



**TONG KEE (HOLDING) LIMITED**

**棠記（控股）有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8305)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度之  
年度業績公告**

**香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色**

GEM的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有更高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。GEM的較高風險及其他特色，表示GEM較適合專業及其他經驗豐富的投資者。由於GEM上市公司的新興性質使然，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告的資料乃遵照聯交所的GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)而刊載，旨在提供有關棠記(控股)有限公司(「本公司」)的資料；本公司董事(「董事」)願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將自其刊登日期起計為期最少七日於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)的「最新公司公告」及本公司網站[www.tongkee.com.hk](http://www.tongkee.com.hk)維持刊登。

## 年度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同二零二零年同期之比較數據，載列如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	154,255	173,482
直接成本		<u>(137,176)</u>	<u>(150,717)</u>
毛利		17,079	22,765
其他收入	4	235	6,623
行政開支		(27,132)	(30,334)
按公平值透過損益列賬的金融資產的 公平值變動產生的收益/(虧損)		213	(129)
商譽減值撥備		(31,802)	-
融資成本	5	<u>(1,723)</u>	<u>(1,746)</u>
除所得稅前虧損	6	(43,130)	(2,821)
所得稅抵免	7	<u>494</u>	<u>530</u>
年內虧損及全面開支總額		<u><u>(42,636)</u></u>	<u><u>(2,291)</u></u>
本公司權益持有人應佔每股虧損 基本及攤薄(港仙)	8	<u><u>(5.28)</u></u>	<u><u>(0.29)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		14,301	16,332
於一間合營企業的權益		3,768	–
商譽		24,000	–
按公平值透過損益列賬的金融資產		18,409	7,549
遞延稅項資產		376	–
按金		486	–
		<u>61,340</u>	<u>23,881</u>
<b>流動資產</b>			
合約資產	11	98,085	81,003
貿易及其他應收款項	10	64,916	51,830
應收控股股東款項		–	425
應收一間合營企業款項		1,394	–
可收回稅項		62	589
銀行結餘及現金		9,735	23,640
		<u>174,192</u>	<u>157,487</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	11	3,584	3,239
貿易及其他應付款項	12	70,449	56,196
應付控股股東款項		7,231	–
租賃負債	13	2,661	1,924
銀行借款	14	53,933	36,381
		<u>137,858</u>	<u>97,740</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>36,334</u>	<u>59,747</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>97,674</u>	<u>83,628</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	13	1,245	1,517
遞延稅項負債		–	96
		<u>1,245</u>	<u>1,613</u>
<b>資產淨值</b>		<u>96,429</u>	<u>82,015</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	10,500	8,000
儲備		85,929	74,015
<b>總權益</b>		<u>96,429</u>	<u>82,015</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

業記(控股)有限公司(「本公司」)於二零一七年四月十日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處的地址為PO Box 1350, Windward 3, Regatta Office Park, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。其主要營業地點的地址為香港北角電氣道148號25樓2502室。

本公司為投資控股公司，本公司及其附屬公司(「本集團」)為涵蓋多個領域工程的承建商，主要在香港從事進行維修、保養、改建及加建(「RMAA」)工程、新建築工程及防蝕保護工程。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為Advanced Pacific Enterprises Limited(「Advanced Pacific」)，該公司為一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司。Advanced Pacific由向從心先生(「向先生」或「控股股東」)控制。

本公司股份自二零一八年七月四日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二二年三月二十四日獲董事會批准刊發。

## 2. 主要會計政策概要

### 2.1 編製基準

年度綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(即統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈所有個別適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋以及香港公認會計原則)而編製。

綜合財務報表亦遵守香港公司條例的適用披露規定，並包括聯交所GEM證券上市規則的適用披露規定。

除本集團已採納於二零二一年一月一日開始之年度期間生效的經修訂之香港財務報告準則外，此等財務報表所採用的會計政策及編製基準與截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。誠如附註2.2所披露，採納經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間之財務表現及財務狀況並無重大影響。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

綜合財務報表乃按照歷史成本基準編製，惟若干金融資產按公平值列賬。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司及其附屬公司的功能貨幣，除另有所指外，所有價值約整至最接近千位(千港元)。

### 2.2 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈且與本集團業務營運相關並適用於二零二一年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及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

採納經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間的業績及財務狀況的編製及呈列方式概無造成重大影響。

此外，本集團亦採取國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)一項與進行銷售所需估計成本有關的「議程決定」。於二零二一年六月，委員會通過其議程決定釐清成本。當釐定存貨的可變現淨值時，本集團應計入作「進行銷售所需估計成本」。具體而言，委員會釐清，有關成本是否應限於銷售增量成本。委員會的結論是，進行銷售所需估計成本不應限於增量成本，惟亦應包括本集團銷售其存貨必須產生的成本，包括特定銷售並無增量的成本。

於委員會作出議程決定前，本集團的會計政策為僅考慮增量成本來釐定存貨的可變現淨值。於應用委員會的議程決定後，本集團變更其會計政策為考慮增量成本及銷售及分銷開支來釐定存貨的可變現淨值。新會計政策已追溯應用。

應用委員會的議程決定並無對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於該等綜合財務報表獲授權刊發日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已獲頒佈但尚未生效，且尚未被本集團提早採納。

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)	概念框架的提述 <sup>4</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企業間之 資產出售或投入 <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 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—用作擬定用途前 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 二零二零年的年度改進 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的呈列—借款人對包含按 要求償還條款的定期貸款的分類 <sup>2</sup>
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的Covid-19 相關租金優惠 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露 <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之 遞延稅項 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期待釐定

<sup>4</sup> 對收購日期為於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或其後之業務合併生效

<sup>5</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預計所有公佈將於公佈生效日期或之後開始的首個期間在本集團的會計政策內採納。預期新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 收益及分部報告

#### 3.1 收益

本集團的主要業務披露於綜合財務報表附註1。收益指就該等業務收取及應收的代價。

本集團於年內確認的收益如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>服務類別</b>		
RMAA工程項目	<b>128,255</b>	169,245
新建築工程項目	<b>18,380</b>	23
防蝕保護工程項目	<b>7,620</b>	4,214
	<b><u>154,255</u></b>	<b><u>173,482</u></b>

#### 餘下履約責任

下表載列預期日後確認有關於報告日期尚未履行(或部分尚未履行)之履約責任的收益：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預期於以下期限履行之餘下履約責任：		
一年以內	<b>45,488</b>	109,264
一年以上	<b>48,936</b>	8,245
	<b><u>94,424</u></b>	<b><u>117,509</u></b>

#### 3.2 分部資料

本集團已基於向主要經營決策者呈報的資料釐定經營分部。年內，主要經營決策者將本集團於香港進行RMAA工程、新建築工程及防蝕保護工程的業務視為單一經營分部，並評估經營表現及分配本集團整體資源。因此，並無呈列相關分部資料。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收購博建集團(定義見附註16)，該公司從事與本集團相同的業務分部。有鑒於此，並無識別及披露單獨的業務分部。

#### 地理資料

由於本集團的收益及非流動資產主要屬於單一地理區域(即香港)，故並無呈報按地理分部劃分的分部資料獨立分析。

### 3. 收益及分部報告(續)

#### 3.2 分部資料(續)

有關主要客戶的資料

來自各主要客戶(佔本集團總收益10%或以上)的收益載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶A	57,825	61,951
客戶B	27,974	33,784
客戶C	15,761	不適用

不適用：年內客戶合約收益不超過本集團收益之10%。

### 4. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	-	1
政府補助(附註)	-	6,146
雜項收入	-	342
出售物業、廠房及設備的收益	-	134
出售一間附屬公司收益	235	-

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認香港政府所提供的防疫抗疫基金下保就業計劃的補貼約6,146,000港元，該計劃為COVID-19疫情紓困措施的一部分。

### 5. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借款利息開支	1,618	1,616
租賃負債財務開支	105	130



## 6. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>(a) 員工成本(包括董事薪酬)</b>		
薪金、工資及其他福利	35,287	44,329
定額供款計劃供款	1,449	1,746
	<u>36,736</u>	<u>46,075</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
核數師酬金－審計服務	680	552
核數師酬金－非審計服務	705	—
物業、廠房及設備折舊		
— 使用權資產	2,102	2,154
— 自有資產	2,538	2,457
有關以下各項的租賃開支：		
— 短期租賃及租賃期短於12個月的租賃	40	67
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)準備撥備／(撥回)：		
— 合約資產	664	2,223
— 貿易應收款項	(32)	(46)
— 應收保證金	416	593
	<u>416</u>	<u>593</u>

## 7. 所得稅抵免

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，毋須於開曼群島繳納所得稅。

於二零二一年，香港利得稅撥備乃按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零二零年：16.5%)計算，惟本集團的一間附屬公司屬於兩級利得稅制度下的合資格公司則除外。根據兩級利得稅制度，合資格實體的首2百萬港元溢利將以8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將以16.5%的稅率徵稅。該附屬公司的香港利得稅撥備乃按二零二零年的相同基準計算。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
— 本年度	—	—
— 過往年度超額撥備	—	(20)
	—	(20)
<b>遞延稅項</b>	(494)	(510)
<b>所得稅抵免</b>	<u>(494)</u>	<u>(530)</u>

## 8. 每股虧損

本公司權益持有人應佔每股虧損乃基於以下數據計算：

	二零二一年	二零二零年
<b>虧損</b>		
本公司權益持有人應佔年內虧損(千港元)	<u>(42,636)</u>	<u>(2,291)</u>
<b>股份</b>		
普通股加權平均數(千股)	<b>80,685</b>	80,000
每股虧損(港仙)	<u><b>(5.28)</b></u>	<u>(0.29)</u>

本年度的每股基本虧損乃根據本公司權益持有人應佔年內虧損42,636,000港元(二零二零年：2,291,000港元)及年內已發行普通股加權平均數80,684,931股(二零二零年：800,000,000股)計算得出。

年內並無發行具潛在攤薄影響之已發行普通股，故截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9. 股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付股息(二零二零年：無)。

## 10. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>貿易應收款項及應收保證金</b>		
貿易應收款項	37,003	28,198
應收保證金	19,637	18,446
減：預期信貸虧損撥備	(2,388)	(2,004)
	<u>54,252</u>	<u>44,640</u>
<b>按金、預付款項及其他應收款項</b>		
預付款項	6,381	4,528
向供應商及分包商支付的按金	287	275
就發行履約保證的抵押	2,355	1,411
其他按金	1,924	971
其他應收款項	203	5
	<u>11,150</u>	<u>7,190</u>
	<u>65,402</u>	<u>51,830</u>
減：非即期部分	(486)	—
即期部分	<u>64,916</u>	<u>51,830</u>

所有貿易及其他應收款項以港元計值，而董事認為貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異。

於二零二一年十二月三十一日，綜合財務狀況表內流動資產項下的應收保證金1,697,000港元(二零二零年：1,799,000港元)預期將可於一年後收回。

接納任何新客戶前，本集團評估潛在客戶的信貸質素及界定個別客戶的信貸限額。本集團大部分已逾期但未減值的貿易應收款項乃屬信貸質素良好，當中參考有關結付記錄。

除應收保證金外，本集團一般向客戶授出介乎30至60天的信貸期。與發還保證金相關的條款及條件視乎合約而異，將有待保修期屆滿，方可作實。一般而言，保證金將於保修期屆滿後發還，保修期通常為建築工程竣工後一年。

## 10. 貿易及其他應收款項(續)

按發票日期劃分的貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30天內	24,478	18,440
31天至60天	2,647	4,718
61天至90天	6,564	2,811
91天至365天	3,123	1,741
365天以上	191	488
	<u>37,003</u>	<u>28,198</u>

貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	2,004	1,457
年內預期信貸虧損準備撥備	384	547
	<u>2,388</u>	<u>2,004</u>

## 11. 合約資產／合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合約資產	101,050	83,304
減：預期信貸虧損撥備	(2,965)	(2,301)
	<u>98,085</u>	<u>81,003</u>
合約負債	(3,584)	(3,239)
	<u>94,501</u>	<u>77,764</u>

合約資產主要與本集團就已完成工作獲取代價的權利有關，惟於報告日尚未入賬。於權利成為無條件後，合約資產轉撥至應收款項。合約負債主要與自客戶收取的墊付代價有關，收益乃按提供相關服務的進度確認。

## 12. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>貿易應付款項及應付保證金</b>		
貿易應付款項	49,031	40,152
應付保證金	9,173	7,957
	<u>58,204</u>	<u>48,109</u>
<b>其他應付款項</b>		
應計開支及其他應付款項	10,579	6,150
年假及長期服務金撥備	1,666	1,937
	<u>12,245</u>	<u>8,087</u>
	<u>70,449</u>	<u>56,196</u>

本集團獲其供應商及分包商授予的信貸期介乎30至60天。貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30天內	40,222	31,215
31天至60天	4,743	3,392
61天至90天	1,296	452
91天至365天	2,505	1,960
365天以上	265	3,133
	<u>49,031</u>	<u>40,152</u>

於二零二一年十二月三十一日，綜合財務狀況表內流動負債項下應付保證金2,948,000港元(二零二零年：2,814,000港元)預期須於一年後支付。

所有貿易及其他應付款項以港元計值。貿易及其他應付款項的賬面值被視為與其公平值合理相若。

### 13. 租賃負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
最低租賃付款總額		
— 一年內	2,774	2,028
— 一年後但兩年內	980	1,283
— 兩年後但五年內	305	277
	<u>4,059</u>	<u>3,588</u>
租賃負債的日後財務開支	<u>(153)</u>	<u>(147)</u>
租賃負債現值	<u>3,906</u>	<u>3,441</u>
最低租賃付款現值		
— 一年內	2,661	1,924
— 一年後但兩年內	954	1,250
— 兩年後但五年內	291	267
	<u>3,906</u>	<u>3,441</u>
減：計入流動負債項下於一年內到期的部分	<u>(2,661)</u>	<u>(1,924)</u>
計入非流動負債項下於一年後到期的部分	<u>1,245</u>	<u>1,517</u>

### 14. 銀行借款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款，已抵押：		
— 須於一年內償還	43,674	25,761
— 毋須於報告期末起一年內償還 但包含按要求還款條款	<u>10,259</u>	<u>10,620</u>
流動負債下列示金額	<u>53,933</u>	<u>36,381</u>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，所有銀行貸款以港元計值。

## 14. 銀行借款(續)

銀行貸款由以下各項抵押：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值為7,009,000港元(二零二零年：7,316,000港元)的土地及樓宇；
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，賬面值為18,409,000港元(二零二零年：7,549,000港元)的人壽保險單的法定押記；
- (c) 於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本公司的公司擔保；
- (d) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，根據中小企融資擔保計劃由香港按證保險有限公司提供的擔保；
- (e) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，由控股股東提供的個人擔保；及
- (f) 於二零二一年十二月三十一日，由附屬公司之董事提供的個人擔保(二零二零年：無)。

## 15. 股本

	股份數目	千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	800,000,000	8,000
因配售事項配發股份(附註)	65,000,000	650
因收購附屬公司發行代價股份(附註16)	<u>185,000,000</u>	<u>1,850</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u><b>1,050,000,000</b></u>	<u><b>10,500</b></u>

附註：於二零二一年十月十九日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按竭盡所能基準向若干獨立承配人，按配售價每股配售股份0.1港元配售最多65,000,000股配售股份。配售事項之所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關開支以及專業費用約325,000港元後)已用於結算因收購事項產生的現金代價5,500,000港元(如附註16所披露)及其餘所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。因此，本集團的股本增加約650,000港元及剩下結餘約5,525,000港元已計入股份溢價賬。

## 16. 業務合併

於二零二一年十月十九日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議，據此，本集團同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份（即Treasure Mark Global Limited的全部已發行股本）。

Treasure Mark Global Limited（連同其附屬公司博建（香港）有限公司，統稱「博建集團」）主要從事投資控股。博建乃從事提供維修、保養、改建及加建工程及新建築工程的業務。

根據買賣協議，代價的支付方式為：(i)通過向賣方配發及發行合共185,000,000股本公司普通股（「已發行股份」）支付；及(ii) 5,500,000港元如附註15所披露透過配售協議以現金支付。

於二零二一年十二月三十日，收購事項已告完成（「完成日期」），而代價乃通過支付現金代價5,500,000港元並配發及發行總公平值為50,875,000港元（按二零二一年十二月三十日的每股公平值0.275港元計算）的已發行股份的方式支付。

於完成日期，已發行股份相當於本公司經擴大普通股的17.62%。

收購相關成本約1,981,000港元已自收購成本扣除，且年內直接確認為開支，並計入綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目，原因為該金額對本集團的整體表現而言並無重大影響。

博建集團於完成日期的可識別淨資產及負債的公平值由獨立專業合資格估值公司匯辰評估諮詢有限公司估算。博建集團與本集團從事相同的業務領域而客戶群與本集團的不同。博建集團的客戶群主要是大型商業非政府實體，如辦公室、銀行、零售品牌、酒店及購物中心，而本集團的客戶群主要是政府聯屬實體及非牟利機構，如一間主要業務為在香港經營鐵路的上市公司、一間賽馬及賽馬場娛樂營運商以及一間以香港為基地的主題公園營運商。收購事項將擴大本集團的客戶群及專業領域，讓本集團能夠提供更多元化及更全面的產品及服務，從而讓本集團能夠更有效地與新客戶磋商合約。

此外，博建集團擁有獲得及完成大型項目的經驗，並已完成多個單項合約金額超過一億港元的項目。收購事項將為本集團帶來從事更大型項目的經驗及往績。此外，博建集團投入營運至今已逾20年，深得市場認可。收購事項後亦會產生有關潛在的成本削減機會的顯著協同效應，例如在行政成本、辦公場所、分包商及採購等各方面達到共同分擔和共享之效。

鑑於以上所述，本集團已確認收購事項產生的商譽約55,802,000港元。



博建集團於完成日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備	2,165
於一間合營企業的權益	3,768
按公平值透過損益列賬的金融資產	10,446
合約資產	1,978
貿易及其他應收款項	4,599
應收一間合營企業款項	378
可收回稅項	62
現金及現金等價物	3,859
合約負債	(1,005)
貿易及其他應付款項	(5,329)
租賃負債	(2,084)
銀行借款	(18,242)
遞延稅項負債	(22)
	<u>573</u>
收購事項產生的商譽	<u>55,802</u>
	<u><u>56,375</u></u>
代價透過以下方式支付：	
現金	5,500
按公平值計量的已發行股份	<u>50,875</u>
	<u><u>56,375</u></u>
收購事項產生的現金流出淨額	
現金代價	(5,500)
已收購現金及結餘	<u>3,859</u>
	<u><u>(1,641)</u></u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，博建集團自完成日期起至二零二一年十二月三十一日止期間並無為本集團貢獻任何收益及溢利。

倘收購博建集團已於二零二零年一月一日完成，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之收益將增加約54,106,000港元，及截至二零二一年十二月三十一日止年度之虧損將增加約4,903,000港元。備考資料僅作說明用途，並不代表收購事項於二零二一年一月一日完成之情況下本集團業務實際取得之收益及業績，亦非未來業績之預測。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景展望

本集團為於香港提供RMAA、新建築工程及防蝕保護工程(前稱為陰極保護工程)涵蓋多個領域的成熟承建商。本集團負責我們項目的整體管理、實施及監督。本集團專注於管理項目、開發工程項目、採購工料、營運地盤工程、與客戶或彼等的顧問協調，以及監控由我們僱員及分包商所執行的工程的質量。

就RMAA工程而言，本集團於香港住宅樓宇、商業樓宇、停車場、道路、行人天橋及主題公園等不同場所提供維修、改建及加建、保養、改裝、修復、鋼鐵、土木及拆卸工程。就新建築工程而言，本集團提供各種建築及相關改建及加建工程及設施，如隔音工程、建築金屬製品、巴士候車亭、危險品儲存樓宇、嶄新創意結構(如氣球)。就防蝕保護工程而言，本集團提多種防蝕保護解決方案，包括但不限於陰極保護系統(包括犧牲陽極保護及外加電流系統)安裝服務。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，共有172項本集團承接之項目產生收益(二零二零年：173項)。本集團的RMAA及防蝕保護工程服務需求穩定。截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本公告日期，本集團獲得88個新項目，原合約總額約為95.4百萬港元。

展望未來，董事認為本集團日後面對的機遇及挑戰繼續受到香港物業市場的發展以及勞動及物料成本的因素影響。董事認為香港即將興建及保養的物業數量將依然是香港RMAA及裝修行業蓬勃發展的關鍵驅動力。

COVID-19的爆發及其後全球疫情加劇，在商業營運及經濟方面造成前所未有的干擾。隨著形勢不斷變化，很難估計此類事件的長遠影響，但本集團一直積極密切留意市況並採取適當措施應對挑戰。儘管其後本集團正在進行的項目的大部分工程已復工，惟本集團須支付額外成本，以趕上延誤進度。本集團將繼續監察COVID-19疫情的發展及其對本集團業務及業績的影響(如有)。本集團將繼續加強成本控制及資源管理，並積極參與項目招標，以維持其市場競爭力。

此外，本集團於區內亦採取了一系列的預防及控制措施。為確保僱員的健康及安全以及協助預防及控制COVID-19爆發，本集團已(i)迅速成立危機管理工作小組，以協調及安排在我們旗下場所提供服務以維持正常運作；(ii)向僱員提供足夠防護裝備及口罩；及(iii)確保全體僱員嚴格執行本集團所制定的控制及預防措施，包括嚴格遵守個人及環境衛生以及定期對進入場所的所有僱員及訪客量度體溫。

董事相信，憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及業內聲譽，當本集團日後面對普遍見於同業的挑戰時，能立於有利位置與其他對手競爭；而本集團將繼續爭取更多RMAA及防蝕保護工程合約，以及擴大客戶基礎及擴大服務範圍，從而鞏固業內市場地位及擴大市場份額。

## 財務回顧

### 收益

我們的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約173.5百萬港元減至截至二零二一年十二月三十一日止年度約154.3百萬港元，減幅約11.1%。有關減幅主要由於香港建築行業的整體發展以及上述COVID-19導致在建項目進度延誤，使本集團承接的RMAA及防蝕保護工程項目的合約金額減少。

## 銷售成本

銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約150.7百萬港元減至截至二零二一年十二月三十一日止年度約137.2百萬港元，減幅約9.0%。有關減幅主要由於年內收益減少導致分包費用及建材減少。

## 毛利

本集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度約22.8百萬港元減少約5.7百萬港元至截至二零二一年十二月三十一日止年度約17.1百萬港元。由於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度承接項目之毛利率普遍較低及截至二零二一年十二月三十一日止年度分包費用、員工薪酬及建材成本減幅低於收益減幅，整體毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度約13.1%輕微減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度約11.1%。

## 行政開支

本集團之行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度之約30.3百萬港元減少約3.2百萬港元或10.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度之約27.1百萬港元。

行政開支主要包括員工成本、折舊、交通運輸及汽車開支、專業服務及日常營運產生的其他成本。行政開支減少乃主要由於員工成本減少、法律及專業費用增加以及預期信貸虧損準備撥備減少的淨影響所致。

## 其他收入

其他收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度之6.6百萬港元減少6.4百萬港元至截至二零二一年十二月三十一日止年度之0.2百萬港元。上一年度的金額主要指香港特別行政區政府提供之防疫抗疫基金，該基金提供補貼以應對COVID-19疫情帶來的挑戰，而本年度不再提供有關補貼。

## 商譽減值撥備

於二零二一年十月十九日，本集團與一名獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，據此，本集團同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(即Treasure Mark Global Limited的全部已發行股本)。根據買賣協議，代價為24.0百萬港元，其支付方式為：(i)18.5百萬港元通過按發行價每股股份0.10港元向賣方配發及發行合共185,000,000股本公司入賬列作繳足的普通股(「已發行股份」)支付；及(ii)餘款5.5百萬港元透過配售安排以現金支付。

該交易已於二零二一年十二月三十日完成。於完成日期，由於已發行股份的公平值增加，代價之公平值增加至56.4百萬港元。收購該附屬公司產生之商譽為50.9百萬港元。

經管理層計算，現金產生單位的使用價值低於現金產生單位及各自獲分配商譽的總賬面值，因此，本集團已就商譽計提減值虧損撥備約31.8百萬港元，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認(二零二零年：無)。

## 融資成本

本集團之融資成本於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度維持穩定，為約1.7百萬港元。

## 所得稅開支

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度並無即期所得稅開支。本年度稅項抵免主要產生自遞延稅項。

## 本公司擁有人應佔年內虧損及全面開支總額

由於上文所述，截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團確認年內虧損約42.6百萬港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔年內虧損及全面開支總額約2.3百萬港元。

該增加主要由於以下淨影響所致：(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益減少；(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利減少；(iii)就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生的商譽減值計提撥備；及(iv)截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他收入減少。

## 流動資金及財務資源

流動比率由二零二零年十二月三十一日的約1.6倍下降至二零二一年十二月三十一日的1.3倍。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有約53.9百萬港元銀行借款(二零二零年：36.4百萬港元)。按借款總額除年末權益總額乘100%計算的資本負債比率由二零二零年十二月三十一日的約44.3%增加至二零二一年十二月三十一日的約55.9%，此乃由於本集團的借款(包括新收購附屬公司的銀行借款額)增加。本集團的財務狀況穩健。憑藉備用銀行結餘及現金以及銀行信貸融資，本集團的流動資金足以維持其業務營運。

## 庫務政策

在庫務政策上，本集團採取審慎的理財原則，故相關期間一直維持穩健的流動資金狀況。本集團不斷評估其客戶的信用狀況及財政狀況，務求降低信貸風險。為調控流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔的流動結構能滿足其不時的資金需要。

## 資本架構

本公司股份成功於二零一八年七月四日於聯交所GEM上市。此後，本集團資本架構並無變動。本集團股本僅包括普通股。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司就收購附屬公司按每股0.1港元發行185,000,000股股份及按每股0.1港元配售65,000,000股股份。

於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行股本為10,500,000港元，其已發行普通股數目為1,050,000,000股，每股面值0.01港元。

## 承擔

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無經營租賃承擔。

## 分部資料

本集團呈列之分部資料如綜合財務報表附註之附註3所披露。行業分部並無重大變動。

## 重大投資及資本資產之未來計劃

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無涉及重大投資及資本資產的其他計劃。

## 重大收購及出售附屬公司及相關聯公司

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收購Treasure Mark Global Limited及其附屬公司，該等公司主要從事提供RMAA工程及新建築工程。

## 或然負債

本集團並無任何或然負債。

## 外匯匯率波動敞口

本集團產生收益的業務主要以港元交易。董事認為，外匯敞口對本集團的影響甚微。

## 質押本集團資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押若干土地及樓宇及人壽保險單投資，以作為本集團獲授短期銀行借款及其他一般銀行融資的擔保。有關詳情，請參閱本業績公告附註14。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團合共聘用131名僱員(二零二零年：126名僱員)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本(包括董事酬金)約為36.7百萬港元(二零二零年：約46.1百萬港元)。薪酬乃參照市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗而定。除基本薪金外，表現優秀的員工獲提供年末酌情花紅，以吸引及挽留合資格僱員為本集團貢獻。除基本薪酬外，本集團亦可視乎業績及個人貢獻向合資格僱員授出購股權。

## 所得款項用途

於二零一八年七月四日上市所得款項淨額(扣除上市相關開支後)約為25.2百萬港元。上市後，該等所得款項已根據招股章程所載未來計劃及所得款項用途加以運用。於及直至本公告日期，上市所得款項淨額的未用金額約為2.6百萬港元。

直至本公告日期，已動用計劃金額分析如下：

	日期為 二零二零年 七月十五日的 公告所披露的 所得款項淨額 經修訂用途 百萬港元	上市日期至 本公告日期 的所得款項 淨額實際用途 百萬港元	預期 完全使用 所得款項 結餘時間表
預留資金以滿足本集團潛在客戶 對擔保金/履約保證的要求	1.2	1.2	-
進一步擴充本集團的人力	9.4	9.4	-
購置額外機器及設備	4.3	3.4	二零二二年底
升級香港辦事處及工作室	7.7	6.0	二零二二年底
一般營運資金	<u>2.6</u>	<u>2.6</u>	<u>-</u>



招股章程及日期為二零二零年七月十五日的公告所披露的業務目標、未來計劃及所得款項的計劃用途乃基於本集團於相關時間對未來市況的最佳估計及假設作出，而所得款項乃根據本集團業務、實際情況及行業的實際發展予以應用，詳情請參閱日期為二零二零年七月十五日的公告。董事將持續評估本集團的業務目標，並將根據不斷變化的市況更改或修訂計劃，以確保本集團的業務增長。

## 其他資料

### 企業管治常規

自上市以來，董事會已認識到透明度及問責對上市公司至關重要。因此，本公司致力建立及維持良好的企業管治常規及程序。董事相信，良好企業管治為有效管理、成功達致業務增長及健康企業文化提供必要框架，對本公司持份者整體有利。

董事會已採納並遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則（「企業管治守則」）。董事將持續檢討企業管治常規，務求提升企業管治水準、遵循不時日益收緊的監管要求及迎合本公司股東與其他持份者與日俱增的期望。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。主席及行政總裁之職責須明確區分。

向從心先生目前擔任本公司主席兼本公司行政總裁。董事會認為該架構可提升本公司制定及推行策略之效率。董事會將於有需要時檢討是否需要委任適當候選人擔當行政總裁之角色。

除上文披露者外，董事會欣然報告，於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守所有適用的企業管治守則的守則條文。

## 董事進行證券交易

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款的嚴格程度不遜於GEM上市規則第5.46至5.67條所載的規定買賣準則。本公司亦已向全體董事作出具體查詢及本公司獲悉，截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無任何違反有關董事進行證券交易的規定買賣準則。

## 控股股東的不競爭承諾

各控股股東(即向從心先生及Advanced Pacific Enterprises Limited (「Advanced Pacific」))已向本公司作出年度聲明，其於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守向本公司作出之不競爭承諾(「不競爭承諾」)的條款(其載於不競爭契據內)。有關不競爭承諾之詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。獨立非執行董事亦已檢討各控股股東遵守不競爭承諾中所載承諾之情況，且就獨立非執行董事所確認，並無任何違反不競爭承諾中所載承諾之情況。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的證券。

## 股息

董事會並不建議支付截至二零二一年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會定於二零二二年五月十日(星期二)舉行。為釐定出席股東週年大會並於大會上投票的權利，本公司將於二零二二年五月四日(星期三)至二零二二年五月十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二二年五月三日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，其根據企業管治守則所載條文的書面職權範圍符合GEM上市規則，可於聯交所及本公司網站查閱。

審核委員會目前由三名獨立非執行董事(即陳志恒先生、葉偉雄博士及高偉舜先生)組成。審核委員會主席為陳志恒先生，彼於會計事宜方面具備合適專業資格及經驗。

## 審閱年度業績

本公司審核委員會已於業績呈交董事會作批准前審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績。

本公司核數師德博會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之初步業績公告之數字，乃以本集團之年度綜合財務報表所載之金額為基準。德博會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所指核證委聘，因此，德博會計師事務所有限公司並無就初步公告作出任何保證。

## 報告期後事項

本集團並無重大報告期後事項。

## 致謝

本人謹藉此機會代表董事會鳴謝各位股東、客戶、業務夥伴及供應商對本集團的信任及不懈支持；同時本人謹此對管理層及員工多年來的付出及貢獻深表感謝。

承董事會命  
棠記(控股)有限公司  
主席兼執行董事  
向從心

香港，二零二二年三月二十四日

於本公告日期，執行董事為向從心先生及陳維漢先生；非執行董事為向祖兒女士及向祖彤女士；及獨立非執行董事為葉偉雄博士、高偉舜先生及陳志恒先生。