

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生，或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## SUPERACTIVE GROUP COMPANY LIMITED

### 先機企業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0176)

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

先機企業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	4	88,730	132,217
銷售成本		<u>(55,414)</u>	<u>(83,215)</u>
毛利		33,316	49,002
其他收益淨額	5	8,935	10,136
銷售及分銷成本		(1,596)	(1,406)
行政成本		(54,413)	(56,490)
財務成本		(103,881)	(24,643)
資產減值撥回／(減值)		1,329	(8,225)
按攤銷成本計量之金融資產減值虧損淨額		(5,293)	(85,203)
應佔聯營公司之業績	10	<u>25,337</u>	<u>(5,513)</u>
除稅前虧損	6	(96,266)	(122,342)
所得稅抵免／(開支)	7	<u>940</u>	<u>(21,345)</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內虧損		<u>(95,326)</u>	<u>(143,687)</u>
應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(93,426)	(144,126)
非控股權益		<u>(1,900)</u>	<u>439</u>
		<u>(95,326)</u>	<u>(143,687)</u>
每股虧損			
基本及攤薄 (港仙)	9	<u>(4.60)</u>	<u>(7.09)</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內虧損	(95,326)	(143,687)
其他全面收益		
其後可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(35,463)</u>	<u>12,257</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>(35,463)</u>	<u>12,257</u>
年內全面收益總額	<u><u>(130,789)</u></u>	<u><u>(131,430)</u></u>
應佔年內全面收益總額：		
本公司擁有人	(129,561)	(131,637)
非控股權益	<u>(1,228)</u>	<u>207</u>
	<u><u>(130,789)</u></u>	<u><u>(131,430)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	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		277,668	299,483
於一間聯營公司之權益	10	173,311	146,313
按公允值於損益列賬之金融資產	11	6,049	8,720
無形資產	12	13,443	12,363
		<u>470,471</u>	<u>466,879</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		14,123	8,765
持作出售物業		555,219	602,664
應收貿易賬款及應收票據	13	19,197	44,395
預付款項、按金及其他應收款項	14	6,803	12,379
應收非控股權益款項		–	295
應收貸款	15	24,378	112,464
受限制銀行存款		2,994	1,890
現金及銀行結餘		8,365	5,686
		<u>631,079</u>	<u>788,538</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	16	283,707	205,735
預收租金		2,432	2,395
合約負債	17	593	3,200
應付一間聯營公司款項		–	68,031
應付一名股東款項		2,093	16,723
應付非控股權益款項		799	–
計息借款		399,392	267,529
租賃負債		54	52
應付稅項		26,848	32,116
		<u>715,918</u>	<u>595,781</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(84,839)</u>	<u>192,757</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>385,632</u>	<u>659,636</u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息借款	87,675	231,055
租賃負債	81	135
遞延稅項負債	1,515	1,296
	<u>89,271</u>	<u>232,486</u>
<b>資產淨值</b>	<u>296,361</u>	<u>427,150</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	203,257	203,257
儲備	83,146	212,707
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<u>286,403</u>	<u>415,964</u>
非控股權益	9,958	11,186
<b>權益總額</b>	<u>296,361</u>	<u>427,150</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司。本公司註冊辦事處之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，且主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心西翼15樓1510室。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。董事認為，於二零二二年十二月三十一日，超名控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）為直接控股公司及楊素麗女士與李志成先生為本公司之最終控制方。

## 2. 編製基準

本公司的功能貨幣及呈列貨幣為港元（「港元」）。本集團內各實體按其本身的功能貨幣記賬及記錄。

此等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其中包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋及香港公司條例之披露規定而編製。綜合財務報表亦包括適用之聯交所證券上市規則（「上市規則」）之披露規定。

綜合財務報表按歷史成本法編製，惟若干以公允值計量之金融工具除外。

## 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

### (a) 採納經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之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	對概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	有償合約—履行合約成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進
香港財務報告準則第16號之修訂	於二零二一年六月三十日後之COVID-19相關 租金優惠

於本期間或過往期間採納上文修訂對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。本集團於本會計期間並無提早採納任何尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

**(b) 已頒佈惟尚未生效之經修訂香港財務報告準則**

以下可能與本集團財務報表有關之經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效且未獲本集團提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5 號之相關修訂(二零二零年) <sup>2</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務聲明第2號之修訂	披露會計政策 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	有關單一交易所產生資產及負債的遞延稅項 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

本集團董事預期，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來不會對綜合財務報表產生重大影響。

#### 4. 收益及分類資料

本集團之分類資料乃根據呈報予本公司執行董事及管理層(即主要營運決策者)以供其決定本集團業務組成部份之資源分配及檢討該等組成部份之表現之定期內部財務資料編製。

本集團目前有五個可報告分類。獨立管理該等分類之原因是各業務提供不同產品及服務，並需要不同業務策略如下：(i)電子產品生產；(ii)提供幼兒教育服務；(iii)放債業務；(iv)物業開發和管理業務；及(v)受規管金融服務業務。

下文概述本集團各個可報告分類的經營：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益：		
電子產品—生產及銷售電子產品	66,763	89,969
幼兒教育—為兒童提供幼兒教育	—	672
物業管理—為業主及租戶提供管理服務	5,740	12,641
受規管金融服務—提供資產管理服務	5,610	6,930
	<u>78,113</u>	<u>110,212</u>
香港財務報告準則第15號範圍以外的收益：		
放債	<u>10,617</u>	<u>22,005</u>
	<u><b>88,730</b></u>	<u><b>132,217</b></u>

本集團經營分類所呈報總額與本集團於綜合財務報表內呈報之主要財務數據對賬如下：

	電子產品 千港元	幼兒教育 千港元	放債 千港元	物業開發 和管理 千港元	受規管 金融服務 千港元	總計 千港元
<b>二零二二年</b>						
分類收益	66,763	-	10,617	5,740	5,610	88,730
分類間收益	-	-	-	-	-	-
可報告分類收益	66,763	-	10,617	5,740	5,610	88,730
分類溢利／(虧損)	(4,595)	(377)	(689)	502	9,445	4,286
<b>其他資料：</b>						
添置之分類非流動資產	2,650	-	-	-	-	2,650
融資(抵免)／開支淨額	438	-	4	(6)	-	436
物業、廠房及設備之折舊	2,343	-	343	1,950	2	4,638
所得稅抵免(抵免)／開支	(16)	-	-	(1,027)	103	(940)
金融資產(減值虧損撥回)／ 減值虧損淨額	8,416	-	3,590	265	(6,978)	5,293
資產減值撥回	-	-	-	-	(1,329)	(1,329)
<b>二零二一年</b>						
分類收益	89,969	672	22,005	12,641	6,930	132,217
分類間收益	-	-	-	-	-	-
可報告分類收益	89,969	672	22,005	12,641	6,930	132,217
分類溢利／(虧損)	1,314	(502)	(64,418)	871	(6,571)	(69,306)
<b>其他資料：</b>						
添置之分類非流動資產	5,968	-	-	-	-	5,968
融資(抵免)／開支淨額	386	-	5	(12)	-	379
物業、廠房及設備之折舊	2,997	-	343	2,127	31	5,498
所得稅開支／(抵免)	-	-	-	21,347	(2)	21,345
金融資產減值虧損淨額	182	-	78,532	2,542	3,947	85,203
資產減值	-	-	-	-	4,810	4,810

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
可報告分類溢利／(虧損)	4,286	(69,306)
資產減值	-	(3,415)
應佔一間聯營公司之業績	25,337	(5,513)
其他(虧損)／收益淨額	(2,093)	1,700
未分配企業成本(附註)	(20,357)	(21,559)
未分配企業融資成本淨額	<u>(103,439)</u>	<u>(24,249)</u>
除稅前虧損	<u><u>(96,266)</u></u>	<u><u>(122,342)</u></u>

附註：

未分配企業成本主要包括員工成本(包括董事酬金)、法律及專業費用、匯兌差額、折舊及辦公室租金(短期租約)。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>分類資產</b>		
電子產品	51,875	67,411
幼兒教育	131	158
放債	25,046	113,475
物業開發和管理	566,483	617,923
受規管金融服務	<u>10,360</u>	<u>17,205</u>
可報告分類資產總值	653,895	816,172
<b>未分配企業資產</b>		
於一間聯營公司之權益	173,311	146,313
按公允值於損益列賬之金融資產	6,049	8,720
物業、廠房及設備(附註(i))	262,099	280,361
預付款項、按金及其他應收款項	242	267
其他(附註(ii))	<u>5,954</u>	<u>3,584</u>
資產總值	<u><u>1,101,550</u></u>	<u><u>1,255,417</u></u>

附註：

- (i) 此項主要指用作公司總辦事處之辦公大樓。
- (ii) 該結餘主要為保留於企業層面的現金及銀行結餘。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>分類負債</b>		
電子產品	37,106	46,550
幼兒教育	3,201	3,056
放債	623	623
物業開發和管理	160,233	179,916
受規管金融服務	2,085	2,048
	<hr/>	<hr/>
可報告分類負債總額	203,248	232,193
<b>未分配企業負債</b>		
應付債券	250,000	250,000
其他計息借款	227,312	236,548
應付利息	117,887	20,772
應付基金供款	-	68,031
其他(附註)	6,742	20,723
	<hr/>	<hr/>
負債總額	<b>805,189</b>	<b>828,267</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

結餘主要為應付一名股東款項及應計企業開支。

#### 地區資料

下表提供本集團按地區市場劃分(不論貨物之來源)的來自外部客戶之收益分析：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中華人民共和國(「中國」)		
中國大陸	72,503	103,282
香港(註冊地點)	16,227	28,935
	<hr/>	<hr/>
	<b>88,730</b>	<b>132,217</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 有關主要客戶的資料

截至二零二二年十二月三十一日止年度，均來自電子產品生產分類之三名客戶（二零二一年：三名客戶）的交易收益超過本集團年內收益的10%，詳情如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶A	18,016	18,690
客戶B	16,350	26,105
客戶C	13,605	28,167
	<b>47,971</b>	<b>72,962</b>

## 收益確認時間

	電子產品		幼兒教育		物業開發和管理		受規管金融服務		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
收益確認時間 於某一時間點	66,763	89,969	-	-	-	-	-	-	66,763	89,969
隨時間轉移	-	-	-	672	5,740	12,641	5,610	6,930	11,350	20,243
	<b>66,763</b>	<b>89,969</b>	<b>-</b>	<b>672</b>	<b>5,740</b>	<b>12,641</b>	<b>5,610</b>	<b>6,930</b>	<b>78,113</b>	<b>110,212</b>

下表載列有關與客戶合約的應收貿易賬款、應收票據及合約負債的資料。

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貿易賬款及應收票據	13	19,197	44,395
合約負債	17	593	3,200

合約負債主要與預收客戶代價有關。本集團已將香港財務報告準則第15號第121段之可行權宜方法應用於其銷售貨品及服務合約，故上述資料不包括有關本集團於達成原先預計為期一年或以內之銷售貨品及服務合約餘下履約責任時將有權享有之收益的資料。

## 5. 其他收益淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行存款及結餘之利息	15	15
租金收入	3,211	5,082
政府補助(附註)	6,925	2,392
匯兌差異	9	(5)
租戶所放棄的按金	664	-
按公允值於損益列賬之金融資產之公允值(虧損)/收益	(2,671)	1,700
其他	782	952
	<u>8,935</u>	<u>10,136</u>

### 附註：

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收到香港特區政府所推出防疫抗疫基金項下「保就業」計劃的政府資金支持464,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團並無與該補貼有關的任何未履行責任。

## 6. 除稅前虧損

除稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
董事酬金	569	610
員工薪酬、津貼及福利	31,726	31,878
退休福利計劃供款	3,380	3,455
員工成本總額	35,675	35,943
核數師酬金	1,400	1,300
確認為支出之存貨成本	49,523	74,736
物業、廠房及設備之折舊	23,701	22,607
匯兌差異	(9)	5
短期租賃開支	-	60
無形資產(減值虧損撥回)／減值虧損(附註12)	(1,329)	4,810
於一間聯營公司之權益減值虧損(附註10)	-	3,415
資產(減值撥回)／減值	(1,329)	8,225
應收貿易賬款(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	(5,860)	4,515
其他應收款項減值虧損淨額	7,563	2,156
應收貸款減值虧損淨額	3,590	78,532
按攤銷成本計量之金融資產減值虧損淨額	5,293	85,203

## 7. 所得稅抵免／(開支)

本年度所得稅抵免／(開支)包括：

	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		
年內扣除	(88)	(217)
過往年度超額撥備	204	—
	<u>116</u>	<u>(217)</u>
即期稅項—中國稅項		
年內扣除	(29)	(10,530)
過往年度超額撥備／(撥備不足)	1,072	(10,817)
	<u>1,043</u>	<u>(21,347)</u>
	<u>1,159</u>	<u>(21,564)</u>
遞延稅項		
年內(扣除)／計入	(219)	219
	<u>(219)</u>	<u>219</u>
所得稅抵免／(開支)	<u>940</u>	<u>(21,345)</u>

已就中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按稅率25% (二零二一年：25%) 計提中國企業所得稅。

中國土地增值稅乃按照30%至60% (二零二一年：30%至60%) 的累進稅率對估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地成本、借款成本以及所有物業發展成本。

根據於二零一八／一九課稅年度生效之新兩級制利得稅率，截至二零二二年十二月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利16.5%計稅(二零二一年：16.5%)，惟合資格實體之首2,000,000港元應課稅溢利則按8.25%計稅(二零二一年：8.25%)。

## 8. 股息

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

## 9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損93,426,000港元(二零二一年：144,126,000港元)以及普通股加權平均數2,032,571,385股計算。

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無具攤薄潛力之發行在外普通股股份，故於有關年度各年每股基本及攤薄虧損相同。

## 10. 於一間聯營公司之權益

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

實體名稱	業務架構形式	註冊成立地點	主要營業地點	總資本 千港元	本集團貢獻 資本比例	本集團 作為普通 合夥人所持 投票權比例	主要業務
IT City	有限合夥人	開曼群島	香港	255,250	60%	28.57%	IT物業投資
						<b>二零二二年 千港元</b>	<b>二零二一年 千港元</b>
於一間聯營公司之權益變動如下：							
於一月一日						<b>146,313</b>	153,580
向聯營公司注資						<b>1,661</b>	1,661
減值(附註6)						-	(3,415)
應佔一間聯營公司之業績						<b>25,337</b>	(5,513)
於十二月三十一日						<b>173,311</b>	<b>146,313</b>

附註：

- (i) 於二零一八年五月二日，本集團訂立一項有限合夥人協議，內容有關經營IT City Development Fund LP(「IT City」)及兩項認購協議，內容有關申請認購IT City權益，當中已承諾分別透過本公司間接全資附屬公司以普通合夥人(「普通合夥人一」)身份出資51,000,000港元及透過本公司直接全資附屬公司以有限合夥人身份出資100,000,000港元。IT City的主要目的是投資於能夠整合及推動IT行業及其相關配套發展的物業。根據有限合夥人協議，IT City的管理、政策及控制權應獨家歸屬予普通合夥人，據此，普通合夥人(以一致行動行事)可於考慮IT City的投資目標及投資策略以及IT City之投資委員會(「投資委員會」)的意見後按其釐定作出有關投資決定。普通合夥人一應有權委任投資委員會當中兩名成員，顯示其於IT City具重大影響力。

## 11. 按公允值於損益列賬之金融資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按公允值於損益列賬之金融資產		
—非上市股本投資	<u>6,049</u>	<u>8,720</u>

非上市股本投資指於ORBiz International Limited的18%股權(為提供實時動態解決方案而成立)。此項非上市股本投資持有人及本公司之全資附屬公司Link Complex Limited的股權已被質押以為本集團已發行的債券作擔保。

## 12. 無形資產

	附註	牌照 千港元	商譽 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日		9,186	7,901	17,087
減值	6	(1,329)	(3,481)	(4,810)
匯兌調整		—	86	86
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日		7,857	4,506	12,363
減值撥回	6	1,329	—	1,329
匯兌調整		—	(249)	(249)
於二零二二年十二月三十一日		<u>9,186</u>	<u>4,257</u>	<u>13,443</u>

無形資產包括業務合併產生的牌照及商譽。牌照主要指香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)項下所界定之第4類、第5類、第6類及第9類受規管活動牌照。該等牌照被視為有無限可使用年期,其將每年及當有跡象顯示可能出現減值時進行減值評估。於截至二零二一年十二月三十一日止年度,已就有關收購從事受規管金融服務之附屬公司之商譽確認減值虧損3,481,000港元,以及於二零二一年十二月三十一日有關商譽已悉數減值。

董事按現金產生單位層面評估受規管金融服務業務分類項下牌照之減值。根據評估結果,於二零二二年十二月三十一日,本公司就受規管金融服務業務分部項下牌照撥回減值1,329,000港元(二零二一年:減值虧損1,329,000港元)。

### 13. 應收貿易賬款及應收票據

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貿易賬款	20,797	54,290
減：減值撥備	(3,259)	(11,530)
應收貿易賬款—淨額	<u>17,538</u>	<u>42,760</u>
應收票據	<u>1,659</u>	<u>1,635</u>
	<u><b>19,197</b></u>	<u><b>44,395</b></u>

按發票日期計，應收貿易賬款及應收票據（減值前）於報告日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
零至60日	14,836	33,971
61至90日	865	1,343
91至120日	218	1,126
120日以上	<u>6,537</u>	<u>19,485</u>
	<u><b>22,456</b></u>	<u><b>55,925</b></u>

本集團視乎其貿易客戶之信貸狀況及地理位置而給予彼等介乎0至120日（二零二一年：0至120日）之信貸期。董事認為，應收貿易賬款及應收票據賬面值與其公允值相若。

### 14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
預付款項、按金及其他應收款項	6,775	11,575
其他可收回稅項	<u>28</u>	<u>804</u>
	<u><b>6,803</b></u>	<u><b>12,379</b></u>

## 15. 應收貸款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貸款	190,374	274,870
減：減值撥備	(165,996)	(162,406)
應收貸款—淨額	<u>24,378</u>	<u>112,464</u>

於二零二二年十二月三十一日，本金總額合計164,300,000港元之應收貸款及應收利息總額26,074,000港元(二零二一年：本金總額247,300,000港元及應收利息總額27,570,000港元)乃收取自十名(二零二一年：十三名)獨立第三方。應收貸款之利率介乎於每年6%至15%之間(二零二一年：每年6%至15%)。其中兩項(二零二一年：三項)應收貸款由借款人股份押記作質押及其中十項(二零二一年：十二項)應收貸款由個人擔保作抵押。本集團不得在借款人並無違約的情況下出售或再抵押所持作為抵押品之股份。於報告日期，所有自報告期末起須於十二個月內償還之應收貸款均分類為流動資產。

## 16. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應付貿易賬款	23,512	25,865
應計費用及其他應付款項	260,195	179,870
	<u>283,707</u>	<u>205,735</u>

按發票日期計，應付貿易賬款於報告日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至60日	8,813	13,624
61至90日	2,520	1,506
90日以上	12,179	10,735
	<u>23,512</u>	<u>25,865</u>

董事認為應付貿易賬款及其他應付款項之賬面值與其公允值相若。

## 17. 合約負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
下列項目產生之合約負債：		
提供物業管理服務	421	1,360
生產電子產品	172	1,840
	<u>593</u>	<u>3,200</u>
就合約負債確認之收益		
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日之結餘	3,200	3,672
本年度確認年初計入合約負債之收益導致合約負債減少	(3,200)	(3,672)
收取預付款項導致合約負債增加	593	3,200
	<u>593</u>	<u>3,200</u>
於十二月三十一日之結餘	<u>593</u>	<u>3,200</u>

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

**收益及毛利：**收益包括電子產品的銷售、提供幼兒教育服務的服務收入、提供放債的利息收入、提供物業管理服務的管理費及提供受規管金融服務的服務收入。然而，由於成都幼稚園於二零二零年出售及由於修訂後的《中華人民共和國民辦教育促進法實施條例》於二零二一年九月一日生效，本集團自始不再提供幼稚園管理服務。因此，幼兒教育業務於二零二二年沒有為本集團提供任何收入。

二零二二年的收益由二零二一年的132,217,000港元減少約43,487,000港元至二零二二年的88,730,000港元（較二零二二年下降約32.89%）。二零二二年各業務板塊營收因不同原因均有所減少，及將於下文「業務回顧」中論述。

毛利由二零二一年的約49,002,000港元減少約15,686,000港元至二零二二年的約33,316,000港元（較二零二一年減少約32.01%）。但是，毛利率由二零二一年的37.06%輕微上升約0.49%至二零二二年的37.55%。

**其他收益淨額：**於二零二二年，其他收益淨額主要來源於租金收入約3,211,000港元（二零二一年約5,082,000港元），政府補助約6,925,000港元（二零二一年約2,392,000港元）及按公允值於損益列賬之金融資產之公允值虧損約2,671,000港元（二零二一年約收益1,700,000港元）。金融資產之公允值虧損乃根據獨立合資格專業估值師就本集團於ORBiz International Limited的18%股權的估值釐定。

**財務成本：**本集團部份計息借款為以浮動利率計算利息。財務成本增加主要是由於二零二二年利率上升及應付債券違約導致利率上升所致。

**資產減值撥回／(減值)：**二零二二年資產減值撥回為二零二一年就受規管活動牌照減值虧損1,329,000港元的撥回。減值撥回乃根據董事會按現金產生單位層面的評估結果而定。二零二一年資產減值主要來源於受規管金融服務業務之牌照減值虧損1,329,000港元及商譽減值虧損3,481,000港元及於一間聯營公司之權益減值虧損3,415,000港元。

**金融資產減值虧損淨額：**二零二二年金融資產減值虧損淨額包括應收貿易賬款項減值虧損撥回淨額約5,860,000港元，其他應收款項減值虧損淨額約7,563,000港元及應收貸款減值虧損淨額約3,590,000港元。減值虧損撥回／(減值虧損)的淨額通過比較本期和前期之間預期信貸虧損的減少或增加來確認。預期信貸虧損乃根據過去數年的實際虧損經驗得出之預期信貸虧損率，並根據本集團無需花費過多成本和努力即可獲得的前瞻性資料調整後確認。由於收回若干長期未償債務導致二零二二年末應收貿易賬款的結餘總額較二零二一年減少33,493,000港元，因此於報告期末的預期信貸虧損低於二零二一年，而超額撥備因此予以轉回並在損益表中確認。

**應佔聯營公司之業績：**該金額指本集團按股權基準應佔聯營公司IT City Development Fund LP之業績。

**持作出售物業：**持作出售物業為本集團持有位於麗江地下步行街(「麗江項目」)之商舖物業。麗江項目為本集團於二零一七年收購的未完工項目。本集團於收購後開始對麗江項目進行收尾整改工作。收尾工作及整改工作分別於二零一八年年底前及二零一九年完成。收尾工作完成後，本集團開始將商舖交付給於本集團收購前已購買預售的部分買家，並為未售出店舖的銷售作銷售準備工作。由於2019冠狀病毒病的爆發，本集團的銷售計劃在這幾年受到阻礙及無法正常進行。為增加麗江項目的價值及作為銷售計劃的一部分，本集團以短租形式出租商舖，以增加訪客及顧客人數。麗江項目自本集團收購起至今，本集團便有意及從未改變以出售商舖賺取利潤，而那些商舖可隨時及於時機成熟時推出銷售。因此，麗江地下步行街的商舖屬於存貨物業。二零二二年價值減少是由於人民幣兌換成港幣時產生的匯兌差額。

## 業務回顧

本集團本年度主要於香港從事提供放債服務及提供受規管金融服務；及於中國從事電子產品生產、提供幼兒教育服務及物業開發和管理。如前文所述，幼兒教育業務於二零二二年沒有為本集團提供任何收入。於二零二二年，來自電子產品生產之收入、來自放債服務之利息收入、來自提供受規管金融服務之服務收入、來自提供幼兒教育之收入和物業開發和管理收入分別約佔總收益75.24% (二零二一年：68.05%)、11.97% (二零二一年：16.64%)、6.32% (二零二一年：5.24%)、0.00% (二零二一年：0.51%)及6.47% (二零二一年：9.56%)。

## 電子產品生產

於本年度，電子產品生產分類包括變壓器生產。電子產品生產貢獻收益約66,763,000港元(二零二一年：89,969,000港元，較二零二一年減少25.79%)。變壓器生產業務的主要市場為中國。於二零二二年，兩名主要客戶因預期來年產品設計變更而減少訂單合共約24,317,000港元或44.81%，以減少存貨。

根據本公司日期為二零二二年九月二十一日公告，賣方就收購深圳市加信企業管理有限公司全部股權作出的盈利保證已履行完畢。

## 提供幼兒教育服務

於本年度，提供幼兒教育服務分類並無(二零二一年：672,000港元)貢獻任何收益。較二零二一年減少主要是本集團不再提供幼兒園管理服務。

為了貫徹落實二零一八年公佈之《關於學前教育深化改革規範發展的若干意見》，中國國務院於二零二一年修訂《中華人民共和國民辦教育促進法實施條例》，並於同年九月一日起施行。經修訂後，條例加強對民辦學校的管制，確立資產與財務管理的相關制度，要求民辦學校不得損害國家利益、學校利益和師生權益。為免違反相關條文，本集團自始不再收取幼兒園管理費。因此，本集團在二零二二年內並無提供幼兒教育服務的服務收入。

## 提供放債服務

本集團之提供放債服務專注於經營放債業務，向各類客戶(包括個人及企業在內)提供有抵押或擔保貸款。客戶來源主要是過往客戶或第三方推薦。貸款主要為大額擔保貸款。放債業務的資金來源為本集團的內部資源。

於本年度，提供放債服務分類貢獻收益約10,617,000港元(二零二一年：22,005,000港元，較二零二一年減少51.75%)。放債利息收入減少乃由於二零二二年貸款本金淨減少所致(二零二二年並無新增貸款，但已回收本金約83,000,000港元。此外，為審慎起見，因還款表現並不符合管理層之期望，本金約111,313,000港元的貸款已轉入預期信貸虧損第三階段，相關本金的貸款於二零二二年年內並無確認利息收入。

於二零二二年十二月三十一日，應收貸款本金總額合計164,300,000港元(二零二一年：247,300,000港元)及應收利息總額26,074,000港元(二零二一年：27,570,000港元)，乃收取自十名(二零二一年：十三名)獨立第三方。應收貸款之利率介乎於每年6%至15%之間(二零二一年：每年6%至15%)及借款結欠本金介乎500,000港元至24,500,000港元(二零二一年：5,000,000港元至47,000,000港元)。其中二項(二零二一年：三項)應收貸款由借款人股份押記作質押及其中十項(二零二一年：十二項)應收貸款由個人作擔保。本集團不得在借款人並無違約的情況下出售或再抵押所持作為抵押品之股份。所有應收貸款均須於自報告期末起十二個月內償還。

應收貸款可分類為有抵押貸款及無抵押貸款。於二零二二年十二月三十一日，有抵押貸款及無抵押貸款的本金總額分別為10,500,000港元(二零二一年：84,000,000港元)及153,800,000港元(二零二一年：163,300,000港元)。有抵押貸款的貸款本金介乎於500,000港元至10,000,000港元之間，其中於二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年貸出的貸款本金總額分別為無、5,000,000港元、5,000,000港元、500,000港元及無，利率介乎於每年8%至15%之間，並需自二零二二年十二月三十一日起十二個月之期間內償還。無抵押貸款的貸款本金介乎於14,700,000港元至24,500,000港元之間，其中於二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年貸出的貸款本金總額分別為83,600,000港元、37,500,000港元、32,700,000港元、無及無，利率介乎於每年6%至10%，並需自二零二二年十二月三十一日起十二個月之期間內償還。無抵押貸款由借款人提供個人擔保。

於二零二二年十二月三十一日，應收最大借款人和前五名借款人佔本公司的應收貸款金額分別為24,500,000港元，即14.91%(二零二一年：48,000,000港元及17.61%)和103,700,000港元，即63.12%(二零二一年：150,000,000港元及54.58%)。

本集團對放債業務有其信用風險策略和政策以及信用審查和風險評估。在授予貸款之前，需要對貸款申請進行獨立評估。獨立評估包括但不限於背景調查，如借款人和擔保人的身份證明文件(身份證或商業登記證、最近的周年申報表或在海外公司的在職證明)以及借款人和擔保人的收入或資產證明(如股票或銀行對賬單)，評估抵押品的價值並驗證所提供信息的真實性，以確保貸款的回收能力。如有需要，本集團亦會委聘獨立估值師協助評估抵押品的價值。授出貸款後，本集團仍會不時對抵押品的價值進行檢查。此外，當本集團認為抵押品的相關市場出現巨大波動時，本集團將對抵押品進行價值檢查，以確保價值沒有重大惡化。

所有貸款均應借款人的要求續期。本公司對續期貸款進行持續信貸評估，憑藉執行董事在放債業務方面的豐富經驗，加上對貸款可收回性作出信貸風險評估，董事相信，即使部分貸款為無抵押，但已提供個人擔保，實際違約風險不高。

貸款利率是相互獨立的，並在考慮信用風險後設定的，而信用風險又包括違約概率和違約損失。違約概率和違約損失受著不同因素影響，包括但不限於貸款的推薦人、借款人及其擔保人的聲譽、借款人提供的擔保、借款人及擔保人的還款能力和還款歷史以及其所持資產、貸款用途、經濟環境變化等。

應收貸款減值乃按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號的規定計提及確認。它是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按本集團根據合同應收的全部合同現金流量與本集團預計將收到的全部現金流量之間的差額計量，然後以資產原始實際利率的近似值對差額進行貼現。就應收貸款而言，信用風險源於客戶無法也不願履行其財務義務以及時支付本集團提供的貸款。本集團已根據本集團的歷史信貸虧損經驗建立了一個撥備矩陣，並針對特定於債務人的前瞻性因素和經濟環境進行了調整，以計算應作出減值撥備。減值虧損為非現金項目。

截至二零二二年十二月三十一日止年度無應收貸款確認為壞賬(二零二一年：無)。

## 物業開發和管理

**麗江地下步行街：**麗江地下步行街位於中國雲南省麗江市民主路及福慧路地下，已於二零一八年完成工程及最終驗收，而在本集團收購該項目前已預售之商舖已交付予各買方。該地下步行街項目建築面積約為36,583平方米(「平方米」)，由面積約為13,730平方米之一項人民防空工程結構、總建築面積約為19,923平方米之741間可銷售店舖、面積約為15平方米之一間不可銷售雜物室及面積約為2,915平方米之一間商業多用途室組成。麗江地下步行街現持作出售用途，但同時，商店將會出租以產生租金收入及管理費收入。本集團的一間附屬公司正為麗江地下步行街提供物業管理服務。

於本年度，仍無物業銷售收入(二零二一年：無)，所產生的管理費收入約為5,740,000港元(二零二一年：12,641,000港元)。

## 提供受規管金融服務

於本年度，提供受規管金融服務分類貢獻收益約5,610,000港元(二零二一年：6,930,000港元，較二零二一年減少19.05%)。提供受規管金融服務之收益產生自資產管理服務。服務收入減少的主要原因是自二零二一年五月起，金融服務公司管理的其中一項資產基金的管理收費由每年1%下調至0.5%所致。

## 流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物項目約為8,365,000港元(二零二一年：5,686,000港元)，其中包括約3,003,000港元及人民幣4,731,000元。

本集團之計息借款約為487,067,000港元(二零二一年：498,584,000港元)，其中約399,392,000港元(二零二一年：267,529,000港元)須按要求或於一年內償還；約7,977,000港元(二零二一年：143,396,000港元)須於第二年償還；約78,208,000港元(二零二一年：86,199,000港元)須於第三年至第五年(包括首尾兩年)內償還；及約1,490,000港元(二零二一年：1,460,000港元)須於五年後償還。本集團於二零二二年十二月三十一日的銀行及其他借款總額除以總資產為44.22%(二零二一年：39.71%)。於二零二二年十二月三十一日，本集團資本負債比率為1.62(二零二一年：1.15)。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按計息借款總額減現金及現金等價物項目計算。由於具備現金及銀行結餘及其他流動資產可於一年內變現，本集團有足夠的財務資源為其經營提供資金及履行其業務之財務責任。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產淨值為296,361,000港元(二零二一年：427,150,000港元)，而流動資金比率(流動資產與流動負債之比率)為0.88(二零二一年：1.32)。

## 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，(i)先機金融集團有限公司(一間經營受規管金融服務的公司)；(ii)Link Complex Limited(一間持有從事提供實時動態解決方案的公司18%非上市股權的公司)；(iii)深圳市加信企業管理有限公司(一間持有經營生產變壓器的集團的控股公司)；(iv)Edisoft Investment Limited(經營麗江項目的控股公司)及其附屬公司；(v)深圳市佰科企業管理有限公司(經營麗江項目附屬公司的控股公司)；及(vi)Next Millions Limited(經營放債服務附屬公司的控股公司)的股權已被質押以為本公司於二零一七年十二月二十九日發行的債券作擔保。此外，包含在物業、廠房及設備中土地及樓宇一欄中之辦公室物業及受限制銀行存款已質押予銀行以擔保本集團的貸款。

## 匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款及交易主要以港元及人民幣計值。本集團借款全部以港元及人民幣計值。於二零二二年十二月三十一日，本集團並無參與任何衍生工具活動及並無對任何金融工具作出承擔以對沖其財務狀況風險。

## 僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有約300名僱員（二零二一年：約300名僱員），其中大部分在中國工作。僱員的薪酬與市場趨勢一致，與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵（如購股權計劃）。二零二二年所產生的員工成本總額約為35,675,000港元（二零二一年：約35,943,000港元）。

## 報告期後事項

董事並不知悉於二零二二年十二月三十一日後及直至本公告日期發生任何須予披露的重大事項。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二一年：無）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為其本身之董事進行證券交易之操守準則。全體董事經本公司作出特別查詢後確認，彼等於整個年度內一直遵守標準守則內所載規定。

## 企業管治守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告中之守則條文（「企業管治守則」），作為本公司之企業管治常規守則。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司遵守企業管治守則載列之守則條文，惟偏離守則條文第C.2.1條者除外。

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開及不應由同一人同時擔任。行政總裁一職現時懸空，其角色及職責由董事會承擔。執行董事負責日常業務管理。因此，職責已作出清晰劃分，確保權力及權限保持平衡。

除上述者外，董事認為，本公司已遵守企業管治守則所載之守則條文。

## **審核及風險管理委員會**

本公司之審核及風險管理委員會（「審核及風險管理委員會」）現時包括三名獨立非執行董事，成員包括謝庭均先生（主席）、周偉良先生及梁萬民先生。

審核及風險管理委員會已連同董事會審閱及批准本集團所採納之會計政策及慣例，以及截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績。審核及風險管理委員會亦已檢討本公司的風險管理及內部控制系統之有效性，並認為其屬有效及足夠。

## **天健國際會計師事務所有限公司的工作範圍**

本集團核數師天健國際會計師事務所有限公司已就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合業績公佈所涉及數字，與本集團該年度經審核綜合財務報表所載數額核對一致。天健國際會計師事務所有限公司就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之鑒證工作，因此，天健國際會計師事務所有限公司並未就業績公佈發出任何核證。

## **由核數師編製的獨立核數師報告摘錄**

本集團謹提供由核數師就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表編製的獨立核數師報告摘錄如下：

## **意見**

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映了貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度貴集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 有關持續經營的重大不明朗因素

隨附的截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃假設 貴集團將持續經營而編製。我們提請注意綜合財務報表附註1，當中提及 貴集團產生 截至二零二二年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔虧損淨額約93,426,000港元，而於同日，其現金及現金等價物約為8,365,000港元。此外，於二零二二年十二月三十一日，約367,268,000港元的應付債券本金額及利息並無按照協議條款償還。該違約行為使債券持有人有權要求 貴集團立即還款。根據直至二零二四年三月三十一日的現金流量預測，其顯示存在重大不確定因素，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問。如綜合財務報表附註1所述，該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製。我們並無就此等事項作出保留意見。

## 於聯交所及本公司網站刊發年度業績及二零二二年度報告

本年度業績公佈載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.superactive.com.hk](http://www.superactive.com.hk))。本公司載有上市規則規定之所有資料的二零二二年度報告將於適當時間寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司的網站登載。

承董事會命  
先機企業集團有限公司  
主席  
楊素麗

香港，二零二三年三月三十一日

於本公佈日期，執行董事為楊素麗女士及李志成先生；及獨立非執行董事為周偉良先生、梁萬民先生及謝庭均先生。