



**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)

年報 2021



# 目 錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事之履歷詳情	10
董事會報告書	13
企業管治報告	21
環境、社會及管治報告	34
獨立核數師報告	62
綜合損益及其他全面收益表	69
綜合財務狀況表	71
綜合權益變動表	73
綜合現金流量表	74
綜合財務報表附註	76
五年財務資料摘要	167

**執行董事**

郭英成先生(主席)  
趙毅先生(行政總裁)  
李健萍女士

**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**

盤項貞女士

**授權代表**

趙毅先生  
盤項貞女士

**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

**獨立核數師**

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

列位股東：

本人欣然呈列佳兆業資本投資集團有限公司（「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（「本年度」）之全年業績。

本年度，本集團持續經營業務產生收益約214,700,000港元（二零二零年：約143,100,000港元），年內持續經營業務產生盈利約4,000,000港元（二零二零年：虧損約63,000,000港元）。

本集團持續不斷的調整設備結構和更新換代，以及開拓「中國內地」市場等各項舉措成效顯著，實現了建築設備業務扭虧為盈。集團一直致力於設備去舊換新，以提高塔機性能、效能以及安裝拆卸施工安全，提升客戶滿意度及服務品質為目標，加速集團建築設備業務由大向強轉變。二零二零年四月，集團以8,590萬港元，低市場預期下限約三成，成功競得香港旺角新填地街及上海街之住宅用地。該項目為住宅及商業的綜合體，且毗鄰多間大型購物商場生活配套完善，與旺角、油麻地港鐵站僅步行5分鐘距離，交通便利。專案現場目前處於樁基工程階段，下一步將進行基坑支護、樁帽工程，預計二零二二年六月完成地基工作。

全球2019冠狀病毒病（「COVID-19」）變種疫情發展的不確定性以及中國內地房地產降溫措施，建築工程作業進度和住宅建築需求將預計放緩，因此短期內建築設備業務仍充滿挑戰。儘管如此，從中期來看，新加坡建設局預測，二零二三年至二零二六年的總建築需求將達到每年250億至320億新加坡元。中華人民共和國（「中國」）住房和城鄉建設部日前印發《「十四五」建築業發展規劃》，提出到二零二五年，裝配式建築佔新建建築的比例達30%以上。本公司董事會（「董事會」）相信本集團完全有能力把握未來數年不斷上升的建築需求，用勇爭先鋒的行動在變局中破局，用披荊斬棘的決心，利用本集團於項目方面的專業知識，在投拓塔式起重機租賃市場的同時，將繼續評估香港、新加坡及中國大陸的建築和地產項目，伺機收購建築公司和增加土地儲備，以實現機械、建築和地產的聯動發展。

### 致謝

本公司的表現有賴我們管理層及員工的全情投入，以及商界所有界別的鼎力支持。本人謹代表董事會就本公司全體持份者多年來對本公司的支援致以真誠謝意，亦對我們尊貴的客戶、商界夥伴及投資者等對本集團一直以來的支持表示感謝。

主席

郭英成

香港

二零二二年三月二十九日

## 業務及財務回顧

### 整體表現

於本年度，本集團持續經營業務產生收益約214,700,000港元(二零二零年：約143,100,000港元)，年內持續經營業務產生溢利約4,000,000港元(二零二零年：虧損約63,000,000港元)。

### 業務回顧

於本年度來自機械銷售的收益約11,700,000港元，較本集團於二零二零財政年度所錄得金額減少約3.7%。此乃由於香港及新加坡對新起重機的需求減少所致。

機械租賃所得租賃收入由約101,200,000港元按年增加約68.4%至本年度約170,400,000港元，此乃主要歸因於中華人民共和國(「中國」)塔式起重機租賃市場的發展。

來自服務收入之收益由約27,700,000港元按年上升約11.4%至本年度約30,900,000港元，此乃主要由於香港對服務的需求上升所致。

於本年度之備件銷售約1,800,000港元，較二零二零財政年度錄得金額下跌約12.1%。下跌主要由於機械備件的市場需求有所轉變。

於二零二一年十二月三十一日，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。本年度並無錄得物業銷售。

本集團於二零二一年十二月三十一日的物業發展項目

項目名稱	位置／郵寄地址	本集團 應佔權益	土地 總面積 (平方米)	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。

## 管理層討論及分析

於二零二一年十二月三十一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	於	平均售價 (港元/平方呎)
				二零二一年 十二月 三十一日 累計銷售 樓面總面積 (平方呎)	二零二一年 十二月 三十一日 累計交付 樓面總面積 (平方呎)	
旺角	22,594	0	12,279	0	0	0

### 股息

董事會議決不就本年度宣派任何股息(二零二零年：無)。

### 財務回顧

#### 年度業績

按上文「**整體表現**」一節所詳述，本集團於本年度錄得來自持續經營業務的溢利約4,000,000港元(二零二零年：虧損約63,000,000港元)。

於二零二一財政年度，本集團來自持續經營業務的其他收入及收益約為7,700,000港元，較二零二零財政年度增加約32.4%。增加主要由於金融資產所產生的股息及投資收入增加。

於二零二一年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備約為187,600,000港元，較二零二零年十二月三十一日增加約35.2%。於本年度來自持續經營業務的折舊支出(計入其他營運開支)及員工成本(計入銷售成本及行政開支)相比去年錄得的金額分別增加約10,300,000港元及減少約800,000港元。

於二零二一財政年度，持續經營業務產生的財務費用約為10,300,000港元，較二零二零財政年度減少約42.2%。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有現金及現金等值項目約26,400,000港元(二零二零年：約30,000,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的權益總額增加至約132,200,000港元(二零二零年：約127,300,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約為33,700,000港元(二零二零年：約39,500,000港元)。

### 資本架構

於二零二一年十二月三十一日，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」）。本公司股本於本年度並無變動。

### 投資狀況及計劃

本年度，本集團就收購廠房及設備以及物業發展項目的租賃土地分別斥資約88,700,000港元及零港元（二零二零年：分別約29,600,000港元及85,900,000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。有關解散Manta-Vietnam的通知已於二零二一年四月二十九日發出。

### 重要投資／重大收購及出售

除上文披露者外，本集團於本年度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

除上文披露者外，本集團於二零二一年十二月三十一日並無其他有關未來進行重大投資及資本資產的計劃。

### 資產負債比率

本集團利用資產負債比率監察資本狀況。資產負債比率按截至有關日期之總債務（其他貸款、借款及租賃負債之賬面值總和）除以總權益計算。本集團於二零二一年十二月三十一日的資產負債比率增至2.0（二零二零年：1.8），主要由於本年度計息借款／銀行借款增加。

### 集團資產抵押及或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行融資以賬面值為85,900,000港元（二零二零年：約85,900,000港元）的租賃土地房產業權利益及權益；總賬面值約為28,200,000港元（二零二零年：約30,800,000港元）的本集團樓宇；物業、廠房及設備約7,000,000港元（二零二零年：約6,800,000港元）；以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的租賃負債以物業、廠房及設備約58,100,000港元（二零二零年：約65,500,000港元）作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的其他借款以物業、廠房及設備約21,400,000港元（二零二零年：約17,000,000港元）以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押。

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

## 管理層討論及分析

### 匯率風險

於本年度及截至二零二一年十二月三十一日，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，本集團於新加坡及中國的租賃業務所產生的收益分別主要以新加坡元及人民幣計值。向供應商購買起重機、備件及配件一般以歐元、美元或人民幣計值。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，現未曾就本集團於新加坡及中國的業務所產生的收益進行任何對沖安排。

### 庫務政策

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。大部份借款及融資租賃安排乃參照現行市場利率計息。

### 承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備以及供作銷售的發展中物業而作出的資本承擔總額分別約5,700,000港元及24,400,000港元（二零二零年：分別約4,000,000港元及38,700,000港元）。

### 僱用及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港、新加坡、越南及中國合共聘有121名（二零二零年：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，發放員工福利及作出法定供款（如有），並定期向員工提供內部培訓，以增進員工知識。

### 未來前景

短期內，最新的房地產降溫措施預計令香港及中國住宅建築需求放緩。同時由於全球COVID-19疫情發展的不確定性，邊界管制對商務活動的限制，疫情間歇性的停工對建築工程作進度的推遲，以及海運成本的提高對塔基採購運輸調度的影響，我們預期建築設備業務行業仍充滿挑戰。

中期而言，根據新加坡建設局預計從二零二三年到二零二六年，總建築需求將達到每年250億至320億新加坡元，其中尚不包括樟宜機場5號航站樓開發及其相關基礎設施項目，以及擴建兩個綜合度假村。一旦當前的COVID-19大流行結束，這些項目將啟動。

根據香港建造業議會最新發佈的新聞稿，香港未來除了有「北部都會區」及「明日大嶼」等計劃，還有大大小小的基建與工程，預計未來建造業的工程總值增至每年約3,000億港元。



中國住房和城鄉建設部發佈的《「十四五」建築業發展規劃》明確，智慧建造與新型建築工業化協同發展的政策體系和產業體系基本建立，裝配式建築佔新建建築的比例達到30%以上。在「雙碳」背景下，裝配式建築作為建築行業節能減排的重要方式，其重要性進一步提升。政策層面不斷提高新建建築中裝配式建築的比例，有望對於裝配式建築行業形成有力推動。本集團繼續看好大灣區的發展，根據深圳政府的要求，到二零二五年，全市裝配式建築佔新建建築面積的比例達到60%以上，因此集團在未來仍將繼續開拓中國塔式起重機市場。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。

### 有關保留意見的額外資料

誠如本年報第62頁所載，無法就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表對佳誠投資有限公司（「佳誠」）及其附屬公司，包括廣東大合生物科技股份有限公司（「廣東大合」）（統稱「佳誠集團」）發表意見。而截至二零二一年十二月三十一日止年度將發表保留意見，原因是上述事項可能影響綜合損益及其他全面收益表的相應數字的可比性。就此方面，本公司已同意本公司獨立核數師致同（香港）會計師事務所有限公司（「核數師」）的意見。

誠如上文所述，本公司管理層（「管理層」）基於以下原因同意修改審計意見：

- (a) 管理層明白到，鑑於核數師被拒絕進入廣東大合的辦公室及種植場進行審計工作，並且無法取得於二零二零年六月完成出售佳誠後的完整賬目及記錄，因此，核數師就佳誠集團的相關財務資料取得充足的審計憑證上受到限制；
- (b) 並無其他替代審計程序可供利用，以使核數師信納期初結餘及相應數字並無存在重大錯誤陳述。倘發現必須作出調整，任何該等調整均可能對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的資產及負債、累計虧損及其業績造成影響。

誠如本年報第62頁所述，就截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所進行的審計意見修改僅限於對綜合損益及其他全面收益表的相應數字的可比性可能造成的影響。

就修改審計意見而言，董事與核數師之間並無意見分歧。

審計意見的修改圍繞基於二零二零年六月二十四日出售佳誠集團所產生的審計範圍限制。該項交易僅影響截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現及財務狀況，且並不影響截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現及財務狀況。於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中載入審計意見修改乃純為說明有關事項對截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的綜合損益及其他全面收益表的相應數字的可比性可能造成的影響。核數師預期在一般情況下可於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務表中移除對審計意見的修改。

核數師已向審核委員會呈交審核委員會報告（「審核委員會報告」），當中載有就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表保留意見的理據及有關的會計處理方法。

考慮到(i)核數師由於在出售完成後被拒絕進入廣東大合的辦公室及種植場進行審計工作，而在取得相關的審計憑證以證明有關出售佳誠集團所錄得的虧損及已終止經營業務所錄得的虧損上受到限制；及(ii)並無其他替代審計程序可供利用，以達致信納佳誠集團期初結餘及相應數字並無存在重大錯誤陳述，審核委員會已審閱並同意董事在修改審計意見上的觀點。審核委員會亦發現，鑑於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中載入審計意見修改乃純為說明有關事項對截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的綜合損益及其他全面收益表的相應數字的可比性可能造成的影響，因此，核數師預期在一般情況下可於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務表中移除對審計意見的修改。

## 執行董事

**郭英成先生**，57歲，董事會主席（「主席」）。郭先生於二零二一年七月十六日獲委任為執行董事兼主席。彼亦為本公司提名委員會（「提名委員會」）主席及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。

郭先生現為本公司主要股東佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業集團」）（聯交所主板上市公司，股份代號：1638）之主席兼執行董事。彼為佳兆業集團之創辦人之一，自一九九九年佳兆業集團成立以來一直擔任其董事會主席及董事。郭先生主要負責佳兆業集團之整體策略、投資規劃及人力資源策略。郭先生亦為佳兆業健康集團控股有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：876）之執行董事以及星島新聞集團有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：1105）之董事會主席兼執行董事。郭先生擁有豐富的房地產開發及投融資管理經驗。

**趙毅先生**，46歲，本公司行政總裁（「行政總裁」）。趙先生於二零一九年十一月四日獲委任為執行董事兼行政總裁。趙先生亦為聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港法例第622章公司條例所規定之本公司授權代表以及本公司若干附屬公司之董事。

趙先生在財務方面擁有逾二十年的經驗，自二零一零年在中國一家大型投資集團擔任多個職位，包括但不限於高級副總裁、部門總經理等，主要負責財務及資金等事宜。加入本集團前，趙先生於一九九九年至二零零八年期間在多家大型集團擔任財務高管等職務。

趙先生於二零一二年十二月獲頒中國東北財經大學工商管理碩士學位。彼為中國註冊會計師。

**李健萍女士**，40歲，於二零二一年七月十六日獲委任為執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

李女士為佳兆業集團之副總裁。李女士負責管理佳兆業金融集團有限公司（為佳兆業集團附屬公司）之法律與合規以及行政及人力資源部。李女士為盛君其中一名董事。李女士自二零一五年起擔任佳兆業集團香港辦事處行政及人力資源部總經理、公共關係及投資者關係部總經理、佳兆業金融集團有限公司副總裁等。李女士於二零零四年獲得計算機科學副學士學位，並於二零二二年獲頒香港大學企業合規深造文憑。

## 董事之履歷詳情

### 獨立非執行董事

**徐小伍先生**，48歲，於二零一九年十一月四日獲委任為獨立非執行董事。徐先生亦為本公司審核委員會（「**審核委員會**」）主席及提名委員會成員。

徐先生擁有逾29年在中國從事審計及會計工作之經驗。他曾於中國多家會計師事務所任職核數師及會計師。於二零零五年一月至二零一零年五月，徐先生在深圳國浩會計師事務所擔任執行合夥人；於二零一零年六月至二零一三年七月，徐先生在中審亞太會計師事務所深圳分所任職副所長；於二零一三年八月至二零一五年九月，徐先生在深圳國浩會計師事務所任職高級顧問；自二零一五年十月至今，徐先生為中證天通會計師事務所深圳分所副所長。

徐先生於二零一六年六月至二零一九年二月期間為中嘉博創信息技術股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000889）獨立董事，於二零一六年十一月至二零二零年一月期間為廣東星徽精密製造股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：300464）獨立董事，於二零一九年六月至今為廣東塔牌集團股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：002233）獨立董事，以及於二零一七年七月至今為深圳市有方科技股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股份代號：688159）獨立董事。

徐先生於二零一三年五月獲頒美國紐約理工學院工商管理碩士學位，並於一九九九年八月取得中國註冊會計師資格。

**李永軍先生**，56歲，於二零一九年十一月四日獲委任為獨立非執行董事。李先生亦為提名委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

李先生擁有逾30年在中國從事法律工作之經驗。彼於一九八零年代在唐山鋼鐵股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股份代號：000709，現稱河鋼股份有限公司）任職法律顧問。自一九九八年至二零一零年，李先生在深圳市之廣東萬商律師事務所及廣東江山宏律師事務所執業，擔任台灣鴻海暨富士康科技集團大陸區法律顧問，並為多家具規模的中國企業提供法律意見。彼於二零一零年加盟北京隆安律師事務所，目前擔任高級合夥人，為多家公司就仲裁及法律糾紛提供法律意見和法律顧問服務。

李先生於一九八七年獲頒中國政法大學法學學士學位，並於一九八八年取得中國律師資格。彼於二零零九年獲頒中國政法大學法學博士研究生學歷。

刁英峰先生，50歲，於二零一九年十二月六日獲委任為獨立非執行董事。刁先生亦為審核委員會及薪酬委員會成員。

刁先生擁有逾16年在中國從事稅務及會計工作之經驗。彼曾於中國多家稅務師事務所任職合夥人、稅務顧問及會計師。於二零零三年三月至二零零八年十二月，刁先生在廣東中成海華稅務師事務所有限公司深圳分公司任職副總經理；於二零零九年一月至二零一六年十月，刁先生為深圳市嘉信瑞稅務師事務所有限公司所長；自二零一六年十一月，刁先生在立信德豪稅務師事務所(深圳)有限公司擔任董事會主席。

刁先生現時擔任深圳市註冊稅務師協會第四屆理事會常務理事及專業技術委員會主任委員。刁先生於二零一七年八月至二零一九年十一月期間為河南易成新能源股份有限公司(深圳證券交易所上市公司，股份代號：300080)獨立非執行董事。

刁先生於一九九八年獲頒中國長春財經大學(前稱長春稅務學院)會計學學士學位，並於二零零三年取得中國註冊會計師資格，於二零零九年取得中國註冊稅務師資格。

佳兆業資本投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等之報告及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(「本年度」或「二零二一財政年度」)之經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本年度本集團之主要業務為(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；及(ii)發展物業。附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註36。

### 分部資料

本集團本年度之分部資料詳情載於綜合財務報表附註7。

### 業務回顧

有關本集團對本年度內可能面臨的主要風險及不確定因素業務的審視與對未來業務發展的討論載於本報告第3頁的主席報告及第4頁至第9頁的管理層討論及分析之段落中。該等討論為本年報內本節董事會報告的一部分。使用財務主要表現指標對本集團本年度表現作出的分析載於本年報第167頁及第168頁的五年財務資料概要。

### 遵守相關法律及法規

於本年度內及直至本報告日期，據董事會(「董事會」)及管理層所知，本集團並無重大違反或不遵守對本集團的業務及營運有重大影響的任何適用法律及法規。

### 與僱員、客戶及供應商之關係

本集團了解與其僱員、客戶及供應商保持良好關係對達到其短期及長期目標之重要性。本集團為僱員提供公平和安全的工作場所，使僱員能維持健康的生活與工作平衡，享有公平及具競爭力的薪酬，並持續獲得培訓及發展機會，讓彼等能作好準備發揮其最佳表現及實現企業目標。本集團致力聽取客戶觀點及意見、維持優質產品質量，藉此建立客戶對集團服務及產品的信任。本集團與供應商維持良好合作關係，以有效及高效地滿足客戶的需求。

於本年度，本集團與其僱員、客戶及供應商之間概無嚴重及重大糾紛。

### 環境政策及表現

本公司環境政策及表現的詳情載於本年報第34頁至第61頁的環境、社會及管治報告。

### 業績及股息

本集團本年度之財務表現以及本集團於二零二一年十二月三十一日之財務狀況載於本年報綜合財務報表第69頁至第166頁。

董事會經議決後不建議於本年度派付任何股息(二零二零年：無)。

### 物業、廠房及設備

本集團本年度之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註18。

### 股本

本公司本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註32。

### 優先購買權

本公司組織章程細則(「章程細則」)或開曼群島(本公司註冊成立之司法權區)法律中並無優先購買權條文，規定本公司須向現有本公司股東(「股東」)按比例發售本公司新股份(「股份」)。

### 稅務減免

本公司並不知悉股東因持有股份而可享有任何稅務減免。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一財政年度，本公司概無贖回其自身任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售該等證券。

### 儲備

本年度本公司及本集團之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註33及本年報第73頁之綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司並無可供分派之儲備。根據開曼群島公司法，倘緊隨建議分派股息之日期後，本公司將有能力清償在日常業務過程中到期債務，則本公司於二零二一年十二月三十一日之股份溢價賬約346,800,000港元可用於向股東作出分派。股份溢價賬亦可以繳足紅股方式派付。

### 主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶貢獻銷售額約36.8%，而最大客戶約佔12.5%；本集團五大供應商貢獻採購額約44.7%，而最大供應商約佔16.3%。

本年度，董事或彼等任何緊密聯繫人（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「聯交所」及「上市規則」））或任何按董事所知擁有本公司的成員公司已發行股份5%以上之股東，概無擁有本集團五大客戶及／或五大供應商的任何實益權益。

### 董事

本年度及截至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事

郭英成先生(主席)(於二零二一年七月十六日獲委任)

趙毅先生(行政總裁)

李健萍女士(於二零二一年七月十六日獲委任)

郭曉欣女士(「郭曉欣女士」)(於二零二一年七月十六日獲委任並於二零二一年十二月三日辭任)

周蒲章先生(於二零二一年七月十六日獲委任並於二零二二年一月二十八日辭任)

陳澤鋒先生(於二零二一年七月十六日獲委任並於二零二一年十二月二十二日辭任)

郭培能先生(副主席)(於二零二一年七月十六日辭任)

陳華杰先生(於二零二一年七月十六日辭任)

#### 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

徐小伍先生

李永軍先生

刁英峰先生

根據章程細則第108條及第112條，郭英成先生、李健萍女士、趙毅先生及刁英峰先生將於應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)退任，惟符合資格於會上膺選連任為董事。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就本年度以及直至本報告日期之獨立性作出之書面確認，並認為全體獨立非執行董事均為獨立。



### 董事服務協議

各執行董事(郭英成先生、趙毅先生及李健萍女士)已分別與本公司訂立服務協議，為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於一個月之書面通知終止。郭英成先生及李健萍女士之服務協議於二零二一年七月十六日生效。趙毅先生之服務協議於二零二一年十一月四日生效。

各獨立非執行董事已分別與本公司訂立委任書，為期三年，除非任何一方向另一方發出不少於一個月之書面通知終止。徐小伍先生及李永軍先生之委任書於二零二一年十一月四日生效。刁英峰先生之委任書於二零二一年十二月六日生效。

董事各自須遵照章程細則之規定於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

除上文所披露者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立任何本公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務協議。

### 董事薪酬

董事薪酬待遇須於本公司股東大會上獲股東批准。其他酬金乃由董事會參考董事之職務、責任及表現以及本集團的業績後釐定。董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註17。

### 獲准許的彌償條文

根據章程細則，董事可從本公司的資產獲得彌償，就其或其任何人士將或可能作出任何行為、同意或忽略或有關執行其職務而可能產生所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，可獲確保免就此受任何損害。

於本年度及直至本報告日期，本公司已投保董事及高級管理層責任保險，以就其可能需要承擔任何因其事實上或遭指控的不當行為所引致的損失而向彼等提供保障。就董事所招致對一名第三方的彌償責任之獲准許的彌償條文(定義見香港法例第622章《公司條例》)經已生效。

### 董事之交易、安排或合約權益

於本年度內或本年度結束時，概無董事或董事各自之任何關連實體於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立任何對本集團業務屬重大之交易、安排或合約直接或間接擁有重大權益。

### 重大合約

除綜合財務報表附註42(a)所披露者外，於本年度，本公司並無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

### 管理合約

本年度，除本報告所披露執行董事之服務協議外，本公司並無訂立亦無存在任何有關本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政之其他合約。

### 董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（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）之股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(b)已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊之任何權益或淡倉；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須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 本公司主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，就董事及本公司之最高行政人員所知，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條規定所存置之登記冊之權益及淡倉之人士（董事及本公司之最高行政人員除外）或公司如下：

#### 於股份的好倉

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)
<b>主要股東：</b>			
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	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%
<b>其他人士：</b>			
何曉陽先生	實益擁有人	100,000,000	9.43%

附註：

1. 根據於二零二一年十二月三十一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，於二零二一年十二月三十一日，概無其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)或公司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條規定所存置之登記冊之權益或淡倉。

### 董事購買股份或債權證之權利

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之最高行政人員或彼等的配偶或未滿18歲之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。

### 控股股東之合約權益

本公司或其任何附屬公司概無就本集團業務訂立任何重大合約(不論是否為了向本集團提供服務)乃本公司或其任何附屬公司的任何控股股東於截至二零二一年十二月三十一日或於截至該日止年度的任何時候於當中擁有直接或間接權益。

### 購股權計劃

於二零一五年七月三十日舉行之股東特別大會上，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之舊購股權計劃(「舊計劃」)，就合資格參與者對本集團之貢獻及為促進本集團之利益作出之持續努力，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)本集團之全職或兼職僱員(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之任何人士。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之通函。

購股權計劃之主要條款如下：

- (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授出的購股權（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（定義見上市規則）、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之條文所規限。並無規定購股權獲行使前須持有之最短期限，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（定義見上市規則））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)股份面值之最高者。
- (vi) 購股權計劃之有效期於二零一五年七月三十日開始起計，為期10年。

於二零二一年十二月三十一日及本報告日期，於舊計劃下概無尚未行使的購股權。

自採納購股權計劃以來，概無據此授出購股權。因此，於二零二一年十二月三十一日及本報告日期於購股權計劃下概無尚未行使之購股權，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之股份總數為80,000,000股，佔本報告日期已發行股份之7.55%。

### 股權掛鈎協議

本公司並無於本年度訂立任何(i)將會或可能導致本公司發行股份或(ii)促使本公司訂立任何協議而將會或可能導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，亦無任何有關之股權掛鈎協議於本年度結束時仍然存續。

### 董事於競爭業務之權益

本年度及截至本報告日期，概無董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

### 公眾持股量

根據可供本公司查閱之資料及就董事所深知，本公司於本年度及本報告日期已按上市規則規定由公眾人士持有至少25%已發行股份數目。

### 企業管治

有關本公司主要企業管治常規載於本年報第21頁至第33頁之企業管治報告。

### 報告期後事項

除綜合財務報表附註45披露者外，本集團於報告期後及直至本年報日期並無任何其他重大期後事項。

### 獨立核數師

綜合財務報表已由致同審計。董事會已採納審核委員會的建議，並於應屆股東週年大會上將提呈決議案，以續聘致同為本公司獨立核數師(「獨立核數師」)至下屆股東週年大會止，以及授權董事會釐定彼之薪酬。

### 過去三年之獨立核數師變動

本公司自二零一零年起委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)為獨立核數師。立信德豪自二零一九年十二月二十三日起辭任獨立核數師。目前本公司委任致同為獨立核數師。

承董事會命

主席  
郭英成

香港，二零二二年三月二十九日

### 企業管治常規

本公司認為，良好的企業管治不僅可加強管理層的責任感與投資者信心，亦可為本公司的長遠發展奠定良好基礎。因此，本公司將致力發展及執行有效的企業管治常規及程序。

截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」），本公司遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載於二零二一年十二月三十一日有效的企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券交易的守則。本公司已向全體董事作出個別查詢且彼等已確認，彼等於整個年度一直遵守標準守則所載的標準。

### 董事會

#### 董事會

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）承擔監督及監察本公司所有重要事宜的全部責任，包括收購或出售任何業務、投資、制定及審批整體管理及業務策略、審閱內部監控及風險管理制度、檢討財務表現、考慮股息政策及審視高級管理層的表現，以及履行根據本公司組織章程細則（「章程細則」）保留予董事會的所有其他職能，而管理層則負責本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）日常管理及營運工作。董事會可於其認為適當之時不時授予管理層若干職能。

董事可隨時取閱本集團的資料，且管理層有責任及時向董事提供充足資料，以便董事履行職責。董事有權在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

#### 主席及行政總裁

企業管治守則條文規定主席及行政總裁（「行政總裁」）之職能應予區分，不應由同一人士履行。郭英成先生自二零二一年七月十六日起獲委任為董事會主席（「主席」），郭培能先生則於該日辭任副主席兼執行董事，而趙毅先生自二零一九年十一月四日承擔行政總裁之角色。主席（以及之前的副主席）負責監督董事會之運作及負責本集團之整體事務，而行政總裁負責管理本集團營運規劃。

#### 董事會組成

目前，董事會由六名擁有金融、法律、會計及商業領域相關背景及專業經驗的成員組成及負責本集團之整體事務。

本年度及直至本報告刊發日期，董事會的董事任職情況如下：

#### 執行董事

郭英成先生(主席)(於二零二一年七月十六日獲委任)

趙毅先生(行政總裁)

李健萍女士(於二零二一年七月十六日獲委任)

郭曉欣女士(於二零二一年七月十六日獲委任並於二零二一年十二月三日辭任)

周蒲章先生(於二零二一年七月十六日獲委任並於二零二二年一月二十八日辭任)

陳澤鋒先生(於二零二一年七月十六日獲委任並於二零二一年十二月二十二日辭任)

郭培能先生(副主席)(於二零二一年七月十六日辭任)

陳華杰先生(於二零二一年七月十六日辭任)

#### 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

徐小伍先生

李永軍先生

刁英峰先生

董事會成員之間並無任何關係(包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係)。

董事履歷詳情載於本年報第10頁至第12頁「董事之履歷詳情」，經更新之執行董事及獨立非執行董事之名單及其角色與職能已刊載於聯交所及本公司網站。

主席作為執行董事將至少每年在其他執行董事避席的情況下，與獨立非執行董事舉行一次會議。

為求遵守企業管治守則第A.1.8條守則條文，本公司已投購合適及足夠的保險以承保董事因企業活動所產生針對董事的法律訴訟責任。

#### 委任及重選董事

董事會按組織章程細則之授權，有權委任任何人士作為董事填補臨時空缺或作為董事會的新成員。本公司已成立提名委員會，以制定提名政策供董事會考慮以及就篩選、委任及重選董事向董事會作出推薦建議。根據章程細則，任何新任董事的任期將到下屆股東週年大會為止，並須符合資格膺選連任。此外，則最接近但不少於三分之一的董事(包括以指定任期獲委任的董事)須輪值退任，但每名董事須至少每三年輪值退任一次。退任董事合資格於股東週年大會上膺選連任。

全體董事的任期為三年，且須輪值退任(以較早發生者為準)。各董事以服務合約或委任函方式獲委任，當中載有其獲委任的主要條款及條件。

### 董事之培訓及專業發展

本年度，本公司已向董事及高級行政人員提供培訓材料，以發展及學習新的董事相關知識及技能，重點放在上市公司董事之角色、職能及職責之培訓，以符合企業管治守則第A.6.5條守則條文。為確保董事遵守上市規則及加強董事對良好企業管治的認識，本公司透過向董事發放通函、指引說明及閱讀材料持續向董事提供上市規則及其他適用監管規定的最新發展消息。

本年度，根據董事向本公司所提供記錄，彼等已參與以下培訓：

董事	培訓類別
<b>執行董事</b>	
郭英成先生(於二零二一年七月十六日獲委任)	B, C
趙毅先生	B, C
李健萍女士(於二零二一年七月十六日獲委任)	B, C
郭曉欣女士(於二零二一年七月十六日獲委任並於二零二一年十二月三日辭任)	B, C
周蒲章先生(於二零二一年七月十六日獲委任並於二零二二年一月二十八日辭任)	B, C
陳澤鋒先生(於二零二一年七月十六日獲委任並於二零二一年十二月二十二日辭任)	B, C
郭培能先生(於二零二一年七月十六日辭任)	B, C
陳華杰先生(於二零二一年七月十六日辭任)	B, C
<b>獨立非執行董事</b>	
徐小伍先生	A, B, C
李永軍先生	B, C
刁英峰先生	B, C

A： 於研討會及／或會議及／或論壇發表專業演講

B： 出席由本公司或外部專業人士舉辦的培訓／研討會／網絡研討會／內部簡介會

C： 閱讀與本公司業務、監管情報、企業管治事宜、董事職責等有關的材料



## 獨立非執行董事

本公司與各現任獨立非執行董事訂立委任書，為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於一個月之書面通知終止。徐小伍先生及李永軍先生之委任書於二零二一年十一月四日生效。刁英峰先生之委任書於二零二一年十二月六日生效。

各獨立非執行董事均以書面確認，已遵守上市規則第3.13條所載的獨立規定。董事會認為，根據此等獨立規定，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會（「**審核委員會**」）、薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）及提名委員會（「**提名委員會**」）（統稱「**董事委員會**」），以監督董事會及本公司特定範疇的事務。董事會授予董事委員會若干職責，有關職責載於各委員會的職權範圍，而該等職權範圍乃刊載於聯交所及本公司網站。董事委員會獲提供充足資源以履行其職務，並能在適當情況下於提出合理要求後尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

## 審核委員會

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。

審核委員會主要負責(i)審閱財務報表及報告，並於提交有關報表及報告予董事會之前，考慮由本集團財務人員或外部核數師所提出的任何重大或不尋常項目；(ii)檢討及監控外部核數師的獨立性及客觀性以及審核程序的有效性；(iii)就外部核數師的委任、續聘及罷免向董事會提出建議；(iv)檢討本公司的財務申報系統、內部監控系統及風險管理系統的充足性及有效性。

本年度，審核委員會與獨立核數師舉行了兩次會議，以(i)審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度經審核財務報表；(ii)審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，包括當中採納的會計原則及會計準則以及向董事會作出的建議，以供審批；(iii)審閱會計準則變動及評估有關變動對本集團財務報表可能產生的影響；及(iv)檢討本公司的財務申報系統、內部監控系統及風險管理系統及相關事項。

審核委員會已連同本公司管理層及獨立核數師審閱本年度本集團的年度業績，包括本集團採納的會計原則及慣例，並商討有關審核、風險管理及內部監控以及財務申報的事宜。

### 薪酬委員會

目前，薪酬委員會由李永軍先生（獨立非執行董事）擔任主席，其他成員包括郭英成先生（執行董事）及刁英峰先生（獨立非執行董事）。

薪酬委員會主要負責(i)就本公司全體董事及高級管理層薪酬的政策及架構向董事會提出推薦建議，以及為制訂有關薪酬政策而設立正式及具透明度的程序；(ii)釐定所有執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及賠償付款（包括喪失或終止職務或委任的應付賠償），並就非執行董事的薪酬向董事會提出推薦建議。釐定董事及高級管理層的特定薪酬待遇時，薪酬委員會將考慮同類公司支付的薪金、董事的時間投入及責任以及本集團內其他職位的僱用條件；及(iii)參照董事會不時議決的企業方針及目標而檢討及批准董事及高級管理層的薪酬。各董事的薪酬及高級管理層的酬金詳情載於本集團於本年度的綜合財務報表（「綜合財務報表」）附註17。

本年度，薪酬委員會舉行了一次會議及傳閱了一項書面決議案，以(i)檢討董事及行政總裁的薪酬待遇；(ii)檢討薪酬委員會的職權範圍及其成效；(iii)檢討薪酬政策；及(iv)審閱新委任的執行董事的服務協議草擬本。

### 提名委員會

目前，提名委員會由郭英成先生（執行董事兼主席）擔任主席，其他成員包括徐小伍先生及李永軍先生（均為獨立非執行董事）。

提名委員會主要負責(i)每年檢討董事會的現行架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及多元化範疇方面）是否符合規定，並就任何變動向董事會提出推薦建議；(ii)檢討董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）及為執行董事會不時所採納之該政策而制定的可計量目標，以及檢討和監察該等目標的達標進度；(iii)制定及檢討有關提名董事之政策（「提名政策」）；(iv)在董事會需要增加董事人數或填補董事空缺時，物色及提名合資格的人選；(v)就董事委任、重新委任、重選或調任以及董事繼任計劃（尤其是主席及行政總裁），向董事會提出推薦建議；及(vi)評估獨立非執行董事的獨立性。完整職權範圍可在聯交所及本公司各自之網站查閱。

本年度，提名委員會舉行了一次會議及傳閱了一項書面決議案，以檢討董事會的架構、人數及組成；就重選退任董事向董事會提出推薦建議；檢討提名委員會職權範圍及其成效；評估獨立非執行董事的獨立性；向董事會推薦董事的任命；以及檢討提名政策和董事會成員多元化政策及為實行該等政策所制訂的可計量目標。

### 董事會成員多元化政策

董事會自二零一三年八月三十日起採納董事會成員多元化政策及為實行該政策所制訂的可計量目標。

#### 董事會成員多元化政策之概要

本公司肯定並接納董事會多元化對增強其表現質量之裨益。董事會成員多元化政策旨在載列達致董事會多元化之方法。於考慮董事會組成時，董事會多元化考慮多項因素，包括技能、經驗、知識、專門知識、文化、獨立性、年齡及性別。董事會全體成員之委任均以用人唯才為原則，同時考慮多元化因素（包括性別多元化）。

#### 可計量目標

為實行董事會成員多元化政策而制訂的可計量目標包括對相關成員的依賴程度、其教育水平、專業資格及從事相關行業的年資。

提名委員會將檢討董事會成員多元化政策以確保其行之有效，並每年在企業管治報告中以多元化視角報告董事會成員組成，以及監察該政策的執行情況。

#### 提名政策

提名委員會已自二零一八年十二月二十四日起採納提名政策。

提名政策旨在載列提名程序以及有關過程及準則，為提名委員會挑選及推薦董事人選提供指引。

提名委員會將參考下列準則（「**提名準則**」）評核適當的候選人，包括但不限於：

- (a) 品格及誠信；
- (b) 資歷，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (c) 是否願意投放足夠時間履行董事會成員及其他董事職務的職責及肩負重大承擔；
- (d) 董事會根據上市規則有關委任獨立非執行董事的規定，以及候選人參照上市規則所載的獨立指引是否被視為獨立；
- (e) 董事會成員多元化政策以及董事會為達到董事會多元化而採納的任何可計量目標；及
- (f) 其他適用於本公司業務的有關因素。

就委任新董事而言，提名委員會將依據提名準則評估候選人，並提出推薦建議供董事會考慮及批准。就於本公司股東大會上重選董事而言，提名委員會將檢討退任董事對本公司之整體貢獻及服務，並檢討及釐定該董事是否一直符合提名準則。提名委員會及／或董事會其後將就於股東大會上建議重選董事一事，向股東提出推薦建議。

### 企業管治職能

董事會負責執行企業管治守則第D.3.1條守則條文所載之職能。

董事會已審核本公司(i)企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；(ii)政策及常規是否符合法律及監管規定；及(iii)在本企業管治報告中是否遵守標準守則、企業管治守則及披露。

### 董事及委員會成員的出席紀錄

董事會預定每年舉行四次會議，約每季度一次，並至少提前14日向董事發出通知。就所有其他董事會會議，通知將於合理時間內提前發出。董事獲准於議程內提出任何必須於會上討論及決議之事宜。為使董事適當知悉每次董事會會議提出之事宜並作出知情決定，最少於董事會會議預定日期三天前或其他協定期間前向全體董事發出議程及隨附董事會文件。本公司公司秘書（「公司秘書」）負責保管所有董事會會議記錄。於每次會議後，於合理期間內提供記錄稿本及最終定稿予董事傳閱，以便董事給予意見並進行記錄，而最終確認版本可公開供董事查閱。

本年度，董事會共舉行五次董事會會議，董事親身或透過電子通訊方式出席該等會議。

本年度各董事出席董事會會議、董事委員會會議及本公司股東週年大會(「股東週年大會」)及股東特別大會(「股東特別大會」)之紀錄載列如下：

董事	出席／ 合資格出席 董事會會議	出席／ 合資格出席 提名委員會 會議	出席／ 合資格出席 薪酬委員會 會議	出席／ 合資格出席 審核委員會 會議	出席／ 合資格出席 二零二一年 股東週年 大會／股東 特別大會
<b>執行董事</b>					
郭英成先生(於二零二一年七月十六日獲委任)	3/3	-	-	-	-
趙毅先生	5/5	-	1/1	-	2/2
李健萍女士(於二零二一年七月十六日獲委任)	3/3	-	-	-	-
郭曉欣女士(於二零二一年七月十六日 獲委任並於二零二一年十二月三日辭任)	2/2	-	-	-	-
周蒲章先生(於二零二一年七月十六日 獲委任並於二零二二年一月二十八日辭任)	3/3	-	-	-	-
陳澤鋒先生(於二零二一年七月十六日 獲委任並於二零二一年十二月二十二日辭任)	3/3	-	-	-	-
郭培能先生(於二零二一年七月十六日辭任)	2/2	1/1	-	-	2/2
陳華杰先生(於二零二一年七月十六日辭任)	2/2	-	-	-	2/2
<b>獨立非執行董事</b>					
徐小伍先生	5/5	1/1	-	2/2	2/2
李永軍先生	5/5	1/1	1/1	2/2	2/2
刁英峰先生	5/5	-	1/1	2/2	2/2

### 董事及高級管理層薪酬

本年度的董事薪酬資料載於綜合財務報表附註17。根據企業管治守則第B.1.5條守則條文，高級管理層成員(不包括董事)的薪酬按其薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	人數
無至1,000,000	2

### 獨立核數師薪酬

於本年度，就審計及非審計服務已付／應付予本公司獨立核數師的費用總額載列如下：

	千港元
審計服務	930
非審計服務(涉及中期審閱及其他服務)	520

### 董事及核數師對財務報表所負之責任

董事確認彼等須就編製本年度的財務報表承擔責任，並確認財務報表真實及公平地反映本公司及本集團截至該日期止年度的業績，且根據適用之法定規定及會計準則編製。

董事並不知悉任何重大不明朗事件或情況可能引致嚴重質疑本公司之持續經營能力，故董事繼續採用持續經營方法編製財務報表。本公司外聘核數師致同就其對本集團財務報表所作的責任聲明載於本年報第62頁至第68頁之獨立核數師報告。

### 公司秘書

盤項貞女士（「**盤女士**」）自二零一九年十月十六日起獲委任為公司秘書。所有董事均可獲得盤女士的意見及服務，而盤女士負責確保董事會遵守合適的程序，並就所有企業管治事宜向董事會提供意見。盤女士於本年度確認，彼已根據上市規則第3.29條參加超過15個小時的專業培訓，以提升自身技能及知識。

### 風險管理及內部監控

董事會負責評估及釐定本集團在達成策略目標時願意承受的風險性質及程度，並確保本集團已建立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會已指導管理層如何設計、執行及監控風險管理及內部監控系統。董事會確認其將繼續監察該系統及確保至少每年一度在審核委員會的領導下，保證本公司及其主要附屬公司的風險管理及內部監控系統之成效，當中涵蓋全部重大監控方面，包括財務、營運及合規監察。

#### A. 風險管理及內部監控系統審閱

為審查本集團本年度風險管理及內部監控系統之有效性及解決（如有）本集團之重大內部監控缺失，本公司已採納特雷德韋委員會贊助組織委員會頒佈的企業風險管理綜合框架(2004)（「**COSO企業風險管理**」），來對本集團本年度進行風險評估（「**審查**」）。審查之設計目的旨在透過全面及綜合框架提高本集團之風險管理，致使本集團面對之所有重大風險得以識別並適當地管理，以：

- (i) 促成貫徹的風險識別、計量、匯報及緩和；
- (ii) 設立通用風險語言，避免在風險匯報中出現詞彙衝突或混淆；
- (iii) 制定及傳達與業務策略一致之風險管理及監控政策；及
- (iv) 加強匯報以提高本集團整體之風險透明度。

於審查的過程中，本公司已進行以下程序：

- 跟進審查先前關於風險的發現；
- 與管理層及有關員工面談，以識別本集團業務營運及管治常規之風險；
- 透過財務數據及市場調查來量化風險；
- 識別本集團業務營運及管治常規現有事宜及潛在風險；及
- 將已識別風險排列次序，例如高、中及低程度風險。

本公司將進行持續評估，以更新實體層面之風險因素，並定期向董事會匯報。

然而，風險管理及內部監控系統乃為管理風險而設，並非消除達成業務目標的風險，以作出合理但非絕對的無重大失實或損失的保證。

## B. 集團風險報告

於本年度，本公司根據COSO企業風險管理，進行集團範圍的審查，評估有關本集團現有業務之風險，並準備集團風險報告，其編製內容涵蓋：(i)本集團的首要風險；及(ii)旨在於適合程度減輕首要風險的相關行動計劃及控制(如適用)。

## C. 傳播內部資料

本集團採納標準守則載列的準則，並向全體董事收取確認彼等已於本年度全年遵守標準守則的確認書。下文載列本公司處理及分發內幕消息的程序及內部監控措施：

- 本公司明白其於香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)及上市規則項下的責任。當本公司知悉及／或作出相關決策時，即時公開有關資料乃首要原則，除非該內幕消息屬於證券及期貨條例項下的安全港條文範圍；
- 處理有關事宜時，本公司依循香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的《內幕消息披露指引》；
- 已於內部系統明文禁止未經授權使用機密或內幕消息；及
- 擁有有關內幕消息的僱員或董事應向執行董事進行匯報，執行董事其後將向董事會作出報告。屆時董事會將相應地商討及處理相關披露及內幕消息發佈。

#### D. 內部審核職能

於本年度，本公司已委聘一名外部獨立顧問作為內部監控顧問（「內部監控顧問」）履行本集團之內部審核職能。內部監控顧問向審核委員會及本公司之管理層匯報。根據本公司之風險評估結果，內部監控顧問向管理層推薦一項三年內部審核計劃，並獲董事會及審核委員會贊同。於本年度，內部監控顧問根據已贊同內部審核計劃進行其內部審核審查工作。內部監控顧問向審核委員會及本集團管理層匯報內部審核結果及推薦建議。本集團管理層同意內部審核結果並據此採納內部監控顧問之推薦建議。

董事會及審核委員會已確認彼等已審查於本年度本集團的風險管理及內部監控系統的有效程度，並認為其為有效及足夠。董事會將持續改進及監控風險管理及內部監控系統的有效程度。

#### 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守企業管治守則守則條文，乃為推動及發展合乎道德及健全之企業文化。本公司將按經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善現行常規。本公司亦歡迎本公司股東（「股東」）提供任何意見及建議，以促進及改善企業管治透明度。

#### 與股東的聯繫

董事會深明與股東及投資者保持明確、及時和有效聯繫的重要性。董事會亦深明與投資者有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度，以確保投資者及股東通過刊發的年報、中期報告、公布及通函，得到準確、清晰、完整而及時的本公司資料。本公司亦於本公司網站<https://kaisa-capital.com>公布所有企業通訊資料。董事與董事委員會多位成員將出席本公司股東大會，解答所提任何問題。本公司股東大會主席將於表決決議前解釋投票之程序。投票結果將按照上市規則規定的方式分別在聯交所及本公司網站刊登。

#### 股息政策

本公司重視為股東提供合理回報。本公司的股息政策維持連貫及穩定，並考慮本公司的長遠利益、全體股東的整體利益以及本公司的可持續發展。

於決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會須考慮（其中包括）於宣派股息之時本公司能否以累計及未來盈利派付股息、流動資金水平以及未來承擔。派付股息亦須符合開曼群島公司法及章程細則的任何限制。

根據章程細則，本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟有關股息不得超出董事會建議的數額。不得以本公司溢利以外之任何款項派付股息。



## 股東權利

### 股東召開股東特別大會之程序

根據章程細則第64條，任何一名或多名於提出要求當日持有附有本公司股東大會投票權之本公司已繳股本不少於十分之一之股東可隨時向董事會或本公司秘書提出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以商討該要求所載列之任何事項。

該會議將於提出要求後兩個月內舉行。倘董事會未能於接獲要求後二十一日內召開會議，則提出要求之人士可按相同方式召開會議，而該人士因董事會未能召開會議而引致之一切合理費用均由本公司償付。

### 股東向董事會查詢之程序

股東可郵寄至本公司香港主要營業地點或發送電郵至info@kaisa-capital.com向董事會查詢或提問。

本公司亦鼓勵股東出席股東週年大會及股東特別大會，直接向董事會查詢。本公司將正式向股東發出股東大會通告，以確保各股東知悉出席股東週年大會及股東特別大會。董事會主席、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會各自之主席及高級管理層均會出席上述會議，迅速回應股東查詢。

### 於股東大會上提出建議之程序

如在股東週年大會或股東特別大會上提出建議，股東應將有關建議的書面通知，載列詳細聯絡資料，遞交到本公司香港主要營業地點（註明致公司秘書）。有關請求將由本公司香港股份過戶及登記分處審核。待有關請求獲確認為妥當合規後，公司秘書將要求董事會將決議案載入股東大會的議程。

向全體股東發出的通知期，以考慮該等股東於股東週年大會或股東特別大會上提出的建議，因有關建議的性質而有所不同（如下）：

- 倘建議構成本公司一項普通決議案時，至少有14天書面通知（通知期須包括足10個營業日）
- 倘建議構成股東特別大會上一項本公司特別決議案或股東週年大會上一項本公司普通決議案時，至少有21天書面通知（通知期須包括足20個營業日）

### 股東提名人士競選董事之程序

除退任董事外，任何人士概無資格於任何本公司股東大會（「股東大會」）上競選董事職位（獲董事會推薦者除外），除非股東發出一份書面通知表明其有意提名有關人士參選為董事，而獲提名人士亦已發出一份書面通知表明其願意參選（當中包括上市規則第13.51(2)條規定之該名人士之履歷詳情），並於股東大會日期前至少7日將該等通知遞交至本公司於香港之主要營業地點（註明致公司秘書）。章程細則規定遞交有關通知之期限由不早於寄發有關選舉之股東大會通告翌日至不遲於該股東大會日期前7日止。

### 投資者溝通政策

為加強有效溝通，本公司開設網站<https://kaisa-capital.com>，刊登最新信息並更新本公司業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料。

股東、投資者及媒體可通過以下方式向本公司查詢：

電話號碼：(852) 3678-8589

郵寄地址：香港中環皇后大道中99號中環中心36樓3610室，註明董事會收

電郵：info@kaisa-capital.com

### 憲章文件

於本年度，本公司的章程大綱及章程細則並無變更，可分別在聯交所及本公司網站查閱。

## 緒言

佳兆業資本投資集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)欣然呈報本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「環境、社會及管治報告」)，其依循香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治報告指引」)編製。本環境、社會及管治報告遵守環境、社會及管治報告指引的「不遵守就解釋」條文，描述並重點說明本集團於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日報告期間(「報告期」)在環境及社會方面的表現。報告期與本集團2021年度報告的財政年度一致。

本集團的核心業務為：(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；及(ii)物業發展。

本集團相信，環保、低碳、節約資源及可持續發展是社會大趨勢。企業的環境、社會及管治表現勢必成為各大公司展示企業社會責任及未來可持續發展的關鍵標準。本集團一直堅定不移地專注於管理環境、社會及管治事項，旨在控制企業可持續發展所涉及的風險及應對當中的挑戰。通過評估及衡量環境、社會及管治的相關風險及匯報表現，本集團制定整體策略目標，對管理工作的成效進行監督，並確保營運韌性及遵守相關法律及監管規例。本環境、社會及管治報告(「本報告」)已收集各項定質資料及定量數據，其將用作展示本集團對可持續發展及良好表現的承諾。

本環境、社會及管治報告所用的資料不限於本集團的內部政策，本報告亦通過不同途徑收集本集團在落實環境、社會及管治上的事實證據、本集團各業務營運全年表現的定量數據，以及在環境、社會及管治報告指引下有關管理環境、社會及管治事項的關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)。為確保環境、社會及管治報告完整及透明，本集團參考了《環境、社會及管治報告指引諮詢總結》、發行人披露環境、社會及管治常規情況的審閱報告，以及一套全球認可的報告指引—《全球報告倡議組織標準》(「GRI標準」)—務求滿足本地及海外讀者。

## 報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋本集團於報告期內各個層面的工作成果，當中按照營運控制權的方式選出本集團的主要業務，即買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械，以及為香港、新加坡及中華人民共和國(「中國」)的建築機械提供維修及保養服務的業務。本集團持續不斷探索新商機，例如於香港拓展物業發展業務，長遠可為本集團股東貢獻理想回報。除上述核心業務外，其他潛在業務活動並無在本環境、社會及管治報告中涵蓋。

### 董事會致辭

冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)持續蔓延，對世界各地人民及經濟造成嚴重影響。許多正在進行的項目及業務，特別是香港及新加坡的項目及業務，均被迫延期及中止。鑒於2019冠狀病毒病出現新變種，疫情終究影響到基建施工，並導致停工、延遲復工、嚴格出行管制等。管理層已加倍監察僱員的健康及安全狀況，並會保護僱員的健康及安全。

在確保本集團的環境、社會及管治政策的有效實施，以及可持續發展匯報事宜的有效執行上，董事會肩負最終責任。儘管本集團營商環境正面臨多重挑戰，但董事會認為，當務之急是將可持續發展變成業務的支柱，以實現企業增長。因此，本集團致力恪守完善的管治體系，確立策略方針，並定期舉辦內部及外部活動以與持份者保持緊密溝通，務求將可持續發展的理念融入集團業務的每方每面。為確保董事會能夠充分了解環境、社會及管治的進展情況、業務計劃的執行情況，以及前線僱員在執行過程中面臨的障礙，董事會已委託管理層統籌應對集團內部不同業務部門日常遇到的環境、社會及管治問題。

我們不是一群為了獲得掌聲而投入可持續發展懷抱的集團，而是一隊充滿熱忱的團隊及組織。本集團為秉承這一傳統，致力訂立進取的目標，並盡全力達成有關目標。我們的目標與去年相同—於未來五年將整體耗水量及耗紙量削減5%。這些年頭外圍營商環境不斷轉變，促使我們改變慣常做法，不只要注重集團自身，還要全心尊重環境及繼續為社區肩負社會責任。

### 持份者的參與及重要性評估

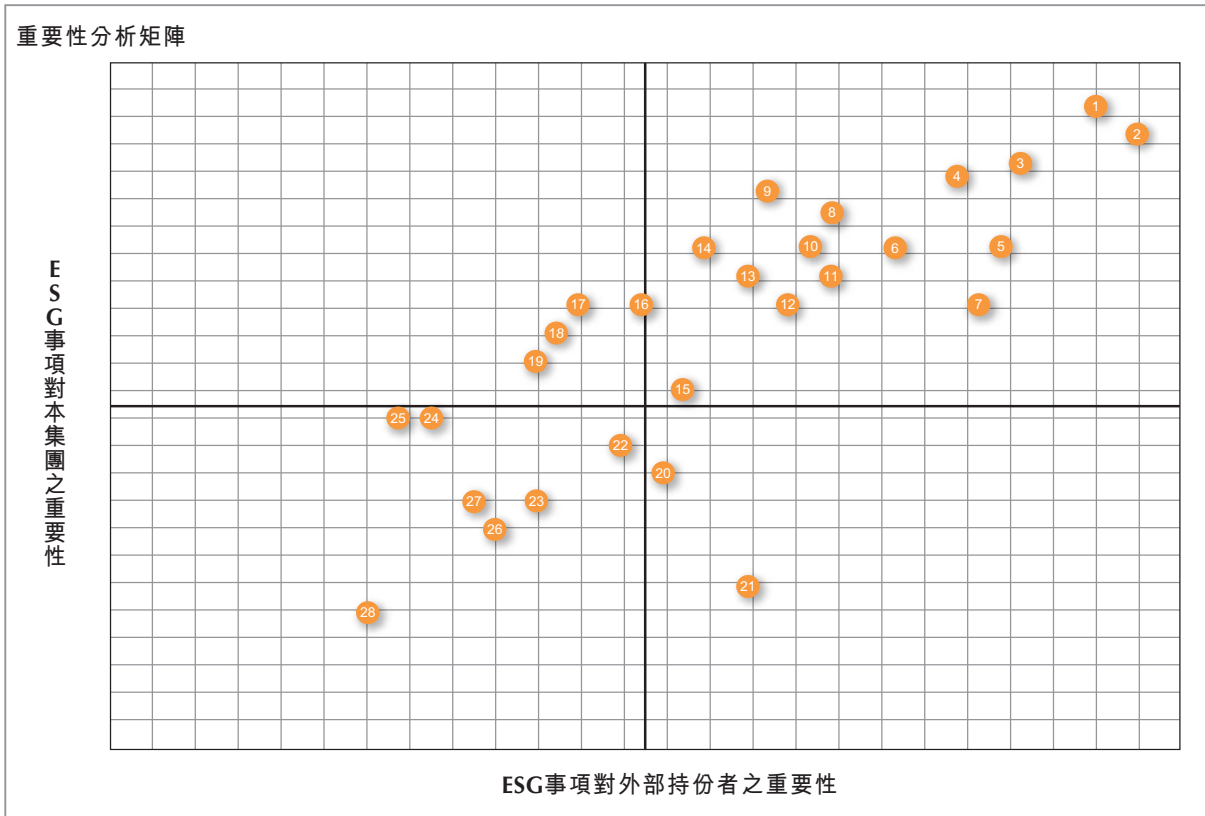
為持份者創造價值一直是本集團的核心使命。本集團關注持份者抱持的觀點及期望，因為這些觀點及期望能幫助我們評估未來業務活動所產生的潛在影響。本集團致力與內部及外部持份者保持開放及暢通的溝通渠道。通過溝通，本集團不但能夠了解持份者所關注的事項，還可以透過環境、社會及管治常規來整合持份者的期望，最終目的是實現更大的經濟產出及業務價值，同時與集團的長遠可持續發展目標保持一致。

持份者的反饋意見應受高度重視，彼等提出的各種主要關注事項可透過下表所列的不同渠道提出：

主要持份者		主要溝通渠道	主要關注事項
內部持份者	股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期報告</li> <li>公告、新聞稿及通函</li> <li>股東週年大會</li> <li>公司網站</li> <li>投資者簡報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資回報</li> <li>盈利及財務穩定</li> <li>信息披露及透明度</li> <li>企業管治</li> <li>業務合規</li> <li>風險管理</li> </ul>
	僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現評核</li> <li>定期會議及培訓</li> <li>聚焦小組</li> <li>電郵、通告、通函、熱線、與管理層一同參與團隊建設活動</li> <li>員工活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>僱員薪酬及福利</li> <li>工作場所健康及安全</li> <li>職涯發展及培訓機會</li> <li>薪酬及福利</li> </ul>
外部持份者	客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶滿意度調查</li> <li>面對面會談及實地探訪</li> <li>客戶服務熱線及電郵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優質產品及服務</li> <li>保障客戶私隱及權利</li> <li>持續向客戶推廣可靠的產品／服務</li> <li>客戶滿意度</li> </ul>
	供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>公開招標</li> <li>合約及協議</li> <li>電話討論</li> <li>面對面會談及實地考察</li> <li>行業研討會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公平公開採購</li> <li>合作共贏</li> <li>環保</li> <li>保障知識產權</li> </ul>
	專業機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>電話討論</li> <li>定期會議及實地探訪</li> <li>問卷及網絡互動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>針對僱員行為及業務運作的政策制定</li> <li>環保及社會責任</li> </ul>
	市民大眾	<ul style="list-style-type: none"> <li>記者招待會及回應提問</li> <li>公益活動</li> <li>公司網站</li> <li>電郵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區參與</li> <li>商業道德</li> <li>設定節能及減排目標及制定有關政策</li> <li>企業社會責任</li> </ul>
	政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>監督遵守本地法律及法規的情況</li> <li>例行報告及繳納稅項</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵守法律及法規</li> <li>打擊貪污政策</li> <li>職業健康及安全</li> <li>環保標準</li> </ul>

本集團於二零二一年進行年度審閱，通過要求持份者參與重要性評估調查，找出各持份者於環境、社會及管治事項上有甚麼主要關注及重大利益。本集團在挑選持份者上遵循一系列標準，依據各持份者對集團的影響力及依賴程度，確定、依序排列並挑選出內部及外部持份者。被選中的持份者已獲邀填寫電子調查問卷，就一系列環境、社會及管治事項提供評語。該問卷著重探討持份者對本集團的環境、社會及管治（又稱企業社會責任）表現的看法，並有助本集團進行重要性評估。問卷是一個強而有力的調查工具，本集團利用問卷結果制定行動計劃，以更有效地管理環境、社會及管治事項。下圖簡要描述了評估的結果：

重要性分析矩陣



項目	環境、社會及管治議題	項目	環境、社會及管治議題
1.	職業健康及安全	15.	尊重及保障知識產權
2.	產品健康及安全	16.	供應商的挑選及監督
3.	客戶資料及私隱	17.	有關保護環境及自然資源的緩解措施
4.	禁止童工及強制勞工	18.	產品及服務標籤
5.	客戶滿意度	19.	市場推廣傳播(如廣告等)
6.	僱員的多元共融及平等機會	20.	社區支持(如捐贈物資、志願服務等)
7.	溫室氣體排放	21.	廢氣排放
8.	反貪污政策及舉報程序	22.	供應商的環境風險(如污染等)及社會風險(如壟斷等)
9.	員工薪酬、福利及權益(如工作時間、休息時間、工作環境等)	23.	用水
10.	向董事及員工提供反貪污培訓	24.	有害廢棄物的產生
11.	環保產品及服務	25.	無害廢棄物的產生
12.	與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等貪污行為有關的已結案案件宗數	26.	氣候變化
13.	促進本地就業	27.	能源使用(如電力、汽油、燃料等)
14.	僱員發展及培訓	28.	材料使用(如紙張、包裝物料、原材料等)

按照重要性矩陣，右上角的環境、社會及管治議題是相對較重要的範疇。通過重要性分析，本集團確定「職業健康及安全」、「產品健康及安全」及「客戶資料及私隱」為極重要事項。基於持份者高度關注上述重要事項，本集團已仔細衡量該等事項背後的風險及機遇，並於本環境、社會及管治報告的不同章節中詳細闡述有關風險及機遇。

### 持份者意見反饋

為了力臻完善，本集團歡迎持份者提出意見反饋，尤其是對重要性評估內列為最重要的議題表達意見。本集團亦歡迎閣下透過以下任何渠道向本集團提供建議或分享看法：

電郵：[info@kaisa-capital.com](mailto:info@kaisa-capital.com)

網站：<https://kaisa-capital.com>

地址：香港中環皇后大道中99號中環中心36樓3610室

電話：(852) 3678 8589

以下章節提供及披露更多有關本集團在環境及社會方面的常規及實踐，包括排放、資源使用、自然資源、僱傭及勞工慣例、良好的經營常規以及社區貢獻。

## A. 環境方面

鑒於全球環境惡化及氣候變化問題日益嚴重，本集團密切關注環境責任，並已將可持續環保措施納入業務發展策略的一部分。本集團深明在環保與經濟發展之間取得平衡的重要性，並因此制定了一套有關環境保護的管理政策、機制、措施及指引，以實現本集團於發展及業務營運的可持續發展目標。為確保環境及其營運所在社區達致可持續發展，本集團目前正投注心力於監察及控制資源消耗及排放上。除內部監控外，本集團已於其日常營運中遵守香港、新加坡及中國的各種重要環境法律及法規，包括但不限於：

- 中華人民共和國環境保護法；
- 中華人民共和國水污染防治法；
- 中華人民共和國固體廢物污染環境防治法；及
- 中華人民共和國節約能源法。

本章主要披露本集團於報告期內在排放、資源使用、環境及自然資源方面的政策、常規及量化數據。於報告期內並無因不遵守相關法律及法規而被處罰款及／或非金錢懲罰。

### A.1. 排放

於二零二一年，本集團承諾履行比法例規定更高標準的環境規則及常規，並承諾提高綠色意識。本集團已就各項環境問題嚴格遵守相關法律及法規，例如廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污、有害和無害廢棄物產生以及噪音污染等對本集團有重大影響的問題。為進一步減少對環境的不良影響，本集團利用低碳及綠色科技設備，實施排放控制機制，並就排放問題制定相關方法及健全的環境系統，不斷追求以創新方案解決問題。另外，本集團亦致力透過內部程序實現環境保護，以及提高僱員的減排意識。



基於本集團的業務性質，本集團的設施及辦公室對環境的影響僅限於廢氣排放，包括硫氧化物（「**硫氧化物**」）、氮氧化物（「**氮氧化物**」）及顆粒物質（「**顆粒物質**」），其主要源於日常汽車運輸所燃燒的柴油及汽油燃料。於二零二一年，硫氧化物、氮氧化物及顆粒物質的排放量分別為0.55公斤、230.4公斤及22.0公斤，由此數據可知三種物質的排放量較二零二零年分別下跌85%、上升69%及上升69%。眾所周知，溫室氣體排放所造成的氣候變化不單是全球關注的重大環境問題，還會嚴重影響個人及社會的健康、經濟及生態系統。本集團的核心業務一般不會產生溫室氣體及廢氣，業務產生的排放物通常是供辦公室及工作場所使用的交通工具所消耗的燃料及汽油，以及電力。具體而言，本集團於二零二一年的碳排放量合共為257.8公噸二氧化碳當量（「**二氧化碳當量**」）（碳密度：每名僱員2.2公噸二氧化碳當量），當中範圍1排放佔約39.8%，而58.2%來自範圍2。其他間接排放（範圍3）約為5.1公噸二氧化碳當量。就二氧化碳當量的總排放量而言，與二零二零年產生的碳排放量相比，總排放量下跌2%。巨大的百分比差異主要與範圍2排放量及範圍3排放量分別減少16%及23%有關。

此外，政府部門處理污水及食水時消耗電力所排放的溫室氣體，以及於堆填區處置的廢紙乃合併計算。本集團並無產生任何有害廢氣物，包括化學劑、殺蟲劑及其他危險化學品。就本集團的主要業務而言，本集團於業務營運中產生的無害廢棄物一般為於建築工地及辦公室使用的行政用消耗品，其不會對環境帶來長遠重大影響。於二零二一年，本集團並無產生有害固體廢物或污水。下文表1概述本集團於二零二一年及二零二零年的總排放量。

表1 二零二一年及二零二零年本集團的總排放量（按類別劃分）

排放類別	關鍵績效指標 (「 <b>關鍵績效指標</b> 」)	單位	二零二一年		二零二零年		百分比增加 (+)或減少(-)
			排放量	密度 <sup>1</sup> (每名僱員)	排放量	密度 <sup>1</sup> (每名僱員)	
廢氣排放 <sup>2</sup> Emissions <sup>2</sup>	硫氧化物	公斤	0.55	0.005	3.6	0.03	-85%
	氮氧化物	公斤	230.4	2.0	136.6	1.3	+69%
	顆粒物質	公斤	22.0	0.2	13.0	0.1	+69%
溫室氣體排放	範圍1(直接排放)	公噸二氧化碳當量	102.6	0.9	77.4	0.7	+33%
	範圍2(能源間接排放)	公噸二氧化碳當量	150.1	1.3	179.5	1.7	-16%
	範圍3(其他間接排放) <sup>3</sup>	公噸二氧化碳當量	5.1	0.04	6.6	0.1	-23%
	總計(範圍1、2及3)	公噸二氧化碳當量	257.8	2.2	263.5	2.4	-2%
無害廢棄物	固體廢物	公噸	60.9	0.5	36.4	0.3	+67%
	污水	立方米	4720.8	40.0	4342.4	40.2	+9%

- 1：密度的計算方式為廢氣、溫室氣體及其他排放物的排放量除以本集團於二零二一年及二零二零年的總勞動人口(分別為118人及108人)；
- 2：廢氣排放包括汽車行駛時及工地作業中的非道路機械所排放的廢氣污染物；
- 3：本集團的範圍3(其他間接排放)僅包括於堆填區處置的廢紙及政府部門處理食水及污水所耗用的電力；
- 4：上文載列的溫室氣體排放所採用的匯報方法乃基於香港聯合交易所有限公司發佈的《如何準備環境、社會及管治報告？— 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

溫室氣體被視為是導致氣候變化及全球變暖的主要成因。本集團排放的溫室氣體大部分來自本集團於香港、新加坡及中國等不同業務營運區域的辦公室所產生的無害固體廢物、電力及污水。於報告期內，本集團的營運活動並無產生有害固體廢物或有害污水。

本集團一直致力於更主動地減低溫室氣體排放所造成的危害，包括於建築工地及辦公室推行有效政策及措施，並鼓勵所有僱員改變其態度及習慣，尋求改善能源效率及減少使用能源的時間。本集團採取了多種不同環境友好措施，以減少日常業務營運的能源消耗，例如離開辦公室時關掉所有電燈及空調、利用時間掣設定辦公室電器的開關時間，以及調整集團方針，以從源頭減低氣候相關風險。於二零二一年，溫室氣體的排放模式並無明顯變化，說明電力消耗依然是最常導致本集團排放溫室氣體的間接因素。本集團已於工作場所內實施內部節電政策，具體措施於下文分節「電力」中進一步描述。於二零二一年，固體廢物(包括都市及建築廢物)上升約67%。為進一步管控並減少其固體廢物，本集團向香港及新加坡兩地辦公室的僱員極力提倡「減量，重用，回收」方針，並輔以清晰指引。同時，為減低辦公室及建築工地的廢棄物，以及提高僱員環保意識，本集團的工作重點主要集中於以下四大範疇：

- 過渡至環境友好型的智能採購及設計，如採用更先進及更能減少浪費的技術；
- 有效管理原材料；
- 在購買及操作機械時多考慮能源效率；及
- 加強勞動力培訓。

於二零二一年，本集團為各級員工提供培訓，以提高員工對減少使用即用即棄物品（如塑膠餐具及紙製餐具）的意識。本集團堅持「環保3R」原則，即上文的「減量，重用，回收」方針。在消除固體廢物方面，大力鼓勵重用辦公室文儀用品及設備，並建議採用電子通訊方式來節約紙張。至於不可回收的都市固體廢物（例如紙製品），有關廢物由物業管理處定期收集並適當分類。金屬廢物，特別是業務過程中常用的廢棄金屬件及機械組件，均可能會損害環境，因此，這些廢物被丟棄後須經適當處理，處理方法是將廢物存於若干地方，以便轉售予專業第三方作中央回收或盡可能在下個生產階段重用。另外，儘管都市污水正常會排進物業樓宇的污水系統內，但本集團仍致力控制食水的使用，並盡可能重用經處理的建築污水，以有效減少辦公室及工地辦公室的污水量。集團亦實施能源及用水效益措施，以促進資源節約及保護，力求於營運過程中達到高用水效益。有關本集團於節約用水方面的常規於下文分節「水」中進一步描述。

## A.2. 資源使用

於二零二一年，本集團主要消耗的資源為電力、汽油、柴油、水、紙張及包裝用的塑膠。表2說明本集團於二零二一年及二零二零年不同資源的耗用量。

表2 二零二一年及二零二零年本集團的資源總耗用量（按類別劃分）

資源使用	關鍵績效指標	單位	二零二一年		二零二零年		百分比增加 (+)或減少(-)
			二零二一年 耗用量	二零二一年 密度 <sup>1</sup> (每名僱員)	二零二零年 耗用量	二零二零年 密度 <sup>1</sup> (每名僱員)	
能源 <sup>2</sup>	電力	千瓦時	339,120	2,873.9	386,545	3,579.1	-12%
	汽油	千瓦時	137,102	1,161.9	115,918	1,073.3	+18%
	柴油	千瓦時	227,841	1,930.9	166,810	1,544.5	+37%
水	水	立方米	4,721	40.0	4,342	40.2	+9%
紙張	紙張	公噸	0.45	$3.8 \times 10^{-3}$	0.41	$4.0 \times 10^{-3}$	+10%
包裝物料 <sup>3</sup>	金屬	公斤	1,400	11.9	-	-	不適用
	塑膠	公斤	200	1.7	100	0.9	+100%

1：密度的計算方式為資源耗用量除以本集團於二零二一年及二零二零年的總勞動人口（分別為118人及108人）；

2：上文載列的資源使用所採用的匯報方法乃基於香港聯合交易所有限公司發佈的《如何準備環境、社會及管治報告？— 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

### 電力

電力於本集團能源消耗項目中佔比龐大，原因是電力乃廣泛用於支持日常業務營運。於二零二一年，本集團總耗電量及每名僱員的用電密度較二零二零年分別減少12%及20%。考慮到上述現象及自然資源匱乏，本集團特別注意節約能源，並推廣各種節能策略。本集團要求其所有業務單位，特別是新加坡分支，嚴格遵從相關法規及本集團的節電標準，在日常營運中支持綠色活動，擁抱環境可持續發展的信念。本集團已將「省電節能」概念融入其環境管理系統及業務策略中，並視乎技術及經濟情況積極採取不同可行措施及舉措，以達到降低用電的目的，從而減少溫室氣體排放。在減少用電方面，本集團主要推行下列措施：

- 放工時關掉所有電燈、電器及其他設備；
- 關掉所有不在使用的電燈及空調（例如於午膳時間關掉大部分電器）；
- 張貼「省電節能，請於離開時關燈」的海報，以鼓勵工人及僱員節約能源；
- 將辦公室內耗電量高的電燈更換成更具能源效益的發光二極體照明裝置；及
- 鼓勵辦公室所有僱員打開窗簾，盡量利用自然光作照明。
- 盡量將室內空調溫度調校至攝氏24度以避免工作場所過冷。

### 汽油及柴油

本集團普遍使用汽車以支持日常業務活動，本集團的汽車消耗汽油及柴油。於二零二一年，汽油及柴油的能源消耗量分別為137,102千瓦時及227,841千瓦時，較二零二零年分別上升18%及37%。僱員應緊記並時刻依從節能措施。本集團將持續評估資源的使用效益，並評核各項節能舉措，恪守環境保護的核心價值。

## 水

水是本集團日常營運中另一種常用自然資源。本集團於過去數年一直努力減少浪費用水，並視水資源管理為本集團目前業務營運中的一項重要工作。於二零二一年，本集團並無在取水方面遇到任何問題，總耗水量較二零二零年上升約9%。雖然並無遇到任何取水問題，但在水資源使用方面，本集團亦肩負著可持續發展及環保的責任。為避免於日常營運中消耗不必要的水資源，本集團在經營各項業務中完全依從其節約用水政策，並向所有業務部門的僱員灌輸「水足跡」的概念，鼓勵僱員主動養成節水的環保習慣。此外，本集團繼續監察用水情況，並採取措施確保穩定用水。為進一步改善用水效率，本集團於報告期內採納了下列做法：

- 在當眼位置張貼「節約水資源」海報，鼓勵節約用水；
- 盡快維修漏水的水龍頭及避免供水系統出現任何漏水現象；
- 加強水龍頭、水管及水庫的檢測及維修工作；
- 盡可能重用或回收生產過程的污水；
- 購買節水設備；及
- 每次用完均緊閉水龍頭，以防止漏水，並優先選購具能源效益的節水產品。

## 紙張

在社會層面，紙張是碳排放的重要來源，因此，本集團著重降低其對環境的損害，特別是由揮霍用紙所引起的氣候變化。本集團主要於辦公室使用紙張作行政用途，如打印、起草文件等。大量的紙張消耗往往對環境造成不良後果。於二零二一年，本集團的總用紙量增加約10%。本集團將進一步採取有效控制用紙的政策，並盡一切可能以電子副本代替紙張。同時，本集團將認真落實用紙措施，於本集團的營運活動中積極提倡循環再用廢紙。於報告期內，本集團於新加坡的辦公室成功重用約9公斤的紙張。未來，本集團致力透過下列措施，進一步減少產生廢紙：

- 重用只用了一面的紙張，紙張背面可重用作草稿紙；
- 採用雙面複印；
- 推行「無紙化辦公室」概念，並通過電子方式傳遞信息，以減低紙本文件數量；

- 設置回收筒收集可回收紙張及塑膠廢料等；
- 於複印機旁設置箱子及托盤容器，以方便收集單面紙張作重用；及
- 定期審視本集團的節約用紙政策，並設定相應的紙張採購及循環再用目標。

#### 包裝物料

於二零二一年，本集團消耗約200公斤塑膠包裝物料，較二零二零年的塑膠用量增加100%。本集團通過持之以恆地估計、計量、記錄及比較其每年使用的包裝物料數量，致力改良其物料管理系統，並監察其最小型包裝的使用情況，以達到降低整體包裝物料消耗的目標。

### A.3. 環境及自然資源

本集團相信，業務發展不應以犧牲環境及自然資源為代價。因此，本集團有責任將其業務營運對環境所帶來的危害減至最低，持續肩負起良好企業公民的責任。本集團通過上述就不同資源範疇所制定的措施，努力改善環境可持續發展，減低對環境及自然資源的影響。本集團始終自覺其潛在影響，全面了解各項環保舉措，並因此定期評估其業務模式所面對的環境風險，採取預防措施以降低風險，並確保遵守相關法律和法規，從而在工作場所構建環境友善文化，為僱員注入綠色習慣及綠色生活理念。本集團鼓勵僱員參與各種協助回收及環保的活動，為減低自然資源的使用出一分力。另外，本集團在辦公室及建築工地引入一系列環保措施，例如，節約使用電子設備、善用紙張，以及鼓勵員工避免浪費自然資源。

在本集團業務所帶來的影響中，首要關注的是於建築機械業務過程中消耗燃料的行為。這些行為會產生廢氣排放，對環境造成負面影響，並因而已引起本集團注意，並促使本集團採取緊急行動以解決問題。於二零二一年，本集團專注投資於短期內能降低成本與排放量的可行技術，參考其他市場在妥善減少、重用及回收廢棄物上的最有效做法，並選擇大力改良營運系統及引擎維護，以減低其對環境所產生的影響及避免出現燃料浪費及其他負面影響。

針對建築工地作業過程中所依賴的汽油及柴油，本集團不斷宣布新的採購政策，持續對設備安全、運行時間及能源效益實施更高標準。作為負社會責任的社會公民，本集團將於業務營運中不斷改善燃料效益，並朝着低碳替代能源的方向前進，就此，本集團將密切關注任何最新市場消息及發展。為了前路，本集團將盡力履行其環境責任，調整其內部可持續發展目標至與國際目標看齊，追求技術創新並以此為前進動力邁向可持續發展，以及依照我們的可持續發展策略採取行動。

#### A.4. 氣候變化

氣候變化主要是由於使用化石燃料作為能源及發電，導致二氧化碳釋放到大氣中造成。氣候變化導致氣溫持續上升，對原材料的供給構成威脅，因此，其已成為當今全球環境問題之一。氣候相關問題對我們業務造成的潛在影響主要是由急性實體風險引起，特別是與天氣有關的事件，如颱風及風暴等，均可能會影響我們在香港及深圳的業務。

考慮到本集團的業務性質及獨特的地理優勢，氣候變化對本集團業務發展的影響相對較低。儘管本集團業務並無面臨巨大影響，但本集團仍然努力開展環保對話，提高公眾對有關問題的意識。本集團亦將定期審視有關極端天氣安排的內部政策及程序，以減低相關風險。

### B. 社會方面

#### 僱傭及勞工慣例

##### B.1. 僱傭

本集團深信，公司的成功極度依賴僱員的貢獻及支持。善用人力資源能促進可持續發展，為本集團帶來光明未來。本集團的目標是建立一個包容、和諧的工作環境。本集團視僱員為最寶貴的財富，並致力為僱員提供一個安全、互相尊重的平台，令僱員能夠獲取專業知識、促進事業發展及享有充實生活。本集團亦遵從地方法律及《僱傭條例》提供一系列附帶福利，例如病假、年假及醫療保險。截至二零二一年十二月三十一日，本集團僱用118名僱員，全部均為全職員工，以長期僱用條款受聘。本集團的總勞動力按(i)性別、(ii)年齡層及(iii)地區劃分如下：

圖1 本集團於二零二一年的總勞動力(按性別劃分)

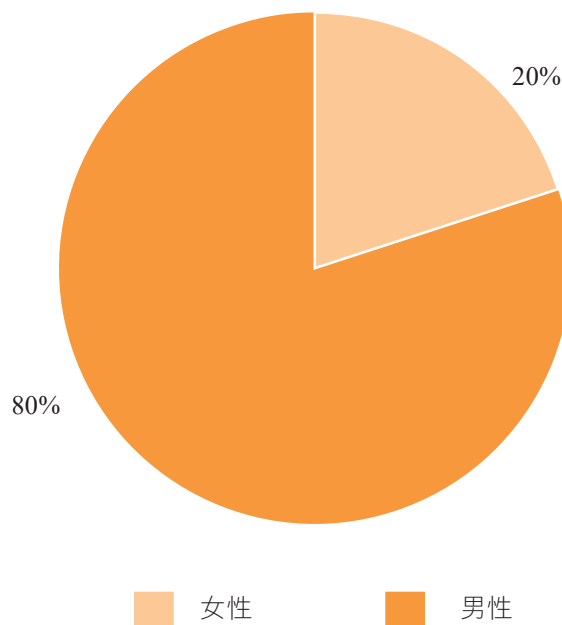


圖2 本集團於二零二一年的總勞動力(按年齡層劃分)

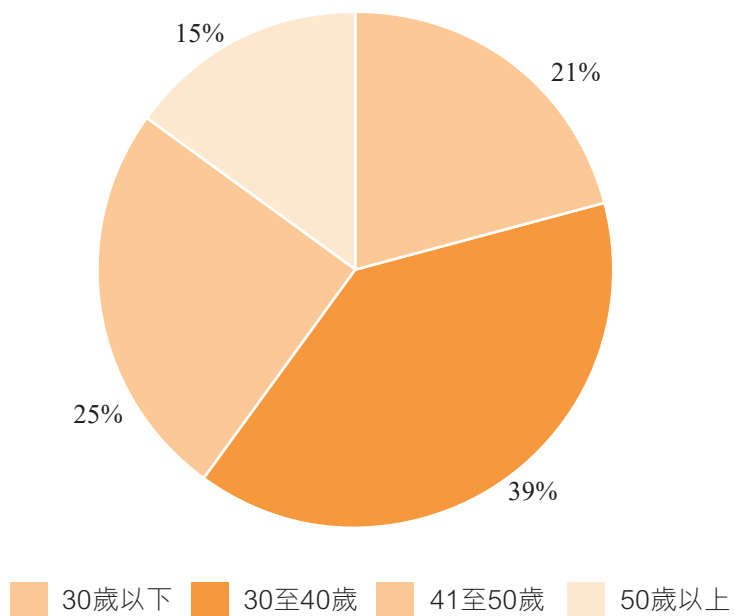
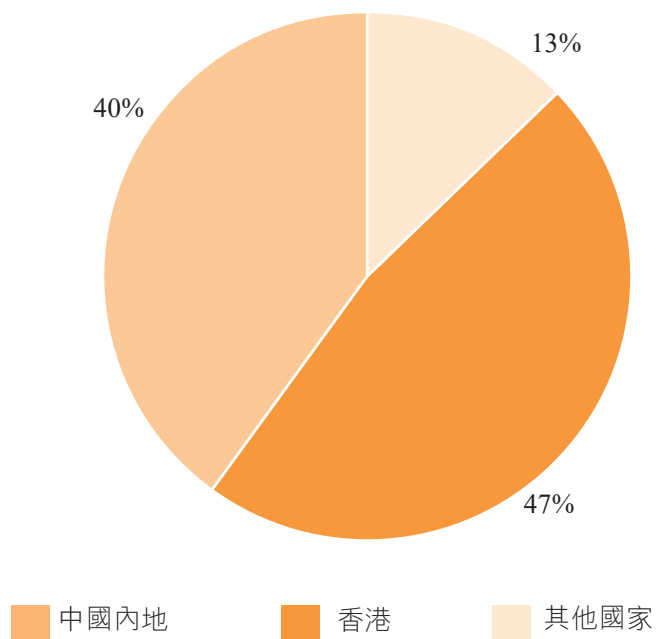


圖3 本集團於二零二一年的總勞動力(按地區劃分)





### 遵守法例

本集團於報告期內並無發現任何嚴重不遵守《僱傭條例》、《僱員補償條例》及其他有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、平等機會以及其他待遇及福利方面對本集團有重大影響的適用法律及法規的情況。於二零二一年，並無錄得導致重大罰款或懲罰的違法行為。本集團定期更新並調整按香港、中國及新加坡的成文法律及法規制定的僱傭政策及員工手冊的條款，以配合市場需求以及符合該等地方的成文法律及法規。於報告期內，本集團已遵守適用法律及法規，包括但不限於：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)；
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)；
- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國社會保險法》；及
- 《僱傭法令》(新加坡)。

### 招聘、晉升及解僱

本集團已在一般及校園招聘上採納一套受《人員招聘計劃》規管的清晰程序。本集團採取的招聘程序對所有僱員公平開放，甄選過程不受年齡、性別、身體及精神健康狀況，以及國籍的影響。為吸引優秀的應徵者，僱員可基於個別的教育背景、個人特質、工作經驗、職業抱負等因素獲得公平及具競爭力的薪酬及福利待遇。為激發新入職僱員及現職僱員的工作熱情，進一步為集團作出貢獻，並有效完成獲指派的工作，本集團通過公開、公平的評核制度，為表現突出的僱員提供晉升及發展機會，以發掘僱員能力。表現評核每年進行一次，其評核僱員在工作及技能上取得的成就，並根據僱員的貢獻及工作表現考核僱員薪酬及考慮給予晉升。本集團就僱員的未來職涯發展及晉升提供協助，希望藉此鼓勵員工工作出貢獻及努力工作，並會給予員工相應回報。於報告期內，本集團整體僱員流失率約為12%。解僱程序乃遵從法例規定進行。本集團通過監察僱員流失率，持續加強人力資源管理。

下圖顯示僱員流失率(按(i)性別、(ii)年齡層及(iii)地區劃分)：

圖4 本集團於二零二一年的總流失率(按性別劃分)

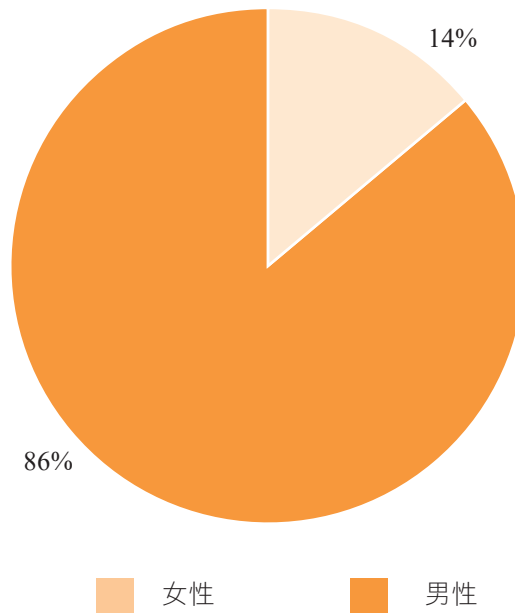


圖5 本集團於二零二一年的總流失率(按年齡層劃分)

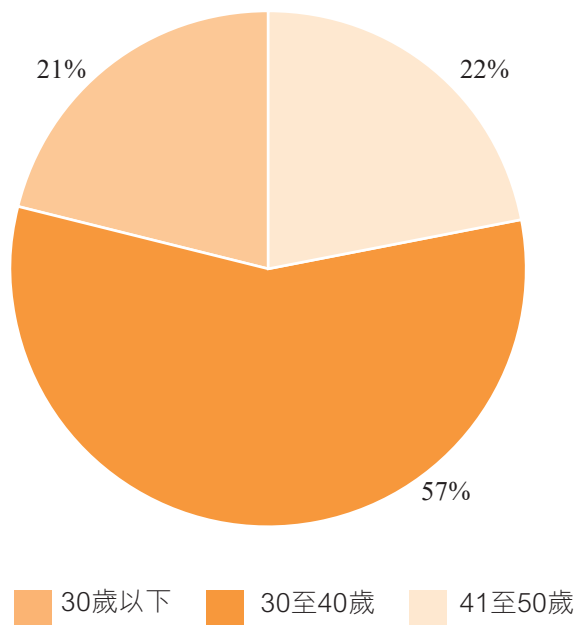
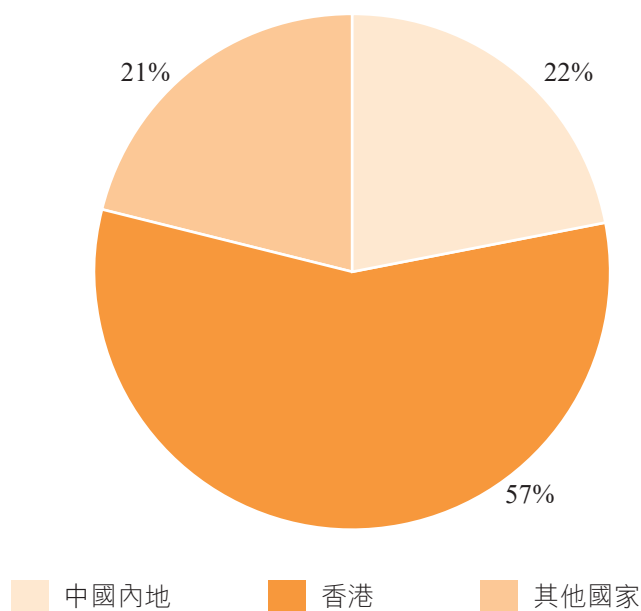


圖6 本集團於二零二一年的總流失率(按地區劃分)



#### 工作時間及假期

本集團認識到人才管理對長期業務發展及未來增長的重要性。在人力資源管理方面，本集團致力促進僱員的作息平衡以及提供有利於營造和諧工作文化的舒適工作環境。為維持快樂、健康、安全及高效的工作環境，我們已在本集團業務營運的各個方面實施若干程序及政策，並將之納入員工手冊及人力資源政策。

本集團亦已嚴格遵守按照《國務院關於職工工作時間的規定》等國內僱傭法律所制定有關釐定適當僱員工時及假期的內部政策。為符合相關法律及法規，本集團監察及管理其僱員的工作時數，並補償超時工作。本集團亦通過提供不同類型的假期，例如年假及產假等，教導員工平衡工作以外的生活，從而保持工作與生活之間的健康平衡，有利提高僱員生產。

### 平等機會及反歧視

本集團作為提倡平等機會的僱主，致力確保在招聘、培訓、晉升及薪酬方面，不分年齡、性別、宗教及殘疾，為僱員提供平等機會。本集團希望改善僱員福利、促進僱員發展，並對所有僱員一視同仁，以維持友善的工作氛圍，杜絕任何形式的歧視。本集團堅決要求平等就業，以保障求職者不受歧視，且在評估僱傭、晉升機會及薪酬時，不會考慮任何虧待僱員的因素，而只會考慮個人優點及能力。本集團亦已建立紀律處分機制，鼓勵僱員向本集團人力資源部表達其關切事項，並舉報任何涉及歧視的事件。倘調查屬實，涉事人員將會接受必要懲處，藉此營造出免於歧視及其他不平等待遇的工作環境。

於報告期內，本集團並無接獲任何有關不平等僱傭及對待的投訴。本集團期望建立一個公平、公開的競爭環境，不分僱員的性別、年齡、家庭狀況、種族等，為僱員提供平等機會。

### 其他待遇及福利

為保護僱員權利，為僱員提供舒適的工作環境，本集團遵照相關國家法律及法規，為僱員投購工傷保險。本集團亦十分重視集團管理層與僱員之間建立有效溝通渠道，認為此舉對鼓勵員工勇敢承擔工作責任非常重要。因此，本集團定期為僱員舉辦多項娛樂活動，包括慶生午餐、聚會及年度晚會等。另一方面，這些活動有助建立僱員對本集團的歸屬感，使僱員更願意為集團效命。

於報告期內，本集團已遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、待遇及其他福利方面對本集團有重大影響的相關法律及法規。

## B.2. 健康及安全

僱員是本集團最寶貴的資源，因此，保障所有僱員健康及安全是我們的首要責任。本集團首要目標是在可行條件下為僱員維持安全及健康的工作環境，而確保僱員的健康及安全亦是我們業務活動中不可忽視的一部分。因此，本集團在構建安全、衛生及高效的工作場所上不遺餘力，杜絕事故、傷害及對僱員健康造成隱患威脅的事情所帶來的潛在風險。為向僱員提供安全及潔淨的工作環境，並確保各項安全標準及規例獲得嚴格遵守，本集團已制定符合香港、中國及新加坡相關法律及法規的內部安全及健康政策，並採用符合香港、中國及新加坡相關法律及法規的最有效做法，有關法律及法規包括但不限於：

- 《職業安全及健康條例》(香港法例第509條)；
- 《中華人民共和國安全生產法》；

- 《中華人民共和國職業病防治法》；
- 《工傷保險條例》；
- 《工傷賠償法案》(新加坡)；及
- 《工地安全及健康法》(新加坡)。

安全培訓相當重要，其能促使員工注意工傷風險。除鼓勵僱員整理及清潔工作場所，以避免意外發生外，本集團亦為僱員開設了一系列有關職業健康及安全的培訓課程及研討會，以提高職業安全意識。為宣揚工作安全的信息，本集團通過在工作場所當眼位置張貼安全警示及標誌，提醒僱員安全操作的重要性，並嚴格遵守ISO 45001《職業健康與安全管理系統》的指示，從而達到所有工作相關人員零事故的目標。此外，已就管理日常營運中的職業健康及安全事務籌組專業團隊。該等專業團隊有助識別工作場所內的任何安全問題，並進行定期檢查以確保工作場所安全。舉例而言，於建築機械業務中，維修及保養部和服務部為負責監督職業健康及安全政策實施的部門。這些部門攜手合作，檢查相關標準及規例有否任何更新。

本集團相信，相對於後知後覺，實施預防措施較為必要。為預防工傷及提高安全意識，本集團各業務分部亦已實施具體的職業健康及安全管理政策。本集團為工作場所內的機械及設備安排例行維護，以確保所有機械處於良好狀態，不會於操作時出現事故。此外，本集團強調為僱員提供工作安全培訓，譬如要求於香港的持牌工人完成由建造業議會提供的職業安全及健康強制課程，以取得相關資格或續辦「安全卡」，從而可確認有關工人熟悉建築工地運作以及具備有關的職業安全知識。為保障個人安全，在工地工作的僱員必須配備足夠保護裝備，例如於高空作業時佩戴安全帶及安全帽，以消除工作事故的發生。根據安全管理框架，不同部門於減低職業健康及安全風險上擁有明確的職責。舉例而言，倉庫經理負責倉庫工作；維修及保養經理負責管理工作室及工地現場的維修保養問題；載人吊重機團隊負責監督任何有關載人吊重機的保養工作。此外，本集團亦注重環境、健康及安全管理的細節，以更有效地視察及改良環境、健康及安全相關設施。內部員工對所有消防設備進行定期檢查、保養及更換，以降低意外及工傷事故的風險。本集團的新加坡附屬公司(已通過ISO 45001認證)獲新加坡的工作安全健康局(Workplace Safety and Health Council)頒發「BizSafe Star」證書。

本集團欣然公布，於過去三年並無發生因工致殘或死亡事故，儘管如此，集團於報告期錄得因工受傷而損失的日數（扣除公眾假期）為122日。本集團將竭力加強保護措施，以降低事故發生及減輕事故對營運的影響。

除上述者外，我們並無發現任何違反相關法律及法規而於報告期內對本集團有重大影響的情況。本集團將繼續向所有僱員宣傳及維護職業健康及安全，以避免工傷發生。

### B.3. 發展及培訓

本集團深明，僱員的知識、技能及能力是本集團未來發展及成功的關鍵。有鑒於此，本集團專注培養安全文化，為僱員提供各種培訓計劃，以提升僱員的在職技能及知識。舉例而言，本集團為僱員提供培訓計劃以學習系統性的技術及安全相關資料，務求提高員工對職業安全及健康的意識及知識。為激發僱員主動學習，本集團亦鼓勵員工參加外部培訓及研討會，確保所有僱員均懂得及時報告任何事故及潛在危險的發生，並懂得採取適當措施，以避免自身及本集團財產受損。

具體而言，本集團為所有新入職僱員提供內部培訓，內容涵蓋公司歷史、企業管治架構、企業文化、業務流程及管理系統，為新入職僱員提供平台了解本集團的背景及使命，並使員工對集團產生歸屬感。提高僱員技能及知識亦是一種能夠幫助業務未來發展的方法。因此，本集團同時亦為有經驗的僱員提供培訓，按照企業需求及僱員期望而安排較為專業的課程。本集團透過各種培訓機會，努力確保所有僱員擁有足夠技術、更有效率地勝任日常工作，並提升工作表現。

此外，由於技術嫻熟的僱員可帶領本集團取得更好發展，故本集團亦積極鼓勵僱員報考相關資格考試及報讀外部培訓課程，藉此進一步增強自身的專業技能，以滿足本集團發展目標的需要。舉例而言，於報告期內，建築機械業務的僱員報讀了多項由建造業議會舉辦的培訓計劃。為激發僱員的學習動力，本集團為應考專業資格試並考獲職業資格證書的僱員給予學費報銷。另外，本集團亦已舉辦與持續專業發展有關的高規格培訓課程及研討會，供全體董事參加，以確保董事清楚了解本集團的業務運作、董事在上市規則及其他監管規定下的責任及義務等。

於報告期內，118名僱員中共計98名僱員（佔整體僱員83%）參與由本集團內部或建造業議會、香港建造學院及職業訓練局等外部機構舉辦的培訓課程，所有參與者的培訓時長合計707小時，平均每名僱員參與培訓時長為5.99小時。

下圖顯示僱員接受培訓比例(按(i)性別及(ii)職級劃分)：

圖7 僱員於二零二一年接受培訓比例(按性別劃分)

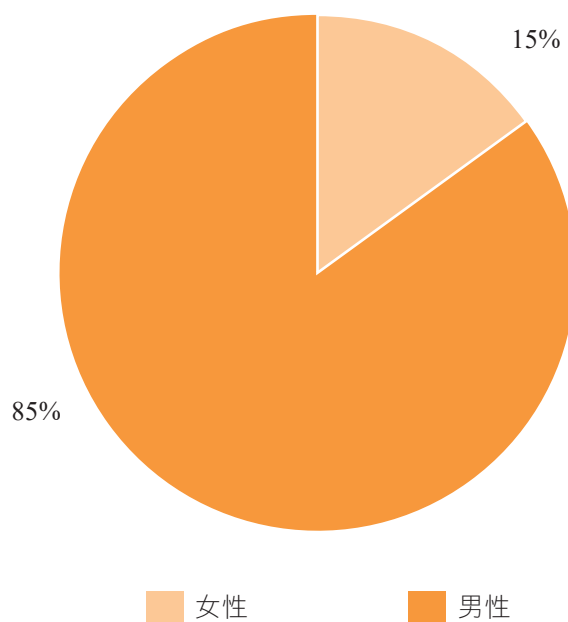
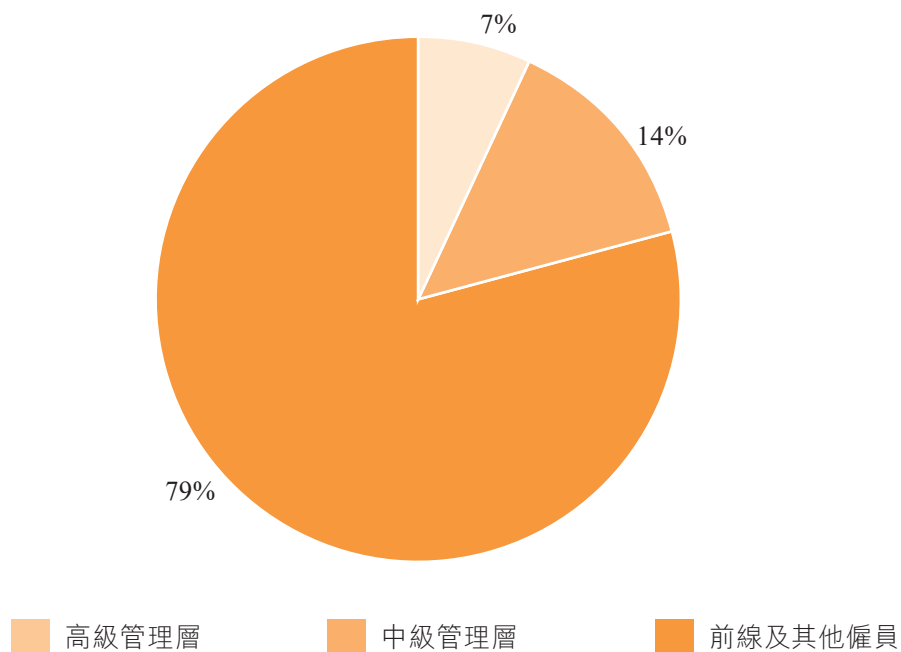


圖8 僱員於二零二一年接受培訓比例(按職級劃分)



每名僱員完成的平均培訓時長(按(i)性別及(ii)職級劃分)如下：

表3 二零二一年每名僱員完成的平均培訓時長(按(i)性別及(ii)職級劃分)

每名僱員完成的平均培訓時長(按性別及職級劃分)	單位	二零二一年
<b>性別：</b>		
男性	小時	6.86
女性	小時	2.58
<b>職級：</b>		
高級管理層	小時	3.46
中級管理層	小時	2.67
前線及其他僱員	小時	7.06

#### B.4. 勞工準則

本集團禁止強制勞工、抵債勞工及童工。為保障所有僱員的權利，本集團遵守所有相關法律及法規，絕不容忍任何剝削勞工的行為。有鑒於此，本集團致力維護一個沒有歧視的工作環境，所有僱員不分年齡、婚姻狀況、懷孕、種族及宗教信仰，一律平等對待。除此之外，於報告期內，本集團遵守《僱傭條例》(香港法例第57章)、《中華人民共和國勞動法》及《僱傭法令》(新加坡)，禁止任何童工及強制勞工。每個人的權利及自由都受到相應政策保護。為杜絕違法僱用童工、未成年工人及強制勞工，本集團的人力資源部規定，所有應徵者必須提供有效的身份證明文件，以確保於受僱於任何職位之前，有關應徵者為合法受聘。工人會被要求提供身份證明文件，但不會被要求交納就業押金。為防止僱用童工，人力資源部會透過核實程序核實應徵者的年齡。該部門亦負責監察並確保企業政策及常規符合最新的禁止童工及強制勞工法律。本集團會認真處理已發現的任何勞工相關問題，並會即時採取紀律行動，包括終止僱傭合約。

於報告期內，本集團已遵守有關防止本集團受到童工及強制勞工所產生後果的相關法律及法規。



## 經營常規

### B.5. 供應鏈管理

為履行環境及社會責任，本集團在業務營運管理上付出了不少努力，包括致力與不同業務夥伴發展並保持有效及互利的業務關係，以管理其供應鏈。截至二零二一年十二月三十一日，本集團共有195家供應商，其中新加坡、香港及中國分別有134家、46家及15家供應商。本集團與所有供應商保持有效聯繫。持續擴大的供應源及與供應商之間的良好關係是滿足大量市場需求的重要元素。作為一間對社會負責的企業，本集團為確保業務可持續發展以及管理經營成本，在產品及服務的整個生命週期的每一個階段發揮自身的作用，並維持對供應鏈的適當管理，以保持集團的聲譽。

近年，本集團致力管理與供應商的良好關係，以實現其即時及長期業務目標。多年來，本集團一直是於香港買賣及租賃「Potain」品牌重型起重機的特許經銷商。「Potain」品牌重型起重機的製造商Manitowoc Crane Group Asia Pte (「Manitowoc」) 是本集團買賣及租賃建築機械業務的主要供應商。自二零一六年起，敏達香港亦一直是廣州市京龍工程機械有限公司 (「京龍」) 於香港及澳門的載人吊重機獨家經銷商。本集團這兩項經銷權均已簽署正式書面分銷協議。

按照本集團常規慣例，若干建築工程乃透過招標程序分包予其他公司，例如重型起重機及載人吊重機的安裝、建立、爬升作業及拆卸工作等。為免發生潛在風險，在招標過程以及對分包商表現進行的後期管理中，本集團努力確保所有供應商均遵守經過多輪磋商所協定的合約要求及條件。本集團在招標過程中一般只聯絡少量投標者，以穩定供應鏈及避免出現壟斷供應的風險。在挑選分包商方面，本集團會考慮報價、聲譽、過往工作證明、在遵守本地法律及法規方面的業務合規情況、相關業務牌照、產品規格以及工人團隊的資格。於作出任何決定之前，均會進行數輪報價，仔細調查產品質量，並核實環境管理資格和認證。除此之外，透過公平及透明的招標過程，可對任何範疇作出規範，包括法律合規，業務牌照及工作證明。本集團亦規定於挑選分包商的過程中，必須考慮資質認證。此外，本集團定期評價產品供應商及服務供應商的表現，目的是更好地控制及保證產品及服務的質量。除此之外，為確保工作質量及運作表現符合技術及環境要求，本集團的服務監工須於現場檢查分包商的表現。監工亦會提供相關諮詢支援，並記錄任何不恰當事情，倘發現任何問題，其將會立即向管理層匯報其所觀察到的不合規或質量問題。

本集團承諾控制其採購活動對環境可能造成的負面影響。我們會不斷把可持續發展的因素納入我們的採購實踐中(包括採購其他辦公設備的實踐)，並就供應商的環境及社會責任與各供應商進行溝通，以尋找機會改善其現行的環境及社會實踐。本集團珍視與供應商之間的夥伴關係，並相信良好的價值鏈管理能有效推動長遠合作、提高質量，以及促進負責任的行為。

#### B.6. 產品責任

本集團將產品安全及產品質量視為其業務的主要競爭優勢，並竭力提高產品質量，加強客戶的信任。本集團有措施處理產品質量問題，確保供應予客戶的所有產品均符合我們對產品安全及質量的要求。為確保交付的產品為高質量的產品，本集團於接納某供應商為合格供應商之前，會先評核該供應商的背景及供應的材料質量。有關本集團產品及服務的健康及安全、廣告、標籤、知識產權、消費者資料保護及私隱事宜，本集團全面遵守香港、中國及新加坡的相關規則、規例及準則，包括但不限於：

- 《工廠及工業經營(起重機械及起重裝置)規例》(香港)；
- 《塔式起重機安全指引》(香港)；
- 《升降機槽工程安全指引》(香港)；
- 《安全使用塔式起重機工作守則》(香港)；
- 《鍋爐及壓力容器條例》(香港)；
- 《鍋爐及壓力容器擁有人工作守則》(香港)；
- 《商標條例》(香港法例第559章)；
- 《專利條例》(香港法例第514章)；
- 《版權條例》(香港法例第528章)；
- 《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)；
- 《工作場所安全與衛生法令》(新加坡)；
- 《工傷賠償法》(新加坡)；
- 《專利法》(新加坡)；
- 《版權法》(新加坡)；

- 《商標法》(新加坡)；
- 《個人資料保護法》(新加坡)；
- 《中華人民共和國產品質量法》；
- 《中華人民共和國安全生產法》；
- 《中華人民共和國專利法》；
- 《中華人民共和國商標法》；
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》；及
- 《中華人民共和國廣告法》。

產品安全是香港及新加坡分支核心業務的重中之重，而對塔式起重機的主要要求是保證能於惡劣的外部環境下可靠操作。本集團只有一間名為Manitowoc的供應商於香港及新加坡向本集團提供「Potain」品牌塔式起重機。因此，本集團遵循Potain的產品操作和保養手冊—《塔式起重機安全指南》(Guidelines on Safety of Tower Cranes)及其內部保養作業政策，以消除於項目建築過程中可能出現設備老化、失靈或其他故障的風險。為確保產品安全，集團的塔式起重機產品定期接受基本保養，包括對連接部件進行噴漆、拋光及加固，以及對移動部件進行潤滑。於每次租用期結束後，本集團亦會對設備進行更徹底的檢查及保養，以保持其高效性能。於架設、爬升及拆卸機械前，相關檢查必須經由專業人員慎重執行。在香港，我們的附屬公司通常委託外部政府認可檢查人員（「認可檢查員」）進行超聲波測試及抗腐蝕測試，以及運作前的專業工程師演算。在新加坡，已架設的塔式起重機需要取得認可檢查員認證。值得一提的是，在香港，本集團的勞工部負責於公司層面執行職業健康及安全規例的規定，並因此建立了一套法律框架，作為保證營運健康及安全的參考及建議指引。本集團遵循香港房屋委員會有關安裝第二制動系統於所有在工地使用的塔式起重機的最新相關指引規定，而改裝及提升其機隊，以確保所有機械穩定運作。

本集團意識到，保持良好產品質量是維護其自身信譽及確保客戶長期支持的途徑，因為客戶一直強調保持本集團所提供能源產品的質量的重要性。

隨著業務分部的擴大，以及本集團提供的服務種類變得多元化，集團致力為每名客戶度身定制方案，務求滿足所有客戶的願望。為迅速有效地處理售後問題，例如維修及保養等，以及解答客戶有關機械運作的要求及查詢，於香港及新加坡建立了一支由專業工程師及專家組成的專業內部服務隊伍，專門應對上述問題。為更有效達成本集團就產品安全問題所設定的目標，還建立了清晰的實地檢查及指引，以確保本集團客戶能便捷地操作設備。

本集團非常重視確保客戶對產品及服務的滿意度，因此，為確保客戶能獲得迅速回應及其問題能獲得有效解決，擁有大量維修替換件及備件存貨極為重要。就此，本集團已建立一套有效的管理系統，用作管理維修及保養部件，以確保能有效及有自信地處理客戶的意見。一旦收到客戶任何投訴及意見反饋，本集團的質量控制部將立案調查及進行核證。經查明屬實，上述的本集團專業隊伍將負責針對有關投訴採取糾正行動，確保所有客戶投訴均獲有效解決。本集團亦制定了多套作業手冊，以規範作業程序及文件的備份，從而保持上述服務及運作的質素及貫徹性。

於報告期內，本集團並無召回任何產品，並且只接獲了一宗涉及集團產品及服務的投訴。本集團歡迎各種意見，不論是正面褒獎還是改善建議，並視客戶所提出的寶貴意見為總結經驗及提升服務質素的機會。本集團把每名客戶所提出的意見視為進步的動力，並有志提供最好的服務體驗。為提高客戶滿意度，本集團制定內部「產品召回控制程序」政策，當中訂明就處理任何可能由產品缺陷、安全隱患或不符合相關規例而引起的產品召回事宜的嚴格程序。本公司亦已開啓不同溝通渠道，例如電子郵件、熱線電話等，以收集客戶的寶貴意見。本集團會密切跟進投訴，不斷改良產品質量及服務，以滿足客戶期望及為客戶提供豐富體驗。

本集團的高級管理層負責保護知識產權。本集團、僱員與相關方之間的合約包含保密條款，以防止洩漏及不當使用知識產權。倘發生任何有關不遵守專利、版權及商標等相關法律及法規的事件，僱員可按照既有的舉報政策作出舉報。

高級管理層制定了多項資料保護措施，並負責監督有關措施，以保護客戶、供應商及其他相關方的敏感資料。該等資料儲存於資訊系統中，其在安全環境下受資料保護措施所保護。只有獲授權的員工才有權查閱敏感資料。僱員均經過培訓，在未得相關方的許可下，不得向外界透露客戶及供應商的個人資料。此舉是為了防止該等資料在任何意外或未經授權的情況下被查閱、修改或使用，而導致損害本集團的聲譽及形象。於回顧期內，本集團並無發現該等資料在任何意外或未經授權的情況下被查閱、使用或修改。

### B.7. 打擊貪污

本集團在進行業務及營運時，承諾秉持高標準的商業道德及誠信。在本集團業務活動中，誠實、正直及公平競爭都是本集團珍而重之的重要元素。本集團對賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為採取零容忍態度。各級僱員，例如董事、管理層成員、員工均必須以誠信、公正及誠實的態度管理自身行為。為保持公平、符合道德操守及有效率的工作環境，於二零二一年，本集團遵守以下與打擊貪污及賄賂有關的本地法律及法規，包括但不限於：

- 《中華人民共和國反腐敗法》；
- 《中華人民共和國反洗錢法》；
- 國家工商行政管理局《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》；
- 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(香港法例第615章)；
- 《防止賄賂條例》(香港法例第201章)；及
- 《防止貪污法令》(新加坡)。

為宣揚公平公正的商業競爭，以及在業務範圍內落實打擊貪污的堅定承諾，本集團嚴格執行其《操守及紀律守則》及《員工手冊》所訂明的打擊貪污政策，以管控企業內任何欺詐行為。在內部管控方面，本集團禁止任何形式的賄賂及貪污，並要求所有僱員遵循專業道德行為守則。本集團已向僱員傳達其打擊貪污及欺詐的堅定立場。全體僱員均應以正直態度履行彼等的職務，本著公正、專業的精神行事，以及堅決不從事賄賂活動或任何利用職位之便而損害本集團利益及製造利益衝突的活動。

為消除貪污腐敗，本集團為僱員提供了一個清晰、安全及保密的方式，讓僱員按《舉報政策》所述利用各種舉報管道報告可疑事件。有關政策保護舉報人的安全，讓員工匿名舉報不當行為，因此，僱員可放心作出任何貪污舉報，毋須擔心會受到任何負面影響。《舉報政策》旨在喚醒對維持企業內部公平及公正的關注。涉嫌違規的行為可向審核委員會舉報。任何涉嫌非法的行為均會予以調查、評估及懲戒，以保障本集團利益。本集團管理層會就任何不當行為檢討並安排跟進行動。如發現僱員違反我們的準則以及從事不當行為，有關僱員將可能會被終止合約、解僱或送交刑事檢控。

本集團強調提高僱員的打擊貪污意識。雖然由於2019冠狀病毒病的原因，本集團於報告期內並無為董事及僱員舉辦任何有關打擊貪污的培訓課程及研討會，但集團已間接鼓勵彼等自行學習各監管部門提供的線上材料。然而，本集團將繼續研究於明年正式舉辦與打擊貪污有關的內部及外部培訓的可行性。

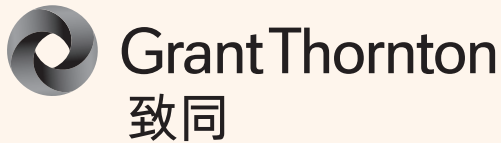
於二零二一年，本集團已遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面對本集團有重大影響的相關法律及法規。本集團堅持高標準的企業管治，以及維持符合道德操守的企業文化，並已建立相應的企業架構及政策。於報告期內，本集團或其僱員並無面臨任何因貪污行為而被判刑的法律訴訟。

### B.8. 社區投資

作為一間對社會負責的企業，本集團時刻留意社區需要，並承擔起回饋社區的企業責任。本集團其中一項核心價值是與其所在社區的成員一同為周邊環境的可持續發展，發揮龐大的上游及下游影響力。本集團亦相信，在業務活動的所有層面，都必須強調可持續發展及環境保護。

儘管本集團在此艱難時期面臨資源投放的困難，但集團承諾投入資源支持社區，並鼓勵僱員全力參與各項慈善及地區義工活動，為未來構建和諧社會。本集團亦已實施多項措施及內部政策，以減低環境所受的負面影響，例如溫室氣體、固體廢物及污水等。

雖然本集團現時因2019冠狀病毒病而難以投入金錢或時間等實際資源，但本集團將繼續秉承對股東、投資者、供應商、客戶負責任的原則，並尋求機會進一步與持份者保持和諧關係，以及加強作為企業公民的社會責任，為社會公眾作出積極貢獻。



致KAISA CAPITAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED 佳兆業資本投資集團有限公司股東  
(前稱EAGLE LEGEND ASIA LIMITED 鵬程亞洲有限公司)  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 保留意見

我們已審計列載於第69頁至第166頁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」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，除了本報告「保留意見的基礎」一節所述事項所產生的可能影響之外，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 保留意見的基礎

在我們就截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所出具日期為二零二一年三月二十六日的核數師報告中，我們並無發表意見，原因是(其中包括)對於我們於二零二零年六月二十四日(「出售日期」)就佳誠投資有限公司(「佳誠」)及其附屬公司，包括廣東大合生物科技股份有限公司(「廣東大合」)(統稱「佳誠集團」)作出的審計；截至二零二零年十二月三十一日止年度出售附屬公司的虧損約68,272,000港元；於二零二零年一月一日至二零二零年六月二十四日期間產生的已終止經營業務的虧損約1,234,000港元；以及相關披露資料，我們的審計範圍受到限制。由於上述事項可能影響綜合損益及其他全面收益表的相應數字的可比性，故我們有關截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表的審計意見亦已作出修改。

## 獨立核數師報告

### 保留意見的基礎(續)

我們乃根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)開展審計工作。我們在該等準則下的責任進一步詳述於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節。根據香港會計師公會制訂的《專業會計師道德守則》(「道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據道德守則履行其他道德責任。我們相信，我們所取得的審計憑證可充分及適當地為我們的保留意見提供依據。

### 與持續經營能力有關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1所述，截至二零二一年十二月三十一日， 貴集團的流動負債淨額約為33,655,000港元，累計虧損約為373,609,000港元。於二零二一年十二月三十一日， 貴集團的借款總額(由借款及其他貸款組成)約為189,548,000港元，其中流動借款約為98,735,000港元，而其現金及現金等值項目則約為26,356,000港元。此等情況說明現存在重大的不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們並無就此事項修改我們的意見。



## 關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項乃於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，我們不會對該等事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p><b>發展中物業的估值</b></p> <p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團擁有發展中物業（「該等物業」）價值115,938,000港元，相當於貴集團總資產約21%。基於該等物業的龐大結餘及須運用關鍵會計估計，該等物業的減值評估被視為關鍵審計事項。</p> <p>該等物業按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。在釐定該等物業的可變現淨值時需要運用重大管理層判斷，當中參考該等物業的最後銷售價及其直至竣工及銷售為止將予產生的預算成本。</p> <p>根據管理層對該等物業可變現淨值的分析，並無於截至二零二一年十二月三十一日止年度計提減值撥備。</p>	<p>我們就評估該等物業的估值的適當性所用的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 測試管理層進行減值評估所用的算式；</li> <li>(ii) 抽樣評估直至竣工為止將予產生的未來成本；</li> <li>(iii) 比較該等物業的賬面值，當中計及發展中物業達致竣工為止的估計金額及相關可變現淨值；及</li> <li>(iv) 抽樣測試管理層按當前市況及相關調整因素估計的關鍵估計值。我們參考在類型、面積及地點方面相若的同類物業的當前市價來比較近期市場成交的估計售價物業的估計售價，並檢討所採用的調整因素的合理性。</li> </ul>

## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p><b>貿易應收款項的估值</b></p> <p>我們將貿易應收款項的估值識別為關鍵審計事項，原因是管理層於評估貿易應收款項的可收回成數時運用了判斷及估計。</p> <p>貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備乃按管理層對將予產生的整個存續期內預期信貸虧損而作出的估計釐定，有關金額按國際信貸評級機構就同類項目所報違約概率及收回率；並就前瞻性資料作出調整而估計，其全部均涉及管理層運用相當程度的估計及判斷。</p> <p>於二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項的賬面值約為88,658,000港元。詳情載於綜合財務報表附註23。</p>	<p>我們就貿易應收款項的估值所用的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 對管理層如何估計貿易應收款項的預期信貸虧損撥備取得一定了解；</li> <li>(ii) 抽樣測試貿易應收款項的賬齡分析，就此須對照來源文件，包括送貨通知單(倘為銷售機械)、租賃單及銷售發票；</li> <li>(iii) 審查貿易應收款項的全年賬齡分析，以了解客戶的結算模式；</li> <li>(iv) 評核估值師的水平、能力及客觀性；</li> <li>(v) 與估值師討論並取得獨立的預期信貸虧損估值報告，以重估貿易應收款項的預期信貸虧損撥備；</li> <li>(vi) 評核在釐定貿易應收款項的預期信貸虧損撥備時所用的估值模型及關鍵輸入值的適當性，並檢查估值模型的算術計算的準確性；及</li> <li>(vii) 通過查核估值師就作出有關判斷時所用的資料，來評估管理層對預期信貸虧損撥備所作的估計的合理性，包括檢查債務人虧損率(對照獨立來源)、比較過往違約率，以及評核有關虧損率是否已就前瞻性資料作出適當調整。</li> </ul>

## 其他資料

董事需就其他資料承擔責任。其他資料包括刊載於 貴公司二零二一年年報內的所有資料，惟不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任為閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。根據我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們對此並無事情需要報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦須負責監督 貴集團的財務申報過程。審核委員會協助董事履行彼等在此方面的職責。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據委聘條款向閣下(作為整體)出具載有我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師並不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當作出有保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期間的綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣恩平道28號

利園二期

11樓

二零二二年三月二十九日

吳嘉江

執業證書編號：P06919

## 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
<b>持續經營業務</b>			
收益	8	214,744	143,061
銷售及服務成本		(80,336)	(76,193)
毛利		134,408	66,868
其他收入及收益	9	7,719	5,829
銷售及分銷開支		(2,556)	(1,690)
行政開支		(57,222)	(61,994)
其他營運開支	10	(65,013)	(53,713)
財務費用	11	(10,287)	(17,789)
除所得稅前溢利／(虧損)	12	7,049	(62,489)
所得稅開支	14	(3,039)	(550)
來自持續經營業務的年內溢利／(虧損)		4,010	(63,039)
<b>已終止經營業務</b>			
來自己終止經營業務的年內虧損	13	—	(1,234)
出售附屬公司的虧損	39	—	(68,272)
來自己終止經營業務的年內虧損		—	(69,506)
年內溢利／(虧損)		4,010	(132,545)
<b>持續經營業務 其他全面收入</b>			
<i>其後可重新分類至損益之項目：</i>			
換算國外業務產生的匯兌差額		950	52
來自持續經營業務的年內其他全面收入		950	52
<b>已終止經營業務</b>			
<b>其他全面收入／(虧損)</b>			
<i>其後可重新分類至損益之項目：</i>			
換算國外業務產生的匯兌差額		—	(8,481)
出售附屬公司時解除匯兌儲備		—	9,042
來自己終止經營業務的年內其他全面收入		—	561

## 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
年內其他全面收入		950	613
年內全面收入／(虧損)總額		4,960	(131,932)
以下項目應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務		4,478	(62,999)
— 已終止經營業務		—	(68,901)
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)		4,478	(131,900)
非控股權益			
— 持續經營業務		(468)	(40)
— 已終止經營業務		—	(605)
非控股權益應佔年內虧損		(468)	(645)
		4,010	(132,545)
以下項目應佔全面收入／(虧損)總額：			
— 本公司擁有人		5,428	(126,266)
— 非控股權益		(468)	(5,666)
		4,960	(131,932)
來自持續經營及已終止經營業務的每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄(港仙)	16(i)	0.42	(12.44)
來自持續經營業務的每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄(港仙)	16(ii)	0.42	(5.94)
來自己終止經營業務的每股虧損			
— 基本及攤薄(港仙)	16(iii)	—	(6.50)

# 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>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	187,634	138,810
使用權資產	19	105,154	130,585
無形資產	20	3,432	2,466
遞延稅項資產	31	101	101
按金	24	164	1,097
貿易應收款項	23	—	298
		<b>296,485</b>	<b>273,357</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	21	115,938	95,598
存貨及耗材	22	10,249	11,561
貿易應收款項	23	88,658	64,224
預付款項、按金及其他應收款項	24	11,950	10,960
可收回稅項		380	—
現金及現金等值項目	25	26,356	29,953
		<b>253,531</b>	<b>212,296</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	26	61,703	58,704
預收款項、應計費用及其他應付款項	27	83,654	60,941
合約負債	27	3,840	4,720
借款	28	15,735	7,797
其他貸款	29	83,000	83,000
租賃負債	30	37,161	36,143
應付稅項		2,093	440
		<b>287,186</b>	<b>251,745</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(33,655)</b>	<b>(39,449)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>262,830</b>	<b>233,908</b>



# 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>非流動負債</b>			
借款	28	90,813	65,363
租賃負債	30	37,584	39,072
遞延稅項負債	31	2,197	2,197
		<b>130,594</b>	106,632
<b>資產淨值</b>			
		<b>132,236</b>	127,276
<b>權益</b>			
股本	32	10,600	10,600
儲備	33	121,636	116,208
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益	37	–	468
		<b>132,236</b>	126,808
<b>權益總額</b>			
		<b>132,236</b>	127,276

趙毅  
執行董事

李健萍  
執行董事

## 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價* 千港元	法定儲備* 千港元	合併儲備* 千港元	資本儲備* 千港元	匯兌儲備* 千港元	累計虧損* 千港元	本公司	非控股	總計 千港元
								擁有人 應佔權益 千港元	權益 千港元	
於二零二零年一月一日結餘	10,600	346,824	6,293	120,985	-	158	(249,323)	235,537	255,041	490,578
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(131,900)	(131,900)	(645)	(132,545)
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(3,408)	-	(3,408)	(5,021)	(8,429)
出售附屬公司時解除匯兌儲備(附註39)	-	-	-	-	-	9,042	-	9,042	-	9,042
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	5,634	(131,900)	(126,266)	(5,666)	(131,932)
轉撥至法定儲備	-	-	2,378	-	-	-	(2,378)	-	-	-
視作股東注資	-	-	-	-	17,537	-	-	17,537	-	17,537
出售附屬公司(附註39)	-	-	(6,293)	-	-	-	6,293	-	(248,907)	(248,907)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日結餘	10,600	346,824	2,378	120,985	17,537	5,792	(377,308)	126,808	468	127,276
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	4,478	4,478	(468)	4,010
換算國外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	950	-	950	-	950
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	950	4,478	5,428	(468)	4,960
轉撥至法定儲備	-	-	779	-	-	-	(779)	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日結餘	10,600	346,824	3,157	120,985	17,537	6,742	(373,609)	132,236	-	132,236

\* 於二零二一年十二月三十一日，儲備賬包括綜合財務狀況表內綜合儲備約121,636,000港元(二零二零年：約116,208,000港元)。

# 綜合現金流量表

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
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
除所得稅前溢利／(虧損)			
—來自持續經營業務		7,049	(62,489)
—來自已終止經營業務		—	(69,506)
		<b>7,049</b>	<b>(131,995)</b>
就下列各項作出調整：			
銀行利息收入	9	(4)	(4)
債券投資收入	9	(4,129)	—
債券股息收入	9	(2,080)	—
出售物業、廠房及設備收益	9	(37)	(3)
貿易應收款項之減值虧損淨額	12	1,729	618
撇銷貿易應收款項	12	—	747
物業、廠房及設備折舊	12	33,863	29,473
使用權資產折舊	12	29,367	23,418
物業、廠房及設備之減值虧損	12	—	59
撇銷物業、廠房及設備	12	437	—
使用權資產之減值虧損	12	—	5,641
存貨之(撥回撥備)／撥備淨額	12	(22)	1,255
無形資產攤銷	12	1,783	822
利息開支	11	10,287	17,789
出售附屬公司之虧損	39	—	68,272
		<b>78,243</b>	<b>16,092</b>
營運資金變動前經營溢利		78,243	16,092
存貨及耗材減少		4,722	5,930
發展中物業增加		(20,340)	(95,598)
貿易應收款項增加		(25,888)	(20,677)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(57)	(4,958)
貿易應付款項增加		3,016	21,185
預收款項、應計費用及其他應付款項增加		18,268	10,489
合約負債(減少)／增加		(880)	4,432
		<b>57,084</b>	<b>(63,105)</b>
經營活動所得／(所用)的現金		57,084	(63,105)
已付利息		(2,424)	(2,229)
已付所得稅		(1,766)	(332)
		<b>52,894</b>	<b>(65,666)</b>
經營活動所得／(所用)的現金淨額		52,894	(65,666)

# 綜合現金流量表

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
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
已收利息		4	4
出售債券所得款項		56,795	—
購買債券		(52,666)	—
債券股息收入		2,080	—
購買物業、廠房及設備		(88,745)	(29,600)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產所得款項		2,927	3
出售已終止經營業務所得款項淨額	39	—	144,660
收購附屬公司，扣除所得現金		(2,749)	736
<i>投資活動(所用)／所得的現金淨額</i>		<b>(82,354)</b>	115,803
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
償還租賃負債	40(b)	(6,555)	(48,443)
已付租金之利息成分	40(b)	(3,697)	(2,943)
償還借款	40(b)	(11,180)	(3,014)
借款之所得款項	40(b)	44,357	62,489
償還其他貸款	40(b)	—	(100,000)
預收關連公司款項	42(a)	—	60,000
償還款項予關連公司	42(a)	—	(100,000)
<i>融資活動所得／(所用)的現金淨額</i>		<b>22,925</b>	(131,911)
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>			
年初的現金及現金等值項目		29,953	112,224
外匯匯率變動對現金及現金等值項目的影響		2,938	(497)
<b>年末的現金及現金等值項目</b>		<b>26,356</b>	29,953

## 1. 一般資料

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。本公司註冊辦事處的地址為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，其與其附屬公司(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」)。

附屬公司的主要業務詳情載於附註36。

本公司已發行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。

## 2. 編製基準

### 2.1 編製基準

第69頁至第166頁的綜合財務報表是按照香港財務報告準則(統稱「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括所有由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的個別適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，以及香港公認的會計原則。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並已考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

# 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

## 2. 編製基準(續)

### 2.1 編製基準(續)

編製綜合財務報表時採用的重大會計政策於下文概述。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹應用。有關採納新訂或經修訂香港財務報告準則及其對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註4披露。

於報告期末，本集團的流動負債超出其流動資產約33,655,000港元。本公司董事(「董事」)認為，本集團將能應付於二零二一年十二月三十一日起計十二個月到期的財務責任，原因是本公司獲一名主要前股東提供財政支持，彼承諾不會於未來十二個月要求本集團償還其於二零二一年十二月三十一日到期應付的無抵押其他貸款及利息分別約83,000,000港元及23,425,000港元。

經計及上述措施，並於評估本集團目前及未來現金流狀況後，本公司董事信納本集團將能夠於其財務責任到期時履行其責任。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表為恰當。

萬一本集團無法繼續持續經營，其資產的價值將須撇減至可收回金額，以就任何可能產生的未來負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整所帶來的影響並無於綜合財務報表中反映。

綜合財務報表按歷史成本基準編製。持作出售的出售集團按賬面值與公平值減銷售成本較低者列賬。各項計量基準於下文所載的會計政策中詳細闡述。

本公司謹此指出，編製綜合財務報表須使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認知及判斷，惟可能與最終實際結果有所不同。某些部分需要相當程度的判斷或作出就綜合財務報表而言屬重要的假設及估計，該等部分於附註6披露。

### 2.2 功能及呈報貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

## 3. 批准綜合財務報表

董事會(「董事會」)已於二零二二年三月二十九日批准並授權刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

## 4. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

### 4.1 於二零二一年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，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。

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。

### 4.2 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

於綜合財務報表的獲授權刊發日期，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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的索引 <sup>4</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號之修訂	繁重合約—履行合約的成本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
會計指引第5號(經修改)	共同控制之合併的會計處理 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

<sup>4</sup> 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

董事預計所有準則聲明將於聲明生效日期或之後開始的首個期間，在本集團會計政策中採納。上述新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

# 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

## 5. 重大會計政策

### 5.1 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團內公司間的交易及結餘連同未變現溢利均已於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦對銷，惟交易能證明所轉讓資產出現減值則除外，在此情況下，虧損於損益確認。

附屬公司的收入及開支自本集團獲得附屬公司的控制權之日起至其不再控制該附屬公司之日止計入本集團的綜合財務報表。

年內所收購或出售附屬公司的業績自收購生效日期或截至出售生效日期止（如適用）載於綜合損益及其他全面收益表。如必要，須對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按所轉讓資產、所產生負債及本集團（作為收購方）發行之股權於收購當日的公平值總額計量。所收購的可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日的公平值計量。本集團先前所持被收購方的股權以收購當日的公平值重新計量，而所產生的盈虧則於損益確認。本集團可按每宗交易選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值的比例計算現時於附屬公司的擁有權權益的非控股權益。除非香港財務報告準則有規定，否則所有其他非控股權益均按公平值計量。所產生的收購相關成本列作開支，除非該等成本乃於發行股本工具時產生，在該情況下，有關成本自權益扣除。



## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.1 業務合併及綜合基準 (續)

所轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益金額，以及收購方先前持有的被收購方權益的公平值(如有)的總和，超出所收購可識別資產及所承擔可識別負債於收購當日的淨值的差額，乃計量為商譽。倘經過評估後，所收購可識別資產及所承擔可識別負債於收購當日的淨值，超出所轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前持有的被收購方權益的公平值(如有)的總和，則超出的差額即時於損益中確認為議價購買收益。

收購方將予轉讓的任何或然代價按收購當日的公平值確認。其後對代價的調整僅於調整源自於計量期(最長為收購日期起12個月)所取得有關收購當日的公平值的新資料時，方於商譽或議價購買收益中確認。分類為資產或負債的或然代價的所有其他其後調整均於損益確認。

本集團於附屬公司權益變動如不失去控制權，則入賬列為權益交易。本集團權益及非控股權益的賬面值均予以調整，以反映各自所持附屬公司的權益變動。經調整非控股權益金額與所付或所收代價公平值的任何差額，直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人，但不會對商譽作出調整亦不會確認盈虧。

本集團失去附屬公司控制權時，出售所產生損益為以下兩者的差額：(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值的總額；及(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益的過往賬面值。以往於其他全面收入所確認與附屬公司有關的金額以相同方式入賬，猶如相關資產或負債已出售。

收購後，非控股權益即現時於附屬公司的擁有權權益的賬面值為該等權益於初步確認時的款項加上非控股權益應佔權益其後變動的部分。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收入總額歸屬於該非控股權益。

# 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

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.2 附屬公司

附屬公司指本公司可行使控制權的被投資方。倘存在下列所有三項因素：對被投資方的權力、風險承擔，或享有被投資方可變回報的權利及可利用權力影響該等可變回報，則本公司可控制被投資方。當事實及情況顯示該等控制權的任何因素可能發生變動，則會重新評估控制權。

於本公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資均按成本扣除減值虧損(如有)列賬。附屬公司的業績由本公司根據已收及應收股息基準列賬。

### 5.3 物業、廠房及設備以及使用權資產

物業、廠房及設備(不包括下文所述的在建工程)成本以及附註5.5所述的使用權資產成本包括收購項目直接應佔之購買價及成本。

後續成本僅於與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團及該項目成本能可靠計量時，計入資產之賬面值或確認為獨立資產(倘適用)。所有其他成本(如維修及保養)於產生之財政期間於損益扣除。

折舊採用直線法在以下估計可使用年期以物業、廠房及設備成本撇減任何估計剩餘價值計算：

樓宇	30年
租賃物業裝修	5至30年
廠房及機器	5至10年
傢俱及裝置	5至6年
辦公室及其他設備	2至6年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值、可使用年期及折舊方法於報告日期檢討及(如適用)調整。

有關使用權資產折舊的折舊會計政策載於附註5.5。

在建工程按成本減去減值虧損列賬。當用作準備資產作其擬定用途的絕大部分必要活動完成時，在建工程轉撥至適當的物業、廠房及設備類別。在建工程不會計提折舊，直至其完成及可投入作其擬定用途為止。

## 5. 重大會計政策(續)

### 5.3 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產即時撇減至其可收回金額。

棄用或出售所產生的盈虧以出售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

### 5.4 無形資產(不包括商譽)

收購所得的無形資產初步按成本確認。經初步確認後，具有有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期的無形資產以直線法於資產的估計可使用年期內攤銷。攤銷程序於無形資產可供使用時開始。所應用的可使用年期如下：

建築牌照 3年

資產的攤銷方法及可使用年期於每個報告日期予以檢討並(如適當)調整。

具有有限可使用年期的無形資產按附註5.16所述進行減值測試。

### 5.5 租賃

#### (a) 租賃的定義及本集團作為承租人

於合約開立時，本集團考慮有關合約是否屬於租賃或包含租賃。租賃的定義為「賦予以代價換取在一段時間內使用已識別資產(相關資產)的權利的一項合約或合約的一部分」。為應用此定義，本集團評估合約是否符合三個關鍵評估項，即：

- 該合約包含已識別資產，不論是在合約中明確指明為已識別或是於資產可供本集團使用時隱含地指明為已識別資產；
- 本集團在考慮其於合約界定範圍內的權利後，其是否有權於整個使用期間從使用已識別資產中獲得絕大部分經濟利益；及
- 本集團於整個使用期間是否有權主導已識別資產的使用。本集團會評估其於整個使用期間是否有權主導資產「如何使用及出於甚麼目的而使用」。

就包含租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，本集團會依據相對獨立價格的基準來分配合約代價予各租賃成分及非租賃成分。然而，就本集團作為承租人的土地租賃而言，本集團選擇不予分開非租賃成分，並相反將租賃及非租賃成分作為單一租賃成分入賬處理。

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.5 租賃 (續)

#### (a) 租賃的定義及本集團作為承租人 (續)

##### 作為承租人計量及確認租賃

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，成本為租賃負債的初步計量金額、本集團所產生的任何初步直接成本、於租賃結束時為拆除及移除相關資產所產生的任何估計成本、與於租賃開始日期前預先支付的任何租賃付款(扣除任何已收租賃優惠)的總和。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間內按直線法對使用權資產進行折舊，惟本集團可合理肯定於租期結束時獲得擁有權，則作別論。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產(符合投資物業的定義者除外)是否減值。

於租賃開始日期，本集團按當日未付租賃付款的現值計量租賃負債，並採用租賃中的隱含利率予以貼現，如不能輕易確定有關利率，則採用本集團的增量借貸利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租賃付款相當於固定付款(包括實質固定付款額)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租金、及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理肯定將予行使的購買選擇權的行使價及(倘租期反映本集團行使終止選擇權)終止租賃時需支付的罰款。

經過初步計量後，負債將減去已付租賃付款及加入租賃負債的利息成本。其重新計量乃反映任何重新評估或租賃修改，或反映實質固定付款額是否有變。

本集團在以下情況下重新計量租賃負債：

- 租期或有關行使購買選擇權的評估發生變化。在此情況下，相關租賃負債的重新計量乃透過採用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而進行。
- 擔保剩餘價值下的租賃付款發生變化(原因是市場租金率經市場租金審查後發生變化)。在此情況下，相關租賃負債的重新計量乃透過採用初步貼現率貼現經修訂租賃付款而進行。

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.5 租賃 (續)

#### (a) 租賃的定義及本集團作為承租人 (續)

##### 作為承租人計量及確認租賃 (續)

就並非作為單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團按經修改租賃的租期，透過採用於修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，來重新計量租賃負債。唯一例外是任何因新冠肺炎疫情所直接引致，並符合香港財務報告準則第16號「租賃」第46B段所載條件的租金寬減。在該等情況下，本集團將利用香港財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法，並確認有關代價的變更，猶如有關變更不屬租賃修改。

倘租賃予以重新計量，相應調整將於使用權資產內反映，或倘使用權資產縮減至零，則於損益內反映。

本集團選擇採用實際權宜方法來入賬短期租賃。與該等租賃有關的付款於租期內按直線法於損益確認為開支，而非確認使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期12個月或以下的租賃。

可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值所作的調整額乃視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本內。

#### (b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報已轉移時，租賃乃分類為融資租賃，否則將分類為經營租賃。

本集團作為轉租賃的出租人時，主租賃及轉租賃乃入賬列作兩種獨立合約。轉租賃乃基於主租賃所產生的使用權資產（而非主租賃的相關資產）而分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為短期租賃且本集團對此選擇應用短期租賃豁免，則本集團會將轉租賃分類為經營租賃。

本集團將其部分機器轉租，有關的轉租賃合約分類為經營租賃。

租金收入按直線法於租期內確認。

# 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

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.6 金融工具

#### 金融資產

金融資產(除非為並無重大融資成分的貿易應收款項)初步按公平值加上(倘為並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的項目)收購或發行金融資產直接應佔的交易成本計量。並無重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

所有以常規方式買賣的金融資產均於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。常規方式買賣是指須於市場一般既定規例或慣例的約定期間內交付資產的金融資產買賣。

於釐定附帶嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為本金及利息付款時，乃以有關金融資產的整體作出考慮。

#### 債務工具

債務工具的其他計量乃取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團分類其債務工具至三個計量類別，有關類別如下：

**攤銷成本：**持作收取合約現金流量之資產按攤銷成本計量，就此，該等現金流量僅為本金及利息付款。按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯收益及虧損以及減值均於損益確認。終止確認所產生之任何收益亦於損益確認。本集團的貿易應收款項、其他應收款項、按金及現金及現金等值項目均屬於此一金融資產類別。

**按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)：**持作收取合約現金流量及出售金融資產之資產按公平值計入其他全面收入計量，就此，該資產的現金流量僅為本金及利息付款。按公平值計入其他全面收入之債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算之利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認。在終止確認時，於其他全面收入累計之收益及虧損乃重新分類至損益。

## 5. 重大會計政策(續)

### 5.6 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 債務工具(續)

按公平值計入損益：按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘收購之目的是為於短期內出售或購回，有關金融資產乃分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立的嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效對沖工具則另作別論。現金流量並非僅為本金及利息付款的金融資產，不論業務模式如何，其均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益計量。

#### 股本工具

股本投資於初始確認時並非持作買賣者，本集團可選擇(選擇後不可撤回決定)於其他全面收入呈列該項投資其後的公平值變動。有關選擇乃根據每項投資的情況作出。按公平值計入其他全面收入的股本投資乃按公平值計量。股息收入乃於損益內確認，除非有關股息收入明顯為收回部分投資成本的收回額，則另作別論。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認，且並不會重新分類至損益。所有其他股本工具乃分類為按公平值計入損益計量，就此，公平值、股息及利息收入的變動均於損益確認。

#### 金融資產減值虧損

本集團就貿易及其他應收款項以及按攤銷成本計量之金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。該等預期信貸虧損乃按以下其中一項基準計量：(1) 12個月的預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)整個存續期內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為一項信貸虧損的概率加權估計。預期信貸虧損乃計量為根據合約應付本集團的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

# 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

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.6 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值虧損 (續)

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化法對預期信貸虧損作出撥備，該準則容許就貿易應收款項使用整個存續期內預期虧損條文。貿易應收款項之預期信貸虧損乃參考債務人過往違約紀錄、針對各債務人所承受風險的當前市場狀況。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料，當中參考可能影響債務人清償應收款項之能力的宏觀經濟狀況。在應用前瞻性資料上，本集團已考慮因新冠肺炎疫情而產生的整體經濟環境轉變所涉及之潛在影響。本集團根據個別重大客戶或並非個別重大的集體客戶賬齡確認貿易應收款項於整個存續期內的預期信貸虧損。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損根據12個月的預期信貸虧損釐定。12個月的預期信貸虧損為整個存續期內預期信貸虧損的一部份，其源自可能在報告日期後的12個月內發生的金融工具違約事件。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以整個存續期內預期信貸虧損為基準。

#### 信貸風險大幅增加

當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘已逾期超過30日，本集團會假設金融資產信貸風險已大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料證明並非如此。

#### 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部制訂或得自外界來源的資料顯示，債務人不大可能向債權人(包括本集團)償還全數款項(未計及本集團所持任何抵押品)時，即代表發生違約事件。

不論上述事件有否發生，本集團認為，當金融資產逾期超過90天，即代表發生違約，除非本集團有合理有據的資料證明更滯後的違約標準更為合適。

#### 金融資產出現信貸減值

於各報告期末，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量構成不利影響之事件時，即代表金融資產出現信貸減值。



## 5. 重大會計政策(續)

### 5.6 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值虧損(續)

#### 金融資產出現信貸減值(續)

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 發行人或借款人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或逾期事件；
- 借款人之貸款人出於與借款人財務困難相關之經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮之讓步；
- 債務人很有可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難而導致金融資產失去活躍市場；或
- 以大幅折讓之價格購入或創設金融資產，反映出已產生信貸虧損。

已作信貸減值的金融資產的利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。並無作信貸減值的金融資產的利息收入按總賬面值計算。

#### 撤銷政策

倘日後並無實質可能性收回款項，金融資產的總賬面值將予撤銷(部分或全部)。此情況一般見於本集團釐定債務人並無資產或可產生足夠現金流量的收入來源，以償還予以撤銷的金額。

其後收回先前已撤銷的資產時，將於收回期間於損益確認減值撥回。

#### 金融負債

本集團根據負債產生的目的對其金融負債進行分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本計量的金融負債(租賃負債除外)則初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計費用、借款、其他貸款及租賃負債。

# 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

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.6 金融工具 (續)

#### 金融負債 (續)

租賃負債以外的金融負債於本集團參與訂立工具的合約條文時確認。所有利息相關開支根據附註5.17所載本集團的借貸成本會計政策確認。

倘現有金融負債由同一貸款人按大致不同的條款以另一項金融負債取代，或現有負債條款經大幅修改，則有關互換或修改視作註銷確認原有負債及確認新負債，以及於損益確認任何所招致開支或費用為註銷的部分收益或虧損。倘有關互換或修改並不以註銷列賬，則就調整負債賬面值所招致的任何開支或費用均按經修改負債的餘下年期攤銷。

有關租賃負債的會計政策載於附註5.5。

#### 銀行借款

銀行借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認，其後按攤銷成本列賬。扣除交易成本後所得款項與贖回值之間的任何差額於借款期使用實際利率法於損益確認。

除非本集團擁有無條件權利延遲至報告日期起至少十二個月後支付負債，否則銀行借款分類為流動負債。

#### 其他金融負債

其他金融負債初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法為用以計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於相關期間分攤利息收入或利息開支的方法。實際利率指將金融資產或負債於預計年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入或付款準確折現的利率。

#### 終止確認

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿，或金融資產已轉讓，且該轉讓根據香港財務報告準則第9號符合終止確認標準時，方終止確認金融資產。

本集團於有關合約所訂明的責任獲解除、取消或屆滿時，方終止確認金融負債。

## 5. 重大會計政策(續)

### 5.7 存貨及耗材

存貨初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括所有採購成本及使存貨達至目前地點及狀態而產生的其他成本。銷售起重機及備件的存貨成本採用先進先出法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減估計完工成本與銷售費用。

自用或提供服務所需耗材按成本列賬。成本採用加權平均法釐定。

### 5.8 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流通投資。

### 5.9 已終止經營業務

已終止經營業務是指本集團出售或分類為持作出售的組成部分。該組成部分包含可與本集團其他部分明確區分的業務及現金流量，並代表一項獨立的主要業務或主要經營地區，或代表擬出售一項獨立的主要業務或主要經營地區的單一協調計劃的一部分，或僅為轉售之目的而收購的附屬公司。

當一項業務被分類為已終止經營業務，便會在綜合損益及其他全面收益表中以單一金額列示，並為下列各項的總和：(i)已終止經營業務的除稅後溢利或虧損及(ii)按公平值減銷售成本計量時或出售構成已終止經營業務的資產或出售集團時所確認的除稅後收益或虧損。

### 5.10 發展中物業

發展中物業的租賃土地部分為使用權資產。發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。發展中物業擬於竣工後持作出售。除非有關物業發展項目的施工期預計將於正常營運周期以外完成，否則該等發展中物業將分類為流動資產。

供作銷售的發展中物業的成本由多項具體識別的成本組成，包括土地收購成本、總發展成本、材料物資、薪金及其他直接開支，以及適當比例的經常費用及資本化借貸成本。可變現淨值為估計售價減估計竣工成本及銷售物業所產生的成本。

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.11 收益確認

客戶合約收益乃於貨品或服務的控制權按反映本集團預期能從該等貨品或服務獲得的代價的金額轉移予客戶時確認，有關金額不包括代第三方收取的金額。收益乃扣除增值稅或其他銷售稅(如有)。

視乎合約條款及合約所適用的法律，貨品或服務的控制權可於一段時間內或某個時間點轉移。本集團的履約行為倘符合以下條件，貨品或服務的控制權將於一段時間內轉移：

- 讓客戶同時取得及消耗本集團所提供的所有利益；
- 創造或改良了客戶在本集團履約時已控制的資產；或
- 並未創造一項可被本集團用於替代用途之資產，且本集團就迄今為止已完成的履約部分具有獲得付款的強制執行權利。

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，收益乃參照履約責任圓滿完成的進度於合約期確認。否則，收益於客戶取得貨品或服務的控制權的時點確認。

倘合約含有融資成分，並給予客戶顯著利益可就轉移貨品或服務予客戶而獲得一年以上之融資，收益將按應收款項的現值計量，並採用本集團與客戶於合約開始時於獨立進行的融資交易所反映的貼現率進行貼現。倘合約含有融資成分並給予本集團顯著利益，根據該合約確認的收益將包括根據實際利率法於合約負債累算的利息開支。就作出付款與轉移所承諾貨品或服務之間為一年或以下的合約而言，交易價格將採用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法而不會就顯著融資成分的影響作出調整。

根據香港財務報告準則第15號，銷售機械及備件的收益於交付時之時間點確認，並於接受貨品後再無尚未履行的履約責任。每份合約一般只包含一項履約責任，並無含有重大可變代價及退貨權。服務收益於完成服務後之一段時間內確認，並於提供服務後再無尚未履行的履約責任。並無含有重大可變代價及退貨權。本集團的服務收入主要來自從塔式起重機的架設、爬升及拆除服務中產生的收入。服務期一般介乎1至14天或因應所提供服務的要求而定。

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。就按攤銷成本計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，實際利率乃適用於資產的總賬面值。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率乃適用於資產的攤銷成本(即總賬面值扣除預期信貸虧損撥備)。

租金收入的會計政策載於附註5.5。

## 5. 重大會計政策(續)

### 5.12 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項基於日常業務中就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅項目作出調整的損益，按報告期結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按就財務報告而言資產及負債的賬面值與就稅務而言相關金額的暫時差額確認。除商譽以及不影響會計處理或應課稅溢利的已確認資產及負債外，所有暫時差額均確認遞延稅項負債。遞延稅項資產的確認以可用以抵銷可扣稅暫時差額的可能有應課稅溢利為限。遞延稅項按預期於結算負債或變現資產期間適用的稅率(基於報告期結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率)計算。

就於附屬公司投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟本集團能控制暫時差額的撥回，且暫時差額於可見將來不會撥回的情況除外。

所得稅於損益確認，除非該等稅項與在其他全面收入確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收入確認；或倘其與直接確認於權益內的項目相關，在此情況下，稅項亦直接於權益確認。

# 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

## 5. 重大會計政策(續)

### 5.12 所得稅(續)

即期稅項資產及即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- 本集團有法定可執行權抵銷已確認金額；及
- 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

本集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- 實體有法定可執行權抵銷即期稅項資產與即期稅項負債；及
- 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - 同一課稅實體；或
  - 計劃於各未來期間(期間預期將結清或收回大量遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同課稅實體。

### 5.13 外幣

本公司／集團實體以其／彼等經營所在主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易，按交易時的適用匯率入賬。外幣貨幣資產及負債則以報告期結束時的適用匯率換算。按公平值列賬的外幣計值非貨幣項目按釐定公平值日期的現行匯率重新換算。以外幣計值並以歷史成本計量的非貨幣項目毋須重新換算(換言之，只會按釐定公平值日期的匯率換算)。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間於損益確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入當期損益，惟重新換算匯兌盈虧於其他全面收入確認的非貨幣項目而產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收入確認。

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.13 外幣 (續)

綜合賬目時，海外業務的收支項目以年內平均匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，除非期內匯率大幅波動，則按進行該等交易時的相若匯率換算。所有海外業務的資產及負債均以報告期結束時的適用匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於權益累計入賬為換算儲備(非控股權益應佔外匯儲備(如適用))。換算屬本集團所涉海外業務的部分投資淨額的長期貨幣項目時，在集團實體獨立財務報表的損益確認的匯兌差額重新分類至其他全面收入，並於權益累計入賬為換算儲備。

出售海外業務時，換算儲備內確認該業務截至出售日期止的累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售溢利或虧損的一部分。任何之前曾歸屬於非控股權益的匯兌差額將予終止確認，但不會重新分類至損益。

### 5.14 僱員福利

#### 退休福利

給予僱員的退休福利透過定額供款計劃提供。

本公司於香港營運的附屬公司須為其所有合資格參與強制性公積金(「強積金」)計劃的僱員參與強積金計劃。供款數額按僱員基本薪金百分比作出。

本公司於新加坡營運的附屬公司須為其所有合資格參與中央公積金(「中央公積金」)計劃的僱員參與中央公積金計劃。本集團須按薪金成本的若干百分比向中央公積金計劃供款。

本公司於澳門特別行政區(「澳門」)及中華人民共和國(「中國」)(不包括香港特別行政區(「香港」)、澳門及台灣)營運的附屬公司的僱員，須參與由當地市政府所管理的中央退休金計劃。本集團須按若干百分比分別向澳門及中國中央退休金計劃供款。

供款於僱員在年內提供服務時於損益確認為開支。本集團根據該等計劃承擔的責任以應付固定百分比供款為限。

# 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

## 5. 重大會計政策(續)

### 5.14 僱員福利(續)

#### 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的年度報告期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

非累積的補假例如病假及產假，於休假時方予以確認。

### 5.15 以股份支付款項

凡向僱員及其他提供類似服務的人士授出購股權，購股權以授出當日之公平值於歸屬期間在收益表扣除，並於權益內的僱員購股權儲備作相應增加。非市場歸屬條件會一併考慮，方法為調整於各報告期末預期歸屬之股本工具數目，使於歸屬期間最終確認之累計數額，按最後能歸屬之購股權數目計算。市場歸屬條件為授出購股權之公平值計算因素之一。只要其他授出條件符合，不論市場歸屬條件是否符合，均會作出支銷。累計開支不會因市場歸屬條件未能達成而調整。

凡股本工具授予僱員及其他提供類似服務人士以外之人士，損益表會確認所收取貨品及所得服務之公平值，惟除非貨品或服務符合資格確認為資產則作別論。權益之相應增加已予確認。就以現金結算之股份支付款項而言，負債於收取貨品或所得服務之公平值確認。



## 5. 重大會計政策(續)

### 5.16 非金融資產減值

於各報告期結束時，本集團檢討下列資產的賬面值，確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損，或先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備(根據成本模式)；
- 使用權資產；
- 於附屬公司的投資；及
- 無形資產。

金融資產以外的所有資產在有跡象顯示其賬面值可能無法收回時須進行減值測試。

倘資產的估計可收回金額(即公平值減銷售成本與使用價值的較高者)低於其賬面值，則將該資產的賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非相關資產根據另一條香港財務報告準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損則根據該條香港財務報告準則被視為重估減值。

就評估減值而言，倘某項資產並無產生大致上獨立於其他資產的現金流入，有關可收回金額將按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別地進行減值測試，另有部分會在現金產生單位層面進行測試。

# 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

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.16 非金融資產減值 (續)

倘能夠識別合理及一致的分配基準，公司資產將分配至個別的現金產生單位，否則，其將分配至能夠識別合理及一致的分配基準的最小的現金產生單位組別。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產的賬面值回升至經修訂後的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不能超過假設該資產過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產根據另一條香港財務報告準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回則根據該條香港財務報告準則被視為重估增值。

在用價值乃根據預期自資產或現金產生單位產生之的估計未來現金流，並使用反映當前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位獨有的風險的稅前折現率將其折現至現值。

### 5.17 資本化借款成本

就須要經過一段相當長時間達至擬定用途或銷售的合資格資產而言，收購、建造或生產該等資產所直接招致的借款成本均資本化為該等資產的成本一部分。有關借款成本在為了將合資格資產達至擬定用途或銷售而需要進行的絕大部分活動完成時終止資本化行動。特定借款在撥作該等資產的支出前暫時用作投資所賺取的收入，須自己資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

### 5.18 政府補助

當可合理保證能收取政府補助，且可合理保證本集團會符合相關補助所附帶的條件時，則有關的政府補助可予以確認。用作補償本集團所產生開支的補助於產生該等開支的同一期間有系統地於損益確認為收入。用作補償本集團資產成本的補助按資產可使用年期於損益遞延及確認。與收入有關的政府補助按毛額於綜合損益及其他全面收益表的「其他收入及收益」下呈列。

## 5. 重大會計政策 (續)

### 5.19 撥備及或然負債

當本集團因過往事件須負上法律或推定責任而可能導致經濟利益流出，且該經濟利益能夠合理估計時，會就未能確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，將按履行責任所需開支的現值呈列撥備。

所有撥備金額均於各報告日期審閱，並作出調整以反映現時的最佳估計。

倘經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關數額作可靠估計，則披露該責任為或然負債，但經濟利益流出的機會極微者除外。須視乎一宗或多宗日後事件是否發生方可確認的可能責任亦會披露為或然負債，但經濟利益流出的機會極微者除外。

繁重合約的出現，是當本集團就履行某合約的合約義務所產生的不可避免的成本超過預期從該合約中獲得的經濟利益所致。繁重合約的撥備按終止合約的預期成本與繼續履行合約的淨成本兩者中較低者的現值計量。

### 5.20 合約負債

合約負債乃於本集團尚未確認相關收益但客戶支付代價時確認。合約負債亦會於本集團尚未確認相關收益但本集團擁有無條件權利領取收益的情況下確認。在此等情況下亦將會確認相應的應收款項。

倘與客戶僅訂立一份合約，就此將呈列合約資產淨值或合約負債淨額。倘為多份合約，則無關連的合約不會按淨額基準呈列合約資產及合約負債。

### 5.21 股本及股份溢價

普通股劃分為權益。股本採用已發行股份的面值釐定。

股份溢價包括發行股份時所收取高於面值之任何溢價。發行股份產生的任何交易成本均自股份溢價扣減，並扣除任何相關所得稅優惠，惟有關成本須為股權交易直接應佔的遞增成本。

### 5.22 分部呈報

本集團定期向執行董事報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分的資源分配作出決定，以及檢討該等組成部分的表現。根據所報告的財務資料，本集團劃分營運分部及編製分部資料。向執行董事所報告內部財務資料的業務組成部分根據本集團以下營運地點釐定。

# 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

## 5. 重大會計政策(續)

### 5.22 分部呈報(續)

本集團已按持續經營業務及已終止經營業務劃分以下可呈報分部：

- 香港
- 新加坡
- 越南
- 澳門
- 中國

各產品及服務類別所需資源並不相同，故上述各營運分部分開管理。所有分部間的轉讓按轉讓方共同協定的價格進行。

本集團根據香港財務報告準則第8號就呈報分部業績所採用之計量政策與根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表所採用者相同，惟：

- 其他貸款之利息
- 出售附屬公司的虧損
- 並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動的公司收入與開支於計算營運分部之經營業績時並不包括在內。

分部資產包括所有資產，惟不包括並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動且不會分配至分部的公司資產，有關資產主要適用於本集團總部。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會分配至分部的其他貸款及公司負債。

## 5. 重大會計政策(續)

### 5.23 關聯方

就綜合財務報表而言，關聯方於下列情況下視為與本集團有關聯：

- (a) 倘關聯方為一名人士或該名人士的近親家屬成員並適用於下列情況，則視為與本集團有關聯：
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員。
- (b) 倘關聯方為一間實體並適用於下列任何情況，則視為與本集團有關聯：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
  - (ii) 一個實體為另一實體的聯繫人或合營企業(或為某一集團成員公司的聯繫人或合營企業，而該另一實體為此集團成員公司)。
  - (iii) 兩個實體皆為相同第三方的合營企業。
  - (iv) 一個實體為第三實體的合營企業及另一實體為第三實體的聯繫人。
  - (v) 該實體為就本集團或與本集團有關聯之實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響的人士，或是實體(或實體的母公司)主要管理人員。
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

某一人士的近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受養人。

# 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

## 6. 關鍵會計判斷及估計

應用本集團的會計政策時，董事須就未能輕易從其他來源確定的資產與負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及被認為相關的其他因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認。如該項會計估計的修訂影響當期及未來期間，則有關修訂於當期及未來期間確認。

### 6.1 物業、廠房及設備的可使用年期

本集團就物業、廠房及設備釐定估計可使用年期及相關折舊開支乃根據性質及功能相似的物業、廠房及設備實際可使用年期的過往經驗而作出。倘可使用年期與過往的估計相異，本集團會調整折舊開支，或會撇銷或撇減已報廢或出售的技術上過時或非策略資產。

### 6.2 滯銷存貨撥備

滯銷存貨撥備根據存貨的賬齡及估計可變現淨值作出，其於二零二一年十二月三十一日的金額為10,249,000港元(二零二零年：11,561,000港元)。撥備金額的評估涉及判斷及估計。倘日後實際結果有別於原先估計，有關差額將影響於作出有關變動期間的存貨賬面值及撥備支出／回撥。截至二零二一年十二月三十一日止年度存貨撥回撥備約為22,000港元(二零二零年：存貨撥備約為1,255,000港元)。

### 6.3 貿易及其他應收款項的虧損撥備

本集團藉評估預期信貸虧損而對貿易應收款項的虧損撥備進行估計。此舉需要使用估計及判斷。預期信貸虧損乃基於本集團過往的信貸虧損經驗(並對債務人獨有因素進行調整)及於報告期末對目前及未來整體經濟情況的評估。倘若估計數額與之前估計有所不同，有關差額將影響於作出有關變動期間的貿易及其他應收款項賬面值並從而影響減值虧損。本集團於貿易及其他應收款項的預計存續期內持續評估該等貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。有關貿易及其他應收款項的虧損撥備詳情於附註23、附註24及附註43(b)披露。

## 6. 關鍵會計判斷及估計(續)

### 6.4 非金融資產(不包括商譽)減值

本集團就非金融資產評估有否任何跡象顯示其發生減值或減值撥回，該等資產於二零二一年十二月三十一日的金額為296,220,000港元(二零二零年：271,861,000港元)。在有跡象顯示非金融資產的賬面值可能無法收回時，將對其進行減值測試。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量及選擇合適的折現率，以計算該等現金流量的現值。在計算公平值減去銷售成本時，公平值以相關估值技術估算及參考近期相類似資產就狀況差異而調整的市場可比較項目，以釐定公平值。於二零二一年十二月三十一日，本集團分別對物業、廠房及設備作出減值虧損零港元(二零二零年：59,000港元)及對使用權資產並無作出減值虧損(二零二零年：5,641,000港元)。

### 6.5 發展中物業減值

本集團根據發展中物業的可收回金額及該等物業的可變現性來評估其賬面值，當中計及按已簽訂的合約所計算的預期竣工成本以及按現行市況所計算的預期銷售淨值。倘發生事件或情況轉變導致可能無法變現賬面值，則會作出撥備。有關評估須採用判斷及估計。

## 7. 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分別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。

種植業務已於截至二零一九年十二月三十一日止年度內終止經營。已終止經營業務的資料載於附註13。

分部資產包括所有資產，但不包括並非直接歸屬於任何經營分部的業務活動的公司資產，且不獲分配至任何分部，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會分配至分部的其他貸款及公司負債。

# 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

## 7. 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：

	持續經營業務								
	建築設備業務					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	分部間 抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	總計 千港元
截至二零二一年十二月三十一日止年度									
收益									
來自外界客戶	43,098	83,301	-	-	88,345	-	214,744	-	214,744
來自分部間	9,177	-	-	-	-	(9,177)	-	-	-
可呈報分部收益	52,275	83,301	-	-	88,345	(9,177)	214,744	-	214,744
可呈報分部溢利/(虧損)	441	11,683	1,899	22	11,524	-	25,569	(99)	25,470
其他貸款利息									(4,150)
未分配公司開支									(16,100)
—公司員工成本									(1,210)
—其他									
年內溢利									4,010





# 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

## 7. 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)

	持續經營業務							已終止經營業務					總計 千港元
	建築設備業務						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	分部間抵銷 千港元		小計 千港元	香港 千港元	中國 千港元	小計 千港元		
截至二零二零年十二月 三十一日止年度													
收益													
來自外界客戶	41,792	53,009	-	-	48,260	-	143,061	-	143,061	-	-	-	143,061
來自分部間	18,016	-	-	-	-	(18,016)	-	-	-	-	-	-	-
可呈報分部收益	59,808	53,009	-	-	48,260	(18,016)	143,061	-	143,061	-	-	-	143,061
可呈報分部 (虧損)/溢利	(31,302)	(3,520)	(120)	(42)	5,675	101	(29,208)	(1,672)	(30,880)	(1,234)	-	(1,234)	(32,114)
出售附屬公司之虧損									-			(68,272)	(68,272)
其他貸款利息									(12,617)			-	(12,617)
未分配公司開支													
—公司員工成本									(13,314)			-	(13,314)
—其他									(6,228)			-	(6,228)
年內虧損									(63,039)			(69,506)	(132,545)

# 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

106

## 7. 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)

	持續經營業務							已終止經營業務				總計 千港元	
	建築設備業務					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	分部間抵銷 千港元	小計 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
<b>其他可呈報分部資料</b>													
利息收入	-	2	-	-	2	-	4	-	4	-	-	-	4
利息開支	(1,324)	(1,825)	-	-	(646)	-	(3,795)	(1,377)	(5,172)	-	-	-	(5,172)
非金融資產折舊	(24,842)	(22,978)	-	-	(5,071)	-	(52,891)	-	(52,891)	-	-	-	(52,891)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(822)	-	(822)	-	(822)	-	-	-	(822)
出售物業、廠房及設備的收益	3	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-	-	3
存貨之(撥備)/撥回撥備	(1,360)	105	-	-	-	-	(1,255)	-	(1,255)	-	-	-	(1,255)
貿易應收款項之減值虧損淨額	(597)	(21)	-	-	-	-	(618)	-	(618)	-	-	-	(618)
撇銷貿易應收款項	(729)	(18)	-	-	-	-	(747)	-	(747)	-	-	-	(747)
物業、廠房及設備之減值虧損	(59)	-	-	-	-	-	(59)	-	(59)	-	-	-	(59)
使用權資產之減值虧損	(5,641)	-	-	-	-	-	(5,641)	-	(5,641)	-	-	-	(5,641)
所得稅開支	-	-	-	-	(550)	-	(550)	-	(550)	-	-	-	(550)
年內添置非流動分部資產	8,158	38,126	-	-	48,783	-	95,067	-	95,067	-	-	-	95,067

# 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

## 7. 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)

	持續經營業務							已終止經營業務					總計 千港元
	建築設備業務						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	分部間抵銷 千港元		小計 千港元	香港 千港元	中國 千港元	小計 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	471,036	-	-	-	471,036
其他未分配分部資產									14,617			-	14,617
<b>總資產</b>									<b>485,653</b>			-	<b>485,653</b>
可呈報分部負債	61,761	76,998	581	43	76,070	-	215,453	40,649	256,102	-	-	-	256,102
其他貸款									83,000			-	83,000
其他未分配分部負債									19,275			-	19,275
<b>總負債</b>									<b>358,377</b>			-	<b>358,377</b>

# 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

## 7. 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。

	截至十二月三十一日止年度					
	持續經營業務					
	建築設備業務(附註)		物業發展業務		總計	
二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	
<b>主要地區市場</b>						
香港(註冊地)	41,064	38,401	-	-	41,064	38,401
中國	88,344	48,261	-	-	88,344	48,261
新加坡	77,452	50,136	-	-	77,452	50,136
澳洲	1,822	-	-	-	1,822	-
法國	1,651	-	-	-	1,651	-
以色列	1,406	-	-	-	1,406	-
泰國	1,041	66	-	-	1,041	66
越南	1,026	122	-	-	1,026	122
韓國	938	839	-	-	938	839
荷蘭	-	2,596	-	-	-	2,596
阿拉伯聯合酋長國	-	2,486	-	-	-	2,486
斯里蘭卡	-	89	-	-	-	89
印度尼西亞	-	65	-	-	-	65
<b>總計</b>	<b>214,744</b>	<b>143,061</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>214,744</b>	<b>143,061</b>

附註：建築設備業務的收益來自香港、中國及新加坡的可呈報分部。

## 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

### 7. 分部資料(續)

下表呈列按資產所在地劃分的非流動資產(不包括遞延稅項資產及非即期貿易應收款項)。

#### 持續經營業務

#### 非流動資產

	香港(註冊地) 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日	59,072	164,346	72,966	296,384
於二零二零年十二月三十一日	67,406	161,294	44,258	272,958

本集團來自外界客戶的收益按產品及服務劃分的明細載於附註8。

#### 有關主要客戶的資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團中國分部的客戶A貢獻收益約26,809,000港元(二零二零年：17,729,000港元)，佔本集團於持續經營業務的綜合收益約12.5%(二零二零年：12.4%)。

# 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

110

## 8. 收益

年內本集團主要業務(如附註1所載列)的收益如下:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益:</b>		
銷售機械	11,716	12,171
銷售備件	1,780	2,025
服務收入	30,879	27,715
	44,375	41,911
<b>其他來源的收益:</b>		
出租自置廠房及機器及使用權資產的租金收入	111,407	64,358
轉租涉及廠房及機器的短期租約的租金收入	58,962	36,792
	170,369	101,150
	214,744	143,061

## 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

### 8. 收益 (續)

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。

	截至十二月三十一日止年度	
	持續經營業務	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>建築設備業務</b>		
<i>根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間</i>		
某個時間點	13,496	14,196
一段時間內轉移	30,879	27,715
	44,375	41,911
<b>其他來源的收益</b>	170,369	101,150
	214,744	143,061



# 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

112

## 9. 其他收入及收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銀行利息收入	4	4
匯兌收益淨額	–	872
已收補償	288	568
股息收入(附註(a))	2,080	–
投資收入(附註(a))(附註(a)(i))	4,129	–
出售物業、廠房及設備收益	37	3
政府補貼(附註(b))	445	4,097
銷售廢料	209	76
其他	527	209
	<b>7,719</b>	<b>5,829</b>

附註：

(a) 本集團於年內收取債券投資收益及股息。所有債券已於二零二一年十二月三十一日前出售。

(a)(i) 投資收入指截至二零二一年十二月三十一日止年度出售債券的收益。

(b) 於二零二一年，本集團獲得由新加坡人力部為幫助行業度過因新冠肺炎引致的人力短缺困難而推出的退稅回贈。

於二零二零年，本集團從香港特別行政區政府（「香港政府」）推出的「防疫抗疫基金」下的保就業計劃及該基金下其他補貼計劃獲得補貼，以及從新加坡人力部為對抗新冠肺炎疫情而推出的就業支援計劃（Job Support Scheme）獲得補貼。

# 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

## 10. 其他營運開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
物業、廠房及設備折舊：		
– 自有資產	33,863	29,473
– 使用權資產	29,367	23,418
無形資產攤銷	1,783	822
	<b>65,013</b>	<b>53,713</b>

## 11. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
– 借款	1,866	783
– 來自中間控股公司的貸款	574	–
– 其他貸款利息	4,150	12,617
– 租賃負債	3,697	2,943
– 應付關連公司款項	–	1,446
	<b>10,287</b>	<b>17,789</b>

# 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

114

## 12. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
核數師酬金	1,159	1,149
確認為開支的存貨成本	7,691	7,978
無形資產攤銷	1,783	822
物業、廠房及設備折舊	33,863	29,473
使用權資產折舊	29,367	23,418
貿易應收款項之減值虧損淨額	1,729	618
撤銷物業、廠房及設備	437	–
撤銷貿易應收款項	–	747
出售物業、廠房及設備的收益	(37)	(3)
物業、廠房及設備之減值虧損	–	59
使用權資產之減值虧損	–	5,641
存貨之(撥回撥備)／撥備淨額	(22)	1,255
短期租約之租賃支出	35,843	25,826
轉租使用權資產的收入	(58,962)	(36,792)
出租自置廠房及機器及使用權資產的收入	(111,407)	(64,358)
僱員成本(包括董事薪酬)(附註17)(附註(i))		
– 工資、薪金及花紅	41,259	43,023
– 定額供款計劃之供款	2,963	1,986
	44,222	45,009
匯兌虧損／(收益)	1,691	(872)

附註(i)：

僱員成本(包括董事薪酬)已計入銷售及服務成本約6,527,000港元(二零二零年：約7,527,000港元)及行政開支約37,695,000港元(二零二零年：約37,482,000港元)。

## 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

### 13. 已終止經營業務

本公司管理層已多次向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財務報表。另外，廣東大合的資產及負債將終止於本集團的財務狀況表綜合入賬，並將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。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。

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51%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。

有關出售事項詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月二十四日、二零二零年三月六日、二零二零年三月十九日、二零二零年五月二十二日、二零二零年七月八日及二零二零年七月十日的公布，以及本公司日期為二零二零年五月七日的通函。

## 13. 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綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。

	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月二十四日 千港元
已終止經營業務之期內虧損	(1,234)
<b>其他全面收入／(虧損)</b>	
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)
經營現金流量	(1,594)
投資現金流量	-
融資現金流量	36
<b>現金流出總額</b>	<b>(1,558)</b>

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。出售佳誠集團一事已於二零二零年六月二十四日完成。

## 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

### 14. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項		
— 香港利得稅撥備	332	—
— 中國企業所得稅撥備	2,707	633
— 過往年度超額撥備	—	(83)
<b>所得稅開支總額</b>	<b>3,039</b>	<b>550</b>

根據開曼群島及英屬處女群島（「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。

由於本集團於年內在各個司法權區並無估計應課稅溢利，或其估計應課稅溢利被自以往年度結轉的稅項虧損全數吸收，故並無為新加坡及越南利得稅、澳門補充稅作出撥備。

就本集團於中國從事建築設備業務的附屬公司而言，企業所得稅乃就本集團估計應課稅溢利按適用稅率25%計提撥備。

就本集團於香港從事建築設備業務的附屬公司而言，在利得稅兩級制下，合資格集團實體首2百萬港元溢利按稅率8.25%徵稅，其後2百萬港元以上的溢利則按16.5%徵稅。相關附屬公司於二零二零年並無應課稅溢利，故該年並無計提撥備。

# 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

118

## 14. 所得稅開支(續)

所得稅開支與按適用稅率計算的會計溢利／(虧損)對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)		
— 來自持續經營業務	7,049	(62,489)
— 來自已終止經營業務	—	(69,506)
	7,049	(131,995)
按本地稅率16.5%計算稅項	1,164	(21,779)
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率的稅務影響	941	195
不可扣減開支的稅務影響	6,004	21,450
毋需課稅收入的稅務影響	(3,975)	(482)
未確認稅項虧損的稅務影響	1,102	2,917
確認先前未確認的稅項虧損的稅務影響	(1,851)	(970)
動用先前未確認稅項虧損的稅務影響	(346)	(540)
授予一間中國附屬公司之稅務寬免之稅務影響	—	(158)
過往年度超額撥備	—	(83)
所得稅開支	3,039	550

## 15. 股息

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零二零年：無)。

# 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

## 16. 每股盈利／(虧損)

### (i) 持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按照以下數據計算：

	二零二一年	二零二零年
<b>溢利／(虧損)</b>		
就每股基本及攤薄盈利／(虧損)而言之溢利／(虧損)(千港元)	4,478	(131,900)
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數	1,060,000,000	1,060,000,000
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙)	0.42	(12.44)

由於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度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) 持續經營業務

	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)(千港元)	4,478	(131,900)
減：年內已終止經營業務虧損(千港元)	-	(68,901)
	4,478	(62,999)
持續經營業務每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙)	0.42	(5.94)

### (iii) 已終止經營業務

	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔年內虧損(千港元)	-	(68,901)
已終止經營業務每股基本及攤薄虧損(港仙)	-	(6.50)



# 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

120

## 17. 董事及高級管理人員的酬金

根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事及最高行政人員酬金如下：

### (a) 董事酬金

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及其他福利* 千港元	酌情花紅 千港元	定額 供款計劃 千港元	總計 千港元
<b>二零二一年</b>					
<b>執行董事</b>					
趙毅先生	—	300	—	15	315
周蒲章先生(附註(i)及(v))	—	46	—	2	48
李健萍女士(附註(i))	—	92	—	5	97
郭英成先生(附註(i))	—	46	—	2	48
郭培能先生(附註(ii))	—	54	—	3	57
陳華杰先生(附註(ii))	—	54	—	3	57
郭曉欣女士(附註(i)及(iii))	—	76	—	4	80
陳澤鋒先生(附註(i)及(iv))	—	46	—	3	49
<b>獨立非執行董事</b>					
李永軍先生	204	—	—	—	204
徐小伍先生	204	—	—	—	204
刁英峰先生	204	—	—	—	204
	612	714	—	37	1,363

## 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

## 17. 董事及高級管理人員的酬金(續)

## (a) 董事酬金(續)

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及其他福利* 千港元	酌情花紅 千港元	定額 供款計劃 千港元	總計 千港元
<b>二零二零年</b>					
<b>執行董事</b>					
郭培能先生(附註(ii))	-	1,498	-	18	1,516
陳華杰先生(附註(ii))	-	1,864	-	18	1,882
趙毅先生	-	2,668	-	23	2,691
<b>獨立非執行董事</b>					
李永軍先生	198	-	-	-	198
徐小伍先生	198	-	-	-	198
刁英峰先生	198	-	-	-	198
	594	6,030	-	59	6,683

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零二零年：無)。

\* 指就管理本集團事務已付或應付之「薪金、津貼及其他福利」。

附註：

- (i) 於二零二一年七月十六日獲委任
- (ii) 於二零二一年七月十六日辭任
- (iii) 於二零二一年十二月三日辭任
- (iv) 於二零二一年十二月二十二日辭任
- (v) 於二零二二年一月二十八日辭任

# 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

122

## 17. 董事及高級管理人員的酬金 (續)

### (b) 五名最高薪酬人士的酬金

本集團五名最高薪酬人士包括零名董事(二零二零年：三名董事)，其酬金已反映於上文所述分析。年內應付餘下五名(二零二零年：兩名)非董事最高薪酬人士的酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及其他酬金	5,699	2,664
酌情花紅	242	240
定額供款計劃	395	87
	6,336	2,991

非董事最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	二零二一年	二零二零年
零至1,000,000港元	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事或任何五名最高薪人士支付任何酬金以吸引彼等加入本集團或作為加入本集團的獎勵或離職補償(二零二零年：無)。

### (c) 高級管理人員酬金

已付或應付十三名(二零二零年：九名)高級管理人員酬金介乎以下範圍：

	二零二一年	二零二零年
零至1,000,000港元	13	4
1,000,001港元至1,500,000港元	—	2
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1

## 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

## 18. 物業、廠房及設備

	按成本 列賬的樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱及裝置 千港元	辦公室及 其他設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	總計 千港元
<b>於二零二零年一月一日</b>							
成本	46,400	300,162	2,283	3,871	6,830	5,912	365,458
累計折舊及減值虧損	(14,318)	(204,215)	(1,512)	(2,550)	(5,982)	(450)	(229,027)
賬面淨值	32,082	95,947	771	1,321	848	5,462	136,431
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>							
年初賬面淨值	32,082	95,947	771	1,321	848	5,462	136,431
添置	-	28,450	155	278	717	-	29,600
轉撥至存貨	-	(6,658)	-	-	-	-	(6,658)
從使用權資產轉入(附註19)	-	8,715	-	-	-	-	8,715
折舊	(1,547)	(25,851)	(205)	(342)	(605)	(923)	(29,473)
減值虧損	-	(59)	-	-	-	-	(59)
匯兌差額	228	79	-	(76)	(1)	24	254
年末賬面淨值	30,763	100,623	721	1,181	959	4,563	138,810
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>							
成本	46,628	310,030	2,438	4,073	7,039	5,936	376,144
累計折舊及減值虧損	(15,865)	(209,407)	(1,717)	(2,892)	(6,080)	(1,373)	(237,334)
賬面淨值	30,763	100,623	721	1,181	959	4,563	138,810
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>							
年初賬面淨值	30,763	100,623	721	1,181	959	4,563	138,810
添置	-	87,922	-	262	213	348	88,745
轉撥至存貨	-	(3,388)	-	-	-	-	(3,388)
從使用權資產轉入(附註19)	-	1,148	-	-	-	-	1,148
折舊	(2,096)	(29,683)	(203)	(415)	(538)	(928)	(33,863)
撇銷	-	(437)	-	-	-	-	(437)
出售	-	(2,806)	-	(68)	(16)	-	(2,890)
匯兌差額	(499)	7	-	49	(2)	(46)	(491)
年末賬面淨值	28,168	153,386	518	1,009	616	3,937	187,634
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>							
成本	46,129	370,124	2,438	4,248	6,324	6,238	435,501
累計折舊及減值虧損	(17,961)	(216,738)	(1,920)	(3,239)	(5,708)	(2,301)	(247,867)
賬面淨值	28,168	153,386	518	1,009	616	3,937	187,634

## 18. 物業、廠房及設備 (續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行融資以按成本列賬的樓宇賬面淨值約28,168,000港元(二零二零年：約30,763,000港元)及物業、廠房及設備約6,974,000港元(二零二零年：6,773,000港元)作抵押(附註28)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的其他借款以物業、廠房及設備約21,375,000港元(二零二零年：17,028,000港元)作抵押(附註28)。

租賃付款的到期分析載於附註43(d)。

### 根據經營租賃出租的物業、廠房及設備

本集團已訂立數項租賃安排，以出租若干列入物業、廠房及設備的機器予第三方，年期為1至2年不等。合約中並無提早終止選擇權、延續選擇權及重續選擇權。本集團視該等租賃安排為經營租賃，而設備的變動詳述如下：

	廠房及機器 千港元
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	
成本	310,030
累計折舊	(209,407)
<b>於二零二一年一月一日</b>	
	100,623
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	100,623
添置	87,922
出售	(2,806)
折舊	(29,683)
轉撥至存貨	(3,388)
從使用權資產轉入	1,148
撤銷	(437)
匯兌差額	7
年末賬面淨值	153,386
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>	
成本	370,124
累計折舊	(216,738)
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>	<b>153,386</b>

## 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

## 18. 物業、廠房及設備(續)

根據經營租賃出租的物業、廠房及設備(續)

	廠房及機器 千港元
於二零一九年十二月三十一日	
成本	300,162
累計折舊	(204,215)
於二零二零年一月一日	95,947
截至二零二零年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	95,947
添置	28,450
折舊	(25,851)
轉撥至存貨	(6,658)
從使用權資產轉入	8,715
減值虧損	(59)
匯兌差額	79
年末賬面淨值	100,623
於二零二零年十二月三十一日	
成本	310,030
累計折舊	(209,407)
於二零二零年十二月三十一日	100,623

## 19. 使用權資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
汽車	-	226
辦公室及倉庫	4,085	9,285
辦公室設備	148	-
土地	9,217	9,809
廠房及機器	91,704	111,265
總計	105,154	130,585

截至二零二一年十二月三十一日止年度，使用權資產添置總額約為5,475,000港元(二零二零年：61,082,000港元)。有關該等租賃的詳情載於附註30。

租賃付款的到期分析載於附註43(d)。

# 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

126

## 19. 使用權資產 (續)

### 根據經營租賃出租的使用權資產

本集團已訂立數項租賃安排，以出租價值91,704,000港元(二零二零年：111,265,000港元)的所有列入使用權資產的機器予第三方，年期為1至2年不等。本公司視該等租賃安排為經營租賃。

	汽車 千港元	辦公室 及倉庫 千港元	土地 千港元	辦公室設備 千港元	廠房及機器 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零二一年一月一日	2,160	17,881	10,686	–	162,234	192,961
添置	–	–	–	171	5,304	5,475
轉撥至物業、廠房及設備(附註18)	–	–	–	–	(1,745)	(1,745)
匯兌差額	(35)	38	(174)	–	(213)	(384)
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>	<b>2,125</b>	<b>17,919</b>	<b>10,512</b>	<b>171</b>	<b>165,580</b>	<b>196,307</b>
<b>累計折舊及減值虧損</b>						
於二零二一年一月一日	1,934	8,596	877	–	50,969	62,376
年內扣除	222	5,216	432	23	23,474	29,367
轉撥至物業、廠房及設備(附註18)	–	–	–	–	(597)	(597)
匯兌差額	(31)	22	(14)	–	30	7
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>	<b>2,125</b>	<b>13,834</b>	<b>1,295</b>	<b>23</b>	<b>73,876</b>	<b>91,153</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零二一年十二月三十一日	–	4,085	9,217	148	91,704	105,154

## 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

## 19. 使用權資產(續)

## 根據經營租賃出租的使用權資產(續)

	汽車 千港元	辦公室 及倉庫 千港元	土地 千港元	廠房及機器 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零二零年一月一日	2,142	11,280	10,595	117,286	141,303
添置	-	6,539	-	54,543	61,082
轉撥至物業、廠房及設備 (附註18)	-	-	-	(12,620)	(12,620)
匯兌差額	18	62	91	3,025	3,196
於二零二零年十二月三十一日	2,160	17,881	10,686	162,234	192,961
<b>累計折舊及減值虧損</b>					
於二零二零年一月一日	1,490	3,477	434	31,109	36,510
年內扣除	416	5,095	423	17,484	23,418
轉撥至物業、廠房及設備 (附註18)	-	-	-	(3,905)	(3,905)
匯兌差額	28	24	20	640	712
減值虧損	-	-	-	5,641	5,641
於二零二零年十二月三十一日	1,934	8,596	877	50,969	62,376
<b>賬面淨值</b>					
於二零二零年十二月三十一日	226	9,285	9,809	111,265	130,585



# 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

128

## 20. 無形資產

	建築牌照 千港元
於二零二零年一月一日	
成本	–
累計攤銷	–
於二零二零年一月一日	–
截至二零二零年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	–
收購附屬公司	3,288
攤銷	(822)
年末賬面淨值	2,466
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	
成本	3,288
累計攤銷	(822)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	2,466
截至二零二一年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	2,466
收購附屬公司(附註38)	2,749
攤銷	(1,783)
年末賬面淨值	3,432
於二零二一年十二月三十一日	
成本	6,037
累計攤銷	(2,605)
於二零二一年十二月三十一日	3,432

## 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

### 21. 發展中物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
在正常營運周期內計入流動資產：		
土地使用權	85,900	85,900
建築成本	28,415	9,061
資本化利息	1,623	637
<b>總計</b>	<b>115,938</b>	<b>95,598</b>

全部發展中物業均位於香港。於截至二零二一年十二月三十一日止年度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。土地使用權乃按為期50年的租約持有。

於二零二一年十二月三十一日，85,900,000港元(二零二零年：85,900,000港元)已抵押作為銀行借款的抵押品(附註28)。

### 22. 存貨及耗材

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
起重機及備件	12,982	14,316
減：存貨撥備	(2,733)	(2,755)
	<b>10,249</b>	<b>11,561</b>

年代存貨的撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	2,755	1,500
已確認減值虧損	-	1,255
匯兌差額淨值	(22)	-
<b>於十二月三十一日</b>	<b>2,733</b>	<b>2,755</b>

於本年度列入銷售成本的存貨成本約為7,691,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約7,978,000港元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度存貨撥回撥備約為22,000港元(二零二零年：存貨撥備約為1,255,000港元)。其已確認並計入綜合全面收益表的「銷售成本」內。

# 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

## 23. 貿易應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非即期部分：</b>		
貿易應收款項總額(附註)	-	302
減：虧損撥備	-	(4)
貿易應收款項淨額	-	298
<b>即期部分：</b>		
貿易應收款項總額	91,937	65,770
減：虧損撥備	(3,279)	(1,546)
貿易應收款項淨額	88,658	64,224
貿易應收款項淨額	88,658	64,522

附註：此為應收保留金。

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90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。

董事認為，預計將於一年內收回的貿易應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，原因是該等結餘從開始至到期的期限較短。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	29,197	17,101
31至60日	5,716	12,597
61至90日	5,802	9,669
90日以上	47,943	25,155
	88,658	64,522

## 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

### 23. 貿易應收款項(續)

年內貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	1,550	930
已確認減值虧損	1,745	625
收回減值	(16)	(7)
匯兌差額淨值	-	2
於十二月三十一日	3,279	1,550

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已確認的貿易應收款項減值虧損約1,081,000港元(二零二零年：約847,000港元)(附註43(b))，其代表對已作信貸減值的貿易應收款項作出的虧損撥備。已信貸減值的貿易應收款項指應收該等因財務糾紛而面對違約或逾期事件的客戶的款項。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已撤銷的貿易應收款項約零港元(二零二零年：747,000港元)，其計入行政開支。

有關本集團的信貸政策及貿易應收款項所產生信貸風險的進一步詳情，載於附註43(b)。

# 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

132

## 24. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>		
按金(附註)	164	1,097
	164	1,097
<b>流動資產</b>		
預付款項	5,273	5,057
按金	4,667	2,170
其他應收款項	2,010	3,733
	11,950	10,960
	12,114	12,057

附註：按金指收購物業、廠房及設備所付的按金。

本集團並無就其他應收款項持有任何抵押品作抵押或其他信貸增級。

年內其他應收款項之虧損撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	9	9
已確認減值虧損	-	-
於十二月三十一日	9	9

有關本集團的信貸政策及其他應收款項及按金所產生信貸風險的進一步詳情，載於附註43(b)。

## 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

### 25 現金及現金等值項目

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及手頭現金	26,356	29,935

本集團人民幣計值的現金及現金等值項目約為人民幣848,000元(二零二零年：約人民幣1,319,000元)，其中匯出中國之款項受中國政府外匯管制所限。

現金及現金等值項目指銀行存款以及銀行及手頭現金。誠如附註43(a)所載，銀行現金根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。本集團承受的外幣風險載於附註43(c)。

### 26. 貿易應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	61,703	58,704

信貸期一般介乎30至90日(二零二零年：30至60日)或以購買協議所協定期限為準。

於報告日期貿易應付款項基於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
0至30日	12,013	28,526
31至60日	2,443	11,335
61至90日	10,127	5,711
90日以上	37,120	13,132
	61,703	58,704

預計將於一年內償還的貿易應付款項的公平值與賬面值並無重大差異，原因是該等結餘從開始至到期日的期限較短。

# 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

134

## 27. 預收款項、應計費用、其他應付款項及合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶的預收款項	25,034	16,052
應計費用 (附註(i))	34,093	29,027
應計建築成本	2,500	5,100
其他應付款項 (附註(ii)、(iii))	22,027	10,762
	83,654	60,941
合約負債	3,840	4,720
	87,494	65,661

應計費用及其他應付款項的賬面值與公平值相若，原因是按攤銷成本計量的該等金融負債預期將於短期內償還，故貨幣時間價值並不重大。

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，應計費用約23,425,000港元(二零二零年：19,275,000港元)代表須就應要求償還之其他貸款支付之累計其他貸款利息(附註29)。
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，其他應付款項約82,500新加坡元(「坡元」)(相當於約475,000港元)(二零二零年：82,500坡元(相當於約483,000港元))代表就本集團被一名客戶申索損害賠償及其後之經濟損失所涉及之負債撥備。
- (iii) 於二零二一年十二月三十一日，其他應付款項309,614坡元(相當於約1,782,000港元)(二零二零年：300,000坡元(相當於約1,755,000港元))主要代表就兩宗法律案件的罰款90,000坡元(相當於約518,000港元)所涉及之訴訟撥備及法律開支分別為100,000坡元(相當於約578,000港元)及40,000坡元(相當於約230,000港元)。

## 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

### 27. 預收款項、應計費用、其他應付款項及合約負債(續)

本集團已確認下列香港財務報告準則第15號範圍內的收益相關合約負債：

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
就機械銷售而來自客戶的預收款項	3,840	4,720
合約負債	3,840	4,720

就銷售四台機械而向客戶預先收取作為預付款項的代價金額3,837,000港元屬短期性質，原因是相關收益預期將於貨品向客戶交付後於一年內確認。

下表列示與前期結轉之合約負債有關並於本報告期間確認的收益：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>截至有關年度止</b>		
於年初計入合約負債之已確認收益		
— 機械銷售	2,375	78

本集團訂立的合約一般由合約開始日至達成履約責任之日止為期一年或以下。本集團已採用實際權宜方法，並因此並無就本集團達成原定預計到期日曾為一年或以下的合約中的剩餘履約責任時將有權獲得的收益，提供有關收益的資料。



## 28. 借款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須於以下時間償還的借款：		
一年內	15,735	7,797
一年以上，兩年以內	66,243	8,489
兩年以上，五年以內	24,569	51,665
五年以上	1	5,209
	<b>106,548</b>	73,160
歸為流動負債的部分	<b>(15,735)</b>	(7,797)
非流動部分	<b>90,813</b>	65,363

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，以坡元計值的借款按浮動利率計息。本集團借款的實際利率載於附註43(a)。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，以港元計值的借款按浮動利率計息。本集團借款的實際利率載於附註43(a)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行融資以按成本列賬的樓宇賬面淨值約28,168,000港元（二零二零年：約30,763,000港元）、物業、廠房及設備約6,974,000港元（二零二零年：約6,773,000港元）及於本集團發展中物業項下按成本列賬的土地使用權約85,900,000港元（二零二零年：約85,900,000港元）作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的其他借款以物業、廠房及設備約21,375,000港元（二零二零年：約17,028,000港元）作抵押。

本集團借款的賬面值與公平值相若。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，未償還銀行貸款之相關貸款協議並無規定貸款人可全權隨時無條件要求借款人還款。

## 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

### 29. 其他貸款

於二零一八年八月二十八日，本公司與福港（截至二零二一年四月二十九日為止的股東）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，本公司與福港訂立另一份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。

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。

於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度後，本公司獲一名主要前股東提供財政支持，彼承諾不會於未來十二個月要求本集團償還其於二零二一年十二月三十一日到期應付的無抵押其他貸款及利息分別約83,000,000港元及23,425,000港元。

# 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

138

## 30. 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：		
一年內到期	39,529	38,763
第二至第五年到期	45,248	31,120
五年後到期	—	14,695
	84,777	84,578
租賃負債之日後財務費用	(10,032)	(9,363)
租賃負債現值	74,745	75,215
最低租賃付款現值：		
一年內到期	37,161	36,143
第二至第五年到期	37,584	29,448
五年後到期	—	9,624
	74,745	75,215
減：分類為流動負債的部分	(37,161)	(36,143)
<b>非流動部分</b>	<b>37,584</b>	<b>39,072</b>

本集團已就使用權資產訂立租賃負債。平均租期為1至22年(二零二零年：1至23年)。租期結束時，本集團有權選擇使用一個遠低於租賃資產於租期結束時之公平值，並使本集團於租賃開始時可合理地肯定該選擇權將獲行使的預期價格來購買租賃設備。

若干租賃負債按固定利率計息，於二零二一年十二月三十一日的實際年利率介乎2.7%至6.2%(二零二零年：3.5%至6.2%)。其他租賃負債按浮動利率計息。本集團租賃負債於報告日期的實際利率載於附註43(a)。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，本集團的若干租賃負債以機器約58,058,000港元(二零二零年：約65,494,000港元)及本公司及若干附屬公司簽訂的企業擔保作抵押。

租賃負債實際以相關資產作抵押，此乃由於如本集團違約還款，租賃資產的權利將歸還予出租方。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃的現金流出總額為46,095,000港元(二零二零年：約77,212,000港元)。

## 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

### 30. 租賃負債(續)

本集團就其廠房及機器訂有租賃合約。所有租賃合約的租賃期均為12個月內，對此本集團應用香港財務報告準則第16號的短期租賃豁免。一項與短期租賃有關的開支35,843,000港元(二零二零年：25,826,000港元)於本年度計入銷售及服務成本。

#### 租賃活動詳情

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團已就汽車、辦公用品、辦公室及倉庫、土地及機器訂立租賃。

使用權資產 類別	使用權資產應予列入 的財務報表項目	租賃數目		餘下租期範圍		詳情
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
汽車	列入「使用權資產」內按成本列賬的汽車	5	5	不適用	1年	• 合約載有選擇權，可選擇於租期結束時購買汽車
辦公室及倉庫	列入「使用權資產」內按成本列賬的辦公室及倉庫	3	3	1年	1至2年	• 不適用
機器	列入「使用權資產」內按成本列賬的廠房及機器	72	54	1至4年	1至5年	• 24份合約載有選擇權，可選擇於租期結束時購買機器
土地	列入「使用權資產」內按成本列賬的土地	1	1	22年	23年	• 不適用
辦公用品	列入「使用權資產」內按成本列賬的辦公用品	1	0	5年	不適用	• 不適用

# 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

140

## 31. 遞延稅項

遞延稅項負債的結餘如下：

	加速稅項 折舊導致的 遞延稅項負債 千港元
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日 及二零二一年十二月三十一日	(2,197)

遞延稅項資產的結餘如下：

	稅項虧損導致的 遞延稅項資產 千港元
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日 及二零二一年十二月三十一日	101

由於可用於抵銷稅項虧損的未來利潤流量不可預測，故並未於綜合財務報表就稅項虧損確認遞延稅項資產。根據現行稅法，香港營運的附屬公司的稅項虧損約61,612,000港元（二零二零年：約68,249,000港元）可無限期結轉。

根據中國稅法及其規則及法規，於中國成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。有關規定自二零零八年一月一日起生效，並應用於於二零零七年十二月三十一日後產生的收益。倘中國與海外投資者所載司法權區訂有稅項條約，或會採用較低預扣稅率。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，並無就於中國成立的本集團附屬公司未匯出收益應收之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可預見未來分派其於二零零八年一月一日至二零二零年十二月三十一日所產生收益的可能性很低。因此，概無遞延稅項負債於二零二零年及二零二一年十二月三十一日確認。

# 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

## 32. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定： 每股面值0.01港元的普通股 於一月一日、十二月三十一日	200,000,000	2,000,000	200,000,000	2,000,000
已發行及繳足： 於一月一日、十二月三十一日	1,060,000	10,600	1,060,000	10,600

## 33. 儲備

### 33.1 股份溢價

股份溢價乃所收取款項超過本公司股份以溢價發行的面值減就發行股份而產生的開支的差異。

### 33.2 法定儲備

根據《中華人民共和國公司法》，中國大陸的內資企業均須將10%的除稅後利潤（按中國公認會計準則計算），撥入法定盈餘儲備，直至法定盈餘儲備的結餘相等於相關附屬公司註冊資本的50%時，可以不再提取。於本年度，本集團有關附屬公司已據此撥款至法定盈餘儲備。

法定盈餘儲備可用以抵銷以往年度的虧損（如有），並可轉為繳足股本，但轉換後的法定儲備不得少於附屬公司註冊資本的25%。

根據中國財政部有關規定，本集團的附屬公司，需根據承擔風險和損失的資產餘額的一定比例通過稅後利潤提取一般風險儲備，用於彌補尚未識別的可能性損失。

### 33.3 合併儲備

本集團的合併儲備由已於二零一零年六月二十五日完成的集團重組產生，為(a)本集團合併資本面值及股份溢價總額與(b)本公司股本面值的差額。

## 33. 儲備 (續)

### 33.4 資本儲備

資本儲備代表直接及最終控股公司的視作注資，其源於應付過往股東貸款利息的豁免。詳情請參閱附註29。

### 33.5 匯兌儲備

因重新換算國外業務的資產淨值為港元而產生的收益／(虧損)於此儲備入賬。

### 33.6 實繳盈餘

本公司實繳盈餘指根據於過往年度集團重組由若干附屬公司轉入本公司的資產淨值與本公司股本面值及股份溢價的差額。

#### 本集團

本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

#### 本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日結餘	346,824	41,572	–	(126,821)	261,575
年內虧損及全面虧損總額	–	–	–	(33,881)	(33,881)
視作股東注資	–	–	17,537	–	17,537
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日結餘	<b>346,824</b>	<b>41,572</b>	<b>17,537</b>	<b>(160,702)</b>	<b>245,231</b>
年內虧損及全面虧損總額	–	–	–	(132,616)	(132,616)
於二零二一年 十二月三十一日結餘	<b>346,824</b>	<b>41,572</b>	<b>17,537</b>	<b>(293,318)</b>	<b>112,615</b>

## 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

### 34. 購股權計劃

於二零一五年七月三十日舉行之股東特別大會上，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之舊購股權計劃（「舊計劃」），就合資格參與者對本集團之貢獻及為促進本集團之利益作出之持續努力，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)本集團之全職或兼職僱員（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之任何人士。購股權計劃的進一步詳情載於日期為二零一五年七月十三日之通函。於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，概無根據購股權計劃自其採納日期以來授出任何購股權。



# 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

144

## 35. 本公司財務狀況表

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		544	1,342
使用權資產		1,164	3,161
於附屬公司的投資		5	2
		<b>1,713</b>	<b>4,505</b>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		269,741	351,880
按金及預付款項		2,822	1,596
現金及現金等值項目		–	14,616
		<b>272,563</b>	<b>368,092</b>
<b>流動負債</b>			
應計費用		24,974	21,107
應付附屬公司款項		41,195	9,376
銀行透支		645	–
租賃負債		1,247	2,036
其他貸款		83,000	83,000
		<b>151,061</b>	<b>115,519</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>121,502</b>	<b>252,573</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>123,215</b>	<b>257,078</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		–	1,247
<b>資產淨值</b>		<b>123,215</b>	<b>255,831</b>
<b>權益</b>			
股本	32	10,600	10,600
儲備	33	112,615	245,231
<b>權益總額</b>		<b>123,215</b>	<b>255,831</b>

趙毅  
執行董事

李健萍  
執行董事

# 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

## 36. 於附屬公司的投資

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，本公司擁有直接或間接權益的附屬公司詳情如下：

名稱	附註	企業結構形式	註冊成立/ 營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司實際擁有的權益		主要業務
					二零二一年	二零二零年	
<b>直接持有權益</b>							
景越創投有限公司		有限公司	英屬處女群島/香港	100股每股面值 1美元之普通股	100%	100%	投資控股
建崇有限公司		有限公司	英屬處女群島/香港	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
鵬程投資(香港)有限公司		有限公司	香港	1港元	100%	100%	投資控股
祥盛投資有限公司		有限公司	英屬處女群島/香港	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
佑柏有限公司		有限公司	英屬處女群島/香港	100股每股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
瓊翔有限公司		有限公司	英屬處女群島/香港	100股每股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
禧途有限公司	(ii)	有限公司	英屬處女群島/香港	100股每股面值1美元 之普通股	100%	-	投資控股
騰雲有限公司	(ii)	有限公司	英屬處女群島/香港	100股每股面值1美元 之普通股	100%	-	投資控股
華萃有限公司	(ii)	有限公司	英屬處女群島/香港	100股每股面值1美元 之普通股	100%	-	投資控股
仁泰有限公司	(ii)	有限公司	英屬處女群島/香港	100股每股面值1美元 之普通股	100%	-	投資控股

# 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

146

## 36. 於附屬公司的投資(續)

名稱	附註	企業 結構形式	註冊成立/ 營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司實際擁有的權益		主要業務
					二零二一年	二零二零年	
間接持有權益							
Chief Strategy Limited		有限公司	英屬處女群島/香港	300股每股面值 1美元之普通股	100%	100%	投資控股
翱昇有限公司		有限公司	英屬處女群島/香港	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	暫無營業
Gold Lake Holdings Limited		有限公司	英屬處女群島/香港	100股每股面值 1美元之普通股	100%	100%	投資控股
敏達機械工程有限公司		有限公司	香港	24,014,366港元	100%	100%	買賣建築機械及備件
敏達機械租賃有限公司		有限公司	香港	36,094,913港元	100%	100%	租賃建築機械以及提供 維修及保養服務
敏達機械服務有限公司		有限公司	香港	10,875,287港元	100%	100%	買賣及租賃建築機械 以及提供維修及 保養服務
Manta Engineering and Equipment (Macau) Company Limited		有限公司	澳門	1份面值25,000 澳門幣之配額	100%	100%	暫無營業
Manta Equipment (S) Pte Ltd		有限公司	新加坡	10,000,000股 每股面值1坡元 之普通股	100%	100%	買賣及租賃建築機械 以及提供維修及 保養服務
Manta Services (S) Pte Limited		有限公司	新加坡	10,000股每股面值 1坡元之普通股	100%	100%	暫無營業
鵬程器械中國有限公司		有限公司	香港	1港元	100%	100%	暫無營業
敏達器械工程(深圳)有限公司	(iii)	有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	買賣建築機械及備件

# 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

## 36. 於附屬公司的投資(續)

名稱	附註	企業結構形式	註冊成立/ 營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司實際擁有的權益		主要業務
					二零二一年	二零二零年	
<b>間接持有權益(續)</b>							
敏達器械租賃(深圳)有限公司		有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	租賃建築機械以及提供 維修及保養服務
敏達器械服務(深圳)有限公司	(iii)	有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	買賣及租賃建築機械以及 提供維修及保養服務
敏達器械設備安裝(深圳)有限公司	(iii)	有限公司	中國	人民幣40,000,000元	100%	100%	買賣及租賃建築機械以及 提供維修及保養服務
Manta-Vietnam Construction Equipment Leasing Limited		有限公司	越南	擁有人投資權益 10,649,879,390 越南盾	-	67%	暫無營業
Focus Spring Limited	(iii)	有限公司	英屬處女群島/香港	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	暫無營業
億裕亞太有限公司		有限公司	香港	100港元	100%	100%	投資控股
鵬程工程管理諮詢有限公司		有限公司	香港	100港元	100%	100%	房地產開發
Kaisa Capital Investment Group Limited	(ii)	有限公司	香港	100港元	100%	-	暫無營業
Victor-Oasis Holdings Limited	(i)	有限公司	香港	1港元	100%	-	暫無營業
敏達建築有限公司	(i)	有限公司	香港	500,000港元	100%	-	貿易及建築項目分包

# 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

## 36. 於附屬公司的投資(續)

名稱	附註	企業 結構形式	註冊成立/ 營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司實際擁有的權益		主要業務
					二零二一年	二零二零年	
間接持有權益(續)							
Digit Star Limited	(ii)	有限公司	香港	1港元	100%	-	暫無營業
Dragon Harmony Limited	(ii)	有限公司	香港	1港元	100%	-	暫無營業
Fortune Mart Limited	(ii)	有限公司	香港	1港元	100%	-	暫無營業

附註：

- (i) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度收購。
- (ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度註冊成立。
- (iii) 於二零二一年十二月三十一日概無繳足股本。

## 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

### 37. 非控股權益

本公司已於二零二零年出售其間接擁有51%權益的附屬公司佳誠的重大非控股權益。

佳誠非控股權益有關的財務資料概要(進行集團內公司間對銷前)呈列如下：

	二零二零年 一月一日至 六月二十四日 千港元
收益	—
期內虧損(附註)	(1,234)
全面虧損總額	(1,234)
期內分配至非控股權益的虧損	(605)
分配至非控股權益的全面虧損總額	(605)
支付予非控股權益的股息	—
經營活動所用現金流量	(1,594)
投資活動所用現金流量	—
融資活動所得現金流量	36
<b>現金流出淨額</b>	<b>(1,558)</b>

附註：二零二零年一月一日至二零二零年六月二十四日期間的已終止經營業務虧損1,234,000港元已計入截至二零二零年十二月三十一日止年度的年內虧損。

誠如附註13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。出售佳誠集團一事已於二零二零年六月二十四日完成。

## 38. 收購附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。於收購日期，該公司處於不營業狀態但持有建築牌照。此收購乃確認為資產收購。建築牌照乃確認為無形資產。

下表概述收購所付代價以及於二零二一年二月十日所收購的Victor-Oasis集團資產公平值與所承擔的負債公平值的總額。

	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
總收購代價	2,750
收購代價的結算方法：	
現金	2,750
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	2,749

自收購日期至二零二一年十二月三十一日，Victor-Oasis集團貢獻的收益及除稅後溢利分別為9,680,000港元及1,982,000港元，乃計入綜合財務報表內。

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十二月三十一日止年度的收益及來自持續經營業務的期內溢利將分別為214,744,000港元及3,951,000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。

# 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

## 39. 出售附屬公司

誠如附註13所述，本公司自二零一九年十二月二十八日起被拒絕進入廣東大合的種植場。本公司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，本公司董事會議決出售種植業務。

於二零二零年二月二十四日，本集團與買方訂立協議，據此，本集團有條件同意出售，而買方亦有條件同意購買有關股份，總代價為230,000,000港元。出售事項已於出售日期完成。有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月二十四日、二零二零年三月六日、二零二零年三月十九日、二零二零年五月二十二日、二零二零年七月八日及二零二零年七月十日的公布，以及本公司日期為二零二零年五月七日的通函。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



# 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

152

## 39. 出售附屬公司(續)

	千港元
<b>出售附屬公司的虧損：</b>	
已收代價	230,000
已出售資產淨值	(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)
<b>出售的虧損淨額</b>	<b>(68,272)</b>
<b>出售所產生的現金流入：</b>	
已收代價	230,000
已出售銀行結餘及現金	(85,340)
<b>現金流入淨額</b>	<b>144,660</b>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度已收的代價為230,000,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度的現金流入淨額為144,660,000港元。

## 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

### 40. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易如下：

投資活動

截至二零二一年十二月三十一日止年度，使用權資產添置約5,475,000港元（二零二零年：約61,082,000港元）以租賃負債獲得。

(b) 融資活動產生之負債對賬：

下表詳列融資活動產生之集團負債，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃為現金流量或將來現金流量於集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	借款 千港元 (附註28)	其他貸款 千港元 (附註29)	租賃負債 千港元 (附註30)	總計 千港元
於二零二一年一月一日	73,160	83,000	75,215	231,375
現金流量變動：				
銀行借款之所得款項	44,357	—	—	44,357
償還銀行借款	(11,180)	—	—	(11,180)
已付租金之資本成分	—	—	(6,555)	(6,555)
<b>融資現金流量變動總額：</b>	<b>33,177</b>	<b>—</b>	<b>(6,555)</b>	<b>26,622</b>
匯兌調整：	211	—	610	821
其他變動：				
租賃負債所產生之利息 分類為經營現金流量之 已付租金之利息成分	—	—	3,697	3,697
年內訂立新租賃	—	—	(3,697)	(3,697)
年內訂立新租賃	—	—	5,475	5,475
<b>其他變動總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,475</b>	<b>5,475</b>
於二零二一年十二月三十一日	106,548	83,000	74,745	264,293

# 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

154

## 40. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 融資活動產生之負債對賬：(續)

	借款 千港元 (附註28)	其他貸款 千港元 (附註29)	應付關連 公司款項 千港元 (附註42(a))	租賃負債 千港元 (附註30)	總計 千港元
於二零二零年一月一日	13,860	183,000	40,000	61,045	297,905
現金流量變動：					
銀行借款之所得款項	62,489	-	-	-	62,489
償還銀行借款	(3,014)	-	-	-	(3,014)
已付租金之資本成分	-	-	-	(48,443)	(48,443)
應付關連公司款項之所得款項	-	-	60,000	-	60,000
應付關連公司款項之還款	-	-	(100,000)	-	(100,000)
其他貸款之所得款項	-	(100,000)	-	-	(100,000)
<b>融資現金流量變動總額：</b>	<b>59,475</b>	<b>(100,000)</b>	<b>(40,000)</b>	<b>(48,443)</b>	<b>(128,968)</b>
匯兌調整：	(175)	-	-	1,531	1,356
其他變動：					
租賃負債所產生之利息 分類為經營現金流量之 已付租金之利息成分	-	-	-	2,943	2,943
年內訂立新租賃	-	-	-	(2,943)	(2,943)
	-	-	-	61,082	61,082
<b>其他變動總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61,082</b>	<b>61,082</b>
於二零二零年十二月三十一日	73,160	83,000	-	75,215	231,375

## 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

### 41. 承擔

#### (a) 承擔－作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃就本集團計入物業、廠房及設備以及使用權資產的機器將於日後收取的最低租賃款項總額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	42,076	27,208
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,990	2,295
	<b>44,066</b>	29,503

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	34,933	23,237
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,792	746
	<b>37,725</b>	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。

# 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

156

## 41. 承擔 (續)

### (b) 承擔—作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃就位於香港及中國的機器、辦公室及物業而承擔的短期租賃所涉日後最低租賃付款總額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本集團 一年內	23,369	15,666

於二零二一年十二月三十一日，位於香港及中國的機器、辦公室及物業的租期初步為一年內。租期內所有租金均為固定，不包括或然租金。

### (c) 資本承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本集團 收購物業、廠房及設備 — 已訂約但未撥備	5,678	4,029
收購物業發展活動 — 已訂約但未撥備	24,370	38,689
	30,048	42,718

## 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

### 42. 關聯方交易

#### (a) 年內重大關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分披露的關聯方交易及結餘外，本集團於年內與關聯方訂有以下交易：

與關聯方的關係	交易類型	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
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	574	-

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與中間控股公司訂立一項貸款協議，以取得10,000,000港元貸款。該貸款按年利率8%計息並已於二零二一年全數償還。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與關連公司訂立一項貸款協議，以取得60,000,000港元貸款。該貸款按年利率15%計息並已於二零二零年全數償還。

其他貸款的條款及條件載於附註29。

#### (b) 主要管理人員薪酬

年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期僱員福利	2,379	9,863
離職後福利	63	116
	2,442	9,979

## 43. 財務風險管理及公平值計量

本集團因在日常業務及投資活動使用金融工具而承受各種財務風險。財務風險包括市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理在董事密切配合下，由本集團總部協調。財務風險管理的總體目標是重點透過最大程度減少金融市場風險穩定本集團的短期及中期現金流量。

本集團不會因投機目的積極參與金融工具交易，而是確定進入金融市場的方式並監控本集團的財務風險，及定期向董事提交報告。

### (a) 利率風險

利率風險指由於市場利率變動導致金融工具的公平值或現金流量波動而引起的風險。本集團的銀行存款、銀行現金結餘、銀行借款、其他貸款及租賃負債按固定及浮動利率計息。該等結餘面對利率風險，出現意外不利的利率變動時按浮動利率計息。本集團制定政策管理利率風險，於協定的框架內行事，確保在出現重大利率波動時不會承受過高風險，且於有需要時維持與固定利率相若的利率。

#### 風險

下表詳列於報告日期本集團金融工具的利率組合：

	加權平均實際年利率		賬面值	
	二零二一年 %	二零二零年 %	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>浮息工具</b>				
<b>金融資產</b>				
現金及現金等值項目	0 – 0.4	0 – 0.4	26,356	29,953
			26,356	29,953
<b>金融負債</b>				
借款	2.4 – 5.0	2.4 – 6.3	106,548	73,160
租賃負債	3.0 – 5.2	3.1 – 5.2	5,162	6,508
			111,710	79,668
<b>風險淨額</b>			<b>(85,354)</b>	<b>(49,715)</b>

本集團於整個年度一直遵守利率風險管理政策。

# 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

## 43. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (a) 利率風險(續)

#### 敏感度分析

下表顯示倘利率於年初出現+1%(二零二零年：+1%)的合理可能變動，年內的除所得稅後虧損及累計虧損的敏感度。根據對目前市況的觀察及所有其他變量維持不變，該等變動視為合理可能發生。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內除所得稅後虧損及累計虧損的影響	(757)	(472)

在所有其他變量維持不變的基準下，利率出現-1%(二零二零年：-1%)的變動會對上述金額產生同等但相反的影響。

### (b) 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具條款履行責任及對本集團造成財務虧損的風險。本集團所面對的信貸風險主要源自日常業務過程中向客戶授出信貸。於二零二一年十二月三十一日，五大貿易債務人合共佔本集團貿易應收款項總額(扣除虧損撥備)約51,354,000港元或57%(二零二零年：約47,746,000港元或33.4%)。本集團持續監察按個別或組合確認的客戶及其他對手方的拖欠情況，並將有關資料計入信貸風險控制。本集團的政策為僅與信貸紀錄良好的對手方及客戶交易。

除附註43(b)所載的預期信貸虧損外，本集團管理層認為，上述所有檢討的未減值金融資產(包括已逾期者)的信貸紀錄良好。

本集團的金融資產概無以抵押品或其他信貸加強措施抵押。

由於對手方為外界信貸評級良好及聲譽良好的銀行，因此銀行存款及結餘的信貸風險較小。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化法對預期信貸虧損作出撥備，該準則容許就貿易應收款項使用整個存續期內預期虧損條文。貿易應收款項之預期信貸虧損乃參考債務人過往違約紀錄、針對各債務人所承受風險的當前市場狀況。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料，當中參考可能影響債務人清償應收款項之能力的宏觀經濟狀況。在應用前瞻性資料上，本集團已考慮因新冠肺炎疫情而產生的整體經濟環境轉變所涉及之潛在影響。本集團根據個別重大客戶或並非個別的集體客戶賬齡確認貿易應收款項於整個存續期內的預期信貸虧損。

下文載述各類別金融資產的信貸風險管理常規及有關預期信貸虧損所產生金額的量化和質化數據。



# 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

160

## 43. 財務風險管理及公平值計量 (續)

### (b) 信貸風險 (續)

#### 貿易應收款項

本集團根據歷史趨勢為貿易應收款項撥備整個存續期內的預期信貸虧損。虧損率乃根據實際虧損紀錄及過往趨勢而定。倘信貸風險顯著惡化或應收款項被評定為信貸減值，本集團將計提整個存續期內預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料如經濟狀況預測等。

下表提供有關本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日所承受的信貸風險及貿易應收款項的預期信貸虧損：

	加權平均 預期虧損率	撇除特定債務後 之總賬面值 千港元	撇除特定債務後 之虧損撥備 千港元	特定債務之 賬面值 千港元	特定債務之 虧損撥備 千港元	虧損撥備 總額 千港元
<b>二零二一年</b>						
即期(未逾期)	1.08%	8,476	95	-	-	95
逾期1-30日	1.08%	21,024	139	69	69	208
逾期31-60日	3.25%	5,869	118	35	35	153
逾期61-90日	3.25%	6,025	113	110	110	223
逾期91-120日	5.23%	2,697	87	103	103	190
逾期超過120日	6.03%	46,163	1,646	764	764	2,410
		90,254	2,198	1,081	1,081	3,279
<b>二零二零年</b>						
即期(未逾期)	0.81%	21,633	78	-	-	78
逾期1-30日	0.81%	16,865	43	-	-	43
逾期31-60日	2.66%	6,354	54	15	15	69
逾期61-90日	2.66%	4,646	88	224	224	312
逾期91-120日	4.40%	2,422	95	-	-	95
逾期超過120日	5.08%	13,305	345	608	608	953
		65,225	703	847	847	1,550

# 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

## 43. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (b) 信貸風險(續)

#### 按攤銷成本計量的其他應收款項及按金

除附註24所披露就已作信貸減值之其他應收款項確認虧損撥備約9,000港元(二零二零年:約9,000港元)外,本集團於初步確認時就所有其他應收款項及按金計提12個月預期信貸虧損撥備。倘信貸風險顯著惡化或其他應收款項及按金被評定為信貸減值,本集團將計提整個存續期內預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損納入前瞻性資料如經濟狀況預測等,並予以調整以反映概率加權的前瞻性資料,包括相關債務人營運所處之違約率。本集團考慮到對手方之違約率長期處於低水平,由此推斷本集團餘下之其他應收款項及按金的內在信貸風險並不顯著。本集團已評定餘下之其他應收款項及按金的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加及違約率並不顯著,因此,按12個月預期信貸虧損計算,該等餘下之其他應收款項及按金之預期信貸虧損並不重大。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度,並無就餘下之其他應收款項及按金確認虧損撥備。

### (c) 外匯風險

貨幣風險指金融工具的公平值或未來現金流量可能因匯率變動而波動的風險。本集團在全球運營,在香港、新加坡、澳門及中國均有主要業務。本集團的收支主要以港元、坡元、美元、歐元及人民幣計值,因此面對貨幣相關外匯風險。

本集團的銷售主要以港元、坡元、美元及人民幣計值,而採購主要以港元、坡元、美元及人民幣計值。美元並非與該等交易有關的本集團實體的功能貨幣。

本集團現時並無就外幣交易、資產及負債訂有外匯對沖政策。本集團會密切監控外匯風險,並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於整個年度一直遵守外匯風險管理政策,而有關政策被視為有效。

由於港元與美元掛鈎,故預期在香港產生的美元交易及結餘並無重大風險。

## 43. 財務風險管理及公平值計量 (續)

### (c) 外匯風險 (續)

#### 風險

以外幣計值的金融資產及負債按收市匯率換算為除本公司及其附屬公司功能貨幣以外之貨幣如下：

	人民幣 千港元	美元 千港元	歐元 千港元
<b>二零二一年</b>			
貿易應收款項	—	139	—
其他應收款項	44	—	61
現金及現金等值項目	19	3,402	—
貿易應付款項	—	2,768	—
<b>二零二零年</b>			
貿易應收款項	—	1,151	—
其他應收款項	44	895	61
現金及現金等值項目	10	2,335	—
貿易應付款項	—	—	86

#### 敏感度分析

董事認為，敏感度分析中的美元匯率出現1%合理可能變動對本集團的除稅前虧損影響不重大，對本集團股本並無影響。

### (d) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行與其金融負債相關的責任的風險。本集團就償付貿易及其他應付款項及其財務責任，以及就其現金流量管理而面對流動資金風險。本集團的目標是維持合適水平的流動資產及承諾資金額度以滿足短期及較長期的流動資金需求。

本集團政策規定對當前及預期流動資金需求進行定期監察，確保自主要銀行及金融機構維持充足現金儲備及足夠的承諾資金額度以滿足短期及較長期的流動資金需求。

本集團自過往年度以來一直遵守流動資金政策，而有關政策被視為已有效管理流動資金風險。

# 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

## 43. 財務風險管理及公平值計量(續)

### (d) 流動資金風險(續)

根據已訂約未貼現付款，本集團金融負債於報告日期的到期情況如下：

	賬面值 千港元	已訂約 未貼現 現金流量		要求時 千港元	少於一年 千港元	一年以上 千港元
		總額 千港元				
<b>二零二一年</b>						
<b>金融負債</b>						
—貿易應付款項	61,703	61,703	—	—	61,703	—
—應計費用及其他應付款項	57,743	57,743	57,743	—	—	—
—借款	106,548	132,148	—	—	23,665	108,483
—其他貸款	83,000	83,000	83,000	—	—	—
—租賃負債	74,745	84,777	—	—	39,529	45,248
	<b>383,739</b>	<b>419,371</b>	<b>140,743</b>	<b>—</b>	<b>124,897</b>	<b>153,731</b>
<b>二零二零年</b>						
<b>金融負債</b>						
—貿易應付款項	58,704	58,704	—	—	58,704	—
—應計費用及其他應付款項	44,889	44,889	44,889	—	—	—
—借款	73,160	81,674	—	—	10,270	71,404
—其他貸款	83,000	83,000	83,000	—	—	—
—租賃負債	75,215	84,578	—	—	38,763	45,815
	<b>334,968</b>	<b>352,845</b>	<b>127,889</b>	<b>—</b>	<b>107,737</b>	<b>117,219</b>

本集團政策規定對當前及預期流動資金需求進行定期監察，以確保維持充足現金儲備以應付其短期及長期需要。誠如附註2.1所詳述，於截至二零二一年十二月三十一日止年度的報告期末，本集團的流動負債超出其流動資產約33,655,000港元。本公司董事(「董事」)認為，本集團將能應付於二零二一年十二月三十一日起計十二個月到期的財務責任，原因是本公司獲一名主要前股東提供財政支持，彼承諾不會於未來十二個月要求本集團償還於二零二一年十二月三十一日到期應付的無抵押其他貸款及利息分別約83,000,000港元及23,425,000港元。

## 43. 財務風險管理及公平值計量 (續)

### (e) 公平值

#### 非按公平值計量的金融工具

非按公平值計量的金融工具包括現金及現金等值項目、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應計費用、借款、其他貸款及租賃負債。

本集團金融資產及負債的公平值與賬面值並無重大差別，原因是該等金融工具即時或於短期內到期。由於非流動負債賬面值與公平值並無重大差別，故並無披露公平值。

### (f) 按類別劃分的金融資產及負債概要

報告日期的金融資產及金融負債的類別如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本		
— 貿易應收款項	88,658	64,522
— 其他應收款項及按金	4,376	5,365
— 現金及現金等值項目	26,356	29,953
	<b>119,390</b>	<b>99,840</b>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本		
— 貿易應付款項	61,703	58,704
— 應計費用及其他應付款項	58,621	44,889
— 借款	106,548	73,160
— 其他貸款	83,000	83,000
— 租賃負債	74,745	75,215
	<b>384,617</b>	<b>334,968</b>

## 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

### 44. 過往年度的未了結申索

本集團於其日常業務過程中，不時涉及各種申索、訴訟、調查及法律程序。儘管董事預期任何該等法律程序的結果均不會對本集團的財務狀況或經營業績造成重大不利影響，但訴訟本身屬難以預測的事件。董事認為，該等法律程序及其他程序的詳情屬敏感資料，故並無作出完整披露。

於二零一七年六月五日，本集團一名供應商（「供應商」）就聲稱本集團違反有關供應塔式起重機配件的合約於新加坡展開法律程序。供應商向本集團申索尚未結付應付租賃結餘約55,000坡元（相當於約323,000港元）及聲稱違約行為所招致的損失及損害約73,000坡元（相當於約429,000港元）（「糾紛」）。與此同時，本集團就因終止合約而產生的收入損失約42,000坡元（相當於約247,000港元）提交反申索。

於二零一七年六月十六日，本集團提出支付56,000坡元（相當於約329,000港元）、由二零一七年六月五日起直至實際支付按年利率5.33%計算的利息及將協定或計稅的成本及合理款項以就糾紛達成和解。

於二零一七年十二月三十一日，總額80,000坡元款項（相當於約470,000港元），即申索的協定全數及最終和解金，已納入應計費用。

於二零一八年二月二十七日，本集團及供應商於法院解決中心經調解後對和解的條款達成結論，據此，於二零一八年三月五日，本集團支付80,000坡元（相當於約470,000港元）予供應商，即對申索的完全及最終的和解，以及提交一封推薦信予供應商。此外，供應商已於二零一八年三月十四日提供供應商終止申索通知書及本集團已於二零一八年三月十五日提交終止反申索通知書。

截至二零二一年十二月三十一日為止，並無有關未了結申索的最新發展。管理層已評估該未了結申索可能造成的資本流出，並認為現時的應計費用為適當。

### 45. 報告期後事項

本集團業績表現自二零二零年初以來一直受新冠肺炎疫情所影響。截至本報告日期仍然未知疫情何時完結。本集團將繼續密切注視新冠肺炎疫情的發展，並進一步評估疫情的影響及採取相關措施。

# 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

166

## 46. 資本管理

本集團管理資本的目標是確保本集團能夠持續經營，以為股東及其他利益相關者創造回報及利益、維持最佳股本結構以減少資本成本以及支持本集團的穩定增長。本集團資本架構由債務淨額及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及累計虧損）組成。本集團考慮未來資本需求後積極及定期審閱及管理資本架構，確保為股東帶來最佳回報。

本集團使用資本負債比率（即債務淨額除以總資本）監控資本。總債務為綜合財務狀況表所示借款、其他貸款及租賃負債的賬面值總和。本集團致力維持合理的資本負債比率。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
借款	106,548	73,160
其他貸款	83,000	83,000
租賃負債	74,745	75,215
<b>總債務</b>	<b>264,293</b>	231,375
<b>總權益</b>	<b>132,236</b>	127,276
<b>總債務對總權益比率</b>	<b>2.0</b>	1.8

## 五年財務資料摘要

## 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
<b>持續經營業務</b>					
收益	206,805	108,277	124,473	143,061	<b>214,744</b>
銷售及服務成本	(98,782)	(60,882)	(70,682)	(76,193)	<b>(80,336)</b>
毛利	108,023	47,395	53,791	66,868	<b>134,408</b>
除稅前(虧損)/溢利	(9,926)	(81,880)	(64,918)	(62,489)	<b>7,049</b>
所得稅抵免/(開支)	1,924	1,833	(567)	(550)	<b>(3,039)</b>
來自持續經營業務的年內(虧損)/溢利	(8,002)	(80,047)	(65,485)	(63,039)	<b>4,010</b>
<b>已終止經營業務</b>					
來自已終止經營業務的年內 溢利/(虧損)	319	91,686	81,785	(69,506)	—
年內(虧損)/溢利	(7,683)	11,639	16,300	(132,545)	<b>4,010</b>
<b>本公司擁有人應佔年內溢利/(虧損)</b>					
— 持續經營業務	(47,768)	(80,078)	(65,442)	(62,999)	<b>4,478</b>
— 已終止經營業務	319	37,406	33,269	(68,901)	—
<b>來自持續經營及已終止經營 業務的每股(虧損)/盈利</b>					
— 基本及攤薄(港仙)	(4.89)	(4.03)	(3.04)	(12.44)	<b>0.42</b>
<b>來自持續經營業務的每股(虧損)/ 盈利</b>					
— 基本及攤薄(港仙)	(4.92)	(7.55)	(6.17)	(5.94)	<b>0.42</b>
<b>來自已終止經營業務的每股盈利/ (虧損)</b>					
— 基本及攤薄(港仙)	—	3.52	3.13	(6.50)	—



## 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				二零二一年 千港元
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	
非流動資產	586,257	564,929	241,647	273,357	<b>296,485</b>
流動資產	234,419	253,618	86,931	212,296	<b>253,531</b>
流動負債	(248,378)	(271,700)	(337,420)	(251,745)	<b>(287,186)</b>
分類為持作出售的資產	-	-	578,424	-	-
與分類為持作出售的資產直接 相聯的負債	-	-	(30,795)	-	-
流動(負債)/資產淨值	(13,959)	(18,082)	297,140	(39,449)	<b>(33,655)</b>
總資產減流動負債	572,298	546,847	538,787	233,908	<b>262,830</b>
非流動負債	(76,341)	(64,489)	(48,209)	(106,632)	<b>(130,594)</b>
資產淨值/總權益	495,957	482,358	490,578	127,276	<b>132,236</b>
總債務對總權益比率	0.4	0.5	0.6	1.8	<b>2.0</b>