



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)

**2022
年報**

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	9
環境、社會及管治報告	19
董事履歷	34
董事會報告	36
獨立核數師報告	42
經審核綜合財務報表	
綜合：	
損益表	50
損益及其他全面收益表	51
財務狀況表	52
權益變動表	54
現金流量表	55
綜合財務報表附註	57
五年財務概要	132

公司資料

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
羅振先生

公司秘書

陳子傑先生(於二零二二年七月二十日辭任)
張詩雅小姐(於二零二二年七月二十日獲委任並於
二零二二年十一月一日辭任)
李綺華小姐(於二零二二年十一月一日獲委任)

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
香港灣仔
駱克道188號
兆安中心24樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行
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
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室

法定代表

韓軍然先生
李綺華小姐

財務摘要

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	變動
營業額	180,190	197,817	(9)%
經營虧損	(91,192)	(37,720)	142%
本年度虧損	(127,783)	(69,411)	84%
權益總額	523,212	733,573	(29)%
資產總額	1,965,280	2,285,650	(14)%
負債總額	1,442,068	1,552,077	(7)%
每股基本虧損(港仙)	(88.08)	(74.44)	18%

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得收益約180,190,000港元及錄得除稅後虧損約127,783,000港元。

主要業務安排

持續關連交易

於二零二二年五月三十一日，(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)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)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(「該等新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零二二年六月一日起計，為期一年。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十四A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減少。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。

自二零一九年起，本集團已規劃推出「天天、生活、新城市」的未來發展主題，作為物業開發和物業管理與日常生活需求融合的一部分。通過進軍大灣區的線上零售業務及益百家連鎖超市，以及收購北京物業管理知識產權授權人及珠海物業發展公司，本集團上述主題於二零二零年得到完美整合與落實。

中國的超市業務

本集團內地超市業務所在地於二零二二年在面對COVID-19時出現過封城事件，負面影響非常嚴重。同時內地經濟出現過宏觀調整，本集團在二零二二年重新審視了業務發展，我們會重新訂立超市營銷策略。

主席報告

於中國北京的物業管理

本集團在二零一九年已開始通過與China Goal Inc.的知識產權授權開展相關業務安排，以涉足中國內地物業管理行業，但因二零二二年COVID-19帶來嚴重的負面影響，物業管理知識產權的授權收入並未達到預期效果，所以本集團正在審視有關投資所需面對的商業風險來重整在有關此項投資方面的投入和策略。

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。於二零一八年八月十三日，本集團接到洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室的通知，據此，對洛陽物業的地址進行些許調整。由於COVID-19疫情，本集團仍在等待洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室以獲得洛陽物業變更的官方文件，以供本集團申請建築規劃許可證及建築工程許可證。

於中國珠海的物業發展

開發珠海物業為本集團計劃二零二零年於大灣區商業地產開發項目的一部分。二零二二年，COVID-19疫情在內地仍有最後一波發展，且內地房地產市場發生結構性調整，對於商業物業安排，本集團過去已經考慮了作為待出售物業，本集團在審視商業物業市場將於二零二三年按照國家重新對房地產規劃的發展情況再決定在該項目的下一步安排及發展，本集團對中國房地產長遠市場持樂觀態度，但同時也不會忽略市場動態，會留意市場動態以做出最有利本公司的商業決定。

主席報告

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零二二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」)同意與本集團截至二零二二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，本集團呈報租金收入及相關管理服務收入以及零售及相關收入之營業額約59,318,000港元及120,872,000港元(二零二一年：61,368,000港元及136,449,000港元)。本集團之年度虧損淨額約為127,783,000港元(二零二一年：虧損69,411,000港元)。本年度每股基本虧損約為88.08港仙(二零二一年：每股虧損74.44港仙)。行政費用約為89,358,000港元(二零二一年：76,558,000港元)。融資成本約為33,863,000港元(二零二一年：31,682,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零二二年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,965,280,000港元(二零二一年：2,285,650,000港元)及總負債約為1,442,068,000港元(二零二一年：1,552,077,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為8,608,000港元(二零二一年：6,035,000港元)，而二零二二年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為5.09(二零二一年：11.71)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團將位於廣州(附註20(a)及(b))、洛陽(附註20(c))及珠海(附註29)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33。

資本負債比率

於二零二二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69%(二零二一年：65%)。

資本架構

於二零二二年四月八日，本公司股本中每五十(50)股每股面值0.004港元之已發行及未發行的當時現有股份合併為一(1)股每股面值0.20港元之股份。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中華人民共和國(「中國」)，而主要營運貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切關注人民幣匯率之波動情況，並不斷評估匯兌風險。

股息

董事不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二一年：無)。

管理層討論及分析

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約63名(二零二一年：69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44(a)。

或然負債

或然負債詳情載於綜合財務報表附註40。

承擔

承擔詳情載於綜合財務報表附註42及43。

環境表現

環境表現詳情載於第19至33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。於截至二零二二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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉有任何不遵守對本公司有重大影響的法律及法規之情況。

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十四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，並將在需要時作出必要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組織章程細則，並將在需要時作出必要修訂以確保符合上市規則的規定。

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二零二二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。二零二二年年報將於二零二三年四月二十九日或之前寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站可供閱覽。

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六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
羅振先生

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34至第35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資格或會計或相關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條作出的年度確認函，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。

截至二零二二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。

截至二零二二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：

董事姓名	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	✓
羅振先生	✓

企業管治報告

在截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司曾舉行四次董事會全體會議，並能遵守守則條文第A.1.1條的規定。本公司已於二零二二年六月二日舉行了二零二二年股東週年大會。本公司已建立有效機制以確保各董事間的有效聯繫。

各董事之董事會及二零二二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	出席二零二二年股東週年大會
韓軍然先生	4/4	-
羅敏先生	4/4	✓
陳耀東先生	3/4	-
歐陽晴汝醫生	0/4	-
張晶先生	4/4	-
梁貴華先生	4/4	✓
王栢榮先生	3/4	-
羅振先生	1/4	-

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。截至二零二二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。由於本集團目前之業務性質並不繁複，董事會認為，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六名獨立非執行董事，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之規定。

企業管治報告

根據組織章程細則第87(1)及第87(2)條，陳耀東先生、王栢榮先生及羅振先生將於二零二三年股東週年大會上輪值退任。陳耀東先生及羅振先生均符合資格並表示願意於二零二三年股東週年大會上膺選連任。王栢榮先生將退任獨立非執行董事及將不會膺選連任。彼將於二零二三年股東週年大會結束時退任獨立非執行董事。

根據上市規則第13.74條規定，倘重選或委任董事須經由股東於有關股東大會上批准，上市發行人須按照上市規則第13.51(2)條之規定，在向其股東發出之有關股東大會通告或隨附通函內，披露有關擬重選連任之任何董事或建議委任之新董事之詳細資料。以上退任董事之必要詳細資料已載於該通函附錄二。

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了四次會議。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。

成員姓名	出席／舉行會議次數
梁貴華先生(主席)	4/4
陳耀東先生	2/4
張晶先生	4/4

審核委員會於回顧年度內之工作包括：

- 審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績；
- 在編製二零二二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)適用於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制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，以及就獨立非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

於截至二零二二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。

成員姓名	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15及16。

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書面擬定提名委員會之職權範圍並於二零一三年八月二十三日修訂該職權範圍。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根據本公司的提名政策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作出推薦建議。

企業管治報告

本公司在二零一三年八月根據守則條文A.5.6採用董事會多元化政策，以提高表現質素。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。

提名委員會將不時及每年至少一次檢討有關政策，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。於回顧年度，提名委員會已檢討董事會成員組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務時長，於本年報第34及35頁披露)，並認為目前的董事會成員組成屬適當。

於截至二零二二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。委員會於本年度舉行一次會議，成員之出席記錄如下：

成員姓名	出席／舉行會議次數
韓軍然先生(主席)	1/1
陳耀東先生	1/1
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定查詢時確認，彼等在截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的綜合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。

截至二零二二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	880

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。於編製截至二零二二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政策並一致地採用，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50至132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42至49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。

截至二零二二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

截至二零二二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

本公司已設立股東通訊政策，以加強本公司與其股東之間的溝通。有關溝通乃透過召開股東大會、郵寄年報、中期報告及通函等方式達致。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%的任何一位或以上本公司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

截至二零二二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

本公司制訂股東溝通政策及向投資者提供不同的通訊途徑，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。有關政策將定期檢討及至少每年檢討一次，以確保其有效性。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

1.1. 背景

本集團致力成為道德企業公民並於其業務活動中推廣可持續發展。本集團恪守承諾，對環境及社會常規奉行高透明度及負責任的管理。

1.2. 報告標準

環境、社會及管治報告(「報告」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》而編製。於編製報告時，本集團嚴格遵循重要性、量化、平衡和一致性的匯報原則，呈現其於報告期內的可持續發展措施和績效。

本集團之企業管治報告乃根據聯交所上市規則附錄十四《企業管治守則》所載之所有適用守則條文而編製。有關本集團企業管治的資料單獨載於本年報「企業管治報告」一節。

1.3. 報告範圍

報告範圍涵蓋本集團位於香港總部以及中華人民共和國(「中國」)五處商業辦公室(洛陽，暢揚，暢流，暢影，及珠海騰順)的業務營運自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(「本年度」)的環境及社會表現。

1.4. 意見及反饋

本集團重視持份者之意見。如任何持份者對本報告有任何反饋或建議，請發送至本公司之電郵地址 info@newcitygroup.com.hk。閣下之反饋或建議將幫助本集團持續提升其環境、社會及管治表現。

2. 環境、社會及管治之管理方針

董事會肩負監督本集團環境、社會及管治相關事宜(包括政策、措施、績效及風險)之整體責任。董事會定期舉行董事會會議，以在適當情況下評估及檢討有關環境、社會及管治之事宜。

環境、社會及管治報告

3. 重要性評估

3.1. 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。主要持份者類別列示如下：

內部持份者	外界持份者
<ul style="list-style-type: none"> — 董事會 — 管理層 — 一般員工 	<ul style="list-style-type: none"> — 股東／投資者 — 客戶 — 政府

充分瞭解持份者之需求及期望有助本集團回應彼等關注事項並管理潛在風險。為收集彼等之反饋，本集團透過會面、電子郵件、電話、訪談及網站等多種管道與主要持份者溝通。

與持份者聯繫的摘要列示如下：

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管道收集客戶意見及建議。
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。
僱員	公開之溝通管道有助於工作場所建立互信關係及更緊密之溝通。本集團設有溝通管道(如通告、電郵及團隊簡報會)，讓前線員工向其直屬主管及經理提出任何工作上之關注事項。表現評核及年度調查亦提供平台，讓管理層評估前線員工的表現及表達其對本集團未來發展的期望。

本集團相信與持份者定期聯繫非常重要，並將會繼續探索不同形式之溝通管道加強與持份者之互動，以創造互利共贏之關係。

環境、社會及管治報告

3.2. 重大議題

為確保本報告處理對業務營運及其持份者屬重要的環境及社會議題，本集團已評估ESG報告指引所列的環境、社會及管治範疇。下表載列對本集團屬重大的環境、社會及管治事項。

ESG報告指引所列的環境、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	空氣污染、公司汽車及電力的排放
	A2資源使用	能源使用
	A3環境及天然資源	無其他重大環境影響
	A4氣候變化	氣候變化
(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

4. (A)環境

本集團重視良好的環境管理及健康的環境。本集團銳意將耗能及排放量維持於低水平。管理層致力提高營運效益，並積極實踐環保措施，降低業務營運的碳足跡。例如，我們的董事會會議及管理層會議絕大部分轉為線上舉行。踐行減碳措施後，有關變動減低了出行排放量。

本年度本集團涉及的排放物來源主要為電力。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使用包裝材料。

環境、社會及管治報告

4.1. A1 排放物

氣體排放物

主要的空氣污染物乃由公司車輛排放。於報告期間，汽油及液化石油氣為本集團主要使用的汽車燃料。本集團的目標是在下一年將空氣污染物排放維持或降低於今年的水平。

油耗概覽如下表所示：

油耗	二零二二年	二零二一年	單位
汽油	4,709.09	3,589.46	升
液化石油氣(「LPG」)	851.0	-	千克

室內空氣污染主要乃由複印機、透過位置不佳的進風口飄入外部的污濁空氣，以及進入辦公室的細菌產生。為改善室內空氣質素，本集團已實施以下一系列空氣污染排放措施：

- 確保進風口遠離任何干擾來源及有足夠的通風系統；
- 定期清潔所有空氣裝置(例如進、出風口和過濾器)；及
- 定期維護地毯及傢俬的內飾。

氣體排放數據如下表所示：

氣體排放	二零二二年	二零二一年	單位
氮氧化物(NO _x)	-	6.07	千克
硫氧化物(SO _x)	0.07	0.11	千克
可吸入懸浮粒子	-	0.41	千克

溫室氣體排放的量化

溫室氣體排放的主要來源為範圍2能源直接溫室氣體排放，乃主要由電力消耗貢獻(有關能源使用數據請查看4.2 A2資源使用)，佔溫室氣體排放總量的98%。範圍1直接溫室氣體排放及範圍3其他間接排放佔溫室氣體排放總量的剩餘部分。範圍2間接排放的增加是由於疫情的緩解，本集團運營的用電量增加。本集團的目標是到二零三零年將其溫室氣體排放量從二零二二年的基準年減少15%。

環境、社會及管治報告

溫室氣體排放數據如下表所示：

溫室氣體排放	二零二二年	二零二一年	單位
範圍1直接排放	12.5	19.5	噸二氧化碳當量
範圍2間接排放	2,170.8	164.7	噸二氧化碳當量
範圍3其他間接排放	19.9	-	噸二氧化碳當量
溫室氣體排放總量	2,203.2	184.2	噸二氧化碳當量
溫室氣體密度	0.05	0.2	噸二氧化碳當量／平方米

附註：包括香港總辦事處及五個中國商業辦事處。本集團正在逐步完善數據管理系統，提高披露的準確性。由於技術改進，相關數據增多，所以數字上溫室氣體排放有所增多。

無害廢棄物

本集團於其運營過程中產生的有害廢棄物極少。本集團運營產生的無害廢棄物主要為辦公用紙，且本集團管理層認為紙張廢物產生的無害廢棄物的影響並不重大。本集團的目標是在未來一年減少產生廢棄物。本集團牢記管理及減少廢棄物的責任並於辦公室實施了一系列措施：

辦公室內的一般廢棄物	<ul style="list-style-type: none"> - 盡可能採用電子通訊 - 使用再生紙及雙面印刷 - 使用電子傳單，允許按需列印
------------	--

4.2. A2資源使用

能源使用

提高營運能源效率是減少能源消耗及相關溫室氣體排放的基本策略。本年度的總能耗為3,564,325.7千瓦時等值(二零二一年：349,527.0千瓦時等值)，高於二零二一年。該增加是由於二零二二年疫情緩解，本集團的營運允許更多的面對面互動，並消耗更多電力。本集團的目標是到二零三零年將其能源消耗量從二零二二年的基準年減少15%。

環境、社會及管治報告

能源耗量數據如下表所示：

能源耗量		二零二二年	二零二一年	單位
直接能源	汽油	45,637.5	72,386.5	千瓦時等值
	LPG	11,650.2	-	千瓦時等值
間接能源	電力	3,564,325.7	277,140.5	千瓦時
能源總耗量		3,621,613.4	349,527.0	千瓦時等值
能源密度		79.0	265.6	千瓦時等值/平方米

附註：包括香港總辦事處及五個中國商業辦事處。本集團正在逐步完善數據管理系統，提高披露的準確性。由於技術改進，相關數據增多，所以數字上能源耗量有所增多。

耗水量

本集團的業務營運不涉及用水。於本年度，本集團主要取用市內供應的用水，且並無求取水源方面的問題。生活用水乃作個人衛生及定期清潔之用。

包裝材料

本集團的業務營運不涉及包裝材料。

4.3. A3對天然資源的影響及管理行動

本集團認為企業發展不應以環境為代價。因此，本集團於各方面及公司活動中均採用環保做法。除上文所披露排放物及資源使用外，本集團營運的性質對環境及天然資源概無任何重大影響。

於本年度，概無發現本集團不遵守有關環境法律及規例的情況。

4.4. A4氣候變化

本集團瞭解氣候變化對營運的潛在風險，在考慮計劃時，已採納有關氣候變化的政策，並實施多項緩解計劃和措施，從而提升能源效益並減少旗下管理物業的排放。

環境、社會及管治報告

物理風險

本集團的業務位於香港及中國。預計颱風、大雨等極端天氣會隨著氣候變化而更加頻繁，本集團已制定應急預案以應對這些威脅。

轉型風險

對於氣候轉型風險，相信未來碳排放要求等與環境相關的政策法規將會收緊。本集團將宣導和鼓勵員工在日常業務活動中減少碳排放，亦會提供相關的訊息和資源來加強應變能力。此外，本集團會與員工、供應商和本地社區等持份者溝通，傳達有關氣候變化影響的訊息以及本公司的氣候變化策略，幫助他們提升抵禦氣候變化的能力。本集團會關注與氣候變化相關法規的更新，以應對本集團的潛在過渡氣候風險。

5. (B) 社會

作為盡責的企業及僱主，本集團致力於不斷尋求方法履行企業社會責任。本集團關注員工、環境及社區以及業務夥伴。

5.1. B1 僱傭及勞工常規

本集團積極遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《工傷保險條例》等法律法規。本集團制定一系列相關的人事管理政策，為員工提供健康、積極、有動力的工作氛圍，引導員工積極將個人追求融入本集團的長期發展中。

健全的僱傭制度為吸引及留聘人才的第一步。本集團提供有競爭力的薪酬、晉升機會、補償及福利待遇，以吸引及挽留人才。本集團設有薪酬委員會，定期檢討其薪酬政策。薪酬委員會確保本集團所提供的薪酬待遇對僱員具有吸引力，並符合市場趨勢。

僱員可享有酌情現金花紅及退休福利計劃。其他附帶福利包括辦公室保險、僱員補償保險、董事及高級人員責任保險。除了法定要求外，亦提供各種類型的有薪假期(包括年假、病假、產假、侍产假、補假、恩恤假及婚假)。加班僱員有權獲得加班津貼及補假補償。本集團亦可按其全權酌情決定向僱員授予購股權作為長期激勵，旨在鼓勵僱員追求本集團的宗旨及目標。僱員(包括董事)可根據其表現及對本集團的貢獻認購本公司股份。

環境、社會及管治報告

員工總數及劃分

截至二零二二年十二月三十一日，本集團共有63名(二零二一年：69名)僱員。員工數據載於下表：

僱員人數

劃分	僱員人數
僱員總數	63
按性別劃分	
男性	39
女性	24
按僱傭類型劃分	
全職	34
兼職	10
實習	19
按僱傭等級劃分	
高級管理層	12
中級管理層	6
普通員工	40
合同或短期員工	5
按年齡組劃分	
30歲及以下	2
31至50歲	39
51歲及以上	22
按地理區域劃分	
中國	52
香港	11

環境、社會及管治報告

流失比率

劃分	人數	百分率
總數	11	16.9%
按性別劃分		
男性	5	12.8%
女性	6	23.1%
按年齡組劃分		
30歲及以下	0	0.0%
31至50歲	7	17.5%
51歲及以上	4	17.0%
按地理區域劃分		
中國	10	18.5%
香港	1	9.1%

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。

5.2. 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。

於COVID-19疫情爆發期間，本集團制定了以下數項政策保護員工：

- 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。

本年度，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。

環境、社會及管治報告

本集團遵守職業健康和安全的法律法規，在過去三年內沒有與報告期間的工作相關的致命報告。本集團在本年度有一位員工有工傷，在報告期內因工傷損失的工作日為零。

健康與安全	二零二二年		二零二一年		二零二零年	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
因工作關係而死亡的人數	0	0	0	0	0	0
因工傷損失工作日數	0	0	0	0	0	0

5.3. B3發展及培訓

本集團提供的培訓涵蓋業務運作、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，亦會提供簡報及研討會，更新員工的專業知識及技能。

類別	受訓員工百分比	平均培訓時數
總體	46.2%	0.5
按性別		
男性	46.7%	0.4
女性	53.3%	0.6
按員工類別		
高級管理層	0.0%	0
中級管理層	16.7%	0.8
普通員工	83.3%	0.6

此外，本集團通過參加外部培訓支持員工的個人發展。定期通過電子郵件向員工提供相關研討會或培訓課程的資料。員工可在自願的基礎上註冊，可親自或通過本公司註冊。特別假將給予在工作時間參加培訓的員工。

環境、社會及管治報告

5.4. 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在招聘、培訓及發展、晉升及薪酬福利方面均享有平等機會及獲得公平待遇。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。

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。

於本年度，本集團並無發現任何違反有關童工及強制勞工法律的不合規事件。於本年度，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。倘發現使用童工及強迫勞動，本集團將立即終止相關僱傭合同，並調查是否需要採取任何其他進一步行動。

5.5. B5供應鏈管理

由於本集團的業務性質，本集團在報告期間內並無主要供應商。本集團訂有一項政策，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乃基於規格及標準、產品及服務質素以及服務支援進行。

本集團制定綠色採購政策，強制實施監督其供應商或服務提供商並對其進行評估，以識別供應鏈中的環境和社會風險。通過這種方式，本集團將排除所有未通過或未通過評估的供應商或服務提供商。

5.6. B6產品責任

誠如本集團員工手冊所述，內幕消息嚴格禁止向第三方披露。本集團尊重客戶私隱及任何第三方之知識產權，因此與服務相關的消費者數據及私隱事宜受到高度保護。本集團致力遵守隱私法律法規。本集團承諾嚴格遵守個人資料(私隱)條例(香港法例第486章)、企業融資顧問操守準則及當地法例的規定，確保所有資料安全地存放於訪問受控的內部系統。於本年度，本集團並無發現任何有關違反產品責任及數據私隱的法例及規例的不合規事件。

於本年度，本集團並無因安全及健康理由召回任何產品，亦無接獲任何與產品或服務有關的投訴。

環境、社會及管治報告

5.7. B7反貪污

本集團嚴禁賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為。於本年度，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。本集團的舉報政策，即員工可以匿名向其上級主管或管理層報告任何涉嫌或實際的賄賂及腐敗事件，包括向適當的董事會委員會或成員報告，而不會受到解僱或報復的威脅。收到報告的監事、經理及／或董事會成員應立即採取行動調查此事。本集團將繼續監察有關風險，盡量提高股東及其他關聯方的價值。

於本年度，本集團並無發現任何有關貪污之違法違規事件，亦無任何對本集團或其僱員提出並已審結之貪污訴訟案件。

5.8. 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。

環境、社會及管治報告

6. 績效表

環境表現	單位	二零二二年	二零二一年
氣體排放			
氮氧化物(NO _x)	千克	163,392.0	6.07
硫氧化物(SO _x)	千克	817.03	0.11
可吸入懸浮顆粒物(RSP)	千克	-	0.41
溫室氣體排放			
範圍1直接排放	噸二氧化碳當量	15.1	19.5
範圍2間接排放	噸二氧化碳當量	2,170.8	164.7
範圍3其他間接排放	噸二氧化碳當量	19.9	0.0
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	2,205.8	184.2
溫室氣體密度	噸二氧化碳當量/平方米	0.05	0.2
能源使用			
汽油	千瓦時等值	45,637.5	72,386.5
LPG	千瓦時等值	11,650.2	-
電力	千瓦時	3,564,325.7	277,140.5
能源總耗量	千瓦時等值	3,621,613.4	349,527.0
能源密度	千瓦時等值/平方米	79.0	265.6

環境、社會及管治報告

社會表現		單位	二零二二年
員工概況			
僱員總數		人數	63
		員工流失率(%)	16.9
按性別劃分	男性	人數	39
		員工流失率(%)	12.8
	女性	人數	24
		員工流失率(%)	23.1
按年齡劃分	30歲以下	人數	2
		員工流失率(%)	0.0
	31歲至50歲	人數	39
		員工流失率(%)	17.5
	51歲以上	人數	22
		員工流失率(%)	17.0
按地區劃分	中國	人數	52
		員工流失率(%)	18.5
	香港	人數	11
		員工流失率(%)	9.1
職業健康與安全			
每千名員工工傷率		%	0
因工傷而損失工作日數		日數	0
死亡人數		人數	0
死亡比率		%	0

環境、社會及管治報告

社會表現		單位	二零二二年
發展及培訓			
總體		受訓員工百分比(%)	46.2
		平均培訓時數	0.5
按性別劃分	男性	受訓員工百分比(%)	46.7
		平均培訓時數	0.4
	女性	受訓員工百分比(%)	53.3
		平均培訓時數	0.6
按僱員類型劃分	管理層	受訓員工百分比(%)	0.0
		平均培訓時數	0
	中級管理層	受訓員工百分比(%)	16.7
		平均培訓時數	0.8
	一般職級	受訓員工百分比(%)	83.3
		平均培訓時數	0.6

董事履歷

執行董事

韓軍然先生，66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，56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，64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，56歲，畢業於上海第二醫科大學，現職為一間一流醫院的麻醉科臨床工程師。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，70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。梁先生自二零二零年十二月起於環球新材國際控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：6616)擔任獨立非執行董事。

張晶先生，66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。彼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，32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，王先生曾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。

羅振先生，70歲，畢業於北京外國語大學，主修英語，其後進一步於美國楊百翰大學夏威夷分校取得政治科學學士學位，亦於紐約大學取得房地產碩士學位。羅先生具有豐富的工作經驗及知識，曾於美國華榮集團任職總經理及於美中經貿促進會擔任常務副會長。羅先生亦曾在世邦魏禮仕大中華區任職客戶拓展部總監，並曾於第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司任職總經理及於北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司擔任總經理。

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」)截至二零二二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45。

業績及分配

本集團截至二零二二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50至53頁之綜合財務報表。

董事會並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發任何股息。

儲備

本年度本公司與本集團之儲備變動分別載於綜合財務報表附註39(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180,190,000港元及錄得除稅後虧損約127,783,000港元。詳情載於第7至8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37。

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。

於二零二二年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備(二零二一年：376,134,000港元)如下：

	千港元
股份溢價賬	585,887
特別儲備	306,450
累計虧損	(535,383)
	356,954

董事會報告

董事

本公司於本年度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
羅振先生

根據組織章程細則，陳耀東先生、王栢榮先生及羅振先生須依章告退。陳耀東先生及羅振先生符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。王栢榮先生將退任獨立非執行董事及將不會膺選連任，彼將於二零二三年股東週年大會結束時退任獨立非執行董事。

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，直至任何一方向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，任何於應屆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

於二零二二年十二月三十一日，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好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持有股份及 相關股份之數目	股權概約百分比*
韓軍然	受控制法團權益	37,733,255 ⁽¹⁾	43.60
	實益擁有人	7,820,000	9.04

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37,733,255股股份，佔已發行股本之43.60%。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37,733,255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二零二二年十二月三十一日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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41所披露的關聯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

本公司於二零二二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。購股權計劃已於二零二二年六月十四日到期。

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本年度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，於二零二二年十二月三十一日，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：

於本公司股份之好倉

名稱	身份	所持股份及 相關股份數目	股權概約百分比*
君億投資有限公司	實益擁有人	37,733,255 ⁽¹⁾	43.60
Qilu International Funds SPC(為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)	抵押權益持有人	45,553,255 ⁽²⁾	52.64
中泰國際資產管理有限公司	投資經理	45,553,255 ⁽²⁾	52.64
張小牧	實益擁有人	14,246,575	16.46

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，並由本公司的執行董事韓軍然先生全資擁有。
 - (2) 本公司45,553,255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二零二二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，於二零二二年十二月三十一日，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**

截至二零二二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：

於二零二二年五月三十一日，(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）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）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（「該等新租賃協議」）。該等新租賃協議自二零二二年六月一日起計，為期一年。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十四A章項下之持續關連交易。

該等新租賃協議之年度總上限（「年度總上限」）、該等租賃協議之代價按年度計算在上市規則第14A.76條所述之限額內，且該等新租賃協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款進行。因此，該等新租賃協議項下擬進行的交易全面獲豁免遵守上市規則第十四A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定，但須遵守年度審閱規定。

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。

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，董事確認本公司於本年度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二零二二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

於本年度，並無物業發展項目，因此本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度並無已付或應付供應商的採購款項。

主要客戶

於回顧年度內，本集團並無主要客戶。

環境表現及遵守法律及法規

有關詳情載於第7至8頁之「管理層討論及分析」一段。

核數師

綜合財務報表由長青(香港)會計師事務所有限公司審核，長青已退任，但合資格且願意重選連任。

代表董事會

主席
韓軍然

香港，二零二三年三月三十日

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50至132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二零二二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及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 貴集團於二零二二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。根據香港會計師公會之職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循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。吾等已確定的關鍵審核事項為：1.投資物業的公平值－廣州物業－；2.投資物業的減值評估－洛陽物業；3.發展中物業的可變現淨值－珠海物業；及4.按金及其他應收款項之減值評估。

關鍵審核事項

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

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20(a)。

計入 貴集團投資物業賬面值約856,025,000港元的物業為約724,416,000港元的廣州物業（「廣州物業－」），並於二零二二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。本公司董事亦委聘獨立專業估值師協助評估廣州物業－之公平值。

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：

- 評估有關廣州物業－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，於估計平均租金收入估值模型中的計算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進行溝通並提出質疑，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(續)

關鍵審核事項

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業的減值評估－洛陽物業

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20(c)。

計入 貴集團投資物業賬面值約856,025,000港元的物業為於洛陽發展中的物業(「洛陽物業」)，約為69,931,000港元，並於二零二二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20(c)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，且認為洛陽物業之可回收金額較其於二零二二年十二月三十一日的賬面值為高。

吾等就管理層評估洛陽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，估值模型中的計算及按抽樣基準使用的市場數據的準確性；
- 評估洛陽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(續)

關鍵審核事項

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

發展中物業的可變現淨值－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29。

位於珠海的物業(「珠海物業」)為發展中物業。本公司董事認為珠海物業於二零二二年十二月三十一日的建造工程尚未完成，並以可變現淨值約456,399,000港元列賬。

為評估珠海物業的可變現淨值，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珠海物業的可變現淨值，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，且須作出重大管理層判斷以釐定珠海物業之可變現淨值。

根據管理層對珠海物業之可變現淨值之分析，截至二零二二年十二月三十一日止年度，撥備約70,851,000港元於損益中確認。

吾等就管理層評估珠海物業之可變現淨值之程序包括以下內容：

- 聘請估值專家協助吾等審查估值方式及方法的適當性，估值模型中的計算及按抽樣基準使用的市場數據的準確性；
- 評估珠海物業估值使用之假設及重新計算其可變現淨值；
- 直接與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(續)

關鍵審核事項

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

按金及其他應收款項之減值評估

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27。

貴集團於二零二二年十二月三十一日的按金及其他應收款項約為86,932,000港元。

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：

- 了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；
- 評估信貸風險是否顯著增加；
- 藉檢查管理層形成有關判斷所用之模式輸入數據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，並評估二零二二年十二月三十一日的減值是否適當且足夠；
- 於財政年度結束後，檢查有關於二零二二年十二月三十一日之按金及其他應收款項的結算情況；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了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。

董事及審核委員會對綜合財務報表之責任

貴公司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，貴公司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，除非貴公司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。

審核委員會負責監督貴集團財務報告流程。

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，並根據吾等委聘的協定條款僅向閣下(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

核數師對審核綜合財務報表之責任(續)

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。
- 了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

核數師對審核綜合財務報表之責任(續)

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,以及在適用的情況下,為消除威脅而採取的行動或適用防範措施與審核委員會溝通。

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,除非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,則吾等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

楊万鋹
審核項目董事
執業證書編號:P07606

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心24樓

二零二三年三月三十日

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	9	180,190	197,817
售出商品及提供服務成本		(98,383)	(104,061)
毛利		81,807	93,756
其他收入	10	9,840	13,261
其他收益及虧損	11	(8,061)	(5,798)
行政費用及其他經營開支		(89,358)	(76,558)
存貨撇銷		-	(7,660)
商譽減值虧損	21	-	(141)
終止確認按公平值計入損益之金融資產的虧損	26(b)	(6,830)	-
無形資產減值虧損	22	(4,648)	-
按金及其他應收款項減值虧損		(3,091)	(54,580)
發展中物業撥備	29	(70,851)	-
經營虧損		(91,192)	(37,720)
融資成本	12	(33,863)	(31,682)
除稅前虧損		(125,055)	(69,402)
所得稅開支	13	(2,728)	(9)
本年度虧損	14	(127,783)	(69,411)
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(76,228)	(64,419)
非控股權益		(51,555)	(4,992)
		(127,783)	(69,411)
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損(港仙)			
基本	17	(88.08)	(74.44)
攤薄	17	(88.08)	(74.44)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損	(127,783)	(69,411)
本年度其他全面收益，扣除稅項：		
於往後期間不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益之金融資產公平值變動	(11,452)	2,102
於往後期間可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(71,126)	9,056
本年度全面收益總額	(210,361)	(58,253)
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	(162,235)	(64,216)
非控股權益	(48,126)	5,963
	(210,361)	(58,253)

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	89,478	112,894
投資物業	20	856,025	925,677
商譽	21	-	-
無形資產	22	11,263	16,969
使用權資產	23	478	974
於一間聯營公司的投資	24	-	-
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	25	18,903	30,355
預付款項、按金及其他應收款項	27	-	119
遞延稅項資產	36	39,723	39,723
		1,015,870	1,126,711
流動資產			
按公平值計入損益之金融資產	26	24,540	35,987
預付款項、按金及其他應收款項	27	452,756	629,875
存貨	28	5,429	6,412
發展中物業	29	456,399	478,679
應收一間聯營公司款項	30	14	14
應收一間關聯公司款項	30	14	14
應收非控股股東款項	30	1,650	1,923
現金及銀行結餘	31	8,608	6,035
		949,410	1,158,939
流動負債			
應計款項及其他應付款項	32	41,594	21,625
已收保證金		15,836	16,432
借貸	33	65,768	15,149
租賃負債	34	511	485
應付非控股股東款項	30	3,091	3,364
應付關聯方款項	30	37,638	32,922
應付一名董事款項	30	16,238	3,571
承兌票據	35	5,900	5,434
		186,576	98,982
淨流動資產		762,834	1,059,957
總資產減流動負債		1,778,704	2,186,668

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
應計款項及其他應付款項	32	372,735	377,855
借貸	33	664,571	843,039
租賃負債	34	15	600
遞延稅項負債	36	218,171	231,601
		1,255,492	1,453,095
淨資產			
		523,212	733,573
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	37	17,309	17,309
儲備		526,879	689,114
		544,188	706,423
非控股權益		(20,976)	27,150
權益總額			
		523,212	733,573

於二零二三年三月三十日經本公司董事會批准並授權發佈，並由以下人士代表簽署：

韓軍然先生
董事

羅敏先生
董事

綜合權益變動表

截至二零二二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	公平值儲備	外幣換算	法定儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
		(附註38(a))	(附註38(b))	(附註38(c))	儲備	(附註38(d))				
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二一年一月一日	17,309	585,887	4,755	-	(22,138)	18,604	166,222	770,639	21,398	792,037
收購附屬公司(附註44(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	(211)	(211)
本年度全面收益總額	-	-	-	2,102	(1,899)	-	(64,419)	(64,216)	5,963	(58,253)
本年度權益變動	-	-	-	2,102	(1,899)	-	(64,419)	(64,216)	5,752	(58,464)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	17,309	585,887	4,755	2,102	(24,037)	18,604	101,803	706,423	27,150	733,573
本年度全面收益總額	-	-	-	(11,452)	(74,555)	-	(76,228)	(162,235)	(48,126)	(210,361)
於二零二二年十二月三十一日	17,309	585,887	4,755	(9,350)	(98,592)	18,604	25,575	544,188	(20,976)	523,212

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營業務產生的現金流量			
除稅前虧損		(125,055)	(69,402)
就下列項目作出調整：			
融資成本		33,863	31,682
利息收入		(4,798)	(5,872)
股息收入		(3,833)	(4,457)
物業、廠房及設備折舊		10,856	8,678
使用權資產折舊		433	505
無形資產攤銷		1,058	893
商譽減值虧損		-	141
存貨撇銷		-	7,660
物業、廠房及設備之撇銷		4,348	-
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損／(收益)		2,198	(3,701)
投資物業之公平值虧損		-	12,780
發展中物業撥備		70,851	-
按金及其他應收款項減值虧損		3,091	54,580
無形資產減值虧損		4,648	-
出售物業、廠房及設備之虧損		-	33
終止確認按公平值計入損益之金融資產之虧損		6,830	-
營運資金變動前的經營溢利		4,490	33,520
存貨減少／(增加)		983	(6,412)
發展中物業增加		-	(68,649)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		138,675	(223,164)
應收非控股股東款項減少／(增加)		273	(841)
應計款項及其他應付款項增加／(減少)		17,577	(1,326)
已收保證金增加(減少)／增加		(596)	429
應付非控股股東款項減少		(273)	(53)
應付關聯方款項增加		4,716	1,650
應付一名董事款項增加		12,667	1,863
經營所得／(所用)現金		178,512	(262,983)
租賃負債利息		(42)	(91)
已付稅項		(2,728)	(9)
經營活動所得／(所用)現金淨額		175,742	(263,083)
投資活動產生的現金流量			
收購附屬公司	44(a)	-	(835)
購買物業、廠房及設備		(14)	(8,078)
已收利息		99	233
投資活動所得／(所用)現金淨額		85	(8,680)

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
融資活動產生的現金流量		
租賃付款的本金部分	(494)	(896)
籌得借貸	371,680	310,991
償還借貸	(520,177)	-
已付利息	(67,053)	(77,667)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(216,044)	232,428
現金及現金等值項目減少淨額	(40,217)	(39,335)
外匯匯率變動之影響	42,790	1,912
年初現金及現金等值項目	6,035	43,458
年末現金及現金等值項目	8,608	6,035
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	31 8,608	6,035

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 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。本公司註冊辦事地址為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45。

本公司董事認為，於二零二二年十二月三十一日，君億投資有限公司(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司)為本公司之直接及最終母公司，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以下披露。

香港會計師公會已頒佈於本集團當前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載列首次應用於該等綜合財務報表反映之當期及過往會計期間與本集團有關之修訂導致會計政策出現任何變動的資料。

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於編製綜合財務報表時，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的下列香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號修訂本 (二零二一年三月)	二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金減免
年度改進項目	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進
會計指引第5號修訂本	共同控制合併的合併會計法

本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或此等綜合財務報表所載列的披露資料並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無應用於二零二二年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效的任何新訂、經修訂準則及詮釋。該等新訂、經修訂準則及詮釋包括可能與本集團有關的下列各項。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號修訂本－負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號修訂本－附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號修訂本及香港財務報告準則實務聲明第2號－會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號修訂本－會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號修訂本－與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號修訂本－售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入	待香港財務報告準則釐定
香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表的呈列－借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款的分類	二零二四年一月一日

本集團正在評估該等修訂本及新訂準則預期於首次應用期間的影響。截至目前，已得出結論認為採納上述各項不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 綜合賬目(續)

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溢利或虧損及全面收益總額分別分配予非控股股東與本公司擁有人的方式列報。

溢利或虧損及各項其他全面收益歸屬於本公司擁有人及非控股股東，儘管此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

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(即與擁有人(以其擁有人身份)進行之交易)。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，並歸屬於本公司擁有人。

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值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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(b) 業務合併及商譽(續)

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值淨值比例計量。

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。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決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，會一併考慮現時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務能力。

於聯營公司之投資以權益法在綜合財務報表中入賬，初步按成本確認。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值淨值的部份，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值淨值超過收購成本的金額，會在綜合損益內確認。

本集團評估有否客觀證據表明於聯營公司的權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，該投資的全部賬面值(包括商譽)按照香港會計準則第36號作為單一資產測試減值，方法為比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本的較高者)與賬面值。所確認的任何減值虧損不會被分配到構成該投資賬面值的一部分的任何資產(包括商譽)。倘其後該投資的可收回金額增加，則按照香港會計準則第36號確認撥回該減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)**(c) 聯營公司(續)**

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。

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撤銷。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撤銷。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項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。

以外幣歷史成本計量的非貨幣資產及負債採用交易日的幣匯率換算。交易日是指本公司最初確認此等非貨幣資產或負債的日期。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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算(續)

(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
- 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、廠房及設備為持作生產或供應貨品或服務或行政用途。

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，以直線法在估計整個存續期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、裝置及設備	7-20%
汽車	20%

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備(續)

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。

(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，除非其於報告期末尚處於建設或發展中且公平值於當時不能可靠計量。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。

投資物業於處置或投資物業不再使用時終止確認。處置投資物業的任何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。投資物業的租金收入按附註4(s)所述入賬。

(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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(g) 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

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。

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，惟根據附註4(f)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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(g) 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

若租賃範圍發生變化或租賃合約內的租賃金額(非最初提供的金額)發生變動(「租賃修訂」)且並未作為個別租賃入賬時，租賃負債亦作重新計量。在此情況，租賃負債依修訂後的租賃付款額和租賃期並使用於修訂生效日期已修訂的貼現率重新計量。唯一的例外是因COVID-19而直接導致實行的任何租金減免並符合香港財務報告準則第16號第46B段所載的條件。在有關情況，本集團已利用可行權宜方法，並不評估租金減免是否租賃修訂，並在觸發租賃減免的事件或條件發生期間將代價變動於損益中確認為負值可變租賃付款。

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。

(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。攤銷乃就其二十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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值間之較低者列賬。成本包括租賃土地的權益的收購成本、建築成本、資本化之借貸成本及其他歸屬於該物業的直接成本。可變現淨值是以估計售價減去完成生產和銷售所需的估計成本後所得數額。

於完工時，物業以其當時的賬面值被重新分類為持作出售物業。

(k) 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貸。

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。

當具目前可執行法定權力抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於財務狀況表內以淨額呈報。可執行法定權力不得取決於未來事件，必須在正常業務過程中以及在本公司或對手方違約、無力償債或破產的情況下可強制執行。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(i) 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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(m) 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權利前已確認為收入，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。

(n) 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。

(o) 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。

(p) 借貸

借貸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，否則借貸應分類為流動負債。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(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。

(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) 收入及其他收益

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)，銷售零售商品的收入即獲確認。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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(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。

(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) 借貸成本

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)而直接產生之借貸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貸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，合資格資本化之借貸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貸)之加權平均借貸成本。於相關資產可供擬定用途或銷售後仍未償還的任何特定借貸計入一般借貸組合，以計算一般借貸的資本化率。

所有其他借貸成本均在產生期間於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(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本年度應課稅溢利計算。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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(v) 稅項(續)

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。

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易，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。

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) 為本集團或本集團母公司之關鍵管理人員之一。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(w) 關聯方(續)

(b) 倘實體符合下列任何條件，則該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團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集團或本集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

(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跡象，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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(x) 非金融資產減值(續)

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

本集團就以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的債務工具之投資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。

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，則本集團確認整個存續期的預期信貸虧損。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。

整個存續期的預期信貸虧損指於金融工具預期整個存續期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整個存續期預期信貸虧損。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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)

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惡化；
- 同一債務人於其他金融工具的信貸風險大幅增加；
- 債務人在法規上、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。

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) 金融工具違約風險低，
- (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，可能(但未必會)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」，或倘無法取得外部評級，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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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)

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。

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；
- 拖欠或逾期等違約行為；
- 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；
- 對手方很可能破產或面臨其他財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(y) 金融資產減值(續)

撇銷政策

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)，本集團將撇銷金融資產。撇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號計量應收租賃所用之現金流量貫徹一致。

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整個存續期的預期信貸虧損金額，但於當前報告日期確定其不再符合整個存續期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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(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。

(bb) 政府補助金

當能合理確定本集團將遵守補助金的附帶條件並將收到政府的補助金時，則補助金會予以確認。

與收入相關的政府補助金將遞延並於損益內根據與擬獲補償之成本作相對性的期間確認。

作為已承擔開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務援助而可收取(並無日後相關成本)的政府補助金，乃於其成為可收取的期間於損益內確認。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷與主要估計(續)

應用會計政策之關鍵判斷(續)

(b) 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。

(c) 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，或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) 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淨現值)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二零二二年十二月三十一日之賬面值分別為89,478,000港元及478,000港元(二零二一年：112,894,000港元及974,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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) 商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。計算使用價值時，本集團須估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及適當的貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或事實及情況變動導致未來現金流量下調或貼現率上調，則可能產生重大減值虧損或進一步減值虧損。

在二零二一年確認141,000港元的減值虧損後，於報告期末的商譽賬面值為零。計算減值虧損的詳情載於綜合財務報表附註21。

(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。

於二零二二年十二月三十一日，投資物業之賬面值為786,094,000港元(二零二一年：850,056,000港元)。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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) 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。

於二零二二年十二月三十一日，非上市投資的公平值總額約為18,903,000港元(二零二一年：30,355,000港元)。

(f) 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。

於二零二二年十二月三十一日，按金及其他應收款項的賬面值約為86,932,000港元(二零二一年：169,279,000港元)(扣除呆賬撥備約85,400,000港元(二零二一年：82,309,000港元))。

(g) 發展中物業之可變現淨值

本集團發展中物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。根據本集團近期經驗及主體物業之性質，本集團因應現行市況評估售價、竣工成本(就發展中物業或持作發展物業而言)及出售物業將產生之成本。倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會下降，並可能須就發展中物業及待售已落成物業計提撥備，而計提撥備須運用判斷及估計。倘預期有別於原定估計，則須相應調整估計變動期間之賬面值及物業撥備。此外，鑑於物業市場波動及個別物業之獨特性，成本及收益方面之實際結果可能高於或低於報告期末所作估計。任何撥備增減將影響未來年度之損益。

於二零二二年十二月三十一日，發展中物業的賬面值為456,399,000港元(二零二一年：478,679,000港元)(扣除發展中物業之撥備約70,851,000港元(二零二一年：無))。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。

下表說明於報告期末，在所有其他變量保持不變之情況下，人民幣及新台幣匯率可能出現的合理變動對於本集團除稅前虧損的敏感度。

	匯率變動 %	除稅前虧損 (增加)/減少 千港元
於二零二二年十二月三十一日		
倘港元兌人民幣	5	3,407
倘港元兌人民幣	(5)	(3,407)
倘港元兌新台幣	5	1,227
倘港元兌新台幣	(5)	(1,227)
於二零二一年十二月三十一日		
倘港元兌人民幣	5	3,450
倘港元兌人民幣	(5)	(3,450)
倘港元兌新台幣	5	1,458
倘港元兌新台幣	(5)	(1,458)

(b) 價格風險

本集團主要因其於股本證券的投資而面臨價格風險。管理層透過維持風險及回報各異的投資組合管理該風險。主要通過其在台灣證券交易所上市的股本投資。

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%，則截至二零二二年十二月三十一日止年度除稅後虧損將減少2,454,000港元(二零二一年：2,916,000港元)。倘股價已下降10%，則截至二零二二年十二月三十一日止年度除稅後虧損將增加2,454,000港元(二零二一年：2,916,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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：

於二零二二年十二月三十一日

	平均 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	50%	172,332	(85,400)	86,932

於二零二一年十二月三十一日

	平均 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	33%	251,588	(82,309)	169,279

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

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。

按金及其他應收款項虧損撥備於年內的變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	82,309	27,729
就本年度確認的減值虧損	3,091	54,580
於十二月三十一日	85,400	82,309

董事密切監控應收一間聯營公司、一間關連公司及非控股股東款項。前述各項被認為低信貸風險，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。

(d) 利率風險

本集團之承兌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貸。該等銀行借貸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虧損對利率合理可能變動之敏感度。

	利率變動	除稅前虧損 (增加)/減少 千港元
於二零二二年十二月三十一日		
倘利率上升	1%	(7,303)
倘利率下降	(1%)	7,303
於二零二一年十二月三十一日		
倘利率上升	1%	(8,582)
倘利率下降	(1%)	8,582

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(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。

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：

二零二二年十二月三十一日

	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	-	41,594	372,735	-	414,329
借貸	-	65,768	471,695	192,876	730,339
租賃負債	-	523	15	-	538
承兌票據	-	5,900	-	-	5,900
應付非控股股東款項	3,091	-	-	-	3,091
應付關聯方款項	37,638	-	-	-	37,638
應付一名董事款項	16,238	-	-	-	16,238

二零二一年十二月三十一日

	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	6,426	15,199	377,855	-	399,480
借貸	-	15,149	646,835	196,204	858,188
租賃負債	-	519	622	-	1,141
承兌票據	-	5,900	-	-	5,900
應付非控股股東款項	3,364	-	-	-	3,364
應付關聯方款項	32,922	-	-	-	32,922
應付一名董事款項	3,571	-	-	-	3,571

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(f) 於十二月三十一日金融工具之分類

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
金融資產：		
按公平值計入損益之金融資產	24,540	35,987
按公平值計入其他全面收益之金融資產	18,903	30,355
按攤銷成本計量的金融資產	97,218	177,265
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債	1,207,535	1,302,959

(g) 一公平值

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。

為保持在聯交所的上市地位，本集團的外部資本要求是在整個年度內本公司股份具備至少25%的公眾持股量。根據本公司可公開獲得的資料及就董事所知，本公司在截至二零二二年十二月三十一日止年度內一直保持至少25%的足夠公眾持股量。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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、借貸、租賃負債、應付非控股股東、關聯方及一名董事款項以及承兌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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應計款項及其他應付款項	414,329	399,480
借貸	730,339	858,188
租賃負債	526	1,085
應付非控股股東款項	3,091	3,364
應付關聯方款項	37,638	32,922
應付一名董事款項	16,238	3,571
承兌票據	5,900	5,434
減：現金及銀行結餘	(8,608)	(6,035)
負債淨額	1,199,453	1,298,009
資本總額：		
本公司擁有人應佔權益	544,188	706,423
資本及負債淨額	1,743,641	2,004,432
資產負債比率	69%	65%

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量(續)

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) 於十二月三十一日之公平值層級披露

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	二零二二年 千港元
投資物業				
商業物業	-	-	786,094	786,094
經常性公平值計量：				
金融資產				
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
長期投資	-	-	18,903	18,903
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本證券	24,540	-	-	24,540
總計	24,540	-	804,997	829,537

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	二零二一年 千港元
投資物業				
商業物業	-	-	850,056	850,056
經常性公平值計量：				
金融資產				
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
長期投資	-	-	30,355	30,355
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本證券	29,157	-	-	29,157
認沽期權	-	-	6,830	6,830
總計	29,157	-	887,241	916,398

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(二零二一年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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	長期投資 千港元	認沽期權 千港元	總計 千港元
二零二二年一月一日	850,056	30,355	6,830	887,241
已確認的收益或虧損總額				
於損益	-	-	(6,830)	(6,830)
於其他全面收益	-	(11,452)	-	(11,452)
匯兌差額	(63,962)	-	-	(63,962)
二零二二年十二月三十一日	786,094	18,903	-	804,997
	投資物業 千港元	長期投資 千港元	認沽期權 千港元	總計 千港元
二零二一年一月一日	774,735	28,253	3,129	806,117
收購一間附屬公司	66,442	-	-	66,442
已確認的收益或虧損總額				
於損益	(12,780)	-	3,701	(9,079)
於其他全面收益	-	2,102	-	2,102
匯兌差額	21,659	-	-	21,659
二零二一年十二月三十一日	850,056	30,355	6,830	887,241

於損益中確認之收益或虧損總額乃於綜合損益表之其他收益及虧損呈列。

於其他全面收益中確認之收益總額乃於綜合損益及其他全面收益表之按公平值計入其他全面收益之金融資產公平值變動呈列。

(c) 本集團採用之估值程序及於二零二二年十二月三十一日之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

截至二零二二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於二零二二年十二月三十一日之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	724,416 (二零二一年： 783,360)	收益法	估計平均租金收入 (每平方米及每月) 人民幣72.00元 (二零二一年： 人民幣72.00元)	租金收入越高，公平值 越高
			貼現率為4.50% (二零二一年：4.50%)	貼現率越高，公平值越低
投資物業	61,678 (二零二一年： 66,696)	直接比較法	經調整市值(每平方米 人民幣7,583元至 12,000元) (二零二一年：每平方 米人民幣7,583元至 12,000元)	市場單價越高，公平值 越高
長期投資	18,903 (二零二一年： 30,355)	貼現現金流量法	貼現率為14% (二零二一年：14%)	貼現率越高，公平值越低
認沽期權	零 (二零二一年： 6,830)	柏力克-舒爾斯 模型	無風險利率為零 (二零二一年：2.2%)	無風險利率越高，公平值 越低
			標準差為零 (二零二一年：40%)	標準差越高，公平值越高

採用之估值技術並無變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

8. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資、經營超市零售以及買賣巴士。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、其他收益及虧損－淨額、行政費用及其他經營開支、按金及其他應收款項減值虧損、存貨撇銷、商譽減值虧損及融資成本。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、按公平值計入其他全面收益之金融資產、遞延稅項資產、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、應收一間聯營公司、關聯公司及非控股股東款項以及現金及銀行結餘。分部負債並不包括未分配應計款項及其他應付款項、借貸、融資租賃應付款項、租賃負債、應付非控股股東、關聯方及董事款項、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	經營超市零售 千港元	總計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之營業額	59,318	120,872	180,190
分部溢利	47,391	34,416	81,807
於二零二二年十二月三十一日			
分部資產	1,216,707	101,145	1,317,852
分部負債	731,636	36,098	767,734
	物業發展及 投資 千港元	經營超市零售 千港元	總計 千港元
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之營業額	61,368	136,449	197,817
分部溢利	55,022	38,734	93,756
於二零二一年十二月三十一日			
分部資產	1,338,278	72,490	1,410,768
分部負債	586,998	68,291	655,289

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

8. 經營分部資料(續)

分部營業額及損益之對賬

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	81,807	93,756
其他收入	9,840	13,261
其他收益及虧損	(8,061)	(5,798)
行政費用及其他經營開支	(89,358)	(76,558)
按金及其他應收款項減值虧損	(3,091)	(54,580)
存貨撇銷	-	(7,660)
商譽減值虧損	-	(141)
無形資產減值虧損	(4,648)	-
終止確認按公平值計入損益之金融資產虧損	(6,830)	-
融資成本	(33,863)	(31,682)
發展中物業撥備	(70,851)	-
綜合除稅前虧損	(125,055)	(69,402)

分部資產或負債之對賬

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,317,853	1,410,768
物業、廠房及設備	89,478	112,894
無形資產	11,263	16,969
使用權資產	478	974
按公平值計入其他全面收益之金融資產	18,903	30,355
遞延稅項資產	39,723	39,723
按公平值計入損益之金融資產	24,540	35,987
預付款項、按金及其他應收款項	452,756	629,994
應收一間聯營公司款項	14	14
應收一間關聯公司款項	14	14
應收非控股股東款項	1,650	1,923
現金及銀行結餘	8,608	6,035
綜合總資產	1,965,280	2,285,650
負債		
可呈報分部總負債	15,836	16,432
應計款項及其他應付款項	414,329	399,480
借貸	730,339	858,188
租賃負債	526	1,085
應付非控股股東款項	3,091	3,364
應付關聯方款項	37,638	32,922
應付一名董事款項	16,238	3,571
承兌票據	5,900	5,434
遞延稅項負債	218,171	231,601
綜合總負債	1,442,068	1,552,077

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

8. 經營分部資料(續)

地區資料

本集團來自外部客戶的營業額全數來自中國。

本集團90%以上之非流動資產(不包括無形資產、使用權資產、於一間聯營公司的投資、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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無個別客戶貢獻營業額超過本集團營業額10%(二零二一年：無)。

9. 營業額

本年度本集團營業額之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內與客戶合約之營業額：		
於某個時間點轉移產品：		
於中國經營超市零售之銷售	120,872	136,449
其他來源營業額：		
租金收入	32,527	32,508
相關管理服務收入	26,791	28,860
	180,190	197,817

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

10. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
股息收入	3,833	4,457
利息收入	4,798	5,872
其他收入	980	2,932
政府補助金(附註)	229	-
	9,840	13,261

附註：即截至二零二二年十二月三十一日止年度從中國香港特別行政區政府及中國政府推出的「防疫抗疫基金」下的COVID-19防疫抗疫基金所獲得的補助金。

11. 其他收益及虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
外匯(虧損)/收益淨額	(5,863)	3,281
投資物業之公平值虧損	-	(12,780)
按公平值計入損益之金融資產之公平值(虧損)/收益	(2,198)	3,701
	(8,061)	(5,798)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

12. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸利息	67,053	77,667
租賃負債利息	42	91
承兌票據利息	466	1,279
總借貸成本	67,561	79,037
合資格資產成本的資本化金額	(33,698)	(47,355)
	33,863	31,682

借貸的加權平均資本化率通常為每年6.47%(二零二一年：8.08%)。

13. 所得稅開支

有關持續經營業務的所得稅於損益內確認如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項－中國企業所得稅		
過往年度撥備不足	2,728	9

本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無在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%(二零二一年：25%)計提撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

13. 所得稅開支(續)

按本集團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稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前虧損	(125,055)	(69,402)
按適用稅率計算之稅項	(28,264)	(12,606)
免繳稅收入之稅務影響	(3,560)	(4,200)
不可扣稅費用之稅務影響	6,419	7,611
不予確認之暫時性差異之稅務影響	22,689	(672)
不予確認稅項虧損之稅務影響	2,716	9,867
過往年度撥備不足	2,728	9
所得稅開支	2,728	9

14. 本年度虧損

本集團之本年度虧損已扣除以下項目：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
核數師酬金	880	804
售出商品及提供服務成本	98,383	104,061
物業、廠房及設備之折舊	10,856	8,678
使用權資產之折舊	433	505
無形資產之攤銷	1,058	893
出售物業、廠房及設備之虧損	-	33
物業、廠房及設備之撇銷	4,348	-
短期租賃付款	17,583	8,539
職工成本(包括董事薪酬)		
—薪金、花紅及津貼	22,670	21,973
—一定額供款退休金計劃之供款	545	384
	23,215	22,357

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

15. 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(披露董事利益資料)規例第2部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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
袍金	1,440	1,440
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	2,544	2,340
定額供款退休金計劃之供款	20	36
	2,564	2,376
	4,004	3,816

二零二二年十二月三十一日

	袍金 千港元	薪金及 津貼 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(「韓先生」)	-	1,400	2	1,402
羅敏先生	-	1,144	18	1,162
	-	2,544	20	2,564
獨立非執行董事				
陳耀東先生	240	-	-	240
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	240	-	-	240
羅振先生	240	-	-	240
	1,440	-	-	1,440
	1,440	2,544	20	4,004

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

15. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

二零二一年十二月三十一日

	袍金 千港元	薪金及津貼 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	-	1,040	18	1,058
	-	2,340	36	2,376
獨立非執行董事				
陳耀東先生	240	-	-	240
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	240	-	-	240
羅振先生	240	-	-	240
	1,440	-	-	1,440
	1,440	2,340	36	3,816

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(二零二一年：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的獎勵或作為離職補償(二零二一年：無)。

以上所示執行董事的薪酬乃就管理本公司及本集團的事務而支付，而上述獨立非執行董事的薪酬則就其擔任本公司及其附屬公司的董事所提供的服務而支付。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

15. 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：

	二零二二年	二零二一年
零至1,000,000港元	6	6
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
	8	8

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於年末或本年度的任何時間，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聯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41所披露者除外。

16. 五位最高薪酬僱員

本年度五位最高薪酬僱員包括兩位(二零二一年：兩位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註15。本年度餘下三位(二零二一年：三位)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及津貼	2,444	2,293
退休金計劃供款	54	45
	2,498	2,338

於本年度，並無向該等個人支付酬金以吸引其加入本集團或於到任時作為獎勵或作為離職補償(二零二一年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

16. 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：

	二零二二年	二零二一年
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	3	3

17. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按本公司擁有人應佔本年度虧損，以及截至二零二二年及二零二一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。

每股基本虧損按以下方式計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損用以計算每股基本虧損	(76,228)	(64,419)
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
		(經重列)
本年度已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	86,543,290	86,543,290

用於計算每股基本虧損的普通股加權平均數已就二零二二年四月八日進行的股份合併作出調整。

由於於二零二二年及二零二一年十二月三十一日並無潛在攤薄已發行的普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

18. 股息

董事不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二一年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19. 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	總計 千港元
成本					
於二零二一年一月一日	1,058	73,826	1,784	3,378	80,046
添置	-	-	61,908	1,297	63,205
收購一間附屬公司	-	-	373	-	373
出售	-	-	(5)	(70)	(75)
匯兌差額	13	1,950	25	(41)	1,947
於二零二一年 十二月三十一日及 二零二二年一月一日	1,071	75,776	64,085	4,564	145,496
添置	-	-	14	-	14
撇銷	-	(4,831)	-	-	(4,831)
匯兌差額	(80)	(5,471)	(4,768)	(187)	(10,506)
於二零二二年 十二月三十一日	991	65,474	59,331	4,377	130,173
累計折舊					
於二零二一年一月一日	304	19,120	1,772	2,401	23,597
本年度支出	700	179	6,459	1,340	8,678
出售	-	-	-	(42)	(42)
匯兌差額	(35)	465	(18)	(43)	369
於二零二一年 十二月三十一日及 二零二二年一月一日	969	19,764	8,213	3,656	32,602
本年度支出	97	4,644	5,761	354	10,856
撇銷	-	(483)	-	-	(483)
匯兌差額	(75)	(1,474)	(576)	(155)	(2,280)
於二零二二年十二月 三十一日	991	22,451	13,398	3,855	40,695
賬面值					
於二零二二年 十二月三十一日	-	43,023	45,933	522	89,478
於二零二一年 十二月三十一日	102	56,012	55,872	908	112,894

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

20. 投資物業

	物業(以公平值計算)		物業(以成本計算)		總計	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已完成項目						
於廣州的投資物業 (附註(a)及(b))						
於一月一日	850,056	774,735	-	-	850,056	774,735
收購附屬公司	-	66,442	-	-	-	66,442
公平值虧損	-	(12,780)	-	-	-	(12,780)
匯兌差額	(63,962)	21,659	-	-	(63,962)	21,659
於十二月三十一日	786,094	850,056	-	-	786,094	850,056
未完成項目						
於洛陽的投資物業 (附註(c))						
於一月一日	-	-	75,621	73,638	75,621	73,638
匯兌差額	-	-	(5,690)	1,983	(5,690)	1,983
於十二月三十一日	-	-	69,931	75,621	69,931	75,621
於十二月三十一日之 合共賬面值	786,094	850,056	69,931	75,621	856,025	925,677

附註：

- (a) 廣州的投資物業(「廣州物業一」)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。廣州物業一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，廣州物業一乃按公平值呈列。

於二零二二年十二月三十一日，廣州物業一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640,000,000元(相當於約724,416,000港元)(二零二一年：人民幣640,000,000元(相當於約783,360,000港元))。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值約為724,416,000港元(二零二一年：783,360,000港元)之廣州物業一已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於綜合財務報表附註33。

- (b) 廣州的投資物業(「廣州物業二」)均位於中國廣東省廣州市增城區新塘鎮牛仔城橫路186-256號及以中期租賃租約持有。廣州物業二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，廣州物業二乃按公平值呈列。

於二零二二年十二月三十一日，廣州物業二之公平值已由獨立估值師瑞豐環球使用直接比較法評估為人民幣54,490,000元(相當於約61,678,000港元)(二零二一年：人民幣54,490,000元(相當於約66,696,000港元))。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值約為61,678,000港元(二零二一年：66,696,000港元)之廣州物業二已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於綜合財務報表附註33。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

20. 投資物業(續)

附註：(續)

- (c) 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69,931,000港元(二零二一年：75,621,000港元))。

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(「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35,395,000港元(二零二一年：38,290,000港元)))的0.1%計算。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。

於編製該等綜合財務報表時，本公司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持續變動所致。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，董事認為並無於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的綜合財務報表中作出有關罰款及/或沒收的撥備(如有)。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值約為69,931,000港元(二零二一年：75,621,000港元)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33。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

20. 投資物業(續)

附註：(續)

(c) (續)

洛陽物業之減值評估

於二零二二年及二零二一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。可收回金額根據第三級公平值計量使用直接比較法基於公平值減出售成本進行評估。主要假設乃樓面價及大量採購的折扣以及兩塊土地位置不同。由於洛陽物業的可收回金額高於其於二零二二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(二零二一年：無)。

21. 商譽

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
成本		
因收購附屬公司而產生(附註44(a))及於十二月三十一日	141	141
累計減值虧損		
本年度確認的減值虧損及於十二月三十一日	141	141
賬面值		
在十二月三十一日	-	-

在業務合併中獲得的商譽在收購時分配至預計將從該業務合併中受益的樓宇管理業務現金產生單位(「樓宇管理現金產生單位」)。

樓宇管理現金產生單位的可收回金額是通過使用價值計算釐定，使用價值是根據高級管理層批准的涵蓋五年期的財務預算進行的現金流量預測。計算結果由獨立評估師瑞豐環球審視。

貼現現金流量方法的關鍵假設是關於年內收益的平均年增長率、貼現率及終值增長率。本集團根據過往表現及對現金流量單位業務所處市場發展的預期，估計收益的平均年增長率為3%。14%的貼現率是基於除稅前利率，反映當前市場對貨幣時間價值的評估及現金流量單位的特定風險。

於二零二一年十二月三十一日，在進行減值測試之前，約141,000港元的商譽乃分配至樓宇管理現金產生單位。由於減值主要是由於市場環境充滿挑戰，加上COVID-19帶來的不利影響進一步加速了本集團年內所持物業的出租率大幅下降，樓宇管理現金產生單位的可收回金額已減少至零，於截至二零二一年十二月三十一日止年度已確認商譽減值虧損約141,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22. 無形資產

	知識產權 千港元
成本	
於二零二一年一月一日	34,643
交換資產(附註)	(14,548)
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日	20,095
	<hr/>
累計攤銷及減值虧損	
於二零二一年一月一日	2,233
本年度攤銷	893
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	3,126
本年度攤銷	1,058
本年度減值虧損	4,648
	<hr/>
於二零二二年十二月三十一日	8,832
	<hr/>
賬面值	
於二零二二年十二月三十一日	11,263
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	16,969
	<hr/>

特許權指若干知識產權以及以益百家(「益百家」)的品牌在中國經營連鎖超市(期限為20年)的獨家許可。

特許權使用費的剩餘攤銷期為17年(二零二一年：18年)。

附註：

本集團已考慮到COVID-19的問題，並進一步修改如何將原連鎖超市經營許可權下的業務範圍轉移至另一間集團間公司，並允許業務分授許可，而與原許可安排相比，新安排對分店之營運資金投入較少，此將進一步優化經營公司的現金流投入，並通過各種分許可保證不同水平的表現基準。

該重新安排已與許可人達成，並再延長10年的經營權，此將被視為以原無形資產下的不同經營權與以益百家品牌在中國經營連鎖超市的無形資產下的不同類型經營權的交換。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22. 無形資產(續)

知識產權之減值評估

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，經考慮市況及本集團有關超市業務的業務計劃，本集團就知識產權可收回金額進行檢討。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的知識產權可收回金額由瑞豐環球評估。可收回金額根據第三級公平值計量使用收入法基於公平值減出售成本進行評估。主要假設乃預計收益及貼現率，而貼現率為15.07%(二零二一年：12.5%)。由於知識產權可收回金額低於其於二零二二年十二月三十一日的賬面值，所以已確認知識產權減值虧損約4,648,000港元(二零二一年：無)。

23. 使用權資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	974	889
添置	-	571
折舊	(433)	(505)
匯兌差額	(63)	19
於十二月三十一日	478	974
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
折舊	433	505
租賃負債利息開支	42	91
與短期租賃有關之開支	17,583	8,539

本集團租賃各種辦公室用於其經營。訂立的租約為1至7年的固定期限。

綜合財務報表附註
截至二零二二年十二月三十一日止年度

24. 於一間聯營公司的投資

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非上市投資：		
應佔資產淨額	-	-

本集團聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立地點	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)	香港	100港元	34% (二零二一年： 34%)	投資控股

附註：新城市永幸醫療於二零一四年九月二十六日於香港註冊成立，已發行股本100港元。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，於聯營公司之投資成本因約整而顯示為「-」。除了綜合財務報表附註43所述之資本承擔，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，聯營公司沒有任何重大的資產及負債，因此於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團沒有該應佔資產淨額。

25. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非上市股權投資(附註(a))	-	-
按公平值計入其他全面收益之金融資產(附註(b))	18,903	30,355
	18,903	30,355

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，本公司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。

於二零二二年十二月三十一日，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為約18,903,100港元(二零二一年：30,355,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，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(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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

26. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資於台灣上市公司股票(附註(a))	24,540	29,157
分類為按公平值計入損益之金融資產之認沽期權(附註(b))	-	6,830
流動部分	24,540	35,987

附註：

- (a) 於二零二二年及二零二一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可得之市場買入報價(第一級公平值計量)釐定。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，分類為按公平值計入損益之金融資產的認沽期權公平值為約6,830,000港元。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於二零二一年十二月三十一日由瑞豐環球使用柏力克-舒爾斯模型評估(第三級公平值計量)。

於二零二二年十二月三十一日止年度，因終止條款而終止確認分類為按公平值計入損益之金融資產的認沽期權，因此，本年度於損益確認有關終止確認按公平值計入損益之金融資產之虧損約6,830,000港元。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
新台幣	24,540	29,157
人民幣	-	6,830
	24,540	35,987

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

27. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
預付款項		
— 預付洛陽物業款項(附註(a))	7,135	7,709
— 預付珠海物業款項(附註(b))	323,547	443,470
— 其他	35,142	9,536
按金由以下公司所持有		
— 其他(附註(c))	21,107	21,027
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))	68,134	68,994
— 其他(附註(e))	83,091	161,567
	538,156	712,303
減：按金及其他應收款項之虧損撥備	(85,400)	(82,309)
	452,756	629,994
減：非流動部分	—	(119)
	452,756	629,875
	452,756	629,875

附註：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，本集團已向洛陽物業建築預付合共約人民幣6,304,000元(相當於約7,135,000港元)(二零二一年：人民幣6,298,000元(相當於約7,709,000港元))。
- (b) 於二零二二年十二月三十一日，本集團已向珠海物業建築預付合共約人民幣285,844,000元(相當於約323,547,000港元)(二零二一年：人民幣362,312,000元(相當於約443,470,000港元))。
- 年內，部分預付款項已轉移至發展中物業。
- (c) 已向新澳中世紀國際貿易(北京)有限公司支付20,000,000港元之按金作為託管款項，以在不久將來為開拓項目投資機遇進行盡職審查。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

27. 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(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，以了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人民幣14,530,000元(相當於約16,447,000港元(二零二一年：17,785,000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31,308,000港元(二零二一年：33,856,000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。本意乃於完成債務和解協議後，(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。

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30,561,000港元(二零二一年：33,048,000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30,561,000港元(二零二一年：33,048,000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3,396,000港元(二零二一年：3,672,000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27,166,000港元(二零二一年：29,376,000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。

綜合財務報表附註
截至二零二二年十二月三十一日止年度

27. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(d) (續)

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3,396,000港元(二零二一年：3,672,000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5,660,000港元(二零二一年：6,120,000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。

於二零二一年二月五日，本公司與北京中証訂立債務重組框架協議(「債務重組框架協議」)，以進一步延長北京中証於二零二三年二月四日或之前的可收回債務之結算日期。

賬面值已於按金及其他應收款項減值撥備中悉數計提。

(e) 其他應收款項中包括：

已就「天天、生活、新城市」主題概念的項目開發支付約20,000,000港元。若有關項目並無進行，則該款項可獲退還。

已向何先生支付約1,000,000港元作為墊款。何先生為廣州優暢商業管理有限公司(「廣州優暢」，為本集團於二零二一年收購之附屬公司)之非控股股東。優暢亦有若干應付何先生之款項而有關款項乃於其被本集團收購前錄得。由於有關墊款，廣州優暢可押後應付何先生之付款。視乎未來與何先生達成之安排，上述金額或可與廣州優暢應付何先生之款項抵銷。

約11,000,000港元為應收華正國際發展有限公司之優先股股息。

已就暢流項目之翻新支付約30,000,000港元。若有關項目並無進行，則該款項可獲退還。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

28. 存貨

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
零售商品	5,429	6,412

由於COVID-19疫情的持續不利影響，存貨的價值能否實現存在嚴重的不確定性。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，所有存貨按成本列賬。

29. 發展中物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	478,679	401,264
添置	82,784	68,649
發展中物業之撥備	(70,851)	-
匯兌差額	(34,213)	8,766
於十二月三十一日	456,399	478,679

珠海物業之可變現淨值

發展中物業(指珠海物業)(「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，以成本扣除減值(如有)列賬。董事認為珠海物業的施工工作於二零二二年十二月三十一日尚未完成。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的珠海物業可變現淨值已由瑞豐環球評估。珠海物業的虧損撥備為約70,851,000港元，已於年內確認，截至二零二二年十二月三十一日，珠海物業的可變現淨值低於其成本(二零二一年：零)。

珠海物業已抵押，以獲得銀行借款，有關詳情載於綜合財務報表附註33。

綜合財務報表附註
截至二零二二年十二月三十一日止年度

30. 應收／付一間聯營公司、一間關聯公司、非控股股東、關聯方及一名董事款項

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：

	本年度最高 未償還款項結餘 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
新城市(中國)	14	14	14

本公司董事及最終控股方韓先生亦為新城市(中國)之董事。

31. 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元	941	1,364
美元	1,950	1,106
新台幣	282	184
人民幣	5,435	3,381
	8,608	6,035

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

32. 應計款項及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應計款項	10,284	6,268
應付廣東暢流前股東款項	5,773	6,426
應付珠海騰順股東款項	278,174	258,741
其他應付款項	120,098	128,045
	414,329	399,480
減：非流動部分	(372,735)	(377,855)
流動部分	41,594	21,625

33. 借貸

	實際利率	到期年份	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款1(附註(a))	8.085%	2030	–	309,552
銀行貸款2(附註(b))	7.153%	2025	417,595	512,774
銀行貸款3(附註(c))	6.300%	2028	32,033	35,862
銀行貸款4(附註(d))	6.500%	2034	280,711	–
			730,339	858,188
分析為：				
償還期：				
— 一年內或按要求			65,768	15,149
— 第二至第五年，包括首尾兩年			471,695	646,835
— 超過五年			192,876	196,204
總計			730,339	858,188
減：非流動部分			(664,571)	(843,039)
流動部分			65,768	15,149

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

33. 借貸(續)

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」)金額為人民幣280,000,000元(相當於316,932,000港元(二零二一年：342,860,000港元))予廣東暢流，為期十二年。該貸款以廣州物業一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須自二零一九年九月二十日起分四十八期償還，並將於二零二零年五月七日期到期。年內，該貸款已全部清償，並由新貸款(d)所取代。
- (b) 於二零二零年十月九日，珠海騰順與廣州銀行股份有限公司(「廣州銀行」)簽訂貸款協議，據此，廣州銀行同意於二零二零年十一月十二日及二零二零年十二月八日分別發放貸款(「廣州銀行貸款」)金額為人民幣98,932,000元(相當於117,918,000港元)及人民幣80,000,000元(相當於95,352,000港元)予珠海騰順，為期五年。有關貸款以洛陽物業、珠海物業以及珠海騰順與洛陽萬亨之全部已發行股本之法定押記作抵押，由廣東暢流、廣州暢揚投資股份有限公司(「廣東暢揚」)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。廣州銀行貸款按中國人民銀行年度貸款及存款基準利率7.0332%至7.153%、365%計算利息，並須每月支付。廣州銀行貸款之本金須自首次提款日二十四個月或項目首次取得預售證後六個月起(以較早者為準)分期償還，並於二零二五年十一月十二日期到期。

於二零二一年二月二十日，根據上文所述與廣州銀行簽訂的貸款協議之條款，廣州銀行進一步發放貸款金額為人民幣80,000,000元(相當於97,960,000港元)予珠海騰順，為期四十九個月。廣州銀行貸款之本金須於到期日期償還，並將於二零二五年三月二十日期到期。

於二零二一年五月二十日，根據上文所述與廣州銀行簽訂的貸款協議之條款，廣州銀行進一步發放貸款金額為人民幣160,000,000元(相當於約195,920,000港元)予珠海騰順，為期四十八個月。廣州銀行貸款之本金須於到期日期償還，並將於二零二五年五月十九日期到期。

- (c) 於二零二一年六月十九日，廣東暢揚與廣州農村商業銀行(「廣州農村商業銀行」)簽訂貸款協議，據此，廣州農村商業銀行同意發放貸款(「廣州農村商業銀行貸款」)金額為人民幣36,000,000元(相當於40,748,400港元(二零二一年：44,082,000港元))予廣東暢揚，為期八十四個月。有關貸款以廣州物業二及廣州優暢(為廣東暢揚擁有80%權益之附屬公司)之100%股本權益之法定押記作抵押，由廣東暢流、廣州優暢、廣州市聯璋物業管理有限公司(「廣州聯璋」，為廣東暢揚擁有80%權益之附屬公司)提供公司擔保，由韓先生提供個人擔保。廣州農村商業銀行貸款按6.300%、中國人民銀行年度貸款及存款基準利率之135%計算利息，並須每月支付。廣州農村商業銀行貸款之本金須自二零二一年六月十九日起分八十四期償還，並於二零二八年六月十八日期到期。
- (d) 於二零二二年六月二十一日，廣東暢流與廣州農村商業銀行(「廣州農村商業銀行」)簽訂貸款協議，廣州農村商業銀行同意發放貸款(「廣州農村商業銀行貸款」)金額為人民幣320,000,000元(相當於371,680,000港元)(二零二一年：無)予廣東暢流，為期十二年。該筆貸款以廣東暢流的物業作抵押及由韓先生提供個人擔保。貸款利息根據最後簽署人簽署合約前的最後營業日的五年期貸款基礎利率按155個基點計算，須按季度償還。廣州農村商業銀行貸款的本金額自收到首筆貸款開始分期償還並將於二零三四年六月二十日期屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

34. 租賃負債

	最低租賃款項		最低租賃款項之現值	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	523	519	511	485
第二至第五年，包括首尾兩年	15	622	15	600
	538	1,141	526	1,085
減：未來融資費用	(12)	(56)	不適用	不適用
租賃負債的現值	526	1,085	526	1,085
減：於12個月內到期並須結清的金額 (列為流動負債)			(511)	(485)
於12個月後到期並須結清的金額			15	600
所有租賃負債均以以下貨幣計值。				
			二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元			30	74
人民幣			496	1,011
			526	1,085

租賃負債所應用的加權平均增量借貸利率為4.75%(二零二一年：4.75%)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

35. 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，包括金額分別為12,000,000港元(「承兌票據一」)、5,900,000港元(「承兌票據二」)及5,900,000港元(「承兌票據三」)的三類承兌票據。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，本集團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而釐定。

於二零二零年六月三十日，本金額為12,000,000港元的承兌票據一已結清。

於二零二一年六月三十日，本金額為5,900,000港元的承兌票據二已結清。

於二零二二年六月三十日，本金額為5,900,000港元的承兌票據三已延期至二零二三年六月三十日。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	5,434	10,055
已收取估算利息	466	1,279
結付	-	(5,900)
於十二月三十一日	5,900	5,434

應付承兌票據如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	5,900	5,434

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

36. 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
於二零二一年一月一日	218,063	3,073	5,748	226,884
匯兌差額	4,717	-	-	4,717
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	222,780	3,073	5,748	231,601
匯兌差額	(13,430)	-	-	(13,430)
於二零二二年十二月三十一日	209,350	3,073	5,748	218,171
遞延稅項資產				稅項虧損 千港元
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日				39,723

附註：

- (a) 於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約79,641,000港元(二零二一年：47,624,000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64,646,000元(相當於79,638,000港元)(二零二一年：人民幣37,081,000元(相當於47,621,000港元))將自其產生的年度起計五年內到期。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性差異總額約為人民幣32,085,000元(相當於35,924,000港元)(二零二一年：人民幣36,567,000元(相當於43,817,000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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

37. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.004港元之普通股		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	10,000,000,000	40,000
股份合併(附註)	(9,800,000,000)	-
每股0.20港元之普通股		
於二零二二年十二月三十一日	200,000,000	40,000
已發行及繳足：		
每股0.004港元之普通股		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	4,327,164,504	17,309
股份合併(附註)	(4,240,621,214)	-
每股0.20港元之普通股		
於二零二二年十二月三十一日	86,543,290	17,309

附註：

股份合併

根據本公司於二零二二年四月六日的股東特別大會通過及於二零二二年四月八日生效，本公司每五十(50)股每股面值0.004港元之已發行及未發行股份合併為本公司股本中一(1)股面值0.20港元之合併股份。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

38. 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。

(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) 公平值儲備

公平值儲備由報告期末持有之按公平值計入其他全面收益的金融資產的累計公平值變動淨額組成，並根據綜合財務報表附註4(l)所載之會計政策處理。

(d) 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。

(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原則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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

39. 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產		
於附屬公司投資	86,001	86,001
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	24,540	29,157
預付款項、按金及其他應收款項	83,462	90,185
應收附屬公司款項	287,190	285,137
現金及銀行結餘	2,351	1,907
	397,543	406,386
流動負債		
應計款項及其他應付款項	5,807	4,119
應付附屬公司款項	87,236	91,254
應付一名董事款項	16,238	3,571
	109,281	98,944
淨流動資產	288,262	307,442
淨資產	374,263	393,443
權益		
股本	17,309	17,309
儲備(附註39(b))	356,954	376,134
權益總額	374,263	393,443

董事會已於二零二三年三月三十日批准及授權刊發。

韓軍然先生
董事

羅敏先生
董事

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

39. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司儲備變動

本公司儲備概要如下：

	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	585,887	306,450	(507,019)	385,318
本年度虧損及全面收益總額	-	-	(9,184)	(9,184)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	585,887	306,450	(516,203)	376,134
本年度虧損及全面收益總額	-	-	(19,180)	(19,180)
於二零二二年十二月三十一日	585,887	306,450	(535,383)	356,954

40. 或然負債

除綜合財務報表的附註20(c)所披露者外，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

41. 關聯方交易

(a) 除該等綜合財務報表其他地方披露者外，本集團於本年度與關聯／關連公司進行之重大交易如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
支付予關聯／關連公司的租金開支	16	1,115

綜合財務報表附註
截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 關聯方交易(續)

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
袍金	1,440	1,440
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	4,727	4,633
定額供款退休金計劃之供款	69	81
	4,796	4,714
	6,236	6,154

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15及16。

42. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

經營租賃涉及本集團擁有的投資物業，租期為1至10年。承租人無權於租期屆滿時購買相關物業。

租約項下之最低應收租金如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
首年內	17,929	19,388
次年內	13,433	14,526
第三年內	9,031	9,766
第四年內	3,985	4,310
第五年內	2,347	2,538
五年後	3,235	3,499
	49,960	54,027

(b) 作為承租人

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度本集團定期就其若干辦公室訂立的短期租賃組合。於二零二二年十二月三十一日，尚未履行租賃承擔為約382,000港元(二零二一年：1,285,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 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：

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1,132,000港元（二零二一年：1,224,000港元）），並由新城市永幸醫療之全體股東按其各自股權比例融資。批准該等綜合財務報表。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385,000港元（二零二一年：416,000港元））。

44. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

於二零二一年九月，本集團收購廣州優暢及廣州聯璋已發行股本的80%及80%，總代價分別為人民幣800,000元（相當於979,000港元）及人民幣1元（相當於1港元）。廣州優暢及廣州聯璋在年內分別從事物業投資業務及提供樓宇管理服務。該收購是作為本集團在中國拓展物業投資業務、擴大業務範圍及創造多元化收入的策略之一環。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 收購附屬公司(續)

所收購的廣州優暢及廣州聯瑋的可識別資產及負債在收購日期的公平值如下：

	廣州優暢 千港元	廣州聯瑋 千港元	總計 千港元
所收購的資產淨值：			
投資物業	66,442	-	66,442
物業、廠房及設備	-	373	373
預付款項、按金及其他應收款項	3,773	1,074	4,847
現金及銀行結餘	4	140	144
應計款項及其他應付款項	(2,553)	(1,762)	(4,315)
應付前股東款項	(66,442)	-	(66,442)
	1,224	(175)	1,049
非控股權益	(245)	34	(211)
商譽	-	141	141
	979	-	979
通過以下方式支付：			
現金	979	-	979
收購時產生的現金流出淨額：			
已付現金代價			979
所收購的現金及現金等值項目			(144)
			835

廣州優暢及廣州聯瑋於收購日期至報告期末期間，分別為本集團年內的收益貢獻約345,000港元及1,370,000港元。廣州優暢及廣州聯瑋在收購日期至報告期末期間，分別為本集團的年度虧損貢獻約273,000港元及481,000港元。

倘若收購事項在二零二一年一月一日完成，本集團本年度持續經營業務的總收益將約為199,023,000港元，而本年度持續經營業務的虧損將約為69,890,000港元。備考資料僅供說明，不一定表示本集團在收購事項於二零二一年一月一日完成後實際會錄得的收益及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃金額包括以下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於經營現金流量內	17,583	8,539
於融資現金流量內	494	896
	18,077	9,435

該等金額與以下有關：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已付租賃租金	18,077	9,435

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

44. 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。

	借貸 千港元	承兌票據 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	529,336	10,055	1,393	540,784
現金流量	233,324	-	(987)	232,337
開始租賃協議	-	-	571	571
清償	-	(5,900)	-	(5,900)
利息開支	77,667	1,279	-	78,946
租賃負債利息	-	-	91	91
匯兌差額	17,861	-	17	17,878
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	858,188	5,434	1,085	864,707
現金流量	(215,550)	-	(536)	(216,086)
開始租賃協議	-	-	-	-
利息開支	67,053	466	-	67,519
租賃負債利息	-	-	42	42
匯兌差額	20,648	-	(65)	20,583
於二零二二年十二月三十一日	730,339	5,900	526	736,765

(d) 主要非現金交易

年內，本集團就過往年度確認之存款結餘轉撥有約為零港元(二零二一年：55,521,000港元)的物業、廠房及設備之非現金添置。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 主要附屬公司

於二零二二年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊／成立地點	註冊／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
截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊/成立地點	註冊/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.	英屬處女群島	100美元	-	51%	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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

45. 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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
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／投票權百分比	45%/45%	45%/45%	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	-	-	76,944	62,293
流動資產	800,989	943,753	298	49
流動負債	(1,119)	(272)	(16,785)	(41,450)
非流動負債	(856,078)	(927,899)	(68,823)	(22,911)
(負債)／資產淨值	(56,208)	15,582	(8,366)	(2,019)
累計非控股權益	(25,294)	7,012	(837)	(202)
截至十二月三十一日止年度				
收入	-	-	-	-
本年度虧損	(72,464)	(17,424)	(6,241)	(1,935)
分配予非控股權益之虧損	(32,609)	(7,841)	(624)	(194)
經營活動所得／(所用)現金淨額	16,441	(607)	(224)	560
投資活動所用現金淨額	-	-	-	(297)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(16,773)	-	250	(324)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(332)	(607)	26	(61)

46. 批准綜合財務報表

董事會已經於二零二三年三月三十日批准及授權刊發此綜合財務報表。

五年財務概要

二零二二年十二月三十一日

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。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	180,190	197,817	46,794	48,494	91,764
毛利	81,807	93,756	43,834	41,150	39,983
除稅前(虧損)／溢利	(125,055)	(69,402)	(33,777)	(3,628)	28,005
所得稅開支	(2,728)	(9)	(11)	(111)	(14,294)
本年度(虧損)／溢利	(127,783)	(69,411)	(33,788)	(3,739)	13,711
以下應佔本年度(虧損)／溢利：					
本公司擁有人	(76,228)	(64,419)	(27,950)	(1,075)	13,753
非控股權益	(51,555)	(4,992)	(5,838)	(2,664)	(42)
	(127,783)	(69,411)	(33,788)	(3,739)	13,711

資產及負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產總值	1,965,280	2,285,650	1,932,582	1,559,348	1,261,431
負債總額	(1,442,068)	(1,552,077)	(1,140,545)	(817,736)	(572,225)
非控股權益	20,976	(27,150)	(21,398)	(26,845)	197
	544,188	706,423	770,639	714,767	689,403