

# PKU RESOURCES

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



**资源控股**  
RESOURCES HOLDINGS

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號：00618

2021/22  
年報

# 目錄

2	公司概要
3	公司資料
4-19	管理層討論及分析
20-32	企業管治報告
33-59	環境、社會及管治報告
60-64	董事及高級管理人員簡歷
65-74	董事會報告







75-77	獨立核數師報告
78	綜合損益表
79	綜合全面收益表
80-81	綜合財務狀況表
82	綜合權益變動表
83-84	綜合現金流量表
85-203	綜合財務報表附註
204	投資物業詳情
205	五年財務概要
206	財務摘要



### 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。

本集團主要於香港及中國從事信息產品分銷業務，並於中國從事物業發展及物業投資業務。於二零二二年三月三十一日，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317萬平方米。



## 董事會

### 執行董事

黃啓豪先生(主席,於二零二一年十月八日獲委任)  
王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)  
黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)  
鄭福雙先生

### 獨立非執行董事

朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)  
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)  
鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)  
華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)  
王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

## 委員會

### 審核委員會

朱健宏先生(主席,於二零二一年十月八日獲委任)  
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)  
華一春先生(於二零二一年十二月八日獲委任)

### 薪酬委員會

鍾衛民先生(主席,於二零二一年十月八日獲委任)  
黃啓豪先生(於二零二一年十月八日獲委任)  
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)

### 提名委員會

黃啓豪先生(主席,於二零二一年十月八日獲委任)  
華一春先生(於二零二一年十二月八日獲委任)  
鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)

## 公司秘書

黃啓豪先生(於二零二一年十月十五日獲委任)

## 授權代表

黃啓豪先生(於二零二一年十月八日獲委任)  
黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

## 核數師

中正天恆會計師有限公司(於二零二二年三月一日獲委任)  
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  
皇后大道東183號  
合和中心54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.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com)

# 管理層 討論 及分析



## 市場回顧

二零二一年，中國實現國內生產總值人民幣114.4萬億元，比上年增長8.1%，兩年平均增長5.1%。二零二一年上半年在出口和地產雙輪驅動下，實現了良好開局，建築業、中游製造業以及疫情相關行業高增長，海外經濟復蘇帶動貿易擴張；進入二零二一年下半年，房地產行業在嚴格的調控監管措施下快速降溫，再加「能耗雙控」政策升級，經濟增速下行壓力加大。

## 房地產業務

二零二一年，全國商品房交易規模達歷史最高水平，但增速明顯回落，市場前高後低的趨勢明顯。全國商品房銷售額人民幣18.2萬億元，同比增長4.8%，商品房銷售面積達17.9億平方米，同比增長1.9%。分季度看，全國商品房銷售額同比增速依次為88.5%、17.2%、-14.1%和-18.7%。二零二一年，全國房屋新開工面積19.9億平方米，同比下降11.4%，降幅比上年擴大10.2個百分點。全國房地產開發投資人民幣14.8萬億元，同比增長4.4%，增速比上年回落2.6個百分點。

於二零二二年第一季度，全國商品房銷售面積3.1億平方米，銷售金額人民幣2.97萬億元，同比分別下降13.8%和22.7%；房地產開發投資增長0.7%，增速較二零二一年同期下降24.9個百分點；房屋新開工面積同比下降17.5%。

自二零二二年一月份以來，各地不斷密集出台地產調控新政，政策環境不斷鬆綁，從需求側(客戶)，主要有下調房貸利率、首付比例，放寬公積金貸款額度和調整限購資格、限售年限等政策，意在支持剛需客群和改善客群的合理購房需求，恢復市場信心；從供給側(房企)，主要有促進銷售、放鬆土拍保證金比例和支持綠檔企業發債等政策，以幫助開發商積極回款、緩解房企流動性壓力，防止房企違約風波繼續蔓延，維護行業健康穩定。



### 分銷業務

回首二零一九年末，新型冠狀病毒肆虐全球，世界經濟下行風險加劇，國內外營商環境不穩定性與不確定因素顯著增加。挑戰中蘊藏機遇，危機中孕育先機。受全球疫情、供給約束等眾多因素共同作用及影響，二零二一年，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。

鑒於數字經濟具備高增長、高價值、可持續性較強的特性，在疫情下對經濟的促進作用凸顯，是促進全球經濟復蘇，搶佔未來發展制高點的關鍵領域。為應對挑戰，各國積極推進數字化轉型，全球數字經濟正向信息化、數字化、網絡化、智能化方向加速前進。數字化轉型的深入開展直接推動了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。

根據Gartner二零二二年一月數據顯示，因受新冠疫情減弱帶來的經濟復蘇影響，二零二一年中國IT支出約5,000億美元，相比二零二零年增長約6.5%，而受益於經濟的較快復蘇以及疫情加速企業的數字化業務轉型，預計二零二二年中國IT支出相比二零二一年增長約8%。

### 整體表現

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（「報告期」）。

於報告期，本集團之收益增加29.9%至約人民幣11,799,600,000元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣9,085,400,000元），乃由於信息產品分銷業務（「分銷業務」）銷售增加和物業發展項目之已交付面積增加所致。本集團於報告期錄得毛虧損約人民幣2,653,800,000元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：毛利人民幣535,200,000元），主要是由於本集團之物業發展業務（「物業發展業務」）淨計提發展中物業和持作出售物業減值損失約人民幣3,799,700,000元。於報告期，本集團錄得之虧損約為人民幣433,700,000元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損人民幣1,845,000,000元）。

報告期內虧損減少乃主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- a. 其他收入及盈利增加約人民幣5,192,500,000元至約人民幣5,775,600,000元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣583,100,000元），主要包括：(i)本集團處置子公司淨收益約人民幣3,928,600,000元，及(ii)處置發展中物業之盈利約人民幣1,739,800,000元；

- b. 由於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106,400,000元至約人民幣752,200,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣858,600,000元)；
- c. 由於延遲償還銀行及其他借款的索償罰款增加，故其他費用及虧損淨額增加約人民幣1,093,800,000元至約人民幣1,578,900,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣485,100,000元)；
- d. 由於報告期內其他借款利息減少，故財務費用減少約人民幣482,300,000元至約人民幣548,500,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣1,030,800,000元)；及
- e. 由於報告期內中國企業所得稅及土地增值稅增加，故所得稅費用增加約人民幣107,100,000元至約人民幣675,300,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣568,200,000元)。

於報告期，本公司擁有人應佔溢利及本集團非控制性權益應佔虧損分別約為人民幣1,509,500,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損人民幣2,025,400,000元)及人民幣1,943,200,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：溢利人民幣180,400,000元)。

於報告期，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利約為人民幣23.53分(截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損人民幣31.57分)。

## 業務回顧

### 房地產業務

#### 物業發展

物業發展業務之營業額於報告期約為人民幣4,332,800,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣3,811,500,000元)。於報告期，分部業績錄得溢利約人民幣1,078,000,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損人民幣739,800,000元)。分部營業額增長乃主要由於物業發展項目之已交付面積增加所致。分部業績溢利主要包括：(i)本集團出售附屬公司之收益淨額約人民幣3,928,600,000元；(ii)出售發展中待售物業之盈利約人民幣1,739,800,000元；及(iii)發展中物業及已完成待售物業之減值淨額約人民幣3,799,700,000元。

自二零二一年十月董事會組成變動後，現任董事會一直檢討本集團業務營運及財務表現和狀況，以規劃就恢復本公司股份買賣採取行動。二零二二年三月二十五日本公司將香港琥諮有限公司(「出售公司」)全部已發行股本出售予Wealth Elite Group Investment Limited，代價為20,000,000港元(「出售事項」)。詳情請參考本年報「附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項」。

報告期內，本集團在疫情常態化和行業變化的環境下，積極推進復工復產工作。報告期內，本集團實現簽約銷售約人民幣25.1億元，簽約建築面積(「建築面積」)約37.2萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣6,748元。其中，本集團(不包括出售公司及其附屬公司(「出售集團」))完成簽約銷售約人民幣12.9億元，簽約建築面積約21.9萬平方米，平均售價約每平方米人民幣5,911元；出售集團完成簽約銷售約人民幣12.2億元，已簽約建築面積約15.3萬平方米，平均售價約每平方米人民幣7,949元。

於二零二二年三月三十一日，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317萬平方米。

#### 項目列表

於二零二二年三月三十一日

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
博雅濱江	廣東佛山	住宅／商業	914,183	51%	二零二二年
頤和翡翠府	雲南玉溪	住宅／商業	468,777	100%	二零二六年
未名1898	河南開封	商業／住宅	297,651	100%	不適用
博雅	重慶	住宅／商業	493,462	70%	已完工
江山名門	重慶	住宅／商業	679,223	100%	已完工
悅來	重慶	住宅／商業	394,572	70%	已完工
紫境府	重慶	住宅／商業	209,337	100%	二零二二年
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	193,771	68%	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	755,978	90%	二零二六年
山水年華	湖北武漢	住宅／商業	276,468	70%	不適用
夢想城	貴州貴陽	住宅／商業	1,014,000	70%	二零二四年

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，穩步推進於來年的地產項目交付工作。



### 物業投資

本集團物業投資業務於本報告期錄得營業額增加約人民幣**57,900,000**元至約人民幣**95,800,000**元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣**37,900,000**元)及分部虧損約人民幣**335,000,000**元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：溢利人民幣**510,900,000**元)。分部收益增加乃主要由於報告期內可出租建築面積增加所致。分部業績有所惡化乃主要由於報告期內投資物業之公平值下降導致投資物業之公平值虧損約人民幣**328,500,000**元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：盈利人民幣**478,600,000**元)。

### 信息產品分銷

分銷業務於報告期錄得營業額約人民幣**7,371,000,000**元，較上一財政年度增加約人民幣**2,135,000,000**元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣**5,236,000,000**元)。於報告期，分部業績錄得溢利約人民幣**40,200,000**元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣**28,800,000**元)。分部業績有所改善乃由於營業額增加、經營成本控制加強及銷售表現提升所致。

分銷業務主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、CommScope、聯想、DELL、夏普及九陽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。報告期內之營業額增加乃主要由於信息產品銷量增加所致。

由於宏觀調控政策產生的不利因素，中國營商環境之競爭更為激烈，本集團管理層將繼續完善其產品結構，避免產品重疊並盡量減低市場風險。本集團將專注於分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘盈利能力較高之增值服務業務。

## 前景

### 房地產業務

自二零二零年二月起，本集團房地產業務(「房地產業務」)發展受北大方正集團有限公司(「北大方正」)，連同其附屬公司統稱為「北大方正集團」)及其四間聯營公司重整影響，內部開發節奏略有放緩。本集團秉持精益運營，包括積極採取「緩開工、保交付、去庫存、促回款、調結構」、優化存量、控制增量、開源節流、降本增效、強化風險管控等穩健經營舉措，應對外部環境發展的不確定性，同時，本集團亦從市場、客戶、產品、服務、渠道、供應鏈、成本和現金流管控等多維度夯實內功，以達成提升房地產業務表現和保障業務可持續發展之目標。

展望未來，隨著「房住不炒」理念逐漸深入，國家陸續出台多項房地產調控政策，包括「三道紅線」、房地產貸款集中度管理和兩集中供地等，針對地方政府、房企、銀行三個主體全面監測和調控，對房地產行業的政策調控形成完整閉環。當前中國經濟面臨「需求收縮、供給沖擊和預期轉弱」三重壓力，房地產行業更迎來前所未有的挑戰與機遇，依賴土地紅利、人口紅利、地產金融化和高周轉規模競爭等發展模式已行不通，結合近期各地政府陸續出台有關房地產行業的友好政策，大部分房企均在積極調整未來發展戰略，探索新形勢、新常態下的經營模式，如去金融化、製造業化、產品功能化、輕資產化、多元化和綠色生態化等；雖然過去高毛利的時代已經結束，但市場的基本需求和合理利潤空間依然存在。

二零二一年十月起，本集團亦積極預判市場，優化發展戰略。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，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。

### 分銷業務

根據Gartner的預測，二零二二年全球IT支出預計將達到4.5萬億美元（「美元」），同比增長5.1%。中國IT支出預計將突破5400億美元，漲幅7.89%。據IDC預測到二零二二年，全球65%的國內生產總值（「GDP」）將由數字化推動，經濟將走上數字化之路。預計未來三年（2022–2024）數字化支出的平均增速將達到17%。

數字經濟已經成為中國經濟增長的重要引擎。展望二零二二年，數字經濟的主題仍然是強勁發展，十四五規劃中數字經濟核心產業增加值佔GDP比重成為新經濟指標，我國《十四五數字經濟發展規劃》確立發展目標，到2025年，中國數字經濟邁向全面擴展期，數字經濟核心產業增加值佔GDP比重達到10%。《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。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。

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，本公司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。

## 僱員

本集團已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。本集團採納購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於報告期，本集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

本集團於二零二二年三月三十一日擁有**565名**(二零二零年十二月三十一日：**1,041名**)僱員。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本承擔

於報告期內，本集團一般以內部產生之資源以及其於中國內地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**4,518,000,000元**(二零二零年十二月三十一日：人民幣**12,173,900,000元**)，其中按浮動利率計息約為人民幣**456,800,000元**(二零二零年十二月三十一日：人民幣**469,800,000元**)，而按固定利率計息則約為人民幣**4,061,200,000元**(二零二零年十二月三十一日：人民幣**11,704,100,000元**)。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託收據貸款、來自北大方正若干附屬公司及聯營公司之貸款以及來自金融機構之借貸。於報告期內，北大方正為本公司之前間接控股股東。計息銀行及其他借貸中有以人民幣計值，其中約人民幣**3,497,900,000元**(二零二零年十二月三十一日：人民幣**12,173,900,000元**)須按要求或於一年內償還及約人民幣**1,020,100,000元**(二零二零年十二月三十一日：無)須於兩年內償還。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正、香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)及北大資源集團有限公司(「資源集團」)(各自均為本公司於報告期內之前控股股東)提供的公司擔保及若干發展中物業、持作出售物業、本集團股份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。銀行及其他借貸減少乃主要由於報告期內償還物業發展業務之銀行貸款及本集團出售附屬公司所致。其他應付款項及應計負債減少**50.5%**至約人民幣**4,254,000,000元**(二零二零年十二月三十一日：人民幣**8,591,800,000元**)，乃由於本集團於報告期內出售子公司所致。



於二零二二年三月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣18,267,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣38,190,600,000元)，有關資產以負債約人民幣15,878,900,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣38,898,500,000元)、非控制性權益約人民幣2,850,600,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,136,200,000元)及本公司擁有人應佔虧絀約人民幣462,100,000元(二零二零年十二月三十一日：虧絀人民幣1,844,100,000元)撥資。本公司擁有人應佔虧絀減少乃由於報告期內出售附屬公司之盈利所致。本集團於二零二二年三月三十一日之每股資產淨值為人民幣37.2分(二零二零年十二月三十一日：負人民幣11.0分)。每股資產淨值增加乃由於報告期內出售附屬公司之盈利所致。

本集團於二零二二年三月三十一日之現金及現金等值物以及受限制現金總額約為人民幣683,900,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,863,200,000元)。於二零二二年三月三十一日，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1.89(二零二零年十二月三十一日：負17.2)，而本集團之流動比率則為1.19(二零二零年十二月三十一日：0.94)。

於二零二二年三月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣1,829,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,959,200,000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。

### 匯率波動風險及相關對沖

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。

### 附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

除下文所披露者外，於報告期內，本集團並無有關附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項。

於二零二二年一月二十一日，本公司(作為賣方)與Wealth Elite Group Investment Limited(作為買方)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，本公司同意出售，而買方同意購買出售公司之全部已發行股本，代價為20,000,000港元。

出售公司為本公司的直接全資附屬公司。出售公司主要從事投資控股。出售集團主要在中國從事物業發展業務。各出售公司之附屬公司為中間控股公司或持有物業發展項目的公司。下表載列出售集團正在中國開發的物業發展項目詳情：

項目列表

於二零二二年三月二十五日

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
頤和天樾	江蘇昆山	住宅／商業	207,816	100%	二零二三年
九錦頤和	江蘇昆山	住宅／商業	725,848	51%	已完工
時光	湖南長沙	商業／辦公	130,802	63%	已完工
理想家園	湖南長沙	住宅／商業	193,316	70%	已完工
翡翠公園	湖南株洲	住宅	526,508	82%	二零二四年
資源博雅廣場	山東青島	商業／辦公	140,690	70%	已完工
新都心苑	山東青島	住宅	149,434	70%	已完工
閱府	天津東麗	住宅／商業	271,382	70%	二零二三年
閱城	天津河西	集住宅／商業／辦公／ 公寓為一體的城市 綜合體	437,646	60%	已完工
團泊項目	天津靜海	住宅／商業	63,033	100%	二零二四年
博雅公館	廣東東莞	住宅／商業	30,445	100%	已完工
黃江項目	廣東東莞	住宅／商業	182,828	100%	二零二四年
未名府一期	河南開封	商業／住宅	323,381	100%	二零二二年
未名府C區	河南開封	商業／住宅	78,482	100%	已完工
未名央著	河南開封	商業／住宅	224,671	100%	二零二五年
燕南	重慶	住宅	723,382	70%	不適用
博泰城	雲南昆明	住宅／商業／辦公	424,598	85%	二零二三年
燕楠國際	四川成都	住宅／商業	542,851	70%	已完工
公園1898	四川成都	住宅	219,376	70%	已完工
頤和雅郡	四川成都	住宅	288,421	70%	已完工
頤和翡翠府	四川成都	住宅／商業	219,039	80%	已完工
新繁項目	四川成都	商業／辦公	223,126	70%	不適用
溪山樾	四川成都	住宅	56,821	70%	已完工
中北路項目(方正 國際金融大廈)	湖北武漢	商業／公寓／辦公室	204,671	100%	已完工

於二零二二年三月二十五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，而出售事項已於二零二二年三月二十五日按照買賣協議之條款達致完成。於完成後，出售公司不再為本公司之附屬公司，本公司不再擁有出售公司任何權益，惟本集團仍對出售集團應收款項總共約人民幣**3,475,200,000**元。本集團就出售事項錄得收益淨額約人民幣**3,372,000,000**元(未計及與出售事項有關的開支，但計及出售集團應佔物業及物業發展項目的市值、出售集團的少數股東權益及對出售集團應收款項的減值人民幣零元)。

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一月二十一日之公告、本公司日期為二零二二年三月四日的通函以及本公司日期為二零二二年三月二十五日的公告。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二二年三月三十一日，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(二零二零年十二月三十一日：無)。然而，本集團一直尋求房地產業務及分銷業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

### 資產抵押

於二零二二年三月三十一日，約人民幣**2,425,200,000**元(二零二零年十二月三十一日：人民幣**12,176,100,000**元)之發展中物業、約人民幣**912,300,000**元(二零二零年十二月三十一日：人民幣**5,451,700,000**元)之持作出售物業、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，作為獲授一般銀行信貸之擔保、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

於二零二二年三月三十一日，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**3,136,700,000**元(二零二零年十二月三十一日：人民幣**7,886,600,000**元)。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據該等擔保之條款，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)接管相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，房地產所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。該等擔保之公平值並不重大，而董事認為倘買家未能支付款項，相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，於報告期內並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(二零二零年十二月三十一日：無)。

## 報告期後事項

除下文披露者外，於報告期後及直至本年報日期，並無其他影響本集團的重要事件：

- (a) 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(「股權轉讓協議」)，據此，成都摩頂已同意按代價人民幣51,240,392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人民幣33,503,333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人民幣15,766,275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。出售事項已於二零二二年六月十日落實完成。有關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。

- (b) 根據本公司日期為二零二二年四月八日之公告，本公司獲悉，中信信託有限責任公司(「中信信託」)在北京金融法院對本公司兩間間接全資附屬公司香港天合控股有限公司(「香港天合」)及鄂州金豐房地產開發有限公司(「鄂州金豐」)以及本公司一間非全資附屬公司天合地產發展有限公司(「天合地產」)(作為被告)提交民事起訴狀，內容有關股權收益權轉讓合同項下的未償還債務(「新訴訟」)。中信信託要求(i)香港天合及天合地產須償還約人民幣10.5億元的債務(計至二零二一年十一月十日)；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，案件尚未進行聆訊。有關新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。

## 重大訴訟

於二零二二年三月三十一日，本集團牽涉以下重大法律訴訟，並已積極回應有關訴訟：

- (1) 於二零二一年八月，上海國際信託有限公司(「上海信託」)就未償還債務人民幣413,640,127.62元向上海金融法院提交針對本公司間接全資附屬公司重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)、昆山方實房地產開發有限公司(「昆山方實」)及香港盈豐控股有限公司(「香港盈豐」)的民事起訴狀。於二零二一年十二月，相關附屬公司與上海信託訂立調解協議。於二零二二年一月，上海金融法院下達民事調解書，據此，被告須於二零二三年十二月三十一日前分期向上海信託支付和解款項。有關該項法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二一年十月十五日及二零二二年一月二十七日之公告內。

- (2) 於二零二一年八月，上海信託就未償還債務人民幣716,171,285.90元(包括未償還本息)向上海金融法院提交針對北京方正世紀信息系統有限公司(「北京方正」)及重慶盈豐的民事起訴狀。於二零二一年十二月，相關附屬公司與上海信託訂立調解協議。於二零二二年一月，上海金融法院下達民事調解書，據此，被告須於二零二三年十二月三十一日前分期向上海信託支付和解款項。有關該項法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二一年十月十五日及二零二二年一月二十七日之公告內。
- (3) 於二零二一年八月，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人民幣1,458,513,421.66元)向青海省西寧市中級人民法院提交針對東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」)、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(2021)青01民初537號民事判決書，判決東莞億輝及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還借款本金人民幣1,458,513,421.66元，連同相應利息及律師費，而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。相關公司已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於本年報日期，二審訴訟仍在進行中。
- (4) 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武漢天合錦瑞房地產開發有限公司(「武漢天合」)、玉溪潤雅及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(2021)青01民初538號民事判決書，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，連同利息及律師費，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。相關公司已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於本年報日期，二審訴訟仍在進行中。
- (5) 新訴訟。

## 股息

報告期內概無派發任何中期股息(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)及董事會不建議就報告期派發任何末期股息(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)。



## 復牌指引

於二零二一年七月二十三日及二零二二年一月十八日，本公司自聯交所接獲下列復牌指引(「復牌指引」)：

- (i) 公佈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經修訂綜合財務報表，並解決任何審計修改；
- (ii) 證明本公司已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.24條的規定；
- (iii) 公佈所有重要信息，供本公司股東及投資者評估本公司狀況；
- (iv) 刊發所有尚未刊發財務業績及解決任何審計修改；
- (v) 對挪用資金及不當行為(定義見本公司日期為二零二一年十二月十日之公告)進行獨立調查、公佈調查結論、評估及公佈對本公司的財務及營運狀況的影響，並採取適當的補救措施；及
- (vi) 進行獨立內部監控審閱及展示本公司設有足夠內部控制及程序以遵守上市規則。

有關復牌指引的詳情載列於本公司日期分別為二零二一年七月二十八日及二零二二年一月二十一日之公告。

## 董事就截至二零二二年三月三十一日止十五個月獨立核數師報告所載之中正天恆不發表意見之回應

由於(a)年初結餘及相應數字(「年初結餘不發表意見」)及(b)按持續經營基準編製綜合財務報表是否恰當(「持續經營不發表意見」，連同年初結餘不發表意見統稱「中正天恆不發表意見」)之事項的重要性，本公司獨立核數師中正天恆會計師有限公司於本年報所載之獨立核數師報告(「獨立核數師報告」)中列明，其並無就本集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月之綜合財務報表(「二零二一／二二年財務報表」)發表意見。詳情請參閱本年報所載獨立核數師報告「不發表意見的基礎」一節。

## 管理層對中正天恆不發表意見之意見及評估

### 年初結餘及相應數字

導致年初結餘不發表意見之基礎乃由於前任核數師安永會計師事務所對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)不發表意見，因此，中正天恆會計師有限公司無法信納以二零二零年財務報表所載之年末結餘作為二零二一／二二年財務報表年初結餘之基礎。

由於中正天恆會計師有限公司已執行其認為必要之審核程序及未對二零二一／二二年財務報表的年末結餘發表保留意見，本公司認為，導致年初結餘不發表意見之基礎將於本公司之其後財務報表剔除。因此，本公司其後財務報表將相應解決此二零二一／二二年財務報表之審計修改。

### 持續經營基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣**1,845,000,000**元，其中本公司擁有人應佔虧損淨額約為人民幣**2,025,400,000**元。據悉，截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本集團錄得虧損淨額約人民幣**433,700,000**元，其中本公司擁有人應佔溢利約為人民幣**1,509,500,000**元。這反映本集團之整體財務表現大幅改善。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之本公司擁有人應佔虧絀淨額約為人民幣**1,844,100,000**元，而本集團之虧絀淨額約為人民幣**708,000,000**元。於二零二二年三月三十一日，本集團之本公司擁有人應佔虧絀淨額約為人民幣**462,100,000**元，而本集團之資產淨值約為人民幣**2,388,500,000**元。儘管本集團於二零二二年三月三十一日仍錄得本公司擁有人應佔虧絀淨額，惟本集團已將虧絀淨額狀況扭轉為資產淨值狀況。與二零二零年十二月三十一日相比，於二零二二年三月三十一日之本公司擁有人應佔虧絀淨額已減少約**75.0%**。

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總額約為人民幣**4,518,000,000**元，遠低於二零二零年十二月三十一日之約人民幣**12,173,900,000**元。本集團之計息銀行及其他借貸減少乃主要由於出售事項於二零二二年三月完成，而絕大部分銀行及其他借貸均屬出售集團應佔借貸所致。

董事在評估本集團是否有充足財務資源以持續經營時，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) 董事正考慮不同方案，包括但不限於出售若干從物業發展之本集團實體之股權或質押本集團待售物業，以取得額外資金支持本集團之營運資金所需。於二零二二年三月三十一日，本集團發展中待售物業及已完成待售物業之賬面值分別約為人民幣**7,551,300,000**元及人民幣**3,093,700,000**元。
- (b) 本集團已與現有貸款方就延長貸款、豁免按要求償還條款及豁免可能違反若干銀行及其他借貸的承諾及限制性契諾規定積極進行協商。其中，本集團已於二零二一年十二月就未償還債務約人民幣**1,118,800,000**元(包括未償還本金及利息)與其中一名貸款方訂立調解協議，據此，訂約方達成修訂後的還款計劃，其中本集團必須於二零二三年十二月三十一日前分期向有關貸款方支付和解款項。

(c) 本集團管理層已編製業務策略計劃，並已交由董事會審閱。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。營銷費用的架構已於各階段調整，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。

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二零二二年三月三十一日後至少未來十二個月內之營運所需並履行償還到期的財務責任。

### 剔除中正天恆不發表意見

假設(i)上述所有行動計劃可按計劃實施；(ii)本集團的業務、營運及財務狀況並無其他重大不利變動；及(iii)能夠向本公司核數師提供證實本集團持續經營能力之支持證據，且獲核數師信納，本公司相信其能夠解決中正天恆會計師有限公司對二零二一／二二年財務報表作出的審計修改，以及本公司其後財務報表將剔除中正天恆不發表意見。本集團將與其核數師緊密合作，以根據上市規則及相關監管規定及時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作出報告。

### 審核委員會對中正天恆不發表意見之意見

審核委員會已審閱中正天恆不發表意見的基礎以及本公司的回應，並認同本公司觀點，認為本公司其後財務報表將剔除中正天恆不發表意見所載的審計修改。

## 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，惟守則條文第D.1.2、D.2.1、D.2.6及F.2.2條除外。

## 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(惟本公司並無收到張旋龍先生(於二零二一年十一月十日辭任的前董事)、曾剛先生(於二零二一年十一月十二日辭任的前董事)、孫敏女士(於二零二一年十一月十日被罷免的前董事)、馬建斌先生(於二零二一年十一月十日被罷免的前董事)、廖航女士(於二零二一年十一月十日被罷免的前董事)、賴雅明先生(於二零二一年九月三十日辭任的前董事)及劉家榮先生(於二零二一年九月三十日辭任的前董事)的確認)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

於二零二二年三月三十一日，本公司董事會由四名執行董事及五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，於二零二一年十月八日獲委任)

王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)

黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

鄭福雙先生

張旋龍先生(前主席，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)

曾剛先生(前總裁，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)

孫敏女士(於二零二一年十一月十日被罷免)

馬建斌先生(於二零二一年十一月十日被罷免)

廖航女士(於二零二一年十一月十日被罷免)

### 非執行董事

邱伯瑜先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月七日辭任)

### 獨立非執行董事

朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)

錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)

鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)

華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

寧睿先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月八日辭任)

陳仲戟先生(於二零二一年九月三十日辭任)

劉家榮先生(於二零二一年九月三十日辭任)

賴雅明先生(於二零二一年九月三十日辭任)

每名現任董事之簡歷資料於本年報第60至64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
<b>執行董事</b>			
張旋龍先生(前主席，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)	30/39	不適用	2/3
曾剛先生(前總裁，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)	29/40	不適用	2/2
孫敏女士(於二零二一年十一月十日被罷免)	27/39	不適用	0/2
馬建斌先生(於二零二一年十一月十日被罷免)	7/39	不適用	0/2
廖航女士(於二零二一年十一月十日被罷免)	27/39	不適用	0/2
鄭福雙先生	6/51	0/1	0/5
黃啓豪先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)	21/21	1/1	3/3
王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)	5/21	0/1	1/3
黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	6/8	0/1	1/1
<b>非執行董事</b>			
邱伯瑜先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年 十二月七日辭任)	6/13	不適用	0/2
<b>獨立非執行董事</b>			
陳仲戟先生(於二零二一年九月三十日辭任)	1/28	不適用	不適用
劉家榮先生(於二零二一年九月三十日辭任)	1/28	不適用	不適用
賴雅明先生(於二零二一年九月三十日辭任)	1/28	不適用	不適用
朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)	18/21	0/1	3/3
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)	12/21	0/1	1/3
寧睿先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年 十二月八日辭任)	5/14	不適用	0/2
鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)	9/21	1/1	1/3
華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	7/8	0/1	0/1
王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	6/8	0/1	0/1

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瞭解。

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。

於報告期，本公司缺乏一個每月報告系統，且並未根據企業管治守則之守則條文第D.1.2條為董事會全體成員就本集團之每月整體表現、營運及目標調整編製及提供每月評估報告。作為整改措施，本公司各附屬公司之管理層已就本公司各附屬公司之表現、營運及對業績目標調整之建議向董事會提交每月報告，當中涵蓋之範疇包括但不限於每月管理及預算賬目、營運、資產保障、訴訟及或然負債。該等報告於本公司各附屬公司之董事會審閱及批准後方可提呈董事會。董事會已審閱並向各董事提供本集團之每月整體表現、營運及目標調整之評估報告。

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
<b>執行董事</b>		
黃啓豪先生(主席，於二零二一年十月八日獲委任)	✓	✓
王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)	✓	✓
黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	✓	✓
鄭福雙先生	✓	不適用
<b>獨立非執行董事</b>		
朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)	✓	✓
錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)	✓	✓
鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)	✓	✓
華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	✓	✓
王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)	✓	✓

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，張旋龍先生擔任董事會主席直至彼於二零二一年十月八日退任其職務，而黃啓豪先生自二零二一年十月八日起擔任董事會主席。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，曾剛先生擔任本公司總裁直至彼於二零二一年十月八日辭任，而石磊先生於二零二一年十月八日獲委任為本公司行政總裁。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

於二零二二年三月三十一日，本公司有五名非執行董事，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。

於二零二二年三月三十一日，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。各於二零二二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，薪酬委員會召開一次會議，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， 於二零二一年十月八日獲委任) (獨立非執行董事)	1/1
黃啓豪先生 (於二零二一年十月八日獲委任) (執行董事)	1/1
錢志浩先生 (於二零二一年十月八日獲委任) (獨立非執行董事)	1/1
張旋龍先生 (於二零二一年十月八日辭任) (執行董事)	不適用
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)	不適用
劉家榮先生(前主席， 於二零二一年九月三十日辭任) (獨立非執行董事)	不適用

自二零二一年九月三十日起，劉家榮先生及賴雅明先生辭任薪酬委員會之職務。自二零二一年十月八日起：(i)張旋龍先生辭任薪酬委員會之職務；(ii)鍾衛民先生獲委任為薪酬委員會主席；及(iii)黃啓豪先生及錢志浩先生獲委任為薪酬委員會成員。

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2,000,001元至人民幣3,000,000元	2

### 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.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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。

於二零二二年三月三十一日，於組成董事會之九名董事中五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。於二零二二年三月三十一日，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， 於二零二一年十月八日獲委任) (執行董事)	1/1
華一春先生 (於二零二一年十二月八日獲委任) (獨立非執行董事)	不適用
鍾衛民先生 (於二零二一年十月八日獲委任) (獨立非執行董事)	1/1
寧睿先生 (於二零二一年十月八日獲委任並 於二零二一年十二月八日辭任) (獨立非執行董事)	1/1
張旋龍先生(前主席， 於二零二一年十月八日辭任) (執行董事)	不適用
陳仲戟先生 (於二零二一年九月三十日辭任) (獨立非執行董事)	不適用
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)	不適用

自二零二一年九月三十日起，陳仲戟先生及賴雅明先生辭任提名委員會之職務。自二零二一年十月八日起：(i)張旋龍先生辭任提名委員會之職務；(ii)黃啓豪先生獲委任為提名委員會主席；及(iii)寧睿先生及鍾衛民先生獲委任為提名委員會成員。自二零二一年十二月八日起，寧睿先生辭任提名委員會之職務，華一春先生獲委任擔任提名委員會成員。

### 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.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))瀏覽。於二零二二年三月三十一日，審核委員會僅由獨立非執行董事組成，即朱健宏先生(主席)、錢志浩先生及華一春先生。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，審核委員會共召開四次會議。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(主席，於二零二一年十月八日獲委任) (獨立非執行董事)	3/3
錢志浩先生 (於二零二一年十月八日獲委任) (獨立非執行董事)	3/3
華一春先生 (於二零二一年十二月八日獲委任) (獨立非執行董事)	3/3
寧睿先生 (於二零二一年十月八日獲委任並 於二零二一年十二月八日辭任) (獨立非執行董事)	不適用
陳仲戟先生(前主席， 於二零二一年九月三十日辭任) (獨立非執行董事)	1/1
劉家榮先生 (於二零二一年九月三十日辭任) (獨立非執行董事)	1/1
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)	1/1

自二零二一年九月三十日起，陳仲戟先生、劉家榮先生及賴雅明先生辭任審核委員會之職務。自二零二一年十月八日起：(i)朱健宏先生獲委任為審核委員會主席；及(ii)錢志浩先生及寧睿先生獲委任為審核委員會成員。自二零二一年十二月八日起，寧睿先生辭任審核委員會之職務，華一春先生獲委任擔任審核委員會成員。

## 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。

鑒於本公司日期為二零二一年十二月十日之公告所披露之資源集團涉嫌挪用資金及曾剛先生之不當行為，據了解，本公司相關內部監控政策及程序並未獲有效實施。本公司未能根據企業管治守則之守則條文第D.2.1條於本集團內建立有效之風險管理及內部監控系統。就此而言，本公司已委聘一間外聘內部監控顧問公司(「內部監控顧問」)，以進行獨立內部監控審閱及協助管理層改善本集團內部監控系統。彼等之工作範圍涵蓋(其中包括)本集團內部監控系統的若干重大範疇，例如銷售及收益管理、採購、外判及付款管理、財務報告及披露管理、固定資產及存貨管理、成本管理，以及資金及現金管理。本公司接獲內部監控顧問所出具日期為二零二二年五月三十一日之內部監控審查報告(「內部監控審查報告」)。內部監控審查報告之主要調查結果、內部監控顧問之建議以及本公司之回應及整改行動於本公司日期為二零二二年七月五日之公告內披露。董事會(包括審核委員會)已審閱內部監控審查報告，認為(i)內部監控審查已充分評估本集團內部監控之有效性並確定若干內部監控缺陷；(ii)已識別之內部監控缺陷已得到補救；及(iii)本集團實施之整改行動及改善措施足以解決已識別之內部監控缺陷(包括挪用資金及不當行為所產生之缺陷)。

### 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。

根據企業管治守則之守則條文第D.2.6條，發行人應制定舉報政策及系統，讓僱員及其他與發行人有往來者(如客戶及供應商)可以保密及匿名之方式向審核委員會(或任何由獨立非執行董事佔大多數的指定委員會)提出其對任何可能關於發行人之不當事宜之關注。於報告期，儘管本公司已制定舉報政策及系統，其未能鼓勵其僱員、管理層及董事向董事會或審核委員會舉報可能存在之不當行為。作為整改措施，本公司已採納一個新企業管理系統，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	3,614

### 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75至77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，蔣綺華女士擔任本公司之公司秘書，直至彼於二零二一年十月十五日辭任，而黃啓豪先生自二零二一年十月十五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。只有董事會主席黃啓豪先生及獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼提名委員會成員鍾衛民先生出席於二零二二年三月一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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))發放及登載。

為提供有效之溝通，本公司已設立網站[www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.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新公司細則)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(二零二二年八月十五日前)或香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓(二零二二年八月十五日或之後)，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62條之規定，股東特別大會須在本公司一名或以上於遞交要求當日持有有權於本公司股東大會投票之本公司繳足股本不少於十分之一之股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明之任何事項。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。

## 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(「環境、社會及管治」或「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環境、社會及管治的管理方針, 承諾有效及負責任地處理本集團的環境、社會及管治事務, 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。

### 報告框架

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

在編製本報告期間, 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:

- **重要性:** 於截至二零二二年三月三十一日止十五個月內通過重要性評估識別重大議題, 並將已確認的重大議題作為本報告的編製重點。議題的重要性已由董事會及環境、社會及管治工作小組(「ESG工作小組」)審閱及確認。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:** 本報告已於披露的數據中加入補充說明, 以解釋在計算排放量和能源耗用過程中所用的標準、方法和轉換因子的來源。

- **一致性:** 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。由於本集團的年結日期由二零二一年十二月三十一日改為二零二二年三月三十一日, 所以報告期間包含十五個月的數據。由於數據的覆蓋其較往年的十二個月不同, 故並不列出以往數據作比較。

有關本集團的企業管治常規刊載於此年報第20至32頁的「企業管治報告」。

### 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」)營運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。

### 報告期間

本報告詳述本集團於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日止十五個月(「報告期間」)的環境、社會及管治方面的活動、挑戰及採取的措施。

### 前瞻性陳述

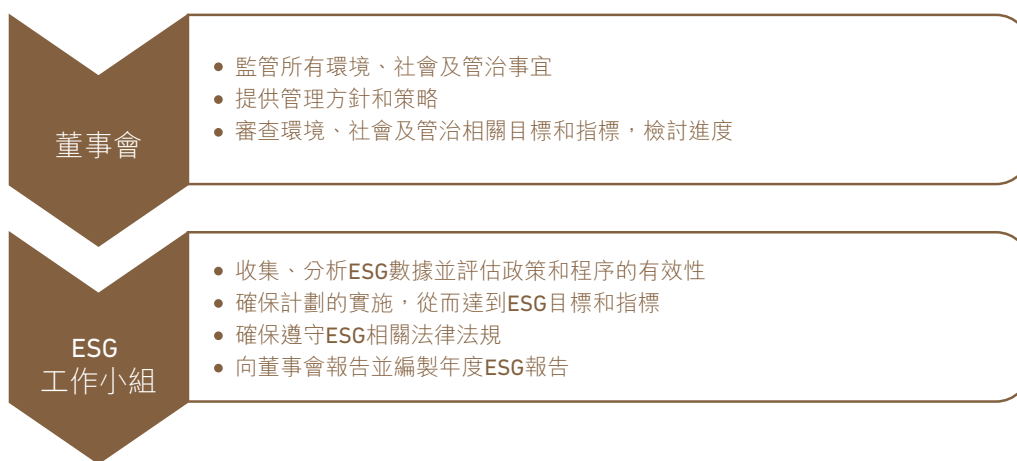
本報告包含的前瞻性陳述, 乃基於本公司及旗下附屬公司的業務和所營運的市場的現行期望、估計、預測、信念及假設, 並不能保證未來的表現。我們的表現或會受到市場風險、不明朗因素和超出本公司控制範圍的因素影響。因此, 實際結果及回報或會與本報告所作出的假設及所載的陳述有顯著差異。

### 與我們聯絡

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](mailto:ir@pkurh.com)。

### 董事會聲明－環境、社會及管治治理結構

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。我們將環境、社會及管治承諾視為我們企業社會責任的一部分，並承諾將環境、社會及管治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，以確保環境、社會及管治與我們的戰略增長保持一致，同時倡導將環境、社會及管治整合至我們的業務營運。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」）及環境、社會及管治工作小組。



董事會對本集團的環境、社會及管治事宜擁有最終監管責任，其中包括環境、社會及管治方針、策略和政策。為了能更完善地管理本集團於環境、社會及管治方面的表現和識別潛在風險，董事會在環境、社會及管治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環境、社會及管治相關事宜。

### 環境、社會及管治工作小組(ESG工作小組)

董事會和高級管理人員負責確保集團的環境、社會及管治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。環境、社會及管治工作小組獲董事會授權，負責執行所有關乎本集團環境、社會及管治責任的日常工作。

本集團的環境、社會及管治工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，促進董事會對環境、社會及管治事宜的監督。環境、社會及管治工作小組負責收集及分析環境、社

會及管治數據，監測及評估本集團的環境、社會及管治表現，確保遵守環境、社會及管治相關的法律及法規，並編製環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治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，以提高環境、社會及管治政策的整體表現。於會議上，環境、社會及管治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。本集團透過制定環境、社會及管治相關的目標和指標，從而減少營運對環境的影響。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。環境、社會及管治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。環境、社會及管治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環境、社會及管治風險及機遇。

### 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環境、社會及管治事宜的反饋意見，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環境、社會及管治戰略當中。本集團與持份者的溝通渠道及他們相對的期望如下：

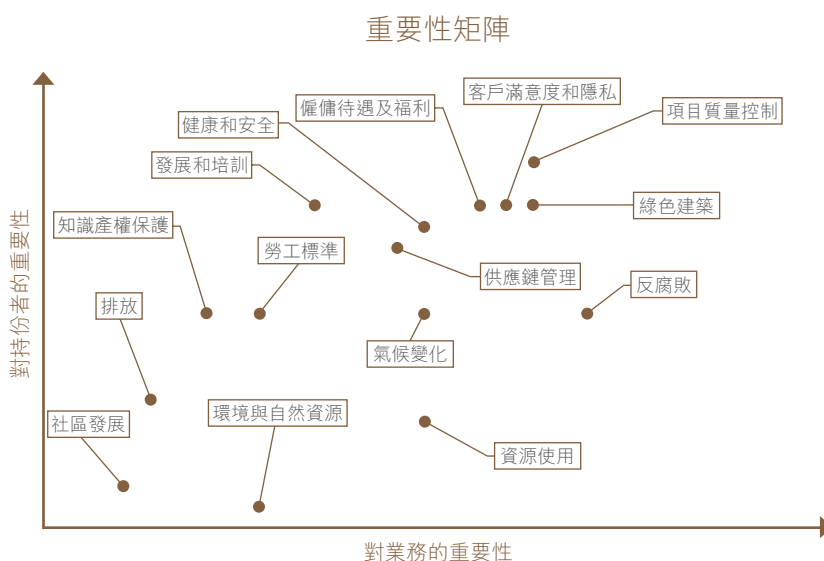
持份者	溝通管道	期望
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東週年大會及其他股東會議</li> <li>財務報告</li> <li>公告及通函</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守相關法律法規</li> <li>及時公佈企業最新資訊</li> <li>財務業績</li> <li>企業可持續發展</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶滿意度調查</li> <li>客戶服務中心</li> <li>客戶經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

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

### 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，識別本集團重大環境、社會及管治議題，羅列清單並編製調查問卷。透過發放問卷調

查，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環境、社會及管治事宜，並評估相關事宜對本集團業務以及各持份者的重要性。本集團已將調查結果分析並呈列為重要性矩陣。於報告期間，本集團的重要環境、社會及管治議題矩陣如下：



本集團審閱了重要範疇評估結果，認為該結果仍適用於本集團。本集團將持續定期監察業務營運及環境、社會及管治表現。

## A 環境

本集團重視良好的環境管理，以履行本集團應承擔的社會責任。本集團就日常營運制定了有關環保管理規章和制度，規管營運中產生之排放和廢棄物等，以此為環境保護、減少碳排放作出貢獻，實現長遠可持續發展的目標。

各部門在嚴格的監察及指導下，盡其所能執行本集團的環保政策，確保所有業務流程符合法律要求。各級環保事務負責人員會持續審視本集團的政策及實行程序，並在適當時匯報予管理層，如有需要亦會提出建議及改進措施。

於報告期間，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。相關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》。

### 二零三零年環境目標

為支持全球應對氣候變化的努力，並促進評估集團減緩氣候變化影響的策略和措施的有效性，在集團層面設定各項環境目標，如下文所示：

目標到二零三零年降低強度，以報告期間為基準年：

用電量	用水量	非危險廢物	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。

### A1. 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營運造成影響，我們開

始採用綠色建築作業方式，並為我們帶來多重機遇。綠色建築是環保建築，旨在節約能源和資源，這不僅體現在建築物的實體結構上，還貫穿建築的整個生命週期，從總體規劃、設計、建造、運作、保養、翻新到拆除等，各個環節都包括在內。於各個環節，我們均採取多項重要措施以確保建築物的營運效率達致最佳水平及可持續發展。同時，本集團於樓宇外觀



及室內設計上應用先進及創新的技術。本集團設計所有項目時，不單以盈利能力為依歸，更考慮如何鼓勵用戶採取低碳生活方式。本集團會配合日常風向及日照決定建築座向，從而維持室內溫度及光線環境。本集團亦採用海綿城市的概念，利用雨水作灌溉，甚至用作沖廁。未來，本集團旨在透過多項創新設計鼓勵綠色生活方式，並維持專業服務及項目質量品質。

### 廢氣排放

本集團在營運過程中的廢氣排放主要源於交通

運輸所消耗的汽油及柴油。針對上述排放源，我們積極採取下列減排措施：

- 對所屬車輛進行按月檢修，有效地降低燃料消耗，從而減少碳排放及廢氣排放
- 每年進行檢驗，確保車輛達到相關排放標準
- 積極採取減少廢氣排放措施

於報告期間，本集團的廢氣排放表現概述如下：

		自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日
廢氣種類	單位	止期間
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	公斤	90.63
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	公斤	2.21
顆粒物(PM)	公斤	6.67

### 溫室氣體排放

本集團的主要溫室氣體排放來源於交通運輸所消耗的汽油及柴油的直接溫室氣體排放(範圍一)和外購電力造成的能源間接溫室氣體排放

(範圍二)。為妥善管理溫室氣體排放，本集團積極採取節電及節能措施，以減少溫室氣體排放。相關具體措施將於A2層面的「能源管理」一節中說明。透過有關措施，員工對減少溫室氣體排放的意識得以提高。

指標 <sup>1</sup>	單位	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
直接溫室氣體排放(範圍一)	噸二氧化碳當量	399.43
能源間接溫室氣體排放(範圍二)	噸二氧化碳當量	902.93
溫室氣體排放總量(範圍一及二)	噸二氧化碳當量	1,302.36
溫室氣體排放總量密度 <sup>2</sup>	噸二氧化碳當量/僱員 <sup>2</sup>	1.46

### 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。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。本集團的耗水量數據將於A2層面的「用水管理」一節中說明。

### 有害廢棄物

儘管本集團於報告期間並未產生任何有害廢棄物，本集團亦已制定管理及處置有害廢棄物的指引。倘若有任何有害廢棄物的產生，本集團必須委聘合資格化學廢物收集商處理該等廢物，以遵守相關環境法律及法規。

<sup>1</sup> 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》、最新發佈的中國區域電網基準線排放因數、及港燈電力投資的《2020可持續發展報告》。

<sup>2</sup> 報告期間，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891名。有關數據亦用於計算其他密度數據。

### 無害廢棄物

本集團堅守廢棄物管理原則，務求在減廢方面維持於高標準，致力以可持續發展的原則及「減少、重用、回收及取代」的方式處理及處置我們的業務活動產生的所有無害廢棄物。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。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用廢棄物，力求於營運過程中達致「減少、重用、回收及取代」的目標。

		自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日
廢棄物類別	單位	止期間
無害廢棄物排放總量 <sup>3</sup>	噸	117
無害廢棄物排放密度	噸／僱員	0.13

## A2. 資源使用

本集團以積極推動有效使用資源為宗旨，即時監察業務營運對環境帶來的潛在影響，並將節約資源及環保意識灌輸至各僱員的工作及生活中。我們通過「減少、重用、回收及取代」四個基本減廢原則，推廣綠色辦公及營運環境，從而本集團的營運對環境的影響減至最低。如A1層面中所述，本集團已制定與環境管理相關的政策和程序，對水、電、柴油及汽油的使用進行管理。我們亦對主要耗能設備進行重點管理，規管設備作業流程，以充分有效地利用能源。

### 綠色辦公

本集團積極踐行節能減排理念，持續監察其營運對環境造成的影響。就此而言，本集團將綠色及可持續發展理念融入業務規劃及日常營運。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。《辦公室管理規則》不但載列適用於各部門之工作指引，更包含多項綠色辦公措施，以培養員工的環保意識。為了盡量減低辦公室運作所產生的碳排放及廢物，本集團將辦公室各方面的運作納入《辦公室管理規則》之內，當中包括節約用水、辦公室綠化、循環回收及廢物處理等範疇。僱員貫徹遵守《辦公室管理規則》，並積極執行節省能源及資源之措施。

<sup>3</sup> 無害廢棄物主要包括集團使用的紙張。

### 能源管理

在日常營運中，本集團的主要能源消耗為辦公室耗電和交通運輸所消耗的汽油及柴油。本集團的建築物用電量主要產生自空調，因此本集團採用環保建築設計以減低空調用電量需求。本集團亦更換高能源效益的風扇及空調，藉此減少用電量。

本集團制定節能降耗的目標，相關具體措施如下：

- 購買節能電器
- 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
- 監察辦公室區域的用電情況
- 設定適當的空調溫度
- 用電話或視頻會議代替長途會議，從而減少商務旅行的碳排放

通過上述措施，員工的節能減排意識得以提高。

本集團的能源用量表現如下：

能源種類	單位	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
直接能源消耗量		
— 汽油	千瓦時	1,416,964.00
— 柴油	千瓦時	42,609.04
— 天然氣	千瓦時	27,789.27
間接能源消耗量		
— 電力	千瓦時	1,029,997.22
<b>能源消耗總量</b>	<b>千瓦時</b>	<b>2,517,359.53</b>
<b>密度</b>	<b>千瓦時／僱員</b>	<b>2,825.32</b>

### 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。我們鼓勵全體員工及僱員養成節水的習慣，並已訂立以下節約用水措施：

- 檢查供水設施的完好狀況，若發現漏水或控制裝置失靈，應及時檢查維修
- 盡可能使用具有良好節水能力的供水設施
- 定期檢查供水管道，防止水資源浪費

- 加強節水宣傳，張貼節水標語

本集團採用「海綿城市」設計概念以利用建築物外的雨水，此外，建築設計亦包括循環用水設施，從而減低對輸入新鮮自來水的需求及運水所需的能源。

基於本集團辦公室及房地產的地理位置，本集團並沒有任何求取適用水源上的問題。受疫情防控政策影響，本集團設定了到二零二零年耗水量密度下降的目標，並預期透過不斷檢討以上節水措施達成該目標。

本集團的耗水量表現如下：

指標	單位	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
耗水總量	立方米	9,946.51
密度	立方米／僱員	11.16

### 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，因此包裝材料使用對本集團並不重要。

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。另一方面，本集團亦為所有員工提供環保教育，藉此提高員工的環保意識。

## A3. 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

### 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》不但載列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。

### 室內空氣質素管理

由於僱員大部分時間都在辦公室工作，故良好的室內空氣質素非常重要。本集團定期監控和測量工作場所的室內空氣質素。透過在工作場所採用空氣淨化設備將污染物、雜質及塵埃微粒過濾，並定期清潔空調系統，確保辦公室室內空氣質素良好。

## A4. 氣候變化

隨著大眾對環境保護知識的積累和意識的提高，氣候變化已成大眾經常議論的相關話題。各個國家政府及國際組織不斷深耕，共同探討有關氣候變化的潛在風險及解決方案。最新的政府間氣候變化專門委員會(IPCC)第六次評估報告進一步警示了氣候危機的嚴峻性和緊迫性。中國政府已經提出實現二零三零年碳达峰及二零六零年碳中和的目標。因此，我們預計我國將在日後以更積極主動的態度、採取更積極的措施、政策及法律條例，力爭實現碳中和的目標。

本集團意識到氣候變化帶來的威脅，並積極通過抵銷其碳足跡來貢獻自己的力量。本集團認識到識別和緩和與氣候有關的重大問題的重要性，因此密切監測氣候變化對我們的業務和運營的潛在影響，並致力於管理可能影響本集團業務活動的潛在氣候風險。根據氣候相關財務披露工作組制定的報告框架，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

颱風、風暴、暴雨、極寒或極熱等極端天氣事件的頻率和嚴重程度的增加，給本集團的業務帶來了急性和慢性實體風險。在極端天氣事件下，由於我們員工的安全受到威脅，電網或通信基礎設施可能受到破壞，本集團的生產力將下降，這使本集團面臨不履行和延遲履行的相關風險，將導致本集團的收入受到直接的負面影響。

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，包括在惡劣或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對極端天氣事件的脆弱性，以提高業務的穩定性。



### 轉型風險

為了實現碳中和的全球願景，本集團預計，由於氣候變化，監管、技術和市場格局將發生演變，其中包括國家政策的收緊，產生與環境有關的稅收，以及客戶的偏向於更環保的公司經營。

為了應對政治、法律及聲譽風險，本集團不斷監測法律或法規的變化以及氣候變化的全球趨勢，以避免成本增加、違規罰款或因反應過慢而導致的聲譽風險。此外，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。

本集團深明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，維護業務及持份者的長期利益。

## B 社會

### B1. 僱傭

集團堅信人才是企業成功的最重要因素，更是本集團可持續發展的基礎。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》。本集團將持續完善人力資源及管理制、遵守公平公開招聘原則，以及確保為僱員提供良好的事業發展平台及和諧工作環境。此外，本集團亦保障僱員於僱傭、招聘、培訓、晉升、辭職、離職、工時、休假及假期、福利及薪酬、以及平等機會方面的各項權益。

於報告期間，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。

### 薪酬福利

本集團重視公平的薪酬及考勤差假制度，並及時向所有僱員全數支付薪酬。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。根據勞動法規定，本集團按照員工的不同崗位嚴格實施年薪或時薪制度。薪酬及考勤差假制度將按市場及行業標準定期進行審查。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

- 薪金數據僅可由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；
- 就不同職位實行年薪及月薪制度或時薪制度；
- 清楚列明薪金及獎金的組成部分；

- 清楚列明支付月薪的日期。

#### 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

本集團積極實施人才強企戰略，實施公平招聘及建立公平、民主、具競爭力及用人唯才的選拔制度，並按勞動合同釐清權利及責任。本集團不會因性別、年齡及種族等因素而拒絕聘用工作應徵者。

#### 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

本集團嚴格遵守相關法規，採取公平、公正、公開的招聘流程，制定了相關制度檔以杜絕招聘過程中的歧視現象，不因種族、性別、膚色、年齡、家庭背景、民族傳統、宗教、身體

素質和國籍等因素歧視任何一位員工，讓員工在招聘、薪酬、培訓和晉升等各個階段享受公平待遇，以盡力羅致不同背景的專才加入本集團。

截至二零二二年三月三十一日，匯報範圍<sup>4</sup>內本集團員工細分資料如下：

	二零二二年
員工總數	891
<b>按性別劃分</b>	
男性	457
女性	434
<b>按年齡組別</b>	
35歲以下	401
35-55歲	468
55歲以上	22
<b>按地區</b>	
香港	3
中國內地	888
其他	-
<b>按僱傭種類</b>	
全職	877
兼職	14

<sup>4</sup> 匯報範圍—根據本集團於二零二二年三月二十八日發出的公告，集團已完成出售香港瑠詒有限公司。完成交易後，從集團剝離的員工人數為326人，故截至二零二二年三月三十一日的員工人數為565人。由於完成交易距離年結日只有數天時間，故集團員工數目仍會使用分公司剝離前人數，即891人作相關計算及披露。

報告期間，本集團錄得28%的僱員離職率<sup>5</sup>。

下表所示為性別、年齡及地區劃分的細分離職率：

	報告期間		總和 (A+B)	僱員離職率 <sup>5</sup> B/(A+B)x100%
	僱員總數 (A)	僱員離職人數 (B)		
總數	891	345	1,236	28%
<b>性別</b>				
男	457	199	656	30%
女	434	146	580	25%
<b>年齡組別</b>				
35歲以下	401	147	548	27%
35-55歲	468	193	661	29%
55歲以上	22	5	27	19%
<b>地區劃分</b>				
香港	3	1	4	25%
中國內地	888	344	1,232	28%

## B2. 健康與安全

本集團十分重視員工的安全與健康，並推動本公司及僱員以負責任的方式發展。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。本集團提供固定工作場所，制定並在工地執行了一套嚴格的施工指引，藉此保障全體員工於施工期間的安全。本集團指派專人每月就安全及工地環境進行例行檢查。一直以來，本集團之主要措施在

於預防，著重於員工的安全教育及技術培訓，確保參與整個營運過程之所有員工在所應用之技術或工序方面擁有深厚知識及精湛技能。所有員工必須通過安全培訓及評估後方能繼續彼等工作。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。為確保員工的身心健康，本集團定期舉辦僱員活動及體育比賽等，從而改善他們的身體狀況，幫助彼等達致工作與生活之間的平衡。

<sup>5</sup> 僱員離職率的計算方法=於報告期間離職的僱員人數/(匯報範圍的總僱員人數+報告期間離職的僱員數目)x100%。

本集團連續三年(含報告期間)實現員工零傷亡。報告期間內，本集團未因工傷損失工作日。本集團亦不知悉有任何對本集團造成重大影響的與僱傭有關的法律及法規的重大違規行為，包括但不限於香港《職業安全與健康條例》、《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國職業病防治法》。

### B3. 發展及培訓

本集團秉承「匠心獨運」的精神，重視員工的技能水平，因此本公司採用「甄選、聘用、教育、晉升及挽留」之僱傭理念促進本集團的可持續發展，並協助僱員日後運用專業知識及發揮其潛力。

上述的長期目標旨在教育員工，包括為本集團的新入職僱員及現有員工分別安排密集式培訓及定期培訓。本公司為新入職僱員量身打造新青年入職培訓及新銳成長計劃等培訓，以便彼等了解及順利融入全新工作環境。於上任前，新入職僱員必須參與有關企業知識、企業制度、工作培訓、技能培訓的考試。至於現有僱員方面，本集團已設計有效改善僱員領導能力、專業及一般能力的培訓課程，並特別顧及彼等從中低層職位晉升至高級管理層的需要。

本集團將按照業務策略及就此產生的人力資源需要每年檢討及制定本集團之培訓制度。人才是本集團發展的必要基礎，故此本集團將持續協助僱員增進技能、為彼等提供平等的事業發展機會，並將培訓視為僱員提升競爭力及事業發展的助力。於二零二零年，本集團加倍重視反貪污培訓。透過各項守則、政策、協議及培訓，我們的各級僱員於本集團的業務活動中嚴格遵守道德責任原則。自二零二零年起，本集團已制定有關業務合規及道德標準的考試，藉此提升內部的反貪污意識。另外，本集團亦於農曆新年前教育所有僱員，提醒彼等堅守誠信及專業精神。

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：

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



人力資源部負責本集團的僱員培訓策略及計劃。該部門會透過問卷及訪問收集企業、部門及僱員層面的反饋，並每年制定最合適的僱員教育及培訓年度計劃。於每次培訓後，人力資源部門將從課程反饋、學習、行為及結果方面進行評估。收集反饋後，該部門會分析數據及編製培訓評估報告。

於報告期間，本集團籌辦多類培訓，包括新入職僱員培訓、一般技能培訓、領導培訓、專業技能培訓及電子培訓。本集團為全體僱員提供線上平台，以便彼等吸收行業知識及技能。該網絡學習平台亦設有考試，而僱員的電子學習成績將成為本集團人力資源年度評估的參考指標之一。

報告期間，本集團實現總受訓率**42.87%**，且總受訓時數為**5,367.5**小時。下表所示按照年齡及僱員類別劃分的受訓資料：

員工受訓資料	受訓僱員百分比 (%)	受訓的平均時數 (小時)
<b>僱員性別</b>		
男性	49%	13.18
女性	36%	15.40
<b>僱員類別</b>		
董事	9.43%	10.80
會計財務團隊	45.71%	12.75
公司秘書	57.89%	18.09
行政管理	47.29%	14.03
建造及營運	43.40%	16.04
物業開發銷售人員	45.34%	9.52

#### B4. 勞工準則

##### 防止童工及強制勞工

本集團禁止其業務僱用任何童工及強制勞工。根據北大資源(控股)有限公司招聘管理規則，在員工入職前，本集團會審核員工的身份證明，以防止聘請童工。此外，每位員工的勞動合同上都清楚列明其工作時間、地點、內容和主要職責，保障員工免被安排不在其職責範圍內的工作。倘員工需要逾時工作，加班工作須達成經協商認可，並按相關法例法規以加班費或補假作補償，以防止強制加班。

於報告期間，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。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《中華人民共和國禁止使用童工規定》等。

#### B5. 供應鏈管理

為確保材料的質量，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。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。目前，本集團供應商名單上共有1,328間，來自中國14個地區。

##### 綠色採購

本集團致力於本地採購，以將可持續發展貫徹落實於本集團營運模式中。採購過程中，本集團將優先考慮本地供應商及環保產品及服務，期望透過本地採購減少採購造成的碳足跡，同時支持本地經濟發展，為本地社區創造就業機會。除了環境因素以外，本集團亦會採取措施以監察其供應商或承辦商是否在健康、安全、強迫勞工及童工等方面符合相關法律法規或達到其他的標準。我們會透過參觀供應商營運地點，以確保供應商能夠達到各方面的標準，並以此作為評估供應商的考慮因素。透過上述慣例，本集團旨在減低供應鏈中的環境及社會風險。

## B6. 產品責任

本集團致力於打造最優質的居住環境，力爭完美。在進行銷售前，每一項項目細節均須達到本集團的質量標準。在項目整個發展過程中均設有日檢、周檢及月檢的管理體系。同時，為防止出現滲漏及開裂等情況，本集團亦會聘用第三方承包商，對製造商的工程及交付進行評估。在項目竣工驗收前，客戶關係部及項目部將對公共區域以及公用設備及設施進行詳細檢驗，以便本集團在發現任何問題時有足夠時間處理所發現的問題。在集中交付房屋前，本集團將進行全面的內部檢驗，確保該等房屋符合標準功能及合約標準條款。在交付後，我們將會進行客戶滿意度調查，以收集意見及經驗，使後續項目能夠提供更優質的服務及質量。於報告期間，未出現因安全或健康問題而須收回的售出產品。

客戶可透過客戶滿意度調查及直接聯繫等方式向本集團給予其意見反饋。於接獲投訴後，客戶關係部將會於指定時限內跟進有關報告。員工須於本集團指引內所規定的期限內完成調查，並同時通知客戶相關的調查進展及結果。於報告期間，本集團未有收到關於產品及服務的嚴重投訴。

## 保障知識產權及消費者數據

本集團深明保障知識產權的重要性，無論在項目或產品設計上，設計部均會留意市場上已註冊的設計，注意侵權事件有否發生。本集團亦嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》，要求所有部門審慎對待客戶資料以及理解個人資料的重要性及相關法律(包括但不限於香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》)。本集團的規例限制員工在並未事先取得客戶同意下不得向任何第三方(包括合作廠商)洩露客戶資料。本集團將繼續加強客戶個人資料的相關保護舉措及實施更具透明度的流程規範。

## 廣告及標籤

本集團強調適當廣告及遵守媒體廣告相關要求的重要性。本集團已就此制定相關政策及程序，以確保廣告和標籤上的資料不會有虛假商品說明、具誤導性或不完整的資料、作虛假標記和錯誤陳述，並符合有關宣傳及標籤的適用法律法規，以保障客戶的權益不會因廣告和標籤說明不當而受到損害。

## B7. 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、中高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，於報告期間，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、欺詐及洗黑錢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

本集團向管理層和員工提供與反貪污相關的培訓，以提高他們對防止賄賂、敲詐勒索、欺詐和洗錢等任何不道德行為的認識。報告期間，全體董事通過反貪污培訓材料(廉政公署出版的《上市公司防貪系統實務指南》)接受了反貪污培訓，並花約2個小時進行自主學習。報告期間受到新冠肺炎疫情的影響，線下實體培訓無法開展。

## B8. 社會公益

本集團一直致力於在推動企業不斷發展的同時回饋社會，參與文化、教育、健康等公益公共建設，積極利用本集團的優勢推動社會文明的進步。本集團心繫社會，銳意將企業技術及文化發展成果與社會共用，主動走進社區，參與公共文明建設。

捐贈防疫物資，佛山北大資源為三水防疫工作提供支持

為助力三水防疫工作，展現企業擔當，二零二一年七月二十二日，本集團佛山公司在與三水區政府深入了解與緊密溝通後，發現在高溫酷暑、且被層層防護服包裹下的抗疫工作人員存在體力透支、休息不足的問題。因此，本集團承「捐獻愛心 防控疫情」的品牌擔當，緊急採

購批量功能性飲品，並為醫護人員及防疫志願者送去緊缺物資。在三水抗疫期間，本集團佛山北大資源地產黨支部真誠關心防疫工作的社會各界愛心人士，全力配合工作部署，主動積極回應號召，為這場戰役貢獻力量，以實際行動致敬奮戰在這場戰「疫」前線的戰士們，為堅守崗位默默守護三水的他們送去溫暖慰藉，以實際行動表達對三水乃至國家的防疫事業的大力支持。



香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》內容索引表

主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標	描述	章節／聲明
<b>層面A1：排放物</b>		
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。	排放物
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放資料。	排放物－廢氣排放
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及密度。	排放物－溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及密度。	不適用－已解釋
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及密度。	排放物－無害廢棄物
關鍵績效指標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。	二零二零年環境目標
關鍵績效指標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。	二零二零年環境目標
<b>層面A2：資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	資源使用－能源管理
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	資源使用－用水管理
關鍵績效指標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。	二零二零年環境目標
關鍵績效指標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。	二零二零年環境目標
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及每生產單位估量。	不適用－已解釋



主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標			章節／聲明
<b>層面A3：環境及天然資源</b>			
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。		環境及天然資源
關鍵績效指標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。		環境及天然資源－室內空氣 質素管理
<b>層面A4：氣候變化</b>			
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。		氣候變化
關鍵績效指標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。		氣候變化－實體風險， 轉型風險
<b>層面B1：僱傭</b>			
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。		僱傭
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。		僱傭
關鍵績效指標B1.2	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員流失率。		僱傭

主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標			章節／聲明
<b>層面B2：健康與安全</b>			
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。		健康與安全
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。		健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。		健康與安全
關鍵績效指標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。		健康與安全
<b>層面B3：發展及培訓</b>			
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。		發展及培訓
關鍵績效指標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。		發展及培訓
關鍵績效指標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。		發展及培訓
<b>層面B4：勞工準則</b>			
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。		勞工準則
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。		勞工準則－防止童工及強制勞工
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。		勞工準則－防止童工及強制勞工

主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標			章節／聲明
<b>層面B5：供應鏈管理</b>			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。		供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。		供應鏈管理
關鍵績效指標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，以及相關執行及監察方法。		供應鏈管理
關鍵績效指標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。		供應鏈管理－綠色採購
關鍵績效指標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。		供應鏈管理－綠色採購
<b>層面B6：產品責任</b>			
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。		產品責任
關鍵績效指標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。		產品責任
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。		產品責任
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障智慧財產權有關的慣例。		產品責任－保障知識產權及消費者數據
關鍵績效指標B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程序。		產品責任
關鍵績效指標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。		產品責任－保障知識產權及消費者數據

主要範疇、層面、 一般披露及 關鍵績效指標	描述	章節／聲明
<b>層面B7：反貪污</b>		
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。	反貪污
關鍵績效指標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。	反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	反貪污－舉報制度
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污－反貪污培訓
<b>層面B8：社區投資</b>		
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。	社會公益
關鍵績效指標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)。	社會公益
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社會公益

## 董事及高級管理人員簡歷

### 執行董事

**黃啓豪先生**(「黃先生」)，42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，並自二零二一年十月十五日起擔任本公司之公司秘書。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29.89%)。

**王貴武先生**，61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29.89%)。

**黃柱光先生(「黃先生」)**，59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**19.90%**)。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。

**鄭福雙先生(「鄭先生」)**，56歲，自二零零六年九月以來擔任本公司執行董事。

鄭先生為中國數字視頻控股有限公司(一間於聯交所**GEM**上市之公司，股份代號：**8280**)之主席、行政總裁兼執行董事。彼於中國廣電視頻行業累積逾二十年經驗。彼曾獲頒「中國優秀民營科技企業家」殊榮、「香港理工大學紫荊花杯傑出企業家獎」以及第十八屆北京市「五四獎章」。

彼畢業於中國科學院電子學研究所，取得工學碩士學位，其後於北京大學光華管理學院畢業，並獲高級管理人員工商管理碩士學位。

鄭先生於本公司股份中擁有權益，有關詳情載於本年報董事會報告內「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。

### 獨立非執行董事

**朱健宏先生(「朱先生」)**，57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。

朱先生於企業財務、審核、會計及稅務方面擁有逾三十年經驗。彼為中國首控集團有限公司(股份代號：**1269**)、華昱高速集團有限公司(股份代號：**1823**)、天利控股集團有限公司(股份代號：**117**)、明發集團(國際)有限公司(股份代號：**846**)之獨立非執行董事及正乾金融控股有限公司(股份代號：**1152**)之執行董事，而上述所有公司均於聯交所主板上市。朱先生亦為麥迪森控股集團有限公司(股份代號：**8057**)及凱富善集團控股有限公司(股份代號：**8512**)之獨立非執行董事，而上述所有公司均於聯交所**GEM**上市。

朱先生於二零一三年四月至二零一七年十二月亦在電訊首科控股有限公司(股份代號：3997)，及於二零二一年四月至二零二一年八月在新明中國控股有限公司(股份代號：2699)擔任獨立非執行董事，另於二零一五年八月至二零一七年三月亦曾任保發集團國際控股有限公司(股份代號：3326)之非執行董事。彼亦於二零一七年六月至二零一七年十二月在中國輝山乳業控股有限公司(股份代號：6863)、於二零一七年三月至二零一七年九月在保德國際發展企業有限公司(股份代號：372)、於二零一零年二月至二零二零年十二月在飛克國際控股有限公司(股份代號：1998)擔任獨立非執行董事，以及於二零零八年十二月至二零二零年九月在中民控股有限公司(股份代號：681)擔任副主席兼執行董事。上述所有公司均於聯交所主板上市。於二零一二年三月至二零二一年十一月，彼亦為超人智能控股有限公司(股份代號：8176，一間於聯交所GEM上市之公司)之獨立非執行董事。

朱先生於一九九八年十二月取得香港大學工商管理碩士學位。朱先生為香港會計師公會資深會員，亦為特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)會員。

**錢志浩先生(「錢先生」)**，39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」)**，63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」)**，39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。

**王秉中先生**，39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。

王秉中先生自二零二一年十一月起為香港可持續技術基金會有限公司主席兼董事。王秉中先生自二零二一年一月起為LSQ Management Limited之董事。彼自二零二一年十二月起擔任Dragon Victory International(其為納斯達克上市公司，股份代號：LYL)之執行董事及總裁。王秉中先生自二零一七年六月起擔任樂透互娛有限公司之執行董事，該公司為聯交所GEM上市公司(股份代號：8198)，且自二零一七年七月起獲委任為該公司之行政總裁及合規主任，其後於二零二零年十月辭任樂透互娛有限公司之所有職務。王秉中先生於二零一六年曾任建銀國際(控股)有限公司聯席董事及建銀國際海外有限公司董事。在此之前，王秉中先生曾於二零一三年十二月至二零一五年三月於奧測世紀(北京)技術股份有限公司(其為全國中小企業股份轉讓系統上市公司，全國中小企業股份轉讓系統股份代號：830873)擔任董事。

王秉中先生於二零一三年於香港科技大學獲工商管理碩士學位，並於二零零五年獲南京大學計算機科學與技術學士學位。

### 高級管理人員

**石磊先生**(「石先生」)，47歲，自二零二一年十月八日以來擔任本公司總裁。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**，53歲，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，擁有三十一年工程管理、房地產開發及運營的知識及經驗。

**姜曉平先生**(「姜先生」)，57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。

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78至206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4至19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49。

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4至19頁之「管理層討論及分析」及第206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33至59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205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204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36及37。

## 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(「二零二二年股東週年大會」)將於二零二二年九月十五日舉行。二零二二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

本公司將於二零二二年九月九日(星期五)至二零二二年九月十五日(星期四)(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。為符合資格出席二零二二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二零二二年九月八日(星期四)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(倘過戶文件將於二零二二年八月十五日前交回)或香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓(倘過戶文件將於二零二二年八月十五日或之後交回)，以辦理股份過戶登記手續。

備註：本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之地址將改為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心17樓，自二零二二年八月十五日起生效。詳情請參閱本公司將適時作出之公告。

## 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。於二零二二年三月三十一日，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二零二二年三月三十一日之結餘約為人民幣258,000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不足17%。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35%及其中包含最大供應商採購之數額佔16%。

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，於二零二一年十月八日獲委任)

王貴武先生(於二零二一年十月八日獲委任)

黃柱光先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

鄭福雙先生

張旋龍先生(前主席，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)

曾剛先生(前總裁，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)

孫敏女士(於二零二一年十一月十日被罷免)

馬建斌先生(於二零二一年十一月十日被罷免)

廖航女士(於二零二一年十一月十日被罷免)

### 非執行董事

邱伯瑜先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月七日辭任)

### 獨立非執行董事

朱健宏先生(於二零二一年十月八日獲委任)

錢志浩先生(於二零二一年十月八日獲委任)

鍾衛民先生(於二零二一年十月八日獲委任)

華一春先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

王秉中先生(於二零二一年十二月一日獲委任)

寧睿先生(於二零二一年十月八日獲委任並於二零二一年十二月八日辭任)

陳仲戟先生(於二零二一年九月三十日辭任)

劉家榮先生(於二零二一年九月三十日辭任)

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

本公司已接獲其於二零二二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，並於二零二二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60至64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

於二零二二年三月三十一日，董事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	
鄭福雙先生	1	200,019,000	584,984,000	785,003,000	12.23
黃啓豪先生	2	-	1,918,000,000	1,918,000,000	29.89
王貴武先生	3	-	1,918,000,000	1,918,000,000	29.89
黃柱光先生	4	-	1,276,814,973	1,276,814,973	19.90

附註：

1. 鄭福雙先生透過其於星國有限公司之權益擁有584,984,000股股份之權益。
2. 黃啓豪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。
3. 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。
4. 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。

於本公司普通股之淡倉：

董事姓名	附註	所持普通股數目、 身份及權益性質 透過受控制公司	佔本公司已發行 股本之百分比
鄭福雙先生	1	100,000,000	1.56

附註：

1. 鄭福雙先生透過其於星國有限公司之權益擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二二年三月三十一日，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

於二零二二年三月三十一日，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	29.89	-	-
黃啓豪先生	2	透過受控制公司	1,918,000,000	29.89	-	-
王貴武先生	3	透過受控制公司	1,918,000,000	29.89	-	-
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	19.90	-	-
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	19.90	-	-
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	19.90	-	-
黃柱光先生	7	透過受控制公司	1,276,814,973	19.90	-	-
鄭福雙先生	8	透過受控制公司	785,003,000	12.23	100,000,000	1.56
Kaiya Fund Pte. Ltd. (「Kaiya Fund」)	9	直接實益擁有	641,600,000	10.00	-	-

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
崔亞玲女士	10	透過受控制公司	641,600,000	10.00	-	-
耀冠集團有限公司	11	透過受控制公司	584,984,000	9.12	100,000,000	1.56
星國有限公司	12	直接實益擁有	584,984,000	9.12	100,000,000	1.56
融通基金管理有限公司	13	透過受控制公司	512,784,000	7.99	-	-
融通融海10號(QDII) 特定多個客戶資產管理計劃	14	直接實益擁有	512,784,000	7.99	-	-

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. 鄭福雙先生於785,003,000股本公司股份中擁有權益，其中200,019,000股股份由鄭福雙先生直接持有及584,984,000股股份由透過星國有限公司持有。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. Kaiya Fund於641,600,000股本公司股份中擁有權益。
10. 按證券及期貨條例，崔亞玲女士因其於Kaiya Fund之權益被視為持有641,600,000股本公司股份之權益。
11. 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584,984,000股本公司股份之權益。
12. 星國有限公司於584,984,000股本公司股份中擁有權益。
13. 按證券及期貨條例，融通基金管理有限公司因其於融通融海10號(QDII)特定多個客戶資產管理計劃之權益被視為持有512,784,000股本公司股份之權益。
14. 融通融海10號(QDII)特定多個客戶資產管理計劃於512,784,000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，於二零二二年三月三十一日，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

於二零一九年十一月二十八日，本公司與資源集團訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此，資源集團及其聯繫人同意為本集團提供預售物業管理服務，為期截至二零二二年十二月三十一日止三個年度。該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十一月二十八日之公告。

於報告期內，已向資源集團支付物業管理服務費約人民幣3,846,000元(二零二零年：人民幣47,089,000元)。董事認為，資源集團所提供之物業管理服務乃根據物業管理服務框架協議進行。

於二零二一年十一月五日方正資訊向Kaiya Fund出售本公司股份後，方正資訊(由清盤人代理)僅於13,719,434股本公司股份(佔本公司已發行股本約0.21%)中擁有權益。因此，方正資訊、北大方正(方正資訊之聯繫人)及資源集團(為方正資訊之控股公司)不再為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，物業管理服務框架協議項下擬進行之交易不再構成本公司之持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載持續關連交易，並且確認該持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，或倘無足夠之可比較交易以判斷是否符合一般商業條款，則按不遜於本集團向獨立第三方提供或取得(視屬何情況而定)之條款訂立；及(iii)根據有關協議規定訂立，而條款皆為公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師中正天恆會計師有限公司獲委聘根據《香港核證委聘準則第3000號》(經修訂)歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘及參照香港會計師公會發出之實務說明第740號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件，就本集團之持續關連交易作出報告。中正天恆會計師有限公司已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有有關本集團於上文披露之持續關連交易之調查結果及結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

於報告期內，本公司並未就若干過往關連交易及過往持續關連交易全面遵守上市規則第十四A章項下之規定，有關詳情載於本公司日期為二零二二年七月十五日及二零二二年七月二十二日之公告。

除上文所披露者外，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。

### 根據上市規則第13.21條及第13.22條作出之披露

根據上市規則第13.21條之披露規定，下文載列有關本公司之融資協議之披露資料，該協議載有規定本公司控股股東履行責任之契約。

於二零一九年十月二十二日，本公司(作為借款人)與一間財務機構簽訂融資協議(「融資協議」)，融資總額最高為15,000,000美元(「該融資」)，年期由動用日期起計為364日。於二零一九年十月二十二日，本集團以貸款人為受益人按揭香港的一項房地產(「該物業」)，以確保履行融資協議項下的責任。

根據融資協議，倘發生(其中包括)下列事項，則出現強制預付款情況：

- (1) 方正資訊不再(i)直接或間接擁有及持有不少於51%之本公司已發行股份；(ii)直接或間接作為本公司單一最大股東；或(iii)擁有委任及／或罷免所有或大多數董事會成員之能力；或
- (2) 本公司之財務報表不再根據香港財務報告準則綜合入賬至方正資訊之財務報表；或
- (3) 資源集團及其附屬公司均不再直接或間接擁有及持有不少於51%之方正資訊已發行股份；或
- (4) 北大資產經營不再直接或間接控制資源集團。

於二零二零年十一月十八日，本公司與(其中包括)融資協議貸款人訂立融資協議補充契據，以將該融資還款日期延後至二零二一年十月二十一日(「經重續融資」)。除經重續融資外，融資協議中對方正資訊、資源集團及其附屬公司以及北大資產經營的特定履行責任維持不變。

由於其後發生強制還款的情況，貸款人就該物業委任一名接管人，而接管人於二零二一年十月十五日完成銷售該物業。銷售後，接管人已自銷售所得款項分攤及分派約131,261,000港元予貸款人，作為截至二零二一年十月二十日本公司結欠及應付貸款人之本金及利息的全數及最終結算。於本年報日期，融資協議及經重續融資已全數償還。

### 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。

本公司截至二零二二年三月三十一日止十五個月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二零二二年股東週年大會上退任，且符合資格並願意於二零二二年股東週年大會上膺選連任。

代表董事會

主席  
黃啓豪

香港  
二零二二年六月二十八日



## 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)

### 不發表意見

我們已獲委聘審核列載於第78至203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二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況表、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。

我們並無就綜合財務報表發表意見。由於我們的報告內不發表意見的基礎一節所述事項的重要性，我們未能取得充分且合適的審核憑證以就對該等綜合財務報表出具的審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 不發表意見的基礎

#### (a) 年初結餘及相應數字

誠如 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)所載之核數師報告所詳述，前任核數師對 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表不發表意見。因此，我們未能取得充分且合適的審核憑證，以確定二零二零年財務報表是否真實及公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況，以及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量。此外，對於綜合財務狀況表所呈列 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合資產及負債是否已適當結轉及確認為 貴集團於二零二一年一月一日之相關資產及負債之年初結餘，我們亦無法達成意見。

如綜合財務報表附註46所詳述， 貴集團於本期間出售前附屬公司香港琥諮有限公司(「香港琥諮」)及其附屬公司，其中包括北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)。須對 貴集團於二零二一年一月一日來自資源投資之負債淨額作出之任何必要調整可能會對 貴集團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之綜合財務報表所呈報之出售香港琥諮及其附屬公司之盈利約人民幣3,372,000,000元以及綜合財務報表附註46所載之相關披露造成重大影響。

我們亦不就比較資料是否妥為呈列以及本期間數字與相應數字之可比性發表意見。

## 不發表意見的基礎(續)

### (b) 持續經營

如綜合財務報表附註2所披露，於二零二二年三月三十一日，貴集團之銀行及其他借貸約為人民幣4,518,000,000元，其中約人民幣3,498,000,000元於同日計入流動負債，絕大部分為已到期須即時償還之逾期借貸。此外，於二零二二年三月三十一日，貴集團銀行及其他借貸錄得應付累計利息約人民幣422,000,000元，計入其他應付款項及應計負債。然而，於二零二二年三月三十一日，貴集團之現金及現金等值物約為人民幣642,000,000元。

貴集團於二零二二年三月三十一日有重大現金短缺約人民幣3,278,000,000元，有關現金短缺乃按於二零二二年三月三十一日銀行及其他借貸即期部分與應付累計利息之總額與貴集團同日現金及現金等值物之差額計算得出。

如綜合財務報表附註2所詳述，綜合財務報表已由貴公司董事按持續經營基準編製，其有效性取決於貴集團將採取措施成功實施之成果及結果。鑒於與貴集團將採取該等措施之成果有關的重大不確定性可能會令貴集團持續經營能力構成重大疑問，我們不會對按持續經營基準編製綜合財務報表是否恰當發表意見。

倘持續經營假設並不適用，則可能須對綜合財務報表作出調整，以撇減資產價值至其可變現淨值、為可能出現之進一步負債計提撥備，以及分別重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於綜合財務報表內反映。

### 其他事宜

貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由另一名核數師進行審核，該核數師於二零二二年一月十二日就該等綜合財務報表不發表意見。



### 董事及管治層對綜合財務報表之責任

貴公司董事負責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，貴公司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，除非貴公司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

我們的責任為根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對貴集團之綜合財務報表進行審核，並根據已協定之聘用條款僅向閣下(作為整體)出具載有我們意見之核數師報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。然而，由於我們報告中不發表意見的基礎一節所述事項，我們無法就該等綜合財務報表發表意見。

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，而我們已根據守則履行我們的其他道德責任。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二二年六月二十八日

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

截至二零二二年三月三十一日止十五個月

	附註	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	7	11,799,624	9,085,402
銷售成本		(14,453,445)	(8,550,165)
(毛損)/毛利		(2,653,821)	535,237
其他收入及盈利	7	5,775,615	583,075
銷售及分銷費用		(307,704)	(323,672)
行政費用		(444,447)	(534,920)
金融資產減值虧損，淨額		-	(16,965)
其他費用及虧損		(1,578,869)	(485,058)
財務費用	9	(548,451)	(1,030,769)
分佔聯營公司虧損		(697)	(3,809)
除稅前溢利/(虧損)	8	241,626	(1,276,881)
所得稅費用	12	(675,318)	(568,157)
期/年內虧損		(433,692)	(1,845,038)
以下人士應佔溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		1,509,499	(2,025,393)
非控制性權益		(1,943,191)	180,355
		(433,692)	(1,845,038)

	附註	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 人民幣分	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣分
本公司擁有人應佔每股盈利/(虧損)	14		
基本		23.53	(31.57)
攤薄		不適用	不適用

# 綜合全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止十五個月

	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
期／年內虧損	<b>(433,692)</b>	(1,845,038)
其他全面(虧損)／收益		
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	<b>(98,870)</b>	46,378
	<b>(98,870)</b>	46,378
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	<b>69,295</b>	(6,938)
	<b>69,295</b>	(6,938)
期／年內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	<b>(29,575)</b>	39,440
期／年內全面虧損總額	<b>(463,267)</b>	(1,805,598)
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	<b>1,485,807</b>	(1,984,930)
非控制性權益	<b>(1,949,074)</b>	179,332
	<b>(463,267)</b>	(1,805,598)

# 綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	42,346	87,843
投資物業	16	520,261	1,523,097
使用權資產	17(a)	4,530	18,878
其他無形資產	19	3,018	4,465
於聯營公司投資	20	–	752
按公平值計入損益之金融資產	21	113,818	–
遞延稅項資產	35	69,515	107,264
<b>非流動資產總值</b>		<b>753,488</b>	<b>1,742,299</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
– 發展中	22	7,551,322	18,243,990
– 已完成	23	3,093,713	12,001,730
存貨	24	506,132	531,193
貿易應收款項及應收票據	25	664,799	1,040,140
預付款項、其他應收款項及其他資產	26	5,014,011	1,767,755
可收回所得稅		4	685,084
其他流動資產	27	–	315,227
受限制現金	28	41,971	461,300
現金及現金等值物	29	641,949	1,401,854
<b>流動資產總值</b>		<b>17,513,901</b>	<b>36,448,273</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	30	2,012,227	4,920,330
其他應付款項及應計負債	31	4,254,000	8,591,809
撥備	32	215,562	78,775
合約負債	33	3,488,096	10,290,733
計息銀行及其他借貸	34	3,497,854	12,173,944
租賃負債	17(b)	4,046	9,454
應付所得稅		1,302,254	2,616,625
<b>流動負債總值</b>		<b>14,774,039</b>	<b>38,681,670</b>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>2,739,862</b>	<b>(2,233,397)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>3,493,350</b>	<b>(491,098)</b>

續／...

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸	34	<b>1,020,130</b>	-
租賃負債	17(b)	<b>1,495</b>	1,118
遞延稅項負債	35	<b>83,188</b>	215,742
非流動負債總額		<b>1,104,813</b>	216,860
資產／(負債)淨值		<b>2,388,537</b>	(707,958)
<b>權益</b>			
股本	36	<b>545,335</b>	545,335
儲備	38	<b>(1,007,416)</b>	(2,389,470)
本公司擁有人應佔權益		<b>(462,081)</b>	(1,844,135)
非控制性權益		<b>2,850,618</b>	1,136,177
權益總值		<b>2,388,537</b>	(707,958)

於第78至203頁之綜合財務報表已於二零二二年六月二十八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十五個月

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份			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	
		溢價賬	合併儲備	繳入盈餘		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	
於二零二零年一月一日	545,335	258	(238,675)	1,297,299	(134,812)	(96,173)	527,031	(1,759,468)	140,795	962,845	1,103,640	
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(2,025,393)	(2,025,393)	180,355	(1,845,038)	
年內其他全面收入/(虧損)：												
換算非中國內地實體投資之匯兌差額	-	-	-	-	-	47,401	-	-	47,401	(1,023)	46,378	
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	(6,938)	-	-	(6,938)	-	(6,938)	
年內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	40,463	-	(2,025,393)	(1,984,930)	179,332	(1,805,598)	
轉撥至一般儲備	-	-	-	-	-	-	57,657	(57,657)	-	-	-	
派付予非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)	
於二零二零年十二月三十一日	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)	
本公司擁有人應佔												
	股本	股份			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	
		溢價賬	合併儲備	繳入盈餘		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
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)	
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	1,509,499	1,509,499	(1,943,191)	(433,692)	
年內其他全面(虧損)/收入：												
換算非中國內地實體營運之匯兌差額	-	-	-	-	-	(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	
年內全面(虧損)/收入總額	-	-	-	-	-	(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	

\* 呈列於綜合財務狀況表內之綜合儲備虧絀人民幣1,007,416,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,389,470,000元)為上述標有星號(\*)之儲備之總和。

# 綜合現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止十五個月

	附註	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		<b>241,626</b>	(1,276,881)
經以下各項調整：			
財務費用	9	<b>548,451</b>	1,030,769
分佔聯營公司虧損		<b>697</b>	3,809
利息收入	7	<b>(45,016)</b>	(38,844)
投資物業公平值虧損／(盈利)，淨額	7, 8	<b>328,465</b>	(61)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	8	<b>8,282</b>	-
持作出售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	7	-	(478,556)
租賃修訂盈利	7	-	(160)
出售附屬公司之盈利	7	<b>(3,928,635)</b>	-
來自出租人之與新冠肺炎相關之租金寬免		-	(835)
物業、廠房及設備折舊	8	<b>9,311</b>	11,896
使用權資產的折舊	8	<b>9,476</b>	11,361
其他無形資產攤銷	8	<b>1,776</b>	2,069
出售物業、廠房及設備以及投資物業之虧損	8	<b>52,479</b>	21
(撥回)／確認貿易應收款項減值	7, 8	<b>(6,500)</b>	10,846
(撥回)／確認計入預付款項、其他應收款項及其他資產			
之金融資產減值，淨額	7, 8	<b>(18,642)</b>	6,119
確認／(撥回)存貨減值，淨額	8	<b>8,535</b>	(22,880)
發展中待售物業減值，淨額	8	<b>1,331,721</b>	583,253
已完成待售物業減值，淨額	8	<b>2,468,013</b>	60,808
		<b>1,010,039</b>	(97,266)
待售物業(增加)／減少			
—發展中		<b>(2,327,988)</b>	(3,390,005)
—已完成		<b>5,554,429</b>	2,965,152
存貨減少		<b>16,526</b>	142,858
貿易應收款項及應收票據減少		<b>227,419</b>	225,200
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		<b>(7,142,721)</b>	246,443
受限制現金(增加)／減少		<b>(26,723)</b>	481,507
其他流動資產減少		<b>315,227</b>	-
貿易應付款項減少		<b>(1,819,072)</b>	(542,028)
其他應付款項及應計負債增加		<b>7,168,898</b>	1,064,647
撥備增加／(減少)		<b>215,562</b>	(25,545)
合約負債(減少)／增加		<b>(2,933,183)</b>	636,486
匯率變動影響，淨值		<b>(26,427)</b>	49,334
經營業務所得現金		<b>231,986</b>	1,756,783
已收利息		<b>45,016</b>	11,068
已付利息		<b>(728,749)</b>	(959,196)
已付香港之利得稅		-	(1,046)
已付中國內地之企業所得稅		<b>(103,167)</b>	(69,109)
已付土地增值稅		<b>(105,982)</b>	(150,240)
經營活動(所用)／所得現金淨額		<b>(660,896)</b>	588,260

續／...



## 綜合現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止十五個月

	附註	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備	15	(8,852)	(6,513)
購置其他無形資產	19	(545)	(26)
出售物業、廠房及設備以及投資物業之所得款項		112,981	1,223
出售附屬公司之現金流出	46	(128,862)	-
投資活動所用現金流量淨額		(25,278)	(5,316)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
新增銀行及其他貸款之所得款項		260,958	576,440
償還銀行及其他貸款		(295,873)	(1,314,280)
租賃付款之本金部分		(10,621)	(8,500)
已付非控股股東之股息		(38,100)	(6,000)
為取得借貸之受限制現金減少		10,360	14,729
融資活動所用現金淨額		(73,276)	(737,611)
現金及現金等值物減少淨額		(759,450)	(154,667)
期／年初現金及現金等值物		1,401,854	1,556,977
匯率變動影響，淨值		(455)	(456)
期／年終現金及現金等值物		641,949	1,401,854
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	29	641,949	1,391,820
於獲得時原到期日不足三個月之非抵押定期存款	29	-	10,034
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		641,949	1,401,854

## 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」)從事分銷信息產品、物業發展及物業投資。

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。

### 更改會計期間

於本財政期間，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，本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。綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及有關附註所示之相應比較金額涵蓋自二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止十二個月，故可能無法與本期間所示金額比較。

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)自二零二一年四月二十六日起暫停本公司股份買賣，且於二零二二年六月二十八日(批准該等綜合財務報表當日)仍然暫停。

## 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。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。

## 2. 綜合財務報表編製基準(續)

### 持續經營基準

本集團於二零二二年三月三十一日之現金及現金等值物約為人民幣641,949,000元，同日，本集團之銀行及其他借貸約為人民幣4,517,984,000元，其中約人民幣3,497,854,000元計入流動負債，絕大部分為已到期須即時償還之逾期借貸。此外，於二零二二年三月三十一日，本集團銀行及其他借貸之應付累計利息約為人民幣422,166,000元，計入其他應付款項及應計負債。

儘管本集團於二零二二年三月三十一日有重大現金短缺約人民幣3,278,071,000元，本集團綜合財務報表乃按持續經營基準編製。有關現金短缺乃按於二零二二年三月三十一日銀行及其他借貸即期部分與應付累計利息之總額與本集團同日現金及現金等值物之差額計算得出。該現金短缺或會對本集團持續經營造成重大不利影響。

上述所有狀況表明存有重大不確定因素，可能對本集團持續經營之能力帶來重大疑慮。

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) 本公司董事正考慮不同方案，包括但不限於出售若干從物業發展之集團實體之股權或質押本集團待售物業，以取得額外資金支持本集團之營運資金所需。於二零二二年三月三十一日，本集團發展中待售物業及已完成待售物業之賬面值分別約為人民幣7,551,300,000元及人民幣3,093,700,000元。
  - (b) 本集團已與現有貸款方就延長貸款、豁免按要求償還條款及豁免可能違反有關若干銀行及其他借貸之承諾及限制性契諾規定積極進行協商。其中，本集團已於二零二一年十二月就未償還債務約人民幣1,118,800,000元(包括未償還本金及利息)與其中一名貸款方訂立調解協議，據此，訂約方協定經修訂還款時間表，其中本集團必須於二零二三年十二月三十一日前分期向有關貸款方支付和解款項。
  - (c) 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产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。

## 2. 綜合財務報表編製基準(續)

### 持續經營基準(續)

#### (c) (續)

#### (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。營銷費用的架構已於各階段調整，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。

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二零二二年三月三十一日後至少未來十二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。

儘管以上所述，本集團管理層將能否有效實行上述計劃及措施，以及該等計劃及措施之實行成果會否為本集團之持續經營提供充足營運資金存有重大不確定因素。

倘本集團未能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減至其可變現淨值、就可能產生的進一步負債作出撥備，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。

### 編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干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，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零二一年一月一日或之後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，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠肺炎相關之租金寬免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則	
第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	

此外，本集團亦於本期間提前應用香港財務報告準則第16號(修訂本)於二零二一年六月三十日後與新冠肺炎相關之租金寬免。

除下文所述者外，於本期間應用上述香港財務報告準則之修訂本並無對本集團在本期間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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)利率基準改革—第2階段之影響

本集團於本期間首次應用該等修訂本。該等修訂本涉及因利率基準改革、特定對沖會計要求以及應用香港財務報告準則第7號金融工具：披露的相關披露要求而導致金融資產、金融負債和租賃負債的合約現金流量的釐定基準發生變化。

由於概無相關合約於期內過渡至相關替代利率，故該等修訂本並無對綜合財務報表造成重大影響。本集團將就按攤銷成本計量的金融工具之利率基準改革導致之合約現金流量變動應用可行權宜方法。

#### 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	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

除下文所述香港財務報告準則之修訂本外，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預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的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。

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損益及其他全面收益表／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

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)

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) 銷售信息產品

來自銷售信息產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) 物業發展

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。

##### 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。

就相關貨品或服務之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

當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待款變動而有所改變，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。

#### 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

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。

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／合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。就收益隨時間確認之發展中物業而言，一旦該等物業達致本集團之擬定用途時，本集團即會終止資本化借貸成本。

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37。

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。

##### 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，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。

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。

#### 4. 主要會計政策概要(續)

##### 4.13 物業、廠房及設備(續)

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未審閱，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流動資產、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(包括貿易應付款項及應付票據、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。

###### 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。於二零二二年三月三十一日，已就預期回報確認退款負債金額人民幣12,296,000元(二零二零年十二月三十一日：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附註25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。

於二零二二年三月三十一日，投資物業賬面值為人民幣520,261,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,523,097,000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)

#### 發展中物業及持作出售物業減值撥備

管理層會於各報告期間末檢討本集團發展中物業及持作出售物業之市況，並就確定可變現淨值低於成本之發展中物業及持作出售物業計提減值撥備。管理層主要依據最近期之售價及當前市況，估計發展中物業及持作出售物業之可變現淨值。倘狀況轉壞導致實際撥備可能較預期為高，本集團將須更改計提撥備之依據，而未來業績亦會受影響。

#### 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。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

在很有可能有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。進一步詳情載於附註35。

#### 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) 分銷信息產品分部銷售信息產品；
- (b) 物業發展分部銷售物業；及
- (c) 物業投資分部租賃及轉租物業。

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)

截至二零二二年三月三十一日止十五個月

	分銷信息			總計 人民幣千元
	產品 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 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
	<b>7,372,700</b>	<b>10,061,726</b>	<b>95,797</b>	<b>17,530,223</b>
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				<b>241,626</b>
分部資產	4,786,085	12,118,723	638,304	17,543,112
撤銷分部間應收款項				(101,052)
企業及其他未分配資產				825,329
資產總值				<b>18,267,389</b>
分部負債	2,101,978	7,657,294	317,204	10,076,476
撤銷分部間應付款項				(101,052)
企業及其他未分配負債				5,903,428
負債總值				<b>15,878,852</b>

6. 經營分部資料(續)

	分銷信息			總計 人民幣千元
	產品 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	
<b>其他分部資料</b>				
分估聯營公司虧損	697	-	-	697
由已完成待售物業轉撥至投資物業之 公平值盈利	-	-	-	-
貿易應收款項減值撥回	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
其他費用及虧損				
—拖欠貸款之利息罰金	-	685,787	-	685,787
—延遲支付土地成本之罰金	-	-	-	-
—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。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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	分銷信息 產品 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益、其他收入及盈利(附註7)</b>				
來自外部客戶之收益*	5,235,950	3,811,529	37,923	9,085,402
其他收入及盈利	524	65,090	478,617	544,231
	<u>5,236,474</u>	<u>3,876,619</u>	<u>516,540</u>	<u>9,629,633</u>
<b>分部溢利/(虧損)</b>	28,837	(739,754)	510,883	(200,034)
利息收入				38,844
企業及未分配費用				(86,701)
財務費用(租賃負債的利息除外)				<u>(1,028,990)</u>
除稅前虧損				<u>(1,276,881)</u>
<b>分部資產</b>	4,871,369	32,103,398	685,246	37,660,013
撇銷分部間應收款項				(2,124,943)
企業及其他未分配資產				<u>2,655,502</u>
資產總值				<u>38,190,572</u>
<b>分部負債</b>	1,338,208	24,269,323	409,631	26,017,162
撇銷分部間應付款項				(2,124,943)
企業及其他未分配負債				<u>15,006,311</u>
負債總值				<u>38,898,530</u>

## 6. 經營分部資料(續)

	分銷信息			總計 人民幣千元
	產品 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	
<b>其他分部資料</b>				
分估聯營公司虧損	912	2,897	-	3,809
由已完成待售物業轉撥至投資物業之公平值盈利	-	-	(478,556)	(478,556)
貿易應收款項減值	10,846	-	-	10,846
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	6,511	(392)	-	6,119
存貨減值撥回，淨額	(22,880)	-	-	(22,880)
待售物業減值，淨額				
— 發展中	-	583,253	-	583,253
— 已完成	-	60,808	-	60,808
折舊及攤銷	10,526	14,367	433	25,326
資本開支*	3,216	3,323	-	6,539
<b>其他費用及虧損</b>				
— 拖欠貸款之利息罰金	-	452,081	-	452,081
— 延遲支付土地成本之罰金	-	32,956	-	32,956
— 已售出發展物業延遲交付之違約罰金	-	-	-	-
— 稅項滯納金	-	-	-	-
— 預期擔保負債撥備	-	-	-	-
— 出售物業、廠房及設備之虧損	-	21	-	21
— 投資物業之公平值盈利，淨額	-	-	(61)	(61)

\* 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)

## 地區資料

## (a) 來自外部客戶之收益

	分銷信息			總計 人民幣千元
	產品 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業投資 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				
中國內地	<b>7,352,556</b>	<b>4,332,820</b>	<b>95,383</b>	<b>11,780,759</b>
香港	<b>18,469</b>	<b>-</b>	<b>396</b>	<b>18,865</b>
	<b>7,371,025</b>	<b>4,332,820</b>	<b>95,779</b>	<b>11,799,624</b>
截至二零二零年 十二月三十一日止年度				
中國內地	5,233,024	3,811,529	35,942	9,080,495
香港	2,926	-	1,981	4,907
	5,235,950	3,811,529	37,923	9,085,402

上述收益資料乃按客戶地點劃分。

## (b) 非流動資產

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
中國內地	<b>569,946</b>	1,634,386
香港	<b>209</b>	649
	<b>570,155</b>	1,635,035

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

於本期間，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(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)。

## 7. 收益、其他收入及盈利

本集團之收益之分析如下：

	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
來自客戶合約之收益		
銷售物業	<b>4,332,820</b>	3,811,529
銷售信息產品	<b>7,371,025</b>	5,235,950
	<b>11,703,845</b>	9,047,479
來自其他來源之收益		
租金收入總額	<b>95,779</b>	37,923
	<b>11,799,624</b>	9,085,402

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)

於二零二二年三月三十一日及二零二零年十二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：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
預期將確認為收益之金額		
一年內	<b>3,088,402</b>	7,155,915
第二年	<b>239,317</b>	6,147,754
第三年	-	53,306
	<b>3,327,719</b>	13,356,975

上述披露之金額不包括受限制可變代價。

### 銷售信息產品

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。

於二零二二年三月三十一日及二零二零年十二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：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
預期於一年內確認為收益之金額	<b>46,195</b>	101,014

## 7. 收益、其他收入及盈利(續)

其他收入及盈利分析如下：

附註	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
	-	31,974
	<b>44,069</b>	9,823
	<b>947</b>	29,021
	-	1,361
	-	160
	<b>35,427</b>	23,662
	<b>80,443</b>	96,001
<b>盈利</b>		
	<b>1,563</b>	-
46	<b>3,928,635</b>	-
27	<b>1,739,832</b>	-
25	<b>6,500</b>	-
26	<b>18,642</b>	-
23	-	478,556
16	-	61
	-	8,457
	<b>5,695,172</b>	487,074
	<b>5,775,615</b>	583,075

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得多項政府補助。該等補助並無任何尚未符合之條件或或有事項。
- (ii) 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。

## 8. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	附註	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
出售存貨成本		<b>7,135,771</b>	5,090,963
出售物業成本		<b>3,509,405</b>	2,838,021
確認／(撥回)存貨減值，淨額		<b>8,535</b>	(22,880)
待售物業減值，淨額			
— 發展中	22	<b>1,331,721</b>	583,253
— 已完成		<b>2,468,013</b>	60,808
銷售成本		<b>14,453,445</b>	8,550,165
核數師酬金		<b>3,614</b>	4,380
物業、廠房及設備折舊	15	<b>9,311</b>	11,896
減：發展中物業資本化折舊		<b>(789)</b>	(3,437)
		<b>8,522</b>	8,459
使用權資產折舊	17	<b>9,476</b>	11,361
其他無形資產攤銷	19	<b>1,776</b>	2,069
確認金融資產減值，淨額：			
貿易應收款項減值	25	—	10,846
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	26	—	6,119
		—	16,965

## 8. 除稅前溢利／(虧損)(續)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：(續)

	附註	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
其他費用及虧損(附註(i))			
— 拖欠貸款之利息罰金		<b>685,787</b>	452,081
— 延遲支付土地成本之罰金		—	32,956
— 已售出發展物業延遲交付之違約罰金		<b>88,485</b>	—
— 稅項滯納金		<b>207,486</b>	—
— 預期擔保負債撥備		<b>215,562</b>	—
— 出售物業、廠房及設備以及投資物業之虧損	15, 16	<b>52,479</b>	21
— 投資物業之公平值虧損，淨額	16	<b>328,465</b>	—
— 其他虧損		<b>605</b>	—
		<b>1,578,869</b>	485,058
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	21	<b>8,282</b>	—
未計入租賃負債計量的租賃付款	17(c)	<b>3,072</b>	9,458
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註(iii))：			
— 工資及薪酬		<b>223,128</b>	304,026
— 退休金計劃供款(附註(ii))		<b>8,815</b>	5,935
		<b>231,943</b>	309,961

附註：

- (i) 該等項目計入綜合損益表之「其他費用及虧損」。
- (ii) 於二零二二年三月三十一日，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(二零二零年十二月三十一日：無)。
- (iii) 上述僱員福利開支不包括分別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約人民幣82,694,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣93,375,000元)及人民幣12,356,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣13,953,000元)。



## 9. 財務費用

財務費用之分析如下：

	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	994,660	1,051,682
來自關連公司之貸款利息	33,661	647,067
來自收益合約之利息費用	82,992	700,353
貼現票據利息	3,449	1,308
來自租賃合約之利息費用	769	1,779
利息費用總額	1,115,531	2,402,189
減：資本化利息	(567,080)	(1,371,420)
	548,451	1,030,769

## 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部披露之本期間/年度董事及主要行政人員酬金如下：

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

	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	總計 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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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	總計 人民幣千元
執行董事及主要行政人員	-	-	-	-	-
非執行董事	-	-	-	-	-
獨立非執行董事	444	-	-	-	444
	444	-	-	-	444

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

	薪酬、津貼		表現	退休金	酬金總額
	袍金	及實物利益	相關花紅	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
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	-	-	-	-	-
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(vi))	-	-	-	-	-
	-	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
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
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	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

**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：

	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 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：

	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
李發中先生(附註(ix))	-	28
王林潔儀女士(附註(ix))	-	28
陳仲戟先生(附註(x))	135	148
劉家榮先生(附註(ix)及(x))	135	120
賴雅明先生(附註(ix)及(x))	135	120
朱健宏先生(附註(xi))	87	-
錢志浩先生(附註(xi))	87	-
寧睿先生(附註(xi)及(xiii))	30	-
鍾衛民先生(附註(xi))	87	-
華一春先生(附註(xii))	60	-
王秉中先生(附註(xii))	60	-
	<b>816</b>	<b>444</b>

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(截至二零二零年十二月三十一日止年度：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) 李發中先生及王林潔儀女士辭任本公司獨立非執行董事，而劉家榮先生及賴雅明先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二零年四月一日起生效。
- (x) 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。
- (xi) 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。
- (xii) 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。
- (xiii) 寧睿先生於二零二一年十二月八日辭任獨立非執行董事。

## 11. 五名最高薪僱員

報告期內五名(截至二零二零年十二月三十一日止年度：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：

	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
薪酬、津貼及實物利益	5,508	4,872
表現相關花紅	5,570	4,147
退休金計劃供款	156	154
	<b>11,234</b>	<b>9,173</b>

五名最高薪僱員之人數及酬金範圍如下：

	僱員人數	
	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	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度
1,500,001港元至2,000,000港元	-	2
2,000,001港元至2,500,000港元	2	3
2,500,001港元至3,000,000港元	1	-
3,000,001港元至3,500,000港元	2	-
	<b>5</b>	<b>5</b>

## 12. 所得稅費用

	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
撥備：		
— 香港利得稅	-	297
— 中國企業所得稅	461,985	203,178
— 中國土地增值稅	267,855	158,280
	<b>729,840</b>	361,755
遞延稅項(抵免)/支出(附註35)	<b>(54,522)</b>	206,402
	<b>675,318</b>	568,157

## 香港利得稅

由於本集團於期內並無須繳納香港利得稅之應課稅溢利，故此報告期內並無就香港利得稅計提撥備。截至二零二零年十二月三十一日止年度之香港利得稅乃根據於該年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備。

## 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據於報告期內本集團的中國附屬公司之應課稅溢利按稅率25%(截至二零二零年十二月三十一日止年度：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溢利／(虧損)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：

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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	<b>(5,988)</b>		<b>(1,270,893)</b>		<b>(1,276,881)</b>	
按法定稅率計算之稅項	<b>(988)</b>	<b>16.5</b>	<b>(317,723)</b>	<b>25.0</b>	<b>(318,711)</b>	<b>25.0</b>
一間聯營公司應佔虧損	<b>150</b>	<b>(2.5)</b>	<b>725</b>	<b>(0.1)</b>	<b>875</b>	<b>(0.1)</b>
毋須納稅之收入	<b>(797)</b>	<b>13.3</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(798)</b>	<b>0.1</b>
不可扣稅之開支	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104,812</b>	<b>(8.2)</b>	<b>104,812</b>	<b>(8.2)</b>
動用以往未確認之稅項虧損	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(37,349)</b>	<b>2.9</b>	<b>(37,349)</b>	<b>2.9</b>
未確認之稅項虧損	<b>1,042</b>	<b>(17.4)</b>	<b>507,987</b>	<b>(40.0)</b>	<b>509,029</b>	<b>(39.9)</b>
未確認之暫時性差異	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>191,589</b>	<b>(15.1)</b>	<b>191,589</b>	<b>(15.0)</b>
土地增值稅	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>158,280</b>	<b>(12.5)</b>	<b>158,280</b>	<b>(12.4)</b>
土地增值稅之稅務影響	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(39,570)</b>	<b>3.1</b>	<b>(39,570)</b>	<b>3.1</b>
以本集團實際稅率計算之稅項支出	<b>(593)</b>	<b>9.9</b>	<b>568,750</b>	<b>(44.8)</b>	<b>568,157</b>	<b>(44.5)</b>

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

於截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間，本公司概無宣派及派付任何股息(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)。

### 14. 每股盈利／(虧損)

#### (a) 每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	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	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度
<b>盈利／(虧損)</b>		
本公司擁有人應佔期／年內溢利／(虧損)(人民幣千元)	<b>1,509,499</b>	(2,025,393)
<b>股份數目</b>		
已發行普通股之加權平均數(千股)	<b>6,416,156</b>	6,416,156

#### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於截至二零二二年三月三十一日止十五個月及截至二零二零年十二月三十一日止年度概無已發行之潛在普通股，因此並無呈列該期間／年度之每股攤薄盈利／(虧損)。



## 15. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及辦公室		租賃物業		在建工程	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	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						
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	75,871	5,574	2,962	3,436	-	87,843
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

## 15. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
於二零二零年一月一日：						
原值	98,761	40,004	42,792	26,554	-	208,111
累計折舊	(20,946)	(31,328)	(38,627)	(22,740)	-	(113,641)
賬面淨值	77,815	8,676	4,165	3,814	-	94,470
於二零二零年一月一日之賬面淨值	77,815	8,676	4,165	3,814	-	94,470
添置，按成本	-	3,680	-	640	2,193	6,513
出售	-	(658)	(586)	-	-	(1,244)
轉撥	2,193	-	-	-	(2,193)	-
年內扣除折舊	(4,137)	(6,124)	(617)	(1,018)	-	(11,896)
於二零二零年十二月三十一日之賬面淨值	75,871	5,574	2,962	3,436	-	87,843
於二零二零年十二月三十一日：						
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

於二零二零年三月三十一日，本集團其中兩幢樓宇(賬面總值約為人民幣27,459,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣44,347,000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。

於二零二零年三月三十一日，本集團並無抵押樓宇。於二零二零年十二月三十一日，本集團其中一幢賬面淨值約為人民幣23,150,000元之樓宇於該日已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註34)。

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1,727,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣1,223,000元)，並導致該期間於損益中確認出售虧損人民幣1,636,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣21,000元)。

## 16. 投資物業

	附註	二零二二年 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
於期／年初之公平值		1,523,097	757,166
轉撥自持作出售物業		-	776,884
出售附屬公司		(509,028)	-
期內出售		(162,097)	-
投資物業公平值變動之(虧損)／盈利淨額	7, 8	(328,465)	61
匯兌調整		(3,246)	(11,014)
於期／年末之公平值		520,261	1,523,097

本集團之投資物業包括位於中國內地之五個商業物業(二零二零年十二月三十一日：位於中國內地之一個住宅及七個商業物業以及位於香港之一個商業物業)。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。於二零二二年三月三十一日，本集團公平值約為人民幣520,261,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,523,097,000元)之投資物業乃經參考由獨立專業合資格估值師漢華評值有限公司(二零二零年十二月三十一日：北京經緯仁達資產評估有限公司)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。

於二零二二年三月三十一日，本集團賬面值為人民幣460,657,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣787,211,000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。

於二零二二年三月三十一日，並無抵押本集團之投資物業。於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣165,344,000元之投資物業已抵押予一間金融機構，作為本集團獲授貸款之擔保(附註34)。

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204頁。

報告期內，本集團出售其若干投資物業，總代價為人民幣111,254,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：零)，並導致該期間於損益中確認出售虧損人民幣50,843,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣零元)。

## 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) 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	總計 人民幣千元
經常性公平值計量：				
商業物業	-	-	520,261	520,261
住宅物業	-	-	-	-
	-	-	520,261	520,261

	於二零二零年十二月三十一日			
	進行之公平值計量			
	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	總計 人民幣千元
經常性公平值計量：				
商業物業	-	-	1,521,453	1,521,453
住宅物業	-	-	1,644	1,644
	-	-	1,523,097	1,523,097

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(截至二零二零年十二月三十一日止年度：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
於二零二零年一月一日之賬面值	755,583	1,583
轉撥自發展中物業	776,884	-
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	-	61
匯兌調整	(11,014)	-
於二零二零年十二月三十一日及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之賬面值	520,261	-

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	
			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	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度
住宅物業	市場法	市場單價調整(每平方米)	-8.5%至3.0%	-6.1%至-3.0%
商業物業	收益法	市場租金調整(每平方米及每月)	0%	2.0%至6.0%
		採用收益率	4.5%至6.0%	6.0%
	市場法	市場單價調整(每平方米)	-17.3%至4.2%	-12.5%至5.0%

## 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
於二零二零年一月一日	11,217	17,031	28,248
添置	-	4,923	4,923
年內扣除折舊	(392)	(10,969)	(11,361)
因不可撤銷租賃期的變化而導致的 租期修訂	-	(2,932)	(2,932)
於二零二零年十二月三十一日及 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	-	4,530	4,530

## 17. 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

## (b) 租賃負債

期/年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
期/年初之賬面值	10,572	18,076
來自新租賃之租賃負債	5,590	4,923
來自出租人之與新冠肺炎相關之租金寬免	-	(835)
因不可撤銷租賃期的變化而導致的租期修訂	-	(3,092)
年內已確認利息增幅	769	1,779
付款	(11,390)	(10,279)
期/年終之賬面值	5,541	10,572
應付租賃負債		
— 一年內	4,046	9,454
— 第二年	1,495	1,118
	5,541	10,572
分析為：		
流動部分	4,046	9,454
非流動部分	1,495	1,118
	5,541	10,572

租賃負債適用的加權平均增量借款利率介乎每年9.46%至10.00%(二零二零年十二月三十一日：8.15%)，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：

	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
租賃負債之利息	769	1,779
使用權資產之折舊費用	9,476	11,361
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)	3,072	9,458
來自出租人之與新冠肺炎相關之租金寬免	-	(835)
於損益確認之款項總額	13,317	21,763

## (d) 租賃之現金流出總值於財務報表附註41(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零宗(二零二零年十二月三十一日：一宗)住宅及五宗(二零二零年十二月三十一日：七宗)商業物業以及位於香港之零宗(二零二零年十二月三十一日：一宗)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95,779,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣37,923,000元)，有關詳情載於財務報表附註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：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	47,053	54,892
一年後但兩年內	49,910	60,436
兩年後但三年內	50,576	54,149
三年後但四年內	46,810	49,310
四年後但五年內	39,553	75,926
五年後	469,126	516,880
	<b>703,028</b>	<b>811,593</b>

**18. 商譽**

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
賬面值		
原值	-	2,261
累計減值	-	(2,261)
	-	-

透過業務合併獲得之商譽分配至分銷信息產品之現金產生單位，並已於二零一三年全面減值。

於二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日期間，已出售從事信息產品分銷之附屬公司(其現金產生單位來自商譽)。

## 19. 其他無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
<b>二零二二年三月三十一日</b>	
於二零二一年一月一日	<b>13,663</b>
累計攤銷	<b>(9,198)</b>
賬面淨值	<b>4,465</b>
於二零二一年一月一日之賬面淨值	<b>4,465</b>
添置，按成本	<b>545</b>
出售附屬公司	<b>(216)</b>
期內計提攤銷	<b>(1,776)</b>
於二零二二年三月三十一日之賬面淨值	<b>3,018</b>
於二零二二年三月三十一日：	
原值	<b>10,020</b>
累計攤銷	<b>(7,002)</b>
賬面淨值	<b>3,018</b>
<b>二零二零年十二月三十一日</b>	
於二零二零年一月一日：	
原值	13,637
累計攤銷	(7,129)
賬面淨值	6,508
於二零二零年一月一日之賬面淨值	6,508
添置	26
年內計提攤銷	(2,069)
於二零二零年十二月三十一日	4,465
於二零二零年十二月三十一日：	
原值	13,663
累計攤銷	(9,198)
賬面淨值	4,465

附註：其他無形資產於二零二二年三月三十一日之剩餘使用年限介乎一至五年(二零二零年十二月三十一日：介乎兩至五年)。

## 20. 於聯營公司之投資

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
分佔資產淨值	-	752

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		
			於二零二二年 三月三十一日	於二零二零年 十二月三十一日	於二零二二年 三月三十一日	於二零二零年 十二月三十一日	於二零二二年 三月三十一日	於二零二零年 十二月三十一日	
方正流動電子商務有限公司 (附註(i))	普通股	香港	-	37	-	37	-	37	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	-	10	-	33	-	10	物業開發

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。

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。

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
分佔聯營公司虧損及期／年內全面虧損總額	697	3,809
本集團於聯營公司之投資之賬面總值	-	752

## 21. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非上市股本投資	113,818	-

於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琺語(附註46(a))及另一間附屬公司Superb Virtue Limited(附註46(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。

於二零二二年三月三十一日，本集團非上市股本投資之公平值估計為人民幣113,818,000元(二零二零年十二月三十一日：零)，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8,282,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：零)，有關金額於損益扣除(附註8)。

有關公平值計量之詳情載於附註48。

## 22. 發展中待售物業

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
位於中國內地之物業		
— 按成本	1,740,775	9,761,197
— 按成本扣除減值	5,810,547	8,482,793
	7,551,322	18,243,990

**22. 發展中待售物業(續)**

期/年內變動如下：

	附註	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	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
於期/年初		<b>18,243,990</b>	17,626,739
添置，按成本		<b>3,210,294</b>	4,061,072
期/年內出售		<b>(315,226)</b>	-
出售附屬公司		<b>(6,873,043)</b>	-
轉撥至已完成持作出售物業		<b>(5,382,972)</b>	(2,860,568)
減：已確認減值虧損	8	<b>(1,331,721)</b>	(583,253)
於期/年末		<b>7,551,322</b>	18,243,990
預期將於正常營運週期內完成之發展中物業：			
— 一年內		<b>3,511,260</b>	6,805,768
— 一年後		<b>4,040,062</b>	11,438,222
		<b>7,551,322</b>	18,243,990

本集團之所有發展中物業均位於中國內地。

於二零二二年三月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣2,425,162,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣12,176,058,000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34)。

**23. 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)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團賬面總值為人民幣298,328,000元之若干持作出售物業按公平值人民幣776,884,000元轉撥至投資物業，因而產生人民幣478,556,000元之公平值盈利並計入本集團的其他收入及盈利(附註7)。

於二零二二年三月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣912,296,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣5,451,684,000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34)。

**24. 存貨**

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
商品	<b>506,132</b>	531,193

## 25. 貿易應收款項及應收票據

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	699,007	1,088,687
應收票據	4,075	42,880
	<b>703,082</b>	1,131,567
貿易應收款項之減值虧損	<b>(38,283)</b>	(91,427)
	<b>664,799</b>	1,040,140

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：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月內	607,961	997,003
7至12個月	3,105	5,719
13至24個月	40,781	32,972
超過24個月	12,952	4,446
	<b>664,799</b>	1,040,140

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
於期／年初	91,427	80,581
出售附屬公司	(46,644)	-
(撥回)／確認減值虧損(附註7及8)	(6,500)	10,846
於期／年末	<b>38,283</b>	91,427

**25. 貿易應收款項及應收票據(續)**

於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，虧損撥備減少乃主要由於貿易應收款項減少所致。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，虧損撥備增加乃主要由於全面減值且逾期超過3年之貿易應收款項增加人民幣7,880,000元所致。

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：

於二零二二年三月三十一日

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

於二零二零年十二月三十一日

	逾期				總計
	即期	少於1年	1至2年	超過2年	
預期信貸虧損率	0.98%	3.04%	15.14%	97.52%	8.40%
總賬面值(人民幣千元)	881,120	115,872	12,270	79,425	1,088,687
預期信貸虧損(人民幣千元)	8,595	3,517	1,858	77,457	91,427

## 25. 貿易應收款項及應收票據(續)

於二零二二年三月三十一日，本集團貿易應收款項及應收票據包括應收同系附屬公司款項約人民幣零元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,372,000元)，該等款項須按給予本集團主要客戶之類似信貸條款償還。

### 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(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,900,000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(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,900,000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總值為人民幣46,286,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣114,963,000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。

期內，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(二零二零年十二月三十一日：無)。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。



## 26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
預付款項		368,659	762,935
按金及其他應收款項	(a)	948,049	1,036,914
退回資產之權利		11,775	11,775
應收前集團公司之款項	(b)	3,695,336	-
其他資產	(c)	-	50,000
		<b>5,023,819</b>	<b>1,861,624</b>
減：已確認減值虧損	(d)	(9,808)	(93,869)
		<b>5,014,011</b>	<b>1,767,755</b>

附註：

(a) 本集團按金及其他應收款項包括下列各項：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收前同系附屬公司之款項		
— 免息	6,836	14,647
— 按年利率10.5%計息	-	149,100
應收附屬公司非控股股東之款項		
— 免息	198,514	15,419
— 按年利率10%計息	-	12,250
應收聯營公司之款項	-	6,998
	<b>205,350</b>	<b>198,414</b>

上述款項並無抵押且須按要求償還。

**26. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)**

附註：(續)

- (b) 應收前集團公司之款項包括於二零二二年三月三十一日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**3,695,336,000**元，有關詳情載於附註46。

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。

- (c) 其他資產於二零二零年十二月三十一日為免息存放於向本集團提供借貸之一間金融機構的資金。該等資金將於期內本集團向金融機構償還借貸後發放。

- (d) 已確認減值虧損撥備變動如下：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
於期／年初	<b>93,869</b>	87,750
(撥回)／確認減值虧損淨額(附註7及8)	<b>(18,642)</b>	6,119
出售附屬公司	<b>(65,419)</b>	-
於期／年末	<b>9,808</b>	93,869

**27. 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(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)(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46)(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)。

## 28. 受限制現金

於二零二二年三月三十一日，本集團銀行存款總額人民幣10,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,361,000元)、人民幣15,872,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣437,268,000元)及人民幣16,099,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣13,671,000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。

## 29. 現金及現金等值物

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	641,949	1,391,820
定期存款	-	10,034
現金及現金等值物	641,949	1,401,854

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641,915,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,394,994,000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。

於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及現金等值物包括存置於北大方正集團財務有限公司(「方正財務」)(一間由中國人民銀行(「中國人民銀行」)批准的金融機構)之現金及銀行結餘人民幣38,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,575,000元)。方正財務為北大方正之附屬公司(附註1)。該等存款之利率為中國人民銀行提供之現行存款利率。

### 30. 貿易應付款項

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	<b>2,012,227</b>	4,920,330

於報告期末，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月內	<b>1,570,654</b>	4,679,208
超過6個月	<b>441,573</b>	241,122
	<b>2,012,227</b>	4,920,330

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

### 31. 其他應付款項及應計負債

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應付前直接控股公司之款項	-	726,532
應付前中間控股公司之款項		
— 免息	<b>150,493</b>	244,038
— 計息	-	2,350,831
應付前同系附屬公司之款項	<b>111,433</b>	869,137
應付一間附屬公司之非控股股東之款項	-	9,276
其他應付款項	<b>3,508,022</b>	4,311,419
應計負債	<b>469,660</b>	33,006
應付一名非控股股東之股息	<b>2,096</b>	35,274
退款負債	<b>12,296</b>	12,296
	<b>4,254,000</b>	8,591,809

**31. 其他應付款項及應計負債(續)**

應付前直接控股公司、前中間控股公司、前同系附屬公司及一間附屬公司之非控股股東之款項均為無抵押、免息且須按要求償還，惟於二零二零年十二月三十一日本集團應付前中間控股公司之款項約人民幣2,350,831,000元按介乎4.35%至15%之年利率計息。

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422,166,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,500,835,000元)。

其他應付款項平均期限少於一年。

**32. 撥備**

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
於期／年初	78,775	104,320
期／年內撥備(附註(i))	215,562	8,135
出售附屬公司(附註(ii))	(78,775)	-
期／年內結算	-	(33,680)
於期／年末	215,562	78,775

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。

報告期內，本集團出售其於香港琺諾之所有股權。於出售完成後，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，本集團應付之擔保之公平值約為人民幣215,562,000元，並已於報告期內在本集團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。

## 33. 合約負債

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
客戶墊款	3,488,096	10,290,733

附註：

合約負債之變動如下：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年初	10,290,733	9,654,247
期／年內客戶墊款增加	1,812,787	9,307,255
計入期／年初合約負債結餘之已確認收益	(3,119,969)	(2,996,797)
期／年內滿足履約義務確認之收益	(1,543,009)	(5,673,972)
出售附屬公司	(3,952,446)	-
於期／年末	3,488,096	10,290,733

合約負債詳情如下：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
來自以下各項之客戶墊款：		
銷售信息產品	52,200	92,049
銷售物業	3,435,808	10,196,820
租賃物業	88	1,864
合約負債總額	3,488,096	10,290,733

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。合約負債於截至二零二二年三月三十一日止十五個月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。

於二零二二年三月三十一日，本集團合約負債包括應付同系附屬公司之款項約人民幣零元(二零二零年十二月三十一日：人民幣19,400,000元)。

### 34. 計息銀行及其他借貸

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應償還銀行貸款： 一年內或按要求	475,824	622,157
應償還其他貸款： 一年內或按要求 第二年	3,022,030 1,020,130	11,551,787 -
	4,042,160	11,551,787
銀行及其他借貸總值	4,517,984	12,173,944
減：一年內到期及已計入流動負債之銀行及其他借貸	(3,497,854)	(12,173,944)
非一年內到期及已計入非流動負債之銀行及其他借貸	1,020,130	-

附註：

(a) 銀行及其他借貸之詳情如下：

	於二零二二年三月三十一日尚未償還			於二零二零年十二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-有抵押	-	-	-	9.0	按要求	133,333
銀行貸款-無抵押	8.0	按要求	19,000	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	最優惠貸款利率 +30%至35%	按要求	285,000
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	最優惠貸款利率 +69.25至 75基點	按要求	184,824
			475,824			622,157
其他貸款-有抵押*	-	-	-	7.8	按要求	700,000
其他貸款-有抵押*	8.0至14.5	按要求	2,705,890	8.1至14.5	按要求	9,636,482
其他貸款-無抵押*	-	-	-	8.51	按要求	490,000
其他貸款-無抵押*	4.7至8.5	按要求	316,140	6.5至10	按要求	690,305
其他貸款-無抵押*	-	-	-	15.0	二零二一年	35,000
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	-	-	-
			4,042,160			11,551,787
			4,517,984			12,173,944

### 34. 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。

\* 於二零二二年三月三十一日之貸款人民幣305,247,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣240,000,000元)及於二零二二年三月三十一日之貸款人民幣10,893,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣450,305,000元)分別來自北大方正(附註1)及前同系附屬公司。

於二零二二年三月三十一日，銀行及其他借貸之違約及其他利息約人民幣422,166,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,500,835,000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下列貨幣計值：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	4,517,984	12,076,027
美元	-	97,917
	<b>4,517,984</b>	<b>12,173,944</b>

(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	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	15	-	23,150
投資物業	16	-	165,344
發展中待售物業	22	2,425,162	12,176,058
已完成待售物業	23	912,296	5,451,684
受限制現金	28	10,000	10,361
		<b>3,347,458</b>	<b>17,826,597</b>

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4,151,844,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣11,253,073,000元)；及(iii)於報告期末，資源集團已提供物業人民幣3,326,020,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,330,664,000元)作為本集團貸款之抵押品。



**34. 計息銀行及其他借貸(續)**

附註：(續)

- (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(亦為香港琥諮之附屬公司)。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」，香港琥諮之附屬公司)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，在完成出售香港琥諮後，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26)。

**35. 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
於二零二零年一月一日	71,378	23,214	54,788	149,380
自損益表扣除／(計入)之 遞延稅項(附註12)	116,293	2,918	(319)	118,892
匯兌調整	(506)	-	-	(506)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	187,165	26,132	54,469	267,766
自損益表(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)
匯兌調整	-	-	-	-
於二零二二年三月三十一日	26,774	-	56,414	83,188

### 35. 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
於二零二零年一月一日	123,347	113,187	-	3,115	7,149	246,798
自損益表計入/(扣除)之遞延稅項 (附註12)	(75,037)	(34,400)	8,871	7,166	5,890	(87,510)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	48,310	78,787	8,871	10,281	13,039	159,288
自損益表扣除之遞延稅項(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	26,057	31,886	-	-	11,572	69,515

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：

	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	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 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	69,515	107,264
已於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	(83,188)	(215,742)
	(13,673)	(108,478)

**35. 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：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
稅項虧損	<b>597,506</b>	5,594,845
可抵扣之暫時性差異	<b>1,935,725</b>	6,843,748
	<b>2,533,231</b>	12,438,593

本集團在香港產生之稅項虧損人民幣**96,716,000元**(二零二零年十二月三十一日：人民幣**100,591,000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**500,790,000元**(二零二零年十二月三十一日：人民幣**5,494,254,000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。

於二零二二年三月三十一日，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。於二零二二年三月三十一日，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**(二零二零年十二月三十一日：人民幣**3,422,954,000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。

## 36. 股本

	二零二二年 三月三十一日 千港元		二零二零年 十二月三十一日 千港元	
法定股本：				
15,000,000,000股(二零二零年十二月三十一日： 15,000,000,000股)每股面值0.10港元之普通股	1,500,000		1,500,000	

	二零二二年 三月三十一日 千港元		二零二零年 十二月三十一日 千港元	
	人民幣千元 (等值)		人民幣千元 (等值)	
已發行及繳足股本：				
6,416,155,647股(二零二零年 十二月三十一日：6,416,155,647 股)每股面值0.10港元之普通股	641,616	545,335	641,616	545,335

本公司之已發行股份於所呈列之兩個期間概無變動。

## 37. 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。

### 37. 購股權計劃(續)

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。

於所呈列之兩個期間，概無授出、行使或沒收該計劃項下之購股權，且於該兩個期間及於報告期末，該計劃下並無任何未行使之購股權。

### 38. 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第82頁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。

### 39. 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		
			於二零二二年 三月三十一日 %	於二零二二年 十二月 三十一日 %	於二零二二年 三月三十一日 %	於二零二二年 十二月 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
香港琥諮有限公司(「香港琥諮」) (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」) <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣390,000,000元	-	-	100	100	分銷信息產品
重慶方源盈潤置業有限公司 (附註(ii)) <sup>®</sup>	中國/中國內地	人民幣642,600,000元	-	-	-	100	物業發展
重慶雅源恒輝信息技術有限公司 (「雅源恒輝」)(附註(iii)) <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	-	51	-	集團內公司間資金
重慶盈豐地產有限公司 <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	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)) <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣2,000,000,000元	-	-	51	-	集團內公司間資金
佛山北大資源地產有限公司 <sup>®</sup>	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 <sup>#</sup> (「貴陽恆隆」)	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	-	70	70	物業發展

39. 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		
			於二零二二年 三月三十一日 %	於二零二二年 十二月 三十一日 %	於二零二二年 三月三十一日 %	於二零二二年 十二月 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 <sup>®</sup>	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	-	-	90	90	物業發展
浙江北大資源地產有限公司 (「浙江北大」) <sup>#</sup>	中國/中國內地	人民幣 1,114,558,000元	-	-	68	100	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	51	物業發展
成都立輝地產有限公司 <sup>®</sup> (附註(i))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	-	-	70	物業發展
東莞億輝地產有限公司 <sup>*</sup> (附註(i))	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	-	-	100	物業發展
方正世紀(香港)有限公司 (「香港世紀」)(附註(w))	香港	普通股本2港元	-	-	-	100	分銷信息產品
開封博明房地產開發有限公司 <sup>*</sup> (附註(i))	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	-	-	-	100	物業發展
昆明方源博泰置業有限公司 <sup>*</sup> (附註(i))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	-	-	85	物業發展
崑山方實房地產開發有限公司 <sup>*</sup> (附註(i))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	-	-	100	物業發展
崑山高科電子藝術創意產業發展 有限公司(「崑山高科」) <sup>*</sup> (附註(i))	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	-	-	-	51	物業發展

### 39. 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		
			於二零二二年 三月三十一日	於二零二二年 十二月三十一日	於二零二二年 三月三十一日	於二零二二年 十二月三十一日	
			%	%	%	%	
北大資源(湖北)資產管理有限 公司*(附註(i))	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	-	-	100	物業投資
北大資源集團投資有限公司* (附註(i))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	-	-	100	物業投資
青島博雅置業有限公司* (附註(i))	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	-	-	-	70	物業發展
天津博雅置業有限公司* (附註(i))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	-	-	60	物業發展
天津市北大資源置業有限公司* (附註(i))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	-	-	70	物業發展
株洲理想城房地產開發有限 公司*(附註(i))	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	-	-	82	物業發展

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瑠詒有限公司(「香港瑠詒」)並於其後進行集團重組，當中香港瑠詒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瑠詒之100%股權，有關詳情載於附註46。
- (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46(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。



### 39. 附屬公司(續)

附註：(續)

(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。

# 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

### 40. 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	
		二零二二年 三月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	自二零二一年 一月一日起至 二零二二年 三月三十一日 止期間		二零二二年 三月三十一日	二零二零年 十二月三十一日
				止年度	止年度		
香港琥諮有限公司 (「香港琥諮」)之 非全資附屬公司	中國內地	(附註a)	15%-49%	(1,008,073)	(98,892)	-	426,357
浙江北大資源地產 有限公司(附註b)	中國內地	32%	-	(150,639)	-	491,168	-
重慶悅豐地產有限公司 (附註c)	中國內地	30%	30%	(102,458)	2,729	(20,640)	81,818
成都方正遠誠信息科技 有限公司(附註d)	中國內地	49%	49%	(110,860)	202,915	97,848	208,708
貴陽恆隆置業有限公司 (附註e)	中國內地	30%	30%	(281,680)	(10,294)	(101,286)	180,394
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						421,528	238,900
						2,850,618	1,136,177

#### 40. 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，本集團出售香港琥詒及其附屬公司，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

	二零二二年 三月三十一日	二零二零年 十二月三十一日
非控制性權益所持股權百分比(%)	32	-
分配至非控制性權益之期／年內虧損(人民幣千元)	(150,639)	-
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	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	有關截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	3,715	-
成本、開支及其他收入淨額總額	(481,934)	-
期／年內虧損及期／年內全面收益總額	(478,219)	-
分配至非控制性權益之期／年內虧損	(150,639)	-
流動資產	2,402,747	-
非流動資產	10,035	-
流動負債	(853,519)	-
非流動負債	-	-
資產淨值	1,559,263	-
分配至非控制性權益之資產淨值	491,168	-
經營活動所用現金流量淨額	(644,311)	-
投資活動所用現金流量淨額	(10,023)	-
融資活動所得現金流量淨額	650,563	-
現金及現金等值物減少淨額	(3,771)	-

#### 40. 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

	二零二二年 三月三十一日	二零二零年 十二月三十一日
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期/年內(虧損)/溢利(人民幣千元)	(102,458)	2,729
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	(20,640)	81,818

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	有關截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	5,022	81,509
成本、開支及其他收入淨額總額	(346,549)	(72,413)
期/年內(虧損)/溢利及期/年內全面收益總額	(341,527)	9,096
分配至非控制性權益之期/年內(虧損)/溢利	(102,458)	2,729
流動資產	374,664	728,666
非流動資產	2	17
流動負債	(443,465)	(455,957)
非流動負債	-	-
(負債)/資產淨額	(68,799)	272,726
分配至非控制性權益之(負債)/資產淨額	(20,640)	81,818
經營活動所用現金流量淨額	(15,520)	(43,444)
投資活動所得現金流量淨額	-	-
融資活動所得現金流量淨額	15,473	-
現金及現金等值物減少淨額	(47)	(43,444)

#### 40. 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

	二零二二年 三月三十一日	二零二零年 十二月三十一日
非控制性權益所持股權百分比(%)	49	49
分配至非控制性權益之期/年內(虧損)/溢利(人民幣千元)	(110,860)	202,915
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	97,848	208,708

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	有關截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	23,980	257,821
成本、開支及其他收入淨額總額	(250,224)	156,291
期/年內(虧損)/溢利及期/年內全面收益總額	(226,244)	414,112
分配至非控制性權益之期/年內(虧損)/溢利	(110,860)	202,915
流動資產	198,093	215,529
非流動資產	440,318	766,875
流動負債	(418,322)	(461,179)
非流動負債	(20,399)	(95,291)
資產淨額	199,690	425,934
分配至非控制性權益之資產淨額	97,848	208,708
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(16,408)	14,737
投資活動所得現金流量淨額	-	-
融資活動所用現金流量淨額	-	(8,511)
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	(16,408)	6,226

#### 40. 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

	二零二二年 三月三十一日	二零二零年 十二月三十一日
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期/年內虧損(人民幣千元)	(281,680)	(10,294)
非控制性權益於報告期末之累計結餘(人民幣千元)	(101,286)	180,394

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	有關截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	611,122	31,343
成本、開支及其他收入淨額總額	(1,550,055)	(65,655)
期/年內虧損及期/年內全面收益總額	(938,933)	(34,312)
分配至非控制性權益之期/年內虧損	(281,680)	(10,294)
流動資產	600,894	2,436,780
非流動資產	69,583	29,368
流動負債	(929,919)	(1,739,766)
非流動負債	(78,178)	(125,070)
(負債)/資產淨額	(337,620)	601,312
分配至非控制性權益之(負債)/資產淨額	(101,286)	180,394
經營活動所得現金流量淨額	33,147	416,636
投資活動所得現金流量淨額	-	-
融資活動所用現金流量淨額	-	(577,550)
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	33,147	(160,914)

#### 40. 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	二零二零年 十二月三十一日
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	有關截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 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	有關截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 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. 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	二零二零年 十二月三十一日
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	有關截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 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	有關截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 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	-	-

## 41. 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附註46。

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5,590,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,923,000元)及人民幣5,590,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,923,000元)。

## (b) 融資活動產生之負債變動

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
利息費用	-	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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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
於二零二零年一月一日	12,912,955	18,076	12,931,031
融資現金流量之變動	(737,840)	(8,500)	(746,340)
新訂租賃	-	4,923	4,923
外匯變動	(1,171)	-	(1,171)
利息開支	-	1,779	1,779
分類為經營現金流量之已付利息	-	(1,779)	(1,779)
來自出租人之與新冠肺炎相關之租金寬免	-	(835)	(835)
因不可撤銷租賃期的變化而導致的租期修訂	-	(3,092)	(3,092)
於二零二零年十二月三十一日	12,173,944	10,572	12,184,516



**41. 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：

	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	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
計入經營活動	3,841	11,237
計入融資活動	10,621	8,500
	<b>14,462</b>	<b>19,737</b>

**42. 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) 本集團擁有於附註51及52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3,136,710,000元(二零二零年：人民幣7,886,614,000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(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無)。

**43. 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財務報表附註34。

#### 44. 承擔

本集團於報告期末就本集團之發展物業有以下承擔：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約：		
發展中物業	<b>1,829,014</b>	4,959,157

#### 45. 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，本集團於本期間／年度與關連人士進行之重大交易如下：

	附註	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	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
與前同系附屬公司交易：			
購買商品	(i)	<b>2,289</b>	17,928
服務費收入	(i)	-	24,237
租金開支	(i)	-	8,095
服務費開支	(i)	<b>3,846</b>	47,885
利息收入	(ii)	-	12,537
利息開支	(iii)	<b>5,293</b>	8,591
拖欠貸款之利息罰金	(iv)	-	93,434
與前中間控股公司交易：			
利息開支	(iii)	<b>28,368</b>	632,619
拖欠貸款之利息罰金	(iv)	-	8,345
與前非控股股東交易：			
利息收入	(ii)	-	15,309
利息開支	(iii)	-	5,857
與前聯營公司交易：			
服務費收入	(i)	<b>1,156</b>	6,297
利息收入	(ii)	<b>584</b>	1,175

**45. 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) 利息收入來自存放於方正財務之存款，該等存款按介乎0.455%至1.495%之年利率(二零二零年：年利率介乎0.455%至1.495%)計息、授予若干前同系附屬公司之貸款，該等貸款按年利率8%(二零二零年：年利率8%)計息、授予前非控股股東之貸款，該等貸款按年利率10.5%(二零二零年：年利率10.5%)計息及授予一間前聯營公司之貸款，該等貸款按年利率10%(二零二零年：年利率10%)計息。
- (iii) 利息費用自前中間控股公司(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(二零二零年：年利率4.35%至15%)計息、來自前同系附屬公司之貸款，該等貸款按年利率8%(二零二零年：年利率介乎8.5%至15%)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%(二零二零年：年利率10%)計息收取。有關該等貸款之進一步詳情載於附註31及34。
- (iv) 拖欠貸款之利息罰金來自一間前中間控股公司及一間前同系附屬公司拖欠之貸款，而該等罰金額乃根據貸款協議訂明的相關條款釐定。

**(b) 與關連人士之承擔**

於報告期末，本集團附屬公司與北京北大資源物業經營管理集團有限公司(北大方正之附屬公司)就若干辦公室物業之租賃訂立一年期租賃協議，涉及租金費用總額為人民幣零元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,500,000元)。

**(c) 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：**

	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 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
薪酬、津貼及實物利益	4,983	5,316
花紅	2,666	4,147
退休福利	126	154
已付主要管理人員之薪酬總額	7,775	9,617

有關董事及主要行政人員薪酬之進一步詳情載於附註10。

#### 46. 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：

- (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。

#### 46. 出售附屬公司(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：

	香港瓊詒 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)
<b>所出售(負債)／資產淨額</b>	<b>(6,766,914)</b>	<b>(341,399)</b>	<b>(437,669)</b>	<b>(4,259)</b>	<b>39,369</b>	<b>2,368</b>	<b>(7,508,504)</b>
<b>出售附屬公司收益：</b>							
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
<b>出售附屬公司(收益)／虧損</b>	<b>(3,371,964)</b>	<b>(243,963)</b>	<b>(282,418)</b>	<b>(72,027)</b>	<b>39,369</b>	<b>2,368</b>	<b>(3,928,635)</b>
<b>出售產生之現金流出淨額：</b>							
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)
<b>出售附屬公司產生之現金流出淨額</b>	<b>(124,037)</b>	<b>(4,596)</b>	<b>(3)</b>	<b>(160)</b>	<b>(56)</b>	<b>(10)</b>	<b>(128,862)</b>

#### 46. 出售附屬公司(續)

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，香港琿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(附註31)。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琿諮全部股權後，香港琿諮及其附屬公司(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琿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) 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) 於報告期內及完成出售前，香港琿諮之若干附屬公司向本公司其他附屬公司(香港琿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。

#### 47. 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

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

二零二零年十二月三十一日

	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	-	-	-
按攤銷成本列賬之金融資產			
貿易應收款項及應收票據	-	1,040,140	1,040,140
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產	-	993,045	993,045
受限制現金	-	461,300	461,300
現金及現金等值物	-	1,401,854	1,401,854
	-	3,896,339	3,896,339

#### 47. 按類別劃分之金融工具(續)

##### 金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	
	二零二二年	二零二零年
	三月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	2,012,227	4,920,330
租賃負債	5,541	10,572
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	4,241,704	8,579,513
計息銀行及其他借貸	4,517,984	12,173,944
	<b>10,777,456</b>	<b>25,684,359</b>

#### 48. 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21。

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、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產、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。



**48. 金融工具之公平值及公平值層級(續)****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
於二零二零年十二月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產	-	-	-	-

於二零二二年三月三十一日及二零二零年十二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(二零二零年十二月三十一日：無)。

**49. 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。

**49. 金融風險管理目標及政策(續)****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34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 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	除稅前虧損 減少/(增加) 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	100	<b>(4,568)</b>	(4,698)
人民幣	(100)	<b>4,568</b>	4,698

**外幣風險**

本集團面臨交易貨幣風險。該等風險主要由於本集團於香港之經營單位以並非有關單位之功能貨幣(即港元)之貨幣進行買賣所致。本集團並無進行任何對沖交易以降低本集團所承受之外幣風險。

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 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	除稅前虧損 減少/(增加) 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
倘港元兌美元貶值	(5)	<b>198,607</b>	(56,543)
倘港元兌美元增值	5	<b>(198,607)</b>	56,543

**49. 金融風險管理目標及政策(續)****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。

於二零二二年三月三十一日

	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	年限內預期信貸虧損			
		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*	-	-	-	<b>699,007</b>	<b>699,007</b>
應收票據	<b>4,075</b>	-	-	-	<b>4,075</b>
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
— 正常**	<b>4,655,160</b>	-	-	-	<b>4,655,160</b>
— 可疑**	-	-	-	-	-
受限制現金	-	-	-	-	-
— 尚未逾期	<b>41,971</b>	-	-	-	<b>41,971</b>
現金及現金等值物	-	-	-	-	-
— 尚未逾期	<b>641,949</b>	-	-	-	<b>641,949</b>
	<b>5,343,155</b>	-	-	<b>699,007</b>	<b>6,042,162</b>

49. 金融風險管理目標及政策(續)

最大風險及年結階段(續)

於二零二零年十二月三十一日

	12個月預期	年限內預期信貸虧損			總計
	信貸虧損				
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方式	
	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
貿易應收款項*	-	-	-	1,088,687	1,088,687
應收票據	42,880	-	-	-	42,880
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
— 正常**	1,007,088	-	-	-	1,007,088
— 可疑**	-	-	79,826	-	79,826
受限制現金					
— 尚未逾期	721,060	-	-	-	721,060
現金及現金等值物					
— 尚未逾期	1,142,094	-	-	-	1,142,094
	2,913,122	-	79,826	1,088,687	4,081,635

\* 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25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」。

#### 49. 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：

	二零二二年三月三十一日			賬面值 人民幣千元
	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 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
	<b>10,178,300</b>	<b>1,077,486</b>	<b>11,255,786</b>	<b>10,777,456</b>

	二零二零年十二月三十一日			賬面值 人民幣千元
	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易應付款項	4,920,330	–	4,920,330	4,920,330
計入其他應付款項及應計負債之 金融負債	8,579,513	–	8,579,513	8,579,513
租賃負債	11,681	2,278	13,959	10,572
計息銀行及其他借貸	12,675,785	–	12,675,785	12,173,944
	<b>26,187,309</b>	<b>2,278</b>	<b>26,189,587</b>	<b>25,684,359</b>

**49. 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。截至二零二二年三月三十一日止期間及截至二零二零年十二月三十一日止年度，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：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
計息銀行及其他借貸	<b>4,517,984</b>	12,173,944
本公司擁有人應佔權益總值	<b>(462,081)</b>	(1,844,135)
負債權益比率*	不適用	不適用

- \* 於二零二二年三月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團錄得股東虧絀。因此，並無呈列產權比率。

## 50. 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：

	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	-	-
物業、廠房及設備	209	-
使用權資產	1,153	-
非流動資產總值	1,362	-
<b>流動資產</b>		
預付款項、其他應收款項及其他資產	37,242	76,076
現金及現金等值物	1,914	2,351
流動資產總值	39,156	78,427
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計負債	141,460	163,091
流動負債總值	141,460	163,091
<b>流動負債淨值</b>	<b>(102,304)</b>	<b>(84,664)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>(100,942)</b>	<b>(84,664)</b>
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	566	-
負債淨值	<b>(101,508)</b>	<b>(84,664)</b>
<b>權益</b>		
股本	545,335	545,335
儲備(附註)	<b>(646,843)</b>	<b>(629,999)</b>
權益總值	<b>(101,508)</b>	<b>(84,664)</b>

## 50. 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	繳入盈餘 人民幣千元	匯兌波動		總計 人民幣千元
			儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
於二零二零年一月一日	258	1,306,591	220,018	(1,955,351)	(428,484)
年內虧損	-	-	-	(194,577)	(194,577)
年內其他全面虧損：					
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	(6,938)	-	(6,938)
於二零二零年十二月三十一日及於二零二一年一月一日	258	1,306,591	213,080	(2,149,928)	(629,999)
年內溢利	-	-	-	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	258	1,306,591	108,679	(2,062,371)	(646,843)

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。

## 51. 訴訟

於二零二二年三月三十一日，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，金融機構上海國際信託有限公司(「上海信託」)就以下各項向上海金融法院提交民事起訴狀(i)就未償還債務約人民幣413,640,000元針對本公司若干附屬公司，即重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)、昆山方實房地產開發有限公司(「昆山方實」)及香港盈豐控股有限公司(「香港盈豐」)；及(ii)就未償還債務約人民幣716,171,000元(包括未償還本息)針對其他附屬公司，即北京方正世紀信息系統有限公司(「北京方正」)及重慶盈豐。於二零二一年十二月，相關附屬公司與上海信託訂立調解協議。於二零二二年一月，上海金融法院下達民事調解書，據此，被告須於二零二三年十二月三十一日前分期向上海信託支付和解款項合共約人民幣1,129,811,000元，其已計入本集團之銀行及其他借貸(附註34)以及其他應付款項及應計負債(附註31)。有關該等法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二一年十月十五日及二零二二年一月二十七日之公告內。



## 51. 訴訟(續)

- (b) 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34)或其他應付款項及應計負債(附註31))；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。直至批准該等綜合財務報表當日，二審訴訟仍在進行中。

- (c) 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諮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34)或其他應付款項及應計負債(附註31))；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。直至批准該等綜合財務報表當日，二審訴訟仍在進行中。

## 52. 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) 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(「股權轉讓協議」)，據此，成都摩頂已同意按代價人民幣51,240,392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。

出售事項已於批准該等綜合財務報表當日落實完成。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。

### (b) 新訴訟(「新訴訟」)

本公司獲悉，中信信託有限責任公司(「中信信託」)在中華人民共和國北京金融法院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)提交民事起訴狀，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之相關利息)；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。未償還債務人民幣10.5億已計入本集團之銀行及其他借貸(附註34)或其他應付款項及應計負債(附註31)。

直至批准該等綜合財務報表當日，法律案件仍處於初始階段。有關該法律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。

## 53. 比較數字

若干比較數字已重列以符合本年度之呈列方式。

## 投資物業詳情

二零二二年三月三十一日

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 九龍坡區大渡口 將由一間幼兒園佔用之 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	70
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	51

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

	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	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	二零一七年 人民幣千元	
收益	<b>11,799,624</b>	9,085,402	24,131,590	24,911,870	16,246,608
本公司擁有人應佔期／年內 溢利／(虧損)	<b>1,509,499</b>	(2,025,393)	(2,421,877)	716,310	333,451

## 資產、負債及非控制性權益

	於二零二二年 三月三十一日	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	二零一七年 人民幣千元	
資產總值	<b>18,267,389</b>	38,190,572	38,541,413	42,661,238	47,106,223
負債總值	<b>(15,878,852)</b>	(38,898,530)	(37,437,773)	(39,656,548)	(44,880,712)
非控制性權益	<b>(2,850,618)</b>	(1,136,177)	(962,845)	(336,184)	(249,263)
	<b>(462,081)</b>	(1,844,135)	140,795	2,668,506	1,976,248

# 財務摘要

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 日止期間 人民幣百萬元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元	+ / (-) 變動
<b>財務業績</b>			
收益	<b>11,800</b>	9,085	29.8%
毛利率	<b>-22.49%</b>	5.9%	
期／年內虧損	<b>(434)</b>	(1,845)	-76.48%
<b>主要財務指標</b>			
現金及現金等值物	<b>642</b>	1,402	-54.21%
流動資產／(負債)淨值	<b>2,740</b>	(2,233)	-2.23
資產總值	<b>18,267</b>	38,191	-52.17%
負債總值	<b>15,879</b>	38,899	-59.18%
計息銀行及其他借貸	<b>4,518</b>	12,174	-62.89%
權益總值	<b>2,388</b>	(708)	-4.37
流動比率(倍)	<b>1.19</b>	0.94	
產權比率	不適用	不適用	
每股基本盈利／(虧損)(人民幣分)	<b>23.52</b>	(31.57)	
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	不適用	不適用	