

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)

**截至二零二二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」)截至二零二二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二零二一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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	5	271,998	240,107
銷售及服務成本		<u>(167,875)</u>	<u>(130,609)</u>
<b>毛利</b>		<b>104,123</b>	109,498
其他收益及虧損		95	35,549
金融資產減值虧損		(4,302)	(1,863)
銷售開支		(4,122)	(4,758)
行政開支		<u>(37,176)</u>	<u>(32,797)</u>
<b>經營所得溢利</b>		<b>58,618</b>	105,629
財務收入		3,358	2,430
財務成本		<u>(1,290)</u>	<u>(1,836)</u>
財務收入淨額		<u>2,068</u>	594
<b>除稅前溢利</b>		<b>60,686</b>	106,223
所得稅開支	7	<u>(22,699)</u>	<u>(18,021)</u>
<b>年內溢利</b>		<b>37,987</b>	88,202
<b>其他全面收益</b>			
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務之匯兌差額		6,656	7,024
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 重估之公平值收益		<u>1,353</u>	<u>1,432</u>
<b>本年度其他全面收益，扣除稅項</b>		<u>8,009</u>	<u>8,456</u>
<b>本年度全面收益總額</b>		<u><u>45,996</u></u>	<u><u>96,658</u></u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
附註		
<b>本年度溢利歸屬於：</b>		
本公司擁有人	37,987	88,220
非控股權益	—	(18)
	<u>37,987</u>	<u>88,202</u>
<b>本年度全面收益總額歸屬於：</b>		
本公司擁有人	45,999	96,678
非控股權益	(3)	(20)
	<u>45,996</u>	<u>96,658</u>
<b>本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利：</b>		
	10	
	港仙	港仙
基本	<u>0.61</u>	<u>1.42</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	192,648	241,339
使用權資產		23,696	30,503
商譽		–	61
按公平值計入其他全面收益之金融資產	12	3,769	2,298
融資租賃應收款項		–	377
分租應收款項		–	1,537
按金、預付款項及其他應收款項	13	25,088	32,199
遞延稅項資產		–	591
		<u>245,201</u>	<u>308,905</u>
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		699	2,859
分租應收款項		1,603	2,577
存貨		8,508	9,331
貿易應收款項	13	179,249	65,481
按金、預付款項及其他應收款項	13	39,373	18,230
按公平值計入損益之金融資產	14	70,796	28,712
即期稅項資產		4,274	221
應收關連人士帳款		19,008	–
銀行及現金結餘		44,751	133,814
		<u>368,261</u>	<u>261,225</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>流動負債</b>			
合約負債		1,336	1,309
銀行借款		9,513	13,144
租賃負債		7,057	14,776
貿易應付款項及應付票據	15	21,744	26,913
應計費用及其他應付款項	15	28,982	27,495
應付關聯公司款項		1,673	1,152
即期稅項負債		6,168	5,265
		<u>76,473</u>	<u>90,054</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>291,788</u>	<u>171,171</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>536,989</u>	<u>480,076</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		23,177	–
租賃負債		621	7,491
遞延稅項負債		25,269	30,659
		<u>49,067</u>	<u>38,150</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>487,922</u></u>	<u><u>441,926</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		12,390	12,390
儲備		475,587	429,588
本公司擁有人應佔權益		487,977	441,978
非控股權益		(55)	(52)
<b>權益總額</b>		<u><u>487,922</u></u>	<u><u>441,926</u></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，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，於二零二二年三月三十一日，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。本集團所採納的主要會計政策披露於下文。

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. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已採納以下新訂或經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則、香港會計準則及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的與本集團首次採用的會計政策及業務營運相關的編制及呈報在二零二一年四月一日或之後開始的年度期間的綜合財務報表中：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的新冠肺炎相關的租金優惠
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段

除修訂香港財務報告準則第16號外，本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。採用經修訂香港財務報告準則的影響載列如下：

#### **香港財務報告準則第16號(修訂本)二零二一年六月三十日後之新冠肺炎相關租金優惠**

本集團先前應用了香港財務報告準則第16號中的實務變通方法，因此作為承租人，如果符合資格條件，則無需評估因新冠肺炎大流行而直接導致的租金減免是否屬於租賃修改。其中一項條件要求減少租賃付款僅影響最初在指定期限或之前到期的付款。二零二一年修訂將該時限從二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。本集團已在本財政期間提前通過了二零二一年修訂。對二零二一年四月一日的期初權益餘額沒有影響。

#### **香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)「利率基準改革—第二階段」**

該修訂提供有針對性的豁免：(i)將確定金融資產、金融負債和租賃負債的合同現金流量的基礎變化作為修改進行會計處理，以及(ii)當利率基準被替代基準取代時終止套期會計利率作為銀行同業拆借利率改革(「IBOR改革」)的結果。該修訂對本中期財務報告沒有影響，因為本集團並無與基準利率掛鈎且須遵守國際銀行同業拆借利率改革的合約。本集團並無應用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。除香港財務報告準則第16號的修訂外，並無對本集團的會計政策產生重大影響。

**(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則**

以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團會計政策及業務營運相關。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <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(2020)的相關修訂本 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</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所得稅 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三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

本集團正在對該等修訂及新訂準則預期將於首次應用期間產生的影響作出評估。迄今結論為採納該等準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

**4. 主要會計政策**

除下述會計政策另行提及者外(如按公平值計量之若干金融工具)，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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	31,638	34,093
運輸服務	6,225	12,949
物業管理服務	88,543	63,637
物業租賃，轉租及其他	313	-
	<u>126,719</u>	<u>110,679</u>
<b>來自其他來源的收益</b>		
分租投資淨額利息收入	5,469	7,883
物業租賃，轉租及其他	1,238	1,110
	<u>6,707</u>	<u>8,993</u>
租賃機械及提供相關服務	138,572	120,435
	<u>145,279</u>	<u>129,428</u>
	<u><b>271,998</b></u>	<u><b>240,107</b></u>

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>主要地區市場</b>										
香港	31,638	34,093	6,225	12,949	-	-	-	-	37,863	47,042
中國(香港除外)	-	-	-	-	88,543	63,637	313	-	88,856	63,637
來自外部客戶的收益	<u>31,638</u>	<u>34,093</u>	<u>6,225</u>	<u>12,949</u>	<u>88,543</u>	<u>63,637</u>	<u>313</u>	<u>-</u>	<u>126,719</u>	<u>110,679</u>
<b>收益確認時間</b>										
於某一時間點轉移										
貨品及服務	31,638	34,093	6,225	12,949	-	-	-	-	37,863	47,042
隨時間轉移服務	-	-	-	-	88,543	63,637	313	-	88,856	63,637
合計	<u>31,638</u>	<u>34,093</u>	<u>6,225</u>	<u>12,949</u>	<u>88,543</u>	<u>63,637</u>	<u>313</u>	<u>-</u>	<u>126,719</u>	<u>110,679</u>

香港財務報告準則第15號範圍外的其他來源收益

	機器租賃及 提供相關服務		物業租賃， 轉租及其他		總計	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
主要地區市場						
香港	<b>105,961</b>	91,503	-	-	<b>105,961</b>	91,503
中國(香港除外)	<b>32,611</b>	28,932	<b>6,707</b>	8,993	<b>39,318</b>	37,925
對外收益	<b>138,572</b>	120,435	<b>6,707</b>	8,993	<b>145,279</b>	129,428

## 6. 分部資料

本集團有以下五個(二零二零年：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

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)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		總計	
	二零 二二年	二零 二一年	二零 二二年	二零 二一年	二零 二二年	二零 二一年	二零 二二年	二零 二一年	二零 二二年	二零 二一年	二零 二二年	二零 二一年
	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
截至三月三十一日止年度												
來自外部客戶的收益	31,638	34,093	138,572	120,435	6,225	12,949	88,543	63,637	7,020	8,993	271,998	240,107
分部間收益	-	-	-	-	-	-	1,525	-	-	-	1,525	-
可呈報分部間收益	31,638	34,093	138,572	120,435	6,225	12,949	90,068	63,637	7,020	8,993	273,523	240,107
折舊及攤銷	-	-	(65,915)	(43,088)	(248)	(1,691)	-	-	(515)	(905)	(66,678)	(45,684)
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	(326)	-	-	-	-	-	-	-	(326)
出售物業、廠房及設備的 收益	-	-	5,365	1,148	2,121	1,430	-	-	-	760	7,486	3,338
提早終止租賃之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,304)	-	(1,304)
除稅前分部(虧損)/溢利	<u>(3,587)</u>	<u>(1,852)</u>	<u>33,945</u>	<u>44,412</u>	<u>5,393</u>	<u>4,527</u>	<u>55,123</u>	<u>37,614</u>	<u>1,084</u>	<u>8,089</u>	<u>91,958</u>	<u>92,790</u>

(ii) 可呈報分部收益與損益的對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益		
可呈報分部收益總額	<u>271,998</u>	<u>240,107</u>
損益		
可呈報分部損益總額	<u>91,958</u>	<u>92,790</u>
未分配金額：		
未分配公司收入	4,383	34,280
未分配公司支出	<u>(35,655)</u>	<u>(20,847)</u>
除稅前綜合溢利	<u>60,686</u>	<u>106,223</u>

(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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	144,304	138,545
中國(香港除外)	127,694	101,562
綜合總額	<u>271,998</u>	<u>240,107</u>

(iv) 主要客戶之收益：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶A	-	26,550
客戶B	32,114	28,932

並無呈列分部資產及負債，原因為該資料並無定期報告予主要營運決策者作資源分配及表現評估用途。

## 7. 所得稅開支

已於損益確認的所得稅如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項－香港利得稅		
年內撥備	5,684	2,584
即期稅項－中國企業所得稅		
年內撥備	23,917	15,511
過往年度撥備不足	-	2
	<u>23,917</u>	<u>15,513</u>
遞延稅項	<u>(6,902)</u>	<u>(76)</u>
	<u>22,699</u>	<u>18,021</u>

於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，根據利得稅兩級制，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% (二零二一年：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. 年內溢利

本集團的年內溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備折舊	61,111	39,561
使用權資產折舊	6,807	7,878
出售物業、廠房及設備的收益	(7,486)	(3,338)
核數師酬金	1,593	1,718
— 審計服務	1,540	1,580
— 非審計服務	53	138
已售存貨成本	37,299	29,982
物業、廠房及設備減值虧損	-	326
商譽之減值虧損	61	-
金融資產減值虧損	4,302	1,863
	<u>61,111</u>	<u>39,561</u>

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103,664,000港元(二零二一年：75,665,000港元)。

## 9. 股息

董事並無建議就截至二零二二年三月三十一日止年度派付任何股息(二零二一年：無)。

## 10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據以下各項計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>盈利</b>		
就計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>37,987</u>	<u>88,220</u>
<b>股份數目</b>		
於三月三十一日計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>6,195,000,000</u>	<u>6,195,000,000</u>

由於本公司年內概無任何具潛在攤薄作用的普通股，故於二零二二年及二零二一年並無呈列每股攤薄盈利。

## 11. 物業、廠房及設備

於截至二零二二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25,366,000港元及45,794,770港元(二零二一年：62,826,000港元及27,565,000港元)及物業折舊，廠房及設備，抵消出售的影響38,665,000港元(二零二一年：19,125,000港元)。

此外，本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度通過收購附屬公司收購物業、廠房及設備，淨額5,243,000港元(二零二一年：無)。

## 12. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非上市股本證券	<u>3,769</u>	<u>2,298</u>

於二零二二年三月三十一日，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%(二零二一年：0.70%)股權投資並以人民幣計值。

該投資於二零二二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. 貿易應收款項及其他應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項	186,103	69,074
呆賬撥備	(6,854)	(3,593)
	<u>179,249</u>	<u>65,481</u>
按金	2,444	3,839
預付款項	23,857	1,931
其他應收款項	38,160	44,659
	<u>64,461</u>	<u>50,429</u>
減：非即期部分	(25,088)	(32,199)
	<u>39,373</u>	<u>18,230</u>
	<u><b>218,622</b></u>	<u><b>83,711</b></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按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30天	15,750	26,974
31至60天	15,106	12,061
61至90天	110,014	8,174
90天以上	45,233	21,865
	<u>186,103</u>	<u>69,074</u>

該等貿易應收款項按逾期日之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期(未逾期)	111,009	19,375
逾期1至30日	31,866	14,759
逾期31至60日	8,070	9,193
逾期61至90日	8,850	4,923
逾期超過90日	26,308	20,824
	<u>186,103</u>	<u>69,074</u>

#### 14. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元
股本證券於香港上市	54,660	15,133
衍生金融工具 — 認購期權	16,136	13,579
	<u>70,796</u>	<u>28,712</u>

香港上市的股本證券及認購期權乃以港元計值。

#### 15. 貿易應付款項及應付票據、應計費用及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項及應付票據		
貿易應付款項	20,985	22,504
應付票據	759	4,409
	<u>21,744</u>	<u>26,913</u>
應計費用及其他應付款項	28,982	27,495
	<u>50,726</u>	<u>54,408</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30天	12,471	10,857
31至60天	4,129	13,761
61至90天	4,432	1,463
90天以上	712	832
	<u>21,744</u>	<u>26,913</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，惟COVID-19大流行繼續影響中國和香港的整體經濟環境。儘管我們的機械租賃收益在本年度相對具有防禦性並錄得增長，惟鑑於當前市況，董事會仍持警惕態度。

就我們的物業租賃、轉租服務及其他業務而言，本年度的房地產市場特別波動，從而影響了我們的營業利潤率。然而，我們的大部分業務都集中在深圳，我們認為其長期前景仍然看好，就人口結構而言，它在大灣區的地位仍然很樂觀，並且它是許多全球頂級公司的總部。

在具有挑戰的環境下，董事會將繼續保持低杠杆狀況，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240.1百萬港元增加約31.9百萬港元或13.3%至本年度的約272.0百萬港元。該增加主要由於租賃及物業管理業務的收入增加所致。

### **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120.4百萬港元增加約18.2百萬港元或約15.1%至本年度約138.6百萬港元。有關增加是由於香港及深圳市場的業務量增加所致。

### **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34.1百萬港元減少約2.5百萬港元或約7.3%至本年度約31.6百萬港元。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12.9百萬港元減少約6.7百萬港元，或約51.9%至本年度約6.2百萬港元。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63.6百萬港元增加約24.9百萬港元，或約39.2%至本年度約88.5百萬港元。增加乃由於我們於本年度增加大灣區之在管面積。

### **物業租賃及轉租服務**

本集團物業租賃、轉租服務及其他業務所產生收益由上一年度的約9.0百萬港元減少約2.0百萬港元，或約21.9%至本年度的約7.0百萬港元。有關減少主要是由於上一年度出售一家附屬公司，部分被在深圳購物中心內提供娛樂活動(如遊樂場、電影院等)的一組自有品牌零售店的新業務抵消所致。

## 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130.6百萬港元增加約37.3百萬港元，或約28.6%至本年度的約167.9百萬港元。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。銷售和服務成本的增加主要是由於工程機械租賃和物業管理分部的業務量增加，以及由於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109.5百萬港元減少約5.4百萬港元，或約4.9%至本年度約104.1百萬港元，及我們的毛利率由上一年度約45.6%減少至本年度約38.2%。

毛利率的減少乃由於COVID-19大流行的不利影響和上述其他原因，使中國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35.5百萬港元減少約35.4百萬港元至本年度收益約0.1百萬港元。減少乃主要由於去年出售附屬公司實現的一次性收益及公允價值變動計入本年度損益之金融資產的公允價值損失。

## 銷售開支

本集團的銷售開支由上一年度約4.8百萬港元減少約0.6百萬港元，或約13.4%至本年度約4.1百萬港元，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32.8百萬港元增加約4.4百萬港元或13.4%至本年度約37.2百萬港元。增加主要由於年內收購的自有品牌零售店集團的租金開支增加所致。

## 財務收入

本集團的財務收入由上一年度約2.4百萬港元增加約0.9百萬港元，或約38.1%至本年度約3.4百萬港元。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1.8百萬港元減少約0.5百萬港元，或約29.9%至本年度約1.3百萬港元。財務成本減少主要是由於本年度租賃負債減少所致。

## 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18百萬港元增加約4.7百萬港元，或約26.0%至本年度約22.7百萬港元。

本集團的實際稅率由上一年度約17.0%增加至本年度約36.3%，此乃由於上一年度實現的一次性收益不徵稅，以及部份本年度所產生的不可扣除的開支所致。

## 純利及純利率

本集團的純利由上一年度約88.2百萬港元減少約50.2百萬港元，或約56.9%至本年度約38.0百萬港元。

本集團本年度及上一年度的純利率分別約為14.0%及36.7%，純利率減少主要是由於上述原因所致。

## 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。於二零二二年三月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約44.8百萬港元(二零二一年：約133.8百萬港元)主要以港元及人民幣計值，以及有借款約32.7百萬港元(二零二一年：約13.1百萬港元)及租賃負債約7.7百萬港元(二零二一年：約22.3百萬港元)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。於二零二二年三月三十一日，資產負債比率為淨現金狀況(二零二一年：淨現金狀況)。

於二零二二年三月三十一日，本集團的流動資產及流動負債總額分別約為368.3百萬港元(二零二一年：約261.2百萬港元)及約76.5百萬港元(二零二一年：約90.1百萬港元)。本集團的流動比率於二零二二年三月三十一日為約4.81倍(二零二一年：2.9倍)。

## 資產抵押

於二零二二年三月三十一日，我們的借款32.7百萬港元(二零二一年：13.1百萬港元)及租賃負債6.8百萬港元(二零二一年：17.8百萬港元)以賬面值淨額約42.2百萬港元(二零二一年：約59.8百萬港元)的物業、廠房及設備及使用權資產作抵押。

## 資本結構

於二零二二年三月三十一日，本公司全部已發行股本約為12.4百萬港元，相當於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25百萬港元(二零二一年：約77百萬港元)，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(二零二一年三月三十一日：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。於二零二二年三月三十一日，有關機械及設備的已訂約但尚未撥備的資本承擔約為1.3百萬港元(二零二一年三月三十一日：15.0百萬港元)。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有416名(二零二一年：225名)員工。本集團於本年度產生的員工成本總額約為44.2百萬港元(二零二一年：約43.3百萬港元)。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

- (i) 於本年度，本集團並無持有任何其他重大投資。
- (ii) 於二零二一年十二月二十四日，本公司間接全資子公司(「買方」)與根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)被視為本公司關連人士的兩名賣方(「賣方」)簽訂買賣協議，據此，買方同意購買，而賣方同意出售深圳邦世紀互動網路有限公司的全部股權(「收購事項」)。收購事項的代價為人民幣3,000,000元，根據買賣協議的條款及條件，收購事項於二零二二年三月九日完成(「完成事項」)。詳情請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十四日的有關收購事項的公告。

- (iii) 於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的財務表現受到二零二零年年初COVID-19疫情的影響。中國內地及香港已並繼續實施一系列預防及控制措施。

於COVID-19於報告期後傳播至其他地區(包括但不限於亞洲)後，管理層亦採取相關措施，以將不利影響減至最低。本集團將密切關注COVID-19大流行的發展並評估其對本集團財務狀況、現金流量及財務表現的影響。

## 報導期末後重大事項

於本年度後及直至本公告日期，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報告期末，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。本公司在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。

## **更換核數師**

羅申美會計師事務所有限公司辭任本公司核數師，自二零二二年四月二十五日起生效。繼羅申美會計師事務所有限公司辭任後，經審核委員會推薦，董事會決定委任立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師，自二零二二年四月二十五日起，以填補羅申美會計師事務所有限公司辭職後的空缺，任期至本公司下屆股東周年大會結束。

有關更換核數師的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年四月二十五日的公告。

## **香港立信德豪會計師事務所的工作範圍**

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所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不對初步公告發表任何或鑒證結論意見。

## **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(二零二一年：無)。

## **暫停辦理股份過戶登記手續**

於釐定出席本公司將於二零二二年九月二日(星期五)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之權利，本公司將於二零二二年八月三十日(星期二)至二零二二年九月二日(星期五)(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二零二二年八月二十九日(星期一)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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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.szzhaobangji.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下旬寄發予股東。

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，二零二二年六月二十八日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事許楚家先生、蔡振輝先生、韋錦文先生及許楚勝先生；兩名非執行董事詹美清女士及李焯芬教授，*G.B.S.*，*S.B.S.*，*J.P.*；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