

# 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

2021  
年報

# 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層的履歷	14
董事會報告	18
企業管治報告	31
環境、社會及管治報告	43
獨立核數師報告	61
綜合損益及其他全面收益表	67
綜合財務狀況表	68
綜合權益變動表	70
綜合現金流量表	71
綜合財務報表附註	72
財務概要	145
物業概況	146

## 董事會

### 執行董事

余竹雲先生(主席兼行政總裁)  
李夢琳先生

### 非執行董事

喬曉戈先生  
朱玉娟女士

### 獨立非執行董事

李祥林博士  
王文星先生  
周春生博士

## 審核委員會

王文星先生(主席)  
喬曉戈先生  
李祥林博士

## 薪酬委員會

李祥林博士(主席)  
朱玉娟女士  
周春生博士

## 提名委員會

余竹雲先生(主席)  
王文星先生  
周春生博士

## 高級管理層

余竹雲先生(行政總裁)  
徐建達先生(副總裁兼首席財務官)  
秦寧先生(首席法務及運營官)

## 公司秘書

林嘉俊先生(於二零二二年四月一日獲委任)  
洪圓圓女士(於二零二一年十二月二日獲委任及  
於二零二二年四月一日辭任)  
李蓓菁女士(於二零二一年十二月二日辭任)

## 授權代表

余竹雲先生  
林嘉俊先生(於二零二二年四月一日獲委任)  
洪圓圓女士(於二零二一年十二月二日獲委任及  
於二零二二年四月一日辭任)  
李蓓菁女士(於二零二一年十二月二日辭任)

## 開曼群島註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 總部及香港主要營業地點

香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
55樓5509室

## 有關香港法律的法律顧問

佟達釗律師行  
香港  
中環  
皇后大道中31號  
陸海通大廈16樓1601室

## 開曼群島證券及過戶總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited  
Windward 3, Regatta Office Park  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

寶德隆證券登記有限公司  
香港  
北角  
電氣道148號  
21樓2103B室

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
中環畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 公司網站

www.chghk.com

## 股份代號

1735

主席  
報告

# 責任源自內心

余竹雲  
主席



各位股東：

本人謹代表中環控股集團有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)，向股東(「**股東**」)提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「**報告年度**」)的年報。

## 報告年度回顧

於二零二一年，2019新型冠狀病毒疫情仍對包括香港及中國內地在全世界的社區及業務造成影響。本集團於香港經營所處的建築業務環境繼續受社交距離措施及建築工地的不時封鎖所影響。本集團上蓋及建築工程的毛利及毛利率因降低投標價而受壓，進而影響本集團的業務表現。

於二零二一年，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。

憑藉中國相關業務鏈帶來的協同效益及成效，本集團於整個報告年度一直保持良好業務發展勢頭。收益由截至二零二零年十二月三十一日止九個月(「**上一報告期間**」)約373.5百萬港元增加約191%至報告年度約1,086.2百萬港元。報告年度的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「**EBITDA**」)約為92.3百萬港元的溢利，較上一報告期間錄得約7.3百萬港元的溢利增加1,164%。本集團於報告年度呈報純利約60.3百萬港元，而於上一報告期間呈報淨虧損約0.65百萬港元。

我們將繼續在中國及其他地區尋覓具吸引力的增長機遇，以期長遠為股東帶來財務回報。

## 展望

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。

我們將繼續致力爭取可持續收入及均衡增長，並為股東實現可持續收益。我們將持續審查營運資金水平，以實現我們的目標，同時注意監管報告及合規要求。

最後，本人謹代表董事會對股東、客戶、業務夥伴及分包商的鼎力支持致以誠懇謝意，並衷心感謝全體管理層及員工在報告年度的辛勤工作及所作出的寶貴貢獻。

主席

余竹雲

香港，二零二二年四月二十五日

## 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，而本集團上蓋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63.0%(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－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85.8百萬港元(上一報告期間：無)，佔本集團總收益約7.9%(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40.4百萬港元(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93.1百萬港元(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。



利用科學化管理，技術改進通過綠色建築及施工達到低碳及綠色環保的目的。



結合建築與地產，通過光伏新型發電系統及儲能技術服務踐行綠色發展理念。



供應綠色及環保建築材料，並應用於綠色建築及地產領域。



智能化物業管理服務，形成安全、舒適、便捷、節能、可持續發展的生活環境。

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（「懷遠」）及臨泉項目（「臨泉」）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85.8百萬港元（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	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元
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
	<b>1,086,236</b>	373,527

### 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1,194%。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。

# 管理層討論 及分析

## 行政及其他經營開支

本集團於報告年度的行政及其他經營開支約為47.2百萬港元，較上一報告期間約36.3百萬港元增加約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	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元
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	9,422	3,473
EBITDA	92,277	7,318

報告年度的EBITDA約為92.3百萬港元的溢利，較上一報告期間錄得約7.3百萬港元的溢利增加約1,164%。

## 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)。

## 資產負債比率

本集團的資產負債比率(按借款總額除以股本及儲備總額計算)於二零二一年十二月三十一日約49.0%(二零二零年十二月三十一日：5.1%)。

## 外匯風險

二零二一年本集團主要於香港及中國運營。因此，全部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。

## 重大投資、附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

除本年報所披露者外，於報告年度，本集團並無持有任何重大投資或任何附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

## 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

於本報告日期，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

於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：

	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
	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			
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>	

於本報告日期，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。

## 重大事件

於二零二一年十一月三十日，本公司之股份於香港聯合交易所有限公司之每手買賣單位由2,000股更改為1,000股。

除上文所披露者外，董事會並不知悉任何於報告年度及直至本報告日期發生的須予披露重大事件。

## 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報告日期並無發生重大事件。

# 董事及 高級管理層的履歷

董事及高級管理層的履歷詳情載列如下：

## 執行董事

**余竹雲先生**，49歲，自二零一九年十月起擔任執行董事及董事會主席（「主席」），並於二零二零年四月獲委任為行政總裁（「行政總裁」）。余先生為一名企業家，主要於中國房地產開發及投資行業擁有逾15年經驗。彼於二零零四年創立了安徽中環控股集團有限公司（「安徽中環」），該公司現已發展為一家從事多種業務的多元化企業，包括中國房地產開發、商業物業租賃、環保建築、文化及創意業務、智慧物流和貿易發展、以及健康及醫療業務。余先生目前擔任安徽中環董事會主席。

余先生是中華全國青年聯合會常務委員、中國光彩事業促進會理事、中國青年志願者協會理事、中國併購公會常務理事、安徽省工商業聯合會副主席、中國人民政治協商會議安徽省委員會委員、安徽省青年聯合會副主席、安徽省海外聯誼會常務理事，以及安徽省僑商聯合會名譽會長。

余先生於二零零七年十一月獲得香港浸會大學工商管理碩士學位。彼又於二零一三年九月獲得中國長江商學院高級管理人員工商管理碩士學位。

**李夢琳先生**，65歲，自二零二零年四月起擔任執行董事。李先生於中國銀行及金融服務行業擁有豐富經驗。於一九九八年四月至二零一七年九月期間，彼於中國工商銀行安徽省分行擔任多個高級職位，包括安慶分行行長、教育處處長、住房金融業務部總經理、股改辦公室主任、公司業務二部總經理及小企業金融業務部經理及資深經理。於二零一七年九月至二零一九年七月，彼擔任安徽新安銀行董事長及行長，並自二零一九年六月起擔任安徽新安銀行顧問。

李先生獲2005年度中國工商銀行消費信貸管理工作先進個人，於二零零七年、二零一三年及二零一五年獲中國工商銀行省行本部年度考核優秀等次，以及獲2010年度安徽省金融創新工作先進個人的獎項。

李先生於一九八二年七月獲授安徽財貿學院財政金融專業經濟學學士學位。彼於二零零三年十二月在香港大學及位於中國的復旦大學合辦的國際工商管理碩士課程獲授香港大學工商管理（國際）碩士學位。

# 董事及高級管理層的履歷

## 非執行董事

**喬曉戈先生**，55歲，自二零一九年十月起擔任非執行董事。喬先生於房地產開發及建設領域富有經驗。於二零零零年三月至二零零三年十一月期間，彼擔任民營房地產開發商萬達商業地產(集團)有限公司前身公司的副總經理，後於二零零四年一月至二零零六年六月擔任融創華北發展集團有限公司(一間主要從事房地產開發和商業物業租賃的公司)的副總裁。自二零一一年八月起，彼一直擔任安徽中環總裁。

喬先生於一九九一年七月畢業於中國合肥學院。

**朱玉娟女士**，43歲，自二零一九年十月起擔任非執行董事。朱女士於二零零九年二月加入安徽中環。彼曾於安徽中環出任多個職務，包括行政人事管理中心總經理及總裁助理。彼現時擔任安徽中環副總裁。

朱女士分別於二零零九年一月及二零一一年二月畢業於中國合肥工業大學及中國科學院心理研究所。

## 獨立非執行董事

**李祥林博士**，59歲，自二零一九年十月起擔任獨立非執行董事。李博士現任中國上海交通大學上海高級金融學院金融教授、中國金融研究院副院長、風險管理研究中心主任、金融科技研究中心主任、以及金融碩士項目聯席主任。在加入中國上海交通大學之前，彼於多間一流金融機構工作二十多年。彼於二零零一年十月至二零零四年六月擔任花旗集團全球信用衍生品研究部負責人，於二零零四年六月至二零零八年四月擔任巴克萊資本信用衍生品量化分析負責人，於二零零八年五月至二零一二年一月擔任中國國際金融有限公司首席風控主管，於二零一二年一月至二零一六年三月擔任AIG投資高級管理總監和建模負責人，及於二零一六年三月至二零一七年十二月擔任保德信金融集團投資高級副總裁及風險管理部方法部門負責人。

李博士於一九九一年五月獲得加拿大拉瓦爾大學工商管理學碩士學位，後來分別於一九九二年五月及一九九五年十月獲得加拿大滑鐵盧大學數學碩士學位(精算科學)及哲學博士學位(統計學)。

**王文星先生**，53歲，自二零一九年十月起擔任獨立非執行董事。王先生目前擔任Triangle Accounting Limited高級稅務顧問及上海銘森律師事務所國際稅務諮詢顧問。自二零零九年二月起，彼亦一直擔任陳曉巍註冊會計師事務所的高級合夥人、首席會計師及質量控制總監。於一九九五年五月至二零零三年三月期間，彼擔任中國國際貿易促進委員會廣州市分會(亦稱為中國國際商會廣州市商會)項目經理。於二零一五年四月至二零一七年六月期間，彼曾為友邦中國高淨值業務部首席稅務會計師。

王先生於二零零八年二月獲得美國紐約市立大學理學碩士學位。彼自二零一零年十一月起獲註冊於美國財政部稅務局執業。

## 董事及高級管理層的履歷

周春生博士，56歲，自二零一九年十月起擔任獨立非執行董事。周博士現任中國長江商學院教授。彼為松景科技控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1079）的獨立非執行董事，傳化智聯股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002010）的獨立非執行董事，南大傲拓科技江蘇股份有限公司（一家當時在全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司上市的公司，證券代碼：834876）的董事以及昆吾九鼎投資控股股份有限公司（「昆吾控股」）（一家於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600053）的獨立非執行董事。本公司於二零二一年十月八日獲知會，昆吾控股於二零二一年九月二十五日發佈公告，內容有關（其中包括）昆吾控股及昆吾控股的董事會秘書收到中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）江西監管局出具的《中國證券監督管理委員會江西監管局行政監管措施決定書》。就董事所深知、盡悉及確信，周博士並無參與昆吾控股的日常管理，亦未受到中國證監會及上海證券交易所的任何處分、行政處罰或批評。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十月十一日的公告。彼亦自二零零七年三月起一直擔任光華天成投資有限公司的董事，並自二零零七年六月起一直擔任華創證券有限公司及南方基金管理有限公司的獨立非執行董事。

周博士曾於二零零八年五月至二零二零年四月擔任中弘控股股份有限公司（「中弘控股」）（一家當時於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000979）的獨立非執行董事。董事會於二零一九年十月二十三日獲周博士知會，中弘控股（周博士一直擔任其獨立非執行董事）於二零一八年八月十四日收到中國證券監督管理委員會發出的《調查通知書》。就董事會所深知、盡悉及確信，周博士並無參與中弘控股的日常管理，亦未受到深圳證券交易所及中國證監會的任何譴責、行政處罰或批評。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告。周博士亦於二零零八年九月至二零一八年六月擔任中國智能交通系統（控股）有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1900）的獨立非執行董事，於二零一三年六月至二零一九年八月擔任綠領控股集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：61）的獨立非執行董事，於二零一五年七月至二零二零年四月擔任國盛金控集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002670）的獨立非執行董事及自二零一二年八月至二零一九年一月為樂山市商業銀行的董事。

周博士曾於一九九五年四月至一九九七年九月擔任美國聯邦儲備理事會經濟師（負責分析、控制及管理財務風險）、於一九九七年九月至二零零一年四月擔任加利福尼亞大學河濱分校助理教授、於二零零零年七月至二零零一年七月擔任香港大學商學院副教授、於二零零一年四月至二零零一年十二月擔任中國證券監督管理及規劃委員會委員，並於二零零一年七月至二零零六年十二月擔任北京大學光華管理學院金融系教授。

周博士於一九八八年七月獲得中國北京大學理學碩士學位，其後於一九九五年五月獲得美國普林斯頓大學經濟學博士學位。

# 董事及 高級管理層的履歷

## 高級管理層

**徐建達先生**，39歲，為本集團副總裁兼首席財務官。徐先生現時負責公司事務、併購以及監督本集團財務及合規事宜。彼為澳洲會計師公會會員，在會計、核數、企業融資及首次公開發售諮詢方面擁有逾15年經驗。於二零零六年，彼在Ernst & Young LLP擔任核數師展開職業生涯，並於二零零九年離職。於二零零九年至二零一二年，彼曾任ICH Group企業融資經理，參與東南亞地區若干首次公開發售項目。於二零一三年，彼曾任Auscar Wealth Management Sdn Bhd副總裁，負責企業融資、集資及併購。於二零一三年至二零一六年，彼曾任Heyu Capital Group首席財務官。於二零一九年至二零二零年，彼曾任諾發集團控股(股份代號：1360)集團首席財務官，負責集團財務事宜、公司財務活動、併購及公司重組。徐先生於二零零五年畢業於澳洲阿德萊德大學，主修會計及金融。

**秦寧先生**，42歲，為本集團首席法務官及運營官。彼在併購、投資及金融方面擁有逾15年公司顧問及律師經驗。於二零零三年，彼在中國西安灞橋區法院擔任文員展開職業生涯，並於二零零四年離職。於二零零四年至二零零五年，彼曾任中國西安Shaanxi Haipu Law Firm律師助理。於二零零八年，彼在法國巴黎Jane Willems' Firm擔任律師助理。於二零零九年至二零一三年，彼曾任香港聯交所上市公司天安中國投資有限公司(股份代號：0028)高級經理，負責中國法務及投資事宜。於二零一三年，彼曾任Shaanxi HDTX Investment Ltd總經理。於二零一六年，彼曾任法國ENGIE Group成員公司Yulin FFL Environmental Energy Limited執行董事。於二零一八年，彼曾任上海證券交易所上市公司廣匯能源集團(股份代號：600256)助理總裁。秦先生於二零零八年畢業於法國凡爾賽大學法學院，主修仲裁及國際業務。

**林嘉俊先生**於二零二二年四月一日獲委任為本公司公司秘書。林先生為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)會士。彼為本公司委聘以提供公司秘書服務的外部服務提供商。

董事會欣然提呈年度報告，連同本集團於報告年度的經審核綜合財務報表（「財務報表」）。

## 企業重組

本公司於二零一七年三月二十九日在開曼群島註冊成立為有限公司。為籌備本公司股份（「股份」）於聯交所主板上市，本公司於二零一八年三月八日完成企業重組（「重組」），據此，本公司成為現時組成本集團旗下的各公司的控股公司。有關重組的詳情載於本公司日期為二零一八年三月十九日的招股章程「歷史及發展 — 重組」一節。

本公司在香港的主要營業地點位於香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5509室。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務載於財務報表附註12。

## 附屬公司

本公司於報告年度的主要附屬公司詳情載於財務報表附註12。

## 業務回顧

本集團於報告年度的業務回顧及展望載於本年報「管理層討論及分析」一節。

## 分部資料

分部報告詳情載於財務報表附註5。

## 業績

本集團於報告年度的業績及本集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況載於本年報第67至69頁的財務報表。

## 末期股息

董事會並不建議就報告年度派付末期股息（上一報告期間：無）。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二二年六月十七日（星期五）舉行。本公司將於適當時候刊發並向股東寄發召開股東週年大會的通告。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席將於二零二二年六月十七日（星期五）舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年六月十四日（星期二）至二零二二年六月十七日（星期五）（首尾兩天包括在內）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最遲必須於二零二二年六月十三日（星期五）下午四時三十分送達本公司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。

## 主要風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受到若干風險及不明朗因素影響。以下為本集團已識別且與其業務有關的主要風險及不明朗因素：

### 本集團的收益絕大部分來自為數不多的客戶所授予的合約，倘我們與主要客戶的項目數量顯著減少，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響

於報告年度，我們的收益絕大部分來自為數不多的客戶。概不保證日後我們將持續從我們的主要客戶取得合約，倘我們未能從其他客戶取得規模及數量相若的合適項目作為替代，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，倘我們的主要客戶面臨任何流動資金問題，彼等可能延遲或未能向我們支付款項，我們的業務、財務狀況及前景繼而可能受到重大不利影響。

### 本集團的收益取決於在性質屬非經常性的地基工程及上蓋建築工程項目中標，但不能保證客戶會向我們提供新業務

於報告年度，我們的收益主要來自我們在香港中標而獲授予的地基工程及上蓋建築工程項目。我們的未來發展及成就將取決於我們持續中標及獲授合約之能力。此外，我們的業務乃合約制且非經常性。我們透過競爭性投標程序取得我們的地基工程及上蓋建築工程項目。我們與客戶之間並無長期承諾，而我們的客戶因此並無責任向我們授予項目。因此，概不保證我們將能夠向客戶取得新業務。因此，項目數目及規模以及我們能夠自有關項目產生的收益金額可能於不同期間大幅變動，其可能使我們難以預測未來業務量。

### 如未能準確地估計標書內項目成本及／或項目完成出現任何延誤，則可能導致成本超支或甚至出現虧損

本集團能否以具競爭力而有足夠的利潤率的價格提交標書及保持我們的盈利能力視乎多項因素。我們釐定投標價格時會考慮項目範圍及複雜性、地盤狀況、項目完成所需時間、估計建築材料成本、所需勞工及機器和產能、需要外判工程之程度、與客戶的合作關係及現行市況等因素。此外，本集團或須因項目延遲竣工而承擔算定損害賠償，有關損害賠償乃按每日固定金額的基準或根據合約訂定的若干機制計算。項目所需時間及成本的估計如出現任何重大不準確，可能導致工程延遲竣工及／或成本超支，繼而可能對本集團的財務狀況、盈利能力及流動資金造成重大不利影響。

### 由於在獲得相關建築工程施工許可證之前進行建築工程施工或未經中國地方政府許可建設未經許可工程，我們可能會承擔罰款

年內，我們大部分收益來自中國的地基工程及建築工程。根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，物業發展商須於對土地進行任何建築工程施工之前，向相關機構申請建築工程施工許可證。倘物業發展商在進行建築工程施工之前未能獲得相關建築工程施工許可證，則該物業發展商將會獲處人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰金（倘該違規事項並未產生任何所得款項）或人民幣5,000元至人民幣30,000元（倘該違規事項已產生所得款項）。

## 我們須遵守多項範圍廣泛的環境、安全及健康法律及法規，遵守該等法律及法規可能產生繁重負擔或高昂成本

作為我們在中國經營建築業務其中一環，我們須遵守中國政府及我們經營業務所在其他海外司法權區政府所頒佈多項範圍廣泛的環境以及健康及安全法律及法規。倘我們未能遵守該等法律及法規，則我們可能面對處罰、罰款、暫停或吊銷我們經營業務的牌照或許可證、行政程序及訴訟。鑒於該等法律及法規所涉範圍較廣且錯綜複雜，故遵守該等法律及法規或建立有效的監控制度或會產生繁重負擔，或可能需要投入大量財務及其他資源。由於該等法律及法規不斷演變，故概不保證中國政府或我們經營業務所在其他海外司法權區政府不會實施額外或更為嚴格的法律或法規，遵守該等法律或法規可能導致我們的成本顯著增加，而我們可能無法將該等成本轉嫁予客戶。

我們需要獲得許可證或牌照以經營業務，失去、終止或未能重續該等許可證或牌照或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們需要獲得相關政府機構頒發的許可證及牌照以經營業務，而我們必須遵守各級政府實施的限制及條件，以維持許可證及牌照。倘我們無法遵從維持其許可證及牌照所需遵守的任何規例，我們的許可證及牌照可遭暫停或甚至吊銷。

## 我們的物業發展業務取決於中國房地產市場增長

截至二零二零年十二月三十一日，我們在中國浙江省衢州市擁有一個新開發項目，該項目包括酒店、公寓及別墅。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。中國(包括浙江省)物業需求及樓價或會波動，並預期將繼續受到中國政府不時實施的宏觀經濟調控措施影響。

## 我們的中國物業發展業務須遵守多項政府法規及政策，尤其易受中國房地產業政策變動的影響

我們的業務須遵守多項政府法規及政策。一如中國其他物業發展商，我們須遵守中國法律及法規的多項規定，包括地方機構為實行有關法律及法規而制定的政策及程序。特別是，中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施(其中包括外匯管制、稅務、外商投資及物業發展用地供應)對中國房地產業發展直接及間接造成重大影響。透過該等政策及措施，中國政府可調高商業銀行的基準利率、額外限制商業銀行向物業發展商及購房者提供貸款的能力、對物業銷售徵收額外稅項及徵費、限制外商投資於中國房地產業以及限制或減少物業發展用地供應。

## 我們可能無法按時完成或交付發展項目，並於我們自物業發展項目獲利之前面對重大發展風險

於施工期之前及期間，物業發展項目需要龐大資本開支。在物業發展項目透過預售、銷售或租賃產生現金流量之前，物業發展項目施工可能需時超過一年。物業發展項目進度及成本可能受到多項因素重大不利影響，包括但不限於：

- i) 向政府機構或機關取得必要牌照、許可證或批文出現延誤；
- ii) 安置現有居民或清拆現存建築物；
- iii) 原材料、設備、承包商及熟手技工短缺或成本上漲；
- iv) 取得融資及其成本；
- v) 承包商或供應商因財務困難或其他理由而未能一如預期提供產品及服務；
- vi) 勞資糾紛；
- vii) 施工事故；
- viii) 自然災害；
- ix) 惡劣天氣情況；及
- x) 政府政策變動。

我們無法保證我們不會發生嚴重延期完成或交付任何物業發展項目的情況，或我們不會因有關延誤而負上任何責任。該等中斷可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 我們未必能夠向業主及物業發展商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損

於經營物業管理業務時，我們可能難以向物業發展商及業主收取物業管理費。儘管我們透過多項收款措施致力收取逾期物業管理費，惟我們無法保證該等措施將會奏效。此外，儘管大部分物業管理費透過銀行轉賬及網上付款向我們支付，惟若干業主可能以現金向我們支付物業管理費，此舉可能對我們造成若干現金管理風險。

## 我們的建築材料買賣業務承受客戶的信貸風險

對於牽涉建築材料協議糾紛、行政處罰及欠稅訴訟的企業，我們一般不會授出任何信貸期。視乎包括但不限於經營規模、未來銷售前景及規模、買賣及付款記錄以及彼等與我們的業務關係等因素，我們一般向客戶授出7至270天的信貸期。

我們無法保證已獲授信貸期的任何客戶定能履行我們與彼等所訂立的建築材料協議項下責任。客戶違反我們與彼等所訂立的建築材料協議項下責任，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 我們或會受疾病爆發所影響

倘該地區或全球爆發禽畜疾病或病毒或食物恐慌(如禽流感H7N9病毒(又稱「禽流感」)或牛海綿狀腦病(又稱「瘋牛病」))，或會對我們的餐飲供應鏈業務及財務表現造成重大不利影響。

來自特定國家的若干餐飲產品可能會受到中國或其他地區政府的限制或禁止，而供應短缺可能會導致該等產品的價格上漲，從而對我們於供應鏈業務中提供若干餐飲產品的能力造成影響。倘發生任何上述事件，我們的業務、運營及財務表現或會受到重大不利影響。

## 倘未能維持我們所提供餐飲產品及服務的質素，我們將受到影響

在餐飲業中，維持一致質素食品至關重要。餐飲產品質素不一致或會導致客戶不滿意。此外，員工流失率高、員工短缺或缺乏妥善監督亦可能會影響我們餐飲產品的一致性與質素。倘我們不維持餐飲產品的質素，則可能會面臨負面宣傳、客戶投訴及潛在訴訟。

## 財務摘要

本集團過往五個財政年度／期間的業績以及資產及負債概要載於本年報第145頁。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於報告年度的變動詳情載於財務報表附註14。

## 無形資產

有關本集團於報告年度的無形資產變動詳情載於財務報告附註17。

## 股本

於二零二一年十二月三十一日，本公司的全部已發行股本為1,056,000,000股每股面值0.0025港元的普通股。

本公司於報告年度並未發行任何股份。本公司股本於報告年度的變動詳情載於財務報表附註24。

## 債券

本公司於報告年度並未發行任何債券。

## 儲備

本集團儲備於報告期間的變動詳情載於財務報表附註37。

於二零二一年十二月三十一日，根據開曼群島的適用法定條文計算，本公司可供分派的儲備約33百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約44百萬港元)。

## 董事

於報告年度及直至本年報日期的在任董事如下：

### 執行董事

余竹雲先生(主席及行政總裁)  
李夢琳先生

### 非執行董事

喬曉戈先生  
朱玉娟女士

### 獨立非執行董事

李祥林博士  
王文星先生  
周春生博士

董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層的履歷」一節。

## 董事服務合約

各董事與本公司訂立委任合約，為期三年，須於股東週年大會輪席退任，而各人將符合資格根據經修訂及經重列的本公司組織章程細則(「經重列細則」)重選連任。余竹雲先生、喬曉戈先生及周春生博士將於應屆股東週年大會上輪席退任，並符合資格及願意重選連任。

除上文所披露者外，概無董事(包括建議於股東週年大會上重選連任的董事)與本公司訂有本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

## 獨立性的確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則發出的獨立性年度確認，並根據上市規則第3.13條認為獨立非執行董事均獨立於本公司。

## 管理合約

於報告年度，概無就本公司整體或任何重大業務部分的管理及行政工作訂立或存在任何合約(除委任合約及僱傭合約外)。

### 董事及最高行政人員於證券的權益

於二零二一年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例彼等被當作或視為擁有的任何權益或淡倉），或已載入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊內的權益及淡倉，或已根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持／擁有 權益的股份數目 (附註1)	佔本公司權益的 概約百分比
余竹雲先生	於受控制法團的權益(附註2)	776,066,000 (L)	73.49%

附註：

- 「L」指好倉及「S」指淡倉。
- 余竹雲先生持有Central Culture Resource Group Limited的全部已發行股本及Central Culture Resource Group Limited持有本公司已發行股份總數約73.49%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，余竹雲先生被視為於Central Culture Resource Group Limited持有的股份數目中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部分）之股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視作擁有的權益及淡倉）或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉或根據證券及期貨條例第352條須記入於本公司存置之登記冊內的權益及淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，據董事所知，下列人士（並非本公司董事或最高行政人員）於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的已發行股本5%或以上。

股東名稱	身份／權益性質	所持／擁有 權益的股份數目 (附註1)	佔本公司權益的 概約百分比
Central Culture Resource Group Limited	實益權益	776,066,000	73.49%
華泰證券股份有限公司	於受控法團的權益(附註2)	760,320,000 (L)	72.00%

附註：

- 「L」指好倉及「S」指淡倉。
- 根據日期為二零二一年二月十日之股份押記，Central Culture Resource Group Limited已以華泰金融控股(香港)有限公司為受益人抵押760,320,000股股份。華泰金融控股(香港)有限公司由華泰國際金融控股有限公司全資擁有，而華泰國際金融控股有限公司由華泰證券股份有限公司全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，華泰證券股份有限公司及華泰國際金融控股有限公司被視為於華泰金融控股(香港)有限公司擁有權益的股份數目中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，董事並不知悉任何人士或法團(除董事及最高行政人員外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條，必須紀錄於所提及的名冊中之權益或淡倉。

## 購買股份或債權證的安排

除上文「董事及最高行政人員於證券的權益」一段及下文「購股權計劃」一段，於報告年度任何時間，概無任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女獲授可通過購入本公司的股份或債權證而取得利益的權利，或彼等並無行使任何有關權利；或本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以致董事、彼等各自的配偶未滿18歲的子女可透過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而取得有關權利。

## 董事及控股股東於重大交易及合約安排的權益

除下文「關連交易」段落及財務報表附註32所披露者外，於二零二一年十二月三十一日或報告年度內任何時間概無存續本公司、其任何附屬公司、其母公司或其母公司的附屬公司為重大交易、安排或合約的訂約方而董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益，或本公司或其任何其附屬公司亦概無與控股股東或其任何附屬公司訂立與本集團業務有關的任何其他重大交易、安排或合約。

## 獲准許彌償條文

根據經重列細則，每名董事有權就彼於履行職責或其他有關職責而遭受或導致或有關的所有虧損或負債從本公司資產中獲得彌償。

本公司因企業活動而對其提起法律訴訟已投購合適的董事及行政人員責任保險，而以董事為受益人的獲准許彌償條文現正生效。

## 主要供應商及客戶

於報告年度，本集團最大供應商及五大供應商應佔的採購總額分別佔本集團於報告年度總採購額約16.0%及37.8%（上一報告年度：分別約8.4%及30.8%）。於報告年度，本集團最大客戶及五大客戶合共應佔的收益分別佔本集團於報告年度的收益總額約11.6%及33.4%（上一報告期間：分別約21.6%及55.6%）。

據董事所深知，董事、其緊密聯繫人或任何股東（就董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上）概無於本集團五大供應商及客戶中擁有任何權益。

## 與僱員、客戶、供應商及其他人士的主要關係

### 僱員

本集團視僱員為其寶貴資產。本集團提供具競爭力的薪酬待遇，以吸引、鼓勵及挽留適當、合適的員工。為評估員工表現，本集團亦已採納年度檢討制度，作為本集團作出有關加薪及晉升決定的基礎。

### 客戶

本集團與五大客戶大部分維持長期合作關係。本集團致力滿足客戶需求，從而於日後在資源允許的情況下為更大型項目抓緊更多機遇。

## 供應商及分包商

本集團已設有供應商認可名單，並會根據供應商的產品或服務質量、交付時間、與供應商合作關係的表現及時長、定價競爭力度以及供應商名聲於該名單中挑選供應商。

視乎本集團的能力及資源量，以及視乎建築工程類別以及成本效益及項目複雜程度，本集團可能將若干工程分包予其他分包商。本集團備存一份認可分包商的內部名單，並根據其經驗、工程質量、過往項目完成時間、行業聲譽、過往表現、定價及本集團與彼等的關係等多種因素進行挑選。

## 環境政策

本集團於地盤的營運須遵守香港法律的若干環境規定。對本集團具有重大影響的法律及法規包括(其中包括)空氣污染管制條例(香港法例第311章)、空氣污染管制(非道路移動機械(排放))規例(香港法例第311Z章)、噪音管制條例(香港法例第400章)、水污染管制條例(香港法例第358章)、廢物處置條例(香港法例第354章)及廢物處置(建築廢物處置收費)規例(香港法例第354N章)。

為遵守適用的環保法律，自二零一零年十一月起，我們已實施環境管理系統，並已獲得ISO 14001規定標準的認證。除遵守客戶制定的環境保護政策外，我們已制定環境管理政策，確保僱員及分包商的工人妥善管理有關(其中包括)空氣污染管制、噪音污染管制以及廢物處置方面的環保事宜，並遵守相關的環境法律及法規。於報告年度，我們並無就環境合規方面產生任何重大費用。

## 遵守相關法律及法規

於報告年度，就董事所深知，本集團並無重大違反或不遵守適用法律及法規而對本集團業績及營運造成重大影響的情況。

## 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報告日期，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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告年度及直至本報告日期，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。

## 董事於競爭業務的權益

除本集團業務外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於或曾於報告年度內及直至本年報日期的任何時間於與本集團業務競爭或曾有競爭或可能競爭(不論直接或間接)的任何業務中擁有權益。

## 關連方交易

本集團所開展的關連方交易詳情載於財務報表附註33。上市規則項下構成關連交易的該等關連方交易載於下文「關連交易」一段。該等關連交易已符合上市規則第14A章項下規定。

## 關連交易

### 一次性關連交易

於報告期間，本集團並無訂立任何非豁免一次性關連交易，須遵守上市規則的申報、年度審核、公告及／獨立股東批准規定。

### 持續關連交易

於二零二零年七月七日，本公司間接全資附屬公司安徽中之環建築與臨泉中之環置業訂立建築服務協議，據此，安徽中之環建築已同意擔任承建商，於二零二零年十二月二十七日起直至二零二二年十二月三十一日止期間不時向臨泉中之環置業提供建設項目的建築服務，服務費總額不超過人民幣132.72百萬元(包括增值稅)。鑒於安徽中之環建築擁有從事提供建築服務的必要資格及／或牌照，訂立建築服務協議使本集團可透過參與中國安徽省建設項目將其業務擴展至中國建築行業。於二零二零年八月二十七日，該持續關連交易已獲獨立股東於本公司股東特別大會上批准。

臨泉中之環置業由余先生間接全資擁有，而余先生為本公司主席、行政總裁兼執行董事及控股股東，故彼為本公司的關連人士。因此，臨泉中之環置業為余先生的聯繫人，亦因而為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，建築服務協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。余先生被視為於建築服務協議項下擬進行交易中擁有重大權益。

下文載列於有關期間建築服務協議項下擬進行交易的年度上限及實際交易金額：

	自生效日期起至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣元	二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 人民幣元	二零二二年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日 人民幣元
年度上限	43,451,000	66,299,000	22,970,000
實際交易金額：	23,467,400	64,500,000	不適用

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(i)乃於本集團之一般及日常業務過程中訂立；(ii)乃按正常商業條款或對本集團而言按不遜於提供予獨立第三方(根據上市規則所界定)的條款訂立；及(iii)根據規管該等交易的相關協議，按公平合理並符合本公司股東整體利益的條款訂立。

本公司已委聘其核數師根據香港會計師公會發出的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證工作」及參考《實務說明》第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」就持續關連交易進行匯報。核數師已經根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有其對於截至二零二一年十二月三十一日止年度的持續關連交易的結論。本公司已經將核數師函件副本送交聯交所。

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

除本年報所披露者外，於報告年度，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

## 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。於本報告日期，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報告日期，概無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

## 股權掛鈎協議

除本年報有關購股權計劃所披露者外，於報告年度或報告年度末亦無存續(i)將或可能導致本公司發行股份；或(ii)將須本公司訂立將或可能導致本公司發行股份的任何協議的股權掛鈎協議。

## 捐贈

本集團於報告年度作出的捐贈達350,000港元(上一報告期間：零)。

## 優先購買權

本公司的經修訂及經重列組織章程大綱及細則並無有關優先購買權的條文，且開曼群島法例並無有關該權利的限制，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 稅收減免

董事並不知悉股東因持有股份而有任何稅收減免。

## 董事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於財務報表附註9。

董事及本集團高級管理層的薪金乃由本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)經參考彼等的相關資格、經驗、競爭力及當前市況後釐定。於報告年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪金。

## 薪酬政策

本集團的薪酬政策乃基於本集團個人資歷及貢獻而定。本公司已採納購股權計劃作為對合資格僱員的獎勵，該等計劃詳情載於上文「購股權計劃」一段。

董事袍金須經股東大會的股東批准。其他薪酬乃由董事會參考董事職責、責任及表現、本集團業績及可資比較市場慣例釐定。

## 企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規的資料載於本年報「企業管治報告」。

## 根據上市規則第 13.20 至 13.22 條進行披露

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無根據上市規則第 13.20 至 13.22 條產生披露責任的情況。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)連同管理層及外聘核數師已審閱本集團採納的會計原則及政策以及報告年度的經審核財務報表。

## 核數師

國衛會計師事務所有限公司於報告年度擔任本集團的核數師。財務報表已由國衛會計師事務所有限公司審核，而其將於應屆股東週年大會退任，且符合資格並願意獲續聘。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以續聘國衛會計師事務所有限公司為未來年度的核數師。自上市日期起並無更換核數師。

承董事會命

主席兼執行董事  
余竹雲

香港，二零二二年四月二十五日

董事會致力奉行高水平的企業管治，旨在保障股東利益以及達致問責，此乃由於本集團深明行之有效的企業管治程序對提升股東價值的重要性。

## 企業管治守則

於報告年度及直至本報告日期，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報告日期，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（已自二零二二年一月一日起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（已自二零二二年一月一日起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報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。

## 企業管治職能

董事會負責釐定適用於本公司情況的合適企業管治常規，以確保有關流程及程序可達到本公司的企業管治目標。

董事會根據企業管治守則履行企業管治職能的職責包括：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規並提出推薦意見；
2. 檢討及監察本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察董事及本公司僱員適用的行為守則及合規手冊；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及審閱企業管治報告內所披露的資料。

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條(已重新編號為守則條文第A.2.1條)所載的企業管治職責。於本年報日期，董事會已審閱及監察(a)本公司企業管治政策及常規；(b)董事及高級管理層培訓及持續專業發展；(c)本公司遵守法律及監管規定的政策及常規；(d)本公司行為守則；及(e)本公司企業管治守則項下披露規定的合規情況。

本公司已就董事因企業活動而面臨之任何法律行動承擔的責任安排適當的保險保障。保險保障將每年作出審核。

## 董事培訓及專業發展

本公司已向全體董事匯報有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展情況，以確保彼等遵從該等規定，並增強注重良好企業管治的意識。鼓勵本集團的全體董事及僱員參與相關培訓課程以及時了解最新市場及監管變動及發展。董事會可能在合適的情況下尋求獨立專業建議，費用由本公司承擔，以協助及確保董事可以適當履行其職責。

為遵守企業管治守則的守則條文第A.6.5條(已重新編號為守則條文第C.1.4條)，本集團已分配及提供資金資助全體董事參與以研討會及內部培訓形式舉辦的持續專業發展及／或有關適用法律、上市規則及企業管治常規最新發展情況的相關閱讀材料。

全體董事確認彼等一直遵守企業管治守則條文第A.6.5條(已重新編號為守則條文第C.1.4條)的規定。於報告年度，董事各自通過參與研討會、課程或會議及通過閱讀相關材料參與持續的專業發展以發展及更新彼等知識及技能。

## 董事會

### 角色及職能

董事會負責本集團的整體領導。其監督本集團的戰略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立三個董事委員會，包括審核委員會、提名委員會（「**提名委員會**」）及薪酬委員會（統稱「**董事委員會**」）。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載的職責。有關董事委員會的其他詳情，載於下文「**董事會委員會**」一段。

### 成員組合

於本年報日期，董事會由余竹雲先生擔任主席，且由七名成員組成，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。董事名單載於本年報的「**董事會報告**」。

董事會在技能及經驗方面維持均衡，符合本公司業務要求。董事的履歷詳情載於本年報「**董事及高級管理層的履歷**」一節。董事彼此之間概無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

### 董事會成員多元化政策

為達致本集團可持續均衡發展，董事會已採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」）。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的益處。提名委員會每年審閱董事會多元化政策，確保其行之有效並經董事會批准後適時作出修訂。

### 獨立非執行董事

於報告年度，本公司擁有一名獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一，乃符合上市規則第3.10(1)及3.10(2)條。王文星先生為獨立非執行董事，具備適當專業資格及會計或相關財務管理專長。不少於三分之一董事須根據經重列細則於各股東週年大會上輪席退任。

董事會認為，各獨立非執行董事均獨立於管理層，且無任何關係可重大影響其獨立判斷。董事會認為，各獨立非執行董事均為董事會事務及其決策貢獻本身的相關專業知識。獨立非執行董事於本集團並無任何業務或財務權益，且與其他董事亦無任何關係。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定就其獨立身份而發出的年度書面確認書。本公司認為，根據上市規則載列的獨立性指引，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

所有董事（包括獨立非執行董事）均為董事會帶來廣泛的寶貴業務經驗、知識及專業精神，從而使董事會有效且高效地發揮其職能。獨立非執行董事獲邀於董事委員會任職。

## 董事委任、重選連任及罷免

本公司於二零一八年三月十三日成立提名委員會。提名委員會已不時物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士以及就此向董事會作出推薦意見。挑選董事候選人的主要考慮在於其性格、資歷及經驗是否適合本集團的業務。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任合約，任期三年，並須受其終止條文所規限以及經重列細則所載有關董事輪值退任的條文所規限。

根據經重列細則，任何為填補臨時空缺而獲董事會委任董事的任期僅直至下屆股東週年大會為止，或若為增加董事會成員數目而獲委任，則其任期直至下屆股東週年大會為止，惟彼等屆時將符合資格於該股東大會上膺選連任。每名董事均有指定任期，並須至少每三年輪值退任一次。

根據經重列細則第108(a)條，於每屆股東週年大會上，當時至少三分之一的董事(或如其數目並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每名董事(包括有指定任期的董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事符合資格重選連任。

## 提名政策

董事會於二零一八年十二月三十一日採納提名政策(「**提名政策**」)，其中載列董事提名及委任的準則及程序，旨在確保董事會在適合本公司技能、經驗及多元化觀點之間取得平衡，以及董事會的連續性及適當的領導力。提名委員會應確定合資格或適合成為董事會成員的候選人，並就甄選提名擔任董事職位的候選人向董事會提出建議。候選人的選擇將基於提名政策所載一系列甄選標準，包括但不限於名譽及誠信、資質、候選人可以在資質、技能、經驗及性別多樣性方面為董事會帶來的潛在貢獻、樂意及可投入於董事會成員職務的足夠時間。

就委任董事會而言，提名委員會將首先確定適合成為董事會成員的個人，並評估其獨立性(如適用)。接著，提名委員會將會考慮董事會多元化政策及提名政策，向董事會提出建議，以供董事會考慮。董事會將確認委任合適候選人或推薦候選人參加本公司的股東大會。根據經重列細則，由董事會委任以填補空缺或作為董事會新增成員的候選人，將於首次委任後的下一屆股東週年大會上接受股東重選。

就重選董事而言，提名委員會亦會根據董事會多元化政策及提名政策考慮退任董事，並在提名委員會向董事會提呈之前評估其獨立性(如適用)。董事會審議各退任董事後，董事會將根據經重列細則推薦合適的退任董事在股東週年大會上進行重選。股東將於股東週年大會上批准重選董事。

提名委員會應至少每年檢討董事會的架構、規模、組成及多元化，以確保其在專業知識、技能及經驗以及適合本公司業務的多樣化方面保持平衡。

## 董事會會議

根據企業管治守則的守則條文第A.1.1條(已重新編號為守則條文第C.5.1條)，董事會應定期召開會議，且須每年至少舉行四次董事會會議。董事會定期會面，藉以制定本集團整體策略並討論本集團營運及財務表現。必要時可安排舉行額外會議。董事可親自或透過電子通訊方式參加會議。於報告年度，共舉行四次董事會會議及一次股東大會。董事會各成員出席董事會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	出席會議/ 股東大會次數	出席會議/ 董事會會議次
<b>執行董事</b>		
余竹雲先生(主席兼行政總裁)	1/1	4/4
李夢琳先生	1/1	4/4
<b>非執行董事</b>		
喬曉戈先生	1/1	4/4
朱玉娟女士	1/1	4/4
<b>獨立非執行董事</b>		
李祥林博士	0/1	4/4
王文星先生	0/1	4/4
周春生博士	1/1	3/4

## 查閱資料

董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司可應要求向董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對本公司的責任。

於每次董事會會議前，高級管理層會向董事會提供與提呈董事會決定事宜有關的相關資料，以及與本集團營運及財務表現相關的報告。倘任何董事需要高級管理層自願提供更多資料，每名董事均有權於有需要時自行及獨立接觸本公司高級管理層作進一步查詢。

## 董事會委員會

根據經重列細則及上市規則，董事會已成立董事會委員會（即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會），以監督本公司事務各個具體範疇。所有董事委員會均訂立明確職權範圍，內容有關彼等各自的職權及職責，有關職權範圍經董事會批准並定期檢討。董事會委員會的職權範圍登載於本公司及聯交所網站，並可供股東於提出要求時查閱。

## 審核委員會

本公司於二零一八年三月十三日根據上市規則第3.21條成立審核委員會，並遵照企業管治守則訂明書面職權範圍（董事會於二零一八年十二月三十一日修訂及採納）。

審核委員會由三名成員組成，分別為王文星先生、喬曉戈先生及李祥林博士。王文星先生目前擔任審核委員會主席。

審核委員會的主要職責包括：(i) 就委任、再度委任及罷免外聘核數師向董事會提供推薦建議；(ii) 審閱及監察外聘核數師是否獨立客觀；(iii) 檢討本公司內部核數活動、內部監控及風險管理制度的成效；(iv) 就外聘核數師提供非核數服務制定及執行政策，以及審閱及監察外聘核數師執行的非核數服務程度；及(v) 監察財務報表以及年報及賬目以及半年度報告的完整性以及審閱當中所載有關財務申報的重大判斷。

審核委員會具有明確權力，按其職權範圍調查任何活動及有權於有需要時獲取外部法律或其他獨立專業意見，亦獲僱員提供支援及協助，並取得合理資源以妥善履行其職務。

於報告年度，審核委員會舉行三次會議，以審閱本集團全年及中期財務業績，並提交予董事會批准，檢討本集團內部監控及風險管理制度，監管審核程序以及就重新委任外聘核數師提供推薦意見。於報告年度及直至本年報日期，董事會與審核委員會之間並無意見分歧。

於報告年度審核委員會各成員出席會議的記錄載列如下：

審核委員會	出席／合資格出席會議
王文星先生(主席)	3/3
喬曉戈先生	3/3
李祥林博士	3/3

## 提名委員會

提名委員會於二零一八年三月十三日成立，並已遵照企業管治守則訂有書面職權範圍(董事會於二零一八年十二月三十一日修訂及採納)。提名委員會由三名成員組成，分別為余竹雲先生、王文星先生及周春生博士。余竹雲先生目前擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括：(i) 根據董事會多元化政策至少每年檢討董事會的架構、規模、成員組合及多元性；(ii) 物色合資格成為董事會成員的適當人選；(iii) 評估獨立非執行董事的獨立性；(iv) 就有關委任或再度委任董事及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦建議；及(v) 就填補董事會及／或高級管理層空缺的人選向董事會提出推薦建議。

於報告年度，提名委員會舉行兩次會議，藉以根據董事會多元化政策檢討董事會的架構、規模及成員組合，評估獨立非執行董事的獨立性以及就於應屆股東週年大會上建議重新委任董事向董事會提供推薦建議。

於報告年度提名委員會各成員出席會議的記錄載列如下：

提名委員會	出席／合資格出席會議
余竹雲先生(主席)	2/2
王文星先生	2/2
周春生博士	2/2

## 薪酬委員會

本公司於二零一八年三月十三日根據上市規則第3.25條成立薪酬委員會，並遵照企業管治守則訂有書面職權範圍(董事會於二零一八年十二月三十一日修訂及採納)。薪酬委員會由三名成員組成，分別為李祥林博士、周春生博士及朱玉娟女士。李祥林博士目前擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括：(i) 檢討有關本集團所有董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構且就此向董事會提出推薦建議；(ii) 就獨立非執行董事的薪酬向董事會提供推薦意見；(iii) 檢討其他薪酬相關事宜(包括應付董事及高級管理層的實物福利及其他補償)，並向董事會提供推薦意見；(iv) 檢討與表現掛鈎的薪酬及制定正式及具透明度的程序，以制定有關薪酬的政策；及(v) 考慮可資比較公司支付的薪酬、所投放的時間及職責以及本公司及其附屬公司內其他職位的僱用條件。

董事及高級管理層的薪酬乃經參考其職責、工作量、向本集團投放的時間及董事和高級管理層的表現釐定。薪酬委員會亦確保並無個別人士參與釐定其自身酬金。

本集團高級管理層於報告年度的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍	人數
高達 1,000,000 港元	2

董事薪酬及五名最高薪酬僱員的其他詳情載於財務報表附註9。

於報告年度，薪酬委員會舉行一次會議，藉以檢討各董事及高級管理層的表現及薪酬待遇。

於報告年度，薪酬委員會各成員出席會議的記錄載列如下：

薪酬委員會	出席／合資格出席會議
李祥林博士(主席)	1/1
朱玉娟女士	1/1
周春生博士	1/1

## 核數師酬金

審核委員會負責考慮委任及重選本公司外聘核數師，並審查外聘核數師履行的任何非審核職能，包括有關非審核職能是否可能對本公司造成任何潛在重大不利影響。

於報告年度，本集團就外聘核數師國衛會計師事務所有限公司所提供的核數服務及非核數服務而支付／應付的薪酬分別約為 1,450,000 港元及 322,000 港元。

## 公司秘書

林嘉俊先生(「林先生」)於二零二二年四月一日獲委任為本公司公司秘書。於報告年度，林先生已根據上市規定第3.29條規定接受不少於15個小時的相關專業培訓。林先生的履歷載於本年度報告「董事及高級管理層的履歷」一節。

林先生為我們委聘作為公司秘書的外部服務提供商，而我們的副總裁兼首席財務官徐建達先生將為林先生可聯絡的主要聯絡人。

## 董事及核數師對綜合財務報表的責任

董事確認並了解彼等有關編製財務報表的責任，以及努力確保所編製的財務報表真實而公平地反映本集團持續經營的事務狀況，且符合相關會計準則及原則、適用法例以及上市規則的披露規定。於呈列上市規則規定的綜合財務報表、公告及其他財務披露時，董事旨在呈列對本集團狀況及前景進行均衡、清楚及易於理解的評估。董事認為，財務報表按該基準編製。董事並不知悉任何有關可能導致本公司持續經營能力受重大質疑之事件或情況之重大不明朗因素。

本集團的核數師就其對財務報表的申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告」。

## 股息政策

本公司已於二零一八年十二月三十一日設立股息政策（「**股息政策**」），旨在於維持充足資本發展及經營本集團業務與獎勵股東之間達致平衡。根據股息政策，在決定是否建議宣派股息及在釐定股息金額時，董事會須計及以下因素：

- (a) 本集團的經營業績、實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可分派儲備；
- (c) 本集團負債權益比率、股權回報率及相關財務契諾的水平；
- (d) 對本集團貸方可能施加的股息付款的任何限制；
- (e) 本集團的預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴充計劃；
- (f) 本集團的流動資金狀況；
- (g) 整體經濟狀況、本集團業務的業務週期及或會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；及
- (h) 董事會認為適當且相關的任何其他因素。

本公司宣派及派付股息亦須遵守開曼群島公司法、任何適用法律、規則及法規以及經重列細則所載的任何限制。僅於董事會釐定符合本集團及股東的整體最佳利益後，方會根據股息政策宣派及派付任何未來股息。董事會將不時審查股息政策，並可在其全權酌情決定在其視為適合及必要時隨時進行更新、修訂及／或修改股息政策。

## 風險管理及內部監控

董事會確認，其須對本公司風險管理及內部監控制度負責，以及負責檢討其成效。董事會持續監督本集團整體風險管理及內部監控制度。與此同時，本集團致力識別風險、控制所識別風險的影響以及促進實施協調的紓緩措施。風險管理及內部監控制度符合 Committee of Sponsoring Organisations of Treadway Commission (COSO) – Integrated Framework 2013《綜合框架(二零一三年)》所載原則，有關原則旨在管理而非消除未能達到業務目標的風險，且僅可合理而非絕對保證不會出現重大的失實陳述或損失。

本集團已制定風險管理政策，當中載有對影響業務的主要風險的識別、評估及管理過程。各部門負責識別及評估其部門的主要風險，並設定緩和方案以管理所識別的風險。高級管理層負責監察本集團的風險管理及內部監控措施、與各部門召開季度會議以確保適當管理主要風險並識別及記錄全新風險。董事會負責審閱及認證本集團風險管理及內部監控制度的有效性及合適性。

本集團並未設有內部審核部門。本集團已就其是否需要內部審核部門進行年度審閱。鑒於本集團的公司及營運架構相對簡單，相對於調撥資源設立獨立內部審核部門，董事會在審核委員會的協助下直接對本集團的風險管理及內部監控制度負責，並檢討其有效性。董事會已經實施充足措施，從本集團不同層面履行內部審核職能。審核委員會及董事會信納本集團風險管理及內部監控制度有效及充足。

## 內幕消息政策

本集團已採納披露內幕消息政策，藉以確保內部人員遵守保密規定，履行內幕消息的披露義務。

## 股東及投資者溝通以及投資者關係

本公司認為，與股東及潛在投資者有效溝通對加強投資者關係以及讓投資者更了解本集團業務、表現及戰略甚為重要。本公司已採納股東通訊政策，旨在確保股東及潛在投資者均獲提供可方便、平等及適時地取得不偏不倚而又易於理解的本公司資料(包括財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)。本公司亦認同及時及不經篩選披露資料的重要性，當中有助股東及潛在投資者作出知情投資決定。

為促進有效溝通，本公司設有網站 [www.chghk.com](http://www.chghk.com)，該網站登載本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新資訊以供公眾查閱。有關本集團的最新資訊(包括將寄發予股東及/或刊發的年報及中期報告、公告及其他公司通訊)及時於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chghk.com](http://www.chghk.com))更新。

本公司將於二零二二年六月十七日(星期五)舉行應屆股東週年大會。載有各提呈決議案、投票程序及其他相關資料的股東週年大會通告，將於股東週年大會之前至少21日或20個完整營業日(以較長期間為準)寄發予股東。

## 股東權利

### 股東召開股東大會程序

本公司股東大會為股東與董事會之間溝通提供機會。根據經重列細則第72條，於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案均須以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則容許決議案以舉手方式表決則除外。於對決議案投票之前，主席將於股東週年大會上解釋該等權利及程序。

股東可按經重列細則第64條要求召開股東特別大會（「股東特別大會」）。股東召開股東特別大會的程序如下：

1. 於遞呈請求書當日持有本公司具有權利於股東大會投票的繳足股本不少於十分之一的任何一名或以上股東（「請求人」）有權向董事會或公司秘書遞呈書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求書中指明的任何事項；及
2. 該大會須於遞呈該請求後的兩個月內舉行。倘於該遞呈的21日內，董事會未能召開該大會，則請求人可以相同方式自行召開該大會，而請求人因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支將由本公司補償予請求人。

### 於股東大會上提呈建議的程序

股東須遵守經重列細則第64條，以於股東特別大會上提呈決議案。有關要求及程序載於上文「股東召開股東大會程序」一段。

本集團歡迎股東就有關本集團營運、策略及／或管理方面提出建議，以供於股東大會上討論。建議須以建議（「建議」）的書面請求方式提出，並連同其詳細聯絡資料寄送至本年報「公司資料」一節所載本公司於香港的主要營業地點，收件人為董事會或公司秘書。

該要求將由本公司的香港股份過戶登記分處核實，並經其確認該請求適當有序後，董事會將按要求於股東大會的議程中載入建議。

下文為向股東發出通知以供有關股東考慮於股東大會上提呈的建議期限，有關期限會因建議的性質而有所不同：

- 倘建議要求於股東週年大會上以決議案的方式批准，則須發出至少21日或20個完整營業日（以較長者為準）的書面通知；及
- 倘建議要求於任何股東特別大會上以決議案的方式批准，則須發出至少14日或10個完整營業日（以較長者為準）的書面通知。

## 向董事會提出查詢的程序

就有關董事會的事宜，股東可透過郵寄至本年報「公司資料」一節所載的本公司香港主要營業地址，註明董事會或公司秘書收，以向董事會發出查詢及關注事項。

有關股份登記事宜，例如股份過戶及登記、更改名稱或地址、遺失股票或股息單，登記股東可聯絡：

香港股份過戶登記分處  
寶德隆證券登記有限公司  
香港  
北角  
電氣道 148 號  
21 樓 2103B 室  
電話：(852) 2153-1688  
傳真：(852) 3020-5058

## 組織章程文件重大變動

本公司組織章程文件於報告年度並無出現任何重大變動。

## 概覽

本報告重點介紹本集團在履行其業務可持續發展及企業社會責任方面的舉措及努力。於報告年度，本集團獲委聘為香港及中國承建商，承接 (i) 地基工程，包括樁柱工程、挖掘與側向承托工程及樁帽工程；(ii) 上蓋建築工程，包括涉及地面以上結構部分的樓宇工程；及 (iii) 其他建築工程，例如拆卸工程、地盤平整工程、地盤勘測工程、小型工程、圍板工程、改建及加建工程以及裝修工程。此外，本集團亦於中國從事物業開發、投資業務、物流業務及資訊科技發展。

於報告年度，董事會監督本集團在可持續發展的策略、政策及規定，並按相關法例及法規監察本集團持續遵守情況及尋求透過提高其業務營運及資源運用的效率，改善本集團經營水平，以及採取環保措施，從而提升本集團在可持續發展方面的表現。在董事會全面監督下，我們不斷監察本集團就應對各項對本集團業務而言屬重大的環境、社會及管治方面的企業目標所得進展。

## 報告範圍及標準

本報告乃根據上市規則附錄 27 所載的「環境、社會及管治報告指引」（「**環境、社會及管治報告指引**」）編製。本報告內容按環境、社會及管治報告指引所載列及要求涵蓋兩大主要範疇，即範疇 A — 環境及範疇 B — 社會，並包含已經或可能對本集團造成影響的相關氣候變化議題的披露。

環境、社會及管治報告指引所載有關重要性、量化及一致性的匯報原則為本報告內容提供基礎。於報告年度，本環境、社會及管治報告中的資料基於本集團官方文件及統計數據，以及其附屬公司所提供的監控、管理及營運資料的整合及總結而成。

就本環境、社會及管治報告的目的而言，僅包括被視為對環境及我們的活動有重大及顯著影響的活動及營運。

## 重要性評估

為識別出對本集團經濟、社會及環境方面屬重大或對利益相關方作出評估及決定有重大影響的事宜，我們不時進行重要性評估，以識別本集團與利益相關方共同關注的事宜。與利益相關方的持續對話有助於我們確定本集團是否有任何重大可持續性問題。我們將繼續尋求有待改進的領域，並與利益相關方保持密切溝通，以進一步加強我們的環境、社會及管治管理。通過識別出改進領域，我們旨在將我們的價值及企業責任承諾整體納入我們的業務模式及企業文化，從而支持我們的長期發展。

## 企業目標及願景

本集團的業務方針及願景乃持續發展我們的核心業務，同時為股東爭取最大回報，為社會及環境實現可持續發展，並為僱員提供及維持健康與安全的工作環境。

鑒於我們業務性質，我們的運營不可避免地導致空氣及噪音污染。我們致力於在業務發展及對環境影響方面促進可持續發展。我們通過引入環保商業實踐、提高僱員環保意識及遵守相關環境法律及法規，促進可持續未來的原則及實踐。

整體而言，本集團在確保可持續發展及環保運營流程方面發揮了積極作用。為此，本集團採取一切切實可行及可能措施，以遵守所有相關的國家法律、營運常規及準則。

此外，根據客戶要求，我們的若干項目已實施BEAM Plus 環保認證。BEAM Plus由香港綠色建築議會認可及認證，為與建築的規劃、設計、施工、調試、管理、運營及維護相關的廣泛可持續性問題提供全面的性能標準。通過對建築物整個生命週期內的整體性能進行公平客觀的評估，BEAM Plus使我們能夠展示我們對可持續發展的承諾。

## 持份者溝通

於管理優先事宜時，本集團繼續確保其營運遵守其環境及社會責任及義務。本集團亦繼續考慮意見及觀點，並通過下列所述溝通渠道致力與各持份者處理彼等的關注：

持份者	溝通渠道
股東／投資者：	<ul style="list-style-type: none"><li>• 股東大會</li><li>• 本集團刊登於聯交所網站的資料</li><li>• 直接電郵或電話查詢</li><li>• 寄發文件</li></ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 與管理人員直接會面</li><li>• 電郵或電話聯絡</li><li>• 年度及定期評估</li><li>• 組織僱員節目及活動</li></ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 通過一線員工進行日常溝通</li><li>• 電郵</li><li>• 官方網站</li></ul>
供應商／服務提供者／專業顧問	<ul style="list-style-type: none"><li>• 通過一線員工進行日常溝通</li><li>• 管理層定期檢討已簽署的安排</li></ul>

於收集觀點及意見後，管理層團隊對內與相關部門經理及對外與相關持份者進行重大性評估，溝通方式包括聯絡小組、專題討論、實地走訪、公司網站、電郵以及直接電話查詢等。

## A. 環境層面

### 1.1 環境範疇概覽

作為對環境責任的企業，本集團持續實施相關政策，並採取措施以於為股東爭取最大回報及將對環境的任何不利影響降至最低之間取得平衡。我們已遵守國家及當地環境法律。於過往3年，我們並無收到來自環保機關的任何投訴、警告及／或被處以罰款。

於報告年度，本集團主要於香港及中國從事地基工程及上蓋建築工程及建築材料供應業務分部。此外，本集團亦從事其他多種業務，包括物業發展、投資業務、餐飲供應鏈、健康及醫療服務、智慧物流業務及資訊科技發展等。鑒於排放、廢棄物及資源使用的來源主要來自建築相關業務運營，而其他分部主要涉及辦公室工作，本環境、社會及管治報告的環境評估將重點放在與建築相關的業務分部。

我們的「環境保護及可持續性政策及程序」概述如下：

#### 政策

訂立及維持政策及程序，以識別、評估及釐定有關本公司在環境層面及影響的重要性，並確保遵從所有相關的國家及當地環境法例法規（包括常規）。

董事會及管理層團隊會每年最少一次審閱環境層面問題，並根據新訂立的法例法規、組織性工作活動及過程，以及從事故／意外、組織性或其他規定獲得的最新資訊作出定期更新。

### 1.2 環境層面

本集團提倡可持續發展對我們持續的業務營運及活動的重要性。我們採取多項措施，以確保遵守有關排放、廢水及固體廢棄物棄置的所有相關規則及法規，並確保對環境的影響減至最低。所有僱員均須留意自身在節約能源及天然資源上的角色與責任。

此外，根據客戶要求，我們的若干項目已實施BEAM Plus環保認證。BEAM Plus由香港綠色建築議會認可及認證，為與建築的規劃、設計、施工、調試、管理、運營及維護相關的廣泛可持續性問題提供全面的性能標準。通過對建築物整個生命週期內的整體性能進行公平客觀的評估，BEAM Plus使我們能夠展示我們對可持續發展的承諾。

我們亦建立由香港品質保證局（「香港品質保證局」）認可的ISO 14001：2015標準認證的環境管理體系。為達至ISO 14001：2015要求及BEAM Plus標準，本集團制定環境管理政策及程序，以提高其有效認證、盡量減少、預防及管理環境影響的能力，從而降低相關風險。

先前制定的關鍵績效指標維持有效，並於多個會議內作出檢討及更新。現有的關鍵績效指標定期並持續與我們的營運目標一併檢視。

## A1. 排放物

### (i) 有害及無害氣體排放

由於本集團主要從事建築業，因此我們的營運活動不可避免地會產生空氣排放、溫室氣體（「溫室氣體」）、噪音、廢氣物及污水。空氣排放包括氮氧化物（「NO<sub>x</sub>」）、硫氧化物（「SO<sub>x</sub>」）及顆粒物（「PM」）以及其他受國家法律法規監管的污染物，而溫室氣體包括二氧化碳（「CO<sub>2</sub>」）、甲烷（「CH<sub>4</sub>」）、氧化亞氮（「N<sub>2</sub>O」，連同CO<sub>2</sub>及CH<sub>4</sub>統稱為「CO<sub>2</sub>e」）等。一般而言，空氣排放乃由車輛使用直接產生。CO<sub>2</sub>e的排放由移動燃燒源直接產生，而CO<sub>2</sub>的排放則由電力消耗間接產生。

為了將有關影響降至最低，本集團實施行業標準措施，並繼續在我們的運營中尋求切實可行的減緩措施。

在室外存放的沙粒及水泥等建築材料以及曝露建築區域的塵土很容易在乾燥及多風的天氣中散落。為減輕該影響，所有塵土飛揚的堆積材料均有防水油布或織物薄片覆蓋，並在產生粉塵活動的區域適當地澆水或用防塵網密封。

根據空氣污染管制（非道路移動機械）（排放）規例（香港法例第311Z章），我們在工地使用的全部機器均獲香港環境保護署批准。

於報告年度，本集團的溫室氣體排放情況如下：

汽車的排放數據	單位	二零二一年	截至二零二零年十二月三十一日止九個月
NO <sub>x</sub>	千克	98.73	98.21
SO <sub>x</sub>	千克	0.18	0.15
PM	千克	8.64	8.44

於報告年度，本集團產生的溫室氣體排放如下：

	單位	二零二一年	截至二零二零年十二月三十一日止九個月
<b>直接排放（範圍1）</b>			
流動燃燒源的溫室氣體排放	CO <sub>2</sub> 噸	37.79	29.88
	CH <sub>4</sub> 千克	58.81	47.47
	N <sub>2</sub> O 噸	8.08	7.08
<b>能源間接排放（範圍2）</b>			
自電力公司購買電力	CO <sub>2</sub> 噸	83.69	63.69
<b>其他間接排放（範圍3）</b>			
棄置到堆填區的廢紙	CO <sub>2</sub> 噸	3.60	3.1
政府部門處理食水及污水時而消耗的電力	CO <sub>2</sub> 噸	0.38	0.37

於來年，本集團目標是至少維持氣體排放及（如可行）繼續減少2%的排放量。

## (ii) 廢棄物管理

由於我們從事提供建築服務，預計我們的經營活動（即地盤平整工程、地基工程以及樓宇建築及上蓋建築工程）將產生大量建築及拆卸物料（「拆卸物料」）。拆卸物料包括一般惰性及非惰性廢料。90%以上的建築廢料屬惰性，包括碎石、土及混凝土，並適用於土地復墾及場地形成。非惰性質物質包括竹子、木材、植被、包裝廢料及其他有機物料。非惰性廢料不適合土地復墾，亦不可回收重複使用或回收，並在垃圾填埋場予以處理。

根據本集團目前做法，建築廢料在我們項目工地進行挑選並分類為惰性廢料及非惰性廢料。可回收的惰性廢料用作通路及人行道的底座。倘適用，挖掘土壤用於回填，以盡量減少廢料處理量。不合適的惰性廢料在香港土木工程拓展署轄下的公共填料接受設施處理。

本集團總部亦提供合適的設施，以鼓勵僱員對廢料進行分類及回收達到減少廢料的目標。實例包括設立收集用於回收的廢紙、塑料瓶及罐子的指定區域，以及安排授權回收公司以收集碳粉匣。本集團維持對減廢的高要求，並教育其僱員可持續發展的重要性及提供相關支援，提升彼等於可持續發展的技能及知識。

於報告年度，本集團產生的無害廢棄物數量如下：

	單位	二零二一年	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止九個月
總建築廢料	噸	25,858	22,597
建築廢料密度	噸／建築工地	2,698	2,248

鑒於我們地基、上蓋建築及其他建築工程業務的性質，我們營運於報告年度並無產生重大危險廢料。

誠如過往三年，本集團於報告年度並無接獲任何與廢物管理有關的投訴或警示，且其目標是於來年減少廢物處置。

## (iii) 減緩措施

本集團的業務及活動並不會產生重大的有害排放。作為一間負責任的企業，本公司繼續遵守國家及地方的所有環境法律、規則、規例以及行業標準，亦已於其日常營運及活動中實行以下環保措施，通過持續努力最大化能源及水資源效率及最大限度減少廢棄物，將對環境的不利影響降至最低。

因此，一如過往三年，本集團於二零二一年並無任何有關有害或無害空氣排放及廢棄物排放的違規行為，亦無遭相關環保機關處以罰款或發出警告通知。本集團致力於為抗擊全球變暖作出貢獻，減少CO<sub>2</sub>排放量及保護天然資源（尤其是通過減少任何浪費習慣節約淡水）。

## A2. 資源使用

本集團使用的主要資源包括所消耗的能源及用水。辦公室及項目工地均消耗電力及燃料，而電力消耗主要來自辦公室用途。燃料消耗主要涉及設備運行及交付期間的地面交通。

本集團了解建築工程的各項程序均可能對環境造成不良影響。管理層不斷追求綠色解決方案。通過加強施工設備的維護及優化運營標準，重點關注有效消耗。辦公室及建築工地亦實施各種節能及減少污染措施，詳情載列如下：

### 辦公室：

- 平均室溫設定並保持在攝氏24–26度；
- 辦公室設備(例如打印機、計算機及顯示器)在閒置時切換到睡眠模式；
- 安裝節能電器及設備，包括LED照明及電腦；
- 優先購買貼有節能標籤的電器(即1級 — 市場上最節能)；及
- 照明系統劃分為小區域，實現更為靈活的節能方法。

### 工地

- 關閉非必要照明以及閒置的機器及設備；
- 加強維護及檢修程序，以使所有機器保持最佳狀態，有效運用能源；及
- 利用各種溝通渠道(海報、標誌及備忘錄)促進節能。

我們將不斷提高電力節能措施的有效性，以及未來幾年電能消耗效率。

本集團耗水量的主要來源為辦公室營運及建築活動。本集團在辦公室及項目工地採取各種節水措施。我們鼓勵全體僱員及分包商養成有意識地節約用水習慣。在施工工地，現場廢水處理設施收集並妥善處理廢水，接著重新用於粉塵抑制及清洗汽車輪胎或地面泥漿。此外，我們會定期評估公用設施，滲水或洩露管道須及時修復或更換。於報告年度，本集團在尋找符合需求的水源方面並無遇到問題。

於報告年度，本集團的電力及水資源消耗如下：

	單位	二零二一年	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止九個月
電力消耗	千瓦時	<b>796,758</b>	476,299
	千瓦時／僱員	<b>2,002</b>	1,246
水消耗	立方米	<b>109,368</b>	96,503
	立方米／僱員	<b>272</b>	252

於報告年度，本集團的業務並未涉及大量使用包裝材料。

誠如過往三年，本集團於報告年度對超額使用紙張及包裝材料並無任何預警，且本集團爭取於來年減少紙張及包裝物料的消耗。

(i) 紙張、包裝材料及其他原材料的消耗

儘管本集團的活動及營運不會使用大量紙張及包裝材料，為求節省營運成本及改善其環境友善足跡，本集團持續實行以下措施，並要求僱員合作及減少使用紙張及包裝材料：

- 採用電腦科技，例如電子文件儲存、電郵及電子訊息通訊，取代紙張使用；
- 重複使用文具(例如信封、文件夾等)；及
- 打印時使用雙面及重用紙張。

## A3. 環境及天然資源

遵從適用的環境法規，本集團預期其業務運營對環境及天然資源的直接影響甚小。我們定期評估運營中的環境風險，並在必要時採取預防措施。例如，公司內部印刷的辦公用紙是獲森林管理委員會（「FSC」）認證。森林認證體系FSC為負責的森林管理制定標準並認證保證紙張均來自負責管理的林業過程及供應鏈。鼓勵採用電子格式及電子郵件傳輸的文檔以減少紙張使用量。

隨著上述措施的實施，本集團相信可以實現節能、減少廢料及綠色辦公室推廣的目標。我們將繼續尋求機會減少進一步的排放及浪費，以盡量減少我們的運營對環境及天然資源的影響。

於報告年度，本集團遵守香港所有相關環境法律及法規，包括但不限於空氣污染管制條例（香港法例第311章）、空氣污染管制（非道路移動機械）（排放）規例（香港法例第311Z章）、廢物處置條例（香港法例第354章）、水污染管制條例（香港法例第358章）、噪音管制條例（香港法例第400章）、海上傾倒物料條例（香港法例第466章）、環境影響評估條例（香港法例第499章）。

於報告年度，本集團並不知悉有任何不遵守法律及法規的案例對本集團有關空氣及溫室氣體排放、噪音控制、向水及土地的排污以及產生有害及無害廢物的重大影響。

## A4. 氣候變化

本集團知悉，持份者期望我們管理及減低氣候變化的風險，履行當地及全球的承諾及建議。

氣候變化主要由釋放至大氣中的二氧化碳引起，並為利用化石燃料發電的直接及間接後果。鑒於世界轉型向低碳及可持續經濟，本集團致力於就該議題作出貢獻。本集團與持份者討論後，已將能源及水識別為可即時採取行動、抗擊氣候變化及減少未來潛在成本的範疇。

於報告年度，本公司的業務及活動並無導致任何可能影響氣候或導致氣候發生重大變化的事件或事宜。

## (B) 社會層面

### 1.1 社會範疇概覽

本集團高度重視香港及中國的相關僱傭及勞工法律及法規的遵守情況，並確保根據以下條例實施僱傭及勞工慣例：

- 反歧視條例及僱傭條例(香港法例第57章)項下的指引；
- 最低工資條例(香港法例第608章)；
- 強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)；
- 中華人民共和國勞動法；
- 中華人民共和國勞動合同法；
- 中華人民共和國婦女權益保障法；及
- 行業特徵及慣例。

本集團根據所有適用法律及法規的要求維護勞動者的合法權益，尊重僱員休息及休假的權利，並按照彼等享有各種類型的休息時間及節假日的權利，規範其工作時間。

本集團通過採取公平、公正及公開的招聘程序及制定規則嚴格遵守當地法律及法規，以消除基於種族、性別、膚色、年齡、家庭狀況、民族傳統、宗教、體質或國籍的歧視，從而允許在招聘、晉升、解僱、薪酬、福利、培訓及發展等各個方面得到公平對待。鼓勵僱員呈報任何非法歧視或任何形式的騷擾。本集團迅速調查案件，並在指控得以確認後採取適當的糾正措施。

本集團將僱員視為最有價值的資產之一及其核心競爭優勢，因此為僱員提供良好的晉升前景。為獎勵及激勵僱員，並協助其在本集團內的職業發展，建立定期審查員工績效及薪酬的績效考核體系。參考現行市場薪金，我們會按績效基準每年檢討僱員薪酬。

全體僱員均與本集團簽訂僱傭合約，涵蓋工資、福利及終止理由等事宜。管理層定期審查本集團薪酬政策及福利計劃。本集團根據經營業績及個人表現向合資格僱員發放酌情獎金。

開放式溝通是實現有效工作場所管理的重要因素。我們相信與僱員的良好溝通可以幫助僱員了解本集團的業務策略及未來發展。歡迎全體僱員通過各種溝通渠道(例如向其直接主管或部門負責人發出信件、電子郵件及報告)提出意見及建議。收集的資料、意見及建議會得到跟進，並提出與高級管理層討論。

本集團繼續與員工、客戶、供應商、專業服務提供商、當地社區以及政府機構等持份者共創和諧社會及互惠互利關係。於制訂環境、社會及管治策略及政策時，本集團結合長期及短期企業發展目標並顧及持份者及社會。這一基本原則及理念，連同透明度、相互尊重及誠信是我們經營理念的基石，並已成為我們業務運營不可或缺的一部分。

## 1.2 社會層面

根據環境、社會及管治報告指引，社會層面包括「僱傭及勞工常規」及「營運常規及社區投資」，現報告如下：

## B1. 僱傭

本集團珍惜我們的僱員，視彼等為本集團的珍貴資產。本集團的政策為嚴格遵守所有相關法律法規以及行業標準及慣例。

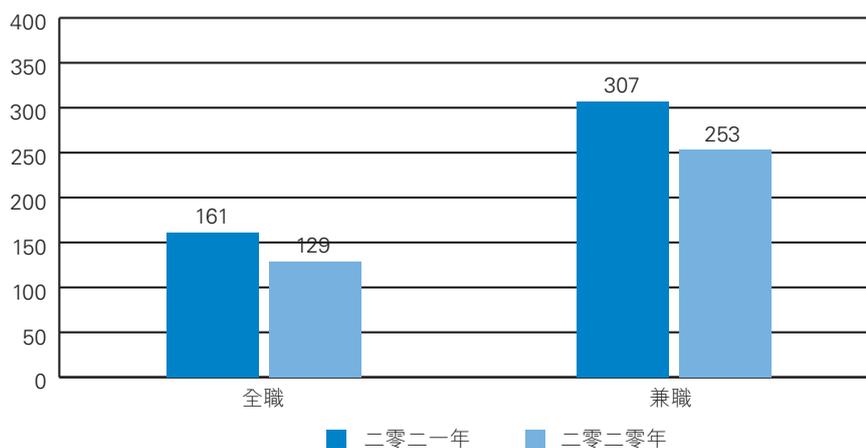
本集團採取一切措施確保我們作為僱主的法定職責在各營運地點妥善遵行。本集團秉持認真態度，重視遵守一切有關僱傭、僱員薪酬的勞工法律及其他有關僱傭事宜。明確及絕對地禁止聘用童工及強迫勞工，並由管理層定期監察。並無異常情況的發現或報告。

### (i) 員工組成

本集團主要從事要求體力的建築服務。因此，傳統上，男性僱員在建築業務的勞動力中佔多數。然而，本集團致力於在其工作環境中實現男女僱員之間的平衡，並為不同性別提供平等機會。

於二零二一年十二月三十一日，我們共僱用468名員工，包括後勤辦公室及工地員工。我們的員工駐守香港及中國。

根據環境、社會及管治報告指引的要求，本集團的僱傭明細及統計數據分析及概述如下：



圖一：按僱傭類型劃分的僱員人數

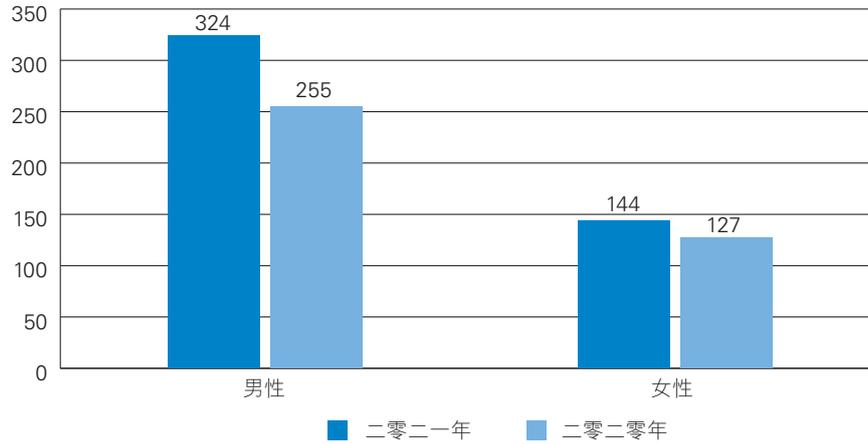


圖2：按性別劃分的僱員人數

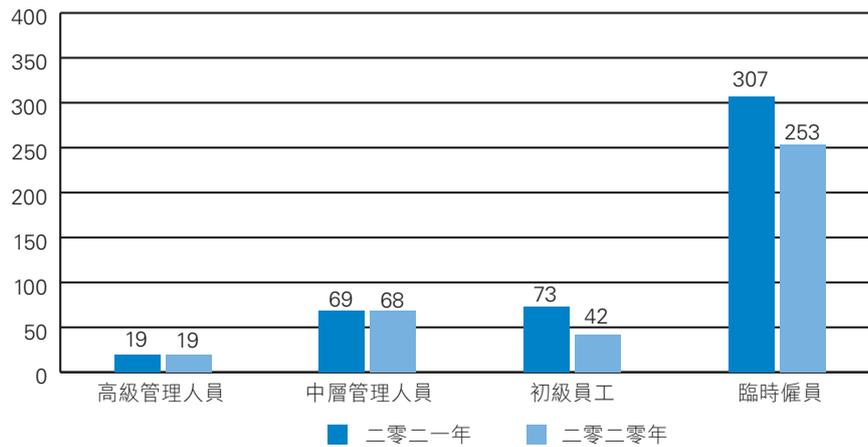


圖3：按僱傭角色劃分的僱員人數

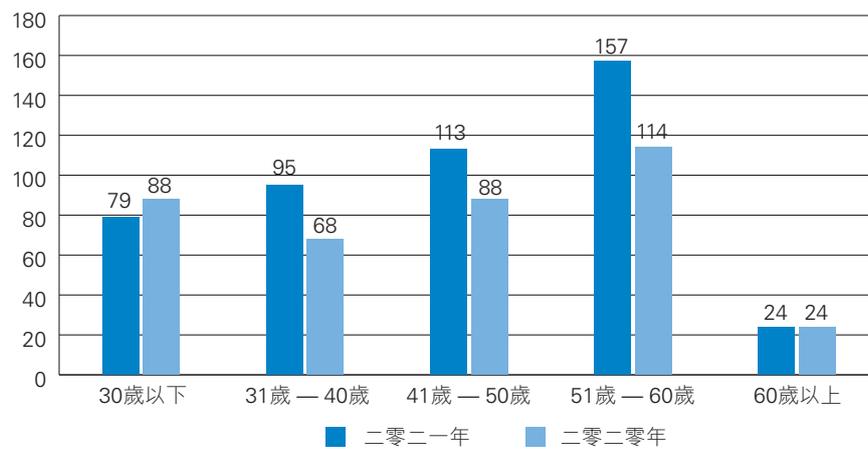


圖4：按年齡劃分的僱員人數

## (ii) 僱員流動率

於二零二一年報告年度，本集團有 205 名僱員因職業發展而自願離職。按性別及年齡劃分的流失率明細載列如下：

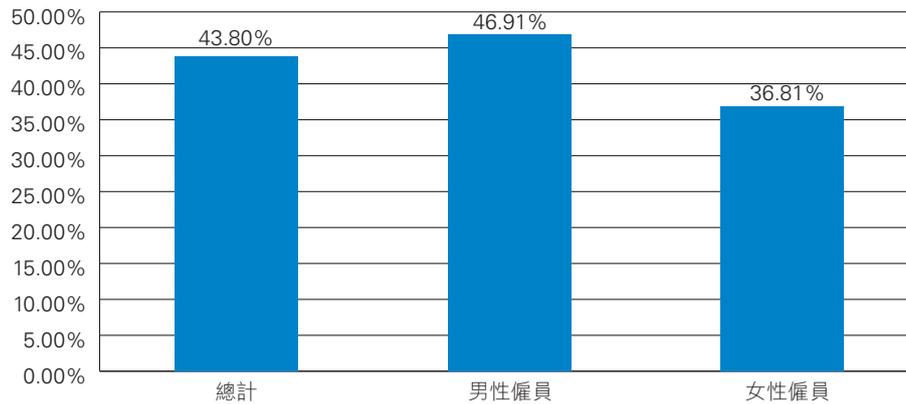


圖 5：按性別劃分的僱員流動率

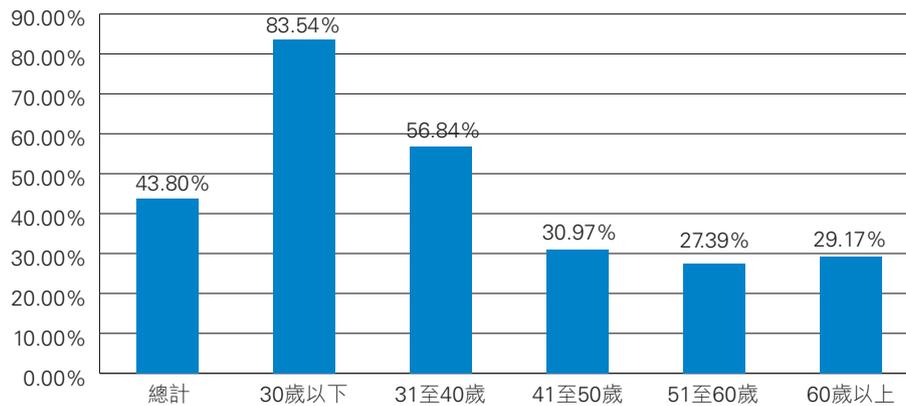


圖 6：按年齡劃分的僱員流動率

於報告年度，本集團概不知悉任何與賠償及解聘、招聘及晉升、工時、假期、平等機會、多元化、反歧視或其他利益及福利有關且對本集團有重大影響的違反法律及法規事件。

## B2. 健康與安全

本集團致力於為員工提供一個安全、健康及愉悅的工作環境。我們在辦公室配備有適當的設備及設施，確保員工安全及為彼等提供便利。

我們深知，建築業是職業健康及安全（「**職業健康及安全**」）風險較高的行業之一，故我們將安全置於首位，並致力於為僱員維持安全的工作場所。本集團通過建立符合香港品質保證局認證的OHSAS 18001：2007認可的職業健康及安全管理體系，以及為其員工組織安全培訓，務求減少職業病及受傷風險。在工作場所，配備足夠的急救箱，並定期檢查及維護機器、設備及滅火器，以保障僱員健康與安全。

由於建築地盤有機器及其他設備，僱員更容易發生工傷事故。因此，我們決心確保所有建築工程以符合施工健康及安全標準的方法進行。本集團旨在提供安全的職業環境，並減少項目工地的健康及安全風險。警告標誌張貼在當眼位置，詳細說明潛在健康影響、處理程序及預防措施。提供個人防護設備（例如安全頭盔、護目鏡、安全鞋及反光衣服），並要求項目工地的所有人員配備。

我們為員工及工人提供相關職業健康及安全培訓，例如安全入職培訓、安全工具箱講座、高風險活動的特定培訓及定期應急演練，以提高僱員對工作場所危害的認識，並確保其有能力履行職業健康及安全責任及義務以及應對緊急情況。我們的安全員對項目工地進行定期安全檢查，以確保本集團現有業務運營及工作程序符合健康及安全標準。安全主任定期審閱及檢查相關法律的更新，並進行檢查以確保及時糾正及防止工業事故的發生。

本集團將繼續優化其工作實踐及日常管理，旨在創建一個安全、健康、舒適的工作環境。為此，於報告年度，我們的業務完全符合適用的法例及規例（例如職業安全及健康條例（香港法例第509章）、僱員補償條例（香港法例第282章）以及工廠及工業經營條例（香港法例第59章））。

於報告年度，本集團並無發生任何與工作有關的重大傷亡事故，亦無任何有關僱員薪酬的索償糾紛或受政府部門調查。

於報告年度，本集團並不知悉任何對本集團提供安全工作環境及保護僱員免受職業危害有重大影響的未遵守法律及法規案件。

## B3. 發展及培訓

本集團深明僱員價值及所作貢獻，並願意投放資源為僱員提供培訓及發展課程，以提升彼等的能力。我們致力於為僱員提供職業發展平台，讓每個人均能實現自己的職業目標。

符合我們致力於提供足夠培訓機會以提升僱員知識及技能的承諾，本集團經常安排經驗豐富的員工為初級員工提供定向建議及指導，並贊助僱員參加與工作相關的外部培訓計劃，以豐富其職業發展的業務專長、能力及技能。該等安排可以增強溝通及團隊精神，亦提高彼等技術技能及管理 ability，並鼓勵各級僱員學習及進一步發展自身。新員工接受入職培訓，以幫助其盡快適應工作環境，並確保彼等擁有履行職責的知識及專業知識。

本集團亦承認僱員績效評估的重要性。每年在管理層與僱員之間進行的績效評估，以便持續改進。僱員可以就其個人職業發展培訓向其主管諮詢並尋求專業建議。

於二零二一年報告年度所提供的總平均培訓時長為14.5小時。以下為二零二一年報告年度按性別及僱員類型劃分的受訓僱員人數明細：

### 按性別劃分的受訓僱員人數

---

男性	70
女性	46

### 按僱員類型劃分的受訓僱員

---

管理人員	63
業務人員	2
一般員工	51

## B4. 勞工標準

本集團高度尊重人權及自由，並嚴格禁止在工作場所使用童工及強迫勞動。我們制定全面的招聘程序，以便在動工前核實申請人的年齡。在確認僱用前，本集團的人力資源員工要求求職者提供有效的身份證明文件以確保申請人可合法受僱。僱傭合約中明確規定工作職責、地點及工作時間等重要詳情，以保障僱員權益。為符合相關法律及法規，工作環境、就業條款、工作時間、休息日及假期等就業安排均需要定期審查。

於報告年度，本集團並不知悉有任何對本集團在防止童工及強迫勞動方面有重大影響的未遵守法律及法規的案件。

## B5. 供應鏈管理

為減低成本以及運送時間及支持當地經濟發展，本集團在報告年度內向中國及香港當地供應商採購所有原材料及配件。此外，本集團於報告年度與供應商並無任何糾紛及訴訟。

本集團重視與供應商及分包商的合作關係，共同致力於促進行業的可持續發展。本集團不斷優化及完善供應商管理體系、規範供應商及分包商的准入、監督及評估，並不斷提高供應鏈管理的專業性及透明度。

通過實施強有力的採購及招標機制，本集團堅持供應商選擇的公開、公平及透明原則，並從潛在的組織中選擇可靠及稱職的商業夥伴。在選擇供應商及分包商時，本集團會通過考慮其產品或服務質量、成本、業務規模及聲譽等因素對其進行評估。本集團進行定期審閱，以確保業務夥伴不會對環境及社會造成重大負面影響。倘發現任何重大的負面環境或社會影響，則本集團可考慮終止與其合作。

由於供應商及承包商管理是本集團質量控制的重要組成部分，則本集團嚴格管理供應商及分包商，以避免採購任何劣質材料，並在生產及建設過程採取嚴格的質量控制。於此方面，本集團存置一份經批准的供應商及分包商名單。除非經管理層單獨審查及批准或客戶的特別要求，否則本集團僅從該經批准名單中選擇並指定供應商及分包商。

於報告年度，本集團已與 146 名供應商合作，而所有供應商均為當地供應商。展望未來，本集團旨在通過優先考慮本地供應商而縮短運輸距離，以促進本地經濟發展及減少碳足跡。本集團希望供應商在管理環境及社會方面保持健全的社會責任制度，包括環境保護、人權及產品責任。

## B6. 產品責任

本集團致力於通過維持高標準的服務及產品質量以滿足客戶的需求及期望。本集團已開發內部管理制度，並密切監察其項目執行過程，旨在為客戶提供優質及可靠的服務。

本集團已於我們運營中設立及實行品質管理制度（「品質管理制度」），該制度符合香港品質保證局認證的國際 ISO 9001：2015 認證標準。此制度有助於我們遵守適用於產品及服務的相關法律、法規及合約責任；系統化控制品質問題以提高客戶的滿意度以及繼續優化我們運營過程中的品質表現。本集團亦向各層級僱員提供充足培訓，以加強彼等於其負責領域的品質管理系統意識。

為確保供應商所提供材料的品質，地盤總管於項目現場對材料交付進行檢查。倘有任何品質問題，供應商將於磋商後提供替換或轉換服務。本集團亦將與其客戶保持溝通，以確保明白及滿足彼等的要求及期望，並不斷改善其服務。

於報告年度，我們並無因於本集團或分包商進行工作時發生的產品問題而受到客戶的投訴或申索，董事認為，此乃由於有效的品質控制所致。

### 知識產權

本集團尊重知識產權並採取一切措施確保並無侵犯知識產權。僱員不得於彼等工作場所電腦使用未經許可的電腦軟件。本集團遵守知識產權權利法規以保護本集團及我們客戶的權益，並要求供應商遵守知識產權規例以確保保密性及完整性。

於報告年度，一如過往三個報告期間，我們並無收到有關侵犯知識產權的任何投訴或指控。

### 私隱

本集團認真看待及重視客戶及項目的資料及私隱。於我們的日常業務過程中，我們幾乎無法獲得客戶的個人資料或企業的機密性資料。然而，我們尊重客戶的私隱並維持高水平的數據安全及機密性。根據當地法律法規，我們確保自客戶所獲得所有業務數據，均獲僱員嚴格保密並妥當處理。我們的客戶數據僅指定人士有存取權限，以保護該數據免遭受不當披露、使用或授權使用、丟失、損害或破壞。

於報告年度，一如過去三年，並無收到有關私隱問題或投訴的報告。

## B7. 反貪污

我們認為，我們於業務上公平真誠，及並無進行違反與我們的任何業務運營有關的貪污、賄賂、洗黑錢或其他不正當活動。本集團嚴格遵守相關法規及法律，如《防止賄賂條例》（香港法例第201章）及《打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集條例》（香港法例第615章）、中華人民共和國反不當競爭法、中華人民共和國刑法及其他有關商業賄賂的法律及法規。

為防止與貪污有關聯的任何負面社會影響，嚴格禁止所有形式的欺詐及貪污（如賄賂、敲詐、非法誘導、提供或接受非法禮物、回扣或其他非法益處），本集團的全體僱員須遵守所有適用反貪污的法律及法規。向僱員提供關於反洗錢的相關資料以加強彼等於該方面的意識。

為促進識別有嫌疑的貪污、洗黑錢及其他不當行為案件，本集團已設立舉報政策，鼓勵彼等透過保密報告渠道披露相關資料。倘僱員發現任何不合規事項，彼等可向相關高級管理層呈報。真誠作出呈報的所有僱員可於彼等任職期間遭受報復或不利影響時獲得合理保護，不論是項呈報是否已獲證實。本集團致力於審慎處理相關呈報，並對各合理成立的報告進行嚴謹詳細的調查。此外，本集團充分意識到，於必要時向執法機構或監管機構指正相關事項屬責無旁貸。

投標流程對我們的業務而言屬至關重要。所有投標文件須保持機密性及僅對關連方有所限制。投標須以公平的方式進行，以維護本集團及其客戶的權益。負責投標的僱員須遵守所有相關法律法規，不得與競爭方交換或交流任何敏感性資料、參與定價、對客戶設定限制或濫用主導性市場地位。

於報告年度，本集團並無意識到違反與賄賂、敲詐、欺詐或洗黑錢有關的法律及法規而對本集團造成重大影響之任何情況。

## B8. 社區投資



我們致力於履行企業社會及環境責任，及繼續為建設團結和諧社會貢獻力量。本集團尋求樹立僱員的社會責任意識，故鼓勵彼等參與公益活動及利用其空閒時間為有需要幫助人群提供協助。於報告年度，本集團向河南洪災捐款200,000港元及向粵港澳大灣區企業家聯盟捐贈150,000港元，以支持粵港澳大灣區（「大灣區」）的社區發展。於不久的將來，我們將繼續不斷尋找正面力量並與我們社區維持密切聯繫，為當地發展作出貢獻。



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

## 致中環控股集團有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

吾等已審核載列於第67至144頁中環控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「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的披露要求妥為編製。

### 意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等於該等準則項下之責任於本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任部分作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審計憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核本年度綜合財務報表中最為重要的事項。吾等在審核整份綜合財務報表及就此形成意見時處理此等事項，且不會就此等事項單獨發表意見。

### 關鍵審核事項

### 吾等的審核如何處理關鍵審核事項

#### 建築合約及合約資產收益及成本確認

請參閱綜合財務報表附註2.22、4、5及21

吾等將確認建築合約及合約資產所產生的收益及成本識別為關鍵審核事項，原因是釐定建築合約的結果及施工工程的完工進度時涉及管理層作出的重大估計及判斷。

吾等的程序包括(其中包括)：

- 審閱已簽訂的相關合約涉及的合約總額及預算成本以及由管理層編製的預算；
- 向管理層了解如何編製預算以及如何釐定施工工程的各個進度完成階段；
- 取得由內部測量師確認的客戶或付款申請所發出的證書以評估完成建築工程進度的合理性；
- 測試施工工程所產生的實際成本；
- 比較相似合約的實際結果與管理層估計的情況，評估預算的合理性；及
- 評估綜合財務報表所作出的披露合理性及適當性。

## 關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	吾等的審核如何處理關鍵審核事項
<p><b>投資物業估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註2.7、4及16</p> <p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團的投資物業約為257,439,000港元。投資物業公平值增加約45,254,000港元乃於截至該日止年度之綜合損益表內確認。</p> <p>吾等將投資物業估值識別為關鍵審核事項，原因是估值涉及估計不明朗因素的主要來源以及重大假設及判斷。</p> <p>貴集團投資物業公平值乃透過採用重大不可觀察輸入數據、市況假設及判斷的估值技術釐定。貴集團亦與獨立合資格估值師緊密合作，以制定及釐定適當估值技術。</p>	<p>吾等的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱獨立合資格估值師發出的估值報告，並與獨立合資格估值師討論，以了解估值基準、所用方法及所採用相關假設；</li><li>• 評估獨立合資格估值師的勝任能力、才能及客觀性；</li><li>• 抽樣檢查所用輸入數據的準確性及相關性；及</li><li>• 委聘吾等的估值專家評估估值所採用的方法及假設。</li></ul>
<p><b>可供出售物業減值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註2.10、4及19</p> <p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團的可供出售物業約為92,369,000港元。</p> <p>吾等將可供出售物業減值識別為關鍵審核事項，原因是釐定可供出售物業的可變現淨值涉及管理層作出的重大估計。</p> <p>此等可供出售物業按個別物業基準以成本及可變現淨值中的較低者入賬。可變現淨值按實際或估計售價減估計完工成本及出售物業將產生的成本估計。倘因市況有變及/或發展成本出現重大變動而導致可供出售物業的實際可變現淨值低於預期，則可能會產生重大減值虧損撥備。</p>	<p>吾等的程序包括(其中包括)：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱獨立合資格估值師發出的估值報告，並與獨立合資格估值師討論，以了解估值基準、所用方法及所採用相關假設；</li><li>• 與物業的最近期售價比較；</li><li>• 測試管理層進行的減值評估計算；</li><li>• 評估產生的建築成本；及</li><li>• 委聘吾等的估值專家評估估值所採用的方法及假設。</li></ul>

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載的資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，亦不就此發表任何形式的鑒證結論。

就吾等對綜合財務報表的審核而言，吾等的責任乃為閱讀其他資料，在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中所了解的情況有重大不符，或者存在重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，倘吾等認為該等其他資料存在重大錯誤陳述，則吾等須報告有關事實。吾等就此方面並無任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製真實而中肯的綜合財務報表，並負責董事認為對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（倘適用），以及使用持續經營為會計基礎，惟董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際可行的替代方案則除外。

審核委員會協助 貴公司董事履行其監督 貴集團的財務報告過程的責任。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標，乃就整體綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向 閣下（作為整體）報告吾等的意見，除此之外，本報告別無其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證屬高水平的保證，惟無法保證按照香港審計準則進行的審核工作總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤而產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則有關錯誤陳述可被視作重大。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的有關風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況屬恰當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控是否有效而發表意見。
- 評估董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計和相關披露是否合理。
- 對董事採用持續經營會計基礎是否恰當而作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定因素，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定因素，則有須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審核的方向、監督和執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括吾等在審核過程中識別的任何內部監控重大缺失。

吾等亦向審核委員會作出聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事宜，以及在適用的情況下，為消除威脅所採取的行動或應用的防範措施。

# 獨立 核數師報告

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，吾等釐定對本期間綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述該等事項，除非法例或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目董事為盧健基。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

盧健基

執業證書編號：P06413

香港，二零二二年四月二十五日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
收益	5	1,086,236	373,527
直接成本		(1,034,470)	(368,301)
毛利		51,766	5,226
其他收入及淨收益／(虧損)	5	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	6	(3,413)	(76)
除所得稅前溢利	7	79,539	3,877
所得稅開支	10	(19,253)	(4,529)
年／期內溢利／(虧損)		60,286	(652)
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		(210)	—
年／期內其他全面收益，扣除稅項		7,365	2,395
年／期內全面收益總額		67,651	1,743
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		(1,699)	97
		60,286	(652)
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		(236)	102
		67,651	1,743
		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)	11	5.87	(0.07)

股息詳情於綜合財務報表附註13披露。

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 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 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	26,621	20,873
使用權資產	15	6,066	13,260
投資物業	16	257,439	71,149
無形資產	17	3,845	4,115
人壽保險按金及預付款項	18	3,214	3,136
		<b>297,185</b>	112,533
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業	19	–	66,914
可供出售物業	19	92,369	–
合約資產	21	136,894	167,611
貿易及其他應收款項	22	194,799	78,809
可收回稅項		561	863
現金及銀行結餘	23	50,373	53,757
		<b>474,996</b>	367,954
<b>總資產</b>		<b>772,181</b>	480,487
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	2,640	2,640
儲備		227,408	159,715
本公司擁有人應佔權益		<b>230,048</b>	162,355
非控股權益		1,166	102
<b>權益總額</b>		<b>231,214</b>	162,457

# 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 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	26	5,079	6,555
長期服務金付款負債	27	884	820
應付關聯公司款項	30	103,196	–
借款	31	28,000	–
遞延稅項負債	28	11,050	6,348
		<b>148,209</b>	<b>13,723</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債	21	18,880	76,865
貿易及其他應付款項	29	279,004	175,295
租賃負債	26	1,211	1,765
應付關聯公司款項	30	–	49,087
借款	31	79,047	–
應付稅項		14,616	1,295
		<b>392,758</b>	<b>304,307</b>
<b>總負債</b>		<b>540,967</b>	<b>318,030</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>772,181</b>	<b>480,487</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>82,238</b>	<b>63,647</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>379,423</b>	<b>176,180</b>

綜合財務報表已於二零二二年四月二十五日獲董事會批准及授權刊發：

余竹雲先生  
董事

李夢琳先生  
董事

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合 權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							權益總額 千港元
	股本 千港元 (附註24)	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	換算儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	
於二零二零年四月一日的結餘	2,640	88,276	11,010	(98)	58,886	160,714	-	160,714
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(749)	(749)	97	(652)
其他全面收入：								
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	2,390	-	2,390	5	2,395
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日的結餘	2,640	88,276	11,010	2,292	58,137	162,355	102	162,457
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	61,985	61,985	(1,699)	60,286
其他全面收入/(開支)：								
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	6,112	-	6,112	1,463	7,575
出售海外業務時重新分類累計換算 儲備	-	-	-	(210)	-	(210)	-	(210)
年內全面收入/(開支)總額	-	-	-	5,902	61,985	67,887	(236)	67,651
出售附屬公司(附註36)	-	-	-	-	-	-	(153)	(153)
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	1,259	1,259
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	(194)	(194)	194	-
於二零二一年十二月三十一日的結餘	2,640	88,276	11,010	8,194	119,928	230,048	1,166	231,214

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 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	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
<b>經營活動現金流量</b>			
經營(所用)/所得現金淨額	32	<b>(27,331)</b>	48,017
已付所得稅		<b>(955)</b>	–
已退回所得稅		<b>311</b>	223
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(27,975)</b>	48,240
<b>投資活動現金流量</b>			
收購附屬公司現金流出淨額		–	(2,400)
投資物業付款		<b>(123,083)</b>	(60,035)
已收利息		<b>97</b>	108
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>2,140</b>	–
出售附屬公司現金流出淨額，扣除已售現金		<b>(541)</b>	–
使用權資產付款		–	(4,906)
購置物業、廠房及設備		<b>(15,560)</b>	(13,003)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(136,947)</b>	(80,236)
<b>融資活動現金流量</b>			
已付利息		<b>(3,413)</b>	(76)
非控股權益出資		<b>1,259</b>	–
應付關聯公司款項增加/(減少)		<b>57,813</b>	(30,437)
償還借款		<b>(40,633)</b>	–
新借入其他貸款		<b>146,394</b>	–
租賃付款本金部分		<b>(1,400)</b>	(509)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>160,020</b>	(31,022)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(4,902)</b>	(63,018)
<b>年/期初現金及現金等價物</b>		<b>53,757</b>	114,462
<b>匯率變動影響</b>		<b>1,518</b>	2,313
<b>年/期末現金及現金等價物</b>		<b>50,373</b>	53,757
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	23	<b>50,373</b>	53,757

隨附附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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，本年度綜合財務報表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十二個月期間。綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及相關附註所示相應比較數字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，故未必能與本年度所示數額進行比較。

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年度及過往期間貫徹應用。

### 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。涉及高度判斷或複雜程度的範疇，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇，於附註4披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 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

於本年度，本集團就編製綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於二零二一年一月一日起或以後開始的年度期間強制生效：

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2019新型冠狀病毒相關租金寬減

本集團已於本年度提早採納修訂本。該修訂本將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延長一年，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／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.2 會計政策變動及披露(續)

#### (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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 3 號(修訂本)	概念框架指引 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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) <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則作業準則第 2 號(修訂本)	披露會計政策 <sup>1</sup>
香港會計準則第 8 號(修訂本)	披露會計估計 <sup>1</sup>
香港會計準則第 12 號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第 37 號(修訂本)	繁重合約 — 達成合約之成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日起或以後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日起或以後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定期日起或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二一年四月一日起或以後開始的年度期間生效。

本公司董事預料應用所有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。

### 2.3 綜合原則

#### 2.3.1 附屬公司

附屬公司為本集團對其擁有控制權的所有實體(包括結構實體)。當本集團可通過參與實體的業務而承擔或有權享有可變回報，並有能力透過對該實體運用權力而影響該等回報時，本集團即可控制該實體。附屬公司於控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬。該等公司於終止控制權當日不再綜合入賬。

本集團採用收購會計法將業務合併入賬。

集團公司之間的公司間交易、交易結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供已轉讓資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採納的政策一致。

於附屬公司業績及權益的非控股權益分別於綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及綜合財務狀況表單獨呈列。

# 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

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.3 綜合原則(續)

#### 2.3.2 業務合併

本集團使用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價為所轉讓的資產、收購對象原擁有人產生的負債及本集團發行的股權涉及的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。業務合併時收購的可識別資產以及承擔的負債及或然負債最初按收購日期的公平值計量。

本集團根據個別收購基準確認於收購對象的任何非控股權益。屬現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例應佔實體資產淨值的收購對象非控股權益，按公平值或現時擁有權權益按比例應佔收購對象可識別資產淨值的已確認金額計量。所有其他非控股權益組成部分按其收購日期公平值計量，除非香港財務報告準則另有規定計量基準。

不符合業務合併定義的收購視為收購資產及負債，而不是業務合併。

有關收購的費用於產生時支銷。

所轉讓代價、收購對象的任何非控股權益金額以及過往於收購對象的任何股權於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的差額記錄為商譽。在議價收購中，倘所轉讓代價、所確認的非控股權益及所計量的過往持有權益總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則該差額直接於損益內確認。

#### 2.3.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。本公司將按已收及應收股息將附屬公司業績入賬。

倘有關股息於股息宣派期間超逾該附屬公司全面收益總額，或於獨立財務報表的投資賬面值超逾接受投資公司資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值，則須於附屬公司的投資獲得股息時，對有關投資進行減值測試。

### 2.4 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告一致。負責分配資源及評估營運分部表現的主要經營決策者已確認為作出策略性決定的董事會。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.5 外幣換算

#### 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表內所包括的項目均利用該實體經營的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

#### 交易及結餘

外幣交易按交易當日或項目重新計量的估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表確認。

所有匯兌收益和虧損在綜合損益及其他全面收益表內的「其他收入及收益／(虧損)淨額」中列報。

#### 集團公司

集團旗下功能貨幣與呈列貨幣不同的所有實體(全部均非採用高通脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各財務狀況表呈列的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 各全面收益表的收入及支出按平均匯率換算，除非該平均值並非於交易日期的現行匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按於交易日期的匯率換算；及
- 就此產生的所有匯兌差額於其他全面收益確認。

因收購境外實體而產生的商譽及公允值調整視為該境外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。產生的貨幣換算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

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購有關項目的直接開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，且該項目的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。任何列作單獨資產的組成部分的賬面值於被取代時取消確認。所有其他維修及保養成本在產生的報告期內於損益扣除。

折舊於其估計可使用年期或租期內(按適用者)使用直線法計算以分配其成本，如下所示：

機器及設備	20%
租賃物業裝修	20%
家具、固定裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

資產的剩餘價值及可使用年期在各報告期末檢討，並在適當時調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售的收益及虧損乃將所得款項與賬面值比較後釐定，並於綜合損益及其他全面收益表內確認。

### 2.7 投資物業

投資物業(主要為租賃土地)乃為長期租賃回報或資本增值或兩個目的而持有，且並非由本集團佔用。其亦包括未來用作投資物業的建設中或已開發的物業。

投資物業初始按成本計量，包括相關交易成本及(倘適用)借款成本。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值基於活躍市場價格計算，如有必要，就特定資產在性質、地點或狀況方面的任何差異調整。公平值變動於綜合損益及其他全面收益表內的「投資物業公平值變動收益」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

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.8 無形資產

#### 2.8.1 商譽

商譽產生自收購附屬公司，相當於所轉讓代價、收購對象的非控股權益金額以及過往於收購對象的權益在收購日的公平值超過本集團獲得的收購對象的可識別淨資產公平值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至預期可從合併中獲取協同利益的每個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽被分配的每個單位或單位組別指在實體內商譽就內部管理用途監控的最底層次。本集團的商譽在經營分部層次受到監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回數額(使用價值與公平值減處置成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

#### 2.8.2 單獨收購的無形資產

單獨收購的具有無限可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

### 2.9 非財務資產減值

具有無限可使用年期的資產毋須攤銷且每年進行減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，會就減值檢討可能出現攤銷或折舊的資產。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值減處置成本與使用價值兩者中較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已出現減值的非財務資產在各報告期均就減值是否可以撥回檢討。

### 2.10 待售發展中物業／可供出售物業

待售發展中物業以成本及可變現淨值中的較低者入賬。待售發展中物業成本包括購土地成本、總發展成本及其他撥充資本的直接開支。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及出售物業將產生的成本。

待售發展中物業分類為流動資產，除非相關物業發展項目的建築期預期超出正常營運週期完成。

可供出售物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可供出售物業的成本包括土地購置成本、總開發成本及其他已資本化直接開支。可變現淨值指一般業務過程中的估計售價減出售物業所產生的估計成本。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.10 待售發展中物業／可供出售物業(續)

待售發展中物業／可供出售物業的任何撇減金額乃於撇減或虧損發生的年度確認為開支。可變現淨值增加產生的任何撇減撥回金額乃於撥回發生的年度於綜合損益及其他全面收益表確認。

### 2.11 財務資產

#### 2.11.1 分類

本集團按下列計量類別分類其財務資產：

- 其後按公平值(計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)計量的財務資產，及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

分類視乎實體管理財務資產之業務模式及現金流量之合約條款而定。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益入賬。就並非持作買賣之權益工具投資而言，此將視乎本集團是否已於首次確認時不可撤回地選擇將股本投資透過其他全面收入按公平值列賬(「透過其他全面收入按公平值列賬」)而定。

本集團當且僅當其管理該等資產之業務模型變化時將債務投資重新分類。

#### 2.11.2 確認及終止確認

定期買賣的財務資產於交易日(本集團承諾買賣資產的日期)確認。從財務資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓且本集團實質上已轉移所有權的所有風險及回報時，則會終止確認財務資產。

#### 2.11.3 計量

於初步確認時，本集團按公平值計量財務資產，倘財務資產並非透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)，則另加收購該財務資產直接應佔的交易成本。透過損益按公平值列賬的財務資產的交易成本於損益支銷。

釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息時，附帶嵌入衍生工具的財務資產作為整體考慮。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.11 財務資產(續)

#### 2.11.3 計量(續)

##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產及資產現金流量特徵的業務模式。本集團將債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。來自該等財務資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損連同外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)直接確認。減值虧損於損益表以獨立項目呈列。
- 透過其他全面收入按公平值列賬：就持作收回合約現金流量及出售財務資產的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則透過其他全面收入按公平值列賬計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損除外。終止確認財務資產時，先前於其他全面收益確認的累計盈虧由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。來自該等財務資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支則於全面收益表以獨立項目呈列。
- 透過損益按公平值列賬：未達按攤銷成本或透過其他全面收入按公平值列賬計量標準的資產乃透過損益按公平值列賬確認。後續透過損益按公平值列賬的債務投資所產生的溢利或虧損於產生年度於其他收益／(虧損)確認。

##### 權益工具

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股權投資的公平值收益及虧損，則公平值收益及虧損不會於有關投資終止確認後重新分類至損益。當本集團確立收款權利時，該等投資的股息將繼續於損益確認為其他收入。

透過損益按公平值列賬的財務資產的公平值變動於全面收益表內其他收益／(虧損)確認(如適用)。作為透過其他全面收入按公平值列賬的股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.11 財務資產(續)

#### 2.11.4 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本及公平值計入其他全面收益入賬的債務工具相關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。適用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所准許的簡化方法，該方法要求在首次確認應收款項及合約資產時確認全期信貸虧損。

其他應收款項減值乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於自初步確認以來信貸風險是否顯著增加。倘應收款項信貸風險自初步確認以來顯著增加，則減值計量為全期預期信貸虧損。

### 2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就服務執行而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(如更長則在業務正常經營週期內)收回，則分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初始按無條件代價金額確認，除非其包括重大融資成分，否則，其按公平值確認。本集團持有貿易應收款項，旨在收取合約現金流量，因此其後使用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.13 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、其他原到期日為三個月或以內的短期高度流通投資及銀行透支(如有)。

### 2.14 股本

普通股分類為權益。

與發行新股份或購股權直接有關的增加成本，於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中就向供應商購買貨品或服務的付款義務。如貿易及其他應付款項的支付日期在一年或以內(如更長則在業務正常經營週期內)，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.16 借款

除非本集團有權可無條件延遲償還負債至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

借款初始按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期採用實際利息法於損益內確認。

### 2.17 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其擬定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其擬定用途或銷售為止。

就特定借款因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度於損益內確認。

### 2.18 即期及遞延所得稅

年內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在於損益內確認，但與其他全面收益中或直接於權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益中或直接於權益中確認。

#### 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團營運及產生應課稅收入的國家於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例有待詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.18 即期及遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值兩者的暫時差額計提全額撥備。然而，倘遞延稅項負債因初步確認商譽而產生，則遞延稅項負債不會予以確認。倘遞延所得稅因初步確認一項交易(業務合併除外)的資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計處理及應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不會予以列賬。遞延所得稅按於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於實現相關遞延所得稅資產或償還遞延稅項負債時應用。

與投資物業有關的按公平值計量遞延稅項負債在假設該物業將透過出售全部收回的基礎上釐定。

僅在可能有未來應課稅溢利可供用作抵銷暫時差額時，方會確認遞延所得稅資產。

當有法定可執行權力將即期稅務資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收所得稅但有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

### 2.19 僱員福利

#### (i) 僱員休假權利

僱員享有的年假均在僱員有權享有有關假期時確認。截至各報告期末，本集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

僱員享有的病假及分娩假期於休假時才確認。

#### (ii) 退休福利

本集團營運定額供款計劃並以強制性、合約性或自願性方式向私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在到期應付時確認為僱員福利開支。預付供款於有現金退款或日後付款減少時確認為資產。並無被沒收的供款可用於抵銷僱主日後須向計劃作出的供款。

#### (iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取這些福利時支付。當實體根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用且並無撤回計劃的可能，本集團在僱員明確承諾離職時確認離職福利。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在各報告期末後超過12個月到期支付的福利應貼現至現值。

# 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

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.19 僱員福利(續)

#### (iv) 花紅計劃

本集團因僱員所提供的服務而須承擔現時法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債及支出。

#### (v) 長期服務金

根據香港僱傭條例，本集團僱員終止聘任或彼等因年老而退休時，則於有關僱員符合若干條例及終止聘任符合規定情況，本集團須向該等僱員支付長期服務金。此外，倘累算權益(不包括僱員供款佔的任何部分)已支付予僱員或由僱員的強制性公積金計劃持有(本集團大部分合資格僱員均是此情況)，長期服務金可與前述權益金額抵銷，以應付長期服務金相應僱員服務年期相關金額為限。

根據本集團的過往經驗及董事對業務及勞工的知識，本集團估計其須於僱員終止聘任或退休時向僱員支付長期服務金的責任。本集團作出該等長期服務金的責任於財務報表中確認為長期服務金負債，並按長期服務金責任的現值(倘折現的影響屬重大)確認，該現值乃扣除本集團作出的供款應佔的本集團定額退休供款計劃下累算的應得權益後估算。服務成本、長期服務金負債(倘因折現的影響屬重大而採納折現至現值)的利息淨額及長期服務金負債的預先計量已於損益確認。

### 2.20 撥備

倘本集團因過往事件須負法定或推定責任；需要流出資源以履行有關責任；以及相關金額能可靠估計時，則會確認撥備。概不會就未來的營運虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，會於考慮整體責任類別後釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類責任內任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備以稅前利率按照預期清償有關責任所需開支的現值計量，該利率反映當前市場對金錢時間值和有關責任特定風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

# 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

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.21 或然負債及或然資產

或然負債指由於過往事件而可能產生的責任，此等責任最終會否形成乃取決於一項或多項日後或會(或不)發生且並非本集團可完全控制的不確定事件，方能確定。或然負債亦可能是由於過往事件可能不需要流出經濟資源或責任金額無法可靠計量而未獲確認所引致的現有責任。

或然負債未獲確認，但會在綜合財務報表附註中披露。倘流出資源的可能性有變而導致可能出現資源流出時，此等負債將獲確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能產生的資產，其會否存在僅可於一項或多項並非本集團可完全控制的不確定事件發生或不發生時確定。

或然資產未獲確認，但會於可能出現經濟利益流入時於綜合財務報表附註中披露。當經濟利益流入可實質確定時，資產獲確認。

### 2.22 客戶合約收益

當達成履約責任時，即當特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」移交客戶時，本集團即可確認收益。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

合約資產指本集團對交換已轉移至客戶的貨品或服務而尚未成為無條件代價的權利，其乃根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相對而言，應收款項指本集團對代價的無條件權利，即支付該代價僅須經過時間流逝方會到期。

# 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

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.22 客戶合約收益(續)

合約負債指本集團就本集團經已自客戶收取的代價(或到期的代價金額)而向該客戶轉移貨品或服務的責任。

有關合約的合約資產及合約負債按淨基準計入及呈列。

#### (i) 地基工程及上蓋建築工程

隨時間逐步確認收入：計量完全完成履約責任之進度

產出法

完全完成履約責任之進度乃根據產出法計量，即按迄今轉移至客戶之服務價值與根據合約承諾之餘下貨品或服務之比例直接計量相關價值，有關方法最能反映本集團於轉移貨品或服務控制權方面之履約情況。

可變代價

就包含可變代價(建築工程之變更項目)之合約而言，本集團使用以下其中一種方法估計本集團將有權收取之代價金額：(a)預期價值法或(b)最有可能之金額(視乎何種方法更能預測本集團將有權收取之代價金額而定)。

可變代價之估計金額計入交易價中，惟僅當可變代價相關之不確定性其後變得確定且日後極不可能導致重大收入撥回，方計入交易價中。

於各報告期末，本集團更新估計交易價(包括更新評估有關可變代價之估計是否受到限制)，以忠實地反映於報告期末存在的情況以及於報告期內該等情況發生的變化。

履行合約之成本

本集團就履行建築合約的契約產生成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部標準後將該等成本確認為資產：

- 有關成本與本集團可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- 有關成本令本集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值審閱。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.22 客戶合約收益(續)

#### (ii) 物業發展及投資

在日常業務過程中銷售發展以供出售／待售發展中物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。於收益確認日期前就預售物業所收取的按金及分期款項計入綜合財務狀況表「合約負債」內。

#### (iii) 物業管理服務

物業管理服務所產生的收益於提供服務的會計期間確認。本集團就所提供服務向客戶發出固定金額的發票，並將本集團透過向其客戶轉移服務達成履約責任的金額確認為收益。

#### (iv) 建築材料買賣／銷售醫療產品及保健食品／銷售農產品、餐飲材料

銷售貨品收益於轉移產品控制權(即產品交付予客戶且概無未履行責任可影響客戶接收產品)時確認。當產品已交付至特定地點，報廢及虧損風險已轉移予客戶，且客戶已根據銷售合約接收產品或本集團有客觀證據證明已符合所有接收的準則，則視作交付。

應收款項於交付貨品時確認，原因為此乃代價因僅須待時間推移即到期應付而屬無條件的時間點。

#### (v) 物流服務及資訊科技發展

提供物流服務及資訊科技發展所得收益於給予服務時確認。

### 2.23 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日會確認為使用權資產及相關負債。各租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本在租賃期間於綜合損益及其他全面收益表扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。使用權資產以直線法按資產可使用年期與租期兩者中較短者折舊。

租賃產生的資產及負債初始按現值計量。租賃負債包括固定付款(包括實質固定付款)的淨現值。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.23 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

根據合理確定若干延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

使用權資產按成本計量，包括初始計量租賃負債的金額及在開始日期或之前作出的任何租賃付款。使用權資產折舊於估計租期內使用直線法計算以分配其成本至其餘下價值。

與短期租賃以及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃產生的租賃收入按直線法於租期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以與租賃收入相同的基準確認為開支。有關租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團毋須對作為出租人所持有資產的會計處理作出任何調整。

### 2.24 股息分派

分派予本公司股東的股息將於本集團股東或董事(如適用)批准股息年度在本集團的合併財務報表中確認為負債。

### 2.25 人壽保險按金及預付款項

可於任何時間終止的人壽保險乃由預付款項及賺取的累計利息，扣減累計保險費用及保單開支而釐定。一旦提取，將被徵收預定的特定退保費用。

### 2.26 政府補助

倘能夠合理保證將取得補助且本集團將符合所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。與成本有關的政府補助按需配合擬補償成本期間於損益遞延及確認。

# 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

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.27 利息收入

按攤銷成本計值的財務資產及按公平值計入其他全面收益計量的財務資產的利息收入採用實際利率法計算，並於損益作為其他收入其中一部分確認。

除其後出現信貸減值的財務資產外，利息收入乃透過就財務資產賬面總值採用實際利率計算。就出現信貸減值的財務資產而言，就財務資產賬面淨值採用實際利率，並扣除虧損撥備。

### 2.28 關聯方

倘任何一方符合以下條件，則視為與本集團有關聯：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 一間實體為另一間實體(或為另一間實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或與本集團有關聯實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人土控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(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主要管理層成員服務。

個別人士的近親指預期可在與實體進行交易上影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

# 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. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的活動令其面對利率風險、信貸風險及流動資金風險等多種財務風險。

本集團的整個風險管理項目專注於金融市場的不可預見性，並尋求方法將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

#### (i) 外匯風險

本集團承受的外匯風險主要來自其以外幣計值的財務資產及財務負債。導致該風險的貨幣主要為人民幣及美元。

下表詳列本集團於報告期末來自預測交易或以相關實體功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。

	資產		負債	
	截至二零二一年十二月三十一日止年度 千港元	截至二零二零年十二月三十一日止九個月 千港元	截至二零二一年十二月三十一日止年度 千港元	截至二零二零年十二月三十一日止九個月 千港元
人民幣(「人民幣」)	154,425	49,024	440,357	189,203
美元(「美元」)	3,214	3,136	-	-

#### 敏感度分析

倘人民幣兌外幣升值／貶值5%，而所有其他參數保持不變，本集團於本年度的除稅後虧損將減少／增加約4,585,000港元(二零二零年三月三十一日：減少／增加約2,135,000港元)。概無呈列美元兌港元的外幣波動的敏感度分析，因為港元與美元掛鈎，故假設匯率不會因港元兌其他貨幣的價值變動而受到重大影響。

#### (ii) 利率風險

除按浮動利率計息的銀行結餘外，本集團並無其他重大計息資產。由於預期銀行結餘利率不會有重大變動，故管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。

本集團就固定利率租賃負債面臨公平值利率風險。本集團並無面臨重大現金流利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險及將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團有關財務負債的利率風險詳述於本附註的流動資金風險管理一節。

# 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. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (iii) 信貸風險

信貸風險主要來自貿易應收款項、合約資產、其他應收款項及按金以及銀行結餘。倘對手方未能在各報告日期就各類已確認財務資產履行其責任，本集團所面對的最高信貸風險為該等資產於綜合財務狀況表呈列的賬面值。

為減低有關貿易應收款項、合約資產以及其他應收款項及按金的信貸風險，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸額度、信貸審批及監控程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。債務人的信貸質素乃根據其財務狀況、過往經驗及其他因素而評估。本集團已制定政策以確保向可靠債務人授予信貸期。此外，本集團於各報告期末審閱各項個別貿易應收款項、合約資產及其他應收款項及按金結餘的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本集團管理層認為信貸風險已大幅度減少。

於二零二一年十二月三十一日，有三名(二零二零年十二月三十一日：兩名)客戶個別佔本集團貿易及其他應收款項超過10%。於二零二一年十二月三十一日，來自該等客戶的貿易及其他應收款項總額分別佔本集團貿易及其他應收款項總額的48%(二零二零年十二月三十一日：61%)。

本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，及信貸風險有否於各呈報期內按持續基準大幅增加。為評估信貸風險有否大幅增加，本集團比較資產於呈報日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險。其考慮合理及得到理據支持的可得前瞻性資料。

本集團將該等應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，虧損撥備率亦以該等各類別分別釐定。該等內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

# 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

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (iii) 信貸風險(續)

本集團的內部信貸風險評級包括以下類別：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信貸虧損的基礎
正常	違約風險較低，且自初步確認以來信貸風險並未出現任何顯著增加	12個月預期信貸虧損
呆賬	自初步確認以來信貸風險顯著增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
違約	當一項或多項事件對估計未來現金流量產生不利影響時，存在信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	證據表明債務人處於嚴重的財務困難而本集團並無實現復甦前景	撤銷金額

#### 銀行結餘

銀行結餘的信貸風險被認為不重大，因為該等金額存放於國際信貸評級機構授予優良信貸評級且信譽良好的銀行。近期並無與該等銀行相關的違約記錄，因此違約風險被視為較低。

#### 其他應收款項及按金

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，其他應收款項及按金的內部信貸評級進行中。管理層按12個月預期信貸虧損計量該等財務資產的虧損撥備。本集團使用逾期資料及前瞻性資料以評估信貸風險是否自初步確認以來大幅度增加。

# 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. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (iii) 信貸風險(續)

##### 貿易應收款項及合約資產

本集團採用簡化方法以為香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有貿易應收款項及合約資產使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共享信貸風險特徵及逾期日期進行分組評估。本集團進行歷史分析及識別影響信貸風險及預期信貸虧損的關鍵經濟變量。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料，例如預期會導致債務人履行其義務能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項、合約資產以及其他應收款項及按金的虧損撥備釐定如下：

	加權平均 預期虧損率	賬面總值 千港元	預期信貸虧損 千港元	賬面淨值 千港元
於二零二一年十二月三十一日				
貿易應收款項	2.0%	146,893	(2,919)	143,974
合約資產	0.4%	137,470	(576)	136,894
其他應收款項及按金	1.2%	39,564	(473)	39,091
於二零二零年十二月三十一日				
貿易應收款項	2.1%	38,025	(802)	37,223
合約資產	0.3%	168,155	(544)	167,611
其他應收款項及按金	0.9%	34,556	(316)	34,240

預期虧損率是根據在債務人預期期限內觀察到的歷史違約概率預計，並根據可獲得但不會發生不必要成本或影響的前瞻性資料予以調整。

# 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

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (iii) 信貸風險(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止九個月，貿易應收款項、合約資產以及其他應收款項及按金的虧損撥備變動如下：

	貿易應收款項 全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	合約資產 全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元	其他應收 款項及按金 (12個月 預期信貸虧損) 千港元
於二零二零年四月一日	5	23	60
期內於損益確認的虧損準備撥備	759	497	252
匯兌調整	38	24	4
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年 一月一日	802	544	316
年內於損益確認的虧損準備撥備	<b>2,088</b>	<b>38</b>	<b>146</b>
匯兌調整	<b>29</b>	<b>(6)</b>	<b>11</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>2,919</b>	<b>576</b>	<b>473</b>

已減值貿易應收款項、合約資產以及其他應收款項及按金的撥備計入及解除已計入綜合損益及其他全面收益表的行政及其他經營開支。當並無預期會收回額外現金時，一般會撤銷扣除撥備賬戶的款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (iv) 流動資金風險

本集團的政策是定期監察當前及預期的流動資金需求，確保維持足夠現金儲備以滿足短期及長期的流動資金需求。管理層相信，由於本集團有充足的財務資源為營運提供資金，故並無重大流動資金風險。

下表詳列本集團的財務負債於各報告期末的餘下訂約到期情況，乃根據訂約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款或倘屬於浮動性質，則根據各報告期末的當前利率計算)及本集團可能被要求付款的最早日期而得出：

	應要求 或一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面總值 千港元
於二零二一年 十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	279,004	–	–	–	279,004	279,004
應付關聯公司款項	–	1,390	101,806	–	103,196	103,196
借款	84,757	29,400	–	–	114,157	107,047
租賃負債	1,495	1,495	4,112	–	7,102	6,290
	365,256	32,285	105,918	–	503,459	495,537
於二零二零年 十二月三十一日						
貿易及其他應付款項	175,295	–	–	–	175,295	175,295
應付關聯公司款項	49,087	–	–	–	49,087	49,087
租賃負債	2,133	1,844	4,425	1,036	9,438	8,320
	226,515	1,844	4,425	1,036	233,820	232,702

# 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. 財務風險管理(續)

### 3.2 資本風險管理

本集團管理資本的首要目標是要確保本集團能夠持續經營，以使其能繼續為股東帶來回報，支持本集團的穩定及發展，以及賺取與本集團經營中業務水平及市場風險相符的利潤，並保持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股、取得新借款或出售資產以減少負債。

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率乃按照於各年末的債務除以於各年末的權益總額計算。

本集團的資產負債比率如下：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
債務	113,337	8,320
權益總額	231,214	162,457
資產負債比率	49.0%	5.1%

### 3.3 公平值估值

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日以公平值計值的金融工具可按照計量公平值所用估值技術的輸入數據的層級分類。輸入數據在公平值層級中被劃分為以下三個層級：

- 相同資產或負債於活躍市場上的報價(未經調整)(第一級)。
- 就資產或負債可直接(即按價格)或間接(即從價格所得)觀察所得輸入數據(第一級內的報價除外)(第二級)。
- 資產或負債並非根據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日並無擁有按公平值計量的任何金融工具。

本公司董事認為於綜合財務報表內按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 4. 主要會計估計及判斷

編製綜合財務報表所用估計及判斷予以持續評估並基於過往經驗及其他因素，包括在某些情況下被視作合理的未來事件預期。顧名思義，所得的會計估計甚少會與相關實際結果相同。有關很可能導致資產及負債的賬面值於下個財政年度大幅調整的估計及假設的討論如下。

# 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. 主要會計估計及判斷(續)

### 建築工程完成進度

本集團參考於報告期末完成履約責任的進度確認其合約收益，並根據個別施工工程合約迄今已完成的工程調查相對總合約價值計量。由於施工合約所進行工程的性質，合約工程訂立的日期與工程完成日期一般處於不同會計期間。本集團按合約進展檢討及修訂就各建築合約編製的合約收益、合約成本及工程變更令的估計。管理層定期檢討合約進度及合約收益的相應成本。

### 公平值計量及估值過程

就財務報告而言，本集團部分資產及負債按公平值計量。本公司董事會釐定適用於公平值計量的估值技術及輸入數據。

於估計投資物業公平值時，本集團採用可獲得的市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入數據，本集團委聘獨立合資格估值師進行估值。於各報告期末，本集團管理層與獨立合資格估值師緊密合作，以制定適當估值技術以及第二及三級公平值計量輸入數據。倘輸入數據可自活躍市場的可觀察報價得出，本集團將首先考慮及採納第二級輸入數據。倘無法獲得第二級輸入數據，本集團將採納包括第三級輸入數據的估值技術。倘資產公平值出現重大變動，則將向本公司董事會匯報波動原因。有關釐定本集團投資物業公平值所用估值技術及輸入數據的資料於附註16披露。

### 待售發展中物業

本集團於各報告期進行可變現淨值評估。本集團考慮目前市況與租賃土地估計市值。有關評估乃根據若干假設作出，惟須視乎不明朗因素而定，並可能有別於實際結果。於作出評估時，董事已就有關竣工物業將產生的估計價格作出估計，並扣除估計發展成本及所需估計物業發展溢利。所用假設擬反映於報告期末的現況。倘估計可變現淨值低於賬面值，則作出減值。倘因市況有變及／或預算發展成本出現重大變動而導致發展中物業的實際可變現淨值低於預期，則可能會產生重大減值虧損撥備。待售發展中物業的賬面值為零(二零二零年十二月三十一日：66,914,000港元)。

### 可供出售物業

本集團於各報告期進行可變現淨值評估。本集團考慮目前市況與物業估計市值。有關評估乃根據若干假設作出，惟須視乎不明朗因素而定，並可能有別於實際結果。於作出評估時，董事已就竣工物業的估計售價作出估計，並扣除竣工物業的發展成本。所用假設擬反映於報告期末的現況。倘估計可變現淨值低於賬面值，則作出減值。倘因市況有變而導致可供出售物業的實際可變現淨值低於預期，則可能會產生重大減值虧損撥備。可供出售物業的賬面值約為92,369,000港元(二零二零年十二月三十一日：零)。

# 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. 收益、其他收入及淨收益／(虧損)及分部資料

於本年度及過往期間確認的收益、其他收入及淨收益／(虧損)如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (經重列)
<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
	<b>1,086,236</b>	<b>373,527</b>
<b>其他收入及淨收益／(虧損)</b>		
利息收入	97	108
出售物業、廠房及設備的收益淨額	46	—
出售附屬公司虧損	(980)	—
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
	<b>41,413</b>	<b>3,207</b>

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月，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。於本年度，並無未履行條件的政府補助約為536,000港元(二零二零年十二月三十一日：265,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及淨收益／(虧損)及分部資料(續)

### 客戶合約收益分類

	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
<b>收益確認時間</b>		
隨時間	281,477	194,899
於某一時間點	804,759	178,628
	<b>1,086,236</b>	<b>373,527</b>
<b>服務或貨品類型</b>		
地基工程及上蓋建築工程	241,107	189,032
物業銷售	85,769	—
物業管理服務	40,370	5,867
建築材料買賣	443,112	119,496
銷售農產品、餐飲材料	93,149	—
銷售醫療產品及保健食品	176,139	58,500
物流服務及資訊科技發展	6,590	632
	<b>1,086,236</b>	<b>373,527</b>

### 客戶合約的履約責任

#### 地基工程及上蓋建築工程

履約責任乃隨著本集團於增設或增強資產時增設或增強客戶所控制的資產，隨時間達成。因此，該等工程的收益採用產出法隨時間確認，即以本集團至今已完成的相關服務的調查為基準及參照客戶出具的證書或獲內部調查員確認的付款申請。本公司董事認為產出法可真實反映根據香港財務報告準則第15號本集團就完成履行該等合約中相關履約責任的表現。

#### 物業銷售

在日常業務過程中銷售發展以供出售物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。於收益確認日期前就預售物業所收取的按金及分期款項計入綜合財務狀況表「合約負債」內。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及淨收益／(虧損)及分部資料(續)

### 客戶合約的履約責任(續)

#### 物業管理服務

物業管理服務所產生的收益於提供服務的會計期間確認。本集團就所提供服務向客戶發出發票，並將本集團透過向其客戶轉移服務達成履約責任的金額確認為收益。本集團已選擇不披露此類合約餘下履約責任的實際權宜方法。

#### 建築材料買賣／銷售醫療產品及保健食品／銷售農產品、餐飲材料

銷售貨品收益於轉移產品控制權(即產品交付予客戶且概無未履行責任可影響客戶接收產品)時確認。當產品已交付至特定地點，報廢及虧損風險已轉移予客戶，且客戶已根據銷售合約接收產品或本集團有客觀證據證明已符合所有接收的準則，則視作交付。

應收款項於交付貨品時確認，原因為此乃代價因僅須待時間推移即到期應付而屬無條件的時間點。

#### 物流服務及資訊科技發展

履約責任於某個時間點(當服務轉移至客戶及獲其接納時)達成。

### 分配予客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日分配予餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及收益的預期確認時間如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
<b>提供地基工程及上蓋建築工程</b>		
一年內	162,989	382,537
一年以上	3,929	52,380
	<b>166,918</b>	434,917

# 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. 收益、其他收入及淨收益／(虧損)及分部資料(續)

### 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；
- (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。

於年內，本集團已引入餐飲供應鏈新增分部。

於上一期間，(i)地基工程及上蓋建築工程及(ii)建築材料買賣作為單獨的業務單元向主要營運決策人呈報並構成單獨的分部。繼本集團營運及報告結構發生變化後，自二零二一年起，該等業務活動在向主要營運決策人呈報前合併為一個單一的分部。因此，主要營運決策人現時基於上述六個分部檢討本集團的內部報告。繼報告分部變更後，比較分部資料已重新分類。

# 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. 收益、其他收入及淨收益／(虧損)及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 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	物業發展 及投資 千港元	物業管理 千港元	餐飲供應鏈 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
<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)	-
	758,216	85,769	40,470	93,149	176,139	6,590	(73,997)	1,086,236
<b>業績</b>								
分部(虧損)/溢利	(4,952)	69,943	2,564	(1,982)	(7,266)	(2,373)	-	55,934
其他收入及淨收益／(虧損)								41,413
未分配企業開支								(14,395)
融資成本								(3,413)
除所得稅前溢利								79,539

# 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. 收益、其他收入及淨收益／(虧損)及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

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	物業發展 及投資 千港元	物業管理 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
<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)	-
	365,079	-	5,867	58,500	632	(56,551)	373,527
<b>業績</b>							
分部溢利／(虧損)	6,844	34,393	(1,502)	575	619	-	40,929
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							3,877

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)(尚未對其他收入及淨收益／(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。

# 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. 收益、其他收入及淨收益／(虧損)及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 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 十二月三十一日 千港元 (經重列)
<strong>分部資產</strong>		
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
智慧物流服務及資訊系統	319	2,693
分部資產總值	715,089	406,644
未分配企業資產	57,092	73,843
綜合資產總值	772,181	480,487
<strong>分部負債</strong>		
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
智慧物流服務及資訊系統	1,506	128
分部負債總額	505,915	248,295
未分配企業負債	35,052	69,735
綜合負債總額	540,967	318,030

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。

# 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. 收益、其他收入及淨收益／(虧損)及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 其他分部資料

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	物業 發展及投資 千港元	物業管理 千港元	餐飲供應鏈 千港元	健康及醫療 千港元	智慧物流及 資訊系統 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
添置非流動資產	14,597	-	27	35	899	-	2	15,560
物業、廠房及設備折舊	6,783	80	79	2	507	91	-	7,542
使用權資產折舊	261	-	-	-	1,505	4	110	1,880
投資物業公平值變動收益	-	45,254	-	-	-	-	-	45,254

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	物業 發展及投資 千港元	物業管理 千港元	健康及醫療 千港元	智慧物流及 資訊系統 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
添置非流動資產	11,222	60,098	400	1,215	104	13,190	86,229
物業、廠房及設備折舊	2,525	55	15	18	54	9	2,676
使用權資產折舊	335	-	-	268	4	190	797
投資物業公平值變動收益	-	35,703	-	-	-	-	35,703

# 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. 收益、其他收入及淨收益／(虧損)及分部資料(續)

### 分部資料(續)

#### 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 二零二一年 十二月三十一日 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 二零二一年 十二月三十一日 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
香港	137,812	90,324	24,202	18,573
中國	948,424	283,203	269,769	90,824
	<b>1,086,236</b>	373,527	<b>293,971</b>	109,397

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 二零二一年 十二月三十一日 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
客戶 I <sup>1</sup>	不適用 <sup>3</sup>	80,705
客戶 II <sup>2</sup>	不適用 <sup>3</sup>	47,536
客戶 III <sup>2</sup>	<b>109,353</b>	不適用 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 來自地基工程及上蓋建築工程的收益。

<sup>2</sup> 來自建築材料買賣的收益。

<sup>3</sup> 相應收益並無貢獻本集團相應年度／期間總收益10%以上。

# 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. 融資成本

	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
借款利息	3,043	–
租賃負債利息	370	76
	<b>3,413</b>	76

## 7. 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	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元
核數師酬金	1,450	1,360
物業、廠房及設備折舊	7,542	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
2019新型冠狀病毒相關租金寬減(附註15)	–	(96)
員工成本(包括董事酬金)(附註8)	49,699	30,147

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 8. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
董事酬金	2,118	1,834
其他員工成本	46,121	27,769
退休計劃供款 — 界定供款計劃(不包括董事)	1,460	544
	<b>49,699</b>	30,147

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例的規定，在香港設有界定供款計劃。該計劃下的所有資產與本集團的資產分開持有，並由獨立管理基金保管。強積金計劃供款遵循強積金計劃條例。

本集團於中國成立的附屬公司的僱員須參加中國政府運作的國家管理退休福利計劃。本集團須按基本工資成本的若干百分比向退休福利計劃供款以提供福利資金。本集團有關退休福利計劃的唯一責任為根據計劃作出規定之供款。

# 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

## 9. 董事福利及權益

### (a) 董事及最高行政人員酬金

各董事及最高行政人員於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止九個月的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼及 其他實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
— 余竹雲先生(「余先生」)(附註(i))	—	600	—	18	618
— 李夢琳先生(附註(ii))	—	550	—	—	550
<b>非執行董事</b>					
— 喬曉戈先生(「喬先生」)	—	100	—	—	100
— 朱玉娟女士(「朱女士」)	—	100	—	—	100
<b>獨立非執行董事</b>					
— 李祥林博士(「李博士」)	250	—	—	—	250
— 王文星先生(「王先生」)	250	—	—	—	250
— 周春生博士(「周博士」)	250	—	—	—	250
	750	1,350	—	18	2,118

# 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. 董事福利及權益(續)

### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼及 其他實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止九個月</b>					
<b>執行董事</b>					
余竹雲先生(「余先生」)(附註(i))	-	450	-	27	477
李夢琳先生(附註(ii))	-	367	-	-	367
朱飛先生(附註(iv))	-	220	-	-	220
<b>非執行董事</b>					
喬曉戈先生(「喬先生」)	-	75	-	-	75
高劍先生(「高先生」)(附註(iii))	-	59	-	-	59
朱玉娟女士(「朱女士」)	-	75	-	-	75
<b>獨立非執行董事</b>					
李祥林博士(「李博士」)	187	-	-	-	187
王文星先生(「王先生」)	187	-	-	-	187
周春生博士(「周博士」)	187	-	-	-	187
	561	1,246	-	27	1,834

於本年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償(二零二零年十二月三十一日：無)。於本年度，概無最高行政人員或董事豁免或同意豁免任何酬金(二零二零年十二月三十一日：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 9. 董事福利及權益(續)

### (a) 董事及最高行政人員酬金(續)

附註：

- (i) 余先生於二零一九年十月四日獲委任為本公司執行董事兼董事會主席，其後於二零二零年四月三十日獲委任為本公司行政總裁。
- (ii) 李夢琳先生於二零二零年四月三十日獲委任為本公司執行董事。
- (iii) 高先生於二零二零年十月二十三日獲委任為本公司非執行董事。
- (iv) 朱先生於二零二零年四月三十日辭任本公司執行董事及行政總裁。

### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中並無董事(二零二零年十二月三十一日：無)，其酬金於上文披露。支付予其餘五名(二零二零年三月三十一日：五名)人士的酬金如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
薪金及津貼	3,932	6,379
酌情花紅	483	1,968
退休計劃供款	75	81
	<b>4,490</b>	<b>8,428</b>

酬金符合以下範圍：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人數	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 人數
酬金範圍(港元)		
零至1,000,000港元	3	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
2,000,001港元或以上	—	2

於本年度，本集團並無向上述最高薪酬人士支付酬金，作為(i)加入本集團或加入本集團後獎勵或(ii)離任本集團任何成員公司董事或管理層的補償(二零二零年十二月三十一日：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 10. 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	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元
香港利得稅		
— 即期稅項	—	—
中國企業所得稅		
— 即期稅項	14,771	1,045
遞延稅項(附註28)	4,482	3,484
所得稅開支	19,253	4,529

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**條例草案**」)，引入兩級制利得稅機制。條例草案於二零一八年三月二十八日獲納入法律並於次日在憲報刊發。根據該兩級制利得稅率機制，合資格集團實體的首筆2百萬港元的溢利將按8.25%的稅率繳稅，及超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率繳稅。不適用於兩級制稅率機制之集團實體溢利將繼續按固定稅率16.5%的稅率繳稅。

於本年度及上一期間，本集團按16.5%的稅率對估計應課稅溢利計提香港利得稅撥備。截至二零二一年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備，原因為本集團有來自過往期間結轉之可動用稅項虧損，而截至二零二零十二月三十一日止九個月則由於本集團概無於香港產生或源自香港的應課稅溢利。

於本年度及上一期間，根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司稅率為25%。

根據有關中國稅務法律及規例，於本年度，小型微利企業(「**小型微利企業**」)的年度應課稅收入不超過人民幣1百萬元將計入其應課稅收入，並按經調減稅率25%繳稅，而適用的企業所得稅稅率為20%；年度應課稅收入不少於人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元將計入其應課稅收入，並按經調減稅率50%繳稅，而適用的企業所得稅稅率為20%

因此，於本年度及上一期間，本公司若干符合小型微利企業資格的中國附屬公司按20%的稅率納稅。

其他司法權區產生的稅項按相關司法權區的現行稅率計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支(續)

年/期內的稅項開支可與根據綜合損益及其他全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
除所得稅前溢利	79,539	3,877
按法定稅率計算	13,124	640
毋須課稅收入	(22)	(275)
不可扣稅開支	138	11
中國土地增值稅的影響	3,630	2,492
並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損	7,402	9,470
動用先前未確認的稅項虧損	(1,003)	-
其他司法權區不同稅率的影響	(4,016)	(7,809)
所得稅開支	19,253	4,529

## 11. 每股盈利/(虧損)

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

用於計算截至二零二零年十二月三十一日止九個月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。

由於概無發行在外的潛在普通股，因此概無呈列本年度及過往期間的每股攤薄盈利/(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

## 12. 主要附屬公司

於報告期末，本公司主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立／營運地點 及法定實體類別	主要業務	已發行及繳足股本／ 註冊股本	持有的權益百分比	
				二零二一年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日
駿慧工程有限公司 (「駿慧工程」)	香港，有限公司	地基工程及 上蓋建築工程業務	普通股 59,323,629港元	100% (間接)	100% (間接)
駿慧建築工程有限公司 (「駿慧建築工程」)	香港，有限公司	處理本集團的人力 資源及相關行政事宜	普通股10,000港元	100% (間接)	100% (間接)
駿慧建築有限公司 (「駿慧建築」)	香港，有限公司	地基工程及 上蓋建築工程業務	普通股 1,000,000港元	100% (間接)	100% (間接)
浙江新田鋪農旅開發有限公司	中國，有限公司	物業發展及投資業務	註冊股本人民幣 50,000,000元	100% (間接)	100% (間接)
安徽中之環建築工程有限公司 (「安徽中之環建築」)	中國，有限公司	地基工程及 上蓋建築工程業務	註冊股本人民幣 40,000,000元	100% (間接)	100% (間接)
合肥廣益鑫貿易有限公司 (「合肥廣益鑫」)	中國，有限公司	商品買賣	註冊股本人民幣 50,000,000元	100% (間接)	100% (間接)
中環廣利恒(衢州)有色金屬 貿易有限公司	中國，有限公司	商品買賣	註冊股本人民幣 50,000,000元	100% (間接)	100% (間接)

# 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. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/營運地點 及法定實體類別	主要業務	已發行及繳足股本/ 註冊股本	持有的權益百分比	
				二零二一年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日
中環鑫信匯(衢州)貿易 有限公司	中國, 有限公司	商品買賣, 提供健康及 醫療服務以及提供農產品、 餐飲材料供應鏈業務	註冊股本人民幣 50,000,000元	100% (間接)	100% (間接)
中之環大健康科技發展(北京) 有限公司	中國, 有限公司	提供健康及醫療服務	註冊股本人民幣 50,000,000元	100% (間接)	100% (間接)
安徽中港物業服務有限公司	中國, 有限公司	提供物業投資諮詢 服務	註冊股本人民幣 8,000,000元	100% (間接)	100% (間接)
倫內斯塔健康管理(上海)有限公司 (「倫內斯塔」)	中國, 有限公司	提供健康及醫療服務	註冊資本人民幣 6,500,000元	100% (間接)	53.85% (間接)
上海中環尋玲健康管理有限公司	中國, 有限公司	提供健康及醫療服務	註冊資本人民幣 1,000,000元	51% (間接)	-
新田鋪(浙江)供應鏈有限公司	中國, 有限公司	提供農產品、餐飲材料 供應鏈業務	註冊資本人民幣 20,000,000元	60% (間接)	-
中環好浙口吳記(衢州)餐飲管理 有限公司	中國, 有限公司	提供農產品、餐飲材料 供應鏈業務	註冊資本人民幣 1,000,000元	51% (間接)	-

附註：

- (a) 於二零二一年一月, 本集團訂立買賣協議, 以零代價收購46.15%的註冊資本。於收購後, 本集團間接持有倫內斯塔100%股權(二零二零年十二月三十一日: 53.85%)。本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。
- (b) 於報告期末, 概無附屬公司已發行任何上市證券。於本年度及過往期間, 本集團並無附屬公司擁有重大非控股權益。

## 13. 股息

董事會並不擬派亦無派付本年度的股息(二零二零年十二月三十一日: 無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

	機器及設備 千港元	租賃物業裝修 千港元	家具、裝置 及辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>					
於二零二零年四月一日	16,705	425	719	5,277	23,126
添置	10,808	719	1,062	414	13,003
收購附屬公司時取得	-	-	131	91	222
出售	-	-	(31)	-	(31)
匯兌調整	-	37	98	12	147
於二零二零年十二月三十一日	27,513	1,181	1,979	5,794	36,467
<b>累計折舊</b>					
於二零二零年四月一日	9,536	425	235	2,744	12,940
期內支出	1,985	23	108	560	2,676
出售時對銷	-	-	(31)	-	(31)
匯兌調整	-	1	6	2	9
於二零二零年十二月三十一日	11,521	449	318	3,306	15,594
<b>賬面淨值</b>					
於二零二零年十二月三十一日	15,992	732	1,661	2,488	20,873
<b>成本</b>					
於二零二一年一月一日	27,513	1,181	1,979	5,794	36,467
添置	14,597	302	661	-	15,560
出售附屬公司	-	-	(482)	-	(482)
出售	(4,035)	(115)	(106)	-	(4,256)
匯兌調整	-	31	122	8	161
於二零二一年十二月三十一日	38,075	1,399	2,174	5,802	47,450
<b>累計折舊</b>					
於二零二一年一月一日	11,521	449	318	3,306	15,594
年內支出	6,065	158	540	779	7,542
出售附屬公司時對銷	-	-	(222)	-	(222)
出售時對銷	(2,111)	(28)	(23)	-	(2,162)
匯兌調整	-	3	72	2	77
於二零二一年十二月三十一日	15,475	582	685	4,087	20,829
<b>賬面淨值</b>					
於二零二一年十二月三十一日	22,600	817	1,489	1,715	26,621

# 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

於本年度，本集團就其業務租賃若干物業作為辦公物業（過往期間：若干物業作為辦公物業）、員工宿舍及租賃土地。租賃合約按固定年期兩至五年（二零二零年十二月三十一日：兩至五年）訂立。租期按個別情況磋商，當中包括各項不同條款及條件。

此外，本集團支付一筆過預付款項，以向擁有人收購租期為四十年的租賃土地，而根據過往期間該等租賃土地的條款，將不會持續支付款項。

	員工宿舍 千港元	辦公物業 千港元	租賃土地 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日 賬面值	–	6,066	–	6,066
於二零二零年十二月三十一日 賬面值	261	7,938	5,061	13,260
截至二零二一年十二月三十一日止年度 折舊支出	261	1,509	110	1,880
截至二零二零年十二月三十一日止九個月 折舊支出	335	370	92	797

	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
融資成本(附註6)	370	76
短期租賃開支	1,893	1,701
租賃現金流出總額	3,663	2,286
添置使用權資產	–	12,786
出售附屬公司(附註36)	5,139	–

本集團就若干辦公物業及辦公設備訂立短期租賃。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，短期租賃組合與其短期租賃開支於附註7披露的短期租賃組合相若。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，出租人豁免本集團辦公物業租賃的若干月租。此等租金優惠乃由2019新型冠狀病毒直接產生，符合香港財務報告準則第16.46B號的所有條件，而本集團已應用實際權宜方法，不會評估有關變動是否構成租賃修訂。因出租人就相關租賃給予的寬免或豁免而對租賃付款變動的影響96,000港元確認為負數可變租賃付款。

除出租人持有的租賃資產抵押品權益外，租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款用途的抵押品。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業

	千港元	
<b>公平值</b>		
於二零二零年四月一日		25,717
添置		60,035
轉撥至待售發展中物業		(53,022)
於損益確認的公平值增加淨額		35,703
匯兌調整		2,716
<hr/>		
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日		71,149
添置		<b>123,083</b>
轉撥自待售發展中物業		<b>12,519</b>
於損益確認的公平值增加淨額		<b>45,254</b>
匯兌調整		<b>5,434</b>
<hr/>		
於二零二一年十二月三十一日		<b>257,439</b>
<hr/>		
	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
<hr/>		
計入損益的物業重估未變現收益	<b>45,254</b>	35,703

本集團位於中國的投資物業於二零二一年十二月三十一日的公平值乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師滯鋒評估有限公司(二零二零年十二月三十一日：滯鋒評估有限公司)於相關日期進行的估值達致。

於本年度，本集團賬面值約為12,519,000港元的若干待售發展中物業已落成，並因開始訂立經營租賃而改變用途，於轉撥日期以公平值約12,669,000港元轉撥至投資物業。賬面值與公平值之間的差額約147,000港元乃於損益中確認為投資物業公平值變動收益。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本集團投資物業已轉撥至待售發展中物業，於轉撥日期的公平值約為53,022,000港元，原因為發展項目開始銷售證明其用途出現變動。

本集團於報告期末的投資物業詳情及關於公平值層級的資料如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 千港元		於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 千港元	
	第三級 千港元	第三級 千港元	第三級 千港元	第三級 千港元
位於中國的投資物業	<b>257,439</b>	<b>257,439</b>	71,149	71,149

於本年度並無轉入或轉出第三級(二零二零年十二月三十一日：無)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業(續)

投資物業	公平值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係
於二零二一年十二月三十一日				
位於中國的酒店	第三級	收入資本化法	資本化比率4.5% 每月市場租金每平方米38.5港元	資本化比率上升將導致公平值下跌(反之亦然)。 市場租金上升將導致公平值上升(反之亦然)。
位於中國的物業	第三級	收入資本化法	資本化比率4% 每月市場租金每平方米49.2港元	資本化比率上升將導致公平值下跌(反之亦然)。 市場租金上升將導致公平值上升(反之亦然)。
於二零二零年十二月三十一日				
位於中國的在建酒店	第三級	剩餘法	竣工所需發展成本約132,000,000港元 發展商溢利及風險比率，經計及物業進度8%	發展成本上升將導致公平值下跌(反之亦然)。 發展商溢利及風險比率上升將導致公平值下跌(反之亦然)。

於二零二一年十二月三十一日，公平值乃採用收入資本化法釐定，並與可資比較市場交易相互參照。收入資本化法乃按適當的資本化比率對現有租金收入進行資本化，該資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得的收益率，並符合投資者的預期。

於二零二零年十二月三十一日，公平值採用剩餘法。剩餘法假設物業乃根據發展方案的物業用途及建築時間表而新落成，以確立發展總值(「發展總值」)。發展成本總額(包括建築成本、或然費用、財務費用、營銷及法律費用以及發展商溢利)乃自己確立發展總值估計，並從中扣除。剩餘價值其後調整至估值日期，從而得出有關物業權益的市值。估計發展總值時已採用收入法。

於估計物業公平值時，物業的最高及最佳用途為其現行用途。

誠如上表所示，位於中國的酒店的估值技術出現變動。就位於中國的酒店而言，估值技術由剩餘法更改為收入資本化法。本公司董事認為，有關變動經計及位於中國的酒店完工，在進行公平值計量時更能代表公平值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 17. 無形資產

	商譽 千港元 附註(i)	牌照 千港元 附註(ii)	總計 千港元
於二零二零年四月一日	870	2,755	3,625
收購附屬公司時產生	178	–	178
匯兌調整	79	233	312
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	1,127	2,988	4,115
收購中鎬集團時產生(附註36(a))	(382)	–	(382)
匯兌調整	12	100	112
於二零二一年十二月三十一日	757	3,088	3,845

附註：

(i) 分配至現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 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
提供物流服務及資訊科技部門	–	404
建築材料買賣	560	540
物業管理	197	183
	757	1,127

(a) 提供物流服務及資訊科技發展

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，管理層對商譽進行減值檢討。現金產生單位的可收回金額按使用價值計算法釐定，基於最近期財務預算所產生現金流量預測及管理層批准的涵蓋5年期的估計未來現金流量並採用稅前貼現率21.78%得出，其反映現金產生單位特有的風險。截至二零二零年十二月三十一日止九個月概無就分配至該現金產生單位的商譽確認減值虧損，因為該現金產生單位的可收回金額超出其賬面值。

於本年度，由於出售中鎬集團的股權，有關提供物流服務及資訊科技發展的商譽已終止確認。

# 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

## 17. 無形資產(續)

附註：(續)

(i) (續)

(b) 建築材料買賣

於本年度，管理層對商譽進行減值檢討。現金產生單位的可收回金額按使用價值計算法釐定，基於最近期財務預算所產生現金流量預測及管理層批准的涵蓋5年期的估計未來現金流量得出。現金產生單位的現金流量乃採用穩定增長率2%（二零二零年十二月三十一日止年度：3%）推斷。此增長率乃基於相關行業增長預測得出，不會超過相關行業的平均長期增長率。所有現金流量採用稅前貼現率16.52%（二零二零年十二月三十一日：15.21%），其反映現金產生單位特有的風險。本年度概無就分配至該現金產生單位的商譽確認減值虧損，因為該現金產生單位的可收回金額超出其賬面值（二零二零年十二月三十一日：無）。

(c) 提供物業管理服務

於本年度，管理層對商譽進行減值檢討。現金產生單位的可收回金額按使用價值計算法釐定，基於最近期財務預算所產生現金流量預測及管理層批准的涵蓋5年期的估計未來現金流量得出。現金產生單位的現金流量乃採用穩定增長率2%（二零二零年十二月三十一日：3%）推斷。此增長率乃基於相關行業增長預測得出，不會超過相關行業的平均長期增長率。所有現金流量採用稅前貼現率18.01%（二零二零年十二月三十一日：16.24%），其反映現金產生單位特有的風險。本年度概無就分配至該現金產生單位的商譽確認減值虧損，因為該現金產生單位的可收回金額超出其賬面值（二零二零年十二月三十一日：無）。

(ii) 牌照指中國的建築工程施工總承包貳級牌照。

牌照獲本集團管理層視為具有無限可使用年期，因為其預期將無限期為本集團產生經濟利益。牌照將不予攤銷，直至其可使用年期釐定為有限為止。

於本年度，管理層對牌照進行減值檢討。牌照的可收回金額按使用價值計算法釐定，基於最近期財務預算所產生現金流量預測及管理層批准的涵蓋5年期的估計未來現金流量得出。現金產生單位的現金流量乃採用穩定增長率2%（二零二零年十二月三十一日：3%）推斷。此增長率乃基於相關行業增長預測得出，不會超過相關行業的平均長期增長率。所有現金流量採用稅前貼現率14.22%（二零二零年十二月三十一日：14.34%），其反映牌照特有的風險。本年度概無確認減值虧損，因為牌照的可收回金額超出其賬面值（二零二零年十二月三十一日：無）。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 18. 人壽保險按金及預付款項

本集團與保險公司訂立人壽保險以保障吳志斌先生。根據保單，駿慧工程為受益人及保單持有人，受保總額為1,080,000美元(相當於約8,424,000港元)。駿慧工程須支付前期按金約388,000美元(相當於約3,026,000港元)。駿慧工程可隨時終止保單及根據保單於退保日期的現金價值(釐定方式為前期付款約388,000美元(相當於約3,026,000港元)加已賺取累計利息減累計保險費及保單支出開銷)取回現金。此外，倘於第一至十八個保單年度內任何時間退保，將收取預定指明金額的退保費用。保險公司將於第一年按年利率3.55%向駿慧工程支付保證利息，並於其後年度按2%或以上年利率支付保證利息。

於二零二一年十二月三十一日，人壽保險按金及預付款項約為3,214,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,136,000港元)。人壽保險按金及預付款項以美元計值。

本年度的雜項收入包括有關人壽保險按金及預付款項的收入約102,000港元(二零二零年十二月三十一日：81,000港元)。

## 19. 待售發展中物業／可供出售物業

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
待售發展中物業	-	66,914
可供出售物業	92,369	-
	92,369	66,914

於二零二零年十二月三十一日，待售發展中物業計入預期將自報告期末起計十二個月內竣工的總額約66,914,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 20. 按類別劃分的金融工具

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>財務資產</b>		
按攤銷成本計值的財務資產		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	183,065	71,463
現金及銀行結餘	50,373	53,757
<b>總計</b>	<b>233,438</b>	125,220
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計值的財務負債		
貿易及其他應付款項	279,004	175,295
應付關聯公司款項	103,196	49,087
借款	107,047	–
租賃負債	6,290	8,320
<b>總計</b>	<b>495,537</b>	232,702

## 21. 合約資產及合約負債

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
合約資產	137,470	168,155
減：減值虧損撥備	(576)	(544)
合約資產淨值	136,894	167,611
合約負債	(18,880)	(76,865)
	<b>118,014</b>	90,746

於二零二一年十二月三十一日，計入本集團合約資產包括應收一名關聯方款項約58,177,000港元(二零二零年十二月三十一日：20,127,000港元)。

合約資產主要與本集團就已竣工但未開具賬單的工程之代價的權利有關，原因為該等權利乃以有關因素為條件(隨時間流逝者除外)。合約資產於該等權利成為無條件時轉撥至貿易應收款項。當本集團於提供服務前收到訂金，將在合約開始時產生合約負債，直至就相關合約確認的收益超過訂金的金額為止。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 21. 合約資產及合約負債(續)

於二零二一年十二月三十一日，計入合約資產包括應收保留金約28,123,000港元(二零二零年十二月三十一日：約35,748,000港元)。應收保留金指根據相關合約規定的條款，自建築合約完成當日起計1年內可悉數收回的合約工程客戶扣留的款項。一般情況下，於妥為完成合約所載合約工程後，本集團將收回相關合約工程的部分應收保留金，而餘下款項將於保養期屆滿後退回本集團。

### 有關合約負債的已確認收益

下表列示本年度已確認收益與結轉合約負債有關的數額：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
計入年/期初合約負債結餘的已確認收益	63,571	-

於二零二一年十二月三十一日的合約資產減少，主要由於年末在持續進行的地基工程及上蓋建築工程減少。

於二零二一年十二月三十一日的合約負債減少，主要由於就待售物業向客戶收取的訂金減少。

本集團應用簡化法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損撥備。對手方透過參照過往違約經驗、債務現時逾期風險及前瞻性資料根據分估信貸風險特徵進行分組。

有關截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止九個月合約資產減值評估詳情載於附註3.1。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 22. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
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)
	143,974	37,223
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)
	50,825	41,586
	194,799	78,809

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(二零二零年十二月三十一日：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：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
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
	146,893	38,025

- (c) 已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡：

於二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項約14,169,000港元(二零二零年十二月三十一日：7,232,000港元)已逾期。根據過往經驗及前瞻性估計，款項被認為可收回。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 22. 貿易及其他應收款項(續)

附註(續)：

- (d) 本集團於二零二一年十二月三十一日的其他應收款項包括應收關聯公司款項約944,000港元(二零二零年十二月三十一日：910,000港元)，還款信貸期與提供予本集團其他客戶之信貸期相若。
- (e) 貿易及其他應收款項內其他類別不包含減值資產。本集團並無持有任何抵押品以作抵押。
- (f) 貿易及其他應收款項減值虧損的變動如下：

	貿易應收款項 千港元	其他應收款項及按金 千港元
於二零二零年四月一日	5	60
期內於損益確認的虧損準備撥備	759	252
匯兌調整	38	4
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	802	316
年內於損益確認的虧損準備撥備	2,088	146
匯兌調整	29	11
於二零二一年十二月三十一日	2,919	473

- (g) 本集團應用簡化法計提香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損撥備，該準則允許就貿易應收款項使用全期預期信貸虧損。債務人透過參照過往違約經驗、債務現時逾期風險及前瞻性資料根據分估信貸風險特徵進行分組。

本集團採用香港財務報告準則第9號的一般方法按12個月預期信貸虧損計量其他應收款項及按金的虧損撥備。

有關截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止九個月貿易及其他應收款項減值評估詳情載於附註3.1。

- (h) 金融資產轉讓：

於二零二一年十二月三十一日本集團已按全面追索權基準貼現轉讓予中國一家金融機構的貿易應收款項如下。由於本集團並未轉移重大風險及回報，其會繼續確認全部賬面值，並將轉移所收取的現金確認為其他借款(見附註31)。該等金融資產乃於本集團綜合財務狀況表內按攤銷成本列賬。

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
已轉撥資產的賬面值	82,723	-
相關負債的賬面值	79,047	-

# 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. 現金及銀行結餘

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
銀行現金	50,372	53,699
手頭現金	1	58
現金及現金等價物	50,373	53,757

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物包括銀行結餘約9,830,000港元(二零二零年十二月三十一日：8,786,000港元)，以人民幣計值及存放於中國的銀行，不可自由轉換為其他貨幣。
- (b) 銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。

## 24. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.0025港元(二零二零年十二月三十一日：0.0025港元)的普通股		
法定：		
於二零二零年四月一日	5,000,000	50,000
股份拆細	15,000,000	-
於二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日	20,000,000	50,000
已發行及悉數繳足：		
於二零二零年四月一日	264,000	2,640
股份拆細	792,000	-
於二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日	1,056,000	2,640

附註：

股份拆細的普通決議案已在本公司於二零二零年八月三日舉行的股東特別大會上獲通過。自二零二零年八月五日起，本公司股本中每股面值0.01港元的每一股現有已發行及未發行股份拆細為四股每股面值0.0025港元的股份。

## 25. 購股權計劃

本公司根據於二零一八年三月十三日通過之決議案採納購股權計劃(「該計劃」)，旨在吸納及留聘最稱職人員及向該計劃之合資格參與者提供額外獎勵。

根據該計劃，本公司董事可全權酌情按該計劃之條款，向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢人或顧問、主要股東、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴或服務供應商授出認購本公司股份之購股權。任何參與者獲授購股權的資格將由董事不時根據參與者對本集團的發展及增長所作出的貢獻來決定。

因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使而發行的本公司股份總數，不得超過本公司不時已發行股份的30%。如根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權後會導致超過此上限，則不得授出購股權。自採納日期起因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可發行的股份數目上限，合共不得超出於股份在聯交所上市及獲准買賣日期全部已發行股份的10%。該10%上限可隨時經本公司股東在股東大會上批准更新，惟因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的全部購股權獲行使而可發行的本公司股份總數，不得超過批准更新上限當日本公司已發行股份的10%。

直至授出日期止任何12個月期間，因根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃授予任何參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行的股份總數，不得超過本公司已發行股份的1%。倘向該計劃參與者進一步授出購股權會導致截至該進一步授出日期(包括該日)止12個月期間內，因行使已授予及將授予該名參與者之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而發行及將予發行之股份，合共相當於已發行股份1%以上，則有關進一步授出必須經本公司股東於股東大會上另行批准，而該名參與者及其緊密聯繫人必須放棄投票。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，均須經本公司獨立非執行董事(不包括身為承授人之獨立非執行董事)批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何緊密聯繫人授出任何購股權，導致在截至授出日期(包括該日)止任何12個月期間內，因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已或將向上述人士授出之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而發行及將予發行之股份總數，合共超出本公司已發行股份之0.1%，且總值超過5,000,000港元，則須事先經本公司股東於股東大會上透過按股數投票方式批准。

授出購股權之要約須於由要約日期起計七日內以書面接納。承授人可於董事可能釐定的期間，隨時根據該計劃的條款行使購股權，惟有關期間不得超過由授出日期起計十年，並受有關提前終止條文所規限。接納獲授之購股權時，承授人須於要約可能列明之時間內(不得遲於由要約日期起計七日)向本公司支付1港元名義代價。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 25. 購股權計劃(續)

認購價將為由本公司董事會全權釐定並通知參與者的價格，且不得低於下列各項中的最高者：(i) 聯交所每日報價表所報本公司股份於要約日期的收市價；(ii) 聯交所每日報價表所報本公司股份於緊接當日前五個營業日的平均收市價；及(iii) 本公司股份於要約日期的面值。

該計劃由二零一八年三月十三日起計十年期間內有效及生效，並受該計劃所載之提前終止條文所規限。

自採納該計劃以來概無授出任何購股權，而於二零二一年及二零二零年十二月三十一日概無尚未行使購股權。

## 26. 租賃負債

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>應付租賃負債：</b>		
一年內	1,211	1,765
超過一年但不超過兩年期間	1,273	1,558
超過兩年但不超過五年期間	3,806	3,978
超過五年期間	—	1,019
	<b>6,290</b>	8,320
減：列入流動負債於12個月內到期應付的款項	<b>(1,211)</b>	(1,765)
列入非流動負債於12個月後到期應付的款項	<b>5,079</b>	6,555

並非以相關集團實體功能貨幣計值的租賃責任載列如下：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
人民幣	6,290	8,053

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 27. 長期服務金付款負債

根據香港僱傭條例，本集團有責任就若干情況下的終止僱傭向於本集團任職至少五年的僱員支付一筆過付款。應付的金額取決於僱員的最後薪金及服務年期，並按本集團退休計劃下來自本集團所作供款的累計配額減少。本集團不會另行撥付任何資產為任何餘下責任提供資金。須作出付款時，長期服務付款由本集團的銀行現金撥付。

	總計 千港元
於二零二零年四月一日	876
計入損益	(56)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	820
自損益扣除	<b>64</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>884</b>

## 28. 遞延稅項負債

為於綜合財務狀況表呈列，若干遞延稅項資產及負債已經抵銷。以下為就財務申報用途的遞延稅項結餘分析：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項負債	<b>11,050</b>	6,348

# 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. 遞延稅項負債(續)

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債組成部分以及於本年度的變動如下：

	預期信貸 虧損撥備 千港元	加速稅收折舊 千港元	土地增值稅 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	(15)	1,046	1,571	2,602
扣除自損益(附註10)	2	990	2,492	3,484
匯兌調整	-	-	262	262
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	(13)	2,036	4,325	6,348
扣除自損益(附註10)	9	843	3,630	4,482
匯兌調整	-	-	220	220
於二零二一年十二月三十一日	(4)	2,879	8,175	11,050

根據中國企業所得稅法，預扣稅乃就自二零零八年一月一日起中國附屬公司所賺取之溢利宣派之股息徵收。二零二一年十二月三十一日綜合財務報表內未就中國附屬公司所賺取的溢利應佔暫時差額約139,274,000港元(二零二零年十二月三十一日：50,458,000港元)計提遞延稅項，此乃由於本集團能控制有關暫時差額之撥回時間以及有關暫時差額很有可能不會在可見未來撥回。

於報告期末，本集團的估計未動用稅項虧損約101,684,000港元(二零二零年十二月三十一日：約84,154,000港元)可用於抵銷未來溢利。概無就未來溢利來源的不可預測性而產生的該等估計未使用稅項虧損確認任何遞延稅項資產。有關虧損可無限期中結轉。

# 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. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
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
	<b>279,004</b>	175,295

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。

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	二零二零年 十二月三十一日 千港元
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
	<b>239,056</b>	149,343

- (b) 於二零二一年十二月三十一日應付關聯方款項約954,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,986,000港元)計入本集團其他應付款項，有關款項為免息及按要求償還。

## 30. 應付關聯公司款項

於二零二一年十二月三十一日，應付關聯公司款項為無抵押、免息及須於兩至三年內償還。於二零二零年十二月三十一日，應付關聯公司款項為無抵押、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

## 31. 借款

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
其他借款 — 有抵押	79,047	—
其他借款 — 無抵押	28,000	—
	107,047	—

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
上述須於下列期限內償還之借款之賬面值：		
一年內	79,047	—
超過一年但不超過兩年期間	28,000	—
	107,047	—
減：列入流動負債於12個月內到期應付的款項	(79,047)	—
列入非流動負債於12個月後到期應付的款項	28,000	—

為數約79,047,000港元的其他借款乃由若干貿易應收款項(附註22)抵押，並按年利率9.3%計息。

為數約28,000,000港元的其他借款為無抵押，並按年利率5%計息。

並非以相關集團實體功能貨幣計值之其他借款載列如下：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
人民幣	79,047	—

# 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. 綜合現金流量表附註

### (a) 除所得稅前溢利與經營(所用)/所得現金淨額的對賬

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 千港元
除所得稅前溢利	79,539	3,877
就以下各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	7,542	2,676
使用權資產折舊	1,880	797
利息收入	(175)	(170)
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
投資物業公平值變動收益	(45,254)	(35,703)
出售物業、廠房及設備淨收益	(46)	–
出售附屬公司虧損淨額	908	–
2019新型冠狀病毒相關租金寬減	–	(96)
長期服務付款撥備/(撥回)	64	(56)
融資成本	3,413	76
營運資金變動前的經營溢利/(虧損)	50,143	(27,091)
待售發展中/可供出售物業增加	(34,905)	(9,056)
合約資產減少/(增加)	34,462	(100,386)
貿易及其他應收款項增加	(117,830)	(9,463)
合約負債(減少)/增加	(60,849)	62,645
貿易及其他應付款項增加	101,648	131,368
經營(所用)/所得現金淨額	(27,331)	48,017

# 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. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 融資活動所產生負債的對賬：

	應付關聯公司 款項 千港元	借款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	79,719	–	618	80,337
融資成本	–	–	76	76
融資現金流量	(30,437)	–	(585)	(31,022)
收購附屬公司	(5,105)	–	–	(5,105)
已訂立新租約	–	–	7,886	7,886
2019 新型冠狀病毒相關租金寬減	–	–	(96)	(96)
匯兌調整	4,910	–	421	5,331
於二零二零年十二月三十一日及二零 二一年一月一日	49,087	–	8,320	57,407
融資成本	–	3,043	370	3,413
融資現金流量	57,813	102,718	(1,770)	158,761
出售附屬公司	(4,756)	–	(18)	(4,774)
匯兌調整	1,052	1,286	(612)	1,726
於二零二一年十二月三十一日	103,196	107,047	6,290	216,533

### (c) 主要非現金交易

截至二零二一年十二月三十一日止年度，豁免約37,800,000港元的貸款還款責任，與豁免獨立第三方的貸款責任有關。

## 33. 關聯方交易

關聯方為有能力控制、共同控制或在財務或營運決策方面對其他方行使重大影響力的人士。倘受限於共同控制或聯合控制，亦被視為關聯方。關聯方可為個人或其他實體。

# 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. 關聯方交易(續)

除本報告附註21、22、29及30所披露者外，於各年度／期間內本集團有以下重大關聯方交易：

### (a) 與關聯方的交易

關聯方名稱	交易性質	截至 二零二一年 十二月三十一日 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
Grand Faith International Investment Limited (附註(i)及(ii))	短期租賃的租金開支 管理費	1,106 -	786 3
臨泉中之環置業有限公司(附註(ii))	來自地基工程及上蓋建築 工程的收益	78,046	26,471

附註：

(i) 該等公司由余先生控制。

(ii) 就短期租賃應付予上述關聯方的管理費及租金開支乃基於有關各方訂立的協議。

(b) 誠如附註35所披露，截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本集團向本公司最終控股股東控制的公司收購安徽中港的股權。

(c) 董事及高級行政人員(即主要管理層人員)於本年度及過往期間的酬金在附註9披露。

## 34. 履約保證及或然負債

本集團承接的若干建築工程合約客戶要求本集團就履行合約工程發出履約保證形式的擔保，於二零二一年十二月三十一日約為14,998,000港元(二零二零年十二月三十一日：25,489,000港元)。吳宏光先生、吳頌恩女士及駿慧工程已無條件及不可撤回地同意向發出有關履約保證的保險公司就其因該等保證可能產生的申索及損失提供彌償。履約保證將於合約根據相關合約完成或大致完成時解除。

於二零二一年十二月三十一日，本集團就發出履約保證向保險公司支付現金抵押約4,300,000港元(二零二零年十二月三十一日：8,300,000港元)，已計入其他應收款項、按金及預付款項(附註22)。

本集團在其日常業務過程中涉及不時發生的多項申索、訴訟、調查及法律程序。儘管本集團預期該等法律程序的結果個別或集體而言不會對其財務狀況或經營業績構成重大不利影響，但訴訟本身無法預測。因此，本集團可能蒙受對其於特定期間的經營業績或現金流量造成不利影響的判決或訂立索償和解。

# 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. 收購附屬公司

### (a) 收購安徽中港

於二零二零年十一月，本集團與合肥中恒置業有限公司訂立買賣協議以收購安徽中港之100%已發行股本，代價為人民幣3,000,000元(相當於約3,469,000港元)。安徽中港主要於中國從事提供物業管理服務，其中包括泊車服務、園林、綠化、房地產代理服務、家政服務；水電供應安裝與維護；裝飾及花卉租賃以及票務代理服務。

#### 已轉讓代價

	千港元
現金	3,469

收購相關成本110,000港元並無計入已轉讓代價，並於本年度在綜合損益及其他全面收益表「行政及其他經營開支」確認為開支。

#### 於收購日期確認的所收購資產及負債

	千港元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	222
<b>流動資產</b>	
貿易及其他應收款項	15,316
應收關聯公司款項	5,105
現金及銀行結餘	1,069
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	(7,950)
合約負債	(10,471)
資產淨值	3,291

於收購日期，貿易及其他應收款項的公平值約為15,316,000港元。於收購日期，該等已收購貿易及其他應收款項的合約總額約為19,022,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 35. 收購附屬公司(續)

### (a) 收購安徽中港(續)

#### 收購產生的商譽

	千港元
已轉讓代價	3,469
減：上文所示所收購資產淨值的公平值	(3,291)
收購產生的商譽(附註17)	178

收購安徽中港產生商譽，此乃由於其使得本集團在具有潛在增長機會的領域多元化發展業務，且本集團認為投資安徽中港將為本集團提供另一收入來源。此舉為本集團帶來投資物業管理物業的機會，使其業務組合多元化。由於該等利益不符合可識別無形資產的確認準則，故未與商譽分開確認。

預期因該收購產生的商譽均不可扣稅。

#### 收購安徽中港的現金流出淨額：

	千港元
已付現金代價	3,469
減：已收購現金及現金等價物	(1,069)
現金流出淨額	2,400

計入期內虧損包括安徽中港產生的額外業務應佔虧損約2,388,000港元。期內收益包括安徽中港產生約5,867,000港元。

倘收購於二零二零年四月一日完成，本集團期內收益將為約27,009,000港元，而本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月的虧損將為約6,337,000港元。備考資料僅供參考，未必能反映收購於二零二零年四月一日完成的情況下，本集團可達致的實際收益及經營業績，其目的亦非預測未來業績。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司

### (a) 出售上海中鎬及其附屬公司

於二零二一年十月，本集團無償向一名第三方出售上海中鎬及其附屬公司(統稱為「中鎬集團」)的全部股權。中鎬集團於出售日期的總負債淨額如下：

#### 中鎬集團於出售日期的已確定資產及負債

	千港元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	260
使用權資產	1
<b>流動資產</b>	
貿易及其他應收款項	3,692
銀行結餘	523
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	(2,220)
應付關聯公司款項	(4,700)
租賃負債	(18)
<b>負債淨額</b>	<b>(2,462)</b>

#### 出售中鎬集團收益

	千港元
已收現金代價	—
已出售負債淨額	2,462
商譽	(382)
非控股權益	(153)
累計匯兌差額轉回	(78)
<b>出售收益</b>	<b>1,849</b>

#### 有關出售中鎬集團的現金及現金等價物流出淨額分析

	千港元
已收現金代價	—
減：已出售現金及現金等價物	(523)
<b>現金流出淨額</b>	<b>(523)</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 出售附屬公司(續)

### (b) 出售阜陽中環文旅發展有限公司(「阜陽中環」)

於二零二一年十月，本集團無償向阜陽中環文旅發展有限公司出售阜陽中環全部股權。阜陽中環於出售日期的總資產淨額如下：

失去控制權的資產及負債分析：

	千港元
<b>非流動資產</b>	
使用權資產	5,138
<b>流動資產</b>	
銀行結餘	18
<b>流動負債</b>	
其他應付款項	(2,475)
應付一間關聯公司款項	(56)
已出售資產淨值	2,625

出售阜陽中環虧損

	千港元
已收現金代價	-
已出售資產淨值	(2,625)
於出售阜陽中環時將累計換算儲備重新分類至損益	(11)
出售虧損	(2,636)

有關出售阜陽中環的現金及現金等價物流出淨額分析

	千港元
已收現金代價	-
減：已出售現金及現金等價物	(18)
現金流出淨額	(18)

# 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)

### (c) 出售珠海中環云健康管理有限公司(「珠海中環云」)

於二零二一年十月，本公司註銷及出售其於珠海中環云的全部股權。

失去控制權的資產及負債分析：

	千港元
已出售資產淨值	-

### 出售已註銷公司虧損

	千港元
已出售資產淨值	-
於出售珠海中環云時將累計換算儲備重新分類至損益	(107)
出售虧損	(107)

### 有關註銷珠海中環云的現金及現金等價物變動淨額分析

	千港元
已收現金代價	-
減：已出售現金及現金等價物	-
現金變動淨額	-

# 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)

### (d) 出售億諾千金網絡科技有限公司(「億諾千金」)

於二零二一年十二月，本集團註銷億諾千金並出售其億諾千金的全部股權。

失去控制權的資產及負債分析：

	千港元
已出售資產淨值	-

#### 出售已註銷公司虧損

	千港元
已出售資產淨值	-
於出售億諾千金時將累計換算儲備重新分類至損益	(14)
出售虧損	(14)

#### 有關註銷億諾千金的現金及現金等價物變動淨額分析

	千港元
已收現金代價	-
減：已出售現金及現金等價物	-
現金變動淨額	-

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 37. 本公司財務狀況表及儲備變動

### (a) 財務狀況表

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	50,124	50,124
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	924	10
應收附屬公司款項	24,717	1,095
現金及現金等價物	15,432	1,018
	41,073	2,123
<b>總資產</b>	<b>91,197</b>	52,247
<b>權益</b>		
<b>資本及儲備</b>		
股本	2,640	2,640
儲備	33,035	43,800
<b>權益總額</b>	<b>35,675</b>	46,440
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	3,014	4,661
應付附屬公司款項	52,508	1,146
<b>總負債</b>	<b>55,522</b>	5,807
<b>權益及負債總額</b>	<b>91,197</b>	52,247
<b>流動負債淨額</b>	<b>(14,449)</b>	(3,684)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>35,675</b>	46,440

財務報表已於二零二二年四月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

余竹雲先生  
董事

李夢琳先生  
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

## 37. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

### (b) 儲備變動

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日的結餘	88,276	(34,246)	54,030
期內虧損及全面開支總額	–	(10,230)	(10,230)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日的結餘	88,276	(44,476)	43,800
年內虧損及全面開支總額	–	<b>(10,765)</b>	<b>(10,765)</b>
於二零二一年十二月三十一日的結餘	<b>88,276</b>	<b>(55,241)</b>	<b>33,035</b>

# 財務概要

本集團於本年度及過去五個財政年度／期間的財務概要載列如下：

## 業績

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 二零二零年 千港元	截至三月三十一日止年度		
			二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	1,086,236	373,527	180,447	199,228	215,692
直接成本	(1,034,470)	(368,301)	(173,320)	(191,260)	(165,019)
毛利	51,766	5,226	7,127	7,968	50,673
其他收入及淨收益	41,413	3,207	4,347	1,512	138
投資物業公平值變動收益	45,254	35,703	5,375	-	-
銷售開支	(8,257)	(3,857)	-	-	-
行政及其他經營開支	(47,224)	(36,326)	(27,381)	(18,852)	(33,729)
融資成本	(3,413)	(76)	(18)	-	-
除所得稅前溢利／(虧損)	79,539	3,877	(10,550)	(9,372)	17,082
所得稅開支	(19,253)	(4,529)	(2,137)	(1,442)	(6,354)
年／期內溢利／(虧損)	60,286	(652)	(12,687)	(10,814)	10,728
其他全面收益／(開支)	7,365	2,395	(98)	36	(36)
本公司擁有人應佔年／期內全面收益／(開支)總額	67,651	1,743	(12,785)	(10,778)	10,692
以下人士應佔溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	61,985	(749)	(12,687)	(10,814)	10,728
非控股權益	(1,699)	97	-	-	-
年／期內溢利／(虧損)	60,286	(652)	(12,687)	(10,814)	10,728
以下人士應佔全面收益／(開支)總額：					
本公司擁有人	67,887	1,641	(12,785)	(10,778)	10,692
非控股權益	(236)	102	-	-	-
全面收益／(開支)總額	67,651	1,743	(12,785)	(10,778)	10,692
	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 千港元	於三月三十一日 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產	297,185	112,533	43,206	13,523	4,484
流動資產	474,996	367,954	231,208	188,564	221,047
非流動負債	148,209	13,723	3,646	1,782	577
流動負債	392,758	304,307	110,054	26,806	37,801
本公司擁有人應佔權益	230,048	162,355	160,714	173,499	187,153
非控股權益	1,166	102	-	-	-
權益總額	231,214	162,457	160,714	173,499	187,153

# 物業概況

本集團於報告年度持有的物業載列如下：

## 持作投資物業的物業詳情

名稱／位置	現時用途	建築面積	本集團的權益	完成階段	用途
新田鋪田園康養中心 中國浙江省衢州市衢江區浮石街	酒店	18,599平方米	100%	100%	長期酒店租賃
新田鋪田園康養中心 中國浙江省衢州市衢江區浮石街4A棟	平房	262.24平方米	100%	100%	長期租賃
新田鋪田園康養中心 中國浙江省衢州市衢江區浮石街4B棟	平房	294.1平方米	100%	100%	長期租賃
新田鋪田園康養中心 中國浙江省衢州市衢江區浮石街5B棟	平房	294.1平方米	100%	100%	長期租賃

## 待售物業的詳情

名稱／位置	現時用途	建築面積	本集團的權益	完成階段	用途
新田鋪田園康養中心 中國浙江省衢州市衢江區浮石街	公寓	6,935.4平方米	100%	100%	待售物業