



NEW CITY DEVELOPMENT GROUP LIMITED
新城市建設發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

年報
2019

目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
主席報告	4
管理層討論及分析	7
企業管治報告	10
環境、社會及管治報告	20
董事履歷	28
董事會報告	30
獨立核數師報告	36
經審核綜合財務報表	
綜合：	
損益表	44
損益及其他全面收益表	45
財務狀況表	46
權益變動表	48
現金流量表	49
綜合財務報表附註	51
五年財務概要	136

董事會

執行董事

韓軍然先生(主席)
羅敏先生

獨立非執行董事

陳耀東先生
歐陽晴汝醫生
張晶先生
梁貴華先生
王栢榮先生(於二零一九年八月二日獲委任)

公司秘書

陳艷琴女士

註冊辦事處

P.O. BOX 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way
802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
九龍
觀塘
海濱道133號
萬兆豐中心17樓D室

核數師

長青(香港)會計師事務所有限公司
香港
皇后大道中208號
勝基中心3樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中信銀行(國際)有限公司

開曼群島主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港北角英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

法定代表

韓軍然先生
陳艷琴女士

財務摘要

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	變動
營業額	48,494	91,764	(47.15%)
經營溢利	22,782	49,922	(54.36%)
本年度(虧損)/溢利	(3,739)	13,711	(127.27%)
權益總額	741,612	689,206	7.60%
資產總額	1,559,348	1,261,431	23.62%
負債總額	(817,736)	(572,225)	42.90%
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(0.03)	0.41	(107.32%)

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收益約48,494,000港元及除稅後虧損約3,739,000港元。

主要業務安排

持續關連交易

於二零一八年五月三十一日，(i)本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司(作為租戶)與永誠信投資有限公司(作為業主)之間分別就租賃辦公室物業；(ii)新協服務有限公司(作為租戶)與永嘉信投資有限公司(作為業主)之間分別就租賃辦公室物業及泊車位；及(iii)新協服務有限公司(作為租戶)與嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司(作為業主)就租賃員工宿舍及泊車位訂立新租賃協議(「新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零一八年六月一日起計，為期兩年。永誠信投資有限公司、永嘉信投資有限公司及嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等新租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

展望及前景

本集團的全資附屬公司廣東暢流投資有限公司(「暢流」)為本集團現時之主要營運單位。暢流的租金及相關管理服務產生的利潤較去年同期略有所增加。暢流的租賃將繼續為本集團的主要商業活動之一。本集團預期自暢流產生的租金收入於來年將可維持。

由於當地旅遊巴士需求減少，年內本集團巴士的銷售額大幅下跌。

洛陽的投資物業

本集團於二零一七年十二月五日就洛陽物業向洛陽市城鄉規劃局(「洛陽規劃局」)提交施工計劃。經洛陽規劃局審閱後，本集團獲指示修改施工計劃的若干方面。於二零一八年六月二十三日，本集團已獲洛陽新區中央商務區規劃建設辦公室進一步指示向洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室提交經修訂施工計劃以待批准，且有關文件已於二零一八年七月十七日提交。直至本年報日期，洛陽物業施工計劃尚未取得洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室批准。

於回顧年度，本集團收購了若干新業務，這些業務提供了新的收入來源，並減輕了本集團對暢流租金收入的依賴。

主席報告

在中國珠海的物業發展

於二零一九年五月二十二日，廣東暢陽投資股份有限公司（本集團之附屬公司，新城市建設發展集團有限公司間接擁有其70%股權）（「廣東暢陽」）、珠海市祺田實業有限公司（「珠海祺田」）及珠海市騰順實業有限公司（「目標公司」）就於收購完成後合共收購目標公司55%股權訂立協議（其詳情分別披露於本公司日期為二零一九年一月六日及二零一九年五月二十九日之公告）。

珠海祺田及本集團將透過目標公司共同重新開發位於廣東省珠海市金灣區三灶鎮金島路南側虹陽路西側佔地面積約為11,956.46平方米及容積率為5.09之地塊，作商業、零售及酒店用途。

考慮到該地塊位於珠海（中國戰略位置粵港澳大灣區之城市之一及被視為具備優質發展潛力之地）之黃金地段，董事認為收購事項是本集團鞏固及增強本集團於粵港澳大灣區之黃金地段土地儲備的機會。預期重新開發該地塊將為本集團之物業開發業務帶來協同效應，從而擴大本集團之經營收入，符合本公司及其股東之整體利益。

在中國北京的物業發展

從長遠來看，本集團已在中國實現了其房地產開發項目，因此目前正是擴展物業管理服務協同發展的適當時機。

於二零一九年八月二十一日，本集團（作為買方）與Best Sunning Limited（「Best Sunning」，作為賣方）訂立股份購買協議，據此，本集團應購買且Best Sunning應出售China Goal Inc.（「China Goal」）已發行股本的70%，代價為23,800,000港元。總代價由本集團發行承兌票據支付。第一期承兌12百萬港元於二零二零年六月三十日到期，第二期及第三期付款須滿足賣方的溢利保證，分別於二零二一年及二零二二年直接從二零二零年及二零二一年實現的保證溢利中按比例支付。

於收購前，China Goal由Best Sunning全資擁有，Best Sunning是若干物業管理知識產權、專業知識及方法以及系統的所有權擁有人。Best Sunning已以名義價值許可其當時的全資附屬公司China Goal Inc.使用，為期20年，並允許China Goal Inc.向其他方作出進一步許可。

中國的超市業務

於二零一九年十二月二十日，本集團（作為買方）與Ocean Capital Corporation（「Ocean Capital」，作為賣方）訂立股份購買協議，據此，本集團應購買且Ocean Capital應出售41股股份，即Peaceful Kingdom Inc.（「Peaceful Kingdom」）已發行股本的41%（「出售股份」）。於該收購完成後，本集團有權提名Peaceful Kingdom董事會五名董事中的三名，並有權控制Peaceful Kingdom。

主席報告

Peaceful Kingdom擁有若干知識產權以及以「益百家」的品牌在中國經營連鎖超市的獨家許可（「權利」），在中國境內的初始期限為十年。益百家已成功運營，其六家完善的連鎖超市門店全部位於廣東省珠海市，其在大灣區發展業務的願景與本集團的戰略發展一致。

本集團相信，上述新業務連同暢流業務將朝著本集團業務的核心價值發展，在中國的物業開發、物業管理及超市等各個方面，將使本集團減少對暢流租金收入的依賴。

從宏觀經濟來看，主要由於冠狀病毒的爆發，世界經濟顯現出下滑跡象，並在未來幾年內仍存在不確定性。

中國經濟面臨挑戰，亦仍充滿機遇。城鎮化建設將會是下一個中國經濟增長的重點。為此，本集團將繼續保持在城市綜合體發展建設上的優勢並重尋找機會。同時，本集團將尋求可持續城市發展領域的機遇，並與其他業務合作夥伴建立戰略業務聯盟，以拓展業務範圍，擴大收入來源，從而實現本集團一直所強調的新城市建設的使命。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度初步業績公佈之數據，經本集團核數師長青(香港)會計師事務所有限公司（「長青」）同意與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港確證委聘準則，長青就此履行的工作並不構成確證委聘，因此，長青並無就初步公佈提供確證。

致謝

本人謹代表董事會，藉此機會對管理層及員工對本集團所作貢獻致以衷心感謝。

主席
韓軍然

管理層討論及分析

財務回顧

業績

於回顧年度，本集團錄得租金收入及相關管理服務收入以及銷售巴士之營業額約44,287,000港元及4,207,000港元(二零一八年：41,925,000港元及49,839,000元)。本集團之年度虧損淨額約為3,739,000港元(二零一八年：溢利13,711,000港元)。年度每股基本虧損約為0.03港仙(二零一八年：每股盈利0.41港仙)。行政費用約為46,315,000港元(二零一八年：67,436,000港元)。融資成本約為26,410,000港元(二零一八年：21,917,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一九年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為685,000港元(二零一八年：3,686,000港元)，由於採納香港財務報告準則第16號的影響，重新分類至租賃負債，而非「融資租賃應付款項」。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,559,348,000港元(二零一八年：1,261,431,000港元)及總負債約為817,736,000港元(二零一八年：572,225,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為11,175,000港元(二零一八年：72,603,000港元)，而二零一九年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為2.06(二零一八年：5.15)。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團將位於廣州(附註19(a))、洛陽(附註19(b))及珠海(附註19(c))之投資物業作為取得銀行借貸之擔保，其詳情載於綜合財務報表附註30。而融資租賃應付款項的租賃車輛擔保面值約685,000港元(二零一八年：3,686,000港元)，由於採納香港財務報告準則第16號的影響，重新分類至租賃負債。

資本負債比率

於二零一九年十二月三十一日之資本負債比率(淨負債／資本及淨負債)為45%(二零一八年：33%)。

資本架構

本公司之資本架構未有任何變動。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中華人民共和國(「中國」)，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

股息

董事並不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一八年：無)。

管理層討論及分析

前景

本集團管理層繼續將資源集中於城市發展，並尋找與本集團長期既定發展策略一致的業務機會。展望未來，本集團亦將積極拓展房地產發展業務和開拓有獲利價值的項目，以在不同方面實現本集團業務的核心價值，務求提升本集團的財務表現，為股東帶來最佳回報。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約68名(二零一八年：53名)員工。本集團向其僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

重大投資及重大收購

重大投資及重大收購詳情載於綜合財務報表附註42(a)。

或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註38。

承擔

承擔詳情載於綜合財務報表附註40及41。

所得款項用途

誠如本公司日期為二零一八年五月十六日、二零一八年五月二十五日、二零一八年六月二十五日及二零一八年七月十九日之公告所披露，本公司分別於二零一八年五月二十五日及二零一八年七月十九日完成發行本金總額分別為35,000,000.00港元及43,200,000.00港元的可換股票據(「可換股票據」)。

發行可換股票據的所得款項淨額(經扣除開支後)分別約為35百萬港元及43百萬港元(「所得款項淨額」)。

重新分配所得款項用途

誠如上述公告所披露，本公司已計劃將所得款項淨額用作本公司的一般營運資金，以發展其現有及未來業務，以及為本公司可能的收購及投資機會融資。

由於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間本公司所做的一項業務收購通過發行承兌票據結算，而非按原計劃使用所得款項支付現金結算。鑒於本集團的業務營運及資金需求，董事會已檢討並決定重新分配所得款項淨額之用途。

管理層討論及分析

董事會認為重新分配所得款項用途將加強本集團的未來發展，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

所得款項淨額的擬作用途及所得款項淨額的實際用途詳情載列如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 所得款項淨額 的擬作用途 百萬港元	於二零一九年 十二月三十一日 所得款項淨額 的實際用途 百萬港元	於二零一九年 十二月三十一日 之結餘 百萬港元
一般營運資金，用以發展本集團現有及 未來業務	35	42.8	—
可能的收購及投資	43	30.9	4.3
總計	78	73.7	4.3

環境表現

環境表現詳情載於第20至27頁的環境、社會及管治報告。

遵守法律及法規

本集團致力於遵守個人資料(私隱)條例、與殘疾、性別及家庭狀況有關的條例以及僱傭條例、最低工資條例及與本集團僱員的福祉有關的規定。本集團亦致力於保障個人資料安全。於收集及處理相關資料時，本集團遵照個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署所發出的指引，旨在保護其僱員及客戶等的私隱。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團亦就物業租賃而遵守印花稅條例、差餉條例及稅務條例。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉因違反任何有關法律及法規而受到重大影響。

企業管治報告

企業管治

本公司已遵守聯交所上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列偏離守則條文者除外：

本公司主席亦為本公司行政總裁，偏離守則條文第A.2.1條，該條規定主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時架構足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於適當時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

根據本公司的組織章程細則，本公司非執行董事並無特定任期。因此，上述各項偏離守則條文第A.4.1條以及守則條文第A.4.2條，第A.4.1條規定非執行董事須按固定年期獲委任並可重選，而第A.4.2條規定所有獲委任以填補臨時空缺的董事僅任職至下屆股東大會，且每名董事(包括按固定年期獲委任者)須至少每三年輪值告退。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。本公司將不時檢討其公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

就企業管治守則守則條文第A.6.7條而言，三名獨立非執行董事並無出席本公司於二零一九年六月十八日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已向董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度內均有遵守標準守則。

刊發年度業績公佈及年報

本年報將於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.newcitygroup.com.hk)刊載。二零一九年年報將於二零二零年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站可供閱覽。

企業管治報告

董事會

董事會的組成及職責

董事會負責本集團的整體策略性發展及業務營運，並監管本集團的財務表現及業務營運的監控。董事會不斷檢討本公司的管治常規，並向其成員提供完整及充分的資料，以讓各董事會成員可妥善地履行職責。目前，董事會由兩名執行董事及四名獨立非執行董事組成，成員包括：

執行董事	:	韓軍然先生(主席) 羅敏先生
獨立非執行董事	:	陳耀東先生 歐陽晴汝醫生 張晶先生 梁貴華先生 王栢榮先生(於二零一九年八月二日獲委任)

董事會成員的詳盡履歷(包括年齡，性別及服務年期)載於本年報第28至第29頁。

本公司已遵守上市規則第3.10(1) 條有關董事會至少包括三名獨立非執行董事的規定，及上市規則第3.10(2) 條關於至少一名獨立非執行董事需具備適當專業會計資格及財務管理專業知識之規定。董事會認為每位獨立非執行董事均具獨立性格及判斷力，並且全部符合上市規則所要求的指定獨立標準。

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13 條有關其獨立身份的年度確認函，而本公司認為該等董事仍具獨立性。

董事會將本集團業務之日常營運、業務策略及管理之權力及責任轉授執行董事及高級管理層以及向董事委員會轉授若干特定責任。

企業管治報告

董事培訓

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展培訓，以發展並更新其知識及技能，確保彼等在具備全面資訊及切合所需之情況下對董事會作出貢獻。各新委任之董事將獲得整套包括介紹本集團業務及上市公司董事在法律及監管規定上的責任的資料。

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，全體董事均已參與持續專業發展培訓，並已向本公司提供其所接受之培訓記錄。

本公司亦已持續向董事更新有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展情況，以確保彼等遵從及知悉良好的企業管治常規。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，各董事所接受之個人培訓記錄概述如下：-

董事名稱	出席或參加與業務／董事職責 有關的研討會／會議／ 公司活動或考察／閱讀
執行董事：	
韓軍然先生(主席)	✓
羅敏先生	✓
獨立非執行董事：	
陳耀東先生	✓
歐陽晴汝醫生	✓
張晶先生	✓
梁貴華先生	✓
王栢榮先生(於二零一九年八月二日獲委任)	✓

企業管治報告

在截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司曾舉行三次董事會全體會議，並能遵守守則條文第A.1.1條的規定，公司已於二零一九年六月十八日舉行了二零一九年股東週年大會。本公司已建立有效機制以確保各董事間的有效聯繫。

各董事之董事會及二零一九年股東週年大會出席率記錄如下：

董事姓名	董事會出席／舉行次數	出席二零一九年股東週年大會
韓軍然先生	6/6	✓
羅敏先生	6/6	-
陳耀東先生	1/6	-
歐陽晴汝醫生	0/6	-
張晶先生	5/6	✓
梁貴華先生	6/6	✓
王栢榮先生(於二零一九年八月二日獲委任)	0/3	不適用

主席及行政總裁

按守則條文第A.2.1條的規定，主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的主席及行政總裁職位由韓軍然先生擔任。鑑於本集團目前之業務性質並不繁複，因此現時的管理架構足以監管及控制本集團的營運。高級管理人員及董事會均為具備豐富經驗和才能的人才，根據守則條文第A.3條具有多樣性的觀點，可以確保權力和職權的平衡。現時董事會有兩名執行董事及五名獨立非執行董事，因此在其組成中有很強的獨立性。本公司將不時檢討其架構，並於需要時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

董事的委任、重選及罷免

本公司非執行董事並無特定任期，因此偏離守則條文第A.4.1條的規定。根據組織章程細則第87(1)條，由於董事會主席毋須於任期輪值告退或計入釐定每年告退之董事數目，因此偏離守則條文第A.4.2條的規定。主席對本集團的成長發展起關鍵作用。目前，主席繼續在董事會任職對確保本集團的可持續發展非常重要。考慮到主席職位的重要性，董事會認為組織章程細則的相關細則對本集團整體運營並無重大影響。同時，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不會低於守則條文。惟本公司將不時檢討相關公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

企業管治報告

獨立非執行董事王栢榮先生及陳耀東先生將在本公司二零一九年股東週年大會(「股東週年大會」)上退任，並願意膺選連任。提名委員會認為長期服務不會影響彼等作出獨立判斷，並認為彼等均具備所需的誠信及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務。經考慮上述因素，董事會認為王栢榮先生及陳耀東先生雖然在本公司服務多年，但仍然屬獨立人士，並應在股東週年大會上膺選連任。根據管治守則，王栢榮先生及陳耀東先生之連任將以獨立決議案形式於即將舉行之股東週年大會上審議通過。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「董事委員會」)，以監察本公司不同範疇之事務及協助董事會執行其職責。

審核委員會

本公司根據聯交所之規定擬定審核委員會之職權範圍。審核委員會須由包括本公司非執行董事之成員組成。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，分別為梁貴華先生(主席)、陳耀東先生及張晶先生。審核委員會會議的法定人數為任何兩名成員。審核委員會之職權範圍現已刊載於聯交所及本公司網頁。

審核委員會之職權範圍符合企業管治守則所載守則條文之規定。

審核委員會主要負責就委任、重新委任及罷免外聘核數師及批准外聘核數師之酬金及委聘條款及有關核數師辭任及罷免之任何問題向董事會作出推薦意見；審閱本集團中期及年度報告及財務報表；及監察本公司之財務申報系統，包括資源的充足性，本公司負責財務申報員工的資格及經驗及彼等的培訓安排及預算，以及內部監控程序。

審核委員會定期與外聘核數師會面，以討論審核過程中任何關注事宜。審核委員會於向董事會提呈中期及年度報告前，會先行作出審閱。審核委員會不僅著重會計政策及慣例變動之影響，於審閱本公司之中期及年度報告時，亦著重於申報及會計準則、上市規則及法例規定是否已得到遵守。

企業管治報告

截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議。每次委員會會議均提供本集團所需之財務資料，以供委員會成員考慮、審閱及評估所進行之工作所產生之重大事宜。

成員名稱	出席／舉行會議次數
梁貴華先生(主席)	2/2
陳耀東先生	1/2
張晶先生	2/2

審核委員會於回顧年內之工作包括：

- 審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績；
- 在編製二零一九年中期及全年財務報表時，與本公司管理層討論本集團之申報及會計準則及政策是否完整、公平及足夠；
- 與外聘核數師審閱及討論本公司之財務申報事宜；
- 向董事會推薦重新委任核數師，以待股東批准；及
- 審閱本集團之內部監控程序。

董事會亦將若干企業管治職能委派予審核委員會，包括檢討及監督(a)本集團之企業管治政策及慣例，並向董事會提供推薦意見；(b) 董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c) 本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d) 本集團僱員及董事的操守準則；及(e) 本集團遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

薪酬委員會

本公司根據聯交所之規定擬定薪酬委員會之職權範圍。薪酬委員會須由最少三名成員組成，而當中大多數為獨立非執行董事，並由一名獨立非執行董事擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會現由兩名獨立非執行董事陳耀東先生(主席)及梁貴華先生以及一名執行董事韓軍然先生所組成。薪酬委員會會議的法定人數為任何的兩名成員。薪酬委員會之職權範圍現已刊載於聯交所及本公司網頁。

薪酬委員會之職權範圍符合企業管治守則所載守則條文之規定。

企業管治報告

薪酬委員會之職能為就對全體董事及高級管理人員的薪酬政策及薪酬待遇架構及制定薪酬政策建立正式及透明程序向董事會提出建議、參考董事會的公司目標與宗旨檢討及批准管理層薪酬建議、就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議，及就獨立非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以檢討本公司董事之薪酬待遇及審批一名高級管理人員之建議薪酬。

成員名稱	出席／舉行會議次數
陳耀東先生(主席)	1/1
韓軍然先生	1/1
梁貴華先生	1/1

應付董事及高級管理人員之酬金將視乎彼等各自之僱員合約(如有)所載之合約條款，並由董事會經參考本公司薪酬委員會之建議、本集團之業務表現及當前市況而釐定。有關董事及高級管理人員之酬金詳情載於綜合財務報表附註14及15。

提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。於成立提名委員會前，其角色及職能均由董事會執行。主席不時檢討董事會的組合，並特別留意獨立非執行董事的人數及其獨立性。董事會亦就重新委任董事之適合性及年期作出檢討及決定。

本公司根據聯交所之規定及相同之修訂於二零一三年八月二十三日書面擬定提名委員會之職權範圍。提名委員會須由最少三名成員組成，而當中大多數為獨立非執行董事，並由董事會主席或一名獨立非執行董事任提名委員會主席。提名委員會現由一名執行董事韓軍然先生(主席)，及三名獨立非執行董事梁貴華先生、陳耀東先生及張晶先生所組成。提名委員會會議的法定人數為任何兩名成員。提名委員會之職權範圍現已刊載於聯交所及本公司網頁。

提名委員會之職權範圍符合企業管治守則所載守則條文之規定。

提名委員會之職能為檢討及監督董事會之架構、規模及組成、向董事會提出任何更改建議以配合本集團策略、物色合資格人選出任董事會成員、評估獨立非執行董事之獨立身份以及就委任或重新委任董事及董事(特別是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提供建議。

企業管治報告

本公司在二零一三年八月採用董事會多元化政策，以提高其性能符合守則條文A.5.6質量。為實現可持續和均衡發展，本公司認為董事會層面的日益多元化為支持實現其戰略目標和可持續發展的重要因素。所有董事的任命將基於任人唯賢，而候選人將基於一系列多元化的觀點進行甄選，包括性別，年齡，文化背景和種族，教育背景，工作經驗，技能，知識和服務年限。

提名委員會將檢討有關政策（如適用），以確保其有效性，並探討可能需要的任何修改，並建議任何該等修訂供董事會審議及批准。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，提名委員會檢討董事會之組合及董事之退任和重選。委員會於年內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

成員名稱	出席／舉行會議次數
韓軍然先生(主席)	1/1
陳耀東先生	0/1
梁貴華先生	1/1
張晶先生	1/1

董事進行的證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載的標準守則。董事會全體成員回應本公司的特別查詢時確認，彼等在截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之指定標準。標準守則亦適用於其他指定之本集團高級管理人員。

核數師的酬金

本公司外聘核數師有關其對於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表申報責任之聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，就本公司外聘核數師，長青(香港)會計師事務所有限公司及其分支機構提供之審計及非審計服務而向外聘核數師支付／應付的費用分析如下：

服務性質	金額(千港元)
審計服務	700
非審計服務	60

企業管治報告

董事對綜合財務報表的責任

董事有責任編製每個財政年度的綜合財務報表，以真實及公平地反映本集團綜合財務狀況，以及於該期間的綜合財務表現及綜合現金流量。於編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表過程中，董事選取合適的會計準則並一致地採用，作出審慎、公平及合理的判斷和估計，並以持續經營為基礎編製綜合財務報表。

董事知悉其有責任編製載於本年報第44至135頁之綜合財務報表。本公司外聘核數師有關其對於本公司的綜合財務報表申報責任之聲明，載於本年報第36至43頁「獨立核數師報告」一段。

內部監控

董事會對建立及維持充分及有效的內部監控系統負全部責任，以確保本集團資產不會在未經授權下使用及耗損，並保護本公司股東的利益。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已對本集團內部監控系統的有效性進行年度審閱，涵蓋了所有重要的監控，包括財務、營運及合規性以及風險管理。

公司秘書

截至二零一九年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條的相關專業培訓要求。

與股東的溝通

本公司已透過召開股東大會、郵寄年報及中期報告及通函等方式，以達致與股東溝通。董事會主席亦就每個重大個別事項提呈個別決議案，包括重選董事。

企業管治報告

股東權利

召開股東特別大會

根據組織章程細則第58條，可由董事會應持有賦有於本公司股東大會上投票權之本公司繳足股本不少於10%的任何一位或以上股東的書面要求召開股東特別大會（「股東特別大會」）。股東特別大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內董事會未有召開股東特別大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開股東特別大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開股東特別大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

向董事會提出查詢

股東可將有關彼等權利的書面查詢或要求發送至本公司香港主要營業地點，收件人為公司秘書。

組織章程細則

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程細則並沒有任何改動。

投資者關係

本公司與投資者建立不同的通訊途徑，以更新最新業務發展及財務表現，包括及時於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.newcitygroup.com.hk)刊發中期及年度報告、刊發及發佈通告、公告及通函，以維持高度透明，且確保概無選擇性披露內部資料。

環境、社會及管治報告

1 背景

本集團致力成為道德企業公民並於旗下所有業務活動中推廣可持續發展。本集團恪守承諾，對環境及社會價值奉行高透明度及負責任的管理。該等價值觀尊重包括我們所在的社區在內的所有持份者，且彼等知悉該等價值觀。下列規定適用於本集團業務營運，各間附屬公司、每名管理人員及僱員，以及代表本集團行事的任何成員必須支持此項政策。

除另有說明外，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日在香港業務營運的兩個主要範疇，即環境及社會的整體表現。

2 持份者的聯繫

本集團深明與眾多持份者建立長遠關係及保持聯繫至關重要。管理層透過具建設性的對話，努力平衡各方的意見及利益。

i) 股東／投資者

為進一步加強與股東的溝通，本集團於每次股東大會上就須予溝通的事項與股東進行討論，並確保可隨時向股東適時發佈相關資訊。本集團亦鼓勵股東於股東大會上向公司提問。

ii) 客戶

本集團經營業務所在市場競爭激烈，客戶意見對本集團尤為重要。本集團透過公司網站及電郵等多種渠道收集客戶意見及建議。

iii) 政府

香港及內地有多項不同的政府法律、規則及規例，本集團均竭力遵守相關法例及規例。

環境、社會及管治報告

下表載列ESG指引所列須作出評估的環境、社會及管治範疇及對本集團屬重大的環境、社會及管治事項。

ESG指引所列的環境、社會及管治範疇	對本集團屬重大的環境、社會及管治事項
(A) 環境	
A1 排放物	城鎮燃氣、電力或汽車的排放
A2 資源使用	能源及紙張使用
A3 環境及自然資源	空氣污染
(B) 社會	
B1 僱傭	勞工常規
B2 健康與安全	工作場所健康及安全
B3 發展及培訓	員工發展及培訓
B4 勞工準則	防止童工及強制勞工
B5 供應鏈管理	供應鏈管理
B6 產品責任	產品責任
B7 反貪污	反貪污、防止欺詐及反洗黑錢
B8 社區投資	社區活動、員工義工及捐贈活動

A. 環境

本集團重視良好的環境管理及健康的環境。因此，管理層銳意於各個環節將耗能及排放量維持於低水平，積極提高營運效益，並採取措施減輕對環境帶來的影響，珍惜地球資源。

本集團並無造成空氣污染、水質污染及土地污染，亦無產生有害廢棄物。然而，本集團積極實踐環保措施，降低業務營運的碳足跡。例如，我們透過電話會議形式舉行董事會會議／管理層會議，盡量減低交通運輸成本及降低碳排放量。

年內本集團涉及的排放物來源主要為電力及紙張。本集團的業務不涉及受國家法例及規例規管的與生產有關的空氣、水質及土地污染物。本集團業務營運並不涉及耗水及包裝材料。

A1.1. 汽體燃料消耗的排放數據

- a) 因本公司本年度並無城鎮燃料及城鎮氣體消耗，故並無應用氣體燃料消耗的排放數據。
- b) 本公司年內擁有數輛汽車，有關汽車的氮氧化物、硫氧化物及顆粒物的排放數據分別為42.3千克、0.078千克及4.0千克。

環境、社會及管治報告

A1.2. 溫室氣體排放量

關鍵績效指標				
	二零一九年	二零一八年	單位	百分比增加 ／(減少)
範圍1 直接排放	14,222	17,518	千克	(19%)
範圍2 間接排放	11,688	11,906	千克	(2%)
範圍3 其他間接排放	2,937	739	千克	297%
總計	28,847	30,163	千克	(4%)

年內，本集團的營運排放28,847千克(二零一八年：30,163千克)二氧化碳當量之溫室氣體(主要包括二氧化碳、甲烷及氧化亞氮)。

A1.3. 無害廢棄物

本集團的營運並無產生有害廢棄物。本集團營運產生的無害廢棄物主要為辦公室用紙，但本集團管理層相信，廢紙在無害廢棄物方面的影響並不重大。

A2.1. 資源使用

本集團致力保護環境，透過採取以下措施改善營運及能源效益，力求節約能源及紙張並減少產生廢棄物：

i) 紙張

- 採用電郵方式進行內部審批，盡量減少印刷需求
- 採用再造紙及雙面印刷
- 採用電子傳單，按需要印刷

ii) 電力

- 鼓勵員工關掉不必要的照明設備及冷氣機(特別是辦公時間過後)

iii) 電腦

- 進行定期保養，確保電腦的高效運作，同時延長電腦的壽命

環境、社會及管治報告

iv) 文具及傢俬

- 支持各個辦公室重用文具、傢俬及設備，代替購買新用品或棄用該等用品

v) 廢棄物

- 鼓勵回收塑膠品及廢紙

能源的消耗主要來自購買電力。年內耗電總量為21,645千瓦時(二零一八年：22,408千瓦時)。

A3. 環境及自然資源

本集團深信，企業發展的同時不應犧牲環境資源。因此，本集團在各個方面及公司活動中實踐環保原則。例如，本集團在辦公室推行冷氣分區安排，減少耗費不必要的能源；使用再造紙及雙面印刷。本公司估計，中國及香港主要營業地點使用雙面印刷已節省約10%的用紙量。

本集團的空氣污染主要來自影印機、透過位置欠佳之新鮮空氣進氣口自外部吸入之污濁空氣及進入辦公室之細菌。

為提升室內空氣質素，本集團已實施以下一系列空氣污染排放措施：

- 確保進氣口不存在任何污染物來源及充足通風系統；
- 定期清理所有空氣單位(如進氣口、出氣口及過濾器)；及
- 定期維護地毯及設備裝飾。

年內並無發現不遵守環境法例及規例的情況。

B. 社會

作為負責任的企業及僱主，本集團致力於不斷尋求方法履行企業社會責任。本集團專注於其員工、環境及社區以及業務夥伴。

B1. 僱傭及勞工常規

本集團提供具有競爭力的薪酬、晉升機會、報酬及福利待遇，以吸引及挽留人才。本集團設有薪酬委員會，薪酬委員會定期檢討本集團的薪酬政策。薪酬委員會確保本集團提供的待遇對員工有吸引力及與市場趨勢一致。截至二零一九年十二月三十一日，本集團共有68名(二零一八年：53名)僱員，其中68%(二零一八年：60%)為中國全職員工。

環境、社會及管治報告

a) 僱員年齡及性別分佈

年齡組別	二零一九年		二零一八年	
	男性	女性	男性	女性
0-15歲	0%	0%	0%	0%
16-18歲	0%	0%	0%	0%
19-30歲	3%	5%	4%	6%
31-45歲	32%	16%	19%	19%
46-60歲	22%	16%	26%	18%
= 61/>61歲	6%	0%	8%	0%
總計	63%	37%	57%	43%

僱員可享有酌情現金花紅及退休金福利計劃。額外福利包括辦公室保險、僱員賠償保險、董事及高級人員責任保險。除法例規定的假期外，本集團亦提供各種有薪假期，包括年假、病假、產假、侍產假、補假、恩恤假及婚假。超時工作的員工可享有加班津貼及補假。本集團亦可全權酌情向僱員授出購股權作為長期獎勵，推動僱員追求本集團的目標及目的。僱員（包括董事）可根據其表現及對本集團貢獻認購本公司股份。

本集團致力確保僱員的工作環境安全健康，激勵及強化員工隊伍，而不論其年齡、性別及種族背景。年內，全年流失率為4%（二零一八年：4%）。

b) 按年齡組別及性別劃分的流失率

年齡組別	二零一九年		二零一八年	
	男性	女性	男性	女性
0-15歲	0%	0%	0%	0%
16-18歲	0%	0%	0%	0%
19-30歲	0%	0%	0%	0%
31-45歲	2%	2%	2%	2%
46-60歲	0%	0%	0%	0%
= 61/>61歲	0%	0%	0%	0%
總計	2%	2%	2%	2%

按性別	二零一九年		二零一八年	
	男性	女性	男性	女性
辭職員工	50%	50%	50%	50%

本集團將持續為僱員提供架構完善及互相關懷的工作環境，以提升其在本集團的歸屬感及工作效率。

環境、社會及管治報告

B2. 僱員健康與安全

本集團致力推廣安全意識，改善工作環境，降低職業安全風險。本集團透過不斷提高僱員的安全意識，銳意為僱員提供健康安全的工作環境。本集團投放充裕資源及努力，實踐及改善本集團的安全管理措施，以減低與勞工安全有關的風險，例如：確保工作環境健康安全，並遵循一切相關職業健康安全法例，以及為僱員補償及責任投購多項保險。

在武漢爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)已成為香港和中國大陸衛生當局的最新挑戰，本集團制定了以下幾項政策來保護員工：

- 將對所有公共區域及時消毒；
- 向全體員工提供口罩及消毒用品；
- 要求全體管理層自備口罩；及
- 要求各部門主管及時監控其員工的健康狀況。

年內，本集團並無發現不遵守相關職業健康安全法律及法規的情況。

a) 職業健康及安全數據

健康與安全	二零一九年		二零一八年	
	男性	女性	男性	女性
因工作關係而死亡的人數	0%	0%	0%	0%
因工傷損失工作日數	0%	0%	0%	0%

B3. 發展及培訓

本集團提供的發展及培訓涵蓋業務運作、本集團政策及程序、董事的法定及監管責任等課題。於員工就任後，亦會提供持續培訓、簡報及研討會，更新員工的專業知識及技能。

除上文所述外，本集團亦透過外部培訓及准予提前下班，鼓勵及支持僱員的個人發展。因此，本集團會以電郵向員工推薦各種合適研討會或培訓課程，彼等可自行或通過本公司登記報名。

本集團亦為員工提供溝通渠道。管理層與前線員工的主要溝通途徑為通告、電郵及團隊簡報會。表現評核及年度調查亦提供平台，讓管理層與前線員工評估表現及表達其對本集團未來發展的期望。

環境、社會及管治報告

B4. 勞工準則

本集團重視培育及發展優秀人才，不分種族、性別、年齡、宗教信仰、懷孕、婚姻狀況、家庭狀況或殘疾與否。此項措施確保所有僱員與求職者均享有平等機會及獲得公平待遇。

年內本集團的業務並無僱用任何童工或強制勞工，本集團的僱傭管理符合香港法例第57章僱傭條例。

僱員在招聘、培訓及發展、晉升及薪酬福利方面獲平等機會。僱員並不會基於性別、種族背景、宗教、膚色、性取向、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、退休、殘疾、懷孕或適用法例禁止的任何其他歧視而遭受歧視或被剝奪平等機會。本集團亦明白文化多元化在本集團的發展中很重要，並僱用不同年齡、性別及種族的員工。

特別是，本集團採納董事會多元化政策，據此董事會包括的成員具有不同技能、行業知識、經驗、教育、背景及其他特質，且當中並無歧視。

年內，本集團並無違反有關童工及強制勞工的法律。

B5. 供應鏈管理

本集團訂有政策，在採購時須從多於一名供應商取得報價。供應商或服務提供商的甄選根據能否符合規格及標準、產品及服務質素以及服務支援。

B6. 產品責任

誠如本集團員工手冊所述，內幕消息不得向第三方披露，因此，與服務相關的消費者數據及私隱事宜受到保護。本集團的業務經營並無涉及任何產品或服務相關投訴。

年內，本集團並無違反有關產品責任及數據私隱的法例及規例。

B7. 反貪污

年內，本集團管理層並無發現任何賄賂或欺詐事件。透過全體員工多年來建立的監控環境，本集團相信已將發生欺詐行為的風險減至最低。本集團將繼續監察有關風險，盡量提高股東及其他關連方的價值。

年內概無得悉有關不遵守貪污有關法例及規例的情況。

環境、社會及管治報告

B8. 社區投資

為保持高標準的企業管治，本集團深明增加其透明度對社區的重要性。本集團透過在本公司網站發佈通函、公告及年報，定期知會社區本集團的最新消息及方向。本集團目前正在計劃其有關社區參與重點領域的方針以及將貢獻的資源類型。

董事履歷

執行董事

韓軍然先生，63歲，於一九八八年獲中國政法大學頒發法律專業文憑。於二零零一年，韓先生同時獲首都經濟貿易大學頒發企業管理專業碩士研究生學位。自一九八三年起，韓先生先後在北京市城建總公司，北京市人民代表大會常務委員會辦公廳，以及北京市政府辦公廳工作。韓先生於一九九九年十二月加入本集團出任總經理，現時負責本集團之整體策略發展及管理工作。韓先生於一九九九年十二月獲委任為本公司執行董事及於二零零二年十二月獲委任為本公司主席。

羅敏先生，53歲，為一位工程師並擁有豐富之地產物業發展、投資及管理經驗。羅先生於二零零八年五月獲委任為本公司非執行董事。於二零一二年三月一日，羅先生已由非執行董事調任執行董事。

獨立非執行董事

陳耀東先生，61歲，一九八二年畢業於多倫多大學，在建築及物業投資領域有逾20年經驗，現任陳森記森利建築公司董事總經理。陳先生現為多個團體會員，曾於一九九六／九七年度及二零零一／零二年度出任香港西區獅子會會長，現時為香港註冊承建商商會會長、香港建造商會委員、香港建築業承建商聯會二零一一至二零一三年度會長、香港魯班廣悅堂理事、香港南京同鄉會會董、中華總商會深水埗區委員、民建聯工商事務委員會委員、廣州海外聯誼會理事、仁愛堂二零零六至二零零九年度及二零一一至二零一四年度董事局總理。陳先生乃於二零零二年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。

歐陽晴汝醫生，53歲，畢業於上海第二醫科大學，現職為麻醉科臨床工程師。歐陽醫生長期在醫院工作，熟悉各類臨床麻醉及醫療設備的應用，並具有豐富的醫院管理經驗。歐陽醫生於二零一四年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。

董事履歷

梁貴華先生，66歲，現為香港兩所大學師友計劃之導師。梁先生於銀行及金融領域擁有30年經驗。梁先生為澳洲公司管治學會，香港董事學會，英國特許秘書及行政人員學會，及香港證券及投資學會的資深會員。梁先生亦為香港財資市場公會專業會員。梁先生於一九七九年畢業於香港浸會學院工商管理學系並於一九八一年取得美國伊利諾州州立大學工商管理碩士學位。梁先生於二零一六年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。

張晶先生，63歲，現為香港東英金融集團私募股權投資董事。張先生於企業管理領域擁有逾22年經驗。張先生曾為中國中安保有限公司之總經理。在此之前，張先生曾於四川金廣集團擔任副總經理，此前亦曾於中國一拖集團擔任集體經濟管理處長及副總經理，及於第一拖拉機股份有限公司任職財務總監。張先生持有河南廣播電視大學工業會計學士學位及江蘇大學管理工程碩士學位。張先生於二零一六年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。

王栢榮先生，29歲，於香港大學取得教育學士學位，並於北京大學新聞與傳播學院取得傳播學碩士學位。王先生是博圖科技有限公司的創始人之一，並於二零一六年至二零一八年負責軟件開發及互聯網業務。於二零一八年六月至二零一九年六月，王先生任職廣西壯族自治區防城港市非公有制經濟工作領導小組辦公室主任助理，主要負責研究並協助促進廣西壯族自治區防城港市非公有制經濟的發展。此外，王先生自二零一六年起擔任北京海外聯誼會的青年委員會委員。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司是一間投資控股公司。本集團主要在中國從事物業發展及投資並於本年度並無變動，有關其主要附屬公司之主要業務詳情載於綜合財務報表附註43。

業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於第44至47頁之綜合財務報表。

董事會並不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發任何股息。

儲備

年內本公司與本集團之儲備變動分別載於綜合財務報表附註37(b)及綜合權益變動表。

業務回顧

本集團於本年度錄得營業額約48,494,000港元及錄得除稅後虧損約3,739,000港元。詳情載於第7至9頁之「管理層討論及分析」一段。

股本

本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

可供分派儲備

本公司可供分派儲備指特別儲備及股份溢價之和減累計虧損。根據開曼群島公司法，除本公司之組織章程細則另有規定及分派股息後本公司仍有能力償付日常業務之到期債務外，可動用本公司特別儲備及股份溢價向股東作出分派或派付股息。

於二零一九年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備如下：(二零一八年：306,937,000港元)

	千港元
股份溢價賬	536,737
特別儲備	306,450
累計虧損	(506,737)
	336,450

董事會報告

董事

本公司年內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事

韓軍然先生(主席)

羅敏先生

獨立非執行董事

陳耀東先生

歐陽晴汝醫生

張晶先生

梁貴華先生

王栢榮先生(於二零一九年八月二日獲委任)

根據組織章程細則，羅敏先生、陳耀東先生及歐陽晴汝醫生須依章告退，但符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已收到每位獨立非執行董事有關其獨立身份之年度確認書，於本報告日期仍視彼等為獨立人士。

董事之服務合約

主席兼執行董事韓軍然先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零零二年十二月十六日起計三年，其後一直延續，直至其董事任命告終為止。

執行董事羅敏先生已與本公司訂立服務協議，有效期自二零一二年三月一日起計一年，其後按年續期，直至任何一方對對方發出不少於六個月之通知終止為止。

獨立非執行董事之任期於根據本公司組織章程細則規定獲選當日開始並於輪流告退時屆滿。

除上文所披露者外，任何於即將舉行之股東週年大會上有意重選連任之董事，並無與本公司訂立任何本公司於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不得終止之服務合約。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之長倉

董事名稱	身份／權益性質	所涉及股份之數目	股權概約百分比*
韓軍然	受控制法團權益	1,886,662,752 ⁽¹⁾	52.19
	實益擁有人	391,000,000	10.82

附註：

(1) 君億投資有限公司（為韓軍然先生全資擁有）持有本公司1,886,662,752股股份，佔已發行股本之52.19%。根據證券及期貨條例，韓軍然先生被視為於君億投資有限公司持有之本公司1,886,662,752股股份中擁有權益。

* 該百分比指本公司股份數目除以本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁及其各聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事於重大合約的權益

除綜合財務報表附註39所披露的關連方交易及關連交易外，董事概無於本公司、其控股公司或其任何附屬公司參與訂立而在年終或本年度內任何時間存續有效之重大合約直接或間接擁有任何權益。

購股權計劃

本公司於二零零二年六月十四日採納一項購股權計劃，將於採納當日起十年內維持有效。購股權計劃已於二零一二年六月十四日到期。

董事會報告

購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事或任何彼等之配偶或18歲以下子女亦無任何擁有或行使認購本公司證券之權利。

管理合約

除上文所披露者外，本公司或任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司之控股股東（定義見上市規則）概無訂立重大合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事或本公司行政總裁所知，於二零一九年十二月三十一日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之長倉

名稱	身份	所涉及股份之數目	股權概約百分比*
韓軍然先生	受控制法團權益	1,886,662,752 ⁽¹⁾	52.19
	實益擁有人	391,000,000	10.82
君億投資有限公司	實益擁有人	1,886,662,752 ⁽¹⁾	52.19
Qilu International Funds SPC (為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)	抵押權益持有人	2,277,662,752 ⁽²⁾	63.01
中泰國際資產管理有限公司	投資經理	2,277,662,752 ⁽²⁾	63.01

附註：

- (1) 君億投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由公司的執行董事韓軍然先生全資擁有。
- (2) 本公司2,277,662,752股股份之抵押權益由Qilu International Funds SPC (為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)持有，而Qilu International Funds SPC為一個由中泰國際資產管理有限公司管理之投資基金。
- (3) 所披露的資料乃基於本公司該等主要股東分別提呈的權益披露通知。

* 該百分比指本公司股份數目除以本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份數目。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無其他任何人士（除董事或本公司行政總裁以外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

持續關連交易

非豁免持續關連交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團進行了下列根據上市規則第14A.34條獲豁免獨立股東批准規定之持續關連交易：

於二零一六年五月三十一日，(i)本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司（作為租戶）與永誠信投資有限公司（作為業主）之間分別就租賃辦公室；(ii)新協服務有限公司（作為租戶）與永嘉信投資有限公司（作為業主）之間分別就租賃辦公室物業；及(iii)新協服務有限公司（作為租戶）與嘉誠嘉信國際物業管理（香港）有限公司（作為業主）就租賃員工宿舍及泊車位訂立該等新租賃協議（「新租賃協議」）。該等新租賃協議自二零一六年六月一日起計，為期兩年。永誠信投資有限公司、永嘉信投資有限公司及嘉誠嘉信國際物業管理（香港）有限公司均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等新租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

如本公司於二零一四年五月三十日所公佈，該等新租賃協議之年度上限，該等租賃協議之代價按年度計算在上市規則第14A.34條所述之限額內。因此，訂立該等新租賃協議須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及年度審核之規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述之持續關連交易，並確認該等交易均已：

1. 於本集團之日常及慣常業務過程中訂立；
2. 按一般商業條款訂立；及
3. 按規管該等交易之協議條款屬公平合理且符合本公司股東整體利益而進行。

本公司核數師已審閱上述持續關連交易，並已向本公司出具一份函件，確認上述持續關連交易：

1. 已取得董事會之批准；
2. 已根據規管該等交易之有關協議而訂立；及
3. 並無超過年度上限數額（如本公司日期為二零一四年五月三十日的公告所披露）。

董事會報告

足夠的公眾持股量

根據本公司所獲之公開資料及就董事所知，董事確認本公司於年內一直符合上市規則之公眾持股量規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立之司法權區）法例並無載列有關優先購股權之條文。

主要供應商

於年度內，並沒有物業發展項目，因此本集團就截至二零一九年十二月三十一日止年度並沒有採購額應付或已付予供應商。

主要客戶

本集團於回顧年度內沒有主要客戶。

環境表現及遵守法律及法規

詳情載於第7至9頁之「管理層討論及分析」一段。

核數師

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由天健德揚會計師事務所有限公司審核。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由華普天健（香港）會計師事務所有限公司所審核。截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由長青（香港）會計師事務所有限公司（「長青」）審核，長青已辭任，重新委任長青為核數師之決議案將於本公司股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
韓軍然

香港，二零二零年三月三十一日

獨立核數師報告



致新城市建設發展集團有限公司之股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(「吾等」)已審核列載於第44至135頁新城市建設發展集團有限公司(「貴公司」)，連同其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。吾等於該等準則項下的責任在本報告「核數師對審核綜合財務報表之責任」一節中詳述。吾等獨立於 貴集團並根據香港會計師公會之職業會計師道德守則(「守則」)及已遵循該守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核本期綜合財務報表中最重要的事項。吾等在整體審核綜合財務報表和就此形成意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。吾等所識別之關鍵審核事項如下：

關鍵審核事項

投資物業的公平值 — 廣州物業

就披露相關會計政策、判斷及估計請參閱綜合財務報表附註4及5，以及就進一步資料請參閱綜合財務報表附註19(a)。

計入 貴集團投資物業賬面值約1,130,667,000港元的物業為廣州約為726,375,000港元的物業（「廣州物業」），並於二零一九年十二月三十一日按公平值列賬。

為評估廣州物業的公平值，管理層按收益法釐定廣州物業的公平值。收益法根據外部證據如現位於相同位置及條件之相似物業之租金市值，並選取適當之折現率以便計算現值。管理層亦委聘獨立專業估值師協助評估廣州物業之公平值。

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層評估廣州物業之公平值之程序包括以下內容：

- 評估影響廣州物業估值之主要控制之設計及實施；
- 聘請估值專家協助吾等審查估值方式及方法的適當性，估值模型中計算方法及按抽樣基準使用的市場數據的準確性；
- 評估廣州物業估值所用的假設，並重新計算廣州物業之公平值；
- 直接與廣州物業獨立專業估值師就估值所用方法及假設溝通及提出質疑，並透過考慮其專業資格及市場地位評估其作為投資物業估值師之資格、獨立性及誠信；及
- 審閱在綜合財務報表中所作披露的適當性。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

投資物業的減值評估 — 洛陽物業及珠海物業

就披露相關會計政策、判斷及估計請參閱綜合財務報表附註4及5，以及就進一步資料請參閱綜合財務報表附註19(b)及19(c)。

計入 貴集團投資物業賬面值約1,130,667,000港元的物業為於洛陽發展中的物業（「洛陽物業」）及於珠海發展中的物業（「珠海物業」），共計約為404,292,000港元，並於二零一九年十二月三十一日按成本減去累計減值虧損（如有）列賬。

誠如綜合財務報表附註19(b)所載，洛陽物業的建築工程並無根據土地使用權出讓合同分別於二零一三年九月一日或之前展開工程及於二零一六年九月一日或之前完工（「不合規事宜」）。董事已就不合規事宜尋求律師的法律意見，認為罰款之風險或沒收土地使用權之損失極為輕微。

為評估洛陽物業及珠海物業的可回收金額，管理層乃根據類似物業的可觀察市場交易按直接比較法釐定洛陽物業及珠海物業的可回收金額，且並無作出任何重大調整。管理層亦委聘獨立專業估值師協助審閱其估值，且認為洛陽物業及珠海物業之可回收金額較其於二零一九年十二月三十一日的賬面值為高。

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層評估洛陽物業及珠海物業之可回收金額之程序包括以下內容：

- 審閱政府與 貴集團之間就洛陽物業不合規事宜之文件；
- 與管理層討論導致洛陽物業不合規事宜之事項及未來之發展計劃之現狀；
- 審閱有關洛陽物業不合規事宜產生的法律及財務問題之法律意見；
- 聘請估值專家協助吾等審查估值方式及方法的適當性，估值模型中計算方法及按抽樣基準使用的市場數據的準確性；
- 評估洛陽物業及珠海物業估值使用之假設及重新計算其可回收金額；
- 直接與洛陽物業及珠海物業獨立專業估值師就估值所用方法及假設溝通及提出質疑，並透過考慮其專業資格及市場地位評估其作為投資物業估值師之資格、獨立性及誠信；及
- 審閱在綜合財務報表中所作披露的適當性。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

按金及其他應收款項之可回收性及減值評估

就披露相關會計政策、判斷及估計請參閱綜合財務報表附註4及5，以及就進一步資料請參閱綜合財務報表附註25(b)、25(c)及25(d)。

計入 貴集團於二零一九年十二月三十一日的預付款、按金及其他應收款項賬面值約213,550,000港元為(i)一名獨立承建商持有約49,520,000港元存款；(ii)珠海市潤珠商貿有限公司持有約39,113,000港元存款；及(iii)約53,901,000港元為應收北京中証房地產開發有限公司款項。

按金及其他應收款項之可回收性及減值由管理層透過應用判斷及估計而評估。 貴集團就確認按金及其他應收款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的減值虧損之政策乃根據按金及其他應收款項之信貸風險(包括對手方的財務狀況、當前及預測一般經濟狀況及前瞻性資料)而釐定。於評估該等按金及其他應收款項之可回收性時，須作出大量判斷。

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層評估按金及其他應收款項之可回收性之程序包括以下內容：

- 瞭解管理層如何評估按金及其他應收款項之可回收性，並就信貸控制評估主要內部控制之設計、實施及運作成效；
- 藉檢查管理層形成有關判斷所用之模式輸入數據(包括測試過往預設數據的準確性、評估過往虧損率是否按目前及預測一般經濟狀況和前瞻性資料(包括參考吾等就審核範圍內所獲取的業務知識及其可能性比重後，於各經濟環境所用之經濟變量及假設)適當調整)評估 貴集團預期信貸虧損模式之合理性，並評估管理層於確認按金及其他應收款項撥備時是否出現偏頗；
- 重新計算按金及其他應收款項之減值金額，並評估二零一九年十二月三十一日的減值是否適當且足夠；及
- 於財政年度結束後，檢查有關於二零一九年十二月三十一日之按金及其他應收款項的結算情況。
- 審閱在綜合財務報表中所作披露的適當性。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

業務合併及議價購買之收益

就披露相關會計政策請參閱綜合財務報表附註4及綜合財務報表附註42(a)。

於本年度，貴集團收購了珠海市騰順實業有限公司、China Coal Inc.及Peaceful Kingdom Inc.。於其各自的收購日期，貴集團確認議價購買收益約14,838,000港元。該等收購需要識別收購的資產、承擔的負債以及於其各自的收購日期按公平值計量的對價，這些需要管理層做出重大判斷。

為計算商譽或議價購買的收益，管理層使用財務數據，經參考管理層對市場發展的預期，並採用關鍵假設和估計（例如增長率和貼現率，其中包括作出重要的管理層判斷）已根據現金產生單位的使用價值計算釐定了現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額。獲得獨立的外部估值，以支持管理層的估計。根據管理層的評估，截至二零一九年十二月三十一日止年度，議價購買之收益14,838,000港元已於損益中確認。

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就業務合併及議價購買之收益的管理層會計之程序包括以下內容：

- 就收購事項檢查相關購買價格分配計算的算術準確性；
- 與管理層討論所收購的這些現金產生單位的業務擴展、收入流、增長戰略和成本計劃的規劃戰略；
- 經參考當前市場環境，聘請估值專家協助吾等評估及挑戰所用方法及管理層所作的關鍵假設的適當性，包括增長率、利潤率、貼現率及資本開支的預期變動；
- 經參考貴集團就這些現金產生單位的未來戰略計劃，測試管理層根據歷史業績（包括收入、銷售成本和經營開支）編製現金流量預測時所採用的主要輸入數據是否適當；
- 以抽查方式檢查所使用輸入數據之準確性及相關性；及
- 審閱在綜合財務報表中所作披露的適當性。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事需為其他資料負責。其他資料包括年度報告內所有資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

審核綜合財務報表時，吾等的責任為閱讀其他資料，於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審核過程中所瞭解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作，倘吾等認為其他資料有重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。於此方面，吾等沒有任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

董事之責任乃按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例披露規定編製該等綜合財務報表，真實而公平地呈列其內容以及進行董事認為必要之內部監控，確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告流程的職責。

核數師對審核綜合財務報表之責任

吾等的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並頒佈包括吾等意見的核數師報告，並僅向 閣下(作為一個整體)報告，除此之外，本報告不作其他用途。吾等概不就本報告內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

根據香港審核準則進行審核時，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，因應對該等風險設計及執行審核程序，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為吾等提供意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 總結董事採用持續經營會計基礎的適當性，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論乃基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)事項以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審核的指導、監督及執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

吾等與審核委員會溝通(其中包括)審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等,包括吾等在審核中識別出內部控制的任何重大不足之處。

吾等亦向審核委員會提交聲明,表明吾等已符合有關獨立性的相關道德要求,並就所有被合理認為會影響吾等獨立性的關係及其他事項以及相關的防範措施(如適用)與審核委員會溝通。

從與審核委員會溝通的事項中,吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要,因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中闡釋該等事項,除法律或規例不允許公開披露該等事項,或在極端罕見的情況下,若有合理預期於吾等報告中註明某事項造成的負面後果將超過其產生的公眾利益,則本行決定不應在報告中註明該事項。

長青(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

許志剛

審計項目董事

執業證書號碼-P07348

香港

皇后大道中208號

勝基中心3樓

二零二零年三月三十一日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	9	48,494	91,764
售出商品及提供服務成本		(7,344)	(51,781)
毛利		41,150	39,983
其他收入	10	27,947	77,375
行政費用及其他經營開支		(46,315)	(67,436)
經營溢利		22,782	49,922
融資成本	11	(26,410)	(21,917)
除稅前(虧損)/溢利		(3,628)	28,005
所得稅開支	12	(111)	(14,294)
本年度(虧損)/溢利	13	(3,739)	13,711
本年度(虧損)/溢利歸屬於：			
本公司擁有人		(1,075)	13,753
非控股權益		(2,664)	(42)
		(3,739)	13,711
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利(港仙)			
基本	16	(0.03)	0.41
攤薄	16	(0.03)	0.41

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度(虧損)/溢利	(3,739)	13,711
本年度其他全面收益，扣除稅項： 可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務之匯兌差額	(20,843)	(25,962)
本年度全面收益總額	(24,582)	(12,251)
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	(17,025)	(11,616)
非控股權益	(7,557)	(635)
	(24,582)	(12,251)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	57,750	62,296
投資物業	19	1,130,667	810,436
無形資產	20	34,643	—
使用權資產	21	786	—
於聯營公司投資	22	—	11,500
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」) 之金融資產	23	28,253	—
預付款項、按金及其他應收款項	25	90,899	139,958
遞延稅項資產	34	39,723	—
		1,382,721	1,024,190
流動資產			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	24	34,557	34,594
存貨	26	7,660	11,460
預付款項、按金及其他應收款項	25	122,651	20,375
應收聯營公司款項	27	14	97,257
應收一間關聯公司款項	27	13	13
應收非控股股東款項	27	557	939
現金及銀行結餘	28	11,175	72,603
		176,627	237,241
流動負債			
應計款項及其他應付款項	29	36,957	22,695
已收保證金		12,817	11,500
借款	30	8,232	2,847
融資租賃應付款項	31	—	557
租賃負債	31	1,020	—
應付非控股股東款項	27	6,999	6,165
應付關聯方款項	27	7,765	581
應付一名董事款項	27	1,649	1,680
承兌票據	33	10,500	—
		85,939	46,025
淨流動資產		90,688	191,216
總資產減流動負債		1,473,409	1,215,406

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
應計款項及其他應付款項	29	145,151	—
借款	30	361,970	315,961
融資租賃應付款項	31	—	3,129
租賃負債	31	496	—
可換股票據	32	—	41,769
承兌票據	33	8,100	—
遞延稅項負債	34	216,080	165,341
		731,797	526,200
淨資產			
		741,612	689,206
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	35	14,459	13,919
儲備	36	700,308	675,484
		714,767	689,403
非控股權益		26,845	(197)
		741,612	689,206

於二零二零三月三十一日經董事會批准並授權發佈。

韓軍然先生
董事

羅敏先生
董事

綜合權益變動表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	繳入盈餘	外幣 換算儲備	可換股 票據儲備	法定儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
		(附註36(a))	(附註36(b))	(附註36(c))	(附註36(d))	(附註36(e))				
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元				
於二零一八年一月一日	13,268	457,758	4,755	(12,641)	—	18,604	181,555	663,299	438	663,737
發行可換股票據(附註32)	—	—	—	—	4,049	—	—	4,049	—	4,049
兌換可換股票據(附註32)	651	34,714	—	—	(1,694)	—	—	33,671	—	33,671
本年度全面收益總額	—	—	—	(25,369)	—	—	13,753	(11,616)	(635)	(12,251)
本年度權益變動	651	34,714	—	(25,369)	2,355	—	13,753	26,104	(635)	25,469
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	13,919	492,472	4,755	(38,010)	2,355	18,604	195,308	689,403	(197)	689,206
於首次應用香港財務報告準則 第16號時作出的調整	—	—	—	—	—	—	(61)	(61)	—	(61)
於二零一九年一月一日之 經重列結餘	13,919	492,472	4,755	(38,010)	2,355	18,604	195,247	689,342	(197)	689,145
兌換可換股票據(附註32)	540	44,265	—	—	(2,355)	—	—	42,450	—	42,450
收購附屬公司(附註42(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	34,599	34,599
本年度全面收益總額	—	—	—	(15,950)	—	—	(1,075)	(17,025)	(7,557)	(24,582)
本年度權益變動	540	44,265	—	(15,950)	(2,355)	—	(1,075)	25,425	27,042	52,467
於二零一九年十二月三十一日	14,459	536,737	4,755	(53,960)	—	18,604	194,172	714,767	26,845	741,612

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務產生的現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(3,628)	28,005
就下列項目作出調整：			
呆賬撥備		400	5,700
融資成本		26,410	21,917
股息收入		—	(4,694)
利息收入		(6,624)	(6,548)
物業、廠房及設備折舊		6,054	5,518
使用權資產折舊		1,670	—
物業、廠房及設備撇銷		102	—
投資物業之公平值收益		—	(56,930)
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損		7,488	21,662
議價收購附屬公司收益		(14,838)	—
議價收購聯營公司收益		—	(9,189)
按公平值計量一間聯營公司之收益		(6,485)	—
按公平值計入損益之金融資產的未變現匯兌(收益)/虧損		(89)	1,675
營運資金變動前經營所得經營溢利		10,460	7,116
存貨減少/(增加)		3,800	(8,560)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(44,454)	(10,037)
應收非控股股東款項減少		382	562
應收一間關聯公司款項增加		—	(2)
應計款項及其他應付款項(減少)/增加		(55,209)	3,098
已收保證金增加		1,317	2,805
應付非控股股東款項增加		834	638
應付關連方款項增加/(減少)		7,184	(31)
應付一名董事款項(減少)/增加		(31)	120
經營所用現金		(75,717)	(4,291)
租賃負債利息		(150)	—
已付海外稅項		(111)	(2,971)
經營活動所用現金淨額		(75,978)	(7,262)
投資活動產生的現金流量			
向聯營公司提供的現金墊款		—	(89,259)
購買物業、廠房及設備		(2,696)	(18,201)
購買按公平值計入損益之金融資產		(4,319)	—
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		86	—
收購附屬公司	42(a)	288	—
已收股息		—	4,694
已收利息		753	41
收購聯營公司		—	(1,336)
投資活動所用現金淨額		(5,888)	(104,061)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資活動產生的現金流量		
租賃付款的本金部分 (二零一八年：償還融資租賃應付款項)	(4,682)	(174)
可換股票據發行所得款項	—	78,200
籌得借款	65,633	331,436
償還借款	(8,453)	(236,740)
已付利息	(25,579)	(20,628)
融資活動所得現金淨額	26,919	152,094
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(54,947)	40,771
外匯匯率變動之影響	(6,481)	(3,852)
年初現金及現金等值項目	72,603	35,684
年末現金及現金等值項目	11,175	72,603
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	28 11,175	72,603

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。香港主要營業地點位於香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室。本公司股份已於二零零零年五月二十四日，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註43。

本公司董事認為，於二零一九年十二月三十一日，君億投資有限公司(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司)為本公司之控股公司及最終控股公司，且本公司董事韓軍然先生(「韓先生」)為本公司之最終控股方。

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」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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照聯交所證券上市規則的適用披露條文及香港公司條例的披露規定。本集團所採用的重要會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈於本集團現行會計期間首次生效或可供提早採納的若干新訂及經修訂香港財務報告準則。附註3提供因初步應用此等發展致會計政策出現任何變動的資料，該等發展於現行及過往會計期間對本集團而言屬相關並在該等綜合財務報表中反映。

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈新訂香港財務報告準則(香港財務報告準則第16號租賃)及若干於本集團當前會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂本。

除香港財務報告準則第16號外，概無任何發展對已編製或呈列的本集團於當前或過往期間的業績及財務狀況有重大影響。本集團並未應用任何於當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)**(a) 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)****香港財務報告準則第16號「租賃」**

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。香港財務報告準則第16號就承租人引入單一會計模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃或低價值資產租賃除外。

香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號項下的會計處理相比並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中的相同劃分原則將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。故香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生影響。轉承自香港會計準則第17號之出租人會計處理要求大致上維持不變。

香港財務報告準則第16號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在令財務報表使用者得以評估租賃對實體的財務狀況、財務業績及現金流量的影響。

本集團自二零一九年一月一日起初始應用香港財務報告準則第16號。本集團選擇採用經修訂追溯方式，因此確認初始應用之累計影響為於二零一九年一月一日期初權益結餘之調整。比較資料並未重述，並繼續按照香港會計準則第17號呈報。

有關過往會計政策變動之性質及影響以及所應用過渡性選擇之進一步詳情載列如下：

(i) 租賃之新定義

租賃定義之變動主要涉及控制權之概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否於一段時間內控制使用已識別資產而定義租賃，可透過確定使用量釐定。當客戶既有權指導所識別的資產的使用，又有權從該使用中獲取基本上所有的經濟利益時，便傳達了控制權。

本集團僅將香港財務報告準則第16號租賃之新定義應用於二零一九年一月一日或之後訂立或更改之合約。就於二零一九年一月一日期前訂立之合約而言，本集團已採用過渡實際權宜方法融入現有安排屬或包含租賃之先前評估。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃之合約繼續作為香港財務報告準則第16號項下之租賃入賬，而先前評估為非租賃服務安排之合約繼續入賬為執行合約。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(ii) 承租人會計處理方法及過渡影響

香港財務報告準則第16號取消要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃(誠如先前香港會計準則第17號所要求者)。相反,本集團須在身為承租人時將所有租賃資本化,包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃,惟該等免稅的短期租賃及低價值資產租賃除外。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時,本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為4.75%。

為方便過渡至「香港財務報告準則第16號」,本集團於初始應用「香港財務報告準則第16號」當日應用下列確認例外情況及實際權宜方法:

- 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。尤其是,租賃的若干租賃土地及物業的貼現率按組合基準釐定;
- 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租選擇權的租賃的租期。
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本;及
- 透過應用香港會計準則第37號依賴租賃是否屬虧損的評估,作為減值評估的可選擇方案;

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言,本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就租賃負債而減免稅款的租賃交易,本集團將香港會計準則第12號所得稅規定分別應用於使用權資產及租賃負債。使用權資產及租賃負債的暫時差異因申請豁免初始確認而不會於租期進行初始確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(ii) 承租人會計處理方法及過渡影響(續)

下表載列於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年一月一日已確認租賃負債之期初結餘之對賬：

	千港元
所披露的於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	2,816
扣除：未來總利息支出	(101)
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃負債	3,686
	<hr/>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	6,401
	<hr/>
其中：	
流動租賃負債	2,373
非流動租賃負債	4,028
	<hr/>
	6,401
	<hr/>

與先前分類為經營租賃之租賃有關之使用權資產已按相當於剩餘租賃負債已確認金額之金額確認，按於二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)列賬並初步按公平值計量。初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

就採納「香港財務報告準則第16號」對先前分類為融資租賃的租賃的影響而言，本集團無需於初始應用「香港財務報告準則第16號」當日作出任何調整，結餘項目變動除外。因此，該等金額不包括「應付融資租賃」，而是包含在「租賃負債」中，相應租賃資產的折舊賬面值被確認為使用權資產。對期初權益結餘並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(ii) 承租人會計處理方法及過渡影響(續)

下表概述採納「香港財務報告準則第16號」對本集團綜合財務狀況表的影響：

受採納香港財務報告準則第16號 影響的綜合財務狀況表之項目	採納香港財務報告準則第16號的影響			
	於二零一八年 十二月三十一日			於二零一九年 一月一日
	之賬面值 千港元	重新分類 千港元	租賃確認 千港元	之賬面值 千港元
資產				
使用權資產	—	—	2,654	2,654
負債				
租賃負債	—	3,686	2,715	6,401
融資租賃應付款項	附註 3,686	(3,686)	—	—

附註：

於二零一九年一月一日，本集團將融資租賃承擔約557,000港元及3,129,000港元分別重新分類為流動及非流動租賃負債。

(iii) 對本集團財務業績及現金流量的影響

在於二零一九年一月一日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債的未償還餘額中產生的利息開支以及使用權資產的折舊，而非過往以直線基準確認租期內經營租賃產生的租賃開支的政策。與倘於年內應用香港會計準則第17號所得的業績相比，此對本集團綜合損益表中錄得的經營虧損產生正面影響。

於現金流量表中，本集團作為承租人必須將根據資本化租賃支付的租金分成其本金部分和利息部分。該等部分乃分別分類為融資現金流出及經營現金流出。雖然採納香港財務報告準則第16號並未對總現金流量造成影響，但仍對現金流量表中現金流量的呈列造成重大變更。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(iii) 對本集團財務業績及現金流量的影響(續)

下表列示採納香港財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績及現金流量的估計影響，方法為透過調整根據香港財務報告準則第16號於該等綜合財務報表呈報的金額以計算根據香港會計準則第17號已確認的估計假設金額(倘此替代準則(非香港財務報告準則第16號)繼續於二零一九年適用)，以及透過將二零一九年的假設金額與於二零一八年根據香港會計準則第17號編製的相應實際金額作比較。

	二零一九年			二零一八年	
	加回：	扣減：		與	
根據香港 財務報告 準則第16號 呈報之金額 千港元	香港財務 報告準則 第16號下 的折舊及 利息開支 千港元	經營租賃 之估計金額 (猶如根據香 港會計準則 第17號) (附註) 千港元	二零一九年 之假設金額 (猶如根據香 港會計準則 第17號) 千港元	二零一八年 呈報之 金額比較 (根據香港 會計準則 第17號) 千港元	

受採納香港財務報告準則第16號
影響之截至二零一九年十二月
三十一日止年度之財務業績：

經營溢利	22,782	1,670	(1,763)	22,689	49,922
融資成本	(26,410)	82	—	(26,328)	(21,917)
除稅前(虧損)/溢利	(3,628)	1,752	(1,763)	(3,639)	28,005
本年度(虧損)/溢利	(3,739)	1,752	(1,763)	(3,750)	13,711

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(iii) 對本集團財務業績及現金流量的影響(續)

	二零一九年		二零一八年	
	經營租賃之		與二零一八年	
根據	估計金額(猶如	二零一九年之	呈報之	金額比較(根據
香港財務報告	根據香港會計	假設金額(猶如	金額比較(根據	香港會計
準則第16號	準則第17號)	根據香港會計	準則第17號)	準則第17號)
呈報之金額	(附註)	準則第17號)	準則第17號)	準則第17號)
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元

受採納根據香港財務報告準則
第16號影響之截至二零一九年
十二月三十一日止年度之綜合
現金流量表項目：

經營所用現金	(75,717)	(1,763)	(77,480)	(4,291)
已付租賃租金之利息部分	(82)	82	—	—
經營業務所用現金淨額	(75,978)	(1,681)	(77,659)	(7,262)
已付租賃租金之資本部分	(1,681)	1,681	—	—
融資活動所得現金淨額	26,919	1,681	28,600	152,094

附註：

「經營租賃之估計金額」指與在香港會計準則第17號於二零一九年仍然適用之情況下會分類為經營租賃之租賃有關的二零一九年現金流量之金額估計。該估計假設，在香港會計準則第17號於二零一九年仍然適用之情況下，租金與現金流量之間並無差異，且於二零一九年訂立的所有新租約已根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。任何潛在淨稅項影響均忽略不計。於此影響表格中，該等現金流出由融資重新分類至經營，以計算經營活動所得之現金淨額及融資活動所用現金淨額的假設金額，猶如香港會計準則第17號仍然適用。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(iv) 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬。由於本集團先前選擇應用香港會計準則第40號投資物業對其所有於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有之租賃物業進行會計處理，因此採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務報表並無重大影響。故此，該等租賃投資物業繼續按公平值列賬。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未就二零一九年一月一日開始之財政年度提早應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。與本集團有關之該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括如下。

		<u>於以下日期或 之後開始之 會計期間生效</u>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義	二零二零年 一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號修訂本	重大的定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及香港財務 報告準則第7號修訂本	利率基準改革	二零二零年 一月一日

本集團正在評估該等修訂及新訂準則預期於首次應用期間的影響。到目前為止，其認為，採用該等準則不太可能對綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

該等綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟以下會計政策另有提及除外(如按公平值計量的若干投資物業及金融工具)。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需使用若干重要會計上的估計，亦需要管理層於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。其中涉及較高程度判斷或較複雜的，或對綜合財務報表而言屬重大影響之假設及估計於附註5內披露。

編製該等綜合財務報表時應用的主要會計政策載於下文。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日期間之財務報表。附屬公司指本集團具有控制權之實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團的現有權利可賦予其掌控有關實體業務的能力(即大幅影響實體回報的業務)時，則本集團擁有對該實體的權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權。在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方會考慮其潛在權利。

附屬公司乃自控制權轉移至本集團之當日起併入綜合入賬，並於控制權終止當日起停止綜合入賬。

出售附屬公司(導致失去控制權)之盈利或虧損指(i)出售代價之公平值加上對該附屬公司任何保留投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司之資產淨值加上有關該附屬公司之任何剩餘商譽及任何累計外幣換算儲備間之差額。

集團內部之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策在有需要之處已作出修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

非控股權益指並非由本公司直接或間接應佔附屬公司之權益。非控股權益呈列在綜合財務狀況表及綜合權益變動報表中之權益內。非控股權益在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內以本年度盈利或虧損及總全面收益分別分配予非控股股東與本公司擁有人的方式列報。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(a) 綜合賬目(續)**

即使在分配盈利或虧損及其他各項全面收益予本公司擁有人及非控股股東後，會導致非控股權益出現虧絀結餘，盈利或虧損及其他各項全面收益仍須分配予本公司擁有人及非控股股東。

本公司於附屬公司中之所有權權益變動(在不導致失去控制權的情況下)被視為權益交易(即各擁有人間之交易)。控股及非控股權益之賬面值按彼等各自於該附屬公司之權益變動予以調整。非控股權益數額之調整與已付或已收代價公平值之差額，直接在權益內確認，並分配予本公司擁有人。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減減值虧損入賬，除非該投資被分類為持作出售(或包含於被分類為持作出售的出售組別)。

(b) 業務合併及商譽

本集團採用收購法為業務合併中所收購之附屬公司列賬。業務合併時轉讓之代價乃按於收購日期所付出資產之公平值、所發行之股本工具、所產生之負債以及任何或然代價計量。收購相關成本於有關成本產生及接獲服務期間確認為支出。於收購時附屬公司之可識別資產及負債按其於收購日期之公平值計量。

該轉讓代價總額超出本集團應佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃列作商譽。本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超出轉讓代價總額之任何差額乃於綜合損益內確認為本集團應佔議價收購收益。

對於分段進行之業務合併，先前已持有之附屬公司股權乃按收購日期之公平值重新計量，而由此產生之損益於綜合損益內確認。公平值會加入至業務合併轉讓代價總額以計算商譽。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購當日之可識別資產及負債之公平淨值比例計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽(續)

於初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損計量。就減值測試而言，因業務合併而購入之商譽乃分配至預期從合併協同效應中獲利之各個現金產生單位(「現金產生單位」)或各組現金產生單位。各獲分配商譽之各個或各組單位指就內部管理而言本集團監察商譽之最低層面。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時作更頻密檢討。包含商譽之現金產生單位賬面值與其可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者。任何減值即時確認為支出，且其後不會回撥。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力指擁有參與有關實體的財務及營運政策的權力而非控制或共同控制該等政策之制定。在評估本集團是否擁有重大影響力時，會一併考慮所持有的可行使或可轉換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)的存在及影響。於評估潛在投票權是否產生重大影響時，不會考慮持有人行使或轉移該權利之意向及財政能力。

於聯營公司之投資以權益法在綜合財務報表中入賬，起始時按成本確認。於一項收購中之聯營公司的可識別資產及負債於收購當日按公平值計量。投資成本超過本集團應佔聯營公司的可識別資產及負債之公平淨值的部份，會列賬為商譽。商譽包括在投資的賬面值內，當有客觀證據顯示投資出現減值時，本集團會於各報告期結束時連同投資一併進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超過收購成本的金額，會在綜合損益內確認。

本集團應佔聯營公司之收購後盈虧及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益表中確認。當本集團應佔聯營公司虧損等同或超過其於聯營公司權益(包括實際上組成本集團於該聯營公司部份淨投資的任何長遠利益)，本集團將不確認進一步虧損，除非本集團已代表聯營公司承擔責任或支付款項。如果聯營公司其後錄得溢利，則本集團只可在其應佔溢利足夠彌補其未確認的應佔虧損後方會恢復確認其應佔的溢利。

出售聯營公司(在導致失去重大影響力的情況下)的盈虧是指(i)出售代價的公平值加上對該聯營公司餘下投資的公平值與(ii)本集團應佔該聯營公司之全部賬面值(包括商譽)及任何相關累積外幣換算儲備之差額。倘若於一家聯營公司之投資變成於一家合資企業之投資，則本集團繼續應用權益法，且不重新計量保留權益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)**(c) 聯營公司 (續)**

本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利按本集團於聯營公司的權益比例撇銷。除非有證據顯示交易中所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以撇銷。聯營公司的會計政策在有需要之處已作出修訂，以確保與本集團採納的政策一致。

(d) 外幣換算**(i) 功能及呈報貨幣**

本集團旗下各實體的財務報表內的项目均以該實體營運的主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計算。綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。

(ii) 各實體財務報表內之交易及結餘

以外幣結算之交易於首次確認時按交易當日之匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期結束時之匯率予以換算。按換算政策所產生之匯兌盈虧於損益內確認。

以公平值計量及外幣計值的非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣項目之盈虧於其他全面收益內確認，則該盈虧之匯兌部份亦於其他全面收益內確認。倘非貨幣項目之盈虧於損益內確認，則該盈虧之匯兌部份亦於損益內確認。

(iii) 綜合賬目時之換算

本集團旗下各實體如使用與本公司之呈報貨幣不一致的功能貨幣，其業績及財務狀況均按下列方法換算為本公司的呈報貨幣：

- 每份財務狀況表內之資產及負債均按照該財務狀況表結算日之收盤匯率換算；
- 收益及開支均按本期間平均匯率換算（除非此平均數並非於交易日之現行匯率之累積影響之合理近似值，於此情況下，按交易日之匯率換算收益及開支）；及

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算(續)

(iii) 綜合賬目時之換算(續)

— 所有產生的匯兌差額均於其他全面收益確認並於外幣換算儲備累計。

於綜合賬目時，換算構成於海外實體投資淨額一部分之貨幣項目產生之匯兌差額乃於其他全面收益中確認，並於外幣換算儲備中累計。當出售海外業務時，該等匯兌差額將於綜合損益內分類為出售盈虧之一部份。

收購海外公司所產生的商譽及公平值調整被視作該海外公司之資產及負債，並按收盤匯率予以換算。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於綜合財務狀況表內按成本減其後累計折舊及其後累積減值虧損(如有)列賬。

其後產生之成本僅在本集團有可能獲得與該項目有關之未來經濟利益，而該項目之成本能可靠地計量時，方會列入資產之賬面值或另行確認為資產(如適用)。所有其他維修及保養費用於產生期間在損益內確認。

物業、廠房及設備之折舊，以直線法在估計可使用年期內按足以撇銷其成本減其剩餘價值之比率計算。主要年率如下：

租賃樓宇	租賃期內
租賃裝修	租賃期內
傢俬及裝置	18-35%
汽車	15-25%

剩餘價值、可使用年期及折舊方法會於各報告期結束時進行檢討並作出調整(如適用)。

在建工程為建築中物業及廠房和待安裝設備，並按成本減去減值虧損列賬。當有關資產可供使用時，折舊即開始。

出售物業、廠房及設備之盈虧是指出售所得款項淨額與相關資產賬面金額之間的差額並於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(f) 投資物業**

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括該物業應佔的所有直接成本)計量。

初步確認後，投資物業以其公平值列賬。投資物業公平值變動所產生的盈虧在發生期間於損益中確認。

處置投資物業的盈虧為出售淨收益與該物業賬面值的差額，並於損益中確認。

發展中物業指未來用作投資物業的在建樓宇，其以成本減減值虧損列賬，且不計提折舊。成本包括施工期間的直接施工成本及相關借入資金的資本化借款成本。於報告期末，已竣工並達到使用狀態的發展中物業以公平值列賬。

(g) 租賃

於合約開始時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶既有權指導所識別的資產的使用，又有權從該使用中獲取基本上所有的經濟利益時，便轉移了控制權。

(i) 本集團作為承租人

該政策自二零一九年一月一日起適用

於租賃開始日，本集團確認一項使用權資產和一項租賃負債，但短期租賃(租期為12個月或以下)和低價值資產租賃(主要為筆記本電腦和辦公傢俱)除外。倘本集團就低價值資產訂立租賃，則本集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與未資本化的租賃相關的租賃付款在租賃期內系統地確認為開支。

當租賃撥充資本時，租賃負債初步於租期內按應付租賃付款現值確認，並使用租賃隱含之利率貼現，或倘利率無法即時釐定，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並無依賴指數或利率之可變租賃付款並無計入租賃負債計量，因此於產生之會計期間於損益扣除。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(g) 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

該政策自二零一九年一月一日起適用(續)

當租賃撥充資本時，所確認使用權資產初步按成本計量，而使用權資產包括租賃負債之初始金額加於開始日期或之前作出之任何租賃付款，以及任何產生之初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產，或恢復相關資產或恢復相關資產所在地之成本估算，貼現至其現值，並扣減任何所收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產乃按公平值列賬。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號列賬並初步按公平值計量。初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項之估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。倘租賃負債以此方式重新計量，就使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值減至零，則於損益列賬。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產以及租賃負債於綜合財務狀況表中分別呈列。

該政策於二零一九年一月一日之前適用

於比較期內，本集團作為承租人，倘租賃實質上將所有權的所有風險和報酬轉移給本集團，則本集團將租賃歸類為融資租賃。並無向本集團轉移所有權的絕大部分風險及回報的租賃乃分類為經營租賃，惟根據經營租賃持有的物業，若符合投資物業的定義，則逐項分類為投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(g) 租賃(續)****(i) 本集團作為承租人(續)**

該政策於二零一九年一月一日之前適用(續)

倘本集團根據融資租賃購入資產使用權，金額相當於租賃資產公平值之金額或(如較低)有關資產之最低租賃付款現值，確認為物業、廠房及設備，而相應負債(扣除融資費用)則列作融資租賃承擔。折舊是按相關租賃期或資產之年期(如本集團可能取得資產的所有權)內撇銷資產成本或估值的比率計提。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金乃於其產生的會計期間於損益內扣除。

倘本集團使用根據經營租賃持有的資產，根據租賃作出的付款乃於租賃年期所涵蓋的會計期間內按等額於損益內扣除，惟倘有更能代表從租賃資產所得之利益模式的其他基準除外。已收取之租賃獎勵乃於損益內確認為已支付淨租金總額之一部分。或然租金乃於其產生的會計期間於損益內扣除。

(ii) 本集團作為出租人

本集團作為出租人時，在租賃開始時即確定每項租賃為融資租賃或為經營租賃。若租賃能將相關資產所有權所附帶的所有風險及報酬大幅轉移給承租人，則屬於融資租賃。如果不是此等情況，則屬於經營租賃。

(h) 無形資產

無形資產按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷乃就其十年估計可使用年期以直線法計算。減值乃每年審閱，或於無形資產出現減值虧損跡象時審閱。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(i) 存貨

存貨按成本值及可變現淨值的較低者列賬。成本值以先入先出基準釐定。成本包括所有購買成本、轉換成本(如適用)以及將存貨置於現存地點及達致現時狀況所產生的其他成本。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減去估計完工成本及銷售所需的估計成本計算。

(j) 確認及終止確認金融工具

當本集團實體成為金融工具合約條文之訂約方時，會於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。直接歸屬於收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)的交易成本，於初始確認時計入金融資產或金融負債公平值或自該等公平值中扣除(如適用)。直接歸屬於收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債的交易成本，即時於損益中確認。

本集團僅於自一項金融資產產生現金流量的合約權利到期時，或於其將金融資產以及該資產絕大部分的所有權風險及回報轉讓予其他實體時終止確認該項資產。倘本集團並未轉讓亦未保留絕大部分所有權風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於該項資產的保留權益並就其須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留一項已轉讓金融資產的絕大部分所有權風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產並亦就已收到的款項確認一項有抵押借款。

本集團於且僅於本集團的責任獲履行、取消或已到期時終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或已承擔的負債)之差額於損益中確認。

(k) 金融資產

所有以常規方式購買或出售之金融資產均於交易日期確認及終止確認。以常規方式買賣或出售金融資產要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產。所有已確認金融資產後續根據該項金融資產的分類以其整體按攤銷成本或公平值計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(k) 金融資產(續)****債務投資**

本集團持有的債務投資可分為以下其中一個計量類別：

- 攤銷成本，條件為持有投資旨在收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資利息收入使用實際利率法計算。
- 按公平值計入其他全面收益 — 可撥回，條件為投資之合約現金流量僅包括本金及利息付款，且持有投資的業務模式同時以收回合約現金流量及出售該投資為目標。公平值變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益內確認。當投資終止確認時，於其他全面收益累計的金額由權益撥回至損益。
- 按公平值計入損益，條件為投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可撥回)的計量標準。投資公平值變動(包括利息)於損益確認。

權益投資

於權益證券的投資分類為按公平值計入損益，除非權益投資並非持作買賣用途，且本集團於初始確認投資時選擇將投資指定為按公平值計入其他全面收益(不可撥回)，令公平值之其後變動於其他全面收益確認。該選擇乃按逐項工具基準作出，但僅會在有關投資符合發行人角度下的權益定義時作出。作出該選擇時，於其他全面收益累計的金額仍然留在公平值儲備中(不可撥回)，直到出售投資。出售時，於公平值儲備累計的金額(不可撥回)轉入保留溢利，而不會透過損益撥回。來自於權益證券投資的股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益)均於損益內確認為其他收入。

(l) 其他應收款項

應收款項於本集團具有無條件收取代價的權利時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘於本集團具備無條件收取代價之前已確認為收入，則有關金額入賬列為一項合約資產。

應收款項按實際利率法計算的攤銷成本減信貸虧損撥備列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知數額現金的短期高流動性投資(該等投資所面對的價值變動風險並不重大,並於購入起計三個月內到期)。就綜合現金流量表而言,按需償還並構成本集團現金管理的一部分之銀行透支亦已歸入現金及現金等值項目。本集團已對現金及現金等值項目進行預期信貸虧損評估。

(n) 金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及權益工具之定義予以分類。權益工具為可證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及權益工具採納之會計政策於下文載列。

(o) 借款

借款初步按公平值扣除已產生的交易成本確認,其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團有無條件權利延遲負債結算至報告期後至少12個月,否則借款應分類為流動負債。

(p) 可換股票據

可換股票據賦予其持有人將其票據按固定轉換價格轉換為固定數目之權益工具的權利,其被視為同時含有負債及權益成份的混合工具。於發行當日,負債部分的公平值採用類似不可換股債券的現行市場利率進行估計。可換股票據發行所得款項與負債部分指定公平值之間的差額,即供持有人將票據轉換為本集團權益的嵌入式期權,於權益中入賬列為可換股票據儲備。負債部分採用實際利率法按攤銷成本入賬為一項負債,直至轉換或贖回時予以取消。

交易成本根據發行當日可換股票據負債及權益部分的相關賬面值於該等負債及權益之間分攤。權益部分的相關部分直接記入權益。

(q) 其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認,其後則採用實際利率法按攤銷成本計量,惟如貼現影響並不重大,則以成本列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(r) 權益工具**

權益工具乃證明實體於扣減所有負債的資產中擁有剩餘權益的任何合同。本公司所發行的權益工具乃按所收取的款項扣減直接發行成本入賬。

(s) 收入確認

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

當商品的控制權轉移時，即商品已交付到客戶的指定位置(交付)，銷售巴士的收入即獲確認。交付後，客戶對銷售商品的分配方式和價格具有完全的自由裁量權，在銷售商品時負有主要責任，並且承擔與商品有關的過時和損失的風險。應收款項在商品交付予客戶時獲本集團確認，因為這代表代價權利變得無條件的時間點，因為在付款到期之前只需要經過一段時間。

利息收入於產生時以實際利率法確認。就按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可撥回)且並無出現信貸減值的金融資產而言，該實際利率為計算資產總賬面值的利率。就出現信貸減值的金融資產而言，該實際利率為計算資產攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)的利率。

股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，以等額分期於損益內確認。

(t) 僱員福利**(i) 僱員應享假期**

僱員年假及長期服務假期權益於應計予僱員時確認。直至報告期結束止，已為因僱員所提供服務而享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假權益於休假時確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(t) 僱員福利(續)

(ii) 退休金負債

本集團為全體僱員向定額供款退休金計劃作出供款。本集團及僱員向計劃作出之供款按僱員基本薪金的百分比計算。自損益中扣除之退休福利計劃成本即本集團應向基金支付之供款。

(iii) 離職福利

離職福利於本集團不能停止提供該等福利時以及本集團確認重組成本並需支付離職福利時(以較早者為準)確認。

(u) 借款成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或可出售者)而直接產生之借款成本乃資本化為該等資產成本的一部分，直至該等資產大致達致其擬定用途或可出售時為止。於支付予合資格資產前以專項借款作出短暫投資所賺取的投資收入用於扣減合資格資本化的貸款成本。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借款成本金額乃按用於該資產之開支資本化比率釐定。資本化比率為適用於本集團該期間內尚未償還借貸(不包括就取得合資格資產而借入之專項借款)之加權平均借貸成本。

所有其他借款成本均在產生期間於損益內確認。

(v) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益內確認之溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收益或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債乃採用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(v) 稅項(續)

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利採用之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則會在可能有應課稅溢利可供抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可動用時確認。倘暫時差額乃因商譽或初始確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資而產生之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並於預期將不可能有充裕之應課稅溢利以抵銷所有或部分將予收回之資產時調減。

遞延稅項乃根據於報告期末已實施或實質上已實施之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於損益內確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，在此情況下遞延稅項亦會在其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映本集團於報告期末預期收回或結算其資產及負債之賬面值之方式的稅務影響。

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，假定該等物業的賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則作別論。倘該投資物業可予折舊並於本集團的業務模式(其業務目標為隨時間而非透過出售消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有，此假定則被駁回。倘假定被駁回，該等投資物業的遞延稅項按該等物業的預期收回方式計量。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就租賃負債而減免稅款的租賃交易，本集團將香港會計準則第12號規定分別應用於使用權資產及租賃負債。使用權資產及租賃負債的暫時差異因申請豁免初始確認而不會於租期進行初始確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(v) 稅項 (續)

倘有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且該等資產與負債與同一稅務機關徵收之所得稅有關，而本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債，遞延稅項資產及負債可互相對銷。

(w) 關聯方

就此等綜合財務報表而言，關聯方為與本集團有關聯的人士或實體。

(a) 倘任何人士符合以下條件，則彼或其近親視為與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司之關鍵管理人員之一。

(b) 倘符合下列任何條件之實體，則該實體視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業。
- (iii) 雙方均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或任何與本集團有關的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃。
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)之關鍵管理人員之一。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本公司或本公司的母公司提供關鍵管理人員服務。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(x) 非金融資產減值**

沒有確定可使用年期或尚未可供使用之無形資產每年進行減值檢討，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時亦進行檢討。

非金融資產之賬面值於各報告期末檢討有無減值需要，倘資產已減值，則作為開支透過綜合損益表撇減至其估計可收回金額。可收回金額按個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額按個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者計算。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位其他資產間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益直至撥回已作之減值。

(y) 金融資產減值

本集團就按公平值計入其他全面收益計量的債務工具之投資、貿易應收款項及租賃應收款項的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自各項金融工具初始確認起的信貸風險變動。

本集團始終就貿易應收款項及租賃應收款項確認可使用年期內的預期信貸虧損。此類金融資產的預期信貸虧損基於本集團的歷史信貸虧損採用撥備矩陣法進行評估，並根據報告日期債務人的具體因素、總體經濟狀況以及對現時與未來狀況走向(包括適當情況下的貨幣時間價值)的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，倘自初步確認以來信貸風險顯著上升，則本集團確認可使用年期內的預期信貸虧損。然而，倘自初步確認以來金融工具的信貸風險並無顯著上升，則本集團就此金融工具以等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

可使用年期內的預期信貸虧損指於金融工具預期可使用年期內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生金融工具違約事件而導致的部分可使用年期內預期信貸虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(y) 金融資產減值(續)

信貸風險顯著上升

於評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著上升時，本集團比較金融工具於報告日期的違約風險與金融工具於初步確認日期的違約風險。作出評估時，本集團考慮合理且有可靠資料證明的定量和定性資料，包括過往經驗及無需付出過多成本或工作即可獲取的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括來自經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智囊團及其他類似組織有關本集團債務人經營所在行業的未來前景以及與本集團核心業務相關的各種外部實際及預測經濟資料考量因素。

尤其，於評估信貸風險自初步確認以來有否顯著上升時，將考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 某一特定金融工具的外部市場信貸風險指標顯著惡化；
- 預期現行或預測業務、金融或經濟狀況的不利變動導致債務人履行債務責任的能力大幅下降；
- 債務人的實際或預期營運業績大幅下降；
- 同一債務人於其他金融工具的信貸風險大幅增加；
- 債務人法規上、經濟上或技術環境上的實際或預期重大不利變動導致債務人履行債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果如何，當合約款項逾期超30天時，本集團假設金融資產的信貸風險自初步確認以來顯著上升，除非本集團有合理及有可靠資料證明情況並非如此。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(y) 金融資產減值(續)****信貸風險顯著上升(續)**

儘管有上述規定，倘金融工具於報告日期釐定為低信貸風險，則本集團假定該金融工具信貸風險自初步確認以來並無顯著上升。一項金融工具被釐定為低信貸風險倘：

- (i) 其違約風險低；
- (ii) 債務人有很強的能力履行其近期合約現金流量的責任；及
- (iii) 長期而言，經濟及業務狀況的不利變動化，可能(但未必會非必要)降低借款人履行其合約現金流量義務的能力。

倘一項金融資產的外部信貸評級為國際意義上的「投資級別」，或在無法取得外部評級時，該資產的內部信貸評級為「良好」，則本集團認為其為低信貸風險資產。良好指對手方有強勁的財務狀況且無逾期未償還金額。

本集團定期監察用以識別信貸風險有否顯著上升的標準的成效，並且適時作出修訂，以確保該標準能夠於有關款額逾期前識別信貸風險顯著上升。

違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回。

- 對手方違反財務契諾；或
- 內部建立或獲取外部來源的資料顯示債務人不大可能向債權人(包括本集團)全額結清欠款(並無考慮任何本集團持有的抵押品)。

不論上述情況如何，當金融資產逾期超過90天時，本集團即認為已發生違約，除非本集團有合理及可靠資料證明應採用更寬鬆的違約標準。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(y) 金融資產減值(續)

信貸減值金融資產

當一件或多件對一項金融資產估計未來現金流量產生不利影響的違約事件發生時，該金融資產出現信貸減值。有關金融資產出現信貸減值的證據包括有關以下事項的可觀察數據：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；
- 不履行債務或逾期支付等違約行為；
- 對手方的貸款人因有關對手方財務困難的經濟或合約原因，給予對手方其在一般情況下不會考慮的優惠安排；
- 對手方可能破產或面臨財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

撤銷政策

當有資料表明債務人處於嚴重財務困難時，且並無實際收回資產之可能性時(例如債務人已被清盤或已進入破產程序，或就貿易應收賬款而言，金額逾期超過兩年後，以較早者為準)，本集團將撤銷金融資產。撤銷的金融資產可能需根據本集團的收回程序並在適當情況下考慮法律意見後實施強制執行活動。任何收回的資產將於損益內確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量可計算出違約概率、違約虧損率(即違約時之虧損大小)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率之評估乃基於上述經前瞻性資料調整之過往數據。至於違約風險的函數，就金融資產而言，其於報告日期(根據歷史趨勢、本集團對債務人之個別未來融資需求之理解，以及其他相關前瞻性資料釐定)之資產賬面總值中反映。

金融資產之預期信貸虧損按根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期可收取之所有現金流量之間的差額估算，並按原定實際利率貼現。就應收租賃而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號(於二零一九年一月一日開始)或香港會計準則第17號租賃(於二零一九年一月一日之前)計量應收租賃所用之現金流量貫徹一致。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(y) 金融資產減值(續)****預期信貸虧損之計量及確認(續)**

倘本集團已於前一個報告期間計量一項金融工具之虧損撥備為相等於可使用年期內的預期信貸虧損金額，但於當前報告日期確定其不再符合可使用年期內的預期信貸虧損之條件，則本集團於當前報告日期將計量虧損撥備為相等於12個月的預期信貸虧損金額，應用簡化方法的資產則除外。

本集團於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整，惟於按公平值計入其他全面收益計量之債務工具之投資除外，有關投資之虧損撥備於其他全面收益內確認並於公平值儲備中累計，並不會減少財務狀況表中的金融資產的賬面值。

(z) 撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件須承擔現有的法定或推定責任，而履行責任時有可能導致經濟利益流出並能作出可靠估計時，則對該等時間或金額不確定的負債確認撥備。倘金錢時間價值重大，則撥備按預期用於解除該責任的支出的現值列賬。

倘導致經濟利益流出的機會不大，或金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非流出的可能性極低則另作別論。潛在責任，即存在與否將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件的責任，亦披露為或然負債，除非流出的可能性極低則另作別論。

(aa) 報告期後事項

為本集團於報告期末之狀況提供額外資料之報告期後事項均屬於調整事項，並於綜合財務報表內反映。並非調整事項之重大報告期後事項則於綜合財務報表附註中披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷與主要估計

應用會計政策之關鍵判斷

在應用會計政策的過程中，董事作出以下判斷，其對綜合財務報表內確認的金額具有最重大影響者（涉及估計者除外，該等判斷在下文處理）。

(a) 投資物業及業主佔用物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之資格，並已建立作出該判斷之標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兼具兩者之物業。因此，本集團考慮一項物業能否於很大程度上獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。一些物業具有賺取租金或作資本增值之部分，而另一部分為持有作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分能作獨立出售或以融資租賃獨立出租，則本集團將該部分獨立處理。倘該等部分不能獨立出售，則僅當該物業之非重大部分為持作生產或供應貨物或服務或作行政用途之情況下，該物業方屬於投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

(b) 少於50%股權之實體之綜合入賬

儘管本集團於Peaceful Kingdom Inc.（本集團於本年度收購的一間公司）擁有之股權少於50%，但Peaceful Kingdom Inc.被視為附屬公司，因為管理層認為本集團可藉由組成董事會（據此，本集團有權任命Peaceful Kingdom Inc.五名董事中的三名）控制Peaceful Kingdom Inc.的財務及經營業務。

(c) 投資物業之遞延稅項

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團的投資物業並非通過商業模式持有，其目標為隨時間而非透過出售消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟利益。因此，於釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已採納假定，認為按公平值模式計量之投資物業可透過出售收回。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷與主要估計(續)

應用會計政策之關鍵判斷(續)

(d) 閒置土地法規之財務影響

根據中華人民共和國(「中國」)法律及法規，倘若物業發展商未能於土地批授合約規定時間內發展土地，則中國政府可能視土地為閒置，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。本公司董事已尋求中國律師的法律意見，認為洛陽物業的工程延誤乃因洛陽政府於往年改變土地政策所造成，且認為罰款或沒收損失之風險很小。因此，概無就罰款(如有)於綜合財務報表中作出撥備。

(e) 信貸風險顯著上升

預期信貸虧損就第一階段資產按等於12個月預期信貸虧損的撥備計量，就第二階段或第三階段資產按整個存續期預期信貸虧損的撥備計量。如一項資產自初始確認後其信貸風險顯著增加，則其轉移至第二階段。香港財務報告準則第9號並沒有對信貸風險顯著增加的構成要素進行定義。評估一項資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團將會考慮合理可依的定量前瞻性資料和定性前瞻性資料。

估計不確定因素之主要來源

於報告期末，關於日後關鍵假設及其他估計不確定因素之主要來源闡述如下，此等假設及不確定因素可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

(a) 所得稅

本集團須於若干司法權區繳納所得稅。在釐定所得稅之撥備時，本集團須作出重大估計。於日常業務過程中，多項交易及計算均難以明確作出最終稅務釐定。倘該等事宜之最終稅務結果與最初記錄金額不同，該等差額將對涉及作出該等釐定之期內所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

於本年度，所得稅約111,000港元(二零一八年：14,294,000港元)計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷與主要估計 (續)

估計不確定因素之主要來源 (續)

(b) 物業、廠房及設備以及使用權資產之減值

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損列賬(如有)。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其需要評估：(1)是否發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)倘存在減值跡象，資產的賬面值能否以使用價值(即根據持續使用資產估計的未來現金流量之現值淨額)的可收回金額支持；及(3)估計可收回金額時所採用的適當主要假設，包括現金流量預測及適當貼現率。倘無法估計單項資產(包括使用權資產)的可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。假設及估計(包括現金流量預測所用的貼現率或增長率)若有變化，可能會對減值測試所用的淨現值構成重大影響。

物業、廠房及設備以及使用權資產於二零一九年十二月三十一日之賬面值分別約為57,750,000港元及786,000港元(二零一八年：62,296,000港元及無)。

(c) 投資物業之公平值

本集團已委任獨立專業估值師就投資物業之公平值進行估值。於釐定公平值時，估值師使用涉及若干估計之估值方法。董事行使彼等之判斷力並信納所用估值方法及輸入值足以反映目前市況。

於二零一九年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為726,375,000港元(二零一八年：740,090,000港元)。

(d) 非上市投資之公平值

本集團指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產的非上市投資乃使用類似上市公司就缺乏市場性貼現作出調整的市場可觀察數據進行估值，或根據預期未來現金流量以類似條款及風險特徵的項目適用的當前利率貼現進行估值。該等估值要求管理層估計預期未來現金流量、信貸風險、波動率及貼現率，因此，其受到不確定性的影響。

於二零一九年十二月三十一日，非上市投資的公平值總額約為28,253,000港元(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷與主要估計(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

(e) 按金及其他應收款項減值

本集團管理層根據按金及其他應收款項的信貸風險估計按金及其他應收款項的預期信貸虧損的減值虧損金額。根據預期信貸虧損模型計算的減值虧損金額按根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之有效利率貼現)計量。若未來現金流量低於預期，或因事實及情況變化而下調，則可能出現重大減值虧損。

於二零一九年十二月三十一日，按金及其他應收款項的賬面值約為202,354,000港元(二零一八年：157,016,000港元)(扣除呆賬撥備約6,100,000港元(二零一八年：5,700,000港元))。

(f) 非金融資產減值

本集團於各報告期末評估全部非金融資產是否有任何減值跡象。非金融資產於有跡象顯示可能無法收回賬面值時測試減值。當資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額時，即存在減值，可收回金額按其公平值減銷售成本及使用價值兩者中之較高者計算。公平值減銷售成本按類似資產按公平原則進行具約束力之銷售交易所得之數據或可觀察市場價格減出售資產之增量成本計算。管理層計算使用價值時，須估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量及選用合適的貼現率，以計算有關現金流量之現值。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無非金融資產減值(二零一八年：無)。

6. 財務風險管理

本集團業務須承受各種財務風險：包括外匯風險、價格風險、信貸風險、利率風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，務求減少對本集團財務表現之潛在負面影響。

(a) 外匯風險

本集團幾乎所有業務、資產及負債主要以港元、人民幣(「人民幣」)或新台幣(「新台幣」)計值，故本集團面臨若干外匯風險。本集團現時並無就外匯交易、資產及負債制定外匯對沖政策。本集團密切監控其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(a) 外匯風險(續)

下表說明於報告期末，在所有其他變量保持不變之情況下，本集團的除稅前溢利由於貨幣資產的價值及負債的變動而引致的人民幣及新台幣匯率可能出現的合理變動之敏感度。

	匯率增加／ (減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
於二零一九年十二月三十一日		
倘港元兌人民幣貶值	5	2,695
倘港元兌人民幣升值	(5)	(2,695)
倘港元兌新台幣貶值	5	1,571
倘港元兌新台幣升值	(5)	(1,571)
於二零一八年十二月三十一日		
倘港元兌人民幣貶值	5	2,515
倘港元兌人民幣升值	(5)	(2,515)
倘港元兌新台幣貶值	5	1,728
倘港元兌新台幣升值	(5)	(1,728)

(b) 價格風險

價格風險指股本指數水平及個別證券價值變動而導致的股票證券公平值下跌的風險。於報告期末，本集團面臨價格風險。主要通過其在台灣證券交易所上市的股票投資按公平值計入損益。以下敏感度分析乃根據報告期末的價格風險釐定。

倘股價已上升10%，則截至二零一九年十二月三十一日止年度除稅後溢利將增加約3,143,000港元(二零一八年：3,457,000港元)。倘股價已下降10%，則截至二零一九年十二月三十一日止年度除稅後溢利將減少約3,143,000港元(二零一八年：3,457,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險

信貸風險乃指其交易對手不根據金融工具或客戶合約履行其責任，而導致財務損失。本集團承受由其經營活動及其融資活動產生之信貸風險，包括銀行及金融機構存款、外匯交易以及其他金融工具。本集團承受由現金及現金等值項目以及衍生金融資產所產生之信貸風險有限，此乃由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及金融機構，因此本集團認為其為低信貸風險。

就按金及其他應收款項，倘信貸風險自初始確認後顯著增加，則本集團確認整個存續期之預期信貸虧損。但倘按金及其他應收款項之信貸風險自初始確認後並無顯著增加，則本集團按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量該按金及其他應收款項之虧損撥備。

下表載列本集團信貸風險顯著增加的按金及其他應收款項之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

於二零一九年十二月三十一日	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面值 千港元
按金及其他應收款項	0%–5%	208,454	(6,100)	202,354
於二零一八年十二月三十一日	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面值 千港元
按金及其他應收款項	0%–6.3%	162,716	(5,700)	157,016

該等利率根據歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況與本集團認為應收款項預計年限的經濟狀況三者之間的差異進行調整。

董事密切監控應收聯營公司、一間關連公司及非控股股東款項。

本集團按公平值計入其他全面收益之投資被認為低信貸風險，因此，於期間確認的虧損撥備被限定至12個月預期信貸虧損。倘工具違約率低以及發行人有強大能力於近期滿足其合約現金流量承擔，則工具被視為低信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(d) 利率風險

本集團之可換股票據按固定利率計息，故承擔公平值利率風險。

本集團面對的利率風險來自其銀行借款。該等銀行借款根據當時市況按浮動利率計息。

下表說明在所有其他變量保持不變之情況下本集團除稅前溢利對利率合理可能變動之敏感度。

	利率上升／ (下降) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
於二零一九年十二月三十一日		
倘利率上升	1%	(3,702)
倘利率下降	(1%)	3,702
於二零一八年十二月三十一日		
倘利率上升	1%	(3,188)
倘利率下降	(1%)	3,188

(e) 流動資金風險

本集團之政策是定期監控當前及預計的流動資金需求，以確保維持充裕的現金儲備，以滿足短期及長期的流動資金需求。

下表詳述本集團的金融負債於各報告期末的餘下訂約到期情況，乃按未折現現金流量(包括使用訂約利率或(若為浮息)各報告日的即期利率計算的利息支出)及本集團須支付的最早還款日計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(e) 流動資金風險(續)

根據訂約未折現現金流量，本集團之金融負債之到期情況分析如下：

二零一九年十二月三十一日	按要求 千港元	少於一年 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
應計款項及其他應付款項	9,780	27,177	170,379	—	207,336
借款	—	38,585	244,069	264,165	546,819
租賃負債	—	1,066	527	—	1,593
承兌票據	—	12,000	11,800	—	23,800
應付非控股股東款項	6,999	—	—	—	6,999
應付關聯方款項	7,765	—	—	—	7,765
應付一名董事款項	1,649	—	—	—	1,649
二零一八年十二月三十一日	按要 千港元	少於一年 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
應計款項及其他應付款項	9,965	12,730	—	—	22,695
借款	—	28,593	162,673	321,671	512,937
融資租賃應付款項	—	717	2,669	839	4,225
可換股票據	—	—	44,928	—	44,928
應付非控股股東款項	6,165	—	—	—	6,165
應付關聯方款項	581	—	—	—	581
應付一名董事款項	1,680	—	—	—	1,680

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(f) 於十二月三十一日金融工具之分類

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產：		
按公平值計入損益之金融資產	34,557	34,594
按公平值計入其他全面收益之金融資產	28,253	—
按攤銷成本計量的金融資產	214,113	327,828
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債	587,323	391,698

(g) 公平值

於綜合財務狀況表內反映之本集團金融資產及金融負債賬面值與其各自之公平值相若。

(h) 資本管理

本集團之主要資本管理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穩健資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟狀況變化作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東之股息，向股東發還資本或發行新股。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(h) 資本管理(續)

本集團以資本負債比率(即負債淨額除以資本總額加負債淨額)監控資本。負債淨額包括應計款項及其他應付款項、已收保證金、借款、融資租賃應付款項、應付非控股股東、關連方及一名董事款項以及可換股票據減現金及銀行結餘。資本包括本公司擁有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計款項及其他應付款項	182,108	22,695
已收保證金	12,817	11,500
借款	370,202	318,808
租賃負債	1,516	—
融資租賃應付款項	—	3,686
應付非控股股東款項	6,999	6,165
應付關聯方款項	7,765	581
應付一名董事款項	1,649	1,680
可換股票據	—	41,769
承兌票據	18,600	—
減：現金及銀行結餘	(11,175)	(72,603)
負債淨額	590,481	334,281
資本總額：		
本公司擁有人應佔權益	714,767	689,403
資本及負債淨額	1,305,248	1,023,684
資產負債比率	45%	33%

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量

公平值是市場參與者於計量日進行之有秩序交易中出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付之價格。以下為使用公平值層級計量公平值之披露，有關層級將用以計量公平值之估值技術之輸入值分為三級：

第一級輸入值：本集團可在計量日取得之相同資產或負債在活躍市場之報價（未經調整）。

第二級輸入值：除第一級報價以外，基於可直接或間接觀察取得之資產或負債輸入值。

第三級輸入值：資產或負債之不可觀察輸入值。

本集團之政策是於轉撥事件或導致轉撥之情況出現變動之日，確認轉入及轉出三個級別任何之一。

(a) 公平值層級披露：

描述	使用以下輸入值之公平值計量：			總計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零一九年 千港元
經常性公平值計量：				
投資物業	—	—	726,375	726,375
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
長期投資	—	—	28,253	28,253
按公平值計入損益之金融資產：				
上市證券	31,428	—	—	31,428
認沽期權	—	—	3,129	3,129
總計	31,428	—	757,757	789,185

描述	使用以下輸入值之公平值計量：			總計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零一八年 千港元
經常性公平值計量：				
投資物業	—	—	740,090	740,090
按公平值計入損益之金融資產：				
上市證券	34,569	—	—	34,569
認購期權	—	—	25	25
總計	34,569	—	740,115	774,684

於本年度，第一級與第二級之間並無公平值層級轉撥，亦無轉入或轉出第三級（二零一八年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量(續)

(b) 根據第三級按公平值計量的資產對賬：

	投資物業 千港元	認購期權 千港元	長期投資 千港元	認沽期權 千港元	總計 千港元
二零一九年一月一日	740,090	25	—	—	740,115
收購附屬公司之收益	—	(25)	28,253	3,129	31,357
匯兌差額	(13,715)	—	—	—	(13,715)
二零一九年十二月三十一日	726,375	—	28,253	3,129	757,757

	投資物業 千港元	認購期權 千港元	總計 千港元
二零一八年一月一日	719,340	—	719,340
確認的總收益或虧損總額：			
投資物業之公平值收益	56,930	—	56,930
收購一間聯營公司之收益	—	25	25
匯兌差額	(36,180)	—	(36,180)
二零一八年十二月三十一日	740,090	25	740,115

於損益表中確認之收益或虧損總額乃於綜合損益及其他全面收益表之投資物業之公平值收益/(虧損)呈列。

(c) 本集團採用之估值程序及公平值計量採用之估值技術及輸入值之披露

本集團之財務總監負責就財務申報進行之資產及負債公平值計量，包括第三級公平值計量。財務總監直接向董事會匯報該等公平值計量。財務總監與董事會每年就估值程序及結果進行至少兩次磋商。

就第三級公平值計量而言，本集團一般委聘具備經認可專業資格及近期有執行估值經驗的外部估值專家進行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量(續)

(c) 本集團採用之估值程序及公平值計量採用之估值技術及輸入值之披露(續)

第三級公平值計量之估值技術及主要不可觀察輸入值載列如下：

描述	公平值 千港元	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與 公平值之關係
投資物業	726,375 (二零一八年： 740,090)	收益法	估計平均租金收入(每平方 米及每月)人民幣72.25元 (二零一八年：範圍在人 民幣55元至人民幣80元)	租金收入越高，公平值越高
			貼現率為4.5%(二零一八 年：4.5%)	貼現率越高，公平值越低
認購期權	零 (二零一八年：25)	二項式期權定價模式	二零一八年：無風險利率為 2.69%	無風險利率越高， 公平值越低
			二零一八年：波動率為60%	波動率越高，公平值越高
長期投資	28,253	貼現現金流量法	貼現率為15%	貼現率越高，公平值越低
認沽期權	3,129	柏力克—舒爾斯模型	無風險利率為2.5%	無風險利率越高， 公平值越低
			標準差為40%	標準差越高，公平值越高

於兩個年度內，採用之估值技術並無變動。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資及巴士貿易。因此，本集團有兩個可呈報分部將予列報。

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務的策略業務單位。彼等單獨管理，因為各種業務需要不同的技術及營銷策略。

經營分部之會計政策與本集團綜合財務報表附註4所載會計政策一致。分部損益並不包括未分配其他收入、行政費用及其他經營開支、融資成本及所得稅開支。分部資產並不包括未分配物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產、於聯營公司投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平值計入損益之金融資產、預付款項、按金及其他應收款項、應收聯營公司、關連公司及非控股股東款項及現金及銀行結餘以及遞延稅項資產。分部負債並不包括未分配應計款項及其他應付款項、借款、融資租賃應付款項、租賃負債、應付非控股股東、關連人士及董事款項、可換股票據、承兌票據及遞延稅項負債。

有關可呈報分部損益、資產及負債之資料：

	物業發展 及投資 千港元	銷售巴士 千港元	總計 千港元
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之營業額	44,287	4,207	48,494
分部溢利	40,743	407	41,150
於二零一九年十二月三十一日			
分部資產	1,130,667	7,660	1,138,327
分部負債	12,817	—	12,817
	物業發展 及投資 千港元	銷售巴士 千港元	總計 千港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之營業額	41,925	49,839	91,764
分部溢利	38,989	994	39,983
於二零一八年十二月三十一日			
分部資產	810,436	11,460	821,896
分部負債	11,500	—	11,500

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 經營分部資料(續)

分部損益之對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	41,150	39,983
其他收入	27,947	77,375
行政費用及其他經營開支	(46,315)	(67,436)
融資成本	(26,410)	(21,917)
綜合除稅前(虧損)/溢利	(3,628)	28,005

分部資產或負債之對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,138,327	821,896
物業、廠房及設備	57,750	62,296
無形資產	34,643	—
使用權資產	786	—
於聯營公司投資	—	11,500
按公平值計入其他全面收益之金融資產	28,253	—
按公平值計入損益之金融資產	34,557	34,594
預付款項、按金及其他應收款項	213,550	160,333
應收聯營公司款項	14	97,257
應收一間關聯公司款項	13	13
應收非控股股東款項	557	939
現金及銀行結餘	11,175	72,603
遞延稅項資產	39,723	—
綜合總資產	1,559,348	1,261,431
負債		
可呈報分部總負債	12,817	11,500
應計款項及其他應付款項	182,108	22,695
借款	370,202	318,808
融資租賃應付款項	—	3,686
租賃負債	1,516	—
應付非控股股東款項	6,999	6,165
應付關聯方款項	7,765	581
應付一名董事款項	1,649	1,680
可換股票據	—	41,769
承兌票據	18,600	—
遞延稅項負債	216,080	165,341
綜合總負債	817,736	572,225

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 經營分部資料(續)

地區資料

本集團按經營地點劃分來自外部客戶的營業額詳述如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	4,207	49,839
中國	44,287	41,925
綜合總營業額	48,494	91,764

本集團90%以上之非流動資產(不包括無形資產、使用權資產、對聯營公司投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產、預付款項、按金及其他應收款項以及遞延稅項資產)位於中國。因此，並無披露非流動資產之進一步地區資料。

來自主要客戶的營業額：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售巴士		
客戶a	不適用	18,650
客戶b	不適用	17,432

租金收入及相關管理服務收入：

由於租戶多元化，本集團並無重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 營業額

本年度集團營業額之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於某個時間點轉移產品：		
銷售巴士	4,207	49,839
隨時間轉移服務：		
租金收入及相關管理服務收入	44,287	41,925
	48,494	91,764

10. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股息收入	—	4,694
利息收入	6,624	6,548
投資物業之公平值收益	—	56,930
於收購聯營公司議價購買之收益	—	9,189
於收購附屬公司議價購買之收益	14,838	—
公平值計量聯營公司收益	6,485	—
其他	—	14
	27,947	77,375

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借款利息	25,579	20,530
可換股票據利息	681	1,289
租賃負債利息	150	—
融資租賃費用	—	98
	26,410	21,917

12. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項 — 中國企業所得稅 過往年度撥備不足	111	61
遞延稅項	—	14,233
	111	14,294

本集團於本年度並無自香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅已按稅率25%（二零一八年：25%）計提撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前(虧損)/溢利稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(3,628)	28,005
按適用稅率計算之稅項	278	9,663
免繳稅收入之稅務影響	(3,280)	(3,711)
不可扣稅費用之稅務影響	5,415	10,955
不予確認之暫時性差異之稅務影響	(2,696)	(3,807)
不予確認稅項虧損之稅項影響	283	1,133
過往年度撥備不足	111	61
所得稅開支	111	14,294

13. 本年度(虧損)/溢利

本集團之本年度(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下項目：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
呆賬撥備	400	5,700
核數師酬金	700	550
售出商品及提供服務成本	7,344	51,781
物業、廠房及設備折舊	6,054	5,518
使用權資產折舊	1,670	—
物業、廠房及設備撇銷	102	—
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款(附註)	—	1,894
淨外匯虧損	751	4,203
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損	7,488	21,662
職工成本(包括董事薪酬)		
— 薪金、花紅及津貼	11,721	11,941
— 定額供款退休金計劃之供款	671	611
	12,392	12,552

附註：

截至二零一八年十二月三十一日止年度，土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款包括一處董事寓所之租金約624,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 董事福利及權益

於本年度，根據上市規則及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)、(e)及(f)條及公司(披露董事福利資料)規則第2部分披露的董事及最高行政人員的薪酬如下：

(a) 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條所披露之董事酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	1,073	600
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	2,036	3,036
定額供款退休金計劃之供款	36	43
	2,072	3,079
	3,145	3,679

二零一九年十二月三十一日	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
韓軍然先生	—	1,300	18	1,318
羅敏先生	—	736	18	754
	—	2,036	36	2,072
獨立非執行董事				
陳耀東先生	240	—	—	240
鄭清先生(附註(i))	14	—	—	14
歐陽晴汝醫生	240	—	—	240
梁貴華先生	240	—	—	240
張晶先生	240	—	—	240
王栢榮先生(附註(ii))	99	—	—	99
	1,073	—	—	1,073
	1,073	2,036	36	3,145

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

二零一八年十二月三十一日	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事				
韓軍然先生	—	1,924	18	1,942
羅敏先生	—	766	18	784
司徒文輝先生(附註(iii))	—	346	7	353
	—	3,036	43	3,079
獨立非執行董事				
陳耀東先生	120	—	—	120
鄭清先生(附註(i))	120	—	—	120
歐陽晴汝醫生	120	—	—	120
梁貴華先生	120	—	—	120
張晶先生	120	—	—	120
	600	—	—	600
	600	3,036	43	3,679

附註：

- (i) 鄭清先生辭任獨立非執行董事，於二零一九年二月十一日起生效。
- (ii) 王栢榮先生獲委任為獨立非執行董事，自二零一九年八月二日起生效。
- (iii) 司徒文輝先生辭任執行董事，於二零一八年五月十日起生效。於其辭任執行董事後已支付的薪金、津貼及實物利益以及退休金計劃供款約626,000港元並無計入酬金分析。

於本年度，並無作出任何安排使董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一八年：無)。

於本年度，並無向董事支付酬金以吸引其加入本集團或於到任時作為獎勵退任之補償(二零一八年：無)。

於本年度，並無向任何董事支付或應付酌情花紅(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

其酬金屬於以下範圍之董事人數如下：

	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	7	7
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
	8	8

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於年末或年內的任何時間，概無有關本集團業務而本公司作為其中訂約方且本公司董事及董事之關連方於其中擁有重大權益(不論直接或間接)之重大交易、安排及合約，惟綜合財務報表附註39所披露者除外。

15. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩位(二零一八年：三位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註14。餘下三位(二零一八年：兩位)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,470	1,430
退休金計劃供款	54	36
	2,524	1,466

本年度，並無向任何五位最高薪酬僱員支付或應付酌情花紅(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 五位最高薪酬僱員(續)

非董事最高薪酬僱員人數(其酬金屬於以下範圍)如下：

	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
	3	2

16. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃按本公司擁有人應佔該年度(虧損)/溢利，以及截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度已發行普通股之加權平均數計算。

每股基本(虧損)/盈利按以下方式計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利用以計算每股基本(虧損)/盈利	(1,075)	13,753
	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本(虧損)/盈利	3,580,808,340	3,381,141,886

由於截至二零一八年十二月三十一日止年度兌換本集團尚未行使的可換股票據具有反攤薄影響，故無須呈列每股攤薄盈利。

由於截至二零一九年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄已發行的普通股，故於二零一九年十二月三十一日，集團沒有作出調整，以攤薄每股基本虧損金額。

17. 股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢私、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一八年一月一日	1,064	3,401	1,773	2,919	—	9,157
添置	—	1,475	17	1,103	63,720	66,315
轉撥	—	43,253	—	—	(43,253)	—
撤銷	—	—	—	(655)	—	(655)
匯兌差額	(53)	(1,798)	(62)	(65)	(780)	(2,758)
於二零一八年十二月三十一日及二 零一九年一月一日	1,011	46,331	1,728	3,302	19,687	72,059
添置	—	—	—	32	2,664	2,696
收購附屬公司	—	—	1	—	—	1
撤銷	—	(133)	—	(15)	—	(148)
匯兌差額	(19)	(830)	(22)	(22)	(403)	(1,296)
於二零一九年十二月三十一日	992	45,368	1,707	3,297	21,948	73,312
累計折舊						
於二零一八年一月一日	241	1,993	1,158	1,797	—	5,189
年內支出	21	5,125	45	327	—	5,518
撤銷	—	—	—	(655)	—	(655)
匯兌差額	(12)	(223)	(35)	(19)	—	(289)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	250	6,895	1,168	1,450	—	9,763
年內支出	20	5,053	527	454	—	6,054
撤銷	—	(44)	—	(2)	—	(46)
匯兌差額	(5)	(173)	(20)	(11)	—	(209)
於二零一九年十二月三十一日	265	11,731	1,675	1,891	—	15,562
賬面值						
於二零一九年十二月三十一日	727	33,637	32	1,406	21,948	57,750
於二零一八年十二月三十一日	761	39,436	560	1,852	19,687	62,296

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

	物業(以公平值計算)		物業(以成本計算)		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已完成項目						
於廣州的投資物業(附註(a))						
於一月一日	740,090	719,340	—	—	740,090	719,340
公平值收益/(虧損)	—	56,930	—	—	—	56,930
匯兌差額	(13,715)	(36,180)	—	—	(13,715)	(36,180)
於十二月三十一日	726,375	740,090	—	—	726,375	740,090
未完成項目						
於洛陽(附註(b))及珠海(附註(c)) 的投資物業						
於一月一日	—	—	70,346	74,071	70,346	74,071
收購一間附屬公司	—	—	339,750	—	339,750	—
匯兌差額	—	—	(5,804)	(3,725)	(5,804)	(3,725)
於十二月三十一日	—	—	404,292	70,346	404,292	70,346
於十二月三十一日之合共賬面值	726,375	740,090	404,292	70,346	1,130,667	810,436

附註：

- (a) 廣州的投資物業(「廣州物業」)均位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號及以中期租賃租約持有。廣州物業乃以經營租賃出租予租戶以賺取租金收入及管理服務收入。於報告期末，廣州物業乃按公平值呈列。

於二零一九年十二月三十一日，廣州物業之公平值已由獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「瑞豐環球」)使用收益法評估為人民幣650,000,000元(相當於約726,375,000港元)(二零一八年：人民幣650,000,000元(相當於約740,090,000港元))。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為726,375,000港元(二零一八年：740,090,000港元)之廣州物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於綜合財務報表附註30。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業(續)

附註：(續)

- (b) 洛陽的投資物業(「洛陽物業」)位於中國河南洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西及地界以北，乃一幅在建工程的土地。洛陽物業乃於截至二零一五年十二月三十一日止年度，透過收購附屬公司而獲取。洛陽物業乃根據中期租賃租約持有，包括佔地面積69,942.185平方米的地塊，可發展總樓面面積173,724.12平方米。其賬面值包括土地使用權及直接應佔成本，以收購成本扣除減值(如有)後約人民幣61,782,000元列賬(相當於約69,042,000港元(二零一八年：70,346,000港元))。董事認為洛陽物業的建築計劃於二零一九年十二月三十一日尚未釐定，因此未能可靠釐定其公平值。

根據由洛陽萬亨置業有限公司(「洛陽萬亨」)(本公司附屬公司)與洛陽國土資源局(「洛陽國土局」)於二零一三年二月一日簽訂的洛陽物業的國有建設用地使用權出讓合同(「土地使用權出讓合同」)，洛陽萬亨須分別於二零一三年九月一日或之前及二零一六年九月一日或之前(「施工期」)開始及完成洛陽物業的建設工程。如洛陽物業的建設工程未能如期開始或於施工期後尚未完工，洛陽國土局或會施加罰款，每日罰款按洛陽萬亨原本支付的土地使用權代價(即約人民幣31,270,000元(相當於約34,944,000港元))的0.1%計算(「罰款」)。如施工期超出60日後仍未完工，洛陽國土局則亦可能沒收土地使用權(「沒收」)。

於二零一六年十一月十七日，本集團收到洛陽市城鄉一體化示範區管理委員會國土環保局的通告，據此，除非本集團有合理理由，否則本集團需要於該通告日期後15日內開始建設洛陽物業。本集團已作出回覆，並預期於二零一七年六月開始施工。於二零一七年六月二十六日，本集團接獲洛陽國土局發出的閒置土地調查通知書(「閒置土地調查通知書」)，據此，本集團須向洛陽國土局匯報洛陽物業的建設進度。於二零一七年七月二十六日，本集團已作出回覆，並解釋洛陽物業的建設延誤乃由於洛陽政府的土地政策發生變化。本集團預期將於二零一七年底開始動工。於二零一七年十二月五日，本集團向洛陽市城鄉規劃局(「洛陽規劃局」)提交洛陽物業的施工計劃。經洛陽規劃局審閱後，本集團獲指示修改施工計劃的若干方面。於二零一八年六月二十三日，本集團獲洛陽新區中央商務區規劃建設辦公室進一步指示，向洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室提交經修訂施工計劃以供批准。文件已於二零一八年七月十七日提交。

截至該等綜合財務報表的批准日期，洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室尚未批准洛陽物業的施工計劃。

於編製綜合財務報表中，董事徵求中國律師的法律意見，並認為洛陽物業的施工延誤乃由於洛陽政府於過往年度的土地政策變動所致。鑒於本集團積極與洛陽規劃局就洛陽物業的施工計劃修改溝通，出現罰款或有關沒收的損失的風險甚微。因此，董事認為並無於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的綜合財務報表中作出有關罰款及/或沒收的損失撥備(如有)。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為69,042,000港元(二零一八年：無)之洛陽物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於綜合財務報表附註30。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

洛陽物業之減值評估

於二零一九年十二月三十一日的洛陽物業可收回金額由瑞豐環球評估。由於洛陽物業的可收回金額高於其於二零一九年十二月三十一日的賬面值，所以概無為洛陽物業提供減值準備(二零一八年：無)。

(c) 於珠海的投資物業(「珠海物業」)位於中國廣東省珠海市金灣區三灶鎮虹陽路西側，金島路南側，乃一幅在建工程的土地。珠海物業乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度，透過收購一間附屬公司而獲取。珠海物業乃根據中期租賃租約持有，包括佔地面積11,956.46平方米的地塊，並取得國有土地使用證。其賬面值包括土地使用權及直接應佔成本，以成本約人民幣300,000,000元(約等於335,250,000港元)扣除減值(如有)列賬。董事認為珠海物業的施工工作於二零一九年十二月三十一日尚未完成，因此，未能可靠釐定其公平值。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為335,250,000港元(二零一八年：無)之珠海物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於綜合財務報表附註30。

珠海物業之減值評估

於二零一九年十二月三十一日的珠海物業可收回金額由瑞豐環球評估。由於珠海物業的可收回金額高於其於二零一九年十二月三十一日的賬面值，所以概無為珠海物業提供減值準備(二零一八年：無)。

20. 無形資產

二零一九年	二零一八年
千港元	千港元

特許權使用費

於十二月三十一日之添置及賬面值

34,643	—
---------------	---

特許權指若干知識產權以及以「益百家」的品牌在中國經營連鎖超市(期限為十年)的獨家許可。

特許權使用費的剩餘攤銷期為10年。由於特許權使用費乃於二零一九年十二月三十一日透過收購附屬公司而獲取，故此本年度期間並無攤銷。

特許權使用費之減值評估

於二零一九年十二月三十一日的特許權使用費可收回金額由瑞豐環球評估。由於特許權使用費的可收回金額高於其於二零一九年十二月三十一日的賬面值，所以概無為特許權使用費提供減值準備(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 使用權資產

	二零一九年 千港元
首次應用香港財務報告準則第16號	2,654
折舊	(1,670)
撇銷	(195)
匯兌差額	(3)
	<u>786</u>
於二零一九年十二月三十一日	
	二零一九年 千港元
折舊	1,670
租賃負債利息開支	150

本集團租賃各種辦公室用於其經營。訂立的租約為2至7年的固定期間。

22. 於聯營公司投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市投資		
應佔資產淨額	—	11,500

本集團聯營公司詳情如下：

名稱	成立地點	已發行及 繳足資本	擁有權權益 百分比	主營業務
新城市永幸醫療集團有限公司 (「新城市永幸醫療」)(附註(a))	香港	100港元	34% (二零一八年：34%)	投資控股
珠海市騰順實業有限公司 (「珠海騰順」)(附註(b))	中國	人民幣 3,000,000元	55% (二零一八年：39.12%)	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司投資(續)

附註：

- (a) 新城市永幸醫療於二零一四年九月二十六日於香港成立，已發行股本100港元。於二零一九年十二月三十一日，於聯營公司之投資成本因約整而顯示為「一」。除了綜合財務報表附註41(a)所述之資本承擔，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日，聯營公司沒有重大的資產及負債，因此於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團沒有該應佔資產淨額。
- (b) 於二零一八年十二月三十日，本集團收購珠海騰順39.12%的股權，總代價為人民幣1,173,600元(相當於約1,336,000港元)。於收購日期，珠海騰順的可識別資產及負債之公平值為人民幣10,100,000元(相當於約11,500,000港元)。根據股權轉讓協議，賣方已向本集團授出公平值約人民幣22,000元(相當於約25,000港元)之認購期權(「認購期權」)，據此，本集團將有權(但並無責任)進一步收購珠海騰順30.88%的股權，行使價為人民幣50,000,000元(相當於約56,930,000港元)，可自股權轉讓協議日期起計一年內(即於二零一九年十二月三十日前)行使。

本集團持有39.12%的股權及認購期權，據此，本集團將有權(但並無責任)進一步收購珠海騰順30.88%的股權。由於與珠海騰順其他股東的若干合約安排，其他股東對珠海騰順擁有控制權。董事認為本集團對珠海騰順有重大影響，因此珠海騰順乃分類為本集團之聯營公司。

於二零一九年五月二十二日，本集團進一步收購珠海騰順已發行股本的15.88%，將珠海騰順併入綜合財務報表內。因此，賣方就本集團以行使價人民幣50,000,000元收購珠海騰順的另外30.88%股權而向本集團授出的購股權已於同一日期被終止。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司投資(續)

下表列示一間對本集團而言屬重大的聯營公司資料。該聯營公司以權益法於綜合財務報表入賬。財務資料概要乃基於該聯營公司的香港財務報告準則財務報表呈列。

名稱	珠海騰順	
	二零一九年	二零一八年
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國	
主營業務	物業發展	
本集團所持擁有權權益／投票權百分比	不適用	39.12%/39.12%
	千港元	千港元
於十二月三十一日：		
非流動資產	不適用	295,744
流動資產	不適用	9,432
流動負債	不適用	(319,020)
負債淨值	不適用	(13,844)
本集團應佔資產淨值	不適用	—
截至十二月三十一日止年度：		
營業額	不適用	—
年內溢利及其他全面收益	不適用	—

於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國的聯營公司以人民幣計值的銀行及現金結餘約為7,161,000港元。人民幣兌換為外幣須受中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定規管。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市股權投資(附註(a))	—	—
按公平值計入其他全面收益之金融資產(附註(b))	28,253	—
	28,253	—

附註：

- (a) 上述投資代表新城市(中國)職業教育投資集團有限公司(「新城市(中國)」)之8%權益及投資成本為8港元。該投資因約整而顯示為「—」。根據香港財務報告準則第9號的應用指引，董事認為成本為非上市股權投資的公平值的最佳估計。
- (b) 該金額為長期投資，尤其是持有的物業管理知識產權許可證。

於二零一九年十二月三十一日，指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產的金融資產公平值已由瑞豐環球使用貼現現金流量法評估為約28,253,000港元(第三級公平值計量)。按公平值計入其他全面收益之金融資產之賬面值以人民幣計值。

24. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資於台灣上市公司股票(附註(a))	31,428	34,569
指定為按公平值計入損益的金融資產之認購期權(附註(b))	—	25
指定為按公平值計入損益的金融資產之認沽期權(附註(c))	3,129	—
流動部分	34,557	34,594

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日的上市權益投資之公平值乃基於台灣交易所之市場成交價(第一級公平值計量)釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：(續)

- (b) 該金額為賣方於二零一八年十二月三十日就收購珠海騰順39.12%股權所授予認購期權之公平值。

於二零一八年十二月三十一日，指定為按公平值計入損益之金融資產的認購期權公平值已由瑞豐環球使用二項式期權定價模式評估為約人民幣22,000元(相當於約25,000港元)(第三級公平值計量)。

二零一九年五月二十二日，由於本集團進一步收購珠海騰順已發行股本的15.88%，將珠海騰順併入綜合財務報表內，上述期權已於同一日期終止。

- (c) 該金額為賣方於二零一九年十二月三十一日就收購Peaceful Kingdom Inc.41%股權所授予本公司的認沽期權之公平值。

於二零一九年十二月三十一日，指定為按公平值計入損益之金融資產的認沽期權公平值已由瑞豐環球使用柏力克—舒爾斯模型評估為約人民幣2,800,000元(相當於約3,129,000港元)(第三級公平值計量)。

本集團按公平值計入損益之金融資產之賬面值乃以下列貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
新台幣	31,428	34,569
人民幣	3,129	25
	34,557	34,594

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預付款項		
— 預付洛陽物業專業費用(附註(a))	2,018	1,959
— 其他	9,178	1,358
按金由以下公司所持有		
— 域迅製品有限公司(「域迅製品」)(附註(b))	5,980	5,980
— 一名獨立承建商(附註(b))	49,520	49,520
— 珠海市潤珠商貿有限公司(「珠海潤珠」)(附註(c))	39,113	39,851
— 其他	992	1,097
其他應收款項		
— 應收北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」)(附註(d))	53,901	50,307
— 其他	58,948	15,961
	219,650	166,033
減：呆賬撥備	(6,100)	(5,700)
	213,550	160,333
減：非流動部分	(90,899)	(139,958)
流動部分	122,651	20,375

附註：

- (a) 預付專業費用為向獨立建築顧問繳付的洛陽物業設計及環境評估費用，合約總額為人民幣11,119,000元(相當於約12,425,000港元(二零一八年：人民幣11,119,000元(相當於約12,660,000港元))。於二零一九年十二月三十一日，本集團已向建築顧問預付合共約人民幣1,806,000元(相當於約2,018,000港元)(二零一八年：人民幣1,720,000元(相當於約1,959,000港元))。
- (b) 本集團於二零一六年六月二十日與域迅製品簽訂一份諒解備忘錄(「域迅製品諒解備忘錄」)，據此，本集團委聘域迅製品為顧問，領導一個發展不同品牌及標誌的文化業務項目，而本集團相信其會為本集團進一步貢獻價值。域迅製品擁有為多家跨國公司建立文化產品及設計品牌產品及標誌的經驗及往績，該等產品及標誌在歐洲及世界各地其他市場十分流行。根據域迅製品諒解備忘錄，本集團已向域迅製品支付按金約5,980,000港元(「域迅按金」)，乃有關其獨家發展主題業務，以達成其目標及指標，(i)以獨家採購文化產品吸引以家庭為主之目標客戶群；(ii)向本集團推廣不同主題；及(iii)培育大眾及家庭為主的對象對本品牌、產品以及本集團之認知。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

本集團進一步藉此機會，利用域迅製品的專長，與廣州市青年設計師協會(「GZYDA」)合作，以嶄新尖端的概念及價值提升概念，升級翻新廣州物業的裝修計劃，為將設計概念融入廣州物業改進作出貢獻。為確保技術、工程及建築要求得以履行，以表達出域迅製品及GZYDA創作的設計概念，域迅製品須物色領導廣州物業裝修計劃的合資格工程公司，以供本集團作出最終決定及委聘。

然而，為確保本集團有財政實力及特別預留資金以為項目委聘資質優秀的工程公司，域迅製品要求一筆可退回的按金約49,520,000港元(「託管金額」)，作為有關翻新項目所涉建築成本的特定託管款項，使域迅製品接觸有關承建商時，承建商可以安心，以及可於完成正式委任選定的承建商後，迅速向選定的承建商轉撥款項，以確定翻新的成本。本集團屆時會與獲委任的選定承建商有直接合約關係。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，託管金額由一名獨立承建商持有，以作為廣州物業項目發展的按金。

(c) 於二零一七年十月一日，本公司間接全資附屬公司廣東暢流投資有限公司(「廣東暢流」)與珠海潤珠(其於中國成立並為珠海市柏林國際酒店(「柏林酒店」)的實益擁有人)訂立合作協議(「合作協議」)，據此，廣東暢流已同意與珠海潤珠訂立合作安排，以租賃柏林酒店之酒店物業，月租為人民幣131,000元(相當於約146,000港元(二零一八年：149,000港元))，由二零一七年十月一日起至二零三二年九月三十日止為期15年，且自合作協議日期起計六個月為免租期(需參與柏林酒店之財務管理並由二零一七年十月一日至二零三二年九月三十日期間分享其85%溢利(「合作事項」)作交換)。根據合作協議，廣東暢流須於合作協議日期起計30日內投入總額為人民幣35,000,000元(相當於約39,113,000港元(二零一八年：39,851,000港元))的資金(「投資資金」)，僅用於裝修、購買柏林酒店的設備及設施。

隨後於二零一七年十二月三十一日對合作協議進行了補充，以進一步闡述投資資金的性質及功能，並為合作事項加入附加條件。根據經補充合作協議，當中各方同意(i)廣東暢流投資資金的金額將被視為建議合作事項保證金，並須待先決條件達成(包括柏林酒店在二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日試行期(「試行期」)平均入住率將達到80%或以上)；及(ii)倘柏林酒店之平均入住率於試行期低於80%，投資資金連同其8%之累計應計利息須按要求償還。截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，本集團與珠海潤珠簽訂一份延期協議以延長試行期一年至二零二零年十二月三十一日。

於二零一九年十二月三十一日後，本集團仍在根據事實與情況評估合作之可能性，包括試行的結果，並且截至該等綜合財務報表的批准日期，尚未就柏林酒店達成任何進一步協議。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (d) 金額為應收北京中証(於二零一零年出售之本公司前附屬公司)的未收款項，乃由於以下一系列事件所致。

本公司收到北京市高級人民法院(「高級法院」)日期為二零一四年五月十五日的民事案件傳票，根據該傳票，上海復旦光華信息科技股份有限公司(「上海復旦」)已遞交民事訴訟案件複審申請(「該訴訟」)。該訴訟源於上海復旦自二零零三年以來在中國北京市第一中級人民法院及其他法院提起的一系列民事訴訟，聲稱北京中証未能履行其於北京中証與上海復旦所訂立日期為二零零二年六月二十七日的銷售合同(「物業交易」)下的義務，即按約1,755,000美元(約相當於約13,749,000港元)之代價向上海復旦出售位於中國的若干不動產(「該指控」)。本公司成為其中一名被告，因上海復旦聲稱本公司前董事及前主席梁戈先生(「梁先生」)代表本公司於二零零二年六月二十八日與上海復旦訂立擔保協議(「擔保協議」)，據此，本公司作為擔保人向上海復旦保證，北京中証將會履行其於物業交易下的義務。

鑒於該訴訟，本公司董事已開展深入調查，其中董事(i)已檢查自其註冊成立日期起至二零一三年年底其董事會會議的所有會議紀錄，以瞭解董事有否關注該指控，(ii)已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據，(iii)已於會議上商討以確定該訴訟及該指控的財務影響；及(iv)就該訴訟尋求開曼群島律師和中國律師(統稱為「律師」)的法律意見。通過相關調查，本公司發現(i)概無記錄顯示董事曾關注該指控，及董事沒有批准和簽署擔保協議，及(ii)北京中証知悉該指控及該訴訟，但其並無有關該訴訟中所指稱物業交易銷售或銷售所得款項收款記錄。

於二零一五年七月二十九日，本公司透過律師收到高級法院就該訴訟發出的日期為二零一五年五月十四日之裁決(「該裁決」)。根據該裁決，高級法院推翻了其日期為二零一三年七月二十六日之裁決，並維持由北京市第一中級人民法院發出的日期為二零一零年十一月十日之裁決。高級法院裁決物業交易及擔保協議均具法律效力。高級法院亦下令本公司及北京中証須就償還上海復旦總額約人民幣14,530,000元(相當於約16,237,000港元(二零一八年：16,544,000港元))連同自二零零二年七月一日至付款日期之應計利息承擔連帶清償責任(統稱「裁決債務」)(根據董事的初步計算，該裁決債務預期約為人民幣27,660,000元(相當於約30,910,000港元(二零一八年：31,494,000港元))。

於二零一五年十一月三十日，本公司與朱亞勇先生(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購人同意與上海復旦磋商，並將會訂立牽涉本公司、上海復旦及認購人的債務和解協議。本意乃於完成執行和解協議後，(i)本公司償還該裁決債務的義務將由認購人承擔或履行；及(ii)本公司將欠付認購人金額合共33,606,830港元，將以按每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份的方式履行。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(d) (續)

其後，北京億隆悅泰投資有限公司(「北京億隆」)(認購人的關連公司)獲認購人提名與上海復旦磋商，並與上海復旦協定以總金額人民幣27,000,000元(相當於約30,173,000港元(二零一八年：30,742,000港元))償付裁決債務。因此，本公司於二零一五年十二月九日訂立牽涉上海復旦及北京億隆的執行和解協議(「執行和解協議」)，據此，裁決債務協定為人民幣27,000,000元(相當於約30,173,000港元(二零一八年：30,742,000港元))，該款項不計息並由北京億隆提供的一處物業(「億隆物業」)擔保及抵押，當中(i)人民幣3,000,000元(相當於約3,353,000港元(二零一八年：3,416,000港元))應於簽署執行和解協議當日償還；及(ii)餘額人民幣24,000,000元(相當於約26,820,000港元(二零一八年：27,326,000港元))應分別於二零一六年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日當日分四個季度分期償還。

於二零一五年十二月三十日，本公司與認購人、北京億隆及北京創意金典投資諮詢服務有限公司(「北京創意」，一間由認購人控制的公司)進一步訂立關於執行和解協議之四方協議(「四方協議」)，據此，(i)認購人為本公司承擔裁決債務；(ii)北京億隆向上海復旦抵押億隆物業作為裁決債務的擔保，及(iii)北京創意代認購人償付裁決債務人民幣3,000,000元(相當於約3,353,000港元(二零一八年：3,416,000港元))。董事認為於簽訂四方協議時，本公司償付裁決債務的責任已由認購人承擔或履行，因此，本公司欠付認購人金額33,606,830港元，並根據二零一五年十二月三十日的認購協議，透過每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份方式償還。

鑒於該訴訟，董事已採取合適行動向北京中証磋商，以收回裁決債務。

於二零一六年三月七日，本公司與北京中証簽訂關於支付承諾款項之三方協議(「債務補償協議」)，據此，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i)按15%年利率之利息；及(ii)人民幣5,000,000元(相當於約5,588,000港元(二零一八年：5,693,000港元))的固定費用作為賠償(統稱「可收回債務」)。可收回債務於二零一八年三月七日或之前償付，並由北京桑普新源技術有限公司(「北京桑普」)(獨立第三方)作擔保。

二零一八年三月一日，本公司與北京中証及北京桑普訂立補充協議(關於延期支付承諾款項之三方補充協議)(「債務收回補充協議」)，以進一步延長北京中証可收回債務之結算日期至二零二零年三月七日或之前，而北京桑普仍為可收回債務之擔保人。

(e) 根據於二零二零年三月三十日訂立的擔保協議，按金及其他應收款項合共約197,883,000港元的可收回性由韓先生之兄弟作擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
巴士	7,660	11,460

於二零一八年十二月三十一日，存貨之賬面值按成本列賬，其中約3,800,000港元由本集團根據融資租賃持有。

27. 應收／付聯營公司、一間關連公司、非控股股東、關連方及一名董事款項

應收／付款項為無抵押、免息及按要求償還。

根據香港公司條例第383(1)(d)條披露之應收一間關聯公司款項如下：

	年內最高 未償還款項結餘 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
新城市(中國)	13	13	13

本公司董事及最終控股方韓先生亦為新城市(中國)之董事。

28. 現金及銀行結餘

於報告期末，本集團的現金及銀行結餘按以下貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	2,983	45,134
美元	553	4,629
新台幣	99	—
人民幣	7,540	22,840
	11,175	72,603

人民幣兌換為外幣須符合中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 應計款項及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計款項	3,722	3,017
應付廣東暢流的前股東款項	9,780	9,965
應付珠海騰順的前股東款項	64,195	—
其他應付款項	104,411	9,713
	182,108	22,695
減：非流動部分	(145,151)	—
流動部分	36,957	22,695

30. 借款

	實際利率	到期	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款 — 浙商銀行貸款(附註(a))	8.085%	二零三零年	304,569	318,808
銀行貸款 — 東莞銀行貸款(附註(b))	9.000%	二零二二年	65,633	—
			370,202	318,808
分析為：				
償還期：				
— 一年內或按要求			8,232	2,847
— 第二至第五年，包括首尾兩年			150,693	68,316
— 超過五年			211,277	247,645
			370,202	318,808
總計			370,202	318,808
減：非流動部分			(361,970)	(315,961)
流動部分			8,232	2,847

附註：

- (a) 於二零一八年六月二十日，廣東暢流與浙商銀行股份有限公司(「浙商銀行」)簽訂貸款協議，據此，浙商銀行同意發放貸款(「浙商銀行貸款」)總額為人民幣280,000,000元(相當於約312,900,000港元(二零一八年：318,808,000港元))予廣東暢流，為期十二年。該貸款以廣州物業之法定押記作抵押及由韓先生提供個人擔保。浙商銀行貸款按中國人民銀行年度貸款及存貸款基準利率8.085%、165%計算利息，並每季支付。浙商銀行貸款之本金自二零一九年九月二十日起分四十八期償還，並於二零三零年五月七日期到。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 借款(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一九年四月三十日，珠海騰順與東莞銀行股份有限公司(「東莞銀行」)簽訂貸款協議，據此，東莞銀行同意發放貸款(「東莞銀行貸款」)總額為人民幣58,732,000元(相當於約65,633,000港元(二零一八年：無))予珠海騰順，為期三年。該貸款以洛陽物業、珠海物業及珠海騰順之全部已發行股本之法定押記作抵押，由廣東暢流、廣州暢陽投資股份有限公司(「廣州暢陽」)及非控股股東提供公司擔保，由韓先生、一間附屬公司之法律代表以及一間關聯公司之主要管理人員提供個人擔保。東莞銀行貸款按中國人民銀行年度貸款及存款基準利率9%、184%計算利息，並每月支付。東莞銀行貸款之本金於到期日期償還，並於二零二二年五月二十二日到期。

31. 租賃負債(二零一八年：融資租賃應付款項)

	最低租賃款項		最低租賃款項 之現值	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	1,066	717	1,020	557
第二至第五年，包括首尾兩年	527	2,669	496	2,321
超過五年	—	839	—	808
	1,593	4,225	1,516	3,686
減：未來融資費用	(77)	(539)	不適用	不適用
租賃負債的現值	1,516	3,686	1,516	3,686
減：於12個月內到期並須結清的金額 (列為流動負債)			(1,020)	(557)
於12個月後到期並須結清的金額			496	3,129

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 租賃負債(二零一八年：融資租賃應付款項)(續)

所有融資租賃應付款項均以以下貨幣計值。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	1,321	3,686
人民幣	195	—
	1,516	3,686

本集團已採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日調整期初結餘以確認先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的與租賃相關的租賃負債。該等負債已與與先前歸類為融資租賃的租賃相關的結轉餘額合計。截至二零一八年十二月三十一日的比較資訊尚未重述，僅與先前歸類為融資租賃的租賃相關。

32. 可換股票據

於二零一八年五月十六日及二零一八年七月十九日，本公司向獨立第三方發行兩種面值分別為35,000,000港元及43,200,000港元之可換股票據，即(「可換股票據一」)及(「可換股票據二」)。可換股票據一之持有人有權於可換股票據一發行日期至二零二零年五月十五日隨時按兌換價每股普通股0.215港元兌換可換股票據一為本公司普通股。可換股票據二之持有人有權於可換股票據二發行日期至二零二零年七月十八日隨時按兌換價每股普通股0.32港元兌換可換股票據二為本公司普通股。可換股票據一及可換股票據二分別按利率2%及2%計息，利息將於到期日或兌換或贖回可換股票據之日(以較早者為準)支付。

發行可換股票據一及可換股票據二分別收取的所得款項淨額35,000,000港元及43,200,000港元已拆分為負債部分及權益部分如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已發行可換股票據面值	—	78,200
權益部分	—	(4,049)
於發行日期之負債部分	—	74,151
於年初之負債部分	41,769	—
已收取估算利息	681	1,289
兌換	(42,450)	(33,671)
於年末之負債部分	—	41,769

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 可換股票據(續)

利息費用乃按分別對可換股票據一及可換股票據二的負債部分使用實際利率4.56%及4.93%計算。

於二零一八年六月二十五日及二零一八年十月二十三日，面值21,500,000港元及13,500,000港元之可換股票據一已分別兌換為100,000,000股及62,790,697股本公司普通股。於二零一八年十二月三十一日，可換股票據一已全部兌換。

於二零一九年四月三日，面值43,200,000港元之可換股票據二已兌換為135,000,000股本公司普通股。於二零一九年十二月三十一日，可換股票據二已全部兌換。

董事估計於二零一八年十二月三十一日可換股票據二負債部分之公平值與其公平值相若，乃按市場費率折現未來現金流計算(第二級公平值計量)。

33. 承兌票據

於二零一九年十二月三十一日，本集團發行承兌票據予獨立第三方，用以收購一間附屬公司China Goal Inc.，有關本金總值為23,800,000港元。承兌票據為免息，並於有關發行日期起計10個月至34個月到期償還。

首次確認時，本公司所發行的承兌票據的公平值乃根據合約未來現金流量分別以17.47%至17.67%年利率貼現所得的現值釐定。貼現率乃參考信貸評級及年期與承兌票據類似者的收益率來釐定。

	二零一九年 千港元
於本年度內發行	23,800
已收取估算利息	(5,200)
於十二月三十一日	18,600
減：非流動部分	(8,100)
流動部分	10,500

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項

以下為本集團確認的遞延稅項負債及資產。

遞延稅項負債	投資物業之 公平值變動 千港元	無形資產之 公平值變動 千港元	首次確認 長期其他應 付款項時的 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	159,111	—	—	159,111
本年度計入損益	14,233	—	—	14,233
匯兌差額	(8,003)	—	—	(8,003)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	165,341	—	—	165,341
收購附屬公司	45,585	3,073	5,826	54,484
匯兌差額	(3,667)	—	(78)	(3,745)
於二零一九年十二月三十一日	207,259	3,073	5,748	216,080
遞延稅項資產				稅項虧損 千港元
收購附屬公司				40,256
匯兌差額				(533)
於二零一九年十二月三十一日				39,723

附註：

- (a) 於報告期末，本集團未動用稅項虧損約4,962,000港元(二零一八年：4,360,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利流難以預測，故並無確認遞延稅項資產。計入未確認稅項虧損之虧損約人民幣4,425,000元(相當於約4,945,000港元)(二零一八年：人民幣3,829,000元(相當於約4,360,000港元))將於五年內到期。其他稅項虧損可無限期結轉。
- (b) 於報告期末，與未確認遞延稅項負債的附屬公司未分派盈利有關的暫時差額總額約為人民幣33,470,000元(相當於約37,403,000港元)(二零一八年：人民幣34,847,000元(相當於約39,677,000港元))。由於本集團有能力控制暫時性差異轉回的時間，且該等差異很可能在可預見的未來不會轉回，故並無就該等差額確認負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.004港元之普通股		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	10,000,000,000	40,000
已發行及繳足：		
每股0.004港元之普通股		
二零一八年一月一日	3,317,045,040	13,268
兌換可換股票據一(附註(a))	162,790,697	651
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	3,479,835,737	13,919
兌換可換股票據二(附註(b))	135,000,000	540
於二零一九年十二月三十一日	3,614,835,737	14,459

附註：

- (a) 於二零一八年六月二十五日及二零一八年十月二十三日，面值21,500,000港元及13,500,000港元之可換股票據一已分別兌換為100,000,000股及62,790,697股本公司普通股。兌換可換股票據一之溢價(共計約34,714,000港元)已計入本公司股份溢價賬。
- (b) 於二零一九年四月三日，面值43,200,000港元之可換股票據二已兌換為135,000,000股本公司普通股。兌換可換股票據二之溢價(共計約44,265,000港元)已計入本公司股份溢價賬。

36. 儲備

本集團於本年度之儲備金額及其變動於綜合財務報表中之綜合權益變動表呈列。

儲備之性質及目的

(a) 股份溢價

股份溢價乃收取所得款項超出按溢價發行本公司股份的面值減就股份發行而產生的開支的數額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 儲備 (續)

儲備之性質及目的 (續)

(b) 繳入盈餘

繳入盈餘指本公司已發行普通股之面值與透過根據重組交換股份收購附屬公司之資產淨值之差額。

(c) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括所有換算海外經營之財務報表而產生之匯兌差額。該儲備乃根據綜合財務報表附註4(d)所載之會計政策處理。

(d) 可換股票據儲備

可換股票據儲備乃根據綜合財務報表附註4(p)就可換股票據採納的會計政策所確認，由本公司發行的可換股票據的未行使權益部份的價值。

(e) 法定儲備

根據中國公司法及本集團中國附屬公司的組織章程細則，本集團中國附屬公司須按照有關會計政策及中國公司適用的財務條例所釐定，撥付10%稅後溢利至法定儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。向儲備的撥款必須在向權益股東分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用作抵銷過往年度的虧損(如有)，部分法定盈餘儲備可被撥充資本為實繳資本，惟撥充資本後剩餘的該項儲備金額不得低於本集團旗下各附屬公司實繳股本的25%。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

本公司於報告期末之財務狀況表資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
於附屬公司投資	34,481	34,481
預付款項、按金及其他應收款項	53,411	97,490
	87,892	131,971
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	31,428	34,569
預付款項、按金及其他應收款項	76,111	11,365
應收附屬公司款項	245,277	273,374
現金及銀行結餘	1,115	4,700
	353,931	324,008
流動負債		
應計款項及其他應付款項	2,029	2,083
應付附屬公司款項	87,236	87,236
應付一名董事款項	1,649	1,680
	90,914	90,999
淨流動資產	263,017	233,009
總資產減流動負債	350,909	364,980
非流動負債		
可換股票據	—	41,769
淨資產	350,909	323,211

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 本公司財務狀況表(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
權益		
股本	14,459	13,919
儲備(附註37(b))	336,450	309,292
權益總額	350,909	323,211

董事會已於二零二零年三月三十一日批准及授權刊發。

韓軍然先生
董事

羅敏先生
董事

(b) 本公司儲備變動：

本公司儲備概要如下：

	股份溢價賬 千港元	特別儲備 千港元	可換股 票據儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	457,758	306,450	—	(464,037)	300,171
發行可換股票據	—	—	4,049	—	4,049
兌換可換股票據	34,714	—	(1,694)	—	33,020
本年度虧損及全面收益總額	—	—	—	(27,948)	(27,948)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	492,472	306,450	2,355	(491,985)	309,292
兌換可換股票據	44,265	—	(2,355)	—	41,910
本年度虧損及全面收益總額	—	—	—	(14,752)	(14,752)
於二零一九年十二月三十一日	536,737	306,450	—	(506,737)	336,450

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 或然負債

除本綜合財務報表的附註19(b)所披露之事項外，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

39. 關連方交易

(a) 除本綜合財務報表其他地方披露之外，本集團於年內與關連／有聯繫公司進行之重大交易如下：

	二零一八年 千港元
支付予關連／有聯繫公司的租金開支	1,542

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與本集團之關連／有聯繫公司訂立了2年的租賃協議。租期的未貼現現金流量總額為約3,084,000港元。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	1,073	600
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	4,506	4,466
定額供款退休金計劃之供款	90	79
	4,596	4,545
	5,669	5,145

董事及行政總裁酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註14及15。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 關連方交易 (續)

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：(續)

本集團董事、行政總裁及主要管理人員的酬金／薪酬在以下範圍之人數如下：

	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	9	9
1,000,001港元至1,500,000港元	2	—
1,500,001港元至5,000,000港元	—	1
	11	10

40. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

於二零一八年十二月三十一日，應收不可撤銷經營租賃項下未來最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元
一年內	19,908
第二至第五年，包括首尾兩年	31,530
	51,438

本集團所有之投資物業的經營租賃之租期為一至六年。承租人無權於租賃到期時購買物業。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 經營租賃承擔(續)

(a) 作為出租人(續)

未來最低應收租金如下：

	二零一九年 千港元
第一年	23,101
第二年	15,107
第三年	10,074
第四年	6,501
第五年	3,095
超過五年	4,130
	62,008

(b) 作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，應付不可撤銷經營租賃項下未來最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元
一年內	1,904
第二至第五年，包括首尾兩年	912
	2,816

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室應付的租金。租賃商定之租期介乎二至四年，租金在租期內乃固定，並不包括或然租金。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 其他承擔

除經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下承擔：

(a) 注資

於二零一四年七月十二日，本公司與獨立第三方（「合夥人」）訂立合作意向書，並據此成立了香港公司新城市永幸醫療集團有限公司（「新城市永幸醫療」），本集團持有新城市永幸醫療之34%的股權。新城市永幸醫療將會於上海成立一間全資擁有的附屬公司（「上海附屬公司」）以於中國各城市發展醫療業務。上海附屬公司之註冊資本將為人民幣1,000,000元（相當於約1,118,000港元（二零一八年：1,139,000港元）），並由新城市永幸醫療之股東按其各自股權比例融資。於該等綜合財務報表批准日期，上海附屬公司尚未成立。截至二零一九年十二月三十一日，本公司尚未透過新城市永幸醫療向上海附屬公司注入該由本集團注入之資本，金額為人民幣340,000元（相當於約380,000港元（二零一八年：387,000港元））。

(b) 資本承擔

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
洛陽物業工程建造合同	10,407	10,701

42. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

於本年度，本集團收購珠海騰順、China Goal Inc.及Peaceful Kingdom Inc. 15.88%、70%及41%已發行股本，總代價約為19,140,000港元，分別以約540,000港元及18,600,000港元的現金及承兌票據結算。珠海騰順、China Goal Inc.及Peaceful Kingdom Inc.從事物業發展、投資控股公司業務，尤其是，分別持有物業管理知識產權及超市業務許可證。

本集團認為，新業務連同暢流的業務將從其於中國的租賃業務、物業發展、物業管理及超市等各個領域朝著本集團業務的核心價值發展，這將使本集團減少對暢流租金收入的依賴。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 收購附屬公司(續)

所收購附屬公司的可識別資產及負債於各自收購日期的公平值如下：

所收購的淨資產：	千港元
物業、廠房及設備	1
投資物業	339,750
無形資產	34,643
按公平值計入其他全面收益之金融資產	28,253
按公平值計入損益之金融資產	3,129
遞延稅項資產	40,256
其他應收款項	6,051
銀行及現金結餘	828
其他應付款項	(311,865)
遞延稅項負債	(54,484)
	86,562
非控股權益	(34,599)
珠海騰順39.12%股權之公平值	(17,985)
於收購附屬公司議價購買之收益	(14,838)
	19,140
支付方式：	
現金	540
承兌票據	18,600
	19,140
收購產生的現金流入淨額：	
已付現金代價	(540)
所購入現金及現金等值項目	828
	288

就業務合併而言，本集團自計量珠海騰順39.12%股權之公平值確認收益約6,485,000港元。本集團亦於業務合併中確認議價購買之收益約14,838,000港元。該收益計入其他收益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 收購附屬公司(續)

議價購買之收益產生自己收購附屬公司可識別資產及負債之公平值超過收購代價之部分。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已收購附屬公司概無錄得營業額及溢利。

(b) 租賃現金流出總額

計入租賃現金流量表的金額包括以下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於經營現金流量內	150	—
於融資現金流量內	4,682	272
	4,832	272

該等金額與以下有關：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已付租賃租金	4,832	272

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 融資活動之負債對賬

下表詳列本集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃指其現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	借款	可換股票據	承兌票據	融資租賃 應付款項	租賃負債	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年一月一日	239,780	—	—	—	—	239,780
現金流量	74,166	78,200	—	(272)	—	152,094
購買物業、廠房及設備 以及存貨	—	—	—	3,860	—	3,860
可換股票據的權益部分 兌換可換股票據	—	(4,049)	—	—	—	(4,049)
利息開支	20,530	1,289	—	—	—	21,819
融資租賃費用	—	—	—	98	—	98
匯兌差額	(15,668)	—	—	—	—	(15,668)
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	318,808	41,769	—	3,686	—	364,263
首次應用香港財務報告準則 第16號之影響	—	—	—	(3,686)	6,401	2,715
現金流量	31,601	—	—	—	(4,832)	26,769
收購附屬公司	—	—	18,600	—	—	18,600
兌換可換股票據	—	(42,450)	—	—	—	(42,450)
終止租賃協議	—	—	—	—	(198)	(198)
利息開支	25,579	681	—	—	—	26,260
租賃負債利息	—	—	—	—	150	150
匯兌差額	(5,786)	—	—	—	(5)	(5,791)
於二零一九年 十二月三十一日	370,202	—	18,600	—	1,516	390,318

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司

於二零一九年十二月三十一日，本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊／成立地點	登記／已發行 及繳足股本	擁有權益百分比		主要業務及經營地點
			直接	間接	
新城市航空產業投資控股有限公司	香港	100港元	100%	—	投資控股；香港
新城市文化產業投資控股有限公司	香港	100港元	100%	—	投資控股；香港
宜亨有限公司	香港	1港元	100%	—	投資控股；香港
新協服務有限公司	香港	2港元	—	100%	一般管理；香港
卓宏行有限公司	香港	1港元	—	100%	暫無業務；香港
芙地國際控股有限公司	香港	10,000港元	—	100%	投資控股；香港
貢裕投資有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股；香港
新城市巴士車行有限公司	香港	100港元	—	100%	銷售巴士；香港
信誠(香港)投資有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股；香港
廣東暢流(附註(a))	中國	人民幣 40,000,000元	—	100%	物業發展和投資；中國
信誠(洛陽)酒店物業管理有限公司(附註(b))	中國	人民幣 2,000,000元	—	90%	投資控股；中國
洛陽萬亨(附註(c))	中國	人民幣 8,000,000元	—	90%	物業發展和投資；中國

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊/成立地點	登記/已發行 及繳足股本	擁有權益百分比		主要業務及經營地點
			直接	間接	
廣東暢揚(附註(d))	中國	人民幣 10,000,000元	—	70%	投資控股；中國
廣州暢影影視製作有限公司(附註(e))	中國	人民幣 3,000,000元	—	60%	物業發展和投資；中國
珠海騰順(附註(e))	中國	人民幣 3,000,000元	—	55%	物業發展；中國
China Goal Inc.	英屬處女群島	100美元	—	70%	物業管理；中國
Peaceful Kingdom Inc.(附註(f))	英屬處女群島	100美元	—	41%	超市業務；中國

附註：

- (a) 該附屬公司根據中國法律註冊成立成為有限責任公司(外資合營企業)。
- (b) 該附屬公司根據中國法律註冊成立成為有限責任公司(台港澳與境內合資)。
- (c) 該附屬公司根據中國法律註冊成立成為有限責任公司(外商獨資企業單獨投資)。
- (d) 該附屬公司根據中國法律註冊成立成為有限責任公司(外商投資企業投資)。
- (e) 該等附屬公司根據中國法律註冊成立為其他有限責任公司。
- (f) 儘管本集團於Peaceful Kingdom Inc.擁有之股權少於50%，但Peaceful Kingdom Inc.被視為附屬公司，因為管理層認為本集團可藉由組成董事會(據此，本集團有權任命Peaceful Kingdom Inc.五名董事中的三名)控制Peaceful Kingdom Inc.的財務及經營業務。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司(續)

下表展示有關擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的附屬公司的資料。該等財務資料概要為公司間對銷前的金額。

名稱	珠海騰順		洛陽萬亨	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國		中國／中國	
非控股權益所持有的擁有權權益及投票權百分比	61.5%/45%	不適用	10%/10%	10%/10%
	千港元	千港元	千港元	千港元
於十二月三十一日：				
非流動資產	335,251	不適用	41,740	43,316
流動資產	7,679	不適用	352	40
流動負債	(100,081)	不適用	(39,185)	(39,170)
非流動負債	(213,662)	不適用	—	—
淨資產	29,187	不適用	2,907	4,186
累計非控股權益	17,950	不適用	291	419
截至十二月三十一日止年度：				
收入	—	不適用	—	—
本年度虧損	(217)	不適用	(792)	(699)
全面收益總額	(217)	不適用	(792)	(699)
分配予非控股權益之虧損	(133)	不適用	(79)	(70)
經營活動所得現金淨額	(66,614)	不適用	(8)	35
融資活動所得現金淨額	66,514	不適用	—	—
現金及現金等值項目增加淨額	(100)	不適用	(8)	35

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 報告期後事項

自二零二零年初以來，二零一九冠狀病毒疾病疫情（「二零一九冠狀病毒疫情」）在中國及其他國家蔓延，並在一定程度上影響了本集團的業務及經濟活動。於二零二零年，本集團的租金收入可能會受到向租戶提供的暫時免除租金以及租戶對現有租賃合同條款進行調整的要求的影響。

截至該等綜合財務報表發佈之日，尚無法對總體財務影響作出可靠估計。本集團將密切關注二零一九冠狀病毒疫情發展，並繼續評估其對本集團業務、財務狀況及經營業績之影響。

45. 批准綜合財務報表

董事會已經於二零二零年三月三十一日批准及授權刊發此綜合財務報表。

五年財務概要

二零一九年十二月三十一日

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要如下，有關資料摘錄自己刊發經審核綜合財務報表並已適當地重列／重新分類如下。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	48,494	91,764	39,076	34,982	39,064
售出商品及提供服務成本	(7,344)	(51,781)	(3,124)	(3,116)	(3,358)
毛利	41,150	39,983	35,952	31,866	35,706
其他收入	27,947	77,375	31,697	8,757	14,280
行政費用及其他經營開支	(46,315)	(67,436)	(27,594)	(24,973)	(25,194)
融資成本	(26,410)	(21,917)	(13,952)	(12,721)	(15,998)
除稅前(虧損)／溢利	(3,628)	28,005	(26,103)	2,929	8,794
所得稅開支	(111)	(14,294)	(3,093)	(1,710)	(5,079)
本年度(虧損)／溢利	(3,739)	13,711	(23,010)	1,219	3,715
以下應佔本年度(虧損)／溢利：					
本公司擁有人	(1,075)	13,753	23,274	1,294	3,715
非控股權益	(2,664)	(42)	(264)	(75)	-
	(3,739)	13,711	23,010	1,219	3,715

資產及負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產總額	1,559,348	1,261,431	1,104,147	980,331	1,114,443
負債總額	(817,736)	(572,225)	(440,410)	(376,638)	(485,011)
非控股權益	(26,845)	197	(438)	(435)	(553)
	714,767	689,403	663,299	603,258	628,879