

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

CENTRAL HOLDING GROUP CO. LTD.

中環控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1735)

截至二零二零年十二月三十一日止九個月 的全年業績公告

財務摘要

- 截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本集團的收益約為373.5百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：約180.4百萬港元)。
- 截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本公司擁有人應佔虧損約為0.75百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：約12.7百萬港元)。
- 截至二零二零年十二月三十一日止九個月，每股基本及攤薄虧損約為0.07港仙(截至二零二零年三月三十一日止年度：約1.20港仙(經重列))。
- 截至二零二零年十二月三十一日止九個月，除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約為7.32百萬港元的溢利(截至二零二零年三月三十一日止年度：約7.75百萬港元的虧損)。
- 董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止九個月派付末期股息(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

中環控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止九個月(「報告期間」)的經審核綜合財務業績，連同截至二零二零年三月三十一日止年度(「上一報告年度」)的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止九個月

	附註	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	3	373,527	180,447
直接成本		<u>(368,301)</u>	<u>(173,320)</u>
毛利		5,226	7,127
其他收入及淨收益	3	3,207	4,347
投資物業公平值變動的收益		35,703	5,375
銷售開支		(3,857)	–
行政及其他經營開支		(36,326)	(27,381)
融資成本		<u>(76)</u>	<u>(18)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	4	3,877	(10,550)
所得稅開支	5	<u>(4,529)</u>	<u>(2,137)</u>
期／年內虧損		<u>(652)</u>	<u>(12,687)</u>
其他全面收益／(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
— 換算海外業務產生的匯兌差額		<u>2,390</u>	<u>(98)</u>
期／年內其他全面收益／(開支)， 扣除稅項		<u>2,390</u>	<u>(98)</u>
本公司擁有人應佔期／年內 全面收益／(開支)總額		<u>1,738</u>	<u>(12,785)</u>
以下人士應佔期／年內虧損：			
本公司擁有人		(749)	(12,687)
非控股權益		<u>97</u>	<u>–</u>
		<u>(652)</u>	<u>(12,687)</u>

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
以下人士應佔期／年內全面收益／(開支)		
總額：		
本公司擁有人	1,636	(12,785)
非控股權益	<u>102</u>	<u>-</u>
	<u>1,738</u>	<u>(12,785)</u>
	港仙	港仙 (經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損		
— 每股基本及攤薄虧損	6 <u>(0.07)</u>	<u>(1.20)</u>

股息詳情於附註7披露。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 十二月三十一日 附註	二零二零年 三月三十一日
	千港元	千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	20,873	10,186
使用權資產	13,260	604
投資物業	71,149	25,717
無形資產	4,115	3,625
人壽保險按金及預付款項	3,136	3,074
	<u>112,533</u>	<u>43,206</u>
流動資產		
待售發展中物業	66,914	–
合約資產	167,611	62,769
貿易及其他應收款項	8 78,809	52,650
可收回稅項	863	1,327
現金及銀行結餘	53,757	114,462
	<u>367,954</u>	<u>231,208</u>
總資產	<u><u>480,487</u></u>	<u><u>274,414</u></u>
權益		
資本及儲備		
股本	2,640	2,640
儲備	159,715	158,074
	<u>162,355</u>	<u>160,714</u>
本公司擁有人應佔權益	162,355	160,714
非控股權益	102	–
	<u>162,457</u>	<u>160,714</u>
權益總額	<u>162,457</u>	<u>160,714</u>
負債		
非流動負債		
租賃負債	6,555	168
長期服務金付款負債	820	876
遞延稅項負債	6,348	2,602
	<u>13,723</u>	<u>3,646</u>

		二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
流動負債			
合約負債		76,865	-
貿易及其他應付款項	9	175,295	29,466
租賃負債		1,765	450
應付關聯公司款項		49,087	79,719
應付稅項		1,295	419
		<u>304,307</u>	<u>110,054</u>
總負債		<u>318,030</u>	<u>113,700</u>
權益及負債總額		<u>480,487</u>	<u>274,414</u>
流動資產淨值		<u>63,647</u>	<u>121,154</u>
總資產減流動負債		<u>176,180</u>	<u>164,360</u>

附註

1. 一般資料及綜合財務報表編製基準

本公司為於二零一七年三月二十九日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份（「股份」）自二零一八年三月二十九日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。於二零二零年十二月三十一日，其母公司及最終控股公司為Central Culture Resource Group Limited，該公司於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立為有限公司，由本公司控股股東余竹雲先生（「余先生」）全資擁有。

本公司註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，而本公司的香港主要營業地點為香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5509室。本公司為投資控股公司。本集團主要業務為：(i)在香港及中華人民共和國（「中國」）從事地基工程及上蓋建築工程；(ii)在中國從事物業發展及投資；(iii)物業管理；(iv)建築材料買賣；(v)健康及醫療；及(vi)智慧物流及資訊系統。

本公司及本集團的財政年結日由三月三十一日變更為十二月三十一日，以將本公司財政年結日與其附屬公司保持一致。因此，現行會計期間涵蓋自二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日止九個月期間。綜合損益及其他全面收益表以及相關附註所示相應比較金額涵蓋自二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日止十二個月期間，故無法與本期間全面比較。

除非另外指明，綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列。

2. 重大會計政策概要

就編製該等綜合財務報表應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所有列報之本期間及過往年度貫徹應用。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表乃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」）編製。此外，綜合財務報表包括聯交所主板證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露。除下文會計政策另有指明外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。

根據香港財務報告準則編製綜合財務報表須使用若干重大會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。

2.2 會計政策變動及披露

(i) 於本期間強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本期間，本集團就編製綜合財務報表首次應用香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之概念框架指引(修訂本)及以下香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於二零二零年四月一日起或以後開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

於本期間應用香港財務報告準則之概念框架指引(修訂本)及香港財務報告準則(修訂本)對本集團於本期間及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)2019新型冠狀病毒相關租金寬減。

本集團於本期間首次應用該修訂本。該修訂本為承租人引入新的實際權宜方法，可選擇不評估2019新型冠狀病毒相關租金寬減是否屬租賃修訂。該實際權宜方法僅適用於符合以下所有條件由2019新型冠狀病毒直接產生的租金寬減：

- 租賃付款變動導致的修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或少於該租賃代價；
- 任何租賃付款削減僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件概無重大變動。

倘變動並非租賃修訂，應用實際權宜方法的承租人須按應用香港財務報告準則第16號租賃就變動入賬的相同方式，將租金寬減導致的租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款乃作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債將作出調整以反映寬免或豁免的金額，而相應調整乃於事件發生期間在損益確認。

應用該修訂本對二零二零年四月一日的期初保留盈利並無影響，亦對本集團於本期間的財務狀況及表現並無重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架指引 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號相關修訂本(二零二零年) ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—未作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—達成合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日起或以後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日起或以後開始的年度期間生效。

³ 於待定期日起或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日起或以後開始的年度期間生效。

董事預料應用上述新訂香港財務報告準則及其修訂本在可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 收益、其他收入及淨收益及分部資料

於本期間及過往年度確認的收益、其他收入及淨收益如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
收益		
地基工程及上蓋建築工程	189,032	177,801
物業管理	5,867	—
建築材料買賣	119,496	—
健康及醫療	58,500	—
物流服務及資訊科技發展	632	2,646
	<u>373,527</u>	<u>180,447</u>
其他收入及淨收益		
利息收入	108	190
出售物業、廠房及設備的收益	—	120
政府補助	2,010	—
經營租賃收入—機械及設備	914	3,875
雜項收入	175	162
	<u>3,207</u>	<u>4,347</u>

於本期間，本集團已確認政府補助約2,010,000港元，其中約1,745,000港元涉及香港政府所提供與2019新型冠狀病毒相關補貼有關的「保就業」計劃，補助於達成所需僱傭條件時確認，而政府補助約265,000港元並無未履行條件。

分部資料

本集團營運分部乃按就資源分配及分部表現評估向本公司董事會(即主要營運決策人(「主要營運決策人」))呈報的資料釐定。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號營運分部的可呈報及營運分部如下：

- (i) 地基工程及上蓋建築工程—提供樁柱工程、挖掘與側向承托工程及樁帽工程及涉及地面以上結構部分的樓宇工程及其他建築工程；
- (ii) 物業發展及投資—發展及銷售物業及持有物業用作投資及租賃用途；
- (iii) 物業管理—提供物業管理服務，包括保安、清潔、綠化、園藝、維修及保養等；
- (iv) 建築材料買賣—買賣建築材料，包括建築鋼材、水泥、建築用砂及石材；
- (v) 健康及醫療—提供健康及醫療服務，包括醫療諮詢以及銷售醫療產品及保健食品；
- (vi) 智慧物流及資訊系統—提供物流服務及資訊科技發展。

於報告期間，本集團已引入新增分部：(i)物業管理；(ii)建築材料買賣；(iii)健康及醫療；及(iv)智慧物流及資訊系統。

於報告期間的呈報分部由三個改為六個後，比較分部資料已重新分類。

分部收益及業績

以下為本集團按營運分部分類的收益及業績的分析：

截至二零二零年十二月三十一日止九個月

	地基工程及 上蓋建築工程 千港元	物業發展 及投資 千港元	物業管理 千港元	建築材料 買賣 千港元	健康及醫療 千港元	智慧物流及 資訊系統 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
收益								
外部客戶收益	189,032	-	5,867	119,496	58,500	632	-	373,527
分部間銷售	56,551	-	-	-	-	-	(56,551)	-
	<u>245,583</u>	<u>-</u>	<u>5,867</u>	<u>119,496</u>	<u>58,500</u>	<u>632</u>	<u>(56,551)</u>	<u>373,527</u>
業績								
分部溢利/(虧損)	<u>6,121</u>	<u>34,393</u>	<u>(1,502)</u>	<u>723</u>	<u>575</u>	<u>619</u>	-	<u>40,929</u>
其他收入及淨收益								3,207
未分配企業開支								(40,183)
融資成本								(76)
除所得稅前溢利								<u>3,877</u>

截至二零二零年三月三十一日止年度

	地基工程及 上蓋建築工程 千港元	物業發展 及投資 千港元	智慧物流及 資訊系統 千港元	總計 千港元
收益				
外部客戶收益	<u>177,801</u>	<u>-</u>	<u>2,646</u>	<u>180,447</u>
業績				
分部溢利	<u>5,374</u>	<u>5,375</u>	<u>1,753</u>	12,502
其他收入及淨收益				4,347
未分配企業開支				(27,381)
融資成本				(18)
除所得稅前虧損				<u>(10,550)</u>

上文呈報的分部收益代表從外部客戶產生的收益。分部間收益按現行市場收費計算。於過往年度概無分部間銷售。

營運分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績代表來自各分部的溢利(尚未對其他收入及淨收益、未分配企業開支以及融資成本作出分配)。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策人報告的措施。

分部資產及負債

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經重列)
分部資產		
地基工程及上蓋建築工程	230,867	124,087
物業發展及投資	149,983	27,912
物業管理	10,502	–
建築材料買賣	10,913	1,749
健康及醫療	1,686	–
智慧物流及資訊系統	2,693	1,331
	<hr/>	<hr/>
分部資產總值	406,644	155,079
未分配企業資產	73,843	119,335
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<u>480,487</u>	<u>274,414</u>
分部負債		
地基工程及上蓋建築工程	154,974	25,380
物業發展及投資	66,847	75,172
物業管理	19,584	–
建築材料買賣	5,808	1,997
健康及醫療	954	–
智慧物流及資訊系統	128	1,315
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	248,295	103,864
未分配企業負債	69,735	9,836
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	<u>318,030</u>	<u>113,700</u>

就監察分部表現及分部間資源分配而言：

- 除人壽保險按金及預付款項、可收回稅項、現金及銀行結餘及其他未分配企業資產外，所有資產分配至營運分部；及
- 除應付稅項、遞延稅項負債、長期服務金付款負債及其他未分配企業負債外，所有負債分配至營運分部。

地區資料

本集團業務位於香港及中國。

本集團按營運地點劃分的外部客戶收益及按資產地點劃分的非流動資產資料詳述如下：

	外部客戶收益		非流動資產	
	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
香港	90,324	177,801	18,573	10,210
中國	283,203	2,646	90,824	29,922
	<u>373,527</u>	<u>180,447</u>	<u>109,397</u>	<u>40,132</u>

附註：非流動資產不包括人壽保險按金及預付款項。

有關主要客戶的資料

來自為本集團貢獻總收益10%以上的客戶的收益如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
客戶 I ¹	不適用 ³	53,390
客戶 II ¹	不適用 ³	38,661
客戶 III ¹	不適用 ³	19,669
客戶 IV ¹	80,705	不適用 ³
客戶 V ²	47,536	不適用 ³

¹ 來自地基工程及上蓋建築工程的收益。

² 來自建築材料買賣的收益。

³ 相應收益並無貢獻本集團相應期間及年度總收益10%以上。

4. 除所得稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
核數師酬金	1,360	1,600
物業、廠房及設備折舊	2,676	2,675
使用權資產折舊	797	299
貿易應收款項減值虧損撥備／(撥回)	759	(18)
合約資產減值虧損撥備	497	22
其他應收款項及按金減值虧損撥備	252	37
短期租賃的租賃開支	1,701	1,759
2019新型冠狀病毒相關租金寬減	(96)	-
員工成本(包括董事酬金)	<u>30,147</u>	<u>25,213</u>

5. 所得稅開支

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
香港利得稅		
— 即期稅項	—	99
— 過往年度超額撥備	—	(6)
中國企業所得稅		
— 即期稅項	1,045	429
遞延稅項	3,484	1,615
所得稅開支	<u>4,529</u>	<u>2,137</u>

6. 每股虧損

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 (經重列)
本公司擁有人應佔虧損	<u>749</u>	<u>12,687</u>
就計算每股基本虧損的普通股加權平均數(千股)	<u>1,056,000</u>	<u>1,056,000</u>
每股基本虧損(港仙)	<u>0.07</u>	<u>1.20</u>

用於計算截至二零二零年十二月三十一日止期間的每股基本虧損的普通股加權平均數已就二零二零年八月五日的股份拆細作出調整，猶如股份拆細自期初起已發生。

截至二零二零年三月三十一日止年度的每股基本虧損比較數字經重列，以追溯計及年內上述股份拆細的影響，猶如股份拆細自比較年初起已發生。

由於概無發行在外的潛在普通股，因此概無呈列本期間及過往年度的每股攤薄虧損。

7. 股息

董事會並不擬派亦無派付截至二零二零年十二月三十一日止九個月的股息(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

8. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	38,025	27,907
減：貿易應收款項減值虧損撥備	<u>(802)</u>	<u>(5)</u>
	<u>37,223</u>	<u>27,902</u>
其他應收款項、按金及預付款項	41,902	24,808
減：其他應收款項及按金的減值虧損撥備	<u>(316)</u>	<u>(60)</u>
	<u>41,586</u>	<u>24,748</u>
	<u><u>78,809</u></u>	<u><u>52,650</u></u>

附註：

- (a) 授予客戶的信貸期各有不同，一般根據個別客戶與本集團的磋商結果而定。授予客戶的信貸期一般為7至90天。
- (b) 貿易應收款項(包括屬貿易性質的應收關聯公司款項)按付款證明日期/發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
0至30天	29,811	16,096
31至60天	3,308	2,095
61至90天	273	6,273
90天以上	<u>4,633</u>	<u>3,443</u>
	<u><u>38,025</u></u>	<u><u>27,907</u></u>

9. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
貿易應付款項	149,343	16,303
應計費用及其他應付款項	25,952	13,163
	<u>175,295</u>	<u>29,466</u>

附註：

(a) 供應商授予的付款期通常為相關採購發票日期起計的7至90天。

(b) 貿易應付款項按發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
0至30天	56,750	11,860
31至60天	15,795	1,884
61至90天	68,125	879
90天以上	8,673	1,680
	<u>149,343</u>	<u>16,303</u>

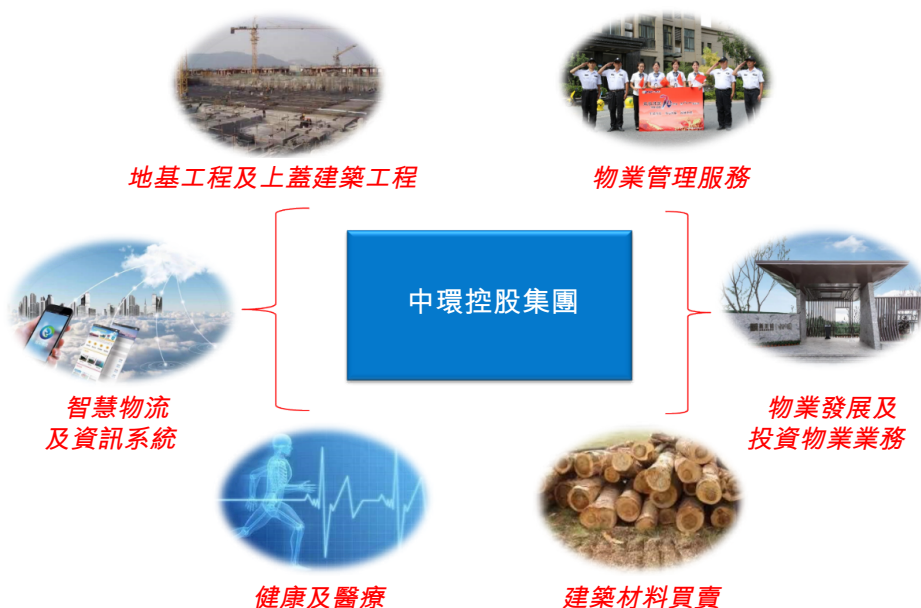
管理層討論及分析

業務回顧

董事認為，本集團於香港經營所處的建築業務環境變得艱難，而本集團地基工程及建築工程的毛利及毛利率將繼續因降低投標價而受壓，進而影響本集團的業務表現。本公司最終控股股東余竹雲先生將進一步利用其於中國房地產發展、商業物業租賃、環保建築、文化及創意業務、智慧物流及貿易發展以及健康及醫療等多個行業的個人背景及管理經驗，以探索相關的未來商機。

本集團認為中國市場的前景亮麗。為進一步多元開拓本集團的收入來源，以及把握Central Culture Resource Group Limited的協同優勢及資源，本集團有志於進一步拓展其於中國的建築業務，並於中國探索多元化範圍的相關業務，例如房地產開發、商業物業租賃、環保建築、文化及創意業務、物業管理、智慧物流及貿易發展以及健康及醫療業務。

本集團相信，上游及下游相關業務鏈的發展，將帶來協同效益及成效，提高客戶的滿意度，以及強化本集團的收入基礎。



於二零二零年十二月三十一日，本集團有六個主要分部，分別為(i)地基工程及上蓋建築工程；(ii)物業發展及投資物業業務；(iii)物業管理服務；(iv)建築材料買賣；(v)健康及醫療服務；及(vi)智慧物流及資訊系統。我們尋求在各分部之間實現協同價值，以取得更高回報及更大商機。

地基工程及上蓋建築工程

面對包括競爭加劇、競投標價低及香港市場潛力有限在內的挑戰，本集團將審慎管理香港的上蓋及建築業務營運。於報告期間，本集團進一步擴大其在中国的建築業務，並在香港以外尋求商機，以最大程度地減少香港市場之不確定性帶來的風險。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，上蓋及建築分部的收益約為189.0百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：約177.8百萬港元)，佔本集團總收益約50.6%(截至二零二零年三月三十一日止年度：約98.6%)。增加乃主要由於報告期間的中國懷遠項目及臨泉項目增添上蓋及建築工程。

物業發展及投資物業業務

衢州一田園康養項目

於二零二零年十二月三十一日，本集團在中國浙江衢州市擁有一個新開發項目，該項目包括酒店、公寓及別墅，主題為「田園康養綜合體」。該項目的總地盤面積約為27,920平方米，總建築面積約為37,356平方米。該項目預計將於二零二一年十二月完工，且本集團擬持有總建築面積約18,599平方米，並計劃於未來用於酒店租賃以賺取租金收入。

物業管理服務

於二零二零年十一月十日，本集團間接全資附屬公司中環紫荊物業服務(深圳)有限公司(「中環紫荊」)與合肥中恒置業有限公司(「合肥中恒置業」)訂立協議。合肥中恒置業乃由本集團控股股東余先生間接全資擁有的實體，故屬本公司的關連人士。根據協議，中環紫荊有條件同意收購而合肥中恒置業有條件同意出售安徽中港物業服務有限公司的全部股權(「收購事項」)，總代價為人民幣3百萬元(相當於約3.51百萬港元)。收購事項將使本集團得以擴大在中國物業管理服務行業的業務規模及市場份額。董事會深信，透過收購事項帶來的額外收入來源以及與本集團物業發展及投資物業的現有業務的協同效應，收購事項將為本集團帶來積極貢獻。有關更詳盡資料，請參閱重大投資、附屬公司及關聯公司的重大收購及出售。

物業管理服務包括保安、清潔、綠化、園藝、維修及保養等。於二零二零年十二月三十一日，由本集團管理的建築面積(「建築面積」)約為1.809百萬平方米，物業管理分部的收益約為5.9百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)，佔本集團總收益約1.6%(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

建築材料買賣

建築材料買賣包括建築鋼材、水泥、建築用砂及石材。本集團認為發展建築材料業務將帶來協同效應及效益，並鞏固本集團的收益基礎。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，建築材料買賣業務的收益增加約119.5百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)，佔本集團總收益約32%(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

健康及醫療服務

根據中國研究院發佈的《中國大健康產業戰略規劃及企業戰略諮詢報告》統計數據，中國大健康產業規模於二零一九年已達人民幣8.2萬億元。初步估計中國大健康產業規模將於二零二零年突破人民幣10萬億元。於二零一九年至二零二三年，平均年複合增長率估計約為12.55%，預計中國大健康產業規模於二零二三年將達到人民幣14.09萬億元。

「大健康」理念包括醫療服務、藥品、醫療設備、可穿戴健康設備、物理療法、美容、保健食品、健康檢測、健康護理、健康家居及有機農業等。其為繼資訊科技業之後的第五次經濟浪潮。

本集團的目標是進一步擴大其在中國的健康及醫療業務，並尋求獲得更高回報及更多商機。截至二零二零年十二月三十一日止九個月，健康及醫療業務的收益增加約58.5百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)，佔本集團總收益約15.7%(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)。

智慧物流及資訊系統

越來越多的客戶日益依賴網絡以獲取新產品及服務的資訊，因此，擴大我們的業務並發展智慧物流服務及資訊科技服務以增強本集團的收益基礎至關重要。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，智慧物流及資訊系統分部產生的收益約為0.6百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：2.6百萬港元)，佔本集團總收益約0.2%(截至二零二零年三月三十一日止年度：1.4%)。

未來計劃及前景

中國目前餐飲(「餐飲」)業市場龐大，全年收益超過人民幣47萬億元。展望未來，憑藉本集團智慧物流優勢的協同效應，加上Central Culture Resource Group Limited在中國浙江省新田鋪的農業基地資源，本集團旨在於二零二一年進一步擴大農產品及餐飲食材的供應鏈業務，包括但不限於開設餐飲店舖、建築及設計店舖、餐飲物流服務、餐飲品牌管理以及培訓及諮詢服務。

本集團致力為商舖客戶提供更高效餐飲食材供應鏈，結合互聯網、系統數碼模型及智慧物流服務。供應鏈設計將主要集中為商舖客戶盡量降低餐飲食材、系統物料配送服務、物料採購管理服務及軟件即服務(「SAAS」)服務的綜合成本。

本集團相信，發展農產品及餐飲食材供應鏈業務以及SAAS服務將帶來協同效應及效益，並鞏固本集團的收益基礎。

財務回顧

收益

本集團於報告期間錄得收益約373.5百萬港元，即較上一報告年度約180.4百萬港元增加約107%。收益增加乃主要由於：(i)因中國懷遠項目及臨泉項目的新建築工程，以致地基工程及上蓋建築工程分部的收益淨增加約11.2百萬港元；(ii)期內建築材料銷量強勁增長，帶動建築材料買賣分部的收益增加約119.5百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)；(iii)健康及醫療分部的收益增加約58.5百萬港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：無)；及(iv)因於二零二零年十一月十日收購物業管理公司以致物業管理分部的收益增加約5.9百萬港元的綜合影響。

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元
地基工程及上蓋建築工程	189,032	177,801
物業管理	5,867	—
建築材料買賣	119,496	—
健康及醫療	58,500	—
智慧物流及資訊系統	632	2,646
	<u>373,527</u>	<u>180,447</u>

毛利及毛利率

本集團於報告期間錄得毛利約5.2百萬港元，較上一報告年度減少約26.7%。毛利減少乃主要歸因2019新型冠狀病毒疫情爆發導致收益減少，以及本集團於報告期間在香港建築工程（「**建築工程**」）產生預期之外的複雜性，以致與此有關的直接成本增加。建築工程的複雜性涉及（其中包括）(i)儘管先前已進行工地視察，仍發現額外地下公用設施；及(ii)挖掘與側向承托規劃的額外要求。因此，建築工程已延長及／或變更，導致本集團直接成本上升。

其他收入及淨收益

本集團於報告期間錄得其他收入及淨收益約3.2百萬港元，較上一報告年度約4.3百萬港元減少約25.6%。減少主要由於報告期間的機械租金收入減少約3百萬港元所致。

行政及其他經營開支

本集團的行政及其他經營開支由上一報告年度約36.3百萬港元增加至報告期間約27.4百萬港元，增幅約32.5%。增加主要由於報告期間內發展新業務分部以致產生新員工招聘成本所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支由上一報告年度約2.1百萬港元增加約114.3%至報告期間約4.5百萬港元。增加乃主要由於錄得投資物業土地增值稅相關遞延稅項開支約3.5百萬港元。然而，該增幅被報告期間的毛利減少部分抵銷。

淨虧損

本集團於報告期間呈報淨虧損約652,000港元，而本集團於上一報告年度呈報淨虧損約12.7百萬港元，淨虧損減少乃主要由於報告期間投資物業公平值變動的收益增加。

除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)

非香港財務報告準則計量方法為補充根據香港財務報告準則呈列的本集團財務業績。EBITDA用作額外財務計量方法。本集團相信，非香港財務報告準則計量方法為投資者及其他人士提供有用資料，讓彼等了解及評估本集團的綜合業績，以比較各會計期間財務業績及我們同業公司的財務業績。

下表載列本集團於報告期間及上一報告年度的非香港財務報告準則的財務數據：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元
期／年內虧損	(652)	(12,687)
利息收入	(108)	(190)
融資成本	76	18
稅項	4,529	2,137
折舊	3,473	2,974
EBITDA	<u>7,318</u>	<u>(7,748)</u>

報告期間的EBITDA約為7.32百萬港元的溢利，較上一報告年度錄得約7.75百萬港元的虧損增加194.5%。

流動資金、財務來源及資本結構

於報告期間，本集團主要已透過出資及自經營活動產生的現金流入為流動資金及資本需求提供資金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約53.8百萬港元(二零二零年三月三十一日：約114.5百萬港元)。減少乃主要由於就中國浙江衢州市的新開發及投資物業付款。

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為2.6百萬港元及159.7百萬港元(二零二零年三月三十一日：分別約為2.6百萬港元及160.7百萬港元)。

流動比率由二零二零年三月三十一日的2.1倍減少至二零二零年十二月三十一日的1.2倍，主要由於報告期間的貿易及其他應付款項增加所致。

外匯風險

本集團主要於香港營運，並已於二零二零年在中國開展新業務，因此營運交易及收益均以港元及人民幣結算，令本集團面臨外匯風險。自二零二零年以來，本集團積極採取各種措施管理外匯風險。

重大投資、附屬公司及關聯公司的重大收購及出售

於二零二零年十一月十日，本集團間接全資附屬公司中環紫荊與合肥中恒置業訂立協議，據此，中環紫荊有條件同意收購而合肥中恒置業有條件同意出售安徽中港物業服務有限公司的全部股權(「收購事項」)。合肥中恒置業乃由本集團控股股東余先生間接全資擁有的實體，故屬本公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本集團的關連交易。

收購事項的總代價(「代價」)為人民幣3百萬元(相當於約3.51百萬港元)。收購事項將使本集團得以擴大在中國物業管理服務行業的業務規模及市場份額。董事會深信，透過收購事項帶來的額外收入來源以及與本集團物業發展及投資物業的現有業務的協同效應，收購事項將為本集團帶來積極貢獻。

由於代價少於10百萬港元，而根據上市規則第14.07條就收購事項計算的所有適用百分比率均低於25%，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.76條項下通函及股東批准規定。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月十日的公告。

除上文所披露者外，於報告期間，本集團並無持有任何重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團有382名(二零二零年三月三十一日：64名)僱員(包括全職僱員及每日支薪的臨時僱員)。報告期間的總員工成本(包括董事酬金、薪金、工資及其他員工福利、供款及退休計劃、員工長期服務金付款撥備以及未享用帶薪假期)約為30.1百萬港元(上一報告年度：約25.2百萬港元)。本集團僱員的薪酬政策及待遇將定期檢討。除強制性公積金及職業培訓計劃之外，根據本集團經營業績、個人表現及市況，經董事會批准後可向僱員加薪及授予酌情花紅。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

或然負債

於本公告日期，我們的附屬公司於日常業務過程中涉及若干潛在與僱員賠償案件有關的索償及人身傷害索償以及安全相關事故的傳票。董事認為，(i)清償潛在人身傷害索償的任何資金流出之可能性甚微，原因是該等索償可通過保險妥善賠付；及(ii)處理傳票的任何資金流出之可能性對本集團業務而言無關緊要。因此，經審慎考慮各宗案件後，毋須就有關潛在人身傷害索償及傳票的或然負債計提撥備。

上市所得款項用途

股份自二零一八年三月二十九日(「上市日期」)起在聯交所主板上市。來自首次公開發售總所得款項淨額(「所得款項淨額」)約為73.5百萬港元。本集團按照本公司日期為二零一八年三月十九日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載披露動用所得款項淨額。下表載列所得款項淨額的計劃用途、自上市日期起直至二零二零年十二月三十一日所得款項淨額的實際用途以及於二零二零年十二月三十一日所得款項淨額的未動用金額：

	自上市 日期起至 二零二零年 十二月三十一日	於 二零二零年 十二月三十一日	
所得款項 淨額的 計劃用途 千港元	所得款項 淨額的 實際用途 千港元	所得款項 淨額的 未動用金額 千港元	
招聘額外員工	11,600	4,999	6,601
收購額外機器及設備	54,900	19,506	35,394
一般營運資金	7,000	7,000	—
總計	73,500	31,505	41,995

於本公告日期，未立即動用的所得款項淨額已在香港持牌銀行存為短期活期存款。

末期股息

董事會建議不宣派報告期間的末期股息(上一報告年度：無)。

報告期間後事項

於報告期間後及直至本公告日期並無發生重大事件。

企業管治守則

於報告期間及直至本公告日期，本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)當中載列的原則及所有適用守則條文(「**守則條文**」)。董事會定期檢討本公司的企業管治政策，並將於必要時建議任何修訂，以確保不時遵守守則條文。

於報告期間及直至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟下文所述企業管治守則守則條文第A.2.1條除外：

余竹雲先生獲委任為行政總裁(「**行政總裁**」)，自二零二零年四月三十日起生效，彼目前擔任董事會主席(「**主席**」)兼行政總裁。有關做法偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條。董事會認為由一人兼任主席及行政總裁能夠促進本集團業務策略的執行及提高其營運效率。董事會目前包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事，適當結構能確保權力平衡，以提供充足制衡力量，保護本公司及股東的利益。故此，董事會認為偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條在該情況下屬適當。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事進行證券交易的操守準則。在回應本公司的特定查詢時，全體董事已確認彼等於報告期間及直至本公告日期一直全面遵守標準守則所載規定。

本公司已個別通知及告知高級管理層及員工有關標準守則的事宜。

購股權計劃

根據唯一股東於二零一八年三月十三日的書面決議案，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），自二零一八年三月十三日起生效。購股權計劃的條款符合上市規則第17章條文，於招股章程附錄四概述。購股權計劃的主要目的旨在吸引及留住最優秀的人員、向本集團僱員（全職及兼職）、董事、諮詢人、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴及服務供應商提供額外獎勵以及推動本集團業務發展。於本公告日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數為105,600,000股，相當於本公司全部已發行股本的10%。自購股權計劃生效日期以來及直至本公告日期，概無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間及直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

競爭權益

董事確認，於報告期間及直至本公告日期，概無本公司控股股東或董事及彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團經營的業務除外）當中擁有且須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

審核委員會審閱

本公司已根據上市規則第3.21條於二零一八年三月十三日成立審核委員會（「審核委員會」），其書面職權範圍與上市規則附錄14所載企業管治守則一致。審核委員會由三名董事組成，分別為王文星先生及李祥林博士（各自為獨立非執行董事）以及喬曉戈先生（為非執行董事）。王文星先生現任審核委員會主席。

審核委員會已審閱及批准本集團報告期間的綜合財務報表。審核委員會認為該等業績的編製符合適用的會計準則及規定以及上市規則並已作出充分的披露。

充足公眾持股量

基於本公司公開可得資料及據董事所知，董事確認於報告期間及直至本公告日期，本公司就其股份一直維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一年六月十八日(星期五)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。召開股東週年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式發佈及寄發予股東。本公司將於二零二一年六月十五日(星期二)至二零二一年六月十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，屆時將不會受理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須不遲於二零二一年六月十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)。

刊發全年業績及年報

本份業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chghk.com)刊載。本公司報告期間的年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站刊載。

承董事會命
中環控股集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
余竹雲

香港，二零二一年三月二十六日

於本公告日期，執行董事為余竹雲先生(主席兼行政總裁)及李夢琳先生；非執行董事為喬曉戈先生及朱玉娟女士；及獨立非執行董事為李祥林博士、王文星先生及周春生博士。