

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



KAISA CAPITAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

佳兆業資本投資集團有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：936）

截至二零二一年十二月三十一日止年度 之年度業績公告

佳兆業資本投資集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）董事會（「董事會」或「董事」）宣布本集團截至二零二一年十二月三十一日止財政年度（「二零二一財政年度」或「本年度」）之經審核綜合業績連同截至二零二零年十二月三十一日止財政年度（「二零二零財政年度」）之比較數據如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務			
收益	5	214,744	143,061
銷售及服務成本		<u>(80,336)</u>	<u>(76,193)</u>
毛利		134,408	66,868
其他收入及收益	6	7,719	5,829
銷售及分銷開支		(2,556)	(1,690)
行政開支		(57,222)	(61,994)
其他營運開支	7	(65,013)	(53,713)
財務費用	8	<u>(10,287)</u>	<u>(17,789)</u>
除所得稅前溢利／（虧損）	9	7,049	(62,489)
所得稅開支	11	<u>(3,039)</u>	<u>(550)</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自持續經營業務的年內溢利／(虧損)		<u>4,010</u>	<u>(63,039)</u>
已終止經營業務			
來自己終止經營業務的年內虧損	10	-	(1,234)
出售附屬公司的虧損	20	<u>-</u>	<u>(68,272)</u>
來自己終止經營業務的年內虧損		<u>-</u>	<u>(69,506)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>4,010</u>	<u>(132,545)</u>
持續經營業務			
其他全面收入			
<i>其後可重新分類至損益之項目：</i>			
換算國外業務產生的匯兌差額		<u>950</u>	<u>52</u>
來自持續經營業務的年內其他全面收入		<u>950</u>	<u>52</u>
已終止經營業務			
其他全面收入／(虧損)			
<i>其後可重新分類至損益之項目：</i>			
換算國外業務產生的匯兌差額		-	(8,481)
出售附屬公司時解除匯兌儲備		<u>-</u>	<u>9,042</u>
來自己終止經營業務的年內其他全面收入		<u>-</u>	<u>561</u>
年內其他全面收入		<u>950</u>	<u>613</u>
年內全面收入／(虧損)總額		<u>4,960</u>	<u>(131,932)</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下項目應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人			
－持續經營業務		4,478	(62,999)
－已終止經營業務		—	(68,901)
		<u>4,478</u>	<u>(131,900)</u>
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)			
		<u>4,478</u>	<u>(131,900)</u>
非控股權益			
－持續經營業務		(468)	(40)
－已終止經營業務		—	(605)
		<u>(468)</u>	<u>(605)</u>
非控股權益應佔年內虧損			
		<u>(468)</u>	<u>(645)</u>
		<u>4,010</u>	<u>(132,545)</u>
以下項目應佔全面收入／(虧損)總額：			
－本公司擁有人		5,428	(126,266)
－非控股權益		(468)	(5,666)
		<u>4,960</u>	<u>(131,932)</u>
來自持續經營及已終止經營業務的每股盈利／(虧損)			
－基本及攤薄(港仙)	13(i)	<u>0.42</u>	<u>(12.44)</u>
來自持續經營業務的每股盈利／(虧損)			
－基本及攤薄(港仙)	13(ii)	<u>0.42</u>	<u>(5.94)</u>
來自已終止經營業務的每股虧損			
－基本及攤薄(港仙)	13(iii)	<u>—</u>	<u>(6.50)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		187,634	138,810
使用權資產		105,154	130,585
無形資產	14	3,432	2,466
遞延稅項資產		101	101
按金		164	1,097
貿易應收款項	16	—	298
		<u>296,485</u>	<u>273,357</u>
流動資產			
發展中物業	15	115,938	95,598
存貨及耗材		10,249	11,561
貿易應收款項	16	88,658	64,224
預付款項、按金及其他應收款項		11,950	10,960
可收回稅項		380	—
現金及現金等值項目		26,356	29,953
		<u>253,531</u>	<u>212,296</u>
流動負債			
貿易應付款項	17	61,703	58,704
預收款項、應計費用及其他應付款項		83,654	60,941
合約負債		3,840	4,720
借款		15,735	7,797
其他貸款	18	83,000	83,000
租賃負債		37,161	36,143
應付稅項		2,093	440
		<u>287,186</u>	<u>251,745</u>
流動負債淨值		<u>(33,655)</u>	<u>(39,449)</u>
總資產減流動負債		<u>262,830</u>	<u>233,908</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債		
借款	90,813	65,363
租賃負債	37,584	39,072
遞延稅項負債	2,197	2,197
	<u>130,594</u>	<u>106,632</u>
資產淨值	<u>132,236</u>	<u>127,276</u>
權益		
股本	10,600	10,600
儲備	121,636	116,208
	<u>132,236</u>	<u>126,808</u>
本公司擁有人應佔權益	132,236	126,808
非控股權益	-	468
	<u>132,236</u>	<u>127,276</u>
權益總額	<u>132,236</u>	<u>127,276</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

佳兆業資本投資集團有限公司(前稱鵬程亞洲有限公司)(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中99號中環中心36樓3610室。本公司為投資控股公司，其與其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務(「建築設備業務」)；及(ii)發展物業(「物業發展業務」)。

本公司已發行股份自二零一零年七月十九日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司獲盛君集團有限公司(「盛君集團」)收購完成後，本公司的直接控股公司變更為盛君集團，本公司的最終控股公司則變更為佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業集團」)，自二零二一年四月二十九日起生效。盛君集團於英屬處女群島註冊成立。佳兆業集團於開曼群島註冊成立，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。

2. 編製基準

2.1 編製基準

綜合財務報表是按照香港財務報告準則(統稱「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括所有由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的個別適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，以及香港公認的會計原則。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並已考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

2. 編製基準(續)

2.1 編製基準(續)

編製綜合財務報表時採用的重大會計政策於下文概述。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹應用。有關採納新訂或經修訂香港財務報告準則及其對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

於報告期末，本集團的流動負債超出其流動資產約33,655,000港元。本公司董事(「董事」)認為，本集團將能應付於二零二一年十二月三十一日起計十二個月到期的財務責任，原因是本公司獲一名主要前股東提供財政支持，彼承諾不會於未來十二個月要求本集團償還於二零二一年十二月三十一日到期應付的無抵押其他貸款及利息分別約83,000,000港元及23,425,000港元。

經計及上述措施，並於評估本集團目前及未來現金流狀況後，本公司董事信納本集團將能夠於其財務責任到期時履行其責任。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表為恰當。

萬一本集團無法繼續持續經營，其資產的價值將須撇減至可收回金額，以就任何可能產生的未來負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整所帶來的影響並無於綜合財務報表中反映。

綜合財務報表按歷史成本基準編製。持作出售的出售集團按賬面值與公平值減銷售成本較低者列賬。各項計量基準於下文所載的會計政策中詳細闡述。

本公司謹此指出，編製綜合財務報表須使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認知及判斷，惟可能與最終實際結果有所不同。

2.2 功能及呈報貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於二零二一年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布，且與本集團業務有關及於本集團綜合財務報表所涵蓋的年度期間（於二零二一年一月一日開始）生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號、第4號及第16號之修訂
利率基準改革－第二階段

此外，於二零二一年一月一日，本集團提前採納香港財務報告準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日以後的新冠肺炎疫情的相關租金寬減」，其將於二零二一年四月一日或之後開始之本集團財政年度生效。

採納經修訂香港財務報告準則對如何編製及呈列本期及前期業績及財務狀況並無任何重大影響。

3.2 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

於綜合財務報表的獲授權刊發日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已予頒布但尚未生效，且未獲本集團提前採納。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的索引 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號（二零二零年）之相關修訂 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－用作擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂	繁重合約－履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期年度改進 ¹
會計指引第5號（經修改）	共同控制之合併的會計處理 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

⁴ 於進行業務合併／共同控制之合併時生效，其中收購／合併日期為於二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始時或之後

董事預計所有準則聲明將於聲明生效日期或之後開始的首個期間，在本集團會計政策中採納。上述新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

4. 分部資料

本集團根據營運所在地分開組織及管理其營運業務。本集團各個營運分部分別代表一個提供產品及服務的戰略業務單元，其承擔的風險及享有的回報與其他營運分部彼此不同。

種植業務已於截至二零一九年十二月三十一日止年度內終止經營。已終止經營業務的資料載於附註10。

分部資產包括所有資產，但不包括並非直接歸屬於任何經營分部的業務活動的公司資產，且不獲分配至任何分部，其主要歸屬於本集團總部。分部負債不包括並非直接歸屬於任何營運分部的業務活動且不會分配至分部的其他貸款及公司負債。

(a) 提供予本集團執行董事的本集團可呈報分部資料載列如下：

	持續經營業務								總計 千港元
	建築設備業務					物業發展業務			
	香港 千港元	新加坡 千港元	越南 千港元	澳門 千港元	中國 千港元	分部間抵銷 千港元	小計 千港元	香港 千港元	
截至二零二一年十二月三十一日 止年度									
收益									
來自外界客戶	43,098	83,301	-	-	88,345	-	214,744	-	214,744
來自分部間	9,177	-	-	-	-	(9,177)	-	-	-
可呈報分部收益	52,275	83,301	-	-	88,345	(9,177)	214,744	-	214,744
可呈報分部溢利/(虧損)	441	11,683	1,899	22	11,524	-	25,569	(99)	25,470
其他貸款利息									(4,150)
未分配公司開支									(16,100)
- 公司員工成本									(1,210)
- 其他									
年內溢利									4,010

4. 分部資料(續)

(a) 提供予本集團執行董事的本集團可呈報分部資料載列如下：(續)

	持續經營業務								
	建築設備業務						物業發展業務		總計
	香港	新加坡	越南	澳門	中國	分部間抵銷	小計	香港	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
其他可呈報分部資料									
利息收入	-	-	-	-	4	-	4	-	4
利息開支	(1,482)	(2,433)	-	-	(2,222)	-	(6,137)	-	(6,137)
非金融資產折舊	(17,515)	(26,600)	-	-	(19,115)	-	(63,230)	-	(63,230)
無形資產攤銷	(687)	-	-	-	(1,096)	-	(1,783)	-	(1,783)
出售物業、廠房及設備的收益	37	-	-	-	-	-	37	-	37
撇銷物業、廠房及設備	-	(437)	-	-	-	-	(437)	-	(437)
所得稅開支	(332)	-	-	-	(2,707)	-	(3,039)	-	(3,039)
年內添置非流動分部資產	16,465	36,997	-	-	43,671	-	97,133	-	97,133
持續經營業務									
	建築設備業務						物業發展業務		總計
	香港	新加坡	越南	澳門	中國	分部間抵銷	小計	香港	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二一年十二月三十一日									
可呈報分部資產	85,140	206,305	-	3	136,623	(4,428)	423,643	119,412	543,055
其他未分配分部資產									6,961
總資產									550,016
可呈報分部負債	69,830	79,841	-	6	125,002	(326)	274,353	56,277	330,630
其他貸款									83,000
其他未分配分部負債									4,150
總負債									417,780

4. 分部資料(續)

(a) 提供予本集團執行董事的本集團可呈報分部資料載列如下：(續)

	持續經營業務							已終止經營業務					
	建築設備業務						物業發展業務	種植業務			總計		
	香港	新加坡	越南	澳門	中國	分部間抵銷	小計	香港	小計	香港		中國	小計
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
截至二零二零年十二月三十一日止年度													
收益													
來自外界客戶	41,792	53,009	-	-	48,260	-	143,061	-	143,061	-	-	-	143,061
來自分部間	18,016	-	-	-	-	(18,016)	-	-	-	-	-	-	-
可呈報分部收益	59,808	53,009	-	-	48,260	(18,016)	143,061	-	143,061	-	-	-	143,061
可呈報分部(虧損)/溢利	(31,302)	(3,520)	(120)	(42)	5,675	101	(29,208)	(1,672)	(30,880)	(1,234)	-	(1,234)	(32,114)
出售附屬公司之虧損									-			(68,272)	(68,272)
其他貸款利息									(12,617)			-	(12,617)
未分配公司開支									(13,314)			-	(13,314)
- 公司員工成本									(6,228)			-	(6,228)
- 其他												-	
年內虧損									(63,039)			(69,506)	(132,545)
	持續經營業務							已終止經營業務					
	建築設備業務						物業發展業務	種植業務					
	香港	新加坡	越南	澳門	中國	分部間抵銷	小計	香港	小計	香港	中國	小計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他可呈報分部資料													
利息收入	-	2	-	-	2	-	4	-	4	-	-	-	4
利息開支	(1,324)	(1,825)	-	-	(646)	-	(3,795)	(1,377)	(5,172)	-	-	-	(5,172)
非金融資產折舊	(24,842)	(22,978)	-	-	(5,071)	-	(52,891)	-	(52,891)	-	-	-	(52,891)
無形資產攤銷	-	-	-	-	(822)	-	(822)	-	(822)	-	-	-	(822)
出售物業、廠房及設備的收益	3	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-	-	3
存貨之(撥備)/撥回撥備	(1,360)	105	-	-	-	-	(1,255)	-	(1,255)	-	-	-	(1,255)
貿易應收款項之減值虧損淨額	(597)	(21)	-	-	-	-	(618)	-	(618)	-	-	-	(618)
撇銷貿易應收款項	(729)	(18)	-	-	-	-	(747)	-	(747)	-	-	-	(747)
物業、廠房及設備之減值虧損	(59)	-	-	-	-	-	(59)	-	(59)	-	-	-	(59)
使用權資產之減值虧損	(5,641)	-	-	-	-	-	(5,641)	-	(5,641)	-	-	-	(5,641)
所得稅開支	-	-	-	-	(550)	-	(550)	-	(550)	-	-	-	(550)
年內添置非流動分部資產	8,158	38,126	-	-	48,783	-	95,067	-	95,067	-	-	-	95,067
	持續經營業務							已終止經營業務					
	建築設備業務						物業發展業務	種植業務					
	香港	新加坡	越南	澳門	中國	分部間抵銷	小計	香港	小計	香港	中國	小計	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年十二月三十一日													
可呈報分部資產	96,809	193,598	48	148	83,868	(2,510)	371,961	99,075	471,036	-	-	-	471,036
其他未分配分部資產									14,617			-	14,617
總資產									485,653			-	485,653
可呈報分部負債	61,761	76,998	581	43	76,070	-	215,453	40,649	256,102	-	-	-	256,102
其他貸款									83,000			-	83,000
其他未分配分部負債									19,275			-	19,275
總負債									358,377			-	358,377

4. 分部資料(續)

(b) 下表的收益乃按外界客戶所在的主要地區市場細分。表內亦載有於本集團可呈報分部內細分的收益對賬。

	截至十二月三十一日止年度					
	持續經營業務					
	建築設備業務(附註)		物業發展業務		總計	
二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
主要地區市場						
香港(註冊地)	41,064	38,401	-	-	41,064	38,401
中國	88,344	48,261	-	-	88,344	48,261
新加坡	77,452	50,136	-	-	77,452	50,136
澳洲	1,822	-	-	-	1,822	-
法國	1,651	-	-	-	1,651	-
以色列	1,406	-	-	-	1,406	-
泰國	1,041	66	-	-	1,041	66
越南	1,026	122	-	-	1,026	122
韓國	938	839	-	-	938	839
荷蘭	-	2,596	-	-	-	2,596
阿拉伯聯合酋長國	-	2,486	-	-	-	2,486
斯里蘭卡	-	89	-	-	-	89
印度尼西亞	-	65	-	-	-	65
總計	<u>214,744</u>	<u>143,061</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>214,744</u>	<u>143,061</u>

附註：建築設備業務的收益來自香港、中國及新加坡的可呈報分部。

下表呈列按資產所在地劃分的非流動資產(不包括遞延稅項資產及非即期貿易應收款項)。

持續經營業務 非流動資產

	香港 (註冊地) 千港元	新加坡 千港元	中國 千港元	總計 千港元
於二零二一年 十二月三十一日	<u>59,072</u>	<u>164,346</u>	<u>72,966</u>	<u>296,384</u>
於二零二零年 十二月三十一日	<u>67,406</u>	<u>161,294</u>	<u>44,258</u>	<u>272,958</u>

本集團來自外界客戶的收益按產品及服務劃分的明細載於附註5。

有關主要客戶的資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團中國分部的客戶A貢獻收益約26,809,000港元(二零二零年：17,729,000港元)，佔本集團於持續經營業務的綜合收益約12.5%(二零二零年：12.4%)。

5. 收益

年內本集團主要業務(如附註1所載列)的收益如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
銷售機械	11,716	12,171
銷售備件	1,780	2,025
服務收入	30,879	27,715
	<u>44,375</u>	<u>41,911</u>
其他來源的收益：		
出租自置廠房及機器及使用權資產的租金收入	111,407	64,358
轉租涉及廠房及機器的短期租約的租金收入	58,962	36,792
	<u>170,369</u>	<u>101,150</u>
	<u>214,744</u>	<u>143,061</u>

下表的收益乃按收益確認時間劃分。表內亦載有其他來源的收益及於本集團可呈報分部內細分的收益對賬。

	截至十二月三十一日止年度	
	持續經營業務	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
建築設備業務		
根據香港財務報告準則第15號的收益確認時間		
某個時間點	13,496	14,196
一段時間內轉移	30,879	27,715
	<u>44,375</u>	<u>41,911</u>
其他來源的收益	<u>170,369</u>	<u>101,150</u>
	<u>214,744</u>	<u>143,061</u>

6. 其他收入及收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務		
銀行利息收入	4	4
匯兌收益淨額	–	872
已收補償	288	568
股息收入(附註(a))	2,080	–
投資收入(附註(a))	4,129	–
出售物業、廠房及設備收益	37	3
政府補貼(附註(b))	445	4,097
銷售廢料	209	76
其他	527	209
	<u>7,719</u>	<u>5,829</u>

附註：

- (a) 本集團於年內收取債券投資收益及股息。所有債券已於二零二一年十二月三十一日前出售。
- (b) 於二零二一年，本集團獲得由新加坡人力部為幫助行業度過因新冠肺炎引致的人力短缺困難而推出的退稅回贈。

於二零二零年，本集團從香港特別行政區政府（「香港政府」）推出的「防疫抗疫基金」下的保就業計劃及該基金下其他補貼計劃獲得補貼，以及從新加坡人力部為對抗新冠肺炎疫情而推出的就業支援計劃(Job Support Scheme)獲得補貼。

7. 其他營運開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務		
物業、廠房及設備折舊：		
－ 自有資產	33,863	29,473
－ 使用權資產	29,367	23,418
無形資產攤銷	1,783	822
	<u>65,013</u>	<u>53,713</u>

8. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務		
按攤銷成本列賬的金融負債利息開支：		
－ 借款	1,866	783
－ 來自中間控股公司的貸款	574	－
－ 其他貸款利息	4,150	12,617
－ 租賃負債	3,697	2,943
－ 應付關連公司款項	－	1,446
	<u>10,287</u>	<u>17,789</u>

9. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務		
核數師酬金	1,159	1,149
確認為開支的存貨成本	7,691	7,978
無形資產攤銷	1,783	822
物業、廠房及設備折舊	33,863	29,473
使用權資產折舊	29,367	23,418
貿易應收款項之減值虧損淨額	1,729	618
撇銷貿易應收款項	–	747
出售物業、廠房及設備的收益	(37)	(3)
物業、廠房及設備之減值虧損	–	59
撇銷物業、廠房及設備	437	–
出售物業、廠房及設備	2,890	–
使用權資產之減值虧損	–	5,641
存貨之(撥回撥備)／撥備淨額	(22)	1,255
短期租約之租賃支出	35,843	25,826
轉租使用權資產的收入	(58,962)	(36,792)
出租自置廠房及機器及使用權資產的收入	(111,407)	(64,358)
僱員成本(包括董事薪酬)(附註)		
– 工資、薪金及花紅	41,259	43,023
– 一定額供款計劃之供款	2,963	1,986
	<u>44,222</u>	<u>45,009</u>
匯兌虧損／(收益)	<u>1,691</u>	<u>(872)</u>

附註：

僱員成本(包括董事薪酬)已計入銷售及服務成本約6,527,000港元(二零二零年：7,527,000港元)及行政開支約37,695,000港元(二零二零年：約37,482,000港元)。

10. 已終止經營業務

本公司管理層已多次向廣東大合生物科技股份有限公司（「廣東大合」）作出口頭及書面要求並曾親自前往其公司探訪，但自二零一九年十二月二十八日起至今本公司人員仍被拒絕進入廣東大合的種植場。本公司一直未能取得廣東大合自二零一九年十二月一日以後的完整賬目及紀錄連同證明文件。廣東大合於二零一九年一月一日至二零一九年十一月三十日期間的財務業績乃計入本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。另外，廣東大合的資產及負債將終止於本集團的財務狀況表綜合入賬，並將分別單獨呈列為分類為持作出售的資產以及與持作出售的資產相聯的負債。於二零一九年十二月二十日，本公司董事會議決出售種植業務。

於二零二零年二月二十四日，本集團與一名買方（「買方」）（彼為佳誠投資有限公司（「佳誠」）及本公司的股東）訂立協議，據此，本集團有條件同意出售，而買方亦有條件同意購買51%股份，總代價為230,000,000港元（「出售事項」）。出售事項已於二零二零年六月二十四日（「出售日期」）完成。

有關出售事項詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月二十四日、二零二零年三月六日、二零二零年三月十九日、二零二零年五月二十二日、二零二零年七月八日及二零二零年七月十日的公布，以及本公司日期為二零二零年五月七日的通函。

10. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務的期內虧損分析

已終止經營業務的業績載列於以下綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。

	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月二十四日 千港元
已終止經營業務之期內虧損	<u>(1,234)</u>
其他全面收入／(虧損)	
其後可重新分類至損益之項目：	
換算國外業務產生的匯兌差額	(8,481)
出售附屬公司時解除換算儲備	<u>9,042</u>
來自己終止經營業務的期內其他全面收入	<u>561</u>
來自己終止經營業務的期內全面虧損總額	<u>(673)</u>
經營現金流量	(1,594)
投資現金流量	-
融資現金流量	<u>36</u>
現金流出總額	<u><u>(1,558)</u></u>

佳誠及其附屬公司(統稱「佳誠集團」，主要包括廣東大合)的資產及負債賬面值已於二零一九年十二月三十一日分類並入賬為持作出售的出售集團。出售佳誠集團一事已於二零二零年六月二十四日完成。

11. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項		
— 香港利得稅撥備	332	—
— 中國企業所得稅撥備	2,707	633
— 過往年度超額撥備	—	(83)
	<hr/>	<hr/>
所得稅開支總額	3,039	550
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

根據開曼群島及英屬處女群島（「英屬處女群島」）的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島司法權區的任何稅項。

由於本集團於年內在各個司法權區並無估計應課稅溢利，或其估計應課稅溢利被自以往年度結轉的稅項虧損全數吸收，故並無為新加坡及越南利得稅、澳門補充稅作出撥備。

就本集團於中國從事建築設備業務的附屬公司而言，企業所得稅乃就本集團估計應課稅溢利按適用稅率25%計提撥備。

就本集團於香港從事建築設備業務的附屬公司而言，在利得稅兩級制下，合資格集團實體首2百萬港元溢利按稅率8.25%徵稅，其後2百萬港元以上的溢利則按16.5%徵稅。相關附屬公司於二零二零年並無應課稅溢利，故該年並無計提撥備。

12. 股息

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派任何股息（二零二零年：無）。

13. 每股盈利／(虧損)

(i) 持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按照以下數據計算：

	二零二一年	二零二零年
溢利／(虧損)		
就每股基本及攤薄盈利／(虧損)而言之溢利／(虧損)(千港元)	<u>4,478</u>	<u>(131,900)</u>
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,060,000,000</u>	<u>1,060,000,000</u>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙)	<u>0.42</u>	<u>(12.44)</u>

由於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄的已發行普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

(ii) 持續經營業務

	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)(千港元)	4,478	(131,900)
減：年內已終止經營業務虧損(千港元)	<u>-</u>	<u>(68,901)</u>
	<u>4,478</u>	<u>(62,999)</u>
持續經營業務每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙)	<u>0.42</u>	<u>(5.94)</u>

(iii) 已終止經營業務

	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔年內虧損(千港元)	<u>-</u>	<u>(68,901)</u>
已終止經營業務每股基本及攤薄虧損(港仙)	<u>-</u>	<u>(6.50)</u>

14. 無形資產

	建築牌照 千港元
於二零二零年一月一日	
成本	—
累計攤銷	—
	<hr/>
於二零二零年一月一日	—
	<hr/> <hr/>
截至二零二零年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	—
收購附屬公司	3,288
攤銷	(822)
	<hr/>
年末賬面淨值	2,466
	<hr/> <hr/>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	
成本	3,288
累計攤銷	(822)
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	2,466
	<hr/> <hr/>
截至二零二一年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	2,466
收購附屬公司(附註19)	2,749
攤銷	(1,783)
	<hr/>
年末賬面淨值	3,432
	<hr/> <hr/>
於二零二一年十二月三十一日	
成本	6,037
累計攤銷	(2,605)
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	3,432
	<hr/> <hr/>

15. 發展中物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
在正常營運周期內計入流動資產：		
土地使用權	85,900	85,900
建築成本	28,415	9,061
資本化利息	1,623	637
	<hr/>	<hr/>
總計	115,938	95,598
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

全部發展中物業均位於香港。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內並無作出任何減值撥備。發展中物業預期於12個月後竣工並可供作銷售。

發展中物業包括用作收購若干土地的使用權，以於固定期限內作物業發展用途的成本。土地使用權乃按為期50年的租約持有。

於二零二一年十二月三十一日，85,900,000港元（二零二零年：85,900,000港元）已抵押作為銀行借款的抵押品。

16. 貿易應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非即期部分：		
貿易應收款項總額 (附註)	-	302
減：虧損撥備	-	(4)
貿易應收款項淨額	-	298
即期部分：		
貿易應收款項總額	91,937	65,770
減：虧損撥備	(3,279)	(1,546)
	88,658	64,224
貿易應收款項淨額	88,658	64,522

附註：此為應收保留金。

本集團主要以信貸方式與現有客戶訂立貿易條款。信貸期一般介乎0至90日(二零二零年：0至60日)或以相關銷售及租賃協議所協定期限為準。

董事認為，預計將於一年內收回的貿易應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，原因是該等結餘從開始至到期的期限較短。

於報告日期之貿易應收款項(扣除減值)基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	29,197	17,101
31至60日	5,716	12,597
61至90日	5,802	9,669
90日以上	47,943	25,155
	88,658	64,522

16. 貿易應收款項(續)

年內貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	1,550	930
已確認減值虧損	1,745	625
收回減值	(16)	(7)
匯兌差額淨值	<u>-</u>	<u>2</u>
於十二月三十一日	<u>3,279</u>	<u>1,550</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已確認的貿易應收款項減值虧損約1,081,000港元(二零二零年：847,000港元)，其代表對已作信貸減值的貿易應收款項作出的虧損撥備。已信貸減值的貿易應收款項指應收該等因財務糾紛而面對違約或逾期事件的客戶的款項。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已撇銷的貿易應收款項約零港元(二零二零年：747,000港元)，其計入行政開支。

17. 貿易應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	61,703	58,704

信貸期一般介乎30至90日(二零二零年：30至60日)或以購買協議所協定期限為準。

於報告日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	12,013	28,526
31至60日	2,443	11,335
61至90日	10,127	5,711
90日以上	37,120	13,132
	61,703	58,704

預計將於一年內償還的貿易應付款項的公平值與賬面值並無重大差異，原因是該等結餘從開始至到期日的期限較短。

18. 其他貸款

於二零一八年八月二十八日，本公司與福港投資有限公司（「福港」）（截至二零二一年四月二十九日為止的股東）訂立無抵押其他貸款協議，內容有關173,000,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於履行本集團的財務承擔。於二零一八年八月二十八日，本公司提取了173,000,000港元。

於二零一八年十一月三十日，本公司與福港訂立另一份無抵押其他貸款協議，內容有關5,000,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於資助本集團的日常運作。於二零一八年十二月三日，本公司提取了5,000,000港元。

於二零一九年二月二十六日，本公司與福港進一步訂立無抵押其他貸款協議，內容有關2,500,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於資助本集團的日常運作。於二零一九年二月二十七日，本公司提取了2,500,000港元。

於二零一九年四月二十四日，本公司與福港進一步訂立無抵押其他貸款協議，內容有關2,500,000港元的計息貸款，其年利率為10%，且須按要求償還。該筆貸款一經提取，將用於資助本集團的日常運作。於二零一九年四月二十五日，本公司提取了2,500,000港元。

於二零二零年八月六日，本公司與福港訂立補充協議，內容有關福港同意將貸款結餘183,000,000港元的年利率由10%調整至5%，自提取日期起生效，並同意豁免任何超出經重估應收利息金額的應收本公司利息。所豁免之金額17,537,000港元已作為一項視作股東出資而計入本公司資本儲備。

於二零二零年八月十日，福港獲償還100,000,000港元。

其他貸款並無以本集團任何資產作抵押。董事認為，其他貸款乃按正常商業條款或對本公司較有利的條款授予本公司。

於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度後，本公司獲一名主要前股東提供財政支持，彼承諾不會於未來十二個月要求本集團償還其於二零二一年十二月三十一日到期應付的無抵押其他貸款及利息分別約83,000,000港元及23,425,000港元。

19. 收購附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立協議，以收購主要從事建築服務的Victor-Oasis Holdings Limited及其附屬公司（統稱「Victor-Oasis集團」）的100%股權，總現金代價為2,750,000港元。於收購日期，該公司處於不營業狀態但持有建築牌照。此收購乃確認為資產收購。建築牌照乃確認為無形資產。

下表概述收購所付代價以及於二零二一年二月十日所收購的Victor-Oasis集團資產公平值與所承擔的負債公平值的總額。

	千港元
貿易應收款項	921
現金及現金等值項目	1
貿易應付款項	(921)
	<hr/>
可識別資產淨值的公平值總額	1
減：非控股權益	—
	<hr/>
已收購可識別資產淨值	1
無形資產	2,749
	<hr/>
總收購代價	2,750
	<hr/>
收購代價的結算方法：	
現金	2,750
於已收購附屬公司的現金及銀行結餘	(1)
	<hr/>
收購附屬公司所產生的現金流出淨額	2,749
	<hr/> <hr/>

自收購日期至二零二一年十二月三十一日，Victor-Oasis集團貢獻的收益及除稅後溢利分別為9,680,000港元及1,982,000港元，乃計入綜合財務報表內。

倘有關收購於二零二一年一月一日已經發生，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益及來自持續經營業務的期內溢利將分別為214,744,000港元及3,951,000港元。此備考資料僅供參考，其並不代表本集團的收益及營運業績在有關收購於二零二一年一月一日已經發生的情況下將會實際獲得，亦無意預測未來業績。

20. 出售附屬公司

誠如附註10所述，本公司自二零一九年十二月二十八日起被拒絕進入廣東大合的種植場。本公司未能取得廣東大合自二零一九年十二月一日以後的完整賬目及紀錄連同證明文件。於二零一九年十二月二十日，本公司董事會議決出售種植業務。

於二零二零年二月二十四日，本集團與買方訂立協議，據此，本集團有條件同意出售，而買方亦有條件同意購買有關股份，總代價為230,000,000港元。出售事項已於出售日期完成。有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月二十四日、二零二零年三月六日、二零二零年三月十九日、二零二零年五月二十二日、二零二零年七月八日及二零二零年七月十日的公布，以及本公司日期為二零二零年五月七日的通函。根據最新所得財務資料，於出售日期出售的資產淨值載列如下：

	二零二零年 六月二十四日 千港元
物業、廠房及設備	220,608
使用權資產	1,078
存貨及耗材	147,465
生物資產	6,142
貿易應收款項	26,154
預付款項、按金及其他應收款項	7,902
現金及現金等值項目	85,340
商譽	74,701
	<hr/>
分類為持作出售的資產	569,390
	<hr/> <hr/>
貿易應付款項	12,458
預收款項、應計費用及其他應付款項	10,956
租賃負債	1,125
遞延政府補助	8,042
	<hr/>
與分類為持作出售的資產相聯的負債	32,581
	<hr/> <hr/>
分類為持作出售的資產淨值	536,809
	<hr/> <hr/>

20. 出售附屬公司(續)

千港元

出售附屬公司的虧損：

已收代價	230,000
已出售資產淨值	(536,809)
非控股權益	248,907
減：換算儲備	(9,042)
減：出售應佔的交易成本	<u>(1,328)</u>

出售的虧損淨額 (68,272)

出售所產生的現金流入：

已收代價	230,000
已出售銀行結餘及現金	<u>(85,340)</u>

現金流入淨額 144,660

於截至二零二零年十二月三十一日止年度已收的代價為230,000,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度的現金流入淨額為144,660,000港元。

21. 報告期後事項

本集團業績表現自二零二零年初以來一直受新冠肺炎疫情所影響。截至本報告日期仍然未知疫情何時完結。本集團將繼續密切注視新冠肺炎疫情的發展，並進一步評估疫情的影響及採取相關措施。

22. 資本管理

本集團管理資本的目標是確保本集團能夠持續經營，以為股東及其他利益相關者創造回報及利益、維持最佳股本結構以減少資本成本以及支持本集團的穩定增長。本集團資本架構由債務淨額及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及累計虧損)組成。本集團考慮未來資本需求後積極及定期審閱及管理資本架構，確保為股東帶來最佳回報。

本集團使用資本負債比率(即債務淨額除以總資本)監控資本。總債務為綜合財務狀況表所示借款、其他貸款及租賃負債的賬面值總和。本集團致力維持合理的資本負債比率。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
借款	106,548	73,160
其他貸款	83,000	83,000
租賃負債	74,745	75,215
總債務	264,293	231,375
總權益	132,236	127,276
總債務對總權益比率	2.0	1.8

審計意見

部分核數師報告內容載於下文「核數師報告的意見摘錄」一節。

核數師報告的意見摘錄

我們認為，除本報告「保留意見的基礎」一節所述事項的潛在影響外，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

保留意見的基礎

在我們就截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所出具日期為二零二一年三月二十六日的核數師報告中，我們並無發表意見，原因是（其中包括）對於我們於二零二零年六月二十四日（「出售日期」）就佳誠投資有限公司（「佳誠」）及其附屬公司，包括廣東大合生物科技股份有限公司（「廣東大合」）（統稱「佳誠集團」）作出的審計；截至二零二零年十二月三十一日止年度出售附屬公司的虧損約68,272,000港元；於二零二零年一月一日至二零二零年六月二十四日期間產生的已終止經營業務的虧損約1,234,000港元；以及相關披露資料，我們的審計範圍受到限制。

由於上述事項可能影響綜合損益及其他全面收益表的相應數字的可比性，故我們有關截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表的審計意見亦已作出修改。

我們乃根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》（「香港審計準則」）開展審計工作。我們在該等準則下的責任進一步詳述於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節。根據香港會計師公會制訂的《專業會計師道德守則》（「道德守則」），我們獨立於 貴集團，並已根據道德守則履行其他道德責任。我們相信，我們所取得的審計憑證可充分及適當地為我們的保留意見提供依據。

管理層討論與分析

業務及財務回顧

整體表現

於本年度，本集團持續經營業務產生收益約214,700,000港元（二零二零年：約143,100,000港元），年內持續經營業務產生溢利約4,000,000港元（二零二零年：虧損約63,000,000港元）。

業務回顧

於本年度來自機械銷售的收益約11,700,000港元，較本集團於二零二零財政年度所錄得金額減少約3.7%。此乃由於香港及新加坡對新起重機的需求減少所致。

機械租賃所得租賃收入由約101,200,000港元按年增加約68.4%至本年度約170,400,000港元，此乃主要歸因於中華人民共和國（「中國」）塔式起重機租賃市場的發展。

來自服務收入之收益由約27,700,000港元按年上升約11.4%至本年度約30,900,000港元，此乃主要由於香港對服務的需求上升所致。

於本年度之備件銷售約1,800,000港元，較二零二零財政年度錄得金額下跌約12.1%。下跌主要由於機械備件的市場需求有所轉變。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港有一項發展中的物業發展項目，該項目已於二零二零年第二季度動工。本年度並無錄得物業銷售。

本集團於二零二一年十二月三十一日的物業發展項目

項目名稱	位置／郵寄地址	本集團 應佔權益	土地 總面積 (平方呎)	狀況	估計竣工年份 (附註)	用途
旺角	香港九龍旺角 新填地街及上海街 地段第11238號	100%	2,718	發展中	二零二四年二月	住宅

附註：估計竣工年份為按項目現時情況及進度估計。

於二零二一年十二月三十一日的發展中物業分析

項目名稱	樓面總面積 (平方呎)	發展中/ 已竣工樓面 總面積 (平方呎)	可銷售樓面 總面積 (平方呎)	於	於	平均售價 (港元／平方呎)
				二零二一年 十二月 三十一日 累計銷售 樓面總面積 (平方呎)	二零二一年 十二月 三十一日 累計交付 樓面總面積 (平方呎)	
旺角	22,594	0	12,279	0	0	0

股息

董事會議決不就本年度宣派任何股息(二零二零年：無)。

財務回顧

年度業績

按上文「整體表現」一節所詳述，本集團於本年度錄得來自持續經營業務的溢利約4,000,000港元(二零二零年：虧損約63,000,000港元)。

於二零二一財政年度，本集團來自持續經營業務的其他收入及收益約為7,700,000港元，較二零二零財政年度增加約32.4%。增加主要由於金融資產所產生的股息及投資收入增加。

於二零二一年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備約為187,600,000港元，較二零二零年十二月三十一日增加約35.2%。於本年度來自持續經營業務的折舊支出（計入其他營運開支）及員工成本（計入銷售成本及行政開支）相比去年錄得的金額分別增加約10,300,000港元及減少約800,000港元。

於二零二一財政年度，持續經營業務產生的財務費用約為10,300,000港元，較二零二零財政年度減少約42.2%。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有現金及現金等值項目約26,400,000港元（二零二零年：約30,000,000港元）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的權益總額增加至約132,200,000港元（二零二零年：約127,300,000港元）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團流動負債淨值約為33,700,000港元（二零二零年：約39,500,000港元）。

資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本公司股本包括1,060,000,000股每股面值0.01港元的已發行普通股（「股份」）。本公司股本於本年度並無變動。

投資狀況及計劃

本年度，本集團就收購廠房及設備以及物業發展項目的租賃土地分別斥資約88,700,000港元及零港元（二零二零年：分別約29,600,000港元及85,900,000港元）。

根據本公司於越南註冊成立並間接擁有67%權益的附屬公司Manta-Vietnam Construction Equipment Leasing Limited（「**Manta-Vietnam**」）於二零一三年一月十日的管理委員會（「**管理委員會**」）會議上通過的決議案，管理委員會議決將Manta-Vietnam清盤。有關解散Manta-Vietnam的通知已於二零二一年四月二十九日發出。

重要投資／重大收購及出售

除上文披露者外，本集團於本年度內並無作出涉及附屬公司、聯營公司或合營公司的任何重要投資或重大收購及出售。

未來進行重大投資或資本資產的計劃

除上文披露者外，本集團於二零二一年十二月三十一日並無其他有關未來進行重大投資及資本資產的計劃。

資產負債比率

本集團利用資產負債比率監察資本狀況。資產負債比率按截至有關日期之總債務（其他貸款、借款及租賃負債之賬面值總和）除以總權益計算。本集團於二零二一年十二月三十一日的資產負債比率增至2.0（二零二零年：1.8），主要由於本年度計息借款／銀行借款增加。

集團資產抵押及或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行融資以賬面值為85,900,000港元（二零二零年：約85,900,000港元）的租賃土地房產業權利益及權益；總賬面值約為28,200,000港元（二零二零年：約30,800,000港元）的本集團樓宇；物業、廠房及設備約7,000,000港元（二零二零年：6,800,000港元）；以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的租賃負債以物業、廠房及設備約58,100,000港元（二零二零年：約65,500,000港元）作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的其他借款以物業、廠房及設備約21,400,000港元（二零二零年：約17,000,000港元）以及本公司及若干附屬公司簽立的企業擔保作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債（二零二零年：無）。

匯率風險

於本年度及截至二零二一年十二月三十一日，本集團半數以上收益及部分資產與負債以港元以外的貨幣計值。具體而言，本集團於新加坡及中國的租賃業務所產生的收益分別主要以新加坡元及人民幣計值。向供應商購買起重機、備件及配件一般以歐元、美元或人民幣計值。就以外幣進行的採購而言，我們可能訂立對沖安排以對沖外匯波動。然而，現未曾就本集團於新加坡及中國的業務所產生的收益進行任何對沖安排。

庫務政策

本集團一般以內部產生的資源或銀行融資來為其日常業務提供資金。大部份借款及融資租賃安排乃參照現行市場利率計息。

承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備以及供作銷售的發展中物業而作出的資本承擔總額分別約5,700,000港元及24,400,000港元（二零二零年：分別約4,000,000港元及38,700,000港元）。

僱用及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港、新加坡、越南及中國合共聘有121名（二零二零年：109名）僱員。本集團與僱員之間並無任何重大矛盾，並無因勞資糾紛而導致業務受干擾，亦無在招聘及挽留資深員工方面遇到困難。本集團按行業慣例向僱員發放薪酬。本集團根據員工個人表現及其經營實體所在的現行勞工法例，發放員工福利及作出法定供款（如有），並定期向員工提供內部培訓，以增進員工知識。

未來前景

短期內，最新的房地產降溫措施預計令香港及中國住宅建築需求放緩。同時由於全球COVID-19疫情發展的不確定性，邊界管制對商務活動的限制，疫情間歇性的停工對建築工程作進度的推遲，以及海運成本的提高對塔基採購運輸調度的影響，我們預期建築設備業務行業仍充滿挑戰。

中期而言，根據新加坡建設局預計從二零二三年到二零二六年，總建築需求將達到每年250億至320億新加坡元，其中尚不包括樟宜機場5號航站樓開發及其相關基礎設施項目，以及擴建兩個綜合度假村。一旦當前的COVID-19大流行結束，這些項目將啟動。

根據香港建造業議會最新發佈的新聞稿，香港未來除了有「北部都會區」及「明日大嶼」等計劃，還有大大小小的基建與工程，預計未來建造業的工程總值增至每年約3,000億港元。

中國住房和城鄉建設部發佈的《「十四五」建築業發展規劃》明確，智慧建造與新型建築工業化協同發展的政策體系和產業體系基本建立，裝配式建築佔新建建築的比例達到30%以上。在「雙碳」背景下，裝配式建築作為建築行業節能減排的重要方式，其重要性進一步提升。政策層面不斷提高新建建築中裝配式建築的比例，有望對於裝配式建築行業形成有力推動。本集團繼續看好大灣區的發展，根據深圳政府的要求，到二零二五年，全市裝配式建築佔新建建築面積的比例達到60%以上，因此集團在未來仍將繼續開拓中國塔式起重機市場。同時集團將繼續評估香港、新加坡及中國大陸地產項目，伺機收購增加土地儲備，為集團未來發展增加更大活力。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一財政年度，本公司並無贖回其任何上市證券，而本公司或其任何附屬公司亦概無購買或出售任何有關證券。

報告期後事項

除本公告所載綜合財務報表附註21披露者外，本集團於報告期後至本公告日期並無任何其他重大期後事項。

企業管治常規

本公司認為，良好的企業管治不僅可加強管理層的責任感與投資者信心，亦可為本公司的長遠發展奠定良好基礎。因此，本公司將致力發展及執行有效的企業管治常規及程序。

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（於二零二一年十二月三十一日當日有效的版本）（「**企業管治守則**」）列載的守則條文，作為其本身的企業管治守則。董事會已檢閱本公司的企業管治常規，並信納本公司於整個本年度一直遵守企業管治守則所載的適用守則條文。

有關本公司企業管治常規的全部詳細資料載於本公司於本年度的年報（「**二零二一年年報**」）內。

更改公司名稱、股份簡稱、公司標誌及公司網址

於二零二一年四月三十日，董事會宣布其建議將本公司的註冊英文名稱由「Eagle Legend Asia Limited」更改為「Kaisa Capital Investment Holdings Limited」，並將本公司的中文名稱由「鵬程亞洲有限公司」更改為「佳兆業資本投資集團有限公司」。於二零二一年六月八日，有關更改本公司名稱的特別決議案於本公司股東特別大會上獲股東正式通過。更改名稱註冊證書已由開曼群島公司註冊處處長於二零二一年六月十一日發出，而註冊非香港公司變更名稱註冊證書則由香港公司註冊處處長於二零二一年七月十二日發出。

繼更改本公司名稱後，股份於聯交所進行交易的英文股份簡稱已由「EAGLE LEGEND」更改為「KAISA CAPITAL」，而中文股份簡稱由「鵬程亞洲」更改為「佳兆業資本」，自二零二一年七月二十一日起生效。本公司於聯交所的股份代號維持不變。此外，本公司標誌已作更改，本公司網址亦已更改為「<https://kaisa-capital.com>」。董事會認為，更改本公司名稱將有助建立全新的企業形象，讓股東及投資者透過新形象認識本公司是佳兆業集團控股有限公司的附屬公司，並更好地反映本集團的長遠業務計劃及發展。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月三十日、五月七日、六月八日及七月十六日的公告／通告，以及本公司日期為二零二一年五月七日的通函。

董事及控股股東於競爭業務的權益

於本年度，概無董事、本公司控股股東（定義見上市規則）或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）(a)於對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益；及(b)與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

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十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身規管董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個二零二一財政年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事會及董事委員會的組成變更

自本公司二零二一年中期報告日期起的董事資料變更如下：

1. 郭晓欣女士辭任執行董事，自二零二一年十二月三日起生效；
2. 陳澤鋒先生辭任執行董事，自二零二一年十二月二十二日起生效；及
3. 周蒲章先生辭任執行董事，自二零二二年一月二十八日起生效。

審核委員會的審閱

本公司審核委員會（「審核委員會」）包括三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），即徐小伍先生（審核委員會主席）、李永軍先生及刁英峰先生。審核委員會已審閱綜合財務報表，包括本集團所採納的會計政策及實務。

獨立核數師的審閱

本集團獨立核數師致同（香港）會計師事務所有限公司（「致同」）已同意本集團於本年度業績公告所載有關二零二一財政年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之數據與綜合財務報表所載金額一致。致同就此進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此，致同並無對本公告發出任何核證。

二零二二年股東週年大會

本公司二零二二年股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）將於二零二二年五月二十日（星期五）舉行。二零二二年股東週年大會通告將按照上市規則規定的方式於適當時候刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶

本公司將由二零二二年五月十七日(星期二)至二零二二年五月二十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶，期間將不會接納任何股份過戶。為符合資格出席二零二二年股東週年大會及於會上投票，非登記股東必須將所有填妥並繳妥印花稅之過戶文件連同有關股票在不遲於二零二二年五月十六日(星期一)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

刊發二零二一年年度業績及年報

本年度業績公告刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://kaisa-capital.com>)。載有根據上市規則附錄十六所規定的全部資料的二零二一年年報將刊載於上述網站，並於適當時候按照上市規則規定的方式寄發予股東。

承董事會命
佳兆業資本投資集團有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零二二年三月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭英成先生(主席)、趙毅先生及李健萍女士；以及獨立非執行董事徐小伍先生、李永軍先生及刁英峰先生。