

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Blue River Holdings Limited

藍河控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 498)

截至2022年9月30日止六個月中期業績

Blue River Holdings Limited 藍河控股有限公司（「本公司」）之董事局（「董事局」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2022年9月30日止六個月之未經審核綜合中期業績。

業績
簡明綜合收益表
截至2022年9月30日止六個月

	附註	未經審核 截至9月30日止六個月	
		2022 千港元	2021 千港元
收入			
銷售及服務收入	3	4,612,842	4,557,122
利息收入	3	184	18,879
其他	3	6,824	6,790
		4,619,850	4,582,791
銷售成本		(4,417,099)	(4,361,761)
毛利		202,751	221,030
其他收入	5	5,719	145,957
行政費用		(255,153)	(255,042)
分銷及銷售費用		(7,921)	(13,986)
其他收益及虧損	6	(25,437)	195,653
按公平價值誌入損益賬（「按公平價值誌入損益賬」） 之金融資產之公平價值變動	7	—	(1,169,467)
其他費用		—	(2,008)
金融資產及合約資產之減值虧損確認淨額	8	(1,975)	(14,876)
物業存貨之減值撇減	17	(113,163)	(116,895)
融資成本	9	(38,855)	(28,718)
投資物業之公平價值變動	15	(28,714)	(232,570)
攤佔聯營公司業績		25,465	(719)
攤佔合營企業業績		(2,074)	(1,599)
除稅前虧損	10	(239,357)	(1,273,240)
稅項	11	19,438	196,867
期間虧損		(219,919)	(1,076,373)
以下人士應佔期間虧損：			
本公司擁有人		(169,430)	(1,037,010)
非控股權益		(50,489)	(39,363)
		(219,919)	(1,076,373)
		港仙	港仙
每股虧損			
基本及攤薄	12	(15.3)	(93.9)

簡明綜合全面收益表
截至2022年9月30日止六個月

	未經審核	
	截至9月30日止六個月	
	2022	2021
	千港元	千港元
期間虧損	(219,919)	(1,076,373)
其他全面（開支）收益		
將不會重新分類為損益之項目		
按公平價值誌入其他全面收益（「按公平價值誌入其他全面收益」）之金融資產之公平價值變動（扣除稅金後）	(57,453)	(50,201)
攤佔一間聯營公司之其他全面收益	(305)	—
可於其後重新分類為損益之項目		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	(74,878)	23,847
攤佔聯營公司及合營企業之匯兌差額	—	(130)
視作出售一間聯營公司及一間合營企業之重新分類調整	—	11,524
期間其他全面開支	(132,636)	(14,960)
期間全面開支總額	(352,555)	(1,091,333)
以下人士應佔期間全面開支總額：		
本公司擁有人	(284,699)	(1,057,149)
非控股權益	(67,856)	(34,184)
	(352,555)	(1,091,333)

簡明綜合財務狀況表
於2022年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備	14	275,013	308,604
使用權資產	14	112,333	123,246
投資物業	15	364,459	436,576
發展中項目		165,940	185,150
商譽		5,523	5,523
其他無形資產		141,139	156,850
聯營公司權益		474,018	644,351
合營企業權益		16,957	18,816
按公平價值誌入其他全面收益之金融資產	16	183,407	248,248
		1,738,789	2,127,364
流動資產			
物業存貨	17	585,432	771,058
商品存貨		1,252	1,302
應收貸款	18	177,226	196,626
應收一間聯營公司款項		5,820	5,820
應收合營企業款項		8,676	4,289
應收合營業務／合營業務其他夥伴款項		157,413	218,269
應收清盤中前附屬公司款項	19	81,198	197,778
貿易及其他應收賬款	20	2,867,743	2,400,395
合約資產	21	4,536,673	4,130,827
可收回稅項		998	4,553
已抵押銀行存款及受限制現金		97,009	45,423
短期銀行存款		64,945	55,394
銀行結存及現金		617,672	887,970
		9,202,057	8,919,704
分類為持作出售之資產	25	69,004	79,411
		9,271,061	8,999,115

簡明綜合財務狀況表
於2022年9月30日

	附註	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	22	5,409,342	5,431,410
合約負債	21	223,083	340,521
租賃負債		38,731	36,910
應付一間合營企業款項		3,937	60
應付合營業務／合營業務其他夥伴款項		442,435	97,544
應付清盤中前附屬公司款項	19	18,857	18,857
應付非控股股東款項		97,191	107,413
應付稅項		28,926	29,479
銀行及其他借款	23	1,517,450	1,438,846
		<u>7,779,952</u>	<u>7,501,040</u>
與分類為持作出售之資產相關之負債	25	5,407	9,089
		<u>7,785,359</u>	<u>7,510,129</u>
流動資產淨值		<u>1,485,702</u>	<u>1,488,986</u>
總資產減流動負債		<u>3,224,491</u>	<u>3,616,350</u>
非流動負債			
銀行及其他借款	23	239,647	221,847
租賃負債		38,748	46,679
遞延稅項負債		264,990	314,596
於聯營公司之額外權益之責任		2,499	2,066
		<u>545,884</u>	<u>585,188</u>
資產淨值		<u>2,678,607</u>	<u>3,031,162</u>
資本及儲備			
股本	24	110,392	110,392
儲備		1,764,722	2,049,421
		<u>1,875,114</u>	<u>2,159,813</u>
本公司擁有人之應佔權益		1,875,114	2,159,813
非控股權益		803,493	871,349
		<u>2,678,607</u>	<u>3,031,162</u>
總權益		<u>2,678,607</u>	<u>3,031,162</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

簡明綜合財務報表以港元（「**港元**」）呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）主要從事(其中包括)於中華人民共和國（「**中國**」）進行港口、基礎建設、燃氣分銷及物流設施之發展及營運、透過保華建業集團有限公司（「**保華建業**」）提供全面的工程及物業相關服務、於中國進行土地和房產開發及投資，以及證券交易和投資，並提供融資相關服務。

2. 主要會計政策

編製基準

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

截至 2022 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合財務報表內所採納之會計政策與本集團截至 2022 年 3 月 31 日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟首次應用下列由香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈且已於 2022 年 4 月 1 日或以後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）除外：

香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	對概念框架之提述
香港會計準則第 16 號（經修訂）	物業、機械及設備—作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第 37 號（經修訂）	虧損合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則（經修訂）	2018 - 2020 年週期香港財務報告準則年度改進

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

3. 收入

收入之分析如下：

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2022	2021
	千港元	千港元
銷售及服務收入：		
建築合約收入	4,555,758	4,500,696
物業發展管理服務收入	13,795	576
港口相關服務收入	843	905
銷售液化石油氣及壓縮天然氣產品	42,446	54,945
	<hr/>	<hr/>
	4,612,842	4,557,122
	<hr/>	<hr/>
利息收入：		
應收貸款之利息收入	184	3,065
按公平價值誌入損益賬之金融資產之利息收入		
- 持作買賣債務工具投資	—	10,573
- 可換股債券投資	—	5,241
	<hr/>	<hr/>
	184	18,879
	<hr/>	<hr/>
其他：		
物業租金收入	6,824	4,465
按公平價值誌入損益賬之金融資產之股息收入		
- 持作買賣權益工具投資	—	2,325
	<hr/>	<hr/>
	6,824	6,790
	<hr/>	<hr/>
	4,619,850	4,582,791
	<hr/>	<hr/>

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

4. 分部資料

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

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

本期間經營及可報告分部如下：

工程	-	樓宇建造、土木工程、物業發展管理、項目管理及設施管理服務
港口及物流	-	港口發展、港口、液化石油氣、壓縮天然氣及液化天然氣（「 液化天然氣 」）分銷以及物流業務之營運
物業	-	房地產物業、已開發土地、開發中土地及開發中項目之開發、投資、銷售及租賃
證券	-	證券投資及買賣
金融服務	-	提供貸款融資、金融相關服務及現金管理

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

4. 分部資料 — 續

分部收入及業績

以下為本集團於回顧期內之收入及業績按經營及可報告分部劃分之分析：

截至 2022 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）

	工程 千港元	港口 及物流 千港元	物業 千港元	證券 千港元	金融服務 千港元	分部合計 及綜合 千港元
收入	4,569,553	43,289	6,824	—	184	4,619,850
EBITDA (LBITDA)*	63,099	(3,481)	(163,138)	655	21,637	(81,228)
折舊及攤銷**	(49,866)	(3,150)	(8,846)	—	—	(61,862)
分部業績- EBIT (LBIT)	13,233	(6,631)	(171,984)	655	21,637	(143,090)
企業及其他開支***						(40,630)
匯兌虧損淨額						(16,782)
融資成本						(38,855)
除稅前虧損						(239,357)
稅項						19,438
期間虧損						(219,919)

截至 2021 年 9 月 30 日止六個月（未經審核）

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

* 截至 2021 年 9 月 30 日止六個月，重新計量保華建業權益至暫定公平價值之收益約 212,227,000 港元（2022：無）已於工程分部確認入賬。

** 包括物業、機械及設備以及使用權資產折舊及其他無形資產攤銷。

*** 主要為未分配之行政費用，並包括未分配折舊約 5,095,000 港元（2021：4,960,000 港元）。

4. 分部資料 — 續

分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按經營及可報告分部劃分之分析：

於 2022 年 9 月 30 日（未經審核）

	工程 千港元	港口 及物流 千港元	物業 千港元	證券 千港元	金融服務 千港元	分部合計 及綜合 千港元
資產						
分部資產	8,659,980	257,403	1,356,829	85,821	440,769	10,800,802
未分配資產*						209,048
綜合總資產						<u>11,009,850</u>
負債						
分部負債	7,308,588	45,182	791,061	—	105,640	8,250,471
未分配負債*						80,772
綜合總負債						<u>8,331,243</u>

於 2022 年 3 月 31 日（經審核）

	工程 千港元	港口 及物流 千港元	物業 千港元	證券 千港元	金融服務 千港元	分部合計 及綜合 千港元
資產						
分部資產	8,125,842	296,366	1,653,157	128,800	678,569	10,882,734
未分配資產*						243,745
綜合總資產						<u>11,126,479</u>
負債						
分部負債	7,006,409	38,088	873,233	—	150,885	8,068,615
未分配負債*						26,702
綜合總負債						<u>8,095,317</u>

* 於 2022 年 9 月 30 日，未分配資產包括應收清盤中前附屬公司款項為 81,198,000 港元（31.3.2022：197,778,000 港元），而未分配負債則包括應付清盤中前附屬公司款項約 18,857,000 港元（31.3.2022：18,857,000 港元）。

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

為達致資源分配及分部表現評估之目的，遞延稅項負債被分配至分部負債，但相關之遞延稅項撥入／支出並不作為分部業績之組成部份向本公司執行董事呈報。

5. 其他收入

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2022	2021
	千港元	千港元
銀行及其他利息收入	567	1,055
短期租賃物業存貨之租金收入	—	814
清盤中前附屬公司之分派	—	141,190
按公平價值誌入其他全面收益之金融資產之股息收入	1,899	—
雜項收入	3,253	2,898
	<u>5,719</u>	<u>145,957</u>

6. 其他收益及虧損

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2022	2021
	千港元	千港元
匯兌（虧損）收益淨額	(16,782)	3,867
視作出售一間聯營公司及一間合營企業之權益之收益		
- 重新計量一間聯營公司權益至暫定公平價值之收益	—	212,227
- 匯兌虧損撥回	—	(11,524)
	—	200,703
物業、機械及設備之減值虧損	(7,577)	(20,000)
處置物業、機械及設備之（虧損）收益	(1,078)	11,079
其他	—	4
	<u>(25,437)</u>	<u>195,653</u>

7. 按公平價值誌入損益賬之金融資產之公平價值變動

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2022 千港元	2021 千港元
持作買賣債務工具投資之公平價值變動虧損	—	(120,438)
持作買賣權益工具投資之公平價值變動虧損	—	(1,047,921)
可換股債券投資之公平價值變動虧損	—	(1,108)
	<u>—</u>	<u>(1,169,467)</u>

8. 金融資產及合約資產之減值虧損確認淨額

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2022 千港元	2021 千港元
應收貸款之減值虧損撥回	600	1,310
合約資產以及貿易及其他應收賬款之減值虧損確認 (包括應收利息)	(2,575)	(3,149)
應收聯營公司款項之減值虧損確認	—	(13,037)
	<u>(1,975)</u>	<u>(14,876)</u>

9. 融資成本

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2022 千港元	2021 千港元
借貸成本：		
銀行借款	31,673	23,209
租賃負債之推算利息開支	1,526	1,672
其他借款	5,656	3,837
	<u>38,855</u>	<u>28,718</u>

10. 除稅前虧損

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2022	2021
	千港元	千港元
除稅前虧損已扣除：		
其他無形資產攤銷	15,547	48
確認為費用之存貨成本	37,264	38,557
使用權資產折舊	21,032	20,217
物業、機械及設備折舊：		
期間撥備額	30,468	18,945
減：撥作包含於物業存貨之供出售		
在建物業資本之數額	(11)	(12)
撥作包含於物業、機械及設備內之		
在建工程資本之數額	(73)	(79)
撥作開發中投資物業資本之數額	(6)	(6)
	<u>30,378</u>	<u>18,848</u>

11. 稅項

	未經審核	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2022	2021
	千港元	千港元
稅項支出（撥入）包括：		
即期稅項：		
香港	1,250	22
中國	213	290
澳門	—	245
	<u>1,463</u>	<u>557</u>
過往期間（超額撥備）撥備不足：		
香港	72	—
中國	(225)	208
澳門	(504)	(259)
	<u>(657)</u>	<u>(51)</u>
遞延稅項：		
土地增值稅（「土地增值稅」）	(10,022)	(52,682)
其他	(10,222)	(144,691)
	<u>(20,244)</u>	<u>(197,373)</u>
	<u>(19,438)</u>	<u>(196,867)</u>

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

本集團於中國之附屬公司兩個期間之稅率為 25%。澳門所得補充稅按應課稅收入的 3%至 12%的累進稅率徵收。

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

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔期間每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算得出：

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2022 千港元	2021 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔 期間虧損	(169,430)	(1,037,010)

	未經審核 截至 9 月 30 日止六個月	
	2022 股份數目	2021 股份數目
用以計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數	1,103,916,114	1,103,916,114

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

13. 分派

概無股息於兩個期間內確認為分派。本公司董事局已議決不宣派截至 2022 年 9 月 30 日止六個月之任何股息（2021：無）。

14. 物業、機械及設備以及使用權資產之變動

期內，本集團物業、機械及設備之添置為約 21,545,000 港元（2021：26,488,000 港元），包含在建工程產生之添置約 4,606,000 港元（2021：7,241,000 港元）。

期內，本集團已就使用土地及樓宇簽訂新租賃協議，藉以確認使用權資產及租賃負債分別約 15,562,000 港元（2021：25,974,000 港元）及 15,557,000 港元（2021：25,943,000 港元）。

15. 投資物業

	已開發土地 千港元 (附註 a)	開發中土地 千港元 (附註 b)	合計 千港元
公平價值			
於 2022 年 3 月 31 日 (經審核)	321,552	115,024	436,576
匯兌調整	(32,995)	(11,094)	(44,089)
添置	—	686	686
於簡明綜合收益表內確認之公平價值 減少淨額	(8,535)	(20,179)	(28,714)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於 2022 年 9 月 30 日 (未經審核)	280,022	84,437	364,459
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附註：

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

本集團於 2022 年 9 月 30 日及 2022 年 3 月 31 日之投資物業之公平價值是按當日由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值進行之估值計算。管理層與外部合資格專業估值師密切合作，以建立公平價值計量的合適估值及輸入數據，並逐期向董事局報告。

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

於釐定已平整土地之公平價值時，已平整土地的最高及最佳用途為旅遊及度假用途，這關聯到政府將該區域規劃為旅遊度假區。採用之比較法以可資比較土地之最近成交價資料為基準。對性質及地點相若之可資比較土地進行分析，以就資本價值達致公平比較。若干成本，包括根據提供給本公司管理層的最新信息作出之最佳估計之政府徵費及由政府收取就已平整土地變更作為旅遊及度假用途有關之所有必需費用及開支，均已獲考慮以得出已平整土地之公平價值。

15. 投資物業 - 續

於釐定平整中土地之公平價值時，採用相同最高及最佳用途及相同比較法，及進行估值時亦考慮平整中土地發展為已平整土地所產生的進一步成本。完成土地平整工程及其他發展工程之進一步成本於 2022 年 9 月 30 日估計約為 5.52 億港元（31.3.2022：6.16 億港元）。

投資物業估值採用之其中一項主要輸入數據包括可資比較土地之市場價格，平均可比土地價格為每平方米人民幣 420 元（31.3.2022：每平方米人民幣 431 元）。有關主要輸入數據已考慮土地性質、位置及狀況之不同。市場價格上升將導致投資物業公平價值上升，反之亦然。

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

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

16. 按公平價值誌入其他全面收益之金融資產

	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
上市股本證券，按於香港之市場報價	85,173	128,790
中國非上市股本證券（附註）	98,234	119,458
	183,407	248,248

附註：

於非上市股本證券之投資指從事港口及相關基礎設施發展業務之江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）之 9.9% 股權。於 2022 年 9 月 30 日，該投資按公平價值約 98,234,000 港元（31.3.2022：119,458,000 港元）列賬。

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

於根據資產基礎法釐定洋口港公司物業資產之公平價值時，採用之比較法以可資比較土地之最近成交價格資料為基準。對性質及地點相若之可資比較物業進行分析，以就資本價值達致公平比較。

物業估值採用之一項主要非可觀察輸入數據為按洋口港公司可資比較土地之 20% 可銷售土地折讓，以將物業之公平價值折讓約 14.31 億港元（31.3.2022：18.76 億港元）。可銷售土地折讓輕微上升將會導致物業及非上市股本證券之公平價值計量出現重大減少，反之亦然。若可銷售土地折讓上升 5%（即修訂至 25%），而所有其他變數保持不變，則物業之賬面值將減少約 3.58 億港元（31.3.2022：4.58 億港元）及本集團於相關權益工具投資之公平價值將減少約 1,700 萬港元（31.3.2022：1,800 萬港元）。

17. 物業存貨

	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
供出售在建物業 (附註 a)	391,684	531,842
已完工持作出售物業 (附註 b)	193,748	239,216
	585,432	771,058

附註：

- (a) 供出售在建物業主要位於中國江蘇省。彼等包括(i)發展用作將來銷售之平整中土地及(ii)於一般業務過程中同樣發展用作將來銷售之已平整土地。

於 2022 年 9 月 30 日，供出售在建物業金額約 222,073,000 港元(31.3.2022:283,129,000 港元)按可變現淨值列賬，其中物業存貨之減值撇減約 91,576,000 港元(2021:27,283,000 港元)已於期內確認。

於 2022 年 9 月 30 日，供出售在建物業包含約 214,459,000 港元(31.3.2022:280,915,000 港元)之已平整土地，而本集團或需取得若干合適證書以出售該已平整土地。根據以往經驗，本公司董事認為，本集團於取得該等證書方面並無重大障礙。

- (b) 已完工持作出售物業位於中國江蘇省。於 2022 年 9 月 30 日，已完工持作出售物業金額約 193,748,000 港元(31.3.2022:238,532,000 港元)按可變現淨值列賬，其中物業存貨之減值撇減約 21,587,000 港元(2021:89,612,000 港元)已於期內確認。

期內確認之物業存貨之減值撇減總值約 113,163,000 港元(2021:116,895,000 港元)主要由於物業之可變現淨值因受到宏觀經濟狀況的不明朗和政府對中國房地產市場的收緊措施影響而進一步下跌所致。

供出售在建物業之可變現淨值是按由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師進行之估值計算。於釐定可變現淨值時，預計銷售物業所得款項已扣除預期成本(包括政府徵費、建築成本及與完成物業發展有關之一切所需費用及適用之銷售開支)，並考慮到按現時監管及經濟情況延長銷售及發展週期之折現因素。

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

18. 應收貸款

	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
金額（扣除撥備）包括：		
應收固定利率貸款（附註 a）	—	19,400
其他應收貸款（附註 b）	177,226	177,226
	<u>177,226</u>	<u>196,626</u>

附註：

- (a) 於 2022 年 3 月 31 日，扣除累計虧損撥備約 600,000 港元前之應收貸款總額約 20,000,000 港元為無抵押，按每年 5 厘之固定利率計息，並須於一年內償還。
- (b) 其他應收貸款指保華建業向其前控股股東之附屬公司提供之貸款，以供其償還其貿易結餘，該貸款受根據建築合約建造的建築物之保留權利保障，本集團已就收回賬款採取法律行動。

19. 應收／付清盤中前附屬公司款項

	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
應收清盤中前附屬公司款項	174,561	291,141
減：減值虧損	(93,363)	(93,363)
	<u>81,198</u>	<u>197,778</u>
應付清盤中前附屬公司款項	<u>18,857</u>	<u>18,857</u>

根據香港破產條例第 35 條本集團因沒有合法可強制執行權利以抵銷應收／付清盤中前附屬公司款項，該等款項分別分類為流動資產及流動負債。期內，清盤人向本集團作出現金分派約 116,580,000 港元，令應收清盤中前附屬公司款項總額由 291,141,000 港元減至 174,561,000 港元。

20. 貿易及其他應收賬款

	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
貿易應收賬款	1,442,535	1,407,471
減：減值撥備	(2,330)	(133)
	1,440,205	1,407,338
向分判商支付之預付款項	184,394	209,768
代分判商支付之建造及材料採購成本	652,071	487,938
應收出售事項代價	—	16,503
其他應收賬款、訂金及預付款項	591,073	278,848
	2,867,743	2,400,395

貿易應收賬款主要來自承建管理業務。本集團客戶之信貸期一般由 60 日至 90 日不等。本集團承建管理業務之信貸期乃按照與其客戶釐定及協定之條款磋商得出。

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

	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
90 日內	381,800	331,862
超過 90 日但於 180 日內	2,658	10,436
超過 180 日	1,055,747	1,065,040
	1,440,205	1,407,338

在賬齡超過 180 天的貿易應收賬款中，約有 1,017,986,000 港元（31.3.2022：1,017,986,000 港元）為應收保華建業前控股股東之附屬公司款項，該賬款受根據建築合約建造的建築物之保留權利保障，本集團已就收回賬款採取法律行動。

於 2022 年 9 月 30 日，代分判商支付之建造及材料採購成本包括代一間合營企業支付之金額 143,406,000 港元（31.3.2022：77,710,000 港元）。

貿易應收賬款約 9,680,000 港元（31.3.2022：834,000 港元）已計入應收合營業務／合營業務其他夥伴款項，其信貸期為 90 日。於報告期完結時以發票日期為基準，有關貿易應收賬款結餘約 877,000 港元（31.3.2022：297,000 港元）、8,392,000 港元（31.3.2022：187,000 港元）及 411,000 港元（31.3.2022：350,000 港元）之賬齡分別為 90 日內、超過 90 日但於 180 日內及超過 180 日。貿易應收款項約 3,063,000 港元（31.3.2022：無）已計入應收合營企業款項，其信貸期為 90 天，於報告期完結時以發票日期為基準之賬齡為 90 天內。

21. 合約資產及合約負債

	附註	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
客戶持有之保固金	(a)	1,296,797	1,246,569
建築合約未發票據之收入	(b)	3,419,457	3,106,648
預收建築合約客戶款項	(c)	(402,607)	(561,937)
預收其他服務合約客戶款項		(57)	(974)
		4,313,590	3,790,306
分析為：	(d)		
合約資產		4,536,673	4,130,827
合約負債		(223,083)	(340,521)
		4,313,590	3,790,306
客戶持有預期將於下列期間結清之保固金：			
– 報告期末起計 12 個月內		726,964	696,975
– 報告期末起計 12 個月後		569,833	549,594
		1,296,797	1,246,569

附註：

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

於 2022 年 9 月 30 日，與合營企業相關之合約資產為 342,884,000 港元（31.3.2022：420,217,000 港元）。

22. 貿易及其他應付賬款

	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
按發票日期之貿易應付賬款之賬齡分析：		
90 日內	994,803	609,398
超過 90 日但於 180 日內	20,162	91,801
超過 180 日	65,245	25,436
	1,080,210	726,635
本集團持有之保固金	1,306,888	1,263,895
應計建築成本	2,249,836	2,680,969
其他應付款項及應計開支	772,408	759,911
	5,409,342	5,431,410
本集團持有預期將於下列期間結清之保固金：		
– 報告期末起計 12 個月內	865,654	862,627
– 報告期末起計 12 個月後	441,234	401,268
	1,306,888	1,263,895

貿易應付賬款約 518,000 港元（31.3.2022：569,000 港元），已計入應付合營業務／合營業務其他夥伴款項，其信貸期為 90 日。於報告期完結時以發票日期為基準，有關貿易應付賬款結餘之賬齡均超過 180 日。

23. 銀行及其他借款變動

期內，本集團籌集新銀行及其他借款約 1,032,129,000 港元（2021：441,281,000 港元），償還約 895,630,000 港元（2021：411,319,000 港元）。於 2022 年 9 月 30 日，有抵押銀行及其他借款為約 1,536,534,000 港元（31.3.2022：1,388,326,000 港元）。

於 2022 年 9 月 30 日，保華建業未能履行就其附屬公司之銀行融資所訂明的其中一項財務契據要求。該等銀行融資中 359,662,000 港元於 2022 年 9 月 30 日已被其附屬公司動用。截至本公告日期，相關銀行有意降低財務契據要求，並正在考慮正式豁免。於本公告日期，銀行融資的動用情況維持正常。

24. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定：		
於 2021 年 4 月 1 日、2021 年 9 月 30 日、2022 年 3 月 31 日及 2022 年 9 月 30 日每股 0.10 港元之普通股	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於 2021 年 4 月 1 日、2021 年 9 月 30 日、2022 年 3 月 31 日及 2022 年 9 月 30 日每股 0.10 港元之普通股	1,103,916,114	110,392

25. 分類為持作出售之資產及與分類為持作出售之資產相關之負債

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

	未經審核 30.9.2022 千港元	經審核 31.3.2022 千港元
物業、機械及設備	151	773
使用權資產	—	2,813
投資物業	63,024	70,320
貿易及其他應收賬款	369	479
銀行結存及現金	5,460	5,026
分類為持作出售之資產總額	69,004	79,411
貿易及其他應付賬款	5,407	6,354
租賃負債	—	2,458
應付稅項	—	277
與分類為持作出售資產相關之負債總額	5,407	9,089

於 2022 年 9 月 9 日，本集團訂立一份協議，以按代價人民幣 6,500 萬元（相當於約 7,200 萬港元）出售出售集團。有關出售事項在報告期後於 2022 年 10 月 31 日完成。

26. 本報告期後之事項

於 2022 年 10 月 7 日，本集團訂立有條件協議，以認購 Hope Capital Limited（「**Hope Capital**」）之 24.64% 股權，代價為 7,500 萬港元。Hope Capital 之直接全資附屬公司希望證券有限公司根據證券及期貨條例獲發牌於香港從事第 1 類（證券交易）、第 2 類（期貨合約交易）、第 4 類（就證券提供意見）、第 5 類（就期貨合約提供意見）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動及主要從事提供一站式綜合金融服務，包括證券經紀及孖展融資服務。有關認購事項已於 2022 年 10 月 10 日完成。

於 2022 年 10 月 27 日，本集團訂立有條件協議，以收購 Vogalsan Limited（「**Vogalsan**」）之全部股權及股東貸款，總代價為 6,500 萬港元。Vogalsan 主要透過其直接全資附屬公司從事物業投資，該公司持有位於香港柴灣一幢商業大廈之一層辦公室物業及三個停車位。有關收購事項已於 2022 年 11 月 18 日完成。

於 2022 年 11 月 4 日，本集團不可撤回及無條件地將一批保華建業約 10% 股權之投票權（「**投票權**」）交還予第三方，該第三方於 2021 年 6 月 1 日無償向本集團不可撤回及無條件地轉讓有關投票權（「**交還該轉讓**」）。於交還該轉讓後，本集團於保華建業之投票權由約 58.23% 減至約 48.23% 及本集團不再保留任何保華建業之股東大會上大多數投票權之控制權。因此，保華建業成為本公司之聯營公司及不再被確認為本公司附屬公司，而保華建業之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬（「**視作出售**」）。於 2022 年 11 月 5 日，保華建業已完成其供股並按認購價每股 0.33 港元向其合資格股東配發 1,516,147,126 股供股股份，導致本公司於保華建業之股權由約 48.23% 攤薄至約 29.75%（「**攤薄**」）。由於視作出售及攤薄於綜合財務報表批准日期前不久始生效，故披露視作出售及攤薄之進一步財務影響並不實際可行。

於 2022 年 11 月 14 日，本集團訂立一份有條件協議，以按代價 3 億港元向保華建業現時之控股股東出售餘下之 29.75% 保華建業股權。截至本公告日期，出售事項仍須待多項先決條件達成及尚未完成。

中期股息

董事局已議決不宣派截至2022年9月30日止六個月之中期股息（2021：無）。

管理層討論及分析

財務表現及狀況回顧

截至2022年9月30日止六個月，本集團錄得綜合收入約46.20億港元（2021：45.83億港元）及毛利約2.03億港元（2021：2.21億港元）。期內，本集團錄得除稅前虧損約2.39億港元（2021：12.73億港元），當中包括：

- (i) 工程分部之收益淨額約1,300萬港元（2021：2.4億港元）；
- (ii) 港口及物流分部之虧損淨額約700萬港元（2021：1,600萬港元）；
- (iii) 物業分部之虧損淨額約1.72億港元（2021：3.80億港元）；
- (iv) 證券分部之收益淨額約100萬港元（2021：虧損11.58億港元）；
- (v) 金融服務分部之收益淨額約2,200萬港元（2021：虧損600萬港元）；
- (vi) 企業及其他開支淨額約4,000萬港元（2021：6,900萬港元）；
- (vii) 匯兌虧損淨額約1,700萬港元（2021：收益400萬港元）；
- (viii) 清盤中前附屬公司分派之其他收入為零（2021：1.41億港元）；及
- (ix) 融資成本約3,900萬港元（2021：2,900萬港元）。

經考慮稅項撥入約1,900萬港元（2021：1.97億港元）後，本集團錄得期間虧損約2.2億港元（2021：10.76億港元）。

本公司擁有人應佔期間虧損淨額約為1.69億港元（2021：10.37億港元），而每股基本虧損約為15.3港仙（2021：93.9港仙）。虧損淨額乃主要由於：(a)抵銷相關遞延稅項撥入約800萬港元（2021：600萬港元）及非控股權益攤佔虧損約2,600萬港元（2021：1,600萬港元）後，物業存貨之減值撇減約7,900萬港元（2021：9,500萬港元）；(b)抵銷相關遞延稅項撥入約900萬港元（2021：8,800萬港元）及非控股權益攤佔虧損約500萬港元（2021：2,200萬港元）後，投資物業之公平價值變動虧損約1,500萬港元（2021：1.23億港元）；(c)融資成本約3,900萬港元（2021：2,900萬港元）；及(d)匯兌虧損淨額約1,700萬港元（2021：收益400萬港元）。

期內虧損淨額減少主要由於以下列因素之淨影響所致：(a)並未錄得持作買賣權益及債務工具投資之公平價值虧損，而上期間之公平價值虧損淨額約10.65億港元（即由公平價值虧損約11.68億港元抵銷相關遞延稅項撥入約1.03億港元）；及(b)並未錄得重新計量一間聯營公司之權益至公平價值之收益，而上期間重新計量於2021年6月1日本集團持有保華建業之48.23%股權至暫定公平價值之收益約2.12億港元。

與本集團於2022年3月31日之財務狀況相比，總資產減少1%至約110.10億港元（31.3.2022：111.26億港元）。於2022年9月30日，流動資產淨值約14.86億港元（31.3.2022：14.89億港元），而以流動資產對流動負債所計算之流動比率維持於1.19倍（31.3.2022：1.20倍）。經計及(a)虧損淨額約1.69億港元；(b)確認於投資重估儲備之按公平價值誌入其他全面收益之金融資產之賬面值減少之稅後影響約5,800萬港元；及(c)因換算海外業務而產生之人民幣匯兌虧損約5,800萬港元，於2022年9月30日，本公司擁有人應佔權益減少13%至約18.75億港元（31.3.2022：21.60億港元），相等於每股1.70港元（31.3.2022：1.96港元）。

營運回顧及業務發展

保華建業（擁有48.23%權益以及58.23%投票權）

於期內，Paul Y. Engineering Group Limited 保華建業集團有限公司（「保華建業」）為分部收入及業績分別貢獻約45.70億港元（2021：45.01億港元）及1,300萬港元（2021：3,500萬港元）。截至2021年9月30日止六個月之分部業績包括重新計量本集團於保華建業之48.23%股權至暫定公平價值之收益約2.12億港元（2022：無）及匯兌虧損撥回虧損約700萬港元（2022：無）。

保華建業以香港為基地，是其中一間主要的建築及工程公司，致力提供全面及綜合式的項目管理、交付服務及設施管理服務，業務遍及香港、中國內地、澳門及東南亞。過去逾七十五年，保華建業參與及建設了不少具挑戰性及代表性的工程項目，為香港以及世界各地的城市勾劃和塑造出深刻和具標誌性的景觀，點綴各大都會。隨着近數十年的業務增長，保華建業已發展成為本港一間最具規模的承建商之一。

承建管理部門仍為保華建業之主要業務，亦是期內之主要收入來源。於截至 2022 年 9 月 30 日止六個月期間，該部門收入約達 45.56 億港元（2021：64 億港元），減少約 29%。期內，收入減少主要由於上年度獲授合約減少以及於本財政期初第五波 2019 冠狀病毒病對項目進展的影響。於 2022 年 9 月 30 日，手頭持有合約價值約 577.22 億港元（31.3.2022：525.97 億港元），而剩餘工程價值維持約 295.51 億港元（31.3.2022：268.47 億港元）。於截至 2022 年 9 月 30 日止六個月期間，承建管理部門取得總值約 58.97 億港元之新工程合約，較去年同期約 47.94 億港元增加約 23%。

於截至 2022 年 9 月 30 日止六個月期間，物業發展管理部門錄得收入約 1,400 萬港元（2021：200 萬港元）。於 2022 年 9 月 30 日，該部門手頭持有合約價值約為 6.63 億港元（31.3.2022：3.69 億港元），而剩餘工程價值約為 6.22 億港元（31.3.2022：3.42 億港元）。截至 2022 年 9 月 30 日止六個月，物業發展管理部門取得新合約價值約為 2.94 億港元（2021：無）。

保華建業一直致力拓展業務，並積極承接香港政府的大型基礎設施項目。鑒於保華建業獲授的合約增加，其需要大量資源滿足香港政府發展局工務科規定的使用資金及營運資金要求。在當前市場環境下，再融資安排具有不確定性，而在進取之息率週期下，融資成本亦較高，故保華建業無可避免地需向其股東籌集資金以應付一般營運資金需要及償還債務。於 2022 年 9 月，保華建業建議透過供股方式籌集約 9.67 億港元，其中，本集團有權按本集團於保華建業之股權比例認購供股股份，認購款項總額約為 4.66 億港元。

儘管管理層對香港工程及建築業之未來前景持樂觀態度，惟就保華建業進取地擴張大型而毛利率較低之基建項目之業務戰略及市場定位方面，本集團與其並無相同理念。保華建業的營運資金需要對本集團現金流構成即時壓力，尤其是當建議出售事項I（定義見下文）之進展顯著落後於預計時間表的情況下。因此，董事局於期後議決(i)將過往由第三方於2021年6月轉讓予本集團之保華建業10%投票權（定義見下文）交還及(ii)不認購其有權享有的保華建業供股股份。於2022年11月5日，保華建業供股完成後，本集團於保華建業之擁有權益由48.23%攤薄至29.75%。考慮到若保華建業未來進行任何股本集資活動，倘若本集團不支持保華建業有關達成其資金需求之措施，且不投放額外資源以維持其於保華建業之權益比例，則本集團於保華建業之權益將進一步攤薄，故本集團重新評估其於保華建業投資之定位。於2022年11月14日，本集團訂立一份有條件協議，以按代價3億港元向保華建業現時之控股股東出售餘下之29.75%保華建業股權（「**建議出售事項II**」）。出售保華建業之29.75%權益被視為優化本集團長期業務發展之資源分配，並提升本集團之財務靈活性及能力，可供支持其他潛在合適商機之良機。截至本公告日期，建議出售事項II須待多項先決條件（包括於股東特別大會上獲本公司股東批准）達成後方告完成。

港口及物流

液化石油氣、壓縮天然氣及液化天然氣分銷及物流（擁有 100%權益）

期內，民生石油於武漢的液化石油氣（「**液化石油氣**」）及壓縮天然氣（「**壓縮天然氣**」）分銷及物流業務錄得分部虧損約 800 萬港元（2021：收益 400 萬港元），主要由於國際石油及天然氣價格不斷上升令採購成本增加令毛利由 30%銳減至 12%所致。期內，因武漢市逐步淘汰液化石油氣車輛，液化石油氣銷售量減少 41%至約 1,000 噸（2021：1,700 噸），而隨著電動車普及所影響，壓縮天然氣銷售量減少 16%至約 850 萬立方米（2021：1,010 萬立方米）。

目前，民生石油擁有並經營湖北省最大的液化石油氣儲庫基地及一座內河碼頭，並在武漢市擁有兩座液化石油氣及四座壓縮天然氣汽車加氣站。於 2015 年在巴黎舉行的聯合國氣候變化大會上，中華人民共和國（「中國」）政府鄭重承諾減少碳排放，並已頒佈加快發展清潔能源（例如液化天然氣（「液化天然氣」））的政策。鑒於儲存及遠程運輸液化天然氣較管道天然氣效率更高，液化天然氣儲存及基建開發擁有巨大的發展潛力。考慮到液化天然氣的發展潛力，民生石油計劃把握機遇擴展業務及以開展一項為期兩期的發展計劃，建造新液化天然氣儲庫及液化天然氣碼頭以滿足當地民用、運輸和工業需求。按民生石油的發展計劃，其液化天然氣儲庫設施將會成為湖北省液化天然氣的地區儲存及中轉基地。

截至 2022 年 9 月 30 日，液化天然氣項目第一期之施工前期工作已大致完成。然而，鑒於政府審批需時較長，以乃對決定日後能否取得項目融資的關鍵因素，故本集團對發展計劃採取更審慎之投資態度以減低風險，並考慮為液化天然氣項目引入共同投資者的可能性。於 2022 年 5 月 19 日，本公司與湖北能源集團股份有限公司（「投資方」，於中國成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000883.SZ），並由國有企業中國長江三峽集團有限公司控制）達成協議，投資方有條件同意向民生石油增資 4,267 萬美元（相當於約 3.35 億港元），以收購民生石油經擴大股權之 51%（「建議增資」）。然而，由於有關建議增資將構成視作出售民生石油，香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市科通知本公司，有關視作出售構成實際控制權變動後有關本公司現有業務重大部分之一系列出售之一部分，因而屬聯交所證券上市規則（「上市規則」）第 14.06E 條範圍內並受其限制。有關建議增資之詳情（包括進行建議增資之原因及裨益、上市科之決定及本公司對上市科決定之觀點）已於本公司日期為 2022 年 8 月 1 日之公告中披露。

儘管上述建議增資終止，本集團正與投資方重新磋商，以探索有關液化天然氣項目的其他合作方案。

洋口港（擁有 9.9%權益）

期內，本集團於江蘇洋口港投資開發有限公司（「洋口港公司」）之 9.9%股本權益為分部業績貢獻股息收入 100 萬港元（2021：無）。

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

在我們於以前年度由 75%至現時之 9.9%的權益的投資分階段出售后，餘下洋口港公司之權益擬作長線投資，並分類作按公平價值誌入其他全面收益之金融資產。於 2022 年 9 月 30 日，於洋口港公司的投資按公平價值列賬約為 9,800 萬港元（31.3.2022：1.19 億港元）。期內，未變現公平價值減少約 2,100 萬港元（2021：2,700 萬港元）於其他全面開支中確認。

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

物業

期內，物業業務錄得分部虧損約 1.72 億港元（2021：3.80 億港元），乃主要由於(a)投資物業之公平價值變動虧損約 2,900 萬港元（2021：2.33 億港元），及(b)就本集團之中國物業由物業存貨作出之減值撇減約 1.13 億港元（2021：1.17 億港元）。

本集團於小洋口擁有 11.42 平方公里（31.3.2022：11.42 平方公里）之土地儲備（「該土地」），該地區正被開發成配備溫泉及休閒設施之國家級區域性旅遊點。於 2022 年 9 月 30 日，11.42 平方公里（31.3.2022：11.42 平方公里）之土地儲備中約 6.81 平方公里（31.3.2022：6.81 平方公里）已達至開發中或已開發及服務階段。該 11.42 平方公里之土地儲備之開發狀況概述如下：

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

於釐定位於小洋口之旅遊及度假用途之已開發土地及開發中土地之公平價值時，估值師一貫採用市場法並參考就近新興旅遊及度假用途土地之實際土地交易價格。於 2022 年 9 月 30 日，約 2.88 平方公里之投資物業按公平價值計量為約 3.64 億港元（31.3.2022：4.37 億港元），並於期內錄得除稅及非控股權益前之重估虧損約 2,900 萬港元（2021：1.76 億港元）。

近年，受高端度假物業市場價值下調影響，分類為物業存貨之小洋口土地及物業遭受減值，而這情況在中央政府於 2020 年 8 月出台收緊房地產行業融資標準之措施，以控制物業市場資本過度集中現象後尤為明顯。省政府及地方政府已進一步收緊有關措施以確保中央政府的房地產調控政策得到嚴格執行，因而為物業市場帶來長期及結構性的負面影響。於 2022 年 9 月 30 日，小洋口之若干物業存貨之可變現淨值進一步下跌，並於期內錄得除稅及非控股權益前之減值撇減約 1.13 億港元（2021：6,800 萬港元）。

鑒於該土地規模龐大，該土地之土地開發過程將會是一個漫長過程。同時亦涉及大量成本及時間進行平整工程，將該土地之地塊轉化為已開發土地，以便準備將有關地塊作進一步發展。該土地之開發速度將受制於眾多因素，如政府政策、市況及本集團內部資源。考慮到 2019 冠狀病毒病疫情及政府收緊房地產行業之政策為宏觀經濟狀況及中國房地產市場發展帶來不確定性，管理層認為應變現其於小洋口之投資以避免該土地產生進一步潛在虧損之風險。於 2021 年 9 月 15 日，本集團與 Gold Spell Limited 訂立有條件協議，以出售於小洋口之全部物業業務，現金代價為人民幣 7 億元（「**建議出售事項 I**」）。建議出售事項 I 已於 2022 年 1 月 18 日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。截至本公告日期，建議出售事項 I 仍須待達成多項先決條件後方告完成。雙方正就建議出售事項 I 的部份條款之修訂進行磋商，其已處於最後階段，並同意將達成先決條件的最後截止日期延長至 2022 年 12 月 9 日。有關建議出售事項 I 之進一步詳情已於本公司日期為 2021 年 12 月 31 日之通函及日期為 2021 年 11 月 2 日、2021 年 11 月 25 日、2021 年 12 月 24 日、2022 年 1 月 18 日、2022 年 7 月 14 日、2022 年 8 月 3 日、2022 年 8 月 23 日、2022 年 9 月 2 日、2022 年 9 月 26 日、2022 年 10 月 26 日及 2022 年 11 月 8 日之公告內披露。

本集團於杭州市濱江區杭州高新技術產業開發區持有一幢大樓先鋒科技大廈，建築面積約 20,000 平方米。該大樓於期內產生租金收入約 700 萬港元（2021：600 萬港元）。於截至 2021 年 9 月 30 日止六個月，該大樓錄得公平價值變動虧損約 3,000 萬港元（2022：無）。鑒於中國房地產市場的風險及不確定性不斷增加、物業樓齡漸高，且將需於不久將來投入大量資金進行保養維護，將會進一步侵蝕物業的投資回報，董事局決定變現物業投資以換取即時現金流入。期內，儘管於 2022 年 5 月 10 日所訂立有關出售先鋒科技大廈之協議最終終止（於本公司日期為 2022 年 8 月 16 日之公告所披露），本集團與新買方於 2022 年 9 月 9 日訂立另一份協議，以出售先鋒科技大廈之投資控股公司之全部股權，代價為人民幣 6,500 萬元（相當於約 7,200 萬港元）。有關出售事項於 2022 年 10 月 31 日在報告期後完成。

於 2022 年 9 月 16 日，本集團認購 Quality World Investments Limited（「Quality World」）之 25% 股權，代價為 4,450 萬港元。Quality World，透過其全資附屬公司，主要從事物業投資，並於香港持有多個辦公室物業作出租用途。期內，Quality World 尚未對物業分部貢獻任何溢利。

於中國出售多個物業項目後，本集團現正將其重心重新定位於香港及海外物業分部，以利用香港及海外物業市場低迷的機會，把握未來市場上升潛力。本集團將繼續物色物業分部下之投資機會，務求為本集團產生穩定收入流及潛在投資回報。

證券

證券分部於期內錄得分部溢利約 100 萬港元（2021：虧損 11.58 億港元），主要來自非持作買賣之權益工具投資之股息約 100 萬港元（2021：持作買賣之債務及權益工具投資之公平價值虧損淨額約 11.68 億港元）。

於 2022 年 9 月 30 日，本集團非持作買賣之上市權益工具投資約為 8,500 萬港元（31.3.2022：1.29 億港元）。期內，公平價值減少約 3,600 萬港元（2021：2,600 萬港元）於其他全面開支確認。

鑒於證券市場近期出現波動，本集團在管理本集團之證券組合時採取更為審慎且嚴謹之方針。本集團將繼續監察其證券投資組合及物色投資機會，務求於未來實現投資組合價值的增長。

金融服務

金融服務業務於期內錄得分部溢利約 2,200 萬港元（2021：虧損 600 萬港元），主要由於期內攤佔被投資方聯營公司溢利約 2,500 萬港元（2021：虧損 700 萬港元）所致。

鑒於近來市場信貸風險不斷上升，本集團就管理其直接貸款融資業務採取更謹慎方針。期內，由去年結轉之應收貸款 2,000 萬港元悉數償付後，並無授出新貸款。

本集團持有明樂企業有限公司（「明樂」，在香港從事放債業務之持牌放債人）三分之一股權，該公司為一間由 Planetree International Development Limited 梧桐國際發展有限公司（股份代號：0613.HK）間接擁有 66.67%權益之附屬公司。期內，本集團就其於明樂之投資攤佔溢利約 700 萬港元（2021：400 萬港元）。

本集團透過其擁有 40%權益之聯營公司 Golden Thread Investments Limited 參與海外物業資產抵押融資業務，於期內為本集團貢獻溢利 1,800 萬港元（2021：無）。

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

重大投資

於 2022 年 9 月 30 日，本集團並無於任何價值為本集團總資產 5% 以上之被投資公司持有任何重大投資。

重大收購及出售

於 2022 年 9 月 9 日，本集團與南通興嘉橙企業管理有限公司（於中國成立之有限公司）訂立協議，以出售浙江美聯置業有限公司（本公司之間接全資附屬公司，其擁有先鋒科技大廈），代價為人民幣 6,500 萬元（相當於約 7,200 萬港元）。有關出售事項在本報告期後於 2022 年 10 月 31 日完成。

於 2022 年 9 月 16 日，本集團認購 Quality World Investments Limited 之 25% 股權，代價為 4,450 萬港元。Quality World 主要從事物業投資，於香港持有多個辦公室物業作出租用途。

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

本報告期後之事項

於 2022 年 10 月 7 日，本集團訂立有條件協議，以認購 Hope Capital Limited（「**Hope Capital**」）之約 24.64% 股權，代價為 7,500 萬港元。Hope Capital 之直接全資附屬公司希望證券有限公司根據證券及期貨條例獲發牌於香港從事第 1 類（證券交易）、第 2 類（期貨合約交易）、第 4 類（就證券提供意見）、第 5 類（就期貨合約提供意見）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動及主要從事提供一站式綜合金融服務，包括證券經紀及孖展融資服務。有關認購事項之進一步詳情已於本公司日期為 2022 年 10 月 7 日之公告中披露。有關認購事項已於 2022 年 10 月 10 日完成。

於 2022 年 10 月 27 日，本集團訂立有條件協議，以收購 Vogalsan Limited（「**Vogalsan**」）之全部股權及股東貸款，總代價為 6,500 萬港元。Vogalsan 主要透過其直接全資附屬公司從事物業投資，該公司持有位於香港柴灣一幢商業大廈之一層辦公室物業及三個停車位。有關收購事項之進一步詳情已於本公司日期為 2022 年 10 月 27 日之公告中披露。有關收購事項已於 2022 年 11 月 18 日完成。

於 2022 年 11 月 4 日，本集團不可撤回及無條件地將一批保華建業約 10% 股權之投票權（「**投票權**」）交還予獨立第三方，該獨立第三方於 2021 年 6 月 1 日無償向本集團不可撤回及無條件地轉讓有關投票權（「**交還該轉讓**」）。於交還該轉讓後，本集團於保華建業之投票權由約 58.23% 減至約 48.23% 及本集團不再保留任何保華建業之股東大會上大多數投票權之控制權。因此，保華建業成為本公司之聯營公司及不再被確認為本公司附屬公司，而保華建業之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬（「**視作出售**」）。於 2022 年 11 月 5 日，保華建業已完成其供股並按認購價每股 0.33 港元向其合資格股東配發 1,516,147,126 股供股股份，導致本公司於保華建業之股權由約 48.23% 攤薄至約 29.75%（「**攤薄**」）。有關視作出售及攤薄之進一步詳情已於本公司日期為 2022 年 11 月 6 日之公告中披露。

於 2022 年 11 月 14 日，本集團訂立一份有條件協議，以按代價 3 億港元向保華建業現時之控股股東出售餘下之 29.75% 保華建業股權（「**保華建業協議**」）。截至本公告日期，出售事項仍須待多項先決條件達成及尚未完成。本集團就出售事項訂立之諒解備忘錄及保華建業協議之進一步詳情已於本公司日期為 2022 年 11 月 6 日及 2022 年 11 月 14 日之公告內披露。

除上述者外，自本報告期完結日至本公告日期止，並無發生重大期後事項。

展望

考慮到 2019 冠狀病毒病疫情以及政府收緊對中國物業市場之控制等因素繼續對中國宏觀經濟狀況及物業市場之發展帶來不確定性，董事局認為應變現其於中國物業市場之投資以避免產生進一步潛在虧損之風險，並為本集團提供靈活性，以把握合適之業務及投資機會，從而改善本集團之經營效率及投資回報。

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

流動資金與資本來源

於 2022 年 9 月 30 日，本集團之總資產為 110.10 億港元（31.3.2022：111.26 億港元），乃來自股東資金及信貸融資。本集團設有多項信貸融資以應付其所需之營運資金及資本開支承擔，該等信貸融資按市場息率計息，而約定還款期介乎按要求償還至九年。本集團所產生之收入及成本主要以港元及人民幣為單位。期內，概無用作對沖之金融工具，亦無外幣淨投資以貨幣借款或其他對沖工具作對沖。本集團採取審慎之資金及庫務政策，管理特定交易之匯率及利率波動風險。

於 2022 年 9 月 30 日，本集團之銀行及其他借款約為 17.57 億港元（31.3.2022：16.61 億港元），其中約 15.17 億港元（31.3.2022：14.39 億港元）須按要求或於一年內償還及約 2.40 億港元（31.3.2022：2.22 億港元）須於一年後償還。以港元計值之借款中，約 12.94 億港元（31.3.2022：10.82 億港元）按浮動利率計息，約 1.05 億港元（31.3.2022：2.00 億港元）按固定利率計息。以人民幣計值之借款中，約 3.58 億港元（31.3.2022：3.79 億港元）按固定利率計息。本集團之資本負債比率為 0.94（31.3.2022：0.77），該項比率乃根據借款總額約 17.57 億港元（31.3.2022：16.61 億港元）及本集團股東資金約 18.75 億港元（31.3.2022：21.60 億港元）計算。

於 2022 年 9 月 30 日，本集團之現金、銀行結存及存款為約 7.80 億港元（31.3.2022：9.89 億港元），當中約 6.41 億港元（31.3.2022：9.02 億港元）以港元計值，約 1.30 億港元（31.3.2022：7,600 萬港元）以人民幣計值及約 900 萬港元（31.3.2022：1,100 萬港元）以其他貨幣（主要為美元及澳門元）計值。結餘約 9,700 萬港元（31.3.2022：4,500 萬港元）已抵押以擔保授予本集團之一般信貸融資。

資本結構

期內，本集團並無進行任何股本集資活動。於 2022 年 9 月 30 日，本公司面值為每股 0.1 港元之已發行股份總數為 1,103,916,114 股。

匯率波動風險

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

或然負債

於 2022 年 9 月 30 日，本集團就合營業務之建築合約獲授之保證而向金融機構發出之彌償保證，有約 8,400 萬港元（31.3.2022：6,100 萬港元）之或然負債。

資產抵押

於2022年9月30日，本集團將總值約為3.23億港元（31.3.2022：3.89億港元）之本集團若干物業權益、物業、機械及設備以及銀行結存及現金，以及本集團若干建築合約產生之利益作抵押，以擔保授予本集團之一般信貸融資。

承擔

於 2022 年 9 月 30 日，本集團就收購若干物業、機械及設備以及物業權益之已訂約但並未於簡明綜合財務報表撥備之開支合共約 1,300 萬港元（31.3.2022：1,500 萬港元）。

僱員數目及薪酬政策

於2022年9月30日，本集團僱用合共2,588名（31.3.2022：2,647名）全職僱員，不包括於澳門之合約臨時工人。薪酬組合由薪金以及與表現掛鈎之花紅所組成。

購買、出售及贖回上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

於截至 2022 年 9 月 30 日止六個月期間，本公司已遵守《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》第二部分之所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已經採納《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為董事及本集團有關僱員在買賣本公司證券時所需遵守之守則。根據本公司作出的特定查詢，全體董事及本集團有關僱員均已確認於截至 2022 年 9 月 30 日止六個月期間一直有遵守《標準守則》列載之所需標準。

審核委員會及審閱賬目

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

本集團截至 2022 年 9 月 30 日止六個月之未經審核中期業績已經由審核委員會審閱。

刊登中期業績及中期報告

本業績公告乃於本公司之網站（www.blueriverholdings.com.hk）「投資者」一節下之「公佈」及香港交易及結算所有限公司之網站（www.hkexnews.hk）「上市公司公告」一頁刊登。2022/2023 年中期報告將於 2022 年 12 月寄發予本公司股東及於上述網站內刊登。

承董事局命

Blue River Holdings Limited
藍河控股有限公司

主席

鄭啟成

香港，2022年11月29日

於本公告日期，董事局由下列董事組成：

執行董事：

鄭啟成(主席)

柯偉俊

Marc TSCHIRNER

沈慶祥

獨立非執行董事：

William GILES

余仲良

藍章華