之有形資產(下文所述之永久業權土地及在建物業除外)。物業、廠房及設備於綜合財務狀況表按成本或公平值減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

永久業權土地並不計提折舊，並按成本減其後累計減值虧損計量。

興建中的樓宇(作生產、供應或行政用途)按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定之方式經營所需之位置及狀況而直接產生之任何成本(包括測試相關資產是否正常運行之成本)，以及就合資格資產而言，根據本集團之會計政策撥作資本之借貸成本。該等資產按其他物業資產之相同基準，在其可作擬定用途時開始折舊。

4. 主要會計政策概要(續)

4.13 物業、廠房及設備(續)

當本集團就包括租賃土地及樓宇部分之物業之擁有權權益付款時，全部代價按初步確認時之相對公平值之比例於租賃土地與樓宇部分之間分配。倘相關付款能可靠分配，則租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟根據公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法可靠地於相關租賃土地之非租賃樓宇部分及未分割權益間分配時，全部物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃使用直線法於資產(永久業權土地及在建物業除外)之估計可使用年限內撇銷其成本或估值減其殘值後確認。估計可使用年限、殘值及折舊方法於各報告期間末審閱，任何估計變動之影響乃按前瞻基準入賬如下：

| | |
|-------------|-----------------|
| 樓宇 | 4¾% |
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 12½%至33⅓% |
| 汽車 | 10%至25% |
| 租賃物業裝修 | 按租期或33⅓%，以較短者為準 |

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益內確認。

4.14 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃進行分租之租賃物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值計量，並作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損於變動產生之期間計入損益。

就在建投資物業產生之建築成本會撥充資本作為在建投資物業賬面值之一部分。

4. 主要會計政策概要(續)

4.15 無形資產(商譽除外)

獨立收購之無形資產

獨立收購且具有有限使用年限之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損／重估金額(即其於重估日期之公平值減其後累計攤銷及任何累計減值虧損)列賬。具有有限使用年限之無形資產攤銷於其估計使用年限內按直線法確認。估計使用年限及攤銷方法於各報告期間末審閱，任何估計變動之影響乃按前瞻基準入賬。獨立收購且具有無限使用年限之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

電腦軟件

已購電腦軟件按成本減任何減值虧損列賬，並採用直線法於其估計使用期限兩至五年內攤銷。

4.16 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值

於報告期間末，本集團審閱其物業、廠房及設備、使用權資產及具有有限使用年限之無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額乃個別估計。倘無法個別估計可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位之減值時，倘可設立合理及一致之分配基準，則企業資產分配至相關現金產生單位，否則分配至現金產生單位內可設立合理及一致分配基準之最小組別。可收回金額乃按企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，採用反映當前市場對貨幣時間價值和資產(或現金產生單位)於估計未來現金流量調整前之特定風險之稅前折現率將估計未來現金流量貼現至其現值。

4. 主要會計政策概要(續)

4.16 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就未能按合理及一致基準分配至現金產生單位之企業資產或部分企業資產而言，本集團將一個現金產生單位組別之賬面值(包括已分配至該現金產生單位組別之企業資產或部分企業資產之賬面值)與該現金產生單位組別之可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減低任何商譽之賬面值(如適用)，其後根據該單位或現金產生單位組別內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不會扣減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零之最高者。以其他方式分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別之其他資產。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟所增加之賬面值不得超出資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

4.17 存貨

存貨按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨成本乃按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減去所有估計完工成本及進行銷售所需之成本。進行銷售所需之成本包括可直接歸屬於銷售之增量成本及本集團進行銷售時須承擔之非增量成本。

4. 主要會計政策概要(續)

4.18 發展中物業／待售物業

擬於完成發展後出售之待發展／發展中物業及待售物業被分類為流動資產。除根據有關使用權資產之會計政策按成本模式計量之租賃土地部份外，待發展／發展中物業／待售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按特定識別基準(包括所產生相關發展開支及(如適用)資本化借貸成本之分配)釐定。可變現淨值指有關物業之估計售價減估計竣工成本以及進行銷售所需之成本。進行銷售所需之成本包括銷售直接應佔之增量成本及本集團進行銷售必定產生之非增量成本。

發展中待售物業於竣工後轉移至已完成待售物業。

當持有物業之用途發生改變，以賺取租金或／及資本增值，而非於日常業務過程中出售時，本集團將物業由存貨轉至投資物業。於轉撥日期之物業公平值與其先前賬面值之間之任何差額於損益中確認。

4.19 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現時責任(法定或推定)，而本集團可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計，則本集團將確認撥備。

確認為撥備之金額為於報告期間末對履行現時責任所需代價之最佳估計，並計及有關責任之風險及不確定因素。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響屬重大)。

倘清償撥備所需之部分或全部經濟利益預期將可自第三方收回，則在實質上肯定將收到償款且應收款項金額能可靠計量之情況下，應收款項方會確認為資產。

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時確認。金融資產之所有一般買賣乃按交易日基準確認及終止確認。一般買賣指須按市場規定或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合約所產生之貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產或金融負債除外)直接應計之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或從中扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債之直接應計交易成本即時於損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃透過金融資產或金融負債之估計年限或(如適用)更短期間將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

於本集團日常業務過程中產生之股息收入將計入其他收入。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

符合下列條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 金融資產按以出售及收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於初步確認金融資產時，倘股本投資並非持作交易用途，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列股本投資之其後公平值變動。

倘屬以下情況，金融資產為持作買賣：

- 收購金融資產之主要目的為於近期出售；或
- 於初步確認時，金融資產構成本集團合併管理之已識別金融工具組合之一部分，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 為未被指定且可有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值計入其他全面收入計量之債務工具／應收款項使用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產之總賬面值計算，其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後已出現信貸減值之金融資產而言，利息收入透過自下一報告期間起將實際利率應用於金融資產之攤銷成本確認。倘已信貸減值金融工具之信貸風險得以改善，使金融資產不再信貸減值，則利息收入透過自釐定該資產不再信貸減值後之報告期間初起將實際利率應用於金融資產之總賬面值確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收入之股本工具

按公平值計入其他全面收入之股本工具投資其後按公平值計量，而公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收入確認及於按公平值計入其他全面收入儲備累計；且毋須予以減值評估。該累計收益或虧損不會於出售股本投資時重新分類至損益，並將轉撥至累計虧損。

該等股本工具投資產生之股息於本集團收取股息之權利確立時於損益確認，除非能明確顯示股息乃用作填補部分投資成本。股息計入損益之其他收入之項目內。

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量或指定為按公平值計入其他全面收入之條件之金融資產乃按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產於各報告期末按公平值計量，當中任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」之項目內。

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產(包括貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及其他資產、受限制現金以及現金及現金等值物)按預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新以反映自初步確認以來之信貸風險變動。

年限內預期信貸虧損指於有關工具預期年期內所有可能之違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預期產生之該部分年限內預期信貸虧損。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗完成評估，並就債務人特定因素、整體經濟環境以及於報告日期當前狀況及日後狀況預測之評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項及應收票據確認年限內預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著上升，則本集團確認年限內預期信貸虧損。對於是否應以年限內預期信貸虧損確認乃根據自初步確認以來出現違約之可能性或風險顯著上升而評估。

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初步確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行有關評估時，本集團考慮合理且有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過多成本或努力即可取得之前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險有否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；
- 會導致債務人償還債務能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預測重大不利變化。

不論上述評估結果，本集團假定，倘合約付款逾期超過30日，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團擁有合理並具理據支持之資料顯示情況並非如此，則作別論。

本集團定期監察用作識別信貸風險是否大幅增加之標準之效力，並作出合適修訂，確保有關標準能夠於有關金額到期前識別信貸風險大幅上升。

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值(續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，當內部制訂或來自外部資料來源之資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)悉數還款(並無計及本集團持有之任何抵押品)時，本集團認為發生違約事件。

不論上文所述，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團擁有合理並具理據支持之資料顯示更寬鬆之違約標準更為合適，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在發生一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人之重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人之貸款人因借款人財務困難相關之經濟或合約理由而向借款人提供優惠(在其他情況下貸款人將不予考慮)；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；
- (e) 因財務困難導致金融資產失去活躍市場；或
- (f) 反映已發生信貸虧損之以大幅折扣價購買或產生金融資產。

(iv) 撤銷政策

當資料顯示對手方處於嚴重財務困境及無實際收回可能時(如對手方被頒令清盤或進入破產程序時，或就貿易應收款項而言，當有關金額逾期超過兩年時(以較早者為準))，則本集團會撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷之金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回均在損益中確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃指違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃根據過往數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生相關違約之風險為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃本集團根據合約應收所有合約現金流量與本集團預期將收回之現金流量之間之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

若干貿易應收款項之年限內預期信貸虧損乃經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準作出考量。

就集體評估而言，本集團訂立組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討分組之方法，以確保各組別之組成部分仍然具有類似之信貸風險特徵。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認／修訂金融資產

僅當金融資產之現金流量合約權利屆滿，或當本集團已轉讓金融資產及有關資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，本集團方會終止確認有關金融資產。倘本集團並無轉讓，亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，本集團則會確認其於該資產之保留權益及與其可能須支付金額有關之負債。倘本集團保留已轉讓之金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團則繼續確認該金融資產並同時就已收所得款項確認有抵押借貸。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益中確認。

於終止確認本集團已在初步確認時選擇按公平值計入其他全面收入計量之股本工具投資時，先前於按公平值計入其他全面收入儲備中累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留虧損內。

金融負債及股本工具

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘下權益之合約。本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

股本工具(續)

本集團於當中並無合約義務交付現金或其他金融資產或本集團於當中能全權酌情無限期延遲支付分派及贖回本金金額之永續工具分類為股本工具。

購回之本公司自身股本工具直接於權益中確認及扣除。概無就購入、出售、發行或註銷本公司自身之股本工具而於損益中確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、其他應付款項及應計負債、計息銀行及其他借貸以及租賃負債)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息開支之方法。實際利率乃透過金融負債之估計年限或(如適用)更短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

終止確認金融負債

當且僅當本集團之義務已經履行、解除或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額乃在損益中確認。

4. 主要會計政策概要(續)

4.20 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

因利率基準改革引致釐定合約現金流量之基準變更

就因利率基準改革引致釐定採用攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流量之基準變更而言，本集團採用可行權宜方法，透過更新實際利率將該等變更入賬，而該實際利率之變動通常不會對相關金融資產或金融負債之賬面值構成重大影響。

當且僅當符合以下兩項條件時，方須根據利率基準改革的規定對釐定合約現金流量之基準作出變更：

- 該變更為利率基準改革直接引致之必要變更；及
- 釐定合約現金流量之新基準在經濟上相當於先前基準(即緊接變更前之基準)。

除根據利率基準改革的規定須對釐定合約現金流量之基準作出之變動外，就對金融資產或金融負債作出之其他變動而言，本集團首先透過更新實際利率對根據利率基準改革須作出之變動應用可行權宜方法。對於可行權宜方法並不適用之其他變動，本集團其後就修訂金融資產或金融負債應用香港財務報告準則第9號之適用規定。

金融資產及金融負債之對銷

當且僅當本集團現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額於綜合財務狀況表內呈列。

5. 重大會計判斷及估計

於應用本集團之會計政策(於附註4描述)時，本公司董事需就未能從其他來源輕易取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出，實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間(若修訂僅影響該期間)或修訂期間及未來期間(若修訂影響當期及未來期間)予以確認。

判斷

應用本集團之會計政策時，除涉及估計者外，管理層曾作出下列對財務報表已確認金額影響最大之判斷：

釐定估計可變代價之方法並評估銷售商品之限制

銷售商品之若干合約包括引發可變代價之退貨權。於估計可變代價時，本集團須使用預期價值法或最可能金額法(以更能預測將有權獲得之代價金額之方法為準)。

本集團認為，鑒於大量客戶合約具備類似特徵，預期價值法為用於就銷售附有退貨權之商品估計可變代價之適當方法。

於交易價格計入任何可變代價金額之前，本集團考慮可變代價金額是否受限。本集團認為，基於其過往經驗、業務預測及現時經濟狀況，估計可變代價並無受限。此外，可變代價之不確定因素將於合理時間內解決。

5. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業及持作出售物業之劃分

本集團發展持作出售物業及為賺取租金及／或為資本增值或為兩者兼得而持有之物業。於決定物業是否指定為投資物業抑或持作出售物業時，管理層會作出判斷。本集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關在建物業會作為發展中物業入賬。於竣工後，發展中物業會轉撥至已落成之持作出售物業，並按成本列值。倘在建物業擬於落成後為賺取租金及／或為資本增值而持有，則該等物業會作為投資物業入賬。

估計之不確定性

下文描述於報告期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度之資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

退貨之可變代價

本集團估計將計入銷售附有退貨權之商品交易價格之可變代價。

本集團已就預測銷售回報開發統計模式。該模式使用各產品之過往回報數據得出預期回報百分比。該等百分比用於釐定可變代價之預期價值。倘相比過往回報模式出現任何重大變動，將會影響本集團估計之預期回報百分比。

本集團每年更新其預期回報評估，而退款負債則作出相應調整。預期回報之估計對環境變化極為敏感，而本集團有關回報之過往經驗未必能代表客戶未來之實際回報。於二零二三年三月三十一日，已就預期回報確認退款負債金額人民幣零元(二零二二年三月三十一日：人民幣12,296,000元)。

5. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

貿易應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團就貿易應收款項採用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃根據就擁有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算得出。

撥備矩陣最初乃基於本集團的過往觀察違約率而作出。本集團將通過調整矩陣，基於前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)預期將於未來一年內惡化並可能導致違約數量增加，則過往違約率將予以調整。在各報告日期，過往觀察違約率均已獲更新，且已分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性的評估是一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境變化及預測經濟狀況極為敏感。此外，本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必能代表客戶未來之實際違約。有關本集團貿易應收款項的預期信貸虧損之資料於綜合財務報表附註24披露。

投資物業公平值估計

倘類似物業並無活躍市場之現行價格，則本集團會考慮來自多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地區之物業的活躍市場現行價格，並經調整以反映有關差異；及
- (b) 根據未來現金流量之可靠估計預測，並以任何現有租約及其他合約之條款及(倘可行)外部證據(例如相同地區及狀況之類似物業的現行市價)支持，以及利用反映市場目前對現金流量金額及時間不確定因素之評估的貼現率計算的貼現現金流量。

於二零二三年三月三十一日，投資物業賬面值為人民幣1,230,559,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣520,261,000元)。公平值計量及敏感度分析所用之主要假設等進一步詳情於綜合財務報表附註16披露。

5. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

發展中待售物業及已完成待售物業之可變現淨值

本集團根據其對發展中物業及持作出售物業所進行之變現能力評估，並根據過往經驗及當時市況估計之竣工成本及銷售淨值，將發展中待售物業及已完成待售物業撇減至可變現淨值。倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值亦將減少，並可能導致發展中物業及持作出售物業撇減至可變現淨值。倘發生顯示結餘可能不獲變現之事件或情況變動，則會記錄撇減。辨別撇減須採用判斷及估計。倘預期與原估計有所差異，將於相關估計有所變動之期間對發展中待售物業及已完成待售物業項下物業之賬面值進行調整。

按公平值計入損益之金融資產之公平值

於二零二三年三月三十一日，本集團分類至按公平值計入損益之金融資產之非上市權益之賬面值約人民幣**96,200,000**元(二零二二年三月三十一日：人民幣**113,818,000**元)乃按公平值計量，有關公平值乃基於重大不可觀察輸入數據使用估值技術釐定。在建立相關估值技術及其相關輸入數據上需要作出判斷及估計。與該等因素有關之假設出現變動可導致該等工具之公平值出現重大調整。有關詳情載於綜合財務報表附註20。

財務擔保合約撥備

於二零二三年三月三十一日，撥備人民幣**584,273,000**元及額外撥備人民幣**368,711,000**元之賬面值於截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。撥備乃根據管理層所估計之本集團就前附屬公司擔保將應付之擔保金額及本集團管理層就兩間前附屬公司因拖欠償還債務而被提起之訴訟作出之成本及補償評估而作出。

有關詳情載於綜合財務報表附註31。

5. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

存貨撥備

存貨撇減至可變現淨值乃基於存貨賬齡及估計可變現淨值作出。存貨之可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價減去估計完工成本及分銷費用。評估撇減金額涉及管理層判斷及估計。當未來實際結果或預期不同於原先估計，則有關差額將影響存貨賬面值以及估計變動期內之撇減開支／撥回。

遞延稅項資產

在很有可能應課稅溢利來抵扣可抵扣之暫時性差異之限度內，就所有未利用之稅項虧損及其他可抵扣之暫時性差異確認遞延稅項資產。這需要管理層運用重大判斷來決定可確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應課稅溢利可能發生之時間和水平及日後之納稅籌劃策略。進一步詳情載於綜合財務報表附註34。

中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅之若干事宜，故釐定將予計提之所得稅撥備時須根據目前已頒佈之稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅法及法規所載規定的理解所作之最佳估計計提。實際土地增值稅負債須待本集團物業發展項目竣工後由地方稅務機關釐定。本集團尚未就其物業發展項目與地方稅務機關最終確定土地增值稅的退稅及付款。當最終結果確定時，其可能與初步入賬之金額不同，而任何差異將會影響土地增值稅確認期間的即期所得稅開支及土地增值稅撥備。

6. 經營分部資料

本公司執行董事(「執行董事」)被視為主要營運決策者。執行董事審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。營運分部乃根據該等報告而釐定。

出於管理目的，本集團根據其產品及服務劃分為不同業務單元，並擁有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 電商及分銷分部在線上銷售設備及分銷信息產品；
- (b) 物業發展分部銷售物業；及
- (c) 物業投資及管理分部租賃物業及提供物業管理服務。

執行董事單獨監控本集團經營分部之業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可呈報分部溢利／虧損作出評估，即計量經調整除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利／虧損之計量與本集團除稅前溢利／虧損一致，惟利息收入、非租賃相關的財務費用以及總辦事處及企業開支均不計入有關計量。

由於受限制現金、現金及現金等值物、可收回所得稅、遞延稅項資產以及其他未分配總辦事處及企業資產乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借貸、應付所得稅、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

6. 經營分部資料(續)
截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 電商與分銷 人民幣千元 | 物業發展 人民幣千元 | 物業投資 及管理 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|---------------|----------------------|-------------|
| 分部收益、其他收入及盈利(附註7) | | | | |
| 來自外部客戶之收益* | 1,907,221 | 3,219,727 | 47,922 | 5,174,870 |
| 其他收入及盈利 | 40,923 | 733,460 | 1,212,885 | 1,987,268 |
| | 1,948,144 | 3,953,187 | 1,260,807 | 7,162,138 |
| 分部(虧損)/溢利 | (55,430) | 1,851,919 | 84,959 | 1,881,448 |
| 利息收入 | | | | 5,464 |
| 企業及未分配費用 | | | | (23,894) |
| 財務費用 | | | | (266,479) |
| 除稅前溢利 | | | | 1,596,539 |
| 分部資產 | 1,698,856 | 9,759,191 | 4,952,407 | 16,410,454 |
| 撤銷分部間應收款項 | | | | (4,531,560) |
| 企業及其他未分配資產 | | | | 769,731 |
| 資產總值 | | | | 12,648,625 |
| 分部負債 | 1,282,898 | 8,854,337 | 675,079 | 10,812,314 |
| 撤銷分部間應付款項 | | | | (4,531,560) |
| 企業及其他未分配負債 | | | | 3,832,314 |
| 負債總值 | | | | 10,113,068 |

6. 經營分部資料(續)

| | 電商與分銷 人民幣千元 | 物業發展 人民幣千元 | 物業投資 及管理 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---|----------------|---------------|----------------------|-------------|
| 其他分部資料 | | | | |
| 分佔聯營公司虧損 | - | - | - | - |
| 撥回/(確認)貿易應收款項減值 | 22,816 | (490) | (3) | 22,323 |
| 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金 融資產減值(確認)/撥回，淨額 | (1,382) | 380,910 | 2,427 | 381,955 |
| 撥回存貨減值，淨額 | 15,249 | - | - | 15,249 |
| 待售物業減值，淨額 | | | | |
| —發展中 | - | 46,061 | - | 46,061 |
| —已完成 | - | 27,094 | - | 27,094 |
| 折舊及攤銷 | 1,219 | 5,519 | 234 | 6,972 |
| 資本開支* | 19 | 280 | 63,456 | 63,755 |
| 由已完成待售物業轉撥至投資物業之 公平值盈利 | - | - | 99,597 | 99,597 |
| 其他費用及虧損 | | | | |
| —拖欠貸款之利息罰金 | - | 158,027 | - | 158,027 |
| —已售出發展物業延遲交付之違約 罰金 | - | 25,018 | - | 25,018 |
| —稅項滯納金 | - | 80,968 | - | 80,968 |
| —預期擔保負債撥備 | - | 368,711 | - | 368,711 |
| —出售物業、廠房及設備之收益/(虧損) | 9 | (8) | 87 | 88 |
| —投資物業之公平值盈利，淨額 | - | - | 356,815 | 356,815 |

* 所呈報收益指外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售。

資本開支包括添置物業、廠房及設備、其他無形資產及投資物業。

6. 經營分部資料(續)

截至二零二二年三月三十一日止十五個月

| | 電商與分銷 人民幣千元 | 物業發展 人民幣千元 | 物業投資 及管理 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 分部收益、其他收入及盈利(附註7) | | | | |
| 來自外部客戶之收益* | 7,371,025 | 4,332,820 | 95,779 | 11,799,624 |
| 其他收入及盈利 | 1,675 | 5,728,906 | 18 | 5,730,599 |
| | 7,372,700 | 10,061,726 | 95,797 | 17,530,223 |
| 分部溢利/(虧損) | 40,212 | 1,078,004 | (335,038) | 783,178 |
| 利息收入 | | | | 45,016 |
| 企業及未分配費用 | | | | (38,117) |
| 財務費用 | | | | (548,451) |
| 除稅前溢利 | | | | 241,626 |
| 分部資產 | 4,786,085 | 12,118,723 | 638,304 | 17,543,112 |
| 撇銷分部間應收款項 | | | | (101,052) |
| 企業及其他未分配資產 | | | | 825,329 |
| 資產總值 | | | | 18,267,389 |
| 分部負債 | 2,101,978 | 7,657,294 | 317,204 | 10,076,476 |
| 撇銷分部間應付款項 | | | | (101,052) |
| 企業及其他未分配負債 | | | | 5,903,428 |
| 負債總值 | | | | 15,878,852 |

6. 經營分部資料(續)

| | 電商與分銷 人民幣千元 | 物業發展 人民幣千元 | 物業投資 及管理 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------|-------------|
| 其他分部資料 | | | | |
| 分估聯營公司虧損 | 697 | - | - | 697 |
| 撥回貿易應收款項減值 | 6,500 | - | - | 6,500 |
| 計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產減值撥回，淨額 | - | 18,642 | - | 18,642 |
| 存貨減值，淨額 | 8,535 | - | - | 8,535 |
| 待售物業減值，淨額 | | | | |
| —發展中 | - | 1,331,721 | - | 1,331,721 |
| —已完成 | - | 2,468,013 | - | 2,468,013 |
| 折舊及攤銷 | 4,020 | 16,543 | - | 20,563 |
| 資本開支* | 2,923 | 6,450 | - | 9,373 |
| 由已完成待售物業轉撥至投資物業之 公平值盈利 | - | - | - | - |
| 其他費用及虧損 | | | | |
| —拖欠貸款之利息罰金 | - | 685,787 | - | 685,787 |
| —已售出發展物業延遲交付之 違約罰金 | - | 88,485 | - | 88,485 |
| —稅項滯納金 | - | 202,016 | 5,470 | 207,486 |
| —預期擔保負債撥備 | - | 215,562 | - | 215,562 |
| —出售物業、廠房及設備之虧損 | 1,626 | 4 | 50,849 | 52,479 |
| —投資物業之公平值虧損，淨額 | - | - | 328,465 | 328,465 |

* 所呈報收益指外部客戶產生之收益。期內並無分部間銷售。

資本開支包括添置物業、廠房及設備、其他無形資產及投資物業。

6. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

| | 電商與分銷 人民幣千元 | 物業發展 人民幣千元 | 物業投資 及管理 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---|------------------|------------------|----------------------|------------------|
| 截至二零二三年 三月三十一日止年度 | | | | |
| 中國內地 | 1,907,221 | 3,219,727 | 47,922 | 5,174,870 |
| 香港 | - | - | - | - |
| | 1,907,221 | 3,219,727 | 47,922 | 5,174,870 |
| 自二零二一年一月一日起至 二零二二年三月三十一日 止期間 | | | | |
| 中國內地 | 7,352,556 | 4,332,820 | 95,383 | 11,780,759 |
| 香港 | 18,469 | - | 396 | 18,865 |
| | 7,371,025 | 4,332,820 | 95,779 | 11,799,624 |

上述收益資料乃按客戶地點劃分。

(b) 非流動資產

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|------|--------------------------|--------------------------|
| 中國內地 | 1,498,762 | 569,946 |
| 香港 | 206 | 209 |
| | 1,498,968 | 570,155 |

上述非流動資產資料乃以資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)之位置為基準。

有關主要客戶資料

於截至二零二三年三月三十一日止年度，並無來自外部客戶的銷售收益佔本集團收益總額10%或以上(截至二零二二年三月三十一日止十五個月：無)。

7. 收益、其他收入及盈利

本集團收益之分析如下：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|------------------|---------------------------------------|---|
| 來自客戶合約之收益 | | |
| 銷售物業 | 3,219,727 | 4,332,820 |
| 銷售設備及信息產品 | 1,907,221 | 7,371,025 |
| 物業管理服務 | 10,609 | - |
| | 5,137,557 | 11,703,845 |
| 來自其他來源之收益 | | |
| 租金收入總額 | 37,313 | 95,779 |
| | 5,174,870 | 11,799,624 |
| 確認收益的時間 | | |
| 於某時間點 | 5,126,948 | 11,703,845 |
| 隨時間 | 10,609 | - |
| | 5,137,557 | 11,703,845 |

有關本集團來自客戶合約之收益之履約責任之資料概述如下：

銷售物業

當相關物業建設完成及根據銷售協議向客戶交付物業時，即屬達成履約責任。客戶通常須預先支付款項，而餘額將不遲於物業交付日期支付，或於部分情況下，在按個別情況釐定之物業交付後協定期間內支付。

7. 收益、其他收入及盈利(續)

銷售物業(續)

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格金額如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 預期將確認為收益之金額 | | |
| 一年內 | 614,789 | 3,088,402 |
| 第二年 | 494,958 | 239,317 |
| | 1,109,747 | 3,327,719 |

上述披露之金額不包括受限制可變代價。

銷售設備及信息產品

履約責任於交付商品後達成，而付款一般自交付起計三至六個月內到期，惟新客戶一般須預先付款。若干合約為客戶提供可引發可變代價之退貨權，惟受約束條件所限制。

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)之交易價格金額如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 預期於一年內確認為收益之金額 | 836 | 46,195 |

7. 收益、其他收入及盈利(續)

其他收入及盈利分析如下：

| 附註 | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------------------------|---|
| 其他收入 | | |
| 管理及諮詢服務費收入 | 8,420 | - |
| 其他服務收入 | 1,242 | - |
| 佣金收入 | 3,574 | - |
| 銀行利息收入 | 5,464 | 44,069 |
| 來自關聯公司之其他利息收入 | - | 947 |
| 政府補助(附註(i)) | 33 | - |
| 其他 | 20,364 | 35,427 |
| | 39,097 | 80,443 |
| 盈利 | | |
| 出售聯營公司之盈利 | - | 1,563 |
| 出售附屬公司之盈利 | 45 | 3,928,635 |
| 出售發展中待售物業之盈利(附註(ii)) | - | 1,739,832 |
| 出售物業、廠房及設備之盈利 | 15 | - |
| 出售使用權資產之盈利 | 164 | - |
| 貿易應收款項之減值虧損撥回 | 24 | 6,500 |
| 其他應收款項及其他資產之減值虧損撥回 | 25 | 18,642 |
| 視作出售金融工具之盈利(附註(iii)) | 667,680 | - |
| 由已完成待售物業轉撥至投資物業之 公平值盈利 | 22 | - |
| 投資物業之公平值盈利 | 16 | - |
| 債務重組盈利(附註(iv)) | 82,373 | - |
| 其他應付款項獲豁免之盈利 | 36,166 | - |
| 其他 | 5 | - |
| | 1,953,635 | 5,695,172 |
| | 1,992,732 | 5,775,615 |

附註：

- (i) 本公司附屬公司經營所在之中國若干地區的投資獲授多項政府補助。該等補助並無任何尚未符合之條件或有事項。
- (ii) 於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，出售發展中待售物業之盈利為向中國當地政府出售若干發展物業產生之約人民幣1,739,832,000元。
- (iii) 於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團終止確認了應收前附屬公司的多筆款項，金額為人民幣1,300,320,000元，並於綜合損益表中確認了視作出售金融工具的盈利人民幣667,680,000元。
- (iv) 於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團與兩間金融機構訂立了執行和解協議，據此轉讓與本集團授出的貸款有關的債權人權利及其他附帶的擔保權利人民幣795,325,000元(包括本金人民幣570,000,000元及應付利息人民幣225,325,000元)，而本期間確認的債務重組盈利為人民幣82,373,000元，乃按本集團確認的未償還本金及應付利息總額與本集團根據執行和解協議將予結算的未償還款項總額之間之差額計算得出。

8. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

| | 附註 | 截至 二零二三年 三月三十一 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一 止期間 人民幣千元 |
|--------------|----|--------------------------------------|--|
| 出售存貨成本 | | 1,876,937 | 7,135,771 |
| 出售物業成本 | | 2,537,125 | 3,509,405 |
| 銷售成本 | | 4,414,062 | 10,645,176 |
| 核數師酬金 | | 2,493 | 3,614 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 15 | 4,684 | 9,311 |
| 減：發展中物業資本化折舊 | | (9) | (789) |
| | | 4,675 | 8,522 |
| 使用權資產折舊 | 17 | 1,895 | 9,476 |
| 其他無形資產攤銷 | 18 | 393 | 1,776 |

8. 除稅前溢利(續)

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：(續)

| 附註 | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------------------------|---|
| 其他費用及虧損(附註(i)) | | |
| — 拖欠貸款之利息罰金 | 158,027 | 685,787 |
| — 已售出發展物業延遲交付之違約罰金 | 25,018 | 88,485 |
| — 稅項滯納金 | 80,968 | 207,486 |
| — 預期擔保負債撥備 | 368,711 | 215,562 |
| — 出售物業、廠房及設備以及投資物業之 虧損 | — | 52,479 |
| — 投資物業之公平值虧損，淨額 | 16 | 328,465 |
| — 其他虧損 | 14,239 | 605 |
| | 646,963 | 1,578,869 |
| 未計入租賃負債計量的租賃付款 | 836 | 3,072 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(iii))： | | |
| — 工資及薪酬 | 138,955 | 223,128 |
| — 退休金計劃供款(附註(ii)) | 11,034 | 8,815 |
| | 149,989 | 231,943 |

附註：

- (i) 該等項目計入綜合損益表之「其他費用及虧損」。
- (ii) 於二零二三年三月三十一日，本集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款(二零二二年三月三十一日：無)。
- (iii) 上表所示僱員福利開支並不包括計入發展中待售物業之僱員工資及薪酬以及僱員退休金計劃供款，分別約為人民幣17,114,000元(自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間：人民幣82,694,000元)及人民幣1,165,000元(自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間：人民幣12,356,000元)。

9. 財務費用

財務費用之分析如下：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-------------|---------------------------------------|---|
| 計息銀行及其他借貸利息 | 272,297 | 994,660 |
| 來自關連公司之貸款利息 | - | 33,661 |
| 來自收益合約之利息費用 | 40,313 | 82,992 |
| 貼現票據利息 | 157 | 3,449 |
| 來自租賃合約之利息費用 | 638 | 769 |
| 利息費用總額 | 313,405 | 1,115,531 |
| 減：資本化利息 | (46,926) | (567,080) |
| | 266,479 | 548,451 |

10. 董事及主要行政人員酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度/期間董事及主要行政人員酬金如下：

截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 以權益結算 | | | | | 總計 人民幣千元 |
|-------------|-------------|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|-------------|
| | 袍金 人民幣千元 | 薪酬、津貼及 實物利益 人民幣千元 | 表現相關 花紅 人民幣千元 | 退休金 計劃供款 人民幣千元 | 以股份為基礎 之付款 人民幣千元 | |
| 執行董事及主要行政人員 | -* | 2,430 | - | 145 | 370 | 2,945 |
| 非執行董事 | - | - | - | - | - | - |
| 獨立非執行董事 | 735 | - | - | - | - | 735 |
| | 735 | 2,430 | - | 145 | 370 | 3,680 |

* 金額少於人民幣1,000元。

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間

| | 薪酬、津貼及 | | 表現相關 | 退休金 | 總計 |
|-------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | 袍金 | 實物利益 | 花紅 | 計劃供款 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 執行董事及主要行政人員 | - | 1,413 | 266 | 40 | 1,719 |
| 非執行董事 | 30 | - | - | - | 30 |
| 獨立非執行董事 | 816 | - | - | - | 816 |
| | 846 | 1,413 | 266 | 40 | 2,565 |

(a) 執行董事及主要行政人員

| | 薪酬、津貼及 | | 表現相關 | 退休金 | 以權益結算 以股份為基礎 之付款 | 酬金總額 |
|------------------|--------|-------|-------|-------|------------------------|-------|
| | 袍金 | 實物利益 | 花紅 | 計劃供款 | 人民幣千元 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至二零二三年三月三十一日止年度 | | | | | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 鄭福雙先生(附註(xiii)) | -* | - | - | - | - | -* |
| 黃啓豪先生(附註(iv)) | -* | 1,762 | - | - | 370 | 2,132 |
| 王貴武先生(附註(v)) | -* | - | - | - | - | -* |
| 黃柱光先生(附註(vi)) | -* | - | - | - | - | -* |
| 郭朗華先生(附註(xiv)) | -* | - | - | - | - | -* |
| | -* | 1,762 | - | - | 370 | 2,132 |
| 主要行政人員： | | | | | | |
| 石磊先生(附註(vii)) | - | 668 | - | 145 | - | 813 |
| | -* | 2,430 | - | 145 | 370 | 2,945 |

* 金額少於人民幣1,000元。

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

(a) 執行董事及主要行政人員(續)

| | 薪酬、津貼 | | 表現 | 退休金 | 以權益結算 | 酬金總額 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|
| | 袍金 | 及實物利益 | 相關花紅 | 計劃供款 | 以股份為基礎之付款 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至二零二二年三月三十一日止十五個月 | | | | | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 張旋龍先生(附註(i)) | - | - | - | - | - | - |
| 曾剛先生(附註(ii)) | - | - | - | - | - | - |
| 孫敏女士(附註(iii)) | - | - | - | - | - | - |
| 馬建斌先生(附註(iii)) | - | - | - | - | - | - |
| 廖航女士(附註(iii)) | - | - | - | - | - | - |
| 鄭福雙先生(附註(xiii)) | - | - | - | - | - | - |
| 黃啓豪先生(附註(iv)) | - | 863 | 102 | 9 | - | 974 |
| 王貴武先生(附註(v)) | - | - | - | - | - | - |
| 黃柱光先生(附註(vii)) | - | - | - | - | - | - |
| | - | 863 | 102 | 9 | - | 974 |
| 主要行政人員： | | | | | | |
| 石磊先生(附註(vii)) | - | 550 | 164 | 31 | - | 745 |
| | - | 1,413 | 266 | 40 | - | 1,719 |

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

(b) 非執行董事

已支付非執行董事之袍金如下：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------------------|---|
| 邱伯瑜先生(附註(viii)) | - | 30 |

報告期內，並無應向非執行董事支付之其他酬金。

(c) 獨立非執行董事

已支付獨立非執行董事之袍金如下：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|---------------------|---------------------------------------|---|
| 陳仲戟先生(附註(ix)) | - | 135 |
| 劉家榮先生(附註(ix)) | - | 135 |
| 賴雅明先生(附註(ix)) | - | 135 |
| 朱健宏先生(附註(x)及(xv)) | 90 | 87 |
| 錢志浩先生(附註(x)) | 180 | 87 |
| 寧睿先生(附註(x)及(xii)) | - | 30 |
| 鍾衛民先生(附註(x)) | 180 | 87 |
| 華一春先生(附註(xii)) | 180 | 60 |
| 王秉中先生(附註(xi)及(xvi)) | 105 | 60 |
| | 735 | 816 |

於報告期內，並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金。

10. 董事及主要行政人員酬金(續)

報告期內並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排(自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間：無)。

附註：

- (i) 張旋龍先生於二零二一年十月八日辭任主席，並於二零二一年十一月十日辭任執行董事。
- (ii) 曾剛先生於二零二一年十月八日辭任總裁，並於二零二一年十一月十二日辭任執行董事。
- (iii) 孫敏女士、馬建斌先生及廖航女士於二零二一年十一月十日被罷免執行董事。
- (iv) 黃啓豪先生於二零二一年十月八日獲委任為主席及執行董事。
- (v) 王貴武先生於二零二一年十月八日獲委任為執行董事。
- (vi) 黃柱光先生於二零二一年十二月一日獲委任為執行董事。
- (vii) 石磊先生於二零二一年十月八日獲委任為主要行政人員。
- (viii) 邱伯瑜先生於二零二一年十月八日獲委任為非執行董事，並於二零二一年十二月七日辭任。
- (ix) 陳仲戟先生、劉家榮先生及賴雅明先生於二零二一年九月三十日辭任獨立非執行董事。
- (x) 朱健宏先生、錢志浩先生、寧睿先生及鍾衛民先生於二零二一年十月八日獲委任為獨立非執行董事。
- (xi) 華一春先生及王秉中先生於二零二一年十二月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (xii) 寧睿先生於二零二一年十二月八日辭任獨立非執行董事。
- (xiii) 鄭福雙先生於二零二二年七月七日辭任執行董事。
- (xiv) 郭朗華先生於二零二二年九月十五日獲委任為執行董事。
- (xv) 朱健宏先生於二零二二年十月一日辭任獨立非執行董事。
- (xvi) 王秉中先生於二零二二年十月三十一日辭任獨立非執行董事。

11. 五名最高薪僱員

報告期內五名(自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間：五名)最高薪僱員(非本公司董事或主要行政人員)之酬金詳情如下：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|----------------|---------------------------------------|---|
| 薪酬、津貼及實物利益 | 3,897 | 5,508 |
| 表現相關花紅 | 3,276 | 5,570 |
| 退休金計劃供款 | 199 | 156 |
| 以權益結算以股份為基礎之付款 | 7,092 | - |
| | 14,464 | 11,234 |

五名最高薪僱員之人數及酬金範圍如下：

| | 僱員人數 | |
|-------------------------|------------------------------|--|
| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 1 | - |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | 1 | - |
| 2,000,001港元至2,500,000港元 | - | 2 |
| 2,500,001港元至3,000,000港元 | - | 1 |
| 3,000,001港元至3,500,000港元 | - | 2 |
| 4,000,001港元至4,500,000港元 | 1 | - |
| 4,500,001港元至5,000,000港元 | 1 | - |
| 5,000,001港元至5,500,000港元 | 1 | - |
| | 5 | 5 |

12. 所得稅費用

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-------------------|---------------------------------------|---|
| 撥備： | | |
| — 香港利得稅 | — | — |
| — 中國企業所得稅 | 211,015 | 461,985 |
| — 中國土地增值稅 | 226,300 | 267,855 |
| | 437,315 | 729,840 |
| 遞延稅項支出／(抵免)(附註34) | 140,369 | (54,522) |
| | 577,684 | 675,318 |

香港利得稅

由於本集團於兩個報告期內均無須繳納香港利得稅之應課稅溢利，故此報告期間並無就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據於兩個報告期內本集團的中國附屬公司之應課稅溢利按稅率25%計提撥備。

中國土地增值稅

根據由一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例》及由一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，由一九九四年一月一日起於中國生效的房地產物業轉讓所得的所有盈利須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業減可扣除開支(包括借貸成本及所有物業發展開支)所得款項。

12. 所得稅費用(續)

以適用於本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率計算之除稅前(虧損)/溢利之稅務開支與根據實際稅率計算之稅務開支之調節，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之調節如下：

截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 香港 | | 中國內地 | | 合計 | |
|-----------------|------------------|---------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (120,731) | | 1,717,270 | | 1,596,539 | |
| 按法定稅率計算之稅項 | (19,921) | 16.5 | 429,318 | 25.0 | 409,397 | 25.6 |
| 毋須納稅之收入 | 40,112 | (33.2) | (189,553) | (11.0) | (149,441) | (9.3) |
| 不可扣稅之開支 | 7,059 | (5.8) | 55,980 | 3.2 | 63,039 | 3.9 |
| 動用以往未確認之稅項虧損 | - | - | (10,620) | (0.6) | (10,620) | (0.6) |
| 未確認之稅項虧損 | 1,217 | (1.0) | 431,125 | 25.1 | 432,342 | 27.1 |
| 未確認之暫時性差異 | - | - | (336,758) | (19.6) | (336,758) | (21.1) |
| 土地增值稅 | - | - | 226,300 | 13.2 | 226,300 | 14.1 |
| 土地增值稅之稅務影響 | - | - | (56,575) | (3.3) | (56,575) | (3.5) |
| 以本集團實際稅率計算之稅項支出 | 28,467 | (23.6) | 549,217 | 32.0 | 577,684 | 36.2 |

自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間

| | 香港 | | 中國內地 | | 合計 | |
|-----------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (72,595) | | 314,221 | | 241,626 | |
| 按法定稅率計算之稅項 | (11,978) | 16.5 | 78,555 | 25.0 | 66,577 | 27.6 |
| 一間聯營公司應佔(虧損)/溢利 | (143) | 0.2 | 1 | - | (142) | (0.1) |
| 毋須納稅之收入 | 10,174 | (14.0) | (1,054,392) | (335.6) | (1,044,218) | (432.2) |
| 不可扣稅之開支 | 540 | (0.7) | 54,406 | 17.3 | 54,946 | 22.7 |
| 動用以往未確認之稅項虧損 | - | - | (45,592) | (14.5) | (45,592) | (18.9) |
| 未確認之稅項虧損 | 2,787 | (3.8) | 752,427 | 239.5 | 755,214 | 312.6 |
| 未確認之暫時性差異 | 369 | (0.5) | 687,273 | 218.7 | 687,642 | 284.6 |
| 土地增值稅 | - | - | 267,855 | 85.2 | 267,855 | 110.9 |
| 土地增值稅之稅務影響 | - | - | (66,964) | (21.3) | (66,964) | (27.7) |
| 以本集團實際稅率計算之稅項支出 | 1,749 | (2.4) | 673,569 | 214.4 | 675,318 | 279.5 |

概無計入綜合損益表「分佔聯營公司虧損」之聯營公司應佔稅務開支。

13. 股息

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司概無宣派及派付任何股息(截至二零二二年三月三十一日止十五個月：無)。

14. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 |
|-----------------------|------------------------------|--|
| 用於計算每股基本盈利之盈利 | | |
| 本公司擁有人應佔年／期內溢利(人民幣千元) | 966,690 | 1,509,499 |
| 用於計算每股基本盈利之股份數目 | | |
| 年／期內已發行普通股之加權平均數(千股) | 7,049,110 | 6,416,156 |

14. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

本公司擁有人應佔每股攤薄盈利乃根據以下數據計算：

(i) 用於計算每股攤薄盈利之盈利

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-------------------|---------------------------------------|---|
| 本公司擁有人應佔年／期內溢利 | 966,690 | 1,509,499 |
| 就計算每股攤薄盈利作出調整 | - | - |
| 用於計算每股攤薄盈利之年／期內溢利 | 966,690 | 1,509,499 |

(ii) 普通股之加權平均數

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 千股 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 千股 |
|----------------------|------------------------------------|--|
| 用於計算每股基本盈利之普通股之加權平均數 | 7,049,110 | 6,416,156 |
| 攤薄影響—購股權 | 2,261 | 不適用* |
| 用於計算每股攤薄盈利之普通股之加權平均數 | 7,051,371 | 6,416,156 |

* 於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，本集團概無已發行潛在攤薄普通股。

15. 物業、廠房及設備

截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 傢俬、裝置 及辦公室 | | 租賃物業 | | 總計 |
|-------------------|---------------|----------|----------|---------|----------|
| | 樓宇 | 設備 | 汽車 | 裝修 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零二二年四月一日： | | | | | |
| 原值 | 52,282 | 19,701 | 19,586 | 4,107 | 95,676 |
| 累計折舊 | (16,934) | (17,264) | (15,311) | (3,821) | (53,330) |
| 賬面淨值 | 35,348 | 2,437 | 4,275 | 286 | 42,346 |
| 於二零二二年四月一日之賬面淨值 | 35,348 | 2,437 | 4,275 | 286 | 42,346 |
| 添置，按成本 | 6,820 | 586 | 98 | - | 7,504 |
| 轉撥自已完成持作出售物業 | 23,435 | - | - | - | 23,435 |
| 出售 | - | (64) | (56) | - | (120) |
| 出售附屬公司 | - | (1,331) | (1,023) | - | (2,354) |
| 年內扣除折舊 | (2,561) | (1,218) | (619) | (286) | (4,684) |
| 匯兌調整 | - | 17 | - | - | 17 |
| 於二零二三年三月三十一日之賬面淨值 | 63,042 | 427 | 2,675 | - | 66,144 |
| 於二零二三年三月三十一日： | | | | | |
| 原值 | 82,537 | 10,914 | 16,043 | 4,107 | 113,601 |
| 累計折舊 | (19,495) | (10,487) | (13,368) | (4,107) | (47,457) |
| 賬面淨值 | 63,042 | 427 | 2,675 | - | 66,144 |

15. 物業、廠房及設備(續)

自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間

| | 傢俬、裝置 及辦公室 | | 租賃物業 | | 總計 |
|-------------------|---------------|----------|----------|----------|-----------|
| | 樓宇 | 設備 | 汽車 | 裝修 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零二一年一月一日： | | | | | |
| 原值 | 100,954 | 40,071 | 35,721 | 27,194 | 203,940 |
| 累計折舊 | (25,083) | (34,497) | (32,759) | (23,758) | (116,097) |
| 賬面淨值 | 75,871 | 5,574 | 2,962 | 3,436 | 87,843 |
| 於二零二一年一月一日之賬面淨值 | | | | | |
| 添置，按成本 | 3,174 | 3,202 | 2,476 | - | 8,852 |
| 出售 | - | (178) | (35) | (3,150) | (3,363) |
| 出售附屬公司 | (38,409) | (2,681) | (585) | - | (41,675) |
| 期內扣除折舊 | (5,288) | (3,480) | (543) | - | (9,311) |
| 於二零二二年三月三十一日之賬面淨值 | 35,348 | 2,437 | 4,275 | 286 | 42,346 |
| 於二零二二年三月三十一日： | | | | | |
| 原值 | 52,282 | 19,701 | 19,586 | 4,107 | 95,676 |
| 累計折舊 | (16,934) | (17,264) | (15,311) | (3,821) | (53,330) |
| 賬面淨值 | 35,348 | 2,437 | 4,275 | 286 | 42,346 |

於二零二三年三月三十一日，本集團其中一幢樓宇(賬面總值約為人民幣25,457,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣27,459,000元))並未獲發以本集團相關附屬公司名義登記之樓宇所有權證。

於二零二三年三月三十一日，本集團並無抵押樓宇(二零二二年三月三十一日：無)。

報告期內，本集團出售其若干物業、廠房及設備，總代價為人民幣208,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月：人民幣1,727,000元)，並導致該期間於損益中確認出售收益人民幣88,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月：虧損人民幣1,636,000元)。

16. 投資物業

| | 附註 | 二零二三年 | 二零二二年 |
|---------------------|------|-----------|-----------|
| | | 三月三十一日 | 三月三十一日 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於年／期初之公平值 | | 520,261 | 1,523,097 |
| 轉撥自己完成持作出售物業 | 22 | 196,203 | — |
| 出售附屬公司 | | — | (509,028) |
| 年內添置 | | 57,683 | — |
| 年／期內出售 | | — | (162,097) |
| 投資物業公平值變動之盈利／(虧損)淨額 | 7, 8 | 456,412 | (328,465) |
| 匯兌調整 | | — | (3,246) |
| 於年／期末之公平值 | | 1,230,559 | 520,261 |

本集團之投資物業包括位於中國內地之商業物業。本公司董事按照各項物業之性質、特徵及風險，確定投資物業包括兩類資產，即商業及住宅。於二零二三年三月三十一日，本集團公平值約為人民幣1,230,559,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣520,261,000元)之投資物業乃經參考由獨立專業合資格估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(二零二二年三月三十一日：漢華評值有限公司)進行之估值而估計得出。本集團之管理層會每年決定所委任之外部估值師，以負責本集團物業之外部估值。甄選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。於就年度財務報告進行估值時，本集團之管理層會與所選定之估值師討論估值假設及估值結果。

於二零二三年三月三十一日，本集團賬面值為人民幣811,269,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣460,657,000元)之投資物業並未獲發以本集團相關附屬公司名義登記之樓宇所有權證。

於二零二三年三月三十一日，本集團總賬面值為人民幣295,800,000元之若干投資物業已抵押予金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註33)(二零二二年三月三十一日：無)。

投資物業按經營租賃出租予第三方，其進一步詳情載於綜合財務報表附註17。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第238頁。

於截至二零二二年三月三十一日止十五個月內，本集團出售其若干投資物業，總代價為人民幣111,254,000元，並導致該期間於損益中確認出售虧損人民幣50,843,000元。

16. 投資物業(續)

公平值層級

下表列示本集團投資物業之公平值計量層級：

| | 於二零二三年三月三十一日 | | | |
|-----------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------|
| | 進行之公平值計量 | | | |
| | 於活躍市場 的報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) | 總計 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量： | | | | |
| 商業物業 | - | - | 1,230,559 | 1,230,559 |

| | 於二零二二年三月三十一日 | | | |
|-----------|-----------------------|------------------------|-------------------------|---------|
| | 進行之公平值計量 | | | |
| | 於活躍市場 的報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) | 總計 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經常性公平值計量： | | | | |
| 商業物業 | - | - | 520,261 | 520,261 |

報告期內，第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級(截至二零二二年三月三十一日止十五個月：無)。

16. 投資物業(續)

公平值層級(續)

分類至公平值層級第三級內的公平值計量的調節：

| | 商業物業 人民幣千元 | 住宅物業 人民幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 於二零二一年一月一日之賬面值 | 1,521,453 | 1,644 |
| 出售附屬公司 | (507,384) | (1,644) |
| 期內出售 | (162,097) | - |
| 於損益中的其他費用及虧損淨額確認的公平值變動虧損淨額 | (328,465) | - |
| 匯兌調整 | (3,246) | - |
| 於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日之賬面值 | 520,261 | - |
| 轉撥自己完成待售物業 | 196,203 | - |
| 添置 | 57,683 | - |
| 於損益中的其他收入及盈利淨額確認的公平值變動盈利淨額 | 456,412 | - |
| 於二零二三年三月三十一日之賬面值 | 1,230,559 | - |

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要：

| 估值方法 | 重大不可觀察輸入數據 | 範圍 | | |
|------|------------|------------------------------|--|-------------|
| | | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 | |
| 住宅物業 | 市場法 | 市場單價調整(每平方米) | -5%至5% | -8.5%至3.0% |
| 商業物業 | 收益法 | 市場租金調整(每平方米及每月) | 0% | 0% |
| | | 採用收益率 | 4.5%至6% | 4.5%至6.0% |
| | 市場法 | 市場單價調整(每平方米) | -10%至10% | -17.3%至4.2% |

16. 投資物業(續)

公平值層級(續)

根據市場法，公平值乃根據可比較物業之單價估計，並作出若干調整以反映位置、周邊、環境、設施等差異。類似面積、特徵及位置的可比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自之所有利弊，以公平比較資本價值。於比較該等可比較物業與標的物業時，會分析物理位置及經濟特徵等重要標準。

市場單價調整乃參考標的物業與可比較物業在建築設施、面積及可比較物業年期方面的差異後釐定。

倘可比較物業之單價單獨大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅增加(減少)。倘單價下調大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少(增加)。

根據收益法，公平值乃參考當前市場租金交易並作出相關調整後透過資本化現行租金收入及租約到期後物業之復歸價值估計。

市場租金調整乃參考標的物業與可比較物業在位置、面積及可比較物業年期方面的差異後釐定。所採納之收益率乃參考標的物業之當前收益率及租賃可比較物業產生之市場收益率後釐定。

倘市場租金單獨大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅增加(減少)。倘市場租金下調大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少(增加)。倘收益率單獨大幅增加(減少)，會導致投資物業之公平值大幅減少(增加)。

17. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有用於其營運之多個樓宇及土地使用權之租賃合約。本集團已提前作出一次性付款以從業主取得租賃土地，租期為35至42年，而根據該等土地租賃之條款，將不會作出任何持續付款。樓宇租賃之租期一般為1至5年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

本集團期／年內使用權資產之賬面值及變動如下：

| | 租賃土地 人民幣千元 | 樓宇 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|---------------|-------------|-------------|
| 於二零二一年一月一日 | 10,825 | 8,053 | 18,878 |
| 添置 | - | 5,590 | 5,590 |
| 出售附屬公司 | (10,335) | (127) | (10,462) |
| 期內扣除折舊 | (490) | (8,986) | (9,476) |
| 於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日 | - | 4,530 | 4,530 |
| 添置 | - | 3,514 | 3,514 |
| 出售附屬公司 | - | (3,376) | (3,376) |
| 年內扣除折舊 | - | (1,895) | (1,895) |
| 於二零二三年三月三十一日 | - | 2,773 | 2,773 |

17. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

年/期內租賃負債之賬面值及變動如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 年/期初之賬面值 | 5,541 | 10,572 |
| 來自新租賃之租賃負債 | 3,514 | 5,590 |
| 年內已確認利息增幅 | 638 | 769 |
| 付款 | (6,457) | (11,390) |
| 年/期終之賬面值 | 3,236 | 5,541 |
| 應付租賃負債 | | |
| — 一年內 | 1,729 | 4,046 |
| — 第二年 | 1,507 | 1,495 |
| | 3,236 | 5,541 |
| 分析為： | | |
| 流動部分 | 1,729 | 4,046 |
| 非流動部分 | 1,507 | 1,495 |
| | 3,236 | 5,541 |

租賃負債適用的加權平均增量借款利率介乎每年4.3%至10%(二零二二年三月三十一日：9.46%至10.00%)，而租賃負債以港元及人民幣計值。

(c) 於損益確認之租賃相關款項如下：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---|
| 租賃負債之利息 | 638 | 769 |
| 使用權資產之折舊費用 | 1,895 | 9,476 |
| 與短期租賃及餘下租期於年末或之前結束的其他租賃有關之開支(計入行政費用) | 836 | 3,072 |
| 於損益確認之款項總額 | 3,369 | 13,317 |

(d) 租賃之現金流出總值於綜合財務報表附註40(c)披露。

17. 租賃(續)**本集團作為出租人**

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，當中包括位於中國內地之商業物業。租賃條款一般要求租戶支付擔保按金。本集團期內確認之租金收入為人民幣37,313,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月：人民幣95,779,000元)，有關詳情載於綜合財務報表附註7。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來期間應收其租戶之未貼現租賃款項如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 一年內 | 59,608 | 47,053 |
| 一年後但兩年內 | 58,905 | 49,910 |
| 兩年後但三年內 | 56,609 | 50,576 |
| 三年後但四年內 | 53,946 | 46,810 |
| 四年後但五年內 | 45,705 | 39,553 |
| 五年後 | 549,044 | 469,126 |
| | 823,817 | 703,028 |

18. 其他無形資產

| | 電腦軟件 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|
| 二零二三年三月三十一日 | |
| 於二零二二年四月一日 | 10,020 |
| 累計攤銷 | (7,002) |
| 賬面淨值 | 3,018 |
| 於二零二二年四月一日之賬面淨值 | 3,018 |
| 出售附屬公司 | (2,625) |
| 年內計提攤銷 | (393) |
| 於二零二三年三月三十一日之賬面淨值 | - |
| 於二零二三年三月三十一日： | |
| 原值 | - |
| 累計攤銷 | - |
| 賬面淨值 | - |
| 二零二二年三月三十一日 | |
| 於二零二一年一月一日 | 13,663 |
| 累計攤銷 | (9,198) |
| 賬面淨值 | 4,465 |
| 於二零二一年一月一日之賬面淨值 | 4,465 |
| 添置，按成本 | 545 |
| 出售附屬公司 | (216) |
| 期內計提攤銷 | (1,776) |
| 於二零二二年三月三十一日之賬面淨值 | 3,018 |
| 於二零二二年三月三十一日： | |
| 原值 | 10,020 |
| 累計攤銷 | (7,002) |
| 賬面淨值 | 3,018 |

附註：於二零二三年三月三十一日概無其他無形資產之剩餘使用年限(二零二二年三月三十一日：介乎一至五年)。

19. 於聯營公司之投資

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| 分佔資產淨值 | 30,000 | - |

本集團聯營公司之詳情如下：

| 名稱 | 資本詳情 | 註冊成立/ 登記及 營業地點 | 百分比 | | | | | | 主要業務 |
|--|------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| | | | 擁有權 | | 投票權 | | 溢利分成 | | |
| | | | 於二零二三年 三月三十一日 | 於二零二二年 三月三十一日 | 於二零二三年 三月三十一日 | 於二零二二年 三月三十一日 | 於二零二三年 三月三十一日 | 於二零二二年 三月三十一日 | |
| 方正流動電子商務有限公司 (附註(i)) | 普通股 | 香港 | - | - | - | - | - | - | 投資控股及分銷流動 電話及數據產品 |
| 貴陽泉湖上城房地產開發 有限公司(附註(ii)) | 繳足股本 | 中國內地 | - | - | - | - | - | - | 物業開發 |
| Harmony Times (Tianjin) International Business Factoring Ltd. (「Harmony Times (Tianjin)」) | 繳足股本 | 中國內地 | 30% | - | 30% | - | 30% | - | 應收賬款貿易融資業務 |

附註：

- (i) 於二零二一年十二月二十四日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以總現金代價約53,000港元(相等於人民幣44,000元)出售於聯營公司方正流動電子商務有限公司之37%股權。出售於二零二一年十二月二十四日完成。於出售完成後，方正流動電子商務有限公司不再為本集團之聯營公司，本集團亦於同日終止使用權益法。
- (ii) 該聯營公司由香港號諮有限公司(已於二零二二年三月二十五日由本集團出售)之附屬公司持有。
- (iii) 於二零二三年一月三十一日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以總現金代價約人民幣30,000,000元收購於聯營公司Harmony Times (Tianjin)之30%股權。收購於二零二三年三月二十八日完成。於收購完成後，Harmony Times (Tianjin)擁有重大影響力，故其被分類為本集團之聯營公司。

19. 於聯營公司之投資(續)

下表列示對本集團並不屬重大之本集團聯營公司之財務資料。

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 分佔聯營公司虧損及年／期內全面虧損總額 | - | 697 |
| 本集團於聯營公司之投資之賬面總值 | 30,000 | - |

20. 按公平值計入損益之金融資產

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 非上市股本投資 | 96,200 | 113,818 |

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日之非上市股本投資為本集團於重慶方源盈潤置業有限公司(「方源盈潤」，一間於中國內地註冊成立之實體，主要從事物業發展)之約14.49%股權。

於二零二一年一月一日，本集團持有方源盈潤之100%股權。於報告期內，本集團透過由本集團出售香港琥詒(附註45(l)(a))及另一間附屬公司Superb Virtue Limited(附註45(l)(d))出售方源盈潤85.51%之股權，並於完成出售後保留其於方源盈潤14.49%之股權。所保留於方源盈潤之14.49%股權之賬面值約為人民幣122,100,000元被視為股權成本，並重新分類至按公平值計入損益之金融資產。

於二零二三年三月三十一日，本集團非上市股本投資之公平值估計為人民幣96,200,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣113,818,000元)，乃按方源盈潤之資產於該日之估計市值計量。本集團於方源盈潤14.49%股權之投資之公平值變動虧損約為人民幣17,618,000元(截至二零二二年三月三十一日止十五個月：人民幣8,282,000元)，有關金額於損益扣除。

有關公平值計量之詳情載於附註47。

21. 發展中待售物業

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 位於中國內地之物業 | | |
| — 按成本 | 1,651,208 | 1,740,775 |
| — 按成本扣除減值 | 3,805,447 | 5,810,547 |
| | 5,456,655 | 7,551,322 |

21. 發展中待售物業(續)

年/期內變動如下：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|----------------------|---------------------------------------|---|
| 於年/期初 | 7,551,322 | 18,243,990 |
| 添置，按成本 | 196,295 | 3,210,294 |
| 年/期內出售 | - | (315,226) |
| 出售附屬公司 | - | (6,873,043) |
| 轉撥至已完成持作出售物業 | (2,337,023) | (5,382,972) |
| 撥回/(確認)減值虧損 | 46,061 | (1,331,721) |
| 於年/期末 | 5,456,655 | 7,551,322 |
| 預期將於正常營運週期內完成之發展中物業： | | |
| — 一年內 | 2,502,000 | 3,511,260 |
| — 一年後 | 2,954,655 | 4,040,062 |
| | 5,456,655 | 7,551,322 |

本集團之所有發展中物業均位於中國內地。

於二零二三年三月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣848,212,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣2,425,162,000元)之若干發展中物業已抵押予銀行及金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註33)。

22. 已完成待售物業

本集團之所有已完成持作出售物業均位於中國內地及按成本扣除減值列賬(如有)。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團賬面總值為人民幣196,203,000元之若干持作出售物業按公平值人民幣295,800,000元轉撥至投資物業，因而產生人民幣99,597,000元之公平值盈利並計入本集團的其他收入及盈利(附註7)。

於二零二三年三月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣297,966,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣912,296,000元)之若干已完成待售物業已抵押予銀行及金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註33)。

23. 存貨

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|----|--------------------------|--------------------------|
| 商品 | 91,581 | 506,132 |

24. 貿易應收款項及應收票據

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 貿易應收款項 | 84,501 | 699,007 |
| 應收票據 | - | 4,075 |
| | 84,501 | 703,082 |
| 貿易應收款項之減值虧損 | (2,127) | (38,283) |
| | 82,374 | 664,799 |

於二零二三年三月三十一日，賬面總值為人民幣32,104,000元(二零二二年三月三十一日：無)之若干貿易應收款項已抵押予金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註33)。

本集團主要給予客戶信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項按照有關合約條款結算。信貸期一般為三至六個月。每名客戶均訂有最高信貸額。本集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關本集團之貿易應收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項為免息。

經扣除虧損撥備之按發票日期貿易應收款項及應收票據(減已確認虧損撥備)之賬齡分析如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 6個月內 | 70,547 | 607,961 |
| 7至12個月 | 11,827 | 3,105 |
| 13至24個月 | - | 40,781 |
| 超過24個月 | - | 12,952 |
| | 82,374 | 664,799 |

24. 貿易應收款項及應收票據(續)

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 於年／期初 | 38,283 | 91,427 |
| 出售附屬公司 | (13,833) | (46,644) |
| 撥回減值虧損(附註7) | (22,323) | (6,500) |
| 於年／期末 | 2,127 | 38,283 |

於截至二零二三年三月三十一日止年度，虧損撥備減少乃主要由於出售附屬公司所致，而於截至二零二二年三月三十一日止十五個月的虧損撥備減少乃主要由於貿易應收款項減少所致。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果及於報告日期可得的有關過往事件、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表載列有關本集團採用撥備矩陣計量貿易應收款項之信貸風險之資料：

於二零二三年三月三十一日

| | 即期 | 逾期 | | | 總計 |
|---------------|----|--------|------|------|--------|
| | | 少於1年 | 1至2年 | 超過2年 | |
| 預期信貸虧損率 | - | 2.51% | - | - | 2.51% |
| 總賬面值(人民幣千元) | - | 84,501 | - | - | 84,501 |
| 預期信貸虧損(人民幣千元) | - | 2,127 | - | - | 2,127 |

24. 貿易應收款項及應收票據(續)

於二零二二年三月三十一日

| | 即期 | 逾期 | | | 總計 |
|---------------|---------|-------|--------|--------|---------|
| | | 少於1年 | 1至2年 | 超過2年 | |
| 預期信貸虧損率 | 0.45% | 0.80% | 0.57% | 73.14% | 5.48% |
| 總賬面值(人民幣千元) | 606,645 | 3,130 | 41,015 | 48,217 | 699,007 |
| 預期信貸虧損(人民幣千元) | 2,760 | 25 | 233 | 35,265 | 38,283 |

所有未終止確認之已轉讓金融資產

於二零二二年三月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面值為人民幣821,000元已獲中國內地銀行接受之若干應收票據(「背書票據」)，以結清應付該等供應商之貿易應付款項(「背書」)。本公司董事認為，本集團已保留重大風險及回報，包括有關背書票據之違約風險，因此，其持續確認背書票據之所有賬面值及已結清之關聯貿易應付款項。於背書後，本集團並無保留任何可使用背書票據之權利，包括出售、轉讓或抵押背書票據予任何其他第三方之權利。年內透過背書票據支付之供應商有追索權之貿易應付款項於二零二二年三月三十一日之賬面總值為人民幣821,000元。

所有終止確認之已轉讓金融資產

於二零二二年三月三十一日，本集團向其若干供應商背書賬面值為人民幣46,286,000元已獲中國內地銀行接受之若干應收票據(「終止確認票據」)，以結清應付該等供應商之貿易應付款項。終止確認票據於報告期末六個月內到期。根據中國票據法，倘有關中國銀行違約，則終止確認票據之持有人有權向本集團提出追索(「持續參與」)。董事認為，本集團已轉移有關終止確認票據之絕大部分風險及回報。因此，本集團終止確認終止確認票據之所有賬面值以及關聯貿易應付款項。本集團就持續參與終止確認票據及購回該等終止確認票據之未貼現現金流量之最大虧損風險相等於其賬面值。董事認為，本集團持續參與終止確認票據之公平值並不重大。

於過往期間，本集團於轉讓終止確認票據之日並無確認任何收益或虧損。於期內或累計期間，概無確認來自持續參與的收益或虧損。已於整個期間按等額作出背書。

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產

| | 附註 | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| 預付款項 | (a) | 305,699 | 368,659 |
| 按金及其他應收款項 | (b) | 459,089 | 948,049 |
| 退回資產之權利 | | – | 11,775 |
| 應收前集團公司之款項 | (c) | 309,473 | 3,695,336 |
| | | 1,074,261 | 5,023,819 |
| 減：已確認減值虧損 | (d) | (8,461) | (9,808) |
| | | 1,065,800 | 5,014,011 |
| 分析為： | | | |
| 流動部分 | | 896,308 | 5,014,011 |
| 非流動部分 | | 169,492 | – |
| | | 1,065,800 | 5,014,011 |

附註：

- (a) 預付款項包括就向前附屬公司收購投資物業所支付之部分款項人民幣169,492,000元及尚未轉讓之物業控制權。
- (b) 本集團按金及其他應收款項包括下列各項：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 應收前同系附屬公司之款項 | | |
| — 免息 | – | 6,836 |
| 應收附屬公司非控股股東之款項 | | |
| — 免息 | – | 198,514 |
| | – | 205,350 |

上述款項並無抵押且須按要求償還。

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

附註：(續)

- (c) 應收前集團公司之款項包括來自於報告期內出售附屬公司之應收前集團公司款項約人民幣309,473,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣3,695,336,000元)，有關詳情載於附註45。

應收前集團公司之款項並無抵押、不計息且須按要求償還，惟於二零二二年三月三十一日，該等款項中約人民幣1,679,692,000元以香港瑯詒及其附屬公司於本集團若干附屬公司持有之股權質押作抵押除外。

- (d) 已確認存款及其他應收款項之減值虧損撥備變動如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 於年／期初 | 9,808 | 93,869 |
| 確認／(撥回)減值虧損淨額(附註7及8) | 381,955 | (18,642) |
| 出售附屬公司 | (383,302) | (65,419) |
| 於年／期末 | 8,461 | 9,808 |

26. 其他流動資產

於二零一八年一月，本集團之附屬公司開封博濤房地產開發有限公司(「開封博濤」)接獲中國開封市人民政府(「開封市政府」)通知，由於本集團於中國開封之784.82畝土地之土地使用權位於根據國務院《中國(河南)自由貿易試驗區總體方案的通知》所訂立之自貿區(「自貿區」)範圍內及／或自貿區臨近區域，根據政府規劃，開封市政府擬有償回購該等土地使用權。於二零一八年八月，開封市政府以現金代價約人民幣297,253,000元回購357.85畝土地之土地使用權，本集團因而錄得出售收益人民幣28,216,000元。於二零二零年十二月三十一日，賬面值約人民幣315,227,000元之餘下426.97畝土地之土地使用權分類為其他流動資產。

於二零二二年一月，開封博濤完成向開封市政府出售餘下426.97畝土地之土地使用權，現金代價約為人民幣2,055,059,000元，並產生計入其他收入及盈利之出售收益約人民幣1,739,832,000元(附註7(ii))。

於二零二二年一月，本集團與一名第三方訂立協議，以出售其於香港瑯詒及其附屬公司(附註45)(包括開封博濤)之所有股權。出售於二零二二年三月完成，故本集團不再綜合入賬香港瑯詒及其附屬公司(包括開封博濤)。

27. 受限制現金

於二零二三年三月三十一日，本集團銀行存款總額人民幣10,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣10,000,000元)、人民幣零元(二零二二年三月三十一日：人民幣15,872,000元)及人民幣19,832,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣16,099,000元)已分別抵押予銀行作為本集團借貸之擔保、作為建設相關物業之按金及作為銀行授予本集團物業買家之若干按揭貸款之保證金。受限制現金存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。

28. 現金及現金等值物

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 現金及銀行結餘 | 696,114 | 641,949 |

於二零二三年三月三十一日，本集團因涉及訴訟案件導致若干銀行賬戶被凍結，凍結金額為人民幣195,976,000元。該等銀行賬戶被凍結乃由於原告就強制執行令採取資產保全措施所致，且概不能排除法院勒令強制過戶之可能性。

於報告期末，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘約為人民幣629,204,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣641,915,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。短期定期存款期限為三個月，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。

29. 貿易應付款項

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| 貿易應付款項 | 2,013,608 | 2,012,227 |

於報告期末，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
| 6個月內 | 897,454 | 1,570,654 |
| 超過6個月 | 1,116,154 | 441,573 |
| | 2,013,608 | 2,012,227 |

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

30. 其他應付款項及應計負債

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 應付前中間控股公司之款項 | - | 150,493 |
| 應付前同系附屬公司之款項 | - | 111,433 |
| 其他應付款項 | 2,475,714 | 3,508,022 |
| 應計負債 | 29,815 | 469,660 |
| 應付一名非控股股東之股息 | 2,263 | 2,096 |
| 退款負債 | - | 12,296 |
| | 2,507,792 | 4,254,000 |

本集團其他應付款項包括計息銀行及其他借貸之應付利息為人民幣420,012,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣422,166,000元)。

其他應付款項平均期限少於一年。

31. 撥備

| | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於年／期初 | 215,562 | 78,775 |
| 年／期內撥備(附註(i)及附註(iii)) | 368,711 | 215,562 |
| 出售附屬公司(附註(ii)) | - | (78,775) |
| 於年／期末 | 584,273 | 215,562 |

附註：

- (i) 於二零一八年五月，本公司附屬公司玉溪潤雅置業有限公司(「玉溪潤雅」)簽立擔保，據此，玉溪潤雅就五礦國際信託有限公司(「五礦國際」，一間中國金融機構)為前附屬公司東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」)，香港琺諾有限公司(「香港琺諾」)之附屬公司)提供之貸款人民幣1,458,500,000元提供以五礦國際為受益人之擔保。於過往年度，該項擔保被視為本集團內部發生之交易，故此並未於本集團綜合財務報表中入賬。

於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，本集團出售其於香港琺諾之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

經考慮東莞億輝之資產及負債(包括其於中國之物業發展項目)之公平值，本集團管理層估計，本集團於二零二三年三月三十一日應付之擔保之公平值約為人民幣289,004,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣215,562,000元)，而人民幣73,442,000元已在本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，撥備結餘人民幣78,775,000元為本集團管理層就香港琺諾兩間附屬公司因延遲向客戶交付物業而被提起之訴訟對成本及補償所作出之最佳估計。於二零二二年三月，本集團完成出售其於香港琺諾之所有股權，而本集團終止確認香港琺諾及其附屬公司之資產及負債，包括於二零二零年十二月三十一日之未償付撥備結餘。

- (iii) 於二零一九年四月，本公司附屬公司開封博元房地產開發有限公司(「開封博元」)就貸款人向前附屬公司開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)，香港琺諾有限公司(「香港琺諾」)之附屬公司)提供之貸款人民幣1,000,000,000元抵押若干地塊，據此，開封博元以華能貴誠信託有限公司(「華能貴誠信託」，一間中國金融機構)為受益人提供擔保，而有關貸款其後轉讓予北京德隅源通科技有限公司。於過往年度，該項擔保被視為本集團內部發生之交易，故此並未於本集團綜合財務報表中入賬。

於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，本集團出售其於香港琺諾之所有股權，而出售已於二零二二年三月二十五日達致完成。

經考慮開封博明之資產及負債(包括其於中國之物業發展項目)之公平值，本集團管理層估計，於二零二三年三月三十一日本集團應付之擔保之公平值約為人民幣295,269,000元，並已在本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表中確認撥備人民幣295,269,000元。

32. 合約負債

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|------|--------------------------|--------------------------|
| 客戶墊款 | 1,171,845 | 3,488,096 |

附註：

合約負債之變動如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| 年／期初 | 3,488,096 | 10,290,733 |
| 年／期內客戶墊款增加 | 1,587,994 | 1,812,787 |
| 計入年／期初合約負債結餘之已確認收益 | (2,622,787) | (3,119,969) |
| 年／期內滿足履約義務確認之收益 | (1,154,833) | (1,543,009) |
| 向客戶退款 | (10,056) | - |
| 出售附屬公司 | (116,569) | (3,952,446) |
| 於年／期末 | 1,171,845 | 3,488,096 |

合約負債詳情如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 來自以下各項之客戶墊款： | | |
| 銷售信息產品 | - | 52,200 |
| 銷售物業 | 1,155,119 | 3,435,808 |
| 租賃物業 | 16,726 | 88 |
| 合約負債總額 | 1,171,845 | 3,488,096 |

合約負債包括交付信息產品及物業之墊款及自客戶收取墊款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約產生的重大融資成分。合約負債於截至二零二三年三月三十一日止年度有所減少乃主要由於就銷售物業自客戶收取之墊款減少所致。

33. 計息銀行及其他借貸

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 應償還銀行貸款： | | |
| 一年內或按要求 | - | 475,824 |
| 應償還其他貸款： | | |
| 一年內或按要求 | 1,325,904 | 3,022,030 |
| 一年以上之期間內 | 593,704 | 1,020,130 |
| | 1,919,608 | 4,042,160 |
| 銀行及其他借貸總值 | 1,919,608 | 4,517,984 |
| 減：一年內到期及已計入流動負債之銀行及其他借貸 | (1,325,904) | (3,497,854) |
| 非一年內到期及已計入非流動負債之銀行及其他借貸 | 593,704 | 1,020,130 |

附註：

(a) 銀行及其他借貸之詳情如下：

| | 於二零二三年三月三十一日尚未償還 | | | 於二零二二年三月三十一日尚未償還 | | |
|-----------|------------------|-----------------|------------------|--|------------------|------------------|
| | 實際利率% | 到期日 | 人民幣千元 | 實際利率% | 到期日 | 人民幣千元 |
| 銀行貸款－無抵押 | - | - | - | 8.0 | 按要求 | 19,000 |
| 銀行貸款－無抵押* | - | - | - | 中國最優惠貸款 利率(「最優惠貸款 利率」) +30%至35% | 按要求 | 280,000 |
| 銀行貸款－無抵押* | - | - | - | 最優惠貸款利率 +69.25至 75基點 (「基點」) | 按要求 | 176,824 |
| | - | - | - | | | 475,824 |
| 其他貸款－有抵押* | 9.7%至11% | 二零二三年 | 347,215 | - | - | - |
| 其他貸款－有抵押* | 10%至11% | 按要求 | 910,242 | - | - | - |
| 其他貸款－有抵押* | 5.8%至11% | 二零二四年至 二零二五年 | 593,704 | - | - | - |
| 其他貸款－有抵押* | - | - | - | 8.0至14.5 | 按要求 | 2,705,890 |
| 其他貸款－無抵押* | 10% | 二零二三年 | 3,200 | - | - | - |
| 其他貸款－無抵押* | 4.7% | 按要求 | 65,247 | - | - | - |
| 其他貸款－無抵押* | - | - | - | 4.7至8.5 | 按要求 | 316,140 |
| 其他貸款－無抵押* | - | - | - | 9.5至9.7 | 二零二三年 十二月三十一日 | 1,020,130 |
| | | | 1,919,608 | | | 4,042,160 |
| | | | 1,919,608 | | | 4,517,984 |

33. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

(a) 銀行及其他借貸之詳情如下：(續)

⊗ 該等結餘指按浮動利率計息之貸款。

該等其他貸款來自金融機構。

* 於二零二三年三月三十一日之貸款人民幣65,247,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣305,247,000元)及於二零二三年三月三十一日之貸款人民幣零元(二零二二年三月三十一日：人民幣10,893,000元)分別來自北大方正(附註1)及前同系附屬公司。

於二零二三年三月三十一日，銀行及其他借貸之違約及其他利息約人民幣420,012,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣422,166,000元)已累計及計入本集團其他應付款項及應計負債。

(b) 本集團之銀行及其他貸款以人民幣計值。

(c) 於報告期末，本集團若干銀行及其他貸款乃以本集團下列資產抵押作擔保：

| | 附註 | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|---------|----|--------------------------|--------------------------|
| 發展中待售物業 | 21 | 848,212 | 2,425,162 |
| 已完成待售物業 | 22 | 297,966 | 912,296 |
| 投資物業 | 16 | 295,800 | - |
| 貿易應收款項 | 24 | 32,104 | - |
| 受限制現金 | 27 | 10,000 | 10,000 |
| | | 1,484,082 | 3,347,458 |

此外，(i)本集團若干銀行及其他貸款乃以本集團若干附屬公司及前同系附屬公司之股權以及本集團若干發展中待售物業及已完成待售物業產生之回報轉讓抵押作擔保；(ii)北大方正(附註1)、北大資源集團有限公司(「資源集團」)(附註46(i))及方正資訊(附註1)已提供企業貸款擔保人民幣1,182,113,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣4,151,844,000元)；及(iii)於報告期末，資源集團已提供物業人民幣988,889,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣3,326,020,000元)作為本集團貸款之抵押品。

(d) 於過往年度，本公司之附屬公司北京方正世紀信息系統有限公司(「北京世紀」)自金融機構獲取貸款人民幣2,500,000,000元，而北京世紀將此筆款項墊付予另一間附屬公司資源投資(亦為香港號諾之附屬公司)。於二零二二年三月三十一日，該貸款之未償還本金約人民幣1,069,000,000元於同日計入本集團之其他借貸。於本期間，北京世紀、資源投資及東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」，香港號諾之附屬公司)訂立協議，其項下先前由資源投資償還之有關此項應付北京世紀墊款之負債連同未償還結餘約人民幣1,069,000,000元(包括有關利息)，已分配予東莞億輝並由其按等額原則償還。於報告期內，在完成出售香港號諾後，東莞億輝應付北京世紀之款項約人民幣1,069,000,000元已獲確認並計入應收前集團公司款項(附註25)。

33. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (e) 於年內，就於二零二三年三月三十一日賬面值約人民幣975,500,000元之其他貸款而言，本集團違反貸款償還條款。發現違約後，本公司之董事通知貸款人並開始與相關貸款人重新協商貸款條款。於二零二三年三月三十一日，該等談判尚未完成。由於貸款人未同意於報告期末放棄其要求即時付款之權利，該貸款於二零二三年三月三十一日分類為流動負債。直至批准該等綜合財務報表當日，談判仍在進行中。本公司董事相信彼等與貸款人的談判最終將取得圓滿成果。在任何情況下，倘貸款人要求即時償還貸款，本公司董事相信可獲得充足的替代資金來源，以確保不會對本集團之持續經營構成威脅。

34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

| | 物業重估 人民幣千元 | 折舊免稅額 超出相關折舊 人民幣千元 | 因收購一間 附屬公司 導致之 公平值調整 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|----------------------------|---------------|--------------------------|--|-------------|
| 於二零二一年一月一日 | 187,165 | 26,132 | 54,469 | 267,766 |
| 自損益(計入)/扣除之遞延稅項(附註12) | (130,261) | 2,918 | 1,945 | (125,398) |
| 出售附屬公司 | (30,130) | (29,050) | - | (59,180) |
| 於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日 | 26,774 | - | 56,414 | 83,188 |
| 自損益扣除/(計入)之遞延稅項(附註12) | 285,156 | - | (170,517) | 114,639 |
| 於二零二三年三月三十一日 | 311,930 | - | (114,103) | 197,827 |

34. 遞延稅項(續) 遞延稅項資產

| | 減值 人民幣千元 | 土地增值稅 撥備 人民幣千元 | 可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元 | 預收 款項之重大 融資部分 人民幣千元 | 集團內公司間 交易產生的 未變現溢利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|-------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 於二零二一年一月一日 | 48,310 | 78,787 | 8,871 | 10,281 | 13,039 | 159,288 |
| 自損益扣除之遞延稅項(附註12) | (10,844) | (45,080) | (8,871) | (4,614) | (1,467) | (70,876) |
| 出售附屬公司 | (11,409) | (1,821) | - | (5,667) | - | (18,897) |
| 於二零二二年三月三十一日 及二零二二年四月一日 | 26,057 | 31,886 | - | - | 11,572 | 69,515 |
| 自損益(扣除)/計入之遞延稅項(附註12) | (37,466) | (1,494) | - | (5,667) | 18,897 | (25,730) |
| 於二零二三年三月三十一日 | (11,409) | 30,392 | - | (5,667) | 30,469 | 43,785 |

為供呈列用途，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中予以抵銷。下表為本集團為財務報告而作出之遞延稅項結餘分析：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-----------------------|---------------------------------------|---|
| 已於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨值 | 43,785 | 69,515 |
| 已於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額 | (197,827) | (83,188) |
| | (154,042) | (13,673) |

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

概無就下列項目確認遞延稅項資產：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 稅項虧損 | 1,443,986 | 597,506 |
| 可抵扣之暫時性差異 | 2,023,398 | 1,935,725 |
| | 3,467,384 | 2,533,231 |

本集團在香港產生之稅項虧損人民幣95,540,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣96,716,000元)可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。

本集團亦於中國內地產生之稅項虧損人民幣1,348,446,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣500,790,000元)，將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課稅溢利。

由於本公司認為不可能有應課稅溢利可用於抵銷可動用稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息須繳納10%之預扣稅。是項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生之盈利。倘中國內地與有關境外投資者所屬司法權區之間訂有稅務協定，則或可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司於二零零八年一月一日以後產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。

於二零二三年三月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利之應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司在可預見未來不太可能分派有關盈利。於二零二三年三月三十一日，有關於中國內地附屬公司之投資之暫時性差異(並無就此確認遞延稅項負債)總額合共約為人民幣1,791,226,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣1,791,226,000元)。

本公司向其股東派付之股息並無附有任何所得稅之後果。

35. 股本

| | 股份數目 | | 股本 | |
|----------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 |
| 每股面值0.10港元之普通股 | 千股 | 千股 | 千港元 | 千港元 |
| 法定股本 | | | | |
| 於年／期初及於年／期末 | 15,000,000 | 15,000,000 | 1,500,000 | 1,500,000 |

| | 股份數目 | | 股本 | | 股本 | |
|-------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 |
| | | | 千港元 | 人民幣 (等值) | 千港元 | 人民幣 (等值) |
| 已發行及繳足股本 | | | | | | |
| 於年／期初 | 6,416,155,647 | 6,416,155,647 | 641,616 | 545,335 | 641,616 | 545,335 |
| 發行股份(附註(i)、(iii)及(iv)) | 2,566,462,258 | - | 256,646 | 228,794 | - | - |
| 購股權獲行使時發行股份 (附註(ii)) | 147,051,211 | - | 14,705 | 13,426 | - | - |
| 於年／期末 | 9,129,669,116 | 6,416,155,647 | 912,967 | 787,555 | 641,616 | 545,335 |

附註：

- (i) 於二零二二年十月二十四日，本公司已根據日期為二零二二年八月二十二日之認購協議按每股0.10港元之價格發行1,283,231,129股股份。
- (ii) 於二零二二年十二月一日，本公司已根據購股權計劃就行使尚未行使購股權按行使價每股普通股0.125港元發行147,051,211股股份。如附註36所載，該等股份與當時現有股份在所有方面享有同等地位。
- (iii) 於二零二三年三月二十日，本公司已根據日期為二零二三年三月九日之認購協議按每股0.10港元之價格發行122,000,000股股份。
- (iv) 於二零二三年三月二十三日，本公司已根據日期為二零二三年三月十五日之認購協議按每股0.10港元之價格發行1,161,231,129股股份。

36. 購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃(「該計劃」)，旨在向對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。該計劃之合資格參與者包括(i)本集團任何成員公司或本公司任何主要股東或由本公司主要股東控制之任何公司之任何董事(不論是執行或非執行，包括任何獨立非執行董事)、高級管理人員、僱員(不論是全職或兼職)或(ii)本公司董事全權認為已或將為本集團或本公司任何主要股東作出貢獻之任何人士或實體。該計劃由二零一三年五月二十九日起生效，除非經已另行註銷或修訂，否則自該日期起計10年內仍然有效。

目前根據該計劃獲准授出之未行使購股權所涉之股數上限，相等於獲行使後，該計劃獲本公司股東於股東大會上批准當日之本公司已發行股份之10%。根據該計劃之各合資格參與者於任何12個月期間內獲授之購股權可發行之股份最高數目，均以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。進一步授出任何超過上述上限之購股權須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人之購股權須事先經本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之任何購股權如超過本公司於任何時間已發行股份之0.1%，或總額(按授出日期本公司股份之股價計算)超過5,000,000港元者，須事先經股東於股東大會上批准。

當承授人簽署一式兩份之要約函件(其中包括購股權接納表格)以及支付象徵式代價共1港元時，授出購股權要約視為已獲接納。所授購股權之行使期可由董事釐定，屆滿日期不遲於授予購股權當日起計十年。

購股權之行使價可由董事釐定，但應為以下三者之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

於二零二二年九月二日，本公司已根據該計劃向若干合資格人士授出可認購最多合共147,051,211股股份之購股權。已授出購股權可於二零二二年十一月一日至二零二六年十月三十一日期間按行使價每股0.125港元予以行使。

36. 購股權計劃(續)

採用二項式期權定價模式估計得出之購股權於授出日期之公平值為9,000,000港元(相等於人民幣8,140,000元)，並全數確認為截至二零二三年三月三十一日止年度之以權益結算以股份為基礎之付款。

計算購股權公平值時所使用之變數及假設乃以董事之最佳估計為依據。購股權價值隨若干主觀假設之變數不同而變化。

| 模式所用輸入數據 | 於二零二二年九月二日授出之購股權 |
|----------------|------------------|
| 無風險息率 | 3.13% |
| 預期波幅 | 79.24% |
| 派息率 | 0% |
| 購股權預期年期(年) | 4.16 |
| 本公司股份之股價(每股港元) | 0.119 |

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日，本公司於該計劃項下授出之購股權中並無任何未行使之購股權。

37. 儲備

本集團於本期間及過往年度之儲備金額及儲備變動乃於綜合財務報表之綜合權益變動表內呈列。

繳入盈餘指所收購附屬公司股份之面值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部分。

合併儲備包括本公司分佔所收購附屬公司繳足股本面值超出本公司收購共同控制附屬公司成本之部分；及視作向最終控股公司控制之公司作出之分派。

非控制性權益儲備產生自未喪失控制權之附屬公司擁有權益之變動。

根據中國有關法規，本集團各中國附屬公司均須將除稅後溢利(按中國會計準則及法規釐定)不少於10%撥往一般儲備(其使用受到限制)，直至該儲備達至註冊資本之50%為止。每年轉撥之各筆款額須由有關中國附屬公司之董事會根據其組織章程細則批准。

38. 附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 登記及營業地點 | 已發行普通股本/ 註冊股本 | 本公司所佔股權百分比 | | | | 主要業務 |
|--|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
| | | | 直接 | | 間接 | | |
| | | | 於二零二三年 三月三十一日 % | 於二零二二年 三月三十一日 % | 於二零二三年 三月三十一日 % | 於二零二二年 三月三十一日 % | |
| 詠勤有限公司(前稱「永勤有限公司」)(「詠勤」) | 英屬處女群島/香港 | 普通股本2港元 | 100 | 100 | - | - | 物業投資 |
| 香港統語有限公司(「香港統語」) (附註(i)) | 香港 | 10,000港元 | - | - | - | - | 投資控股 |
| 北京方正世紀信息系統有限公司 (「北京世紀」)(附註(vi)) | 中國/中國內地 | 人民幣390,000,000元 | - | - | - | 100 | 分銷信息產品 |
| 重慶雅源恒輝信息技術有限公司 (「雅源恒輝」)(附註(iii)及(vii)) [#] | 中國/中國內地 | 人民幣2,000,000,000元 | - | - | 100 | 51 | 集團內公司間資金 |
| 重慶盈豐地產有限公司 [#] | 中國/中國內地 | 人民幣80,000,000元 | - | - | 100 | 100 | 物業發展 |
| 重慶悅豐地產有限公司 [#] | 中國/中國內地 | 人民幣50,000,000元 | - | - | 70 | 70 | 物業發展 |
| 重慶盈合益遠企業管理有限公司 (「盈合益遠」)(附註(iv)及(vii)) [#] | 中國/中國內地 | 人民幣2,000,000,000元 | - | - | 100 | 51 | 集團內公司間資金 |
| 佛山北大資源地產有限公司 [®] | 中國/中國內地 | 人民幣100,000,000元 | - | - | 51 | 51 | 物業發展 |
| 貴陽恆隆置業有限公司 [#] (「貴陽恆隆」) | 中國/中國內地 | 人民幣50,000,000元 | - | - | 70 | 70 | 物業發展 |

38. 附屬公司(續)

| 名稱 | 註冊成立/ 登記及營業地點 | 已發行普通股本/ 註冊股本 | 本公司所佔股權百分比 | | | | 主要業務 |
|---|------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| | | | 直接 | | 間接 | | |
| | | | 於二零二三年 三月三十一日 | 於二零二二年 三月三十一日 | 於二零二三年 三月三十一日 | 於二零二二年 三月三十一日 | |
| | | | % | % | % | % | |
| 開封博元房地產開發有限公司 | 中國/中國內地 | 人民幣20,000,000元 | - | - | 100 | 100 | 物業發展 |
| 天合地產發展有限公司 [®] | 中國/中國內地 | 人民幣300,000,000元 | - | - | 100 | 90 | 物業發展 |
| 浙江北大資源地產有限公司 (「浙江資源」) [®] (附註(vii)) | 中國/中國內地 | 人民幣 1,114,558,000元 | - | - | 91 | 68 | 物業發展 |
| 成都方正遠誠信息科技有限公司 (「方正遠誠」) | 中國/中國內地 | 人民幣100,000,000元 | - | - | - | 51 | 物業發展 |
| 武漢錦悅祥商貿有限公司 [®] | 中國/中國內地 | 人民幣1,000,000元 | - | - | 100 | 100 | 商業管理 |
| 武漢合良投資發展有限公司 [®] | 中國/中國內地 | 人民幣2,000,000元 | - | - | 100 | 100 | 資本管理 |
| 鄂州金豐房地產開發有限公司 [®] | 中國/中國內地 | 人民幣10,000,000元 | - | - | 100 | 100 | 物業發展 |
| 北京睿和世紀信息技術 有限公司 [®] | 中國/中國內地 | 人民幣100,000,000元 | - | - | 100 | 100 | 分銷信息產品 |
| 玉溪潤雅置業有限公司 [®] | 中國/中國內地 | 人民幣10,000,000元 | - | - | 100 | 100 | 物業發展 |

38. 附屬公司(續)

除北京世紀、香港世紀及詠勤外，上述公司之英文名稱乃自彼等各自之中文名稱翻譯得來並僅供參考，原因是該等實體並無註冊英文名稱。

於報告期末，概無附屬公司發行任何債券。

上表載列董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部分資產淨值之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之詳情將會令資料過於冗長。

附註：

- (i) 年內，本集團成立新附屬公司香港琥諮有限公司(「香港琥諮」)並於其後進行集團重組，當中香港琥諮收購若干從事物業發展及物業投資之附屬公司。於二零二二年三月二十五日，本集團出售其於香港琥諮之100%股權，有關詳情載於附註45。
- (ii) 於二零二一年十一月，本公司與一名獨立第三方訂立協議，以出售於附屬公司Superb Virtue Limited (「Superb Virtue」)之62.96%股權(附註45(i)(d))。出售於二零二一年十一月三十日完成。於出售完成後，Superb Virtue及其附屬公司重慶方源盈潤置業有限公司(「方源盈潤」)不再為本集團之附屬公司。
- (iii) 該附屬公司於二零二一年十二月二十二日成立。
- (iv) 該附屬公司於二零二一年十二月十五日成立。
- (v) 於二零二二年三月一日，本公司與一名獨立第三方訂立協議，以總現金代價1港元出售於附屬公司方正世紀(香港)有限公司之100%股權。出售於二零二二年三月一日完成，而方正世紀(香港)有限公司於出售完成後不再為本集團之附屬公司。
- (vi) 於二零二二年十月十九日，本公司與一名獨立第三方訂立協議，以總現金代價1,000,000港元出售於附屬公司方正數碼國際有限公司之100%股權。出售於二零二二年十二月二十二日完成。於出售完成後，方正數碼國際有限公司及北京方正世紀信息系統有限公司不再為本公司之附屬公司。
- (vii) 於二零二三年一月九日，本公司若干附屬公司與本公司多間其他附屬公司訂立協議，以收購(1)雅源恒輝49%股權；(2)盈合益遠49%股權；及(3)浙江資源約31.53%股權。代價乃根據上述目標公司之資產淨值釐定且已透過抵銷北京港通資源企業管理有限公司應付相關買方之未償還債務及所有應計利息結清。出售於二零二三年三月二十四日完成。

根據中國法例註冊為外商獨資企業

^ 根據中國法例註冊為有限責任公司

⊙ 根據中國法例註冊為中外合營公司

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司

擁有重大非控制性權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

| 附屬公司名稱 | 註冊成立地點及 主要營業地點 | 非控制性權益所持擁有 權益及投票權比例 | | 分配至非控制性權益之溢利/(虧損) | | 累計非控制性權益 | |
|------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 | | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 |
| | | | | 截至二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 | | |
| 香港琥諾有限公司(「香港琥諾」)之非全資 附屬公司 | 中國內地 | 不適用 | (附註a) | 不適用 | (1,008,073) | 不適用 | - |
| 浙江北大資源地產有限公司(附註b) | 中國內地 | 9.45% | 32% | (36,578) | (150,639) | 160,414 | 491,168 |
| 重慶悅豐地產有限公司(附註c) | 中國內地 | 30% | 30% | 37,998 | (102,458) | 113,184 | (20,640) |
| 成都方正遠誠信息科技有限公司(附註d) | 中國內地 | 75.01% | 49% | (188,529) | (110,860) | 356,054 | 97,848 |
| 貴陽恆隆置業有限公司(附註e) | 中國內地 | 30% | 30% | (704) | (281,680) | 177,091 | (101,286) |
| 重慶雅源恒輝信息技術有限公司(附註f) | 中國內地 | - | 49% | - | - | - | 981,000 |
| 重慶盈合益遠企業管理有限公司(附註g) | 中國內地 | - | 49% | - | - | - | 981,000 |
| 擁有非控制性權益之個別非重大附屬公司 | | | | | | 267,320 | 421,528 |
| | | | | | | 1,074,063 | 2,850,618 |

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：

- (a) 於報告期內，本集團出售香港琥諮及其附屬公司，該等公司於報告期末不再為本公司之附屬公司。
- (b) 浙江北大資源地產有限公司

| | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 非控制性權益所持股權百分比(%) | 9.45 | 32 |
| 分配至非控制性權益之年/期內虧損(人民幣千元) | (36,578) | (150,639) |
| 非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元) | 160,414 | 491,168 |

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

| | 有關截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 有關自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-------------------|---|---|
| 收益 | 2,072 | 3,715 |
| 成本、開支及其他收入淨額總額 | (389,140) | (481,934) |
| 年/期內虧損及期/年內全面收益總額 | (387,068) | (478,219) |
| 分配至非控制性權益之年/期內虧損 | (36,578) | (150,639) |
| 流動資產 | 2,516,226 | 2,402,747 |
| 非流動資產 | 99,625 | 10,035 |
| 流動負債 | (918,350) | (853,519) |
| 非流動負債 | - | - |
| 資產淨值 | 1,697,501 | 1,559,263 |
| 分配至非控制性權益之資產淨值 | 160,414 | 491,168 |
| 經營活動所得/(所用)現金流量淨額 | 99,012 | (644,311) |
| 投資活動所用現金流量淨額 | - | (10,023) |
| 融資活動(所用)/所得現金流量淨額 | (99,000) | 650,563 |
| 現金及現金等值物增加/(減少)淨額 | 12 | (3,771) |

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：(續)

(c) 重慶悅豐地產有限公司

| | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| 非控制性權益所持股權百分比(%) | 30 | 30 |
| 分配至非控制性權益之年/期內(虧損)/溢利(人民幣千元) | 37,998 | (102,458) |
| 非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元) | 113,184 | (20,640) |

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

| | 有關截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 有關自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|------------------------|---|---|
| 收益 | 78,421 | 5,022 |
| 成本、開支及其他收入淨額總額 | 48,240 | (346,549) |
| 年/期內溢利/(虧損)及期/年內全面收益總額 | 126,661 | (341,527) |
| 分配至非控制性權益之年/期內溢利/(虧損) | 37,998 | (102,458) |
| 流動資產 | 567,259 | 374,664 |
| 非流動資產 | 187,483 | 2 |
| 流動負債 | (369,462) | (443,465) |
| 非流動負債 | (8,000) | - |
| 資產/(負債)淨額 | 377,280 | (68,799) |
| 分配至非控制性權益之資產/(負債)淨額 | 113,184 | (20,640) |
| 經營活動所用現金流量淨額 | (7,186) | (15,520) |
| 投資活動所得現金流量淨額 | - | - |
| 融資活動所得現金流量淨額 | 7,397 | 15,473 |
| 現金及現金等值物增加/(減少)淨額 | 211 | (47) |

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：(續)

(d) 成都方正遠誠信息科技有限公司

| | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 非控制性權益所持股權百分比(%) | 75.01 | 49 |
| 分配至非控制性權益之年/期內虧損(人民幣千元) | (188,529) | (110,860) |
| 非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元) | 356,054 | 97,848 |

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

| | 有關截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 有關自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-------------------|---|---|
| 收益 | 40,061 | 23,980 |
| 成本、開支及其他收入淨額總額 | (291,400) | (250,224) |
| 年/期內虧損及期/年內全面收益總額 | (251,339) | (226,244) |
| 分配至非控制性權益之年/期內虧損 | (188,529) | (110,860) |
| 流動資產 | 161,054 | 198,093 |
| 非流動資產 | 790,929 | 440,318 |
| 流動負債 | (457,313) | (418,322) |
| 非流動負債 | (19,994) | (20,399) |
| 資產淨額 | 474,676 | 199,690 |
| 分配至非控制性權益之資產淨額 | 356,054 | 97,848 |
| 經營活動所用現金流量淨額 | (3,405) | (16,408) |
| 投資活動所得現金流量淨額 | - | - |
| 融資活動所用現金流量淨額 | - | - |
| 現金及現金等值物減少淨額 | (3,405) | (16,408) |

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：(續)

(e) 貴陽恆隆置業有限公司

| | 二零二三年 三月三十一日 | 二零二二年 三月三十一日 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 非控制性權益所持股權百分比(%) | 30 | 30 |
| 分配至非控制性權益之年/期內虧損(人民幣千元) | (704) | (281,680) |
| 非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元) | 177,091 | (101,286) |

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

| | 有關截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 有關自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|---------------------|---|---|
| 收益 | 376,102 | 611,122 |
| 成本、開支及其他收入淨額總額 | (378,447) | (1,550,055) |
| 年/期內虧損及期/年內全面收益總額 | (2,345) | (938,933) |
| 分配至非控制性權益之年/期內虧損 | (704) | (281,680) |
| 流動資產 | 1,382,367 | 600,894 |
| 非流動資產 | 7,966 | 69,583 |
| 流動負債 | (799,704) | (929,919) |
| 非流動負債 | (327) | (78,178) |
| 資產/(負債)淨額 | 590,302 | (337,620) |
| 分配至非控制性權益之資產/(負債)淨額 | 177,091 | (101,286) |
| 經營活動(所用)/所得現金流量淨額 | (31,844) | 33,147 |
| 投資活動所得現金流量淨額 | - | - |
| 融資活動所用現金流量淨額 | - | - |
| 現金及現金等值物(減少)/增加淨額 | (31,844) | 33,147 |

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：(續)

(f) 重慶雅源恒輝信息技術有限公司

| | 二零二二年 三月三十一日 |
|-------------------------|-----------------|
| 非控制性權益所持股權百分比(%) | 49 |
| 分配至非控制性權益之期/年內溢利(人民幣千元) | - |
| 非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元) | 981,000 |

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

| | 有關自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-------------------|---|
| 收益 | - |
| 成本、開支及其他收入淨額總額 | - |
| 期/年內溢利及期/年內全面收益總額 | - |
| 分配至非控制性權益之期/年內溢利 | - |
| 流動資產 | 981,000 |
| 非流動資產 | - |
| 流動負債 | - |
| 非流動負債 | - |
| 資產淨值 | 981,000 |
| 分配至非控制性權益之資產淨值 | 981,000 |

於報告期末，附屬公司之所有註冊資本均由非控制性權益出資，因此附屬公司於該日之資產淨值分配至非控制性權益。

| | 有關自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|--------------|---|
| 經營活動所用現金流量淨額 | (981,000) |
| 投資活動所得現金流量淨額 | - |
| 融資活動所得現金流量淨額 | 981,000 |
| 現金及現金等值物減少淨額 | - |

39. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司(續)

附註：(續)

(g) 重慶盈合益遠企業管理有限公司

| | 二零二二年 三月三十一日 |
|-------------------------|-----------------|
| 非控制性權益所持股權百分比(%) | 49 |
| 分配至非控制性權益之期／年內溢利(人民幣千元) | - |
| 非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元) | 981,000 |

下表載列附屬公司之財務資料概要。披露金額未扣除任何集團內公司間抵銷：

| | 有關自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-------------------|---|
| 收益 | - |
| 成本、開支及其他收入淨額總額 | - |
| 期／年內溢利及期／年內全面收益總額 | - |
| 分配至非控制性權益之期／年內溢利 | - |
| 流動資產 | 981,001 |
| 非流動資產 | - |
| 流動負債 | (1) |
| 非流動負債 | - |
| 資產淨值 | 981,000 |
| 分配至非控制性權益之資產淨值 | 981,000 |

於報告期末，附屬公司之所有註冊資本均由非控制性權益出資，因此附屬公司於該日之資產淨值分配至非控制性權益。

| | 有關自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|--------------|---|
| 經營活動所用現金流量淨額 | (981,000) |
| 投資活動所得現金流量淨額 | - |
| 融資活動所得現金流量淨額 | 981,000 |
| 現金及現金等值物減少淨額 | - |

40. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於期內自出售附屬公司產生之代價包括往來賬項抵銷。有關該等出售之進一步詳情載於綜合財務報表附註45。

於報告期內，本集團就樓宇租賃安排以非現金交易增加之使用權資產及租賃負債分別為人民幣3,514,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣5,590,000元)及人民幣3,514,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣5,590,000元)。

(b) 融資活動產生之負債變動

截至二零二三年三月三十一日止年度

| | 計息銀行及 其他借貸 人民幣千元 | 租賃負債 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------|------------------------|---------------|-------------|
| 於二零二二年四月一日 | 4,517,984 | 5,541 | 4,523,525 |
| 融資現金流量之變動 | (25,577) | (5,819) | (31,396) |
| 新租賃 | - | 3,514 | 3,514 |
| 利息開支 | - | 638 | 638 |
| 分類為經營現金流量之已付利息 | - | (638) | (638) |
| 債務重組盈利 | (77,973) | - | (77,973) |
| 出售附屬公司 | (2,494,826) | - | (2,494,826) |
| 於二零二三年三月三十一日 | 1,919,608 | 3,236 | 1,922,844 |

自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間

| | 計息銀行及 其他借貸 人民幣千元 | 租賃負債 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------|------------------------|---------------|-------------|
| 於二零二一年一月一日 | 12,173,944 | 10,572 | 12,184,516 |
| 融資現金流量之變動 | (34,915) | (10,621) | (45,536) |
| 新租賃 | - | 5,590 | 5,590 |
| 利息開支 | - | 769 | 769 |
| 分類為經營現金流量之已付利息 | - | (769) | (769) |
| 出售附屬公司 | (7,621,045) | - | (7,621,045) |
| 於二零二二年三月三十一日 | 4,517,984 | 5,541 | 4,523,525 |

40. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表之租賃現金流出總額如下：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|--------|---------------------------------------|---|
| 計入經營活動 | 1,474 | 3,841 |
| 計入融資活動 | 6,457 | 10,621 |
| | 7,931 | 14,462 |

41. 或然負債

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於報告期末擁有之或然負債如下：

- (a) 本集團擁有於綜合財務報表附註50及51所詳述之待決訴訟；
- (b) 本集團以若干銀行為受益人就本集團物業買家獲該等銀行授予之按揭約人民幣1,339,731,000元(二零二二年：人民幣3,136,710,000元)提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項(如有)，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日開始，至發出樓宇所有權證為止，樓宇所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。本公司董事認為，倘買家未能支付款項，有關物業之可變現淨值將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於本期間並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間：無)。

42. 資產抵押

本集團就其銀行及其他借款抵押之資產之詳情載於綜合財務報表附註33。

43. 承擔

本集團於報告期末就本集團之發展物業有以下承擔：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 已訂約： 發展中物業 | 2,133,196 | 1,829,014 |

44. 關連人士交易

(a) 除此等綜合財務報表其他部分披露之關連人士交易及結餘外，本集團於本年度／期間與關連人士進行之重大交易如下：

| | 附註 | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|-------------|-------|---------------------------------------|---|
| 與前同系附屬公司交易： | | | |
| 購買貨品 | (i) | — | 2,289 |
| 服務費開支 | (i) | — | 3,846 |
| 利息開支 | (iii) | — | 5,293 |
| 與前中間控股公司交易： | | | |
| 利息開支 | (iii) | — | 28,368 |
| 與前聯營公司交易： | | | |
| 服務費收入 | (i) | — | 1,156 |
| 利息收入 | (ii) | — | 584 |
| 與聯營公司交易： | | | |
| 利息開支 | (i) | 525 | — |

44. 關連人士交易(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 該等交易乃根據當事各方互相協定之條款及條件進行。
- (ii) 利息收入來自授予一間前聯營公司之貸款，該等貸款按年利率10%計息。
- (iii) 利息開支來自截至二零二二年三月三十一日止十五個月之前中間控股公司(包括北大方正)之貸款，該等貸款按介乎4.5%至14.41%之年利率計息、來自前同系附屬公司之貸款，該等貸款按年利率8%計息及來自一間前附屬公司之前非控股股東之貸款，該貸款按年利率4.66%及8.5%計息收取。

(b) 本集團主要管理人員(包括本公司董事及主要行政人員)之薪酬：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 |
|----------------|---------------------------------------|---|
| 薪酬、津貼及實物利益 | 4,901 | 4,983 |
| 花紅 | 1,540 | 2,666 |
| 退休福利 | 110 | 126 |
| 以權益結算以股份為基礎之付款 | 5,072 | - |
| 已付主要管理人員之薪酬總額 | 11,623 | 7,775 |

有關董事及主要行政人員薪酬之進一步詳情載於附註10。

45. 出售附屬公司

於報告期內，本集團已出售若干附屬公司如下：

(I) 截至二零二二年三月三十一日止十五個月

- (a) 於二零二二年一月二十一日，本公司與一名第三方訂立買賣協議，以出售本集團於香港琥諮有限公司（「香港琥諮」）之100%股權，代價為20,000,000港元（相等於約人民幣16,276,000元）。代價已透過按等額原則撇銷部分本集團應付買方之債務全數結清。香港琥諮從事投資控股，而其附屬公司則主要於中國內地從事物業發展及物業投資。出售於二零二二年三月二十五日完成。
- (b) 於二零二二年三月十七日，本公司一間附屬公司與一名第三方（「買方」）訂立買賣協議，以出售本集團於長沙隆鑫房地產開發有限公司（「長沙隆鑫」）之70%股權，代價為人民幣5,000,000元。代價已透過按等額原則撇銷部分本集團應付買方之債務全數結清。長沙隆鑫主要於中國內地從事物業發展。出售於二零二二年三月十七日完成。
- (c) 於二零二二年三月十七日，本公司一間附屬公司與一名第三方訂立買賣協議，以出售本集團於長沙恒隆房地產開發有限公司（「長沙恒隆」）之70%股權，代價為人民幣5,000,000元。代價已透過按等額原則撇銷部分本集團應付買方之債務全數結清。長沙恒隆主要於中國從事物業發展。出售於二零二二年三月十七日完成。
- (d) 於二零二一年十一月，本公司與一名第三方訂立協議，以總現金代價27,000,000港元（相等於約人民幣21,974,000元）出售於附屬公司Superb Virtue Limited（「Superb Virtue」）之62.96%股權。代價已透過按等額原則撇銷部分本集團應付買方之債務全數結清。Superb Virtue為一間投資控股公司，而其擁有61.77%權益之附屬公司重慶方源盈潤置業有限公司（「方源盈潤」）主要於中國內地從事物業發展。出售事項於二零二一年十一月三十日完成。於出售事項完成後，方源盈潤不再為本集團之附屬公司。
- (e) 於二零二二年三月一日，本公司與一名第三方訂立買賣協議，以出售本集團於方正世紀（香港）有限公司（「香港世紀」）之100%股權，現金代價為1港元。香港世紀於香港從事信息產品買賣。出售於二零二二年三月一日完成。

45. 出售附屬公司(續)

(i) 截至二零二二年三月三十一日止十五個月(續)

出售附屬公司之資產及負債以及出售收益／虧損之分析如下：

有關已失去控制權之附屬公司資產及負債之分析：

| | 香港疏諾 人民幣千元 (附註(i)) | 長沙隆鑫 人民幣千元 | 長沙恒隆 人民幣千元 | Superb Virtue 人民幣千元 | 香港世紀 人民幣千元 | 非重大 附屬公司 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|--------------------------|------------------|------------------|---------------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| 物業、廠房及設備 | 41,468 | 118 | 59 | 30 | - | - | 41,675 |
| 投資物業 | 488,050 | - | - | 20,978 | - | - | 509,028 |
| 使用權資產 | 10,462 | - | - | - | - | - | 10,462 |
| 其他無形資產 | 210 | 6 | - | - | - | - | 216 |
| 於聯營公司之投資 | 103 | - | - | - | - | - | 103 |
| 遞延稅項資產 | 18,897 | - | - | - | - | - | 18,897 |
| 待售物業－發展中 | 6,395,803 | - | - | 477,240 | - | - | 6,873,043 |
| 待售物業－已完成 | 6,106,778 | 159,947 | 1,822 | - | - | - | 6,268,547 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 13,036 | - | - | - | 141,386 | - | 154,422 |
| 預付款項、其他應收款項及其他 資產 | 6,826,949 | 2,197 | 147,688 | 9,221 | 71,133 | 7,038 | 7,064,226 |
| 可收回所得稅 | 564,210 | - | - | - | - | - | 564,210 |
| 應收集團公司款項 | 142,241 | 287 | - | 41,809 | - | - | 184,337 |
| 受限制現金 | 435,691 | - | - | - | - | - | 435,691 |
| 現金及現金等值物 | 124,037 | 4,596 | 3 | 160 | 56 | 10 | 128,862 |
| 貿易應付款項 | (1,013,578) | (69,586) | (22) | (5,845) | - | - | (1,089,031) |
| 其他應付款項及應計負債 | (10,486,872) | (359,773) | (583,807) | (210,983) | - | - | (11,641,435) |
| 撥備 | (78,775) | - | - | - | - | - | (78,775) |
| 合約負債 | (3,942,309) | (4,978) | - | - | (479) | (4,680) | (3,952,446) |
| 應付集團公司款項(附註(ii)) | (3,475,245) | (36) | - | (47,328) | (172,727) | - | (3,695,336) |
| 計息銀行及其他借貸 | (7,371,467) | (5,679) | - | (243,899) | - | - | (7,621,045) |
| 應付所得稅 | (1,507,423) | (68,498) | (3,412) | (45,642) | - | - | (1,624,975) |
| 遞延稅項負債 | (59,180) | - | - | - | - | - | (59,180) |
| 所出售(負債)/資產淨額 | (6,766,914) | (341,399) | (437,669) | (4,259) | 39,369 | 2,368 | (7,508,504) |
| 出售附屬公司收益： | | | | | | | |
| 出售代價 | 16,276 | 5,000 | 5,000 | 21,974 | - | - | 48,250 |
| 非控制性權益 | (3,411,226) | (102,436) | (160,251) | 45,794 | - | - | (3,628,119) |
| 所出售負債/(資產)淨額 | 6,766,914 | 341,399 | 437,669 | 4,259 | (39,369) | (2,368) | 7,508,504 |
| 出售附屬公司(收益)/虧損 | (3,371,964) | (243,963) | (282,418) | (72,027) | 39,369 | 2,368 | (3,928,635) |
| 出售產生之現金流出淨額： | | | | | | | |
| 出售收取之現金 | - | - | - | - | - | - | - |
| 減：所出售銀行結餘及現金 | (124,037) | (4,596) | (3) | (160) | (56) | (10) | (128,862) |
| 出售附屬公司產生之現金流出 淨額 | (124,037) | (4,596) | (3) | (160) | (56) | (10) | (128,862) |

45. 出售附屬公司(續)

(I) 截至二零二二年三月三十一日止十五個月(續)

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，香港琥諮之全資附屬公司北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)拖欠本集團前中間控股公司北大資源集團有限公司(「資源集團」)(「聲稱債務」)約人民幣2,351,000,000元，並於該日計入其他應付款項及應計負債。報告期內，本公司獲悉資源集團於中國內地對資源投資提起民事訴訟，申請即時償還聲稱直至二零二零年九月三十日合共為人民幣7,926,000,000元之聲稱債務及逾期利息連同訴訟費用。於二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及批准該等綜合財務報表當日，該項訴訟尚待法院判決。

本公司董事認為，於本集團在報告期內完成出售香港琥諮全部股權後，香港琥諮及其附屬公司(包括資源投資)已不再為本集團之附屬公司，且本集團無須就香港琥諮及其附屬公司應向本集團實體以外之人士支付款項之責任及負債承擔任何責任。因此，有關責任及負債(如有)無須入賬至本集團於本期間之綜合財務報表。

- (ii) 香港琥諮於出售完成後應付本集團之款項總額合共約為人民幣6,985,832,000元。本集團管理層認為，經計及個別前集團公司之抵押品和財務狀況，本集團應收該等前集團公司之款項之可收回金額估計約為人民幣3,475,245,000元，並已於綜合財務報表中確認。
- (iii) 於過往報告期內及完成出售前，香港琥諮之若干附屬公司向本公司其他附屬公司(香港琥諮及其附屬公司除外)出售其已完成待售物業，總現金代價約為人民幣1,227,000,000元。該等待售物業被視為本集團內部交易，而出售之代價人民幣1,227,000,000元與該等物業於出售時之賬面值人民幣2,502,000,000元之差額已於綜合賬目抵銷。

45. 出售附屬公司(續)

(iii) 截至二零二三年三月三十一日止年度

於二零二二年十月十九日，本公司與一名第三方訂立買賣協議，以出售本集團於方正數碼國際有限公司(「方正數碼」)之100%股權，代價為1,000,000港元(相等於約人民幣739,000元)。代價以現金結清。方正數碼從事投資控股，而其附屬公司則主要於中國內地從事分銷信息產品。出售於二零二二年十二月二十二日完成。

出售附屬公司之資產及負債以及出售收益之分析如下：

有關已失去控制權之附屬公司資產及負債之分析：

| 方正數碼集團 人民幣千元 | |
|------------------------|------------------|
| 所出售資產及負債 | |
| 物業、廠房及設備 | 2,354 |
| 其他無形資產 | 2,625 |
| 存貨 | 15,323 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 280,181 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 3,419,705 |
| 現金及現金等值物 | 64,105 |
| 貿易應付款項及應付票據 | (182,296) |
| 其他應付款項及應計負債 | (1,284,004) |
| 合約負債 | (116,569) |
| 應付本集團款項(附註) | - |
| 計息銀行及其他借貸 | (2,494,826) |
| 應付稅項 | (12,328) |
| 所出售負債淨額 | (305,730) |
| 出售附屬公司收益 | |
| 出售代價 | 739 |
| 所出售負債淨額 | 305,730 |
| 出售附屬公司收益 | (306,469) |
| 出售收取之現金 | 739 |
| 減：所出售銀行結餘及現金 | (64,105) |
| 出售附屬公司產生之現金流出淨額 | 63,366 |

45. 出售附屬公司(續)

(II) 截至二零二三年三月三十一日止年度(續)

附註：該等前集團公司於出售完成後應付本集團之款項總額合共約為人民幣318,115,000元。本集團管理層認為，經計及個別前集團公司之財務狀況，本集團應該等前集團公司之款項之可收回金額估計為人民幣零元，並已於綜合財務報表中確認。

46. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各金融工具類別之賬面值如下：

金融資產

於二零二三年三月三十一日

| | 按公平值計入 損益之金融資產 人民幣千元 | 按攤銷成本列賬 之金融資產 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------|
| 按公平值計入損益之金融資產 | 96,200 | - | 96,200 |
| 按攤銷成本列賬之金融資產 | | | |
| 貿易應收款項及應收票據 | - | 82,374 | 82,374 |
| 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產 | - | 760,101 | 760,101 |
| 受限制現金 | - | 29,832 | 29,832 |
| 現金及現金等值物 | - | 696,114 | 696,114 |
| | 96,200 | 1,568,421 | 1,664,621 |

46. 按類別劃分之金融工具(續)

金融資產(續)

於二零二二年三月三十一日

| | 按公平值計入 損益之金融資產 人民幣千元 | 按攤銷成本列賬 之金融資產 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------|
| 按公平值計入損益之金融資產 | 113,818 | - | 113,818 |
| 按攤銷成本列賬之金融資產 | | | |
| 貿易應收款項及應收票據 | - | 664,799 | 664,799 |
| 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產 | - | 4,633,577 | 4,633,577 |
| 受限制現金 | - | 41,971 | 41,971 |
| 現金及現金等值物 | - | 641,949 | 641,949 |
| | 113,818 | 5,982,296 | 6,096,114 |

金融負債

| | 按攤銷成本列賬的金融負債 | |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 2,013,608 | 2,012,227 |
| 租賃負債 | 3,236 | 5,541 |
| 計入其他應付款項及應計負債之金融負債 | 2,507,792 | 4,241,704 |
| 計息銀行及其他借貸 | 1,919,608 | 4,517,984 |
| | 6,444,244 | 10,777,456 |

47. 金融工具之公平值及公平值層級

本集團按公平值計量之金融資產指分類至按公平值計入損益之金融資產之非上市權益。公平值計量之詳情載於附註20。

管理層已評估現金及現金等值物、受限制現金、貿易應收款項及應收票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計負債之金融負債、計息銀行及其他借貸以及租賃負債等本集團按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若，乃由於彼等之於短期內到期或按浮動利率計息所致。

本集團管理層負責釐定計量金融工具公平值之政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具價值變動，並釐定估值所用之主要輸入數據。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易(而非強迫或清倉銷售)下可交易之金額入賬。

公平值層級

下表顯示本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

| | 公平值計量採用以下基準 | | | 總計 人民幣千元 |
|---------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------|
| | 於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元 | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元 | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元 | |
| 於二零二三年三月三十一日 | | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | - | - | 96,200 | 96,200 |
| 於二零二二年三月三十一日 | | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | - | - | 113,818 | 113,818 |

於二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

期內，金融資產及金融負債之第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉入或轉出第三級(二零二二年三月三十一日：無)。

48. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行及其他借貸以及現金及現金等值物。此等金融工具之主要目的是為本集團之經營業務籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及應收票據與貿易應付款項及應付票據等，均直接來自其經營業務。

本集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧年度內亦如是。

本集團金融工具帶來之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

利率風險

本集團承擔之市場利率變動風險主要涉及本集團以浮動利率計息之計息銀行及其他借貸。本集團計息銀行及其他借貸之實際利率及償還條款於財務報表附註33披露。

下表列示於所有其他變量保持不變之情況下，本集團之除稅前(通過對浮息借貸之影響)及未計權益資本化前之溢利/虧損對利率可能產生之合理變動之敏感度。

| | 基點 增加/(減少) % | 除稅前溢利 (減少)/增加 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 除稅前溢利 (減少)/增加 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|-----|--------------------|--|--|
| 人民幣 | 100 | - | (4,568) |
| 人民幣 | (100) | - | 4,568 |

48. 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

下表顯示於報告期末本集團除稅前溢利(因貨幣資產及負債公平值變動所致者)及本集團權益之其他組成部分在所有其他可變因素保持不變之情況下對美元及港元匯率之合理潛在變動之敏感度。

| | 匯率 上升/(下降) % | 除稅前溢利 (減少)/增加 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 除稅前溢利 (減少)/增加 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|----------|--------------------|--|--|
| 倘港元兌美元貶值 | (5) | 174,685 | 198,607 |
| 倘港元兌美元增值 | 5 | (174,685) | (198,607) |

信貸風險

本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為，所有有意按信貸期進行買賣之客戶均須通過信貸核實程序。此外，應收款項結餘乃按持續基準進行監控。

最大風險及年結階段

下表顯示基於本集團信貸政策之信貸質素及最大信貸風險，此乃主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)及於報告期末之年結階段分類。所呈列之金額為金融資產之賬面總值。

於二零二三年三月三十一日

| | 12個月預期 信貸虧損 | | | | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| | 第一階段 人民幣千元 | 第二階段 人民幣千元 | 第三階段 人民幣千元 | 簡化方式 人民幣千元 | |
| 貿易應收款項* | - | - | - | 84,501 | 84,501 |
| 應收票據 | - | - | - | - | - |
| 計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產 | | | | | |
| — 正常** | 768,562 | - | - | - | 768,562 |
| — 可疑** | - | - | - | - | - |
| 受限制現金 | | | | | |
| — 尚未逾期 | 29,832 | - | - | - | 29,832 |
| 現金及現金等值物 | | | | | |
| — 尚未逾期 | 696,114 | - | - | - | 696,114 |
| | 1,494,508 | - | - | 84,501 | 1,579,009 |

48. 金融風險管理目標及政策(續)

最大風險及年結階段(續)

於二零二二年三月三十一日

| | 12個月預期 | 年限內預期信貸虧損 | | | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| | 信貸虧損 | | | | |
| | 第一階段 人民幣千元 | 第二階段 人民幣千元 | 第三階段 人民幣千元 | 簡化方式 人民幣千元 | |
| 貿易應收款項* | - | - | - | 699,007 | 699,007 |
| 應收票據 | 4,075 | - | - | - | 4,075 |
| 計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產 | | | | | |
| — 正常** | 4,655,160 | - | - | - | 4,655,160 |
| — 可疑** | - | - | - | - | - |
| 受限制現金 | | | | | |
| — 尚未逾期 | 41,971 | - | - | - | 41,971 |
| 現金及現金等值物 | | | | | |
| — 尚未逾期 | 641,949 | - | - | - | 641,949 |
| | 5,343,155 | - | - | 699,007 | 6,042,162 |

* 就本集團採用簡化方式作出減值之貿易應收款項而言，基於撥備矩陣所得資料於綜合財務報表附註24披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產在尚未逾期，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認後信貸風險顯著增加時，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素被視為「可疑」。

48. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產(如貿易應收款項及應收票據)之到期情況及經營業務之預測現金流量。

本集團旨在透過使用銀行及其他借貸平衡資金之延續性和靈活性。

本集團於報告期末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

二零二三年三月三十一日

| | 一年內 人民幣千元 | 一年以上 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 賬面值 人民幣千元 |
|------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| 貿易應付款項 | 2,013,608 | – | 2,013,608 | 2,013,608 |
| 計入其他應付款項及應計負債之 金融負債 | 2,507,792 | – | 2,507,792 | 2,507,792 |
| 租賃負債 | 2,018 | 1,764 | 3,782 | 3,236 |
| 計息銀行及其他借貸 | 1,461,575 | 761,821 | 2,223,396 | 1,919,608 |
| | 5,984,993 | 763,585 | 6,748,578 | 6,444,244 |

二零二二年三月三十一日

| | 一年內 人民幣千元 | 一年以上 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 賬面值 人民幣千元 |
|------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 貿易應付款項 | 2,012,227 | – | 2,012,227 | 2,012,227 |
| 計入其他應付款項及應計負債之 金融負債 | 4,241,704 | – | 4,241,704 | 4,241,704 |
| 租賃負債 | 4,348 | 1,596 | 5,944 | 5,541 |
| 計息銀行及其他借貸 | 3,920,021 | 1,075,890 | 4,995,911 | 4,517,984 |
| | 10,178,300 | 1,077,486 | 11,255,786 | 10,777,456 |

48. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力繼續按持續經營方式營運並維持穩健之資本比率以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團根據經濟狀況及相關資產風險特徵之變化，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息、退還資本予股東或發行新股。截至二零二三年三月三十一日止年度及截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本集團之目標、政策或資本管理流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率監控資本，負債權益比率按計息銀行及其他借貸總額除以母公司擁有人應佔權益總值計算。報告期末之負債權益比率如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 計息銀行及其他借貸 | 1,919,608 | 4,517,984 |
| 本公司擁有人應佔權益總值 | 1,461,494 | (462,081) |
| 負債權益比率* | 1.31 | 不適用 |

- * 於二零二二年三月三十一日，本集團錄得股東虧絀。因此，並無呈列產權比率。

49. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

| | 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 206 | 209 |
| 使用權資產 | 415 | 1,153 |
| 非流動資產總值 | 621 | 1,362 |
| 流動資產 | | |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 1,234 | 37,242 |
| 現金及現金等值物 | 66,310 | 1,914 |
| 流動資產總值 | 67,544 | 39,156 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項及應計負債 | 155,661 | 141,460 |
| 流動負債總值 | 155,661 | 141,460 |
| 流動負債淨值 | (88,117) | (102,304) |
| 資產總值減流動負債 | (87,496) | (100,942) |
| 非流動負債 | | |
| 租賃負債 | — | 566 |
| 負債淨值 | (87,496) | (101,508) |
| 權益 | | |
| 股本 | 787,555 | 545,335 |
| 儲備(附註) | (875,051) | (646,843) |
| 權益總值 | (87,496) | (101,508) |

本公司之財務狀況表已於二零二三年六月二十六日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
黃啓豪

董事
黃柱光

49. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

| | 股份溢價賬 人民幣千元 | 購股權儲備 人民幣千元 | 繳入盈餘 人民幣千元 | 匯兌波動 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | | | | 儲備 人民幣千元 | | |
| 於二零二一年一月一日 | 258 | - | 1,306,591 | 213,080 | (2,149,928) | (629,999) |
| 期內溢利 | - | - | - | - | 87,557 | 87,557 |
| 期內其他全面虧損： | | | | | | |
| 換算本公司財務報表之匯兌差額 | - | - | - | (104,401) | - | (104,401) |
| 於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日 | 258 | - | 1,306,591 | 108,679 | (2,062,371) | (646,843) |
| 確認以權益結算以股份為基礎之付款 | - | 8,140 | - | - | - | 8,140 |
| 行使購股權 | 11,496 | (8,140) | - | - | - | 3,356 |
| 年內溢利 | - | - | - | - | 40,248 | 40,248 |
| 年內其他全面虧損： | | | | | | |
| 換算本公司財務報表之匯兌差額 | - | - | - | (279,952) | - | (279,952) |
| 於二零二三年三月三十一日 | 11,754 | - | 1,306,591 | (171,273) | (2,022,123) | (875,051) |

本公司之繳入盈餘指所收購之附屬公司股份之公平值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部分。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司在若干情況下可自繳入盈餘向其股東作出分派。

50. 訴訟

於二零二三年三月三十一日，本集團牽涉以下重大法律訴訟，並已積極回應有關訴訟：

- (a) 於二零二一年八月，金融機構五礦國際信託有限公司(「五礦國際」)就未償還債務約人民幣1,510,000,000元(五礦國際於二零二一年十二月將本案未償還債務金額變更為約人民幣1,458,513,000元)向青海省西寧市中級人民法院提交針對香港琥諮之附屬公司東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」)以及本公司附屬公司玉溪潤雅置業有限公司(「玉溪潤雅」)及重慶盈豐的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決(i)東莞億輝及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還借款本金約人民幣1,458,513,000元，連同相關利息及其他成本(已計入本集團之銀行及其他借貸(附註33)或其他應付款項及應計負債(附註30))；及(ii)五礦國際對玉溪潤雅及重慶盈豐提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。

相關附屬公司已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回玉溪潤雅之上訴並維持一審判決。目前，五礦國際、東莞億輝、玉溪潤雅及重慶盈豐正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。

有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。

50. 訴訟(續)

- (b) 於二零二一年八月，五礦國際就未償還信託貸款約人民幣**631,000,000**元(包括未償還本金人民幣**620,000,000**元以及於二零二一年八月十九日之未償還利息及違約利息)向青海省西寧市中級人民法院提交針對本公司附屬公司武漢天合錦瑞房地產開發有限公司(「武漢天合」)及玉溪潤雅以及香港琥語之附屬公司北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)的民事起訴狀。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決(i)武漢天合及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還未償還本金人民幣**620,000,000**元，連同相關利息及其他成本(已計入本集團之銀行及其他借貸(附註33)或其他應付款項及應計負債(附註30))；及(ii)五礦國際對武漢天合及資源投資提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。

相關附屬公司已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於二零二二年七月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回武漢天合之上訴並維持一審判決。目前，五礦國際、武漢天合、玉溪潤雅及資源投資正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。

有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之公告內。

- (c) 中信信託有限責任公司(「中信信託」)向北京金融法院提交針對本公司若干附屬公司香港天合控股有限公司(「香港天合」)、鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)及天合地產發展有限公司(「天合地產」)(作為被告)的民事起訴狀，內容有關(i)未償還債務約人民幣**10.5**億元(當中包括計至二零二一年十一月十日的相關利息)；及(ii)中信信託對拍賣或出售香港天合所持有天合地產的**90%**股權及鄂州金豐所持有若干物業的土地使用權所得收益，享有優先受償權。

直至批准該等綜合財務報表當日，法律訴訟仍在進行中。

有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年四月八日之公告內。

中國建築第八工程局有限公司向浙江省杭州市中級人民法院提交針對浙江北大資源地產有限公司(「浙江資源」)的民事起訴狀，內容有關浙江資源一項物業發展項目之未償還建築項目款項連同利息及罰款約人民幣**105,300,000**元。於本報告日期，聆訊已舉行，惟有待法院作出判決，且浙江資源無法估計預期作出判決的日期。

50. 訴訟(續)

- (d) 西部信託有限公司(「西部信託」)於陝西省西安市中級人民法院對本公司附屬公司浙江北大資源地產有限公司(「浙江資源」)提起民事訴訟，內容涉及向浙江資源提供之本金額約人民幣300,000,000元、年利率約10.4%及以杭州餘杭區之一塊土地作抵押之三年期貸款之未償還債務連同利息及罰款約人民幣389,400,000元(已計入本集團之銀行及其他借貸(附註33)以及其他應付款項及應計負債(附註30))。於二零二二年四月一日，法院作出一審判決，判定浙江資源須償還未償還本金連同利息及罰款，以及西部信託有權獲得拍賣及變賣抵押地塊之所得款項以獲償付判決金額。隨後，浙江資源及西部信託均向陝西省高級人民法院提出上訴。於二零二三年三月，陝西省高級人民法院作出民事判決書，判定浙江資源償還本金連同利息及罰款，以及西部信託有權獲得拍賣及變賣抵押地塊之所得款項以獲償付判決金額。

目前，浙江資源與西部信託就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。

貴州省貴陽市中級人民法院於二零二三年三月三十一日就一項民事法律訴訟公佈判決，同案被告包括開封博元房地產開發有限公司(「開封博元」)及重慶盈豐，兩者均為本公司間接附屬公司。根據判決，原告北京德隅源通科技有限公司指控開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)於二零一九年自華能貴誠信託有限公司(「華能信託」)獲本金金額人民幣10億元之貸款，由(其中包括)開封博元所持有若干地塊之抵押及重慶盈豐所持開封博元全部股權之股權抵押所擔保。開封博明未能償還貸款及未償還本金為人民幣590百萬元。華能信託隨後將貸款及抵押物轉讓予原告，原告對眾被告提出訴訟。判決如下(其中包括)：(i)開封博明須償還原告未償還本金人民幣590百萬元，連同利息及違約利息；(ii)原告就自開封博元所持有若干地塊之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；(iii)原告就自重慶盈豐所持開封博元全部股權之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；及(iv)開封博元就(i)所述開封博明應付金額負有連帶責任。開封博明為香港瓊詔之全資擁有附屬公司。相關公司已就判決書上訴至貴州省高級人民法院。於本報告日期，二審訴訟仍在進行中。有關該項法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十一日之公告內。

51. 報告期後事項

除於該等綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於報告期末後發生之重大事項如下：

- (a) 本公司獲悉，貴州省貴陽市中級人民法院公佈判決，乃由北京德隅源通科技有限公司(「德隅源通」)指控香港琥諮有限公司全資附屬公司開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)及本公司若干附屬公司，即開封博元房地產開發有限公司(「開封博元」)及重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)(作為被告)，內容有關華能貴誠信託有限公司(「華能信託」)向開封博明提供之貸款中未償還本金約人民幣590百萬元。華能信託隨後將貸款及抵押物轉讓予德隅源通。

判決如下(其中包括)：(i)開封博明須償還德隅源通未償還本金人民幣590百萬元，連同利息及違約利息；(ii)德隅源通就自開封博元所持有若干地塊之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；(iii)德隅源通就自重慶盈豐所持開封博元全部股權之拍賣及銷售所得款項享有優先受償權；及(iv)開封博元就(i)所述開封博明應付金額負有連帶責任。

約人民幣295,269,000元之款項指本集團管理層就於綜合財務報表確認之訴訟所作出對成本及賠償之最佳估計金額。

有關上述出售事項之詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十一日之公告內。

- (b) 於二零二三年五月十一日，本公司的間接全資附屬公司香港資源睿成地產控股有限公司與第三方訂立買賣協議，內容有關出售本集團於香港天合控股有限公司(「香港天合」)的100%股權，現金代價為1,000,000港元。香港天合為投資控股公司，並主要透過其附屬公司於中國內地從事物業發展。

出售事項已於批准該等綜合財務報表當日落實完成。有關上述出售事項的詳情載於本公司日期為二零二三年五月十一日之公告內。

51. 報告期後事項(續)

- (c) 於二零二三年五月十一日，本公司的間接全資附屬公司重慶合裕美商務信息諮詢有限公司與第三方訂立買賣協議，內容有關出售本集團於重慶悅盈雅企業管理有限公司(「重慶悅盈雅」)的100%股權，現金代價為人民幣1,000,000元。重慶悅盈雅為投資控股公司，並主要透過其附屬公司於中國內地從事物業發展。

出售事項已於批准該等綜合財務報表當日落實完成。有關上述出售事項的詳情載於本公司日期為二零二三年五月十一日之公告內。

52. 相應數字

為符合本集團本年度的呈列方式，已將以下綜合損益表內的相應數字重新分類：

- 將銷售成本當中有關所確認存貨減值約人民幣8,535,000元的款項、所確認待售物業－發展中減值約人民幣1,331,721,000元的款項及所確認待售物業－已完成減值約人民幣2,468,013,000元的款項重新分類為個別項目，以公平地呈列所產生虧損的性質。
- 將行政費用當中有關按公平值計入損益之金融資產之公平值變動約人民幣8,282,000元的款項重新分類為個別項目，以公平地呈列所產生虧損的性質。

董事會認為，將有關的相應數字重新分類並無對本集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月之綜合損益表構成任何重大影響。

投資物業詳情

二零二三年三月三十一日

| 地點 | 用途 | 租期 | 本集團應佔權益百分比 |
|---|----|------|------------|
| 位於中國重慶市 北部新區金州大道北部 將被幼兒園佔有之 一幢樓宇 | 商業 | 中期租約 | 70 |
| 位於中國重慶市 江北區寸灘街道 將被幼兒園佔有之 一幢樓宇 | 商業 | 中期租約 | 100 |
| 位於中國貴州省 貴陽市觀山湖區 秀北路及觀山路交界 被電影院佔有之 一幢樓宇 | 商業 | 中期租約 | 100 |
| 位於中國四川省成都市 高新區新裕路467號 博雅城市廣場分佈 多個樓層的多個辦公單位 | 商業 | 長期租約 | 25 |
| 位於中國浙江省杭州市 餘杭區五常街道 未尚名府 21、22幢商街 | 商業 | 中期租約 | 91 |

五年財務概要

二零二三年三月三十一日

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債之概要(乃摘錄自己刊發之經審核財務報表)載列如下。

業績

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間 人民幣千元 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------------|---------------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|
| | | | 二零二零年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 收益 | 5,174,870 | 11,799,624 | 9,085,402 | 24,131,590 | 24,911,870 |
| 本公司擁有人應佔年／期內 溢利／(虧損) | 966,690 | 1,509,499 | (2,025,393) | (2,421,877) | 716,310 |

資產、負債及非控制性權益

| | 於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 | 於二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 | 於十二月三十一日 | | |
|--------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | 二零二零年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 資產總值 | 12,648,625 | 18,267,389 | 38,190,572 | 38,541,413 | 42,661,238 |
| 負債總值 | (10,113,068) | (15,878,852) | (38,898,530) | (37,437,773) | (39,656,548) |
| 非控制性權益 | (1,074,063) | (2,850,618) | (1,136,177) | (962,845) | (336,184) |
| | 1,461,494 | (462,081) | (1,844,135) | 140,795 | 2,668,506 |

財務摘要

二零二三年三月三十一日

| | 截至 二零二三年 三月 三十一日 止年度 人民幣百萬元 | 自 二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一 日止期間 人民幣百萬元 | + / (-) 變動 |
|---------------|--|--|---------------|
| 財務業績 | | | |
| 收益 | 5,175 | 11,800 | -56.14% |
| 毛利率 | 14.70% | 9.78% | |
| 年／期內溢利／(虧損) | 1,019 | (434) | -334.79% |
| 主要財務指標 | | | |
| 現金及現金等值物 | 696 | 642 | 8.41% |
| 流動資產／(負債)淨值 | 1,690 | 2,740 | -38.32% |
| 資產總值 | 12,649 | 18,267 | -30.75% |
| 負債總值 | 10,113 | 15,879 | -36.31% |
| 計息銀行及其他借貸 | 1,920 | 4,518 | -57.50% |
| 權益總值 | 2,536 | 2,388 | 6.20% |
| 流動比率(倍) | 1.18 | 1.19 | |
| 產權比率 | 0.76 | 不適用 | |
| 每股基本溢利(人民幣分) | 13.71 | 23.53 | |
| 每股攤薄溢利(人民幣分) | 13.71 | 不適用 | |