

2021 年報



AVIC Joy Holdings (HK) Limited
幸福控股(香港)有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：260)



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
業務回顧 – 管理層討論及分析	4
董事履歷	10
董事會報告	12
企業管治報告	19
環境、社會及管治報告	31
獨立核數師報告	50
經審核財務報表	
綜合損益表	54
綜合全面收益表	55
綜合財務狀況表	56
綜合權益變動表	58
綜合現金流量表	59
綜合財務報表附註	61
五年財務摘要	128

公司資料

董事會

執行董事

陳漢偉

(前主席兼行政總裁)

(辭任自二零二二年一月三十日起生效)

張健

(主席)

(委任為主席，自二零二二年二月四日起生效)

林代文

謝天

(辭任自二零二二年一月三十一日起生效)

朱承燁

(委任自二零二二年二月四日起生效)

獨立非執行董事

杜振基

劉景偉

(辭任自二零二二年一月三十一日起生效)

鄭延晴

(辭任自二零二二年一月三十一日起生效)

翁華人

(委任自二零二二年二月四日起生效)

甘承倬

(委任自二零二二年四月二十二日起生效)

公司秘書

吳宇豪

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心54樓

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

(委任自二零二一年一月十八日起生效)

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

(辭任自二零二一年一月十五日起生效)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

香港

金鐘道89號

力寶中心第一期

25樓2507室

(自二零二一年四月二十三日起生效)

香港

九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場

19樓1905A室

(自二零二二年四月二十二日起生效)

網址

www.avicjoyhk.com

股份代號

260

註：倘本年報中英文版本存在任何分歧，概以英文為準。

主席報告書

本人謹代表幸福控股(香港)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)在此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之業績。

本集團之綜合收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣5,900,000元下降至本年度約港幣3,200,000元。本公司擁有人應佔虧損於本年度為約港幣39,900,000元(二零二零年：約港幣85,600,000元)。

2019冠狀病毒病疫情由二零一九年年底爆發至今，對經濟及社會均造成沉重打擊，疫情不僅對日常生活，亦對各行各業的業務營運帶來前所未有的影響。當前疫情何時結束仍難以預計，即使經濟環境恢復正常，不確定性仍然存在，營運的業務環境變得嚴峻，本集團之業務表現無可避免地持續受到負面影響，投資新市場前景亦面對挑戰。

於本年度，本集團將繼續支持附屬公司廣東資雨泰融資租賃有限公司(「資雨泰」)的融資租賃業務發展，為中國公立醫院、優質上市公司及成長性較好的民營企業提供有關設備的融資租賃服務，在控制風險的前提下，聚焦朝陽產業並不斷擴展融資租賃的市場。

展望二零二二年，預計市場情況將與去年下半年相若。儘管全球經濟及營商環境仍然受到2019冠狀病毒病疫情及中美長期貿易糾紛的不明朗因素影響，但本集團將堅持為股東創造價值並抓緊機遇，繼續優化業務組合，為新的投資機遇作好準備。本集團亦將繼續加強可持續發展的管治工作，密切跟進疫情狀況並採取一切必要的措施，以保障員工利益及業務營運。

本人衷心感謝所有股東及業務夥伴的信任和支持，以及管理團隊和全體同仁在過去一年為集團發展作出的貢獻。

主席
張健

香港
二零二二年四月二十九日

業務回顧 – 管理層討論及分析

財務回顧

於本年度，本集團的主要業務包括於中華人民共和國（「中國」）提供融資租賃及貸款服務以及物業投資；提供PPP一級土地開發服務；及管理及經營二極發光體（「LED」）能源管理合約（「EMC」）。本集團亦通過投資一家合營企業經營LED EMC業務。

於本年度，本集團之綜合收入為約港幣3,200,000元（二零二零年：約港幣5,900,000元），較去年減少45.8%，主要由於進行中的融資租賃業務項目數量減少所致。

於本年度，本集團虧損淨額約為港幣49,500,000元，較去年之虧損淨額約港幣188,700,000元減少約港幣139,200,000元。虧損淨額減少，主要歸因於(i)去年本集團與PPP項目有關之無形資產錄得減值虧損約為港幣225,000,000元，而本年度並無錄得該等減值虧損；(ii)去年有關無形資產減值計入損益的遞延稅項約港幣56,300,000元，而本年度並無錄得該等遞延稅項抵免；(iii)去年錄得出售附屬公司的收益約港幣52,600,000元，而本年度並無錄得該收益；(iv)本年度應佔合營企業之溢利增加約港幣10,000,000元；及(v)本年度財務費用減少約港幣12,600,000元。

營運回顧

(1) 融資租賃及貸款服務以及物業投資業務

於本年度，由於香港及中國的新型冠狀病毒疫情反彈，政府施加持續性旅行限制，若干已處於完備階段之新項目商談尚未落實及訂立最終合約。本年度錄得總收入減少至約港幣3,200,000元（二零二零年：約港幣5,900,000元），減幅約為45.8%。

本集團已於去年出售其全部商用物業，自此，本集團不再持有任何投資物業。

(2) PPP一級土地開發業務

於本年度，本集團於福建省福清市的中部濱海新城的PPP一級土地開發及融港大道的建設業務（統稱「該項目」）並無錄得收入（二零二零年：無）。

於本年度，該分部的虧損減少至約港幣18,600,000元（二零二零年：約港幣241,500,000元），主要由於本年度並無就無形資產計提減值撥備。

(3) LED EMC業務

於過往年度，本集團通過投資一家合營企業經營LED EMC業務。

於本年度，本集團亦成立一家新附屬公司以進行LED EMC業務。然而，該業務仍處於初始階段，目前並無錄得任何收入。

業務回顧 – 管理層討論及分析

業務展望

受各種不利因素(例如新型冠狀病毒)所影響,世界各地的行業帶來隱憂,經濟活動減弱,業務競爭壓力加劇,而投資新市場的前景亦面臨較大挑戰。展望未來,在業務發展過程中,本集團將採取積極穩健的發展政策,在控制經營風險的前提下,繼續發展本公司現有業務,並不斷尋找新的商業投資機會,拓展有價值的業務。

近年來,本集團透過出售發展前景不理想的燃氣業務及持續錄得虧損的物業,以優化資產配置及減低投資損失。展望未來,本集團將繼續優化其餘業務,以及繼續尋找有價值的合適投資機會。疫情之際,本集團將支持附屬公司資雨泰的融資租賃業務發展,為中國公立醫院、優質上市公司及成長性較好的民營企業提供有關設備的融資租賃服務,在控制風險的前提下,聚焦朝陽產業並不斷擴展融資租賃的市場。

就PPP一級土地開發業務而言,該項目開發涉及可供開發商用及住宅用地合共3,990畝。由於國內有關法律法規的變動以及政府對該項目的態度改變,以致該項目開發處於暫停狀態。本集團於二零一八年五月向莆田市中級人民法院(「莆田法院」)提交訴訟,旨在要求福清市人民政府(「福清市政府」)繼續執行有關該項目的土地開發合約。本集團收到莆田法院簽發的日期為二零二零年六月十日之判決書,其駁回本集團的訴訟請求。因此,該項目的土地開發將繼續處於停擺狀態。本集團已於二零二零年六月向福建省高級人民法院(「高級人民法院」)提交上訴,以保護其權益。高級人民法院已於二零二零年八月六日受理上訴,本集團現正等待聆訊通知,而聆訊時間將由高級人民法院酌情決定。此外,本集團已於本年度開始調解與福清市政府的糾紛。本集團仍將竭力在實際可行的情況下盡快重啟該項目。

財務資源

於二零二一年十二月三十一日,本集團之債務總額(包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、租賃負債、計息銀行及其他借貸、來自關聯公司之貸款、來自合營企業之貸款及來自非控股股東之貸款)約為港幣1,307,500,000元(二零二零年:約港幣1,268,800,000元)。現金及銀行結餘約為港幣28,800,000元(二零二零年:約港幣39,700,000元)。債務淨額約為港幣1,278,700,000元(二零二零年:約港幣1,229,100,000元)。因此,本集團之資本負債比率(即本集團債務淨額除以經調整後資本及債務淨額約港幣743,900,000元(二零二零年:約港幣727,100,000元)為171.9%(二零二零年:169.0%)。

於本年度,本集團並無面對重大外幣風險。

股息

董事會不建議派付本年度之末期股息(二零二零年:無)。

員工福利

於二零二一年十二月三十一日,本集團共有29名僱員(二零二零年:31名)。於本年度之員工成本約為港幣8,600,000元(二零二零年:約港幣8,000,000元)。本集團繼續按照市場慣例、僱員經驗、專業資格及表現釐定僱員薪酬待遇福利。其他福利包括僱員法定強制性公積金供款、醫療計劃及購股權計劃。於本年度,僱員薪酬政策並無重大變動。

業務回顧 – 管理層討論及分析

人力資源

除按個人表現、經驗、專業資格及現行市場慣例而訂定員工酬金及晉升機制外，本集團積極鼓勵及資助員工參與工作相關進修、培訓及研討會作為福利及獎勵計劃之一。此旨在鼓勵員工開始終身學習，為員工制定可行之職業發展規劃，為本集團可持續良性發展奠定堅實基礎。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押若干應收融資租賃款項，以獲授銀行貸款。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業及重大投資

本集團於本年度概無有關附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售事項或重大投資或有關該等事項的更新資料。

有關經修訂意見之其他披露

本公司核數師於獨立核數師報告中就本年度本集團綜合財務報表的審計工作出具保留意見。鑒於該保留意見，董事會謹此提供以下額外資料。

審計保留意見的詳情及管理層對主要判斷範疇的立場及依據

(1) 無形資產及相關遞延稅項負債(「第一項保留意見」)

無形資產乃就與該項目有關的土地開發合約而確認。而相關遞延稅項負債是就無形資產的應稅暫時差異按25%的稅率而確認。該項目自二零一七年十一月起暫停，而於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，已就無形資產計提減值及相關已確認的遞延稅項負債其後計入損益。

如「業務展望」一節及財務報表附註17所討論，本集團收到莆田法院簽發的日期為二零二零年六月十日之判決書，駁回了本集團有關該項目的訴訟請求。為保護本集團的權益，本集團其後已於二零二零年六月向高級人民法院提出上訴。於本年度，本集團仍正等待上訴聆訊通知，該通知由高級人民法院酌情決定。此外，本集團已於本年度開始調解與福清市政府的糾紛。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已收到莆田法院之判決書，並於二零二零年六月提出上訴。鑒於上訴結果存在不確定性，管理層進一步就無形資產剩餘價值約港幣225,000,000元計提減值。於二零一九年十二月三十一日確認的相關遞延稅項負債約港幣56,300,000元因無形資產完全減值後不存在應課稅暫時差異，其後計入損益。

於本年度，上訴或調解至今沒有結果。因此，本年度並無就無形資產的減值撥回及扣除相應的遞延稅項。

由於上訴或調解的結果不確定，核數師未能取得充足恰當的審核憑證以使彼等信納本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度無形資產的準確性及可收回性、無形資產的相關減值、遞延稅項負債的賬面值及遞延稅項抵免。

業務回顧 – 管理層討論及分析

有關經修訂意見之其他披露(續)

審計保留意見的詳情及管理層對主要判斷範疇的立場及依據(續)

(2) 合約成本(「第二項保留意見」)

合約成本為有關該項目的資本支出。於二零一四年至二零一八年期間已進行土地準備工作，有關成本主要包括拆遷補償費、諮詢費及相關建築成本。

根據福清市政府(作為甲方)與本集團(作為乙方)簽訂的《投資建設合作協議》(「該協議」)，該協議第16.5.2條規定：「甲方違約事件或不可歸責於乙方的事件而導致的終止或解除的情況下，原則上，補償金額按如下方式實現：甲方應向乙方支付補償金額為乙方在本項目中已有的實際投資建設綜合成本以及根據該協議約定的利息計算標準計算相應的財務費用等」，而財務費用的計算標準根據該協議中第6.2.3條款(5)點「建安費、工程建設其他費用、建設用地費的財務費用計算利率均按中國人民銀行同期貸款基準利率上浮30%計。」

該協議被福清市政府終止後，根據上述條款，福清市政府應補償該項目的綜合成本及所發生的相應財務費用。因此，管理層認為，合約成本可全部收回，於本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度毋須計提減值。此外，誠如上文第一項保留意見中所述，本集團已於本年度開始調解與福清市政府的糾紛，但調解至今未有結果。追索合約成本的手續繁複且需時，收回合約成本的時間存在不確定性。

由於調解的結果不確定，核數師未能取得充足恰當的審核憑證以使彼等信納本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度合約成本的可收回性。

(3) 應收承兌票據(「第三項保留意見」)

於二零一五年十二月四日，Kingfun Investment Limited(「Kingfun」)向本公司間接非全資附屬公司Ontex Enterprises Limited(「Ontex」)收購Spotwin Investment Limited(「Spotwin」)的17.5%已發行股份。Spotwin為該項目各項目公司的控股公司。Kingfun向Ontex發行承兌票據以支付部分代價。

該承兌票據原定於二零一八年六月十五日到期，惟其後訂立替換契據，到期日隨之延長至二零一九年六月十五日。於該到期日並無收到還款亦無簽訂新的替換契約，因此已於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認減值虧損約港幣26,700,000元。

業務回顧 – 管理層討論及分析

有關經修訂意見之其他披露(續)

審計保留意見的詳情及管理層對主要判斷範疇的立場及依據(續)

(3) 應收承兌票據(「第三項保留意見」)(續)

於本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度，管理層考慮到該承兌票據乃以Spotwin的17.5%已發行股本作抵押，其價值主要取決於該項目是否持續執行，乃取決於上訴或與福清市政府調解的進展和結果(如上文所述)，而存在不確定性。此外，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團分別有未償還Kingfun貸款約港幣16,900,000元。管理層已考慮上述因素，並認為就總賬面值約港幣89,000,000元計提30%的減值(即約港幣26,700,000元)已足夠，因此於本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度並無進一步計提減值。

由於上訴或調解的結果不確定，核數師未能取得充足恰當的審核憑證以使彼等信納本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度應收承兌票據及相關應收利息的可收回性。亦無其他核數師可採納之令人信納之審核程序以釐定本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度應收承兌票據及相關應收利息之任何預期信貸虧損應否確認或撥回。

(4) 應收賬款(「第四項保留意見」)

有關應收賬款全部與二零一七年向兩名客戶銷售建築材料有關，於二零一七年十二月三十一日總額約人民幣60,100,000元。有關客戶已於二零二零年、二零一九年及二零一八年分別償還人民幣2,500,000元、人民幣1,800,000元及人民幣8,200,000元，而於本年度並無作出任何還款。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日應收賬款總額分別為約人民幣47,600,000元。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日已分別計提減值撥備約人民幣31,100,000元，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日應收賬款淨額分別為約人民幣16,500,000元。

管理層持續監察未還款客戶的還款進度及其財務狀況。有關客戶已於過往年度償還部分未償還款項，並於二零二一年三月與本集團簽訂還款計劃。管理層預計於二零二零年十二月三十一日的未償還應收賬款將逐漸收回，因此於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無進一步計提預期信貸虧損撥備。

於本年度，由於客戶未能按還款計劃還款，本集團已委派一所中國律師事務所於二零二一年十一月向客戶發出付款要求，要求彼等償還未償還款項。管理層預計於二零二一年十二月三十一日的未償還應收賬款將透過進一步法律行動逐漸收回，因此於本年度並無進一步計提預期信貸虧損撥備。

核數師認為，評估客戶的信譽度及未償還應收賬項的可收回性存在不確定性，彼等亦無其他可信納審核程序以釐定本年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度應收賬項預期信貸虧損應否確認或撥回。

業務回顧 – 管理層討論及分析

有關經修訂意見之其他披露(續)

審核委員會的意見

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審慎審閱保留意見的基礎及了解核數師的關注，並同意核數師的意見。審核委員會亦已審閱上文所述管理層的立場並同意其回應該等事項的立場。

本集團回應及移除審計保留意見的計劃

(1) 第一項保留意見及第二項保留意見

本集團將積極跟進與福清市政府的調解情況。倘於二零二二年六月前調解仍未有結果，本集團將聯繫高級人民法院，詢問聆訊的預定時間及上訴的情況。

倘若在下一年度年報審計工作之前，上訴已完結或已與福清市政府達成任何安排，董事會預計與相關事項有關的第一項保留意見及第二項保留意見可於截至二零二二年十二月三十一日止年度移除。

(2) 第三項保留意見

管理層正在評估收回承兌票據的可能解決方案(其取決於上訴或與福清市政府調解的結果)。

本集團已委派一所律師事務所於二零二二年三月向Kingfun發出付款要求，要求Kingfun償還未償還款項。倘Kingfun未能按要求還款，將向Kingfun送達最終要求函，警告Kingfun本集團可能會啟動法律訴訟以強制執行債務，或行使對Spotwin的17.5%已發行股本股份押記的權利。

倘若在下一年度年報審計工作之前，上訴已完結或已與福清市政府達成任何安排及從任何法律行動得到結果，董事會預計與相關事項有關的第三項保留意見可於截至二零二二年十二月三十一日止年度移除。

(3) 第四項保留意見

本集團已委派一所中國律師事務所於二零二一年十一月向客戶發出付款要求，要求彼等償還未償還款項。倘彼等未能於二零二二年六月前按要求償還，本集團可能會啟動法律訴訟以強制執行債務。

董事會將密切監察法律行動的進展，並預計與相關事項有關的第四項保留意見可於截至二零二二年十二月三十一日止年度移除。

董事履歷

執行董事

張健先生（「張先生」），45歲，自二零二二年二月四日起出任本公司董事會主席。張先生自二零二零年九月十八日起出任執行董事及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。張先生畢業於香港城市大學，持有公共及社會管理文學學士（榮譽）學位。張先生現任冠城（集團）有限公司之董事，負責管理家族辦公室的投資組合及監管該公司的營運、業務發展及合規相關事宜。張先生先前為中國銀盛國際證券有限公司（「中國銀盛」）之一名銷售總監，負責監管銷售團隊及協助該公司制定業務發展策略。彼亦負責與客戶建立長期業務關係。於加入中國銀盛前，張先生為信亨證券有限公司之一名董事，彼之管理職責涵蓋業務營運、風險管理及機構訂單簽立。張先生亦為冠城大通股份有限公司（上海證券交易所證券代碼：600067）之董事。張先生為韓國龍先生之女婿。韓國龍先生為本公司之主要股東，信景國際有限公司之控股股東。

林代文先生（「林先生」），64歲，自二零二零年九月十八日起出任執行董事及本公司提名委員會（「提名委員會」）成員。林先生於中國內地擁有多多年物業發展經驗。林先生曾任浙江華順房地產投資有限公司總經理及杭州元華商城建設有限公司執行董事兼總經理。自二零零四年八月至二零二二年一月，林先生先亦為冠城鐘錶珠寶集團有限公司（「冠城」）之執行董事，該公司為一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司（股份代號：256）。林先生為韓國龍先生之妻舅。韓國龍先生為本公司之主要股東，信景國際有限公司之控股股東。

朱承樺先生（「朱先生」），38歲，自二零二二年二月四日起出任執行董事。朱先生於二零零七年畢業於澳大利亞麥考瑞大學，獲得應用金融學士學位。朱先生於二零一七年畢業於中國政法大學，獲法學碩士學位。彼於二零零八年至二零一五年擔任中投投資擔保有限公司董事長助理，完成多項收購擔保業務。於二零一五年至二零二零年，朱先生擔任北京銀行建國分行副行長、南緯路分行行長，為科技業務客戶提供融資服務。朱先生亦為冠城附屬公司董事。

董事履歷

獨立非執行董事

杜振基先生（「杜先生」），55歲，自二零二零年九月十八日起出任本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會、薪酬委員會各自之主席及提名委員會之成員。杜先生於一九九九年畢業於西悉尼大學(University of Western Sydney)，獲頒工商管理學士學位，並於二零零九年自香港理工大學取得專業會計碩士學位。杜先生亦為香港會計師公會資深會員。彼於二零零四年至二零一一年曾任國開國際投資有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1062）的獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會主席。自二零一六年十月起，杜先生已獲委任為依波路控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1856）的獨立非執行董事。此外，杜先生現為北京中央金創金融服務股份有限公司港澳事務合夥人。

翁華人先生（「翁先生」），55歲，自二零二二年二月四日起出任本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。彼於一九八七年畢業於廈門大學，獲得金融學士學位。翁先生在中國農業銀行擁有逾30年的豐富經驗。彼於一九八七年七月至一九八八年八月在福清農業銀行工作。彼於一九八八年九月至二零零九年三月在福建農業銀行審計部工作，歷任行長助理、副行長。彼於二零零九年三月至二零一三年十月任泉州市農業銀行黨委副書記、副行長。彼於二零一三年十一月至二零一四年六月任福建農業銀行機構業務部總經理。彼於二零一四年七月至二零一六年十二月任莆田市農業銀行黨委書記、行長。彼於二零一七年一月至二零二零年七月任福建農業銀行內部合規部總經理。

甘承倬先生（「甘先生」）（前稱甘亮明），47歲，自二零二二年四月二十二日起擔任本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會之成員。彼持有香港理工大學之會計學士學位及公司管治碩士學位。彼現為香港會計師公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及特許公司治理公會會員。甘先生擁有逾24年核數及專業會計經驗，曾任職於數間從事不同行業的香港上市公司及出任財務管理及秘書職能之高級職位。甘先生現為結好控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：64）之執行董事兼公司秘書，永豐集團控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1549）及靖洋集團控股有限公司（一間於聯交所創業板上市之公司，股份代號：8257）之獨立非執行董事。彼自二零二零年十一月六日起為冠城（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：256）之獨立非執行董事。自二零二一年二月十九日起，彼為環聯連訊科技有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1473）之非執行董事。彼於二零二零年十二月十六日至二零二一年七月八日期間曾擔任協眾國際控股有限公司（一間曾於聯交所主板上市之公司，股份代號：3663）之獨立非執行董事。彼於二零一五年四月至二零一七年五月期間曾擔任卡撒天嬌集團有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2223）之獨立非執行董事以及於二零一五年九月至二零一七年四月期間為結好金融集團有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1469）之執行董事兼公司秘書。

甘先生於二零一三年三月獲委任為廣州海外聯誼會第六屆理事會理事，於二零一六年十二月獲委任為中國人民政治協商會議上海市寶山區委員會委員以及於二零一七年獲委任為深圳市海外聯誼會第七屆理事會理事。

董事會報告

董事謹提呈本年度之董事會報告及本公司經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註40。

業務回顧

本集團業務之中肯審視、自二零二一年財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件詳情、以及本集團未來業務發展、主要風險及不明朗因素之論述載於本年報（「**本年報**」或「**本報告**」）第3頁之主席報告書、第4至9頁之業務回顧 – 管理層討論及分析，以及財務報表附註38。使用主要財務表現指標進行之分析載於本年報第4至9頁之業務回顧 – 管理層討論及分析。上述部分乃為本報告之一部分。

此外，本集團環境政策及表現、對本集團有重大影響的相關法律及規例的合規情況，以及其與主要持份者的關係之論述，載於下文段落。

環保政策及表現

聯交所採用的環境、社會及管治報告指引（「**環境、社會及管治報告指引**」）載列於聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄二十七，於二零一六年生效。我們已考慮並於撰寫上述報告時採納環境、社會及管治報告指引。請參閱本年報第31至49頁之環境、社會及管治報告。

遵守法律及規例

於本年度，本集團概不知悉有不遵守任何對其造成重大影響的相關法律及規例的情況。

與主要持份者之間關係

僱員乃本集團最寶貴資產。本集團相信，僱員之知識及專才乃本集團長遠成功之關鍵。為協助員工發揮潛能、提升工作能力以及推動本集團之持續發展，本集團積極鼓勵及資助員工參與外部相關工作技能課程及研討會。

在本集團業務未來發展過程中，本集團會致力與股東、供應商、商業夥伴及專業機構等所有持份者維持長遠良好關係。

業績及股息

本集團於本年度之業績與本集團於二零二一年十二月三十一日之財務狀況載於本報告第54至57頁的財務報表內。

董事會不建議派付本年度的末期股息（二零二零年：無）。

董事會報告

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之已刊發業績和資產、負債及非控股權益之概要，乃摘錄自己刊發經審核財務報表，載於本報告第128頁。此概要並不組成經審核財務報表之部分。

股本及購股權

於本年度，本公司之股本及購股權之變動詳情分別載於財務報表附註31及32。

銀行及其他借款

本集團之銀行及其他借款之詳情載於財務報表附註29。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

已發行股份

於二零二一年十二月三十一日，本集團已發行股份（「股份」）總數為5,943,745,741股。與於二零二零年十二月三十一日相比，本年度概無發行新股。

股權掛鈎協議

本公司現時備有本報告「購股權計劃」一節項下所披露之購股權計劃。

除上文所披露者外，本公司於年內並無訂立或於年末並無存續任何將會或可能導致本公司發行股份或須本公司訂立任何將導致或可能導致本公司發行股份之協議之股權掛鈎協議。

可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司並無根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第297條條文擁有可供分派之儲備。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶之銷售額佔年度總銷售額96.8%，而當中最大客戶之銷售額則佔51.6%。

由於業務性質，本集團並無主要供應商。

董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（其就董事所深知，為擁有逾5%已發行股份者），概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

陳漢偉 (前主席兼行政總裁) (辭任自二零二二年一月三十日起生效)

張健 (主席) (委任為主席，自二零二二年二月四日起生效)

林代文

謝天 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)

朱承燁 (委任自二零二二年二月四日起生效)

獨立非執行董事

杜振基

劉景偉 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)

鄭延晴 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)

翁華人 (委任自二零二二年二月四日起生效)

甘承倬 (委任自二零二二年四月二十二日起生效)

本公司附屬公司之董事詳細名單於本公司網站www.avicjoyhk.com「企業管治」項下可供查閱。

根據本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)第86(B)條，任何獲委任以填補臨時空缺或作為新增董事之董事，僅可任職至本公司下屆股東大會(就填補臨時空缺而言)或直至本公司下屆股東週年大會「股東週年大會」(就增添董事會成員而言)為止，屆時可合資格膺選連任。

因此，朱承燁先生、翁華人先生及甘承倬先生將於應屆股東週年大會上退任及合資格並願意膺選連任。

根據組織章程細則第87條，在本公司每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一(或倘人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，惟每位董事(包括有特定任期的董事)必須至少每三年輪值告退一次。退任董事應有資格膺選連任，並應在其退任的整個大會期間繼續擔任董事。

因此，張健先生將於應屆股東週年大會上輪值退任及合資格並願意膺選連任。

所有董事(包括獨立非執行董事)之任期須遵守組織章程細則第86(B)、87及88條之重新委任或輪值退任之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之年度獨立性確認書。於本報告日期，根據上市規則第3.13條所載之評估獨立性指引，本公司認為彼等仍均屬獨立人士。

董事履歷

董事履歷之詳情載於本年報第10至11頁。董事會主席張健先生為本集團高級管理層。

董事資料之變更

除董事履歷之變更外，概無其他有關董事資料之變更須根據上市規則第13.51B條披露。

董事會報告

董事之服務合約

概無建議於應屆股東週年大會上重選之董事與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內無償(法定賠償除外)終止之服務合約。

董事酬金

董事酬金由薪酬委員會按照其於本公司股東大會上獲賦予之權力，經參考董事之職責、表現、本公司薪酬政策及本集團之業績後釐定。

董事之交易、安排及合約權益

除於本年報披露者外，年內任何時間或年底，董事或任何彼等之關連實體概無於本公司、本公司之控股公司、或本公司任何附屬公司或同系附屬公司所訂立而對本集團業務有重大影響之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

准許彌償條文

根據法規條文及盡可能與法規一致之情況下，各董事、本公司秘書或其他高級人員有權就彼等於執行及／或履行其職責及／或行使其權力及／或就此另行承擔或產生的全部費用、開支、損失、支出及負債，獲得本公司彌償。根據適用法律及組織章程細則，於整個年度內，本公司已就與因企業活動所產生針對董事的法律訴訟有關的負債及成本，投購及維持董事之責任保險，而保險覆蓋範圍會每年作出檢討。該等條文於本年度之過程中生效，並於本報告日期維持生效。

董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄或根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份中之好倉：

所持股份數目、身份及權益性質

董事姓名	個人權益	合計	估本公司 已發行股份 之百分比 [#]
陳漢偉(附註)	798,214,445	798,214,445	13.43%

[#] 於二零二一年十二月三十一日之已發行股份總數為5,943,745,741股。

董事會報告

附註：

根據信景國際有限公司（「信景」）與陳漢偉先生於二零二一年四月九日訂立的協議，於達成該協議之先決條件後，信景將轉讓50%股份權益，即向陳漢偉先生轉讓798,214,445股股份。

陳漢偉先生已辭任本公司執行董事、行政總裁及董事會主席，自二零二二年一月三十日起生效。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

於本公司前購股權計劃於二零一五年四月十四日屆滿（「前購股權計劃」）後，本公司於二零一五年六月二十五日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），以向對本集團業務發展及增長作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報，以使本集團能招攬優秀員工並吸引或挽留對本集團具有價值之人才。前購股權計劃有效期自採納日期起為期十年。購股權計劃之進一步詳情於財務報表附註32披露。

於二零二一年十二月三十一日，概無根據購股權計劃或前購股權計劃的未行使購股權。

於本年度，概無購股權根據購股權計劃或前購股權計劃授出、行使、註銷或失效。

除上文所披露者外，於年內任何時間或年末，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，可讓董事藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，主要股東及其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

姓名／名稱	附註	好倉／淡倉	身份及權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行股份之百分比 [#]
信景	(a)	好倉	實益擁有人	798,214,445	13.43%
韓國龍(「韓先生」)	(a)	好倉	受控制法團之權益	798,214,445	13.43%
林淑英(「林女士」)	(a)	好倉	配偶權益	798,214,445	13.43%

[#] 於二零二一年十二月三十一日之已發行股份總數為5,943,745,741股。

附註：

(a) 韓先生及其妻子林女士分別於持有本公司798,214,445股股份之主要股東信景中擁有80%及20%的權益。韓先生及其妻子林女士被視為於同一批798,214,445股股份擁有權益。

除上述披露者外，於二零二一年十二月三十一日，據本公司董事或最高行政人員所知，除本公司董事及最高行政人員(彼等之權益已載於上文「董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」一節)外，概無主要股東或其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

充足之公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就其董事所知，於本報告日期，公眾人士最少持有本公司已發行股份總數之25%。

關連交易

於年內，本集團並無訂立任何根據上市規則第十四A章須予披露之關連交易或持續關連交易。

董事認為，財務報表附註35披露之所有關聯方交易並不屬於上市規則第十四A章下「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)之定義，毋須遵守上市規則第十四A章項下任何申報、年度審核、公告或獨立股東批准之規定。本公司確認其於本年度已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

董事會報告

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司將退任，惟符合資格並願意膺選連任為本公司核數師。將於應屆股東週年大會上提呈決議案重新委任中匯安達會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席兼執行董事

張健

香港

二零二二年四月二十九日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力於追求嚴格和高水平之企業管治，此乃由於董事會認為良好企業管治常規，對於實現本集團提升企業價值之目標，以及保障股東利益而言實屬重要。

於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》（「**企業管治守則**」，截至二零二一年十二月三十一日的版本）之適用守則條文，惟下文所披露者除外：

- (i) 企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，董事會主席及本公司行政總裁職務應由不同人士擔任，達致職權及權力之平衡。陳漢偉先生於二零二二年一月三十日辭任前，彼為執行董事、行政總裁兼董事會主席。張健先生自二零二零年九月十八日起獲委任為執行董事，於二零二二年二月四日起獲委任為董事會主席以填補陳漢偉先生辭任後的職位空缺。董事會主席主要負責領導董事會，確保董事會及時並有建設性地討論所有重要政策事宜，並草擬及批准會議議程，以及考慮其他董事提呈之任何事宜以列入該議程，確保向全體董事適當介紹在董事會會議上提出之事項，以及確保董事獲取準確、適時及清晰之資料。本公司行政總裁負責本集團之日常業務管理。

本公司行政總裁一職自二零二二年一月三十日起一直懸空。行政總裁的職責已由其他執行董事履行。由於各董事職責分工明確，行政總裁一職的空缺對本集團的經營並無任何重大影響。儘管如此，董事會將持續對董事會現有架構及委任合適候選人的需求進行檢討以區分行政總裁及董事會主席的角色。本公司將按照企業管治守則的守則條文第A.2.1條作出委任(如有需要)；

- (ii) 企業管治守則條文第A.4.1條規定，非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任應有指定任期。然而，非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據組織章程細則最少每三年輪席退任及合資格重選；及
- (iii) 企業管治守則條文第D.1.4條規定，上市發行人應有正式之董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。本公司並無向董事發予委任書。然而，董事須根據組織章程細則輪席退任及合資格重選。此外，董事須遵守法規規定及普通法、上市規則、公司條例、法律及其他監管規定(如適用)。

企業管治報告

董事及相關僱員進行之證券交易

本公司採納了上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事及本集團相關僱員（彼等因其職務或聘任而可能擁有涉及本公司證券之未刊發內幕消息）進行本公司證券交易之操守守則。在買賣本公司證券時，董事及該等相關僱員須嚴格遵守標準守則。各董事及該等相關僱員在本公司作出特定查詢後確認，彼等於年內一直遵守標準守則所載規定準則。

董事會

董事會組成

於本報告日期，董事會由六名董事組成，包括三名執行董事（「執行董事」）及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。年內及直至本報告日期的董事載列如下：

執行董事：

陳漢偉 (前主席兼行政總裁) (辭任自二零二二年一月三十日起生效)
張健 (主席) (委任為主席，自二零二二年二月四日起生效)
林代文
謝天 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)
朱承燁 (委任自二零二二年二月四日起生效)

獨立非執行董事：

杜振基
劉景偉 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)
鄭延晴 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)
翁華人 (委任自二零二二年二月四日起生效)
甘承倬 (委任自二零二二年四月二十二日起生效)

董事之履歷詳情載於本年報第10至11頁之「董事履歷」一節。除已披露的資訊外，各董事相互之間並無任何財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

董事會職責

董事會之主要職責包括：釐定整體戰略規劃、政策制定、業務及投資計劃、風險管理及內部監控制度，以及檢討該等制度之成效、監察財務及項目預算，以及制定、檢討及監察企業管治政策及事項。

企業管治報告

企業管治職能及職責

董事會負責履行下列企業管治職能之工作：

- (a) 制定及檢討本公司企業管治之政策及常規，並就任何變動及更新向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及本公司高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司就企業管治守則之遵守情況及於本報告內之披露。

年內，由董事會履行之企業管治職責概述如下：

- (a) 已檢討本公司企業管治政策及常規；
- (b) 已檢討本公司有關遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (c) 已檢討本公司就企業管治守則之遵守情況及於本報告內之披露；
- (d) 已檢討董事及本公司高級管理層之培訓及持續專業發展；及
- (e) 已檢討適用於本集團僱員及董事之操守準則及合規手冊。

管理職能

董事會之決策及計劃之執行，以及日常營運則授權管理層實施。董事會及本公司管理層各自之職責均已正規化，並將由董事會不時檢討，以確保彼等符合現行規則及規例。董事會全部成員已獲提供每月報告，就本集團之表現、狀況及前景，作出持平而知情之評估。

董事會會議

董事會定期舉行會議，以討論本集團之整體策略，並檢訂及批准本集團之年度及中期業績以及需要處理之其他事項。全體董事通常在召開所有定期董事會會議至少十四天前接獲會議通知，並確保全體董事皆有機會提出商討事項列入會議議程。本公司之公司秘書(「**公司秘書**」)協助主席準備會議議程，並確保遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件通常於擬舉行每個定期董事會會議或董事委員會會議日期前至少三天發呈全體董事。公司秘書負責保存董事會及董事委員會之會議記錄。

企業管治報告

董事會會議(續)

本年度，已舉行八次董事會會議，各董事於董事會會議、董事委員會會議及股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
陳漢偉先生 (前主席兼行政總裁) (辭任自二零二二年一月三十日起生效)	8/8	不適用	不適用	1/1	1/1
張健先生 (主席) (委任為主席，自二零二二年二月四日起生效)	8/8	不適用	1/1	不適用	1/1
林代文先生	8/8	不適用	不適用	1/1	1/1
謝天先生 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)	8/8	不適用	1/1	不適用	1/1
朱承燁先生 (委任自二零二二年二月四日起生效)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
杜振基先生	8/8	2/2	1/1	1/1	1/1
劉景偉先生 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)	8/8	2/2	1/1	1/1	1/1
鄭延晴先生 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)	8/8	2/2	1/1	1/1	1/1
翁華人先生 (委任自二零二二年二月四日起生效)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
甘承倬先生 (委任自二零二二年四月二十二日起生效)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

根據現行董事會常規，倘若主要股東或董事在董事會擬審議之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則應由董事會在正式召開之董事會會議上處理該事項。

每名董事均有權查閱董事會文件及相關資料，並可向公司秘書尋求意見及使用其服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之管理人員。倘董事提出查詢，董事會將盡可能給予及時及充分之回應。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定之最新重大發展之資料，以確保彼等遵守並秉持良好之企業管治常規。各董事有權於有合理要求時尋求獨立專業意見，相關費用由本公司承擔。本公司已就針對其董事及高級職員之法律行動安排適當保險，本公司每年對該保險之保障範圍進行檢討。

獨立非執行董事

於本報告日期，董事人數為六名，其中三名董事為獨立非執行董事，佔董事會成員超過三分之一。

董事會已收悉各獨立非執行董事之年度獨立性確認函，並認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載指引項下之獨立性。

企業管治報告

持續專業發展

根據企業管治守則第A.6.5條守則條文，全體董事均應參與持續專業發展以擴展及更新其知識及技能。年內，全體董事均已參加企業管治及法規等相關主題之研討會或課程或閱讀相關資料，藉以參與持續專業發展。

各董事於本年度接受之個人培訓記錄概述如下：

董事姓名	參與持續專業發展活動	
	出席培訓／簡介會／ 研討會／簡佈會	閱讀法規 更新資料
執行董事		
陳漢偉 (前主席兼行政總裁) (辭任自二零二二年一月三十日起生效)	√	√
張健 (主席) (委任為主席，自二零二二年二月四日起生效)	√	√
林代文	√	√
謝天 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)	√	√
朱承燁 (委任自二零二二年二月四日起生效)	不適用	不適用
獨立非執行董事		
杜振基	√	√
劉景偉 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)	√	√
鄭延晴 (辭任自二零二二年一月三十一日起生效)	√	√
翁華人 (委任自二零二二年二月四日起生效)	不適用	不適用
甘承倬 (委任自二零二二年四月二十二日起生效)	不適用	不適用

董事之委任及重選

本年度，獨立非執行董事以其豐富專業知識及經驗為本集團服務，並參與董事會及董事委員會會議，就有關本集團之策略、政策、表現、問責、資源、主要委任及管理程序等事宜提供獨立判斷，以作出審查及平衡，以實現協定之企業方針及目標以及監督相關表現的申報情況。

本公司並無正式之董事委任書。董事須根據組織章程細則最少每三年一次輪值退任及符合資格重選連任。此外，董事須遵守法規及普通法、上市規則、公司條例、法律及其他監管規定(如適用)。

根據組織章程細則，在每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一(或倘人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，惟每位董事必須至少每三年輪值告退一次。每位退任董事均符合資格膺選連任。因此，概無董事之任期超過三年。

此外，董事會委任以填補臨時空缺之任何董事之任期僅至下屆股東大會時屆滿，而委任以增加董事會成員之董事任期則至下屆股東週年大會時屆滿；在上述兩種情況下，該等董事均有資格在相關股東大會上膺選連任。

企業管治報告

董事之委任及重選(續)

每位新委任董事於初次獲委任時均會從本公司法律顧問獲取就任資料文件。此就任資料文件乃根據公司條例、上市規則以及證券及期貨條例董事須遵守之職責及持續責任之全面、正式及按每名董事情況專門編製之指引。董事將持續獲提供上市規則及其他適用監管規定之任何最新重大發展，以確保彼等遵守及維持良好企業管治常規。

主席及行政總裁

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，董事會主席及本公司行政總裁職務應由不同人士擔任，達致職權及權力之平衡。陳漢偉先生於二零二二年一月三十日辭任前，彼為執行董事、行政總裁兼董事會主席。張健先生自二零二零年九月十八日起獲委任為執行董事，於二零二二年二月四日起獲委任為董事會主席以填補陳漢偉先生辭任後的職位空缺。董事會主席主要負責領導董事會，確保董事會及時並有建設性地討論所有重要政策事宜，並草擬及批准會議議程，以及考慮其他董事提呈之任何事宜以列入該議程，確保向全體董事適當介紹在董事會會議上提出之事項，以及確保董事獲取準確、適時及清晰之資料。本公司行政總裁負責本集團之日常業務管理。

本公司行政總裁一職自二零二二年一月三十日起一直懸空。行政總裁的職責已由其他執行董事履行。由於各董事職責分工明確，行政總裁一職的空缺對本集團的經營並無任何重大影響。儘管如此，董事會將持續對董事會現有架構及委任合適候選人的需求進行檢討以區分行政總裁及董事會主席的角色。本公司將按照企業管治守則的守則條文第A.2.1條作出委任(如有需要)。

董事委員會

本公司已設立三個董事委員會(「董事委員會」)，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，每個委員會均以書面具體列明其各自之職權範圍，以協助董事委員會履行職責。董事委員會之所有會議記錄及決議案由公司秘書保管，並發送予所有董事委員會成員傳閱，而董事委員會須於適當時候向董事會匯報彼等之決定及推薦意見。董事委員會具有充足之資源以履行其職責，並可在有合理要求時獲取獨立專業意見，相關費用由本公司承擔。

企業管治報告

審核委員會

為了遵守企業管治守則，董事會於二零一八年十二月三十一日修訂審核委員會的職權範圍。於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即杜振基先生(審核委員會主席)、翁華人先生及甘承倬先生。於本報告日期，審核委員會成員人數為三名，本公司已符合上市規則第3.21條之規定。審核委員會之主席由具有相應專業資格或會計或相關財務管理專門知識之獨立非執行董事擔任。

審核委員會須每年至少舉行兩次會議。年內，審核委員會舉行了兩次會議，本公司外聘核數師曾出席會議。其成員出席會議之情況載於本報告之「董事會會議」分節。

審核委員會之主要職責為：擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；檢討及監察核數程序之有效性；審閱本集團財務資料；及監察本集團財務匯報制度及風險管理及內部監控制度。有關審核委員會之最新職權範圍，請瀏覽聯交所及本公司之網站(分別為www.hkexnews.hk及www.avicjoyhk.com)。

年內，審核委員會已審閱及討論財務匯報事宜，包括：

- (i) 審閱中期及年度業績、中期報告及年報，以及其他財務報表並向董事會提出推薦意見，以供董事會批准；
- (ii) 分別考慮及討論外聘核數師及高級管理層之報告及簡報，尤其集中於會計政策及慣例之適當程度、判斷領域、遵守香港財務報告準則以及其他與財務匯報有關之法律規定；
- (iii) 建議董事會委聘及重新委聘外聘核數師及建議相關聘用條款，包括其薪酬；
- (iv) 審查本集團之風險管理及內部監控制度，以及本年度本集團內部審計職能(涵蓋財務、營運及合規監控)之有效性。該審查中所使用之流程包括與本公司管理層就所確定之風險領域進行討論，以及對獨立專業顧問提供之調查結果及報告進行審查。審核委員會審查及同意管理層確認本集團之風險管理及內部監控制度於本年度內屬有效及充足；及
- (v) 審查及信納本公司會計、財務匯報及內部審計職能部門之資源充足度、員工資格及經驗、培訓計劃及預算。

企業管治報告

薪酬委員會

於本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，即杜振基先生（薪酬委員會主席）、張健先生及翁華人先生。

薪酬委員會須每年至少舉行一次會議。本年度，薪酬委員會舉行了一次會議，其成員出席會議之情況載於本報告之「董事會會議」分節。

董事酬金及按薪酬範圍應付高級管理層之薪酬詳情載於財務報表附註11及12。薪酬委員會採納「獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇」之模式。

薪酬委員會之主要職責為：就本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構提供推薦意見，參照本公司之企業方針及目標後審查及批准管理層之薪酬建議，釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及補償款項，當中包括任何因離職或終止職務或委任而應付之任何補償，就非執行董事之酬金向董事會提供推薦意見。有關薪酬委員會之最新職權範圍，請瀏覽聯交所及本公司之網站（分別為www.hkexnews.hk及www.avicjoyhk.com）。

年內，薪酬委員會已審查及向董事會建議董事與本集團高級管理層之現有薪酬政策及架構；及參照本公司之複雜程度及規模以及個別表現，審查及批准董事及本集團高級管理層之薪酬待遇；及審查獨立非執行董事之薪酬並向董事會提供推薦意見。

提名委員會

為了遵守企業管治守則，董事會於二零一八年十二月三十一日修訂提名委員會的職權範圍。於本報告日期，提名委員會由三名成員組成，即杜振基先生（提名委員會主席）、林代文先生及翁華人先生。

提名委員會須每年至少舉行一次會議。年內，提名委員會舉行了一次會議，其成員出席會議之情況載於本報告之「董事會會議」分節。

提名委員會之主要職責包括：至少每年一次審查董事會之架構、規模、組成（包括技能、知識及經驗）及多元化，以識別、篩選及向董事會提議適當人選擔任董事、評估獨立非執行董事之獨立性、就委任或重新委任董事向董事會提出建議，以及檢討董事會多元化政策及監察其實行情況、檢討董事所需時間承擔並評估董事是否有足夠的時間履行職責以檢討及執行提名政策。有關提名委員會之最新職權範圍，請瀏覽聯交所及本公司之網站（分別為www.hkexnews.hk及www.avicjoyhk.com）。

年內，提名委員會檢討董事會之架構、規模、組成及多元化（包括董事的技能、知識及經驗），就重選退任董事向董事會提出建議，以及評估獨立非執行董事之獨立性並檢討董事會多元化政策。

設計董事會之組成時，提名委員會會從多項因素審議董事會之多元化，包括但不限於性別、年齡、文化背景及種族、教育背景、專業經驗、技能、知識及年資。本公司亦將會不時根據本公司之商業模式及特別需要考慮多種因素。董事之委任將繼續以用人唯才為原則，在充分考慮董事會成員多元化的情況下，將根據客觀條件考慮候選人。

企業管治報告

股息政策

董事會已於二零一八年十二月三十一日就建議股息採納股息政策（「股息政策」），以令股東能夠分享本公司之溢利，同時令本公司能夠保留足夠儲備滿足未來增長之需要。此股息政策令本公司能夠在中期及／或末期股息之外，不時宣派特別股息。

建議的派息應參考本集團的總體財務狀況、本集團的實際及未來經營及流動資金狀況、本集團的預期營運資金需求及未來擴展計劃、本集團的債務權益比率及債務水平、本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可分派儲備、本集團貸款人可能施加的任何派息限制、總體經濟狀況、本集團業務的業務週期以及可能影響本公司業務或財務表現及狀況的其他內部及外部因素、股東及投資者的預期及行業慣例以及董事會視為適宜的任何其他因素釐定。

提名政策

董事會已於二零一八年十二月三十一日就董事的提名、委任及重新委任以及本公司的提名程序採納提名政策，其中規定在評估及挑選董事候選人時，提名委員會應考慮候選人的品格及操守、專業資格、技能、知識及經驗、獨立性、董事會多元性、投入足夠時間履行作為董事會及／或本公司董事委員會成員之職責的意願、以及可為董事會作出的任何潛在貢獻以及就本公司業務而言屬適宜的其他方面。

董事多元化政策

董事會已於二零一八年十二月三十一日就新董事的提名及委任修訂董事會多元化政策，其中規定董事會候選人的挑選應參考性別、年齡、文化及教育背景、專業資格及經驗、技能、知識、行業及地區經驗及年資這一系列多元性角度進行。

提名委員會在審視董事會的組成時亦採納上述措施。於評估董事的技能以及關於本公司業務的經驗的合適性後，提名委員會確認現有董事會結構得當。

問責及審核

財務匯報

董事承認彼等根據相關法定規定及適用會計準則編製財務報表，以真實公允地反映本集團狀況之責任。除財務報表附註2所披露之情況外，董事概不知悉任何或會對本公司持續經營的能力產生重大疑問的其他事件或情況。經考慮財務報表附註2所載之各項舉措後，財務報表乃按持續基準編製。

核數師就財務報表之責任載於本年報「獨立核數師報告」內。

本公司已根據上市規則及其他相關規例之規定分別於有關期間結束後三個月及兩個月內適時刊發年度及中期業績。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會直接負責本集團之風險管理及內部監控制度並審查其有效性。內部監控制度旨在為本集團識別及管理重大風險以實現其經營目標，保障其資產以防止未經授權使用或處置，確保存置適當之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或刊發，並確保遵守相關法律及法規。內部監控制度旨在管理而非消除未能實現本集團之經營目標之風險，且僅可針對重大失實陳述或損失提供合理但並非絕對之保證。

董事會釐定就實現本集團策略性目標須承擔之風險性質及程度，並負責監控風險管理及內部監控制度之設計、實施及整體有效性。董事會透過審核委員會至少每年一次審查該等制度之有效性，範圍涵蓋所有重大控制措施，包括財務、營運及合規監控措施。

董事會已採納風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險之指示。根據有關政策，本公司管理層可識別對實現本集團目標可能造成不利影響之風險，並評估及排列所識別風險之優先次序，其後將制定風險緩解計劃以應對視為重大之風險。

獨立專業顧問國富浩華(香港)風險管理有限公司已獲委聘，以協助董事會及審核委員會評估本集團之風險管理及內部監控制度以及履行本集團之內部審計職能，將從中識別內部監控設計及實施之不足之處並提供推薦建議以便改進。該報告將至少每年一次向審核委員會及董事會提呈。

董事會已透過審核委員會就本集團在財務、營運及合規監控與風險管理職能方面之風險管理及內部監控制度是否有效進行年度審查及評估，包括但不限於本集團應付其在重大風險方面對營商及外在環境轉變之能力、管理層持續監控風險及內部監控制度之工作範疇及質素、內部審計工作結果、就風險及內部監控審查之監控結果與董事會溝通之程度及次數、已識別之重大監控失誤或弱項以及相關影響，以及遵守上市規則之情況。董事會認為於年內，本集團之風險管理及內部監控制度屬足夠及有效。

董事會已透過審核委員會審查本公司會計及財務匯報職能部門之資源充足度、員工資格及經驗、培訓計劃及預算，以及外包內部核數師之資格及經驗。

本公司已制定內幕消息政策，並至少每年審查一次，以確保其更新符合最新之監管規定。根據該政策，本集團在合理切實可行之情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例所規定屬於任何安全港範圍內。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保有關消息絕對保密。

核數師酬金

於本年度，就審計及非審計服務已付／應付本公司外聘核數師中匯安達會計師事務所有限公司之費用載列如下：

為本集團提供之服務	港幣千元
審計服務	1,150
非審計服務(包括審閱中期業績)	200
	1,350

企業管治報告

公司秘書

本公司委聘外聘服務提供者以提供公司秘書服務，已委任吳宇豪先生（「吳先生」）為公司秘書，自二零一九年六月一日起生效。吳先生為香港會計師公會特許公眾會計師，彼已遵守上市規則第3.28條之規定。彼於年內已按上市規則第3.29條之要求，接受不少於15小時之相關專業培訓。公司秘書向董事會提供建議以確保遵循董事會程序及所有適用法律。吳先生並非本集團僱員，而前任董事會主席陳漢偉先生及董事會主席張健先生為吳先生根據企業管治守則第F.1.1條守則條文可與之聯繫之人士。

與股東溝通

董事會了解與股東保持良好溝通之重要性。董事會透過中期報告、年報、公告及通函等多種正式渠道及時向股東披露有關本集團之資料。上述刊發之文件連同最新公司資料及新聞亦會刊登於聯交所及本公司網站（分別為 www.hkexnews.hk 及 www.avicjoyhk.com）。

本公司股東大會為董事會與股東之間的溝通提供平台。企業管治守則第E.1.2條守則條文規定，董事會主席應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（如適合）主席參加股東週年大會。倘該等主席或其正式委任之代表缺席，則應邀請該委員會之其他成員出席。該等人士將於股東週年大會上解答問題。

各重大事項須於股東大會上單獨提呈決議案，包括重選退任董事。

大會通知將於股東週年大會之前至少足二十個營業日，及於股東週年大會以外之會議之前至少足十個營業日向股東寄發。於會議開始時會向股東說明投票表決之詳細程序。股東大會主席會解答股東提出之有關投票表決之問題。投票結果將按上市規則規定之方式公佈。

股東權利

股東召開股東大會之權利

根據公司條例第566條，於提交呈請當日佔全體有權於股東大會上投票之股東全部表決權最少5%之股東，可書面要求召開股東大會（「股東大會」），將要求寄往本公司之註冊辦事處（「註冊辦事處」）並以公司秘書為收件人（「呈請」）。

上述呈請須列明擬於股東大會上處理事項之整體性質，並須經作出要求之一名或多名人士認證。

倘董事並無在提交要求起計二十一日內正式著手召開股東大會並於召開股東大會通告日期後不超過二十八日之日舉行股東大會，有關股東（或當中佔其他所持有全部表決權超過一半之任何股東）可以相同（盡量近似）方式召開股東大會，如由董事召開之股東大會無異，惟須於提交要求後三個月內舉行。

企業管治報告

股東向董事會提出查詢之權利

董事會設有股東溝通政策，並至少每年審閱一次。股東應將有關股權之任何問題送往本公司之股份過戶登記處，卓佳登捷時有限公司。

股東可向本公司提出合理要求，索取有關本公司之公開資料。有關要求應送交註冊辦事處向公司秘書提出。

倘股東有意向董事會提出查詢（「查詢」），有關查詢須送達註冊辦事處，以董事會為收件人，並以書面方式列明查詢性質，以及提出查詢之理由。

股東於股東大會提呈議案之權利

公司條例規定，如果公司收到：(a)該公司股東於股東週年大會擁有表決權而佔全體股東之總投票權不少於2.5%提呈議案之請求；或(b)最少五十名於股東週年大會就議案擁有表決權之股東提呈議案之請求，則該公司必須就該請求之議案作出通知。

公司條例亦規定，該要求(a)可以印本形式或電子形式發送；(b)必須指出有待發出通知所要求之決議案；(c)必須具提呈人之身份；及(d)必須於不遲於下列時間送達該公司：(i)有關之股東週年大會舉行前六個星期；或(ii)如不足六個星期，則為該次會議發出通知之時間。所有提呈議案之請求必須送達註冊辦事處交付公司秘書。

章程性文件

組織章程細則(含中英文版本)於聯交所及本公司網站可供查閱。年內，組織章程細則並無變動。

環境、社會及管治報告

一、關於本報告

概述

幸福控股（香港）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然發表本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）截至二零二一年年十二月三十一日止年度（「報告期內」）之環境、社會及管治（「ESG」）報告（「本報告」）。本報告總結了本集團所採用之環境、社會及管治政策、可持續發展策略、管理方法、措施及表現。

報告範圍

本報告涵蓋了本集團的融資租賃及貸款業務，該等業務為本集團的核心業務及主要收入來源。報告期內的報告範圍沒有重大改變。

報告基準

本報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄27所載之《環境、社會及管治報告指引》所編製，並遵循當中之「不遵守就解釋」條文而作出披露，相關條文及內容載於本報告最末部分。

匯報原則

本集團遵守以下匯報原則，作為編製本報告的基礎。

重要性：當董事會釐定有關ESG事宜會對本集團的投資者及其他持份者產生重要影響時，本集團就應作出匯報，有關詳細內容已於「持份者參與」及「重要性評估」部份披露。

量化：本報告中披露經量化的環境和社會關鍵績效指標（「關鍵績效指標」），讓本集團的持份者全面了解本集團於ESG方面的表現。信息附有敘述，以解釋其目的和影響。

平衡：本報告已儘量不偏不倚地反映本集團於ESG方面的各項工作表現，並避免可能會不恰當地影響ESG報告書讀者的決策或判斷的選擇、遺漏或報告格式。

一致性：本集團已在合理可行的情況下儘量使用一致的披露統計方法，使ESG數據日後可作有意義的比較。

二、環境、社會及管治的管理

本集團一直心繫企業社會責任，矢志兼顧環境、社會及經濟效益，希望平衡本集團的業務拓展和主要持份者的利益，全面以可持續發展的方式營運業務。為實現此願景，我們設定可持續發展框架，此框架聚焦於環境保護、資源管理、員工與社會福祉，並指引我們推動可持續發展工作，確保將可持續發展元素融入各個營運環節和所有業務決策中。

本集團的環境足跡相對較少，儘管如此，全球暖化是一個日益令人擔憂的問題。作為一家具有社會責任感的企業，本集團致力於減輕對環境的影響，並將環保實踐融入其業務。同時，本集團致力在公司內部樹立環保意識，與員工共同努力構建環境友好型、資源節約型企業。

雖然新型冠狀病毒於過去一年全球肆虐，但本集團充分發揮團隊精神，多管齊下，為員工給予支援，務求保障他們免受感染，並遏止新型冠狀病毒在社會蔓延，防疫措施包括為員工提供口罩和酒精搓手液、提醒員工養成良好的手部衛生習慣與保持適當的社交距離、確保工作場所清潔衛生、每天量度員工體溫等；全賴上下努力，本集團的全體人員成功達到零確診的目標。無論疫情有多嚴重，我們仍保障員工的薪酬與福利、發展機會及安全工作環境；堅守承擔社會責任的初心，積極參與公益事業。然而，抗疫長路漫漫，期望本集團、全體人員、社會面對危機及挑戰時，仍然努力不懈，向可持續發展不斷邁進。

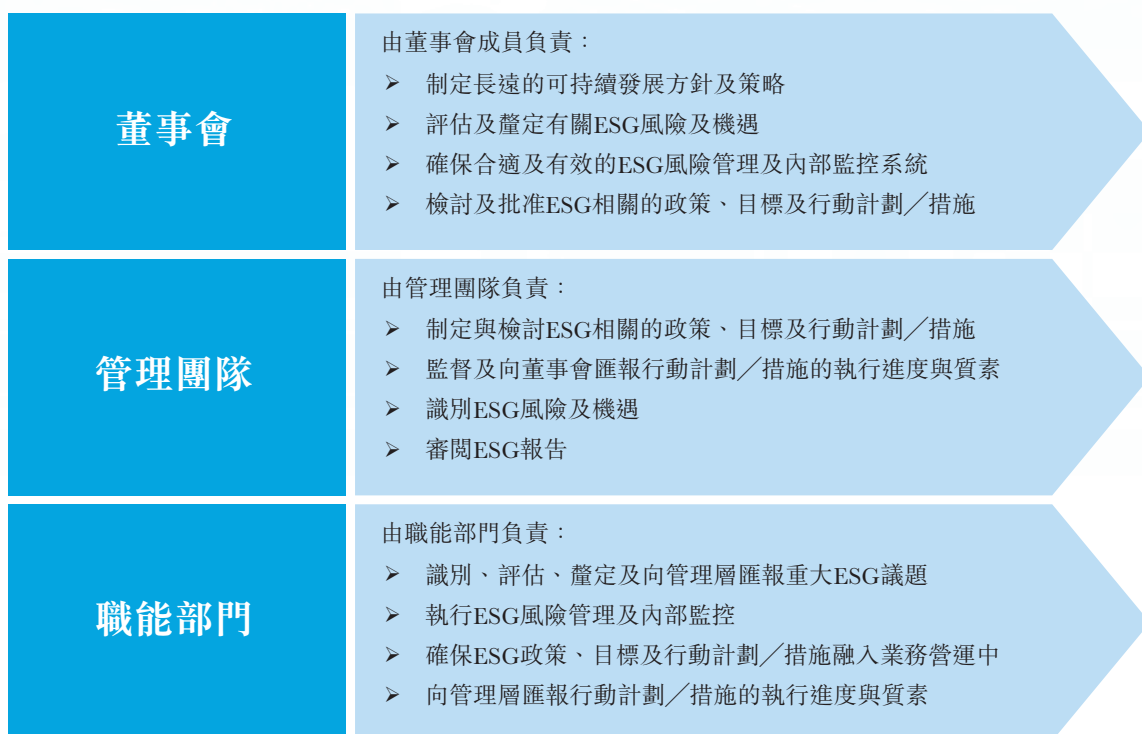
為了實現上述願景，董事會已設定多項環境及社會關鍵績效指標，採取自上而下的方式，將關鍵績效指標分解至各職能部門，並促使我們在多方面作出改變，如減少溫室氣體排放、善用資源、改善員工福祉。同時，管理團隊及全體員工積極配合本集團的可持續發展策略與目標，我們已取得一定的成果，關於此等環境及社會關鍵績效指標所涵蓋的領域、進展及成果，將於本報告內文披露。

本集團希望透過專業管理團隊，堅持穩健營運和審慎理財的方針，勇於迎接不斷的挑戰，實踐本集團的可持續發展策略，提升業務表現，為企業及持份者創造更多更有意義的長遠價值。

二、環境、社會及管治的管理(續)

管治架構

董事會相信完善的ESG策略能增加本集團的投資價值並為持份者帶來長遠回報。建立適當的管治框架，對成功實施本集團於ESG方面的可持續發展策略至關重要，因此我們建立了ESG治理架構，並制定明確的職責和責任。董事會針對所有可持續發展事宜制定長遠方針及策略，每年審視ESG相關工作的執行情況與進展，並匯報相關工作的表現；董事會還會通過內部會議識別、審核、評估就本集團企業責任、可持續發展及氣候變化應對提出建議。管理團隊定期向董事會進行匯報，以協助董事會評估及釐定公司的內部監控系統是否合適及有效地控制ESG風險。於營運層面方面，各職能部門負責確保將可持續發展策略和實務融入本集團的業務營運中，同時探討新的行動計劃／措施。



董事會已委聘獨立顧問公司就本集團的ESG事宜提供意見，協助收集ESG數據和資料作不同分析，並就ESG績效表現提供改善建議。本集團同時亦從日常營運中得到各主要持份者對ESG事宜的意見，並進行重要性評估以識別本集團的重要ESG議題，有關詳細內容已於下文「持份者參與」及「重要性評估」部分披露。為有效領導本集團的ESG進程，董事會持續監察各部門的工作，確保各部門之間緊密合作，共同達至合規營運和肩負社會責任的可持續發展目標。

環境、社會及管治報告

二、環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與

本集團致力維持業務的可持續發展，並為環保及業務所在的社區提供支持。本集團與政府／監管組織、股東／投資者、員工、客戶、社區等持份者保持密切聯繫，力求透過建設性交流平衡意見與利益，從而確定我們的可持續發展方向。本集團評估及釐定環境、社會及管治風險，確保相關風險管理及內部控制制度妥善及有效地運行。有關持份者的期望與要求、溝通渠道及本集團管理層的相關回應如下表：

持份者	期望與要求	溝通渠道	管理層回應
政府／監管機構	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 遵守法律法規 ➢ 履行稅務責任 ➢ 及時與準確地作出公告 ➢ 共同抗疫 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 定期報告／臨時公告 ➢ 往來函件 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 於營運中秉持誠信及合規 ➢ 按時繳稅以回饋社會 ➢ 建立全面有效的內部控制體系
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 投資回報 ➢ 業務戰略和表現 ➢ 資訊透明度 ➢ 企業管治制度 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 於聯交所網站披露之信息 ➢ 股東大會及其他股東會議 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 確保令人滿意的財務表現、業務增長和業內穩固的競爭地位 ➢ 制定全面的業務戰略計劃，以實現業務目標 ➢ 管理層具有相關經驗和專業知識，確保業務的可持續性 ➢ 透過於聯交所及本公司網站定期發放資訊，確保透明度及有效溝通 ➢ 儘力改善內部監控及風險管理
員工	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 勞工權益 ➢ 職業發展 ➢ 薪酬及福利 ➢ 健康及工作場所安全 ➢ 共同抗疫 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 員工績效考核 ➢ 內部會議及通告 ➢ 通過電子郵件、電話及溝通應用程式聯絡 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 建立公平、合理和具競爭力的薪酬方案 ➢ 在晉升、培訓及職業發展方面提供平等機會 ➢ 注重職業健康及工作場所安全 ➢ 制定合約責任以保護勞工權益 ➢ 提供防疫用品（如口罩及酒精搓手液）

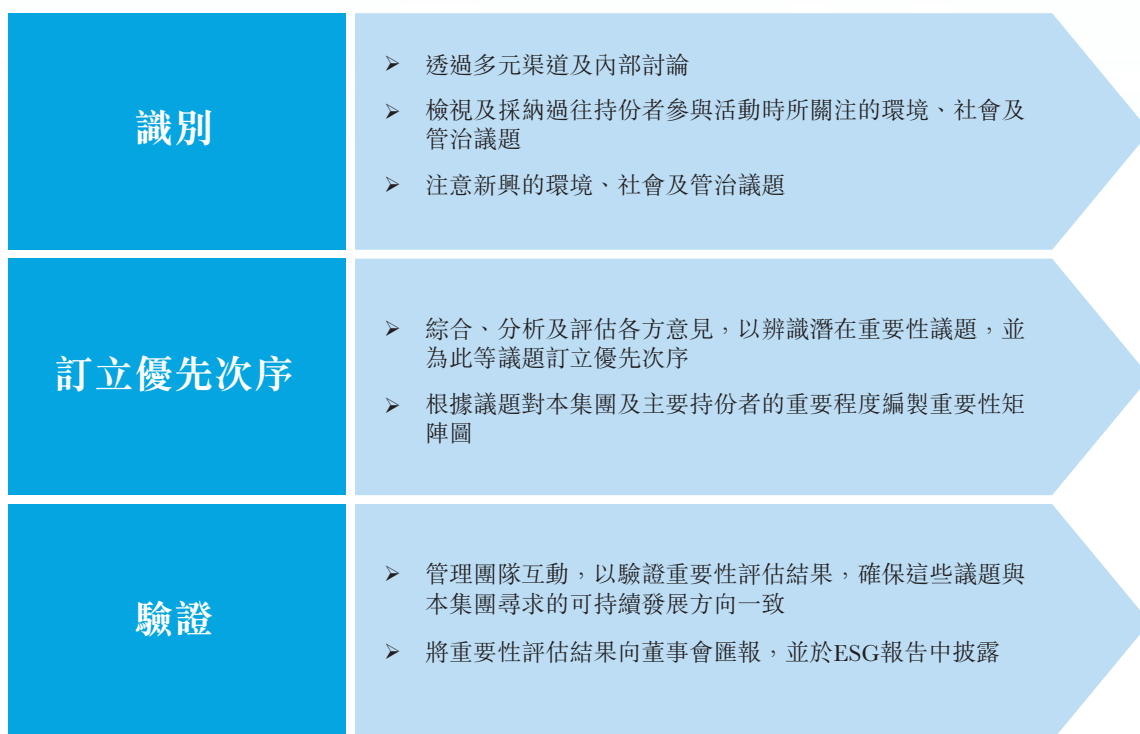
二、環境、社會及管治的管理(續)

持份者參與(續)

持份者	期望與要求	溝通渠道	管理層回應
客戶	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 優質服務 ➢ 企業信譽 ➢ 合理價格 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 通過電子郵件、溝通應用程式及電話聯絡 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 持續提高服務質素以滿足客戶 ➢ 提供各種增值服務 ➢ 確保履行合約責任
社區	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 環境保護 ➢ 社區參與 ➢ 經濟發展 ➢ 企業信譽 ➢ 共同抗疫 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 政府部門信息公示網站 ➢ 社區活動 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 關注氣候變化 ➢ 鼓勵員工積極參與慈善活動及志願者服務 ➢ 確保良好的財務業績和業務增長 ➢ 響應政府呼籲，實施多項防控措施，齊心共同抗疫

重要性評估

於報告期內，本集團與各管理層人員進行討論及透過不同渠道，進行重要性評估，列出主要持份者與本集團所關心的環境、社會及管治項目，再評估雙方對各項目的重視程度，從而選擇出相對重要的環境及社會議題。對於重要性評估，本集團已採取以下三個流程：



環境、社會及管治報告

二、環境、社會及管治的管理(續)

重要性評估

於報告期內，本集團已找出多項涵蓋環境、社會及營運相關的事宜，並透過不同渠道評估持份者與本集團對各項目的重視程度，此等評估有助本集團確保業務發展能符合持份者的期望與要求。本集團和持份者所關心的事項均呈現於以下的重要性矩陣內：

		重要性矩陣		
對持份者的重要性	高	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 反歧視 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 員工培訓與晉升機會 ➢ 營運合規 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 客戶滿意度 ➢ 服務質量 ➢ 共同抗疫 ◆ 人才管理
	中	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 社區貢獻 ◆ 預防童工及強迫勞工 ◆ 保障勞工權益 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 溫室氣體排放 ➢ 資源使用 ➢ 水資源使用 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 員工薪酬與福利 ◆ 職業健康與工作場所安全 ◇ 廢氣排放
	低	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 廢水排放 ➢ 產生有害廢物 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 節約能源 ➢ 產生無害廢物 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 反貪污 ➢ 保護客戶私隱
		低	中	高
		對本集團的重要性		
		◇ 環境方面	◆ 員工方面	➢ 營運方面

三、環境保護

為了應對全球的環保趨勢及履行社會責任，本集團秉持節能減碳與遵守法規的環境政策，透過各種措施與行動（詳細資料請參考下文「排放物的管理」與「資源使用的管理」部分），以促進節約能源，減少污染物排放及環境風險，其中包括遵守相關的環境法律、法規；確保在營運期間有效利用能源、水和其他資源；採取不同措施提升員工的環保意識及管理層監督環保政策的實施。我們期望讓本集團內各個層面更加瞭解自己對環境影響的重要性，並在維持營運穩定增長的同時，創造與環境保護同步發展的平衡點，從而減少企業的營業活動與員工的個人生活對環境造成不良影響。

1. 排放物的管理

本集團從事融資租賃及貸款業務，主要於辦公室經營業務且不涉及任何生產活動，因此沒有使用任何包裝材料及產生任何有害廢物。我們對環境的影響主要來自能源的使用、辦公與生活垃圾的產生及生活污水的排放，我們亦瞭解到能源消耗與廢氣及溫室氣體的排放息息相關，因此我們透過多種節約能源的措施，以降低能源消耗及提高能源效益；而廢物管理主要涉及生活垃圾與回收廢紙，有關詳情可參閱下面的「資源使用的管理」部分。

合規性

於報告期內，本集團沒有涉及與環境保護相關並對本集團有重大影響的已確認違規事件。

2. 資源使用的管理

為了遵守相關的法律法規，本集團認真管理資源使用，並致力確保所有資源均以高效及審慎的方式運用。我們持續辨識及減少經營活動對環境所造成的影響，希望每位員工明白節約資源的重要性，要求員工配合我們訂定的措施，要充分利用資源，發揮其最大效能，且杜絕資源使用中出現浪費現象。

節約使用能源

節約使用汽油

汽油主要用於業務出差的車輛。員工使用汽車前必須預先規劃路線，以縮短行車路程及減少汽油的用量；我們定期維修及保養車輛，以提高能源的使用效率，以及減少因零件故障而增加消耗燃油和廢氣；我們亦鼓勵員工乘坐交通工具以減少使用汽車。本集團於報告期初訂立目標，與上年度比較，將本年度的汽油使用量密度及相關的廢氣及溫室氣體排放密度減少10%，本年度已達成目標，有關數據請參閱下文「環境數據表現摘要」一節。於報告期內，本集團共使用汽油約5,470.52公升，較上年度大幅下跌約3,842.54公升或41.26%。

三、環境保護（續）

2. 資源使用的管理（續）

節約使用能源（續）

節約使用電力

本集團的電力主要用於辦公室。我們設置一系列的節電及提高電器用電效能的措施，教育員工明白能源使用與地球可持續性的關係，提高他們節約意識，讓他們能培養良好的用電習慣，例如：我們使用效能較高的用電設備及嚴格限制空調機的溫度和使用時間。員工於上班時間按實際需要開啟用電設備，包括照明設備、空調機、電腦、個人電子設備和公共辦公設備等，並鼓勵員工不使用時及下班前關掉用電設備的電源。員工應嚴格按照操作規程妥善使用電子設備，將它們保持於最佳狀態，確保有效地使用電力，我們亦注意所有電子設備的維護及保養，如發現不正常情況，員工須立即向負責部門匯報，儘快安排維修工作，以減少浪費電力。由於辦公室的電費包含於租金內，而業主未有提供有關耗電量數據，因此本集團於報告期內沒有披露耗電量數據。

節約用水

本集團的用水主要是辦公室洗手間用水，辦公室洗手間用水是由物業管理公司提供及管理。於報告期內，本集團雖然沒有就取得適用水源上遇到任何問題，但仍然肩負起環境保護及可持續發展的重任，本集團從教育員工日常用水習慣開始，提醒員工洗手時控制水流，水龍頭儘量開小，用完隨手關閉等，並不斷提醒員工自身用水習慣為環境帶來的影響，讓員工建立正確的用水觀念。由於辦公室的水費包含於租金內，而業主未有提供有關耗水量數據，因此本集團於報告期內沒有披露耗水量數據。

節約用紙

本集團提倡「綠色辦公」室政策，鼓勵員工節約用紙，避免浪費。我們儘量以電子檔案形式傳遞信息及文件，以減少影印及列印；如需影印或列印時，亦要儘量充分利用及循環使用單面列印的紙張，將兩面都已使用過的廢紙放入再造紙收集箱，並交由回收商處理。自2015年起，本集團使用獲森林管理委員會（Forest Stewardship Council）認證之紙張（「FSC認證紙」）印刷財務報告，FSC認證紙乃來自以環保、對社會有益及經濟上可行之方式管理之森林。

三、環境保護（續）

3. 環境和天然資源

本集團一直致力於關注及愛護大自然，希望從各人自身做起，共同創造美好宜居環境。為了讓本集團的各個層面更加瞭解自己及營業活動對環境所影響，我們不斷透過各種政策、措施和行動，以減少碳足跡（詳細資料請參考上文「排放物的管理」與「資源使用的管理」部分）。

本集團將重新審視和識別營運中廢物產生的來源，評估資源利用對環境的影響，制定和實施減排節能、廣泛使用節能產品及充分利用辦公資源的有效措施，以減少我們的碳足跡。我們不斷提高員工環境保護和節約資源的意識，於業務發展過程中履行社會責任和義務，實現集團、社會和環境的協調發展。

4. 氣候變化

氣候變化使各種極端天氣變得更頻繁，情況更為惡劣，經常造成災難性的損失；氣候變化還正在改變溫度、降水和其他天氣現象的季節性和年度模式。正當前所未有的新型冠狀病毒危機在全球造成重大的挑戰時，氣候變化的風險仍迫在眉睫，通過瞭解這些趨勢與自身業務的關連，有助我們作好準備，分析可能出現的風險和機遇，長遠而言有助把握機遇的潛在得益及建立本集團的應對能力。

四、僱傭及勞工常規

員工是我們最寶貴的資產，亦是推動本集團業務長遠可持續發展的主要因素。我們致力於為員工創造不受歧視、平等、和諧、安全的工作環境；建立人與人之間相互尊重的良好關係；鼓勵員工以創新、靈活及盡責的方式處理客戶問題及提供優質的服務。我們亦提供晉升機會，以吸引、發展、挽留及獎勵優秀人才，並提供相應的薪酬及福利。

1. 僱傭

為了嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、香港的《僱傭條例》、《最低工資條例》、《強制性公積金計劃條例》、《反歧視法例》及其他適用的法律與規例，本集團對招聘、晉升、解僱、工作時數、假期、薪酬、福利及其他待遇等方面作出明確要求。

招聘、晉升、解僱、平等機會、多元化、反歧視

本集團主張平等機會、多元化及反歧視，並根據國家法律法規及結合行業特點和實際情況進行招聘，從多個渠道選拔人才。本集團根據經驗、知識及能力，以及其他工作要求來甄選合適的應聘者，而不會考慮其種族、性別、年齡、國籍或宗教信仰。此僱傭政策適用於整個僱傭階段，包括但不限於招聘、晉升、績效考核、培訓、個人發展及解僱。如解僱員工或因此而需要作出賠償，本集團亦會按照當地適用的法律與規例處理。

為了提升員工的工作質素與辦事效率及激發他們的上進心，我們定期進行績效考核並根據多項標準公平地評估並給予酌情獎金、加薪幅度及／或晉升建議。

在平等的基礎上，本集團期望發掘能投入工作、敬業及勇於承擔責任的人才，並且對不斷學習、持續改善自身能力及願意與集團一同向前發展的員工寄予信心和厚望。

四、僱傭及勞工常規 (續)

1. 僱傭 (續)

招聘、晉升、解僱、平等機會、多元化、反歧視 (續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團的僱員人數及分佈情況如下表：

	二零二一年度	二零二零年度
性別		
男性	14	15
女性	15	16
僱傭類別		
全職	29	31
年齡		
18-30	3	6
31-45	17	16
46-60	9	9
地區		
中國內地	24	26
香港	5	4
澳門	-	1

於報告期內，本集團僱員平均每月流失率如下表：

	二零二一年度	二零二零年度
性別		
男性	1.10%	3.41%
女性	1.00%	2.79%
僱傭類別		
全職	1.05%	3.10%
年齡		
18-30	3.77%	4.49%
31-45	-	2.93%
46-60	1.60%	2.38%
地區		
中國內地	0.66%	3.64%
香港	1.41%	4.11%
澳門	16.67%	-

四、僱傭及勞工常規 (續)

1. 僱傭 (續)

薪酬、福利及其他待遇

本集團定期對內考察員工各級薪酬水平，並以行業內最新的薪酬數據為基準，力求建立公平、合理、極具競爭力的薪酬體系。員工的薪酬是按照每一職位所要求的知識、技能、工作範圍、工作業績、經驗和教育程度等因素而釐定。員工的薪酬包括固定工資、酌情年終獎金和其他福利。本集團期望員工就他們的貢獻而獲取合適的回報。

此外，本集團按照當地的勞動法及社會保障的法律法規，為所有員工提供社會保險福利項目。我們為內地業務員工繳納各項社會保險費(養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險)和住房公積金，以及為香港員工的強積金計劃供款。

工作時數及假期

本集團重視員工的健康，鼓勵大家維持工作與生活平衡，並依照當地的勞動法訂立員工工作時數及保障員工休息休假的權利，所有員工均享有休息日及法定假日，例如：年假、病假、婚假、產假、喪假、工傷假等。

新型冠狀病毒的影響

本集團沒有因新型冠狀病毒疫情情況嚴重而削減員工待遇或裁減員工；為了員工健康及生命安全著想，本集團採取了多項防疫措施，以減少員工感染病毒的機會，詳細資料請參考下文「健康與安全」部分。

2. 健康與安全

本集團意識到員工工作健康和安全性的重要性，所以嚴格執行辦公室環境衛生和消防安全管理，以防止可能導致員工受傷的職業危害。辦公室是絕對禁止吸煙的。每位員工應熟悉滅火器的位置和使用方法，而且我們制定了清晰的疏散程序，當辦公室發生火災時，可有效地幫助員工作出明智及即時的行動。

隨著新型冠狀病毒的爆發，我們採取了各種預防措施，以減少員工被感染或傳播疾病的機會，此等預防措施包括為員工提供口罩和酒精搓手液、提醒員工養成良好的手部衛生習慣與保持適當的社交距離、確保工作場所清潔衛生、每天量度員工體溫等。

本集團於報告期內沒有員工因工傷而損失工作日數，於過去三年(包括報告期內)亦沒有員工因工亡故。

四、僱傭及勞工常規（續）

3. 發展及培訓

高質素的團隊對於本集團的持續及長遠發展起著重要的作用，因此我們鼓勵員工自我提升，持續進修，實現終身學習，這不僅能夠提升員工質素及能力，亦能夠增進員工之間的團結，從而提升工作效率。我們為新員工提供在職培訓，透過安排相關部門的資深員工對初級員工進行工作指導，幫助新員工加快適應新的工作環境及增強團隊的溝通，培訓內容讓新員工瞭解企業文化、經營理念、發展歷史、管理方式、業務範圍、僱員權利及義務、人力資源計劃等。於報告期內，本集團為員工提供外部培訓，如會計從業人員繼續教育、融資租賃公司合規系列培訓、特許金融分析師培訓、會計師專業試培訓等。

於報告期內，本集團的受訓員工百分比如下表：

	二零二一年度	二零二零年度 ²
性別		
男性	21.43%	—
女性	46.67%	—
職級組別		
高級管理層	—	—
中級管理層	75.00%	—
基層管理層	16.67%	—
普通員工	50.00%	—

於報告期內，本集團僱員的平均受訓時數¹如下表：

	二零二一年度	二零二零年度 ²
性別		
男性	10.00	—
女性	30.93	—
職級組別		
高級管理層	—	—
中級管理層	43.00	—
基層管理層	20.00	—
普通員工	23.33	—

附註：

- 1 平均受訓時數是指本集團於報告期內為員工提供培訓的總時數除以本集團於報告期末的員工總數。
- 2 本集團其中一間附屬公司為員工提供一年期的外部線上培訓，由員工自由參與培訓活動，因此，本集團沒有員工的培訓數據；而本集團沒有為其他附屬公司的員工提供培訓活動。

四、僱傭及勞工常規（續）

4. 勞工準則

本集團重視人權及保護勞工權益，根據相關勞動法律法規，嚴格禁止童工及強制勞工。本集團在招聘過程中進行背景審查並核對應聘者的身份證明文件，以防止聘請童工。此外，本集團還嚴格執行各種措施，以防止任何形式的強制勞工，例如：在平等自願的基礎上與員工簽訂勞動合同；確保員工入職時不需承擔任何僱傭費用；絕不剋扣員工的工資、福利或財產；絕不扣留身份證或其他身份證明文件；嚴禁暴力、威脅或非法限制人身自由等手段強迫員工勞動。為了避免非自願性加班，任何加班安排必須獲得員工同意，並按照適用法律法規給予員工補償。於報告期內，本集團沒有違反任何與童工和強制勞工有關的法律法規。

合規

於報告期內，本集團沒有涉及與僱傭、健康與安全及勞工準則相關並對本集團有重大影響的已確認違法、違規事件。

五、營運慣例

1. 供應鏈管理

本集團向供應商及業務夥伴傳達我們對環保事宜所採取的措施及期望，冀盼大家能配合本集團對社會履行社會責任。我們希望與有實力的供應商建立長期、穩定的合作關係；與供應商在平等、雙贏的基礎上共同發展業務。為了彼此共同建立高效能的綠色供應鏈，我們與具有良好信用記錄、穩健商譽、高產品及服務質量、良好環境合規記錄，以及對堅守社會責任的團體保持長期和合作夥伴的關係。由於業務性質，本集團沒有主要供應商。

2. 服務責任

本集團深明客戶滿意度對可持續發展及長期業務增長至關重要，因此本集團秉持「嚴格、規範、謹慎、誠信、創新」的核心理念，以客戶為中心，力求超越客戶的期望，並以務實的態度為客戶提供優質服務。於報告期內，本集團沒有接獲關於服務的投訴。

私隱保密是本集團的核心價值之一，客戶資料會嚴謹及機密地處理，就透過業務關係獲取的任何機密資料而言，除非擁有法律或專業權限或職責需要，在未獲適當授權下，員工不會向第三方披露任何資料。

本集團尊重知識產權，未經版權擁有者的允許，員工不得擁有或使用受版權保護的材料。

於報告期內，本集團沒有涉及與產品及服務責任相關並對本集團有重大影響之已確認違法、違規事件，亦沒有收到關於違反客戶私隱、遺失客戶資料與知識產權的投訴。

五、營運慣例（續）

3. 反貪污

維持高道德標準是本集團核心價值之一，本集團對各種貪污、賄賂及勒索情況採取零容忍態度。為了符合《中華人民共和國刑法》、香港廉政公署所執行的《防止賄賂條例》和相關的法律法規，本集團制定員工手冊，對員工的行為作出嚴格規範，對於不當索取、收受賄賂或其他非法利益（如財物、宴請活動）等，訂明嚴厲的罰則。本集團向所有人員（包括董事及員工）提供在職的反貪污培訓，並要求員工養成嚴格遵守規章制度的習慣，杜絕一切行賄及／或受賄行為，對於違反公司守則的員工，無論是否為公司造成損失，公司會直接辭退該員工作為懲罰，此等舉措證明本集團反腐倡廉的決心，希望為構建清廉的社會環境盡一分力。於報告期內，並無涉及指控本集團或本集團的員工貪污的訴訟案件。

六、社區投資

本集團向來依法經營納稅，不遺餘力地協助解決當地的就業壓力。我們為員工好好計劃退休生活後的生活作準備，為所有員工提供社會保險福利項目。我們一直保持良好的營運環境及發展秩序，在保持社會穩定及建設和諧社區方面，有一定的貢獻。

七、環境數據表現摘要

	單位	二零二一年度	二零二零年度
溫室氣體（「溫室氣體」）排放量			
範圍一 ¹ ：			
總量	噸	14.81	25.22
密度 ³	噸	0.46	0.76
範圍二 ² ：			
總量	噸	-	11.86
密度 ³	噸	-	0.36
廢氣總排放量			
氮氧化物	公斤	5.04	8.58
硫氧化物	公斤	0.08	0.14
顆粒物	公斤	0.37	0.63
天然資源消耗量			
電力：			
總量	兆瓦時	-	14.65
密度 ³	兆瓦時	-	0.44
汽油：			
總量	公升	5,470.52	9,313.06
密度 ³	公升	170.47	281.50

附註：

- 1 範圍一是指本集團業務直接產生的溫室氣體排放，包括燃燒汽油。
- 2 範圍二是指本集團業務內部消耗購回來的電力所引致的「間接能源」溫室氣體排放。
- 3 密度是以每位員工計算。

八、聯交所的《環境、社會及管治報告指引》

一般披露／ 關鍵績效指標	報告指引	頁數
A.環境		
層面A1	排放物	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	37
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	45
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍一)及能源間接(範圍二)溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	45
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用 ¹
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用 ²
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	37-38
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	不適用 ^{1, 2}
層面A2	資源使用	
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	37-38
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以兆瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	37, 45
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用 ³
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	37-38
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	不適用 ³
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用 ¹
層面A3	環境及天然資源	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	39
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	39

八、聯交所的《環境、社會及管治報告指引》(續)

一般披露/ 關鍵績效指標	報告指引	頁數
層面A4	氣候變化	
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	39
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	39
B. 社會		
層面B1	僱傭及勞工常規	
一般披露	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，以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	40-42
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	41
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	41
層面B2	健康與安全	
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	42
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	42
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	42
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	42
層面B3	發展及培訓	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	43
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	43
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	43

八、聯交所的《環境、社會及管治報告指引》(續)

一般披露/ 關鍵績效指標	報告指引	頁數
層面B4	勞工準則	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	44
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	44
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	44
層面B5	供應鏈管理	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	44
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	44
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	44
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	44
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	44
層面B6	產品責任	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	44
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	44
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	44
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	44
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用 ¹
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	44

八、聯交所的《環境、社會及管治報告指引》(續)

一般披露/ 關鍵績效指標	報告指引	頁數
層面B7	反貪污	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	45
關鍵績效指標B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	45
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	45
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	45
層面B8	社區投資	
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	45
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	45
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	45

附註：

- 1 本集團主要從事融資租賃及貸款業務，因此本集團沒有產生任何有害廢物及使用任何包裝材料，亦沒有質量檢定過程及產品回收程序。
- 2 本集團主要從事融資租賃及貸款業務，無害廢物主要是生活垃圾及廢紙，由於本集團的員工人數不多，員工生活垃圾及廢紙的產生量少，因此未有統計無害廢物的產生量，亦沒有訂立減廢目標。
- 3 由於辦公室的水費包含於租金內，而業主未有提供有關耗水量數據，因此本集團於報告期內沒有披露耗水量數據。



致幸福控股(香港)有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

綜合財務報表審計報告

保留意見

吾等已審核載於第54至127頁的幸福控股(香港)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,當中包括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表、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表及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)。

吾等認為,除吾等的報告保留意見之基準所述事項可能產生之影響外,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以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妥為編製。

保留意見之基準

1. 無形資產及相關遞延稅項負債

無形資產乃就與於福建省福清市的中部濱海新城的PPP一級土地開發及融港大道的建設業務(統稱「該項目」)有關的土地開發合約而確認。而相關遞延稅項負債是就無形資產的應稅暫時差異按25%的稅率而確認。

由於國內有關法律法規的變動以及政府對該項目的態度改變,以致該項目開自二零一七年十一月起暫停,而於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度,已就無形資產計提減值及相關已確認的遞延稅項負債其後計入損益。

貴集團於二零一八年五月向莆田市中級人民法院(「莆田法院」)提交訴訟,旨在要求政府繼續執行有關該項目的土地開發合約。貴集團收到莆田法院簽發的日期為二零二零年六月十日之判決書,其駁回 貴集團的訴訟請求。貴集團已於二零二零年六月向福建省高級人民法院(「高級人民法院」)提交上訴,以保護其權益。高級人民法院已於二零二零年八月受理上訴。直至本報告日期,貴集團仍在等待聆訊通知,而聆訊時間將由高級人民法院決定。此外,貴集團已於本年度開始調解與福清市政府的糾紛。

然而,截至本報告日期,由於上訴及調解至今仍未有結果以提供進一步證據證明已確認減值虧損的充分性、足夠性及程度。由於上訴的結果存在不確定性,吾等未能取得充足恰當的審核憑證以使吾等信納二零二一年及二零二零年十二月三十一日綜合財務狀況表內的無形資產約港幣零元及港幣零元的準確性及可回收性,以及截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表內的相關無形資產減值分別約為港幣零元及港幣225,000,000元。吾等亦未能取得充足恰當的審核憑證以使吾等信納二零二一年及二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表內的遞延稅項負債分別約港幣零元及港幣零元以及截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表內的遞延稅項抵免分別約港幣零元及港幣56,250,000元。吾等概無採納其他令人信納之審核程序以釐定無形資產及相關遞延稅項負債之可回收性及準確性。

獨立核數師報告

保留意見之基準(續)

2. 合約成本

合約成本為有關該項目的資本支出。於二零一四年至二零一八年期間已進行土地準備工作，有關成本主要包括拆遷補償費、諮詢費及相關建築成本。

根據政府與 貴集團就該項目簽訂的《投資建設合作協議》條款規定，倘違約事件或不可歸責於 貴集團方事件而導致的終止或解除的情況下，政府應向 貴集團支付補償金額為 貴集團在該項目中已有的實際投資、利息及 貴集團於該項目中的建設綜合成本。

誠如上文第一項保留意見中所述， 貴集團已於本年度開始調解與政府的糾紛及追索補償。然而調解至今未有結果，以提供進一步證據證明合約成本的可回收性。由於調解的結果存在不確定性，吾等未能取得充足恰當的審核憑證以使吾等信納二零二一年及二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表內的合約成本分別約港幣324,206,000元及港幣315,446,000元的可回收性。亦無其他吾等可採納之令人信納之審核程序以釐定合約成本的可回收性。

3. 應收承兌票據

於二零一五年十二月四日，Kingfun Investment Limited (「Kingfun」) 向 貴集團收購Spotwin Investment Limited (「Spotwin」) 的17.5%已發行股份。Spotwin為該項目各項目公司的控股公司。Kingfun向 貴集團發行承兌票據以支付部分代價。承兌票據原定於二零一八年六月十五日到期，惟其後訂立替換契據，到期日隨之延長至二零一九年六月十五日。於該到期日並無收到還款亦無簽訂新的替換契約，因此已於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認減值虧損約港幣26,700,000元。

由於該承兌票據乃以Spotwin的17.5%已發行股本作抵押，其可回收金額主要取決於該項目是否持續執行，乃取決於上述第一項保留意見中上訴及與政府調解的進展和結果，而存在不確定性。由於上訴及調解的結果存在不確定性，吾等未能取得充足恰當的審核憑證以使吾等信納於二零二一年及二零二零年十二月三十一日分別約港幣62,300,000元及港幣62,300,000元之應收承兌票據以及相關應收利息約港幣8,697,000元及港幣6,784,000元的可回收性。亦無其他吾等可採納之令人信納之審核程序以釐定截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度應收承兌票據及相關應收利息之任何預期信貸虧損應否確認或撥回。

4. 應收賬款

吾等未能取得充足適當的審核憑證以使吾等信納二零二一年及二零二零年十二月三十一日應收賬款分別約港幣20,175,000元及港幣19,629,000元的可回收性。有關客戶已於過往年度償還部分未償還款項，而上述剩餘結餘於二零二零年十二月三十一日到期。於二零二一年三月，有關客戶與 貴集團簽訂還款計劃，並同意於二零二一年六月三十日償還未償還款項。然而，客戶未能按還款計劃還款，且於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無客戶結算。另一方面， 貴集團已委派一所中國律師事務所於二零二一年十一月向客戶發出付款要求，並將發起進一步法律行動以要求彼等償還剩餘結餘。截至本報告日期，法律行動至今未有結果以提供進一步證據證明上述應收賬款可回收性程度。因此，吾等認為評估有關客戶的信用情況及未償還應付賬款之可回收性存在不確定因素。

獨立核數師報告

保留意見之基準(續)

4. 應收賬款(續)

亦無其他吾等可採納之令人信納之審核程序以釐定截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度應收賬款之預期信貸虧損應否確認或撥回。

上文第1至第4點所述數字之任何調整均可能對 貴集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年之財務表現及現金流量、 貴集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之財務狀況以及綜合財務報表內的相關披露產生相應影響。

吾等已根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。根據該等準則，吾等的責任於本報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師職業道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證充足及適當地為吾等的保留意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定性

吾等務請垂注綜合財務報表附註2，當中顯示 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約港幣49,500,000元，而於二零二一年十二月三十一日， 貴集團的負債淨額為約港幣611,300,000元。該等狀況顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑慮。吾等就此事宜的意見並無修訂。

關鍵審計事項

關鍵審核事項為就吾等之專業判斷而言，對吾等審核本期間之綜合財務報表最為重要的事項。該等事項是在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，且吾等不會對該等事項提供單獨的意見。除保留意見之基準一節及有關持續經營的重大不確定性一節所述的事項外，吾等並無釐定任何其他將於本報告內溝通的關鍵審計事項。

其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見不涵蓋其他資料，且吾等不對其他資料發表任何形式的鑑證結論。

就吾等對綜合財務報表的審計而言，吾等的責任為閱讀其他資料，並在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中了解的情況存在重大出入或者似乎存在重大錯誤陳述。

基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，則吾等需報告此事。誠如上文保留意見的基礎一節所述，吾等未能就無形資產、合約成本、應收承兌票據、與應收承兌票據有關的應收利息及應收賬款取得充足適當憑證。因此，吾等無法就該等事項確定其他資料是否有重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

董事對綜合財務報表的責任

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。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

吾等的目標為，對綜合財務報表整體是否不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包含吾等意見的核數師報告。吾等的報告根據香港公司條例第405條僅向全體股東出具，除此之外並無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平之保證，但無法保證按照香港審計準則執行的審計能始終發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘可合理預期其個別或總體將影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則該錯誤陳述可視作重大。

吾等就審核綜合財務報表須承擔的責任之進一步闡述，登載於香港會計師公會的網站：
<http://www.hkicpa.org.hk/en/standards-and-regulations/standards/auditing-assurance/auditre/>

該闡述構成吾等的核數師報告的一部分。

根據香港公司條例第407(3)條就其他事項作出的報告

僅就無法獲取有關無形資產的可回收性、合約成本的可回收性、遞延稅項負債之賬面值、應收承兌票據及有關應收利息之可收回性以及應收賬款之可收回性的充足適當審計憑證而言，我們未有獲取所有盡我們所知所信對審計工作而言屬必須及事關重要的資料及解釋。

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師

李志海
審核項目董事
執業證書編號：P07268

香港，二零二二年四月二十九日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	6	3,189	5,903
銷售成本		-	-
毛利		3,189	5,903
其他收入、收益及虧損	7	785	8,484
金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥回	10	-	7,000
行政費用		(16,772)	(30,787)
投資物業之公允值虧損，淨額	16	-	(2,340)
無形資產之減值	17	-	(225,000)
出售附屬公司之收益	36	-	52,612
應佔合營企業之溢利		18,983	8,955
財務費用	8	(55,629)	(68,275)
除稅前虧損		(49,444)	(243,448)
所得稅(開支)／抵免	9	(10)	54,737
年度虧損	10	(49,454)	(188,711)
應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(39,859)	(85,562)
非控股權益		(9,595)	(103,149)
		(49,454)	(188,711)
每股虧損	13		
基本及攤薄		(0.67港仙)	(1.44港仙)

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年度虧損		(49,454)	(188,711)
其他全面收益／(開支)：			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		4,850	7,777
應佔合營企業換算海外業務產生之匯兌差額		2,401	4,587
年內出售海外業務之重新分類調整	36	-	(46,276)
年內其他全面收益／(開支)淨額		7,251	(33,912)
年內全面開支總額		(42,203)	(222,623)
應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(32,773)	(120,104)
非控股權益		(9,430)	(102,519)
		(42,203)	(222,623)

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 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	436	557
使用權資產	15	73	920
於合營企業之投資	18	94,544	73,160
預付款項及訂金	21	125	333
應收融資租賃款項	19	3,795	26,999
		98,973	101,969
流動資產			
合約成本	24	324,206	315,446
應收賬款	20	20,175	19,629
預付款項、訂金及其他應收款項	21	10,908	10,058
應收融資租賃款項	19	24,494	26,223
應收承兌票據	22	62,300	62,300
應收合營企業款項	18	128,968	128,692
銀行結餘及現金	25	28,845	39,665
		599,896	602,013
流動負債			
應付賬款	26	8,093	7,874
其他應付款項及應計費用	27	216,635	167,724
租賃負債	28	78	886
計息銀行及其他借貸	29	212,778	213,283
來自關聯公司之貸款	23	820,911	810,714
來自合營企業之貸款	18	15,858	15,698
來自非控股股東之貸款	23	32,343	32,343
應付稅項		2,502	4,106
		1,309,198	1,252,628
流動負債淨額		(709,302)	(650,615)
資產總額減流動負債		(610,329)	(548,646)

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 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動負債			
租賃負債	28	-	76
計息銀行及其他借貸	29	786	20,190
遞延稅項負債	30	232	232
		1,018	20,498
負債淨額			
		(611,347)	(569,144)
資本及儲備			
股本	31	2,234,815	2,234,815
其他儲備		(2,769,571)	(2,736,798)
本公司擁有人應佔權益		(534,756)	(501,983)
非控股權益		(76,591)	(67,161)
		(611,347)	(569,144)

第54頁至127頁的綜合財務報表已於二零二二年四月二十九日經董事會批准及授權刊發並由以下董事簽署：

張健
董事

林代文
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

	歸屬於本公司擁有人											非控股 權益	權益 總額
	股本	購股權 儲備	投資重估 儲備	資本 儲備	特別資本 儲備	匯兌波動 儲備	公積金	物業重估 儲備	累計虧損	總計	權益		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零二零年一月一日	2,234,815	14,114	(145,022)	58,086	823,357	(47,103)	-	9,426	(3,329,552)	(381,879)	35,358	(346,521)	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(85,562)	(85,562)	(103,149)	(188,711)	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	11,734	-	-	-	11,734	630	12,364	
年內出售海外業務之重新分類調整	-	-	-	-	-	(46,276)	-	-	-	(46,276)	-	(46,276)	
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	(34,542)	-	-	(85,562)	(120,104)	(102,519)	(222,623)	
購股權失效	-	(14,114)	-	-	-	-	-	-	14,114	-	-	-	
出售附屬公司(附註36a)	-	-	-	-	-	-	-	(9,426)	9,426	-	-	-	
於二零二零年十二月三十一日	2,234,815	-	(145,022)	58,086	823,357	(81,645)	-	-	(3,391,574)	(501,983)	(67,161)	(569,144)	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,859)	(39,859)	(9,595)	(49,454)	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	7,086	-	-	-	7,086	165	7,251	
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	7,086	-	-	(39,859)	(32,773)	(9,430)	(42,203)	
於二零二一年十二月三十一日	2,234,815	-	(145,022)	58,086	823,357	(74,559)	-	-	(3,431,433)	(534,756)	(76,591)	(611,347)	

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 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營活動			
除稅前虧損		(49,444)	(243,448)
調整：			
財務費用		55,629	68,275
利息收入		(2,194)	(2,686)
應佔合營企業之溢利		(18,983)	(8,955)
物業、廠房及設備之折舊		139	280
使用權資產之折舊		860	1,491
金融資產之預期信貸虧損撥回		-	(7,000)
撇銷其他應收款項		1,388	-
無形資產之減值虧損		-	225,000
投資物業公允值變動虧損淨額		-	2,340
出售物業、廠房及設備之虧損		-	195
於註銷一間附屬公司後豁免其他應付款項	7	-	(15,677)
出售附屬公司之收益	36	-	(52,612)
營運資金變動前經營現金流量		(12,605)	(32,797)
合約成本增加		-	(1,135)
應收賬款減少		-	2,980
預付款項、訂金及其他應收款項減少		86	3,912
應收融資租賃款項減少		26,410	98,688
應收合營企業款項減少		2,673	10,500
應付賬款減少		-	(1,151)
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(3,315)	37,622
經營所得現金		13,249	118,619
已付所得稅		(1,728)	(18)
經營活動所得現金淨額		11,521	118,601

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 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(4)	(356)
出售附屬公司的現金流量淨額	36	-	368,959
出售附屬公司的直接成本		-	(2,359)
已收利息		280	772
出售投資物業之所得款項		-	17,049
出售物業、廠房及設備之所得款項		-	87
投資活動所得現金淨額		276	384,152
融資活動			
償還銀行及其他借貸		(25,668)	(184,147)
已付銀行及其他借貸利息		(4,294)	(21,899)
已付租賃負債利息		(27)	(69)
償還租賃負債		(897)	(1,495)
預收關聯公司貸款		6,620	-
預收合營企業貸款		-	1,499
償還自合營企業貸款		(276)	-
償還自關聯公司貸款		-	(297,458)
融資活動所用現金淨額		(24,542)	(503,569)
現金及現金等價物淨減少		(12,745)	(816)
於一月一日之現金及現金等價物		39,665	34,060
匯率變動影響		1,925	6,421
於十二月三十一日之現金及現金等價物		28,845	39,665
指：			
銀行結餘及現金		28,845	39,665

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

幸福控股(香港)有限公司(「本公司」)乃一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處位於香港中環擺花街18-20號嘉寶商業大廈15樓1501室。自二零二一年四月二十三日起，本公司的註冊辦事處地址已更改為香港金鐘道89號力寶中心第一期25樓2507室。自二零二二年四月二十二日起，本公司的註冊辦事處地址已更改為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場19樓1905A室。

於本年度內，本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事管理及經營二極發光體(「LED」)能源管理合約(「EMC」)；提供融資租賃及貸款服務和物業投資；及提供土地開發服務。本集團亦透過於合營企業投資經營LED EMC業務。

2. 編製綜合財務報表之基準

鑒於本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約港幣49,500,000元，及截止該日，本集團的負債總額超過於二零二一年十二月三十一日的資產總值約港幣611,300,000元；本集團的借貸總額(包括計息銀行及其他借貸、來自關連公司之貸款、來自合營企業之貸款及來自非控股股東之貸款)為約港幣1,082,700,000元，其中約港幣1,081,900,000元自該等綜合財務報表獲批准日期起計未來十二月個月內到期償還，本公司董事於編製綜合財務報表時已充分考慮本集團的未來流動資金狀況。

本公司董事已對本集團未來流動資金及現金流量進行評估，當中已考慮以下相關事項：

- (i) 本公司主要股東信景國際有限公司(「信景」)承諾，在本公司股份於聯交所持續交易的前提下，為鼓勵本集團善用其資金及支持本集團業務發展，信景將於有關函件日期起計一年內通過(包括但不限於)擔保或貸款融資的方式提供資金支持。
- (ii) 誠如綜合財務報表附註23所載，根據信景致本公司董事會日期為二零二二年四月六日之函件，為向本公司提供持續財務支持，信景於二零二二年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間將不會要求償還來自關連公司的貸款約港幣815,000,000元及所產生之任何利息約港幣168,400,000元。
- (iii) 本集團正與對手方磋商，以重續綜合財務報表附註23及29所載來自彼等的現有貸款。
- (iv) 本集團正積極尋求其他資金來源。

本公司董事認為經計及上述措施後，本集團將擁有充足經營資金以滿足其於該等綜合財務報表獲批准日期起計未來至少12個月的現時需求。因此，綜合財務報表已根據持續基準編製。

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的與其業務經營相關並於其自二零二一年一月一日開始之會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並不會導致本年度及過往年度本集團會計政策、本集團財務報表呈列及所呈報金額的重大變動。

本集團並無應用已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則。應用該等新訂香港財務報告準則對本集團財務報表並無重大影響。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允值計量之若干投資物業除外，詳情於以下會計政策闡釋。

歷史成本一般按為換取資產而給予代價之公允值計算。

公允值指在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，而不論該價格是否直接觀察或使用其他估值方法進行估計。在對資產或負債的公允值作出估計時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公允值均按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之支付範圍內的以股份付款交易、香港財務報告準則第16號範圍內的租賃交易及與公允值類似但並非公允值的計量(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。

非金融資產之公允值計量將考慮市場參與者按最高及最佳用途使用資產或將資產出售予將按最高及最佳用途使用該資產的另一市場參與者而產生經濟利益之能力。

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. 主要會計政策(續)

就按公允值交易之金融工具及投資物業及於其後期間應用不可觀察輸入數據計量公允值之估值方法，估值方法應予校正，以便初步確認時估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量的輸入數據可觀察程度及公允值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包含的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司控制之實體的財務報表。當本公司具備以下條件，即屬擁有控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

本集團於現有附屬公司之權益變動

附屬公司於本集團取得有關附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去有關附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支乃自本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司間之交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益(指現時賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產的擁有權權益)分開呈列。

4. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動(續)

當本集團失去一間附屬公司的控制權，該附屬公司的資產及負債及非控股權益(如有)會被終止確認。收益或虧損於損益中確認，並以下列兩者之間的差異計算：(i)已收代價公允值及任何保留權益公允值之總和；及(ii)本公司擁有人應佔附屬公司資產(包括商譽)以及負債賬面值。先前於其他全面收益確認並與該附屬公司有關的所有金額，按猶如本集團直接出售附屬公司相關資產或負債方式入賬(即重新分類至損益，或轉移至適用香港財務報告準則指明／准許的另一權益類別)。於失去控制權日期，保留於前附屬公司之任何投資的公允值，將視為於香港財務報告準則第9號金融工具下其後作出的會計中初始確認時的公允值，或(如適用)於一間聯營公司或合營企業之投資初始確認的成本。

於合營企業之投資

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，共同控制僅在有關活動需要享有控制權之訂約方作出一致同意的決定時存在。

合營企業的業績以及資產及負債乃採用權益會計法合併於該等綜合財務報表。合營企業使用的會計政策與本集團於類似情況下就相似交易及事件所採用者不同。已作出適當調整以令合營企業的會計政策與本集團的會計政策相符。根據權益法，於合營企業的投資初步乃按成本於綜合財務狀況表確認，其後作出調整以確認本集團應佔該合營企業之損益及其他全面收益。於該合營企業之資產淨值(損益及其他全面收益除外)變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有之擁有權權益變動。當本集團應佔合營企業之虧損超出其於該合營企業之權益，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。本集團僅會在其須於代表該合營企業承擔法律或推定責任，或代其支付款項之情況下，方會確認額外虧損。

於被投資方成為合營企業當日起，於合營企業之投資開始採用權益法入賬。於收購於合營企業之投資時，投資成本超過本集團應佔被投資方可識別資產及負債之公允淨值之部分將確認為商譽，並計入該投資的賬面值。經重新評估後，本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超過投資成本之部分即時於收購投資期間的損益確認。

本集團評估是否有客觀證據表明於合營企業的權益可能出現減值。如存在任何客觀證據，該投資的全部賬面值(包括商譽)按照香港會計準則第36號作為單一資產透過比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)與賬面值測試減值。

當本集團對合營企業不再擁有共同控制權時，則入賬列作出售於被投資方之全部權益，所產生之收益或虧損於損益確認。合營企業之賬面值與出售合營企業之相關權益的所得款項公允值間之差額，會於釐定出售該合營企業之收益或虧損時入賬。

倘集團實體與本集團之合營企業進行交易，僅在合營企業之權益與本集團無關之情況下，與合營企業進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團之綜合財務報表中確認。

4. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽

收購業務以收購法入賬。業務合併所轉讓代價以公允值計量，而公允值按本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所產生負債以及本集團就交換被收購方控制權所產生股本權益於收購日期之公允值總和計算。收購相關成本於產生時列為開支。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按其公允值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債，分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認並計量；
- 與被收購方以股份付款安排或以本集團訂立以股份付款安排取代被收購方以股份付款安排相關的負債或股本工具，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量；
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售的非流動資產及已終止業務*分類為持作出售的資產(或出售組別)按該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利用條款。

商譽按所轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前於被收購方持有的權益(如有)的公允值的總額超過所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額的差額進行計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超過所轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前於被收購方持有的權益(如有)的公允值的總額，超出部分即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例或以公允值計算。收購相關成本於產生時列為開支。

收購業務產生的商譽乃按成本(於收購業務當日確定)(參閱上文會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽需每年進行減值測試，倘事件或情況轉變表明賬面值可能出現減值，則需要進行更頻繁的測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就進行減值測試而言，商譽分配至預期能從業務合併的協同效益中獲益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，即指就內部管理而言監控商譽的最低層級且不大於經營分部的單位。

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. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

獲分配商譽的現金產生單位或現金產生單位組別每年進行減值測試，倘有跡象表明有關單位可能出現減值，則進行更頻繁的測試。就於報告期內因收購而產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位或現金產生單位組別於該報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減任何商譽的賬面值，其後按該單位或現金產生單位組別內各項資產賬面值的比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，於釐定出售之損益金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量。

與客戶的合約產生的收益

本集團於達成履約責任時確認收入，即當與具體履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

履約責任指一個明確商品及一項明確服務(或一批明確商品或服務)或一系列大致相同的明確商品或服務。

倘符合下列其中一項標準，則控制權在一段時間內轉移，而收入確認會參考一段時間內已完成相關履約責任的進度進行：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入會在當客戶獲得明確商品或服務的控制權時在某一時點確認。

4. 主要會計政策(續)

履約成本

本集團於提供土地開發服務時產生履約成本。本集團會首先評估該等成本在其他相關準則方面是否符合資產確認的要求，否則僅會在有關成本符合以下全部標準的情況下就其確認資產：

- (a) 與本集團可明確識別的合約或預期合約直接相關的成本；
- (b) 創建或增強本集團資源的成本，有關資源將被用於在未來履行(或繼續履行)履約責任；及
- (c) 預計將被收回的成本。

所確認資產隨後按與向客戶轉讓與該資產相關的商品或服務一致的系統基準於損益攤銷。該項資產亦須進行減值檢討。

租賃

租賃的定義

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的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於初次應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併產生的合約而言，本集團於開始、修訂日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號之定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後變動，否則有關合約將不會重新評估。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

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額將合約代價分配至各個租賃組成部分。

作為權宜方案，當本集團合理預期於綜合財務報表之影響將不會跟組合內之個別租賃有重大差別時，類似性質的租賃乃按組合基準入賬。

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的辦公室物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準或其他系統基準於租期內確認為開支。

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. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；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的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

本集團合理確定於租賃期完結時可獲得相關租賃資產擁有權之使用權資產，從開始日期至可使用年期完結計算折舊。除此之外，使用權資產按其估計可使用年期及租賃年期較短者，以直線法計算折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於綜合財務狀況表以獨立項目列示。符合投資物業定義之使用權資產則併入「投資物業」列示。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允值計量。於初步確認時對公允值的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，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘隱含在租約中之利率無法輕易釐定，本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 跟隨指數或比率而定的可變租賃付款，於開始日期使用指數或比率初步計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使選擇權時購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

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

4. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃的修改

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當修改後的合約包含租賃組成部分和一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，本集團會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額將修改後的合約中的代價分配至每個租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款將與相關資產擁有權相關的絕大部分風險及回報轉讓給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本包括在租賃淨投資的初始計量中。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線基準於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為開支，惟投資物業按公允值模式計量。

本集團日常業務過程中取得的利息及租金收入列為收入。

將代價分配至合約部分

倘合約同時包含租賃及非租賃組成部分，則本集團應用香港財務報告準則第15號將合約中的代價分配予租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對單獨售價與租賃組成部分進行區分。

可退還租賃按金

已收之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允值計量。對初始確認之公允值的調整乃視為承租人之額外租賃付款。

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

4. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃的修改

本集團將經營租賃的修改作為從該修改生效日期開始的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

於租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公允值的比例分配。

在相關付款可作可靠分配的情況下，入賬列為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟按公允值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

外幣

該等財務報表以港幣(「港幣」)列報，港幣為本公司的功能貨幣貨幣。本集團下的每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中的項目使用該功能貨幣計量。本集團屬下各實體錄得的外幣交易在初始確認時按交易日的功能貨幣匯率記賬。以外幣列值的貨幣性資產和負債按報告期末的功能貨幣現行匯率換算。所有因結算或換算貨幣項目產生的差額於損益中確認。

按歷史成本計量以外幣列值之非貨幣項目不予以重新換算。

若干海外附屬公司及合營企業的功能貨幣為港幣以外的貨幣。於各報告期末，為呈列綜合財務報表，該等實體的資產及負債按報告期末當時的匯率換算為港幣。收入及開支項目按期內的平均匯率換算為港幣，除非期內的匯率有顯著波動則使用交易當日的匯率。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益確認並於權益下以其他儲備累計(於適當時撥作非控股權益)。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。於出售海外業務時，於權益內累計的有關該特定海外業務的所有匯兌差額重新分類至損益。

收購海外業務時所獲得的可識別資產的商譽及公允值調整按各報告期末當時的匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

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

4. 主要會計政策(續)

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需於一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接應佔的借貸成本會加諸於該等資產的成本上，直至資產已大致上可作其擬定用途或出售為止。所有其他借貸成本於產生的期間支銷。

政府補助金

政府補助金於可合理保證本集團將符合政府補助金所附條件且能夠收到補助金時方予確認。政府補助金乃於本集團確認補助金擬補償的相關成本為開支期間有系統地於損益中確認。

作為已產生之費用或損失的補償而應收取或為了給予本集團即時財務支援而無日後相關成本的政府補助金，於其應收取期間在損益內確認。

其他僱員福利

退休金計劃以及其他退休福利

本集團按照強制性公積金計劃條例為其所有香港僱員實行了界定供款的強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員基本工資的百分比計算，並根據強積金計劃的規定在需要支付時在損益中扣除。強積金計劃的資產由與本集團資產分開的獨立管理基金持有。本集團就強積金計劃作出的僱主供款乃全數歸僱員所有。

本集團於中國大陸的附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須向該中央退休金計劃繳付其工資成本的若干百分比供款。根據中央退休金計劃的規定，供款在需要支付時在損益中扣除。

短期僱員福利

短期僱員福利在僱員提供服務時以預計須支付的未折現福利金額確認。所有短期僱員福利確認為支出，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將該利益納入資產成本。

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

以股份為基礎之支付

為激勵及獎勵為本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者，本公司實行購股權計劃。本集團僱員(包括董事)通過以股份為基礎的支付交易方式取得薪酬，而僱員通過提供服務作為權益工具的對價(「以權益結算的交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員的以權益結算的交易成本乃參考授出權益當日的公允值計算。公允值乃由外聘估值師根據二項式模型確定。

4. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之支付(續)

以權益結算的交易費用，連同相應增加的權益，在達成業績和／或履行服務條件的期間確認為僱員福利開支。於歸屬日期之前，於各報告期末為以權益結算的交易確認的累計費用反映了歸屬期已屆滿的部分以及本集團對最終歸屬的權益工具數量之最佳估計。期間內於損益扣除或計入的款額指期初和期末確認的累計費用的變動。

釐定獎勵獲授當日之公允值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將會賦予股本工具數目最佳估計之一部分。市場績效條件反映於獎勵獲授當日之公允值。獎勵之任何其他附帶條件(但不帶有服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公允值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

對於因為未達成非市場績效及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不確認為開支。若獎勵包括市場條件或非歸屬條件，則在所有其他績效及／或服務條件均獲履行的情況下，不論市場條件或非歸屬條件是否符合，該交易均視作已歸屬。

倘若修改了以權益結算的獎勵的條款，則所確認的費用最少須達至未修改條款的水平(倘獎勵原有條款得到滿足)。此外，倘於修改當日任何修改增加以股份為基礎的支付安排的總公允值或對僱員有利，則應就修改確認開支。

倘若取消了以權益結算的獎勵，則於取消日期視為已歸屬，並立即確認該獎勵尚未確認的任何費用，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何獎勵。然而，倘若新的獎勵替代被取消的獎勵，並於授予日期被指定為替代獎勵，則如上段所述，被取消的獎勵和新的獎勵被視為對原始獎勵的修改。

當購股權獲行使時，之前於購股權儲備內確認之款項將轉撥至股本。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，之前於購股權儲備內確認之款項將轉撥至累計虧損。

尚未行使的購股權的攤薄影響通過每股虧損計算的額外股份的攤薄反映。

所得稅

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損不同，此乃由於其他年度的應課稅或可扣稅收支及從不課稅或不得扣稅的項目所致。本集團的即期稅項負債按截至報告期末前已實行或大致上已實行的稅率計算。

當期稅項資產和負債，乃根據於報告期末之已實施或實際已實施的稅率(及稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按照預期可自稅務部門收回或付予稅務部門的金額計量。

4. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項對報告期末的資產和負債稅務基礎及其就作出財務申報的賬面金額之間的所有暫時性差異作撥備。

所有應課稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由非業務合併交易的資產或負債於初始確認時產生，而在交易時不影響會計溢利或應課稅溢利；及
- 就於附屬公司及合營企業的投資相關的應課稅暫時性差異而言，倘若能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

所有可扣減的暫時性差異、結轉未動用的稅項抵免和任何未動用的稅務虧損確認為遞延稅項資產，但以很有可能足夠的應繳溢利抵銷可扣減暫時性差異、結轉未動用的稅項抵免和未動用的稅務虧損為限，除非：

- 與可扣減的暫時性差異有關的遞延稅項資產是由於非業務合併交易的資產或負債初始確認所產生，而在交易時不影響會計溢利及應課稅溢利；及
- 就與附屬公司及合營企業投資相關的可扣減的暫時性差異而言，遞延稅項資產確認僅以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應繳稅溢利可用以抵銷為限。

於各報告期末對遞延稅項資產的賬面金額予以複核，倘若不再有可能獲得足夠的應繳稅溢利以允許動用全部或部份遞延稅項資產的利益，應減少該遞延稅項資產。於各報告期末對未確認的遞延稅項資產予以重估，倘若有可能獲得足夠的應繳稅溢利以允許收回全部或部份遞延稅項資產的利益，應確認該遞延稅項資產。

遞延稅項資產和負債以在報告期末已實施或實際已實施的稅率(及稅務法例)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債期間的稅率計量。

遞延稅項資產及遞延稅項負債於有法定行使權將當期稅項資產及當期稅項負債對銷及於彼等與同一稅務機關就同一應課稅實體徵收的所得稅收入相關時方會對銷。

為計量使用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項，該等物業的賬面值假設將全部透過出售收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目標是隨時間流逝而非透過出售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟效益之業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

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. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

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。

就租賃交易(其減稅歸屬於租賃負債)而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號*所得稅*之規定。使用權資產與租賃負債之暫時差異以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租金，而導致可扣減的暫時淨差異。

物業、廠房及設備及折舊

除在建工程以外，物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何減值虧損列值。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的使用方式進行運作狀態的直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，例如維修和保養，通常在產生費用時於損益中扣除。達到確認尺度的情況下，重大檢查工作的支出撥充資產賬面值或作為替換物。如有相當部分物業、廠房及設備須一定期間內替換，本集團會將該等部份確認為具特定使用年限以及折舊的個別資產。

折舊乃按每項物業、廠房及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值。就此目的所用的主要年折舊率如下：

租賃物業裝修	4%至20%或租賃年期(以較短者為準)
傢俬和裝置	15%至25%
汽車	10%至25%

倘若物業、廠房及設備項目的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分獨立計提折舊。最少於各財政年度末會審閱剩餘價值、使用年限和折舊方法，並於必要時進行調整，任何估計變動的影響按預期基準入賬。

初步確認的物業、廠房及設備項目及任何重大部份於出售或預期其使用或出售將不會帶來未來經濟利益時則終止確認。於資產終止確認之年度的損益確認的出售或報廢損益乃淨銷售收入和相關資產賬面金額之差額。

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

任何重估物業、廠房及設備所產生的重估增值均確認為其他全面收入及於重估儲備中累計，除非重估增加是撥回先前就相同資產已於損益中確認的重估減少，則於該情況下的增加以過往已扣除的減少為限計入損益。重估物業、廠房及設備導致賬面淨值減少，並超出先前有關重估該資產而重估儲備之結餘(如有)時計入損益。其後出售或報廢重估資產時，其應佔重估盈餘會轉撥至累計虧損。

投資物業

投資物業乃持有以賺取租金收入及／或作資本升值之土地及樓宇權益(包括除以物業經營租賃持有外，符合投資物業之定義之租賃權益)。

該等物業於首次計量時以成本入賬(包括任何直接應佔支出)。

投資物業公允值變動產生的收益或虧損計入所產生年度的損益。

投資物業報廢或出售之任何損益(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)在其報廢或出售年度於損益內確認。

若本集團佔作自用之物業成為投資物業，本集團於用途變更日期之前根據「物業、廠房及設備」下所述之政策將該物業列賬，當日該物業賬面值與公允值之間的任何差額根據上文「物業、廠房及設備及折舊」下所述之政策作為重估列賬。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的可使用年期有限的無形資產，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。業務合併中收購的無形資產的成本為收購日期的公允值。有限年期的無形資產其後按直線法於其估計可使用年期攤銷並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。有限年期的無形資產的攤銷期間及攤銷方法至少於各報告期末予以檢討，任何估計變動的影響按預期基準入賬。

無形資產於出售時或預計使用或出售該資產並無未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益及虧損，按該資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計量，在資產終止確認時於損益內確認。

土地開發合約

土地開發合約乃以成本減任何減值虧損列賬，並以產出法按其估計可使用年期攤銷。

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)之減值

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備、使用權資產及有限使用年期無形資產的賬面值及合約成本，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘有任何減值跡象，則估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損程度。尚不可使用的無形資產至少每年進行減值測試一次，並於有跡象表明該等資產可能已減值時進行減值測試。

物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額以個別估計。倘無法估計個別資產的可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。此外，本集團評估是否有跡象顯示公司資產可能會被減值。倘存有相關跡象，公司資產亦會被分配至個別現金產生單位；倘可識別合理一致的分配基準，公司資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則會被分配至可識別合理一致的分配基準之最小現金產生單位組別中。

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估和確認任何與相關合約有關的其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關商品或服務的對價餘額減去與直接關於提供該等商品或服務的成本(未確認為開支)，則就作為合約成本的資本化資產而言之減值虧損(如有)獲確認。作為合約成本的資本化資產屆時以評估相關現金產生單位減值為目的，而計入彼等所屬的現金產生單位之賬面值。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映現時市場對貨幣時間值及未調整未來現金流量估計之資產(或現金產生單位)特定風險的評估。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值扣減至其可收回金額。對於公司資產或不能按可識別合理一致的分配基準分配至現金產生單位之部分公司資產，本集團將一組現金產生單位(包括公司資產或分配至一組現金產生單位之部分公司資產)之賬面值與該組現金產生單位之可收回金額相比較。在分配減值虧損時，減值虧損金額將根據單位內各項資產之賬面值，首先用以扣減任何商譽的賬面值(如適用)，其後按比例扣減單位中其他每項資產的賬面值。資產的賬面值不會扣減至低於公允值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零間的最高者。原本已分配予該資產的減值虧損金額會按比例分配予該單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

非金融資產減值

倘某項減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)賬面值須增至其重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過該項資產(或現金產生單位)於過往年度未有確認減值虧損而會釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認，除非有關資產按另一個標準重估金額列賬，在該情況下，減值虧損將按該標準被視為重估增幅。

關聯方

在下列情況下，一方被視為與本集團有關：

- (a) 該方為一人士或該人士的家族近親，且該人士：
 - (i) 對本集團擁有控制或共同控制權；
 - (ii) 可對本集團施加重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層成員；或
- (b) 該方為一實體，且下列條件中任何一條適用：
 - (i) 該實體與本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一實體為第三間實體之合營企業，而另一實體為第三間實體之聯營公司；
 - (v) 該實體屬於為本集團或作為本集團關聯方之實體的僱員而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體擁有重大影響或為該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及
 - (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母公司提供重要的管理人員服務。

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. 主要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合同條文的訂約方時確認。所有按常規方式購買或出售的金融資產於交易日確認及終止確認。按常規方式購買或出售指購買或出售須在一般按市場規則或慣例確定的時間內交付的金融資產。

金融資產及金融負債初步以公允值計量，惟產生自與客戶的合約之應收賬款(初步按香港財務報告準則第15號計量)除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初步確認時加入或從金融資產或金融負債的公允值扣除(倘適用)。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的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的預期可使用年期或適用的較短期間內確切貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或貼現)至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件其後按按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)計量的金融資產：

- 以出售及收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)計量，惟在初始應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股本投資公允值的其後變動。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(續)

倘符合下列條件，則為持作買賣之金融資產：

- 其乃主要獲收購以於短期內出售；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之可識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益計量的金融資產為按公允值計入損益計量，倘如此可消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產乃使用實際利息法確認利息收入。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信用風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具

按公允值計入其他全面收益之權益工具的投資其後按公允值計量，其公允值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累積；無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至累計虧損。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中的其他收入、收益及虧損項目。

香港財務報告準則第9號項下須予減值評估的金融資產及其他項目減值

本集團就香港財務報告準則第9號項下須予減值之金融資產(包括應收賬款、其他應收款項、應收承兌票據、應收合營企業款項及銀行結餘)及其他項目(應收融資租賃款項)確認預期信貸損失(「**預期信貸損失**」)模式之虧損撥備。預期信貸損失金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

全期預期信貸損失指於相關工具之預計年期內所有可能之違約事件而產生的預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失指於報告日期後12個月內因可能發生的違約事件而預期產生的部分全期預期信貸損失。評估已根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期之當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團通常就不附帶重大融資部分的應收賬款及應收租賃款項確認全期預期信貸損失。對於結餘重大之應收賬款，預期信貸損失個別評估或使用已逾期分析的撥備矩陣進行集體評估。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

香港財務報告準則第9號項下須予減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

對於所有其他工具，本集團按12個月預期信貸損失等額計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團確認全期預期信貸損失。評估是否應確認全期預期信貸損失乃依據自初始確認以來發生違約之可能性或風險是否顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險和該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期導致債務人履行其債務責任能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人身處的監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

不論上述評估結果，倘合約付款逾期超過30日，本集團假定信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團擁有合理可靠的資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管上文所述，倘一項債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則本集團假設該項債務工具之信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。在下列情況下，一項債務工具被釐定為具有低信貸風險：i)其違約風險低；ii)借款人近期具充分之能力以履行合約現金流量責任；及iii)長遠經濟及業務狀況之不利變動或會(但非必然)降低借款人之能力以履行其合約現金流量責任。倘一項債務工具之內部或外部信貸評級為國際通用之「投資評級」，則本集團認為該債務工具擁有低信貸風險。

本集團定期監察用以確定信貸風險曾否顯著增加的標準成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險顯著增加。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

香港財務報告準則第9號項下須予減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

無論上述情形如何，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團有能說明更寬鬆的違約標準更為合適的合理可靠資料，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括有關下列事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；

(b) 違反合約，如違約或逾期事件；

(c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；或

(d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且無實際收回可能(例如對手方被清盤或已進入破產程序時)，或就應收賬款而言，有關金額已逾期超過三年(以較早發生者為準)，本集團會撤銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撤銷金融資產仍可根據本集團之收回程序實施強制執行活動。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸損失之計量及確認

預期信貸損失的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估乃依據經前瞻性資料調整後的歷史數據作出。預期信貸損失的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸損失為根據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間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。就應收租賃款項而言，根據香港財務報告準則第16號，用於釐定預期信貸損失的現金流量與用於計量應收租賃款項的現金流量一致。

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. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

香港財務報告準則第9號項下須予減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(v) 預期信貸損失之計量及確認(續)

倘預期信貸損失按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按逾期分析基準歸類：

- 金融工具性質(即本集團應收賬款以及應收融資租賃款項各自評為獨立組別)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入根據金融資產的總賬面值計算，惟金融資產存在信貸減值除外，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉由調整所有金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認的應收賬款、其他應收款項、應收承兌票據、應收融資租賃款項及應收合營企業款項除外。

終止確認金融資產

本集團僅於從資產收取現金流的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額於損益確認。

於以往於投資重估儲備中累計之累計收益或虧損不再重新分類至損益，但轉入累計虧損後，終止確認一項本集團在初始確認時選擇按公允值計入其他全面收益計量之權益工具投資。

金融負債及權益

分類為負債或權益

集團實體發行的債務及權益工具乃根據合約安排內容及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於集團實體資產中經扣除所有負債後的餘下權益的任何合約。本公司所發行的權益工具以所收取的所得款項(扣除直接發行成本)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. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

金融負債

所有金融負債均於其後採用實際利率法按攤銷成本計量或以按公允值計入損益方式計量。

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、租賃負債、計息銀行及其他借貸、來自關聯公司之貸款、來自合營企業之貸款及來自非控股股東之貸款)其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、價值變動風險很小且購買時到期日通常為三個月內的短期投資，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制之手頭現金及銀行現金。

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

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

編製本集團之財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之呈報金額及隨附之披露資料。有關該等假設及估計之未確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

應用會計政策的重大判斷

在應用會計政策過程中，本公司董事作出了以下對財務報表所確認金額影響最大的判斷。

持續經營基準

此等財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於主要股東所作出的足以為本集團的營運資金需要提供資金之財務支持。詳情解釋於財務報表附註2。

估計不確定因素之主要來源

有關日後之主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源(具有可導致下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險)如下。

無形資產之估計減值

本集團至少每年及於有跡象顯示其可能出現減值時，釐定不可用的無形資產是否減值。倘出現任何減值，本集團會估算無形資產的可收回金額。本集團參考無形資產之使用價值計量其可收回金額。計算使用價值需要本集團基於管理層預測之發展計劃、經濟前景、預期售價、發展成本以及計算現值之適合折現率，估計相關無形資產預期產生之未來現金流。於二零二一年十二月三十一日，無形資產的賬面值為港幣零元(二零二零年：約港幣零元)(扣除累計減值虧損港幣964,000,000元(二零二零年：港幣964,000,000元))。

非金融資產(商譽除外)之估計減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。非金融資產於有跡象顯示賬面值未必可收回時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(其公允值減出售成本與其使用價值中之較高者)時，即出現減值。公允值減出售成本乃按類似資產以公平交易方式從具法律約束力之銷售交易中可獲得的數據、或可觀察市價減出售資產之增量成本計算。進行使用價值計算時，管理層必須估計該資產或現金產生單位的預期日後現金流量，並選擇適當貼現率計算該等現金流量的現值。

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

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

其他應收款項、應收承兌票據、應收合營企業款項及應收融資租賃款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用個別評估計算其他應收款項、應收承兌票據、應收合營企業款項及應收融資租賃款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於過往逾期分析。個別評估乃基於本集團的歷史違約率，並考慮毋須花費不必要成本或努力即可獲得的合理可靠的前瞻性資料。於各報告日期，歷史觀察違約率會進行重新評估，並考慮前瞻性資料的變化。

合約成本之減值

本集團釐定能否可靠地估計合約成本的結果。該估計乃根據對總合約收益及成本之持續預測與工程進度，並參考已完成／已核證工作以及可能為本集團帶來未來經濟利益流量之評估而釐定。於二零二一年十二月三十一日，合約成本的眼面值約為港幣324,206,000元(二零二零年：約港幣315,446,000元)。

應收賬款之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於按具有類似虧損模式的不同應收賬款劃分的已逾期分析。撥備矩陣乃基於本集團的歷史違約率，並考慮合理且可支持的前瞻性資料，減少不必要的成本及努力。於各報告日期，歷史觀察違約率會重新評估，並會考慮前瞻性資料的任何變動。此外，具有重大結餘及信貸減值的應收賬款將分別評估預期信貸虧損。

6. 收入及分部資料

租賃

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
融資租賃收入 – 機械及設備	3,189	5,903

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. 收入及分部資料(續)

分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務組成業務單位，並劃分下列可報告分部：

- (a) 管理及經營LED EMC；
- (b) 提供融資租賃及貸款服務和物業投資；及
- (c) 提供土地開發服務以及銷售建材。

分部表現乃根據可報告分部之溢利／(虧損)評定，此乃經調整除稅前溢利／(虧損)之計量方式。經調整除稅前溢利／(虧損)之計量方法與本集團除稅前虧損一致，惟於註銷一間附屬公司後豁免其他應付款項、若干匯兌虧損、若干財務費用、折舊以及總部及企業開支並不包括在內。

就監察分部表現及在分部間分配資源而言：

- 所有資產乃分配至經營分部(若干廠房及設備、使用權資產、其他應收款項及銀行結餘除外)；及
- 所有負債乃分配至經營分部(若干來自關連公司之貸款、其他應付款項、應付稅項、遞延稅項負債、租賃負債以及計息銀行及其他借貸除外)。

呈列本集團之地區分部時，收入及業績資料乃按客戶所在地分配至各分部，而資產資料則按資產所在地分配至各分部。由於本集團之主要營運及市場均位於中國，故並無提供地區分部的進一步資料。

下表呈列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度本集團主要分部之收益及溢利／(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

6. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	管理及經營 LED EMC 港幣千元	提供融資租賃及 貸款服務和 物業投資 港幣千元	提供土地開發 服務 港幣千元	合計 港幣千元
分部收入：				
租賃	-	3,189	-	3,189
分部業績	18,912	(3,320)	(18,614)	(3,022)
對賬：				
財務費用 - 未分配				(38,420)
企業及其他未分配開支				(8,002)
除稅前虧損				(49,444)
所得稅開支				(10)
年度虧損				(49,454)
其他分部資料：				
利息收入	-	279	1	280
折舊	-	(75)	(49)	(124)
折舊 - 未分配				(875)
應佔合營企業之溢利	18,983	-	-	18,983
撇銷其他應收款項	-	(1,388)	-	(1,388)
財務費用	-	(1,418)	(15,791)	(17,209)
資本開支*	-	(4)	-	(4)

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

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

6. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

	管理及經營 LED EMC 港幣千元	提供融資租賃及 貸款服務和 物業投資 港幣千元	提供土地開發 服務 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	120,926	238,842	408,295	768,063
對賬：				
對銷分部間應收款項				(98,872)
企業及其他未分配資產				29,678
總資產				698,869
分部負債	208,610	375,078	549,406	1,133,094
對賬：				
對銷分部間應付款項				(1,042,788)
企業及其他未分配負債				1,219,910
總負債				1,310,216

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. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	管理及經營 LED EMC 港幣千元	提供融資租賃及 貸款服務和 物業投資 港幣千元	提供土地開發 服務 港幣千元	合計 港幣千元
分部收入：				
租賃	–	5,903	–	5,903
分部業績	12,918	28,436	(241,463)	(200,109)
對賬：				
財務費用 – 未分配				(41,733)
未分配其他收益				7,182
企業及其他未分配開支				(8,788)
除稅前虧損				(243,448)
所得稅抵免				54,737
年度虧損				(188,711)
其他分部資料：				
利息收入	–	771	1	772
折舊	–	(72)	(145)	(217)
折舊 – 未分配				(1,554)
應佔合營企業之溢利	8,955	–	–	8,955
出售物業、廠房及設備之虧損	–	(195)	–	(195)
金融資產之預期信貸虧損撥回	4,000	3,000	–	7,000
出售附屬公司之收益	–	53,764	–	53,764
出售附屬公司之虧損 – 未分配				(1,152)
無形資產之減值	–	–	(225,000)	(225,000)
財務費用	–	(16,238)	(10,304)	(26,542)
投資物業之公允值虧損，淨額	–	(2,340)	–	(2,340)
資本開支*	–	(356)	–	(356)

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

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

6. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(續)

	管理及經營 LED EMC 港幣千元	提供融資租賃及 貸款服務和 物業投資 港幣千元	提供土地開發 服務 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	99,542	254,797	397,185	751,524
對賬：				
對銷分部間應收款項				(88,870)
企業及其他未分配資產				41,328
總資產				703,982
分部負債	208,539	699,697	526,774	1,435,010
對賬：				
對銷分部間應付款項				(1,353,737)
企業及其他未分配負債				1,191,853
總負債				1,273,126

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. 其他收入、收益及虧損

本集團其他收入、收益及虧損之分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他收入		
利息收入	280	772
承兌票據利息收入	1,914	1,914
小計	2,194	2,686
其他收益及虧損，淨額		
匯兌虧損，淨額	(1,058)	(10,809)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(195)
於註銷一間附屬公司後豁免其他應付款項	-	15,677
撤銷其他應收款項	(1,388)	-
其他	1,037	1,125
小計	(1,409)	5,798
總計	785	8,484

8. 財務費用

本集團之財務費用分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行及其他借款之利息	18,511	29,867
自關聯公司貸款利息	37,091	38,339
租賃負債利息	27	69
	55,629	68,275

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

9. 所得稅開支／(抵免)

於兩個年度，由於本集團在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。中國溢利之稅項乃根據本集團經營所在司法權區之現行稅率按本年度估計應課稅溢利計算。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)：		
– 即期稅項	–	1,529
– 過往年度撥備不足／(超額)	10	(16)
遞延稅項抵免(附註30)	–	(56,250)
	10	(54,737)

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一八年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一九年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格企業的首港幣2,000,000元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

本公司董事認為實施兩級制利得稅率制度時涉及的金額對綜合財務報表而言屬不重要。香港利得稅於該兩個年度的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算。

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

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

9. 所得稅開支／(抵免)(續)

按照本公司及其大多數附屬公司所在司法權區法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項開支，與本年度按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零二一年		
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	合計 港幣千元
除稅前虧損	(44,623)	(4,821)	(49,444)
按法定稅率計算之稅項	(7,363)	(1,205)	(8,568)
合營企業應佔溢利及虧損之稅務影響	-	(4,746)	(4,746)
毋須課稅收入之稅務影響	(314)	-	(314)
過往年度撥備不足	-	10	10
不可扣稅開支之稅務影響	7,677	259	7,936
未確認稅項虧損之稅務影響	-	5,692	5,692
本年度所得稅開支	-	10	10

	二零二零年		
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	合計 港幣千元
除稅前虧損	(58,977)	(184,471)	(243,448)
按法定稅率計算之稅項	(9,731)	(46,118)	(55,849)
合營企業應佔溢利及虧損之稅務影響	-	(2,239)	(2,239)
毋須課稅收入之稅務影響	(14)	(19,141)	(19,155)
過往年度超額撥備	-	(16)	(16)
不可扣稅開支之稅務影響	9,745	3,263	13,008
未確認稅項虧損之稅務影響	-	9,514	9,514
本年度所得稅抵免	-	(54,737)	(54,737)

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. 年度虧損

本集團年度虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
核數師酬金		
– 年度審核	1,150	1,100
– 其他	200	1,086
	1,350	2,186
物業、廠房及設備之折舊	139	280
使用權資產之折舊	860	1,491
撤銷其他應收款項	1,388	–
金融資產之預期信貸虧損撥回	–	(7,000)
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁酬金(附註11))：		
– 薪金、工資、津貼及實物福利	8,085	7,759
– 退休金計劃供款	536	272
	8,621	8,031

11. 董事及行政總裁薪酬

按照上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司規例第2部(披露董事利益資料)，本年度董事及行政總裁薪酬披露如下：

二零二一年	附註	薪金、津貼和 袍金		退休金計劃	薪酬總額
		港幣千元	實物利益 港幣千元	供款 港幣千元	
執行董事：					
陳漢偉	(e)	–	1,500	18	1,518
張健	(c)	–	40	2	42
林代文	(c)	–	40	2	42
謝天	(f)	–	40	2	42
獨立非執行董事：					
杜振基	(c)	60	–	–	60
劉景偉	(f)	60	–	–	60
鄭延晴	(f)	60	–	–	60
		180	1,620	24	1,824

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. 董事及行政總裁薪酬(續)

二零二零年	附註	薪金、津貼和 袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
執行董事：					
武曉東	(a)	-	371	-	371
關力群	(b)	-	-	-	-
張志標	(d)	-	26	-	26
王瑩	(d)	-	26	-	26
穆焱	(d)	-	26	-	26
陳漢偉	(e)	-	429	6	435
張健	(c)	-	11	1	12
林代文	(c)	-	11	1	12
謝天	(f)	-	11	1	12
獨立非執行董事：					
江平	(d)	43	-	-	43
吳蕊	(d)	43	-	-	43
郭偉	(d)	43	-	-	43
杜振基	(c)	17	-	-	17
劉景偉	(f)	17	-	-	17
鄭延晴	(f)	17	-	-	17
		180	911	9	1,100

附註：

- a) 自二零二零年一月九日委任生效及自二零二零年九月十八日辭任生效
- b) 自二零二零年一月九日辭任生效
- c) 自二零二零年九月十八日委任生效
- d) 自二零二零年九月十八日辭任生效
- e) 自二零二零年九月十八日委任生效及自二零二二年一月三十日辭任生效
- f) 自二零二零年九月十八日委任生效及自二零二二年一月三十一日辭任生效

於年內，概無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

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. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括一名董事(二零二零年：無)，彼等的薪酬詳見上文附註11。年內餘下四名(二零二零年：五名)非本公司董事的最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、花紅、津貼和實物利益	1,891	2,911
退休金計劃供款	135	50
	2,026	2,961

酬金屬下列等級的非董事及最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	二零二一年	二零二零年
零至港幣1,000,000元	4	5

13. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔年度虧損約港幣39,859,000元(二零二零年：約港幣85,562,000元)及年內已發行普通股之加權平均數5,943,745,741股(二零二零年：5,943,745,741股)計算。

由於概無任何潛在攤薄普通股股份，故並無對截至二零二一年十二月三十一日止年度呈列之每股基本虧損金額作出調整，以及由於尚未行使購股權對所呈列每股基本虧損具反攤薄影響，故並無對截至二零二零年十二月三十一日止年度呈列之每股基本虧損金額作出調整。

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. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 港幣千元	傢俬和裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零二零年一月一日	151	1,330	6,894	8,375
匯兌調整	-	396	127	523
添置	-	-	356	356
出售	-	-	(1,880)	(1,880)
出售附屬公司(附註36)	-	-	(4,093)	(4,093)
於二零二零年十二月三十一日	151	1,726	1,404	3,281
匯兌調整	-	8	40	48
添置	-	4	-	4
於二零二一年十二月三十一日	151	1,738	1,444	3,333
折舊及減值				
於二零二零年一月一日	(134)	(1,158)	(4,088)	(5,380)
年度撥備折舊	(17)	(93)	(170)	(280)
匯兌調整	-	(414)	(98)	(512)
出售	-	-	1,598	1,598
出售附屬公司時對銷(附註36)	-	-	1,850	1,850
於二零二零年十二月三十一日	(151)	(1,665)	(908)	(2,724)
年度撥備折舊	-	(25)	(114)	(139)
匯兌調整	-	(7)	(27)	(34)
於二零二一年十二月三十一日	(151)	(1,697)	(1,049)	(2,897)
賬面值				
於二零二一年十二月三十一日	-	41	395	436
於二零二零年十二月三十一日	-	61	496	557

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. 使用權資產

	租賃物業 港幣千元
於二零二零年一月一日	2,448
折舊費用(附註10)	(1,491)
匯兌調整	(37)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	920
折舊費用(附註10)	(860)
匯兌調整	13
於二零二一年十二月三十一日	73

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
與短期租賃有關的開支	645	622
短期租賃的租賃承擔	-	786
租賃的現金流出總額	1,569	2,186

於兩個年度，本集團租用多處物業以經營業務。租賃合約按一至五年的固定期限訂立。租賃條款乃按個別基準磋商，且涵蓋多種不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，及租賃資產不得用作借貸擔保。

有關租賃負債的租賃到期日分析的詳情載於附註28。

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. 投資物業

	港幣千元
於二零二零年一月一日的賬面值	19,712
於損益內確認的公允值減少淨額	(2,340)
出售	(17,049)
匯兌調整	(323)
於二零二零年十二月三十一日賬面值	-

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團按代價約港幣17,049,000元出售投資物業並相應確認公允值減少淨額約港幣2,340,000元。

17. 無形資產

	土地開發合約 港幣千元
成本	
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	964,000
攤銷及減值	
於二零二零年一月一日	739,000
本年度確認減值虧損	225,000
於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	964,000
賬面值	
於二零二一年十二月三十一日	-
於二零二零年十二月三十一日	-

於二零二一年十二月三十一日，就有關中部濱海新城土地（「項目土地」）開發及融港大道的建設工程（統稱「項目」）的土地開發合約的無形資產為港幣零元（二零二零年：港幣零元）。本集團附屬公司中航國際（福建）實業有限公司（「中航福建」）連同兩名訂約方組成聯合委員會管理項目。

於二零一三年二月，中航福建與福清市人民政府（「福清市政府」）訂立投資建設合作主協議（「投資建設合作主協議」）。根據投資建設合作主協議，福清市政府負責土地規劃，保障用地，調遷居民，以及確保獲取所有必要法律及其他必需的批准。中航福建主要負責撥資及管理(i)為滿足土地銷售規定，與項目土地相關連之開發工程；及(ii)建設融港大道。

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. 無形資產(續)

於二零一七年十一月，福清市政府向中航福建及項目聯合委員會的兩名訂約方發出通知，據此，福清市政府(i)終止投資建設合作主協議；(ii)撤銷項目土地的土地開發權；及(iii)允許中航福建或聯合委員會就終止投資建設合作主協議的賠償與福清市政府進行磋商，理由是投資建設合作主協議違反了中國若干規定及法規，即《中華人民共和國招投標法》、《中華人民共和國預算法》、《國務院辦公廳關於規範國有土地使用權出讓收支管理的通知》、《財政部、國土資源部、中國人民銀行〈關於印發國有土地使用權出讓收支管理辦法〉的通知》及《中華人民共和國擔保法》，因此，福清市政府無法執行投資建設合作主協議。本集團已採取多項措施，包括與福清市政府繼續磋商，並於二零一八年五月向莆田市市中級人民法院(「莆田法院」)提交訴訟，要求福清市政府根據協議條款繼續執行投資建設合作主協議。

莆田法院已處理該案件，惟於二零一九年十二月三十一日尚未作出判決。本公司董事在尋求法律意見後認為，福清市政府並無足夠的法律依據終止投資建設合作主協議，並認為本集團將成功上訴。考慮到可能的上訴結果、項目週期估計縮短及項目的預期利潤率下降，本集團於截至二零一九年十二月三十一日確認累計減值虧損港幣739,000,000元。

於二零二零年六月十日，莆田法院作出判決，駁回中航福建之請求，並判令中航福建承擔指定數額之訴訟費用。為保障本集團的利益及經尋求法律意見後，本公司董事決定上訴並於二零二零年六月二十四日向福建省高級人民法院(「高級人民法院」)提起上訴，請求高級人民法院撤銷判決，裁定本案發回莆田法院重審。然而，於現階段未能評估上訴的最終結果。因此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度已計提港幣225,000,000元之額外減值。於二零二一年十二月三十一日，已確認項目無形資產全面減值金額為港幣964,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣964,000,000元)。

18. 於合營企業之投資

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於合營企業之投資成本	22,500	22,500
應佔收購後溢利及其他全面收益	72,044	50,660
	94,544	73,160

除港幣15,092,000元(二零二零年：港幣15,972,000元)為應收合營企業融資租賃款項外，分別計入流動資產及流動負債之應收合營企業款項餘額港幣113,876,000元(二零二零年：港幣112,720,000元)及來自合營企業之貸款港幣15,858,000元(二零二零年：港幣15,698,000元)均為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。

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. 於合營企業之投資(續)

應收合營企業融資租賃款項詳情披露如下：

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收融資租賃款項包括：				
一年內	17,881	19,010	15,092	15,972
	17,881	19,010	15,092	15,972
減：未賺取之財務收入	(2,789)	(3,038)		
最低租賃付款現值	15,092	15,972		
就報告分析如下：				
流動資產	15,092	15,972		

應收融資租賃款項乃以相關集團實體的功能貨幣人民幣(「人民幣」)計值。

應收融資租賃款項以租賃的廠房及機器作抵押。本集團不得在承租人並無違約的情況下出售或轉質抵押品。

上述融資租賃於兩個年度的實際年利率介乎10%至12%。

於報告期末，本公司透過其全資及非全資附屬公司間接持有的本集團合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立/登記國家及 主要營業地點	本集團所持擁有權權益比例		本集團所持表決權比例		主要業務
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
嘉聯國際有限公司(「嘉聯」)	英屬處女群島	45%	45%	45%	45%	投資控股

本集團持有嘉聯已發行股本的45%。然而，根據股東協議，本集團與另一名股東共同控制嘉聯的董事會組成。因此，嘉聯分類為本集團之合營企業。

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. 於合營企業之投資(續)

下表列示已就會計政策之任何差異作出調整，並與財務報表內之賬面值對賬之嘉聯的財務資料概要：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行結餘及現金	92,795	162,923
其他流動資產	410,667	427,150
流動資產	503,462	590,073
物業、廠房及設備	39,190	26,562
應收融資租賃款項	302,263	278,081
其他非流動資產	477,612	177,888
非流動資產	819,065	482,531
金融負債，不包括應付賬款及其他應付款項	(28,746)	(33,614)
其他流動負債	(311,630)	(254,159)
流動負債	(340,376)	(287,773)
非流動負債	(790,880)	(641,080)
淨資產	191,271	143,751
與本集團於合營企業權益之對賬：		
本集團擁有權之比例	45%	45%
本集團擁有權淨資產比例	86,072	64,688
商譽	8,472	8,472
於十二月三十一日之投資賬面值	94,544	73,160
收入	114,973	70,011
本年度溢利	42,184	19,900
本年度全面收益總額	47,520	30,094

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. 應收融資租賃款項

本集團於中國就設備提供融資租賃服務。該等租賃已分類為融資租賃，且尚餘介乎一至三年之租期。

大多數租賃合約具擔保剩餘價值。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，融資租賃項下租賃資產無擔保剩餘價值微乎其微。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於償還應收融資租賃款項，故應收融資租賃款項有所減少。

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收融資租賃款項包括：				
一年內	27,049	30,279	24,494	26,223
第二年	2,851	25,042	2,184	22,804
第三年	1,939	2,774	1,611	2,078
第四年	-	2,580	-	2,117
	31,839	60,675	28,289	53,222
減：未賺取之財務收入	(3,550)	(7,453)		
最低租賃付款之現值	28,289	53,222		
就報告分析如下：				
流動資產	24,494	26,223		
非流動資產	3,795	26,999		
	28,289	53,222		

本集團之應收融資租賃款項乃以相關集團實體之功能貨幣人民幣計值。

應收融資租賃款項以租賃的廠房及機器作抵押。本集團不得在承租人並無違約的情況下出售或轉質抵押品。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值合共港幣28,289,000元(二零二零年：港幣53,222,000元)的應收融資租賃款項乃抵押作本集團若干銀行貸款的擔保，詳見綜合財務報表附註29。

上述融資租賃的實際年利率介乎6%至9%(二零二零年：6%至9.3%)。

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

20. 應收賬款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款 – 客戶合約	58,335	56,759
減：預期信貸虧損撥備	(38,160)	(37,130)
	20,175	19,629

應收賬款與銷售建材有關。授予客戶之信貸期一般為90日。

本集團務求對未清償之應收賬款維持嚴格監管，把信貸風險降至最低。高級管理層定期檢討逾期結餘。鑑於以上所述，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。應收賬款乃免息。

於報告期末，應收賬款總額按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年以上	58,335	56,759

於二零二一年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘中總賬面值為約港幣20,175,000元（二零二零年：港幣19,629,000元）的債項於報告日期已逾期。在該等逾期結餘中，港幣20,175,000元（二零二零年：港幣19,629,000元）已逾期90天或以上，但由於管理層根據償還歷史認為該等逾期結餘可償還，該等結餘被視為未違約。

應收賬款預期信貸虧損撥備之對賬：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	37,130	34,889
匯兌差額	1,030	2,241
於十二月三十一日	38,160	37,130

本集團應用香港財務報告準則第9號項下之簡化法就所有應收賬款應用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，應收賬款乃按共同信貸風險特征及逾期天數進行分組。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

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

20. 應收賬款(續)

	逾期一年以上 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日	
加權平均預期信貸利率	65%
應收賬款	58,335
預期信貸虧損撥備	(38,160)
於二零二零年十二月三十一日	
加權平均預期信貸利率	65%
應收賬款	56,759
預期信貸虧損撥備	(37,130)

21. 預付款項、訂金及其他應收款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
預付款項	590	555
應收承兌票據利息	8,697	6,784
訂金及其他應收款項	1,746	3,052
	11,033	10,391
非即期部分	(125)	(333)
即期部分	10,908	10,058

22. 應收承兌票據

本金額港幣89,000,000元之承兌票據於截至二零一七年十二月三十一日止年度發行，原到期日為二零一八年六月十五日。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，承兌票據的結算日已獲延期且到期日為二零一九年六月十五日。於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團正與承兌票據持有人磋商以延長到期日，並確認減值虧損港幣26,700,000元。

利率	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年利率2.15厘	62,300	62,300

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. 與關聯公司及非控股股東之結餘

與關聯公司之結餘明細如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自關聯公司之貸款			
信景	(i)	814,972	810,374
冠城鐘錶珠寶集團有限公司	(ii)	939	340
冠城(集團)有限公司	(ii)	5,000	-
即期部分		820,911	810,714

附註：

- (i) 信景為本公司的主要股東之一。

來自信景的貸款為無抵押，其中約港幣657,347,000元須於二零二二年償還，按年利率5.6175厘計息，其中港幣1,000,000元須於二零二二年償還並按年利率5厘的計息，剩餘結餘為免息及無固定還款期。

根據信景致本公司董事會日期為二零二二年四月六日之函件，於二零二二年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間，信景將不要求償還上述貸款金額約為港幣814,972,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣810,374,000元)的本金或於該期間產生的任何利息，以向本公司提供持續財務支持。

- (ii) 冠城鐘錶珠寶集團有限公司(「冠城鐘錶」)及冠城(集團)有限公司(「冠城集團」)為關聯公司，其控股股東亦為本公司主要股東的控股股東。

來自冠城鐘錶的貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

來自冠城集團的貸款為無抵押、須於二零二二年償還並按年利率5厘計息。

非控股股東的結餘明細如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
來自非控股股東之貸款		
Kingfun Investment Limited	16,887	16,887
Yada Investment Limited	15,456	15,456
即期部分	32,343	32,343

來自非控股股東之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

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. 合約成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
至今為履約而產生之土地開發服務相關合約／建設前成本	324,206	315,446

資本化的合約成本與至今產生的土地開發服務的建設成本有關。

25. 銀行結餘及現金

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行結餘及現金	28,845	39,665

於報告期末，本集團以人民幣計值的銀行結餘及現金為港幣27,094,000元（二零二零年：港幣37,840,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國之外匯管制法規及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權可進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於信譽良好及並無近期拖欠記錄之銀行。

26. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年以上	8,093	7,874

應付賬款為免息，且通常於90日內清償。

27. 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他應付款項及應計費用	13,599	16,662
應付關聯公司貸款利息	168,407	131,316
應付其他借貸貸款利息	9,522	8,219
應付銀行借貸貸款利息	25,107	11,527
	216,635	167,724

附註：其他應付款項及應計費用乃免息，主要包括收到的融資租賃承租人之已收保證金及經營開支的應計費用。

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

28. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	79	913	78	886
第二年	-	77	-	76
	79	990	78	962
減：未來財務費用	(1)	(28)		
租賃負債之現值	78	962		
減：流動負債項下於12個月內到期結算的金額	(78)	(886)		
於12個月後到期結算的金額	-	76		

於二零二一年十二月三十一日，平均實際借款利率為4.5%（二零二零年：4.5%）。因利率於合同日期釐定，故本集團承受公允值利率風險。

29. 計息銀行及其他借貸

	二零二一年			二零二零年			港幣千元	
	浮動利率 (%)	固定利率 (%)	到期日 港幣千元	浮動利率 (%)	固定利率 (%)	到期日 港幣千元		
即期								
銀行借貸 - 無抵押(c)	不適用	5.7-6.65	應要求償還	167,805	不適用	5.7至6.65	二零二一年	165,674
銀行借貸 - 有抵押(a)	4.99-5.7	不適用	二零二二年	19,926	4.99至5.7	不適用	二零二一年	22,562
其他借貸 - 無抵押(b)	不適用	5.2	應要求償還	25,047	不適用	5.2	應要求償還	25,047
				212,778				213,283
非即期								
銀行借貸 - 有抵押(a)	5.7	不適用	二零二三年	786	4.99至5.7	不適用	二零二二年至 二零二三年	20,190
				213,564				233,473

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. 計息銀行及其他借貸(續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分析為：		
應償還的銀行借貸：		
應要求償還及於		
一年之內	187,731	188,236
第二年	786	19,425
第三年至第五年(包括首尾兩年)	-	765
	188,517	208,426
應償還的其他借貸：		
一年之內 - 附帶按要求償還條款	25,047	25,047
	25,047	25,047
	213,564	233,473
減：流動負債所示金額	(212,778)	(213,283)
非流動負債所示金額	786	20,190

附註：

- (a) 若干銀行借貸乃以本集團總賬面值為港幣28,289,000元(二零二零年：港幣53,222,000元)的應收融資租賃款項作抵押(附註19)。
- (b) 於二零一六年十一月十七日，本公司發行本金額港幣140,000,000元之可換股債券。任何未獲轉換之可換股債券將於發行日期後兩年按面值贖回或按債券持有人與本集團協定進一步延期。於二零一八年十一月十七日，可換股債券於屆滿時仍未行使。兩名債券持有人所持本金總額港幣56,000,000元之可換股債券已於二零一九年十一月十七日償還，而剩餘本金額為港幣84,000,000元之可換股債券被視為已逾期及須按要求償還，及於二零一八年已轉撥至其他借貸。於二零二零年四月，本公司收到該等可換股債券持有人之法律顧問之催收函，要求本公司償還未償還款項。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司向債券持有人償還部分本金額約港幣58,953,000元。本公司繼續竭力與該等債券持有人磋商還款計劃。
- (c) 有關於二零二一年十二月三十一日賬面值約為港幣167,805,000元的銀行借款，本集團未能根據貸款協議規定的還款計劃償還銀行借款。本集團已開始與相關銀行人員就銀行借款期限重新磋商。於二零二一年十二月三十一日及截至批准刊發綜合財務報表日期，該等磋商仍在進行且尚未結束。由於貸款人已於中國法院啟動法律程序，要求於本報告期限結束時立即支付，相關銀行已凍結約港幣18,000元銀行結餘以償還銀行借款，及該等銀行借款已於二零二一年十二月三十一日分類為流動負債。儘管法律程序最終結果存在不確定性，董事認為最終責任(如有)將不會對本公司財務狀況構成重大影響。
- (d) 所有銀行借貸均以人民幣列值及其他借貸均以人民幣及港幣列值。

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

30. 遞延稅項負債

年內，遞延稅項負債及資產變動載列如下：

遞延稅項負債

	關於無形資產之 暫時性差異 港幣千元	預扣稅 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	56,250	232	56,482
年內計入損益的遞延稅項(附註9)	(56,250)	-	(56,250)
於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	-	232	232

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港及中國產生的估計稅務虧損分別約為港幣146,235,000元(二零二零年：港幣146,235,000元)及港幣599,944,000元(二零二零年：港幣577,177,000元)，可無限期及於五年內於產生該稅務虧損的公司用作抵銷將來應課稅溢利。由於無法預測未來溢利流，故董事認為並未就該等虧損確認為遞延稅項資產。

根據企業所得稅法，就向外國投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業之股息徵收10%預扣稅，有關規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於在二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務協定則可按較低預扣稅率繳稅。本集團之適用稅率為5%或10%。

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，遞延稅項負債乃基於預測的股息派付計提撥備，原因是董事認為若干中國附屬公司不得將所有盈利用於派付股息。並無於綜合財務報表就歸屬於中國附屬公司累計溢利港幣3,668,000元(二零二零年：港幣10,398,000元)的暫時差額計提撥備，原因為本集團能夠控制撥回暫時差額的時間及暫時差額很可能在未來不會撥回。

本公司向其股東派付之股息對所得稅概無影響。

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

31. 股本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已發行及繳足：		
5,943,745,741股普通股	2,234,815	2,234,815

本年度所有已發行股份在各方面均與現有股份享有同等地位。本公司股本變動概括如下：

	已發行股份數目	股本 港幣千元	總計 港幣千元
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	5,943,745,741	2,234,815	2,234,815

本公司購股權計劃及根據本公司已到期購股權計劃發行的購股權的詳情見綜合財務報表附註32。

32. 購股權計劃

本公司實施了一項購股權計劃（「該計劃」），目的是激勵和獎勵為本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者。該計劃的合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團客戶、本公司股東及本公司附屬公司任何非控股股東。該計劃於二零零五年四月十五日起生效，並於十年年期屆滿後在二零一五年四月十四日到期。不會進一步授出購股權，惟在所有其他方面，就該計劃有效期內授出之購股權而言，該計劃條文將仍然具十足效力及效果，且會繼續按彼等各自之發行條款可予行使。

為延續本公司之購股權計劃，為合資格參與者（包括董事、業務或合資夥伴、承包商、代理人或代表、顧問、諮詢師、供應商、生產商或特許商、客戶、特許權持有者或分特許權持有者、分銷商、業主或本公司之租戶或分租戶，或董事會全權決定對本公司作出或可能作出貢獻之任何人士）提供激勵及／或獎勵。股東在本公司於二零一五年六月二十五日舉行之股東週年大會上通過一項普通決議案以批准採納新購股權計劃（「新購股權計劃」），於採納日期起計為期十年，條款大致上與該計劃相似。根據新購股權計劃，董事可酌情向任何合資格參與者授出購股權，以按新購股權計劃所訂明之條款及條件認購股份。

截至本年報日期，根據新購股權計劃可授出的未行使購股權的最高數目為593,624,574份購股權，於行使時相等於本公司於二零一五年六月二十五日舉行本公司股東週年大會當日已發行股份的10%。根據新購股權計劃，於任何12個月期間內授予各合資格參與者的購股權可予發行的股份數目最高以本公司不時已發行股份的1%為限。授出超過該限制的購股權需經股東於股東大會上批准。

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. 購股權計劃(續)

授予本公司一名董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權需預先經獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月的期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人的購股權超過本公司不時已發行股份的0.1%或總計價值超過港幣5,000,000元(以授出日期的本公司股價為基礎計算)，則需經股東預先於股東大會上批准。

承授人支付名義代價合共港幣1元後，即可自提呈日期起計21日內接納所獲提呈的購股權。所授予的購股權的行使期由董事釐定，直至不遲於授出購股權日期起計十年內，惟受新購股權計劃的提早終止條文所限。

購股權的行使價由董事釐定，惟不得低於以下兩者中的較高者：(i)本公司股份於提呈該等購股權日期在聯交所的收市價；及(ii)本公司股份緊接提呈日期前五個交易日在聯交所的平均收市價。

購股權未賦予持有人取得股息或於股東大會投票的權利。於本年度該計劃項下的購股權變動載列如下：

	二零二一年		二零二零年	
	加權平均行使價 每股港幣元	購股權數目 千份	加權平均行使價 每股港幣元	購股權數目 千份
於一月一日	不適用	-	0.23	206,250
年內失效	不適用	-	0.23	(206,250)
於十二月三十一日	不適用	-	-	-

二零二零年及二零二一年

於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，並無尚未行使購股權。

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

33. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及變動於綜合權益變動表呈示。

本集團的公積金指本集團應佔於中國大陸以合作合營企業／外資企業方式運營的若干附屬公司的法定公積金盈餘。根據該等附屬公司的組織章程細則及中國公司法，各附屬公司將除稅後溢利的10%撥入法定公積金盈餘，直至儲備達至其註冊資本的50%為止。部分法定公積金可資本化為附屬公司的註冊資本，惟資本化後的餘下結餘不得少於附屬公司註冊資本的25%。除非出現清盤，否則法定儲備不可分派。

特別資本儲備指本公司於截至二零零零年三月三十一日止年度就股本削減所作的承諾。特別資本儲備不應視為已變現溢利，而倘於根據股本削減註銷本公司股份當日仍有任何尚未償還債項或索償，則應視為不可分派儲備，惟儲備金額可以將來的任何股本及股份溢價賬增加的數額扣除。儲備被扣除之任何部分將自承諾之條款內解除，而本公司可運用該等解除部分作為可供分派儲備。

資本儲備指過往年度部分出售Spotwin Investment Limited (為本集團間接非全資附屬公司)的代價超出非控股股東所持資產淨值部分的金額。

34. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備：	2,963	2,883
應佔合營企業之資本承擔	375,173	10,586

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

35. 關聯方交易

(a) 除本財務報表其他地方詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行以下重大交易：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
向關聯公司支付利息開支	(i)	37,091	38,339
辦公室租金及其他應付關聯公司相關開支		610	-

附註：

(i) 向關聯公司(其為本公司主要股東或其控股股東亦為本公司主要股東之控股股東之公司)支付的利息開支乃按介乎5厘至5.6175厘(二零二零年：5厘至5.6175厘)的年利率支付。

(b) 與關聯方的其他交易及未清償結餘：

本集團與合營企業、非控股股東及關聯公司的往來結餘詳情載於財務報表的相關附註。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
短期僱員福利及支付予主要管理人員的薪酬總額	1,824	1,100

董事及行政總裁薪酬之進一步詳情見財務報表附註11。

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. 出售附屬公司

- (a) 於二零二零年二月四日，本集團已就出售其於上海商聚實業有限公司及其附屬公司（統稱「上海商聚」）之全部股權與一名獨立第三方訂立股權交易協議。出售事項已於二零二零年三月三十日完成。出售日期的資產淨值情況如下：

	總計 港幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,629
投資物業	1,480,823
預付款項、訂金及其他應收款項	1,098
銀行結餘及現金	298
其他應付款項及應計費用	(31,435)
銀行及其他借貸	(1,094,197)
	358,216
出售附屬公司的收益：	
已收代價	367,897
出售資產淨值	(358,216)
出售的直接成本	(2,193)
解除匯兌波動儲備	46,276
	53,764
由以下方式結算：	
現金	367,897

有關出售上海商聚的現金流量分析如下：

	港幣千元
現金代價	367,897
已出售銀行結餘及現金	(298)
來自投資活動之計入現金流量的現金及現金等價物淨流入	367,599

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. 出售附屬公司(續)

- (b) 於二零二零年四月二十四日，本集團已就出售其於偉昌金屬錶面製品有限公司(「偉昌」)之全部股權與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議，代價為港幣1,360,000元。出售事項已於二零二零年五月二十二日完成。出售日期之資產淨值情況如下：

	附註	總計 港幣千元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	14	2,243
預付款項、訂金及其他應收款項		148
其他應付款項及應計費用		(45)
		2,346
出售附屬公司的虧損：		
已收代價		1,360
出售資產淨值		(2,346)
出售的直接成本		(166)
		(1,152)
由以下方式結算：		
現金		1,360
有關出售偉昌的現金流量分析如下：		
		港幣千元
現金代價		1,360
已出售銀行結餘及現金		-
計入投資活動現金流之現金及現金等價物淨流入		1,360

37. 資本風險管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團考慮經濟狀況之變動及相關資產之風險特質管理其資本結構並作出調整。本集團可調整向股東之派息款項、向股東退回資本或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無對資本管理的目標、政策或程序作出變動。

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. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
金融資產 攤銷成本	249,855	259,084
金融負債 攤銷成本	1,307,273	1,267,429

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借貸、關聯公司及非控股股東貸款以及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目的在於為本集團的業務提供融資。本集團具有多種直接來自經營業務所產生的其他金融資產和負債，如應收賬款及其他應收款項、應付賬款、其他應付款項及應計費用、應收承兌票據、應收合營企業款項及應付合營企業款項。

本集團的金融工具所產生的主要風險是外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會已審閱並同意管理該等風險的政策，政策概括如下。

市場風險

外幣風險

由於本集團大多數業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣計值，故本集團須承受若干外匯風險。本集團現時並無就外匯交易、資產及負債制定外匯對沖政策。本集團將密切監控其外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

38. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

計入財務狀況表的銀行結餘及現金、應收賬款、訂金及其他應收款項、應收融資租賃款項、應收承兌票據以及應收合營企業款項的賬面值代表本集團就其金融資產須承受的最高信貸風險。

本集團的信貸風險顯著集中。

本集團已制訂政策以確保向擁有合適信貸記錄的客戶進行銷售。董事密切監控應收合營企業款項。

銀行結餘的信貸風險有限，原因為對手方為獲國際信貸評級機構給予高度信貸評級的銀行。

倘對手方未能於二零二一年十二月三十一日就各類已確認金融資產履行其責任，則本集團面臨的最大信貸風險為綜合財務狀況表中所列該等資產的賬面值。本集團的信貸風險主要來自其應收賬款及應收融資租賃款項。為盡量減少信貸風險，董事已委派團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序。此外，董事定期審閱各個別貿易債務的可收回金額以確保就不可收回債務確認足夠的減值虧損。就此而言，董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團於各報告期間全程持續考慮金融資產信貸風險有否大幅增加，方法為將報告日期發生違約的風險與初次確認日期的違約風險作比較。本集團會考慮可得的合理及有理據的前瞻性資料。尤其是採用了下列資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級(如有)；
- 預期將導致借款人履行責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動；
- 相同借款人其他金融工具的信貸風險大幅增加；
- 抵押品價值或擔保或信貸提升質量的重大變動；及
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人付款情況的變動。

倘債務人於作出合約付款時逾期30天以上，則假定信貸風險大幅增加。當交易對方未能在逾期60天內作出合約付款，則出現金融資產違約。

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

38. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

倘合理預期無法收回款項(如債務人未能與本集團訂立還款計劃)，則撇銷金融資產。本集團通常在債務人未能作出逾期超過360天的合約付款時將貸款或應收款項分類為撇銷。倘貸款或應收款項已經撇銷，本集團(倘實際可行且符合經濟效益)會繼續採取強制行動嘗試收回逾期應收款項。

本集團就非貿易其他應收款項、應收融資租賃款項、應收承兌票據及應收合營企業款項採用兩個類別，反映其信貸風險以及就各類別釐定貸款虧損撥備的方式。於計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別的過往虧損率並就前瞻性數據作出調整。

類別	定義	虧損撥備				
履約	違約風險低及付款能力強	12個月預期虧損				
未履約	信貸風險大幅增加	全期預期虧損				
		其他應收 款項 港幣千元	應收融資 租賃款項 港幣千元	應收承兌 票據 港幣千元	應收合營 企業款項 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日						
的結餘		9,567	28,289	89,000	128,968	255,824
虧損撥備		-	-	(26,700)	-	(26,700)
賬面值		9,567	28,289	62,300	128,968	229,124
於二零二零年十二月三十一日						
的結餘		8,798	53,222	89,000	128,692	279,712
虧損撥備		-	-	(26,700)	-	(26,700)
賬面值		8,798	53,222	62,300	128,692	253,012

所有該等貸款均被視為低風險及歸類為「履約」，因為該等貸款違約風險低及有強大能力履行責任。

預期信貸虧損率

二零二一年	-	-	30%	-	10%
二零二零年	-	-	30%	-	10%

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. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

其他應收款項、應收融資租賃款項、應收承兌票據及應收合營企業款項之預期信貸虧損撥備對賬

	其他應收 款項 港幣千元	應收融資租 賃款項 港幣千元	應收承兌 票據 港幣千元	應收合營企 業款項 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日的					
虧損撥備	-	3,000	26,700	4,000	33,700
二零二零年撥備減少	-	(3,000)	-	(4,000)	(7,000)
於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的					
虧損撥備	-	-	26,700	-	26,700

流動資金風險

本集團的政策為定期監控當前及預期流動資金需求以確保維持充足的現金儲備滿足其短期及長期的流動資金需求。

根據未貼現現金流量對本集團金融負債的到期分析如下：

	加權平均 利率 %	應要求或 少於一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	總計 港幣千元
二零二一年					
應付賬款	不適用	8,093	-	8,093	8,093
其他應付款項	不適用	216,504	-	216,504	216,504
來自合營企業之貸款	不適用	15,858	-	15,858	15,858
來自非控股股東之貸款	不適用	32,343	-	32,343	32,343
來自關聯公司之貸款	4.54	847,265	-	847,265	820,911
計息銀行及其他借貸	5.58	213,328	800	214,128	213,564
		1,333,391	800	1,334,191	1,307,273

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. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權平均 利率 %	應要求或 少於一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	總計 港幣千元
二零二零年					
應付賬款	不適用	7,874	–	7,874	7,874
其他應付款項	不適用	167,327	–	167,327	167,327
來自合營企業之貸款	不適用	15,698	–	15,698	15,698
來自非控股股東之貸款	不適用	32,343	–	32,343	32,343
來自關聯公司之貸款	4.56	837,067	–	837,067	810,714
計息銀行及其他借貸	5.98	217,769	20,738	238,507	233,473
		1,278,078	20,738	1,298,816	1,267,429

利率風險

由於本集團並無重大以浮動利率計息的資產及負債，本集團經營現金流量基本不受市場利率變動的影響。

本集團銀行存款及銀行借款按固定利率計息，故面臨公允價值利率風險。

本集團面臨的利率風險來自其銀行存款及銀行借款。該等存款及借款按因應當時現行市況而變動的浮動利率計息。

本集團的現金流量利率風險主要與浮息銀行貸款有關。

於二零二一年十二月三十一日，倘該日利率下降50個基點而所有其他變量保持不變，年內除稅後綜合虧損將減少港幣78,000元(二零二零年：港幣160,000元)，主要由於銀行借款的利息開支減少。倘利率上升50個基點而所有其他變量保持不變，年內除稅後綜合虧損將增加港幣78,000元(二零二零年：港幣160,000元)，主要由於銀行借款的利息開支增加。

(c) 公允值

管理層評估認為按攤銷成本計量之金融資產及負債之公允值與其賬面值大致相若，原因為該等工具於短期內到期。

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. 對賬來自融資活動產生的負債

下表詳述本集團融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已經或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量的負債。

	計息銀行及		持作待售出售 組別 – 計息		來自合營企業/ 關聯公司之貸款	持作待售出售 組別 – 來自		應付關聯公司及 銀行及其他借貸 之貸款利息	總計
	租賃負債	其他借貸	銀行及其他借貸	來自非控股 股東之貸款		關聯公司之貸款	關聯公司之貸款		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零二零年一月一日	2,396	398,495	1,131,704	32,189	1,035,948	75,040	103,950	2,779,722	
融資現金流量	(1,564)	(146,640)	(37,507)	-	(220,919)	(75,040)	(21,899)	(503,569)	
出售附屬公司	-	-	(1,094,197)	-	-	-	-	(1,094,197)	
匯兌變動	61	(19,083)	-	154	11,383	-	1,506	(5,979)	
利息開支	69	701	-	-	-	-	67,505	68,275	
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	962	233,473	-	32,343	826,412	-	151,062	1,244,252	
融資現金流量	(924)	(25,668)	-	-	6,344	-	(4,294)	(24,542)	
匯兌變動	13	5,759	-	-	4,013	-	666	10,451	
利息開支	27	-	-	-	-	-	55,602	55,629	
於二零二一年十二月三十一日	78	213,564	-	32,343	836,769	-	203,036	1,285,790	

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. 主要附屬公司

名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔所有者權益百分比				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 %	
Excellent Top Group Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	-	-	投資控股
廣東資雨泰融資租賃有限公司*	中國/中國大陸	100,000,000美元	-	-	100		100 提供融資租賃及貸款服務
Ontex Enterprises Limited	英屬處女群島/香港	100美元	-	-	60		60 提供土地開發及銷售建材
Dingbo Investment Limited	英屬處女群島	100美元	-	-	60		60 投資控股
Spotwin Investment Limited	英屬處女群島/香港	100美元	-	-	49.5 (附註)		49.5 提供土地開發及銷售建材 (附註)

* 該附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

附註：

由於本集團持有Ontex Enterprises Limited及Dingbo Investment Limited已發行股本的60%，而Ontex Enterprises Limited及Dingbo Investment Limited分別直接持有Spotwin Investment Limited已發行股本的32.5%及50%，故本集團控制Ontex Enterprises Limited及Dingbo Investment Limited的董事會組成。因此，其獲分類為本集團一間附屬公司。

上表呈列董事認為對本集團的本年度業績產生主要影響或構成本集團淨資產主要部分的本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司將導致篇幅過於冗長。

截至本年度末，概無附屬公司發行任何債務證券。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與第三方買方訂立多份股份轉讓協議，出售本集團於若干全資附屬公司已發行股本的全部股權。出售詳情載於財務報表附註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

40. 主要附屬公司(續)

下表詳列擁有重大非控股權益的本集團非全資擁有附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立及 主要業務地點	非控股權益		分配至非控股權益之		累計非控股權益	
		所持擁有權權益及 投票權比例		溢利/(虧損)			
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
Spotwin Investment Limited	英屬處女群島	50.5%	50.5%	(9,400)	(93,532)	(74,896)	(65,660)
擁有非控股權益且個別不屬重大的附屬公司				(195)	(9,617)	(1,695)	(1,501)
				(9,595)	(103,149)	(76,591)	(67,161)

有關本集團之具有重大非控股權益之附屬公司之財務資料概要載列如下。

該財務資料概要為集團內部抵銷前金額。

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
Spotwin Investment Limited及其附屬公司		
流動資產	262,111	251,967
非流動資產	143	187
流動負債	(410,562)	(382,174)
非流動負債	-	-
負債淨額	(148,308)	(130,020)
本公司擁有人應佔權益	(73,412)	(64,360)
非控股權益	(74,896)	(65,660)
收益	-	-
開支	(18,614)	(185,213)
年度虧損	(18,614)	(185,213)
非控股權益應佔虧損	(9,400)	(93,532)
本年度全面開支總額	(18,288)	(183,965)
非控股權益應佔全面開支總額	(9,236)	(92,902)

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. 本公司之財務狀況表

本公司財務狀況表於報告期末之資料如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3	18
於附屬公司之投資	–	11,556
	3	11,574
流動資產		
預付款項、訂金及其他應收款項	635	603
應收附屬公司款項	69,610	69,604
應收合營企業款項	130	130
銀行結餘及現金	572	499
	70,947	70,836
總資產	70,950	82,410
流動負債		
其他應付款項及應計費用	182,586	143,413
其他借貸	25,047	25,047
來自關連公司之貸款	665,356	658,736
應付附屬公司款項	181,218	180,601
	1,054,207	1,007,797
流動負債淨值	(983,260)	(936,961)
總資產減流動負債	(983,257)	(925,387)

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. 本公司之財務狀況表(續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
淨負債	(983,257)	(925,387)
資本及儲備		
股本	2,234,815	2,234,815
其他儲備	(3,218,072)	(3,160,202)
	(983,257)	(925,387)

張健
董事

林代文
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

41. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概述如下：

	購股權儲備 港幣千元	特別資本儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二零年一月一日	14,114	823,357	(3,305,214)	(2,467,743)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	(692,459)	(692,459)
於購股權被沒收時轉撥	(14,114)	-	14,114	-
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	823,357	(3,983,559)	(3,160,202)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	(57,870)	(57,870)
於二零二一年十二月三十一日	-	823,357	(4,041,429)	(3,218,072)

購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權的公允值，詳見綜合財務報表附註4關於以股份為基礎付款的會計政策。該金額將於相關購股權獲行使或被沒收或屆滿時轉撥至累計虧損。

42. 報告期後事項

於二零二二年三月，本集團收到一間銀行的通知，本公司一間附屬公司與該銀行所訂立日期為二零一九年十二月三十日之貸款協議已逾期，未償還本金額為人民幣42,000,000元。本公司現正積極與該銀行商討可能的解決方案。進一步詳情載於本公司日期為二零二二年三月二日的公告。

43. 財務報表的批准

財務報表已於二零二二年四月二十九日由董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績、資產、負債和非控股權益概述如下，乃摘錄自己刊發經審核財務報表。此概要並非經審核財務報表的部份。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	3,189	5,903	62,419	139,822	252,606
除稅前虧損	(49,444)	(243,448)	(663,395)	(801,112)	(310,186)
所得稅(開支)／抵免	(10)	54,737	78,430	104,629	(8,249)
本年度虧損	(49,454)	(188,711)	(584,965)	(696,483)	(318,435)
歸屬於：					
本公司擁有人	(39,859)	(85,562)	(440,760)	(517,071)	(302,643)
非控股權益	(9,595)	(103,149)	(144,205)	(179,412)	(15,792)
	(49,454)	(188,711)	(584,965)	(696,483)	(318,435)

資產、負債和非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
總資產	698,869	703,982	2,526,115	3,088,674	4,058,098
總負債	(1,310,216)	(1,273,126)	(2,872,636)	(2,813,238)	(2,993,002)
非控股權益	76,591	67,161	(35,358)	(192,785)	(380,259)
	(534,756)	(501,983)	(381,879)	82,651	684,837