

## 1. 公司及集團資料

泰昇集團控股有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓。

於本年度內，本集團經營下列主要業務：

- 地基打樁及地盤勘查
- 物業發展及投資

本集團主要業務性質於年內並無重大變動。

本公司的直接控股公司為Times Holdings II Limited，而Times Holdings II Limited乃於開曼群島註冊成立，並由The Blackstone Group Inc.最終控制，其股份於紐約證券交易所上市並被視為本公司之最終控股公司。

### 附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

| 名稱                  | 註冊成立/<br>註冊及營業地點 | 已發行股份/<br>繳足註冊資本                   | 本公司應佔之股權百分比 |       | 主要業務      |
|---------------------|------------------|------------------------------------|-------------|-------|-----------|
|                     |                  |                                    | 二零二二年       | 二零二一年 |           |
| 泰昇地基(香港)有限公司        | 香港               | 普通股100港元                           | 100         | 100   | 投資控股      |
| 寶添管理有限公司(附註1)       | 香港               | 普通股1港元                             | 100         | -     | 投資控股      |
| 泰昇建築(澳門)有限公司(附註1)   | 澳門               | 普通股25,000澳門元                       | 100         | 100   | 地基打樁      |
| 泰昇地基工程有限公司(附註1及2)   | 香港               | 普通股141,000,000港元<br>遞延股3,000,000港元 | 100         | 100   | 地基打樁及地盤勘查 |
| 泰昇地基土力工程有限公司(附註1及4) | 香港               | 普通股220,000,000港元                   | 100         | 100   | 地基打樁及地盤勘查 |
| 泰昇地基樓宇工程有限公司(附註1)   | 香港               | 普通股1港元                             | 100         | 100   | 地基打樁      |
| 泰昇機械租賃有限公司(附註1及2)   | 香港               | 普通股10,000港元<br>遞延股200,000港元        | 100         | 100   | 機械租賃      |
| 地基測試有限公司(附註1)       | 香港               | 普通股1港元                             | 100         | 100   | 提供測試服務    |
| 先進機械工程有限公司(附註1)     | 香港               | 普通股24,480,000港元                    | 100         | 100   | 機械租賃及買賣   |

## 1. 公司及集團資料(續)

### 附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司的詳情如下：(續)

| 名稱                         | 註冊成立/<br>註冊及營業地點 | 已發行股份/<br>繳足註冊資本          | 本公司應佔之股權百分比 |       | 主要業務        |
|----------------------------|------------------|---------------------------|-------------|-------|-------------|
|                            |                  |                           | 二零二二年       | 二零二一年 |             |
| 先進工程營造有限公司(附註1)            | 香港               | 普通股2港元                    | 100         | 100   | 提供工程服務及機械租賃 |
| 泰昇管理有限公司(附註2)              | 香港               | 普通股16,720,850港元<br>遞延股2港元 | 100         | 100   | 企業管理        |
| 泰昇地產發展投資有限公司               | 香港               | 普通股2港元                    | 100         | 100   | 投資控股        |
| 帝嘉置業有限公司(附註1)              | 香港               | 普通股2港元                    | 100         | 100   | 持有物業        |
| 善信投資有限公司(附註1)              | 香港               | 普通股2港元                    | 100         | 100   | 持有物業        |
| 上海長寧頓肯房地產經紀有限公司<br>(附註1及3) | 中國/中國內地          | 人民幣200,000元               | 100         | 100   | 物業諮詢        |

附註：

1. 透過附屬公司持有。
2. 遞延股份無權獲派股息(於有關公司可供分派股息之純利超過10億港元之任何財政年度按每年5厘之息率派發之固定非累計股息除外)，亦無權於股東大會上投票，而且於清盤時無權收取資本退還之任何盈餘(該等股份之已繳股本除外，惟該公司之普通股持有人必須於清盤時已經就每股普通股獲分派共10,000億港元)。
3. 該實體乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
4. 截至二零二二年十二月三十一日止年度，該實體之已發行股本由110,110,000港元增加至220,000,000港元。

## 1. 公司及集團資料(續)

### 一間合營業務資料

本公司一間合營業務的詳情如下：

| 名稱                     | 業務架構形式 | 註冊／<br>經營地點 | 本集團應佔<br>權益的百分比 |               | 主要業務 |
|------------------------|--------|-------------|-----------------|---------------|------|
|                        |        |             | 二零二二年<br>(附註)   | 二零二一年<br>(附註) |      |
| Vibro-Tysan-Chun Wo JV | 非法人    | 香港          | 30              | 30            | 地基打樁 |

附註：

本集團應佔權益低於該非法人團體的50%。然而，根據合營協議，合營方已訂約協定共同享有該非法人團體相關活動的控制權，因此，該非法人團體全部均由本集團及其他合營方共同控制。此外，相關合營協議訂明，本集團及合營安排其他訂約方有權利分別根據上述本集團應佔之權益及其他合營方應佔之權益，享有合營安排所涉及資產，及承擔當中的責任，因此，該非法人團體被分類為合營業務。

上表所列之本公司附屬公司及一間合營業務是董事認為對本集團之本年度業績有重大影響或構成本集團大部分資產淨值之附屬公司及合營業務。董事認為，詳列其他附屬公司會引致內容過於冗長。

### 2.1 編製賬目之基準

該等財務報表乃根據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)、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定編製。其採用歷史成本法編製。除另有註明外，該等財務報表以港元為單位，而所有價值均湊整至最接近之千位數值。

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資方業務而享有或有權取得被投資方的可變回報，且有能力對被投資方行使權力影響有關回報，則本集團擁有該實體的控制權(即現時賦予本集團指導被投資方相關活動的能力)。

一般而言，本公司推定大部分投票權導致具備控制權。倘本公司直接或間接擁有的被投資方投票權或類似權利不及大半，則評估本公司對被投資方是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排所享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

## 2.1 編製賬目之基準(續)

### 綜合賬目基準(續)

附屬公司與本公司之財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲取控制權當日起綜合賬目，直至該控制權終止之日為止。

本公司普通股股東及非控股股東權益應佔損益及其他全面收益各組成部分，即使由此引致非控股股東權益結餘為負數。本集團成員公司之間交易所產生的集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流均在綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況顯示上述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

倘本集團失去於附屬公司之控股權，則終止確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股股東權益之賬面值及(iii)於權益列賬之累計匯兌差額；並確認入賬(i)已收代價之公平值、(ii)任何保留之投資之公平值及(iii)計入損益之盈餘或虧絀。本集團過往於其他全面收益確認之所佔部分重新分類至損益或保留溢利，視何者適用而定，即與本集團直接出售相關資產及負債之同一基準確認。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納以下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           | 概念框架指引  |
| 香港會計準則第16號之修訂            | 物業、機器及設備：作擬定用途前之所得款項                                      |
| 香港會計準則第37號之修訂            | 虧損合約－履行合約之成本  |
| 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 | 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號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂 |

適用於本集團的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3號之修訂以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架(「概念框架」)取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能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號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應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，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對二零二二年一月一日或以後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂。由於年內並無進行業務合併，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：(續)

- (b) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、機器及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體必須將任何該等項目的出售所得款項及按香港會計準則第2號存貨釐定之該等項目之成本計入當期損益。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供提供使用的物業、機器及設備項目追溯應用該等修訂。由於並無銷售製造可供提供使用物業、機器及設備時產生的項目，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已對二零二二年一月一日尚未履行其所有責任之合約前瞻性應用該等修訂，並無識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列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號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。預計適用於本集團的該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款是否存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團自二零二二年一月一日起前瞻性應用該等修訂。由於本集團於年內的金融負債並無修訂或交換，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

### 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中應用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10號及<br>香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂 | 投資者與其聯營公司或合資企業之間之<br>資產出售或注資 <sup>3</sup>            |
| 香港財務報告準則第16號之修訂                       | 售後回租之租賃負債 <sup>2</sup>                               |
| 香港財務報告準則第17號                          | 保險合約 <sup>1</sup>                                    |
| 香港財務報告準則第17號之修訂                       | 保險合約 <sup>1、5</sup>                                  |
| 香港財務報告準則第17號之修訂                       | 初始應用香港財務報告準則第17號及<br>香港財務報告準則第9號 – 比較資料 <sup>6</sup> |
| 香港會計準則第1號之修訂                          | 負債分類為即期或非即期(「二零二零年修訂」) <sup>2、4</sup>                |
| 香港會計準則第1號之修訂                          | 附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」) <sup>2</sup>                   |
| 香港會計準則第1號及<br>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 <sup>1</sup>                                 |
| 香港會計準則第8號之修訂                          | 會計估計之定義 <sup>1</sup>                                 |
| 香港會計準則第12號之修訂                         | 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>1</sup>                    |

1 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

4 作為二零二二年修訂的結果，二零二零年修訂的生效日期推遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，作為二零二零年修訂及二零二二年修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 – 借款人對載有按要項償還條款的定期貸款的分類已進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

5 作為於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長臨時豁免，將准許承保人於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

6 選擇應用與本修訂所載分類重疊法有關的過渡選擇權的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合資企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資企業之間之資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數下游交易產生的盈利或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之盈利或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資企業之權益為限。該等修訂將前瞻性地應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂的過往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

### 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16號之修訂訂明賣方一承租人於計量售後回租交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方一承租人不確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。該等修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用於首次應用香港財務報告準則第16號當日(即二零一九年一月一日)後訂立的售後回租交易。允許提前應用。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號之修訂負債分類為即期或非即期澄清將負債分類為即期或非即期的規定，具體而言，釐定實體是否有權將負債的結算遞延至報告期後至少12個月。負債的分類不受該實體行使其權利遞延結算負債的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為結算負債的情況。於二零二二年，香港會計師公會頒佈二零二二年修訂，以進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債分類為即期或非即期。此外，二零二二年修訂要求實體作出額外披露，倘實體有權遞延結算該等負債(實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾)，則將貸款安排產生的負債分類為非流動。該等修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效及可追溯應用。允許提早應用。提早應用二零二零年修訂的實體須同時應用二零二二年修訂，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，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號之修訂會計政策之披露要求實體披露其重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該等資料屬重大。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非強制性指引。香港會計準則第1號之修訂於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號之修訂提供的指引並非強制性，因此該等修訂不需要生效日期。本集團現正重新審視會計政策披露以確保與該等修訂保持一致。

香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計的定義為在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額。該修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團之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號之修訂縮小了香港會計準則第12號初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生相等的應課稅和可扣除暫時性差異的交易，例如租賃和退役義務。因此，主體需要就這些交易產生的暫時性差異確認遞延所得稅資產(前提是有充足應課稅溢利)和遞延所得稅負債。該修訂對自二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並應適用於在呈列的最早比較期間期初與租賃和退役義務相關的交易，任何累積影響確認為對期初餘額的保留溢利或在該日期適當的權益的其他組成部分的調整。此外，該修訂應前瞻性地適用於租賃和退役義務以外的交易。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。

## 2.4 主要會計政策概要

### 於合營業務之權益

合營業務是指一項合營安排，對該合營安排擁有共同控制權之各方擁有對當中資產之權利及當中負債之責任。

共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

本集團就其於一間合營業務之權益確認：

- 其資產，包括其所分佔之任何共同持有之資產；
- 其負債，包括其所分擔之任何共同產生之負債；
- 自出售其所分佔之合營業務所得之收入；
- 其所分佔之來自出售合營業務之收入；及
- 其開支，包括其所分擔之任何共同產生之開支。

與本集團於一間合營業務之權益相關之資產、負債、收入及開支將根據適用於特定資產、負債、收益及開支之香港財務報告準則入賬。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值

當有跡象顯示出現減值，或須就資產(存貨、合約資產、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試時，則資產之可收回金額為資產使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生大致獨立於其他資產或資產類別之現金流入。在此情況下，可收回金額乃就資產所屬現金產生單位釐定。在測試現金產生單位減值時，若公司資產(例如，總部大樓)的賬面金額的一部分可以在合理且一致的基礎上進行分配，則分配給單個現金產生單位，否則將分配到最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能相符之該等開支類別扣除。

資產乃於各報告期末進行評估，以決定有否跡象顯示先前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少。倘出現該等跡象，會對可收回金額作出估計。先前確認之資產減值虧損(商譽除外)僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益表內。

### 關連人士

在下列情況下，任何一方則被視為本集團之關連人士：

- (a) 該方為一名人士或該人士之家屬且該人士
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連人士(續)

(b) 該方為符合下列任何一項條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合資企業；
- (iv) 一實體為第三方實體之合資企業及另一實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一間與本集團有關連之實體就僱員的福利而設的僱用後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及將資產達致運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、機器及設備項目啟用後所涉及之支出，例如維修保養，一般於其產生之期間自損益表中扣除。滿足確認條件的重大檢修支出將撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。物業、機器及設備的重要部分需按階段重置，本集團將有關部分確認為個別資產，擁有特定可使用年期，並對其作相應折舊。

折舊乃按每項物業、機器及設備之估計可使用年期以直線基準撇銷成本計算。計算折舊之主要年率如下：

|        |          |
|--------|----------|
| 樓宇     | 5%       |
| 設備及機器  | 10%–33⅓% |
| 傢俬及裝置  | 20%      |
| 汽車     | 20%      |
| 租賃物業裝修 | 10%–33⅓% |

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、機器及設備以及折舊(續)

當物業、機器及設備項目部分之可使用年期不同時，該項目之成本按合理基準在各部分間分配，而各部分將單獨計提折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法均於每個財政年度結束時進行檢討，並作出適當調整。

物業、機器及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)乃於出售後或當預期使用或出售將不會產生未來經濟利益時不再確認。於資產不再確認年度之損益表內確認之任何出售或報廢收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差額。

### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約在一段時期內轉移控制使用一項已識別資產的權利以獲取代價，則合約屬於或包含租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

##### (a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。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金額、初步已產生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。如適用，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或資產所在地的成本估算。使用權資產按租賃期及資產的估計使用壽命中的較短者按直線法折舊如下：

|      |         |
|------|---------|
| 租賃土地 | 35至40年  |
| 樓宇   | 2至3年    |
| 機器   | 14至16個月 |

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)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。

在計算租賃付款的現值時，因為無法直接確定租賃內含的利率，則本集團使用其於租賃開始日期的增量借款利率。於租賃開始日期後，租賃負債的金額會增加，以反映應計利息，並會減少以反映已付的租賃付款。此外，倘出現修改、租期變動、租賃付款變動(如指數或利率變化導致未來租賃付款之變化)或對購買相關資產的選擇權的評估變更，則租賃負債的賬面值予以重新計量。

##### (c) 短期租賃

本集團對其短期租賃(即自開始日期起計之租期不超過12個月且不包括購買選擇權的租賃)辦公室物業、倉庫及機器應用短期租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

#### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合約中的代價分配予各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

凡將相關資產擁有權附帶之絕大部分風險與回報轉由承租人承受之租賃均列為融資租賃。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為後續按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產之合約現金流量特徵以及本集團管理該等金融資產之業務模式而定。除不包含重大融資成分或本集團已採用不調整重大融資成分影響之實際權宜方法之應收貿易賬款外，本集團初步按公平值另加交易成本(倘金融資產不按公平值計入損益)計量金融資產。不包含重大融資成分或本集團已採用實際權宜方法之應收貿易賬款，乃根據下文「收益確認」所載政策按香港財務報告準則第15號所確定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，其需要產生純粹為支付本金及未償還本金之利息(「純粹支付本金及利息」)之現金流量。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而與業務模型無關。

本集團管理金融資產之業務模式指其管理金融資產以產生現金流量之方法。業務模型可確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼而有之。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以收取合約現金流量為目標而持有金融資產的業務模式下持有，而按公平值計入其他全面收益的金融資產乃以持有收取合約現金流量並出售為目標而持有的業務模式下持有。並非於上述業務模式下持有的金融資產乃按公平值計入損益分類及計量。

所有常規購買及出售金融資產於交易當日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。常規購買或出售乃要求在市場上按規則或慣例一般設定的時間框架內交付資產的金融資產購買或出售。

#### 其後計量

##### 按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量，並可能會出現減值。當資產被終止確認、修改或出現減值時，收益及虧損乃於損益表中確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)作出預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損作出減值撥備，而不論違約的時間(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團會評估自最初確認以來金融工具的信貸風險是否已大幅增加。在進行評估時，本集團會將於報告日期金融工具發生的違約風險與於初步確認日期金融工具發生的違約風險進行比較，並考慮毋須花費過多成本或精力即可獲得的合理及可支持的資料(包括過往資料及前瞻性資料)。本集團認為，當合約付款逾期超過30日時，信貸風險已大幅增加。

當合約付款逾期90日時，本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料表明本集團在計及本集團所持有的任何信貸提升措施之前不大可能完全收到未償還合約款項時，本集團亦可能認為金融資產違約。倘並無合理預期可收合同約現金流量，則會撤銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益之債務投資及按攤銷成本列賬之金融資產根據一般方法予以減值，且會在以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，惟應用簡化方法之應收貿易賬款及合約資產(誠如下文所述)除外。

- 第1階段 — 自初步確認以來其信貸風險並無顯著增加，且虧損撥備乃按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第2階段 — 自初步確認以來其信貸風險顯著增加(惟並非信貸減值金融資產)，且虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量的金融工具
- 第3階段 — 於報告日期屬信貸減值性質(惟並非購入或源生信貸減值)，且虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量的金融資產

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 簡化方法

就不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產而言，或當本集團應用不就重大融資成分的影響作出調整的實際權宜方法時，本集團會應用簡化方法計算預期信貸虧損。在應用簡化方法時，本集團不會跟踪信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境所特有的前瞻性因素作出調整。

#### 不再確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將不再確認(即自本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據一項「轉付」安排承擔責任，在未有嚴重延緩的情況下，將所收取現金流量的全數付予第三方，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否已保留該項資產所有權之風險及回報及其程度。倘並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，並且無轉讓該項資產之控制權，則本集團繼續確認已轉讓資產，條件為本集團須持續涉及該項資產。在此情況下，本集團亦確認一項相關負債。轉讓資產及相關負債乃以反映本集團保留的權利及責任的基準計量。

持續涉及以擔保形式之轉讓資產，乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價金額兩者之較低者計量。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定於有效對沖中作為對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初始按公平值確認，倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及應付保固金、其他應付款項及付息銀行借貸。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

#### 按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借貸)

於初始確認後，付息貸款及借貸其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。當負債被剔除確認及已透過實際利率攤銷時，收益及虧損會於損益表中確認。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會計入損益表之融資成本內。

#### 財務擔保合約

本集團作出之財務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之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」所載之政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)已確認收入累計金額(以較高者為準)計量財務擔保合約。

#### 不再確認金融負債

當負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時，會剔除確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修改，上述更替或修訂將被視作剔除確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益表確認。

#### 抵銷金融工具

在有現有可強制執行之合法權利抵銷確認金額及有意按淨額基準結算，或計劃同時變現資產及償還負債之情況下，金融資產及金融負債方可抵銷，淨額會呈報在財務狀況表內。

#### 存貨

存貨在適當扣除陳舊或滯銷貨品後按成本(以先入先出法計算)與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值乃估計售價減估計直至製成及出售時所需一切成本後之數額。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 現金及等同現金項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金及活期存款，以及可於收購之日起計之短到期日（一般為三個月內）即時轉換為確實數額現金及面對不重大之價值變動風險之短期高度流動投資項目，扣除須於要求時償還並為本集團之現金管理之完整部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及銀行結存包括用途不受限制之手頭及銀行現金，包括定期存款。

### 撥備

倘目前之某些責任（包括法定或推定）是由於一些過去已發生之事件所致，而且可能於未來有資源需要流出用作清還該責任，同時有關之金額能得到可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，就撥備而確認之金額為於報告期末預計需用作清還該責任之未來支出之現值。隨着時間而增加之現值之經貼現金額計入損益表之融資成本內。

### 所得稅

所得稅包括當前所得稅和遞延所得稅。與並非於損益表確認之項目有關之所得稅於其他全面收益或直接於權益中確認。

當前稅項資產及負債以預期可予收回或支付予稅務機關之金額計算，計算之基準為於報告期末前已經生效或實際上已生效之稅率（及稅務法例），亦考慮本集團經營所在國家現行之詮釋及慣例。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值之間產生之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異予以確認，惟以下情況除外：

- 有關之遞延稅項負債源於初次確認一項交易（並非一項業務合併）之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時性差異而言，倘撥回暫時性差異的時間可予控制，且暫時性差異可能不會於可見將來撥回。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產按所有可抵扣暫時性差異、未動用稅收抵免及未動用稅項虧損之結轉確認。遞延稅項資產之確認惟以將未來應課稅溢利用作抵銷可抵扣暫時性差異、可動用之未動用稅收抵免及未動用稅項虧損之結轉為限，惟以下情況除外：

- 有關可抵扣暫時性差異之遞延稅項資產源於初次確認一項交易(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資相關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅在暫時性差異可能於可見將來撥回，及應課稅溢利可予動用抵銷暫時性差異時始予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並減至將不能再有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃依據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期適用於變現資產或償還負債期間之稅率計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

### 政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助且可符合所有附帶條件，則有關補助按公平值予以確認。倘補助與一項支出項目有關，則該補助在擬補償之成本支銷之期間內有系統地確認為收入。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收益確認

#### 來自客戶合約之收益

當貨品或服務的控制權按能反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可收取的代價的金額轉讓予客戶時，會確認與客戶訂立合約的收益。

當合約中之代價包含可變金額時，會估計本集團有權就交換將該等貨品或服務轉移至客戶而收取之代價金額。可變代價乃於合約開始時作出估計並受到約束，直至與可變代價相關之不明朗因素隨後得以解決，已確認累計收益很可能不會發生重大收益撥回為止。

當合約包含融資部分，其在將貨品或服務轉移至客戶方面為客戶提供重大融資利益超過一年時，收益會按以本集團與客戶於合約開始時進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量。當合約包含融資部分，為本集團提供重大財務利益超過一年時，會根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。就客戶付款與承諾貨品或服務轉移之間的時間期限為一年或以內之合約而言，交易價格不會根據香港財務報告準則第15號所提供之實際權宜方法就重大融資部分之影響作出調整。

#### (a) 機器買賣及鋼結構平台出售

收益乃於資產控制權轉移至客戶之時間點(通常為交付資產時)確認。

#### (b) 建築服務

由於本集團之履約行為會創建或提升了客戶在資產創建或提升時所控制之資產，故提供建築服務之收益乃隨時間而確認，並使用輸入法計量達成服務之進度。輸入法根據實際發生之成本佔估計達成建築服務將產生的總成本之比例確認收益。

向客戶提出之索償乃本集團尋求向客戶收取之金額，作為最初建築合約以外工程範圍之成本及利潤之補償款項。索償乃作為可變代價列賬並受到約束，直至與可變代價相關之不明朗因素隨後得以解決，已確認累計收益很可能不會發生重大收益撥回為止。

#### (c) 機械工程服務

由於客戶同時接收及耗用本集團所提供之利益，故提供機械工程服務之收益乃於預定期間內以直線法確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收益確認(續)

#### 其他來源之收益

租金收入乃於租期內按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間內確認為收入。

#### 其他收入

利息收入乃透過採用精確折現於金融工具預期年期(或較短期間，倘適用)的估計收取的未來現金至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按累計基準確認。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。

### 合約資產

合約資產乃向客戶轉移貨品或服務以換取代價之權利。倘本集團通過於客戶支付代價前或於付款到期前將貨品或服務轉移至客戶來履約，則會就所賺取之有條件代價確認合約資產。合約資產須接受減值評估，其詳情載於有關金融資產減值的會計政策。

### 合約負債

當本集團轉移相關貨品或服務前，收到客戶的款項或應付款(以較早者為準)時，確認合約負債。當本集團根據合約履約(即將相關商品或服務的控制權轉移至客戶)時，合約負債確認為收益。

### 合約成本

除作為存貨、物業、機器及設備及無形資產撥充資本之成本外，倘符合以下所有條件，則履行與客戶訂立之合約所產生之成本會作為一項資產撥充資本：

- (a) 成本與合約或實體可具體確定之預期合約直接相關。
- (b) 成本會產生或增加將用於履行(或持續履行)履約責任之實體資源。
- (c) 預期費用將可予收回。

資本化合約成本乃按系統基準攤銷及自損益表扣除，該基準與向客戶轉讓該資產相關之貨品或服務一致。其他合約成本則於產生時支銷。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利

#### 以股份為基礎之付款

本公司設立一項購股權計劃，作為向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者給予獎勵及回報。本集團之僱員(包括董事)按以股份為基礎之付款之方式收取報酬，而僱員提供服務以換取股權工具(「以股權支付之交易」)。

與僱員進行以股權支付之交易之成本，乃參照授出日期之公平值計算。公平值由外聘估值師使用二項式釐定。

以股權支付之交易之成本，連同權益相應增加部分，在績效及／或服務條件獲達成之期間在僱員福利開支中確認。在歸屬日期前，於各報告期末確認之以股權支付之交易之累計開支，以反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之股權工具數目之最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期終確認時之變動。

於釐定購股權的授出日期公平值時，不會考慮服務及非市場表現條件，惟會對達成條件的可能性作出評估，作為本集團對最終將獲歸屬的股權工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件會於授出日期公平值內反映。購股權附帶的任何其他條件(但並無關連服務規定)被視為非歸屬條件。非歸屬條件會於購股權的公平值內反映並引致即時將購股權支銷，惟亦有服務及／或表現條件時則除外。

對於因未達成非市場表現及／或服務條件而最終未歸屬的購股權，不會確認任何開支。倘購股權包括市場或非歸屬條件，只要所有其他表現及／或條件已經達成，則不論市場或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為歸屬。

倘若以股權支付之購股權之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更及符合已授出購股權的原條款之水平。此外，倘若按變更日期之計算，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或為僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股權支付之購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，而任何尚未確認之授予購股權開支應即時確認，其包括本集團或僱員未達成非歸屬條件的任何購股權。然而，倘授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，均應被視為原購股權之變更，一如前段所述。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 有薪假期結轉

本集團根據其僱員之僱傭合約按每個曆年之基準為僱員提供有薪年假。在若干情況下，於報告期末尚未利用之該等假期獲准結轉累積，並由有關之各個僱員於下一年度動用。於報告期末，已就僱員於該年度應得及所結轉之有薪假期之預期未來成本作出應計費用。

#### 退休金計劃

本集團為若干香港僱員設立固定比例供款公積金(「公積金」)，其資產乃與本集團之資產分開管理，且由獨立專業基金經理負責管理。公積金之供款按合資格僱員基本薪酬之某個百分比計算，當計劃規定之供款到期支付時，從損益表中扣除。公積金之持續供款已於一九九九年四月一日終止。

於強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)實施後，本集團已重整其退休計劃安排，以符合強制性公積金計劃條例。本集團就公積金取得強制性公積金豁免地位，此外，並由二零零一年十二月一日起，為其所有香港僱員參與經批准之固定比例供款強積金計劃。供款按僱員基本薪酬之某個百分比計算，當強積金計劃規則規定之供款到期支付時，從損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開管理，由獨立管理的基金持有。本集團之僱員在強積金計劃之供款全歸屬僱員。

#### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需要長時間撥備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃資本化作該等資產之部分成本。當資產大致上可作擬定用途或銷售時，即停止將借貸成本資本化。特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於已資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就資金借貸產生之其他成本。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 股息

末期股息在股東於股東大會上批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。

中期股息乃同時擬派及宣派，乃因為本公司的組織章程大綱及細則賦予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息在擬派及宣派時立即確認為負債。

### 外幣

該等財務報表乃以本公司之功能貨幣港元呈列。本集團內各實體釐定其本身之功能貨幣，而各實體計入財務報表內之項目乃以該功能貨幣計算。本集團內實體所記錄之外幣交易初步按其各自於交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產與負債乃按報告期末適用之功能貨幣匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

按外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按外幣公平值計算之非貨幣項目則按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目而產生之損益，按與確認項目公平值之變動損益一致的方式處理(即公平值損益於其他全面收益或損益表內確認的項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益表內確認)。

於釐定初步確認與預付代價相關之非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時的有關資產、開支或收入之匯率時，初始交易日期為本集團初步確認因預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘存在多筆預付款項或預收款項，則本集團會釐定每筆預付款項或預收款項之交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產與負債乃按報告期末適用之匯率換算為港元，其損益表則按與交易日期現行匯率相若的匯率換算為港元。因此而產生之匯兌差額於其他全面收益確認及於匯兌浮動儲備累計。出售海外營運時，有關該項特定海外營運之其他全面收益部分，乃於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港元。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定性可能導致日後須對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在應用本集團會計政策之過程中，管理層曾作出以下判斷。除涉及估計之判斷外，該等判斷對財務報表中確認之金額影響最大：

#### 即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項之時間時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及釐定最終稅項之計算方法未能確定。倘若該等事宜之最終稅項結果與初步記錄金額不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。進一步詳情披露於財務報表附註10及24。

#### 估計不確定性

下文載述於報告期末存在重大風險可能導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設及其他主要估計不確定性來源。

#### 應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損。撥備率乃按過期天數組別或具有相似虧損模式（即按具有不同信貸風險的客戶類型劃分）及實際違約案例的各種客戶群組別的應收貿易賬款歷史虧損記錄計算。

撥備矩陣最初按本集團之過往觀察所得違約率計算。本集團將調整矩陣，以對照前瞻性資訊來調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期所預測之經濟狀況在未來一年內將會惡化，這可能導致違約數量增加，因而會對歷史違約率作出調整。於各報告日期，會對所觀察到的歷史違約率作出更新，並對前瞻性估計的變動作出分析。

對可觀察到的歷史違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估乃一項重要估計。預期信貸虧損的數額對環境變化及預測經濟狀況的變化很敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於未來的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款及合約資產之預期信貸虧損資料，分別於財務報表附註16及17披露。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不確定性(續)

##### 就建築工程確認收益

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團確認建築服務收益2,446,718,000港元(二零二一年：2,164,106,000港元)。建築服務乃根據建築工程個別合約之完工百分比確認收益。本集團管理層將估計建築工程之完工百分比。該等估計乃根據總預算成本中所產生之實際成本作出。管理層亦基於變動工程之合約金額及工程價值而估計相應之合約收益。基於建築合約所承辦之工程活動性質，訂立合約之日期與合約完成日期通常處於不同之會計期間內。於合約進行時，本集團同時審閱及修訂各建築合約編製之預算內之合約收益及合約成本之估計。

在釐定總預算成本時，管理層參考(i)分包商及供應商現時或近期之報價、(ii)來自客戶之修訂訂單及(iii)對工料測量部所提供項目完工所需材料成本、勞工成本及其他成本之估計等資料。

### 4. 經營分類資料

本集團之經營業務根據其業務性質及所提供之產品及服務獨立組織及管理。經營分類按與向本公司主要管理人員進行內部報告一致之方式報告，詳情如下：

- (a) 地基打樁分類(包括地盤勘查業務)；
- (b) 物業發展及投資分類；及
- (c) 「企業及其他」分類主要包括本集團之企業營運與機械租賃及買賣業務。

管理層個別監控本集團經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分類表現以可報告分類溢利／虧損(經調整除稅前溢利／虧損之計量標準)為基準。

經調整除稅前溢利／虧損乃貫徹本集團之除稅前溢利／虧損計量，惟利息收入及非租賃相關融資成本除外。

分類資產不包括遞延稅項資產及定期存款，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括付息銀行借貸、應付稅項及遞延稅項負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

分類業務間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售時之售價按當時之市價進行交易。

## 4. 經營分類資料(續)

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度

|                     | 地基打樁             |                  | 物業發展及投資        |                | 企業及其他           |                 | 抵銷             |                | 綜合               |                  |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                     | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   | 二零二二年<br>千港元    | 二零二一年<br>千港元    | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     |
| 分類收益：(附註5)          |                  |                  |                |                |                 |                 |                |                |                  |                  |
| 銷售予外間客戶             | 2,458,718        | 2,164,106        | -              | -              | 14,928          | 39,979          | -              | -              | 2,473,646        | 2,204,085        |
| 分類業務間之銷售            | -                | -                | -              | -              | 1,401           | 1,751           | (1,401)        | (1,751)        | -                | -                |
| 其他收入及盈利             | 22,528           | 5,506            | -              | 197            | 899             | 382             | -              | -              | 23,427           | 6,085            |
| 總計                  | <u>2,481,246</u> | <u>2,169,612</u> | <u>-</u>       | <u>197</u>     | <u>17,228</u>   | <u>42,112</u>   | <u>(1,401)</u> | <u>(1,751)</u> | <u>2,497,073</u> | <u>2,210,170</u> |
| 分類業績                | <u>93,926</u>    | <u>72,543</u>    | <u>(2,489)</u> | <u>(6,164)</u> | <u>(70,848)</u> | <u>(75,110)</u> |                |                | 20,589           | (8,731)          |
| 利息收入                |                  |                  |                |                |                 |                 |                |                | 6,722            | 2,272            |
| 融資成本(租賃負債之<br>利息除外) |                  |                  |                |                |                 |                 |                |                | (1,422)          | (1,032)          |
| 除稅前溢利/(虧損)          |                  |                  |                |                |                 |                 |                |                | 25,889           | (7,491)          |
| 所得稅抵免/(開支)          |                  |                  |                |                |                 |                 |                |                | (21,364)         | 7,384            |
| 年內溢利/(虧損)           |                  |                  |                |                |                 |                 |                |                | <u>4,525</u>     | <u>(107)</u>     |

## 財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

### 4. 經營分類資料(續)

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度

|                                | 地基打樁             |                  | 物業發展及投資      |              | 企業及其他          |                | 綜合               |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                                | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     |
| 資產及負債                          |                  |                  |              |              |                |                |                  |                  |
| 分類資產                           | <u>1,356,889</u> | <u>1,504,399</u> | <u>2,538</u> | <u>2,431</u> | <u>159,592</u> | <u>360,400</u> | <u>1,519,019</u> | <u>1,867,230</u> |
| 無分類                            |                  |                  |              |              |                |                | <u>609,134</u>   | <u>213,466</u>   |
|                                |                  |                  |              |              |                |                | <u>2,128,153</u> | <u>2,080,696</u> |
| 分類負債                           | <u>598,831</u>   | <u>574,423</u>   | <u>734</u>   | <u>816</u>   | <u>14,090</u>  | <u>21,526</u>  | <u>613,655</u>   | <u>596,765</u>   |
| 無分類                            |                  |                  |              |              |                |                | <u>171,309</u>   | <u>68,839</u>    |
|                                |                  |                  |              |              |                |                | <u>784,964</u>   | <u>665,604</u>   |
| 其他分類資料：                        |                  |                  |              |              |                |                |                  |                  |
| 物業、機器及設備折舊                     | 44,336           | 38,918           | -            | -            | 5,390          | 6,902          | 49,726           | 45,820           |
| 使用權資產折舊                        | 7,088            | 6,921            | 10           | 10           | 6,280          | 9,267          | 13,378           | 16,198           |
| 物業、機器及設備項目減值                   | -                | -                | -            | -            | 798            | -              | 798              | -                |
| 應收貿易賬款減值                       | 71               | 5                | -            | -            | 1,356          | 1,083          | 1,427            | 1,088            |
| 合約資產減值/(減值撥回)                  | (693)            | 965              | -            | -            | -              | -              | (693)            | 965              |
| 撇減存貨至可變現淨值                     | -                | -                | -            | -            | 2,989          | -              | 2,989            | -                |
| 出售及撤銷物業、機器及設備<br>項目之虧損/(盈利)，淨額 | 3,695            | (1,921)          | -            | -            | (869)          | (265)          | 2,826            | (2,186)          |
| 資本開支                           | <u>51,853</u>    | <u>34,282</u>    | -            | -            | <u>735</u>     | <u>103</u>     | <u>52,588</u>    | <u>34,385</u>    |

### 地區資料

#### (a) 來自外間客戶收益

|    | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     |
|----|------------------|------------------|
| 香港 | <u>2,473,646</u> | <u>2,204,085</u> |

上述收益資料以客戶所在位置為基準。

#### 4. 經營分類資料(續)

##### 地區資料(續)

##### (b) 非流動資產

|    | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   |
|----|----------------|----------------|
| 香港 | <u>277,705</u> | <u>291,413</u> |

上述非流動資產資料以資產所在位置為基準且不包括遞延稅項資產。

##### 有關主要客戶之資料

來自各主要客戶的收益(佔本集團收益的10%或以上)載列如下：

|                  | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元           |
|------------------|----------------|------------------------|
| 客戶A <sup>1</sup> | 562,574        | 534,653                |
| 客戶B <sup>1</sup> | 386,029        | 623,829                |
| 客戶C <sup>1</sup> | 381,251        | 不適用 <sup>2</sup>       |
| 客戶D <sup>1</sup> | <u>290,048</u> | <u>不適用<sup>2</sup></u> |

<sup>1</sup> 來自地基打樁分類的收益。

<sup>2</sup> 相應收益未佔本集團收益的10%以上。

#### 5. 收益及其他收入及盈利

收益分析如下：

|             | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     |
|-------------|------------------|------------------|
| 來自客戶合約之收益   | 2,467,058        | 2,186,225        |
| 其他來源之收益     | 6,588            | 17,860           |
| 機器租賃之租金收入總額 | <u>2,473,646</u> | <u>2,204,085</u> |

## 5. 收益及其他收入及盈利(續)

### 來自客戶合約之收益

#### (i) 細分收益資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度

| 分類             | 地基打樁<br>千港元      | 物業發展<br>及投資<br>千港元 | 企業<br>及其他<br>千港元 | 總計<br>千港元        |
|----------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>貨品或服務類型</b> |                  |                    |                  |                  |
| 機器買賣           | —                | —                  | 12               | 12               |
| 鋼結構平台出售        | 12,000           | —                  | —                | 12,000           |
| 建築服務           | 2,446,718        | —                  | —                | 2,446,718        |
| 機械工程服務         | —                | —                  | 8,328            | 8,328            |
| 來自客戶合約之收益總額    | <u>2,458,718</u> | <u>—</u>           | <u>8,340</u>     | <u>2,467,058</u> |
| <b>地區市場</b>    |                  |                    |                  |                  |
| 香港             | <u>2,458,718</u> | <u>—</u>           | <u>8,340</u>     | <u>2,467,058</u> |
| <b>收益確認之時間</b> |                  |                    |                  |                  |
| 於某一時間點轉移貨品     | 12,000           | —                  | 12               | 12,012           |
| 隨時間轉移服務        | 2,446,718        | —                  | 8,328            | 2,455,046        |
| 來自客戶合約之收益總額    | <u>2,458,718</u> | <u>—</u>           | <u>8,340</u>     | <u>2,467,058</u> |

## 5. 收益及其他收入及盈利(續)

## 來自客戶合約之收益(續)

## (i) 細分收益資料(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

| 分類             | 地基打樁<br>千港元      | 物業發展<br>及投資<br>千港元 | 企業<br>及其他<br>千港元 | 總計<br>千港元        |
|----------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>貨品或服務類型</b> |                  |                    |                  |                  |
| 機器買賣           | —                | —                  | 1,538            | 1,538            |
| 建築服務           | 2,164,106        | —                  | —                | 2,164,106        |
| 機械工程服務         | —                | —                  | 20,581           | 20,581           |
| 來自客戶合約之收益總額    | <u>2,164,106</u> | <u>—</u>           | <u>22,119</u>    | <u>2,186,225</u> |
| <b>地區市場</b>    |                  |                    |                  |                  |
| 香港             | <u>2,164,106</u> | <u>—</u>           | <u>22,119</u>    | <u>2,186,225</u> |
| <b>收益確認之時間</b> |                  |                    |                  |                  |
| 於某一時間點轉移貨品     | —                | —                  | 1,538            | 1,538            |
| 隨時間轉移服務        | <u>2,164,106</u> | <u>—</u>           | <u>20,581</u>    | <u>2,184,687</u> |
| 來自客戶合約之收益總額    | <u>2,164,106</u> | <u>—</u>           | <u>22,119</u>    | <u>2,186,225</u> |

## 5. 收益及其他收入及盈利(續)

## 來自客戶合約之收益(續)

## (i) 細分收益資料(續)

以下載列來自客戶合約之收益與分類資料中披露之金額之間的對賬：

截至二零二二年十二月三十一日止年度

| 分類          | 地基打樁<br>千港元      | 物業發展<br>及投資<br>千港元 | 企業<br>及其他<br>千港元 | 總計<br>千港元        |
|-------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| 來自客戶合約之收益   |                  |                    |                  |                  |
| 外間客戶        | 2,458,718        | —                  | 8,340            | 2,467,058        |
| 分類業務間之銷售    | —                | —                  | 833              | 833              |
|             | 2,458,718        | —                  | 9,173            | 2,467,891        |
| 分類業務間之調整及對銷 | —                | —                  | (833)            | (833)            |
| 來自客戶合約之收益總額 | <u>2,458,718</u> | <u>—</u>           | <u>8,340</u>     | <u>2,467,058</u> |

截至二零二一年十二月三十一日止年度

| 分類          | 地基打樁<br>千港元      | 物業發展<br>及投資<br>千港元 | 企業<br>及其他<br>千港元 | 總計<br>千港元        |
|-------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| 來自客戶合約之收益   |                  |                    |                  |                  |
| 外間客戶        | 2,164,106        | —                  | 22,119           | 2,186,225        |
| 分類業務間之銷售    | —                | —                  | 952              | 952              |
|             | 2,164,106        | —                  | 23,071           | 2,187,177        |
| 分類業務間之調整及對銷 | —                | —                  | (952)            | (952)            |
| 來自客戶合約之收益總額 | <u>2,164,106</u> | <u>—</u>           | <u>22,119</u>    | <u>2,186,225</u> |

## 5. 收益及其他收入及盈利(續)

### 來自客戶合約之收益(續)

#### (i) 細分收益資料(續)

下表顯示於報告期初包含在合約負債中的於當前報告期間確認的收益金額：

|      | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|------|---------------|---------------|
| 建築服務 | <b>81,866</b> | <b>35,124</b> |

#### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 機器買賣及鋼結構平台出售

履約責任於交付產品時完成，款項一般自交付起30天內到期支付。

##### 建築服務

履約責任隨著提供服務而逐漸履行，且款項一般於自發出賬單日期起計30天內到期支付。客戶會保留一定比例之付款直至保固期結束，原因在於本集團收取最終付款之權利取決於客戶在合約規定之一段時間內是否對服務質量感到滿意。

##### 機械工程服務

由於本集團持續向客戶提供支援服務，故履約責任乃於客戶同時接收及享用支援服務時隨時間完成。

於十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價格如下：

|             | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     |
|-------------|------------------|------------------|
| 預期確認為收益之金額： |                  |                  |
| 於一年內        | <b>2,240,720</b> | 1,997,316        |
| 超過一年        | <b>469,428</b>   | 719,044          |
|             | <b>2,710,148</b> | <b>2,716,360</b> |



## 5. 收益及其他收入及盈利(續)

### 來自客戶合約之收益(續)

#### (ii) 履約責任(續)

預期於一年後確認為收益之分配至餘下履約責任之交易價格涉及主要將於兩個年度內完成履約責任之建築服務。預期所有其他分配至餘下履約責任之交易價格將於一年內確認為收益。上文所披露之金額不包括受到限制之可變代價。

其他收入及盈利分析如下：

|                 | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元 |
|-----------------|---------------|--------------|
| 利息收入            | 6,722         | 2,272        |
| 保險索償            | 803           | 399          |
| 補貼收入*           | 18,826        | 214          |
| 出售物業、機器及設備項目之盈利 | —             | 2,186        |
| 外幣匯兌盈利，淨額       | —             | 47           |
| 合約資產減值撥回        | 693           | —            |
| 其他              | 3,105         | 3,239        |
|                 | <b>30,149</b> | <b>8,357</b> |

\* 截至二零二二年十二月三十一日止年度，獲授來自香港保就業計劃的政府補貼18,564,000港元(二零二一年：零)。有關該項收入並無未達成之條件或或然事件。

## 6. 融資成本

|             | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 銀行借貸之利息     | 1,422        | 1,032        |
| 租賃負債之利息     | 951          | 481          |
|             | <b>2,373</b> | <b>1,513</b> |
| 減：計入銷售成本之利息 | (35)         | (113)        |
|             | <b>2,338</b> | <b>1,400</b> |

## 7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(抵免)下列各項後達致：

|                          | 附註    | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   |
|--------------------------|-------|----------------|----------------|
| 已出售存貨之成本                 |       | 28             | 1,130          |
| 所提供服務成本                  |       | 2,391,572      | 2,120,509      |
| 物業、機器及設備折舊               | 13    | 49,726         | 45,820         |
| 使用權資產折舊                  | 14(a) | 13,378         | 16,198         |
| 並無計入租賃負債計量之租賃付款          | 14(c) | 26,927         | 25,899         |
| 核數師酬金                    |       | 2,065          | 1,980          |
| 僱員福利支出(包括董事酬金－附註8)：      |       |                |                |
| 薪金、工資及其他福利               |       | 460,066        | 414,685        |
| 以股權支付之購股權開支              |       | 9,647          | 15,100         |
| 退休金計劃供款**                |       | 12,233         | 12,030         |
|                          |       | <b>481,946</b> | <b>441,815</b> |
| 外幣匯兌差額，淨額*               |       | 50             | (47)           |
| 金融及合約資產減值：               |       |                |                |
| 應收貿易賬款減值*                | 16    | 1,427          | 1,088          |
| 合約資產減值／(減值撥回)*           | 17(a) | (693)          | 965            |
| 物業、機器及設備項目減值*            |       | 798            | –              |
| 出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損／(盈利)* |       | 2,826          | (2,186)        |
| 撇減存貨至可變現淨值*              |       | 2,989          | –              |

\* 有關金額已包括在綜合損益表之「其他支出，淨額」或「其他收入及盈利」內。

\*\* 概無已沒收供款可供本集團(作為僱主)用於降低現有供款水平。

## 8. 董事酬金

根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事權益資料)條例第2部披露本年度董事酬金如下：

|             | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|-------------|---------------|---------------|
| 袍金：         |               |               |
| 執行董事        | —             | —             |
| 非執行董事       | —             | —             |
| 獨立非執行董事     | 1,440         | 1,440         |
| 執行董事其他酬金：   |               |               |
| 薪酬、津貼及實物利益  | 34,370        | 33,072        |
| 以股權支付之購股權開支 | 2,561         | 3,896         |
| 退休金計劃供款     | 18            | 18            |
|             | <b>38,389</b> | <b>38,426</b> |

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，若干董事根據本公司之購股權計劃就其向本集團提供服務而獲授購股權。有關進一步詳情載於財務報表附註26及董事局報告。該等購股權之公平值已於歸屬期內在綜合損益表內確認，公平值乃於授出日期釐定，而本年度財務報表所載金額已計入上述董事酬金之披露中。

## 8. 董事酬金(續)

已付或應付每位董事酬金如下：

|                                     | 袍金<br>千港元    | 薪酬、<br>津貼及<br>實物利益<br>千港元 | 以股權支付<br>之購股權<br>開支<br>千港元 | 退休金<br>計劃供款<br>千港元 | 總計<br>千港元     |
|-------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|---------------|
| 二零二二年                               |              |                           |                            |                    |               |
| <b>執行董事：</b>                        |              |                           |                            |                    |               |
| 馮潮澤先生(「馮先生」)                        | —            | 23,119                    | 1,310                      | —                  | 24,429        |
| 趙展鴻先生                               | —            | 6,000                     | 655                        | —                  | 6,655         |
| 劉健輝先生                               | —            | 5,251                     | 596                        | 18                 | 5,865         |
|                                     | —            | 34,370                    | 2,561                      | 18                 | 36,949        |
| <b>非執行董事：</b>                       |              |                           |                            |                    |               |
| 韋增鵬先生                               | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| Vikram Garg先生 <sup>#</sup>          | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| David Robert McClure先生 <sup>#</sup> | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| 袁栢汶先生                               | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| 顧頁女士                                | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| 侯祥嘉女士                               | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
|                                     | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| <b>獨立非執行董事：</b>                     |              |                           |                            |                    |               |
| 龍子明先生                               | 360          | —                         | —                          | —                  | 360           |
| 李傑之先生                               | 360          | —                         | —                          | —                  | 360           |
| 周蕙禮女士                               | 360          | —                         | —                          | —                  | 360           |
| 郭敏慧女士                               | 360          | —                         | —                          | —                  | 360           |
|                                     | 1,440        | —                         | —                          | —                  | 1,440         |
| <b>總計</b>                           | <b>1,440</b> | <b>34,370</b>             | <b>2,561</b>               | <b>18</b>          | <b>38,389</b> |

## 財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

## 8. 董事酬金(續)

已付或應付每位董事酬金如下：(續)

|                                     | 袍金<br>千港元    | 薪酬、<br>津貼及<br>實物利益<br>千港元 | 以股權支付<br>之購股權<br>開支<br>千港元 | 退休金<br>計劃供款<br>千港元 | 總計<br>千港元     |
|-------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|---------------|
| 二零二一年                               |              |                           |                            |                    |               |
| <b>執行董事：</b>                        |              |                           |                            |                    |               |
| 馮先生                                 | —            | 22,534                    | 1,993                      | —                  | 24,527        |
| 趙展鴻先生                               | —            | 5,500                     | 997                        | —                  | 6,497         |
| 劉健輝先生                               | —            | 5,038                     | 906                        | 18                 | 5,962         |
|                                     | —            | 33,072                    | 3,896                      | 18                 | 36,986        |
| <b>非執行董事：</b>                       |              |                           |                            |                    |               |
| 韋增鵬先生                               | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| David Robert McClure先生 <sup>#</sup> | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| 袁栢汶先生                               | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| 顧頁女士                                | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| 侯祥嘉女士                               | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
|                                     | —            | —                         | —                          | —                  | —             |
| <b>獨立非執行董事：</b>                     |              |                           |                            |                    |               |
| 龍子明先生                               | 360          | —                         | —                          | —                  | 360           |
| 李傑之先生                               | 360          | —                         | —                          | —                  | 360           |
| 周蕙禮女士                               | 360          | —                         | —                          | —                  | 360           |
| 郭敏慧女士                               | 360          | —                         | —                          | —                  | 360           |
|                                     | 1,440        | —                         | —                          | —                  | 1,440         |
| <b>總計</b>                           | <b>1,440</b> | <b>33,072</b>             | <b>3,896</b>               | <b>18</b>          | <b>38,426</b> |

<sup>#</sup> 截至二零二二年十二月三十一日止年度，David Robert McClure先生辭任非執行董事，另Vikram Garg先生獲委任為非執行董事。

本年度概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 9. 五位最高薪之僱員

本年度五位最高薪僱員包括三名董事(二零二一年：三名董事)，其酬金詳情載於上文附註8。本年度餘下兩名(二零二一年：兩名)非董事最高薪僱員之酬金詳情如下：

|             | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 薪酬、津貼及實物利益  | 6,859        | 6,447        |
| 以股權支付之購股權開支 | 1,026        | 1,529        |
| 退休金計劃供款     | 36           | 36           |
|             | <u>7,921</u> | <u>8,012</u> |

在以下薪酬範圍內之非董事最高薪僱員人數如下：

|                         | 僱員人數     |          |
|-------------------------|----------|----------|
|                         | 二零二二年    | 二零二一年    |
| 3,000,001港元至3,500,000港元 | 1        | 1        |
| 4,500,001港元至5,000,000港元 | 1        | 1        |
|                         | <u>2</u> | <u>2</u> |

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已就上述非董事及非主要行政人員最高薪僱員對本集團之服務向彼等授出購股權。有關進一步詳情載於財務報表附註26之披露內。該等購股權之公平值已於歸屬期內在損益表內確認，公平值乃於授出日期釐定，而年內財務報表所載金額已計入上述非董事及非主要行政人員最高薪僱員之酬金披露中。

## 10. 所得稅

香港利得稅按年內於香港產生之估計應課稅溢利之16.5%(二零二一年：16.5%)計提撥備，惟本集團一間附屬公司除外，該公司為兩級制利得稅率制度下之合資格實體。該附屬公司之應課稅溢利中，首2,000,000港元(二零二一年：2,000,000港元)按8.25%(二零二一年：8.25%)徵稅，而該附屬公司之剩餘應課稅溢利則按16.5%(二零二一年：16.5%)徵稅。中華人民共和國(「中國」)其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營地區之現行適用稅率計算。

|                  | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 即期：              |              |              |
| 年內溢利之稅項撥備：       |              |              |
| 中國：              |              |              |
| 香港               | 9,705        | —            |
| 其他地區             | 6            | 11           |
|                  | 9,711        | 11           |
| 過往年度撥備不足／(超額撥備)： |              |              |
| 中國：              |              |              |
| 香港               | (10)         | 195          |
| 其他地區             | —            | (6)          |
|                  | (10)         | 189          |
| 遞延稅項(附註24)       | 11,663       | (7,584)      |
| 年內稅項開支／(抵免)總額    | 21,364       | (7,384)      |

適用於以本公司及其大部分附屬公司所在國家或地區之法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)之稅項開支／(抵免)與以實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬如下：

|                            | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利／(虧損)                 | 25,889       | (7,491)      |
| 以法定稅率計算之稅項                 | 4,070        | (1,299)      |
| 就過往年度之即期稅項而作出之調整           | (10)         | 189          |
| 毋須課稅收入                     | (5,223)      | (435)        |
| 不予扣減稅項之開支                  | 12,842       | 16,192       |
| 就本集團中國內地附屬公司之可供分派溢利之預扣稅之影響 | 18           | 47           |
| 動用過往年度之稅項虧損                | (287)        | (12,223)     |
| 未確認／(確認)稅項虧損，淨額            | 9,954        | (9,855)      |
| 按本集團實際稅率計算之稅項開支／(抵免)       | 21,364       | (7,384)      |

## 11. 股息

|  | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|--|---------------|---------------|
| 年內宣派及派付股息：   |               |               |
| 截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之<br>末期股息－每股普通股0.015港元<br>(截至二零二零年十二月三十一日止年度：無) | 50,491        | —             |
| 中期股息－每股普通股0.01港元(二零二一年：0.01港元)                                     | 33,660        | 33,660        |
|  | <b>84,151</b> | <b>33,660</b> |
| 建議末期股息：  |               |               |
| 末期股息－每股普通股0.015港元(二零二一年：0.015港元)                                   | 50,491        | 50,491        |

年內建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。該等財務報表並無反映應付的末期股息。

## 12. 本公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利(二零二一年：虧損)金額乃根據本公司普通股股東應佔年內溢利4,525,000港元(二零二一年：虧損107,000港元)及年內已發行之普通股3,366,035,709股(二零二一年：3,366,035,709股)計算。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，由於購股權對所呈列每股基本盈利／(虧損)不具攤薄影響，故並無就呈列之每股基本盈利／(虧損)金額作出攤薄調整。



13. 物業、機器及設備

二零二二年

成本：

|               | 樓宇<br>千港元     | 設備及機器<br>千港元   | 傢俬及裝置<br>千港元 | 汽車<br>千港元     | 租賃<br>物業裝修<br>千港元 | 總計<br>千港元        |
|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|-------------------|------------------|
| 於二零二二年一月一日    | 81,309        | 892,466        | 5,633        | 10,855        | 12,132            | 1,002,395        |
| 添置            | -             | 50,948         | 155          | 1,485         | -                 | 52,588           |
| 出售／撤銷         | -             | (47,215)       | (40)         | (1,510)       | (19)              | (48,784)         |
| 於二零二二年十二月三十一日 | <u>81,309</u> | <u>896,199</u> | <u>5,748</u> | <u>10,830</u> | <u>12,113</u>     | <u>1,006,199</u> |

累計折舊及減值：

|               |               |                |              |              |               |                |
|---------------|---------------|----------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 於二零二二年一月一日    | 43,024        | 759,415        | 5,152        | 7,241        | 11,940        | 826,772        |
| 本年度折舊撥備       | 4,065         | 44,247         | 251          | 1,093        | 70            | 49,726         |
| 年內減值費用        | -             | 795            | 3            | -            | -             | 798            |
| 出售／撤銷         | -             | (43,452)       | (40)         | (1,481)      | (19)          | (44,992)       |
| 於二零二二年十二月三十一日 | <u>47,089</u> | <u>761,005</u> | <u>5,366</u> | <u>6,853</u> | <u>11,991</u> | <u>832,304</u> |

賬面淨值：

|               |               |                |            |              |            |                |
|---------------|---------------|----------------|------------|--------------|------------|----------------|
| 於二零二二年十二月三十一日 | <u>34,220</u> | <u>135,194</u> | <u>382</u> | <u>3,977</u> | <u>122</u> | <u>173,895</u> |
| 於二零二一年十二月三十一日 | <u>38,285</u> | <u>133,051</u> | <u>481</u> | <u>3,614</u> | <u>192</u> | <u>175,623</u> |

## 13. 物業、機器及設備(續)

|               | 樓宇<br>千港元     | 設備及機器<br>千港元   | 傢俬及裝置<br>千港元 | 汽車<br>千港元     | 租賃<br>物業裝修<br>千港元 | 總計<br>千港元        |
|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|-------------------|------------------|
| 二零二一年         |               |                |              |               |                   |                  |
| 成本：           |               |                |              |               |                   |                  |
| 於二零二一年一月一日    | 81,309        | 955,523        | 5,978        | 10,779        | 11,934            | 1,065,523        |
| 添置            | –             | 31,483         | 103          | 2,601         | 198               | 34,385           |
| 出售／撤銷         | –             | (94,540)       | (448)        | (2,525)       | –                 | (97,513)         |
| 於二零二一年十二月三十一日 | <u>81,309</u> | <u>892,466</u> | <u>5,633</u> | <u>10,855</u> | <u>12,132</u>     | <u>1,002,395</u> |
| 累計折舊及減值：      |               |                |              |               |                   |                  |
| 於二零二一年一月一日    | 38,959        | 812,524        | 5,149        | 8,717         | 11,934            | 877,283          |
| 本年度折舊撥備       | 4,065         | 40,261         | 439          | 1,049         | 6                 | 45,820           |
| 出售／撤銷         | –             | (93,370)       | (436)        | (2,525)       | –                 | (96,331)         |
| 於二零二一年十二月三十一日 | <u>43,024</u> | <u>759,415</u> | <u>5,152</u> | <u>7,241</u>  | <u>11,940</u>     | <u>826,772</u>   |
| 賬面淨值：         |               |                |              |               |                   |                  |
| 於二零二一年十二月三十一日 | <u>38,285</u> | <u>133,051</u> | <u>481</u>   | <u>3,614</u>  | <u>192</u>        | <u>175,623</u>   |
| 於二零二零年十二月三十一日 | <u>42,350</u> | <u>142,999</u> | <u>829</u>   | <u>2,062</u>  | <u>–</u>          | <u>188,240</u>   |

本集團樓宇已抵押予一間銀行作為本集團獲授銀行融資之抵押(附註22)。

本集團若干設備及機器根據經營租約出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註14。

## 14. 租賃

## 本集團作為承租人

本集團擁有租賃土地及用於其營運的多處辦公室物業、倉庫以及機器的租賃合約。自擁有人收購租賃土地前已作出一次性付款，租期為35至40年，而根據該等土地租賃的條款將不會支付任何持續付款。辦公室物業及倉庫租賃的一般租期介乎一至三年，而機器的一般租期介乎一至十六個月。

## (a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

|                             | 租賃土地<br>千港元   | 樓宇<br>千港元     | 機器<br>千港元 | 總計<br>千港元      |
|-----------------------------|---------------|---------------|-----------|----------------|
| 於二零二一年一月一日                  | 95,863        | 7,855         | 2,986     | 106,704        |
| 添置                          | –             | 23,941        | –         | 23,941         |
| 折舊開支                        | (3,722)       | (9,490)       | (2,986)   | (16,198)       |
| 因租賃不可撤銷期間的變更而導致之<br>租期修訂    | –             | (114)         | –         | (114)          |
| 於二零二一年十二月三十一日及<br>二零二二年一月一日 | <b>92,141</b> | <b>22,192</b> | –         | <b>114,333</b> |
| 添置                          | –             | 732           | –         | 732            |
| 折舊開支                        | (3,722)       | (9,656)       | –         | (13,378)       |
| 於二零二二年十二月三十一日               | <b>88,419</b> | <b>13,268</b> | –         | <b>101,687</b> |

本集團若干租賃土地已抵押予一間銀行作為本集團獲授銀行融資之抵押(附註22)。

本集團若干租賃倉庫及機器根據經營租約分租予第三方，其進一步概要詳情披露於以下「本集團作為出租人」。

## 14. 租賃(續)

## 本集團作為承租人(續)

## (b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動如下：

|                      | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|----------------------|---------------|---------------|
| 於一月一日之賬面值            | 22,299        | 11,216        |
| 新租賃                  | 732           | 23,941        |
| 年內已確認利息增幅            | 951           | 481           |
| 付款                   | (10,300)      | (13,222)      |
| 因租賃不可撤銷期間的變更而導致之租期修訂 | —             | (117)         |
| 於十二月三十一日之賬面值         | <u>13,682</u> | <u>22,299</u> |
| 根據下列項目分析：            |               |               |
| 流動部分                 | 8,684         | 9,091         |
| 非流動部分                | <u>4,998</u>  | <u>13,208</u> |

租賃負債之到期分析於財務報表附註34披露。

## (c) 於損益中確認之租賃相關款項如下：

|                   | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|-------------------|---------------|---------------|
| 租賃負債之利息           | 951           | 481           |
| 使用權資產折舊開支         | 13,378        | 16,198        |
| 租賃修訂之盈利(計入銷售成本)   | —             | (3)           |
| 短期租賃之相關支出(計入銷售成本) | 26,927        | 25,899        |
| 於損益中確認之款項總額       | <u>41,256</u> | <u>42,575</u> |

## (d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註28(c)披露。

## 14. 租賃(續)

## 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干設備及機器(附註13)並分租其若干租賃倉庫及租賃機器(附註14(a))。租賃條款一般亦要求租戶及客戶支付保證金。本集團年內已確認租金收入為6,972,000港元(二零二一年:18,244,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日,本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收未貼現租賃付款如下:

|         | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 一年內     | 384          | 3,492        |
| 一年後但兩年內 | 352          | 384          |
| 兩年後但三年內 | —            | 352          |
|         | <u>736</u>   | <u>4,228</u> |

## 15. 存貨

|       | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元   |
|-------|---------------|----------------|
| 原料    | 82,237        | 179,949        |
| 零件及其他 | 10,874        | 12,519         |
|       | <u>93,111</u> | <u>192,468</u> |

## 16. 應收貿易賬款

本集團遵循本地行業標準制訂信貸政策。給予貿易客戶之平均一般信貸期為30日內，惟須經管理層作出定期檢討。有鑒於上文所述及本集團之應收貿易賬款與大量不同客戶有關之事實，概無信貸風險重大集中之情況。本集團並無就應收貿易賬款結存持有任何抵押品或提高其他信貸。應收貿易賬款均為免息。

|        | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   |
|--------|----------------|----------------|
| 應收貿易賬款 | 127,916        | 271,295        |
| 減值     | (3,853)        | (2,426)        |
|        | <u>124,063</u> | <u>268,869</u> |

於二零二二年十二月三十一日，本集團應收貿易賬款中包括應收一間關連公司泰昇建築工程有限公司（「泰昇建築工程」）款項104,000港元（二零二一年：1,606,000港元），其還款信貸條款與給予本集團主要客戶之條款相若。泰昇建築工程由本公司執行董事馮先生控制。

以發票日期及虧損撥備淨值計算，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

|           | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   |
|-----------|----------------|----------------|
| 90日內      | 122,816        | 267,249        |
| 91日至180日  | 376            | 240            |
| 181日至365日 | 214            | 723            |
| 365日以上    | 657            | 657            |
|           | <u>124,063</u> | <u>268,869</u> |

## 16. 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款減值虧損撥備之變動如下：

|              | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 年初           | 2,426        | 1,342        |
| 已確認減值虧損(附註7) | 1,427        | 1,088        |
| 已撇銷減值虧損      | —            | (4)          |
| 年末           | <b>3,853</b> | <b>2,426</b> |

虧損撥備增加乃主要由於過期超過90日的應收貿易賬款增加所致。於各報告日期，本集團會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量餘下應收貿易賬款之預期信貸虧損。撥備率乃就具有類似虧損模式之不同客戶群分組(即按不同信貸風險之客戶類型劃分)按過期天數分組的歷史虧損紀錄計算。該計算反映了概率加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可獲得之有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及可提供證據的資料。

以下載列有關本集團應收貿易賬款使用撥備矩陣所承受信貸風險之資料：

於二零二二年十二月三十一日

|             | 即期      | 過期     |          |           |        | 總計      |
|-------------|---------|--------|----------|-----------|--------|---------|
|             |         | 90日內   | 91日至180日 | 181日至365日 | 365日以上 |         |
| 預期信貸虧損率     | 0.04%   | 1.01%  | 42.12%   | 69.76%    | 81.63% | 3.01%   |
| 賬面總值(千港元)   | 105,823 | 17,277 | 539      | 701       | 3,576  | 127,916 |
| 預期信貸虧損(千港元) | 43      | 175    | 227      | 489       | 2,919  | 3,853   |

於二零二一年十二月三十一日

|             | 即期      | 過期     |          |           |        | 總計      |
|-------------|---------|--------|----------|-----------|--------|---------|
|             |         | 90日內   | 91日至180日 | 181日至365日 | 365日以上 |         |
| 預期信貸虧損率     | 0.04%   | 0.54%  | 23.10%   | 62.18%    | 66.06% | 0.89%   |
| 賬面總值(千港元)   | 212,381 | 55,482 | 407      | 1,092     | 1,933  | 271,295 |
| 預期信貸虧損(千港元) | 78      | 298    | 94       | 679       | 1,277  | 2,426   |

## 17. 合約資產及合約負債

## (a) 合約資產

|              | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零二一年<br>一月一日<br>千港元 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| 來自下列各項之合約資產： |                         |                         |                      |
| 建築服務         | 829,258                 | 639,461                 | 1,002,844            |
| 其他           | 1,777                   | 1,724                   | 1,376                |
|              | <b>831,035</b>          | 641,185                 | 1,004,220            |
| 減值           | (2,320)                 | (3,013)                 | (2,048)              |
|              | <b>828,715</b>          | 638,172                 | 1,002,172            |

由於須待成功完成建築後方能收取代價，因此合約資產初步確認為提供建築服務所賺取的收入。建築服務之合約資產包括應收保固金。於建築完成及客戶驗收後，確認為合約資產之金額將重新分類至應收貿易賬款。二零二二年合約資產增加乃由於二零二二年臨近結束時提供建築服務增加所致，而二零二一年合約資產減少乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度建築服務的後續認證及應收保固金的後續結算所致。本集團與客戶訂立的交易條款及信貸政策於財務報表附註16披露。

截至十二月三十一日，預計收回或結算合約資產之時間如下：

|        | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 於一年內   | 615,972        | 425,830      |
| 超過一年   | 212,743        | 212,342      |
| 合約資產總值 | <b>828,715</b> | 638,172      |



## 17. 合約資產及合約負債(續)

## (a) 合約資產(續)

合約資產減值虧損撥備之變動如下：

|                   | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 年初                | 3,013        | 2,048        |
| 已確認／(撥回)減值虧損(附註7) | (693)        | 965          |
| 年終                | <u>2,320</u> | <u>3,013</u> |

上述合約資產減值撥備包括就個別減值合約資產作出之撥備2,048,000港元(二零二一年：2,048,000港元)，由於有跡象顯示本集團不大可能全數收取未償還合約金額，故該等資產被視為違約。除上述特定減值撥備外，於各報告日期，本集團會使用撥備矩陣對餘下合約資產進行減值分析，以計量預期信貸虧損。由於合約資產及應收貿易賬款來自相同客戶群，故用於計量合約資產之預期信貸虧損之撥備率乃基於應收貿易賬款之撥備率。合同資產之撥備率乃就具有類似虧損模式之不同客戶群分組(即按不同信貸風險之客戶類型劃分)按應收貿易賬款之歷史虧損紀錄計算。該計算反映了概率加權結果、貨幣時間價值以及於報告日期可獲得之有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及可提供證據的資料。

以下載列有關本集團並無個別減值之合約資產使用撥備矩陣所承受信貸風險之資料：

|             | 二零二二年   | 二零二一年   |
|-------------|---------|---------|
| 預期信貸虧損率     | 0.03%   | 0.15%   |
| 賬面總值(千港元)   | 828,987 | 639,137 |
| 預期信貸虧損(千港元) | 272     | 965     |

於二零二一年十二月三十一日，合約資產包括一間關連公司泰昇建築工程之欠款2,434,000港元，可按與提供予本集團主要客戶之信貸條款類似之條款收回。

## 17. 合約資產及合約負債(續)

## (b) 合約負債

|               | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零二一年<br>一月一日<br>千港元 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| 因以下項目產生之合約負債： |                         |                         |                      |
| 建築服務          | <u>31,125</u>           | <u>82,494</u>           | <u>72,372</u>        |

合約負債包括提供建築服務所收取的短期墊款。二零二二年合約負債減少乃由於二零二二年臨近結束時提供建築服務增加所致，而二零二一年合約負債增加乃由於二零二一年底建築服務付款增加所致。

合約負債包括應付一間關連公司泰昇建築工程之款項448,000港元(二零二一年：零)。

## 18. 預付款項、訂金及其他應收款項

|                           | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 收購物業、機器及設備項目已付訂金          | 716           | -             |
| 預付款項及訂金                   | 15,201        | 14,869        |
| 其他應收款項                    | 11,545        | 12,799        |
| 減：減值撥備                    | (293)         | (293)         |
|                           | <u>27,169</u> | <u>27,375</u> |
| 減：分類為非流動資產之預付款項、訂金及其他應收款項 | (2,123)       | (1,457)       |
|                           | <u>25,046</u> | <u>25,918</u> |

其他應收款項減值虧損撥備之變動如下：

|         | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 年初      | 293          | 1,467        |
| 已撇銷減值虧損 | -            | (1,174)      |
| 年終      | <u>293</u>   | <u>293</u>   |

董事認為，由於有跡象顯示本集團不大可能悉數收取未償還合約金額，故減值293,000港元(二零二一年：293,000港元)屬特定性質。餘下其他應收款項結存之預期信貸虧損乃採用虧損率法經參考本集團之過往虧損記錄作出估算。基於過往虧損記錄及經濟環境，董事認為，餘下其他應收款項之預期信貸虧損微乎其微。

## 19. 現金及等同現金項目以及有抵押存款

|                 | 附註 | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|-----------------|----|--------------|--------------|
| 定期存款            |    | 605,380      | 200,500      |
| 現金及銀行結存         |    | 170,379      | 450,390      |
| 定期存款以及現金及銀行結存總額 |    | 775,759      | 650,890      |
| 減：有抵押定期存款       |    |              |              |
| — 就一筆銀行借貸之抵押    | 22 | (5,460)      | —            |
| 現金及等同現金項目       |    | 770,299      | 650,890      |
|                 |    |              |              |
|                 |    | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
| 以下列貨幣計值：        |    |              |              |
| 人民幣(「人民幣」)      |    | 23,106       | 24,887       |
| 港元              |    | 721,428      | 625,858      |
| 其他貨幣            |    | 25,765       | 145          |
|                 |    | 770,299      | 650,890      |

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。定期存款的存款期介乎1週至6個月(二零二一年：3個月)不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按有關之定期存款利率賺取利息。銀行結存及存款存於近期並無違約歷史之信譽卓著之銀行。

## 20. 應付貿易賬款、應付保固金、應計款項及撥備

以發票日期計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

|          | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   |
|----------|----------------|----------------|
| 應付貿易賬款：  |                |                |
| 90日內     | 328,417        | 261,774        |
| 91日至180日 | 644            | 198            |
| 180日以上   | 25             | 27             |
|          | <b>329,086</b> | <b>261,999</b> |
| 應付保固金    | 56,373         | 55,736         |
| 應計款項     | 141,515        | 136,819        |
| 撥備       | 34,808         | 34,675         |
|          | <b>561,782</b> | <b>489,229</b> |

應付貿易賬款及應付保固金均為免息。應付貿易賬款的一般還款期為90日。就建築合約的應付保固金而言，到期日通常為建築工程竣工後一年內。

於二零二二年十二月三十一日，應付保固金43,582,000港元(二零二一年：38,373,000港元)預期須於報告期結束後十二個月內償還。

撥備主要指就建築合約之可預見虧損計提撥備。截至二零二二年十二月三十一日止年度，計提撥備13,085,000港元(二零二一年：10,068,000港元)及動用結存12,204,000港元(二零二一年：10,506,000港元)。此外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，撥回撥備748,000港元(二零二一年：479,000港元)。

## 21. 其他應付款項、已收訂金及預收款項

其他應付款項均為免息，平均還款期為一個月。

## 22. 附息銀行借貸

|      | 二零二二年       |           |                | 二零二一年       |           |               |
|------|-------------|-----------|----------------|-------------|-----------|---------------|
|      | 實際利率<br>(%) | 期限        | 千港元            | 實際利率<br>(%) | 期限        | 千港元           |
| 有抵押： |             |           |                |             |           |               |
| 分期貸款 | 3.1–6.3     | 2023–2031 | <u>152,501</u> | 1.6         | 2022–2031 | <u>57,575</u> |

根據下列項目分析：

須於下列期間內償還之銀行借貸：

    於一年內或按要求時

    第二年

    第三年至第五年(包括首尾兩年)

    超過五年

須於一年內償還，分類為流動負債之部分

長期部分

|  | 二零二二年<br>千港元    | 二零二一年<br>千港元  |
|--|-----------------|---------------|
|  | 23,992          | 4,899         |
|  | 24,153          | 4,976         |
|  | 73,531          | 15,397        |
|  | 30,825          | 32,303        |
|  | <u>152,501</u>  | 57,575        |
|  | <u>(23,992)</u> | (4,899)       |
|  | <u>128,509</u>  | <u>52,676</u> |

於二零二二年十二月三十一日，本集團之有抵押分期貸款乃由本集團定期存款5,460,000港元(二零二一年：零)之質押(附註19)以及若干租賃土地88,175,000港元(二零二一年：91,888,000港元)(附註14(a))及樓宇34,220,000港元(二零二一年：38,285,000港元)(附註13)之按揭作抵押。

此外，本公司已就其若干附屬公司取得之借貸融資簽立擔保(附註30)。

本集團之銀行借貸均按浮動利率計息。銀行借貸之賬面值與其公平值相若。

本集團之銀行借貸以港元計值。

## 23. 租賃負債

|               | 二零二二年       |      |              | 二零二一年       |           |               |
|---------------|-------------|------|--------------|-------------|-----------|---------------|
|               | 實際利率<br>(%) | 期限   | 千港元          | 實際利率<br>(%) | 期限        | 千港元           |
| 流動：           |             |      |              |             |           |               |
| 租賃負債(附註14(b)) | 5.375       | 2023 | <u>8,684</u> | 5.375       | 2022      | <u>9,091</u>  |
| 非流動：          |             |      |              |             |           |               |
| 租賃負債(附註14(b)) | 5.375       | 2024 | <u>4,998</u> | 5.375       | 2023-2024 | <u>13,208</u> |

根據下列項目分析：

應償還租賃負債：

於一年內

第二年

第三年至第五年(包括首尾兩年)

| 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|---------------|---------------|
| 8,684         | 9,091         |
| 4,998         | 8,549         |
| —             | 4,659         |
| <u>13,682</u> | <u>22,299</u> |

## 24. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債及資產之組成部分及其變動如下：

## 遞延稅項負債

|                             | 預扣稅<br>千港元   | 撥備超出<br>有關折舊<br>千港元 | 總計<br>千港元       |
|-----------------------------|--------------|---------------------|-----------------|
| 於二零二一年一月一日                  | (171)        | (16,650)            | (16,821)        |
| 年內於損益表扣除之遞延稅項               | (47)         | (407)               | (454)           |
| 匯兌調整                        | (5)          | —                   | (5)             |
| 於二零二一年十二月三十一日及<br>二零二二年一月一日 | <u>(223)</u> | <u>(17,057)</u>     | <u>(17,280)</u> |
| 年內於損益表扣除之遞延稅項               | (18)         | (1,129)             | (1,147)         |
| 匯兌調整                        | 19           | —                   | 19              |
| 於二零二二年十二月三十一日               | <u>(222)</u> | <u>(18,186)</u>     | <u>(18,408)</u> |

## 24. 遞延稅項(續)

年內，遞延稅項負債及資產之組成部分及其變動如下：(續)

## 遞延稅項資產

|                             | 折舊超出<br>有關撥備<br>千港元 | 稅項虧損<br>千港元    | 總計<br>千港元       |
|-----------------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| 於二零二一年一月一日                  | 1,760               | 9,408          | 11,168          |
| 年內於損益表計入／(扣除)之遞延稅項          | (45)                | 8,083          | 8,038           |
| 於二零二一年十二月三十一日及<br>二零二二年一月一日 | <b>1,715</b>        | <b>17,491</b>  | <b>19,206</b>   |
| 年內於損益表扣除之遞延稅項               | <b>(1,715)</b>      | <b>(8,801)</b> | <b>(10,516)</b> |
| 於二零二二年十二月三十一日               | <b>—</b>            | <b>8,690</b>   | <b>8,690</b>    |

作呈列之用，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中抵銷。下表為作財務報告之用的本集團之遞延稅項結餘分析：

|        | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 遞延稅項資產 | 3,754          | 12,966       |
| 遞延稅項負債 | (13,472)       | (11,040)     |
|        | <b>(9,718)</b> | <b>1,926</b> |

本集團於香港產生之稅項虧損為304,343,000港元(二零二一年：299,093,000港元)，可用作無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。長期產生虧損之附屬公司所產生之稅項虧損251,680,000港元(二零二一年：193,088,000港元)則不會確認為遞延稅項資產，且認為有可能獲得應課稅溢利用於沖抵稅項虧損的可能性不大。

根據企業所得稅(「企業所得稅」)法，於中國內地成立的外資企業向國外投資者宣派之股息須繳納10%預扣稅。該項規定由二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。倘中國內地與國外投資者所處司法權區訂有稅項協定，則可能應用較低之預扣稅稅率。因此，本集團須就其於中國內地成立之附屬公司就由二零零八年一月一日起產生之盈利而派發之股息繳納預扣稅。

本公司派付予其股東之股息並無任何所得稅後果。

## 25. 股本

### 股份

法定：

6,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股

已發行及繳足：

3,366,035,709股每股面值0.10港元之普通股

| 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   |
|----------------|----------------|
| <u>600,000</u> | <u>600,000</u> |
| <u>336,603</u> | <u>336,603</u> |

### 購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註26。



## 26. 購股權計劃

於二零二零年十二月三日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。

目前准許根據購股權計劃授出之尚未行使購股權最高數目，合共不得超過本公司任何時間已發行股份之10%。

本公司之購股權計劃概要如下：

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 目的                           | 獎勵對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之參與者，並鼓勵參與者努力提高本公司及其股份之價值，以符合本公司及其股東之整體利益。   |
| 參與者                          | 有權參與購股權計劃之人士，即本集團或任何權益實體的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事），以及任何如本公司董事局（「董事局」）全權認為將會對或已對本集團及／或任何權益實體之業務、發展及增長（及／或任何其他方面）有貢獻或有益之本集團任何成員公司之諮詢人、顧問、分銷商、承包商、供應商、代理人、提供商、客戶、業務聯盟或合營夥伴、發起人及服務供應商。 |
| 可予發行之普通股總數及於年報發表日期佔已發行股本之百分比 | 336,603,570股普通股及已發行股本之10%（計算基準為於本公司股東特別大會日期二零二零年十二月三日之3,366,035,709股已發行股份）。   |
| 每名參與者之最高配                    | 不得超過於任何12個月期間本公司已發行股本之1%。   |
| 根據購股權必須認購證券之期限               | 將會由董事局視乎情況全權酌情釐定及將會知會計劃之承授人，惟所述期間之到期日不得遲於授出有關購股權當日起計十（10）年內。  |
| 於行使前必須持有購股權之最低期限             | 將由董事局酌情釐定。  |
| 於接納時應付款項                     | 10港元  |

## 26. 購股權計劃(續)

本公司之購股權計劃概要如下：(續)

釐定行使價之基準

就任何特定購股權而言：

於行使購股權時應付本公司之每股股份價格，由董事局經考慮購股權計劃之目的後於授出購股權時可視乎情況全權酌情決定及規定，惟行使價不得少於以下各項中最高者：

- (a) 股份之面值；
- (b) 購股權授出日期(須為營業日)於香港聯交所之每日報價表所報之股份收市價；及
- (c) 緊接購股權授出日期前五(5)個營業日於香港聯交所之每日報價表所報之股份平均收市價；或

有關購股權(上文(a)至(c)所述)之行使價(如適用)，可由董事局根據購股權計劃中有關(其中包括)於發生任何購股權計劃界定之相關事件後調整行使價之規則不時調整。

計劃之餘下年期

購股權計劃於自二零二零年十二月三日起計十(10)年期間仍然有效並於二零三零年十二月二日本公司之營業時間結束時屆滿。

購股權計劃之更多詳情載列於本公司日期為二零二零年十一月十二日之通函。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

## 26. 購股權計劃(續)

下列購股權於本年度根據購股權計劃尚未行使：

|      | 二零二二年               |             | 二零二一年               |             |
|------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
|      | 加權平均<br>行使價<br>港元/股 | 購股權數目<br>千份 | 加權平均<br>行使價<br>港元/股 | 購股權數目<br>千份 |
| 年初   | 0.49                | 167,600     | -                   | -           |
| 年內授出 | -                   | -           | 0.49                | 167,600     |
| 年內失效 | 0.49                | (4,500)     | -                   | -           |
| 年終   | 0.49                | 163,100     | 0.49                | 167,600     |

於報告期末尚未行使購股權的行使價及行使期載列如下：

| 二零二二年<br>購股權數目<br>千份 | 行使價*<br>港元/股 | 行使期                   |
|----------------------|--------------|-----------------------|
| 48,930               | 0.49         | 二零二二年一月一日至二零二五年五月二十四日 |
| 48,930               | 0.49         | 二零二三年一月一日至二零二五年五月二十四日 |
| 65,240               | 0.49         | 二零二四年一月一日至二零二五年五月二十四日 |
| <b>163,100</b>       |              |                       |

  

| 二零二一年<br>購股權數目<br>千份 | 行使價*<br>港元/股 | 行使期                   |
|----------------------|--------------|-----------------------|
| 50,280               | 0.49         | 二零二二年一月一日至二零二五年五月二十四日 |
| 50,280               | 0.49         | 二零二三年一月一日至二零二五年五月二十四日 |
| 67,040               | 0.49         | 二零二四年一月一日至二零二五年五月二十四日 |
| <b>167,600</b>       |              |                       |

\* 購股權之行使價視乎於供股或發行紅股，或本公司股本的其他類似變動而可予以調整。

截至二零二一年十二月三十一日止年度所授出購股權之公平值為29,674,000港元(每份為0.1712港元至0.1818港元)，其中本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認購股權開支9,647,000港元(二零二一年：15,100,000港元)。

## 26. 購股權計劃(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度所授出的以股權支付之購股權之公平值乃於授出日期使用二項式進行估計，經計及所授出購股權的條款及條件。下表列明所用模式的主要輸入數據：

|                 | 二零二一年<br>五月二十五日 |
|-----------------|-----------------|
| 授出日期            |                 |
| 派息率(%)          | 3.147           |
| 預期波幅率(%)        | 61.818          |
| 無風險利率(%)        | 0.61            |
| 預期購股權年期(年)      | 4               |
| 加權平均股份價格(港元/每股) | 0.485           |

預期波幅率反映該模式乃假設過往波幅可指示未來走勢，此假設未必與實際結果相符。計算公平值時並無計及所授出購股權的其他特質。

年內，合共4,500,000份購股權於相關僱員辭任後失效，而相關購股權儲備240,000港元已獲解除。

於報告期末，本公司於購股權計劃項下擁有163,100,000份尚未行使購股權。在本公司目前的資本架構下，悉數行使尚未行使購股權將導致發行163,100,000股本公司額外普通股，額外股本為16,310,000港元，而股份溢價為63,609,000港元(扣除發行費用前)。

於批准該等財務表格日期，本公司於購股權計劃項下擁有163,100,000份尚未行使購股權，約佔本公司於當日已發行股份之5%。

## 27. 儲備

於本年度及過往年度本集團儲備金額及其變動於財務報表之綜合權益變動表呈列。

根據中外合資企業之有關法律及規例，本集團在中國註冊之附屬公司之部分溢利已轉撥至限定用途之法定儲備。

## 28. 綜合現金流量表附註

### (a) 重大非現金交易

年內，本集團就樓宇租賃安排擁有使用權資產及租賃負債之非現金添置分別732,000港元(二零二一年：23,941,000港元)及732,000港元(二零二一年：23,941,000港元)。

### (b) 融資活動產生之負債變動

二零二二年

|               | 應付貿易<br>賬款、應付<br>保固金、<br>應計款項及<br>撥備<br>千港元 | 應付股息<br>千港元 | 租賃負債<br>千港元   | 附息<br>銀行借貸<br>千港元 |
|---------------|---|-------------|---------------|-------------------|
| 於二零二二年一月一日    | 489,229                                     | –           | 22,299        | 57,575            |
| 來自融資活動之變動     | (1,365)                                     | (84,151)    | (10,300)      | 94,925            |
| 新租賃           | –   | –           | 732           | –                 |
| 利息開支          | 1,421                                       | –           | 951           | 1                 |
| 已宣派股息         | –   | 84,151      | –             | –                 |
| 分類為經營現金流量之變動  | 72,497                                      | –           | –             | –                 |
| 於二零二二年十二月三十一日 | <u>561,782</u>                              | <u>–</u>    | <u>13,682</u> | <u>152,501</u>    |

二零二一年

|               | 應付貿易<br>賬款、應付<br>保固金、<br>應計款項及<br>撥備<br>千港元 | 應付股息<br>千港元 | 租賃負債<br>千港元   | 附息<br>銀行借貸<br>千港元 |
|---------------|---|-------------|---------------|-------------------|
| 於二零二一年一月一日    | 664,560                                     | –           | 11,216        | 62,416            |
| 來自融資活動之變動     | (1,034)                                     | (33,660)    | (13,222)      | (4,841)           |
| 新租賃           | –   | –           | 23,941        | –                 |
| 租期之重新評估及修訂    | –   | –           | (117)         | –                 |
| 利息開支          | 1,032                                       | –           | 481           | –                 |
| 已宣派股息         | –   | 33,660      | –             | –                 |
| 分類為經營現金流量之變動  | (175,329)                                   | –           | –             | –                 |
| 於二零二一年十二月三十一日 | <u>489,229</u>                              | <u>–</u>    | <u>22,299</u> | <u>57,575</u>     |

## 28. 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 租賃之現金流出總額

計入現金流量表之租賃之現金流出總額如下：

|        | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|--------|---------------|---------------|
| 於經營活動中 | 26,927        | 25,899        |
| 於融資活動中 | 10,300        | 13,222        |
|        | <u>37,227</u> | <u>39,121</u> |

## 29. 承擔

於報告期末，本集團擁有下列資本承擔：

|             | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|-------------|---------------|---------------|
| 物業、機器及設備：   |               |               |
| — 已訂約，但未作撥備 | <u>16,463</u> | <u>15,908</u> |

## 30. 或然負債

於報告期末，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

|                    | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   |
|--------------------|----------------|----------------|
| 就建築項目有關之履約保證書作出之擔保 | <u>461,254</u> | <u>413,628</u> |

## 31. 資產質押

有關為本集團銀行借貸而質押資產之詳情載於財務報表附註22。

### 32. 關連人士交易及結存

本集團於年內與關連人士有下列交易及結存：

#### (a) 與關連人士之未償還結存

本集團於報告期末與其關連公司之間結存的詳情分別載於財務報表附註16及17。

根據香港公司條例第383(1)(d)條須予披露之應收一間關連公司款項詳情如下：

| 名稱     | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 年內最高<br>未償還金額<br>千港元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|--------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| 泰昇建築工程 | <u>104</u>              | <u>4,040</u>         | <u>4,040</u>            |

#### (b) 本集團主要管理人員之報酬

|                | 二零二二年<br>千港元  | 二零二一年<br>千港元  |
|----------------|---------------|---------------|
| 短期僱員福利         | 45,075        | 43,269        |
| 以股權支付之購股權開支    | 3,949         | 5,964         |
| 僱用後福利          | 72            | 72            |
| 已付予主要管理人員之報酬總額 | <u>49,096</u> | <u>49,305</u> |

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

#### (c) 與本集團關連公司之其他交易

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團就向More Good Events Limited租賃培訓場所錄得租賃及雜項開支255,000港元(二零二一年：無)。More Good Events Limited由本公司執行董事馮先生之一名緊密家族成員間接全資擁有。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價82,000港元(二零二一年：無)向泰昇建築工程出售一輛汽車。
- (iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，泰昇建築工程向本集團分包地基打樁工程18,859,000港元。

該等交易乃本集團及其關連公司根據各自協議條款所訂立。

上述該等關連人士交易亦構成上市規則第十四A章所界定的關連交易或持續關連交易。

### 33. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

#### 金融資產

|           | 二零二二年<br>按攤銷成本<br>列賬之金融資產<br>千港元 | 二零二一年<br>按攤銷成本<br>列賬之金融資產<br>千港元 |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 應收貿易賬款    | 124,063                          | 268,869                          |
| 其他應收款項    | 11,252                           | 12,506                           |
| 有抵押存款     | 5,460                            | —                                |
| 現金及等同現金項目 | 770,299                          | 650,890                          |
|           | <b>911,074</b>                   | <b>932,265</b>                   |

#### 金融負債

|              | 二零二二年<br>按攤銷成本<br>列賬之金融負債<br>千港元 | 二零二一年<br>按攤銷成本<br>列賬之金融負債<br>千港元 |
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 應付貿易賬款及應付保固金 | 385,459                          | 317,735                          |
| 其他應付款項       | 6,780                            | 2,349                            |
| 附息銀行借貸       | 152,501                          | 57,575                           |
| 租賃負債         | 13,682                           | 22,299                           |
|              | <b>558,422</b>                   | <b>399,958</b>                   |



### 34. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及等同現金項目、有抵押存款、其他應收款項、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付保固金、其他應付款項、附息銀行借貸以及租賃負債。該等金融工具之詳情於財務報表相關附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減低該等風險之政策載列如下。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

#### 信貸風險

本集團之主要金融資產為現金及等同現金項目、有抵押存款以及應收貿易賬款及其他應收款項。

#### 最高風險敞口及年終階段

下表列示基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險敞口，該信貸政策主要基於十二月三十一日之過期資料(除非其他資料在無需付出不必要成本或努力下即可獲得)及年終階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總值。

於二零二二年十二月三十一日

|                           | 12個月預期<br>信貸虧損 | 存續期預期信貸虧損   |             |             | 總計<br>千港元        |
|---------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
|                           | 第1階段<br>千港元    | 第2階段<br>千港元 | 第3階段<br>千港元 | 簡化方法<br>千港元 |                  |
| 合約資產*                     | -              | -           | -           | 831,035     | 831,035          |
| 應收貿易賬款*                   | -              | -           | -           | 127,916     | 127,916          |
| 計入預付款項、訂金及其他應收款項<br>之金融資產 |                |             |             |             |                  |
| — 正常**                    |                |             |             |             |                  |
| — 可疑**                    | 11,252         | -           | -           | -           | 11,252           |
| 有抵押存款                     | -              | -           | 293         | -           | 293              |
| — 未過期                     |                |             |             |             |                  |
| 現金及等同現金項目                 | 5,460          | -           | -           | -           | 5,460            |
| — 未過期                     |                |             |             |             |                  |
|                           | <b>770,299</b> | -           | -           | -           | <b>770,299</b>   |
|                           | <b>787,011</b> | -           | 293         | 958,951     | <b>1,746,255</b> |

## 34. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

## 最高風險敞口及年終階段(續)

於二零二一年十二月三十一日

|                           | 12個月預期<br>信貸虧損 | 存續期預期信貸虧損   |             |                | 總計<br>千港元        |
|---------------------------|----------------|-------------|-------------|----------------|------------------|
|                           | 第1階段<br>千港元    | 第2階段<br>千港元 | 第3階段<br>千港元 | 簡化方法<br>千港元    |                  |
| 合約資產*                     | —              | —           | —           | 641,185        | 641,185          |
| 應收貿易賬款*                   | —              | —           | —           | 271,295        | 271,295          |
| 計入預付款項、訂金及其他應收款項<br>之金融資產 |                |             |             |                |                  |
| — 正常**                    | 12,506         | —           | —           | —              | 12,506           |
| — 可疑**                    | —              | —           | 293         | —              | 293              |
| 現金及等同現金項目                 |                |             |             |                |                  |
| — 未過期                     | 650,890        | —           | —           | —              | 650,890          |
|                           | <u>663,396</u> | <u>—</u>    | <u>293</u>  | <u>912,480</u> | <u>1,576,169</u> |

\* 就本集團採用簡化減值方法之應收貿易賬款及合約資產而言，有關資料乃基於財務報表附註16及17分別所披露之撥備矩陣。

\*\* 計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產的信貸質素於未過期且並無資料表明自初步確認以來金融資產之信貸風險大幅增加時被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會被視為「可疑」。

## 34. 財務風險管理目標及政策(續)

## 利率風險

本集團面臨之利率(例如香港銀行同業拆息)變動風險主要因附息銀行借貸產生。浮息借貸使本集團面臨利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。儘管如此,本集團管理層監控本集團所面臨之利率風險並將於有需要時考慮訂立利率掉期以減少利率波動風險。

下表列示在所有其他變數維持不變之情況下,本集團之除稅前溢利/(虧損)(透過對浮息借貸之影響)及本集團之權益(未計對稅項之任何影響前)對利率出現合理可能變動之敏感性。

|       | 利率上調   | 除稅前<br>溢利減少<br>千港元 | 權益減少*<br>千港元 |
|-------|--------|--------------------|--------------|
| 二零二二年 |        |                    |              |
| 銀行借貸  | 100個基點 | 1,530              | -            |
|       | 利率上調   | 除稅前<br>虧損增加<br>千港元 | 權益減少*<br>千港元 |
| 二零二一年 |        |                    |              |
| 銀行借貸  | 100個基點 | 575                | -            |

\* 不包括保留溢利

## 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務,其大部分交易均以港元及人民幣結算。本集團之若干貨幣資產及負債以美元計值。本集團因人民幣及美元兌港元敞口而承受外匯風險。本集團認為,由於港元與美元掛鈎,於報告期末美元匯率變動對權益的影響微不足道。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度,本集團之所有借貸以港元計值。

管理層持續監察本集團所面對之貨幣風險,並將於有需要時考慮訂立遠期外匯合約。

本集團於二零二二年及二零二一年十二月三十一日並無面臨任何重大外幣風險。

## 34. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

本集團之目標為透過利用銀行借貸在持續獲取資金與靈活性之間保持平衡。本集團定期檢討其主要資金狀況，確保有足夠財務資源應付其財務承擔。

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團於報告期末之金融負債到期日：

|                        | 二零二二年          |                |                |               |                  |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
|                        | 按要求償還<br>千港元   | 12個月以內<br>千港元  | 1至5年<br>千港元    | 5年以上<br>千港元   | 總計<br>千港元        |
| 應付貿易賬款及應付保固金           | –              | 372,668        | 12,791         | –             | 385,459          |
| 其他應付款項                 | –              | 6,780          | –              | –             | 6,780            |
| 付息銀行借貸                 | –              | 31,323         | 113,053        | 33,271        | 177,647          |
| 租賃負債                   | –              | 9,547          | 5,334          | –             | 14,881           |
| 就建築項目有關之履約保證書<br>作出之擔保 | 461,254        | –              | –              | –             | 461,254          |
|                        | <u>461,254</u> | <u>420,318</u> | <u>131,178</u> | <u>33,271</u> | <u>1,046,021</u> |
|                        | 二零二一年          |                |                |               |                  |
|                        | 按要求償還<br>千港元   | 12個月以內<br>千港元  | 1至5年<br>千港元    | 5年以上<br>千港元   | 總計<br>千港元        |
| 應付貿易賬款及應付保固金           | –              | 300,372        | 17,363         | –             | 317,735          |
| 其他應付款項                 | –              | 2,349          | –              | –             | 2,349            |
| 付息銀行借貸                 | –              | 5,760          | 23,040         | 33,735        | 62,535           |
| 租賃負債                   | –              | 10,046         | 13,779         | –             | 23,825           |
| 就建築項目有關之履約保證書<br>作出之擔保 | 413,628        | –              | –              | –             | 413,628          |
|                        | <u>413,628</u> | <u>318,527</u> | <u>54,182</u>  | <u>33,735</u> | <u>820,072</u>   |

## 34. 財務風險管理目標及政策(續)

## 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟狀況之變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東之股息、退還股東之資本或發行新股份。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，有關資本管理之目標、政策或程序並無作出任何變動。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃以負債淨額除以本集團權益總額計算。本集團之政策旨在維持資本負債比率不超過50%。負債淨額包括應付貿易賬款及應付保固金、其他應付款項、付息銀行借貸及租賃負債減有抵押存款以及現金及等同現金項目。資本包括本集團權益總額。於報告期末，資本負債比率如下：

|              | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 應付貿易賬款及應付保固金 | 385,459      | 317,735      |
| 其他應付款項       | 6,780        | 2,349        |
| 付息銀行借貸       | 152,501      | 57,575       |
| 租賃負債(附註23)   | 13,682       | 22,299       |
| 減：有抵押存款      | (5,460)      | -            |
| 現金及等同現金項目    | (770,299)    | (650,890)    |
| 現金淨額         | (217,337)    | (250,932)    |
| 權益總額         | 1,343,189    | 1,415,092    |
| 資本負債比率       | 不適用          | 不適用          |

### 35. 本公司財務狀況表

於報告期末本公司之財務狀況表之資料如下：

|              | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     |
|--------------|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b> |                  |                  |
| 附屬公司權益       | <u>1,220,415</u> | <u>1,288,208</u> |
| <b>流動資產</b>  |                  |                  |
| 附屬公司欠款       | 175,491          | 175,374          |
| 預付款項及其他應收款項  | 2,212            | 678              |
| 現金及等同現金項目    | <u>295,055</u>   | <u>361,260</u>   |
| 流動資產總額       | <u>472,758</u>   | <u>537,312</u>   |
| <b>流動負債</b>  |                  |                  |
| 應付貿易賬款及應計款項  | 765              | 1,006            |
| 其他應付款項       | <u>1,496</u>     | <u>1,539</u>     |
| 流動負債總額       | <u>2,261</u>     | <u>2,545</u>     |
| 流動資產淨值       | <u>470,497</u>   | <u>534,767</u>   |
| 資產淨值         | <u>1,690,912</u> | <u>1,822,975</u> |
| <b>權益</b>    |                  |                  |
| 已發行股本        | 336,603          | 336,603          |
| 儲備(附註)       | <u>1,354,309</u> | <u>1,486,372</u> |
| 權益總額         | <u>1,690,912</u> | <u>1,822,975</u> |

## 35. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

|                             | 股份溢價賬<br>千港元 | 繳入盈餘<br>千港元    | 購股權儲備<br>千港元  | 保留溢利<br>千港元    | 總計<br>千港元        |
|-----------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| 於二零二一年一月一日                  | 2,481        | 668,294        | –             | 854,929        | 1,525,704        |
| 年內虧損                        | –            | –              | –             | (20,772)       | (20,772)         |
| 年內全面開支總額                    | –            | –              | –             | (20,772)       | (20,772)         |
| 以股權支付之購股權安排(附註26)           | –            | –              | 15,100        | –              | 15,100           |
| 已宣派及派付二零二一年中期股息<br>(附註11)   | –            | –              | –             | (33,660)       | (33,660)         |
| 於二零二一年十二月三十一日及<br>二零二二年一月一日 | <b>2,481</b> | <b>668,294</b> | <b>15,100</b> | <b>800,497</b> | <b>1,486,372</b> |
| 年內虧損                        | –            | –              | –             | (57,559)       | (57,559)         |
| 年內全面支出總額                    | –            | –              | –             | (57,559)       | (57,559)         |
| 以股權支付之購股權安排(附註26)           | –            | –              | 9,647         | –              | 9,647            |
| 於購股權屆滿後轉讓購股權儲備              | –            | –              | (240)         | 240            | –                |
| 已宣派及派付二零二一年末期股息<br>(附註11)   | –            | –              | –             | (50,491)       | (50,491)         |
| 已宣派及派付二零二二年中期股息<br>(附註11)   | –            | –              | –             | (33,660)       | (33,660)         |
| 於二零二二年十二月三十一日               | <b>2,481</b> | <b>668,294</b> | <b>24,507</b> | <b>659,027</b> | <b>1,354,309</b> |

本公司繳入盈餘包括於本公司股份上市前，根據於一九九一年之本集團重組所購入之附屬公司股份公平值超出交換本公司已發行股份之面值之餘額29,950,000港元。此外，根據本公司於二零一五年八月七日及二零一九年六月十二日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司於二零一五年八月七日及二零一八年十二月三十一日之股份溢價賬各自之全部進賬金額563,861,000港元及10,004,289,000港元予以註銷，並將由此產生之進賬款項撥入本公司繳入盈餘賬。根據一九八一年百慕達公司法，在若干情況下，本公司可以向股東作出分派繳入盈餘。

## 36. 財務報表之核准

董事局於二零二三年三月二十七日批准及授權刊發財務報表。