



世界（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

股份代號：713

年報

2021

目錄

頁次

公司資料.....	2
股東週年大會通告摘要	3
主席報告.....	4
管理層討論及分析.....	5
董事及高級管理人員簡歷	7
企業管治報告.....	9
環境、社會及管治報告.....	19
董事會報告書.....	22
獨立核數師報告書.....	29
綜合損益及其他全面收益表	34
綜合財務狀況表	35
綜合權益變動表	37
綜合現金流量表	38
綜合財務報表附註.....	40
財務摘要.....	124

董事會

執行董事

李達興先生 (主席)
馮美寶女士 (副主席兼行政總裁)
李振聲先生 (副主席)
李國聲先生

非執行董事

張子文先生

獨立非執行董事

崔志謙先生
何德基先生
許志權先生

合資格會計師

梁祖威先生，FCCA, CPA

公司秘書

徐志遠先生，CPA

主要辦事處

香港
新界
葵涌
華星街16-18號
保盈工業大廈
18樓C座

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

主要往來銀行

渣打銀行
滙豐銀行
中國銀行
恒生銀行
星展香港

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

股份過戶登記處

香港

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

開曼群島

The R&H Trust Co. Ltd.
P.O. Box 897
Windward 1
Regatta Office Park
Grand Cayman KY1-1103
Cayman Islands

股份代號

713

公司網址

<http://www.worldhse.com>

股東週年大會通告摘要

以下為股東週年大會通告摘要，通告全文載於二零二二年四月二十六日寄交予股東之通函內。

世界(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年六月十四日(星期二)下午二時三十分假座香港九龍海港城馬哥孛羅香港酒店6樓翡翠廳舉行股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽及採納本公司及其附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告書及核數師報告書。
2. 重選董事及授權董事會釐定董事薪酬。
3. 重新聘任核數師及授權董事會釐定其酬金。
4.
 - A. 向董事授出一般授權以配發股份。
 - B. 向董事授出一般授權以購回本公司自身之股份。
 - C. 將根據第4B項決議案購回之股份面值加入根據第4A項決議案授予董事之授權。
5. 按本公司日期為二零二二年四月二十六日的通函所載方式修訂及重訂本公司之組織章程大綱及細則，並批准及採納以替代及刪除本公司現有組織章程大綱及細則。

承董事會命

主席

李達興

香港

二零二二年三月二十九日

業務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合營業額878,030,000港元，較去年之817,298,000港元上升7.4%，毛利及毛利率則為149,424,000港元及17%，本集團年度盈利44,022,000港元。

於年內，新冠狀病毒疫情全球爆發，本集團某些業務經營受到較大影響。

在家用產品方面，本年度之營業額為163,776,000港元，較去年之174,746,000港元下降6.3%，本分部業務錄得15,778,000港元虧損。

在PVC管材及管件方面，本年度之營業額為712,979,000港元，較去年之637,318,000港元上升11.9%，本分部業務錄得盈利35,000,000港元。

物業投資及長期其他資產之公平值變動分別錄得684,000港元及63,392,000港元之收益。

展望

展望未來，新冠狀病毒疫情對本集團業務發展仍存在較大不確定性，前景仍未明朗。

深圳坪山廠房之「花樣年旭輝好時光家園」城市更新項目，建築工程按照協議規定的時間表進行，祈望順利接收商場、住宅、車位等相關返還物業，達到預期效益。

有關本集團於二零二二年三月十七日發出通函及股東特別大會通知有關中國政府擬收回本集團擁有位於中國廣東省深圳市龍崗區平湖街道新廈大道之廠房地塊宗地G05701-4事項，有待事項獲股東批准後，按協議及所訂計劃執行，期望為集團取得良好回報。

本集團將審時度勢，適時修訂經營策略，努力經營核心業務，祈望為集團帶來美好前景。

承董事會命

主席

李達興

香港

二零二二年三月二十九日

管理層討論及分析

業績

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額878,030,000港元，較去年同期增加7.4%。
- 本集團之毛利為149,424,000港元，而毛利率則為17.0%，較去年同期分別減少18,007,000港元及10.8%。
- 本年度溢利為44,022,000港元，而去年同期則錄得溢利68,984,000港元。
- 每股基本溢利為5.73港仙，而去年同期則為每股溢利9.03港仙。

流動資金、財政資源及資金

本集團之營運資金來自內部產生之現金流量、定期貸款及香港及中國之銀行提供之貿易融資信貸。於二零二一年十二月三十一日，本集團有銀行結餘及現金及已抵押銀行存款約849,593,000港元（二零二零年十二月三十一日：126,111,000港元）及計息銀行借貸約208,039,000港元（二零二零年十二月三十一日：197,110,000港元）。本集團之計息銀行借貸主要以香港銀行同業拆息加息差計息。於二零二一年十二月三十一日，本集團可動用之銀行信貸總額為數475,950,000港元，其中已動用208,039,000港元之銀行信貸（動用率為43.7%）。

本集團繼續主要以港元、美元及人民幣進行業務交易。本集團因貨幣匯兌波動而承受之外匯波動風險對經營業務或流動資金並無構成任何重大困難。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產約為1,449,517,000港元（二零二零年十二月三十一日：624,983,000港元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動比率約為1.10，而於二零二零年十二月三十一日則約為1.14。於二零二一年十二月三十一日，本集團之股東資金總額增加4.6%至1,939,591,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,854,197,000港元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（即負債總額與股東資金總額之比率）為0.95（二零二零年十二月三十一日：0.57）。

管理層討論及分析

資產抵押

本集團已將賬面淨值合共145,736,000港元(二零二零年十二月三十一日：164,469,000港元)之若干租賃土地及樓宇、投資物業、使用權資產及銀行存款抵押予銀行，作為授予本集團一般銀行信貸之抵押。

此外，本集團已將人壽保險抵押予銀行，作為授予本集團一般銀行信貸之抵押。

員工及僱傭

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用合共約710名(二零二零年十二月三十一日：796名)員工，其中682名(二零二零年十二月三十一日：768名)為中國廠房之員工。本期間產生之員工薪酬總額為75,445,000港元(二零二零年十二月三十一日：76,694,000港元)。本集團之政策為定期檢討僱員之薪酬水平及表現花紅制度，以確保薪酬政策於有關行業具有競爭力。本集團之政策為鼓勵各附屬公司之管理人員及員工參與有關本集團業務之培訓課程或講座，亦向中國廠房之員工提供特設之內部培訓計劃。

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

李達興，現年84歲，為本集團之主席。李先生於經銷及製造家用產品方面擁有逾四十年經驗，負責本集團之策劃及業務發展事宜。

馮美寶，現年66歲，為李達興先生之夫人及本集團之副主席兼行政總裁。彼擁有逾三十年推廣、生產計劃及工廠管理之經驗，並於本集團任職逾三十年。馮女士負責本集團於北美洲市場之銷售業務及本集團於香港之營運及管理工作。

李振聲，現年61歲，為李達興先生之兒子及本集團之副主席。彼負責本集團之中國業務之規劃及生產管理，並自一九八五年起一直任職於本集團。

李國聲，現年59歲，為李達興先生之兒子。彼負責位於中國廠房之行政及管理事宜。彼於一九八九年加入本集團，於廠房管理方面擁有豐富的經驗。

非執行董事

張子文，現年69歲，乃香港執業律師。彼持有倫敦大學頒授之法律學士學位及香港大學頒授之法學碩士（中國法）學位，並為香港及英格蘭與威爾斯律師會之會員。彼亦為英國特許秘書及行政人員公會之會員。

獨立非執行董事

崔志謙，現年66歲，曾任職本港大型英資及華資銀行之主管級職位，有逾二十年信貸、信貸審計、信貸風險管理經驗，期間處理不少中型至大型之國內或香港上市公司。崔先生於二零零七年加入本集團。

何德基，現年65歲，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼曾任職於數間國際會計師事務所，並於審核、會計及財務方面擁有逾三十年經驗。何先生於二零零四年加入本集團。

許志權，現年65歲，為專業會計師。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲特許會計師公會及澳洲會計師公會會員，彼於香港及澳洲數間跨國公司及上市公司之會計、稅務及財務管理方面具有逾二十年經驗。許先生於二零零四年加入本集團。

董事及高級管理人員簡歷

高級管理人員

梁祖威，現年55歲，為本集團之財務總監及合資格會計師。彼於二零零七年加入本集團。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼曾任職香港多間執業會計師事務所及上市公司，於審計、會計、稅務及財務管理方面擁有豐富經驗。彼負責本集團之整體財務管理及計劃。

徐志遠，現年57歲，為本公司之秘書及於二零零七年加入本集團。彼為香港會計師公會會員。徐先生在審計、會計及財務管理方面擁有逾二十五年經驗。

李鳳媚，現年56歲，為李達興先生之女兒，現為本集團高級銷售經理。李女士畢業於加拿大約克大學，持有經濟學士學位。李女士自一九八九年起加入本集團，並輔助馮美寶女士處理於美利堅合眾國及加拿大推廣本集團產品之事宜。

李漢聲，現年58歲，為李達興先生之兒子。李先生負責位於中國生產廠房之行政、管理及生產事宜。彼於一九八九年加入本集團，並於廠房管理方面擁有豐富的經驗。

王文筆，現年56歲，於台灣文化大學畢業。彼為PVC管材及管件部之工程及技術經理。彼於一九九五年加入本集團，並於技術管理、生產及行政方面擁有豐富的經驗。

黎麗華，現年64歲，為李振聲先生之夫人，黎女士負責位於中國生產廠房之行政、管理及生產事宜。黎女士於廠房管理方面擁有豐富的經驗。

企業管治報告

企業管治常規

世界(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)相信,企業管治為本公司取得成功之關鍵,故已採納多項措施,以確保維持高水準之企業管治。董事會定期檢討本公司之企業管治指引及發展。本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之企業管治常規守則(「守則」)之原則並遵守守則之規定。

董事之證券交易

本公司已採納一套條款不比上市規則附錄十所載之規定準則(「標準守則」)寬鬆之有關董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後,全體董事確認彼等已遵守標準守則所載之規定準則及本公司所採納有關董事進行證券交易之操守守則。

董事會

本公司之董事會現時包括:

執行董事:

李達興	(主席)
馮美寶	(副主席兼行政總裁)
李振聲	(副主席)
李國聲	

非執行董事:

張子文

獨立非執行董事:

崔志謙
何德基
許志權

董事會一續

一名非執行董事及四名獨立非執行董事分別為在法律、會計及業務管理行業具有才幹、學術及專業資格之人士。憑藉彼等在其他公司擔任高級職位取得之經驗，彼等在有效地履行董事會之職責方面提供強大支援。各獨立非執行董事就其獨立性已向本公司提交年度確認函，故本公司根據上市規則第3.13條認為該等董事均屬獨立。

副主席兼行政總裁馮美寶女士為主席李達興先生之夫人，而副主席李振聲先生及執行董事李國聲先生為主席李達興先生之兒子。

於本年度內，本集團已舉行四次全體董事會會議，各董事之出席率載列如下：

董事姓名	於二零二一年	
	出席董事會 會議之次數	出席率
李達興	4/4	100%
馮美寶	4/4	100%
李振聲	4/4	100%
李國聲	4/4	100%
張子文	4/4	100%
崔志謙	4/4	100%
何德基	4/4	100%
許志權	4/4	100%
項世民 (已於二零二一年十月三十一日辭任)	4/4	100%

董事會制訂本公司之整體策略、監察其財務表現及維持對管理層之有效監管。董事會成員全面投入其角色，並以誠懇態度為股東之長遠價值行事，並將本公司之目標及方向對準當前之經濟及市場狀況。管理層獲授權處理日常運作及行政事宜。

各年度之董事會常規會議時間表於前一年安排。至少會於14日前向全體董事發出董事會會議之通知，董事於有需要時可於會議議程加入討論事項。公司秘書會協助主席擬備會議議程，並確保遵照所有相關規則及規例。議程及隨附之董事會文件將於每次董事會會議舉行日期至少3日前向全體董事發出，讓董事有時間審閱該等文件。每次董事會會議之會議記錄將於下一次董事會會議確認該會議記錄前向全體董事傳閱。

企業管治報告

董事會一續

每名董事會成員均有權取閱董事會文件及相關資料，並可無限制取得公司秘書之意見及服務，且可在有需要時自由尋求外聘專業意見。公司秘書不斷向全體董事更新上市規則及其他適用監管規定之最新消息，以確保遵守及維持良好之企業管治常規。

董事會備有一份專由董事會決定之主要範疇及事件之既定清單。

當董事會認為主要股東或董事於任何重大建議或交易有利益衝突時，則舉行董事會會議，而並無於該交易擁有重大權益之獨立非執行董事將出席該董事會會議。擁有權益之董事須於該會議上申報其權益，並須放棄投票。

本公司已為其董事及高級職員安排有關法律訴訟之合適保險。董事會每年均檢討該保險程度。

董事會之組成(按董事分類，包括主席、執行董事、獨立非執行董事及非執行董事之姓名)會於所有公司通訊內披露。

主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁分別為李達興先生及馮美寶女士。主席及行政總裁之角色有所區分，並由兩名人士分開擔任，以達到權責平衡，致使職責不會集中在任何一名人士身上。董事會主席負責領導及有效地運作董事會，而行政總裁則獲授權有效地處理本公司在各方面之業務。主席及行政總裁之間之職責已清晰地區分，並以書面訂明。

委任及重選董事

本公司以三年之固定任期委任非執行董事，而非執行董事須根據本公司之組織章程細則於本公司股東週年大會上接受重選。

所有為填補臨時空缺而獲委任之董事須於其獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括以特定任期獲委任之董事)須至少每三年輪值告退一次。

董事培訓

根據企業管治守則守則條文第A6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會包括三名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事。

薪酬委員會於二零零五年九月成立，至少一年舉行一次會議。二零二一年內已舉行一次會議。各成員之出席率載列如下：

成員姓名	於二零二一年 出席會議之次數	出席率
崔志謙 (薪酬委員會主席)	1/1	100%
李達興	1/1	100%
馮美寶	1/1	100%
李振聲	1/1	100%
張子文	1/1	100%
何德基	1/1	100%
許志權	1/1	100%
項世民 (已於二零二一年十月三十一日辭任)	1/1	100%

應付予董事之酬金將視乎其各自根據僱傭合約之合約條款 (如有) 及薪酬委員會之建議而定。董事酬金之詳情載於財務報表附註12(i)。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 每年檢討並向董事會建議董事、行政總裁及主要高級管理人員之整體薪酬政策。
2. 每年檢討執行董事、行政總裁及主要高級管理人員之表現及向董事會建議薪酬及／或報酬之特定調整。
3. 確保非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平與其履行之職責及為本公司董事會有效運作作出之貢獻之水平掛鈎。
4. 檢討及批准就執行董事、行政總裁及主要高級管理人員之離職或終止委任而應付予彼等之補償。
5. 檢討及批准有關罷免或辭退失職董事之補償安排。
6. 確保董事概無參與決定其本身之薪酬。

公司秘書可應要求提供薪酬委員會之職權範圍。

企業管治報告

提名委員會

本公司之提名委員會包括三名執行董事及四名獨立非執行董事。提名委員會於二零零七年九月成立，至少一年須舉行一次會議。二零二一年內已舉行一次會議。各成員之出席率載列如下：

成員姓名	於二零二一年 出席會議之次數	出席率
李達興 (提名委員會主席)	1/1	100%
馮美寶	1/1	100%
李振聲	1/1	100%
崔志謙	1/1	100%
何德基	1/1	100%
許志權	1/1	100%
項世民 (已於二零二一年十月三十一日辭任)	1/1	100%

提名委員會設有書面職權範圍，負責就所有董事會委任及重新委任向董事會作出建議。提名委員會之責任如下：

- a. 定期檢討董事會之架構、規模及組成，並就任何擬定變動向董事會作出建議；
- b. 物色合資格成為董事會成員之適合人士，並就提名董事一職之適合人選向董事會作出建議；
- c. 就董事會之成效設立機制以進行正式評估及進行定期評估；
- d. 於委任獨立非執行董事或其獨立性受質疑時評估其獨立性；
- e. 就有關委任或重新委任董事及董事續任計劃之相關事宜向董事會作出建議。

提名委員會—續

公司秘書可應要求提供提名委員會之職權範圍。

董事會明白董事會成員多元化之重要性及裨益。儘管所有董事會委任將繼續擇優錄取，但本公司將確保董事會多項因素之平衡，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景以及專業經驗。

現有董事會成員來自各行各業及不同專業背景，且九名董事會成員中有一名為女性，本公司認為董事會擁有符合本公司業務需求之技能、經驗、專業知識及多元化觀點角度均衡。

問責性及核數

董事負責監管各財政期間之賬目之編製，以真實與公平地反映本公司之事務狀況及於該期間之業績及現金流量。在編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選用合適會計政策，並已貫徹應用該等會計政策，且已採納適用於其業務並與財務報表相關之合適香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」），亦已作出審慎及合理之判斷及估計，並以持續經營基準編製賬目。

審核委員會

本公司之審核委員會包括一名非執行董事及四名獨立非執行董事。

審核委員會至少一年舉行兩次會議。年內已舉行兩次會議。審核委員會之會議記錄提交董事會作審閱及進一步行動之用（視適用情況而定）。各成員之出席率載述如下：

成員姓名	於二零二一年 出席會議之次數	出席率
崔志謙 (審核委員會主席)	2/2	100%
張子文	2/2	100%
許志權	2/2	100%
何德基	2/2	100%
項世民 (已於二零二一年十月三十一日辭任)	2/2	100%

企業管治報告

審核委員會—續

於二零二一年舉行之會議上，審核委員會已進行以下工作：

- (i) 審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月之財務報告；
- (ii) 檢討內部監控系統之成效；
- (iii) 與外聘核數師討論截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表核數費。

審核委員會之主要角色及職能如下：

1. 考慮外聘核數師之委任、核數費及任何有關本公司外聘核數師之辭任或罷免問題。
2. 與外聘核數師討論審核之性質及範圍。
3. 於向董事會呈交前審閱中期及年度財務報表。
4. 討論因中期審閱及末期審核產生之問題及保留意見以及任何核數師可能希望討論之事宜。

公司秘書可應要求提供審核委員會之職權範圍。

核數師之薪酬

於回顧年度內，已付予本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行之薪酬載列如下：

所提供之服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	2,810
審閱中期財務報表	530
非核數服務—稅務及其他服務	412
	<hr/>
	3,752
	<hr/> <hr/>

風險委員會

本公司風險委員會包括三名執行董事、一名非執行董事、四名獨立非執行董事及財務總監。風險委員會於二零一六年四月一日成立。二零二一年內已舉行一次會議。各成員之出席率載列如下：

成員姓名	於二零二一年 出席會議之次數	出席率
崔志謙 (風險委員會主席)	1/1	100%
李達興	1/1	100%
馮美寶	1/1	100%
李振聲	1/1	100%
張子文	1/1	100%
何德基	1/1	100%
許志權	1/1	100%
項世民 (已於二零二一年十月三十一日辭任)	1/1	100%
梁祖威	1/1	100%

風險委員會負責監督本集團之業務，評估本集團應對其業務及外部環境變化之能力，決定本集團風險水平及風險偏好；以及考量解決方案並提供恰當指導。監管本集團之風險管理及內部監控系統，檢討包括財務控制系統、運營監控系統以及合規監控系統之有效性。

風險管理及內部監控系統

董事會之責任

董事會致力於維持良好之企業管治常規及程序，並於本集團實施有效之風險管理及內部監控系統。然而，此系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

我們的風險管理及內部監控框架

風險管理及風險評估

董事會全權負責本集團的風險管理及內部監控系統。在風險委員會之協助下，董事會按持續基準監控本集團之風險承擔、監督管理層之行為及監控風險管理系統之整體有效性。

管理層負責從頂層為監控定調、執行風險評估，並設計、實施及維護內部監控。對本集團風險管理及內部監控系統不可或缺的一環乃訂立書面政策和程序，並向員工傳達。

企業管治報告

我們的風險管理及內部監控框架—續

風險管理及風險評估—續

為實現穩定有效之風險管理，本集團已設立風險管理系統，其關鍵特徵如下：

- 就負責風險管理之各方訂立權責分明之組織架構；
- 董事會為本集團設立適當之風險管理文化及風險胃納，評估及釐定本集團承擔之風險水平並進行定期監控；
- 制定風險管理政策以提供一個框架，當中包括風險評估過程，以識別、分析、評估、處理、監控及匯報本集團之關鍵風險，協助組織實現整體戰略目標。

管理層實施風險評估以評估本集團為實現其戰略目標所能承受之風險的性質及程度。於風險評估過程中，本集團已識別可影響本集團戰略目標之若干關鍵風險，並因應業務及外部環境變動進行調整。該等風險根據其發生之可能性及對本集團業務影響之重大程度進行排序。本集團已制定補救措施以將該等風險控制在可接受水平。風險評估結果將匯報予董事會並與彼等討論。

內部監控

本公司設有全面而有效之內部監控系統。本公司之內部監控涵蓋多項涉及各類重要監控之程序及政策，包括財務、營運、合規監控及風險管理功能。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司之管理層已檢討本公司之內部監控系統，並已提交檢討結果及其建議及意見以供審核委員會及董事會考慮。

風險管理及內部監控系統之檢討

董事會已透過風險委員會就風險管理及內部監控系統之效能進行年度檢討，並認為風險管理及內部監控系統為有效及充分。該檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控，以及風險管理職能。風險管理及內部監控系統之範圍及持續監控質量已經評估。概無識別出可能影響本集團實現達成戰略目標之主要關注方面。

董事會亦已檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否充足，並對檢討結果滿意。

與股東及投資者之溝通

董事會認同與全體股東維持良好溝通之重要性。本公司之股東週年大會為董事會提供一個直接與股東溝通之寶貴平台。董事會主席及審核委員會、薪酬委員會與提名委員會之主席連同外聘核數師均出席大會解答股東之提問。股東週年大會通函將於股東週年大會舉行前至少二十一日向全體股東分派。該通函載有要求及進行以投票方式表決之程序以及其他有關已提呈決議案之資料。主席於股東週年大會開始時解釋要求及進行以投票方式表決之程序，並披露已遞交之代表委任表格中分別贊成及反對各決議案之數目（要求以投票方式表決則除外）。以投票方式表決之結果（如有）將於本公司之投資者關係網站公佈。

與股東及投資者進行有效溝通之要點在於及時及適時發放有關本公司之資料。本公司已於二零二一年有關期間結束後按上市規則規定之時限適時公佈其年度及中期業績。

環境、社會及管治報告

範圍及報告期間

參考聯交所上市規則附錄27所規定之「環境、社會及管治報告指引」及指引。

環境保護

本集團踐行環境及可持續發展理念，各公司均積極採取措施於其運營過程中保護環境。

本集團積極履行社會責任，貫徹發展及環境保護理念，合理利用資源，以實際行動踐行環境保護。本集團業務之一乃廚餘回收業務，廚餘主要用於回收並轉化為畜牧業及水產業飼料，有效回收促進資源之高效利用。本集團管理之項目旨在減少有害及無害廢料。同時，本集團已在實踐中正確處理工業廢水及有害廢物。

本集團踐行紙張節約倡議，如提醒員工培養環保影印習慣，建議雙面打印及複印，並鼓勵員工在日常生活中節約用水。

A1： 溫室氣體排放關鍵績效指標，本公司總辦事處在溫室氣體排放方面之可持續發展表現概述如下：

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年	二零二零年
水	消耗量	281 立方米	370立方米
	密度 (按總辦事處表面積)	0.28 立方米／ 平方米	0.37立方米／ 平方米
電	消耗量	95,472 千瓦時	95,336千瓦時
	密度 (按總辦事處表面積)	96 千瓦時／ 平方米	96千瓦時／ 平方米
紙張	消耗量	875 千克	1,173千克
	密度 (按總辦事處表面積)	0.88 千克／ 平方米	1.18千克／ 平方米

本公司積極提高僱員節能減排意識，以減少溫室氣體排放。

環境、社會及管治報告

A2： 能源使用關鍵績效指標，工廠所用資源概述如下：

關鍵績效指標		截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年	二零二零年
A2.1水	消耗量	233,235立方米	245,046立方米
	密度 (按銷售數量)	4.18立方米／噸	4.28立方米／噸
A2.2電	消耗量	38,060,160	35,773,600
	密度 (按銷售數量)	682千瓦時／噸	625千瓦時／噸
A2.5紙張	消耗量	5,835.10千克	5,100千克
	密度 (按銷售數量)	0.10千克／噸	0.09千克／噸

公司之水、電及紙張消耗各有不同，視乎產品類型、布料性質、生產工序以及氣候及氣溫而定。

勞工標準

於報告期間，本集團並無童工或強制勞工，就僱傭管理而言，本集團遵守香港法例第57章僱傭條例。本集團於中國之工廠招聘及使用標準均嚴格遵照中國相關勞動法律執行。本集團將定期檢討招聘措施，確保全面遵守僱傭條例及中國勞動法。

人才是我們業務發展最重要之資產，我們將吸納專業人士，留存人才以應對本集團之環境保護業務，加快業務可持續發展。

招聘程序嚴格遵守本集團之人力資源部門指引。各位求職者須在招聘問卷調查中填寫資料，將由人力資源部門檢查以確保資料準確。本集團因此亦能根據工作需求及候選人預期招募合適人選。

環境、社會及管治報告

平等機會

員工在招聘、晉升、培訓、報酬及福利方面享有平等機會。員工不會因性別、性取向、年齡、種族、膚色、宗教、殘疾、懷孕或其他任何歧視而受到不平等對待或被剝奪上述機會。

僱員健康與安全

本集團將僱員之健康與安全放在生產之首位，確保為僱員提供安全健康之工作環境。每名在工廠車間操作之工人均須接受如何安全使用設備及機械之培訓。我們定期鼓勵僱員辨別可能影響安全之工作環境，並採取預防措施降低風險。於報告期間並無產生工作相關傷亡。

運營管理

本集團高度重視產品質量。本集團對所有供應商進行長期質量監控以及定期檢查，評估合資格供應商並製定「合資格供應商名單」，並僅向名單上之供應商作出採購。倘供應商資質出現重大變化或出現嚴重質量問題，本公司將立即停止供應商供應，確保產品質量。

反貪污

本集團嚴格遵守國家法律法規及其內部政策，要求員工在任何情況下遠離行賄、受賄及貪污等不當行為。

董事謹此提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務詳情載於綜合財務報表附註41。

業績及分派

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於第34頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之股息。

投資物業

本集團持有之投資物業已於二零二一年十二月三十一日進行重估，產生公平值增加淨額684,000港元，該增加淨額已直接計入損益。

有關詳情及本集團之其他投資物業變動之詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、機器及設備

於本年度內，本集團花費約28,071,000港元添置生產及其他設備。有關詳情及本集團之物業、機器及設備於本年度內其他變動載於綜合財務報表附註16。

股本

有關本年度內本公司股本變動之詳情載於綜合財務報表附註30。

本公司之可供分派儲備

本公司於二零二一年十二月三十一日可供分派予股東之儲備指股份溢價、特別儲備及累計虧損之總額，為數約214,674,000港元(二零二零年：230,385,000港元)。根據開曼群島公司法及本公司之組織章程大綱及細則之規定，本公司所有儲備可以股息或發行紅股方式分派予股東，惟於緊隨建議進行上述分派當日之後，本公司必須仍有能力在日常業務過程中償還到期欠款。

董事會報告書

董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

李達興 (主席)
馮美寶 (副主席兼行政總裁)
李振聲 (副主席)
李國聲

非執行董事：

張子文

獨立非執行董事：

崔志謙
何德基
許志權
項世民 (已於二零二一年十月三十一日辭任)

根據本公司之組織章程細則第116條之規定，李達興先生、馮美寶女士及李振聲先生須輪值告退，惟彼等符合資格並願意接受重選。

董事之服務協議

全體董事已與本公司訂立服務協議，為期三年，詳情如下：

董事姓名	起始日期	屆滿日期
李達興先生	二零一九年六月十八日	二零二二年六月十七日
馮美寶女士	二零二零年六月十二日	二零二三年六月十一日
李振聲先生	二零二零年六月十二日	二零二三年六月十一日
李國聲先生	二零二一年六月二十五日	二零二四年六月二十四日
張子文先生	二零二零年六月十二日	二零二三年六月十一日
崔志謙先生	二零二零年六月十二日	二零二三年六月十一日
何德基先生	二零二零年九月六日	二零二三年九月五日
許志權先生	二零二零年九月六日	二零二三年九月五日
項世民先生 (已於二零二一年十月三十一日辭任)	二零一八年十一月一日	二零二一年十月三十一日

除上文所披露者外，於即將舉行之股東週年大會上獲提名接受重選之董事概無訂立本集團於一年內不作補償(法定補償除外)則不可終止之服務合約。

董事及最高行政人員之股份權益

於二零二一年十二月三十一日，各董事、最高行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份中持有本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所載之權益，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

董事姓名	所持已發行普通股數目					佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	
李達興	14,256,072	58,121,087 (a)	28,712,551 (c)	280,895,630 (d)	381,985,340	49.22%
馮美寶	58,121,087	42,968,623 (b)	-	280,895,630 (d)	381,985,340	49.22%
李振聲	34,315,830	2,526,000 (e)	-	280,895,630 (d)	317,737,460	40.94%
李國聲	2,481,280	-	-	280,895,630 (d)	283,376,910	36.51%
許志權	1,300,000	-	-	-	1,300,000	0.17%
崔志謙	1,200,000	-	-	-	-	0.15%
張子文	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.26%

附註：

- (a) 李達興先生為馮美寶女士之丈夫，因此馮美寶女士之個人權益亦為李達興先生之家族權益。
- (b) 馮美寶女士為李達興先生之夫人，因此李達興先生之個人及公司權益亦為馮美寶女士之家族權益。
- (c) 此等股份由Lees International Investments Limited持有，而Lees International Investments Limited則由李達興先生全資擁有。李達興先生為Lees International Investments Limited的唯一董事。
- (d) 280,895,630股股份由一間全權信託公司Goldhill Profits Limited全資擁有，據此李達興先生、馮美寶女士、李振聲先生及李國聲先生以及並非本公司董事及主要行政人員的其他人士為本公司受益人。李達興先生為Goldhill Profits Limited的唯一董事。
- (e) 此等股份由李振聲先生之夫人黎麗華女士持有，黎麗華女士之個人權益亦為李振聲先生之家族權益。

董事會報告書

董事及最高行政人員之股份權益—續

於二零二一年十二月三十一日，下列董事於本公司若干附屬公司之無投票權遞延股份中擁有個人權益：

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權 遞延股份之數目
馮美寶	環球製品廠有限公司	100

該等遞延股份並不賦予持有人於該等附屬公司之股東大會上投票之權利或獲任何溢利分派之權利（除非該等附屬公司可撥作股息之溢利超過10,000,000,000港元），亦無獲資本退回之權利（除非該等附屬公司已將總額10,000,000,000港元之款項派發予普通股股東）。

除上述者及「購股權及董事購入股份或債券之權利」內所披露之購股權持有情況及董事以信託形式代本集團持有附屬公司之若干代名人股份外，董事、最高行政人員或彼等之聯繫人士於二零二一年十二月三十一日在本公司及其相聯法團之股份或任何證券中概無擁有任何權益或淡倉。

主要股東

於二零二一年十二月三十一日，除上文所披露本公司董事之股份權益外，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所顯示，本公司並無獲知會有任何其他權益佔本公司於二零二一年十二月三十一日之已發行股本5%或以上。

購股權及董事購入股份或債券之權利

本公司之購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註31。

購股權及董事購入股份或債券之權利—續

本公司之購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註31。

下表披露本公司購股權於年內之變動：

	授出日期	行使價 港元	行使期 (附註1)	於 二零二零年 十二月三十一日 尚未行使	於年內 行使	於年內 失效	於 二零二一年 十二月三十一日 尚未行使	緊接行使 前加權平均 收市價 港元
類別1：董事								
李達興	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	6,500,000	-	-	6,500,000	-
	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月三十一日	7,500,000	-	-	7,500,000	-
馮美寶	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月三十一日	7,500,000	-	-	7,500,000	-
李振聲	二零一二年十一月十二日	0.309	二零一二年十一月十二日至 二零二二年十一月十一日	6,500,000	(6,500,000)	-	-	0.83
	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	3,000,000	-	-	3,000,000	-
	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月三十一日	5,000,000	-	-	5,000,000	-
李國聲	二零一二年十一月十二日	0.309	二零一二年十一月十二日至 二零二二年十一月十一日	4,500,000	-	-	4,500,000	-
	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	3,000,000	-	-	3,000,000	-
	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月三十一日	1,100,000	-	-	1,100,000	-
張子文	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	500,000	-	-	500,000	-
崔志謙	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	300,000	-	-	300,000	-
許志權	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	300,000	-	-	300,000	-
何德基	二零一一年十月二十四日	0.237	二零一一年十月二十四日至 二零二一年十月二十三日	600,000	-	(600,000)	-	-
	二零一二年十一月十二日	0.309	二零一二年十一月十二日至 二零二二年十一月十一日	600,000	-	-	600,000	-
	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	300,000	-	-	300,000	-
項世民 (已於二零二一年 十月三十一日辭任)	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	300,000	(300,000)	-	-	0.67
類別2：僱員								
	二零一一年十月二十四日	0.237	二零一一年十月二十四日至 二零二一年十月二十三日	2,000,000	(2,000,000)	-	-	0.84
	二零一二年十一月十二日	0.309	二零一二年十一月十二日至 二零二二年十一月十一日	6,000,000	(1,000,000)	-	5,000,000	0.85
	二零一五年九月一日	0.580	二零一五年九月一日至 二零二五年八月三十一日	9,100,000	-	-	9,100,000	-
	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至 二零三零年十二月三十一日	5,700,000	(2,000,000)	-	3,700,000	0.84
				<u>70,300,000</u>	<u>(11,800,000)</u>	<u>(600,000)</u>	<u>57,900,000</u>	

附註1：此等購股權由授出日期起計十年內可予行使。

董事會報告書

購股權及董事購入股份或債券之權利—續

除上文所披露者外，於本年度內任何時間本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司之董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事之重大合約權益

本公司或其任何附屬公司並無訂立任何於本年度結束時或本年度內任何時間存續而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶本身及加上隨後之四大客戶分別佔本集團本年度營業額13.5%及32.9%。

本集團最大供應商本身及加上隨後之四大供應商分別佔本集團本年度購貨額11.3%及32.4%。

董事、彼等之聯繫人士或任何就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之股東於本集團上述任何主要客戶及供應商股本中並無任何實益權益。

購買、出售或贖回股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之股份。

可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利

除上文所披露之購股權外，本公司於本年度內或於二零二一年十二月三十一日並無已發行可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島之法律並無優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現時之股東提呈發售新股。

酬金政策

本集團之僱員酬金政策乃按彼等之表現、資格及能力而制訂。

本公司之董事酬金乃經參考本公司之經營業績、個人表現及可供比較之市場統計數字後釐定。

本公司已採納購股權計劃以激勵董事及合資格僱員，其詳情載於綜合財務報表附註31。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

公眾持股量充裕

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直保持充裕之公眾持股量。

捐款

於本年度內，本集團作出之慈善捐款合共為318,000港元。

核數師

本公司於股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

李達興

主席

香港

二零二二年三月二十九日

致世界(集團)有限公司

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

列位股東

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第34至123頁的世界(集團)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此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與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,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其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》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項—續

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

計入長期其他資產中的補償物業的估值

我們認為，就 貴集團因重新開發項目（詳見附註19）而出售土地及樓宇的代價中的補償物業而言，其估值為關鍵審計事項，原因是管理層於評估補償物業的公平值時需作出重大估計。

誠如綜合財務報表附註19所披露， 貴集團根據重新開發項目出售土地及樓宇，部分代價包含於重新開發項目完成時收取若干住宅或商業物業（「補償物業」）。將收取的補償物業的公平值建基於由獨立合資格專業物業估值師行（「估值師」）進行的估值。有關估值乃經參考類似物業的市場可觀察交易按直接比較法釐定，並進行調整以反映相關物業之條件及位置。其他主要輸入數據及重大假設涉及判斷，包括貼現率及完成時間。於二零二一年十二月三十一日，補償物業的賬面金額為1,760,605,000港元。

我們有關補償物業的估值的程序包括：

- 了解管理層所使用的估值評估程序（包括公平值計算）的相關關鍵控制；
- 評價值師的資格、能力及客觀性；
- 了解估值師的估值基準及方法、物業市場表現、估值所採納的重大假設及所用關鍵輸入數據；及
- 評價估值所用關鍵輸入數據及重大假設的合理性，方法為1)比較鄰近其他類似物業交易價格的相關市場資料，2)根據最新可得資料評估估計完成時間及3)在估值專家的參與下，根據歷史數據、市場趨勢及適用市場孳息率衡量貼現率。

獨立核數師報告書

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但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信息，我們亦不對該等其他信息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，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息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。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備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。

在擬備綜合財務報表時，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。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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，並按照我們商定的委聘條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。本行並不就本行報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任—續

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：

- 識別及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，則我們應當發表非無保留意見。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相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以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，我們與治理層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。

我們還向治理層提交聲明，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，為消除威脅採取的行動或防範措施。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任—續

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期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。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是區美賢。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二二年三月二十九日

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
營業額	5	878,030	817,298
銷售成本		(728,606)	(649,867)
毛利		149,424	167,431
其他收入	6	10,176	21,612
其他收益及虧損	7	(6,292)	(26,155)
長期其他資產公平值變動產生之收益	19	63,392	207,210
銷售及分銷成本		(74,898)	(81,096)
行政費用		(104,189)	(111,933)
撥回(已確認)預期信貸虧損模式下之 減值虧損(扣除撥回)	8	20,165	(26,180)
就物業、機器及設備確認之減值虧損		-	(34,634)
財務成本	9	(19,190)	(19,470)
除稅前溢利		38,588	96,785
稅項抵免(支出)	10	5,434	(27,801)
本年度溢利	11	44,022	68,984
其他全面收益			
其後可重新分類以損益入賬之項目： 換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		37,204	90,581
本年度全面收益總額		81,226	159,565
		港仙	港仙
每股盈利	14		
基本		5.73	9.03
攤薄		5.53	9.01

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
非流動資產			
投資物業	15	36,419	35,735
物業、機器及設備	16	357,723	372,656
使用權資產	17	58,260	59,243
收購物業、機器及設備之已付按金		15,788	16,849
一份人壽保險保單之按金及預付款項	18	48,006	48,490
長期預付款項	19	10,750	10,750
長期其他資產	19	1,804,094	1,741,890
		2,331,040	2,285,613
流動資產			
存貨	20	206,787	157,274
貿易及其他應收款項	21	383,768	331,550
合約資產	22	8,804	9,507
可退回稅項		565	541
已抵押銀行存款	23	6,162	6,162
銀行結餘及現金	23	843,431	119,949
		1,449,517	624,983
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	1,072,759	303,510
合約負債	25	6,960	9,940
應付董事款項	26	24,760	30,492
應付稅項		-	6,312
租賃負債	27	-	613
有抵押銀行借貸	28	208,039	197,110
		1,312,518	547,977
流動資產淨值		136,999	77,006
資產總值減流動負債		2,468,039	2,362,619
非流動負債			
應付董事款項	26	151,300	137,578
已收按金	19	125,233	118,186
遞延稅項	29	251,915	252,658
		528,448	508,422
資產淨值		1,939,591	1,854,197

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
資本及儲備			
股本	30	77,612	76,432
儲備		1,861,979	1,777,765
權益總額		1,939,591	1,854,197

董事會已於二零二二年三月二十九日批准及授權刊發載於第34至123頁之綜合財務報表並由下列董事代表簽署：

李達興
主席

馮美寶
副主席兼行政總裁

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	不可分 派儲備 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	購股權儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國法定 盈餘儲備 千港元 (附註c)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	76,432	343,659	251,393	9,910	9,505	188,677	43,064	766,388	1,689,028
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	68,984	68,984
本年度其他全面收益	-	-	-	-	-	90,581	-	-	90,581
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	90,581	-	68,984	159,565
確認以權益結算並以股份為基礎付款 轉撥	-	-	-	-	5,604	-	-	-	5,604
	-	-	-	-	-	-	3,835	(3,835)	-
於二零二零年十二月三十一日	76,432	343,659	251,393	9,910	15,109	279,258	46,899	831,537	1,854,197
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	44,022	44,022
本年度其他全面收益	-	-	-	-	-	37,204	-	-	37,204
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	37,204	-	44,022	81,226
應付一名董事款項之現金流量估計產生之視作出資	-	-	-	435	-	-	-	-	435
行使購股權	1,180	4,331	-	-	(1,832)	-	-	54	3,733
購股權失效時解除	-	-	-	-	(62)	-	-	62	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	2,533	(2,533)	-
於二零二一年十二月三十一日	77,612	347,990	251,393	10,345	13,215	316,462	49,432	873,142	1,939,591

附註：

- (a) 本集團之不可分派儲備因附屬公司將保留溢利撥充資本而產生。
- (b) 本集團之資本儲備因來自本公司持有人的視作出資而產生(附註26)。
- (c) 按中華人民共和國(「中國」)有關海外投資企業之相關法律及法規所訂明，中國附屬公司須維持法定盈餘儲備基金。法定盈餘儲備基金乃不可分派。該等儲備乃由中國附屬公司董事會酌情決定自中國附屬公司之除稅後純利作出撥款。法定盈餘儲備基金可用作彌補過往年度虧損(如有)，並可透過資本化發行之方式轉換為股本。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	38,588	96,785
經以下調整：		
銀行利息收入	(103)	(73)
COVID-19相關租金寬免	-	(1,380)
物業、機器及設備折舊	41,906	42,581
使用權資產折舊	2,602	4,057
公司間結餘之匯兌差額	9,615	21,525
長期其他資產公平值變動產生之收益	(63,392)	(207,210)
投資物業公平值變動產生之(收益)虧損	(684)	1,825
出售／撤銷物業、機器及設備虧損	9,096	1,536
使用權資產出售虧損	-	151
就物業、機器及設備確認之減值虧損	-	34,634
就貿易應收款項(撥回)確認之減值虧損	(20,165)	26,353
一份人壽保險保單存置按金所產生之利息收入	(1,205)	(1,180)
就其他應收款項之減值虧損撥回	-	(173)
應收重新開發項目之補償收入所產生之推算利息收入	(2,866)	(4,063)
財務成本	19,190	19,470
一份人壽保險保單之保費	1,640	1,595
以股份支付之款項	-	5,604
營運資金變動前之經營現金流量	34,222	42,037
存貨(增加)減少	(44,391)	12,155
貿易及其他應收款項增加	(20,147)	(6,322)
合約資產減少	989	541
貿易及其他應付款項(減少)增加	(96,342)	63,078
合約負債減少	(3,200)	(6,678)
經營(所用)產生之現金淨額	(128,869)	104,811
已付中國所得稅	(5,289)	(3,337)
已付預扣稅	(501)	(2,223)
經營活動(所用)所得現金淨額	(134,659)	99,251

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資活動		
收回土地的預收補償款項	837,939	-
已收重新開發項目補償	20,655	25,457
出售物業、機器及設備之所得款項	1,103	1,428
已收利息	103	73
購入物業、機器及設備	(23,867)	(29,500)
出售使用權資產之所得款項	-	750
收購物業、機器及設備之已付按金	-	(535)
	<hr/>	<hr/>
投資活動所得(所用)現金淨額	835,933	(2,327)
	<hr/>	<hr/>
融資活動		
新增銀行貸款	104,666	94,047
信託收據及進口貸款增加(減少)淨額	12,265	(13,958)
董事墊款	5,810	13,802
行使購股權	3,733	-
償還銀行貸款	(108,572)	(104,071)
已付利息	(6,351)	(7,582)
償還租賃負債	(613)	(1,977)
	<hr/>	<hr/>
融資活動所得(所用)現金淨額	10,938	(19,739)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加淨額	712,212	77,185
於一月一日之現金及現金等價物	119,949	40,769
匯率變動之影響	11,270	1,995
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	843,431	119,949
	<hr/>	<hr/>

1. 一般資料

世界(集團)有限公司(「本公司」)為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的公眾有限公司,並註冊為受豁免公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其最終控股方為李達興先生及其配偶馮美寶女士(兩人亦分別為本公司之主席及行政總裁)。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節內披露。

本公司為投資控股公司,其主要附屬公司之主要業務載於附註41。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列,而港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度,本公司及其附屬公司(「本集團」)已首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈且於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之以下香港財務報告準則之修訂本,以編製綜合財務報表:

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、
利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4
號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

此外,本集團應用國際會計準則委員會國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於二零二一年六月頒佈的議程決定,其澄清實體在釐定存貨可變現淨值時應將成本計入「進行銷售所必需估計成本」。

除下述者外,於本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團當前及過往年度之財務狀況及表現及/或本綜合財務報表內所載之披露事項產生重大影響。

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

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本—續

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本—續

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本「利率基準改革—第二階段」之影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本涉及因應香港財務報告準則第7號「金融工具：披露事項」（「香港財務報告準則第7號」）獲應用後的利率基準改革、特定對沖會計規定及相關披露規定，對金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量的釐定基準作出更改。

於二零二一年十二月一日及二零二一年十二月三十一日，本集團有若干銀行貸款的利息與香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）（作為可能受利率基準改革影響的基準利率）掛鈎。

由於相關合約於本年度概無轉換至相關替代利率，故該等修訂本並無對綜合財務報表造成影響。本集團會因應按攤銷成本計量的銀行貸款的利率基準改革所導致的合約現金流量變動採用可行權宜方法。香港財務報告準則第7號規定的額外披露載於附註36。

應用委員會之議程決定—出售存貨所必需的成本（香港會計準則第2號存貨）之影響

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定，澄清實體在釐定存貨可變現淨值時應將成本計入「進行銷售所必需的估計成本」。尤其是，該等成本是否應限於銷售增量成本。委員會認為，進行銷售所必需的估計成本不應限於增量成本，惟亦應包括實體出售其存貨所必須承擔的成本，包括特定銷售非增量成本。

應用委員會之議程決定並無對本集團之財務狀況及表現構成重大影響。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本—續

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）之相關修訂本 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號（修訂本）	單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ²
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、機器及設備—於作擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約—履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則之年度改進 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務報告準則及修訂本外，本公司董事預計，於可見未來應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本將不會對綜合財務報表構成重大影響。

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

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本—續

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本—續

香港會計準則第1號之修訂本將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號（二零二一年）之有關修訂本

該等修訂本為評估報告日期起延遲最少十二個月之結算分類為流動或非流動負債提供澄清及額外指引，當中：

- 訂明負債應基於報告期末存在之權利而分類為流動或非流動。具體而言，該等修訂本澄清：
 - (i) 該分類不受管理層在12個月內結算負債之意圖或預期所影響；及
 - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，則即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件之情況下仍然存在；及
- 澄清倘負債具有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身之權益工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權分別確認為權益工具時，該等條款不會對其分類為流動或非流動造成影響。

此外，香港詮釋第5號因香港會計準則第1號之修訂本而予以修改，以使相應措辭一致，但結論不變。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日之尚未償還負債，應用該等修訂本將不會導致本集團之負債須重新分類。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策

3.1 編製綜合財務報表基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）所規定之適用披露事項。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.1 編製綜合財務報表基準—續

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及長期其他資產於各報告期末按公平值計量（如以下會計政策所闡釋）。

歷史成本一般按交換貨物及服務時所付出之代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期進行有秩序交易以出售一項資產將收取之價格或為轉讓負債而支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。於估計一項資產或一項負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期對該資產或負債進行定價時會考慮資產或負債之若干特點，則本集團亦會考慮資產或負債之該等特點。於該等綜合財務報表內計量及／或披露之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基準付款」範圍內的以股份為基準付款交易，根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易，類似公平值但並非公平值之計量（例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能否自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，從而產生經濟效益。

就按公平值交易的長期其他資產及投資物業以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值技術而言，估值技術會予以校正以使初始確認時估值技術之結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，公平值之計量按用以計量公平值之輸入數據之可觀察程度及該等輸入數據對整個公平值計量之重要性，分為第一級、第二級或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可獲得之相同資產或負債在活躍市場上之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為納入第一級之報價以外，資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。倘本公司符合以下條件，則取得控制權：

- 對被投資公司擁有權力；
- 參與被投資公司營運所得浮動回報之承擔或權利；及
- 有能力運用其權力以影響回報金額。

倘事實及情況表明以上所列三個控制權元素中之一個或多個出現變動，則本集團會重新評估對被投資公司有無控制權。

本集團於獲得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時則終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支由本集團獲得控制權日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制該附屬公司之日為止。

附屬公司之財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

所有有關本集團成員公司之間交易之集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合賬目時全數撇銷。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何可識別減值虧損計入本公司的財務狀況表內。

客戶合約收入

本集團於履行履約責任時(或就此) 確認收益，即當特定履約責任之相關貨品或服務「控制權」轉移至客戶時。

履約責任指可區分之單一貨品及服務(或一組貨品或服務) 或一系列大致相同之可區分貨品或服務。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

客戶合約收入—續

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則，收益於客戶獲得可區分貨品或服務控制權之時間點確認。

合約資產指本集團對於已向客戶轉讓貨品或服務所換取之代價所享有未成為無條件之權利。合約資產按照香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）評估減值。相反，應收款項指本集團對於代價之無條件權利，即於代價到期支付前，只需要時間流逝。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價（或已到期收取代價），而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

有關同一合約之合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

隨時間確認收益：計量完全履行履約責任之進展情況

產出法

完全履行履約責任之進展情況以產出法為基準計量，即透過直接計量迄今已向客戶轉讓之貨品或服務價值相對於餘下根據合約已承諾貨品或服務之比例確認收益，此舉最能反映本集團轉讓貨品或服務控制權之履約。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

客戶合約收入—續

取得合約之新增成本

取得合約之新增成本指本集團為取得客戶合約而產生之成本，該等成本在未有取得合約之情況下不會產生。

本集團應用可行權宜方法，在取得合約之新增成本原應於一年內在損益全數攤銷之情況下，將所有該等成本支銷。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初始確認後，投資物業乃按其公平值計量，並就撇除任何預付或已應計之經營租賃收入而作出調整。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於其產生之期間計入損益。

投資物業於出售時，或投資物業永久不再使用，且預期不會因出售該投資物業而產生未來經濟利益時，取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損（按資產之出售所得款項淨額與賬面金額之差額計算）乃計入該物業被取消確認之期間之損益內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括用於生產貨物或供應服務或作行政用途之有形資產（在建工程除外）。物業、機器及設備於綜合財務狀況表內以成本減其後之累計折舊及其後之累計減值虧損（如有）列賬。

正在建造以供作生產、供應或行政用途之物業以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本，就合資格資產而言，借貸成本將根據本集團之會計政策資本化。有關物業於完成後可供用於擬定用途時分類為物業、機器及設備之適當類別。此等資產之折舊基準與其他物業資產相同，於資產可供用於擬定用途時開始計提。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

物業、機器及設備—續

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)付款時,全部代價於租賃土地及樓宇部分之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。倘相關付款能可靠分配,則土地租賃權益在綜合財務狀況表中列為「使用權資產」,惟根據公平值模式獲分類並入賬為投資物業者除外。倘代價無法於相關租賃土地的非租賃樓宇部分及未分割權益之間可靠分配時,則整項物業會分類為物業、機器及設備。

確認折舊旨在將資產(在建工程除外)之成本於其估計可使用年期內進行撇銷。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末加以檢討,而估計之任何改變之影響按未來適用法於後期入賬。

物業、機器及設備項目於出售時,或預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時,取消確認。因物業、機器及設備項目被出售或報廢而產生之任何收益或虧損釐定為資產之出售所得款項與賬面金額間之差額,並於損益中確認。

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用之權利,則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生之合約而言,本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始、修改或收購日期(如適用)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非相關合約之條款及條件其後出現變動,否則將不予重新評估。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

租賃—續

本集團作為承租人

將合約代價分配至合約的各組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

本集團採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分從租賃組成部分區分開來，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分進行入賬。

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之租賃土地、樓宇及汽車，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款按直線基準或按另一系統基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃之條款及條件所規定之狀況時產生之成本估計。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

租賃—續

本集團作為承租人—續

使用權資產—續

使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

本集團已合理地確定可於租期結束時取得相關租賃資產擁有權之使用權資產由開始日期起至使用年期結束止計提折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時之公平值作出之調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團會使用租賃開始日期之增量借貸利率計算租賃付款之現值。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性之固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而定之可變租賃付款，於開始日期使用指數或比率初步計量；及
- 於租期反映本集團會行使選擇權終止租賃時，終止租賃之相關罰款。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

租賃—續

本集團作為承租人—續

租賃負債—續

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃之修改

除本集團於當中應用可行權宜方法的COVID-19相關租金寬免外，倘出現以下情況，本集團會將租賃之修改作為一項單獨之租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格，加上為反映特定合約之實際情況而對單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團基於透過使用修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期，重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產作出相應調整重新計量租賃負債。倘包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的經修訂合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將經修訂合約代價分配至各個租賃組成部分。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

租賃—續

本集團作為承租人—續

COVID-19相關租金寬免

因COVID-19疫情的直接影響導致的租金寬免，倘符合以下所有條件，本集團已選擇應用可行權宜方法而並不評估變動是否為租賃修訂：

- 租賃付款變動導致的租賃的經修訂代價與緊接變動之前的租賃代價基本相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原於二零二二年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

應用可行權宜方法將租金寬免導致的租賃付款變動列賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號的變動入賬（倘變動並非租賃修訂）。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期間內在損益中確認相應調整。

本集團作為出租人

租賃分類及計量

本集團作為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。每當租賃的條款將相關資產的擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移予承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

來自經營租賃之租賃收入按直線法於有關租賃年期於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的首次直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租期內按直線基準確認為開支，除投資物業則按公平值模式計量。

來自本集團日常業務過程之利息及租賃收入呈列為收益。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

租賃—續

本集團作為出租人—續

將合約代價分配至合約的各組成部分

當合約同時包含租賃及非租賃部分時，本集團會採用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」（「香港財務報告準則第15號」），將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部分分開。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時之公平值作出的調整被視為來自承租人之額外租賃付款。

租賃之修改

不屬於原定條款及條件部分的租賃合約代價的變動作為租賃修訂入賬，包括通過寬免或減少租金提供的租賃優惠。

本集團將對於經營租賃之修改自修改生效日期起入賬為新租賃，並且視有關原定租賃之任何預付或應計租賃付款為新租賃之部分租賃付款。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）計值之交易，按交易日期之現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目，會按該日之現行匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目，會按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣為單位按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間在損益內確認。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

外幣—續

就呈列綜合財務報表而言，本集團之業務資產及負債按各報告期末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元）。收入及開支則按期內之平均匯率換算，惟期內匯率出現大幅波動則除外，在此情況下，使用交易當日之現行匯率。所產生匯兌差額（如有）於其他全面收入內確認，並於權益中換算儲備一欄內累計。

於出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權）時，就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

借貸成本

因取得、建設或生產合資格資產（指需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產）而直接產生之借貸成本乃加入該等資產之成本，直至當資產已大致上可作擬定用途或銷售。於相關資產可作其擬定用途或銷售之後尚未償還之任何指定借貸計入一般借貸項目，以計算一般借貸的資本化率。指定借貸尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於可作資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

政府補助

政府補助於合理確定本集團將符合所附帶之條件及將獲發補助前不予確認。

政府補助於本集團將補助擬補償之相關成本確認為開支期間內有系統地於損益中確認。

用作補償本集團已產生開支或虧損或旨在為本集團提供即時財務資助（而無未來相關成本）之應收政府補助，乃於應收期間於損益確認。有關補助於「其他收入」項下呈列。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

退休福利成本

向香港強制性公積金計劃（「強積金計劃」）及中國退休福利計劃之供款於僱員提供服務而符合領取供款資格時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已支付的任何金額後，對僱員應得的福利（例如工資及薪金、年假及病假）確認負債。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。由於其他年度之應課稅或可扣減之收入或開支項目及永不課稅或扣減之項目，故應課稅溢利與「除稅前溢利」不同。本集團現時稅項負債乃按報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

遞延稅項指就綜合財務報表內資產及負債賬面金額與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額確認之稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時差額確認，惟以可能出現應課稅溢利以抵銷可動用的可扣減暫時差額時予以確認為限。若因交易中首次確認其他資產及負債而產生之暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團能控制暫時差額之撥回及暫時差額不大可能於可見未來撥回則除外。與該等投資相關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

稅項—續

遞延稅項資產之賬面金額乃於各報告期末進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產被變現期間適用之稅率（以報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產的計量，反映了本集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面金額的方式所產生的稅務結果。

就計量按公平值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面金額可透過出售全部收回，除非假定被駁回則另作別論。當投資物業可予折舊及於目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號所得稅規定分別應用於使用權資產及租賃負債。有關使用權資產及租賃負債之暫時差額及租賃負債，由於應用初步確認豁免，故此不會於初步確認時確認。因重新計量租賃負債及租賃修訂而導致的使用權資產及租賃負債賬面值隨後修訂而未獲初步確認豁免的暫時差額於重新計量或修訂日期確認。

當本集團擁有可依法強制執行權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且當遞延稅項與由同一稅務機構向同一課稅實體徵收的所得稅相關，則本集團會對銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益中確認。

長期其他資產

長期其他資產指補償物業及應收全面收益，初步按公平值計量，其後則以按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之方式計量。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

物業、機器及設備及使用權資產減值

本集團於報告期末審閱其具有確定使用年期之物業、機器及設備及使用權資產之賬面金額，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘出現任何該等跡象，將估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損程度(如有)。

物業、機器及設備及使用權資產會個別估計可收回金額。倘不能估計個別資產之可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可設立合理及一致的分配基準，則公司資產將分配至相關現金產生單位，或分配至現金產生單位內可設立合理及一致分配基準的最小組別。可收回金額乃按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用除稅前貼現率貼現至其現值，而該除稅前貼現率反映金錢時間價值的現行市場評估及未來現金流量估計未經調整的資產(或現金產生單位)的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將減至其可收回金額。就未能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，本集團會比較一組現金產生單位的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損首先分配至削減任何商譽(如適用)的賬面值，其後根據各資產於單位或一組現金產生單位的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會削減至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零三者間的最高者。可能另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至單位或一組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

物業、機器及設備及使用權資產減值—續

倘其後撥回減值虧損，則資產（或現金產生單位）之賬面金額將增至其經調整之估計可收回金額，惟增加後之賬面金額不得超過假設資產（或現金產生單位）並無於過往年度確認減值虧損而應有之賬面金額。減值虧損撥回會即時在損益內確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨估計售價減完成之全部估計成本及銷售所需成本。進行銷售所必需的成本包括歸因於銷售的直接增量成本及本集團進行銷售必須承擔的非增量成本。

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有金融資產之常規買賣於交易日確認及取消確認。常規買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步以公平值計量，惟按照香港財務報告準則第15號初步計量來自客戶合約之貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債直接產生之交易成本於初步確認時加入或扣減自金融資產或金融負債（按適用情況而定）之公平值。

實際利率法乃一種計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時按金融資產或金融負債預計年期或（如適用）較短期間將估計未來現金收款及付款（包括所有構成實際利率一部分之已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至賬面淨額之比率。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產

金融資產之分類及其後計量

金融資產如符合以下條件，則其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產於旨在收取合約現金流量之業務模型內持有；及
- 合約條款於特定日期產生現金流量，而該現金流量僅為支付本金及未償還本金利息。

此外，本集團或會不可撤回地指定須按攤銷成本或以按公平值計入其他全面收益之方式計量之金融資產為以按公平值計入損益之方式計量，前提是此舉可消除或大幅減少會計錯配。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量之金融資產之利息收入利用實際利率法確認。利息收入透過對金融資產之賬面總額應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外。對於其後出現信貸減值之金融資產，利息收入透過自下一個報告期起對金融資產之攤銷成本應用實際利率確認。倘已出現信貸減值之金融工具之信貸風險改善，使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入透過釐定金融資產不再出現信貸虧損後之報告期初起對該資產之賬面總額應用實際利率確認。

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式對金融資產（包括計入長期其他資產之應收補償收入、貿易及其他應收款項、合約資產、已抵押銀行存款以及銀行結餘）及合約資產（根據香港財務報告準則第9號須受減值評估規限）進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產—續

金融資產減值—續

全期預期信貸虧損指於相關工具之預期年期內所有可能發生之違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃基於本集團之歷史信貸虧損經驗進行，並就債務人之特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期當前狀況之評估以及對未來狀況之預測調整。

本集團一直就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。本集團就結餘重大之應收賬款個別評估及／或利用以內部信貸評級為基準集體評估該等資產之預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，於此情況下，本集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損之評估乃基於自初步確認以來發生違約之可能性或風險顯著增加。

信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險是否已顯著增加時，本集團會比較於報告日期金融工具發生之違約風險與於初步確認日期金融工具發生之違約風險。在進行評估時，本集團會考慮合理且具理據支持之定量及定性資料，包括歷史經驗及無需繁重成本或精力可得之前瞻性資料。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產—續

金融資產減值—續

信貸風險顯著增加—續

尤其是，在評估信貸風險是否已顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如能獲得)或內部信貸評級實際或預期會顯著惡化；
- 信貸風險之外部市場指標顯著惡化，如信貸息差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變化；
- 債務人之經營業績實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天時，自初步確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團另有合理且具理據支持之資料證明有其他狀況則作別論。

儘管如上所述，本集團假設倘某一債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則該項債務工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘i)某一債務工具之違約風險低，ii)借款人有雄厚實力於不久將來履行其合約現金流量責任及iii)較長期之經濟及商業狀況之不利變動可能會但不一定會削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力，則該項債務工具被定為低信貸風險。本集團認為，某一債務工具在內部或外部均獲全球公認定義之「投資級別」信貸評級，即該項債務工具為低信貸風險。

本集團定期監察識別信貸風險有否大幅增加時所用標準之成效，並作出適當修訂，以確保該等標準足以於款項逾期前識別大幅增加之信貸風險。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產—續

金融資產減值—續

違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部編製或來自外部資料來源之資料顯示債務人不大可能向債權人（包括本集團）清償所有款項，即出現違約。

不論上述結果如何，本集團認為，當某項金融資產逾期超過90天時，即出現違約，除非本集團有合理且具理據支持之資料顯示延遲違約標準更為恰當。

已出現信貸減值之金融資產

當發生一項或多項違約事件，對某項金融資產之估計未來現金流量構成不利影響時，該項金融資產已出現信貸減值。金融資產已出現信貸減值之證據包括與以下事件有關之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 基於與借款人財政困難有關之經濟或合約理由，借款人之一名或多名貸款人給予借款人在其他情況下不會考慮之優惠；
- (d) 借款人有可能破產或其他財務重組；或
- (e) 金融資產因財政困難而失去活躍市場。

撤銷政策

當有資料顯示交易對手面對嚴重財政困難，且無實際收回希望（例如交易對手已遭清盤或進入破產程序或貿易應收款項逾期超過兩年（以較快發生者為準））時，本集團會撤銷金融資產。在適當情況考慮法律意見後，已撤銷之金融資產仍可能受限於根據本集團之收回程序採取之強制執行行動。撤銷構成取消確認事件。任何其後收回乃於損益確認。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產—續

金融資產減值—續

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時之虧損程度)及違約風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據並就前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損之估計反映以發生各種違約風險為加權釐定之中肯概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為按照合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之差額(按初步確認時釐定之實際利率貼現)。

貿易應收款項及合約資產的全期預期信貸虧損經考慮過往逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準考慮。

就集體評估而言，本集團訂立組別時考慮以下特徵：

- 逾期情況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如可獲得)。

管理層定期檢討分組，確保各組合中之項目仍然具備類似之信貸風險特徵。

利息收入基於金融資產之賬面總額計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入基於金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具之賬面金額於損益確認該等工具之減值收益或虧損，惟透過虧損撥備賬確認相應調整之貿易應收款項及合約資產除外。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產—續

取消確認金融資產

本集團僅會於收取金融資產現金流量之合約權利屆滿，或本集團轉讓金融資產及絕大部分資產擁有權風險及回報予另一實體時，方取消確認金融資產。

於取消確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價總和之差額乃於損益確認。

金融負債及權益工具

債務或權益分類

債務及權益工具乃根據合約安排之內容以及金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體資產（於扣除所有負債後）之剩餘權益之任何合約。本公司所發行之權益工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付董事款項、有抵押銀行借貸及已收按金，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認金融負債

本集團於（並僅於）其責任獲解除、取消或已到期時，方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面金額與已付及應付代價之差額乃於損益確認。

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

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

金融工具—續

金融負債及權益工具—續

因利率基準改革而導致釐定合約現金流基準之變動

就因利率基準改革而導致釐定按攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流基準之變動而言，本集團採用可行權宜方法，以更新實際利率將該等變動入賬。此實際利率之變動一般而言對相關金融資產或金融負債之賬面值並無顯著影響。

僅當符合下述兩個條件時，釐定合約現金流之基準須因應利率基準改革而變動：

- 該變動是利率基準改革之直接後果；及
- 釐定合約現金流之新基準在經濟上等同於先前基準（即緊接變動前之基準）。

就對金融資產或金融負債作出之其他變動（除須根據利率基準改革對合約現金流之釐定基準作出之變動外）而言，本集團首先透過更新實際利率對根據利率基準改革須作出之變動應用實際可行權宜方法。對於實際可行權宜方法並不適用之其他變動，本集團其後就修訂金融資產或金融負債應用香港財務報告準則第9號之適用規定（見上述會計政策）。

3. 編製綜合財務報表基準及主要會計政策—續

3.2 主要會計政策—續

以股份為基礎之付款安排

以權益結算並以股份為基礎付款交易

授予僱員、董事及非執行董事之購股權

向僱員、董事及非執行董事作出以權益結算並以股份為基礎付款乃按權益工具於授出日期之公平值計量。

不考慮所有非市場歸屬條件，於授出日期釐定之以權益結算並以股份為基礎付款之公平值乃於歸屬期間，基於本集團對將會最終歸屬之權益工具估計，按直線法支銷，權益（購股權儲備）則相應增加。於報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件之評估，修訂其預期將歸屬之購股權數目估計。修訂原先估計（如有）之影響乃於損益中確認，以使累計開支反映經修訂估計，而購股權儲備亦隨之相應調整。就於授出日期立即歸屬之購股權而言，所授出購股權之公平值立即於損益支銷。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認之金額將轉撥至保留溢利。

4. 重要會計判斷及估計不明確因素之主要來源

於應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須對並無其他明確來源之資產及負債賬面金額作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於以往經驗及被視為相關之其他因素作出。實際結果或有別於此等估計。

估計及相關假設會受到持續檢討。會計估計修訂如只影響修訂估計期間，則於該期間確認；如修訂影響本期間及往後期間，則於修正及往後期間確認。

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

4. 重要會計判斷及估計不明確因素之主要來源—續

估計不明確因素之主要來源

以下為於報告期末有關未來之主要假設及估計不明確因素之其他主要來源，此等假設及來源極具有導致於下一財政年度對資產及負債之賬面金額作出重大調整之重大風險。

貿易應收款項之預期信貸虧損撥備

具重大結餘及已出現信貸減值之貿易應收款項會個別評估預期信貸虧損。

此外，就個別不重大之貿易應收款項或倘本集團並無毋須付出不必要成本或精力可取得之合理可靠資料以個別計量預期信貸虧損時，由債務人根據本集團的內部信貸評級進行分組進行集體評估。

預期信貸虧損撥備易受估計變動影響。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項的資料分別披露於附註8、21及36。

計入長期其他資產之補償物業(定義見附註19)估值

於二零二一年十二月三十一日計入長期其他資產之補償物業1,760,605,000港元(二零二零年：1,682,013,000港元)按公平值計量。該款項乃建基於獨立合資格專業物業估值師行中誠達資產評估顧問有限公司(「估值師」)進行之估值。有關估值乃經參考類似物業的市場可觀察交易按直接比較法釐定，並進行調整以反映補償物業之條件及位置。其他主要輸入數據及重大假設涉及判斷，包括貼現率及完成時間。

估值基準於附註19披露。該等假設及輸入數據之變動將導致補償物業之公平值出現變動以及對於損益呈報之收益或虧損金額作出相應調整。

於估計補償物業之公平值時，本集團在可得情況下使用市場可觀察數據。倘未有取得第一級輸入數據，本集團會委聘估值師為本集團計入長期其他資產之補償物業估值。於報告期末，專責團隊與估值師緊密合作，制訂及釐定切合第二及第三級公平值計量之估值技術及輸入數據。本集團會先考慮並採納可於活躍市場之可觀察報價得出之第二級輸入數據。倘未有取得第二級輸入數據，本集團將採納包含第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平值出現重大變動，則向本公司董事會匯報波動原因。

4. 重要會計判斷及估計不明確因素之主要來源—續

估計不明確因素之主要來源—續

遞延稅項資產

於二零二一年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產8,561,000港元（二零二零年：8,442,000港元）已於本集團綜合財務狀況表確認。由於未能預測未來溢利來源，故並無就稅項虧損357,701,000港元（二零二零年：350,805,000港元）確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否變現主要取決於日後是否有充足之未來溢利或應課稅臨時差額。倘所產生之實際未來應課稅溢利少於或多於預期，或事實及情況變動而導致修訂未來應課稅溢利估計，則遞延稅項資產可能大幅撥回或進一步確認，並於撥回或進一步確認之期間在損益確認。

存貨之估計減值虧損

本集團根據存貨之可變現淨值評估計提存貨撥備。倘有事件出現或情況有變，顯示可變現淨值低於存貨成本時，則就存貨作出撥備。識別陳舊存貨需要對存貨之狀況及可用性作出判斷及估計。撥備金額將會因現時市況其後出現之變動而改變。

存貨於二零二一年十二月三十一日之賬面金額為206,787,000港元（分別扣除存貨撥備2,777,000港元）（二零二零年：157,274,000港元（扣除存貨撥備2,705,000港元及撇銷存貨2,084,000港元））。年內並無確認上述款項的減值虧損。

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. 營業額及分部資料

向本公司執行董事（即首席業務決策人）匯報以進行資源分配及評估分部表現之資料以所交付貨品之種類為主。此亦為本集團進行安排及統籌之基準。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團之報告及經營分部如下：

家用產品	-	製造及分銷家用產品
PVC管材及管件	-	製造及分銷PVC管材及管件
物業投資	-	投資物業
廚餘回收	-	廚餘回收業務

本集團並無合併經營分部以呈列各報告分部資料。

分部營業額及業績

以下為本集團按經營及報告分部劃分之營業額及業績分析。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
營業額				
於特定時間點確認之貨品銷售	158,458	706,346	-	864,804
客戶合約收入	158,458	706,346	-	864,804
租金收入	5,318	6,633	1,275	13,226
分部收益總計	163,776	712,979	1,275	878,030
分部（虧損）溢利	(15,778)	35,000	77,302	96,524
銀行利息收入				103
一份人壽保險保單存置按金所產生之利息收入				1,205
財務成本				(19,190)
一份人壽保險保單之保費				(1,640)
未分配企業開支				(38,414)
除稅前溢利				38,588

5. 營業額及分部資料—續

分部營業額及業績—續

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	廚餘回收 千港元	綜合 千港元
營業額					
於特定時間點確認之貨品銷售	172,663	634,641	–	–	807,304
於一段時間確認之服務收入	–	–	–	1,924	1,924
客戶合約收入	172,663	634,641	–	1,924	809,228
租金收入	2,083	2,677	3,310	–	8,070
分部收益總計	174,746	637,318	3,310	1,924	817,298
分部溢利(虧損)	3,735	(49,669)	213,456	(15,374)	152,148
銀行利息收入					73
一份人壽保險保單存置按金所產生之 利息收入					1,180
財務成本					(19,470)
一份人壽保險保單之保費					(1,595)
未分配企業開支					(35,551)
除稅前溢利					96,785

經營分部之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分部溢利(虧損)指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，但不包括銀行利息收入、一份人壽保險保單存置按金所產生之利息收入、財務成本、一份人壽保險保單之保費及未分配企業開支(包括本公司已付或應付董事之薪酬及若干企業用途行政費用)之分配。此為呈報予首席業務決策人用作資源分配及評估表現之計量方式。

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. 營業額及分部資料—續

分部營業額及業績—續

客戶合約之履約責任

(a) 製造及分銷家用產品

本集團向客戶出售家用產品。當貨品控制權已轉移時(即當貨品已交付客戶時)，本集團會確認收益。當客戶初次下達銷售訂單，本集團已收之代價乃確認為合約負債，直至貨品已交付客戶為止。正常信貸期為由交付起計最多60天。

(b) 製造及分銷PVC管材及管件

本集團向客戶出售PVC管材及管件。當貨品控制權已轉移時(即當貨品已交付客戶時)，本集團會確認收益。當客戶初次下達銷售訂單，本集團已收之代價乃確認為合約負債，直至貨品已交付客戶為止。正常信貸期為由交付起計最多180天。

於缺損責任期屆滿前，應收保留金會分類為合約資產，一般為由交付日期起計一年。當缺損責任期屆滿時，合約資產之相關金額會重新分類至貿易應收款項。缺損責任期乃一項保證，表示所提供之產品符合協定規格；有關保證不得分開購買。

(c) 廚餘回收業務

本集團向客戶提供廚餘收集及回收服務。該等服務確認為一項隨時間達成之履約責任，原因為客戶同時收取及耗用隨本集團履約而由本集團履約提供之利益。本集團利用產出法基於合約完成階段就該等服務確認收益。該分部的營運已於截至二零二零年十二月三十一日止年度終止。

所有合約為期一年或以下。香港財務報告準則第15號允許無須披露分配至該等未履行合約之交易價。

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. 營業額及分部資料—續

分部資產及負債

本集團之資產及負債按經營及報告分部分分析如下：

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
於二零二一年十二月三十一日				
資產				
分部資產	255,342	727,885	1,840,514	2,823,741
未分配資產				956,816
綜合資產總值				<u>3,780,557</u>
負債				
分部負債	64,202	172,721	375,957	612,880
未分配負債				1,228,086
綜合負債總額				<u>1,840,966</u>
於二零二零年十二月三十一日				
資產				
分部資產	254,827	640,338	1,777,625	2,674,828
未分配資產				235,768
綜合資產總值				<u>2,910,596</u>
負債				
分部負債	50,106	252,611	369,557	676,195
未分配負債				380,204
綜合負債總額				<u>1,056,399</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

5. 營業額及分部資料—續

分部資產及負債—續

就監督分部表現及在各分部之間分配資源而言：

- 所有資產獲分配至各經營分部，惟一份人壽保險保單之按金及預付款項、可退回稅項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金，以及若干租賃土地及樓宇（該等樓宇供集團董事作宿舍）除外（見附註12(i)）。
- 所有負債獲分配至各經營分部，惟應付董事款項、應付稅項、有抵押銀行借貸、若干租賃負債及總辦事處之應計行政費用除外。

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計量分部損益或分部資產時計入之金額：						
添置物業、機器及設備	7,048	21,023	-	28,071	-	28,071
物業、機器及設備折舊	14,666	25,300	-	39,966	1,940	41,906
使用權資產折舊	1,176	1,426	-	2,602	-	2,602
就貿易應收款項之減值虧損撥回	-	(20,165)	-	(20,165)	-	(20,165)
匯兌虧損淨額	4,357	5,040	-	9,397	-	9,397
物業、機器及設備出售虧損／撇銷	69	9,027	-	9,096	-	9,096
投資物業公平值變動產生之收益	-	-	(684)	(684)	-	(684)
長期其他資產公平值變動產生之收益	-	-	(63,392)	(63,392)	-	(63,392)

5. 營業額及分部資料—續

其他分部資料—續

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	廚餘回收 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計量分部損益或分部資產時 計入之金額：							
添置物業、機器及設備	8,972	25,905	-	-	34,877	-	34,877
物業、機器及設備折舊	4,966	28,646	-	7,029	40,641	1,940	42,581
使用權資產折舊	816	1,319	-	1,922	4,057	-	4,057
就貿易應收款項確認之減值虧損	-	26,018	-	335	26,353	-	26,353
就其他應收款項之減值虧損撥回	-	(173)	-	-	(173)	-	(173)
匯兌虧損淨額	14,913	7,430	-	300	22,643	-	22,643
物業、機器及設備出售虧損(收益)/撇銷	2,756	169	-	(1,389)	1,536	-	1,536
使用權資產出售虧損	151	-	-	-	151	-	151
投資物業公平值變動產生之虧損	-	-	1,825	-	1,825	-	1,825
長期其他資產公平值變動產生之收益	-	-	(207,210)	-	(207,210)	-	(207,210)

地區資料

本集團90%以上之家用產品銷售均售予美利堅合眾國之客戶。

本集團90%以上之PVC管材及管件銷售均售予中國之客戶。

本集團90%以上之非流動資產位於中國。因此，並無呈列非流動資產之地區分析。

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. 營業額及分部資料—續

主要客戶之資料

於相應年度佔本集團銷售總額超過10%之客戶收入如下：

	截至以下年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶A ¹	118,665	不適用 ²

¹ PVC管材及管件收入。

² 相應收入並無貢獻本集團總收入超過10%。

6. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	103	73
快遞及運輸收入	813	2,035
應收重新開發項目之補償收入所產生之推算利息收入(附註19)	2,866	4,063
一份人壽保險保單存置按金所產生之利息收入	1,205	1,180
政府補助(附註)	4,898	10,646
COVID-19相關租金寬免	-	1,380
其他	291	2,235
	10,176	21,612

附註：該等款項主要為中國政府有關當局就確認設立提高製造過程能源效益之環保型製造廠而向本集團發放之獎勵資助。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就COVID-19相關補貼確認政府補助2,104,000港元，其中1,944,000港元與香港政府提供的保就業計劃有關。

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. 其他收益及虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
匯兌虧損淨額	(9,397)	(22,643)
投資物業公平值變動產生之收益(虧損)	684	(1,825)
物業、機器及設備出售虧損／撇銷	(9,096)	(1,536)
出售使用權資產之虧損	-	(151)
收回先前已撇銷之貿易應收款項	11,517	-
	<u>(6,292)</u>	<u>(26,155)</u>

8. 撥回(已確認)預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
就以下項目撥回(確認)之減值虧損：		
貿易應收款項	20,165	(26,353)
其他應收款項	-	173
	<u>20,165</u>	<u>(26,180)</u>

減值評估詳情載於附註36。

9. 財務成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下各項之利息：		
—有抵押銀行借貸	7,368	8,669
—租賃負債	-	104
以下各項之利息／推算利息：		
—應付董事款項	4,546	4,168
—已收重新開發項目按金(附註19)	7,276	6,529
	<u>19,190</u>	<u>19,470</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

10. 稅項(入賬)支出

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度支出	517	6,343
— 過往年度超額撥備	(1,865)	(2,566)
— 非中國居民溢利之預扣稅	—	1,058
	<u>(1,348)</u>	<u>4,835</u>
遞延稅項(入賬)支出(附註29)		
— 本年度(入賬)支出	(10,152)	18,734
— 非中國居民溢利之預扣稅	6,066	4,232
	<u>(4,086)</u>	<u>22,966</u>
總計	<u>(5,434)</u>	<u>27,801</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

中國預扣所得稅乃就一間外國附屬公司於中國賺取之收入按10%稅率徵收。

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. 稅項(入賬)支出—續

本年度稅項(入賬)支出與綜合損益及其他全面收益表所示之除稅前溢利對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利	38,588	96,785
按國內所得稅稅率25%計算之稅項支出	9,647	24,196
不可扣稅開支之稅務影響	11,374	29,533
無須課稅收入之稅務影響	(32,130)	(30,899)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損之稅務影響	9,778	8,807
非中國居民溢利之預扣稅	6,066	5,290
按優惠稅率計算之所得稅(附註a)	(1,137)	(2,295)
動用先前未確認為遞延稅項資產之稅項虧損	(4,025)	(4,265)
過往年度超額撥備	(1,865)	(2,566)
合資格研發成本額外扣除(附註b)	(3,142)	—
本年度稅項(入賬)支出	(5,434)	27,801

附註：

- (a) 一間獲認可為高新技術企業之附屬公司獲當地稅局授予稅項優惠，於截至二零二一年十二月三十一日止年度享有15%（二零二零年：15%）之中國企業所得稅優惠稅率。
- (b) 根據中國企業所得稅法及其相關法規，合資格研發成本可獲額外扣稅。

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

11. 本年度溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利已扣除下列各項：		
董事酬金(附註12)	18,239	25,990
其他員工之薪金及工資	72,955	73,789
其他員工之退休福利計劃供款	2,490	1,713
以股份為基礎付款	-	1,192
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	93,684	102,684
	<hr/>	<hr/>
物業、機器及設備折舊	41,906	42,581
使用權資產折舊	2,602	4,057
	<hr/>	<hr/>
折舊總額	44,508	46,638
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金	2,858	2,705
確認為開支之存貨成本	728,606	649,867
一份人壽保險保單之保費	1,640	1,595
	<hr/>	<hr/>
並已計入下列各項：		
投資物業之總租金收入	1,275	3,310
減：產生租金收入之直接經營開支	(253)	(238)
	<hr/>	<hr/>
	1,022	3,072
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

12. 董事、最高行政人員及僱員酬金

(i) 根據適用上市規則及公司條例披露之董事及最高行政人員本年度薪酬如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元 (附註)	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零二一年					
執行董事：					
李達興	-	6,779	1,929	-	8,708
馮美寶	-	3,180	-	18	3,198
李振聲	-	3,180	-	18	3,198
李國聲	-	2,160	-	18	2,178
非執行董事：					
張子文	198	-	-	-	198
獨立非執行董事：					
崔志謙	198	-	-	-	198
許志權	198	-	-	-	198
何德基	198	-	-	-	198
項世民	165	-	-	-	165
	<u>957</u>	<u>15,299</u>	<u>1,929</u>	<u>54</u>	<u>18,239</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

12. 董事、最高行政人員及僱員酬金—續

(i) 根據適用上市規則及公司條例披露之董事及最高行政人員本年度薪酬如下：—續

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	以股份為 基礎的付款 千港元	花紅 千港元 (附註)	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零二零年						
執行董事：						
李達興	-	6,584	1,568	4,840	-	12,992
馮美寶	-	3,430	1,568	-	18	5,016
李振聲	-	3,430	1,046	-	18	4,494
李國聲	-	2,250	230	-	18	2,498
非執行董事：						
張子文	198	-	-	-	-	198
獨立非執行董事：						
崔志謙	198	-	-	-	-	198
許志權	198	-	-	-	-	198
何德基	198	-	-	-	-	198
項世民	198	-	-	-	-	198
	<u>990</u>	<u>15,694</u>	<u>4,412</u>	<u>4,840</u>	<u>54</u>	<u>25,990</u>

附註：花紅按本集團綜合除稅前溢利5%計算。

上文所列執行董事之酬金主要為彼等執行本公司及本集團事務之管理服務而提供。上文所列非執行董事之酬金主要為彼等執行本公司或其附屬公司之董事職務而提供。上文所列獨立非執行董事之酬金主要為彼等執行本公司董事職務而提供。

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮其個人表現及市場趨勢而釐定。

12. 董事、最高行政人員及僱員酬金—續

(i) 根據適用上市規則及公司條例披露之董事及最高行政人員本年度薪酬如下：—續

馮美寶女士亦為本公司行政總裁，其於上文所披露之酬金包括其作為行政總裁所提供服務之酬金。

除上文所披露之金額外，年內本集團亦向李達興先生及馮美寶女士提供其於香港之其中一個租賃物業作為宿舍。有關宿舍於本年度之估計貨幣價值以應課差餉租值概約計算為1,685,000港元（二零二零年：1,685,000港元）。

(ii) 僱員酬金資料

本集團五名最高薪人士當中，四名（二零二零年：四名）為本公司董事（包括行政總裁），彼等之酬金已於上文(i)披露。其餘一名（二零二零年：一名）人士之酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及其他福利	2,160	2,250
退休福利計劃供款	18	18
以股份為基礎付款	-	230
	2,178	2,498

酬金處於下列範圍內：

	僱員人數	
	二零二一年	二零二零年
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

本集團並無向董事或五名最高薪人士支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。於兩個年度內，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何酬金。

15. 投資物業—續

上述投資物業之賬面金額包括：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
位於香港之物業	24,500	23,000
位於中國之物業	11,919	12,735
	36,419	35,735

本集團於以經營租賃持有作賺取租金及／或資本升值用途之所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

本集團位於香港及中國之投資物業於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業物業估值師中誠達資產評估顧問有限公司於有關日期進行之估值而達致。位於香港之投資物業之公平值乃按直接比較法參考相關市場之現有可予比較銷售交易釐定，而位於中國之投資物業之公平值乃根據收益資本化方法，將接受估值物業之潛在租金收入除以適當資本化比率釐定。

於釐定相關物業之公平值時，本公司財務總監及若干董事釐定適用於計量公平值之估值技術及輸入數據。

於估計資產之公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在未有第一級輸入數據之情況下，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。財務總監與合資格外聘估值師緊密合作設立該模式適用之估值技術及輸入數據。財務總監定期向本公司董事會匯報相關結果，解釋資產公平值波動之原因。

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為現時之用途。

下表載列有關釐定該等投資物業公平值之方法（尤指所用之估值技術及輸入數據）之資料，以及按照公平值計量輸入數據之可觀察程度劃分公平值計量之公平值等級（第一至三級）。

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

15. 投資物業—續

投資物業	於 二零二一年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	於 二零二零年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值 等級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據與 公平值之關係
位於香港之住宅物業	24,500	23,000	第二級	直接比較法，以類似物業之市場可觀察交易為基礎並作調整以反映標的物業之狀況及地點。	不適用	不適用
位於中國之商業物業	11,919	12,735	第三級	收益資本化法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率； (2) 每月租金；及 (3) 樓層調整。	考慮到資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率介乎4.48%至7.33% (二零二零年：4.13%至7.3%)。 按市場直接比較法，並考慮樓齡、位置及臨街面、物業規模及佈局／設計等個別因素，每月租金介乎每平方米人民幣150元至每平方米人民幣160元 (二零二零年：每平方米人民幣110元至每平方米人民幣170元)。 物業個別樓層之調整比例為基準層級之0.3%至0.9% (二零二零年：0.3%至0.9%)。	資本化比率愈高，公平值愈低。 每月租金愈高，公平值愈高。 樓層調整愈高，公平值愈低。

於兩個年度內，概無轉入第二級或第三級或自第二級或第三級轉出。

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. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	機器及設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本							
於二零二零年一月一日	553,232	39,982	77,058	22,794	534,579	43,549	1,271,194
貨幣調整	23,495	1,550	4,743	584	25,158	2,889	58,419
添置	3,525	2,026	375	-	4,931	24,020	34,877
出售/撤銷	(93,266)	(123)	-	(4,518)	(32,353)	-	(130,260)
重新分類	31,613	1,742	7,492	1,700	19,074	(61,621)	-
轉撥自使用權資產	-	-	-	2,522	-	-	2,522
於二零二零年十二月三十一日	518,599	45,177	89,668	23,082	551,389	8,837	1,236,752
貨幣調整	11,663	769	2,357	305	12,310	244	27,648
添置	5,677	592	2,929	-	1,437	17,436	28,071
出售/撤銷	(23)	(2,179)	-	(1,817)	(16,667)	-	(20,686)
重新分類	696	115	1,835	1,375	11,308	(15,329)	-
於二零二一年十二月三十一日	536,612	44,474	96,789	22,945	559,777	11,188	1,271,785
折舊及減值							
於二零二零年一月一日	360,091	31,847	59,836	19,845	412,346	-	883,965
貨幣調整	8,248	1,120	3,902	418	14,474	-	28,162
本年度撥備	21,069	2,917	4,331	721	13,543	-	42,581
出售/撤銷時對銷	(93,133)	(122)	-	(4,165)	(29,876)	-	(127,296)
已於損益確認之減值虧損	-	-	-	-	34,634	-	34,634
轉撥自使用權資產	-	-	-	2,050	-	-	2,050
於二零二零年十二月三十一日	296,275	35,762	68,069	18,869	445,121	-	864,096
貨幣調整	7,672	549	1,849	163	8,314	-	18,547
本年度撥備	23,677	2,520	6,086	1,049	8,574	-	41,906
出售/撤銷時對銷	(11)	(740)	-	(1,797)	(7,939)	-	(10,487)
於二零二一年十二月三十一日	327,613	38,091	76,004	18,284	454,070	-	914,062
賬面金額							
於二零二一年十二月三十一日	208,999	6,383	20,785	4,661	105,707	11,188	357,723
於二零二零年十二月三十一日	222,324	9,415	21,599	4,213	106,268	8,837	372,656

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. 物業、機器及設備—續

租賃土地及樓宇之成本乃按租期或二十五年至五十年之較短者以直線法折舊。

除在建工程外，其他物業、機器及設備項目以遞減餘額基準按下列年率計算折舊：

傢俬、裝置及設備	18–20%
租賃物業裝修	按租期或20%之較短者計算
汽車	20%
機器及設備	9–20%

在建工程包括位於中國以中期租賃持有之物業。

減值評估

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關PVC管材及管件分部的物業、機器及設備以及使用權資產並無出現減值跡象。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，管理層對若干有關PVC管材及管件分部的物業、機器及設備以及使用權資產（「現金產生單位」）進行減值評估，現金產生單位的總賬面值為215,810,000港元，原因是管理層認為年內爆發COVID-19導致存在減值跡象。

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該計算基於本集團管理層批准的涵蓋未來5年的財務預算使用現金流量預測，於二零二零年十二月三十一日的除稅前貼現率為16%。使用的年增長率為2.5%至3.5%，乃根據行業增長預期釐定，且不超過相關行業的長期平均增長率。五年期後的現金流量採用2.5%的增長率估算，預期不會超過相關市場的平均增長率。計算使用價值的其他主要假設與現金流入／流出（包括售價及直接成本的預期變動）的估計有關，有關估計乃按單位的過往表現及管理層對市場發展的預期而釐定。

根據評估結果，本集團管理層確定現金產生單位的可收回金額低於賬面值。減值金額已分配至各類物業、機器及設備以及使用權資產，以使各類資產的賬面值不會減至低於其公平值減去出售成本、使用價值及零（以最高額為準）。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據使用價值計算及分配，已分別就物業、機器及設備的賬面值確認機器及設備減值34,634,000港元，原因是其他類別物業、機器及設備以及使用權資產的公平值減出售成本超出其賬面值。

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. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二零年一月一日	98,918	4,508	4,322	107,748
貨幣調整	6,587	-	-	6,587
出售	-	-	(1,800)	(1,800)
轉撥至物業、機器及設備	-	-	(2,522)	(2,522)
於二零二零年十二月三十一日	105,505	4,508	-	110,013
貨幣調整	2,967	-	-	2,967
於二零二一年十二月三十一日	108,472	4,508	-	112,980
折舊				
於二零二零年一月一日	41,833	2,174	2,732	46,739
貨幣調整	2,923	-	-	2,923
本年度撥備	1,973	1,867	217	4,057
於出售時對銷	-	-	(899)	(899)
轉撥至物業、機器及設備	-	-	(2,050)	(2,050)
於二零二零年十二月三十一日	46,729	4,041	-	50,770
貨幣調整	1,348	-	-	1,348
本年度撥備	2,135	467	-	2,602
於二零二一年十二月三十一日	50,212	4,508	-	54,720
賬面值				
於二零二一年十二月三十一日	58,260	-	-	58,260
於二零二零年十二月三十一日	58,776	467	-	59,243
短期租賃相關開支			-	112
租賃現金流出總額			613	2,193

租賃條款乃按個別基準磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

此外，本集團擁有若干租賃土地及樓宇。本集團為該等物業權益（包括相關租賃土地）的註冊擁有人。已提前作出一次性付款以收購該等物業權益。

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

18. 一份人壽保險保單之按金及預付款項

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司一間附屬公司與一間銀行簽立人壽保險保單（「保單」），為本公司董事馮美寶女士提供保險。保單規定，受益人及保單持有人為本公司一間附屬公司，承保總額為20,000,000美元（相當於155,000,000港元）。本集團於保單開始生效時支付保費總額約6,785,000美元（相當於52,587,000港元）。銀行將於第一年向本集團支付年利率4.2%之保證利息，其後在保單有效期內每年提供浮動回報（保證最低年利率2.0%）。本集團可隨時終止保單並於終止日期按保單之賬戶價值（「賬戶價值」）收回現金，該賬戶價值乃根據已付保費總額加所賺取之累計保證利息及扣除根據保單條款及條件所作出之任何收費釐定。倘於第一個保單年度至保單所列退保期結束之期間終止，則須從賬戶價值扣除指定金額之退保手續費。本公司董事認為，本公司附屬公司可能於第十個保單年度（二零二四年）年末終止保單，據此，按保單指定之退保手續費將為749,000美元（相當於5,805,000港元）。

承保人因保單而承受重大保險風險。於保單開始生效時支付之保費總額包括存置按金及人壽保險預付款項兩個部分。此兩部分按支付之保費總額加所賺取利息及扣除保險之每年成本、其他適用收費以及於第十個保單年度結束時之預計退保手續費攤銷得出之總額於綜合財務狀況表內確認。

本公司董事認為，保單預期年限自初始確認日期以來維持不變，而選擇終止保單之財務影響並不重大。

於二零二一年十二月三十一日，人壽保險保單之按金及預付款項合共為49,695,000港元（二零二零年：50,130,000港元），其中48,006,000港元（二零二零年：48,490,000港元）及1,689,000港元（二零二零年：1,640,000港元）分別分類為非流動資產及流動資產。

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. 重新開發項目

	補償物業 公平值 千港元	應收補償 收入現值 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	1,439,851	77,581	1,517,432
長期其他資產公平值變動產生之收益	207,210	-	207,210
應收重新開發項目之補償收入所產生之 推算利息收入(附註6)	-	4,063	4,063
已收重新開發項目補償	-	(25,457)	(25,457)
匯兌調整/差額	34,952	3,690	38,642
	<u>1,682,013</u>	<u>59,877</u>	<u>1,741,890</u>
於二零二零年十二月三十一日	1,682,013	59,877	1,741,890
長期其他資產公平值變動產生之收益	63,392	-	63,392
應收重新開發項目之補償收入所產生之 推算利息收入(附註6)	-	2,866	2,866
已收重新開發項目補償	-	(20,655)	(20,655)
匯兌調整/差額	15,200	1,401	16,601
	<u>1,760,605</u>	<u>43,489</u>	<u>1,804,094</u>
於二零二一年十二月三十一日	1,760,605	43,489	1,804,094

計入補償收入應收款項為下列以相關集團公司功能貨幣以外的貨幣計值的金額的應收款項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
人民幣	<u>30,271</u>	<u>34,923</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

19. 重新開發項目—續

於二零一一年八月十一日，本公司其中一間附屬公司佳多榮有限公司（「佳多榮」）與一名獨立第三方物業發展商（「發展商」）訂立一份有條件臨時拆遷補償協議（「臨時協議」），內容有關重新開發本集團所擁有之一幅土地（「該土地」），而該土地構成發展商計劃進行之一項重新開發項目（「重新開發項目」）一部分。該土地上之工廠由本公司另一間附屬公司世界塑膠餐墊（寶安）有限公司（「世界（寶安）」）擁有。

根據臨時協議，本集團已同意於日後交出該土地予發展商以根據重新開發項目興建若干住宅或商業物業（「補償物業」）（「該交易」）。

於簽訂臨時協議後，本集團已收取免息可退還按金人民幣30,000,000元（相當於約36,675,000港元（二零二零年：35,672,000港元）），須於收訖所有補償物業之日（「收訖補償物業日期」）或中國政府當局確認終止重新開發項目之日（以較早者為準）退還。本集團亦已就中國律師就重新開發項目將提供之法律及顧問服務預付21,500,000港元，而有關款項已於綜合財務狀況表確認為長期預付款項（「預付款項」）。於二零二一年十二月三十一日，預付款項之賬面金額為10,750,000港元（二零二零年：10,750,000港元）。

於二零一七年八月十六日，佳多榮及世界（寶安）與發展商之同系附屬公司（「最終發展商」）進一步訂立臨時協議之補充協議（「補充協議」）。交易代價已於補充協議落實，當中包括於重新開發項目完成後將收取之補償物業詳情，以及本集團於收訖補償物業日期前將從最終發展商收取之無條件及不可退還每月補償收入（「補償收入」）。於簽訂補充協議後，本集團再收取可退還按金人民幣80,000,000元（相當於約95,923,000港元），當中人民幣30,000,000元為免息，其餘人民幣50,000,000元按6%計息（連同上述於二零一一年收取之按金統稱為「已收按金」）。

於二零一八年八月八日，與最終發展商進行之該交易經已完成。

19. 重新開發項目—續

於二零二一年十二月三十一日，已收按金為人民幣110,000,000元（相當於約134,474,000港元）（二零二零年：人民幣110,000,000元（相當於約130,797,000港元）），賬面值為125,233,000港元（二零二零年：118,186,000港元）。已收按金乃使用實際年利率6%按攤銷成本計量。

由於補償物業的公平值不時轉變，於取得補償物業控制權前，本集團確認之賬面金額須於各個其後報告日期按公平值重新計量。補償物業於報告期末之公平值乃基於與本集團並無關連之估值師按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則進行之估值釐定。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，補償物業之公平值乃經參考類似物業的市場可觀察交易按直接比較法釐定，並進行調整以反映相關物業之條件及位置。估值中使用的補償物業的市場單價乃經參考類似商業物業的市場單價介乎人民幣22,500元至人民幣50,000元（二零二零年：人民幣22,500元至人民幣50,000元）及類似住宅物業的市場單價介乎人民幣42,000元（二零二零年：人民幣42,000元）。市場單價主要計及時間、位置、是否臨街及其規模，被視為重大不可觀察輸入數據。所使用的市場單價大幅提高將導致補償物業的公平值大幅提高，反之亦然。其他主要輸入數據及重大假設涉及判斷，包括貼現率及完成時間。估值中使用的貼現率乃經參考類似物業的適用市場回報。補償物業的公平值計量被分類為公平值等級第三級。於兩個年度內，概無轉入第二級或第三級或自第二級或第三級轉出。

20. 存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
原材料及消耗品	129,599	88,516
在製品	20,372	24,017
製成品	56,816	44,741
	206,787	157,274

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. 貿易及其他應收款項

於報告期末，本集團貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析(按發票日期(與確認相關收益之日期相若)呈列)以及其他應收款項及預付款項之明細如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	117,828	124,239
31至60日	68,884	65,584
61至90日	53,626	40,741
91至180日	58,224	57,042
超過180日	62,277	30,861
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	360,839	318,467
原材料預付款項、按金及其他應收款項	21,240	11,443
一份人壽保險保單之按金及預付款項(附註18)	1,689	1,640
貿易及其他應收款項總額	383,768	331,550

本集團視乎銷售之產品向其貿易客戶提供30至180日不等之信貸期。貿易及其他應收款項為無抵押及免息。

本集團以相關集團公司功能貨幣以外貨幣計值之貿易應收款項載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	28,415	24,770

於二零二一年十二月三十一日，本集團之貿易應收款項結餘包括總賬面金額為123,264,000港元(二零二零年：59,102,000港元)之應收賬款，該款項於報告日期已逾期。在已逾期之結餘當中，117,475,000港元(二零二零年：42,966,000港元)已逾期90日或以上，由於該等客戶還款記錄良好且與本集團有持續業務關係，因此並不視為違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押物。

貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註36。

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

22. 合約資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
PVC管材及管件	<u>8,804</u>	<u>9,507</u>

本集團通常同意提供保留期，自PVC管材及管件交付日期起計為期一年，以收取相當於合約價值10%之款項。該款項將計入合約資產，直至保留期結束為止。

合約資產截至二零二一年十二月三十一日止年度之減值評估詳情載於附註36。

23. 已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金

已抵押銀行存款指就授予本集團應付票據及有抵押短期銀行借貸而抵押予銀行之存款，故分類為流動資產。已抵押銀行存款按介乎0.25%至1.75%（二零二零年：0.25%至1.75%）之市場年利率計息。已抵押存款將於償清相關借貸之日退還。

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金及原定於三個月或以內到期之短期銀行存款，該等存款按市場利率計息。銀行結餘按介乎0.01%至1.35%（二零二零年：0.01%至1.35%）之市場年利率計息。

本集團以相關集團公司功能貨幣以外之貨幣計值之已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	4,149	8,277
港元	1,691	1,118
人民幣	14	14

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

24. 貿易及其他應付款項

於報告期末，本集團貿易應付款項及應付票據(按發票日期呈列)之賬齡分析以及其他應付款項如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	50,091	128,425
31至60日	21,116	26,009
61至90日	6,826	15,363
超過90日	89,739	76,410
貿易應付款項及應付票據總額	167,772	246,207
其他應付款項	904,987	57,303
貿易及其他應付款項總額	1,072,759	303,510

本集團其他應付款項於報告期末之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應計開支	18,886	17,844
已收按金	9,617	7,732
收購物業、機器及設備之應付款項	11,126	6,922
應付利息	15,434	11,445
應付增值稅項	252	1,810
應付工資及花紅	4,495	4,929
應付物業稅及其他稅項	481	952
收回土地的預收補償款項(附註)	837,939	-
其他	6,757	5,669
	904,987	57,303

購買貨品之平均信貸期為90日。

貿易及其他應付款項包括下列以相關集團公司功能貨幣以外貨幣計值之款項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	3,771	55,547

24. 貿易及其他應付款項—續

附註：

於二零二一年十一月五日，本公司的兩間全資擁有附屬公司世界家庭用具製品廠有限公司（「世界製品」）及南塑建材塑膠製品（深圳）有限公司（「南塑」）與深圳市龍崗區平湖街道辦事處、深圳市龍崗區土地整備事務中心及深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局（「辦事處、事務中心及管理局」）訂立協議，內容有關土地收回（「土地收回協議」）。

根據土地收回協議，世界製品及南塑負責提供已被本集團用作製造及銷售PVC管材及管件產品的生產廠房及辦公大樓的現有土地（「現有土地」）及清拆地上建築及構築物、青苗及相關附著物。辦事處、事務中心及管理局將向世界製品及南塑補償用作住宅用途，附帶商業及社區用途的一塊土地（「置換土地」）。倘置換土地的公平值少於現有土地公平值，深圳市政府將補償差價，作為就土地補償差價的貨幣補償（「土地補償差價」）。土地補償差價乃根據置換土地之最終估價釐定，置換土地最終估價則待深圳市政府批准。

除上述補償外，鑒於本集團因土地收回而搬遷在現有土地上的工廠及辦公樓（「搬遷」），辦事處、事務中心及管理局同意補償本集團約人民幣385,434,000元（相等於約471,191,000港元）（「搬遷補償」）。最終補償價格以複核結果為準。

辦事處、事務中心及管理局亦同意補償本集團在現有土地上進行地下建設的修復費用（「地下隱蔽工程補償」）。截至本報告日期，地下隱蔽工程補償仍未釐定。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已收取來自辦事處、事務中心及管理局的搬遷補償為人民幣385,434,000元（相等於約471,191,000港元）。此外，本集團已收取來自辦事處、事務中心及管理局就土地補償差價的預付款為人民幣300,000,000元（相等於約366,748,000港元）。於審批流程後及待置換土地最終估價落實，辦事處、事務中心及管理局將支付土地補償差價的剩餘部分。

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. 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
家用產品	283	343
PVC管材及管件	6,677	9,597
	<u>6,960</u>	<u>9,940</u>

預期合約負債將於本集團正常營業週期內結清，因此分類為流動負債。

26. 應付董事款項

於二零二一年十二月三十一日，應付董事（亦為本集團控股股東）款項合共176,060,000港元（二零二零年：168,070,000港元），屬無抵押。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須於一年內償還：		
—按年利率介乎2.9%至4.35%計息	3,000	8,732
—免息	21,760	21,760
	<u>24,760</u>	<u>30,492</u>
須於一年後償還：		
—按年利率介乎2.9%至4.35%	79,017	68,798
—免息（附註）	72,283	68,780
	<u>151,300</u>	<u>137,578</u>
	<u>176,060</u>	<u>168,070</u>

附註：於二零二一年十二月三十一日的尚未償還本金額為75,091,000港元（二零二零年：70,252,000港元）。於報告期末，本集團以實際利率2.9%（二零二零年：2.9%）計算估計未來現金流量。

27. 租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，租賃負債應用的加權平均增量借貸利率為4.1%。

租賃限制或契約

於二零二零年十二月三十一日，租賃負債613,000港元與467,000港元之相關使用權資產一同確認。除出租人持有的租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契約。有關租賃資產不得用作借貸擔保。於二零二零年十二月三十一日，該等租賃負債以租賃按金作抵押，賬面值為1,080,000港元。

28. 有抵押銀行借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
可變利率銀行貸款	185,303	186,637
可變利率信託收據及進口貸款	22,736	10,473
	208,039	197,110
上述有抵押銀行借貸之賬面金額須於以下期限償還*：		
一年內	186,997	188,048
超過一年但不超過兩年	5,415	1,622
超過兩年但不超過五年	15,627	5,108
超過五年	-	2,332
	208,039	197,110
一年內到期列作流動負債之有抵押銀行借貸之賬面金額 (不包括該等載有按要求還款條款之貸款)	99,886	99,792
載有按要求還款條款但須於以下期限償還之 有抵押銀行借貸之賬面金額 (列作流動負債)		
一年內	87,111	88,256
一年後	21,042	9,062
	108,153	97,318
列作流動負債之款項	208,039	197,110

* 到期款項乃根據貸款協議所載之預定償還日期計算。

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

28. 有抵押銀行借貸—續

以相關集團公司功能貨幣以外之貨幣計值之本集團銀行貸款(由附屬公司借入)載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	17,516	31,015

本集團之借貸利率(每三個月重新定價一次)範圍如下

	二零二一年	二零二零年
可變利率銀行貸款、信託收據、進口貸款及銀行透支	利率：介乎香港銀行同業拆息利率(「香港銀行同業拆息利率」)+ 1.75%至2.5%，最優惠利率及中國之中央銀行基準利率乘以130%至150%	利率：介乎香港銀行同業拆息利率+ 1.75%至2.5%，最優惠利率及中國之中央銀行基準利率乘以135%至180%

本集團借貸之實際利率(亦相等於合約利率)範圍如下：

	二零二一年	二零二零年
實際利率： 可變利率有抵押銀行借貸	每年2.1%至5.35%	每年2.1%至6.25%

29. 遞延稅項

以下為於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項資產(負債)及有關變動：

	加速稅項折舊 千港元	投資物業 公平值變動 千港元	稅項虧損 千港元	非中國居民 溢利之預扣稅 千港元	重新開發項目	其他 千港元	總計 千港元
					產生之企業 所得稅負債 千港元		
於二零二零年一月一日	(5,312)	(2,040)	7,845	(110,105)	(113,285)	(4)	(222,901)
貨幣調整	(35)	-	275	(292)	(8,962)	-	(9,014)
計入(扣除)損益	1,431	81	322	(4,232)	(20,568)	-	(22,966)
已付預扣稅	-	-	-	2,223	-	-	2,223
於二零二零年十二月三十一日	(3,916)	(1,959)	8,442	(112,406)	(142,815)	(4)	(252,658)
貨幣調整	(15)	-	124	(97)	(3,856)	-	(3,844)
(扣除)計入損益	(104)	204	(5)	(6,065)	10,056	-	4,086
已付預扣稅	-	-	-	501	-	-	501
於二零二一年十二月三十一日	(4,035)	(1,755)	8,561	(118,067)	(136,615)	(4)	(251,915)

就財務報告而言，遞延稅項結餘的分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
遞延稅項資產	8,561	8,442
遞延稅項負債	(260,476)	(261,100)
	(251,915)	(252,658)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約400,262,000港元(二零二零年：374,797,000港元)，可用作對銷未來應課稅溢利。已就其中42,561,000港元(二零二零年：42,096,000港元)之虧損確認遞延稅項資產8,561,000港元(二零二零年：8,442,000港元)。由於未來溢利來源不可預計，故此未有就餘下稅項虧損357,701,000港元(二零二零年：332,701,000港元)確認遞延稅項資產。截至二零二零年十二月三十一日止年度，為數約4,109,000港元(二零二一年：無)之稅項虧損已到期。未確認稅項虧損包括將於五年(二零二零年：五年)內到期之虧損94,109,000港元(二零二零年：93,791,000港元)。其他虧損可無限期結轉。本集團於報告期末並無其他重大未撥備遞延稅項。

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. 遞延稅項—續

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起因中國附屬公司賺取溢利而宣派之股息，須繳納預扣稅。由於本集團能控制臨時差額撥回之時間，且臨時差額有可能未必於可見將來撥回，因此本集團並未有在綜合財務報表就中國附屬公司保留溢利應佔之臨時差額389,396,000港元（二零二零年：354,558,000港元）計提遞延稅項撥備。

30. 股本

	股份數目	千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
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	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	764,317,421	76,432
行使購股權（附註）	11,800,000	1,180
於二零二一年十二月三十一日	776,117,421	77,612

附註：於截至二零二一年十二月三十一日止年度，因行使根據於二零一一年六月十日採納之本公司購股權計劃於二零一一年十月二十四日所授出之購股權而按每股股份0.237港元向購股權持有人發行2,000,000股每股面值0.1港元之股份、於二零一二年十一月十二日所授出之購股權而按每股股份0.309港元向購股權持有人發行7,500,000股每股面值0.1港元之股份、於二零一五年九月一日所授出之購股權而按每股股份0.58港元向購股權持有人發行300,000股每股面值0.1港元之股份及於二零二零年十二月二十日所授出之購股權而按每股股份0.357港元向購股權持有人發行2,000,000股每股面值0.1港元之股份，所有該等股份在各方面均與本公司其他普通股享有同等地位。

31. 以股份為基礎之付款交易

本公司之購股權計劃（「購股權計劃」）乃於二零一一年六月十日舉行之本公司股東特別大會上採納，主要旨在鼓勵董事及合資格僱員，並將於二零二一年六月九日到期。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購本公司股份。

於二零二一年十二月三十一日，根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權涉及之股份數目為57,900,000股（二零二零年：70,300,000股），佔當日本公司已發行股份之7.6%（二零二零年：9.2%）。在未經本公司股東事先批准前，根據購股權計劃可授出之購股權所涉及之股份總數不得多於本公司於任何時間已發行股份之10%。而在未經本公司股東事先批准前，於任何一年內已授予及可能授予任何人士之購股權所涉及之已發行及將予發行股份數目不得多於本公司於任何時間已發行股份之1%。

已授出之購股權必須於授出日期起計一個月內接納，各承授人須於接納要約時支付1港元。購股權可自購股權授出日期起即時行使，直至授出日期之第十週年日為止。行使價乃由本公司董事釐定，惟不得少於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份面值（以最高者為準）。

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

31. 以股份為基礎之付款交易—續

下表披露本公司於兩個年度內之購股權變動：

參與者類別	授出日期	歸屬期	行使期	每股行使價 港元	於 二零二零年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於 二零二零年 十二月 三十一日 尚未行使	於年內行使	於年內失效	於 二零二一年 十二月 三十一日 尚未行使
二零一一年購股權										
獨立非執行董事	二零一一年 十月二十四日	無	二零一一年十月二十四日至 二零一一年十月二十三日	0.237	600,000	-	600,000	-	(600,000)	-
僱員	二零一一年 十月二十四日	無	二零一一年十月二十四日至 二零一一年十月二十三日	0.237	2,000,000	-	2,000,000	(2,000,000)	-	-
					<u>2,600,000</u>	<u>-</u>	<u>2,600,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>(600,000)</u>	<u>-</u>
二零一二年購股權										
執行董事	二零一二年 十一月十二日	無	二零一二年十一月十二日至 二零一二年十一月十一日	0.309	11,000,000	-	11,000,000	(6,500,000)	-	4,500,000
獨立非執行董事	二零一二年 十一月十二日	無	二零一二年十一月十二日至 二零一二年十一月十一日	0.309	600,000	-	600,000	-	-	600,000
僱員	二零一二年 十一月十二日	無	二零一二年十一月十二日至 二零一二年十一月十一日	0.309	6,000,000	-	6,000,000	(1,000,000)	-	5,000,000
					<u>17,600,000</u>	<u>-</u>	<u>17,600,000</u>	<u>(7,500,000)</u>	<u>-</u>	<u>10,100,000</u>
二零一五年購股權										
執行董事	二零一五年 九月一日	無	二零一五年九月一日至 二零一五年八月三十一日	0.580	12,500,000	-	12,500,000	-	-	12,500,000
非執行董事	二零一五年 九月一日	無	二零一五年九月一日至 二零一五年八月三十一日	0.580	500,000	-	500,000	-	-	500,000
獨立非執行董事	二零一五年 九月一日	無	二零一五年九月一日至 二零一五年八月三十一日	0.580	1,200,000	-	1,200,000	(300,000)	-	900,000
僱員	二零一五年 九月一日	無	二零一五年九月一日至 二零一五年八月三十一日	0.580	9,100,000	-	9,100,000	-	-	9,100,000
					<u>23,300,000</u>	<u>-</u>	<u>23,300,000</u>	<u>(300,000)</u>	<u>-</u>	<u>23,000,000</u>
二零二零年購股權										
執行董事	二零二零年 十二月二十二日	無	二零二零年十二月二十二日至 二零二零年十二月二十一日	0.357	-	21,100,000	21,100,000	(2,000,000)	-	19,100,000
僱員	二零二零年 十二月二十二日	無	二零二零年十二月二十二日至 二零二零年十二月二十一日	0.357	-	5,700,000	5,700,000	-	-	5,700,000
					<u>-</u>	<u>26,800,000</u>	<u>26,800,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>24,800,000</u>
					<u>43,500,000</u>	<u>26,800,000</u>	<u>70,300,000</u>	<u>(11,800,000)</u>	<u>(600,000)</u>	<u>57,900,000</u>
於年末可行使					<u>43,500,000</u>		<u>70,300,000</u>			<u>57,900,000</u>
加權平均行使價					<u>0.450</u>	<u>0.357</u>	<u>0.414</u>	<u>0.312</u>	<u>0.237</u>	<u>0.437</u>

於本年度內行使之購股權於行使當日之加權平均股價為0.838港元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，購股權於二零二零年十二月二十二日授出。於該日期，已授出的購股權的估計公平值為5,604,000港元。

31. 以股份為基礎之付款交易—續

該等公平值乃使用二項式期權定價模式計算得出。該模式的輸入數據如下：

	二零二零年
加權平均股價	0.357港元
行使價	0.357港元
預期波幅	63.13%
預期年限	十年
無風險利率	0.524%
預期股息收益率	0%

預期波幅乃使用本公司股份於過去10年的歷史波幅釐定。模式所使用的預期年限乃根據管理層對不可轉讓性、行使限制及行為性的考慮因素的影響的最佳估計進行調整。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認總開支5,604,000港元。

32. 退休福利計劃

本集團為所有合資格香港僱員實行強積金計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於由受託人控制之基金內。強制性福利乃根據強積金計劃提供。本集團為每位僱員按有關薪金成本5%與1,500港元中之較低者向強積金計劃供款。

中國附屬公司之僱員均為中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按薪金成本某一特定百分比向退休福利計劃供款作為福利所需資金。本集團對退休福利計劃之唯一責任為作出規定供款。

自綜合損益及其他全面收益表扣除之退休福利計劃供款總額為2,544,000港元（二零二零年：1,767,000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

33. 資本承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
就以下各項已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本開支：		
— 機器及設備	8,127	4,594
— 樓宇	3,517	3,426
	<u>11,644</u>	<u>8,020</u>

34. 經營租賃

本集團為出租人

租賃之應收未貼現租賃款項如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	6,784	6,820
第二年	3,377	5,168
第三年	77	3,852
第四年	43	3,226
第五年	60	66
	<u>10,341</u>	<u>19,132</u>

所持物業已獲租戶承諾之租期最長為五年(二零二零年：五年)。

35. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時通過優化債務與股本之間的平衡為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與去年維持不變。

本集團之資本結構包括債務淨額，當中包含應付董事款項、租賃負債及有抵押銀行借貸（已於各自附註披露）、已抵押銀行存款、現金及現金等價物，以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討一部分，董事考慮資本成本與各類資本相關之風險。基於董事之推薦意見，本集團透過派付股息、發行新股及發行新債平衡其整體資本結構。

36. 金融工具

金融工具分類

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融資產		
攤銷成本	<u>1,267,190</u>	<u>508,770</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>718,981</u>	<u>760,833</u>

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計入長期其他資產之應收補償收入、貿易及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付董事款項、有抵押銀行借貸及已收按金。該等金融工具之詳情於各自之附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險以確保可適時及有效地實施適當之措施。

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

36. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

市場風險

貨幣風險

本公司有若干附屬公司進行外幣買賣，本集團因而須承受外幣風險。本集團分別約18%（二零二零年：21%）及61%（二零二零年：61%）之銷售及購入以作出買賣之集團公司功能貨幣以外之貨幣計值。

本公司若干附屬公司擁有以相關集團公司功能貨幣以外之貨幣計值之外幣銀行結餘、計入長期其他資產之應收補償收入、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、有抵押銀行借貸及已收按金，本集團因而須承受外幣風險。本集團現時並無外幣對沖政策，惟管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面金額如下：

	資產		負債	
	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
美元（港元為功能貨幣）	32,563	33,022	17,814	31,787
美元（人民幣為功能貨幣）	1	25	3,473	54,775
港元	1,691	1,118	-	-
人民幣	30,271	34,923	64,108	58,733
	64,526	69,088	85,395	145,295

此外，本集團亦因集團內公司間涉及功能貨幣為人民幣之中國實體之以港元計值貸款／貿易交易而面對外幣風險。以外幣計值且與此等集團內公司間結餘有關之貨幣資產淨值約為348,786,000港元（二零二零年：340,108,000港元）。本集團並無制定政策對沖外幣風險。

36. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

市場風險—續

貨幣風險—續

本集團主要面對人民幣兌港元及美元匯率波動之風險。由於港元與美元掛鈎，故功能貨幣為港元之集團公司以美元計值之結餘之風險被視為並不重大。下表詳述本集團在人民幣（相關集團公司之功能貨幣）兌港元及美元之匯率合理可能變動5%而所有其他變數維持不變時之敏感度。該敏感度分析包括尚未償付之以外幣計值之貨幣項目（包括以美元計值之外部貸款及涉及功能貨幣為人民幣之中國實體以港元計值之集團內部公司間貸款／貿易交易）。下文之正數顯示人民幣兌港元及美元貶值時令本年度溢利增加（二零二零年：溢利增加）。就人民幣兌港元及美元升值5%而言，本年度虧損受到等額相反影響，以下結餘將為負數。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
人民幣兌港元	13,143	12,796
人民幣兌美元	(130)	(2,053)

管理層認為，由於年終風險並不反映年內之風險，故敏感度分析並不代表固有外匯風險。

利率風險

本集團之現金流利率風險主要與可變利率有抵押銀行借貸（見附註28）有關。就此等可變利率有抵押銀行借貸而言，本集團現時並無利率風險現金流對沖之政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

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

36. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

市場風險—續

利率風險—續

本集團對現金流利率風險之敏感度已基於報告期末對可變利率有抵押銀行借貸之利率風險釐定。於向主要管理人員內部匯報利率風險時會採用100個基點(二零二零年：100個基點)之利率升幅或減幅，而此幅度乃管理層對利率合理可能變動之評估。倘利率上升100個基點(二零二零年：100個基點)而所有其他變數維持不變，則對本年度溢利之潛在影響如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利減少	<u>1,652</u>	<u>1,561</u>

至於利率下跌100個基點，本年度溢利將會受到等額相反影響。

管理層認為，由於年終風險並不反映年內之風險，故敏感度分析並不代表固有利率風險。

信貸風險及減值評估

本集團之信貸風險主要源於計入長期其他資產之應收補償收入、貿易及其他應收款項、合約資產、已抵押銀行存款及銀行結餘。於各報告期末，本集團就因對手方無法履行義務而令本集團蒙受財務損失面對之最高信貸風險為綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面金額。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無持有任何抵押品或其他增信安排，以保障與金融資產相關之信貸風險。

為減低信貸風險，本集團之管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，本集團利用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及按客戶制定信貸限額。本集團會每年審閱給予客戶之限額及評分。本集團亦設有其他監察程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團根據預期信貸虧損模式，個別地及基於內部信貸評級就有重大未償還結餘或出現信貸減值之應收賬款餘額進行減值評估。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

36. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

信貸風險及減值評估—續

於二零二一年十二月三十一日，本集團之信貸風險按地區劃分主要集中於中國，佔貿易應收款項及合約資產總額之99%（二零二零年：91%）。

於二零二一年十二月三十一日，由於貿易應收款項及合約資產總額之10.8%（二零二零年：6.7%）乃應收本集團PVC管材及管件分部之最大債務人，故貿易應收款項及合約資產有信貸風險集中之情況。

來自客戶合約之貿易應收款項及合約資產

本集團應用簡化方式，按香港財務報告準則第9號訂明之方式計提預期信貸虧損撥備。香港財務報告準則第9號允許就貿易應收款項及合約資產使用全期預期虧損撥備。

有重大未償還結餘或出現信貸減值、賬面總額分別為190,513,000港元（二零二零年：166,631,000港元）及81,784,000港元（二零二零年：100,829,000港元）之應收賬款（虧損撥備分別為247,000港元（二零二零年：263,000港元）及81,784,000港元（二零二零年：100,829,000港元））乃個別地評估。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團就客戶應用內部信貸評級。本集團之內部信貸風險評級包含以下類別：

低風險：	客戶之違約風險不高，並無任何逾期金額
中風險：	客戶定期準時還款，但偶有於到期日後清償
高風險：	客戶經常於到期日後還款，但一般於到期日後清償

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. 金融工具－續

財務風險管理目標及政策－續

信貸風險及減值評估－續

來自客戶合約之貿易應收款項及合約資產－續

下表提供於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，有關基於內部信貸評級評估之貿易應收款項及合約資產（根據全期預期信貸虧損（並無出現信貸減值））之信貸風險資料。

	賬面總額 千港元	平均虧損率 %	虧損撥備 千港元	賬面淨額 千港元
於二零二一年十二月三十一日				
內部信貸評級				
低風險	30,648	0.24	75	30,573
中風險	134,539	4.23	5,694	128,845
高風險	22,187	10.04	2,228	19,959
	<u>187,374</u>		<u>7,997</u>	<u>179,377</u>

	賬面總額 千港元	平均虧損率 %	虧損撥備 千港元	賬面淨額 千港元
於二零二零年十二月三十一日				
內部信貸評級				
低風險	48,449	0.25	123	48,326
中風險	99,692	4.32	4,305	95,387
高風險	19,939	10.26	2,046	17,893
	<u>168,080</u>		<u>6,474</u>	<u>161,606</u>

36. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

信貸風險及減值評估—續

來自客戶合約之貿易應收款項及合約資產—續

估計虧損率乃基於對債務人預期年期內應用過往觀察所得違約率估計，並就無須花費過多成本或努力即可獲得之前瞻性資料作出調整。本集團管理層使用該等前瞻性資料評估於報告日期之當前及預測狀況趨勢。本集團管理層會定期審閱分組，確保獲知有關特定債務人之最新相關資料。

其他應收款項

於釐定其他應收款項之預期信貸虧損時，本集團管理層已計及歷史違約經驗及前瞻性資料。全期預期信貸虧損被確認為被識別為信貸減值金融資產的其他應收款項，總賬面值為1,101,000港元（二零二零年：1,017,000港元）及虧損撥備為1,101,000港元（二零二零年：1,017,000港元）。就並無信貸減值的總賬面值為13,269,000港元（二零二零年：4,315,000港元）的其他應收款項而言，12個月預期信貸虧損並不重大，此乃由於本集團已考慮與付款有關之持續偏低歷史違約率，結論為該等未償還之其他應收款項之固有信貸風險並不重大。

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. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

信貸風險及減值評估—續

虧損撥備對賬

下表顯示根據簡化方法已就貿易應收款項及合約資產確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸 虧損(並無出 現信貸減值) 千港元	全期預期信貸 虧損(已出 現信貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	3,452	124,590	128,042
於二零二零年一月一日確認金融工具 所導致的變動：			
— 轉撥至信貸減值	(885)	885	—
— 已確認減值虧損	3,594	40,966	44,560
— 已撥回減值虧損	(1,587)	(18,356)	(19,943)
— 撇銷	—	(53,480)	(53,480)
新金融資產	1,736	—	1,736
貨幣調整	427	6,224	6,651
於二零二零年十二月三十一日	6,737	100,829	107,566
於二零二一年一月一日確認金融工具所導致 的變動：			
— 轉撥至信貸減值	(209)	209	—
— 已確認減值虧損	4,664	14,685	19,349
— 已撥回減值虧損	(5,010)	(36,356)	(41,366)
新金融資產	1,852	—	1,852
貨幣調整	210	2,417	2,627
於二零二一年十二月三十一日	8,244	81,784	90,028

當有資料顯示債務人出現重大財政困難且無實際可能收回款項時(例如當債務人進行清盤或進入破產程序時,或當貿易應收款項已逾期超過兩年時(以較早出現者為準)),本集團會撇銷貿易應收款項及合約資產。

36. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

信貸風險及減值評估—續

虧損撥備對賬—續

下表顯示就其他應收款項確認之虧損撥備對賬：

	全期預期 信貸虧損 (已出現信貸 減值) 千港元
二零二零年一月一日	1,178
已確認之減值虧損	(173)
貨幣調整	12
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日	1,017
貨幣調整	84
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	1,101
	<hr/> <hr/>

自其他應收款項產生的12個月預期信貸虧損並不重大。

須評估預期信貸虧損的其他金融資產

就計入長期其他資產的應收補償收入而言，由於應收補償收入與已收按金有對銷協議，本公司董事認為違約虧損及違約風險已大幅降低，故並無作出減值撥備。

本集團管理層認為已抵押銀行存款及銀行結餘均存放於信譽評級良好之金融機構，屬低信貸風險金融資產。本集團管理層認為銀行結餘屬短期性質，而基於發行人之信貸評級高，違約之可能性微不足道，故虧損撥備被視為並不重大。

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. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團會監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等價物水平，以為本集團之營運提供資金及減輕現金流動之影響。管理層監察有抵押銀行借貸之使用情況並確保符合貸款契諾。

下表詳列本集團金融負債之剩餘合約到期情況。該表乃基於本集團可能被要求付款之最早日期計算金融負債未貼現現金流編製。具體而言，載有應要求還款條款之銀行貸款計入最早時段，而不論銀行選擇行使其權利之可能性。其他金融負債之到期日以協定還款日期計算為基礎。

該表包括利息及本金現金流。在利息流為浮動利率之情況下，未貼現金額從報告期末之利率曲線演算得出。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際年利率 %	應要求或 少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面總額 千港元
金融負債							
於二零二一年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	91,968	27,942	89,739	-	209,649	209,649
應付董事款項	3.11	24,760	-	-	156,038	180,798	176,060
有抵押銀行借貸—可變利率	3.81	108,153	15,385	87,301	-	210,839	208,039
已收按金	6.00	-	-	-	134,474	134,474	125,233
		<u>224,881</u>	<u>43,327</u>	<u>177,040</u>	<u>290,512</u>	<u>735,760</u>	<u>718,981</u>
於二零二零年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	-	159,685	41,372	76,410	-	277,467	277,467
應付董事款項	3.29	30,492	-	-	143,889	174,381	168,070
有抵押銀行借貸—可變利率	4.06	108,054	10,801	81,948	-	200,803	197,110
已收按金	6.00	-	-	-	132,371	132,371	118,186
租賃負債	4.10	613	-	-	-	613	613
		<u>298,844</u>	<u>52,173</u>	<u>158,358</u>	<u>276,260</u>	<u>785,635</u>	<u>761,446</u>

36. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

流動資金風險—續

載有應要求還款條款之銀行貸款計入以上到期分析中「應要求或少於1個月」之時段內。於二零二一年十二月三十一日，此等銀行貸款之未貼現本金總額為108,153,000 港元（二零二零年：97,318,000港元）。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行不大可能會行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載之預定還款日期於報告期末後兩年五年（二零二零年：兩年至六年）內償還。屆時，本金及利息現金流出總額將為110,965,000港元（二零二零年：101,731,000港元）。

為管理流動資金風險，管理層基於下表所載貸款協議所載之預定還款日期檢討本集團可變利率銀行貸款之預期現金流資料：

	加權平均 實際年利率 %	應要求或 少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面總額 千港元
可變利率銀行貸款								
於二零二一年十二月三十一日	3.81	32,523	40,949	14,490	23,003	-	110,965	108,153
於二零二零年十二月三十一日	4.06	31,276	23,838	36,065	7,837	2,715	101,731	97,318

倘可變利率變動有別於在報告期末釐定之利率估計，則上文非衍生金融負債之可變利率工具包含之金額亦須更改。

利率基準改革

誠如附註28所述，本集團的若干香港銀行同業拆息利率銀行貸款會受利率基準改革影響。本集團會密切監察市場及管理新基準利率的過渡階段，包括相關銀行同業拆息利率監管機構作出的公佈。

香港銀行同業拆息利率

儘管港元隔夜平均指數（「HONIA」）已被確定為香港銀行同業拆息利率的替代利率，但並無計劃終止使用香港銀行同業拆息利率。香港已採納多利率法，即香港銀行同業拆息利率與HONIA將共存。

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. 金融工具－續

財務風險管理目標及政策－續

利率基準改革－續

香港銀行同業拆息利率－續

(i) 利率基準改革產生的風險

以下為本集團於過渡階段產生的主要風險：

利率相關風險

就尚未過渡至相關替代基準利率且並無後備方案條款的合約而言，倘於終止使用香港銀行同業拆息利率之前，與本集團的對手方的雙邊談判並無成功達成，則就將應用的利率而言存在重大不確定性。此會產生於合同訂立時無法預期的額外利率風險。

銀行同業拆息利率與各替代基準利率存在根本差異。銀行同業拆息利率為某個期間（如3個月）開始時公佈的該期間的前瞻性定期利率（包括銀行同業信貸息差），而替代基準利率通常為隔夜期末公佈的無風險隔夜利率（未嵌入信貸息差）。就浮動利率的利息支付而言，該等差異將導致額外不確定性。

流動資金風險

通常按隔夜基準公佈的各替代利率產生的額外不確定性將需要額外的流動資金管理。本集團的流動資金風險管理政策已進行更新，以確保充足的流動資金資源以應對隔夜利率的意外上升。

金融工具之公平值

董事認為，於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面金額與公平值相若。

37. 本集團融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流或未來現金流於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得（所用）現金流量之負債。

	應付利息 千港元	應付 董事款項 千港元	有抵押 銀行借貸 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	7,911	151,112	214,884	3,970	377,877
融資現金流	(7,478)	13,802	(23,982)	(2,081)	(19,739)
COVID-19相關租金寬免	-	-	-	(1,380)	(1,380)
貨幣調整	-	1,331	6,208	-	7,539
已確認之財務成本	11,012	1,825	-	104	12,941
	<u>11,445</u>	<u>168,070</u>	<u>197,110</u>	<u>613</u>	<u>377,238</u>
於二零二零年十二月三十一日	11,445	168,070	197,110	613	377,238
融資現金流	(6,351)	5,810	8,359	(613)	7,205
視作出資	-	(435)	-	-	(435)
貨幣調整	-	606	2,570	-	3,176
已確認之財務成本	9,905	2,009	-	-	11,914
	<u>9,905</u>	<u>2,009</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,914</u>
於二零二一年十二月三十一日	14,999	176,060	208,039	-	399,098

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

38. 資產抵押

於報告期末，本集團之有抵押借貸及租賃負債以下列資產作抵押：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業	24,500	23,000
租賃土地及樓宇	105,743	124,212
使用權資產	9,331	11,095
已抵押銀行存款	6,162	6,162
	<u>145,736</u>	<u>164,469</u>

此外，本集團亦已將人壽保單抵押予銀行，作為授予本集團一般銀行信貸之抵押（見附註18）。

39. 關聯方交易

(a) 主要管理人員補償：

年內董事及其他主要管理層人員之薪酬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期福利	20,725	28,993
離職後福利	18	27
	<u>20,743</u>	<u>29,020</u>

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

39. 關聯方交易—續

- (b) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，錦揚有限公司（本集團之關聯方）提供住宅物業，作為本集團其中一項銀行信貸之擔保，金額為54,394,000港元（二零二零年：81,350,000港元）。於二零二一年十二月三十一日，已動用該筆銀行信貸約46,069,000港元（二零二零年：43,613,000港元）。

本公司董事兼控投股東李達興先生及其配偶馮美寶女士為錦揚有限公司之董事兼控股股東。

- (c) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就結欠本公司董事馮美寶女士之款項支付利息開支1,655,000港元（二零二零年：1,584,000港元）。

40. 非現金交易

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，於若干機器及機械安裝完成後，相關之收購物業、機器及設備之已付按金2,560,000港元已轉撥至物業、機器及設備。

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

41. 主要附屬公司

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，各主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/註冊地點	已發行普通股之 面值/註冊資本	本公司持有股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
捷迅(中港)貨運有限公司	香港 —有限公司	6,000,000港元	-	-	100%	100%	提供運輸服務
Greatflow Investments Limited	英屬處女群島 —有限公司	1美元	-	-	100%	100%	持有物業
南塑建材塑膠製品(常熟)有限公司	中國 —外商獨資企業	15,806,000美元	-	-	100%	100%	製造PVC管材及管件與模具
南塑建材塑膠製品(深圳)有限公司	中國 —外商獨資企業	330,000,000港元	-	-	100%	100%	製造PVC管材及管件與模具
南塑建材塑膠製品有限公司	香港 —有限公司	2港元	-	-	100%	100%	買賣建築材料及供應
華南再生資源(中山)有限公司	中國 —外商獨資企業	11,910,000美元	-	-	100%	100%	製造家用產品及經營循環再造及再生資源相關業務
佳多榮	香港 —有限公司	10,000港元	-	-	100%	100%	持有物業
環球製品廠有限公司	香港 —有限公司	200港元 無投票權遞延股份 10,000港元 (附註a)	-	-	100%	100%	持有物業
World Houseware (B.V.I.) Limited	英屬處女群島 —有限公司	50,000港元	100%	100%	-	-	投資控股
世界家庭用具製品廠有限公司	香港 —有限公司	200港元 無投票權遞延股份 160,500港元 (附註b)	-	-	100%	100%	買賣家用產品

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. 主要附屬公司一續

附屬公司名稱	註冊成立／註冊地點	已發行普通股之 面值／註冊資本	本公司持有股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
世界塑膠餐墊(寶安)有限公司	中國 —外商獨資企業	360,000,000港元	-	-	100%	100%	製造家用產品
世界塑膠製品有限公司	香港 —有限公司	32,500,000港元	-	-	100%	100%	投資控股
華南再生資源(香港)有限公司	香港 —有限公司	10,000美元	-	-	100%	100%	經營循環再造及再生資源相關業務

附註：

- (a) 概無無投票權遞延股份由本集團持有。
- (b) 該等無投票權遞延股份由佳多榮持有。

上表列出董事認為最主要影響本集團業績或資產或負債之本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長。

除於中國持有物業之佳多榮、於香港持有物業之Greatflow Investments Limited及於香港營運之World Houseware (B.V.I.) Limited外，所有附屬公司乃於各自之註冊成立／註冊地點營運。

各附屬公司於年末或年內任何時間概無任何未贖回之債務證券。

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. 本公司之財務狀況表

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	57,188	57,188
應收附屬公司款項	200,000	200,000
	257,188	257,188
流動資產		
應收一間附屬公司款項	134,428	150,028
銀行結餘及現金	123	136
	134,551	150,164
流動負債		
應計開支	3,610	6,736
流動資產淨值	130,941	143,428
非流動負債		
應付一名董事款項	72,283	68,780
資產淨值	315,846	331,836
資本及儲備		
股本	77,612	76,432
儲備(附註)	238,234	255,404
權益總額	315,846	331,836

附註：

	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	購股權儲備 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	343,659	8,917	9,910	9,505	(96,656)	275,335
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(25,535)	(25,535)
確認以權益結算以股份為基礎付款	-	-	-	5,604	-	5,604
於二零二零年十二月三十一日	343,659	8,917	9,910	15,109	(122,191)	255,404
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(20,104)	(20,104)
行使購股權	4,331	-	-	(1,832)	-	2,499
購股權失效時解除	-	-	-	(62)	62	-
應付一名董事款項之現金流量估計產生之視作出資	-	-	435	-	-	435
於二零二一年十二月三十一日	347,990	8,917	10,345	13,215	(142,233)	238,234

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零二一年 千港元
營業額	914,020	926,232	809,809	817,298	878,030
除稅前(虧損)溢利	(93,599)	1,405,033	(102,154)	96,785	38,588
稅項	(19,967)	(238,156)	5,872	(27,801)	5,434
本年度(虧損)溢利	(113,566)	1,166,877	(96,282)	68,984	44,022

資產及負債

	於十二月三十一日				
	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	二零二一年 千港元
資產總值	1,403,430	2,763,414	2,626,946	2,910,596	3,780,557
負債總額	(702,257)	(960,111)	(937,918)	(1,056,399)	(1,840,966)
權益總額	701,173	1,803,303	1,689,028	1,854,197	1,939,591