

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)

### **截至二零二一年十二月三十一日止年度 的未經審核全年業績公告**

#### **未經審核全年業績摘要**

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為1,086.2百萬港元(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：約373.5百萬港元)。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為62.0百萬港元(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)。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄盈利約為5.87港仙(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)。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約為92.2百萬港元溢利(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：約7.3百萬港元虧損)。
- 董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告年度」)的未經審核綜合財務業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止九個月「上一報告期間」的比較數字如下。

由於本公告「審核委員會及審閱未經審核全年業績」一段所述的原因，本集團於報告年度的全年業績審核程序尚未完成。

### 未經審核綜合損益及其他全面收益表 截至二零二一年十二月三十一日止年度

		截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (經審核)
收益	3	1,086,236	373,527
直接成本		<u>(1,034,470)</u>	<u>(368,301)</u>
毛利		51,766	5,226
其他收入及收益／(虧損)	3	41,413	3,207
投資物業公平值變動的收益		45,254	35,703
銷售開支		(8,257)	(3,857)
行政及其他經營開支		(47,224)	(36,326)
融資成本		<u>(3,413)</u>	<u>(76)</u>
除所得稅前溢利	4	79,539	3,877
所得稅開支	5	<u>(19,253)</u>	<u>(4,529)</u>
年／期內溢利／(虧損)		<u><u>60,286</u></u>	<u><u>(652)</u></u>

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (經審核)
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	7,575	2,395
— 出售海外業務時重新分類累計 換算儲備	<u>(210)</u>	<u>—</u>
年／期內其他全面收益，扣除稅項	<u>7,365</u>	<u>2,395</u>
年／期內全面收益總額	<u><b>67,651</b></u>	<u><b>1,743</b></u>
以下人士應佔年／期內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	61,985	(749)
非控股權益	<u>(1,699)</u>	<u>97</u>
	<u><b>60,286</b></u>	<u><b>(652)</b></u>
以下人士應佔年／期內全面 收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	67,887	1,641
非控股權益	<u>(236)</u>	<u>102</u>
	<u><b>67,651</b></u>	<u><b>1,743</b></u>
	港仙	港仙
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)		
— 每股基本及攤薄盈利／(虧損)	6 <u><b>5.87</b></u>	<u><b>(0.07)</b></u>

股息詳情於附註7披露。

未經審核綜合財務狀況表  
於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	26,621	20,873
使用權資產	6,066	13,260
投資物業	257,439	71,149
無形資產	3,845	4,115
人壽保險按金及預付款項	3,214	3,136
	<u>297,185</u>	<u>112,533</u>
<b>流動資產</b>		
待售發展中物業	-	66,914
可供出售物業	92,369	-
合約資產	136,894	167,611
貿易及其他應收款項	194,799	78,809
可收回稅項	561	863
現金及銀行結餘	50,373	53,757
	<u>474,996</u>	<u>367,954</u>
<b>總資產</b>	<u>772,181</u>	<u>480,487</u>
<b>權益</b>		
<b>資本及儲備</b>		
股本	2,640	2,640
儲備	227,408	159,715
	<u>230,048</u>	<u>162,355</u>
本公司擁有人應佔權益	230,048	162,355
非控股權益	1,166	102
	<u>231,214</u>	<u>162,457</u>
<b>權益總額</b>	<u>231,214</u>	<u>162,457</u>

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	5,079	6,555
長期服務金付款負債	884	820
應付關聯公司款項	103,196	-
借款	28,000	-
遞延稅項負債	11,050	6,348
	<u>148,209</u>	<u>13,723</u>
<b>流動負債</b>		
合約負債	18,880	76,865
貿易及其他應付款項	279,004	175,295
租賃負債	1,211	1,765
應付關聯公司款項	-	49,087
借款	79,047	-
應付稅項	14,616	1,295
	<u>392,758</u>	<u>304,307</u>
<b>總負債</b>	<u>540,967</u>	<u>318,030</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u>772,181</u>	<u>480,487</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>82,238</u>	<u>63,647</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>379,423</u>	<u>176,180</u>

## 未經審核綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料及未經審核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。於二零二一年十二月三十一日，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、上蓋建築工程及建築材料供應；(ii)在中國從事物業發展及投資；(iii)物業管理；(iv)餐飲(「餐飲」)供應鏈；(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二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止年度期間。未經審核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，故無法與本年度全面比較。

除非另外指明，否則未經審核綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列。

## 2. 重大會計政策概要

就編製該等未經審核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年度及過往期間貫徹應用。

### 2.1 編製基準

本集團的未經審核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，未經審核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，未經審核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未經審核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) 於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

本集團已於二零二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下修訂本：

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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金優惠

本集團已於本年度提早採納修訂本。該修訂本延長香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)第46A段實際權宜方法的可用期限一年，使實際權宜方法適用於租金寬免，當中任何租金付款減免僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款，惟須達成應用實際權宜方法的其他條件。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往期間的財務狀況及表現及/或該等未經審核綜合財務報表所載披露並無重大影響。

### 3. 收益、其他收入及收益／(虧損)及分部資料

於本年度及過往期間確認的收益、其他收入及收益／(虧損)如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (經審核)
<b>收益</b>		
地基工程、上蓋建築工程及建築材料供應	684,219	308,528
物業發展	85,769	—
物業管理	40,370	5,867
餐飲供應鏈	93,149	—
健康及醫療	176,139	58,500
物流服務及資訊科技發展	6,590	632
	<u>1,086,236</u>	<u>373,527</u>
<b>其他收入及收益／(虧損)</b>		
利息收入	97	108
出售物業、廠房及設備的收益	46	—
出售附屬公司虧損	(908)	—
政府補助	536	2,010
經營租賃收入—機械及設備	3,380	914
豁免貸款還款責任	37,800	—
雜項收入	462	175
	<u>41,413</u>	<u>3,207</u>



## 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、上蓋建築工程及建築材料供應 — 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供應建築材料；
- (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) 餐飲供應鏈 — 提供農產品、餐飲材料的供應鏈業務；
- (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；及
- (vi) 智慧物流及資訊系統 — 提供物流服務及資訊科技發展。

於報告年度，本集團已引入餐飲供應鏈新增分部。

## 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：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	地基工程、 上蓋建築工程 及建築材料 供應 千港元 (未經審核)	物業發展 及投資 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	餐飲供應鏈 千港元 (未經審核)	健康及醫療 千港元 (未經審核)	智慧物流 及資訊系統 千港元 (未經審核)	對銷 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>								
外部客戶收益	684,219	85,769	40,370	93,149	176,139	6,590	-	1,086,236
分部間銷售	73,997	-	-	-	-	-	(73,997)	-
	<u>758,216</u>	<u>85,769</u>	<u>40,370</u>	<u>93,149</u>	<u>176,139</u>	<u>6,590</u>	<u>(73,997)</u>	<u>1,086,236</u>
<b>業績</b>								
分部溢利/(虧損)	<u>(4,952)</u>	<u>69,943</u>	<u>2,564</u>	<u>(1,982)</u>	<u>(7,266)</u>	<u>(2,373)</u>	-	55,934
其他收入及收益/(虧損)								41,413
未分配企業開支								(14,395)
融資成本								<u>(3,413)</u>
除所得稅前溢利								<u>79,539</u>

截至二零二零年十二月三十一日止九個月

	地基工程、 上蓋建築工程 及建築材料 供應 千港元 (經審核)	物業發展 及投資 千港元 (經審核)	物業管理 千港元 (經審核)	健康及醫療 千港元 (經審核)	智慧物流 及資訊系統 千港元 (經審核)	對銷 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
<b>收益</b>							
外部客戶收益	308,528	-	5,867	58,500	632	-	373,527
分部間銷售	56,551	-	-	-	-	(56,551)	-
	<u>365,079</u>	<u>-</u>	<u>5,867</u>	<u>58,500</u>	<u>632</u>	<u>(56,551)</u>	<u>373,527</u>
<b>業績</b>							
分部溢利/(虧損)	<u>6,844</u>	<u>34,393</u>	<u>(1,502)</u>	<u>575</u>	<u>619</u>	-	40,929
其他收入及收益/(虧損)							3,207
未分配企業開支							(40,183)
融資成本							<u>(76)</u>
除所得稅前溢利							<u>3,877</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。

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/(虧損)(尚未對其他收入及收益/(虧損)、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

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
地基工程、上蓋建築工程及建築材料供應	334,064	241,780
物業發展及投資	353,774	149,983
物業管理	13,803	10,502
餐飲供應鏈	4,048	–
健康及醫療	9,081	1,686
智慧物流及資訊系統	319	2,693
	<hr/>	<hr/>
分部資產總值	715,089	406,644
未分配企業資產	57,092	73,843
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<u>772,181</u>	<u>480,487</u>
<b>分部負債</b>		
地基工程、上蓋建築工程及建築材料供應	250,432	160,782
物業發展及投資	217,823	66,847
物業管理	15,697	19,584
餐飲供應鏈	6,025	–
健康及醫療	14,432	954
智慧物流及資訊系統	1,506	128
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	505,915	248,295
未分配企業負債	35,052	69,735
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	<u>540,967</u>	<u>318,030</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。

#### 4. 除所得稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (經審核)
核數師酬金	1,450	1,360
物業、廠房及設備折舊	7,480	2,676
使用權資產折舊	1,880	797
貿易應收款項減值虧損撥備	2,088	759
合約資產減值虧損撥備	38	497
其他應收款項及按金減值虧損撥備	146	252
短期租賃的租賃開支	1,893	1,701
Covid-19相關租金寬減	-	(96)
員工成本(包括董事酬金)	49,699	30,147

#### 5. 所得稅開支

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (經審核)
香港利得稅		
— 即期稅項	-	-
中國企業所得稅		
— 即期稅項	14,769	1,045
遞延稅項	4,484	3,484
所得稅開支	19,253	4,529

## 6. 每股盈利／(虧損)

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 (經審核)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(千港元)	<u><u>61,985</u></u>	<u><u>(749)</u></u>
就計算每股基本盈利／(虧損)的普通股加權平均數(千股)	<u><u>1,056,000</u></u>	<u><u>1,056,000</u></u>
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	<u><u>5.87</u></u>	<u><u>(0.07)</u></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。

概無就本年度及過往期間呈列每股攤薄盈利／(虧損)，原因為不存在潛在發行在外普通股。

## 7. 股息

董事會並不擬派亦無派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的股息(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：無)。

## 8. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	146,893	38,025
減：貿易應收款項減值虧損撥備	(2,919)	(802)
	<u>143,974</u>	<u>37,223</u>
其他應收款項、按金及預付款項	51,298	41,902
減：其他應收款項及按金的減值虧損撥備	(473)	(316)
	<u>50,825</u>	<u>41,586</u>
	<u><u>194,799</u></u>	<u><u>78,809</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270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：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30天	61,651	29,811
31至60天	6,370	3,308
61至90天	54,801	273
90天以上	24,071	4,633
	<u>146,893</u>	<u>38,025</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	239,056	149,343
應計費用及其他應付款項	39,948	25,952
	<u>279,004</u>	<u>175,295</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270天。
- (b) 貿易應付款項按發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30天	192,721	56,750
31至60天	14,226	15,795
61至90天	1,503	68,125
90天以上	30,606	8,673
	<u>239,056</u>	<u>149,343</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。本集團將審慎管理建築業務運營，評估於香港的業務發展機會，分散收入來源，因此本集團可將香港市場的不確定性風險降至最低。

於報告年度，本集團成功在中國擴展其建築業務，包括樓宇、建築工程及建築材料供應、物業開發、物業管理、餐飲(「餐飲」)供應鏈、健康及醫療業務、以及提供智慧物流及資訊系統等多種相關業務，於報告年度錄得不俗表現。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有六個主要分部，分別為(i)地基工程、上蓋建築工程及建築材料供應；(ii)物業發展及投資物業業務；(iii)物業管理；(iv)餐飲供應鏈；(v)健康及醫療服務；及(vi)智慧物流及資訊技術發展。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。



建築工程及  
建築材料供應



物業發展及投資物業



物業管理



餐飲供應鏈



健康及醫療服務



智慧物流及資訊技術

## 地基工程、上蓋建築工程及建築材料供應

於報告年度，地基工程、上蓋建築工程及建築材料供應分部收益約為684.2百萬港元(上一報告期間：約308.5百萬港元)，佔本集團總收益約62.9%(上一報告期間：約82.6%)。增加乃主要由於報告年度中國懷遠項目及臨泉項目增添上蓋及建築工程以及建築材料銷量強勁增長。

## 物業發展及投資物業業務

### 衢州一田園康養項目

於報告年度，物業發展及投資物業分部的收益約為85.7百萬港元(上一報告期間：無)，佔本集團總收益約7.8%(上一報告期間：無)。增長主要是由於報告年度於衢州市推出用於銷售的平房項目完成。

項目總地盤面積約為27,920平方米，建築面積(「**建築面積**」)約37,356平方米。公寓及酒店已於二零二一年年底完工，本集團擬持有總建築面積約18,599平方米作酒店租賃以於日後產生租賃收入。

## 物業管理服務

物業管理服務包括於中國進行保安、清潔、綠化、園藝、維修及保養。於二零二一年十二月三十一日，由本集團提供的物業管理服務項下的建築面積約為2.45百萬平方米(上一報告期間：約1.81百萬平方米)，物業管理業務分部的收益約為40.3百萬港元(上一報告期間：5.9百萬港元)，佔本集團總收益約3.7%(上一報告期間：1.6%)。

## 餐飲供應鏈

餐飲供應鏈包括農產品、凍肉及其他餐飲材料的供應鏈服務。於二零二一年十二月三十一日，餐飲供應鏈分部收益約為93.2百萬港元(上一報告期間：無)，佔本集團總收益約8.6%(上一報告期間：無)。

## 健康及醫療服務

健康及醫療業務包括供應保健產品、綠色食品及美容產品。於報告年度，健康及醫療業務收益約為176.1百萬港元(上一報告期間：58.5百萬港元)，佔本集團總收益約16.2%(上一報告期間：15.7%)。

## 智慧物流及資訊系統

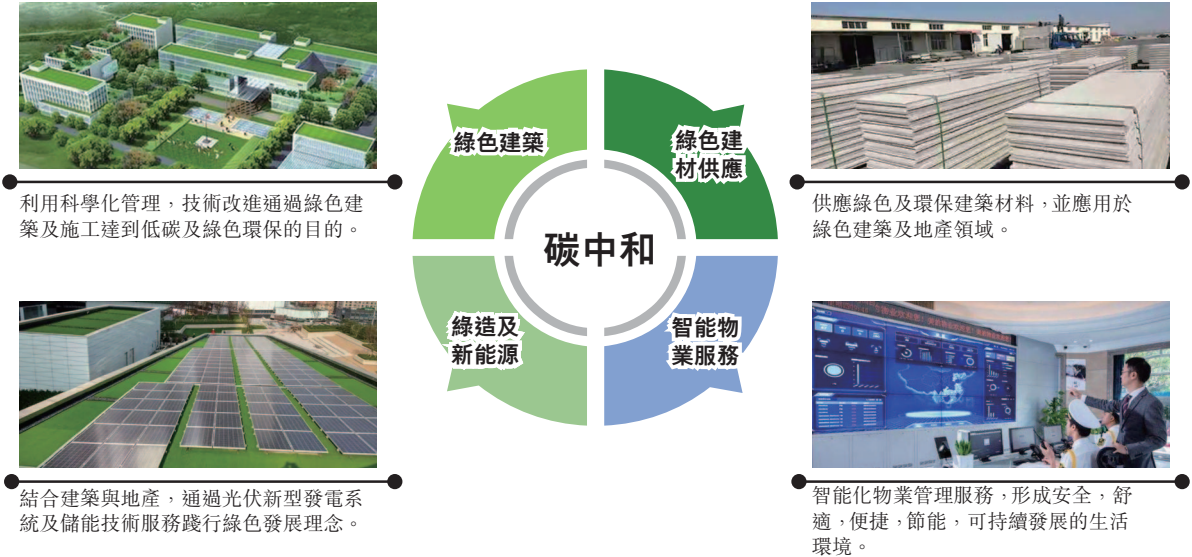
於報告年度，智慧物流及資訊系統分部的收益約為6.6百萬港元(上一報告期間：0.6百萬港元)，佔本集團總收益約0.6%(上一報告期間：0.2%)。

## 未來計劃及前景

中國旨在於二零三零年前使二氧化碳排放達到峰值，於二零六零年前實現碳中和。即使制定目標前，中國已於節能減排方面進行大量投資，現正加緊努力實現時間表。通過發電去碳化、終端使用領域電氣化及轉向低碳燃料相結合對能源系統進行深度改造，不僅產生健康的共同利益，而且實際上對長期空氣質量改善、公眾健康提升及國家的美麗中國願景至關重要。

碳中和及零排放正以前所未有的方式重塑投資。未來三十年，中國實現碳中和所需投資規模將超過人民幣1,000億元，將為綠色能源投資帶來巨大的發展機遇。

我們尋求綠色建築及綠色新能源的商業機會，以便為股東獲得更高回報。本集團亦致力於響應國家政策，以碳中和的理念於本集團現有建築及樓宇地基工程業務基礎上，培育綠色建築及綠色新能源，致力於為生態人居產業發展作出貢獻，努力營造低碳、節能、生態、環保及清潔的生活環境。



此外，本集團亦旨在透過對具有未來投資潛力的高增長行業進行戰略投資及首次公開發售前投資，為我們的股東（「股東」）創造長期價值，有關行業包括但不限於元宇宙在綫遊戲、光伏及低碳產業、新能源電池充電及機器人產業。本集團相信，戰略投資可擴展本集團商機，拓寬收入來源。

## 財務回顧

### 收益

本集團於報告年度錄得收益約1,086.2百萬港元，較上一報告期間約373.5百萬港元增加約191%。收益增加乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)受報告年度建築材料銷量強勁增長及中國懷遠項目及臨泉項目的新建築及樓宇工程所推動，地基工程、上蓋建築工程及建築材料供應分部的收益淨增加，約為684.2百萬港元(上一報告期間：308.5百萬港元)；(ii)由於中國衢州田園康養項目新推出用於銷售的平房，物業發展分部的收益增加，約為85.7百萬港元(上一報告期間：無)；(iii)健康及醫療分部的收益增加，約為176.1百萬港元(上一報告期間：58.5百萬港元)；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，約為40.4百萬港元。

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (經審核)
地基工程、上蓋建築工程及 建築材料供應	684,219	308,528
物業發展	85,769	—
物業管理	40,370	5,867
餐飲供應鏈	93,149	—
健康及醫療	176,139	58,500
智慧物流及資訊系統	6,590	632
	<u>1,086,236</u>	<u>373,527</u>

## 毛利及毛利率

本集團於報告年度錄得毛利約51.8百萬港元，較上一報告期間增加約896%。增加乃主要歸因於中國衢州田園康養項目新推出用於銷售的平房具有較高利潤率令收益增加所致。

## 其他收入及收益／(虧損)

本集團於報告年度錄得其他收入及收益／(虧損)約41.4百萬港元，較上一報告期間約3.2百萬港元增加約1,193%。增加主要由於以下各項的綜合影響：與上一報告期間相比，於報告年度(i)豁免貸款還款責任及(ii)錄得機械及設備經營租賃收入。

## 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期間約36.3百萬港元增加至報告年度約47.2百萬港元，增幅約30.0%。增加主要由於報告年度內發展新業務分部以致產生新員工招聘成本及辦公室租金開支所致。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由上一報告期間約4.5百萬港元增加約329%至報告年度約19.3百萬港元。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4.5百萬港元及中國企業稅項開支約14.8百萬港元。

## 純利

本集團於報告年度呈報純利約60.3百萬港元，而本集團於上一報告期間呈報淨虧損約0.65百萬港元。由淨虧損轉為純利主要由於與二零二零年同期相比，於報告年度(i)收益增加；(ii)毛利率提升；(iii)中國衢州田園康養項目推出用於銷售的平房；(iv)豁免貸款還款責任及(v)計入損益的投資物業錄得公平值收益。

## 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年度及上一報告期間的非香港財務報告準則的財務數據：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (經審核)
年／期內溢利／(虧損)	60,286	(652)
利息收入	(97)	(108)
融資成本	3,413	76
稅項	19,253	4,529
折舊	9,360	3,473
EBITDA	<u>92,215</u>	<u>7,318</u>

報告年度的EBITDA約為92.2百萬港元的溢利，較上一報告期間錄得約7.3百萬港元的溢利增加約1,163%。

## 流動資金、財務來源及資本結構

於報告年度，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約50.4百萬港元(上一報告期間：約53.8百萬港元)。減少乃主要由於就中國浙江衢州市的新開發及投資物業項目付款。

於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為2.6百萬港元及230.0百萬港元(上一報告期間：分別約為2.6百萬港元及162.4百萬港元)。

流動比率於報告年度維持1.2倍(上一報告期間：1.2倍)。

## 外匯風險

二零二一年本集團主要於香港及中國運營。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。自二零二一年以來，本集團積極採取各種措施管理外匯風險。

## 僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團有468名(上一報告期間：382名)僱員(包括全職僱員及每日支薪的臨時僱員)。報告年度的總員工成本(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49.7百萬港元(上一報告期間：約30.1百萬港元)。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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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

二零二一年七月八日，董事會議決變更餘下首次公開發售(「上市」)未動用所得款項淨額(「所得款項淨額」)的用途。有關變動詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月八日的公告。

下表載列所得款項淨額的用途及於二零二一年十二月三十一日的未動用金額：

	所得 款項淨額的 原有用途 千港元	所得 款項淨額的 經修訂用途 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 所得款項 淨額的 實際用途 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日的 未動用金額 千港元	預期時間表
招聘額外員工	11,600	11,600	6,342	5,258	二零二二年底
收購額外機器及設備	54,900	43,900	34,102	9,798	二零二二年底
一般營運資金	7,000	18,000	7,000	11,000	二零二二年底
<b>總計</b>	<b>73,500</b>	<b>73,500</b>	<b>47,444</b>	<b>26,056</b>	

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

董事會不建議宣派報告年度的末期股息(上一報告期間：無)。

## 報告年度後事項

於報告年度後及直至本公告日期並無發生重大事件。

## 企業管治守則

於報告年度及直至本公告日期，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。

於報告年度及直至本公告日期，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(自二零二二年一月一日起已重新編號為守則條文第C.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(自二零二二年一月一日起已重新編號為守則條文第C.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(自二零二二年一月一日起已重新編號為守則條文第C.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年度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

於報告年度及直至本公告日期，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，於報告年度及直至本公告日期，概無控股股東（定義見上市規則）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。

## 充足公眾持股量

基於本公司公開可得資料及據董事所知，董事確認於報告年度及直至本公告日期，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

本公司將於二零二二年六月十七日舉行股東週年大會(「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。本公司將於二零二二年六月十四日至二零二二年六月十七日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會登記任何股份轉讓。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二零二二年六月十三日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)，以辦理登記手續。

## 審核委員會及審閱未經審核全年業績

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。本集團於報告年度的未經審核綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為編製有關業績符合適用會計準則及規定以及上市規則，並已作出充分披露。

由於近期於香港及中國多個主要城市爆發的COVID-19奧密克戎變種，以及兩地政府實施的嚴格檢疫控制措施，本集團於報告年度財務業績的審核過程受到嚴重影響。包括本公司辦公室所在的上海及衢州等中國多個城市，已實施一系列措施，如強制隔離及城市封鎖。因此，本集團於這些地點的財務團隊一直遠程工作。此外，由於中國與香港之間的快遞限制，從中國的銀行發往核數師香港辦事處的若干銀行確認書仍未收到，導致本公司核數師須進行的某些審核工作延遲及受限。因此，本公司核數師需要額外時間完成其審核工作及完成其審核程序。鑒於上述情況，本公告所載於報告年度未經審核全年業績並未遵照上市規則第13.49條的規定獲得本公司的核數師同意。有關經審核業績的公告將於審核程序根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則完成時刊發。

## 進一步公告

於審核過程完成後，本公司將就經本公司核數師同意的報告年度經審核業績及與本公告所載未經審核全年業績的重大差異(如有)進一步刊發公告。此外，倘完成審核過程中出現其他重大進展，本公司將於必要時進一步刊發公告。預計審核過程將於二零二二年四月二十二日或之前完成。

## 刊發未經審核全年業績及年報

本份未經審核全年業績公告於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chghk.com](http://www.chghk.com))刊載。本公司報告年度的年報(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。

本公告所載有關本集團全年業績的財務資料尚未經審核且未取得核數師同意。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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，二零二二年三月三十一日

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。