



KAISA CAPITAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED
佳兆業資本投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：936)

中期報告2021

目錄

- 2 公司資料
- 3 獨立審閱報告
- 5 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 7 簡明綜合財務狀況表
- 9 簡明綜合權益變動表
- 10 簡明綜合現金流量表
- 11 未經審核中期財務報告附註
- 37 管理層討論與分析
- 42 其他資料的披露

公司資料

執行董事

郭英成先生(主席)
趙毅先生(行政總裁)
郭曉欣女士
李健萍女士
周蒲章先生
陳澤鋒先生

獨立非執行董事

徐小伍先生
李永軍先生
刁英峰先生

公司秘書

盤頊貞女士

授權代表

趙毅先生
盤頊貞女士

主要往來銀行

香港
渣打銀行(香港)有限公司
中國銀行(香港)有限公司
大華銀行有限公司
東亞銀行有限公司
新加坡
大華銀行有限公司

開曼群島股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

審核委員會

徐小伍先生(主席)
李永軍先生
刁英峰先生

薪酬委員會

李永軍先生(主席)
郭英成先生
刁英峰先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
徐小伍先生
李永軍先生

註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港中環
皇后大道中99號
中環中心36樓3610室

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

網站

<https://kaisa-capital.com>

上市資料

上市地點
香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

936

每手買賣單位

10,000股股份

獨立審閱報告

致佳兆業資本投資集團有限公司(前稱鵬程亞洲有限公司)董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱載列於第5至第36頁的佳兆業資本投資集團有限公司(前稱鵬程亞洲有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的中期財務報告，當中包括截至二零二一年六月三十日止的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及其他附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則的規定，中期財務報告的編製必須符合主板證券上市規則的相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本簡明綜合中期財務報告。我們的責任是根據我們的審閱對本簡明綜合中期財務報告發表結論，並按照審閱業務約定書的條文僅向閣下整體報告有關結論，除此以外不可作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

除下段所解釋者外，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。中期財務報告的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行的審核為小，故不能保證我們會知悉在審核中可能會發現的所有重大事宜。因此，我們不會發表審核意見。

獨立審閱報告 (續)

發表保留結論的基礎

在我們就截至二零二零年六月三十日止六個月的中期財務報告所出具日期為二零二零年八月二十六日的審閱報告中，我們不發表結論，原因是(其中包括)我們對於佳誠投資有限公司(「佳誠」)及其附屬公司(統稱「佳誠集團」)於二零二零年六月二十四日(「出售日期」)的分類為持作出售的資產約569,390,000港元及與分類為持作出售的資產相聯的負債約32,581,000港元；截至二零二零年六月三十日止六個月的出售附屬公司的虧損約68,272,000港元；佳誠集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的虧損約1,234,000港元以及相關披露資料所進行的審閱的有關範圍受到限制。

貴集團與其擁有80%權益的附屬公司廣東大合生物科技股份有限公司(「廣東大合」)的非控股股東之間存在爭端。因此，貴集團管理層被拒查閱廣東大合的完整管理及會計紀錄，令我們未能完成我們對於截至二零二零年六月三十日止六個月已終止經營業務的虧損約1,234,000港元以及相關披露資料所進行的審閱。

另外，由於貴集團與廣東大合的非控股股東之間存在爭端，故我們未能完成我們對於佳誠集團於二零二零年六月二十四日的分類為持作出售的資產約569,390,000港元及與分類為持作出售的資產相聯的負債約32,581,000港元；截至二零二零年六月三十日止六個月的出售附屬公司的虧損約68,272,000港元；以及相關披露資料所進行的審閱。

我們就截至二零二一年六月三十日止六個月的中期財務報告所發表的審閱結論亦因上述事項可能對簡明綜合損益及其他全面收益表及簡明綜合現金流量表中的相應數字的可比性產生影響而已予以修改。

保留結論

除於我們的審閱報告所述有關發表保留結論的基礎外，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務報告未有在所有重大方面按照香港會計準則第34號編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二一年八月二十四日

吳嘉江

執業證書編號：P06919

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收益	6	94,774	54,770
銷售及服務成本		(39,650)	(20,760)
毛利		55,124	34,010
其他收入及收益	7	9,477	1,371
銷售及分銷開支		(1,114)	(1,153)
行政開支		(25,374)	(27,355)
其他營運開支	8	(29,148)	(23,626)
財務費用	9	(4,973)	(12,130)
除所得稅前溢利／(虧損)	10	3,992	(28,883)
所得稅(開支)／抵免	12	(579)	439
來自持續經營業務的期內溢利／(虧損)		3,413	(28,444)
已終止經營業務			
來自己終止經營業務的期內虧損	11	—	(1,234)
出售附屬公司的虧損	23	—	(68,272)
來自己終止經營業務的期內虧損		—	(69,506)
期內溢利／(虧損)		3,413	(97,950)
持續經營業務			
其他全面收入			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算國外業務產生的匯兌差額		159	(1,141)
來自持續經營業務的期內其他全面收入／(虧損)		159	(1,141)
已終止經營業務			
其他全面收入			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算國外業務產生的匯兌差額		—	(8,481)
出售附屬公司時解除換算儲備		—	9,042
來自己終止經營業務的期內其他全面收入		—	561
期內其他全面收入／(虧損)		159	(580)
期內全面收入／(虧損)總額		3,572	(98,530)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
以下項目應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務		3,881	(28,428)
— 已終止經營業務		—	(68,901)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)		3,881	(97,329)
非控股權益			
— 持續經營業務		(468)	(16)
— 已終止經營業務		—	(605)
非控股權益應佔期內虧損		(468)	(621)
		3,413	(97,950)
以下項目應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		4,040	(92,888)
非控股權益		(468)	(5,642)
		3,572	(98,530)
來自持續及已終止經營業務的每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄(港仙)	14	0.37	(9.18)
來自持續經營業務的每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄(港仙)	14	0.37	(2.68)
來自已終止經營業務的每股虧損			
— 基本及攤薄(港仙)	14	—	(6.50)

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	150,993	138,810
使用權資產	15	139,297	130,585
無形資產	16	4,392	2,466
遞延稅項資產		98	101
按金		–	1,097
貿易應收款項	18	322	298
		295,102	273,357
流動資產			
發展中物業	17	109,911	95,598
存貨及耗材		9,076	11,561
貿易應收款項	18	57,739	64,224
預付款項、按金及其他應收款項		13,330	10,960
按公平值計入損益的金融資產		18,505	–
現金及現金等值項目		19,448	29,953
		228,009	212,296
流動負債			
貿易應付款項	19	45,060	58,704
預收款項、應計費用及其他應付款項		65,888	60,941
合約負債		3,759	4,720
銀行借款	20	14,208	7,797
來自中間控股公司的貸款		10,000	–
其他貸款	21	83,000	83,000
租賃負債		43,969	36,143
應付稅項		500	440
		266,384	251,745
流動負債淨值		(38,375)	(39,449)
總資產減流動負債		256,727	233,908

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	20	92,179	65,363
租賃負債		31,503	39,072
遞延稅項負債		2,197	2,197
		125,879	106,632
資產淨值		130,848	127,276
權益			
股本		10,600	10,600
儲備		120,248	116,208
本公司擁有人應佔權益		130,848	126,808
非控股權益		-	468
權益總額		130,848	127,276

郭英成
執行董事

趙毅
執行董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	法定儲備 千港元 (未經審核)	合併儲備 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	換算儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	本公司		權益總額 千港元 (未經審核)
								應佔權益 千港元 (未經審核)	非控股 權益 千港元 (未經審核)	
於二零二零年一月一日(經審核)	10,600	346,824	6,293	120,985	-	158	(249,323)	235,537	255,041	490,578
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(97,329)	(97,329)	(621)	(97,950)
期內其他全面虧損：										
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(4,601)	-	(4,601)	(5,021)	(9,622)
出售附屬公司時解除換算儲備	-	-	-	-	-	9,042	-	9,042	-	9,042
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	4,441	(97,329)	(92,888)	(5,642)	(98,530)
與以擁有人身份行事的權益持有人進行交易：										
出售附屬公司(附註24)	-	-	(6,293)	-	-	-	6,293	-	(248,907)	(248,907)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	10,600	346,824	-	120,985	-	4,599	(340,359)	142,649	492	143,141

	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	法定儲備 千港元 (未經審核)	合併儲備 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	換算儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	本公司		權益總額 千港元 (未經審核)
								應佔權益 千港元 (未經審核)	非控股 權益 千港元 (未經審核)	
於二零二一年一月一日(經審核)	10,600	346,824	2,378	120,985	17,537	5,792	(377,308)	126,808	468	127,276
期內溢利	-	-	-	-	-	-	3,881	3,881	(468)	3,413
期內其他全面收入：										
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	159	-	159	-	159
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	159	3,881	4,040	(468)	3,572
與以擁有人身份行事的權益持有人進行交易：										
終止註冊附屬公司	-	-	-	-	-	(4,105)	4,105	-	-	-
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	10,600	346,824	2,378	120,985	17,537	1,846	(369,322)	130,848	-	130,848

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量		
經營活動產生/(所用)的現金	13,218	(89,404)
已付利息	(2,604)	(3,055)
已付稅項	(550)	(56)
經營活動產生/(所用)的現金淨額	10,064	(92,515)
投資活動產生的現金流量		
已收利息	512	1
購買物業、廠房及設備	(40,863)	(9,043)
收購附屬公司，所得現金淨額	(2,474)	1,092
出售物業、廠房及設備的所得款項	2,649	-
出售已終止經營業務的所得款項	-	138,000
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(40,176)	130,050
融資活動產生的現金流量		
償還租賃負債本金部分	(22,927)	(5,356)
償還銀行借款	(5,083)	(1,030)
償還應付關連公司款項	-	(100,000)
自應付關連公司款項所得款項	-	60,000
自應付中間控股公司款項所得款項	10,000	-
自銀行借款所得款項	37,344	7,472
融資活動產生/(所用)的現金淨額	19,334	(38,914)
現金及現金等值項目減少淨額	(10,778)	(1,379)
於一月一日的現金及現金等值項目	29,953	25,326
外匯匯率變動對現金及現金等值項目的影響	273	(93)
於六月三十日的現金及現金等值項目	19,448	23,854

未經審核中期財務報告附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 一般資料以及編製基準

佳兆業資本投資集團有限公司(前稱鵬程亞洲有限公司)(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。根據於二零二一年六月八日通過的特別決議案,並獲開曼群島公司註冊處處長批准後,本公司名稱已由「Eagle Legend Asia Limited」更改為「Kaisa Capital Investment Holdings Limited」,自二零二一年六月十一日起生效。本公司的中文名稱亦已由「鵬程亞洲有限公司」更改為「佳兆業資本投資集團有限公司」。本公司註冊辦事處為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中99號中環中心36樓3610室。本公司為投資控股公司,其附屬公司(與本公司統稱「本集團」)主要從事(i)買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務(「建築設備業務」);及(ii)發展物業(「物業發展業務」)。

本公司已發行股份(「股份」)自二零一零年七月十九日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司於二零二一年一月一日至二零二一年四月二十九日期間的直接及最終控股公司為福港投資有限公司(「福港」),該公司為於香港註冊成立的有限公司。本公司獲盛君集團有限公司(「盛君集團」)收購完成後,本公司的直接控股公司變更為盛君集團,本公司的最終控股公司則變更為佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業集團」),自二零二一年四月二十九日起生效。盛君集團於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。佳兆業集團於開曼群島註冊成立,其已發行股份於聯交所主板上市。

截至二零二一年六月三十日止六個月的中期財務報告(「中期財務報告」)是根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製。

於報告期末,本集團的流動負債超出其流動資產約38,375,000港元。董事認為,本集團將能應付於二零二一年六月三十日起計未來十二個月到期的財務責任,原因是本公司主要股東(「該股東」)盛君集團將繼續向本集團提供必要的財政支持。董事認為,倘無不可預見的嚴峻情況,本集團將擁有充足財務資源,可於報告期起計未來十二個月為其營運資金需求提供資金。因此,財務報表乃按持續經營基準編製。

編製符合香港會計準則第34號的中期財務報告需運用會影響政策應用以及年內迄今資產及負債、收入及開支呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所差異。編製財務報表時已作出重大判斷及估計的範疇以及其影響披露於附註4。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 一般資料以及編製基準(續)

除另有指明者外，中期財務報告乃以港元(「港元」)呈列。中期財務報告載有簡明綜合中期財務報表及選定說明附註。該等附註包括對理解本集團自刊發二零二零年年度財務報表(「二零二零年度財務報表」)以來對財務狀況及業績變動而言屬重大的事件及交易的說明。中期財務報告及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二零年度財務報表一併閱讀。

2. 會計政策

編製中期財務報告所用會計政策及計算方法與二零二零年度財務報表所用者一致。

3. 採納經修訂香港財務報告準則

於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布，且與本集團業務有關及於本集團綜合財務報表所涵蓋的年度期間(於二零二一年一月一日開始)生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及
利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第7號、第4號及第16號之修訂

此外，於二零二一年一月一日，本集團提前採納香港財務報告準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日以後的新冠肺炎疫情的相關租金寬減」，其將於二零二一年四月一日或之後開始之本集團財政年度生效。

香港財務報告準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日以後的新冠肺炎疫情的相關租金寬減」

本修訂擴大香港財務報告準則第16號第46A段中實際權宜方法的適用範圍，使其適用於有關租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款所涉及的租金寬減，前提是須符合香港財務報告準則第16號第46B段所述有關採用實際權宜方法的其他條件。

選擇採用該實際權宜方法的承租人將需要對具有類似特徵及類似情況的所有租賃合約貫徹採用該實際權宜方法，無論該合約是否因承租人應用本修訂或應用香港財務報告準則第16號之修訂「新冠肺炎疫情的相關租金寬減」而變得符合資格採用該實際權宜方法。

本集團已選擇提前採納本修訂。有關採納對二零二一年一月一日的期初權益結餘並無影響。

採納經修訂香港財務報告準則對如何編製及呈列本期及前期業績及財務狀況並無任何重大影響。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

3. 採納經修訂香港財務報告準則(續)

已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

於簡明綜合中期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予頒布但尚未生效，且未獲本集團提前採納。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的索引 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務說明第2號之修訂	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—用作擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂	繁重合約—履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 週期年度改進 ¹
會計指引第5號(經修改)	共同控制之合併的會計處理 ⁴

1 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 尚未釐定生效日期

4 於進行業務合併/共同控制之合併時生效，其中收購/合併日期為於二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始時或之後

本集團正在評估上述各項發展情況於初步應用期內的預期影響。目前的結論是採納該等準則對本集團的簡明綜合中期財務報表不大可能有任何重大影響。

4. 使用判斷及估計

就編製中期財務報告而言，本公司管理層(「管理層」)在應用本集團的會計政策以及就估計不明朗因素的主要來源方面所作出的重大判斷，與二零二零年度財務報表所採用者相同。

5. 分部資料

本集團根據營運所在地分開組織及管理其營運業務。本集團各個營運分部代表一個提供產品及服務的戰略業務單元，其承擔的風險及享有的回報與其他營運分部彼此不同。

種植業務(「出售集團」)已於二零一九年十二月三十一日終止經營，並已分類為持作出售。已終止經營業務的資料載於附註11。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

於二零二零年四月二十四日，本集團購入一幅土地作物業發展。本集團視物業發展為單獨營運分部。

首席營運決策人已識別建築設備業務、物業發展業務及種植業務為可呈報分部。

分部資產包括所有資產，但不包括並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動且不分配至任何分部的公司資產，其主要歸屬於本集團總部。分部負債不包括並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動且不分配至任何分部的公司負債、其他貸款及來自中間控股公司的貸款。

(a) 提供予本集團執行董事的本集團可呈報分部資料載列如下：

	未經審核 持續經營業務										
	建築設備業務					分部間 抵銷 千港元	小計 千港元	物業發展 業務		其他 千港元	總計 千港元
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元			香港 千港元	香港 千港元		
截至二零二一年六月三十日 止六個月											
收益											
來自外界客戶	22,652	38,411	-	-	33,711	-	94,774	-	-	94,774	
來自分部間	7,774	-	-	-	-	(7,774)	-	-	-	-	
可呈報分部收益	30,426	38,411	-	-	33,711	(7,774)	94,774	-	-	94,774	
可呈報分部(虧損)/溢利	(3,937)	2,328	136	25	2,440	-	992	(53)	(351)	588	
出售按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的 金融資產之收益							453	-	-	453	
按公平值計入損益的金融資產之 公平值收益							6,240	-	-	6,240	
按公平值計入損益的金融資產之 利息收入							512	-	-	512	
其他貸款利息							(2,058)	-	-	(2,058)	
來自中間控股公司的貸款利息							(311)	-	-	(311)	
未分配公司開支											
—公司員工成本							(1,413)	-	-	(1,413)	
—其他							(598)	-	-	(598)	
期內溢利/(虧損)							3,817	(53)	(351)	3,413	

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

(a) 提供予本集團執行董事的本集團可呈報分部資料載列如下：(續)

	未經審核										
	建築設備業務					分部間 抵銷	物業發展 業務		其他		總計
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元		小計 千港元	香港 千港元	香港 千港元		
於二零二一年六月三十日											
可呈報分部資產	80,056	199,522	-	145	105,851	-	385,574	111,236	2,498	499,308	
其他未分配分部資產							23,803	-	-	23,803	
總資產							409,377	111,236	2,498	523,111	
可呈報分部負債	71,730	77,051	-	5	95,607	-	244,393	51,702	799	296,894	
其他貸款							83,000	-	-	83,000	
來自中間控股公司的貸款							10,000	-	-	10,000	
其他未分配分部負債							2,369	-	-	2,369	
總負債							339,762	51,702	799	392,263	

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

(a) 提供予本集團執行董事的本集團可呈報分部資料載列如下：(續)

	未經審核												總計 千港元
	持續經營業務						已終止經營業務						
	建築設備業務					分部間 抵銷 千港元	物業發展 業務		種植業務				
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元		香港 千港元	小計 千港元	香港 千港元	中國 千港元	小計 千港元		
截至二零二零年六月三十日 止六個月													
收益													
來自外界客戶	20,026	30,726	-	-	4,018	-	54,770	-	54,770	-	-	-	54,770
來自分部間	988	-	-	-	-	(988)	-	-	-	-	-	-	-
可呈報分部收益	21,014	30,726	-	-	4,018	(988)	54,770	-	54,770	-	-	-	54,770
可呈報分部(虧損)/溢利	(9,565)	57	(49)	(20)	(1,122)	-	(10,699)	(1,401)	(12,100)	(1,234)	-	(1,234)	(13,334)
出售附屬公司的虧損							-	-	-			(68,272)	(68,272)
其他貸款利息							(9,075)	-	(9,075)			-	(9,075)
未分配公司開支													
— 公司員工成本							(3,405)	-	(3,405)			-	(3,405)
— 其他							(3,864)	-	(3,864)			-	(3,864)
期內虧損							(27,043)	(1,401)	(28,444)			(69,506)	(97,950)
	經審核												
	建築設備業務					分部間 抵銷 千港元	物業發展 業務						
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元		香港 千港元	小計 千港元	香港 千港元	小計 千港元	總計 千港元		
於二零二零年十二月三十一日													
可呈報分部資產	96,809	193,598	48	148	83,868	(2,510)	371,961	99,075	99,075	471,036			
其他未分配分部資產							14,617			14,617			
總資產							386,578		99,075	485,653			
可呈報分部負債	61,761	76,998	581	43	76,070	-	215,453	40,649	40,649	256,102			
其他貸款							83,000			83,000			
其他未分配分部負債							19,275			19,275			
總負債							317,728		40,649	358,377			

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 分部資料(續)

(b) 下表的收益乃按外界客戶所在的主要地區市場細分。表內亦載有於本集團可呈報分部內細分的收益對賬。

	截至六月三十日止六個月							
	持續經營業務				已終止經營業務			
	建築設備業務		物業發展業務		種植業務		總計	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
主要地區市場								
香港(註冊地)	22,652	20,026	-	-	-	-	22,652	20,026
新加坡	33,026	26,327	-	-	-	-	33,026	26,327
中國	33,711	4,019	-	-	-	-	33,711	4,019
斯里蘭卡	-	88	-	-	-	-	-	88
韓國	942	832	-	-	-	-	942	832
荷蘭	-	1,202	-	-	-	-	-	1,202
印度尼西亞	-	65	-	-	-	-	-	65
阿拉伯聯合酋長國	-	2,211	-	-	-	-	-	2,211
越南	154	-	-	-	-	-	154	-
泰國	1,046	-	-	-	-	-	1,046	-
以色列	1,413	-	-	-	-	-	1,413	-
澳洲	1,830	-	-	-	-	-	1,830	-
總計	94,774	54,770	-	-	-	-	94,774	54,770

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

6. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
銷售機械	10,419	6,777
銷售備件	173	1,266
服務收入	13,205	11,554
	23,797	19,597
其他來源的收益：		
出租自置機器及使用權資產的租金收入	39,252	31,523
轉租廠房及機器的租金收入	31,725	3,650
	70,977	35,173
	94,774	54,770

下表的收益乃按收益確認時間劃分。表內亦載有其他來源的收益及於本集團可呈報分部內細分的收益對賬。

	截至六月三十日止六個月							
	持續經營業務				已終止經營業務			
	建築設備業務		物業發展業務		種植業務		總計	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益確認時間								
某個時間點	10,592	8,043	-	-	-	-	10,592	8,043
一段時間內轉移	13,205	11,554	-	-	-	-	13,205	11,554
	23,797	19,597	-	-	-	-	23,797	19,597
其他來源的收益	70,977	35,173	-	-	-	-	70,977	35,173
	94,774	54,770	-	-	-	-	94,774	54,770

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

7. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
出售按公平值計入損益的金融資產之收益	453	—
按公平值計入損益的金融資產之公平值收益	6,240	—
按公平值計入損益的金融資產之利息收入	512	—
銀行利息收入	—	1
出售物業、廠房及設備收益	37	3
收回貿易應收款項減值虧損淨額	19	305
收回其他應收款項減值虧損淨額	—	1
政府補貼	247	813
其他	1,969	248
	9,477	1,371

8. 其他營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
物業、廠房及設備折舊	13,284	13,122
使用權資產折舊	15,041	10,222
無形資產攤銷	823	282
	29,148	23,626

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
— 銀行借款	488	206
— 其他貸款	2,058	9,075
— 租賃負債	2,116	1,403
— 應付關連公司款項	—	1,446
— 來自中間控股公司的貸款	311	—
	4,973	12,130

10. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
物業、廠房及設備折舊	13,284	13,122
使用權資產折舊	15,041	10,122
無形資產攤銷	823	282
收回貿易應收款項及其他應收款項減值虧損淨額	(19)	(306)
物業及廠房及機器之租賃支出(附註)	17,616	3,269
僱員成本，計入銷售及服務成本及行政開支		
— 工資、薪金及花紅	16,593	19,973
— 定額供款計劃之供款	1,379	1,137
匯兌虧損淨額	45	2,922

附註：物業及廠房及機器被釐定為短期租約，租期由租賃開始日期起計為期12個月或以下。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

11. 已終止經營業務

管理層已多次向廣東大合生物科技股份有限公司(「廣東大合」)作出口頭及書面要求並曾親自前往其公司探訪，但自二零一九年十二月二十八日起至今本公司人員仍被拒絕進入廣東大合的種植場。本公司一直未能取得廣東大合自二零一九年十二月一日以後的完整賬目及紀錄連同證明文件。廣東大合於二零一九年一月一日至二零一九年十一月三十日期間的財務業績乃計入本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合賬目。另外，廣東大合的資產及負債已終止於本集團的財務狀況表綜合入賬，並已分別單獨呈列為分類為持作出售的資產以及與持作出售的資產相聯的負債(附註22)。於二零一九年十二月二十日，董事會議決出售種植業務。

於二零二零年二月二十四日，本集團與一名買方(「買方」)(彼為佳誠投資有限公司(「佳誠」)及本公司的股東)訂立協議，據此，本集團有條件同意出售，而買方亦有條件同意購買佳誠股份，總代價為230,000,000港元(「出售事項」)。出售事項已於二零二零年六月二十四日完成。

出售事項的進一步詳情於本公司日期為二零二零年五月七日的通函，以及本公司日期為二零二零年二月二十四日、三月六日及十九日、五月二十二日以及七月八日及十日的公告內披露。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

11. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務的期內虧損分析

已終止經營業務的業績載列於以下簡明綜合損益及其他全面收益表及簡明綜合現金流量表：

	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月二十四日 千港元 (未經審核)
收益	-
銷售成本	-
毛利	-
生物資產公平值減銷售成本之變動產生的收益	-
其他收入	-
銷售及分銷開支	-
行政開支	(1,234)
其他營運開支	-
財務費用	-
除所得稅前虧損	(1,234)
所得稅開支	-
已終止經營業務之除所得稅後虧損	(1,234)
已終止經營業務之期內虧損	(1,234)
其他全面收入	
其後可重新分類至損益之項目：	
換算國外業務產生的匯兌差額	(8,481)
出售附屬公司時解除換算儲備	9,042
來自已終止經營業務的期內其他全面收入	561
來自已終止經營業務的期內全面虧損總額	(673)
經營現金流出	(1,594)
投資現金流入	-
融資現金流入	36
現金流出總額	(1,558)

佳誠及其附屬公司(統稱「佳誠集團」)，主要包括廣東大合的資產及負債賬面值已於出售日期分類並入賬為持作出售的出售集團。詳情請見附註22。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

12. 所得稅(開支)/抵免

	截至六月三十日止六個月					
	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
即期稅項						
— 期間撥備	(500)	—	—	—	(500)	—
— 中國企業所得稅(撥備不足)/ 超額撥備	(76)	132	—	—	(76)	132
遞延稅項						
— 本年度	(3)	307	—	—	(3)	307
所得稅(開支)/抵免總額	(579)	439	—	—	(579)	439

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島司法權區的任何稅項。

由於本集團於期內在有關的司法權區並無應課稅溢利，故並無為香港及新加坡利得稅及澳門所得補充稅作出撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)乃就於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%(二零二零年：25%)計提撥備。

根據中國稅務法律、其規則及法規，從事若干合資格農業業務的企業可享有若干稅項優惠，包括就源自有關業務的溢利可獲全額企業所得稅豁免。就本集團一間在中國從事合資格農業業務的附屬公司而言，其有權於期內獲全額豁免企業所得稅。

13. 中期股息

本公司並無就本期間派付或宣派中期股息(二零二零年：無)。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

14. 每股盈利／(虧損)

(i) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔業績除以本期間內已發行普通股加權平均數計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
持續經營業務的每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙)	0.37	(2.68)
已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損(港仙)	-	(6.50)
持續及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙)	0.37	(9.18)

由於截至二零二零年及二零二一年六月三十日止期間並無潛在攤薄的已發行普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

(ii) 在計算每股盈利／(虧損)中所用的盈利／(虧損)對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
每股基本及攤薄盈利／(虧損)		
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)		
— 持續經營業務	3,881	(28,428)
— 已終止經營業務	-	(68,901)
	3,881	(97,329)

(iii) 作為分母的股份加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
在計算每股基本盈利／(虧損)中作為分母的普通股加權平均數	1,060,000,000	1,060,000,000

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

15. 資本開支

於本期間，本集團產生資本開支約54,144,000港元(二零二零年：約10,150,000港元)，主要與增購物業、廠房及設備以及使用權資產有關。

16. 無形資產

	建築牌照 千港元
於二零二一年一月一日(經審核)	2,466
收購附屬公司(附註24)	2,749
攤銷	(823)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	4,392
於二零二零年一月一日(經審核)	—
添置(附註)	3,288
攤銷	(822)
於二零二零年十二月三十一日(經審核)	2,466

附註：

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月收購了一間公司(「目標公司」)(「收購事項」)。於收購日期，目標公司並無營業但擁有建築牌照。目標公司於收購日期僅擁有現金及現金等值項目約1,092,000港元。收購事項乃確認為資產收購。建築牌照乃確認為無形資產。收購事項的代價約為4,380,000港元。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

17. 發展中物業

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
在正常營運周期內計入流動資產	109,911	95,598

全部發展中物業均位於香港。於截至二零二一年六月三十日止六個月內並無作出任何減值撥備。發展中物業預期於12個月後竣工並可供作銷售。

發展中物業包括用作收購若干土地的使用權，以於固定期限內作物業發展用途的成本。有關土地位於香港。土地使用權乃按為期50年的租約持有。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，85,900,000港元已抵押作為銀行借款的抵押品(附註20)。

18. 貿易應收款項

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項總額	59,385	66,072
減：虧損撥備	(1,324)	(1,550)
貿易應收款項淨額	58,061	64,522
減：非流動部分	(322)	(298)
流動部分	57,739	64,224

本集團主要以信貸方式與現有客戶訂立貿易條款。信貸期一般介乎0至60日(二零二零年：0至60日)或以相關銷售及租賃協議所協定期限為準。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

18. 貿易應收款項(續)

於報告日期之貿易應收款項(扣除減值)基於發票日期的賬齡分析如下:

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	30,699	17,101
31至60日	9,220	12,597
61至90日	6,818	9,669
90日以上	11,324	25,155
	58,061	64,522

期內貿易應收款項的虧損撥備變動如下:

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 六月三十日 千港元
於一月一日(經審核)	1,550	930
已確認減值虧損	423	96
收回減值	(442)	(401)
匯兌差額淨值	(207)	(8)
於六月三十日	1,324	617

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

19. 貿易應付款項

信貸期一般介乎30至60日或以相關購買協議所協定期限為準。

於報告日期之貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	8,523	28,526
31至60日	5,417	11,335
61至90日	4,042	5,711
90日以上	27,078	13,132
	45,060	58,704

20. 銀行借款

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
須於以下時間償還的銀行借款：		
一年內	14,208	7,797
一年以上，兩年以內	15,175	8,489
兩年以上，五年以內	77,004	51,665
五年以上	-	5,209
	106,387	73,160
歸為流動負債的部分	(14,208)	(7,797)
	92,179	65,363

以新加坡元及人民幣元計值的銀行借款按浮動利率計息，實際年利率為2.4%至6.3%（於二零二零年十二月三十一日（經審核）：2.4%至6.3%）。

於二零二一年六月三十日，本集團銀行借款以成本值約29,326,000港元（二零二零年十二月三十一日：約30,763,000港元）的本集團樓宇、約22,437,000港元（二零二零年十二月三十一日：6,773,000港元）的物業、廠房及設備以及成本值約85,900,000港元（二零二零年十二月三十一日：85,900,000港元）的本集團發展中物業下的土地使用權作抵押。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

20. 銀行借款(續)

概無就本公司及若干附屬公司在公司擔保下的責任作出撥備，因為董事認為銀行借款不大可能被拖欠償還。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，未償還銀行借款的相關貸款協議內並無任何條款規定貸款人可按其酌情權隨時決定無條件要求還款。

21. 其他貸款

於二零一八年八月二十八日，本公司與福港(於二零二一年四月二十九日之前為股東)訂立無抵押其他貸款協議，內容有關173,000,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於履行本集團的財務承擔。於二零一八年八月二十八日，本公司提取了173,000,000港元。

於二零一八年十一月三十日，本公司與福港訂立無抵押其他貸款協議，內容有關5,000,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於資助本集團的日常運作。於二零一八年十二月三日，本公司提取了5,000,000港元。

於二零一九年二月二十六日，本公司與福港進一步訂立無抵押其他貸款協議，內容有關2,500,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於資助本集團的日常運作。於二零一九年二月二十七日，本公司提取了2,500,000港元。

於二零一九年四月二十四日，本公司與福港進一步訂立無抵押其他貸款協議，內容有關2,500,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於資助本集團的日常運作。於二零一九年四月二十五日，本公司提取了2,500,000港元。

於二零二零年八月六日，本公司與福港訂立補充協議，內容有關福港同意將貸款結餘183,000,000港元的年利率由10%調整至5%，自提取日期起生效，並同意豁免任何超出經重估應收利息金額的應收本公司利息。所豁免之金額17,537,000港元已作為一項視作股東出資而計入本公司資本儲備。

於二零二零年八月十日，福港獲償還100,000,000港元。

曾力先生為福港的唯一董事。曾力先生同時曾任董事並已於二零一九年十二月六日辭任。

其他貸款並無以本集團任何資產作抵押。董事認為，其他貸款乃按正常商業條款或對本公司較有利的條款授予本公司。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

22. 分類為持作出售的出售集團資產及負債

誠如附註11所述，本公司自二零一九年十二月二十八日起至今被拒絕進入廣東大合的種植場。本公司一直未能取得廣東大合自二零一九年十二月一日以後的完整賬目及紀錄連同證明文件。於二零一九年十二月二十日，董事會議決出售種植業務。

於二零二零年二月二十四日，本集團與一名買方(「買方」)(彼為佳誠及本公司的股東)訂立協議，據此，本集團有條件同意出售，而買方亦有條件同意購買佳誠股份，總代價為230,000,000港元(「出售事項」)。出售事項已於二零二零年六月二十四日(「出售日期」)完成。出售事項的進一步詳情於本公司日期為二零二零年五月七日的通函，以及本公司日期為二零二零年二月二十四日、三月六日及十九日、五月二十二日以及七月八日及十日的公告內披露。根據最新所得財務資料，於出售日期出售的資產淨值載列如下：

	二零二零年 六月二十四日 千港元
物業、廠房及設備	220,608
使用權資產	1,078
存貨及耗材	147,465
生物資產	6,142
貿易應收款項	26,154
預付款項、按金及其他應收款項	7,902
現金及現金等值項目	85,340
商譽	74,701
分類為持作出售的資產	569,390
貿易應付款項	12,458
預收款項、應計費用及其他應付款項	10,956
租賃負債	1,125
遞延政府補助	8,042
與分類為持作出售的資產相聯的負債	32,581
分類為持作出售的資產淨值	536,809

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

23. 出售附屬公司

誠如附註11所披露，於二零一九年十二月二十日，本公司董事會議決出售種植業務。佳誠集團(主要包括廣東大合)的資產及負債賬面值已於二零一九年十二月三十一日分類並入賬為持作出售的出售集團。有關佳誠集團的出售事宜已於二零二零年六月二十四日完成。詳情請見附註22。

	千港元
出售附屬公司的虧損：	
已收代價	230,000
已出售淨資產	(536,809)
非控股權益	248,907
減：換算儲備	(9,042)
減：出售應佔的交易成本	(1,328)
出售所產生的虧損淨額	(68,272)
出售所產生的現金流入：	
已收代價	230,000
已出售銀行結餘及現金	(85,340)
現金流入淨額	144,660

於截至二零二零年六月三十日止六個月已收的代價為138,000,000港元。於截至二零二零年六月三十日止六個月的現金流入淨額為52,660,000港元。於二零二零年六月三十日計入預付款項、按金及其他應收款項的應收代價92,000,000港元其後於二零二零年六月三十日後結清。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

24. 收購附屬公司

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團與獨立第三方訂立協議，以收購主要從事建築服務的Victor-Oasis Holdings Limited及其附屬公司(統稱「Victor-Oasis集團」)的100%股權，總現金代價為2,750,000港元。董事認為，此收購構成業務收購。

下表概述收購所付代價以及於收購日期所收購的Victor-Oasis集團資產公平值與所承擔的負債公平值的總額。

自收購日期至二零二一年六月三十日，計入綜合財務報表內的除稅後收益及虧損分別為零港元及76,000港元乃貢獻自Victor-Oasis集團。

	千港元
貿易應收款項	921
現金及現金等值項目	1
貿易應付款項	(921)
可識別資產淨值的公平值總額	1
減：非控股權益	-
已收購可識別資產淨值	1
無形資產	2,749
總代價	2,750
以現金結算的購買代價	(2,475)
於已收購附屬公司的現金及銀行結餘	1
收購附屬公司所產生的現金流出淨額	(2,474)

於截至二零二一年六月三十日止六個月已支付代價2,475,000港元。截至二零二一年六月三十日止六個月的現金流出淨額為2,474,000港元。而應付代價275,000港元乃於二零二一年六月三十日計入預收款項、應計費用及其他應付款項。

倘有關收購於二零二一年一月一日已經發生，本集團於截至二零二一年六月三十日止期間的收益及來自持續經營業務的期內溢利將分別為94,774,000港元及3,354,000港元。此備考資料僅供參考，其並不代表本集團的收益及營運業績在有關收購於二零二一年一月一日已經發生的情況下將會實際獲得，亦無意預測未來業績。

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

25. 承擔

25.1 租賃承擔—作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃就本集團所擁有的機器而於日後收取的最低租賃款項總額如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	92,025	27,208
第二至第五年(包括首尾兩年)	26,192	2,295
	118,217	29,503

本集團根據不可撤銷經營租賃就本集團分租的機器而於日後收取的最低租賃款項總額如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	34,512	23,237
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,899	746
	36,411	23,983

本集團根據經營租賃安排租賃其機器，租約初步為期一至兩年。所有租賃租金固定，不包括或然租金。租賃條款一般要求承租人支付抵押按金。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，就短期租賃而於日後支付的最低租賃款項總額如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	31,412	15,666

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

25. 承擔(續)

25.2 資本承擔

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
收購物業、廠房及設備 — 已訂約但未撥備	39,331	4,029
收購物業發展活動 — 已訂約但未撥備	28,720	38,689
	68,051	42,718

26. 關聯方交易

26.1 期內重大關聯方交易

除於簡明綜合中期財務報表其他部分披露的關聯方交易及結餘外，本集團於期內與關聯方訂有以下交易：

與關聯方的關係	交易類型	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本公司的前直接及最終控股公司	其他貸款的利息開支	2,058	9,075
實益擁有人的附屬公司	應付關連公司款項的利息開支	—	1,446
來自中間控股公司的貸款	來自中間控股公司的貸款的 利息開支	311	—

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

26. 關聯方交易(續)

26.1 期內重大關聯方交易(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團與關連公司訂立一項貸款協議，以取得60,000,000港元按年利率15%計息的貸款。該貸款已於截至二零二零年六月三十日止六個月內全數償還。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與中間控股公司訂立一項貸款協議，以取得10,000,000港元按年利率8%計息的貸款。

與前直接及最終控股公司有關的其他貸款的條款及條件載於附註21。

上述交易於正常業務過程中按本集團與關聯方相互協定的價格及條款進行。

26.2 主要管理人員薪酬

期內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
董事及其他主要管理人員：		
短期僱員福利	895	4,727
離職後福利	24	63
	919	4,790

未經審核中期財務報告附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

27. 金融工具的公平值計量

下表按計量公平值所用估值技術的輸入值的層級對本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月的按公平值列賬的金融工具進行分析。該等輸入值於公平值層級中分為三層，有關分級如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 就資產或負債而言可直接(即按價格)或間接(即從價格推算)觀察得出(納入第一層內的報價除外)的輸入值，且並不使用主要不可觀察輸入值(第二層)。
- 就資產或負債而言並非依據可觀察市場數據的輸入值(主要不可觀察輸入值)(第三層)。

公平值層級的層級資料披露：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元
於二零二一年六月三十日			
按公平值計入損益的金融資產			
—上市債務投資	18,505	-	-

截至二零二一年六月三十日止期間內，第一層、第二層與第三層之間並無轉移。

本集團按成本或攤銷成本列賬的其他金融資產及負債賬面值，與其於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的公平值並無重大差異。

28. 批准中期財務報告

截至二零二一年六月三十日止六個月的中期財務報告已於二零二一年八月二十四日獲董事會批准及授權刊發。

管理層討論與分析

中期股息

董事會已議決不就本期間宣派中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

集團整體業績

於本期間，本集團持續經營業務產生收益約94,800,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約54,800,000港元)，本期間持續經營業務產生溢利約3,400,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損約28,400,000港元)。

於本期間，來自持續經營業務的收益增加乃主要由於轉租廠房及機器的租金收入增加。

於本期間錄得來自機械銷售的收益約10,400,000港元，較截至二零二零年六月三十日止六個月所錄得金額增加約54%。此乃由於香港及新加坡對新起重機的需求增加所致。

本期間的租賃收入增加至約71,000,000港元，較截至二零二零年六月三十日止六個月約35,200,000港元增加約102%。

於本期間錄得的備件銷售約200,000港元，較二零二零年同期錄得金額1,300,000港元下跌約86%。下跌主要由於機械備件的市場需求有所轉變。

於本期間錄得的服務收入約13,200,000港元，較二零二零年同期約11,600,000港元上升約14%。此乃由於本期間內對收費爬升及拆除活動服務的需求增加。

於二零二一年六月三十日，本集團於香港有一項發展中的物業發展項目，該項目已於二零二零年第二季度動工。本期間並無錄得物業銷售。

管理層討論與分析 (續)

本集團於二零二一年六月三十日的物業項目

項目名稱	位置／郵寄地址	本集團 應佔權益	土地總面積 (平方呎)	狀況	估計竣工年份 (附註)	用途
旺角	香港九龍旺角新填地 街及上海街地段第 11238號	100%	2,718	發展中	二零二四年二月	住宅

附註：估計竣工年份為按項目現時情況及進度估計。

於二零二一年六月三十日的發展中物業分析

項目名稱	樓面總面積 (平方呎)	發展中／已竣 工樓面總面積 (平方呎)	可銷售樓面 總面積 (平方呎)	於二零二一年	於二零二一年	平均售價 (港元／平方呎)
				六月三十日 累計銷售樓面 總面積 (平方呎)	六月三十日 累計交付樓面 總面積 (平方呎)	
旺角	22,594	0	12,279	0	0	0

整體而言，本集團持續經營業務於本期間產生行政及其他營運開支總額約54,500,000港元，較截至二零二零年六月三十日止六個月產生的開支增加約7%。

管理層討論與分析(續)

展望

本集團近年已購置35台塔式起重機設備，未來仍將加大投入新設備，透過機器設備的新舊更替，以保持機械租賃業務持續增長。本集團以傳統機械租賃業務切入口，將產業鏈向下游延伸，通過二零二一年初收購一般建築承建商(RGBC)牌照，二零二零年競得香港旺角新填地街及上海街之住宅用地，將業務逐漸延伸到建築和地產，以未來所獲建築項目優先採用本集團塔式起重機，以所獲地產項目優先採用本集團建築為總承建作起點，同時競投更多的公私營房屋及建築項目，實現機械、建築和地產的聯動發展模式，發揮全產業鏈的協同效應，提升集團的市場競爭力。

建造業在香港政府的持續支持下，得以穩步發展。根據最新的建造業議會的《建造工程量預測》，預測截至二零二九／三零年，未來數年間香港每年整體建造業工程量可達2,250至3,150億港元，包括興建公私營房屋、推進醫院發展及重建計劃、發展及擴建新市鎮和新發展區等。目前香港正進行多項短期、中期、長期發展的工程項目，如：房屋計劃、城市基建、商廈發展以至室內裝飾、屋宇維修、文物活化及綠化工程等等，為建造業的進一步發展注入強大動力。集團目前已籌組建築工程管理團隊，從承接集團自有投資項目起步，開展總承建工作，以裝修工程、項目上蓋總承建業務為主，同時對外承接私人樓宇業務，並積極投拓政府公共建築。隨著建築工程業務的注入及施工總承建的推廣，將集團業務推至新的發展規模。同時集團將繼續評估香港、新加坡及中國大陸地產項目，伺機收購增加土地儲備，為集團未來發展增加更大活力。

報告期後事項

本集團於報告期後及直至本報告日期並無任何重大期後事項。

管理層討論與分析 (續)

財務資源及流動資金

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及現金等值項目約為19,500,000港元（於二零二零年十二月三十一日：約30,000,000港元）。

於二零二一年六月三十日，本集團的資產總值約為523,100,000港元，較二零二零年十二月三十一日增加約37,500,000港元。

本集團於二零二一年六月三十日的資產負債比率為2.1（於二零二零年十二月三十一日：1.8），乃按截至有關日期之總債務（其他貸款、銀行借款、來自中間控股公司的貸款及租賃負債之賬面值總和）除以總權益計算。

於本期間內及於二零二一年六月三十日，本集團半數以上收益及部分資產與負債以港元以外的貨幣計值。具體而言，於新加坡的租賃業務所產生的收益主要以新加坡元計值。向供應商購買起重機、備件及配件一般以歐元或美元計值。就以外幣進行的採購而言，我們可能訂立對沖安排以對沖外匯波動。然而，現未曾就新加坡及中國的業務所產生的收益進行任何對沖安排。

於二零二一年六月三十日，本集團的流動負債淨值約為38,400,000港元（於二零二零年十二月三十一日：流動負債淨值約39,400,000港元）。

本集團一般以內部產生的資源或銀行融資來為其日常業務提供資金。大部分借款及融資租賃安排乃參照現行市場利率計息。

本集團以港元、人民幣及新加坡元計值的債務（包括其他貸款、銀行借款、來自中間控股公司的貸款及租賃負債）約151,200,000港元須於二零二一年六月三十日起計一年內償還（於二零二零年十二月三十一日：約126,900,000港元），而約123,700,000港元可於一年後償還（於二零二零年十二月三十一日：約104,400,000港元）。

資本架構

於二零二一年六月三十日，本公司股本包括1,060,000,000股每股面值0.01港元的已發行普通股（「股份」）。本公司股本於本期間並無變動。

管理層討論與分析(續)

投資狀況及計劃

於本期間，本集團就收購廠房及設備以及使用權資產斥資約54,100,000港元(二零二零年：約10,200,000港元)。

根據本公司於越南註冊成立並間接擁有67%權益的附屬公司Manta-Vietnam Construction Equipment Leasing Limited(「Manta-Vietnam」)於二零一三年一月十日的管理委員會(「管理委員會」)會議上通過的決議案，管理委員會議決將Manta-Vietnam清盤(「清盤」)。有關解散Manta-Vietnam的通知已於二零二一年四月二十九日發出。

集團資產抵押及或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團的銀行融資以賬面值為85,900,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約85,900,000港元)的本集團租賃土地房產業權利益及權益；總賬面值約為29,300,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約30,800,000港元)的本集團樓宇；物業、廠房及設備約22,400,000港元(於二零二零年十二月三十一日：6,700,000港元)；以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押。

於二零二一年六月三十日，本集團的租賃負債以物業、廠房及設備約59,600,000港元(於二零二零年十二月三十一日：約65,500,000港元)作抵押。

於二零二一年六月三十日，本集團及本公司並無任何重大或然負債(於二零二零年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團於香港、新加坡及中國合共聘有106名(於二零二零年十二月三十一日：109名)僱員。本集團與僱員之間並無任何重大矛盾，並無因勞資糾紛而導致業務受干擾，亦無在招聘及挽留資深員工方面遇到困難。本集團按行業慣例向僱員發放薪酬。本集團根據員工個人表現及其經營實體所在的現行勞工法例，發放員工利益、福利及法定供款(如有)，並定期向員工提供內部培訓，以增進員工知識。

重要投資／重大收購及出售

除本報告披露者外，本集團於本期間內並無作出涉及附屬公司、聯營公司或合營公司的任何重要投資或重大收購及出售。

未來進行重大投資或資本資產的計劃

除本報告披露者外，本集團於二零二一年六月三十日並無其他有關未來進行重大投資及資本資產的計劃。

其他資料的披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，概無董事或本公司的最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所指的登記冊的任何權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，就董事所知，以下實體或人士（董事及本公司的最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的權益或淡倉：

股份好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	擁有權益／持有 股份數目	佔本公司 已發行股份的 概約百分比 (附註1)
主要股東：			
盛君集團有限公司（「盛君」）	實益擁有人及協議的一致行動人士	600,020,000 (附註4)	56.60%
佳兆業集團控股有限公司 (「佳兆業集團」)	受控法團權益	600,020,000 (附註2及4)	56.60%
Excel Range Investments Limited (「Excel Range」)	實益擁有人及協議的一致行動人士	600,020,000 (附註4)	56.60%
郭曉亭女士（「郭曉亭女士」）	受控法團權益	600,020,000 (附註3及4)	56.60%
郭曉欣女士（「郭曉欣女士」）	受控法團權益	600,020,000 (附註3及4)	56.60%
郭灝麗女士（「郭灝麗女士」）	受控法團權益	600,020,000 (附註3及4)	56.60%
其他人士：			
何曉陽先生	實益擁有人	100,000,000	9.43%

其他資料的披露(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

附註：

1. 根據於二零二一年六月三十日擁有權益的股份總數除以已發行的1,060,000,000股股份數目計算的百分比。
2. 324,420,000股股份(相當於本公司已發行股本約30.60%)由佳兆業集團全資及實益擁有的盛君持有。因此，根據證券及期貨條例，佳兆業集團被視為擁有盛君持有的同一部分股份的權益。
3. Excel Range持有275,600,000股股份，相當於本公司已發行股本約26.00%，當中郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士各自擁有三分之一。根據證券及期貨條例，郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士各自被視為擁有Excel Range持有的股份的權益。
4. Excel Range於二零二一年四月二十八日為盛君訂立承諾契據(「一致行動承諾」)，據此，Excel Range不可撤回地及無條件地向盛君承諾，其(其中包括)將就本公司與盛君一致行動。一致行動承諾自二零二一年四月二十九日生效。根據證券及期貨條例，盛君、佳兆業集團、Excel Range、郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士被視為擁有盛君及Excel Range各自持有的合共600,020,000股股份的權益，相當於已發行股份總數約56.6%。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，就董事所知或以其他方式獲告知，概無其他實體或人士(董事或本公司的最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

年內，本公司或其任何控股公司或附屬公司概無訂立任何安排促使董事或本公司的最高行政人員或彼等的配偶或未滿18歲的子女購買本公司或任何其他法團股份或債權證以獲取利益。

購股權計劃

於二零一五年七月三十日舉行的股東特別大會上，本公司採納一項新購股權計劃(「購股權計劃」)，取代於二零一零年六月二十五日採納的舊購股權計劃(「舊計劃」)，就合資格參與者對本集團的貢獻及為促進本集團的利益作出的持續努力，向彼等提供鼓勵及／或回報予合資格參與者。合資格人士包括：(a)本集團的全職或兼職僱員(包括任何董事，不論執行或非執行及不論是否獨立於本集團)；(b)本集團任何業務或合營公司合夥人、承包商、代理或代表、顧問、諮詢人、供應商、生產商或發牌人、客戶、持牌人(包括任何子持牌人)或分銷商、業主或租戶(包括任何分租租戶)；及(c)董事會全權酌情認為對本集團已作出或可能作出貢獻的任何人士。購股權計劃的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年七月十三日的通函。

其他資料的披露(續)

購股權計劃(續)

購股權計劃的主要條款如下：

- (i) 根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出的購股權(「購股權」)獲悉數行使時可予配發及發行的股份總數，合計不得超過採納日期(二零一五年七月三十日)已發行股份總數的10%，惟本公司在股東大會上尋求股東批准重新釐定該10%上限則除外。惟計算該10%上限時，根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃先前提出的購股權(包括根據該等計劃尚未行使、已註銷及已失效的購股權)或已行使購股權將不會計算在內。因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使的所有購股權而可予發行的股份上限，合共不得超過不時已發行股份總數的30%。
- (ii) 倘向任何合資格參與者進一步獲授購股權，將導致該名人士於直至進一步授出購股權日期(包括該日)止12個月期間因全面行使已授出及將授予該人士的購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)而已獲發行及將獲發行的股份總數，超逾已發行股份總數1%，則不得向該合資格人士授出購股權，而本公司主要股東、獨立非執行董事及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)須持有已發行股份數目的0.1%及股份總值5,000,000港元。
- (iii) 合資格參與者可接受購股權，惟須於授出日期後21天內接受。於接受購股權後，承授人須向本公司支付代價10.00港元。
- (iv) 承授人可於董事會釐定並通知承授人的期間內(不得超過授出日期起計10年)根據購股權計劃條款隨時全面或部分行使購股權，惟須受購股權計劃所載提早終止的條文所規限。並無規定購股權獲行使前須持有的最短期限，亦無規定須達致的表現目標。
- (v) 認購價乃由董事會釐定，惟不得少於(i)股份在授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列的收市價；(ii)股份於授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列的平均收市價；或(iii)股份面值的最高者。
- (vi) 購股權計劃的有效期限於二零一五年七月三十日開始起計，為期10年。

於二零二一年六月三十日及本報告日期，概無根據舊計劃授出購股權。

自採納購股權計劃以來，概無據此授出購股權。因此，於二零二一年六月三十日及本報告日期，概無根據購股權計劃已授出但尚未行使的購股權，亦無購股權於本年度行使及註銷或失效。

根據購股權計劃可供發行的股份總數為80,000,000股，佔本報告日期已發行股份的7.55%。

其他資料的披露(續)

遵守企業管治守則

本公司於本期間一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

更改公司名稱、股份簡稱、公司標誌及公司網址

於二零二一年四月三十日，董事會宣布其建議將本公司的註冊英文名稱由「Eagle Legend Asia Limited」更改為「Kaisa Capital Investment Holdings Limited」，並將本公司的中文名稱由「鵬程亞洲有限公司」更改為「佳兆業資本投資集團有限公司」。於二零二一年六月八日，有關更改本公司名稱的特別決議案於本公司股東特別大會上獲本公司股東(「股東」)正式通過。更改名稱註冊證書已由開曼群島公司註冊處處長於二零二一年六月十一日發出，而註冊非香港公司變更名稱註冊證書則由香港公司註冊處處長於二零二一年七月十二日發出。

繼更改本公司名稱後，股份於聯交所進行交易的英文股份簡稱已由「EAGLE LEGEND」更改為「KAISA CAPITAL」，而中文股份簡稱由「鵬程亞洲」更改為「佳兆業資本」，自二零二一年七月二十一日起生效。本公司於聯交所的股份代號維持不變。此外，本公司標誌已作更改，本公司網址亦已更改為「<https://kaisa-capital.com>」。董事會認為，更改本公司名稱將有助建立全新的企業形象，讓股東及投資者透過新形象認識本公司是佳兆業集團控股有限公司的附屬公司，並更好地反映本集團的長遠業務計劃及發展。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月三十日、五月七日、六月八日及七月十六日的公告／通告，以及本公司日期為二零二一年五月七日的通函。

董事會及董事委員會的組成變更

自本公司二零二零年年報日期起的董事資料變更如下：

1. 郭培能先生辭任執行董事兼董事會副主席以及不再擔任董事會提名委員會(「提名委員會」)主席，陳華杰先生亦辭任執行董事，均自二零二一年七月十六日起生效；
2. 郭英成先生獲委任為執行董事、董事會主席、提名委員會主席及董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，郭曉欣女士、李健萍女士、周蒲章先生及陳澤鋒先生亦各自獲委任為執行董事，均自二零二一年七月十六日起生效；及
3. 執行董事兼本公司行政總裁趙毅先生不再擔任薪酬委員會成員；趙先生的年度董事袍金調整至300,000港元。

其他資料的披露(續)

審核委員會

董事會審核委員會(「審核委員會」)於二零一零年六月二十五日成立，並列明其書面職權範圍。為遵守企業管治守則的相關守則條文，書面職權範圍已於二零一二年三月二十七日作出修訂，並於二零一五年十二月三十一日、二零一七年三月二十二日及二零一八年十二月二十四日再作出修訂。

目前，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，即徐小伍先生(審核委員會主席)、李永軍先生及刁英峰先生。

審閱財務資料

審核委員會已連同董事會及本公司獨立核數師(「獨立核數師」)審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論有關審核、風險管理、內部監控及財務申報的事宜，當中包括審閱本集團於本期間的未經審核簡明綜合財務報表(「未經審核財務報表」)。

獨立核數師已根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱未經審核財務報表。

根據上市規則第13.21條作出披露

於本期間，本公司根據上市規則第13.21條並無任何披露責任。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事及控股股東於構成競爭的業務中的權益

於本期間，概無董事、控股股東(定義見上市規則)或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)(a)於對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益；及(b)與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司一直採納標準守則作為其規管董事進行證券交易的行為守則。本公司已向各董事作出個別查詢且彼等全體已確認，彼等於整個期間一直遵守標準守則所載的標準。

承董事會命
佳兆業資本投資集團有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零二一年八月二十四日

於本報告日期，本公司董事會成員包括執行董事郭英成先生、趙毅先生、郭曉欣女士、李健萍女士、周蒲章先生及陳澤鋒先生；以及獨立非執行董事徐小伍先生、李永軍先生及刁英峰先生。