

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。

## Zhong Jia Guo Xin Holdings Company Limited

### 中加國信控股股份有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

#### 截至二零二四年三月三十一日止年度 之年度業績公告

中加國信控股股份有限公司(「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」)截至二零二四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

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	4	<b>14,160</b>	22,220
銷售成本		<b>(3,215)</b>	(3,499)
毛利		<b>10,945</b>	18,721
其他收益	5	<b>18,813</b>	24,409
其他虧損	6	<b>(4,277)</b>	(42,643)
銷售及分銷開支		<b>(831)</b>	(862)
行政開支		<b>(39,847)</b>	(31,083)
分佔聯營公司業績		<b>(11,425)</b>	(13,710)
無形資產之減值虧損撥備	14	<b>(29,230)</b>	(58,073)
已付按金之減值虧損回撥／(撥備)		<b>74,832</b>	(22,857)
物業、廠房及設備之減值虧損撥備		<b>(3,203)</b>	(5,830)
持作出售之已落成物業之減值虧損回撥／(撥備)		<b>270</b>	(1,425)
於聯營公司之權益之減值虧損撥備	15	<b>(780)</b>	(31,553)
應收賬款之減值虧損回撥		<b>353</b>	—
其他應收賬款之減值虧損(撥備)／回撥		<b>(3,540)</b>	1,840
投資物業公平值變動的虧損	13	<b>(67,212)</b>	(70,611)
議價收購收益	24	<b>19,961</b>	13,518
融資成本		<b>(773)</b>	(1,065)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前虧損	7	(35,944)	(221,224)
稅項	8	<u>16,189</u>	<u>18,646</u>
持續經營業務之本年度虧損		(19,755)	(202,578)
已終止業務之本年度虧損	9	<u>(11)</u>	<u>(63,480)</u>
本年度虧損		<u>(19,766)</u>	<u>(266,058)</u>
其他全面收益，除稅後			
分佔聯營公司其他全面收益		205	263
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(33,199)</u>	<u>(55,320)</u>
本年度其他全面收益，除稅後		<u>(32,994)</u>	<u>(55,057)</u>
本年度全面收益總額		<u>(52,760)</u>	<u>(321,115)</u>
應佔虧損：			
本公司擁有人	11	(8,347)	(246,172)
非控股權益		<u>(11,419)</u>	<u>(19,886)</u>
		<u>(19,766)</u>	<u>(266,058)</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(41,436)	(300,734)
非控股權益		<u>(11,324)</u>	<u>(20,381)</u>
		<u>(52,760)</u>	<u>(321,115)</u>
		港元	港元
本公司擁有人應佔每股虧損			
來自持續經營業務及已終止業務			
— 基本及攤薄	11	<u>0.009</u>	<u>0.297</u>
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄	11	<u>0.009</u>	<u>0.220</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	731,812	775,065
物業、廠房及設備		134,231	46,645
使用權資產		2,592	3,512
無形資產	14	567,615	238,193
於聯營公司之權益	15	90,000	102,000
已付按金	19	148,338	126,798
		<u>1,674,588</u>	<u>1,292,213</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	16	–	–
持作出售之已落成物業	17	62,902	67,100
存貨		944	–
貿易應收賬款	18	428	17,463
預付款項、按金及其他應收賬款	19	32,882	147,796
應收一間聯營公司之款項	15	739	765
應收非控股權益款項		2,759	11,983
按公平值計入損益之金融資產		1,434	1,840
受限制銀行存款		757	783
銀行結餘及現金		11,737	31,556
		<u>114,582</u>	<u>279,286</u>
分類為持作出售之資產	10	165,463	171,348
		<u>280,045</u>	<u>450,634</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款	20	47,133	56,044
其他應付賬款及應計費用	21	94,052	34,217
應付非控股權益款項		58,779	15,612
應付一名董事之款項		20,499	–
合約負債		42,811	37,693
租賃負債		2,320	2,270
應付稅項		5,510	1,119
		<u>271,104</u>	<u>146,955</u>
與分類為持作出售的資產直接相關之負債	10	–*	–*
		<u>271,104</u>	<u>146,955</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,941</u>	<u>303,679</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,683,529</u>	<u>1,595,892</u>

\* 少於一千港元

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資本及儲備			
股本	22	93,840	93,840
儲備		<u>1,249,950</u>	<u>1,291,386</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>1,343,790</u>	<u>1,385,226</u>
非控股權益		<u>117,414</u>	<u>67,429</u>
		<u>1,461,204</u>	<u>1,452,655</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		213,249	142,066
租賃負債		251	1,171
借款	23	<u>8,825</u>	<u>–</u>
		<u>222,325</u>	<u>143,237</u>
		<u>1,683,529</u>	<u>1,595,892</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」)

下列為本集團已於二零二三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。

香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本) 香港會計準則第12號(修訂本)	會計估計之定義 與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項以及 國際稅務改革—支柱二模型規則
香港財務報告準則第17號	保險合約，香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料之 有關修訂本及初始應用

應用上述於二零二三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

本集團並無於截至二零二四年三月三十一日止財政年度提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動之負債及 附帶契諾之非流動負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 <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)	投資者與其聯營或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則 第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈列－借款人對含有按要求償還條款之 定期貸款之分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 有待釐定強制生效日期，但可提前採納

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報告區分。該等資料會呈報予主要營運決策者(「主要營運決策者」)並由其審閱，以分配資源及評估表現。

於本年度，本集團擁有下列可報告分類。該等分類乃受個別管理。

- (1) 就水業務而言，主要營運決策者定期檢討中國水業務的表現。該等業務已合計並名為「水業務」之單一經營分類。
- (2) 就物業發展及物業投資業務而言，主要營運決策者定期檢討物業發展及物業投資業務的表現。該等業務已合計並名為「物業發展及投資」之單一經營分類。
- (3) 就採礦業務而言，主要營運決策者定期檢討中國採礦業務的表現。該等業務已合計並名為「採礦業務」之單一經營分類。
- (4) 於二零二三年四月二十七日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司同意出售，及買方同意收購Century Strong Limited的全部已發行股本及Century Strong Limited及其附屬公司(「出售集團」)獲墊付的股東貸款。Century Strong Limited為投資控股公司，而出售集團主要從事物業投資。出售集團以「鹽田投資」之名呈列為已終止可報告分類。

## 分類收入及業績

以下為本集團按可報告分類劃分之收入及業績分析：

截至三月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止業務		綜合	
	水業務		物業發展及投資		採礦業務		鹽田投資			
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
向外部客戶銷售	50	-	14,110	22,220	-	-	-	-	14,160	22,220
總收入	<u>50</u>	<u>-</u>	<u>14,110</u>	<u>22,220</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,160</u>	<u>22,220</u>
分類業績	(34,453)	(62,687)	18,320	(109,944)	(194)	-	(11)	(63,480)	(16,338)	(236,111)
按公平值計入損益之金融資產之										
公平值虧損									(406)	(197)
於聯營公司之權益之										
減值虧損撥備									(780)	(31,553)
中央行政成本									(26,194)	(15,586)
議價收購收益									19,961	13,518
分佔聯營公司業績									(11,425)	(13,710)
融資成本									(773)	(1,065)
除稅前虧損									<u>(35,955)</u>	<u>(284,704)</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

以下為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

	持續經營業務						已終止業務		綜合	
	水業務		物業發展及投資		採礦業務		鹽田投資			
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>										
分類資產	275,008	303,260	970,810	1,133,556	439,474	-	165,463	171,348	1,850,755	1,608,164
未分配企業資產									103,878	134,683
									<u>1,954,633</u>	<u>1,742,847</u>
<b>負債</b>										
分類負債	(32,942)	(28,208)	(221,317)	(254,178)	(157,129)	-	-*	-*	(411,388)	(282,386)
未分配企業負債									<u>(82,041)</u>	<u>(7,806)</u>
									<u>(493,429)</u>	<u>(290,192)</u>

\* 少於一千港元

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

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

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

## 其他分類資料

	持續經營業務						已終止業務				綜合	
	水業務		物業發展及投資		採礦業務		鹽田投資		未分配			
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
添置物業、廠房及設備	15,866	14,310	-	-	-	-	-	-	294	51	16,160	14,361
透過收購附屬公司增添之 物業、廠房及設備	-	-	-	5,008	77,889	-	-	-	-	-	77,889	5,008
添置投資物業	-	-	1,644	5,584	-	-	-	-	-	-	1,644	5,584
透過收購附屬公司增添之 投資物業	-	-	-	757,161	-	-	-	-	-	-	-	757,161
透過收購附屬公司增添之 無形資產	-	-	-	-	358,649	-	-	-	-	-	358,649	-
攤銷	(1,151)	(207)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,151)	(207)
折舊	(815)	(41)	(1,158)	(2,033)	(7)	-	-	(758)	(3,328)	(2,637)	(5,308)	(5,469)
其他收益	636	303	18,056	23,829	-*	-	5	7	121	277	18,818	24,416
其他虧損	(399)	(957)	(3,919)	(41,784)	-	-	-	-	41	98	(4,277)	(42,643)
無形資產減值虧損撥備	(29,230)	(58,073)	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,230)	(58,073)
已付按金之減值虧損回撥/(撥備)	-	-	74,832	(22,857)	-	-	-	(56,469)	-	-	74,832	(79,326)
物業、廠房及設備之 減值虧損撥備	-	-	(3,203)	(5,830)	-	-	-	(823)	-	-	(3,203)	(6,653)
持作出售之已落成物業之 減值虧損回撥/(撥備)	-	-	270	(1,425)	-	-	-	-	-	-	270	(1,425)
貿易應收賬款之減值虧損回撥	-	-	353	-	-	-	-	-	-	-	353	-
其他應收賬款之 減值虧損(撥備)/回撥	-	-	(3,540)	1,840	-	-	-	(5,424)	-	-	(3,540)	(3,584)
投資物業公平值變動之虧損	-	-	(67,212)	(70,611)	-	-	-	-	-	-	(67,212)	(70,611)

\* 少於一千港元

## 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中國	14,160	22,220	1,671,681	1,288,657
香港	—	—	2,907	3,556
	<u>14,160</u>	<u>22,220</u>	<u>1,674,588</u>	<u>1,292,213</u>

## 主要客戶資料

截至二零二四年三月三十一日止年度，除三名租戶之租賃收入分別佔本集團總收入約31%、22%及16%，及一名客戶之物業銷售佔本集團總收入約10%外，概無任何其他單一客戶之收入佔本集團總收入10%以上。

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

## 4. 收入

本集團於本年度之收入分析如下：

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
<b>來自客戶合約之收入</b>			
物業銷售	(i)	1,788	3,975
瓶裝礦泉水銷售	(i)	<u>50</u>	<u>—</u>
		1,838	3,975
租賃之收入	(ii)	<u>12,322</u>	<u>18,245</u>
總收入		<u>14,160</u>	<u>22,220</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。於二零二四年及二零二三年三月三十一日，概無分配至餘下履約責任(未達成或部分達成)的交易價格。

瓶裝礦泉水銷售

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	<u>12,322</u>	<u>18,245</u>

5. 其他收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
壞賬收回	-	111
銀行存款利息收入	75	71
一間聯營公司利息收入	-	52
政府補助	76	5
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	65	90
雜項	26	458
收購北京物業有關之賠償	8,822	-
終止收購瀋陽物業之利息收入	9,198	23,622
應收非控股權益款項有關之利息收入	<u>551</u>	<u>-</u>
	<u>18,813</u>	<u>24,409</u>

## 6. 其他虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
匯兌虧損淨額	4,272	42,639
撇銷物業、廠房及設備之虧損淨額	-	4
撇銷存貨之虧損	5	-
	<u>4,277</u>	<u>42,643</u>

## 7. 除稅前虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本集團來自持續經營業務之 除稅前虧損乃於扣除下列各項後得出：		
其他員工成本	7,081	7,349
其他員工之退休福利計劃供款	95	80
員工成本總額	<u>7,176</u>	<u>7,429</u>
核數師酬金		
—核數服務	1,100	1,100
—非核數服務	1,635	203
	<u>2,735</u>	<u>1,303</u>
物業、廠房及設備折舊	2,016	2,199
使用權資產折舊	3,292	2,512
土地使用權攤銷	199	207
採水權攤銷	952	-
並未計入租賃負債衡量的租賃付款	212	362
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	406	197

## 8. 稅項

### 持續經營業務

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項：		
– 香港利得稅	–	–
– 中國企業所得稅	<u>5,093</u>	<u>858</u>
即期稅項開支總額	<u>5,093</u>	<u>858</u>
過往年度不足額撥備：		
– 中國企業所得稅	<u>18</u>	<u>–</u>
遞延所得稅：		
– 遞延稅項資產增加	(2,012)	(1,210)
– 遞延稅項負債減少	<u>(19,288)</u>	<u>(18,294)</u>
	<u>(21,300)</u>	<u>(19,504)</u>
本年度所得稅抵免	<u>(16,189)</u>	<u>(18,646)</u>

在香港產生之估計應評稅溢利應按稅率16.5%計提香港利得稅撥備。截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，由於本集團並無於或自香港產生之應評稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

截至二零二四年三月三十一日止年度，中國之附屬公司須按稅率25%（二零二三年：25%）繳付中國企業所得稅。

於二零二四年三月三十一日，並無就金額約為人民幣10,759,000元（二零二三年：人民幣9,739,000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。於二零二四年三月三十一日，金額為約122,107,000港元（二零二三年：118,176,000港元）之稅項虧損可供無限期抵銷未來於香港之應課稅溢利。由於並無被視為大有可能可動用上述稅項虧損作抵銷之應課稅溢利，故並無確認遞延稅項資產。

本年度之所得稅抵免可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前虧損(來自持續經營業務)	<u>(35,944)</u>	<u>(221,224)</u>
按香港利得稅稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算之稅項	(5,931)	(36,502)
分佔聯營公司業績之稅務影響	1,885	2,262
就稅項而言不獲扣稅開支之稅務影響	13,269	33,403
就稅項而言毋須課稅收入之稅務影響	(24,340)	(5,282)
未獲確認之稅項虧損之稅務影響	1,831	2,412
暫時差額產生之未確認遞延稅項	(2,716)	(2,991)
動用先前未獲確認之稅項虧損	(18)	(15)
在其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之稅務影響	(187)	(11,933)
過往年度不足額撥備	<u>18</u>	<u>-</u>
本年度所得稅抵免	<u>(16,189)</u>	<u>(18,646)</u>

## 9. 已終止業務

於二零二三年四月二十七日，本公司與毛玉珍女士(「買方」，為獨立第三方)訂立一項買賣協議，據此，本公司同意出售，及買方同意收購Century Strong Limited的全部已發行股本及出售集團獲墊付的股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。出售事項獲本公司股東於二零二三年七月十二日舉行的股東特別大會上批准。出售事項預期將於二零二五年年初完成。

出售集團的業績及現金流量均被視為已終止業務。

截至二零二四年三月三十一日止年度，已終止業務的業績及現金流量分析如下：

已終止業務之分析

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	-	-
其他收益	5	7
行政開支	(16)	(771)
物業、廠房及設備之減值撥備	-	(823)
其他應收賬款之減值撥備	-	(5,424)
有關鹽田投資物業之已付按金之減值虧損撥備	-	(56,469)
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	(11)	(63,480)
稅項	-*	-*
	<hr/>	<hr/>
已終止業務之本年度虧損	<b>(11)</b>	<b>(63,480)</b>
本集團來自己終止業務之		
本年度虧損乃於扣除以下項目後得出：		
物業、廠房及設備折舊	-	758
	<hr/>	<hr/>
已終止業務之現金流量：		
經營活動所用現金淨額	(1)	(2)
投資活動產生現金淨額	5	7
融資活動產生現金淨額	-	-
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值物增加淨額	4	5
外匯匯率變動影響	(92)	(212)
	<hr/>	<hr/>
現金流出淨額	<b>(88)</b>	<b>(207)</b>

\* 少於一千港元

## 10. 分類為持作出售的資產／與分類為持作出售的資產直接相關之負債

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

包括分類為持作出售的出售集團之主要資產及負債類別如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>資產</b>		
物業、廠房及設備	179	185
有關收購鹽田投資物業之已付按金	152,117	157,214
有關命名權及廣告權之已付按金	8,060	8,664
現金及現金等值物	2,592	2,680
預付款項、按金及其他應收賬款	2,515	2,605
	<hr/>	<hr/>
分類為持作出售之出售集團資產	165,463	171,348
<b>負債</b>		
應付稅項	—*	—*
	<hr/>	<hr/>
與分類為持作出售的資產直接相關之出售集團負債	—*	—*
	<hr/>	<hr/>
與出售集團直接相關之資產淨值	165,463	171,348
	<hr/>	<hr/>

\* 少於一千港元

根據本公司與出售集團買方的近期討論，買方向本公司重新確認其願意完成交易。與出售集團直接相關的資產淨額按其賬面值及公平值減成本出售(以較低者為準)列賬，即出售事項代價人民幣150,000,000元。因此，於二零二四年三月三十一日，概無任何出售集團的減值跡象，且出售集團的公平值維持不變。上述金額減少乃主要由於人民幣貶值產生的匯兌差異，其已於其他全面收益中獲確認。

## 11. 本年度本公司擁有人應佔每股虧損

### 來自持續經營業務及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>虧損</b>		
本公司擁有人應佔持續經營業務之本年度虧損	(8,336)	(182,692)
本公司擁有人應佔已終止業務之本年度虧損	<u>(11)</u>	<u>(63,480)</u>
	<u>(8,347)</u>	<u>(246,172)</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數(附註)	<u>938,403</u>	<u>828,778</u>

附註：

由於概無任何潛在攤薄影響之普通股，故此截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度來自持續經營業務及已終止業務之每股基本及攤薄虧損相同。

### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本虧損的計算乃基於以下數據：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司擁有人應佔來自持續經營業務之本年度虧損	<u>(8,336)</u>	<u>(182,692)</u>

## 來自己終止業務

根據本公司擁有人應佔來自己終止業務之本年度虧損約11,000港元(二零二三年：63,480,000港元)，來自己終止業務之每股基本虧損為每股0.00001港元(二零二三年：0.0766港元)。所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄虧損的數據相同。

## 12. 股息

董事不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之任何股息(二零二三年：無)。

## 13. 投資物業

於二零二四年三月三十一日，投資物業位於中國浙江、蘇州及北京(二零二三年：位於中國浙江及蘇州)，並按中期租賃持有。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年初	775,065	105,301
透過收購附屬公司增添(附註24)	-	757,161
添置	1,644	5,584
轉撥自己付按金	48,943	-
公平值變動	(67,212)	(70,611)
匯兌調整	(26,628)	(22,370)
年末	<u>731,812</u>	<u>775,065</u>

### 於損益中就投資物業的已確認金額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自經營租賃之租賃收入	11,584	14,201
產生租賃收入之投資物業之直接經營開支	2,116	2,372
計入投資物業公平值變動虧損之物業重估未變現虧損	<u>(67,212)</u>	<u>(70,611)</u>

### 合約責任

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	10,771	11,504
第二至第五年(包括首尾兩年)	33,397	32,281
五年以上	35,774	40,199
	<u>79,942</u>	<u>83,984</u>

## 本集團的估值過程

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，本集團投資物業的公平值乃按獨立合資格專業估值師AP Appraisal Limited進行的估值得出。

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

管理層：

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

## 估值方法

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

估值所用的主要參數值之詳情如下：

非金融資產	於三月三十一日 之公平值		估值之主要參數值	主要參數值與 公平值之關係
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元		
浙江之投資物業 租賃土地及工廠	70,046	82,818	介乎每平方米 人民幣1,300元至 人民幣1,701元 (二零二三年： 人民幣1,365元至 人民幣1,944元)的 中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導 致公平值大幅增加，反之 亦然
租賃土地	4,854	6,854	介乎每平方米 人民幣14元至 人民幣215元 (二零二三年： 人民幣88元至 人民幣215元)的 中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導 致公平值大幅增加，反之 亦然
蘇州之投資物業 商舖	239,408	239,887	介乎每平方米 人民幣38,873元至 人民幣46,952元 (二零二三年： 人民幣23,631元至 人民幣47,381元)的 中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導 致公平值大幅增加，反之 亦然
商業樓宇	367,287	445,506	介乎每平方米 人民幣32,472元至 人民幣38,767元 (二零二三年： 人民幣36,010元至 人民幣52,214元)的 中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導 致公平值大幅增加，反之 亦然
北京之投資物業 辦公室	50,217	-	介乎每平方米 人民幣34,928元至 人民幣55,879元 (二零二三年：無)的 中國可資比較交易	主要參數值大幅增加會導 致公平值大幅增加，反之 亦然

與過往採用的假設相比，概無重大變動。主要參數值的變動主要由於中國經濟放緩加上中國部分物業發展商遇上債務危機，導致中國物業的市場價值變動。

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，本集團投資物業的公平值衡量分類為第三等級。截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度並無轉撥入第三等級或自第三等級轉出。

## 14. 無形資產

	土地使用權 (附註i) 千港元	採水權 (附註ii) 千港元	勘探及 採礦權 (附註iii) 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零二二年四月一日	11,186	374,639	–	385,825
匯兌調整	(823)	(325)	–	(1,148)
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	10,363	374,314	–	384,677
透過收購附屬公司增添	–	–	<b>359,493</b>	<b>359,493</b>
匯兌調整	(356)	(141)	<b>1,622</b>	<b>1,125</b>
於二零二四年三月三十一日	<b>10,007</b>	<b>374,173</b>	<b>361,115</b>	<b>745,295</b>
<b>累計攤銷及減值</b>				
於二零二二年四月一日	829	87,436	–	88,265
年內攤銷	207	–	–	207
年內減值虧損	–	58,073	–	58,073
匯兌調整	(61)	–	–	(61)
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	975	145,509	–	146,484
透過附屬公司收購的累計攤銷	–	–	<b>844</b>	<b>844</b>
年內攤銷	<b>199</b>	<b>952</b>	–	<b>1,151</b>
年內減值虧損	–	<b>29,230</b>	–	<b>29,230</b>
匯兌調整	(33)	–	<b>4</b>	(29)
於二零二四年三月三十一日	<b>1,141</b>	<b>175,691</b>	<b>848</b>	<b>177,680</b>
<b>賬面值</b>				
於二零二四年三月三十一日	<b>8,866</b>	<b>198,482</b>	<b>360,267</b>	<b>567,615</b>
於二零二三年三月三十一日	9,388	228,805	–	238,193

附註：

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

土地使用權於其50年租期按直線法攤銷。

- (ii) 採水權指於湖南進行水開採活動的權利。附屬公司湖南新田富鋸礦泉水有限公司已與湖南政府訂立協議以授予該附屬公司開採礦泉水之採水權，為期五年。該附屬公司其後可優先延長礦泉水採水權。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。採水權已於二零二二年十二月一日重續，並將於二零二五年十二月三日屆滿。

採水權於其20年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。由於二零二四年三月開始商業生產，故截至二零二四年三月三十一日止年度作出攤銷撥備。

本集團須於各報告期末評估採水權之任何減值跡象。本集團已完成採水權之年度減值測試。於二零二四年及二零二三年三月三十一日，採水權之可收回金額乃參考獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具之估值報告。採水權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。此估值乃根據二十年期之財務估算利用現金流量預測計算。該估值分類為第三等級。

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

用於計算年度超額收益之主要參數值載列如下：

	二零二四年	二零二三年
純利率(佔收入百分比)	3.24%-32.74%	9.06%-32.14%
用於推算現金流量的長期年度增長率	1.10%	2.00%
稅前折現率	<u>12.00%</u>	<u>14.00%</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。

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

折現率乃稅前並反映特定風險。

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

- (iii) 勘探及採礦權指於中國雲南省普洱市鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣恩水路(民江集貿市場段)及中國雲南省普洱市鎮沅縣九甲鄉的礦場進行鉛、鋅、銅及銀礦勘探及開採活動之權力。該等礦場分別由本公司的附屬公司鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣金豪礦業有限公司(「金豪」)及鎮沅縣九源礦業有限責任公司(「九源」)經營。九源持有的開採許可證的有效期為二零一九年七月二十五日至二零二六年七月二十五日，而金豪持有的勘探許可證的有效期為二零二二年七月二十五日至二零二七年七月二十五日。

由於商業生產於本年度尚未開始，概無於截至二零二四年三月三十一日止年度計提攤銷。

本集團須於各報告期末評估勘探及採礦權之任何減值跡象。本集團已完成勘探及採礦權之年度減值測試。於二零二四年三月三十一日，勘探及採礦權之可收回金額乃參考獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具之估值報告。勘探及採礦權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。此估值乃根據涵蓋許可期之財務估算利用現金流量預測計算。該估值分類為第三等級。

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

用於計算年度超額收益之主要參數值載列如下：

	二零二四年	二零二三年
純利率(佔收入百分比)	<b>32.0%-49.0%</b>	-
年度增長率	<b>2.5%</b>	-
稅前折現率	<b>11.0%</b>	-

純利率乃基於管理層對金屬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。

年度增長率乃以估計增長率為基準，並考慮全球國內生產總值及消費者價格指數的平均增長率計算得出。

折現率乃稅前並反映特定風險。

分配至上述假設之價值與管理層專注於經營該等市場之計劃一致。管理層認為，該等假設屬合理及可達成。

## 15. 於聯營公司之權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年初	<b>102,000</b>	147,000
年內分佔收購後虧損及其他全面收益，扣除已收股息	<b>(11,220)</b>	(13,447)
年內減值虧損	<b>(780)</b>	(31,553)
年末	<b>90,000</b>	102,000
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收一間聯營公司之款項(附註 <i>i</i> 及 <i>ii</i> )	<b>739</b>	765

附註：

- (i) 應收一間聯營公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (ii) 本年度之最高未償還餘額約為765,000港元。
- (iii) 本集團持有香港泉水叮咚集團有限公司(其於廣西擁有一間全資附屬公司廣西泉水叮咚飲品有限公司(「廣西泉水叮咚」))之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正在於廣西經營。餘下80%股本權益由本集團執行董事李玉國先生持有。

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，本集團透過比較可收回金額與其賬面值，完成其於聯營公司之權益之年度減值測試。獨立合資格估值師AP Appraisal Limited以使用價值計算為基準，就於二零二四年及二零二三年三月三十一日該等聯營公司之權益進行估值。此估值乃按根據十年期之財務估算利用收入法項下之現金流量預測計算。該估值分類為第三等級。

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

用於使用價值計算之主要參數值載列如下：

	二零二四年	二零二三年
毛利率(佔收入百分比)	7.57%-39.01%	1.88%-45.55%
用於推算現金流量的長期年度增長率	1.10%	2.00%
稅前折現率	<u>11.00%</u>	<u>13.00%</u>

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

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

折現率乃稅前並反映特定的風險。

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

本集團聯營公司(本公司於報告期末間接持有)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務形式 及架構	註冊成立/ 營運地點	持有之股份/ 註冊資本類別	佔本集團持有之已付股本/ 註冊資本面值之百分比		主要業務
				二零二四年	二零二三年	
香港泉水叮咚集團有限公司	註冊成立	香港	普通股	20%	20%	投資控股及水業務
廣西泉水叮咚飲品有限公司	註冊成立	中國	註冊	20%	20%	生產及銷售瓶裝水

本集團之聯營公司截至二零二四年及二零二三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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	<u>22,582</u>	<u>25,899</u>
非流動資產	<u>72,718</u>	<u>84,690</u>
流動負債	<u>186,527</u>	<u>187,491</u>
非流動負債	<u>5,405</u>	<u>5,712</u>
收入	<u>7,395</u>	<u>4,900</u>
本年度虧損	(57,126)	(68,552)
其他全面收益	<u>1,028</u>	<u>1,317</u>
全面收益總額	<u>(56,098)</u>	<u>(67,235)</u>

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
聯營公司於收購日期之負債淨額	(33,841)	(33,841)
本集團於聯營公司之擁有權權益所佔百分比	20%	20%
投資香港境內非上市聯營公司之成本	(6,768)	(6,768)
收購之估值調整(扣除累計減值虧損後)	179,932	180,712
分佔收購後虧損及其他全面收益，扣除已收股息	<u>(83,164)</u>	<u>(71,944)</u>
本集團於聯營公司之權益之賬面值	<u>90,000</u>	<u>102,000</u>

該等聯營公司下並無任何承擔及或然負債。

## 16. 發展中物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
發展中物業	310,916	321,976
減：減值撥備	(310,916)	(321,976)
	<u>          -</u>	<u>          -</u>

發展中物業乃位於中國大連金州新區金石灘北部區之發展中以供出售住宅物業，並按中期租賃持有。

於二零二四年三月三十一日，發展中物業之賬面值包括約114,315,000港元(二零二三年：118,382,000港元)之土地使用權。

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

截至二零二四年三月三十一日止年度，概無跡象顯示發展中物業之減值撥備應當回撥(二零二三年：無)。

## 17. 持作出售之已落成物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持作出售之已落成物業	119,745	127,315
減：減值撥備	<u>(56,843)</u>	<u>(60,215)</u>
	<u>62,902</u>	<u>67,100</u>

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

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，在持作出售之已落成物業的年度減值評估中，已參考獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具的估值報告以及本集團與客戶訂立的銷售合約。

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

估值所用的主要參數值之詳情如下：

非金融資產	估值的主要參數值	
	二零二四年	二零二三年
住宅	介乎每平方米人民幣 <b>2,626</b> 元至 人民幣 <b>6,282</b> 元的中國可資比較交易	介乎每平方米人民幣4,470元至 人民幣7,838元的中國可資比較交易
商用	—	介乎每平方米人民幣4,257元至 人民幣5,677元的中國可資比較交易
停車場	介乎每平方米人民幣 <b>2,700</b> 元至 人民幣 <b>3,038</b> 元的中國可資比較交易	介乎每平方米人民幣2,835元至 人民幣3,510元的中國可資比較交易

與過往採用的假設相比，概無重大變化。主要參數值的變動主要由於中國經濟放緩加上中國部分物業發展商遇上債務危機，導致中國物業的市場價值變動。

截至二零二四年三月三十一日止年度，已確認的減值回撥約270,000港元(二零二三年：減值虧損撥備約1,425,000港元)，以反映持作出售之已落成物業可變現淨值之增加(二零二三年：減少)。

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，持作出售之已落成物業的公平值衡量分類為第三等級。

## 18. 貿易應收賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收賬款	<u>428</u>	<u>17,463</u>

根據租賃協議之付款條款及給予客戶的信貸期，本集團之貿易應收賬款於各報告日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至180日	<u>428</u>	<u>17,463</u>

本集團之貿易應收賬款以人民幣計值，為使用中國投資物業及機器的租戶的應收租金及銷售瓶裝礦泉水之貿易貨款。租金按租賃協議支付，並無授予信貸期。瓶裝礦泉水的客戶獲授予1個月的信貸期。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
未逾期未減值	391	165
逾期不足90日	37	8,571
逾期超過90日	-	8,727
	<u>428</u>	<u>17,463</u>

於二零二四年三月三十一日，由於91%的應收賬款仍未到期，管理層認為應收賬款的預期信貸虧損屬不重大。

於二零二三年三月三十一日，一名租戶欠付本集團約16,915,000港元的租金。該款項於二零二四年三月二十二日獲全數結清。

## 19. 預付款項、按金及其他應收賬款

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產：</b>			
收購投資物業之已付按金淨額	(i)	<u>148,338</u>	<u>126,798</u>
<b>流動資產：</b>			
已付按金淨額	(ii)	1,211	2,547
預付款項	(iii)	3,142	7,364
應計收入		824	139
其他應收賬款淨額	(iv)	27,705	31,559
應收主要股東款項	(v)	<u>-</u>	<u>106,187</u>
		<u>32,882</u>	<u>147,796</u>

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

其他應收賬款淨額按以下列貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
人民幣	27,372	31,291
港元	<u>333</u>	<u>268</u>
	<u>27,705</u>	<u>31,559</u>

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

附註：

(i) 北京物業

於二零二四年三月三十一日，與收購於北京之投資物業有關的已付按金約148,338,000港元(已扣除減值撥備約23,322,159港元)(二零二三年：126,798,000港元(已扣除減值撥備約101,667,000港元))。收購事項的情載於本公司日期為二零一七年二月二十八日之公告。由於新冠疫情爆發，建築工程曾暫時停工，故賣方未能根據協定計劃向買方交付物業。本集團已向賣方採取法律行動並與賣方協定以下列方式向本集團退還按金：1)向本集團轉移若干賣方持有的北京物業；2)向本集團支付現金補償人民幣8,000,000元。於二零二四年三月三十一日，賣方已向本集團全數支付現金補償人民幣8,000,000元，並轉移價值總額約為人民幣44,381,600元的四項物業。預期將於二零二四年轉移剩餘物業作為按金的退款。由於賣方正積極償還其負債，本集團暫時未有向賣方採取進一步行動。本集團保留對賣方的所有權利，並將繼續跟進及密切留意退款進程。

與收購於北京之投資物業有關的已付按金的可回收金額乃根據將退還予本集團的該等物業的公平值減出售該等物業之成本。已付按金的公平值經參考獨立合資格專業估值師AP Appraisal Limited進行的估值後釐定。估值使用市場法項下直接比較法。市場法乃物業估值的常用方法。由於市場上有可資比較交易的公開數據，故採用直接比較法，即根據類似物業的近期交易價格及／或索價(就擬轉移予本集團的物業的性質、地點及條件作出調整)而釐定。估值的主要參數值就商業用部分為介乎每平方米人民幣34,928元至人民幣55,936元(二零二三年：介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣16,847元)之中國可資比較交易，而就停車場部分則為介乎每平方米人民幣8,892元至人民幣16,825元(二零二三年：介乎每平方米人民幣6,401元至人民幣10,840元)之中國可資比較交易。主要參數值的重大變動乃由於作為退還按金而轉移的該等物業為已完工及已裝修的商舖及辦公室，而二零二三年採用的單位價值乃經參考正在開發的辦公樓釐定。倘主要參數值大幅增加，則會導致公平值大幅增加，反之亦然。

已付按金的公平值衡量分類為第三等級。

- (ii) 已付按金主要包括租金按金及業務相關事宜之付款，而與收購增城物業有關之已付按金已作全數減值。

#### 增城物業

收購增城物業已於二零一七年一月十八日終止及超過77%已付代價已於先前年度退回。於二零二四年三月三十一日，與收購增城物業有關的已付按金為約68,391,000港元(二零二三年：70,824,000港元)，而已付按金之預期信貸虧損的虧損撥備已在先前年度悉數確認。本集團之法律顧問已向賣方發出催款函，要求償還已付代價及相關賠償之餘款。直至本公告日期，本集團仍在嘗試追討賣方還款。根據本集團之過往信貸虧損經驗，概無跡象顯示在先前年度就已付按金之預期信貸虧損作出的虧損撥備應當回撥。

- (iii) 於二零二四年及二零二三年三月三十一日，預付款項主要包括預先支付發展中物業產生之間接成本以及在湖南生產瓶裝礦泉水的機器採購成本。
- (iv) 於二零二四年三月三十一日，約27,705,000港元(已扣除減值撥備約3,540,000港元)(二零二三年：31,559,000港元)之其他應收賬款主要包括預付其他中國稅項及業務相關事宜之墊付款。
- (v) 於二零二三年三月三十一日，應收主要股東李玉國先生的款項指終止收購瀋陽物業有關的應收賠償及利息，金額約為人民幣92,957,000元，按年利率8%計息，並須於二零二三年七月二日或之前償還。然而，截至二零二三年七月二日，李玉國先生尚未償還剩餘利息以及累計利息共計約人民幣94,763,000元(「違約金額」)。因此，本集團就違約金額向李玉國先生收取違約利息，按年利率15%每日計算，直至清償為止。於二零二三年十二月十八日，李玉國先生已全數結清違約金額及所有衍生累計違約利息。

## 20. 貿易應付賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付賬款	<u>47,133</u>	<u>56,044</u>

於報告期末根據合約日期或發票日期之貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至180日	2,153	764
181至365日	-	31
超過365日	<u>44,980</u>	<u>55,249</u>
	<u>47,133</u>	<u>56,044</u>

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

## 21. 其他應付賬款及應計費用

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已收按金	(i)	1,655	-
應付土地增值稅		490	508
應計費用		14,615	4,777
預收款項		206	1,264
其他應付賬款	(ii)	<u>77,086</u>	<u>27,668</u>
		<u>94,052</u>	<u>34,217</u>

其他應付賬款及應計費用以下列貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
人民幣	81,373	31,079
港元	<u>12,679</u>	<u>3,138</u>
	<u>94,052</u>	<u>34,217</u>

附註：

- (i) 已收按金指就有關出售Century Strong Limited全部已發行股本而向買方收取的1%代價，金額為人民幣1,500,000元。出售事項的詳情載於附註9及10，且分別載於本公司日期為二零二三年五月二日及二零二三年六月二十三日的公告及通函。出售事項預期將於二零二五年年初完成。
- (ii) 截至二零二四年三月三十一日，其他應付賬款約1,103,000港元(二零二三年：無)按年利率10%計息，且須於二零二五年一月二十五日或之前償還。其他應付款項約2,758,000港元(二零二三年：5,255,000港元)按年利率10%計息，且須於二零二五年一月三日或之前償還。

## 22. 股本

	附註	普通股數目	金額 千港元
法定：			
每股面值0.01港元(於股份合併前)及 每股面值0.1港元(於股份合併後)之普通股 於二零二二年四月一日		250,000,000,000	2,500,000
股份合併	(ii)	<u>(225,000,000,000)</u>	<u>-</u>
於二零二三年三月三十一日、二零二三年四月一日及 二零二四年三月三十一日		<u>25,000,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
已發行及繳足：			
每股面值0.01港元(於股份合併前)及 每股面值0.1港元(於股份合併後)之普通股 於二零二二年四月一日		7,611,690,000	76,117
於二零二二年七月二十九日配售股份	(i)	1,000,000,000	10,000
股份合併	(ii)	<u>(7,750,521,000)</u>	<u>-</u>
於二零二三年三月三十一日配售股份	(iii)	<u>77,233,800</u>	<u>7,723</u>
於二零二三年三月三十一日、二零二三年四月一日及 二零二四年三月三十一日		<u>938,402,800</u>	<u>93,840</u>

附註：

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

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

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

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

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

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

## 23. 借款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借款—已抵押	<u>8,825</u>	<u>-</u>

於二零二四年三月三十一日，銀行借款按年利率4.615%計息，由賬面值約37,058,000港元(二零二三年：無)的位於中國湖南的廠房所抵押，並須於二零二六年九月十九日償還(二零二三年：無)。

由於該等借款之應付利息與當前市場利率相近，該等借款之公平值與其賬面值無重大差異。

本集團之借款以人民幣計值。

## 24. 收購附屬公司

### 收購永亦投資控股有限公司(「永亦」)

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團收購永亦之100%已發行股本及向其墊付之股東貸款，代價為37,000,000港元。永亦主要從事投資控股及其間接全資附屬公司主要於中國從事礦物勘探及開採業務。該收購已於二零二三年十二月十四日完成。

	賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
<b>於收購日期已收購可識別資產及 應計負債</b>			
物業、廠房及設備	44,401	(5,747)	38,654
無形資產	4,415	37,973	42,388
存貨	100	–	100
預付款項、按金及其他應收款項	441	–	441
銀行結餘及現金	446	–	446
其他應付款項及應計費用	(20,617)	–	(20,617)
遞延稅項負債	–	(8,057)	(8,057)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
可識別資產淨值	29,186	24,169	53,355
議價收購收益			<hr/> (16,355)
總代價(附註)			<hr/> <b>37,000</b>

附註：該收購事項的部分代價29,640,000港元已由二零二三年十二月十四日發行的承兌票據所支付。於二零二三年十二月十八日，本公司執行董事李玉國先生同意代表本公司直接償還承兌票據及利息開支。有關付款交易乃非現金交易。該收購事項的剩餘代價7,360,000港元由按每股股份0.23港元配發及發行32,000,000股代價股份支付。代價股份已於二零二四年六月十三日完成發行。

千港元

來自收購之現金流入淨額  
所收購銀行結餘及現金

---

**446**

由於永亦之可識別資產淨值之公平值高於所轉讓代價總額，故本集團就業務合併確認識價收購收益約16,355,000港元。於收購日期，可識別資產淨值之公平值乃參考自獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具之估值報告。

永亦於收購日期至二零二四年三月三十一日期間為本集團的業績帶來約191,000港元之虧損。

倘收購事項已於二零二三年四月一日完成，則本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的收入將約為14,160,000港元，而本集團於本年度的虧損將約為20,340,000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二零二三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。

#### 收購永名投資控股有限公司(「永名」)

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團收購永名之73.1%已發行股本及向其墊付之股東貸款，代價為163,000,000港元。永名主要從事投資控股及其間接全資附屬公司主要於中國從事礦物勘探及採礦業務。該收購已於二零二三年十二月十四日完成。

	賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
<b>於收購日期已收購可識別資產及應計負債</b>			
物業、廠房及設備	–	39,235	39,235
無形資產	–	316,261	316,261
銀行結餘及現金	4	–	4
其他應付款項及應計費用	(38,711)	–	(38,711)
遞延稅項負債	–	(88,874)	(88,874)
	<u>–</u>	<u>(88,874)</u>	<u>(88,874)</u>
可識別資產淨值	(38,707)	266,622	227,915
非控股權益	<u>10,412</u>	<u>(71,721)</u>	<u>(61,309)</u>
	(28,295)	194,901	166,606
議價收購收益			<u>(3,606)</u>
總代價(附註)			<u>163,000</u>

附註： 該收購事項的部分代價127,193,600港元已由二零二三年十二月十四日發行的承兌票據所支付。於二零二三年十二月十八日，本公司執行董事李玉國先生同意代表本公司直接償還承兌票據及利息開支。有關付款交易乃非現金交易。該收購事項的剩餘代價35,806,400港元由按每股股份0.23港元配發及發行155,680,000股代價股份支付。代價股份的已於二零二四年六月十三日完成發行。

千港元

來自收購之現金流入淨額

所收購銀行結餘及現金

**4**

由於永名之可識別資產淨值之公平值高於所轉讓代價總額，故本集團就業務合併確認識價收購收益約3,606,000港元。於收購日期，可識別資產淨值之公平值乃參考自獨立合資格估值師AP Appraisal Limited出具之估值報告。

永名於收購日期至二零二四年三月三十一日期間為本集團的業績帶來約3,000港元之虧損。

倘收購事項已於二零二三年四月一日完成，則本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的收入將約為14,160,000港元，而本集團於本年度的虧損將約為19,775,000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二零二三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。

## 收購舜捷國際控股有限公司(「舜捷」)

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

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

附註：收購舜捷的總代價已由本公司執行董事李玉國先生代表本公司直接支付。有關付款交易乃非現金交易，抵銷應收李玉國先生之退款金額。

千港元

來自收購之現金流入淨額  
所收購銀行結餘及現金

343

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

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

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

## 25. 財務擔保負債

於二零二四年三月三十一日，本公司於中國註冊成立之全資附屬公司大連創和置地有限公司（「大連創和」）向第三方提供公司擔保約人民幣100,000,000元（二零二三年：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，連同相關法律費用及利息。
- (3) 於二零一四年八月十九日，大連創和就大連銀行（一）向第三方大連澤琦貿易有限公司（「大連澤琦」）發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行（一）對大連澤琦提出法律訴訟，以追回上述貸款。於二零一七年十二月二十一日，法院命令大連澤琦向大連銀行（一）償還貸款，連同相關法律費用及利息。於二零一七年十二月三十日，大連澤琦已償還貸款之本金人民幣50,000,000元。

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

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

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

直至本公告日期，本集團並未有因上述公司擔保而蒙受任何損失。經審視創達地產提供的反擔保、大連順浩具價值的物業抵押及上述之其後結算安排後，本公司董事認為財務擔保合約的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。

## 26. 重要關聯方交易

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

### (a) 與關聯方之交易

如附註19(v)所披露，截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，就終止收購瀋陽物業應收本公司執行董事李玉國先生之相關利息收入確認如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
終止收購瀋陽物業之利息收入	<u>9,198</u>	<u>23,622</u>

### (b) 有關非控股權益之交易

截至二零二四年三月三十一日止年度，就應收非控股權益款項之利息收入確認如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收非控股權益款項之利息收入	<u>551</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期福利	4,719	3,440
退休福利計劃	43	32
	<u>4,762</u>	<u>3,472</u>

27. 資本承擔

於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已訂約但未撥備：		
收購投資物業	-	22,847
物業發展開支	100,196	103,760
湖南水開採活動之在建工程	5,655	10,189
	<u>105,851</u>	<u>136,796</u>

28. 結算日後事項

於二零二四年五月二十日，配售代理根據本公司於二零二三年九月二十七日舉行的股東週年大會上以普通決議案的形式授予董事的一般授權，向不少於六名承配人以配售價每配售股份0.105港元成功配售共計187,680,560股本公司新股份。於完成上述配售新股份後，本公司已發行股份總數由938,402,800股股份增加至1,126,083,360股股份。配售股份的詳情載列於本公司日期為二零二四年四月二十五日及二零二四年五月二十日的公告。

於二零二四年六月十三日，本公司向賣方成功發行共計187,680,000股代價股份(相當於43,166,400港元)，作為收購附屬公司的部分代價(參見附註23)。完成上述發行代價股份後，本公司已發行股份總額由1,126,083,360股股份增加至1,313,763,360股股份。發行代價股份的詳情載列於本公司日期為二零二四年六月十三日的公告。

## 財務回顧

### 收入

本年度，本集團之收入約為14,160,000港元(二零二三年：22,220,000港元)。疫情後全球市場經濟低迷。中華人民共和國(「中國」)的整體經濟仍然承壓，且短期內不大可能快速復甦。後疫情時代，中國物業市況甚至更加嚴峻。由於物業市場氣氛不佳，本集團來自中國的已開發物業銷售收入以及投資物業產生的租金及管理費收入下降。

### 銷售成本

於本年度，本集團的銷售成本約為3,215,000港元(二零二三年：3,499,000港元)，包括已售物業成本約2,162,000港元(二零二三年：3,499,000港元)及已售瓶裝礦泉水成本約1,053,000港元(二零二三年：無)。已售物業成本減少與物業銷售收入減少一致。於本年度已售瓶裝礦泉水成本主要包括採水權攤銷約952,000港元。

### 毛利

於本年度，本集團錄得毛利約10,945,000港元(二零二三年：18,721,000港元)。毛利乃主要來自位於蘇州、浙江及北京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18,813,000港元(二零二三年：24,409,000港元)。該減少乃主要由於有關終止收購位於中國瀋陽的物業的利息收入減少，此乃由於大部份未償還款項已於上一財政年度結清。

## 其他虧損

於本年度，本集團錄得其他虧損約4,277,000港元(二零二三年：42,643,000港元)。其他虧損減少主要由於本年度人民幣(「人民幣」)匯率趨於穩定，令以人民幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌虧損減少。

## 銷售及分銷開支

於本年度，本集團的銷售及分銷開支保持穩定於約831,000港元(二零二三年：862,000港元)，主要為投資物業的管理及維護開支。

## 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39,847,000港元(二零二三年：31,083,000港元)。該增加主要由於本年度員工人數增加導致員工成本增加以及收購及出售交易有關的專業費用增加。

## 分佔聯營公司業績

於本年度，分佔聯營公司虧損約為11,425,000港元(二零二三年：13,710,000港元)，其虧損主要來自位於廣西之聯營公司的物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損減少主要由於聯營公司經營虧損減少以及取水證攤銷因截至二零二三年三月三十一日止上一財政年度末估值下降而減少。

## 融資成本

於本年度，本集團的融資成本為約773,000港元(二零二三年：1,065,000港元)，其主要指有抵押銀行貸款、租賃負債及其他應付賬款之利息。

## 資產之重大減值虧損及公平值虧損

疫情後全球市場經濟低迷。中國的整體經濟仍然承壓，且短期內不大可能快速復甦。由於中國市場氣氛不佳及消費者需求疲弱，本集團業務受到重大影響，且本集團的若干資產出現減值。於本年度，本集團確認來自持續經營業務之重大資產減值虧損及公平值虧損包括：

- (i) 無形資產之減值虧損撥備約29,230,000港元(二零二三年：58,073,000港元)(有關詳情載於綜合財務報表附註14)；及
- (ii) 投資物業公平值變動之虧損約67,212,000港元(二零二三年：70,611,000港元)(有關詳情載於綜合財務報表附註13)。

於本年度概無來自已終止業務資產之重大減值虧損或公平值虧損。

## 本公司擁有人應佔虧損

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約8,347,000港元(二零二三年：246,172,000港元)。虧損減少乃主要由於：

- (i) 賣方承諾通過轉移其擁有的若干物業以退還按金，故收購北京物業的已付按金的減值虧損獲回撥；
- (ii) 本年度人民幣匯率趨於穩定，令以人民幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌虧損減少；
- (iii) 無形資產的減值虧損減少；
- (iv) 應佔聯營公司權益的減值虧損減少；及
- (v) 較上一財政年度缺少來自已終止業務資產的減值虧損。

## 業務回顧

於本年度，本集團持續專注其核心業務，包括水業務、物業發展及物業投資業務。於二零二三年十二月，本集團通過收購在中國雲南從事礦物勘探及開採活動的新附屬公司擴展其核心業務至採礦業務。

後疫情時代，中國整體經濟仍然承壓。本集團面臨更多挑戰，包括但不限於中國物業市場低迷、市場氣氛不佳及消費者需求疲弱。本集團正積極並持續採取行動，以減輕疫情對本集團的不利影響。儘管如此，我們的核心業務不可避免地受到一定程度的不利影響。

## 水業務

於本年度，本集團自水業務分類錄得約34,453,000港元之虧損(二零二三年：62,687,000港元)。水業務分類虧損減少乃主要由於本公司於湖南的附屬公司擁有的採水權的減值虧損減少。

## 水生產及銷售

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

於本年度，本集團分佔聯營公司虧損約為11,425,000港元(二零二三年：13,710,000港元)，其虧損主要來自位於廣西之聯營公司的物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損減少主要由於聯營公司經營虧損減少以及取水證攤銷因截至二零二三年三月三十一日止上一財政年度末估值下降而減少。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告，評核了於聯營公司之權益於二零二四年三月三十一日的可收回金額。於本年度，就於聯營公司之權益作出的減值虧損撥備為約780,000港元(二零二三年：31,553,000港元)。有關減值評估的詳情載於綜合財務報表附註15。

### 泉水開採

本集團持有滙聯(中國)有限公司(「滙聯」)之67%股本權益，其擁有一間位於湖南的全資附屬公司湖南新田富鋸礦泉水有限公司(「湖南新田」)。湖南新田持有採水權可用作於湖南開採礦泉水。工廠大樓建設已於二零二三年完成，並於本年度完成安裝機械設備。商業生產已於二零二四年三月開始。

自二零二四年三月商業生產開始以來，本集團於本年度確認少量來自瓶裝礦泉水銷售的收入約50,000港元(二零二三年：無)。湖南新田的管理層正積極招徠客戶及推銷其水產品，以提高其營業額及擴展其客戶群。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告，評核了該採水權於二零二四年三月三十一日的可收回金額。於本年度，就該採水權作出的減值虧損撥備為約29,230,000港元(二零二三年：58,073,000港元)。由於中國市場氣氛不佳及消費者需求疲弱，所以採水權進一步減值。有關減值評估的詳情載於綜合財務報表附註14。

持有滙聯33%股權的少數股東已承諾於二零一九年至二零二八年期間向本集團提供有關湖南採水業務的產量保證。有關未能履行二零一九年及二零二零年產量保證的賠償約為人民幣21,936,000元，由少數股東與本集團於二零二一年共同協定。截至本公告日期，少數股東已向本集團支付大部分賠償金約人民幣19,936,000元。

於本年度，本集團與該少數股東保持溝通，該股東回應稱其在中國的業務因中國經濟承壓導致延遲結清全部賠償金額。於二零二四年三月二十八日，本集團與該少數股東訂立進一步補充協議，據此，少數股東同意於二零二五年三月二十七日或之前支付餘下賠償及累計利息人民幣2,500,000元，連同按年利率5%計算的衍生累計利息。

二零二一年、二零二二年及二零二三年的產量保證因COVID-19疫情實施的嚴格預防措施導致湖南工廠大樓的建造工程遭到延誤而並未達成。本集團仍正就二零二一年、二零二二年及二零二三年的賠償與該少數股東進行磋商。

## 採礦業務

於本年度，本集團自採礦業務分類錄得虧損約194,000港元(二零二三年：無)。採礦業務分類之虧損乃主要由於自二零二三年十二月完成收購九源礦業及金豪礦業以來產生之營運開支。九源礦業及金豪礦業的詳情載列如下。

### 九源礦業

於本年度內，本集團收購永亦投資控股有限公司(「永亦」)的全部股權。永亦的間接全資附屬公司鎮沅縣九源礦業有限公司(「九源」)於中國雲南省普洱市鎮沅縣九甲鄉持有鉛及鋅礦的開採許可證。預期將於二零二四年第四季度開始生產。

本集團參考獨立合資格估值師出具之估值報告，評核了九源的採礦權截至二零二四年三月三十一日的可回收金額。於本年度概無就減值虧損作出撥備(二零二三年：無)。減值評估的詳情載列於綜合財務報表附註14。

## 金豪礦業

於本年度內，本集團收購永名投資控股有限公司(「永名」)73.1%的股權。永名的間接全資附屬公司鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣金豪礦業有限公司(「金豪」)於中國雲南省普洱市鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣恩水路(民江集貿市場段)持有銅、鉛及銀礦的勘探許可證。金豪現正申請開採許可證，並預期將於二零二五年下半年開始生產。

本集團參考獨立合資格估值師出具之估值報告，評核了金豪的勘探權截至二零二四年三月三十一日的可回收金額。於本年度概無就減值虧損作出撥備(二零二三年：無)。減值評估的詳情載列於綜合財務報表附註14。

## 物業發展及物業投資業務

於本年度，本集團自物業發展及投資分類錄得溢利18,320,000港元(二零二三年：虧損約109,944,000港元)。轉虧為盈乃主要由於：

- (i) 賣方承諾通過轉移其擁有的若干物業以退還按金，故收購北京物業的已付按金的減值虧損獲回撥；及
- (ii) 本年度人民幣匯率趨於穩定，令以人民幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌虧損減少。

於本年度，本集團自物業發展及投資分類錄得收入約14,110,000港元(二零二三年：22,220,000港元)。收入減少的詳情載列於下列的大連、浙江及蘇州物業項目。

## 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271平方米的物業已完成交付並錄得約1,788,000港元(二零二三年：3,975,000港元)的收入。由於中國物業市場萎靡，客戶行為已發生改變。彼等趨於保守並對物業投資採取觀望態度，嚴重影響物業銷售。因此，本年度來自物業銷售的收入有所減少。

直至二零二四年三月三十一日，一期的總可售面積合共約81%已交付給買家。於二零二四年三月三十一日，大連創和有合約金額約人民幣38,455,000元的銷售合約，總可售面積約5,200平方米，預期將於不久將來交付予買家。由於房地產市場行情不佳，短期內出售大連物業一期所有待售單位具有挑戰性。然而，大連創和的管理層密切監察物業市場狀況，並盡全力推廣及售賣餘下待售單位。

本集團參照獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了持作出售之已落成物業於二零二四年三月三十一日的市場價值。於本年度，就持作出售的已落成物業回撥減值虧損約270,000港元(二零二三年：減值虧損撥備約1,425,000港元)。有關減值評估的詳情載於綜合財務報表附註17。

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

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

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

董事會已審閱並重新考慮二期的發展計劃。近年建築材料成本不斷上升導致開發成本增加。然而，由於自二零二一年中起若干中國物業發展商遇上債務危機及中國物業市場萎靡，故大連物業的售價有所下跌。由此，開發二期的預期利潤率大幅下降。因此，董事會認為於現有市場情況下開發二期土地並不符合本公司及其股東的整體利益。儘管如此，管理層仍正盡力避免土地被中國政府機關無償收回。與此同時，本集團正物色買家收購二期土地。然而，本集團仍未能尋得及確認買家。

然而，鑒於物業發展為可回報率高的業務，本公司從未有意停止進行有關業務。相反，本公司一向為市場機遇隨時出現作好準備，以繼續進行其物業發展業務。有見中國物業市場的近期市況、經濟充滿不確定性及全球通脹導致建造成本不斷上升，本公司在其物業發展業務上暫時採取保守的方針。

## 物業投資

### 北京物業

本集團於二零一七年二月二十八日訂立收購協議，以代價約人民幣220,000,000元（可調整）購買(a)建築總面積為8,335平方米的辦公室物業及(b)位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期建築總面積為3,100平方米的地下停車場。本集團根據收購協議列明的付款條款以按金形式支付代價人民幣200,000,000元。

由於新冠疫情爆發，建築工程曾暫時停工，故賣方未能根據協定計劃向買方交付物業。本集團就物業交付出現重大延誤向賣方採取法律行動。由於賣方於二零二三年仍未交付物業，賣方向本集團承諾退還全部按金。由於賣方陷入財務困難，賣方承諾(i)將通過向本集團轉移其所持有的若干北京物業的形式退還按金；及(ii)向本集團支付現金補償人民幣8,000,000元。於二零二四年三月三十一日，賣方已向本集團全數支付現金補償人民幣8,000,000元，並轉移價值總額約為人民幣44,381,600元的四項物業。預期將於二零二四年轉移剩餘物業作為按金的退款。鑑於賣方積極清償其債務，本集團暫時不採取進一步行動起訴賣方。儘管本集團保留起訴賣方的所有權利，但為了盡可能減少損失，中國律師及本集團正在並將繼續跟進及密切留意退款進程。

於本年度，已轉移至本集團的四項物業由已付按金重新分類為本集團的投資物業。該等物業目前出租予租戶以賺取租金收入。於本年度，本集團錄得來自該等物業的租金收入約518,000港元(二零二三年：無)。

本集團參考獨立合資格估值師使用市場法出具之估值報告，評核了已轉移給本公司及建議轉移給本公司作為退款的物業於二零二四年三月三十一日的市場價值。於本年度，確認來自己轉移物業(獲確認為本集團的投資物業)的公平值變動的虧損為約384,000港元(二零二三年：無)。有關該等物業的公平值評估詳情載列於綜合財務報表附註13。此外，於本年度，確認來自北京物業的餘下已付按金的減值虧損回撥為約74,832,000港元(二零二三年：已付按金的減值虧損撥備約22,857,000港元)。有關已付按金的減值評估詳情載列於綜合財務報表附註19。

### 浙江物業

本集團持有位於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4,394,000港元(二零二三年：8,842,000港元)。

由於COVID-19疫情持續時間較長，近年來中國疫情後的經濟環境受到不利影響。受此影響，浙江物業部分租戶的業務無法維持，且須終止與本集團訂立的浙江物業租賃協議，或須減少於浙江物業租賃的總建築面積規模。因此，浙江物業本年度的平均出租率及租金收入均下降。

本集團現正盡最大努力為浙江物業的空置單位物色並招攬新租戶。本公司深信，一旦市場狀況改善，工業物業的需求將會增加，而浙江物業的出租率將會隨之提高。本公司擬採取更積極的方式來吸引新租戶，包括但不限於(i)對可供租賃的物業進行更積極的營銷；(ii)為潛在租戶提供更具競爭力的租賃組合；及(iii)聘請更多的物業經紀以獲取潛在租戶。

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，評核了浙江物業於二零二四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11,689,000港元(二零二三年：13,469,000港元)。有關公平值評估的詳情載於綜合財務報表附註13。

### 蘇州物業

本集團持有位於中國江蘇省蘇州市外五涇弄6號的總建築面積約14,798平方米的若干建築物，連同總土地面積約20,841平方米的土地的使用權。

蘇州物業包括一間經營集旅遊、度假及會議於一體的蘇州園林式酒店。本集團現正出租蘇州物業以賺取租金收入，而租戶則於蘇州物業經營(其中包括)商務會所、特色商務精品酒店、餐廳、商店及辦公室等。於本年度，本集團錄得租金及管理費收入約7,410,000港元(二零二三年：9,403,000港元)。

COVID-19疫情持續時間較長，近年來中國疫情後的經濟環境受到不利影響。受此影響，旅遊及商務會議受到嚴重影響，從而對蘇州物業租戶的業務造成不利影響。部分租戶的業務無法維持，且須終止與本集團訂立的蘇州物業租賃協議。鑑於上述情況，於本年度，蘇州物業的平均出租率及租金收入均下降。

本集團現正盡最大努力為蘇州物業的空置單位物色並招攬新租戶。本公司深信，一旦市場狀況改善，旅遊物業的需求將會增加，而蘇州物業的出租率將會隨之提高。本公司擬採取更積極的方式來吸引新租戶，包括但不限於(i)對可供租賃的物業進行更積極的營銷；(ii)為潛在租戶提供更具競爭力的租賃組合；及(iii)聘請更多的物業經紀以獲取潛在租戶。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了蘇州物業於二零二四年三月三十一日之市場價值。於本年度，確認來自蘇州物業的公平值變動的虧損約55,139,000港元(二零二三年：57,142,000港元)。有關公平值評估的詳情載於綜合財務報表附註13。

#### 鹽田物業(已終止業務)

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

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。

於二零二四年三月三十一日，本集團已取得該物業的實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣90,000,000元。代價之餘額約人民幣10,000,000元須於向買方(本公司之一間間接全資附屬公司，「金馬產業園之買方」)發出有關房產證當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

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

於二零二四年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣60,000,000元。代價之餘額約人民幣5,100,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (C) 於二零一五年十一月十日，本集團訂立第三份收購協議，並於二零一七年五月十七日訂立補充協議及於二零一八年五月三日訂立第二份補充協議，以代價約人民幣101,600,000元(相當於約122,000,000港元)再購額外物業。該收購物業為位於金馬創新產業園2座指定作辦公室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。

於二零二四年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣100,000,000元。代價之餘額約人民幣1,600,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

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

鑒於鹽田物業業權存有缺陷，該等物業無法為本集團帶來任何收入或溢利，而本集團在繼續持有及維護該等物業時須支出若干成本。

於二零二三年四月二十七日，本集團訂立一項買賣協議，出售Century Strong Limited之全部已發行股本及Century Strong Limited及其附屬公司（「出售集團」）獲墊付的股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。Century Strong Limited之全資附屬公司持有金馬創新產業園之命名權及廣告權及鹽田物業(A)、(B)及(C)。出售事項根據上市規則構成一項非常重大出售交易，並於二零二三年七月十二日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。出售事項預期將於二零二五年年初完成。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二三年五月二日的公告及本公司日期為二零二三年六月二十三日的通函。

截至二零二三年三月三十一日止年度，出售集團已獲分類為持作出售，並就鹽田物業的已付按金確認減值虧損撥備約56,469,000港元。於二零二三年三月三十一日，出售集團按相當於出售代價的公平值人民幣150,000,000元列賬。

根據與出售集團買家的近期討論，彼重新確認其願意根據買賣協議完成交易。因此，於二零二四年三月三十一日，概無任何出售集團的減值跡象，且出售集團的公平值維持不變。

## **傢俱買賣業務**

於二零二二年十二月，本集團與獨立第三方訂立合營協議，成立一間從事傢俱貿易業務的合營公司。由於中國房地產市場萎靡下滑導致傢俱需求進一步下降，本集團已於二零二三年十二月終止傢俱買賣業務的合營協議。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月十六日、二零二三年三月六日及二零二三年十二月二十七日的該等公告。

## 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對COVID-19疫情後影響以及中國房地產市場下行及經濟低迷帶來的挑戰，惟董事對中國長遠經濟發展感到樂觀，並相信中國水產品及物業的需求將保持穩定及具可持續性。本集團將繼續加強於其核心業務(即水業務、物業發展及物業投資業務)的競爭優勢，並於該等範疇尋求合適的商機及投資機會。

於二零二三年十二月，本集團已收購兩間位於雲南且持有礦業開採及勘探許可證的公司。該等收購事項為本集團於中國投資自然資源產業提供絕佳機會，並與本集團成為自然資源行業市場參與者的發展目標相一致。本集團預期採礦業務將很快帶來貢獻。

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

## 關連交易

### 終止購買物業

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

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

於二零一九年十一月一日，國成與李先生訂立補充協議(「補充協議」)，據此，李先生同意承擔責任向國成償還退款金額以及相關賠償及利息。國成同意將還款日期延長至二零二零年四月二十四日，年利率為5.25%。

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

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

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

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

截至二零二三年七月二日，李玉國先生已向本公司償還(1)所有退款金額，(2)補償金及(3)共計人民幣624,061,334.11元的部分累計利息。然而，截至二零二三年七月二日，李先生尚未償還剩餘利息以及根據第四份進一步補充協議項下累計利息共計人民幣94,762,823.01元（「違約金額」）。於二零二三年七月十日，董事會已設立特別委員會以處理就違約金額採取的跟進行動。同時，本集團就違約金額向李玉國先生收取違約利息，按年利率15%每日計算，直至清償為止。於二零二三年十二月十八日，李先生已全數結清違約金額及所有衍生累計違約利息。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年七月十日、二零二三年十一月八日及二零二三年十二月十八日的該等公告。

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

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

## 重大投資

除本公告其他章節所披露者外，本集團於本年度並無重大投資。

## 股息

董事會不建議派付本年度之末期股息(二零二三年：無)。

## 本集團之集資活動

### 於二零一八年八月三日配售股份

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

直至二零二四年三月三十一日，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
	百萬元	淨額百分比	百萬元	淨額百分比	百萬元	百萬元	二零二四年 三月三十一日 所得款項 淨額之餘額
湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	34.1	21.9
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>294.6</u>	<u>21.9</u>

於本年度，所得款項淨額約15,900,000港元已用於湖南新田生產設施的資本開支。由於過去幾年新冠疫情突然爆發而疫後經濟復蘇速度不及預期，中國經濟的發展勢頭受阻。由於中國經濟及市場氣氛可能需時復蘇，湖南新田目前已調低其原定生產規模。本集團往後根據中國經濟的復蘇速度及產品需求可能擴大生產規模。因此，於二零二四年三月三十一日未動用所得款項淨額為約21,900,000港元(二零二三年：37,800,000港元)，預期將於二零三一年第一季度前用於湖南新田生產設施的擴建。然而，倘市場氣氛不利於該等資本投資，動用日期可能獲進一步修訂。

為了更好利用本公司的資源，董事會可能臨時重新分配上述未動用所得款項淨額作其他用途。然而，一旦產品預期需求超過我們的產能，董事會將會將未動用所得款項淨額約21,900,000港元撥回湖南新田生產設施的資本開支。

### 於二零二二年七月二十九日配售股份

於二零二二年七月二十九日，根據一般授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後，並按配售價每股0.03港元計算)約為29,510,000港元。淨配售價約為每股0.0295港元。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二二年七月五日及二零二二年七月二十九日的該等公告。股份於配售協議日期的收市價為0.03港元。

直至二零二四年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額之分配		直至 二零二四年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日
	百萬港元	佔所得款項 淨額百分比	已使用 百萬港元	所得款項淨額 之餘額 百萬港元
本集團之營運資金	19.51	66.1%	19.51	-
潛在投資	10.00	33.9%	10.00	-
	<u>29.51</u>	<u>100.0%</u>	<u>29.51</u>	<u>-</u>

於本年度，所得款項淨額約9,960,000港元已用作潛在投資。於二零二四年三月三十一日，所得款項淨額已悉數動用(二零二三年：未動用所得款項淨額約9,960,000港元作潛在投資用途)。

#### 於二零二三年三月三十一日配售股份

於二零二三年三月三十一日，根據一般授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後，並按配售價每股0.146港元計算)約為11,000,000港元。淨配售價約為每股0.142港元。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二三年三月十六日及二零二三年三月三十一日的該等公告。股份於配售協議日期的收市價為0.177港元。

直至二零二四年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額之分配		直至 二零二四年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日
	百萬港元	佔所得款項 淨額百分比	已使用 百萬港元	所得款項淨額 之餘額 百萬港元
本集團之營運資金	11.0	100%	11.0	-

於本年度，所得款項淨額約11,000,000港元已用作本集團營運資金。於二零二四年三月三十一日，所得款項淨額已悉數動用(二零二三年：未動用所得款項淨額約11,000,000港元作本集團營運資金用途)。

## 資本架構

於二零二四年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額約為1,343,790,000港元(二零二三年：1,385,226,000港元)。該減少乃由於本公司擁有人應佔虧損。於本年度內，本集團資本架構概無其他重大變動。

## 流動資金及財務資源

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

於二零二四年三月三十一日，本集團總借款包括來自獨立第三方的貸款約3,861,000港元(二零二三年：5,255,000港元)及有抵押銀行借款約8,825,000港元(二零二三年：無)。來自獨立第三方的貸款按年利率10%計息並須於一年內償還。有抵押銀行借款按年利率4.615%計息並須於二零二六年九月十九日償還。

於二零二四年三月三十一日，本集團之資產總值約為1,954,633,000港元(二零二三年：1,742,847,000港元)，乃透過流動負債約271,104,000港元(二零二三年：146,955,000港元)、非流動負債約8,825,000港元(二零二三年：無)、非控股權益約117,414,000港元(二零二三年：67,429,000港元)及股東權益約1,343,790,000港元(二零二三年：1,385,226,000港元)提供資金。

於二零二四年三月三十一日，本集團之流動比率約為1.03(二零二三年：3.07)。流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

於二零二四年三月三十一日，本集團之資產負債比率約為0.009(二零二三年：0.004)。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

### 收購

於二零二三年八月二十三日，本集團訂立買賣協議，分別(i)以代價37,000,000港元收購永亦投資控股有限公司(「永亦」)全部已發行股本及股東向其授出之貸款墊款，以及(ii)以代價163,000,000港元收購永名投資控股有限公司(「永名」)73.1%的已發行股本及股東向其授出之貸款墊款。永亦的間接全資附屬公司鎮沅縣九源礦業有限公司於中國雲南省普洱市鎮沅縣九甲鄉持有鉛和鋅礦的開採許可證。永名的間接全資附屬公司鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣金豪礦業有限公司於中國雲南省普洱市鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣恩水路(民江集貿市場段)持有銅、鉛及銀礦的勘探許可證。該等收購事項已於二零二三年十一月二十八日本公司舉行的股東特別大會上獲股東批准並於二零二三年十二月十四日完成。根據上市規則，該等收購事項構成一項重大交易。該等收購事項的詳情分別載列於本公司日期為二零二三年八月二十三日及二零二三年十二月十四日的該等公告，以及本公司日期為二零二三年十一月九日的通函。

### 出售事項

於二零二三年四月二十七日，本集團訂立買賣協議，以代價人民幣150,000,000元出售Century Strong Limited(連同其附屬公司統稱「出售集團」)的全部已發行股本及出售集團獲墊付的股東貸款。出售集團持有位於中國深圳市鹽田區鹽田保稅區物流園內三號路與深鹽路交匯處二號堆場之金馬創新產業園之命名權、廣告權、位於2座的一幢單層大樓及76個位於1座的單位。根據上市規則，出售事項構成非常重大出售交易，且已於本公司於二零二三年七月十二日舉行的股東特別大會上經本公司股東批准。預期出售事項將於二零二五年初完成。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二三年五月二日的公告及本公司日期為二零二三年六月二十三日的通函。

除上文及綜合財務報表附註9及24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

於二零二四年五月二十日，配售代理根據本公司於二零二三年九月二十七日舉行的股東週年大會上以普通決議案的形式授予董事的一般授權，向不少於六名承配人以配售價每配售股份0.105港元成功配售共計187,680,560股本公司新股份。於完成上述配售新股份後，本公司已發行股份總數由938,402,800股股份增加至1,126,083,360股股份。配售股份的詳情載列於本公司日期為二零二四年四月二十五日及二零二四年五月二十日的該等公告。

於二零二四年六月十三日，本公司根據買賣協議就收購上述「重大收購或出售」一段有關收購永亦及永名發行32,000,000股及155,680,000股代價股份。本公司已於二零二三年十一月二十八日舉行的股東特別大會上通過同意發行代價股份的普通決議案。於完成發行代價股份後，本公司已發行股份總額由1,126,083,360股股份增加至1,313,763,360股股份。交易的詳情分別載於本公司日期為二零二三年八月二十三日、二零二三年十一月二十八日、二零二三年十二月十四日及二零二四年六月十三日的該等公告，以及本公司日期為二零二三年十一月九日的通函。

除上述及綜合財務報表附註28的披露事項外，董事會並不知悉二零二四年三月三十一日後至本公告日期發生任何重大事件須於本公告披露。

## 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

於二零二四年三月三十一日，本集團在香港及中國共聘用66名(二零二三年：47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11,938,000港元(二零二三年：10,901,000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27的披露事項外，本集團於二零二四年三月三十一日並無其他資產抵押。

## 財務擔保合約

除綜合財務報表附註25所披露者外，本集團於二零二四年三月三十一日概無其他財務擔保合約。

## 本集團資產抵押

除綜合財務報表附註23的披露事項外，本集團於二零二四年三月三十一日並無其他資產抵押。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1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。

## **證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄C3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](http://www.hkexnews.hk))以及本公司網站([www.zhongjiagx.com](http://www.zhongjiagx.com))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  
中加國信控股股份有限公司  
主席  
歐陽艷玲

香港，二零二四年六月二十七日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事歐陽艷玲女士、李玉國先生、劉恩賜先生、李曉明先生及溫鈞貽女士；三名非執行董事楊小強先生、黃逸林先生及陳東堯先生；及四名獨立非執行董事巴俊宇先生、蘇定江先生、黃嵩先生及徐興鵠先生。