

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

Asia Resources Holdings Limited

亞洲資源控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

截至二零二二年三月三十一日止年度 之年度業績公告

亞洲資源控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上一財政年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	4	21,200	32,920
銷售成本		(4,136)	(16,471)
毛利		17,064	16,449
其他收益	5	125,692	107,508
其他虧損		(49)	(41)
銷售及分銷開支		(3,001)	(2,641)
行政開支		(26,777)	(26,277)
分佔聯營公司業績		(14,366)	(10,195)
無形資產減值虧損撥備	11	(40,504)	-
已付按金之減值虧損(撥備)/回撥		(150,795)	4,313
發展中物業之減值虧損撥備	13	(242,539)	-
持作出售之已落成物業之減值虧損 (撥備)/回撥	14	(10,604)	856
聯營公司之權益的減值虧損撥備	12	(29,395)	-
其他應收賬款之減值虧損撥備		(1,952)	-
投資物業公平值變動的所得(虧損)/收益	10	(37,074)	2,282
議價收購收益	19	-	1,856
土地增值稅撥備回撥		20,188	-
融資成本		(1,052)	(1,261)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	6	(395,164)	92,849
稅項	7	<u>19,032</u>	<u>(2,155)</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(376,132)</u>	<u>90,694</u>
其他全面收益，除稅後			
分佔聯營公司其他全面收益		(65)	(55)
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>32,726</u>	<u>72,288</u>
本年度其他全面收益，除稅後		<u>32,661</u>	<u>72,233</u>
本年度全面收益總額		<u>(343,471)</u>	<u>162,927</u>
應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	8	(361,642)	91,264
非控股權益		<u>(14,490)</u>	<u>(570)</u>
		<u>(376,132)</u>	<u>90,694</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(329,215)	163,050
非控股權益		<u>(14,256)</u>	<u>(123)</u>
		<u>(343,471)</u>	<u>162,927</u>
		港元	港元
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
—基本及攤薄	8	<u>(0.048)</u>	<u>0.012</u>

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 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業	10	105,301	132,516
物業、廠房及設備		40,119	33,237
使用權資產		1,913	1,060
無形資產	11	297,560	337,681
於聯營公司之權益	12	147,000	190,826
已付按金	16	401,504	532,397
		<u>993,397</u>	<u>1,227,717</u>
流動資產			
發展中物業	13	–	236,636
持作出售之已落成物業	14	77,950	89,053
貿易應收賬款	15	6,434	2,851
預付款項、按金及其他應收賬款	16	786,064	691,853
應收一家聯營公司之款項	12	3,236	2,866
應收非控股權益款項		23,973	–
按公平值計入損益之金融資產		2,036	2,866
受限制銀行存款		350	2,702
銀行結餘及現金		18,232	19,034
		<u>918,275</u>	<u>1,047,861</u>
流動負債			
貿易應付賬款	17	62,631	60,597
其他應付賬款及應計費用	18	53,527	60,827
合約負債		44,766	41,184
租賃負債		1,543	713
應付稅項		534	1,893
		<u>163,001</u>	<u>165,214</u>
流動資產淨值		<u>755,274</u>	<u>882,647</u>
資產總值減流動負債		<u>1,748,671</u>	<u>2,110,364</u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資本及儲備		
股本	76,117	76,117
儲備	<u>1,569,246</u>	<u>1,898,461</u>
本公司擁有人應佔權益總額	1,645,363	1,974,578
非控股權益	<u>87,810</u>	<u>102,066</u>
	<u>1,733,173</u>	<u>2,076,644</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	15,146	33,493
租賃負債	<u>352</u>	<u>227</u>
	<u>15,498</u>	<u>33,720</u>
	<u>1,748,671</u>	<u>2,110,364</u>

附註：

1. 編製基準

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 本集團採用之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

下列為本集團已於二零二一年四月一日開始的財政期間首次採納且可能與本集團經營有關的新訂及經修訂準則。

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—第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金 寬減
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後 與2019冠狀病毒病相關租 金寬減

上述於二零二一年四月一日開始的財政期間生效的經修訂準則於本期間及過往期間並無對本集團造成重大財務影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於截至二零二二年三月三十一日止財政年度提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則：

會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則之年度改進 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	香港詮釋第5號(二零二零年)有關流動 或非流動負債分類及相關修訂本 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則作業準則第2號(修訂本)	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
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之 遞延稅項 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的 資產出售或注資 ³
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的呈列—借款人對含有按要求 償還條款的定期貸款的分類 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

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

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

3. 分類資料

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

於本年度，本集團擁有下列經營分類。該等分類乃受個別管理。

- (1) 就水業務而言，主要營運決策者定期檢討中國水業務的表現。該等業務已合計並名為「水業務」之單一經營分類。
- (2) 就物業發展及物業投資業務而言，主要營運決策者定期檢討物業發展及物業投資業務的表現。該等業務已合計並名為「物業發展及投資」之單一經營分類。

分類收入及業績

以下為本集團按可報告分類之收入及業績之分析：

截至三月三十一日止年度

	水業務		物業發展及投資		綜合	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
向外部客戶銷售	—	1	21,200	32,919	21,200	32,920
總收入	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>21,200</u>	<u>32,919</u>	<u>21,200</u>	<u>32,920</u>
分類業績	(17,420)	(5,275)	(317,435)	124,476	(334,855)	119,201
按公平值計入損益之 金融資產之公平值 (虧損)/收益					(830)	11
於聯營公司之權益 的減值虧損撥備					(29,395)	—
中央行政成本					(14,666)	(16,763)
議價收購收益					—	1,856
分佔聯營公司業績					(14,366)	(10,195)
融資成本					<u>(1,052)</u>	<u>(1,261)</u>
除稅前(虧損)/溢利					<u>(395,164)</u>	<u>92,849</u>

以上報告之收入指來自外部客戶之收入。於本年度，並無分類間之銷售。

分類資產及負債

以下為本集團資產及負債按可報告分類劃分之分析：

	水業務		物業發展及投資		綜合	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產						
分類資產	362,305	371,549	1,278,868	1,588,394	1,641,173	1,959,943
未分配企業資產					270,499	315,635
					1,911,672	2,275,578
負債						
分類負債	(31,772)	(3,268)	(134,012)	(170,286)	(165,784)	(173,554)
未分配企業負債					(12,715)	(25,380)
					(178,499)	(198,934)

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

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

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

其他分類資料

	水業務		物業發展及投資		未分配		綜合	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
增添物業、廠房及設備	9,963	-	711	16,444	4	-	10,678	16,444
折舊	(44)	(39)	(2,662)	(2,291)	(2,120)	(3,039)	(4,826)	(5,369)
其他收益	26,544	16	98,888	108,452	260	(960)	125,692	107,508
其他虧損	-	-	(49)	(41)	-	-	(49)	(41)
無形資產減值虧損撥備	(40,504)	-	-	-	-	-	(40,504)	-
已付按金之減值虧損(撥備)/回撥	-	-	(150,795)	4,313	-	-	(150,795)	4,313
發展中物業之減值虧損撥備	-	-	(242,539)	-	-	-	(242,539)	-
持作出售之已落成物業之減值虧損(撥備)/回撥	-	-	(10,604)	856	-	-	(10,604)	856
其他應收賬款之減值虧損撥備	-	-	(1,952)	-	-	-	(1,952)	-
土地增值稅撥備回撥	-	-	20,188	-	-	-	20,188	-
投資物業公平值變動的所得(虧損)/收益	-	-	(37,074)	2,282	-	-	(37,074)	2,282

地區資料

本集團在兩個主要地區經營—中國及香港。

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

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中國	21,200	32,920	991,610	1,226,937
香港	-	-	1,787	780
	21,200	32,920	993,397	1,227,717

主要客戶資料

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

截至二零二一年三月三十一日止年度，除兩名租戶之租賃收入分別佔本集團總收入24%及10%外，概無任何其他單一客戶之收入超過本集團總收入10%。

4. 收入

本集團於本年度之收入分析如下：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自客戶合約之收入	(i)		
物業銷售		4,709	19,399
瓶裝水銷售		—	1
		<u>4,709</u>	<u>19,400</u>
租賃之收入	(ii)	<u>16,491</u>	<u>13,520</u>
總收入		<u>21,200</u>	<u>32,920</u>

附註：

(i) 履約責任

有關本集團的履約責任資料概述如下：

物業銷售

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

瓶裝水銷售

履約責任於交付商品後達成。本集團所有商品銷售的收入於產品控制權轉讓予客戶的時間點時獲確認。

(ii) 租賃

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	<u>16,491</u>	<u>13,520</u>

5. 其他收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行存款利息收入	62	113
一間聯營公司利息收入	245	234
匯兌收益淨額	27,971	48,058
政府補助	132	23
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	27	52
雜項	14	71
少數股東對未能達到產量保證有關之賠償	26,338	–
終止收購瀋陽物業之利息收入	70,903	58,957
	125,692	107,508

6. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本集團之除稅前(虧損)/溢利乃於扣除/(計入)		
下列各項後得出：		
董事酬金	2,366	3,184
其他員工成本	5,176	6,002
其他員工之退休福利計劃供款	124	296
員工成本總額	7,666	9,482
核數師酬金		
– 核數服務	960	960
– 非核數服務	955	243
	1,915	1,203
物業、廠房及設備折舊	2,948	2,790
使用權資產折舊	1,878	2,579
土地使用權攤銷	220	207
並未計入租賃負債計量的租賃付款	185	357
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損/(收益)	830	(11)

7. 稅項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項：		
– 香港利得稅	–	–
– 中國企業所得稅	<u>399</u>	<u>1,606</u>
即期稅項開支總額	399	1,606
過往年度超額撥備：		
– 香港利得稅	–	(21)
遞延所得稅：		
– 遞延稅項負債(減少)/增加	<u>(19,431)</u>	<u>570</u>
本年度所得稅(抵免)/開支	<u>(19,032)</u>	<u>2,155</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度，在香港產生之估計應課稅溢利已按稅率16.5%（二零二一年：16.5%）計提撥備香港利得稅。

截至二零二二年三月三十一日止年度，中國之附屬公司須按稅率25%（二零二一年：25%）繳付中國企業所得稅。

於二零二二年三月三十一日，並無就金額約為人民幣34,909,000元（二零二一年：人民幣41,287,000元）之稅項虧損確認遞延稅項資產，其稅項虧損將於未來五年內屆滿以抵銷未來應課稅溢利。於二零二二年三月三十一日，為數約115,101,000港元（二零二一年：119,056,000港元）之稅項虧損可供無限期抵銷未來於香港之應課稅溢利。由於並無被視為可動用上述稅項虧損作抵銷之應課稅溢利，故並無確認遞延稅項資產。

本年度之所得稅(抵免)/開支可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前(虧損)/溢利對賬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(395,164)</u>	<u>92,849</u>
按香港利得稅稅率16.5%（二零二一年：16.5%）計算之稅項	(65,202)	15,320
分佔聯營公司業績之稅務影響	2,370	1,682
就稅項而言不獲扣稅開支之稅務影響	87,391	937
就稅項而言毋須課稅收入之稅務影響	(3,863)	(18,118)
未獲確認之稅項虧損之稅務影響	2,168	3,373
暫時差額產生之未確認遞延稅項	(332)	(1,907)
動用先前未獲確認之稅項虧損	–	(61)
在其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之稅務影響	(41,564)	950
過往年度超額撥備	<u>–</u>	<u>(21)</u>
本年度所得稅(抵免)/開支	<u>(19,032)</u>	<u>2,155</u>

8. 本年度本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
(虧損)/溢利		
本公司擁有人應佔本年度之(虧損)/溢利	<u>(361,642)</u>	<u>91,264</u>
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
股份數目		
用作計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數 (附註)	<u>7,611,690</u>	<u>7,611,690</u>

附註：

由於概無任何潛在攤薄影響之普通股，故此截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度每股基本及攤薄(虧損)/溢利相同。

9. 股息

董事不建議派付截至二零二二年三月三十一日止年度之任何股息(二零二一年：無)。

10. 投資物業

於二零二零年六月二十四日，本集團透過收購附屬公司完成收購投資物業，代價為人民幣100,000,000元。投資物業位於中國及按中期租賃持有。收購事項的詳情載於附註19。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年初	132,516	-
透過收購附屬公司添置(附註19)	-	120,830
添置	2,487	-
轉撥自在建工程	2,330	-
公平值變動	(37,074)	2,282
匯兌調整	<u>5,042</u>	<u>9,404</u>
年末	<u>105,301</u>	<u>132,516</u>

於損益中就投資物業的已確認金額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自經營租賃之租金收入	9,531	8,132
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,535	691
計入投資物業公平值變動(虧損)/收益之 物業重估未變現(虧損)/溢利	<u>(37,074)</u>	<u>2,282</u>

合約責任

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

租賃安排

投資物業按經營租賃出租予租戶。不可撤銷經營租賃下應收未來最低租賃付款如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	6,165	8,951
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,248	18,848
五年以上	—	—
	<u>15,413</u>	<u>27,799</u>

本集團的估值程序

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

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

管理層：

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

估值方法

本集團已完成其就投資物業的年度估值。投資物業的公平值一般採納直接市場比較法(其參照可資比較市場交易及可資比較物業的索價的組合)得出。

估值方法之詳情如下：

非金融資產	估值方法	估值之主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
租賃土地及工廠	直接比較法及參照市場可得之可資比較銷售交易	介乎每平方米人民幣1,143元至人民幣2,400元的中國可資比較租賃土地及工廠	所用的調整因素大幅增加會導致公平值大幅增加，反之亦然
租賃土地	直接比較法及參照市場可得之可資比較銷售交易	介乎每平方米人民幣210元至人民幣321元的中國可資比較租賃土地	所用的調整因素大幅增加會導致公平值大幅增加，反之亦然

於二零二二年三月三十一日，本集團投資物業的公平值計量分類為第三級。截至二零二二年三月三十一日止年度並無轉撥入第三級或自第三級轉出。

11. 無形資產

	土地使用權 (附註i) 千港元	採水證 (附註ii) 千港元	總計 千港元
成本：			
於二零二零年四月一日	9,904	374,132	384,036
匯兌調整	<u>830</u>	<u>328</u>	<u>1,158</u>
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	10,734	374,460	385,194
匯兌調整	<u>452</u>	<u>179</u>	<u>631</u>
於二零二二年三月三十一日	<u>11,186</u>	<u>374,639</u>	<u>385,825</u>
累計攤銷及減值：			
於二零二零年四月一日	338	46,932	47,270
年內攤銷	207	–	207
匯兌調整	<u>36</u>	<u>–</u>	<u>36</u>
於二零二一年三月三十一日及 二零二二年四月一日	581	46,932	47,513
年內攤銷	220	–	220
年內減值虧損	–	40,504	40,504
匯兌調整	<u>28</u>	<u>–</u>	<u>28</u>
於二零二二年三月三十一日	<u>829</u>	<u>87,436</u>	<u>88,265</u>
賬面值：			
於二零二二年三月三十一日	<u>10,357</u>	<u>287,203</u>	<u>297,560</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>10,153</u>	<u>327,528</u>	<u>337,681</u>

附註：

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

土地使用權於其50年租期按直線法攤銷。

- (ii) 採水證指於湖南進行水開採活動的權利。附屬公司湖南新田富鋸礦泉水有限公司已與湖南政府訂立協議以授予該附屬公司為期五年開採礦泉水之採水證。該附屬公司其後可優先延長礦泉水採水證。礦泉位於湖南新田縣三占塘。該附屬公司擁有獨家權利及權力管理及安排於礦區進行之所有活動。

採水證已於二零二二年五月三日期到，而本集團已於二零二二年四月提交續期申請。受COVID-19疫情影響，政府機關的續期程序受到延誤。截至本公告日期，新田縣自然資源局、新田縣人民政府及永州市自然資源和規劃局已發出函件同意續簽採水證。預計續證程序將於二零二二年第三季度完成，採水證續期之延誤並不會影響湖南工廠的建設和生產計劃。

採水證於其估計可用經濟年期按直線法攤銷，而該經濟年期乃參考本集團所持經營許可證之有效期及生產計劃而估計。由於截至二零二二年三月三十一日止年度尚未開始商業生產，故於本年度並無作出攤銷。

本集團須於各報告期末評估採水證之任何減值跡象。本集團已完成採水證之年度減值測試。採水證之可收回金額乃根據多期超額收益法(以預算年度超額收益之折現現值總和進行估算)釐定。於二零二二年及二零二一年三月三十一日，採水證之可收回金額乃參考獨立合資格估值師AP Appraisal Limited發佈之一項估值報告。此估值乃根據二十年期之財務估算利用現金流量預測計算。

用於計算年度超額收益之主要假設及折現率載列如下：

	二零二二年	二零二一年
純利率(佔收入百分比)	13.51%–32.12%	19.61%–33.63%
用於推算現金流量的長期年度增長率	2.00%	2.50%
稅前折現率	<u>14.00%</u>	<u>13.50%</u>

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

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

折現率乃稅前並反映特定風險。

分配至上述假設之價值反映過往經驗，並與管理層專注於經營該等市場之計劃一致。管理層相信該等假設為合理可行。

12. 於聯營公司之權益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年初	190,826	201,076
年內分佔收購後虧損及其他全面收益，扣除已收股息	(14,431)	(10,250)
年內減值虧損	(29,395)	—
年末	<u>147,000</u>	<u>190,826</u>
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收一間聯營公司之款項(附註i及ii)	<u>3,236</u>	<u>2,866</u>

附註：

- (i) 於二零二二年及二零二一年三月三十一日，應收一間聯營公司之款項為無抵押、按10%年利率計息，並須於一年內償還。
- (ii) 於本年度最高未償還餘額約為3,236,000港元。
- (iii) 本集團持有香港泉水叮咚集團有限公司(「泉水叮咚」)(其於廣西擁有一間全資附屬公司廣西泉水叮咚飲品有限公司(「廣西泉水叮咚」))之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正在於廣西經營。餘下80%股本權益由本集團主要股東李玉國先生持有。

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，本集團透過比較可收回金額與其賬面值，完成其於聯營公司之權益之年度減值測試。本集團已委聘獨立合資格估值師AP Appraisal Limited，以使用價值計算為基準，就於二零二二年及二零二一年三月三十一日該等聯營公司之權益進行估值。此估值乃按根據十年期之財務估算利用現金流量預測計算。

用於使用價值計算之重要假設及折現率載列如下：

	二零二二年	二零二一年
毛利率(佔收入百分比)	15.9%–44.1%	38.42%–53.01%
用於推算現金流量的長期年度增長率	2.00%	2.50%
稅前折現率	<u>13.00%</u>	<u>12.00%</u>

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

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

折現率乃稅前並反映特定的風險。

分配至上述假設之價值反映過往經驗，並與管理層專注於經營該等市場之計劃一致。管理層相信該等假設為合理可行。

本集團聯營公司(本公司於報告期末間接持有)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務形式及 架構	註冊成立/ 營運地點	持有之 股份/註冊 資本類別	佔本集團持有之已付股本/ 註冊資本面值之百分比		主要業務
				二零二二年	二零二一年	
香港泉水叮咚集團有限公司	註冊成立	香港	普通股	20%	20%	投資控股及水業務
廣西泉水叮咚飲品有限公司	註冊成立	中國	已註冊	20%	20%	生產及銷售瓶裝水

本集團之聯營公司截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度之財務資料概要載於下文，為有關聯營公司按香港財務報告準則編製之各相關財務報表內所示之金額。聯營公司在綜合財務報表內以權益法列賬。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	<u>33,407</u>	<u>32,980</u>
非流動資產	<u>101,905</u>	<u>108,423</u>
流動負債	<u>203,245</u>	<u>189,734</u>
收入	<u>5,304</u>	<u>25,169</u>
本年度虧損	(71,830)	(50,975)
其他全面收益	<u>(327)</u>	<u>(274)</u>
全面收益總額	<u>(72,157)</u>	<u>(51,249)</u>

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
聯營公司於收購日期之負債淨額	(33,841)	(33,841)
佔本集團於聯營公司之擁有權權益百分比	20%	20%
投資香港境內非上市聯營公司之成本	(6,768)	(6,768)
收購之估值調整	210,217	210,217
商譽(扣除累計減值虧損後)	2,048	31,443
分佔收購後虧損及其他全面收益，扣除已收股息	<u>(58,497)</u>	<u>(44,066)</u>
本集團於聯營公司之權益之賬面值	<u>147,000</u>	<u>190,826</u>

該等聯營公司下並無任何承擔及或然負債。

13. 發展中物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
發展中物業	347,544	333,493
減：減值撥備	(347,544)	(96,857)
	<u>-</u>	<u>236,636</u>

發展中物業乃位於中國大連金州新區金石灘北部區之供出售之發展中住宅物業。

於二零二二年三月三十一日，發展中物業之賬面值包括約127,782,000港元(二零二一年：122,616,000港元)之土地使用權。

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

截至二零二二年三月三十一日止年度，已確認的減值撥備約242,539,000港元(二零二一年：零)。

發展中物業之賬面值分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
在中國持有： 介乎10至50年的租約	<u>-</u>	<u>236,636</u>

14. 持作出售之已落成物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持作出售之已落成物業	144,089	144,717
減：減值撥備	(66,139)	(55,664)
	<u>77,950</u>	<u>89,053</u>

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

截至二零二二年三月三十一日止年度，已確認的減值撥備約10,604,000港元，以反映已落成物業可變現淨值之減少。

截至二零二一年三月三十一日止年度，已確認減值虧損回撥約856,000港元。

15. 貿易應收賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收賬款	<u>6,434</u>	<u>2,851</u>

根據租賃協議之付款條款，本集團之貿易應收賬款於各報告日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至180日	<u>6,434</u>	<u>2,851</u>

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

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
未逾期未減值	-	-
逾期不足90日	-	1,189
逾期超過90日	<u>6,434</u>	<u>1,662</u>
	<u>6,434</u>	<u>2,851</u>

超過95%的貿易應收賬款其後已收回，因此並無為減值虧損撥備。本集團並無就該等餘額持有任何抵押品。

16. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產：		
收購投資物業之按金淨額(附註i)	401,504	532,397
流動資產：		
已付按金淨額(附註ii)	584,870	566,942
預付款項(附註iii)	6,636	1,730
其他應收賬款淨額(附註iv)	47,657	51,293
應收主要股東款項(附註v)	146,901	71,888
	786,064	691,853

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

其他應收賬款以下列貨幣計值：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
人民幣	47,478	51,139
港元	179	154
	47,657	51,293

附註：

(i) 鹽田物業

於二零二二年三月三十一日，約222,217,000港元(扣除減值撥備約86,040,000港元後)(二零二一年：295,795,000港元)之已付按金與三項鹽田物業之收購相關，且該等物業之實際擁有權已交付予本集團。根據日期為二零一八年五月三日之公告披露之補充協議，該三項物業之業權須於二零一八年十二月三十日前轉讓予本集團。然而，根據日期為二零一九年六月十九日之公告，賣方尚未以本集團名義登記該等物業之業權。中國政府機關就房產證的批准尚未發出。於二零二零年五月，本公司接獲賣方的信函，要求延長有關處理房產證事宜的最後限期至二零二零年十二月三十一日。於二零二一年四月，本公司收到賣方發出另一封信函，要求將處理房產證事宜的最後限期進一步延長至二零二一年十二月三十一日。直至本公告日期，房產證事宜仍未解決。管理層將繼續與法律顧問跟進有關事宜並採取適當行動。

北京物業

於二零二二年三月三十一日，約161,527,000港元(扣除減值撥備約85,079,000港元後)(二零二一年：215,339,000港元，扣除減值撥備約21,297,000港元後)之已付按金與收購北京物業相關。詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十八日之公告。由於COVID-19疫情爆發，故建造工程曾暫時停工，且進度有所延誤。於二零二一年四月，本公司接獲賣方一封信函，解釋建造工程延誤之原因及要求延期交付物業。於二零二二年六月，本公司接獲賣方一封信函，要求再進一步延期交付物業。現時，賣方已恢復進行建造工程，且預期於二零二二年十二月三十一日或之前竣工。管理層將繼續跟進並採取適當行動。

鹽田物業命名權及廣告板

於二零二二年三月三十一日，約17,760,000港元，扣除減值撥備約4,399,000港元後(二零二一年：21,263,000港元)之已付按金與位於鹽田之物業之命名權及廣告板相關。

- (ii) 於二零二二年三月三十一日，已付按金主要與(1)收購增城物業零港元(扣除減值撥備約76,448,000港元後)(二零二一年：零港元，扣除減值撥備約73,357,000港元)及(2)收購於瀋陽的物業(「瀋陽物業」)約584,234,000港元(二零二一年：566,306,000港元)有關。

增城物業

收購增城物業已於二零一七年一月十八日終止及超過77%已付代價已於先前年度退回。本集團之法律顧問已向賣方發出催款函，要求償還已付代價及相關賠償之餘款。直至本公告日期，本集團仍在追討賣方還款。根據本集團之過往信貸虧損經驗，本集團在先前年度已就已付按金之預期信貸虧損確認虧損撥備。

瀋陽物業

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

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

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

於二零二二年三月三十一日，未償還退款金額約人民幣473,820,000元(二零二一年：約人民幣478,630,000元)及須於二零二二年七月二日或之前償還。截至本公告日期，本集團已從李玉國先生全數收回退款金額。

- (iii) 於二零二二年及二零二一年三月三十一日，預付款項主要包括發展中物業產生之間接成本以及在湖南生產瓶裝礦泉水的機器採購成本。
- (iv) 於二零二二年及二零二一年三月三十一日，其他應收賬款(扣除減值撥備約1,985,000港元後)主要包括預付其他中國稅項及業務相關之墊付款。
- (v) 於二零二二年及二零二一年三月三十一日，應收主要股東李玉國先生的款項指於第(ii)段詳述與終止收購瀋陽物業有關的賠償及應收利息。金額約人民幣119,138,000元(二零二一年：約人民幣60,758,000元)，並須於二零二二年七月二日或之前償還。截至本公告日期，本集團收到李玉國先生支付總額約人民幣46,485,000元。

17. 貿易應付賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付賬款	<u>62,631</u>	<u>60,597</u>

於報告期末根據合約日期或發票日期之貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至180日	1,693	7,832
181至365日	87	37
超過365日	60,851	52,728
	<u>62,631</u>	<u>60,597</u>

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

18. 其他應付賬款及應計費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應付土地增值稅	548	20,222
應計費用	7,103	2,585
預收款項	174	392
其他應付賬款(附註i)	30,090	24,955
應付非控股權益款項(附註ii)	15,612	9,912
應付一名股東款項(附註iii)	-	2,761
	<u>53,527</u>	<u>60,827</u>

其他應付賬款及應計費用以下列貨幣計值：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
人民幣	28,584	47,168
港元	24,943	13,659
	<u>53,527</u>	<u>60,827</u>

附註：

- (i) 其他應付賬款約8,813,000港元(二零二一年：8,457,000港元)按年利率10%計息。
- (ii) 應付非控股權益款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 應付一名股東款項為無抵押、免息及按要求償還。

19. 收購附屬公司

收購熾盛貿易有限公司(「熾盛」)

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團收購熾盛之100%已發行股本及向其墊付股東貸款，代價為人民幣100,000,000元(相當於約109,845,000港元)。熾盛主要從事投資控股及其附屬公司主要從事物業投資。該收購已於二零二零年六月二十四日完成。

	賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
於收購日期所得可識別資產及 所承擔負債			
投資物業	41,223	79,607	120,830
物業、廠房及設備	14,619	—	14,619
貿易應收賬款	36	—	36
預付款項、按金及其他應收賬款	1,969	—	1,969
銀行結餘及現金	3,064	—	3,064
貿易應付賬款	(33)	—	(33)
其他應付賬款及應計費用	(8,882)	—	(8,882)
遞延稅項負債	—	(19,902)	(19,902)
	<u>51,996</u>	<u>59,705</u>	<u>111,701</u>
可識別資產淨值			111,701
議價收購收益			<u>(1,856)</u>
			<u>109,845</u>
總代價			<u>109,845</u>
			千港元
來自收購之現金流出淨額			
已付現金代價			109,845
所收購銀行結餘及現金			<u>(3,064)</u>
			<u>106,781</u>

由於熾盛之可識別資產淨值之公平值高於所支付代價總額，故本集團就業務合併確認識價收購收益約1,856,000港元。於收購日期，可識別資產淨值之公平值乃引述自獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具之估值報告。

熾盛於收購日期至截至二零二一年三月三十一日止年度期間為本集團的期內業績帶來約10,502,000港元之溢利。

倘收購事項已於二零二零年四月一日完成，則本集團期內收入將約為35,265,000港元，而本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度的溢利將約為92,369,000港元。備考資料僅用於說明目的，並不一定表示倘收購事項於二零二零年四月一日完成時實際將達致的本集團收入及經營業績，亦並非擬作為對未來業績的預測。

20. 財務擔保負債

於二零二二年三月三十一日，本公司於中國註冊成立之全資附屬公司大連創和置地有限公司(「大連創和」)向第三方提供公司擔保合計約人民幣100,000,000元(二零二一年：人民幣100,000,000元)，詳述如下：

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

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

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

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

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

21. 重要關連人士交易

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

(a) 與關連人士之交易

- (i) 如附註16(v)所披露，截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，就終止收購瀋陽物業應收本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生之相關利息收入確認如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
終止收購瀋陽物業之利息收入	<u>70,903</u>	<u>58,957</u>

- (ii) 截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團支付予一間關連公司的廣告開支約為1,341,000港元。該關連公司由本集團董事李玉國先生及劉恩賜先生控制。

(b) 有關一名少數股東之交易

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
少數股東對未能達到產量保證有關之賠償	<u>26,338</u>	<u>-</u>

(c) 主要管理人員之薪酬

主要管理人員於本年度之薪酬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
短期福利	2,348	3,134
退休福利計劃	<u>18</u>	<u>50</u>
	<u>2,366</u>	<u>3,184</u>

22. 資本承擔

於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已訂約但未撥備：		
收購投資物業	47,812	45,879
物業發展開支	112,000	107,893
湖南水開採活動之在建工程	<u>16,374</u>	<u>800</u>
	<u>176,186</u>	<u>154,572</u>

23. 結算日後事項

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

管理層討論及分析

財務回顧

收入

截至二零二二年三月三十一日止年度(「本年度」)，本集團之收入約為21,200,000港元(二零二一年：32,920,000港元)。該收入減少主要由於(i)在過去財政年度，已向買家交付位於中華人民共和國(「中國」)大連的持作出售之已落成物業之大部分可售面積，其相應收入亦已確認，故餘下可售面積有所減少；(ii)若干中國物業發展商的債務危機對物業市場造成不利影響；及(iii)因COVID-19疫情持續，故餘下持作出售之已落成物業的銷售及交付於本年度有所放緩。

銷售成本

於本年度，本集團的銷售成本約為4,136,000港元(二零二一年：16,471,000港元)。本年度的銷售成本指已售物業成本，而該減少與物業銷售的收入減少一致。

毛利

於本年度，本集團錄得毛利約17,064,000港元(二零二一年：16,449,000港元)。毛利乃主要源自浙江之投資物業所產生的租金收入。

其他收益

於本年度，本集團錄得其他收益約125,692,000港元(二零二一年：107,508,000港元)。其他收益主要包括(i)有關終止收購位於中國瀋陽的物業(「瀋陽物業」)的利息收入(有關詳情載於綜合財務報表附註16(v))；(ii)從本集團非全資附屬公司滙聯(中國)有限公司(「滙聯」)的少數股東就湖南的泉水開採業務因未能達到產量保證而應收之賠償；及(iii)人民幣升值以導致人民幣計值之貨幣資產及負債產生匯兌收益。

融資成本

於本年度，本集團錄得融資成本約1,052,000港元(二零二一年：1,261,000港元)。融資成本指租賃負債及其他應付賬款之利息。

銷售及分銷開支

於本年度，銷售及分銷開支約3,001,000港元(二零二一年：2,641,000港元)，主要包括出售大連餘下未售出物業產生的代理及宣傳費。

行政開支

行政開支主要包括董事酬金、其他員工成本及福利、折舊、法律及專業費用、土地及物業稅及其他一般辦公室開支，本年度行政開支約為26,777,000港元(二零二一年：26,277,000港元)。該增加乃主要由於於本年度進行主要收購產生額外法律及專業費用及浙江之投資物業的土地及物業稅增加，並超過其他經營開支的減少所致。

分佔聯營公司業績

於本年度，分佔聯營公司虧損約14,366,000港元(二零二一年：10,195,000港元)。虧損增加乃由於廣西的聯營公司的營運受到COVID-19疫情持續及中國實施不同程度的人流管制而導致運輸成本不斷增加等不利影響，以致本年度錄得虧損。

資產之重大減值虧損及公平值虧損

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

- (i) 發展中物業之減值虧損撥備約242,539,000港元(二零二一年：無)；
- (ii) 持作出售之已落成物業之減值虧損撥備約10,604,000港元(二零二一年：回撥減值虧損約856,000港元)；
- (iii) 因中國物業相關之物業投資公平值下降而導致已付按金之減值虧損撥備約150,795,000港元(二零二一年：減值虧損回撥約4,313,000港元)；
- (iv) 無形資產之減值虧損撥備約40,504,000港元(二零二一年：無)；
- (v) 於聯營公司之權益之減值虧損撥備約29,395,000港元(二零二一年：無)；及
- (vi) 投資物業公平值變動之虧損約37,074,000港元(二零二一年：收益約2,282,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損／溢利

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約361,642,000港元(二零二一年：溢利約91,264,000港元)。於本年度由截至二零二一年三月三十一日止年度的溢利轉盈為虧乃主要由於上文所分析之資產之重大減值虧損及公平值虧損以及分佔聯營公司虧損而導致。

業務回顧

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

水業務

於本年度，本集團自水業務分類錄得約17,420,000港元之虧損(二零二一年：5,275,000港元)。於本年度，水業務虧損主要由於無形資產減值虧損超過滙聯的少數股東對未能達到產量保證而向本集團作出之賠償所致。截至二零二一年三月三十一日止年度，無形資產並無任何減值撥備。

水生產及銷售

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

於本年度，本集團分佔聯營公司虧損約14,366,000港元(二零二一年：10,195,000港元)，其虧損主要來自物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損增加乃由於聯營公司的收入受到COVID-19疫情持續及中國實施不同程度的人流管制導致運輸成本不斷增加等不利影響所致。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告審核本集團於聯營公司之權益於二零二二年三月三十一日的可收回金額。於本年度，就本集團於聯營公司之權益作出的減值虧損撥備為約29,395,000港元(二零二一年：零)。有關估值方法及主要假設及減值評估的詳情載於綜合財務報表附註12。

泉水開採

本集團持有滙聯(其擁有一間位於湖南的全資附屬公司)之67%股本權益，其持有採水證可用作於湖南開採礦泉水。由於COVID-19疫情自二零二零年初起爆發，故工廠的建造工程遭到停工及延誤。建造工程已於二零二一年上半年恢復。然而，由於COVID-19病毒的變異株Omicron自二零二二年初於中國爆發，故建造工程遭到進一步延誤。建造工廠預期將於二零二二年第三季度竣工，而生產則預期將於二零二二第三季度或二零二三年初開始。

於二零一七年五月二十三日，本集團與林鎮豪先生訂立買賣協議，據此林鎮豪先生同意出售及本集團同意購買滙聯67%股權。緊隨本集團收購後，滙聯由本集團及林鎮豪先生分別擁有67%及33%的股權。林鎮豪先生按買賣協議給予若干產量保證，包括泉水產量於二零一九年應不少於50,000立方米及自二零二零年至二零二八年各曆年不少於100,000立方米。倘滙聯未能符合產量保證，林鎮豪先生須向本集團支付賠償金。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年五月二十三日的公告。

於二零二一年八月二十七日，林鎮豪先生向一名獨立第三方出售其於滙聯的33%股權。本公司繼續持有滙聯67%股權。滙聯的新少數股東已同意為林鎮豪先生的所有負債及承擔負上責任。滙聯的新少數股東亦已同意並承擔林鎮豪先生的若干賠償責任。有關湖南的泉水開採業務於二零一九年至二零二零年因未能達到產量保證的賠償約為26,338,000港元，乃經新少數股東及本集團雙方協定，並確認為本年度其他收益。二零二一年的產量保證因就COVID-19疫情實施的嚴格預防措施及建造工程遭到延誤而並未達成。本集團仍正就二零二一年的賠償與新少數股東進行磋商。

採水證已於二零二二年五月三日期滿，而本集團已於二零二二年四月提交續期申請。受COVID-19疫情影響，政府機關的續期程序受到延誤。截至本公告日期，新田縣自然資源局、新田縣人民政府及永州市自然資源和規劃局已發出函件同意續簽採水證。預計續證程序將於二零二二年第三季度完成，採水證續期之延誤並不會影響湖南工廠的建設和生產計劃。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告審核該採水證於二零二二年三月三十一日的可收回金額。於本年度，就該採水證作出的減值虧損撥備為約40,504,000港元(二零二一年：零)。有關估值方法及主要假設及減值評估的詳情載於綜合財務報表附註11。

物業發展及物業投資業務

於本年度，本集團錄得自物業發展及投資分類約317,435,000港元的虧損(二零二一年：溢利約124,476,000港元)。轉盈為虧主要由於：

- (i) 發展中物業之減值虧損撥備；
- (ii) 持作出售之已落成物業之減值虧損撥備；
- (iii) 因中國物業相關物業投資公平值下降而導致已付按金之減值虧損撥備；及
- (iv) 投資物業公平值變動之虧損。

物業發展

大連物業

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

一期「心田佳苑」已於二零一九年三月竣工，並確認為本集團持作出售之已落成物業。一期共有21幢樓宇，總可售面積約為42,540平方米，包括四幢小高層、九幢洋房及八幢聯排別墅。大連創和於二零一九年四月開始向買家交付物業。於本年度，約548平方米的物業已完成交付並錄得約4,709,000港元(二零二一年：19,399,000港元)的收入。直至二零二二年三月三十一日，一期的總可售面積合共約79%已交付給買家。於二零二二年三月三十一日，大連創和有合約金額約人民幣36,979,000元的銷售合約，總可售面積約5,000平方米，其將於不久將來交付予買家。

本集團參照獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，審閱了持作出售之已落成物業於二零二二年三月三十一日的市場價值。於本年度，就持作出售之已落成物業計提減值虧損撥備約10,604,000港元(二零二一年：回撥減值虧損約856,000港元)。

二期確認為本集團的發展中物業。本集團計劃開發34幢樓宇，總可售面積約為69,000平方米。二期之開發正處於初步階段。由於(i)COVID-19疫情自二零二零年初起爆發；(ii)中國經濟增長放緩；及(iii)若干中國物業發展商自二零二一年中起遇上債務危機，故二期的開發已延期進行，並重新訂於二零二二年底或二零二三年初進行。

於二零二二年一月二十七日，大連創和收到大連市自然資源局出具的閒置土地認定書，據此二期土地被認定為處於閒置狀態。因此，二期土地可能存在被中國政府機關無償收回的風險。大連創和的管理層正積極與中國政府機關進行協商及溝通，以解除閒置狀態的認定，及避免被中國政府機關無償收回土地。在現階段，中國政府機關並無採取進一步行動。

董事會已審閱並重新考慮二期土地的發展計劃。近年建築材料成本不斷上升導致開發成本增加。然而，由於自二零二一年中起若干中國物業發展商的債務危機及COVID-19疫情爆發，故大連物業的售價有所下跌。因此，開發二期的預期利潤率大幅下降。由於上述因素，故董事會認為對發展中物業進行全額減值約242,539,000港元(二零二一年：無)是適當及合理的。儘管如此，管理層仍會盡力避免土地被中國政府機關無償收回。如有進一步的更新，本公司將就此事項適時另行公告。

物業投資

鹽田物業

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

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

於二零二二年三月三十一日，本集團已取得該物業的實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣90,000,000元。代價之餘額約人民幣10,000,000元須於向買方(本公司之一間間接全資附屬公司，「金馬產業園之買方」)發出有關房產證日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

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

於二零二二年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣60,000,000元。代價之餘額約人民幣5,100,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

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

於二零二二年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣100,000,000元。代價之餘額約人民幣1,600,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

就上述鹽田物業(A)、(B)及(C)而言，於本公告日期，賣方尚未以金馬產業園之買方名義登記該等物業業權。中國政府機關尚未發出該房產證的批准。於二零二一年四月，本公司接獲賣方第二份信函，要求延長有關處理房產證事宜的最後限期至二零二一年十二月三十一日。然而，由於COVID-19疫情持續，故房產證於經延長的最後限期前尚未完成登記。本公司已委聘一家中國律師事務所與賣方磋商，以解決此事宜。管理層將繼續跟進並採取適當行動。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了鹽田物業(A)、(B)及(C)於二零二二年三月三十一日之市場價值。於本年度，就鹽田物業所支付的按金計提減值虧損撥備約84,621,000港元(二零二一年：回撥減值虧損約5,454,000港元)。

北京物業

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

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

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了北京物業於二零二二年三月三十一日之市場價值。於本年度，就北京物業所支付的按金計提減值虧損撥備約61,847,000港元(二零二一年：1,141,000港元)。

浙江物業

於二零二零年，本集團收購了熾盛貿易有限公司(其於中國浙江擁有一間全資附屬公司)的100%股權。該附屬公司持有位於中國浙江省金華蘭溪市上華街道沈村的一幅工業用地(土地面積約為31,950平方米)及一幢雙層工業建築(總建築面積約45,330平方米)，連同另一幅總土地面積約74,960平方米的土地之土地使用權。

工業用地及建築目前出租予租戶以賺取租金收入。本集團於本年度錄得租金收入約16,491,000港元(二零二一年：13,520,000港元)。然而，據本集團所了解，於本年度，若干租戶並未重續租賃協議，原因為其業務因COVID-19疫情持續而受到影響。浙江附屬公司的管理層正積極招攬新租戶，以維持高出租率。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了浙江物業於二零二二年三月三十一日之市場價值。於本年度，確認來自浙江物業的公平值變動的虧損約37,074,000港元(二零二一年：公平值增加約2,282,000港元)。有關估值方法及主要假設及減值評估的詳情載於綜合財務報表附註10。

應對COVID-19疫情爆發

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

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

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

環境政策及表現

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

遵守法律及法規

於本年度內，本集團概無任何嚴重違反任何相關法律及法規之事件。

與供應商、客戶及其他持份者之關係

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

展望

儘管本集團於本年度面臨COVID-19疫情及若干中國物業發展商遇上債務危機帶來的挑戰，惟董事對中國長遠經濟發展感到樂觀，並相信中國水產品及物業的需求將保持穩定及具可持續性。本集團將繼續加強於其核心業務(即水業務、物業發展及物業投資業務)的競爭優勢，並於該等範疇尋求合適的商機及投資機會。於本年度內，本集團亦致力進行若干能源及天然資源相關的項目研究，以為本集團的業務探索更多元化的可能性。管理層對隨時出現的其他商機一直保持開放態度。

重大投資

除本公告其他章節所披露者外，本集團於本年度並無重大投資。

股息

董事不建議派付本年度之末期股息(二零二一年：無)。

本集團之集資活動

於二零一八年八月三日配售股份

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

截至二零二二年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之 擬定用途	所得款項淨額之 原先分配		所得款項淨額之 實際用途		所得款項淨額之 實際分配		於 截至二零二二年 二零二二年 三月三十一日	所得款項 淨額之餘額
	百萬元	淨額百分比	百萬元	淨額百分比	百萬元	淨額百分比	百萬元	百萬元
湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	7.7	48.3	
潛在業務或公司收購	213.0	67.3%	收購瀋陽物業	213.0	67.3%	213.0	-	
本集團之營運資金	47.5	15.0%	本集團之營運資金	47.5	15.0%	47.5	-	
	<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>		<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>268.2</u>	<u>48.3</u>	

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

預期將於二零二二年四月至二零二二年底動用未動用所得款項淨額，作為湖南新田生產設施之資本開支。董事會將把未動用所得款項淨額約48,300,000港元調回作湖南新田生產設施之資本開支。

資本架構

於二零二二年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額約為1,645,363,000港元(二零二一年：1,974,578,000港元)。該減少乃由於本公司擁有人應佔虧損。於本年度內，本集團資本架構概無其他重大變動。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，本集團之資產總值約為1,911,672,000港元(二零二一年：2,275,578,000港元)，乃透過流動負債約163,001,000港元(二零二一年：165,214,000港元)、非控股權益約87,810,000港元(二零二一年：102,066,000港元)及股東權益約1,645,363,000港元(二零二一年：1,974,578,000港元)提供資金。

於二零二二年三月三十一日，本集團之流動比率約為5.63(二零二一年：6.34)。流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

於二零二二年三月三十一日，本集團之資產負債比率約為0.006(二零二一年：0.005)。資產負債比率乃按借款總額除以總權益計算。

重大收購或出售

除綜合財務報表附註23中所披露者外，本集團於本年度並無重大收購或出售。

結算日後事項

重大結算日後事項之詳情載於綜合財務報表附註23。

匯率波動風險

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

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

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團在香港及中國共聘用37名(二零二一年：25名)僱員。本年度的總員工成本(員工薪金、董事酬金及其他員工成本)約為7,666,000港元(二零二一年：9,482,000港元)。薪酬待遇一般參考市場狀況及個人表現而釐定。除強制性公積金及法定退休福利外，本集團亦提供醫療福利及就僱員參加各種培訓及持續教育計劃提供津貼。

資本承擔及或然負債

除綜合財務報表附註22所披露者外，本集團於二零二二年三月三十一日概無任何資本承擔及或然負債。

財務擔保合約

除綜合財務報表附註20所披露者外，本集團於二零二二年三月三十一日概無其他財務擔保合約。

本集團資產抵押

於二零二二年三月三十一日，本集團並無抵押任何本集團資產。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度期間，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

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

守則條文第C.1.8條

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

守則條文第C.1.6條

根據守則條文第C.1.6條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及由彼等擔任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以彼等之技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等並應出席股東大會，對股東的意見有持平的了解。因其他事務，一名獨立非執行董事未能出席本公司於二零二一年八月十七日舉行之股東週年大會，且一名非執行董事及一名獨立非執行董事未能出席本公司於二零二一年十一月十八日舉行之股東特別大會。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向全體董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於整個年度已全面遵守標準守則所載之規定準則。

審閱年度財務報表

本公司之核數師已同意本集團本年度的初步年度業績公告中所列數字。

審核委員會

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

刊登年度業績及年報

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

承董事會命
亞洲資源控股有限公司
主席
李玉國

香港，二零二二年六月二十九日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事李玉國先生、劉恩賜先生及果玉梅女士；兩名非執行董事楊小強先生及黃逸林先生；及三名獨立非執行董事巴俊宇先生、朱學義先生及黃仲文先生。