



GBA集團有限公司

Stock Code : 261

ANNUAL REPORT
2021

目錄

2	主席報告
5	董事簡介
7	財務回顧
12	可持續經營和發展
14	公司資料
15	企業管治報告
28	董事會報告書
42	獨立核數師報告
47	綜合損益表
48	綜合全面收益表
49	綜合財務狀況表
50	綜合權益變動表
51	綜合現金流量表
53	財務報表附註
113	其他資料
114	五年財務摘要
115	專用詞語

主席報告

業績

本人謹代表董事會報告本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績。

本集團持續經營業務於2021年錄得收入469,000,000港元，較2020年的394,000,000港元上升19.0%。母公司股權擁有人應佔虧損為60,000,000港元，較之前年度的123,000,000港元虧損減少51.2%。

由於本公司仍處於虧損狀態，而且本公司亦需要保留現金儲備作為營運及未來發展之用以及應對未來的不確定性，因此，董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：無)。

業務回顧

房地產業務

我們所有物業發展項目即置地新城、依雲山莊及中建·俊公館均位於中國遼寧省鞍山市，詳情載列如下。

置地新城

置地新城位於鞍山市鐵西區，該項目享有交通便利及完善的綜合配套設施，項目提供設計舒適、較低容積率及較高比例的綠化及公共空間。項目佔地面積69,117平方米，已建成物業包括住宅物業、地下停車場及零售店舖，總建築面積約212,000平方米。置地新城分三期發展，包括22座住宅大廈，提供一系列不同面積由一房至四房的住房，合共2,132個住宅單位及商舖。整個置地新城項目已於2013年完成發展。截至2021年12月31日，以建築面積計算，項目已累計售出約90%。

依雲山莊

依雲山莊位於鞍山市高新區，該項目定位為豪華住宅社區。依雲山莊位於鞍山的主要學校及商業區之一，該區享有綜合社區設施。由於項目的卓越品質、頂尖設計、較低容積率、約42%的綠化比率以及優質材料，因此，項目自開發首次推出以來，市場反應熱烈，並得到客戶高度讚揚，尤其是優美卓越的水系統(即屋苑中心的人工湖)更深受客戶及買家的讚賞。

項目佔地面積74,738平方米，分兩期發展，包括27座低密度低層公寓樓宇、地下停車場及零售店舖，總建築面積126,000平方米。第一期14座，總建築面積63,000平方米；第二期13座，總建築面積63,000平方米。依雲山莊提供合共670個平層及複式公寓，包括第一期的291個單位及第二期的379個單位，提供各種戶型單位。第一期發展已於2011年完成，截至2021年12月31日為止，已累計售出約78%的住宅單位以及100%的停車庫及商舖。第二期於2015年完成。截至2021年12月31日為止，第二期累計售出約88%的住宅單位。我們將繼續出售第一期及第二期餘下單位及第二期地下停車場。

中建•俊公館

中建•俊公館位於高新區的「DN1」地塊，座落依雲山莊項目旁邊。該地塊地理位置獨一無二，屬區內稀缺土地資源。中建•俊公館位處鞍山市高尚優越住宅區，區內享有發展完善的社區設施。中建•俊公館將開發成為豪華住宅社區，該項目佔地約83,000平方米，為本公司的皇牌項目，規劃總建築面積約163,000平方米，計劃興建各種戶型的小高層及低層公寓、零售店鋪及地下停車場。我們對中建•俊公館的發展追求完美及卓越品質，務求向購房客人提供豪華舒適的居住環境。

中建•俊公館項目的發展分六期進行，包括1.1、1.2、1.3、2.1、2.2及3期，各期情況如下：

- (i) 第1.2期首先開發並於2020年已完成建設，且已於2020年售出大部分住宅單位，第1.2期由12座樓宇組成，共423個單位，提供各種適合市場單位戶型及面積，並配套13個商舖及249個地下停車場，總建築面積約65,148平方米。截至2021年12月31日，已累計售出第1.2期單位佔其總建築面積約80%。
- (ii) 第1.1期包括一座建築面積5,935平方米的豪華低層建築，提供20個住宅單位及一個店舖。第1.1期的建設已於2021年竣工。截至2021年12月31日，已售出第1.1期單位佔其總建築面積約19%。
- (iii) 第1.3期由六座住宅樓宇組成，提供94個單位及13個店舖，總建築面積合共為11,107平方米。第1.3期於2021年竣工，在2021年期間已售出建築面積約93%。
- (iv) 第2.1期已於2021年竣工，第2.1期發展按計劃進行，包括6座住宅樓，提供建築面積為40,951平方米的192套公寓及391個地下停車位。截至2021年底，已累計售出第2.1期單位佔其總建築面積約64%。
- (v) 第3期已於2021年竣工，包括7座住宅樓，提供224個住宅單位，總建築面積為24,471平方米。截至2021年底，已累計售出第3期單位佔其總建築面積約82%。
- (vi) 第2.2期仍在興建，地基工程已於2021年12月31日完工。第2.2期的開發計劃提供約20,000平方米，包括住宅單位及一些店舖單位。

我們堅持在我們的房地產項目中追求卓越品質，為購房客人提供高質素、時尚設計、高綠化率、豪華、寬敞舒適的環境及細心周到的售後服務。我們已成為鞍山市信譽良好的開發商之一，且我們的項目已獲得多項獎項及獲得客戶的高度好評。我們的所有物業項目均銷售情況良好，深受鞍山市的購房者歡迎。

金融業務

於2020年在我們終止內地金融業務後，我們繼續在香港從事放債人業務。於2021年6月份，為提高我們多餘現金的回報率，我們向主要股東—中建富通借出一筆70,000,000港元為期兩年的定期貸款。該貸款為無抵押，以年利率7%計息。

已終止產品貿易業務

產品貿易業務已於2020年終止經營，因此，本公司於回顧年度並無從已終止經營業務錄得任何收益或虧損。

主要股東的潛在可能變更

根據中建富通刊發的有關公佈及通函，中建富通集團的若干股東與一名獨立第三方Top Pioneer Holdings Limited（「買方」）於2021年11月15日訂立一份協議（「中建富通協議」），據此，中建富通集團同意向買方出售其所有持股53,667,100,000股份（佔本公司已發行股份總數約29.19%）。中建富通協議（經2021年12月14日的補充協議所修訂及補充）項下擬進行的交易已於2022年1月17日中建富通舉行的股東特別大會上取得中建富通股東批准，中建富通協議亦經協議訂約方於2022年1月26日所訂立的第二補充協議及於2022年3月15日訂立的第三補充協議作出進一步修訂及補充。於本年報日期，中建富通協議（經補充協議、第二補充協議及第三補充協議修訂及補充）項下擬進行的交易（「該等交易」）尚未完成。倘該等交易完成，中建富通將不再在本公司擁有任何持股權益，而買方將成為本公司的主要股東。

展望

展望未來，2022年仍充滿困難及挑戰。預期新冠病毒變種奧密克戎(Omicron)的蔓延、通脹急升及加息、持久的中美貿易衝突以及地緣政治緊張將繼續對本地及全球經濟復甦構成極大挑戰。

憑藉我們堅韌的管理層及穩健的財務狀況，我們認為可以克服現時前所未有的挑戰，並且可以把風險變為機會，我們將會堅持追求我們的核心戰略，為實現公司的長期持續增長和提高股東的長期價值而努力。

致謝

本人謹代表董事會，向本集團的董事、管理層及所有僱員，就他們在本年度面對各種挑戰下仍對本集團堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。此外，本人向我們的顧客、股東、投資者、銀行、業主及供應商在這前所未有的時期下一直對本公司給予鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席
麥紹棠

香港，2022年3月31日

董事簡介

執行董事

麥紹棠先生，68歲，自2002年8月起出任主席、行政總裁及執行董事。麥先生為薪酬委員會成員，亦為提名委員會的主席及成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事。他負責本集團的企劃及整體策略方針及在本集團業務管理上擔當領導角色。他從事電訊、電子及高智能產品製造及分銷逾45年。麥先生亦於多元化業務，其中包括資本投資及營運、通訊網絡投資、在香港及中國內地的房地產發展及投資業務、金融業務以及汽車業務擁有豐富經驗。在本集團從事業務多年，他表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生亦為中建富通(其股份於聯交所主板上市)的主席、行政總裁及執行董事。麥先生持有電機工程文憑。

鄭玉清女士，68歲，自2002年8月起出任執行董事。鄭女士亦為本公司的副主席及本公司若干附屬公司的董事。鄭女士為薪酬委員會和提名委員會的成員。鄭女士協助行政總裁監察本集團主要業務的日常管理。鄭女士於電子業擁有逾42年經驗，並於多元化業務擁有豐富經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士亦為中建富通的執行董事，該公司股份於聯交所主板上市。鄭女士持有工商管理文憑。

非執行董事

王祖偉先生，現年52歲，自2022年1月3日起出任非執行董事。王先生現亦為利通平洋金融控股有限公司之執行董事及 Joyas International Holdings Limited 之非執行董事，該兩家公司的股份均於新加坡證券交易所上市。他亦是南旋控股有限公司(股份代號：1982)、迪諾斯環保科技控股有限公司(股份代號：1452)及竣球控股有限公司(股份代號：1481)的獨立非執行董事，上述公司均於聯交所上市。

在此之前，王先生曾在2010年至2020年期間在昂納科技(集團)有限公司(股份代號：877)擔任獨立非執行董事，該公司於聯交所上市。王先生曾在敏華控股有限公司(股份代號：1999)的2010年3月至2012年5月期間擔任非執行董事，其後調任為獨立非執行董事，任期為2012年5月至2022年3月，該公司於聯交所上市。王先生亦於2016年至2020年期間曾在萬里印刷有限公司(股份代號：8385)擔任非執行董事，該公司於聯交所創業板上市。於2017年至2019年期間，王先生曾於聯交所上市的域高國際控股有限公司(股份代號：1621)擔任非執行董事。他亦於2014年至2019年間曾在 Zibao Metals Recycling Holdings Plc (該公司股份於倫敦證券交易所的另類投資市場(AIM)上交易)擔任兼職執行董事。

王先生於財務和會計方面擁有超過30年經驗。他持有倫敦大學倫敦政治經濟學院(The London School of Economics and Political Science, The University of London)的法律學士學位。王先生亦持有英國威爾斯大學(The University of Wales)及曼徹斯特大學(The University of Manchester)共同頒發的工商管理碩士學位(遙距教學)。王先生為英國及威爾斯特許會計師公會和香港會計師公會的會員。

獨立非執行董事

鄒小岳先生，66歲，自2002年8月起出任獨立非執行董事。鄒先生為薪酬委員會的主席及成員，亦分別是審核委員會及提名委員會的成員。鄒先生現亦為中建富通的獨立非執行董事，該公司的股份在聯交所主板上市。鄒先生於2004年10月14日至2021年5月10日期間，曾為御泰中彩控股有限公司(前股份代號：00555，清盤中，並於2021年5月10日除牌)之獨立非執行董事。鄒先生為香港執業律師。他現為香港金杜律師事務所的合夥人。鄒先生於1981年畢業於香港中文大學，獲頒授榮譽社會科學學士學位。他其後於1987年獲伯明翰大學授予榮譽法學學士學位。鄒先生於1990年獲香港高等法院認許為律師及自此私人執業。

劉可傑先生，63歲，自2002年8月起出任獨立非執行董事。劉先生為審核委員會的主席及成員，他亦分別為薪酬委員會及提名委員會的成員。劉先生在會計及財務管理方面擁有豐富經驗。他亦為勝獅貨櫃企業有限公司(股份代號：00716)的獨立非執行董事，該公司的股份均在聯交所上市。劉先生於2001年12月13日至2020年3月1日期間，曾獲委任為輝煌科技(控股)有限公司(股份代號：08159)之獨立非執行董事，以及於2016年7月25日至2017年12月22日期間，曾獲委任為敏捷控股有限公司(前稱為「嘉域集團有限公司」)(股份代號：00186)之獨立非執行董事。劉先生為香港執業會計師。劉先生持有專業會計碩士學位，並為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。

譚競正先生，72歲，自2016年2月起出任獨立非執行董事。譚先生分別為審核委員、薪酬委員會及提名委員會的成員。譚先生亦出任若干於聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，包括中建富通、京西重工國際有限公司(股份代號：02339)、滬港聯合控股有限公司(股份代號：01001)、信星鞋業集團有限公司(股份代號：01170)、首長四方(集團)有限公司(股份代號：00730)、星光集團有限公司(股份代號：00403)、中國西部水泥有限公司(股份代號：02233)及睿見教育國際控股有限公司(股份代號：06068)。譚先生是香港華人會計師公會的理事會成員。譚先生亦為香港執業會計師。他持有商業學士學位並為香港會計師公會的資深會員及加拿大不列顛哥倫比亞省特許專業會計師公會的會員。

財務回顧

2021年財務業績概覽

百萬港元	2021年	2020年	增加／(減少) 百分比
持續經營業務			
收入	469	394	19.0%
持續經營業務除稅前虧損	(59)	(135)	(56.3%)
所得稅(費用)／抵免	(1)	25	不適用
持續經營業務的年度虧損	(60)	(110)	(45.5%)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損	-	(13)	(100.0%)
母公司股權擁有人應佔年度虧損	(60)	(123)	(51.2%)
每股虧損			
基本及攤薄			
年度虧損	(0.03港仙)	(0.07港仙)	(57.1%)
持續經營業務的虧損	(0.03港仙)	(0.06港仙)	(50.0%)

財務業績

本集團持續經營業務的收入469,000,000港元，較2020年增加19.0%，主要由於內地房地產業務銷售增加所致。

於回顧年度，母公司股權擁有人應佔虧損為60,000,000港元，減少63,000,000港元或51.2%，主要因本集團的房地產業務的銷售增加及財務表現改善所引起。

按業務分部劃分的分析

持續經營業務

百萬港元	2021年		2020年		百分比變動
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
房地產業務	466	99.4%	390	99.0%	19.5%
金融業務	3	0.6%	4	1.0%	(25.0%)
總計	469	100.0%	394	100.0%	19.0%

持續經營業務

百萬港元	經營溢利/(虧損)		百分比變動
	2021年	2020年	
房地產業務	(23)	(158)	(85.4%)
金融業務	1	-#	不適用
總計	(22)	(158)	(86.1%)

少於1,000,000港元經營溢利

截至2021年12月31日止年度，房地產業務的收入為466,000,000港元，增加76,000,000港元或19.5%，主要由於中建·俊公館項目的合約銷售所致。此業務分部錄得經營虧損23,000,000港元，較2020年的虧損158,000,000港元減少85.4%。經營虧損減少主要因本報告年度銷售增加及就可出售物業及發展中物業作出減值撥備減少所致。2021年，有關減值撥備為16,000,000港元，而之前年度則約為70,000,000港元。

金融業務提供利息收入3,000,000港元，主要是於2021年6月向中建富通借出一筆70,000,000港元定期貸款的利息。該分部於2021年錄得經營溢利1,000,000港元（2020年：經營溢利少於1,000,000港元）。

按區域劃分的分析

持續經營業務

百萬港元	2021年		2020年		百分比變動
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
內地及香港	469	100.0%	394	100.0%	19.0%

2021年，本集團的市場僅集中在內地及香港，貢獻本集團持續經營業務總收入的100%。於回顧年度，在產品貿易業務於2020年終止營運後，我們的持續經營業務不再在海外市場賺取收入。

於中國惠州一項工業物業改造項目的投資

貫徹我們在大灣區擴充的策略，於2020年，我們以代價人民幣220,000,000（相等於大約243,000,000港元）收購High Step Developments Limited（高階發展有限公司）（「目標公司」）的19.8%股權，該公司在廣東省惠州市擁有一項工業物業改造項目（「該項目」）。

該項目指將位於中國廣東省惠州市惠陽區的廠房物業改造為住宅、商店、停車場及學校配套的綜合發展項目。

一家獨立專業評估師對本公司在目標公司的股權作出評估，所得出於2021年12月31日的公平價值約為220,000,000港元（2020年：259,000,000港元），相等於本公司於年結日的總資產約22.5%（2020年：17.5%）。鑒於內地收緊房地產市場調控政策，於回顧年度該投資錄得未變現公平價值虧損約39,000,000港元。本年度本公司沒有從目標公司收取任何股息。

因2019新冠病毒大流行及政策收緊導致市況欠佳的情況下，該項目的住宅開發尚未展開，不過，目標公司已與一家專業教育公司合作，在部分物業上開設了一所新學校，該學校由該教育公司負責運作。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2021年		2020年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行及其他借款總額	-	0.0%	-	0.0%
母公司股權擁有人應佔權益	879	100.0%	926	100.0%
運用的資本總額	879	100.0%	926	100.0%

於2021年12月31日，母公司股權擁有人應佔權益為879,000,000港元，下降5.1%，主要由於2021年的淨虧損所致。

本集團於2021年12月31日並無擁有任何銀行借款(2020年：無)，因此，本集團於2021年及2020年底的資本負債比率為零，反映本集團的堅穩及健康的財務狀況。

流動資金及財務資源

百萬港元	2021年	2020年
流動資產	688	1,221
流動負債	98	555
流動比率	702.0%	220.0%

於2021年12月31日，本集團的流動比率為702.0%(2020年：220.0%)，本公司繼續維持甚高的流動比率，表示本集團的資產流動性頗高。本集團的現金及現金等值項目為48,000,000港元(2020年：149,000,000港元)。本集團擁有穩健資產負債表，財務狀況良好，應能克服目前不尋常的逆境。

本集團的營運資金主要來自手頭現金及經營活動產生的現金淨額。董事會預期，本集團將依賴經營活動所得現金淨額以及借款(如有需要)，以滿足營運資金、業務擴張及資本支出(如有)的未來所需。

資本承擔

於2021年12月31日，本集團並無資本承擔(2020年：無)。

庫務管理

本集團以審慎的方針管理現金及控制風險。為達致更佳的风险控制及有效資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

於2021年財政年度內，本集團的收入主要以人民幣結算。支出主要以港元及人民幣結算。現金一般存放港元及人民幣短期存款。於2021年12月31日，本集團沒有任何銀行借款。

本集團的庫務政策目的將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於沒有任何銀行借款且利率現時仍處於低水平，故本集團現時沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兌風險主要來自人民幣。人民幣兌港元在2021年有所升值，但對本集團的營運沒有帶來任何重大財務影響。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧年內，本集團沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

除在物業項目投資的19.8%權益(詳情在財務回顧一節內「於中國惠州一項工業物業改造項目的投資」分節中詳述)外，本集團於2021年12月31日及2020年12月31日沒有任何重大投資。

資產抵押

於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團概無抵押任何資產。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債(2020年：無)。

僱員及薪酬政策

本集團於2021年12月31日的僱員總數為42人(2020：41人)。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作釐定具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鈎的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2021年12月31日，已屆滿的2011計劃項下尚未行使的股份期權有10,914,993,990份(2020：尚未行使的股份期權有10,914,993,990份)。於2021年12月31日，並無根據2021計劃授出任何股份期權。

可持續經營和發展

可持續發展策略

本集團視可持續發展為本公司長遠經營和發展的核心策略，而我們亦同時盡力履行企業社會責任，為本公司及我們營運所在社區的長遠價值作出貢獻。

環境保護及產品安全

我們的環保政策是以對環境和自然資源影響最低的方式來經營和發展我們的業務。我們盡力改善我們的營運效率及產品和服務，藉此盡量地提高生產效率和減少廢物排放。我們實行政策以確保我們的營運符合相關環保法律、法規和規例。在產品和服務的質量和安全性方面，我們提供高品質的產品，並完全符合國際和當地在衛生、質量和安全方面的相關標準。本集團已採納高規格的品質監控系統以確保產品及服務符合相關適用標準及條例。

就我們的內地房地產項目而言，我們致力於追求卓越的產品和服務。該等物業項目的設計和建造嚴格遵守所有相關環境保護和安全方面的有關法律和法規。我們的施工材料都經過精心挑選，以滿足安全和質量的甚高標準並遵守當地標準以至更高要求。於建造期間，我們會每星期進行現場監督及視察，以檢查及確保建造質量符合高標準。

遵守對本公司有重大影響的相關法律和法規

本公司的政策是遵守我們營運所在地的所有相關法律和法規。管理層一直密切留意與本集團息息相關及對本集團有重大影響的相關法律和法規。年內，本集團並無重大違反任何會對其及其營運產生重大影響的相關法律、法規或規例。

與客戶和供應商的關係

本集團致力向客戶提供優質的產品和服務，令客戶滿意及滿足他們的期望。

本集團主要從物業發展項目。我們已建立成為品質優良以及財務狀況穩健的開發商的良好信譽。我們視客戶為朋友，貼心關顧他們的需求並提供增值的售後服務。我們不時為客戶舉行社交關懷活動，促進客戶關係和忠誠度。我們的努力已產生商業效益，並推動房地產單位銷售。

與員工的關係

我們珍惜我們的員工，員工是本集團最寶貴的資產之一。我們提供具競爭力的薪酬待遇、公積金及福利待遇，並遵守所有適用於我們營運地點的相關勞動法律及法規。

我們鼓勵員工培訓和發展。我們鼓勵我們的員工參加與工作有關的外部課程、研討會和計劃，另外，我們亦不時為各級員工舉行培訓課程和研討會。

工作場所的質素

本集團已投放大量資源，為我們在香港及中國的員工提供一個安全、健康、潔淨而且舒適的工作環境。我們承諾為我們的員工提供安全和舒適的工作環境。

於2019新冠病毒期間，我們推行多種措施包括在家工作，彈性工作時間及多種保障我們工作環境及員工免受感染新冠病毒的預防措施。

回饋社會

多年來本公司一直努力及投放資源回饋我們經營當地的社區。此外，本集團亦鼓勵僱員在其經營當地的社區參與不同的慈善及義工活動。

一份環境社會責任報告將於本公司財政年度年結後5個月內於聯交所網站及本公司網站發佈。

公司資料

公司名稱

GBA集團有限公司

董事會及董事會委員會

執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

鄭玉清(副主席)

非執行董事

王祖偉

獨立非執行董事

鄒小岳

劉可傑

譚競正

審核委員會

劉可傑(主席)

鄒小岳

譚競正

薪酬委員會

鄒小岳(主席)

劉可傑

譚競正

麥紹棠

鄭玉清

提名委員會

麥紹棠(主席)

鄭玉清

鄒小岳

劉可傑

譚競正

公司秘書

施雪玲

主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

恒生銀行有限公司

法律顧問

盛德律師事務所

核數師

安永會計師事務所·執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

財務年度年結

12月31日

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

新界沙田

火炭禾盛街11號

中建電訊大廈18樓

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

電話號碼

+852 2102 8138

傳真號碼

+852 2102 8100

公司網址

www.gbaholdings.com

股份代號

261

企業管治報告

企業管治常規

本公司一向認同股東透明度及問責的重要性。董事會深信良好的企業管治可使股東獲得最大利益。本公司致力維持及確保高水平的企業管治以確保股東的利益。

董事認為，除下列各項輕微偏離企業管治守則的守則條文外，本公司已於截至2021年12月31日止整個財政年度內已應用企業管治守則所載之原則，並一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司主席與行政總裁的角色並沒有如守則條文第A.2.1條所載的去區分。因此，本公司於截至2021年12月31日止整個財政年度內並未遵守守則條文第A.2.1條。

麥紹棠先生（「**麥先生**」）目前同時兼任主席及行政總裁兩職。麥先生是一位擁有廣泛技巧並擅長多元化業務的優秀行政人員。他擁有從事多元化業務的豐富經驗及卓越的領導才能和良好的聲望，以上均為履行主席一職的關鍵要素。同時，麥先生具備於本集團日常管理中擔當行政總裁所需的相稱的管理技巧及商業觸覺。董事會現時由兩名執行董事（包括主席）、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，各具本集團所需的合適技能及經驗。此外，本公司主要經營附屬公司的董事總經理及總經理由其他個別人士擔任。董事會相信，由於目前的架構已確保權責之間的平衡，故毋須區分主席及行政總裁的角色。董事會相信，由於麥先生擁有豐富的商業經驗，由麥先生兼任主席及行政總裁兩職，不但可加強董事會與管理層的溝通，亦可確保管理層有效地執行董事會的決策。

守則條文第A.4.2條

守則條文第A.4.2條規定所有為填補臨時空缺而獲委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，最少每三年一次。

根據本公司的公司細則，任何為填補臨時空缺而獲委任的董事將留任直至下屆股東週年大會，並具有資格膺選連任。董事會認為，由於很少有出現事臨時空缺的機會，加上委任人選填補臨時空缺與緊隨下屆股東週年大會的時間相隔不足一年，認為有關時間甚短，故有關偏離事項不屬重大。

根據本公司的公司細則，主席及董事總經理（目前由麥先生擔任）毋須每年輪值告退。董事會認為，主席及其領導的延續性對維持本集團核心管理層的穩定實屬必要。另一方面，董事會將確保董事（除主席以外）將最少每三年輪值一次，以符合守則條文第A.4.2條。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比標準守則所載的規定標準寬鬆。經向全體現有董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2021年12月31日止整個財政年度內已一直遵守本公司所採納的操守守則。

董事會

職責、責任及貢獻

董事會負責領導及控制本公司及監督本集團業務、策略決策及表現，以及負責透過指導及監管其事務推動本公司發展。董事會應以本公司利益作出客觀決定。

董事會已授予本集團管理層權力及責任，以管理本集團的日常業務，其中各部門主管負責不同範疇的業務。董事會每年最少舉行四次會議，並可在必要時隨時召開會議。董事會成員已適時獲提供適當及足夠的資料(包括通告)。於截至2021年12月31日止財政年度，董事會已舉行5次會議。

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。於截至2021年12月31日止財政年度，本公司已舉行一次股東大會。在2021年，董事(親身或透過電話)出席董事會會議(「**董事會**」)及股東大會的情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席會議次數	
	董事會	股東大會
執行董事		
麥紹棠	3/4	1/1
鄭玉清	2/4	1/1
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	4/4	1/1
獨立非執行董事		
鄒小岳	5/5	1/1
劉可傑	5/5	1/1
譚競正	5/5	1/1

本公司的公司秘書負責就董事會的會議進行會議記錄，所有董事會會議記錄經合理通知後可供董事查閱。

董事可取得適時及相關的資訊，並可按合理要求，在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。本公司已安排適當保險，在董事及本集團管理層面臨法律訴訟時可獲得保障。董事會認為，本集團已投保充足及適當的責任保險，一旦董事及本集團管理層因履行職務而負上任何法律責任，均可獲得保障。

董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事會的組成及委員會的變更

截至2021年12月31日止整個財政年度，董事會的組成及委員會並無任何變動。於2022年1月1日至本年報日期間，董事會的組成及委員會有以下變動：

董事姓名	變更詳情
王祖偉先生	於2022年1月3日獲委任為本公司非執行董事
鄭玉清女士	於2022年1月3日獲委任為本公司薪酬委員會和提名委員會的成員
譚毅洪先生	於2022年1月3日辭任本公司執行董事及薪酬委員會和提名委員會成員一職

董事會的組成

於本年報報告日，董事會成員包括兩名執行董事，分別為麥紹棠先生及鄭玉清女士，一名非執行董事王祖偉先生和三名獨立非執行董事，分別為鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生。所有董事的履歷詳情載於本年度報告「董事簡介」一節內。

董事會的組成一直切合本集團業務的需要、推廣和發展，並在技能、專才、經驗及資格等各方面保持平衡及多元化。

董事均付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。本公司亦要求董事每年及適時地向本公司披露他們於公眾公司或組織所擔任職位的數目及性質變動以及其他重大委任中所涉及的時間。

截至2021年12月31日止整個財政年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，該等規則是關於上市公司須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

本公司已接獲鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生於截至2021年12月31日止年度根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函。董事會已評估他們的獨立性，認為所有獨立非執行董事(包括服務超過九年的獨立非執行董事)均為獨立人士(定義見上市規則)。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事持續專業發展

每名新獲委任的董事(如有)在接受委任時均獲提供所需的就任須知及資訊，以確保他對本集團的運作及業務均有適當的理解並完全明白其本身在上市規則及其他監管規定下的職責。

本公司亦會不時向董事提供上市規則及其他監管規定的更新資料及簡介，以確保他們遵守規例並加強董事們對良好企業管治的認知。董事會鼓勵董事參與持續專業發展，以發展和更新他們的知識及技能。董事須向本公司提供他們所接受培訓的紀錄。

根據董事所提供的紀錄，董事在截至2021年12月31日止年度所接受的培訓詳情如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	收取由本公司提供的更新資料及簡介／自習	出席由外部單位舉辦的研討會／會議及／或論壇
麥紹棠	✓	
鄭玉清	✓	
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	✓	✓
鄒小岳	✓	✓
劉可傑	✓	✓
譚競正	✓	✓

各董事在2021年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及職責相關。

主席及行政總裁

麥紹棠先生目前兼任主席及行政總裁兩職。本公司偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條的原因已載於上文「企業管治常規」一節。麥先生領導董事會並負責本集團的企業計劃及整體策略方針，於本集團的業務管理上擔當領導角色。

獨立非執行董事的任期

各董事獲委任的任期均不超過三年。根據本公司的公司細則規定，主席及董事總經理(兩個職位目前均由麥先生擔任)毋須每年輪值告退，其他董事(包括獨立非執行董事)須在本公司的股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事重選及告退

本公司的公司細則規定(i)三分之一(或最接近三分之一的人數)的董事(主席及董事總經理除外)須於本公司每屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任；以及(ii)任何獲董事會委任的董事(不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事)將留任直至本公司下屆股東週年大會，並將符合資格於該股東週年大會上膺選連任。

麥先生目前擔任主席及董事總經理，根據本公司的公司細則毋須輪值告退。本公司偏離企業管治守則的守則條文第A.4.2條，原因已載於上文「企業管治常規」一節內。

董事會委員會

董事會已成立三個董事會委員會，分別為薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各具界定清晰的權責範圍書。三個董事會委員會的主要角色與職責(包括董事會所授予的一切權力)均在權責範圍書內加以說明，並刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gbaholdings.com)「投資者資料」分項的「企業管治」分節下。

薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。

薪酬委員會主要職責為，其中包括：(i)就董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議；(ii)就董事會所訂企業方針及目標而審閱管理層的薪酬建議；(iii)就個別董事及本集團高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議(採納企業管治守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條所載的方案)；(iv)審閱應付予獨立非執行董事的袍金，並就此向董事會提供建議；以及(v)審閱應付予董事及本集團高級管理層有關任何離職或終止任命的補償(如有)，並就此向董事會提供建議。

薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒小岳先生(「鄒先生」)、劉可傑先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生及鄭玉清女士。薪酬委員會主席目前由鄒先生擔任。

董事會委員會(續)

薪酬委員會(續)

於截至2021年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行四次會議。薪酬委員會於2021年的主要工作包括：

- (i) 審閱董事之薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；及
- (ii) 審閱董事之薪酬福利條件，並就此向董事會提出建議。

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就與其薪酬相關的事宜參與討論及決策。在2021年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
鄒小岳	4/4
劉可傑	4/4
譚競正	4/4
麥紹棠	4/4
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	4/4

本集團為董事及高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。董事薪酬是根據董事的技能、學識、經驗和表現以及本公司的業績表現並計入市場環境因素後釐定。此外，經批准的股份期權計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及高級管理層在內的合資格參與人。

董事會委員會 (續)

審核委員會

本公司已於2002年成立審核委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會主要職責為確保本公司財務報告、風險管理及內部監控系統的客觀性及可信度，並與本公司外聘及內部的核數師維持恰當關係。

審核委員會主要職責為，其中包括：(i)在提呈予董事會批准前，審閱本集團中期及年度報告內的財務報表；(ii)審閱外聘核數師的委任、續聘及罷免，以及其聘用條件(包括外聘核數師酬金)，並就此向董事會提供建議；(iii)與外聘核數師討論審核工作的性質及範圍；(iv)根據適用準則，監察及評估外聘核數師的獨立性及客觀性，以及核數過程的成效；(v)審閱及監察財務報告及報告中所載的判斷；(vi)審閱財務監控、風險管理及內部監控系統(包括財務及內部審核功能的資源是否充足及功能是否有效)；以及(vii)與本集團管理層及本公司內部及外聘核數師審閱本集團的會計政策及實務守則以及其相關修訂。

審核委員會由三名成員組成，三名成員均為獨立非執行董事，即鄧小岳先生、劉可傑先生(「劉先生」)及譚競正先生。審核委員會主席目前由劉先生擔任。劉先生及譚競正先生各自均為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會所有成員均具備所需法律、會計及財務的相關行業經驗，可就董事會策略及其他有關事宜提供意見。審核委員會所有成員可完全自由地與內部和外聘的核數師及本公司全體僱員聯繫。

審核委員會已獲充足資源以履行其職責。

於截至2021年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行兩次會議。審核委員會於2021年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2020年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書、財務報表及持續關連交易、2020年全年業績公佈以及關聯交易的公佈；
- (ii) 2021年中期報告及2021年中期業績公佈；
- (iii) 有關外聘核數師之計劃、報告、費用及參與的非審核服務，以及彼等之聘用條款；
- (iv) 本公司內部核數師的計劃、資源及工作；
- (v) 本公司的財務報告系統、本集團內經營的內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否完備有效；
- (vi) 審核委員會就提升評估獨立非執行董事候選人獨立性標準的職權範圍；及
- (vii) 反映新公司名稱的舉報政策。

董事會委員會(續)

審核委員會(續)

在2021年，審核委員會成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
劉可傑	2/2
鄒小岳	2/2
譚競正	2/2

提名委員會

本公司自2012年起成立提名委員會，其特定的權責範圍書符合企業管治守則內的守則條文。提名委員會主要職責為，其中包括：(i) 每年至少檢討一次董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；(ii) 就為配合本公司的企業策略而對董事會提出的任何變動提供建議；(iii) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iv) 評核獨立非執行董事的獨立性；及(v) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生(「麥先生」)及鄭玉清女士。提名委員會主席目前由麥先生擔任。

提名政策

本公司於2019年1月採納了一項提名政策(「**提名政策**」)。該提名政策的摘要如下：

- 為董事會提名合適的候選人，以供董事會考慮，並就委任或重新委任董事以及繼任計劃(如果認為必要)向董事會提出委任建議；
- 為本集團的業務有關技能、經驗和觀點提供多樣性；
- 甄選標準、提名程序和過程已訂立在董事會多元化政策中；及
- 提議由股東推薦人選以選擇董事，其內容載於「股東提名候選董事的程序」。

提名委員會適時審視提名政策，以確保提名政策具有效力。

董事會委員會(續)**提名委員會(續)**

於截至2021年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行一次會議。提名委員會於2021年的主要工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 檢討董事會多元化政策、提名政策及提名委員會的權責範圍書；
- (iii) 審閱董事關於履行董事職責所作出的時間承諾的確認函；
- (iv) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (v) 就提名董事在股東週年大會上重選董事一事向董事會提供建議。

在2021年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員	出席／舉行會議次數
麥紹棠	1/1
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	1/1
鄒小岳	1/1
劉可傑	1/1
譚競正	1/1

董事會多元化政策

董事會已於2013年8月採納董事會多元化政策，當中載列了實現董事會多元化的方式。本公司認為增加董事會多元化是推動實現公司策略性目標及可持續發展的一項關鍵要素。透過採納董事會多元化政策，本公司將從多元角度實現董事會多元化，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識以及服務年期。本公司將根據該等候選人可能為董事會帶來的貢獻選擇最終合適人選。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保政策具有持續的有效力。

於截至2021年12月31日整個財政年度及於本年報告日，董事會由六名董事組成，當中一名成員為女性及三名成員為獨立非執行董事，並於教育背景、業務及專業經驗、技能及知識實現足夠的多元化。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，其中包括(i)制定、檢討及批准本公司的企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)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；(iv)制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)審核本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。

於截至2021年12月31日止財政年度，董事會已舉行兩次會議，以制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並履行上述的其他企業管治職責。在2021年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數
麥紹棠	2/2
鄭玉清	0/2
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	2/2
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
譚競正	2/2

核數師酬金

於截至2021年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師安永會計師事務所支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 百萬港元
審核服務	3.9
非審核服務：	
稅務合規服務	-
其他服務	-
合計	3.9

董事就有關財務報表的責任

董事知悉他們須負責編製本公司的財務報表，並確保報告根據法定規定及適用會計準則編製。董事亦須確保準時刊發該等財務報表。董事致力提呈就本集團現況及前景持平且易於理解的評估。

本公司外聘核數師安永會計師事務所就其對本公司財務報表須承擔的申報責任所發表的聲明，載於本年度報告「獨立核數師報告」一節內。

董事確認，在作出一切合理查詢後，就他們所知、所悉及確信，他們並沒有發現任何可能嚴重影響本公司持續經營能力的不明朗事件或情況。

風險管理及內部監控以及內部審核

董事會全面負責建立與持續維持本集團風險管理和內部監控制度及檢討該制度的成效。本集團風險管理和內部監控制度乃為保障資產、為妥善存置會計紀錄及確保財務資料的可靠而設。董事會亦已就本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷與經驗，以及培訓課程及預算是否充足作出檢討及考慮。

本公司已成立內部審核部門多年，而該部門每半年以風險基準審核本集團內部監控制度的成效。本公司的內部審核師向主席匯報。內部審核部門的年度審核計劃由審核委員會審閱及通過，而主要審核結果及監控弱點的總結(如有)，以及跟進行動則由審核委員會檢討。

於截至2021年12月31日止財政年度，董事會已檢討風險管理及內部監控制度的有效性及充足率，並認為該等制度是有效及足夠。

風險管理及內部監控目標

本公司認同風險管理及內部監控對實現其策略性目標的重要性。本公司採取保守方法管理及協調其策略風險，該方法有助於實現可持續發展並可為股東帶來長期回報。

風險管理及內部監控以及內部審核(續)

風險管理及內部監控程序及流程

1. 董事會負責整體評估實現本集團策略目標時願意承擔的風險性質及程度，並確保本集團建立並保持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會監督管理的制定、實施並監察風險管理及內部監控系統。
2. 董事會透過審核委員會檢視本集團風險管理及內部監控系統的充分性。
3. 本集團採用企業風險管理框架來管理風險。
4. 業務單位／分部的管理層負責運營風險的日常管理及實施風險緩解措施。
5. 所有分部主管須每年就風險管理及內部監控系統的有效性向董事會提供確認。
6. 本集團內部審核部門負責檢視及評估風險管理及內部監控系統的有效性，並透過審核委員會將結果報告予董事會。

主要及新形成風險

主要及新形成風險框架有助於本集團識別當前及前瞻性風險，讓本集團可採取行動以防範風險的出現或限制其影響。主要風險指可能對本集團來年的財務業績、聲譽或業務模式產生重大影響的風險。新形成風險指涉及大量未知因素而任何該等因素可能於一年後出現的風險。若出現該等風險，將對本集團產生重大影響。本集團的主要及新形成風險概述如下：

- 新型冠狀病毒爆發；
- 中國和美國之間持續的貿易戰；
- 地緣政治風險；
- 全球經濟展望及資本流動；
- 對本集團營運產生重要影響的政府政策的重大變動；
- 資訊科技安全性及風險；
- 銷售和應收賬項管理；
- 供應商管理；及
- 人力資源管理。

上述主要及新形成風險已經由審核委員會檢討並經董事會討論。本集團已制訂及實施措施減輕該等風險。該等風險將因應本集團業務及外部環境的改變而變化。

公司秘書

施雪玲小姐於2018年6月28日獲董事會委任為本公司的公司秘書。施小姐亦是本公司的僱員。她於2021年12月31日止財政年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會的權利

股東可根據百慕達1981年公司法要求召開股東特別大會。

向董事會提出查詢的權利

股東有權向董事會提出查詢，而所有提出的問題，可以郵遞方式寄往本公司的「公司秘書部」，地址為香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓。

在股東大會提出建議的權利

根據本公司的公司細則第103條，在有關的股東大會上，除非單獨符合提名資格的股東或一組共同符合提名資格的股東們向本公司的總辦事處或本公司的登記處遞交已簽署的書面通知（「**提名通知**」）提名候選人參選董事，並同時遞交每名獲提名人士已簽署書面確認有意參選的通知，否則除在大會上告退的董事外，任何未經現任董事推薦參選的人士均不符合資格在該股東大會上參選董事。符合資格提名候選人參選董事的股東或股東們，須在提名通知日期單獨或共同持有不少於當時本公司全部已繳足並附有出席本公司股東大會並在會上有權投票的股本的十分之一，而任何一位單獨符合資格股東或任何一組共同符合資格的股東們在任何一次股東大會上，最多祇可提名三(3)名候選人參選董事（提名數目應受制於本公司董事的最高數目（如有）的限制），此外，有關發出該等書面通知的最短期限須至少為七(7)天，倘該等書面通知是在有關此項參選的股東大會通告發出後遞交的，則遞交期限應在寄發有關此項選舉的股東大會通告翌日開始，而結束日期不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)天。

股息政策

根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，本公司應訂有派付股息的政策。

本公司已於2019年1月採納股息政策（「**股息政策**」），根據該政策，本公司可向股東宣派及分派股息，讓股東能分享本公司的盈利，同時為本公司未來增長保留足夠的儲備。

支付任何股息的建議取決於董事會的絕對酌情權，而任何末期股息的宣派均須經股東批准。

在建議派發任何股息時，董事會亦會考慮（其中包括）本集團的財務業績、本集團的整體財務狀況、本集團當前及未來業務以及董事會不時認為合適的任何其他因素。本公司支付股息的能力亦須遵守上市規則、於百慕達的所有相關適用法律、規則和法規以及本公司的組織章程大綱及細則的規定。

董事會報告書

董事現謹提呈董事會報告書及本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，以供閱覽。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。於2021年，其附屬公司主要業務包括於國內的物業發展及投資業務以及於香港的金融業務。

業務回顧

本集團截至2021年12月31日止年度業務回顧載列於本年度報告第2至4頁及第7至11頁。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度的虧損及本集團於2021年12月31日的財務狀況載列於本年度報告第47至112頁的財務報表內。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的已公佈業績、資產及負債的摘要已載於本年度報告第114頁，乃摘錄自經審核財務報表並經過適當的重列／重新分類。該摘要並非經審核財務報表的一部份。

股權掛鈎協議

除在本年度報告第31至34頁「股份期權計劃」一節所披露和載列於財務報表附註28的股份期權計劃外，本公司於本年內沒有訂立或已訂立任何截至年末仍存續的股權掛鈎協議而該等協議將會或可能導致本公司需發行股份或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

股本

本公司股本於截至2021年12月31日止年度的變動詳情載列於綜合財務報表附註27。

截至2021年12月31日止年度的本公司股份期權變動詳情，已在本年度報告第31至34頁的「股份期權計劃」一節內披露及載列於綜合財務報表附註28。

優先購股權

根據本公司的公司細則或百慕達法律，並沒有任何有關優先購股權的條文規定本公司向現時股東按比例發售新股。

購買、出售或贖回上市股份

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

儲備

年內，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於財務報表附註37及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2021年12月31日，本公司根據百慕達1981年公司法規定並沒有可供分派儲備。本公司股份溢價帳金額為341,000,000港元，可以繳足紅股形式分派。

慈善捐款

截至2021年12月31日止年度，本集團沒有作出任何慈善捐款(2020年：沒有)。

主要客戶及供應商

於截至2021年12月31日止財政年度，本集團主要客戶及供應商分別所佔銷售額及採購額相關資料如下：

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2021年	2020年	2021年	2020年
最大客戶	1%	2%		
五大客戶總額	2%	5%		
最大供應商			10%	8%
五大供應商總額			30%	29%

本集團五大客戶其中一家(2020年：一家)為中建富通(2020年：中建富建的一家附屬公司)，而麥先生為中建富通的董事及控股股東。

截至2020年12月31日止年度，本集團五大供應商其中一家為中建富通的一家附屬公司，而麥先生為中建富通的董事及控股股東。

除以上所披露外，董事或其任何聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股份總數5%以上的股東並沒有擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

董事

於年內及截至本年報報告日的董事如下：

執行董事：

麥紹棠

鄭玉清

譚毅洪(於2022年1月3日辭任)

非執行董事：

王祖偉(於2022年1月3日委任)

獨立非執行董事：

鄒小岳

劉可傑

譚競正

根據本公司公司細則第99條，鄒小岳先生及劉可傑先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，並可依章膺選連任。

根據本公司公司細則第102(B)條，董事會委任的王祖偉先生任期至下一屆的股東週年大會，他將於應屆股東週年大會上輪值告退，並可依章膺選連任。

根據本公司公司細則，除主席及董事總經理(兩個職位目前均由麥紹棠先生擔任)毋須輪值告退之外，所有董事須在股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事履歷

董事的履歷詳情載於本年度報告第5至第6頁。

董事薪酬

董事袍金須待股東在股東大會上批准。其他酬金乃由董事會經參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後所決定。

董事服務合約

年內，概無董事與本公司訂立任何於一年內不可在不作賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事於合約之權益

有關董事年內於本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中的權益之詳情載於本董事會報告書「持續關連交易」一節內。

股份期權計劃

2011 計劃

本公司於2011年5月27日採納2011計劃，而該計劃已於2021年5月26日到期。儘管如此，2011計劃的條文對已按2011計劃授出而尚未行使的該等股份期權仍具有效力。

於2021年12月31日止，根據2011計劃的股份期權的變動詳情概列如下：

姓名及／或類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	股份期權數目				於2021年 12月31日 尚未行使		
				於2021年 1月1日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷／失效			
執行董事										
麥紹棠	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	1,300,000,000	-	-	-	1,300,000,000		
	25/1/2018	25/1/2018–24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000		
							小計	2,620,000,000		
鄭玉清	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	825,000,000	-	-	-	825,000,000		
	25/1/2018	25/1/2018–24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000		
	25/1/2019	25/1/2019–24/1/2029	0.010	1,300,000,000	-	-	-	1,300,000,000		
							小計	3,445,000,000		
譚毅洪 (於2022年1月3日辭任)	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	825,000,000	-	-	-	825,000,000		
	25/1/2018	25/1/2018–24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000		
	25/1/2019	25/1/2019–24/1/2029	0.010	1,300,000,000	-	-	-	1,300,000,000		
							小計	3,445,000,000		
獨立非執行董事										
鄒小岳	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	-	5,000,000		
	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	-	10,000,000		
	25/1/2018	25/1/2018–24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000		
	25/1/2019	25/1/2019–24/1/2029	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000		
							小計	35,000,000		
劉可傑	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	-	5,000,000		
	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	-	10,000,000		
	25/1/2018	25/1/2018–24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000		
	25/1/2019	25/1/2019–24/1/2029	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000		
							小計	35,000,000		
譚競正	17/1/2014	17/1/2014–16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	-	5,000,000		
	18/1/2017	18/1/2017–17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	-	10,000,000		
	25/1/2018	25/1/2018–24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000		
	25/1/2019	25/1/2019–24/1/2029	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000		
							小計	35,000,000		
小計 – 董事				9,615,000,000	-	-	-	9,615,000,000		
僱員				25/1/2019	25/1/2019–24/1/2029	0.010	1,299,993,990	-	-	1,299,993,990
總計				10,914,993,990	-	-	-	10,914,993,990		

股份期權計劃(續)

2011計劃(續)

除上文披露外，於截至2021年12月31日年度止，並沒有股份期權根據2011計劃獲授出、行使、註銷或失效。

於本年度報告日期，根據2011計劃尚未行使的股份期權總共有10,914,993,990份，而行使該等股份期權後可予發行的股份總數為10,914,993,990股，佔於本年度報告日期本公司已發行股份總數約5.94%。倘本公司該等尚未行使股份期權獲全面行使，本公司將需額外發行10,914,993,990股普通股股份及增加109,149,940港元的股本及股份溢價帳(未扣除發行費用)41,003,217港元。

2021計劃

於2021年6月23日股東週年大會(「**2021股東大會**」)上，新的2021計劃以普通決議案方式獲股東通過並採納。除非被取消或經修訂，2021計劃的有效期由其採納日期(即2021年6月23日)起計10年內有效。

當股東在2021股東大會上批准並採納2021計劃，股東亦同時批准根據2021計劃及任何其他股份期權計劃授出之所有股份期權而發行之股份數目上限，不得超過2021股東大會當日已發行股份總數的10%(即為18,384,610,000股)。於2021股東大會當日已發行股份總數為183,846,100,000股。根據2021計劃及任何其他股份期權計劃下可發行的股份如果已經失效或註銷，該等股份不會計算在該10%限額內。

於2021年6月25日，聯交所上市委員會批准根據2021計劃的條款及條件所授出的18,384,610,000份股份期權，並據此而予以配發及發行之股份於聯交所上市及買賣。

儘管上文所述，因行使根據2021計劃及任何其他股份期權計劃授出之全部尚未行使股份期權而發行之股份，不得超過不時已發行股份總數30%。倘授出股份期權會導致超過之前提到的30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司之任何股份期權計劃(包括2021計劃)授出股份期權。

於本年度報告日，沒有任何股份期權根據2021計劃授出。於本年度報告日，根據2021計劃可授出的股份期權為18,384,610,000份，行使該授出之股份期權而予以配發及發行之股份總數將為18,384,610,000股，佔已發行股份總數的10%。

2021計劃之目的

2021計劃為使本公司可繼續向合資格人士授出股份期權作為彼等人士對本集團及/或本集團的任何成員公司於任何實體中持有任何股本權益(「**投資實體**」)及/或本公司之控股公司(如適用)所作的貢獻或潛在貢獻之獎勵及/或報酬。

股份期權計劃(續)

2021 計劃(續)

2021 計劃的合資格參與人

2021 計劃的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何董事或獲提名董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)及任何行政人員、管理人員、僱員或與本集團有僱傭關係的其他人士(無論是全職、兼職、以僱傭或合同或榮譽或其他方式聘用以及以付或未付薪金的其他人士)；
- (b) 為本集團提供更多經濟和優質產品的任何供應商、服務供應商及貨品供應商；
- (c) 以最大限度增加訂單數量，並增加對本集團忠誠度的客戶；
- (d) 為本集團提供更優質服務的任何專家顧問、專業人士、顧問及代理商；以及
- (e) 對本集團業務發展或增長有貢獻的投資實體和/或本公司的控股公司和/或本集團的任何成員公司之業務合作夥伴或股東；

(以上人士統稱「合資格參與人」)。

根據2021 計劃每名合資格參與人可獲授權益上限

每名合資格參與人於截至授出日期止任何 12 個月期間，因行使根據 2021 計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予以發行之股份總數，不得超過於授出日期之已發行股份總數 1%。

如授出超過該 1% 限額之股份期權，須待本公司刊發通函以及獲股東於股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須放棄投票)及/或遵照上市規則不時訂明之其他規定。本公司將刊發之任何通函，必須披露股份期權詳情，其中包括已行使及尚未行使之股份期權。

凡向本公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，均須獲獨立非執行董事批准(不包括本身為股份期權獲授人的獨立非執行董事)。

股份期權計劃(續)

2021計劃(續)

如果本公司建議向本公司的董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，而將會導致該名人士於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間因行使獲授之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予發行之股份數目：

- (a) 合計超過於建議授出日期已發行股份總數0.1%；及
- (b) 總值超過5,000,000港元(根據本公司股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所載之收市價計算)，則此等進一步授出股份期權須待本公司刊發通函，並獲股東於股東大會上投票批准(而承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投贊成票，惟承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士可於股東大會上投票反對，倘其意向已載列於有關通函內)，及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定。

行使股份期權之期限及有效期

根據2021計劃，沒有關於股份期權必須持有某段時間方可行使之特定規定，2021計劃之條款規定，董事會可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

任何個別股份期權之授出日期為本公司收到獲授人已妥為簽署之接納本公司股份期權建議文件複本連同向本公司支付作為代價之1.00港元款項之日，而該日期必須為本公司向有關獲授人建議授出股份期權之日後第28日或之前。

董事會將全權決定股份期權之行使期限，惟股份期權不得於授出日期起10年後行使。於2021計劃批准日期起十週年屆滿後，亦不得授出股份期權。除非於股東大會或董事會根據2021計劃之條款提早終止，否則2021計劃將由本公司採納日(即2021年6月23日)起計10年內有效。

股份期權的行使價

關於根據2021計劃授出之任何一份股份期權之股份期權行使價(須於行使股份期權時支付)由董事會全權釐定，惟該價格不得低於下列三者之最高者：

- (a) 本公司股份於授出日期(必須為營業日)(就此而言，為董事會建議授出股份期權而舉行董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- (b) 本公司股份於緊接授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- (c) 本公司股份面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲取股息或在本公司的股東大會上擁有投票的權利。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2021年12月31日，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而(i)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部而須知會本公司及聯交所；或(iii)根據本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所：

於2021年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份／相關股份數目			佔已發行股份總數的概約百分比*
		股份數目	股份期權數目	總權益	
執行董事					
麥紹棠（「麥先生」）	於受控公司的權益	53,667,100,000 (附註1)	-		
	實益擁有人	-	2,620,000,000 (附註2及3)	56,287,100,000	30.61%
鄭玉清	實益擁有人	-	3,445,000,000 (附註2及4)	3,445,000,000	1.87%
譚毅洪 (於2022年1月3日辭任)	實益擁有人	10,000,000	3,445,000,000 (附註2及4)	3,455,000,000	1.87%
獨立非執行董事					
鄒小岳	實益擁有人	-	35,000,000 (附註2及5)	35,000,000	0.01%
劉可傑	實益擁有人	-	35,000,000 (附註2及5)	35,000,000	0.01%
譚競正	實益擁有人	-	35,000,000 (附註2及5)	35,000,000	0.01%

* 該百分比乃按於2021年12月31日已發行之183,846,100,000股股份計算。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

於2021年12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

好倉(續)

附註：

1. 所披露權益的53,667,100,000股股份，是由中建富通透過兩間間接全資附屬公司間接持有，其中中建電訊投資有限公司持有28,467,100,000股，而永華集團有限公司持有25,200,000,000股。由於麥先生於2021年12月31日持有中建富通已發行股份總數約54.01%，他因而有權在中建富通的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此，根據證券及期貨條例，他被視為於2021年12月31日在上述53,667,100,000股的股份中擁有權益。
2. 該項指根據2011計劃授予董事而於2021年12月31日尚未行使的股份期權下的相關股份中擁有的權益。
3. 麥先生於2021年12月31日擁有的2,620,000,000份股份期權權益是指：(i)麥先生於2017年1月18日獲授可於2017年1月18日至2027年1月17日的行使期內按行使價每股0.011港元認購1,300,000,000股股份的股份期權；及(ii)麥先生於2018年1月25日獲授可於2018年1月25日至2028年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購1,320,000,000股股份的股份期權。
4. 鄭玉清女士及譚毅洪先生(於2022年1月3日辭任執行董事一職)各自於2021年12月31日擁有的3,445,000,000份股份期權權益是指：(i)該兩名執行董事各自於2017年1月18日獲授可於2017年1月18日至2027年1月17日的行使期內按行使價每股0.011港元認購825,000,000股股份的股份期權；(ii)該兩名執行董事各自於2018年1月25日獲授可於2018年1月25日至2028年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購1,320,000,000股股份的股份期權；及(iii)該兩名執行董事各自於2019年1月25日獲授可於2019年1月25日至2029年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購1,300,000,000股股份的股份期權。
5. 鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生各自於2021年12月31日擁有的35,000,000份股份期權權益是指：(i)該三名獨立非執行董事各自於2014年1月17日獲授可於2014年1月17日至2024年1月16日的行使期內按行使價每股0.01港元認購5,000,000股股份的股份期權；(ii)該三名獨立非執行董事各自於2017年1月18日獲授可於2017年1月18日至2027年1月17日的行使期內按行使價每股0.011港元認購10,000,000股股份的股份期權；(iii)該三名獨立非執行董事各自於2018年1月25日獲授可於2018年1月25日至2028年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購10,000,000股股份的股份期權；及(iv)該三名獨立非執行董事各自於2019年1月25日獲授可於2019年1月25日至2029年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購10,000,000股股份的股份期權。

除上文所披露外，於2021年12月31日，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉並記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中或根據證券及期貨條例第XV部或本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事收購股份的權利

除上文「股份期權計劃」一節及「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節所披露外，本公司、或其任何控股公司、附屬公司或相聯法團於年內均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員(包括他們各自的配偶及18歲以下子女)可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。

主要股東的權益

於2021年12月31日，據董事所知，以下人士(非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉並根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中：

於2021年12月31日在股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目		佔已發行股份總數的概約百分比*
		股份數目	總權益	
中建富通集團有限公司	於受控公司的權益	53,667,100,000 (附註1及2)	53,667,100,000	29.19%
CCT Capital International Holdings Limited	於受控公司的權益	53,667,100,000 (附註1及2)	53,667,100,000	29.19%
中建電訊投資有限公司	實益擁有人	28,467,100,000 (附註1及2)	28,467,100,000	15.48%
永華集團有限公司	實益擁有人	25,200,000,000 (附註1及2)	25,200,000,000	13.71%
Top Pioneer Holdings Limited	實益擁有人	53,667,100,000 (附註3)	53,667,100,000	29.19%

* 該百分比乃按於2021年12月31日已發行之183,846,100,000股股份計算。

主要股東的權益(續)

於2021年12月31日在股份及相關股份的權益及淡倉(續)

好倉(續)

附註：

1. 於2021年12月31日，所述的53,667,100,000股股份權益中，當中的28,467,100,000股股份由中建電訊投資有限公司持有，而25,200,000,000股股份是由永華集團有限公司持有。該兩間公司均為中建富通的間接全資附屬公司。
2. 於2021年12月31日，中建電訊投資有限公司和永華集團有限公司均為CCT Capital International Holdings Limited的直接全資附屬公司，而CCT Capital International Holdings Limited為中建富通的直接全資附屬公司。
3. 茲提述中建富通於2021年11月16日，2021年12月10日，2021年12月14日，2021年12月20日，2022年1月17日，2022年1月26日和2022年3月15日刊發的公佈及於2021年12月28日刊發的通函。於2021年12月31日，Top Pioneer Holdings Limited(「**Top Pioneer**」)通過與中建電訊投資有限公司(作為第一賣方)、永華集團有限公司(作為第二賣方)和中建富通(作為擔保人)於2021年11月15日簽訂(經於2021年12月14日訂立的補充協議，於2022年1月16日訂立的第二補充協議及於2022年3月15日訂立的第三補充協議所修訂及補充)(「**該協議**」)有條件買賣合約持有本公司53,667,100,000股股份。根據該協議，Top Pioneer通過第一賣方和第二賣方有條件買入共53,667,100,000股股份。於本年度報告日，該協議項下計劃中的交易仍未完成。

截至2021年12月31日年度，除麥紹棠先生外，鄭玉清女士及譚毅洪先生為中建富通的執行董事，及為CCT Capital International Holdings Limited、中建電訊投資有限公司和永華集團有限公司的董事；以及鄒小岳先生及譚競正先生亦為中建富通的獨立非執行董事外，概無其他董事為上述主要股東的董事或僱員並於股份及相關股份中擁有權益或淡倉需根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露。

除上文所披露外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士於2021年12月31日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉需根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中。

持續關連交易

於2021年12月31日，中建富通間接持有53,667,100,000股股份，佔本公司已發行股份總數約29.19%。因此，中建富通為本公司的主要股東，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。截至2021年及2020年12月31日止兩個年度，本集團與中建富通及中建富通若干附屬公司進行下列非豁免持續關連交易。

百萬港元	附註	截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
持續關連交易：			
採購原部件	(i)	0	4.7
銷售兒童產品	(ii)	0	4.7
管理資訊系統服務費	(iii)	0	2.3

附註：

- (i) 該等交易指於2020年根據本公司與中建富通於2018年11月15日訂立的製造協議（「**2018原部件製造協議**」）項下購買原部件及模具進行的交易。2018原部件製造協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據2018原部件製造協議，中建富通同意透過其附屬公司為本集團製造及供應若干塑膠外殼、原部件製造及其他原部件產品及模具。根據2018原部件製造協議的條款，該等塑膠外殼、原部件及其他原部件產品的採購價乃按直接物料成本再加不多於250%的提成釐定。模具費用乃按總成本再加不多於50%的提成釐定。2018原部件製造協議已於2021年1月24日終止。

截至2020年12月31日止年度於2018原部件製造協議下的交易總值約為4,700,000港元。截至2021年12月31日止年度，2018原部件製造協議下沒有任何交易。

- (ii) 銷售兒童產品指根據本公司與中建富通於2018年11月15日訂立的協議（「**2018兒童產品供應協議**」）由本集團向中建富通集團於2020年供應兒童產品的交易。該協議規管本集團向中建富通集團於2019年1月1日至2021年12月31日止三年內供應兒童產品的條款及條件。根據2018兒童產品供應協議，本集團將為中建富通集團供應的兒童產品的價格將為直接原材料成本加不超過直接原材料成本250%的提成的總和及中建富通集團銷售予獨立第三方的售價減最多10%折扣兩個基準中較高者來釐定。2018兒童產品供應協議已於2021年1月24日終止。

截至2020年12月31日止年度於2018兒童產品供應協議下的交易總值約為4,700,000港元。截至2021年12月31日止年度，2018兒童產品供應協議下沒有任何交易。

- (iii) 本公司就提供一般管理資訊系統支援、網絡及軟件顧問，以及硬件維修服務向中建富通收取管理資訊系統服務費。費用乃根據中建富通與本公司於2018年12月6日訂立的協議（「**管理資訊系統服務協議**」）所載的條款及條件釐定，該協議有效期三年，由2018年1月1日起至2020年12月31日止。

截至2020年12月31日止年度於管理資訊系統服務協議下的交易總值約為2,300,000港元。截至2021年12月31日止年度，管理資訊系統服務協議期滿後，本公司沒有收到關於交易的收入。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2021年1月1日至2021年12月31日期間，除輕微偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條及第A.4.2條外，一直遵守企業管治守則的所有守則條文。有關該等偏離事項的詳情和相應理由，以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本年度報告「企業管治報告」一節中載列。

根據上市規則第13.51(B)(1)條披露董事資料的變動

經本公司具體查詢及現任董事確認，董事資料並無任何變動而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

足夠公眾持股量

根據本公司取得的公開資料並就董事所知，本公司於整個回顧財政年度及截至本年報報告日，已按上市規則的規定維持足夠公眾持股量，即不少於已發行股份總數的25%。

獲准許的彌償條文

本公司的公司細則規定，本公司的每名董事或其他高級職員在執行各自職務中的職責時因彼等的任何行為、同意或遺漏而可能招致的一切訴訟、成本、費用、損失、損害及開支皆可從本公司資產獲得彌償保證。此外，本公司已就針對董事及高級職員可能提出的相關法律行動，投保適當的董事及高級職員責任保險。

管理合約

除僱傭合約外，截至2021年12月31日止年度內概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重要業務的管理及／或行政合約。

董事於競爭業務的權益

年內，概無董事或彼等各自任何聯繫人於根據上市規則第8.10(2)條須予披露之與本集團業務競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

核數師

截至2021年12月31日止年度的財務報表已由安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將在應屆股東週年大會上告退並在應屆股東週年大會上提呈決議案以續聘安永會計師事務所為本公司的核數師。

報告期後事項

截至本年報報告日期止，並無報告期後事項。

代表董事會
GBA集團有限公司

主席
麥紹棠
香港

2022年3月31日

獨立核數師報告



致 GBA 集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第 47 至 112 頁的 GBA 集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於 2021 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於 2021 年 12 月 31 日的綜合財務狀況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規定妥為編製。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

致GBA集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

可出售物業及發展中物業的可變現淨值

於2021年12月31日，貴集團擁有按成本及可變現淨值兩者較低者列帳的437,000,000港元的可出售物業及101,000,000港元的發展中物業，該等物業總共佔貴集團總資產的約55.0%。

釐定可出售物業及發展中物業的可變現淨值需要管理層作出重大判斷及估計。管理層考慮的因素包括估計落成成本、現有及預售物業的單位售價。管理層聘請外部估值師釐定彼等的價值，以協助彼等評估可出售物業及發展中物業的可變現淨值。

相關披露載於綜合財務報表附註3、17及18。

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的公平價值計量

於2021年12月31日，計入貴集團按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產為220,000,000港元的未上市股本投資。該未上市股本投資佔貴集團總資產的約22.5%及其分類為公平價值等級第三層。

釐定分類為公平價值等級第三層的未上市股本投資的公平價值需要管理層作出重大判斷及估計。管理層聘請外部估值師釐定報告期末及在相若投資的活躍市場上並無現價的情況下的未上市股本投資的價值。外部估值師在估值中應用若干不可觀察輸入數據。

相關披露載於綜合財務報表附註3、22及35。

我們的審計程序包括評估外部估值師的客觀性、獨立性及能力，我們內部估值專家亦參與協助我們評估及測試估值中使用的假設及方法。此外，我們通過參考相若物業近期銷售交易證實可變現價值，並通過參考相若地點物業的可得建築成本資料評估完成建築的估計成本。

我們的審計程序包括評估外部估值師的客觀性、獨立性及能力，我們內部估值專家亦參與協助我們評估及測試估值中使用的假設及方法。

致 GBA 集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助 貴公司董事履行職責，監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達一九八一年公司法第90條的法律法規僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

致GBA集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審計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，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。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性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要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。假若有關披露不足，則我們應當修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們僅為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

致**GBA集團有限公司**列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審計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，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們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計項目合夥人是樂文豪。

安永會計師事務所
執業會計師
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓
2022年3月31日

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	附註	2021年	2020年
持續經營業務			
收入			
— 客戶合約之收入	5	466	390
— 利息收入	5	3	4
		469	394
銷售成本		(420)	(419)
毛利／(毛損)		49	(25)
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的公平價值變動		(15)	36
銷售及分銷費用		(21)	(31)
行政費用		(53)	(46)
其他費用淨額		(19)	(69)
融資成本	7	-#	-#
持續經營業務除稅前虧損	6	(59)	(135)
所得稅(費用)／抵免	10	(1)	25
持續經營業務的年度虧損		(60)	(110)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損	11	-	(13)
年度虧損		(60)	(123)
母公司擁有人應佔虧損：			
— 持續經營業務		(60)	(110)
— 已終止經營業務		-	(13)
		(60)	(123)
母公司普通股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	13		
— 年度虧損		(0.03 港仙)	(0.07 港仙)
— 持續經營業務虧損		(0.03 港仙)	(0.06 港仙)

少於1,000,000港元

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	2021年	2020年
年度虧損	(60)	(123)
其他全面收益		
在以後期間可能重新分類至損益表的其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	13	30
本年度其他全面收益	13	30
本年度全面虧損總額	(47)	(93)
母公司擁有人應佔全面虧損總額：		
— 持續經營業務	(47)	(80)
— 已終止經營業務	-	(13)
	(47)	(93)

綜合財務狀況表

2021年12月31日

百萬港元	附註	2021年	2020年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	-	1
應收借款及利息	20	70	-
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	22	220	259
非流動資產總額		290	260
流動資產			
發展中物業	17	101	576
可出售物業	18	437	318
應收帳款	19	1	7
應收借款及利息	20	2	-
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	50	111
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	22	49	60
現金及現金等值項目	23	48	149
流動資產總額		688	1,221
資產總額		978	1,481
股東權益及負債			
母公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本	27	1,839	1,839
儲備	29	(960)	(913)
股東權益總額		879	926
非流動負債			
租賃負債	16	1	-
流動負債			
應付帳款	24	49	55
應付稅項		-	11
其他應付款項及應計負債	25	48	489
租賃負債	16	1	-
流動負債總額		98	555
負債總額		99	555
股東權益及負債總額		978	1,481
流動資產淨額		590	666
總資產減流動負債		880	926

麥紹棠
主席

鄭玉清
董事



綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	母公司股權擁有人應佔							總計	非控股權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價帳	資本儲備	股份期權儲備	資產重估儲備*	匯兌波動儲備	累積虧損			
於2020年1月1日	1,839	341	733	54	5	(79)	(1,874)	1,019	38	1,057
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(123)	(123)	-	(123)
本年度其他全面收益：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	30	-	30	-	30
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	30	(123)	(93)	-	(93)
沒收股份期權後轉讓股份期權儲備(附註28)	-	-	-	(16)	-	-	16	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	(5)	-	5	-	(38)	(38)
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,839	341*	733*	38*	-*	(49)*	(1,976)*	926	-	926
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)
本年度其他全面收益：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	13	-	13	-	13
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	13	(60)	(47)	-	(47)
於2021年12月31日	1,839	341*	733*	38*	-*	(36)*	(2,036)*	879	-	879

* 資產重估儲備是由於一個自置物業改變用途，轉為投資物業並以公平價值入帳所引起。

* 此等儲備帳目總額指綜合財務狀況表內的綜合虧損960,000,000港元(2020年：913,000,000港元)。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	附註	2021年	2020年
來自經營活動的現金流量			
除稅前虧損			
持續經營業務		(59)	(135)
已終止經營業務		-	(13)
按下列各項作出調整：			
融資成本		-	3
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的公平價值變動	6	15	(36)
折舊		1	1
出售附屬公司收益	30	(4)	-
撇減可出售物業至可變現淨值	6	16	30
撇減發展中物業至可變現淨值	6	-	40
物業、廠房及設備項目減值	6	2	-
應收帳款減值／(減值撥回)		5	(9)
		(24)	(119)
購入按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產		-	(40)
發展中物業增加		(61)	(23)
可出售物業減少		410	362
應收帳款減少		1	34
應收借款及利息增加		(73)	-
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		44	73
應付帳款減少		(7)	(85)
其他應付款項及應計負債減少		(427)	(181)
(用於)／來自經營活動的現金		(137)	21
已收利息		1	5
已付利息		-	(3)
已付中國內地稅項		-	(6)
(用於)／來自經營活動的現金流量淨額		(136)	17

百萬港元	附註	2021年	2020年
來自投資活動的現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		– [#]	– [#]
基金投資分配		35	–
出售附屬公司	30	(2)	37
已抵押定期存款減少		–	10
來自投資活動的現金流量淨額		33	47
來自融資活動的現金流量			
租賃付款的本金部份		(1)	(1)
償還銀行借款		–	(96)
用於融資活動的現金流量淨額		(1)	(97)
現金及現金等值項目減少淨額		(104)	(33)
於年初的現金及現金等值項目		149	175
匯率變動影響淨額		3	7
於年終的現金及現金等值項目		48	149
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	23	48	149
綜合財務狀況表及綜合現金流量表所列的現金及現金等值項目		48	149

[#] 少於1,000,000港元

財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司及集團資料

年內，GBA集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事以下主要業務：

- 投資控股；
- 物業發展及銷售；及
- 金融業務。

附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊及 經營地點	已發行普通資本 ／註冊資本	本公司應佔 權益百分比 直接	間接	主要活動
中置(鞍山)房地產開發有限公司	中國／ 中國內地	人民幣50,000,000元 (2020年： 人民幣100,000,000元) 註冊資本 [^]	-	100	物業發展
中建置地(鞍山) 房地產開發有限公司	中國／ 中國內地	380,000,000港元 註冊資本 [^]	-	100	物業發展
中建置地財務有限公司	香港	1港元普通資本	-	100	金融業務

[^] 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業

上表列示本公司的附屬公司，而董事認為本年度業績或組成本集團資產淨額的主要部份主要受該等附屬公司影響。董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容過度冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表乃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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報告乃按歷史成本慣例編製，惟按公平價值計量按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產除外。該等財務報表乃以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近百萬之數目為準。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司採用與本公司一致的會計政策編製相同報告期間的財務報表。附屬公司的業績由本集團獲得控制權之日起予以綜合，直至該控制權停止當日止。

溢利或虧損及其他全面收益的各組成部份乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益處理，即使此處理方式導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司之間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合帳目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司所有權權益的變動(並無失去控制權)，於入帳時列作權益交易。

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的帳面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(a)所收代價的公平價值；(b)所保留任何投資的公平價值及(c)損益帳中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認的本集團應佔部份按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或累計虧損(視乎何者屬適當)。

2.2 會計政策變動及披露事項

本集團已於本年度財務報表首次採用以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 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號之修訂	利率基準改革 – 第2階段
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後與2019新冠病毒相關的租金優惠(提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 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號之修訂應對的是當以替代無風險利率(「無風險利率」)代替現行利率基準時影響財務報告的早前修訂中未應對之問題。該等修訂提供了一種可行權宜方法，即在考慮金融資產和負債的合約現金流量確定基準的變化時，如果該變化是利率基準改革的直接結果並且確定合約現金流量的新基準在經濟上等同於緊接變化前的先前基礎，則可以在不調整金融資產和負債的帳面金額的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許對沖指定和對沖文件進行利率基準改革要求的更改，並不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常要求處理，以衡量和確認對沖無效性。該等修訂還規定了一項暫時寬免，即當無風險利率被指定為風險成分時，實體無需滿足可單獨識別的要求。該寬免允許實體在指定對沖後假設可單獨識別的要求已滿足，但前提是該實體合理預期無風險利率風險成分將在未來24個月內變得可單獨識別。此外，該等修訂還要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體金融工具和風險管理策略的影響。由於本集團並無任何銀行貸款，故該等修訂尚未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (b) 於2021年4月頒佈的香港財務報告準則第16號之修訂將實際可行權宜方法的可用性延長12個月，承租人可選擇不就2019新冠病毒大流行的直接後果產生的租金優惠應用租賃變更會計處理。因此，實際可行權宜方法應用於租賃款項的任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的款項的租金優惠，前提是須符合應用實際可行權宜方法的其他條件。該修訂於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效且應追溯應用，並將首次應用該修訂之任何累積影響確認為本會計期初累計虧損期初結餘的調整。該修訂允許提前應用。本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂。然而，本集團並無收到與2019新冠病毒相關的租金優惠，計劃在允許的申請期限內適用時應用實際可行權宜方法。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架的提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料 ²
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{2, 5}
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ^{2, 4}
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策之披露 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ²
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約 — 履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號闡釋性例子及香港會計準則第41號之修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期惟可採用

⁴ 由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈列 — 借款人對包含應要求償還條文的定期貸款的歸類於2020年10月進行了修訂，調整了相關措辭但結論並無變動

⁵ 由於2020年10月頒佈之香港財務報告準則第17號之修訂，香港財務報告準則第4號進行了修訂，擴大暫時豁免，對於2023年1月1日之前開始的年度期間，允許保險公司採用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號

預期有關適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載於下文。

香港財務報告準則第3號之修訂旨在以對2018年6月發佈的財務報告概念框架的提述取代對之前財務報表編製和列報框架的提述，並無大幅度改變其要求。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號增添其確認原則的例外，實體可參考概念框架來確定何謂資產或負債。該例外規定，對於屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號範圍內的負債和或有負債，如果他們是分別產生而不是在業務合併中產生的，則適用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號，而不是概念框架。此外，該等修訂闡明或有資產在收購日期不符合確認資格。本集團預計從2022年1月1日起採用該等修訂。由於該等修訂預計應用於收購日期為首次應用之日或之後之業務合併，本集團在過渡之日將不受該等修訂之影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂解決了香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(2011年)就處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入的規定之間的分歧。當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，該等修訂要求全面確認下游交易產生的盈虧。就涉及不構成一項業務的資產的交易而言，該交易所產生的盈虧以無關連投資者於該聯營公司及合營企業的權益為限於投資者的損益中確認。該等修訂將前瞻性應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂的前一強制性生效日期已由香港會計師公會於2016年1月移除，而新的強制性生效日期將於完成更廣泛的審閱聯營公司及合營企業的會計處理後釐定。然而，該修訂現時可供採用。

香港會計準則第1號負債分類為流動或非流動之修訂闡明分類負債為流動負債或非流動負債的要求。該等修訂規定，如果一個實體推遲償還負債的權利受該實體遵守指定條件的約束，則該實體有權在報告期末推遲償還負債，前提是該實體當日符合這些條件。實體行使其推遲償還負債之權利的可能性不會影響負債的分類。該等修訂還澄清了被視為負債償還的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效並須追溯應用。可允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號披露會計政策之修訂規定實體披露其重大會計政策資料，而非其重要會計政策。如與主體財務報表中包含的其他資料一起考慮，會計政策資料可以合理地預期會影響一般財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出決策，則該會計政策資料屬重要。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供了非強制性指引。香港會計準則第1號之修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號之修訂所提供之指引並非強制性，因此該等修訂的生效日期並非必要。本集團目前正在評估該等修訂對本集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號之修訂澄清了會計估計變更與會計政策變動之間的差異。會計估計被定義為財務報表中受計量不確定性規限的貨幣金額。該等修訂還闡明各主體如何使用計量技術和輸入值來制定會計估計。該修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動和會計估計變動。允許提前應用。預計該修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號之修訂縮小了初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣除暫時性差異之交易，例如租賃及解除責任。因此，實體須就該等交易產生之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，適用於呈報最早比較期間期初與租賃及解除責任相關之交易，任何累積影響均確認為該日留存利潤或股權其他部份之期初調整。此外，該等修訂應前瞻性地適用於租賃及解除責任以外之交易。允許提早應用。預計該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，實體於損益中確認出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用該等修訂的財務報表中列表之最早期間開始之日或之後可供使用之物業、廠房及設備追溯應用。可允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號之修訂訂明在評估一項合約是否為香港會計準則第37號規定的虧損性合約時，履行合約的成本包括與合約直接有關的成本。與合約直接有關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)以及與履行該合約直接有關的其他成本的分配(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配以及合約管理及監管成本)。一般及行政費用與合約沒有直接關係，除非合約中明確向對方收取費用，否則將其排除在外。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須應用於實體在首次應用該等修訂之年度報告期間開始時尚未履行其所有義務之合約。可允許提早應用。首次應用該等修訂之累計影響應於首次應用日確認為期初權益的調整，無需重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進載明香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號闡釋性例子及香港會計準則第41號之修訂。預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體在評估新金融負債或經修改金融負債的條款是否與原始金融負債的條款有實質性差異時所包含的費用。這些費用僅包括在借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。實體將該修訂應用於該實體首次應用該修訂的年度報告期間開始之日或之後修改或交換的金融負債。該修訂於2022年1月1日或以後開始的年度期間生效。可允許提早應用。該修訂預期不會對本集團財務報表有重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號闡釋性例子13中出租人有關租賃物業裝修的付款說明。這就消除了應用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理方面的潛在混淆。

2.4 主要會計政策概要

公平價值計量

本集團於各報告期末按公平價值計量其投資物業及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產。公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平價值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於該等財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平價值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於該等財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產(存貨、金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試，則估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或其公平價值扣除銷售成本的較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。在對現金產生單位進行減值測試時，如果公司資產(例如，總部樓宇)的帳面價值的一部份能夠在合理一致的基礎上分配給單個現金產生單位，或者以其他方式分配給最小的一組現金產生單位。

減值虧損僅於資產帳面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折現率計算其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值的評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中與資產減值相符的相關費用類別扣除。

於每個報告期末會評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計有變時，方會回撥先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過倘過往年度並沒有就該項資產確認減值虧損而應有的帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損於產生期間計入損益表。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程以外的物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入帳。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作銷售或倘其構成分類為持作銷售出售組別的一部份時，該項目將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入帳。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途的任何直接相關成本。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產帳面值中資本化作為替換。倘須定期替換物業、廠房及設備的重要部份，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期的個別資產並據此對其作出折舊計提。

折舊以直線法於每個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內以成本撇減去其剩餘價值計算。就此目的所用的主要年率如下：

傢俬及辦公室設備	10% – 20%
汽車	20%

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本會按合理基準分配至各部份，而各部份會分別計算折舊。

至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並作出調整(如適用)。

倘出售物業、廠房及設備項目包括任何初始確認的重要部份或預期日後使用或出售該項目而不會帶來未來經濟利益，則會撤銷確認有關項目。於該資產撤銷確認的年度，在損益表確認的出售或報廢盈虧乃為該資產出售所得款項淨額與相關資產帳面值的差額。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

發展中物業乃按成本及可實現淨值兩者之較低者列帳，並包括發展期間就該等物業所產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接應佔成本。

除非預期發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為可出售物業。

可出售物業

可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。

可出售物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額之比例計算。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或者根據現行市況經由管理層估計得出。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、已產生最初直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。使用權資產於其租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊如下：

辦公室物業 於租期內

倘租賃資產的所有權於租期屆滿前轉讓予本集團或成本反映行使購買選擇權，則折舊使用該資產的估計可使用年期進行計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額付款)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率無法確定，故本集團應用租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在修訂、租期變動、租賃付款變動(例如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的帳面值。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對機器及設備的短期租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃,本集團會決定是否按逐項租賃基準資本化租賃。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期內確認為開支。

投資及其他金融資產

最初確認及計量

金融資產於最初確認時分類為其後按攤銷成本計量及按公平價值列帳及於損益帳處理。

於最初確認時,金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資部份或本集團已應用並無調整重大融資部份的影響的可行權宜方法的應收帳款外,本集團對金融資產最初確認時按其公平價值進行計量,但對不是以公平價值計入損益的金融資產是按其公平價值加上交易成本進行計量。並無重大融資部份或本集團已應用並無調整重大融資部份的影響的可行權宜方法的應收帳款按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量,價格載於下文「收入確認」。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量,需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純支付本息」)的現金流量。擁有非純支付本息的現金流量的金融資產按公平價值列帳及於損益帳處理分類及計量(不論業務模式)。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否來自收回合約現金流量、出售金融資產、或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有,而按公平價值列帳及於其他全面收益處理分類及計量的金融資產於旨在持有以收回合約現金流量及出售的業務模式中持有。不屬於上述業務模式範圍內的金融資產按公平價值列帳及於損益帳處理分類及計量。

所有常規方式購買及出售金融資產均於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。常規方式購買或出售指須於市場規則或慣例通常所設定的時限內交付資產的金融資產購買或出售。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

金融資產於其後作出的計量視乎其類別如下：

按攤銷成本列帳的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認，修訂或減值時，盈虧於損益表內確認。

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產在財務狀況表以公平價值列示，而公平價值淨變動於損益表確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公平價值列帳及於其他全面收益處理的基金投資及股本投資。當支付權確立時，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團以及股息金額能可靠計量時，分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的股本投資的股息亦於損益表確認為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的公平價值變動。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份(如適用))主要在下列情況終止確認(即從本集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「通過」安排承擔向第三方在並沒有嚴重延誤的情況下全數支付所得現金流量的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓收取該項資產所得現金流量的權利或訂立一項通過安排，需就此評估是否某程度上保留了該項資產擁有權的風險及回報。倘並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且沒有轉讓該項資產的控制權，則本集團應持續將該項資產確認入帳，條件為本集團須持續參與該項資產。在該情況下，本集團亦確認附帶責任。已轉讓資產及附帶責任以反映本集團保留的權利及責任的基準計算。

若以本集團就已轉讓資產作出保證的形式繼續參與，則已轉讓資產乃以該項資產的原帳面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團就並非按公平價值列帳及於損益帳處理持有的所有債務工具確認預期信貸損失(「預期信貸損失」)撥備。預期信貸損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸損失分兩個階段確認。就最初確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，會為未來12個月(12個月預期信貸損失)可能發生的違約事件所產生的信貸損失計提預期信貸損失撥備。就最初確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸損失計提虧損撥備，不論違約的時間(全期預期信貸損失)。

於各報告日期，本集團評估自最初確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。進行評估時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與最初確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理且有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。

如合約付款逾期90天，本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，如內部或外部資料顯示本集團於考慮本集團持有的任何信貸提升措施前不可能全數收取未償還合約金額，本集團亦可能認為金融資產違約。如並無合理預期收回合約現金流量，則會撤銷金融資產。

按攤銷成本列帳的金融資產須按一般方法減值，並於以下計量預期信貸損失的階段分類，惟適用簡化方法的應收帳款及合約資產除外(如下文詳述)。

- 第一階段 — 自最初確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸損失的金額計量
- 第二階段 — 自最初確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸損失的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸損失的金額計量

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

就並無重大融資部份的應收帳款及合約資產而言或當本集團應用並無調整重大融資部份的影響的可行權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信貸損失。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸損失確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸損失經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部份的應收帳款及合約資產以及租約應收款項而言，本集團選擇採納簡化方法作為其會計政策計算預期信貸損失，有關政策載於上文。

金融負債

最初確認及計量

金融負債於最初確認時分類列為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債、貸款及借款、應付款項，或分類為在實際對沖中獲指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平價值確認，及就貸款及借款以及應付款項而言，以直接應佔交易成本的淨額確認。

本集團的金融負債包括應付帳款、其他應付款項以及租賃負債。

其後計量

金融負債的後續計量視乎其下列分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

在最初確認後，貸款及借款其後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘折現影響不大，則以成本列帳。有關盈虧於負債撤銷確認時以及進行實際利息法攤銷時在損益表內確認入帳。

計算攤銷成本時將考慮任何收購折扣或溢價，並包括屬實際利率必要部份的費用或成本。實際利息法攤銷在損益表內入帳列為融資成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

金融擔保合約

本集團作出的金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合約最初按其公平價值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。最初確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸損失撥備；及(ii)最初確認的金額減(如適用)已確認收入的累計金額(以較高者為準)計量金融擔保合約。

終止確認金融負債

當負債責任已獲解除、取消或屆滿，本集團即撤銷確認金融負債。

倘同一貸款人按大致不同的條款以另一項金融負債取代現有金融負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，而有關帳面值的差額會於損益表確認。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債均可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

撥備

當過往的事件導致而須承擔的現時義務(法律性或推定責任引申的)，而且該義務的履行很可能導致經濟利益流出本集團，及該義務的金額能夠可靠地計量，本集團將其確認為撥備。

當折現的影響重大時，撥備金額為於報告期末預期日後用以償付有關義務所需支出的現值。當折現值隨時間而有所增加，有關增幅計入損益表的融資成本帳項內。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。有關損益帳外確認項目的所得稅，於損益帳外確認即於其他全面收益內或直接於權益中確認。

本期及以往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量。

遞延稅項按於報告期末資產及負債的稅基與其於財務報告中的帳面值的所有暫時差額以負債法計提撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自於進行交易(該交易並非商業合併)時首次確認的商譽或資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關對附屬公司的投資的相關應課稅暫時差額，倘回撥暫時差額的時間可受控制及暫時差額於可見將來可能不會回撥。

所有可扣稅暫時差額及未動用稅項抵免結轉以及任何未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損的情況下，均確認為遞延稅項資產，惟下文所述者除外：

- 可扣稅的暫時差額的相關遞延稅項資產來自進行並不屬於業務合併的交易時最初確認的資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關對附屬公司的投資的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於有可能在可見將來回撥暫時差額以及有應課稅溢利供暫時差額抵銷時確認。

遞延稅項資產的帳面值於每個報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重估，及於有足夠應課稅溢利以容許回撥所有或部份遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按已實現資產或清還負債期間的預期適用稅率衡量，根據於報告期末已生效或實際生效的稅率(及稅法)計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

當且僅當本集團擁有法定強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷及遞延稅項資產與遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，遞延稅項資產方會與遞延稅項負債互相抵銷。

收入確認

客戶合約之收入

客戶合約之收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，有關金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可獲得之代價。

當合約的代價包括可變金額，代價金額估算為本集團向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至其後消除可變代價的相關不確定因素，使已確認累計收益金額的重大收益撥回不大可能發生。

倘合約中包含為客戶提供超過一年轉讓貨品或服務的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用訂立合約時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年重大融資利益的融資成分，則根據合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉讓之間的期限為一年或少於一年的合約，交易價不會因重大融資成分的影響而調整，而是使用香港財務報告準則第15號可行的權宜之計。

物業發展業務

來自銷售物業的收入於物業控制權轉予買家且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時間點確認。

利息收入

利息收入以應計方式利用實際利率法通過採用將財務工具估計可用年期內的未來估計現金收入實際折現成金融資產帳面淨值的利率予以確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前向客戶收取款項或款項到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收益。

合約成本

除資本化為發展中物業以及物業及設備的成本外，履行客戶合約所產生的成本資本化為資產，倘符合以下所有標準：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任的資源得以產生或有所增加。
- (c) 成本預期可收回。

資本化合約成本按系統基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)予以攤銷並於損益表內扣除。其他合約成本於產生時列作開支。

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，以鼓勵及獎賞合資格參與人為本集團業務的成功作出貢獻。本集團僱員(包括董事)通過以股份支付的形式獲得報酬，而僱員以提供服務作為獲得股本工具的代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行的股本結算交易的成本乃參照授出日期的公平價值而計量。

股本結算交易的成本乃於表現及/或服務條件達成的期間內確認為僱員福利費用，並會令股本相應增加。直至歸屬日期止於報告期末就股本結算交易確認的累計費用反映歸屬期間已屆滿的程度，及本集團就最終將歸屬的股本工具數目作出的最佳估算。期內損益表的扣除或計入項目乃於該期間開始及完結時所確認的累計費用變動。

釐定獎勵之授出日公平價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平價值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平價值若當中不包含服務及/或表現條件乃即時予以支銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付(續)

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵。無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘回報的原定條款已達致及以股本結算的回報的條款已修改，最少會確認費用，猶如條款未獲修改。此外，亦會就任何修改確認費用，此舉會增加以股份支付的總公平價值，或有利於僱員(按修改日期所計量)。

倘以股本結算的回報被取消，其將被視作已於取消日期歸屬，而尚未就回報所確認的任何費用乃隨即確認。此包括本集團或僱員並未達致惟可控制的非歸屬條件的任何回報。然而，如以新回報取代已取消回報，並於授出日期指定為取代之回報，則已取消回報及新回報會被視作猶如原回報的修改，詳情見前段所述。

於計算每股盈利時，未行使股份期權的攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強積金計劃的僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員的基本薪金的若干百分比計算，有關供款於根據強積金計劃規則應支付時自損益表扣除。強積金計劃的資產由一項獨立管理的基金持有，並與本集團資產分開。本集團的僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃的規則，就本集團的僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動撥回本集團。

本集團於中國內地經營的附屬公司僱員須參加成為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按有關工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時自損益表扣除。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

財務報表以本公司的功能及呈報貨幣港元呈報。本集團旗下實體各自決定其功能貨幣，而各實體的財務報表項目均以所定功能貨幣計值。本集團旗下實體記錄的外幣交易首先按交易日的有關功能貨幣匯率換算入帳。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。經結算或換算貨幣項目所產生的匯兌差額撥入損益表處理。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用首次交易日期的匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目則採用釐定公平價值當日的匯率換算。重新換算非貨幣項目以公平價值計量所產生的收益或虧損與確認該項目公平價值變動的盈虧的處理方法一致(換然之，於其他全面收入或損益確認公平價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

就釐定於終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債，並最初確認有關資產、開支或收入的匯率時，最初交易日期為本集團最初確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。倘存在多筆預付款或預收款，本集團須就每筆預付代價款或收取預付代價款釐定交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。於報告期末，有關實體的資產與負債按報告期末的匯率換算為港元，而其損益表則按與交易日期的現行匯率相若的匯率換算為港元。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並累積於股東權益的獨立部份。出售外國業務時，就該項外國業務的其他全面收益部份會於損益表確認。

收購海外業務產生的任何商譽以及對收購所產生資產及負債的帳面值作任何公平價值調整，均視作海外業務的資產及負債，並按收盤價折算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量之日的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量乃按年內的加權平均匯率換算為港元。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知數額現金、價值波動風險較微及一般於購入後3個月內到期的短期、高度流動投資，減去須按通知償還並屬於本集團現金管理的必要部份的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制的手頭及存放於銀行的現金，包括原定期限為3個月或少於3個月的定期存款。

關聯人士

該名人士倘符合以下情況即屬本集團的關聯人士：

(a) 倘若該名人士是以個人身份，該名人士及其家族的近親：

- (i) 對本集團擁有控制權或聯合控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層人員；

或

(b) 倘若該名人士是實體，其於適用以下任何條件時：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員；
- (ii) 某一實體為另一實體(或為另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 實體及本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 實體為第三實體的合營公司，而另一實體為第三實體的聯營公司；
- (v) 實體是為本集團或與本集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司的主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團。

3. 重大會計判斷及估計

本集團編製財務報表時，管理層須作出判斷、估計與假設，有關判斷、估計與假設的收入、開支、資產與負債及相關披露的報告金額，以及或然負債的披露，均有影響。鑒於有關假設與估計的不確定性，所得結果可能會導致需要於未來對受影響資產或負債的帳面值作出重大調整。

估計的不確定性

有關日後的主要假設及於報告期末的其他主要不確定估計來源詳述如下，該等假設及不確定估計存在或需重大調整下一個財政年度的資產及負債帳面值的重大風險。

應收帳款預期信貸損失撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收帳款的預期信貸損失。撥備率乃基於因就擁有類似損失模式的多個客戶分部進行分組(即地理、產品類別、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保險形式的保障範圍)而逾期的日數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸損失經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)將在未來一年內惡化，這可能導致製造行業的違約數量增加，歷史違約率將得到調整。於每個報告日期，歷史觀察違約率都會更新，並分析前瞻性估計的變動。

歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸損失之間的相關性評估為重要估計。預期信貸損失金額對環境變化及預測經濟狀況十分敏感。本集團的歷史信貸損失經驗及經濟狀況的預測可能亦無法代表未來客戶的實際違約情況。有關本集團應收帳款的預期信貸損失資料披露於財務報表附註19。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

應收借款及其他應收款項減值

就應收借款及其他應收款項而言，本集團根據香港財務報告準則第9號計算預期信貸損失時運用一般方法。本集團於評估預期信貸損失時運用各種因素，其中包括前瞻性資料、預期日後現金流量及抵押品價值。有關應收借款及其他應收款項的詳情載於財務報表附註20及附註21。

發展中物業及可出售物業的估值

發展中物業及可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。估計可變現淨值為估計售價減去銷售費用及估計完工成本(如有)釐定，根據最可靠資料而估計出來。

倘落成成本增加或淨銷售額下降，則可變現淨值將會下降，這可能會導致須就發展中物業及可出售物業作出撥備。該撥備須要使用判斷及估計。倘預期與原本估計存在差異，有關該估計變動期間物業的帳面值及撥備將會作出相應地調整。

土地增值稅

在中國的土地增值稅是按土地的升值價值，即出售物業所得款項減去可扣減支出，包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支以介乎30%至60%的累進方法計算征收。

本集團在中國內地從事物業發展業務的附屬公司須繳納土地增值稅。然而，由於中國內地各個城市實施不同的稅項項目，本集團與當地稅務機關就一些已完工物業發展項目的土地增值稅申報仍未完成。因此，釐定土地增值及其相關稅項的金額需要作出重大判斷，而在日常業務過程中仍然未能確定最終的稅項金額。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出該等估算期間的利潤或虧損及土地增值稅的計提撥備。

按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的公平價值計量

當記入綜合財務狀況表的金融資產的公平價值無法從活躍市場計算時，其公平價值將透過包括使用數學模式等多種估值方法釐定。該等模式所使用輸入數據於可行情況下自可觀察市場取得，惟倘此舉不可行，則可能須作出估計以確立公平價值。若干不可觀察輸入數據的代價估計詳情載於財務報表附註35。就該等因素所作假設出現的變動可影響綜合財務狀況表的金融工具所呈報之公平價值及於公平價值等級所披露工具的等級。管理層的重大判斷及估計須釐定分類為公平價值等級第三級的金融工具的估值。

4. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品規劃為不同業務單位，並劃分為以下須呈報分部：

- (a) 房地產業務分部是指從事物業發展及銷售；
- (b) 金融業務分部是指金融業務；及
- (c) 產品貿易業務分部是指銷售及供應電訊及電子產品以及嬰幼兒產品（於截至2020年12月31日止年度終止經營（附註11））。

管理層分別監控本集團經營分部的業績，目的為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／虧損作出評估。呈報分部溢利／虧損乃除稅前經調整溢利／虧損的計量單位。除稅前經調整溢利／虧損經常以本集團除稅前溢利／虧損作出計量，惟該計量並不包括融資成本、本集團金融工具公平價值溢利／虧損、總辦事處及總公司開支。

分部資產不包括按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產及總公司及其他未分配資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

分部負債不包括應付稅項及總公司及其他未分配負債，此乃由於此等負債以集團為基礎管理。

4. 經營分部資料(續)

百萬港元	持續經營業務						已終止經營業務					
	房地產業務		金融業務		持續經營業務總額		產品貿易業務		對帳調整		總額	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
分部收入(附註5)												
向外間客戶銷售	466	390	3	4	469	394	-	16	-	-	469	410
其他收入	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2
	466	390	3	4	469	394	-	18	-	-	469	412
分部(虧損)/溢利	(23)	(158)	1	-#	(22)	(158)	-	(10)	-	-	(22)	(168)
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-#	-#	-#	(3)
對帳項目：												
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	-	(22)	(13)	(22)	(13)
按公平價值列帳及於損益帳處理的 金融資產的公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	36	(15)	36
除稅前(虧損)/溢利	(23)	(158)	1	-#	(22)	(158)	-	(13)	(37)	23	(59)	(148)
所得稅(費用)/抵免					(1)	25	-	-	-	-	(1)	25
年度虧損					(23)	(133)	-	(13)	(37)	23	(60)	(123)

少於1,000,000港元

4. 經營分部資料(續)

百萬港元	持續經營業務						已終止經營業務				總額	
	房地產業務		金融業務		持續經營業務總額		產品貿易業務		對帳調整			
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
其他分部資料：												
非流動資產開支	-#	-#	-	-	-#	-#	-	-	-	-	-#	-#
折舊	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)	(1)
其他重大非現金項目：												
應收帳款(減值)/減值回撥	(5)	1	-	-	(5)	1	-	8	-	-	(5)	9
物業、廠房及設備項目減值	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-
撤減可出售物業至可變現淨值	(16)	(30)	-	-	(16)	(30)	-	-	-	-	(16)	(30)
撤減發展中物業至可變現淨值	-	(40)	-	-	-	(40)	-	-	-	-	-	(40)
按公平價值列帳及於損益帳處理的 金融資產的公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	36	(15)	36

少於1,000,000港元

百萬港元	持續經營業務						已終止經營業務				總額	
	房地產業務		金融業務		持續經營業務總額		產品貿易業務		對帳調整			
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
分部資產	595	1,141	72	-#	667	1,141	-	6	-	-	667	1,147
對帳項目：												
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	311	334	311	334
資產總額	595	1,141	72	-#	667	1,141	-	6	311	334	978	1,481
分部負債	89	498	-#	-#	89	498	-	20	-	-	89	518
對帳項目：												
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	10	37	10	37
負債總額	89	498	-#	-#	89	498	-	20	10	37	99	555

少於1,000,000港元

4. 經營分部資料(續)

地域資料

(a) 對外客戶收入

百萬港元	2021年		2020年	
	持續 經營業務	已終止 經營業務	持續 經營業務	已終止 經營業務
內地及香港	469	-	394	13
世界其餘地區	-	-	-	3
	469	-	394	16

上述收入資料乃按本集團產品及物業售予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	2021年	2020年
內地及香港	-	1

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具。

有關主要客戶的資料

截至2021年12月31日止年度，本集團並無客戶單獨佔本集團持續經營業務總收入超過10% (2020年：無)。

5. 收入

持續經營業務收入分析如下：

百萬港元	2021年	2020年
客戶合約之收入		
銷售物業	466	390
其他來源之收入		
應收借款的利息收入	3	4
	469	394

客戶合約之收入

(i) 收入資料明細

截至2021年12月31日止年度，來自內地的物業銷售收入466,000,000港元(2020年：390,000,000港元)，並於轉移貨品之時間點確認。

下表載列本報告期內確認的收入金額，該等金額於報告期初計入合約負債：

百萬港元	2021年	2020年
銷售物業	442	360

(ii) 履約責任

有關本集團的履約責任之資料總結如下：

銷售物業

於物業轉讓予買方時履行義務，而本集團擁有即時收款的權利，而且很可能收取代價。

於12月31日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格款項如下：

百萬港元	2021年	2020年
預期將於以下時間確認為收入的款項：		
一年內	21	468

分配至餘下履約責任的所有交易價格款項預期將於一年內確認為收入。上文所披露之款項並不包括受到約束的可變代價。

6. 持續經營業務除稅前虧損

本集團的持續經營業務之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

百萬港元	2021年	2020年
已出售物業成本	420	419
核數師酬金	4	3
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金 — 附註8)：		
工資及薪金	4	4
退休金計劃供款**	—#	—#
	4	4
出售一子公司收益*(附註30)	(4)	—
物業、廠房及設備項目減值*	2	—
應收帳款減值／(減值回撥)淨額*	5	(1)
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的公平價值變動	15	(36)
撇減可出售物業至可變現淨值*	16	30
撇減發展中物業至可變現淨值*	—	40

* 已列入綜合損益表的「其他費用淨額」內

** 沒收供款對本年度本集團就退休金計劃供款的影響，以及可用以減低未來年度供款的沒收供款金額並不重大。

少於1,000,000港元

7. 融資成本

持續經營業務融資成本分析如下：

百萬港元	2021年	2020年
租賃負債的利息	— [#]	— [#]
合約收入產生的利息開支	8	16
減：資本化利息	(8)	(16)
未按公平價值計入損益的金融負債的利息開支總額	— [#]	— [#]

[#] 少於1,000,000港元

8. 董事及行政總裁酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部份而披露的本年度董事及行政總裁酬金如下：

百萬港元	2021年	2020年
袍金：		
執行董事、非執行董事及行政總裁	—	—
獨立非執行董事	1	— [#]
	1	— [#]
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	11	9
股權結算股份期權開支	—	—
退休金計劃供款	— [#]	— [#]
	12	10
	13	10

[#] 少於1,000,000港元

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
鄒小岳	240	240
劉可傑	240	240
譚競正	240	—
	720	480

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2020年：無)。

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

百萬港元	袍金	薪金、津貼及 實物利益	退休金計劃 供款	酬金總額
2021年				
執行董事：				
麥紹棠	—	5.3	0.2	5.5
— 行政總裁	—	5.8	0.1	5.9
譚毅洪(附註)	—	0.3	0.1	0.4
鄭玉清	—	11.4	0.4	11.8
2020年				
執行董事：				
麥紹棠	—	3.8	0.2	4.0
— 行政總裁	—	3.8	0.1	3.9
譚毅洪	—	1.6	0.1	1.7
鄭玉清	—	9.2	0.4	9.6

附註：譚毅洪先生於2022年1月3日辭任本公司董事。

於年內，並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排(2020年：無)。

9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括三名董事(2020年：三名)，其中一名(2020年：一名)亦同時為行政總裁。彼等酬金詳情載列於上文附註8。年內餘下兩位(2020年：兩名)非本公司董事亦非行政總裁最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

百萬港元	2021年	2020年
薪金、津貼及實物利益	1	1

酬金處於下列範圍以內的非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的數目如下：

	僱員數目	
	2021年	2020年
零至1,000,000港元	2	2

10. 所得稅

本集團於本年度及過往年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故於該等年度並無作香港利得稅撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	2021年	2020年
本年度 — 內地		
內地土地增值稅	1	6
遞延(附註26)	—	(31)
本年度稅項扣除／(抵免)總額	1	(25)

10. 所得稅(續)

按適用於本公司及其大部份附屬公司所註冊國家的法定稅率計算除稅前虧損的稅項開支與實際稅率的稅項開支的對帳，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對帳如下：

2021年

百萬港元	香港		中國 (不包括香港)		總計	
	金額	%	金額	%	金額	%
持續經營業務之除稅前虧損	(40.0)		(18.9)		(58.9)	
按法定稅率計算的稅項	(6.6)	16.5	(4.7)	25.0	(11.3)	19.2
毋須課稅收入	(0.6)	1.5	(2.5)	13.3	(3.1)	5.3
不獲扣稅費用	3.8	(9.5)	5.8	(30.8)	9.6	(16.3)
未獲確認的稅務虧損	3.4	(8.5)	1.4	(7.5)	4.8	(8.2)
土地增值稅	–	–	1.1	(5.8)	1.1	(1.9)
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	–	–	1.1	(5.8)	1.1	(1.9)

2020年

百萬港元	香港		中國 (不包括香港)		總計	
	金額	%	金額	%	金額	%
持續經營業務之除稅前溢利/(虧損)	21.9		(156.8)		(134.9)	
已終止經營業務之除稅前虧損	(6.2)		(7.2)		(13.4)	
	15.7		(164.0)		(148.3)	
按法定稅率計算的稅項	2.6	16.5	(41.0)	25.0	(38.4)	25.9
毋須課稅收入	(7.2)	(45.8)	–	–	(7.2)	4.9
不獲扣稅費用	1.2	7.6	8.8	(5.4)	10.0	(6.7)
未獲確認的稅務虧損	3.4	21.7	1.5	(0.1)	4.9	(3.3)
土地增值稅	–	–	5.5	(3.4)	5.5	(3.7)
按本集團的實際稅率計算的稅項抵免	–	–	(25.2)	15.4	(25.2)	(17.0)
持續經營業務按實際稅率計算的稅項抵免	–	–	(25.2)	15.4	(25.2)	(17.0)
已終止經營業務按實際稅率計算的稅項抵免	–	–	–	–	–	–

11. 已終止經營業務

由於經營環境惡化，本公司於2020年7月24日公佈董事會決定，在完成手頭的訂單後終止本集團的產品貿易業務。該產品貿易業務已於2020年12月終止。

截至2020年12月31日止年度，已終止經營業務的業績呈列如下：

百萬港元	2020年
收入	16
其他收入及收益淨額	2
費用	(28)
融資成本	(3)
已終止經營業務之除稅前虧損	(13)
所得稅抵免	-
已終止經營業務的年度虧損	(13)

已終止經營業務產生的現金流量淨額如下：

百萬港元	2020年
經營活動	8
投資活動	47
融資活動	(96)
現金流出淨額	(41)
每股虧損：	
基本及攤薄(已終止經營業務)	0.01 港仙

已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	2020年
已終止經營業務母公司普通股股權擁有人應佔虧損	13,000,000 港元
	股份數目
年內已發行普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄虧損(附註13)	183,846,100,000

12. 股息

本公司於截至2021年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息(2020年：無)。

13. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

年度虧損

計算母公司普通股股權擁有人應佔每股基本及攤薄虧損的基準如下：

百萬港元	2021年	2020年
母公司普通股股權擁有人應佔虧損，用以計算每股基本及攤薄虧損：		
持續經營業務	(60)	(110)
已終止經營業務	-	(13)
	(60)	(123)

	股份數目	
	2021年	2020年
年內已發行普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄虧損	183,846,100,000	183,846,100,000

由於截至2021年及2020年12月31日止年度尚未行使的股份期權的攤薄對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此所呈列的每股基本虧損金額毋須作出調整。

持續經營業務虧損

計算母公司普通股股權擁有人應佔持續經營業務的每股基本及攤薄虧損的基準如下：

百萬港元	2021年	2020年
母公司普通股股權擁有人應佔虧損，		
用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄虧損	(60)	(110)

計算持續經營業務的每股基本及攤薄虧損所使用的分母與上文所述相同。

由於截至2021年及2020年12月31日止年度尚未行使的股份期權的攤薄對所呈列的持續經營業務的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此所呈列的持續經營業務的每股基本虧損金額毋須作出調整。

14. 物業、廠房及設備

百萬港元	自有資產			總計
	使用權資產— 辦公室物業	傢俬及 辦公室設備	汽車	
2021年12月31日				
於2021年1月1日：				
成本	2	14	9	25
累計折舊及減值	(2)	(14)	(8)	(24)
帳面淨值	-	-	1	1
於2021年1月1日				
添置	3	-	-#	3
年度折舊撥備	(1)	-	-#	(1)
出售一間附屬公司(附註30)	-	-	(1)	(1)
減值	(2)	-	-	(2)
於2021年12月31日，扣除累計折舊及減值	-	-	-	-
於2021年12月31日：				
成本	3	1	1	5
累計折舊及減值	(3)	(1)	(1)	(5)
帳面淨值	-	-	-	-
2020年12月31日				
於2020年1月1日：				
成本	2	92	12	106
累計折舊及減值	(2)	(92)	(10)	(104)
帳面淨值	-	-	2	2
於2020年1月1日	-	-	2	2
添置	-	-#	-	-#
年度折舊撥備	-	-	(1)	(1)
於2020年12月31日，扣除累計折舊及減值	-	-	1	1
於2020年12月31日：				
成本	2	14	9	25
累計折舊及減值	(2)	(14)	(8)	(24)
帳面淨值	-	-	1	1

少於1,000,000港元

15. 投資物業

百萬港元	2021年	2020年
於1月1日的帳面值	-	43
出售附屬公司(附註30)	-	(43)
於12月31日的帳面值	-	-

截至2020年12月31日止年度，投資物業已於出售WILL集團(定義見附註30)後出售，詳情載於財務報表附註30。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就用於經營的辦公室物業訂有租賃合約。租賃辦公室物業的租期為三年。其他租賃合約的租期通常為12個月或以下。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 租賃負債

租賃負債的帳面值及於年內的變動如下：

百萬港元	租賃負債	
	2021年	2020年
於1月1日的帳面值	-#	1
添置	3	-
於年內確認的利息增加	-#	-#
付款	(1)	-#
於12月31日的帳面值	2	-#
分析為：		
流動部份	1	-#
非流動部份	1	-

租賃負債的到期日分析於財務報表附註36中披露。

* 少於1,000,000港元

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

百萬港元	2021年	2020年
租賃負債的利息	— [#]	— [#]
使用權資產的折舊支出	1	—
有關短期租賃的開支	1	10
使用權資產減值	2	—
於損益確認的總金額	4	10

* 少於1,000,000港元

(c) 租賃的現金流出總額於財務報表附註31(c)中披露。

17. 發展中物業

百萬港元	2021年	2020年
預期在正常營運週期內落成、計入流動資產及可收回的發展中物業： 一年內	101	576

已提前作出一次性付款以向中國政府收購租賃土地，租期為70年，而根據土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。

18. 可出售物業

所有可出售物業均按成本及可變現淨值之較低者列帳。

已提前作出一次性付款以向中國政府收購租賃土地，租期為70年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。

19. 應收帳款

百萬港元	2021年	2020年
應收帳款	13	16
減值	(12)	(9)
	1	7

本集團應收帳款乃根據物業買賣協議的條款支付。

本集團擬保持嚴格監控其未償還應收款項，並設有信貸政策務求將信貸風險減至最低。逾期欠款由高級管理層定期審閱。本集團並沒有就此等應收帳款結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。應收帳款不計利息。

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2021年		2020年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	1	100	7	100

應收帳款減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2021年	2020年
於1月1日	9	18
減值虧損淨額	5	-
減值虧損回撥	-	(9)
撇銷為無法收回金額	(2)	-
於12月31日	12	9

19. 應收帳款(續)

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸損失。撥備率乃基於具有類似損失模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即按地理區域、產品類別、客戶類別及評級，及信用證或其他形式信貸保險保障)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，倘應收帳款逾期超過一年且毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。於2021年12月31日，應收帳款根據撥備矩陣計提減值撥備12,000,000港元(2020年：9,000,000港元)。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的應收帳款的信貸風險狀況的資料：

百萬港元	逾期				總計
	即期	6個月內	7至12個月	1年以上	
於2021年12月31日					
銷售物業					
預期信貸損失率	0.8%	不適用	100.0%	100.0%	95.2%
帳面總值	0.6	-	4.9	7.0	12.5
預期信貸損失	-	-	4.9	7.0	11.9
於2020年12月31日					
電訊、電子及兒童產品					
預期信貸損失率	不適用	不適用	不適用	100.0%	100.0%
帳面總值	-	-	-	2.0	2.0
預期信貸損失	-	-	-	2.0	2.0
銷售物業					
預期信貸損失率	0.1%	不適用	不適用	100.0%	50.7%
帳面總值	6.7	-	-	6.9	13.6
預期信貸損失	-	-	-	6.9	6.9
總計					
預期信貸損失率	0.1%	不適用	不適用	100.0%	50.7-100.0%
帳面總值	6.7	-	-	8.9	15.6
預期信貸損失	-	-	-	8.9	8.9

20. 應收借款及利息

百萬港元	2021年	2020年
應收借款	70	—
應收利息	2	—
	72	—
減：流動部份	(2)	—
非流動部份	70	—

本集團的應收借款指向本公司主要股東中建富通集團有限公司(「中建富通」)的貸款，該資產無抵押，年息7%，並可在1年內償還。

減值代價

本集團的應收借款及利息來自本集團於香港的金融業務。

於每個報告日期通過考慮借款人的違約可能性進行減值分析。於2021年12月31日，概無應收借款及利息逾期以及所有結餘已分類於第一層用於計量預期信貸損失。於2021年12月31日，根據減值分析概無就應收借款及利息計提減值撥備。

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產

百萬港元	2021年	2020年
預付款項	46	97
其他應收款項及其他資產	4	14
	50	111

於每個報告日期通過考慮金融資產的違約可能性進行減值分析。於2021年及2020年12月31日，概無計入上述結餘的金融資產逾期以及所有結餘已分類於第一層用於計量預期信貸損失。於2021年及2020年12月31日，計入上述結餘的金融資產的虧損撥備被評為甚微。

22. 按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產

百萬港元	附註	2021年	2020年
非上市股本投資，按公平價值	(a)	220	259
非上市基金投資，按公平價值	(b)	49	60
		269	319
減：流動部份		(49)	(60)
非流動部份		220	259

附註：

(a) 於2020年7月24日，本集團向獨立第三方Estate Express Limited (置迅有限公司) (「置迅」) 收購High Step Developments Limited (高階發展有限公司) (「高階」，高階擁有位於廣東省惠州市惠陽區一項物業改造項目) 的19.8%股權，代價為人民幣220,000,000元(約相等於248,000,000港元)(「應付代價」)。根據本集團與置迅、Modish City Limited (「Modish City」) 及惠陽中建電訊制品有限公司(「惠陽中建」) 於2020年12月9日訂立的抵償協議(「抵償安排」)，應付代價透過抵銷應收置迅及Modish City借款人民幣216,000,000元(約相等於243,000,000港元)及應收惠陽中建的應收帳款人民幣4,000,000元(約相等於5,000,000港元)的方式償付。

非上市股本投資分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產，原因是本集團沒有選擇把該金融資產按其他全面收益確認公平價值收益或虧損列帳。

(b) 非上市基金投資強制性分類為按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產，原因是有關合約現金流量並非純粹為還款付息。

非上市基金投資以歐元計值。

23. 現金及現金等值項目

百萬港元	2021年	2020年
現金及銀行結餘	48	149

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及現金等值項目為8,000,000港元(2020年：146,000,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行現金按照活期銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款的期限(一日至一個月不等)視本集團的即時現金需求而定，並按相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。

24. 應付帳款

於報告期末，根據發票日期的應付帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2021年		2020年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	47	96	45	82
31至60日	-	-	1	2
61至90日	-	-	-	-
90日以上	2	4	9	16
	49	100	55	100

應付帳款均為免息及一般有介乎30日至120日的付款期。

25. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	2021年	2020年
其他應付款項	(a)	24	32
應計負債		7	6
合約負債	(b)	17	451
		48	489

附註：

(a) 其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

於2021年12月31日，其他應付款項包括應付中建富通集團款項1,000,000港元(2020年：21,000,000港元)。

(b) 合約負債詳情如下：

百萬港元	2021年 12月31日	2020年 12月31日
已收客戶的短期墊款： 銷售物業	17	451
	17	451

合約負債包括就本集團預售物業已收買方的所得款項。

26. 遞延稅項負債

年內變動如下：

百萬港元	因業務合併 而產生的 公平價值調整	重估投資物業	總計
於2020年1月1日的遞延稅項負債總額	31	3	34
年內於損益表計入的遞延稅項(附註10)	(31)	–	(31)
出售附屬公司(附註30)	–	(3)	(3)
於2020年12月31日、2021年1月1日及 2021年12月31日的遞延稅項負債總額	–	–	–

於2021年12月31日，本集團於香港產生的稅項虧損為41,000,000港元(2020年：49,000,000港元)，該等稅項虧損可無限期於產生該稅項虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。本集團亦於中國內地產生稅項虧損為60,000,000港元(2020年：140,000,000港元)，該等可用作抵銷未來應課稅溢利的稅項虧損將於一至五年內屆滿。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息將被徵收10%預扣稅項。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法權區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。本集團的適用稅率為5%或10%。本集團因而須就收取於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日後產生的盈利而分派的股息繳納預扣稅項。

27. 股本

股份

百萬港元	2021年	2020年
法定：		
300,000,000,000股(2020年：300,000,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	3,000	3,000
已發行及繳足：		
183,846,100,000股(2020年：183,846,100,000股)每股面值0.01港元的普通股	1,839	1,839

股份期權

本公司的股份期權計劃及根據該計劃發行的股份期權的詳情載於財務報表附註28。

28. 股份期權計劃

於本公司在2011年5月27日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上，本公司的股東已批准採納股份期權計劃(「2011計劃」)。2011計劃的採納已於2011年5月27日獲中建富通(本公司的當時最終控股公司)的股東批准。2011計劃隨後於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何本公司股份(「股份」)在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期(即2011年5月27日)起計十年內有效。

2011計劃的目的乃為使本公司能夠授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對本集團及／或本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體(「投資實體」)(如適用)本公司控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。2011計劃項下的合資格參與人包括：

- 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲本公司給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；
- 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何供應商或貨品及／或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東，或本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在董事會全權酌情認為下，他們將會或已對本集團、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的人士；及
- 在董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)本集團任何成員公司、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的任何人士。

28. 股份期權計劃(續)

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日本公司已發行股份總數的10%及任何其後或經由股東根據上市規則於本公司股東大會上批准的計劃限額更新。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。

於該等財務報表的批准日期，根據2011計劃授出的股份期權總數為16,134,993,990份，佔本公司於該等財務報表的批准日期全部已發行股本約8.8%。根據2011計劃可授出的股份期權總數為289,298,708份，佔本公司於該等財務報表的批准日期全部已發行股本約0.16%。

於任何12個月期間內，本公司根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於期權授出日期本公司已發行股份總數的1%。如本公司擬欲授出超過該1%限額的股份期權，本公司須預先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須在該股東大會上放棄投票)及/或遵照上市規則不時訂明的其他規定，該等超過1%的股份期權才可獲予授出。

本公司向其董事、最高行政人員或主要股東或任何他們各自的聯繫人授出的股份期權，須獲本公司的獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的獨立非執行董事的批准)事先批准，但本身同屬股份期權獲授人的本公司及其控股公司的獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。此外，如本公司向其主要股東或獨立非執行董事或任何他們各自的聯繫人授出的任何股份期權有關的股份數目於任何12個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份總數的0.1%或總值超過5,000,000港元(根據股份於授出日期的收市價計算)，本公司須事先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上批准。

授出股份期權的提議可於提出日期起計28日內由獲授人支付象徵式的1港元代價後被接納。授出股份期權的行使期由董事會決定，該行使期由董事會指定的日期開始至該等股份期權授出日期後不超過10年的期間。2011計劃項下均沒有關於股份期權必須持有若干時間方可行使的特定規定，惟2011計劃的條款均規定，董事會可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

28. 股份期權計劃(續)

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

- (i) 股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；及
- (iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司的股東大會上投票的權利。

2011 計劃

根據2011計劃本年度未完成的股份期權如下：

	2021年		2020年	
	加權平均行使價 每股港元	股份期權數目	加權平均行使價 每股港元	股份期權數目
於1月1日	0.011	10,914,993,990	0.011	16,134,993,990
年內沒收		-	0.01	(5,220,000,000)
於12月31日	0.011	10,914,993,990	0.011	10,914,993,990

年內行使的股份期權於行使日期的加權平均股價為每股0.01港元(2020年：0.01港元)。

於報告期末未完成的股份期權的行使價及行使期如下：

2021年

股份期權數目	行使價* 每股港元	行使期
15,000,000	0.01	2014年1月17日至 2024年1月16日
2,980,000,000	0.011	2017年1月18日至 2027年1月17日
3,990,000,000	0.01	2018年1月25日至 2028年1月24日
3,929,993,990	0.01	2019年1月25日至 2029年1月24日
10,914,993,990		

28. 股份期權計劃(續)

2020年

股份期權數目	行使價* 每股港元	行使期
15,000,000	0.01	2014年1月17日至 2024年1月16日
2,980,000,000	0.011	2017年1月18日至 2027年1月17日
3,990,000,000	0.01	2018年1月25日至 2028年1月24日
3,929,993,990	0.01	2019年1月25日至 2029年1月24日
10,914,993,990		

* 股份期權的行使價需就供股或發行紅股，或其他類似行動對本公司的股本帶來變動而作出調整。

於報告期末，本公司根據2011計劃授出而尚未行使的股份期權有10,914,993,990份，佔本公司於2021年12月31日全部已發行股本約5.9%。根據本公司現時的資本結構，全面行使該等尚未行使的股份期權將促使本公司額外發行10,914,993,990股普通股及將需增加109,000,000港元的股本及41,000,000港元的股份溢價(扣除發行費用前)。

概無股份期權於報告期末後獲授出、行使或註銷、失效。

於批准該等財務報表日期，根據2011計劃本公司有10,914,993,990份股份期權尚未獲行使，佔該日本公司已發行股份約5.9%。

29. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動於財務報表第50頁綜合權益變動表內呈列。

30. 出售／註銷附屬公司

- (a) 於2021年12月29日，本集團與一名獨立人士訂立一份協議，以出售中建移動製造控股有限公司及其附屬公司（「中建移動集團」），代價為788港元。中建移動集團於年內已停止營運業務。該項交易已於同日完成。

百萬港元	2021年
已出售淨資產：	
物業、廠房及設備	1
預付款項及其他應收款項	7
現金及銀行結餘	2
應付帳款及其他應付款項	(14)
	(4)
出售收益	4
	—#
現金支付	—#

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

百萬港元	2021年
現金代價	—#
已出售現金及銀行結餘	(2)
有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流出淨額	(2)

* 少於1,000,000港元

30. 出售／註銷附屬公司(續)

- (b) 於2020年7月10日，本公司與獨立第三方Estate Express Limited(置迅有限公司)(「置迅」)訂立一份協議，以出售於Wiltec Industries Investment Limited及其附屬公司(「WIIL集團」)的99.9%股權，代價為人民幣34,000,000元(相等於37,000,000港元)。WIIL集團主要於中國內地從事持有投資物業。

百萬港元	2020年
已出售淨資產：	
投資物業	43
現金及銀行結餘	— [#]
其他應收款項	— [#]
應計負債及其他應付款項	— [#]
遞延稅項負債	(3)
	40
匯率波動儲備回撥	(3)
	37
以下列方式支付：	
現金	37

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

百萬港元	2020年
現金代價	37
已出售現金及銀行結餘	— [#]
有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流入淨額	37

* 少於1,000,000港元

- (c) 於2019年，本集團已註銷本公司當時之附屬公司深圳前海惠易通金融服務有限公司(「惠易通」)(「註銷」)。於2020年，惠易通的所有資產及負債(全部為金融資產及負債)將於註銷完成後分配予其股東(「分配」)。

由於註銷而產生的已出售資產淨值如下：

百萬港元	2020年
已出售淨資產：	
預付款項及其他應收款項	79
現金及銀行結餘	— [#]
應計負債及其他應付款項	(5)
非控股權益	(38)
	36
匯率波動儲備	3
	39
以分配支付	39

* 少於1,000,000港元

31. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團就辦公物業的租賃安排分別以非現金方式增加使用權資產及租賃負債分別為3,000,000港元(2020年：無)及3,000,000港元(2020年：無)。

(b) 融資活動產生的負債變動

百萬港元	銀行及 其他貸款	租賃負債
於2020年1月1日	96	1
融資現金流量產生的變動	(96)	(1)
於2020年12月31日及2021年1月1日	-	- [#]
新租賃	-	3
融資現金流量產生的變動	-	(1)
於2021年12月31日	-	2

* 少於1,000,000港元

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

百萬港元	2021年	2020年
屬於經營活動範疇	1	10
屬於融資活動範疇	1	1
	2	11

32. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大承擔(2020年：無)。

33. 關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他部份所載者外，年內本集團與中建富通及其附屬公司（「中建富通集團」）進行了下列重大交易：

百萬港元	附註	2021年	2020年
中建富通的全資附屬公司：			
持續關連交易：			
採購原部件	(i)	-	4.7
銷售兒童產品	(ii)	-	4.7
關連人士交易：			
行政服務費	(iii)	2.9	2.9
中建富通：			
持續關連交易：			
管理資訊系統服務費	(iv)	-	2.3
關連人士交易：			
利息收入	(v)	2.8	-
行政服務費	(iii)	-	2.9

附註：

- (i) 該等交易指於2020年根據本公司與中建富通於2018年11月15日訂立的製造協議（「2018年原部件協議」）購買原部件及模具進行的交易。2018年原部件協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據2018年原部件協議，中建富通同意透過其附屬公司為本集團製造及供應若干塑膠外殼、原部件及其他原部件產品及模具。根據2018年原部件協議的條款，該等塑膠外殼、原部件及其他原部件產品的採購價乃按直接物料成本再加不多於250%的提成釐定。模具費用乃按總成本再加不多於50%的提成釐定。2018年原部件協議已自2021年1月24日起終止。
- (ii) 於2020年供應的兒童產品指本集團根據本公司與中建富通於2018年11月15日訂立的協議（「2018年兒童產品協議」，由2019年1月1日起至2021年12月31日止為期三年），向中建富通集團供應兒童產品的交易金額。根據2018年兒童產品協議，本集團將為中建富通集團供應的兒童產品的價格將為直接原材料成本加不超過直接原材料成本250%的加成的總和及中建富通集團銷售予獨立第三方的售價減最多10%折扣兩個基準釐定，以較高者為準。2018年兒童產品協議已自2021年1月24日起終止。
- (iii) 中建富通集團為本集團提供行政及其他服務而向本公司收取行政服務費。
- (iv) 本公司就提供一般管理資訊系統支援、網絡及軟件顧問，以及硬件維修服務向中建富通收取管理資訊系統服務費。費用乃根據中建富通與本公司於2018年12月6日訂立的協議（「管理資訊系統服務協議」）所載的條款及條件釐定。該協議有效期三年，由2018年1月1日起至2020年12月31日止。管理資訊系統服務協議於2020年12月31日到期後並沒有續約。
- (v) 截至2021年12月31日止年度向中建富通所收取的利息收入。

截至2020年12月31日止年度，根據上市規則第14A章的定義，(i)、(ii)及(iv)段所載的關連人士交易構成非豁免持續關連交易，本公司已經就該等非豁免持續關連交易遵守上市規則第14A章的規定。

33. 關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士的未償還結餘：

本集團與中建富通集團於報告期末的結餘詳情已於財務報表附註25中披露。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

百萬港元	2021年	2020年
短期僱員福利	13	11

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

34. 按類別劃分的金融工具

除於財務報表附註22披露的按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產外，本集團於2020年及2021年12月31日的所有金融資產及負債分別為按攤銷成本列帳的金融資產及按攤銷成本列帳的金融負債。

35. 金融工具的公平價值及其等級架構

本集團的金融工具的帳面值及公平價值與公平價值合理地相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、應收帳款、應收借款及利息、應付帳款、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項及應計負債的金融負債的公平價值均與其帳面值相若，主要是由於該等工具為短期到期性質。

本集團由集團財務總監領導的公司財務團隊負責釐定金融工具公平價值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向董事及審核委員會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動，並確定估值所用的主要數據。該估值由董事覆核及批准。一年進行兩次的中期及年度財務報告的估值流程及結果亦已與審核委員會討論。

35. 金融工具的公平價值及其等級架構(續)

金融資產及負債的公平價值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產及負債除外。以下方法和假設用於估計公平價值：

按公平價值列帳及於損益帳處理的非上市股本投資的公平價值使用成本法(資產淨值法)進行估計，而非上市股本投資所持相關物業則使用直接比較法，前提是相關物業將於變更至商業及住宅用途後改造開發。

按公平價值列帳及於損益帳處理的非上市基金投資的公平價值參考投資基金有關管理人提供的經調整資產淨值呈列。公平價值調整與相關基金的資產淨值正相關。

董事認為以估值方法得出的估計公平價值(計入綜合財務狀況表)及公平價值有關變動(計入損益表)乃屬合理，且為於報告期末之最適當價值。

下表概述於2021年12月31日金融工具估值的不可顯著觀察資料的數據及量化敏感度分析：

	估值方法	不可顯著 觀察資料的數據	範圍	公平價值 對數據的敏感度
非上市股本投資	直接比較 及成本法— 資產淨值法	非上市股本投資所持 相關物業之 市場可資比較物業之 經調整市價	每平方米11,000港元至 15,000港元(2020年： 12,000港元至 16,000港元)	每平方米價格上漲/ 下跌1%(2020年：1%) 將導致公平價值 增加/減少6,000,000港元 (2020年：5,000,000港元)
非上市基金投資	資產淨值法	相關資產價值	不適用	相關資產價值增加/減少5% (2020年：5%) 將導致公平價值 增加/減少3,000,000港元 (2020年：3,000,000港元)

35. 金融工具的公平價值及其等級架構(續)

下表闡述本集團金融工具的公平價值計量等級：

公平價值等級

按公平價值計量的資產：

於2021年12月31日

百萬港元	用於公平價值計量			總計
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著 觀察資料 的數據 (第二層)	不可顯著 觀察資料 的數據 (第三層)	
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	-	-	269	269

於2020年12月31日

百萬港元	用於公平價值計量			總計
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著 觀察資料 的數據 (第二層)	不可顯著 觀察資料 的數據 (第三層)	
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產	-	-	319	319

年內第三層公平價值計量的變動如下：

百萬港元	2021年	2020年
按公平價值列帳及於損益帳處理的投資		
於1月1日	319	-
購買	-	283
基金投資分配	(35)	-
於損益表確認的(虧損)/收益總額	(15)	36
於12月31日	269	319

於2021年及2020年12月31日，本集團並無任何以公平價值計量的金融負債。

截至2021年12月31日止年度，金融資產及金融負債於第一層及第二層之間的公平價值計量沒有任何轉撥，而於第三層的公平價值計量亦沒有任何轉入或轉出(2020年：無)。

36. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要金融工具包括按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產以及現金及現金等值項目。持有該等金融工具主要旨在為本集團的經營籌集資金。此外，本集團亦有從業務經營直接產生的應收帳款、應收借款及利息及應付帳款等各類其他金融資產及負債。

本集團金融工具所涉及的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。

利率風險

由於本集團的應收借款以固定利率計息，故本集團並無重大利率風險。

外幣風險

本集團面對的交易貨幣風險，乃源於經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行買賣或開支。於本年度，本集團並沒有運用任何財務工具作對沖用途。

於2021年及2020年，本集團的交易貨幣風險並不重大。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。按照本集團的政策，所有擬進行交易的客戶，其信貸條款必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收結餘的情況。

最大風險及年末的分級

下表列示根據本集團的信貸政策的信貸質素及就信貸風險所面對的最大風險，主要以已逾期的資料為依據（除非有其他資料而毋須使用過多成本或努力），以及於12月31日的年末分級。已呈報金額為金融資產的帳面總額。

36. 財務風險管理的目的及政策(續)

信貸風險(續)

最大風險及年末的分級(續)

於2021年12月31日

百萬港元	12個月	全期預期信貸損失			總額
	預期信貸損失	第一階段	第二階段	第三階段	
應收帳款	-	-	-	-	1
應收借款及利息	72	-	-	-	-
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	4	-	-	-	-
現金及現金等值項目	48	-	-	-	-
	124	-	-	-	1

於2020年12月31日

百萬港元	12個月	全期預期信貸損失			總額
	預期信貸損失	第一階段	第二階段	第三階段	
應收帳款	-	-	-	-	7
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	14	-	-	-	-
現金及現金等值項目	149	-	-	-	-
	163	-	-	-	7

由於本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。

此外，管理層全面負責監督本集團貸款組合的信用質量。本集團於每個報告日期對個別或合共應收借款的可收回金額進行審查，確保對不可收回金額作出適當減值損失撥備。就此而言，管理層認為本集團的信用風險被大大降低。

於2021年12月31日，本集團的集中信貸風險為本集團最大客戶的應收借款及利息的100%(2020年：無)。

於2021年12月31日，本集團的集中信貸風險分別為本集團最大及五大外部客戶分別佔本集團的應收帳款的100%(2020年：51%)及100%(2020年：71%)。

36. 財務風險管理的目的及政策(續)

流動資金風險

本集團運用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺的風險。該工具考慮金融工具及金融資產(例如應收帳款、借款及利息)的到期日以及來自經營業務的現金流量預測。

本集團的目的是在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。

於報告期末，本集團金融負債根據合約非貼現付款的到期情況如下：

於2021年12月31日

百萬港元	一年內 或按要求	第二年內	第三年至 第五年內	總額
租賃負債	1	1	-#	2
應付帳款	49	-	-	49
其他應付款項	24	-	-	24
	74	1	-#	75

於2020年12月31日

百萬港元	一年內 或按要求	第二年內	第三年至 第五年內	總額
租賃負債	-#	-	-	-#
應付帳款	55	-	-	55
其他應付款項	32	-	-	32
	87	-	-	87

少於1,000,000港元

資本管理

集團資本管理的主要目的是為保障本集團以維持經營為基準運作的能力，以及維持健康的資本比率，從而支持其業務及增加股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東支付的股息、向股東返還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。於截至2021年及2020年12月31日止年度，管理資本的目標、政策或程序沒有任何改變。

37. 本公司財務狀況表

百萬港元	2021年	2020年
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	-	-
投資於附屬公司	880	945
非流動資產總額	880	945
流動資產		
預付款項及其他應收款項	1	2
現金及現金等值項目	5	- [#]
流動資產總額	6	2
資產總額	886	947
股東權益及負債		
已發行股本	1,839	1,839
儲備(附註)	(960)	(913)
股東權益總額	879	926
非流動負債		
租賃負債	1	-
流動負債		
其他應付款項及應計負債	5	21
租賃負債	1	-
流動負債總額	6	21
負債總額	7	21
股東權益及負債總額	886	947
流動負債淨額	-	(19)
總資產減流動負債	880	926

[#] 少於1,000,000港元

37. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

百萬港元	特別儲備	股份溢價帳	股份期權儲備	累計虧損	總計
於2020年1月1日	(56)	341	54	(1,159)	(820)
本年度虧損及本年度全面虧損總額	-	-	-	(93)	(93)
沒收股份期權後轉讓股份期權儲備(附註28)	-	-	(16)	16	-
於2020年12月31日及2021年1月1日	(56)	341	38	(1,236)	(913)
本年度虧損及本年度全面虧損總額	-	-	-	(47)	(47)
於2021年12月31日	(56)	341	38	(1,283)	(960)

股份期權儲備包括已授出但尚未行使的股份期權的公平價值，進一步詳情載於財務報表附註2.4有關以股份支付的會計政策。若有關股份期權獲行使，該筆金額即轉撥往股本帳，或若有關股份期權到期或沒收，則將轉撥往累計虧損。

38. 財務報表的批准

本財務報表已經於2022年3月31日獲董事會核准及授權刊發。

其他資料

發展中物業於2021年12月31日的詳情

項目名稱	地點	用途	地盤面積 (平方米) (約)	總建築面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團應佔權益
中建•俊公館 2.2期工地	中國內地遼寧省 鞍山市高新區 越嶺街以北的 一塊土地	住宅、商業及車位	18,000	20,000	在建中	100%

可出售物業於2021年12月31日的詳情

項目名稱	地點	用途	總建築面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團應佔權益
置地新城第一期及第二期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅及商業	3,000	已落成	100%
置地新城第三期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅、商業及車位	22,000	已落成	100%
依雲山莊第一期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業及車位	21,000	已落成	100%
依雲山莊第二期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業及車位	17,000	已落成	100%
中建•俊公館第1.1, 1.2, 1.3, 2.1及3期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千華街368號	住宅、商業及車位	38,000	已落成	100%

五年財務摘要

下文為本集團過往5個財政年度的業績與資產及負債的摘要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並經適當重列／重新分類。

業績

百萬港元	截至12月31日止年度				
	2021年	2020年	2019年 (經重列)	2018年 (經重列)	2017年 (經重列)
持續經營業務					
收入	469	394	134	97	166
銷售成本	(420)	(419)	(120)	(82)	(173)
毛利／(毛損)	49	(25)	14	15	(7)
其他收入及收益淨額	-	-	-	4	7
銷售及分銷費用	(21)	(31)	(11)	(9)	(8)
行政費用	(53)	(46)	(98)	(53)	(62)
其他費用淨額	(34)	(33)	(78)	(35)	(89)
融資成本淨額	-	-	(1)	(4)	(7)
持續經營業務除稅前虧損	(59)	(135)	(174)	(82)	(166)
所得稅(費用)／抵免	(1)	25	29	(1)	27
持續經營業務的年度虧損	(60)	(110)	(145)	(83)	(139)
已終止經營業務					
已終止經營業務的年度虧損	-	(13)	(21)	(2)	(57)
年度虧損	(60)	(123)	(166)	(85)	(196)
應佔：					
母公司擁有人	(60)	(123)	(168)	(88)	(198)
非控股權益	-	-	2	3	2
	(60)	(123)	(166)	(85)	(196)

資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
資產總額	978	1,481	1,995	1,963	1,913
負債總額	(99)	(555)	(938)	(754)	(593)
非控股權益	-	-	(38)	(36)	(33)
	879	926	1,019	1,173	1,287

專用詞語

一般詞語

「2011計劃」	指	本公司於2011年5月27日採納並於2021年5月26日屆滿的本公司股份期權計劃，其條款對根據2011計劃授出尚未行使的股份期權仍然有效
「2021計劃」	指	本公司的新股份期權計劃，其採納已於2021年6月23日舉行的股東週年大會獲股東批准
「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司(股份代號：00138)，一家於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市。截至本年度報告日，中建富通為本公司的主要股東
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時的附屬公司
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14中的《企業管治守則》及《企業管治報告》
「主席」	指	本公司主席
「兒童產品」	指	嬰幼兒的餵食、保健、衛生、安全，玩具及其他相關產品
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	GBA集團有限公司(股份代號：00261)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「金融業務」	指	本集團於香港從事之放債人業務
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事



「上市委員會」	指	審議上市申請及批准上市之聯交所上市委員會
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「內地」	指	中國內地
「標準守則」	指	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
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「該等產品」	指	室內用無線及有線電話和配件、無線對講機以及其他消費電訊及電子產品
「產品貿易業務」	指	該等產品貿易以及供應兒童產品予中建富通集團的業務，該業務已於 2020 年 12 月終止
「房地產業務」	指	土地及物業發展及銷售
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

財務詞語

「流動比率」	指	流動資產除以流動負債
「資本負債比率」	指	借款總額(即銀行及其他借款)除以所運用資本總額(即股東資金總額加借款總額)
「每股虧損」	指	母公司普通股權持有人應佔虧損除以期內已發行普通股加權平均數
「經營溢利/(虧損)」	指	在未扣除利息、未分配及企業項目以及稅項的經營溢利/(虧損)

