

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



**Zhaobangji Properties Holdings Limited**  
**兆邦基地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1660)

**截至二零二三年三月三十一日止年度**  
**年度業績公告**

**業績**

兆邦基地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績連同截至二零二二年三月三十一日止年度(「上一年度」)之比較數字如下：

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	5	258,353	271,998
銷售及服務成本		<u>(225,603)</u>	<u>(167,875)</u>
<b>毛利</b>		<b>32,750</b>	104,123
其他收益及虧損淨額		5,218	95
金融資產減值虧損		(12,290)	(4,302)
銷售開支		(2,944)	(4,122)
行政開支		<u>(60,745)</u>	<u>(37,176)</u>
<b>經營所得(虧損)／溢利</b>		<b>(38,011)</b>	58,618
財務收入		4,515	3,358
財務成本		<u>(1,950)</u>	<u>(1,290)</u>
財務收入淨額		<u>2,565</u>	<u>2,068</u>
<b>除稅前(虧損)／溢利</b>		<b>(35,446)</b>	60,686
所得稅開支	7	<u>(5,539)</u>	<u>(22,699)</u>
<b>本年度(虧損)／溢利</b>		<b>(40,985)</b>	37,987
<b>其他全面(開支)／收益</b>			
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(13,747)	6,656
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益之金融資產 之公平值收益		<u>1,233</u>	<u>1,353</u>
<b>本年度其他全面(開支)／收益，扣除稅項</b>		<u>(12,514)</u>	<u>8,009</u>
<b>本年度全面(開支)／收益總額</b>		<u><b>(53,499)</b></u>	<u>45,996</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
附註		
<b>本年度(虧損)/溢利歸屬於：</b>		
本公司擁有人	(40,985)	37,987
非控股權益	—	—
	<u>(40,985)</u>	<u>37,987</u>
<b>本年度全面(開支)/收益總額歸屬於：</b>		
本公司擁有人	(53,502)	45,999
非控股權益	3	(3)
	<u>(53,499)</u>	<u>45,996</u>
<b>本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利之 每股(虧損)/盈利：</b>		
	港仙	港仙
基本及攤薄	<u>(0.66)</u>	<u>0.61</u>

10

## 綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	<b>150,577</b>	192,648
使用權資產		<b>26,450</b>	23,696
按公平值計入其他全面收益之金融資產	12	<b>4,855</b>	3,769
按公平值計入損益之金融資產	14	<b>85,680</b>	–
按金、預付款項及其他應收款項	13	<b>11,936</b>	25,088
應收貸款		<b>46,203</b>	–
		<b>325,701</b>	245,201
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		–	699
分租應收款項		–	1,603
存貨		<b>7,460</b>	8,508
貿易應收款項	13	<b>114,219</b>	179,249
按金、預付款項及其他應收款項	13	<b>37,722</b>	39,373
應收貸款		<b>284</b>	–
按公平值計入損益之金融資產	14	<b>17,146</b>	70,796
即期稅項資產		–	4,274
應收關聯公司款項		<b>12,189</b>	19,008
銀行及現金結餘		<b>43,245</b>	44,751
		<b>232,265</b>	368,261

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>流動負債</b>			
合約負債		5,071	1,336
借款		16,317	9,513
租賃負債		22,374	7,057
貿易應付款項及應付票據	15	18,045	21,744
應計費用及其他應付款項	15	25,184	28,982
應付關聯公司款項		6,115	1,673
即期稅項負債		4,252	6,168
		<u>97,358</u>	<u>76,473</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>134,907</u>	<u>291,788</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>460,608</u>	<u>536,989</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		9,710	23,177
租賃負債		2,599	621
遞延稅項負債		13,876	25,269
		<u>26,185</u>	<u>49,067</u>
<b>資產淨值</b>		<u>434,423</u>	<u>487,922</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		12,390	12,390
儲備		422,085	475,587
本公司擁有人應佔權益		434,475	487,977
非控股權益		(52)	(55)
<b>權益總額</b>		<u>434,423</u>	<u>487,922</u>

## 附註

### 1. 一般資料

兆邦基地產控股有限公司(「本公司」)為在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。其主要營業地點地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈11樓13-15室。本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司(「本集團」)主要在香港從事機械及配件貿易、機械租賃及提供相關服務、提供運輸服務及放債業務，以及在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、機械租賃、物業租賃及轉租業務。

本公司董事認為，於二零二三年三月三十一日，Boardwin Resources Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為本公司直接及最終母公司，且許楚家先生為本公司最終控股方。

### 2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。該等綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則的適用披露規定及香港公司條例(第622章)的披露要求。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，並於本集團之當前會計期間首次生效或可供提早採納。附註3提供首次應用該等與本集團有關的新訂及經修訂準則所引致當前及過往會計期間的任何會計政策變動的資料，已反映於該等綜合財務報表。

### 3. 採納香港財務報告準則

#### (a) 應用香港財務報告準則修訂本 – 二零二二年四月一日生效

本集團已採納以下由香港會計師公會頒布與本集團會計政策及業務營運相關的香港財務報告準則(包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)修訂本，而該等修訂本就首次編製及呈報在二零二二年四月一日或之後開始的年度期間的綜合財務報表而採納：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：於作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約 – 履行合約之成本
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號及 香港會計準則第41號(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期之年度改進

於期內採納香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於期內及過往年度的表現及財務狀況及/或該等綜合財務報表所載的披露造成任何重大影響。

#### **香港財務報告準則第3號(修訂本)，概念框架之提述**

該等修訂本更新了香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，使其參考經修訂二零一八年財務報告的概念框架而非二零一零年頒佈的版本。該等修訂本在香港財務報告準則第3號中增添一項規定，即就香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(「香港會計準則第37號」)範圍內的責任而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有責任。對於香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號「徵費」(「香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號」)範圍內的徵款而言，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號以釐定導致出現支付徵費責任的責任事件是否已於收購日期發生。該等修訂本亦增添一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中收購的或然資產。

此等修訂本並無對本集團之綜合財務報表造成任何影響。

#### **香港會計準則第16號(修訂本)物業、廠房及設備 – 作擬定用途前之所得款項**

該等修訂本禁止從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時所產生項目的任何所得款項。相反，出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本則於損益中確認。

此等修訂本並無對本集團之綜合財務報表造成任何影響。

### **香港會計準則第37號(修訂本)有償合約－履行合約之成本**

該等修訂本訂明，「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可以是履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)或與履行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)。

此等修訂本並無對本集團之綜合財務報表造成任何影響。

### **香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進**

- 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則(「**香港財務報告準則第1號**」)，允許應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段的附屬公司根據母公司過渡至香港財務報告準則的日期，使用母公司呈報的金額計量累計匯兌差額。
- 香港財務報告準則第9號財務工具(「**香港財務報告準則第9號**」)，釐清香港財務報告準則第9號第B3.3.6段所載，在評估是否終止確認金融負債時的「10%」測試所包括的費用，並解釋其僅包括實體與貸款人之間所支付或收取的費用，包括實體或貸款人代表其他人士支付或收取的費用。
- 香港財務報告準則第16號租賃，修訂第13項範例以刪除由出租人償付租賃裝修的說明，進而解決因該示例中租賃優惠的說明方式而可能產生的任何有關租賃優惠處理的潛在混淆。
- 香港會計準則第41號農業，該修訂已剔除在使用現值技術計量生物資產的公平價值時排除稅項現金流量的要求。

此等修訂本並無對本集團之綜合財務報表造成任何影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則或修訂本

本集團並無提前採用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則或修訂本。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」) <sup>2,4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」) <sup>2</sup>
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(修訂本)	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 在待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 作為二零二二年修訂本的結果，二零二零年修訂本的生效日期推遲至二零二四年一月一日或之後開始之年度期間。此外，作為二零二零年修訂本及二零二二年修訂本的結果，香港詮釋第5號財務報表呈報－借款人對載有按要求償還條款的有期貸款的分類已修訂以調整相應措辭，結論不變。

除下文所述者外，本公司董事預期，採納此等已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則或修訂本將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

**香港財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回的租賃負債**

該修訂本就符合香港財務報告準則第15號規定將予入賬列作出售的售後回租交易增加了後續計量規定。該修訂本要求賣方－承租人釐定「租賃付款」或「經修訂的租賃付款」，以致賣方－承租人不會確認與賣方－承租人保留的使用權有關的收益或虧損。該修訂本亦澄清，應用有關規定並不妨礙賣方－承租人於損益中確認與隨後部分或全部終止租賃有關的任何收益或虧損。

作為該修訂本的一部分，增加香港財務報告準則第16號隨附說明性示例第25號以說明於不取決於一項指數或比率的可變租賃付款的售後回租交易中應用有關規定。

該修訂本於二零二四年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並可提早應用。應用該修訂本預期不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

**香港會計準則第1號(修訂本)，負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)的相關修訂本**

該等修訂本就評估自報告日期起至少十二個月的延遲結付權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債分類為流動或非流動應基於報告期末存在的權利。具體而言，該等修訂本澄清：
  - (i) 分類不應受管理層在十二個月內結清負債的意圖或預期所影響；及
  - (ii) 倘若該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件的情況下仍然存在；及
- 澄清倘若負債具有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款則不影響將其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號因香港會計準則第1號(修訂本)而修改，以統一相應的措辭，而結論並無變動。

基於本集團於二零二三年三月三十一日的未償還負債，應用該等修訂本將不會導致對本集團的負債進行重新分類。

**香港會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾的非流動負債(二零二二年)**

二零二二年修訂本澄清如何處理於報告期之後的日期必須遵守契諾的負債。二零二二年修訂本完善了實體在遵守契諾的前提下，將清償負債的權利延遲至少十二個月所提供的信息。二零二二年修訂本澄清，只有實體於報告日或之前必須遵守的契諾才會影響負債分類為流動或非流動。二零二二年修訂本於二零二四年四月一日或之後開始之年度期間生效，並應追溯應用。允許提前應用二零二二年修訂本。

基於本集團於二零二三年三月三十一日的未償還負債，應用該等修訂本將不會導致對本集團的負債進行重新分類。

### **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(修訂本)，會計政策的披露**

香港會計準則第1號的修訂本以「重大會計政策資料」取代「重大會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期將影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清由於相關交易、其他事件或條件的性質，即使金額屬非重大，會計政策資料亦可能屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「**實務報告**」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例以幫助實體。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

### **香港會計準則第8號(修訂本)，會計估計的定義**

該修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量 – 即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計涉及使用根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該修訂本預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

#### **香港會計準則第12號(修訂本)，與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項**

該等修訂本縮小香港會計準則第12號所得稅第15段及第24段中遞延稅項負債及遞延稅項資產確認豁免之適用範圍，使其不再適用於初次確認時產生相等應課稅及可扣減暫時性差額之交易。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號之規定分別應用於相關資產及負債。相關資產與負債初步確認時之暫時差額因應用初始確認豁免而未確認。

於應用該修訂本時，本集團會倘很可能有可動用以抵銷可扣減暫時性差額之應課稅溢利)及就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產遞延稅項負債。

該修訂本於本集團於二零二三年一月一日開始之年度報告期間生效。於二零二三年三月三十一日，受有關修訂本影響之使用權資產及租賃負債之賬面值分別為20,034,000港元及20,104,000港元，當中本集團將分別確認相關遞延稅項資產及遞延稅項負債5,009,000港元及5,026,000港元。

#### **4. 主要會計政策**

除按公平值計入其他全面收益之金融資產及按公平值計入損益之金融資產以外，該等綜合財務報表已按歷史成本慣例編製。

根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表需要使用若干重要的會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中作出判斷。

## 5. 收益

### 收益分析

年內按主要產品或服務線劃分的客戶合約收益分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益</b>		
按主要產品或服務線分析：		
銷售機械及備用零件以及提供相關服務	<b>12,814</b>	31,638
運輸服務	<b>2,828</b>	6,225
物業管理服務	<b>81,920</b>	88,543
物業租賃、轉租及其他	<b>37,371</b>	313
	<b>134,933</b>	126,719
<b>來自其他來源的收益</b>		
分租投資淨額利息收入	<b>423</b>	5,469
應收貸款利息收入	<b>284</b>	–
物業租賃、轉租及其他	<b>5,888</b>	1,238
	<b>6,595</b>	6,707
租賃機械及提供相關服務	<b>116,825</b>	138,572
	<b>123,420</b>	145,279
	<b>258,353</b>	271,998

本集團按以下主要產品線及地區隨時間及於某一時間點轉移貨品及服務產生收益：

	銷售機械及備 用零件以及 提供相關服務		運輸服務		物業管理服務		物業租賃、 轉租及其他		總計	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	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
主要地區市場										
香港	12,814	31,638	2,828	6,225	-	-	-	-	15,642	37,863
中國(香港除外)	-	-	-	-	81,920	88,543	37,371	313	119,291	88,856
來自外部客戶的收益	<u>12,814</u>	<u>31,638</u>	<u>2,828</u>	<u>6,225</u>	<u>81,920</u>	<u>88,543</u>	<u>37,371</u>	<u>313</u>	<u>134,933</u>	<u>126,719</u>
收益確認時間										
於某一時間點轉移 貨品及服務	12,814	31,638	2,828	6,225	-	-	-	-	15,642	37,863
隨時間轉移服務	-	-	-	-	81,920	88,543	37,371	313	119,291	88,856
合計	<u>12,814</u>	<u>31,638</u>	<u>2,828</u>	<u>6,225</u>	<u>81,920</u>	<u>88,543</u>	<u>37,371</u>	<u>313</u>	<u>134,933</u>	<u>126,719</u>

香港財務報告準則第15號範圍外的其他來源收益

	租賃機械及 提供相關服務		物業租賃、 轉租及其他		未分配		總計	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元	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	101,606	105,961	-	-	284	-	101,890	105,961
中國(香港除外)	15,219	32,611	6,311	6,707	-	-	21,530	39,318
來自外部客戶的收益	<u>116,825</u>	<u>138,572</u>	<u>6,311</u>	<u>6,707</u>	<u>284</u>	<u>-</u>	<u>123,420</u>	<u>145,279</u>

## 6. 分部資料

本集團有以下五個(二零二二年：五個)可呈報分部：

- (i) 貿易 – 銷售機械及備用零件以及提供相關服務
- (ii) 租賃 – 租賃機械及提供相關服務
- (iii) 運輸 – 提供運輸服務
- (iv) 物業管理 – 提供物業管理服務
- (v) 物業租賃、轉租及其他 – 提供物業租賃、轉租及其他零售業務

就調配資源及評估分部表現而向本集團董事(即主要營運決策人(「**主要營運決策人**」))呈報的資料着重於所交付或提供的貨品或服務類型。

本集團的可呈報分部屬提供不同產品及服務的戰略業務單位。由於每項業務均需要不同技術及營銷策略，故有關業務乃分開管理。

分部溢利或虧損並不包括公司收入及支出、若干其他收入、財務成本及所得稅。

本集團將分部間銷售及轉讓按猶如有關銷售或轉讓乃向第三方(即按現時市價)作出之方式入賬。

## (i) 有關可呈報分部溢利或虧損的資料：

	貿易		租賃		運輸		物業管理		物業租賃、轉租及其他		未分配		分部間對銷		總計	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	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	千港元	千港元	千港元
截至三月三十一日止年度																
來自外部客戶的收益	12,814	31,638	116,825	138,572	2,828	6,225	81,920	88,543	43,682	7,020	284	-	-	-	258,353	271,998
分部間收益*	-	-	-	-	-	-	1,042	1,525	-	-	-	-	(1,042)	(1,525)	-	-
可呈報分部收益	12,814	31,638	116,825	138,572	2,828	6,225	82,962	90,068	43,682	7,020	284	-	(1,042)	(1,525)	258,353	271,998
除稅前分部(虧損)/溢利	(4,332)	(6,599)	(9,266)	36,059	451	5,442	26,259	52,985	(26,588)	3,802	284	-	-	-	(13,192)	91,689
折舊	-	-	(98,127)	(66,100)	(566)	(248)	-	-	(12,352)	(515)	(251)	(1,055)	-	-	(111,296)	(67,918)
出售物業、廠房及設備的 收益	-	-	3,151	5,365	-	2,121	-	-	-	-	-	-	-	-	3,151	7,486
出售使用權資產的虧損	-	-	(3,078)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,078)	-
撤銷物業、廠房及設備 撤銷使用權資產	-	-	(263)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(263)	-
利息收入	45	156	3,300	1,292	-	49	5	81	1,163	1,739	2	41	-	-	4,515	3,358
利息開支	(166)	(265)	(668)	(887)	-	-	-	-	(1,116)	(138)	-	-	-	-	(1,950)	(1,290)
金融資產減值虧損(撥備)/ 撥回	(510)	(1,291)	1,377	(1,909)	-	-	(5,625)	(694)	(4,735)	(408)	(2,797)	-	-	-	(12,290)	(4,302)
添置物業、廠房及設備	-	-	34,855	25,182	-	-	-	-	22,078	32	-	152	-	-	56,933	25,366

## (ii) 可呈報分部收益與損益的對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益		
可呈報分部收益總額	258,353	271,998
損益		
可呈報分部損益總額	(13,192)	91,689
未分配金額：		
未分配公司收入	5,030	1,065
未分配公司支出	(27,284)	(32,068)
除稅前綜合(虧損)/溢利	(35,446)	60,686

(iii) 地區資料：

收益

本集團按經營地點劃分的來自外部客戶的收益詳情如下：

	收益	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	117,532	143,824
中國(香港除外)	140,821	128,174
綜合總額	<u>258,353</u>	<u>271,998</u>

非流動資產

本集團按經營地點劃分的非流動資產(不包括金融工具)詳情如下：

	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
香港	109,768	174,152
中國(香港除外)	67,259	44,060
綜合總額	<u>177,027</u>	<u>218,212</u>

(iv) 主要客戶之收益：

	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
客戶A*	40,337	-#
客戶B*	-#	32,114

\* 該收益產生自租賃分部。

# 該客戶為本集團本年度收益貢獻不足10%。

## 7. 所得稅開支

已於損益確認的所得稅如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項－香港利得稅		
年內撥備	5,597	5,684
即期稅項－中國企業所得稅		
年內撥備	<u>11,335</u>	<u>23,917</u>
遞延稅項	<u>(11,393)</u>	<u>(6,902)</u>
	<u><b>5,539</b></u>	<u><b>22,699</b></u>

於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，根據香港利得稅兩級制，在香港成立的合資格法團首2,000,000港元的應課稅溢利的利得稅稅率將下降至8.25%，而超過該金額的溢利則按16.5%的稅率徵稅。就其他於香港成立的附屬公司而言，已按16.5%的稅率就估計應課稅溢利計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅已按25%（二零二二年：25%）稅率計提撥備。

其他地區應課稅溢利的稅項支出乃根據本集團附屬公司營運所在國家／地區之現有相關法例、詮釋與慣例，按照其現行稅率計算。

## 8. 年內(虧損)/溢利

本集團的年內(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備折舊	93,574	61,111
使用權資產折舊	17,722	6,807
出售物業、廠房及設備的收益	(3,151)	(7,486)
出售使用權資產的虧損	3,078	-
核數師酬金		
- 審計服務	1,560	1,540
- 非審計服務	-	53
已售存貨成本	28,179	37,299
物業、廠房及設備撇銷	263	-
使用權資產撇銷	244	-
商譽之減值虧損	-	61
金融資產減值虧損	12,290	4,302

附註：銷售及服務成本包括物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊及已售存貨成本約133,613,000港元(二零二二年：103,664,000港元)。

## 9. 股息

董事並無建議就截至二零二三年三月三十一日止年度派付任何股息(二零二二年：無)。

## 10. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據以下各項計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>(虧損)/盈利</b>		
就計算每股基本(虧損)/盈利的(虧損)/盈利(本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利)	<u>(40,985)</u>	<u>37,987</u>
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本(虧損)/盈利的普通股加權平均數	<u>6,195,000,000</u>	<u>6,195,000,000</u>

本公司於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度並無任何潛在可攤薄股份。因此，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

## 11. 物業、廠房及設備

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團購買及出售物業、廠房及設備約56,933,000港元及53,011,000港元(二零二二年：25,366,000港元及45,794,000港元)及錄得物業、廠房及設備折舊(扣除出售的影響)48,945,000港元(二零二二年：38,666,000港元)。

## 12. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非上市股本證券	<u>4,855</u>	<u>3,769</u>

於二零二三年三月三十一日，非上市股本證券指於在中國成立及由本公司若干董事控制之私人公司之0.70%（二零二二年：0.70%）股權投資並以人民幣計值。

該投資於二零二三年三月三十一日之公平值乃參考管理層所提供之綜合管理賬目按資產支持法估值。估值由獨立合資格估值師行深圳市國政房地產土地資產評估顧問有限公司（「國政評估」）進行。國政評估已考慮該投資的資產及負債以及其當前財務狀況。

## 13. 貿易應收款項、按金、預付款項及其他應收款項

### (a) 貿易應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	128,117	186,103
減值虧損撥備	<u>(13,898)</u>	<u>(6,854)</u>
	<u>114,219</u>	<u>179,249</u>

本集團與客戶的貿易條款以信貸方式為主。信貸期限一般介於1至90天之間。新客戶通常須支付預付款。本集團力求保持嚴格控制未結清應收款項。董事及高級管理人員會定期審閱逾期結餘。

本集團的貿易應收款項總額按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30天	18,877	15,750
31至60天	17,007	15,106
61至90天	10,695	110,014
90天以上	<u>81,538</u>	<u>45,233</u>
	<u>128,117</u>	<u>186,103</u>

(b) 按金、預付款項及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期部分：		
按金	6,258	1,367
預付款項	12,959	21,989
其他應收款項	18,505	16,017
	<u>37,722</u>	<u>39,373</u>
非即期部分：		
按金	447	1,077
預付款項	-	1,868
其他應收款項	11,489	22,143
	<u>11,936</u>	<u>25,088</u>
	<u>49,658</u>	<u>64,461</u>

14. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期部分：		
香港上市的股本證券	7,957	54,660
非上市基金投資	3,719	-
衍生金融工具 - 認購期權	5,470	16,136
	<u>17,146</u>	<u>70,796</u>
非即期部分：		
不良資產	85,680	-
	<u>102,826</u>	<u>70,796</u>

香港上市的股本證券、非上市基金投資及認購期權乃以港元計值。不良資產乃以人民幣計值。

15. 貿易應付款項及應付票據、應計費用及其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項及應付票據		
貿易應付款項	18,045	20,985
應付票據	—	759
	<u>18,045</u>	<u>21,744</u>
應計費用及其他應付款項	<u>25,184</u>	<u>28,982</u>
	<u><u>43,229</u></u>	<u><u>50,726</u></u>

本集團貿易應付款項及應付票據按收到貨品或使用服務日期作出的賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30天	3,537	12,471
31至60天	2,605	4,129
61至90天	867	4,432
90天以上	<u>11,036</u>	<u>712</u>
	<u><u>18,045</u></u>	<u><u>21,744</u></u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及市場前景

本集團主要從事機械及配件貿易、機械租賃及提供相關服務、在香港提供運輸服務，以及在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務、機械租賃以及提供物業租賃、轉租服務。

於本年度大部分時間裡，中國大陸及香港房地產市場疲軟，繼續影響我們的建築機械租賃業務。鑑於香港較高利率環境及中國大陸房地產發展商去槓桿化的趨勢，董事會仍對未來一年的市場狀況持警惕態度。

就我們的物業管理、物業租賃、轉租及零售業務而言，就本年度大部分時間裡，COVID-19大流行繼續影響我們的業務。於二零二三年一月，大部分中國大陸及香港的COVID-19大流行限制措施解除。儘管我們預期市場將最終恢復正常增長，但整體宏觀環境仍充滿挑戰，故董事會在未來一年持審慎樂觀態度。

在具有挑戰的環境下，董事會將繼續保持低槓桿狀況，且探索潛在商機，為本公司股東（「股東」）創造長期價值。

### 財務回顧

#### 收益

我們的收益總額由上一年度的約272.0百萬港元減少約13.6百萬港元或5.0%至本年度的約258.4百萬港元。有關減少主要由於本年度香港及中國大陸建築市場狀況不景氣，且於COVID-19大流行期間向承租人提供物業管理費優惠，建築機械租賃收入減少所致。該減少由中國大陸零售業務全年整合併入本集團本年度財務業績帶來的收益增加所部分抵銷。

#### 建築機械租賃

本集團建築機械租賃所產生收益由上一年度約138.6百萬港元減少約21.8百萬港元或約15.7%至本年度約116.8百萬港元。有關減少是由於本年度香港及中國大陸的建築市場狀況不佳所致。

## **建築機械貿易**

本集團建築機械貿易所產生收益由上一年度約31.6百萬港元減少約18.8百萬港元或約59.5%至本年度約12.8百萬港元。有關減少主要是由於香港市場交易需求減少所致。

## **運輸服務**

本集團運輸服務所產生收益由上一年度約6.2百萬港元減少約3.4百萬港元，或約54.8%至本年度約2.8百萬港元。由於我們預計該行業的市場需求將會下降，因此本集團的策略是減少對運輸業務的敞口。

## **物業管理服務**

本集團物業管理服務所產生收益由上一年度約88.5百萬港元減少約6.6百萬港元，或約7.5%至本年度約81.9百萬港元。該減少主要由於本集團於COVID-19大流行期間向部分承租人提供管理費優惠。

## **物業租賃、轉租服務及零售業務**

本集團物業租賃、轉租服務及零售業務所產生收益由上一年度的約0.3百萬港元增加約37.1百萬港元至本年度的約37.4百萬港元。有關增加主要是中國大陸零售業務全年整合併入本集團本年度財務業績的結果。

## **銷售及服務成本**

本集團的銷售及服務成本由上一年度的約167.9百萬港元增加約57.7百萬港元，或約34.4%至本年度的約225.6百萬港元。銷售及服務成本主要包括機械、設備及備用零件成本、員工成本以及折舊。銷售及服務成本的增加主要是計及環境標準要求的變化帶來更換及淘汰風險，我們採取審慎的方法增加傳統柴油發電機折舊導致折舊增加所致。

## 毛利及毛利率

本集團的毛利由上一年度約104.1百萬港元減少約71.3百萬港元，或約68.5%至本年度約32.8百萬港元，及我們的毛利率由上一年度約38.3%減少至本年度約12.7%。

毛利率的減少乃由於COVID-19大流行的不利影響和從其緩慢恢復和上述其他原因，使中國大陸和香港的商業環境更具挑戰性所致。

## 其他收益及虧損

本集團的其他收益及虧損由上一年度收益約0.1百萬港元增加約5.1百萬港元至本年度收益約5.2百萬港元。該增加乃主要由於本年度按公平值計入損益之金融資產之公平值收益所致。

## 銷售開支

本集團的銷售開支由上一年度約4.1百萬港元減少約1.2百萬港元，或約29.3%至本年度約2.9百萬港元，主要是由於銷售部門的員工成本下降所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由上一年度約37.2百萬港元增加約23.5百萬港元或63.2%至本年度約60.7百萬港元。增加主要由於零售業務全年整合併入本集團本年度財務業績導致辦公室的租金增加。

## 財務收入

本集團的財務收入由上一年度約3.4百萬港元增加約1.1百萬港元，或約32.4%至本年度約4.5百萬港元。增加乃主要由於應收款項之利息收入所致。

## 財務成本

本集團的財務成本由上一年度約1.3百萬港元增加約0.7百萬港元，或約53.8%至本年度約2.0百萬港元。增加主要是由於零售業務全年整合併入本集團本年度財務業績導致銀行貸款的利息開支增加。

## 所得稅開支及實際稅率

本集團的所得稅開支由上一年度約22.7百萬港元減少約17.2百萬港元，或約75.8%至本年度約5.5百萬港元。減少主要由於本年度業務單位虧損過大所致。

本集團上一年度的實際稅率為28.1%。於本年度，由於本集團產生虧損，故實際稅率不適用。

## 純利及純利率

本集團於本年度產生淨虧損41.0百萬港元，而上一年度錄得純利38.0百萬港元，這主要由於上述商業環境更具挑戰性所致。

## 流動資金及財務資源回顧

本集團透過來自經營活動的現金流量、借款及租賃負債相結合的方式為營運撥付資金。於二零二三年三月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約43.2百萬港元(二零二二年：約44.8百萬港元)主要以港元及人民幣計值，以及有借款約26.0百萬港元(二零二二年：約32.7百萬港元)及租賃負債約25.0百萬港元(二零二二年：約7.7百萬港元)分別主要以港元及人民幣計值。

於報告期末的資產負債比率以負債淨額除以權益總額計算。負債淨額以總借款及融資租賃責任總額減現金及銀行結餘以及受限制現金計算。於二零二三年三月三十一日，本集團處於淨現金狀況(二零二二年：淨現金狀況)。

於二零二三年三月三十一日，本集團的流動資產及流動負債總額分別約為232.3百萬港元(二零二二年：約368.3百萬港元)及約97.4百萬港元(二零二二年：約76.5百萬港元)。本集團的流動比率於二零二三年三月三十一日為約2.4倍(二零二二年：4.8倍)。

## 資產抵押

於二零二三年三月三十一日，本集團的借款26.0百萬港元(二零二二年：約32.7百萬港元)及租賃負債25.0百萬港元(二零二二年：約7.7百萬港元)以賬面值淨額零港元(二零二二年：約20.6百萬港元)的物業、廠房及設備及使用權資產作抵押。

## 資本結構

於二零二三年三月三十一日，本公司全部已發行股本為12,390,000港元，分為6,195,000,000股每股面值為0.002港元的普通股。

## 資本開支

以現金結算本年度產生的資本開支總額約為46.3百萬港元(二零二二年：約25.0百萬港元)，主要用於為租賃業務購買物業、廠房及設備及用於物業整改。

## 貨幣風險

本集團若干交易以有別於本集團主要附屬公司之功能貨幣(即港元及人民幣)的貨幣計值，因此，本集團面臨外匯風險。本集團為結算其向供應商的採購款而支付的款項一般以港元、日圓、美元、歐元及人民幣計值。本集團自其客戶收取的付款主要以港元及人民幣計值。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將繼續密切監察其面臨的貨幣變動風險及採取積極措施。

## 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大或然負債(二零二二年三月三十一日：無)。

## 資本承擔

我們的資本承擔主要包括購買作租賃用途的建築機械。於二零二三年三月三十一日，機械及設備的已訂約但尚未撥備的資本承擔約為5.3百萬港元(二零二二年三月三十一日：6.8百萬港元)。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團擁有380名(二零二二年：416名)員工。本集團於本年度產生的員工成本總額約為46.0百萬港元(二零二二年：約44.2百萬港元)。員工成本增加主要由於本年度員工人數增加所致。

僱員的薪酬待遇經參考市場資料及個人表現釐定，並會定期檢討。董事會將不時檢討薪酬政策。除基本薪酬外，本集團亦於香港向強制性公積金計劃供款及為中國僱員向若干退休金計劃供款。

## 持有的重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及重大投資或資本資產計劃

除以現金代價人民幣65,000,000元(相等於約74,100,000港元)收購有抵押貸款人民幣80,000,000元(相等於約91,200,000港元)本金外，其中的詳情已於本公司日期為二零二二年九月八日的公告披露，本集團並無任何重大投資。

於本年度，本集團任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業事項。

於本公告日期，本集團任何重大投資或資本資產的計劃。

## 報告期末後重大事項

於本年度末後直至本公告日期，概無影響本集團的重大事項。

## 購買、贖回或出售本公司的上市證券

本年度本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司的上市證券。

## 購股權計劃

本公司根據於二零一七年一月二十三日通過的書面決議案採納購股權計劃(「**購股權計劃**」)。自購股權計劃採納日期起及直至二零二三年三月三十一日，並無購股權根據購股權計劃已授出或已同意授出。

## 其他資料

### 企業管治常規

本集團致力於維持高水平的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為企業管治常規。本公司於本年度已遵守企業管治守則的適用守則條文。

### 遵守證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其自身的行為守則。本公司已就標準守則的任何不合規情況向全體董事作出查詢。

全體董事確認彼等已在本年度全面遵守標準守則所載的規定標準。

### 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已核對初步公告所載有關本集團本年度已審計的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註的數字與本集團本年度的綜合財務報表所載數字一致。由於香港立信德豪會計師事務所就此進行的工作不構成核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司不對初步公告發表任何意見或鑒證結論。

## 經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團於本年度的年度業績。

## 股息

董事不建議本年度派發末期股息(二零二二年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

於釐定出席本公司將於二零二三年八月十五日(星期二)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之權利，本公司將於二零二三年八月十日(星期四)至二零二三年八月十五日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，期間不會辦理本公司之股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶表格連同有關股票須於二零二三年八月九日(星期三)下午4時30分前交回本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記。

## 刊發業績公告及年報

本業績公告於本公司網站(<https://www.szshaobangji.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊載。

本公司於本年度的年報亦將分別刊載於本公司及聯交所各自的網站並於七月寄發予股東。

承董事會命  
兆邦基地產控股有限公司  
主席兼執行董事  
許楚家

香港，二零二三年六月三十日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事許楚家先生、許楚勝先生及關建文先生；一名非執行董事詹美清女士；及三名獨立非執行董事許展堂先生、王俊文先生及叶龍蜚先生。

\* 僅作識別之用