



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
2020

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	30
董事會報告	32
獨立核數師報告	38
經審核綜合財務報表	
綜合：	
損益表	46
損益及其他全面收益表	47
財務狀況表	48
權益變動表	50
現金流量表	51
綜合財務報表附註	53
五年財務概要	132

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(於二零二零年五月四日獲委任)

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
香港中環
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
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
陳艷琴女士

財務摘要

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	變動
營業額	46,794	48,494	(47.15%)
經營(虧損)/溢利	(3,471)	22,782	(54.36%)
本年度虧損	(33,788)	(3,739)	(127.27%)
權益總額	792,037	741,612	7.60%
資產總額	1,932,582	1,559,348	23.62%
負債總額	1,140,545	(817,736)	42.90%
每股基本虧損(港仙)	(0.68)	(0.03)	(107.32%)

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得收益約46,794,000港元及錄得除稅後虧損約33,788,000港元。

主要業務安排

持續關連交易

於二零二零年五月三十一日，(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(「該等新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零二零年六月一日起計，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

於回顧期間，COVID-19疫情的爆發對零售業造成了嚴重的負面影響。管理層已與益百家超市經營零售業務的合作夥伴進行討論。經審視現狀後，本公司決定自二零二一年起開始實質營運，初始無形資產許可安排下的經營權許可期由十年改為二十年。

主席報告

於中國北京的物業管理

本集團於二零一九年收購China Goal, Inc.的70%股權，該公司已通過一家香港註冊成立公司向中國實體許可其物業管理知識產權。考慮到COVID-19疫情後未來經濟活動的復甦，預計市場將更加注重物業衛生管理的需求。本集團對物業管理市場的發展抱有樂觀的態度，並期望在未來幾年中探索各種機會以擴大其在物業管理市場的參與度。

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。COVID-19疫情的影響實際上延遲了整個房地產市場的發展。本集團相信，COVID-19疫情後，房地產市場將在二零二一年復甦，並為促進經濟復甦投入大量資源。本集團預計，作為政府鼓勵經濟增長的國家政策之一，未來數年，增長勢頭猛烈的經濟復甦前景下將有眾多機會。本集團決定將珠海項目的大部分發展單位元視為存貨，以備將來變現，以期儲備更多手頭現金，用以把握未來數年的不同商機，而非將該發展項目視為投資物業。

為配合COVID-19疫情之後的經濟復甦（特別是大灣區），本集團將於二零二一年繼續努力落實「天天、生活、新城市」主題。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零二零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」)同意與本集團截至二零二零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銷售巴士之營業額約46,794,000港元及零港元（二零一九年：44,287,000港元及4,207,000港元）。本集團之年度虧損淨額約為33,788,000港元（二零一九年：虧損3,739,000港元）。年度每股基本虧損約為0.68港仙（二零一九年：每股虧損0.03港仙）。行政費用約為58,397,000港元（二零一九年：46,315,000港元）。融資成本約為30,306,000港元（二零一九年：26,410,000港元）。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,932,582,000港元（二零一九年：1,559,348,000港元）及總負債約為1,140,545,000港元（二零一九年：817,736,000港元）。於二零二零年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為43,458,000港元（二零一九年：11,175,000港元），而二零二零年十二月三十一日之流動比率（流動資產／流動負債）為4.74（二零一九年：2.06）。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團將位於廣州（附註20(a)）、洛陽（附註20(b)）及珠海（附註20(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。

資本負債比率

於二零二零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43%（二零一九年：45%）。

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

董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零一九年：無）。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約74名（二零一九年：68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。

所得款項用途

分別按0.073港元的認購價計算，認購新股所得款項淨額為約51.5百萬港元（「所得款項淨額」）。

如本公司日期為二零二零年四月十五日的公告所披露，本公司擬動用該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，及用於本公司的潛在收購和投資機會。

管理層討論及分析

所得款項淨額的擬定用途、直至二零二零年十二月三十一日的所得款項淨額之實際使用情況以及於二零二零年十二月三十一日的所得款項淨額剩餘餘額之詳情載列如下：

	百萬港元
所得款項淨額的擬定用途	51.50
直至二零二零年十二月三十一日的所得款項淨額之實際使用情況	
用以發展本集團現有及未來業務的一般營運資金	23.7
潛在收購及投資	15.25
	38.95
於二零二零年十二月三十一日的餘額	12.55

按列於本公司日期為二零二零年四月十五日的公告內之用途，本集團將動用認購新股所得款項淨額餘額。

環境表現

環境表現詳情載於第20至29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。於截至二零二零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。於截至二零二零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

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。

就企業管治守則守則條文第A.6.7條而言，四名獨立非執行董事並無出席本公司於二零二零年六月十一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二零二零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。二零二零年年報將於二零二一年四月二十八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(於二零二零年五月四日獲委任)

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30至第31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。

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。

截至二零二零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。

截至二零二零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	✓
羅振先生(於二零二零年五月四日獲委任)	✓

企業管治報告

在截至二零二零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。本公司已於二零二零年六月十一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。

各董事之董事會及二零二零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	5/6	✓
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	0/6	—
羅振先生(於二零二零年五月四日獲委任)	0/4	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。截至二零二零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。

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二零二零年股東週年大會上輪值退任。以上所有退任董事均符合資格並表示願意膺選連任。

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此通函附錄二。

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

截至二零二零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度內之工作包括：

- 審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績；
- 在編製二零二零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。

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。

於截至二零二零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並作出相應修訂。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。

於截至二零二零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，彼等在截至二零二零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二零二零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。

截至二零二零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

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。於編製截至二零二零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46至131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35至45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。

截至二零二零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

截至二零二零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

截至二零二零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。

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，本集團嚴格遵守重要性、量化、平衡及一致性原則，以披露有關環境、社會及管治措施及表現。

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」）兩處商業辦公室的業務營運自二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日（「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。

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
— 董事會	— 股東／投資者
— 管理層	— 客戶
— 一般員工	— 政府

充分了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，本集團透過多種渠道與主要持份者溝通，包括會面、電子郵件、電話、訪談及網站等。

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渠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。

本集團相信與持份者溝通為一個持續過程，並將會繼續探索不同形式之溝通渠道加強與持份者之互動，以創造互利共贏之關係。

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環境及自然資源	無其他重大環境影響
(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耗水及包裝材料。

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。由於本集團於本年度並無消耗任何城鎮燃料及城鎮氣體，故並無記錄氣體燃料消耗的排放數據。

其他的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（附註）	二零二零年	二零一九年	單位
氮氧化物(NO _x)	22.9	42.3	千克
硫氧化物(SO _x)	0.065	0.078	千克
可吸入懸浮粒子	0.5	4.0	千克

附註：僅包括香港總辦事處

溫室氣體排放的量化

溫室氣體排放的量化乃根據國際及地方標準進行。於本年度，溫室氣體排放總量為28.1噸（二零一九年：28.0噸）二氧化碳當量，與二零一九年相近。

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，佔溫室氣體排放總量的58%。範圍1直接溫室氣體排放佔溫室氣體排放總量的剩餘部分。範圍1的直接排放減少乃由於在封鎖期間汽車耗油量減少，而範圍2的間接排放增加乃由於報告範圍的變動，包括中國的商業辦事處。溫室氣體排放數據如下表所示。

溫室氣體排放	二零二零年 (附註1)	二零一九年 (附註2)	單位
範圍1直接排放	11.9	14.3	噸二氧化碳當量
範圍2間接排放	16.2	10.8	噸二氧化碳當量
範圍3	0	2.9	噸二氧化碳當量
溫室氣體排放總量	28.1	28.0	噸二氧化碳當量
溫室氣體密度	0.04	0.09	噸二氧化碳當量／平方米

附註1：包括香港總辦事處及中國商業辦事處。

附註2：僅包括香港總辦事處。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，相關數字有所修改。

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	— 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，允許按需打印
------------	--

環境、社會及管治報告

4.2. A2資源使用

能源使用

提高營運能源效益是減少能源耗量及相關溫室氣體排放量的基本策略。本年度的能源總耗量為2,988,605.7千瓦時等值（二零一九年：72,798.2千瓦時等值），高於二零一九年的水平。有關增加乃由於報告範圍（包括中國商業辦事處）有所變動。

能源耗量		二零二零年 (附註1)	二零一九年 (附註2)	單位
直接能源	汽油	42,654.7	51,153.4	千瓦時等值
間接能源	電力	33,763.9	21,644.9	千瓦時
能源總耗量		76,418.7	72,798.2	千瓦時等值
能源密度		106.9	245.3	千瓦時等值／立方米

附註1：包括香港總辦事處及中國商業辦事處。

附註2：僅包括香港總辦事處。本集團正逐步改善數據管理系統以提高披露的準確性。由於技術上的改進，相關數據已作出修改。

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。

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。

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

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、侍產假、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。

員工總數及劃分

截至二零二零年十二月三十一日，本集團共有74名（二零一九年：68名）僱員，其中49名僱員被記入報告範圍。本集團全部僱員中有74%（二零一九年：68%）為中國全職僱員，流失率為0%。員工數據載於下表。

劃分	僱員人數
僱員總數	74
按性別劃分	
男性	70%
女性	30%
按僱傭等級劃分	
高級管理層	31%
部門主管	11%
普通員工	58%
按年齡劃分	
30歲及以下	19%
31至50歲	36%
51歲及以上	45%

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。

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。

	二零二零年		二零一九年	
健康與安全	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%

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。

此外，本集團亦透過外部培訓支持僱員的個人發展，並允許因培訓特別提前下班。因此，本集團會以電郵向員工推薦各種相關研討會或培訓課程，彼等可自行或通過本公司登記報名。

公開之溝通渠道有助於工作場所建立互信關係及更緊密之溝通。本集團設有溝通渠道（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。

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。

5.5. B5供應鏈管理

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。

5.6. 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。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保護。本集團的業務經營並無收到任何產品或服務相關投訴。

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。

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。

執行董事

韓軍然先生，64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，54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，62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，54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，67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，64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。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，30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，68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。

董事會謹此提呈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二零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

本集團截至二零二零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46至49頁之綜合財務報表。

董事會並不建議就截至二零二零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46,794,000港元及錄得除稅後虧損約33,788,000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。

於二零二零年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備如下：（二零一九年：336,450,000港元）

	千港元
股份溢價賬	585,888
特別儲備	306,450
累計虧損	(507,020)
	385,318

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(於二零二零年五月四日獲委任)

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。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，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 實益擁有人	1,886,662,752 ⁽¹⁾ 391,000,000	43.60 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1,886,662,752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二零二零年十二月三十一日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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，於二零二零年十二月三十一日，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	1,886,662,752 ⁽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	2,277,662,752 ⁽²⁾	52.64
中泰國際資產管理有限公司	投資經理	2,277,662,752 ⁽²⁾	52.64
張小牧	實益擁有人	712,328,767	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二零二零年十二月三十一日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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

截至二零二零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分別訂立該等新租賃協議（「該等新租賃協議」）。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總上限，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二零二零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，因此本集團截至二零二零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審核。截至二零一九年及二零二零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，長青已退任，而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，二零二一年三月三十一日



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46至131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二零二零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 貴集團於二零二零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。吾等所識別之關鍵審核事項如下：

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848,373,000港元的物業為廣州約為774,735,000港元的物業（「廣州物業」），並於二零二零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，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。

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(b)。

計入 貴集團投資物業賬面值約848,373,000港元的物業為於洛陽發展中的物業（「洛陽物業」），約為73,638,000港元，並於二零二零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(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二零二零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

發展中待售物業的減值評估 — 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20(c)及28。

位於珠海的物業（「珠海物業」）已轉撥至發展中待售物業，原因為珠海物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度開始開發，並以成本約401,264,000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，且認為珠海物業之可變現淨值較其於二零二零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。

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26。

貴集團於二零二零年十二月三十一日的按金及其他應收款項約為171,987,000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：

- 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，並評估二零二零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，檢查有關於二零二零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

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。

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

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

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

香港

二零二一年三月三十一日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業額	9	46,794	48,494
售出商品及提供服務成本		(2,960)	(7,344)
毛利		43,834	41,150
其他收入	10	11,081	6,624
其他收益及虧損	11	2,400	13,084
行政費用及其他經營開支		(39,157)	(37,676)
按金及其他應收款項減值虧損		(21,629)	(400)
經營(虧損)/溢利		(3,471)	22,782
融資成本	12	(30,306)	(26,410)
除稅前虧損		(33,777)	(3,628)
所得稅開支	13	(11)	(111)
本年度虧損	14	(33,788)	(3,739)
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(27,950)	(1,075)
非控股權益		(5,838)	(2,664)
		(33,788)	(3,739)
本公司擁有人應佔每股虧損(港仙)			
基本	17	(0.68)	(0.03)
攤薄	17	不適用	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度虧損	(33,788)	(3,739)
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	32,213	(20,843)
本年度全面收益總額	(1,575)	(24,582)
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	3,872	(17,025)
非控股權益	(5,447)	(7,557)
	(1,575)	(24,582)

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	56,449	57,750
投資物業	20	848,373	1,130,667
無形資產	21	32,410	34,643
使用權資產	22	889	786
於聯營公司投資	23	—	—
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	24	28,253	28,253
預付款項、按金及其他應收款項	26	36,616	90,899
遞延稅項資產	36	39,723	39,723
		1,042,713	1,382,721
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	25	34,577	34,557
存貨	27	7,660	7,660
發展中待售物業	28	401,264	—
預付款項、按金及其他應收款項	26	401,800	122,651
應收聯營公司款項	29	14	14
應收一間關聯公司款項	29	14	13
應收非控股股東款項	29	1,082	557
現金及銀行結餘	30	43,458	11,175
		889,869	176,627
流動負債			
應計款項及其他應付款項	31	30,442	36,957
已收保證金		16,003	12,817
借貸	32	14,633	8,232
租賃負債	33	515	1,020
應付非控股股東款項	29	3,417	6,999
應付關聯方款項	29	5,867	7,765
應付一名董事款項	29	1,708	1,649
承兌票據	35	5,446	10,500
		78,031	85,939
淨流動資產		811,838	90,688
總資產減流動負債		1,854,551	1,473,409

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
應計款項及其他應付款項	31	315,440	145,151
借貸	32	514,703	361,970
租賃負債	33	878	496
承兌票據	35	4,609	8,100
遞延稅項負債	36	226,884	216,080
		1,062,514	731,797
淨資產			
		792,037	741,612
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	37	17,309	14,459
儲備	38	753,330	700,308
		770,639	714,767
非控股權益		21,398	26,845
權益總額		792,037	741,612

於二零二一年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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價	繳入盈餘	外幣換算	可換股	法定儲備 (附註38(e)) 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
		(附註38(a))	(附註38(b))	儲備	票據儲備					
		千港元	千港元	(附註38(c)) 千港元	(附註38(d)) 千港元					
於二零一九年一月一日	13,919	492,472	4,755	(38,010)	2,355	18,604	195,247	689,342	(197)	689,145
收購附屬公司(附註44(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	34,599	34,599
兌換可換股票據(附註34)	540	44,265	—	—	(2,355)	—	—	42,450	—	42,450
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 及二零二零年一月一日	14,459	536,737	4,755	(53,960)	—	18,604	194,172	714,767	26,845	741,612
根據一般授權發行股份(附註37(b))	2,850	49,150	—	—	—	—	—	52,000	—	52,000
本年度全面收益總額	—	—	—	31,822	—	—	(27,950)	3,872	(5,447)	(1,575)
本年度權益變動	2,850	49,150	—	31,822	—	—	(27,950)	55,872	(5,447)	50,425
於二零二零年十二月三十一日	17,309	585,887	4,755	(22,138)	—	18,604	166,222	770,639	21,398	792,037

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務產生的現金流量			
除稅前虧損		(33,777)	(3,628)
就下列項目作出調整：			
呆賬撥備		21,629	400
融資成本		30,306	26,410
利息收入		(7,330)	(6,624)
股息收入		(3,751)	—
物業、廠房及設備折舊		6,880	6,054
使用權資產折舊		1,050	1,670
無形資產攤銷		2,233	—
物業、廠房及設備撇銷		—	102
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損		800	7,488
議價收購附屬公司收益		—	(14,838)
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		(820)	(89)
營運資金變動前的經營溢利		17,220	10,460
存貨減少		—	3,800
預付款項、按金及其他應收款項增加		(242,542)	(44,454)
應收非控股股東款項(增加)/減少		(525)	382
應收一間關聯公司款項增加		(1)	—
應計款項及其他應付款項增加/(減少)		152,732	(55,209)
已收保證金增加		2,334	1,317
應付非控股股東款項(減少)/增加		(3,582)	834
應付關聯方款項(減少)/增加		(1,898)	7,184
應付一名董事款項增加/(減少)		59	(31)
經營所用現金		(76,203)	(75,717)
租賃負債利息		(89)	(150)
已付海外稅項		(11)	(111)
經營活動所用現金淨額		(76,303)	(75,978)
投資活動產生的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(2,017)	(2,696)
投資物業付款		(30,955)	—
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	44(a)	—	288
已收利息		36	753
投資活動所用現金淨額		(32,936)	(5,888)

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
融資活動產生的現金流量		
租賃付款的本金部分	(1,279)	(4,682)
股份發行所得款項	52,000	—
籌得借款	246,548	65,633
償還借款	(119,597)	(8,453)
已付利息	(39,501)	(25,579)
融資活動所得現金淨額	138,171	26,919
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	28,932	(54,947)
外匯匯率變動之影響	3,351	(6,481)
年初現金及現金等值項目	11,175	72,603
年末現金及現金等值項目	43,458	11,175
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	30 43,458	11,175

綜合財務報表附註

截至二零二零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22。

本公司董事認為，於二零二零年十二月三十一日，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發展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二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則概念框架指引修訂本及下列香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重要的定義
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
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

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則概念框架指引修訂本及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。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本重要的定義

該等修訂本提供重要的新定義，即「倘可合理預計漏報、錯報或掩蓋某項資料將影響通用目的財務報表的主要使用者，基於提供特定報告主體財務資料的財務報表作出的決策，則該資料屬重要」。該等修訂本亦澄清，重要與否取決於資料的性質或規模，需要評估該資料(就某項資料單獨而言或與其他資料結合起來而言)在整體財務報表的背景下是否重要。

應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無應用於二零二零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及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則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
香港財務報告準則第16號修訂本，COVID-19相關租金寬減	二零二零年六月一日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本利率基準改革 — 第二階段	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第3號修訂本概念框架指引	二零二二年一月一日
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	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號修訂本虧損合約 — 履行合約的成本	二零二二年一月一日
二零一八年至二零二零年週期香港財務報告準則之年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號修訂本負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日

綜合財務報表附註

截至二零二零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(續)

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。

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。

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

截至二零二零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。

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

截至二零二零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
傢俬及裝置	7-20%
汽車	20%

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。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

截至二零二零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(h)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。

4. 主要會計政策(續)

(g) 租賃(續)

(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。

(j) 發展中及持作出售物業

發展中待售及持作出售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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 確認及終止確認金融工具(續)

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。

(l) 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。

4. 主要會計政策(續)

(l) 金融資產(續)

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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(p) 借款(續)

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。

(q) 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。

(r) 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。

(s) 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。

(t) 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。

4. 主要會計政策(續)

(t) 收入及其他收益(續)

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。

(u) 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。

(v) 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(v) 借貸成本(續)

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款)之加權平均借貸成本。

所有其他借貸成本均在產生期間於損益內確認。

(w) 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。

4. 主要會計政策(續)

(w) 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。

(x) 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(x) 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。

(y) 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。

4. 主要會計政策(續)

(y) 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。

(z) 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、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整個存續期的預期信貸虧損。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經驗採用撥備矩陣進行評估，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(z) 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。

4. 主要會計政策(續)

(z) 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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(z) 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。

4. 主要會計政策(續)

(aa) 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。

(ab) 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。

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）。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

(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

本集團於本年度收購的一間公司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。

(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。

5. 關鍵判斷與主要估計(續)

應用會計政策之關鍵判斷(續)

(d) 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二零二零年十二月三十一日之賬面值分別約為56,449,000港元及889,000港元(二零一九年：57,750,000港元及786,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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) 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。

於二零二零年十二月三十一日，按公平值列賬之投資物業之賬面值約為774,735,000港元(二零一九年：726,375,000港元)。

(c) 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。

(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。

於二零二零年十二月三十一日，非上市投資的公平值總額約為28,253,000港元(二零一九年：28,253,000港元)。

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。

於二零二零年十二月三十一日，按金及其他應收款項的賬面值約為144,258,000港元(二零一九年：202,354,000港元)(扣除呆賬撥備約27,729,000港元(二零一九年：6,100,000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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無非金融資產減值(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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，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） %	除稅前虧損 （增加）／減少 千港元
於二零二零年十二月三十一日		
倘港元兌人民幣貶值	5	3,117
倘港元兌人民幣升值	(5)	(3,117)
倘港元兌新台幣貶值	5	1,572
倘港元兌新台幣升值	(5)	(1,572)
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)

(b) 價格風險

本集團主要因其於股票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。

6. 財務風險管理(續)

(b) 價格風險(續)

倘股價已上升10%，則截至二零二零年十二月三十一日止年度除稅後溢利將增加約3,145,000港元(二零一九年：3,143,000港元)。倘股價已下降10%，則截至二零二零年十二月三十一日止年度除稅後溢利將減少約3,145,000港元(二零一九年：3,143,000港元)。

(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：

於二零二零年十二月三十一日	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%	171,987	(27,729)	144,258
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

綜合財務報表附註

截至二零二零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。

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。

(d) 利率風險

本集團之承兌票據及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) %	除稅前虧損 (增加)／減少 千港元
於二零二零年十二月三十一日		
倘利率上升	1%	(5,293)
倘利率下降	(1%)	5,293
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

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：

二零二零年十二月三十一日	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	10,432	20,010	315,440	—	345,882
借款	—	55,802	436,798	194,863	687,463
租賃負債	—	570	914	—	1,484
承兌票據	—	5,900	5,900	—	11,800
應付非控股股東款項	3,417	—	—	—	3,417
應付關聯方款項	5,867	—	—	—	5,867
應付一名董事款項	1,708	—	—	—	1,708
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	145,151	—	182,108
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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(f) 於二零二零年十二月三十一日金融工具之分類

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
金融資產：		
按公平值計入損益之金融資產	34,577	34,557
按公平值計入其他全面收益之金融資產	28,253	28,253
按攤銷成本計量的金融資產	188,826	214,113
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債	896,265	587,323

(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。

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、關聯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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應計款項及其他應付款項	345,882	182,108
借款	529,336	370,202
租賃負債	1,393	1,516
應付非控股股東款項	3,417	6,999
應付關聯方款項	5,867	7,765
應付一名董事款項	1,708	1,649
承兌票據	10,055	18,600
減：現金及銀行結餘	(43,458)	(11,175)
負債淨額	854,200	577,664
資本總額：		
本公司擁有人應佔權益	770,639	714,767
資本及負債淨額	1,624,839	1,292,431
資產負債比率	53%	45%

綜合財務報表附註

截至二零二零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 二零二零年 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
經常性公平值計量：				
投資物業	—	—	774,735	774,735
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	31,448	—	—	31,448
認沽期權	—	—	3,129	3,129
總計	31,448	—	806,117	837,565

描述	使用以下輸入值之公平值計量：			總計 二零一九年 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 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

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（二零一九年：無）。

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
二零二零年一月一日	726,375	—	28,253	3,129	757,757
匯兌差額	48,360	—	—	—	48,360
二零二零年十二月三十一日	774,735	—	28,253	3,129	806,117
	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
收購一間聯營公司	—	(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

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

截至二零二零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	774,735 (二零一九年： 726,375)	收益法	估計平均租金收入(每 平方米及每月)人民幣 72.25元(二零一九年： 人民幣72.25元)	租金收入越高，公平值 越高
			貼現率為4.75% (二零一九年：4.5%)	貼現率越高，公平值越 低
長期投資	28,253 (二零一九年： 28,253)	貼現現金流量法	貼現率為15% (二零一九年：15%)	貼現率越高，公平值越 低
認沽期權	3,129 (二零一九年： 3,129)	柏力克 — 舒爾斯模 型	無風險利率為2.5% (二零一九年：2.5%)	無風險利率越高，公平 值越低
			標準差為40% (二零一九年：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。

8. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資及銷售巴士。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、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
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之營業額	46,794	—	46,794
分部溢利	43,834	—	43,834
於二零二零年十二月三十一日			
分部資產	1,249,637	7,660	1,257,297
分部負債	16,003	—	16,003
	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

綜合財務報表附註

截至二零二零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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	43,834	41,150
其他收入	11,081	6,624
其他收益及虧損	2,400	13,084
行政費用及其他經營開支	(39,157)	(37,676)
按金及其他應收款項減值虧損	(21,629)	(400)
融資成本	(30,306)	(26,410)
綜合除稅前虧損	(33,777)	(3,628)

分部資產或負債之對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,257,297	1,138,327
物業、廠房及設備	56,449	57,750
無形資產	32,410	34,643
使用權資產	889	786
於聯營公司投資	—	—
按公平值計入其他全面收益之金融資產	28,253	28,253
按公平值計入損益之金融資產	34,577	34,557
預付款項、按金及其他應收款項	438,416	213,550
應收聯營公司款項	14	14
應收一間關聯公司款項	14	13
應收非控股股東款項	1,082	557
現金及銀行結餘	43,458	11,175
遞延稅項資產	39,723	39,723
綜合總資產	1,932,582	1,559,348
負債		
可呈報分部總負債	16,003	12,817
應計款項及其他應付款項	345,882	182,108
借貸	529,336	370,202
租賃負債	1,393	1,516
應付非控股股東款項	3,417	6,999
應付關聯方款項	5,867	7,765
應付一名董事款項	1,708	1,649
承兌票據	10,055	18,600
遞延稅項負債	226,884	216,080
綜合總負債	1,140,545	817,736

8. 經營分部資料(續)**地區資料**

本集團按經營地點劃分的來自外部客戶的營業額詳述如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	—	4,207
中國	46,794	44,287
綜合總營業額	46,794	48,494

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：

於截至二零二零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%(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 營業額

本年度本集團營業額之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 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：		
銷售巴士	—	4,207
其他來源營業額：		
租金收入及相關管理服務收入	46,794	44,287
	46,794	48,494

10. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股息收入	3,751	—
利息收入	7,330	6,624
	11,081	6,624

11. 其他收益及虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
外匯收益／(虧損)淨額	3,200	(751)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	(800)	(7,488)
於收購附屬公司議價購買之收益	—	14,838
按公平值計量一間聯營公司之收益	—	6,485
	2,400	13,084

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸利息	39,501	25,579
可換股票據利息	—	681
租賃負債利息	89	150
承兌票據利息	3,455	—
借貸成本總額	43,045	26,410
已資本化金額	(12,739)	—
	30,306	26,410

借貸的加權平均資本化率通常為每年8.08%（二零一九年：無）。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
過往年度撥備不足	11	111
	11	111
遞延稅項	—	—
	11	111

本集團於本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%（二零一九年：25%）計提撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	(33,777)	(3,628)
按適用稅率計算之稅項	(7,602)	278
免繳稅收入之稅務影響	(2,008)	(3,280)
不可扣稅費用之稅務影響	10,328	5,415
不予確認之暫時性差異之稅務影響	(1,592)	(2,696)
不予確認稅項虧損之稅務影響	874	283
過往年度撥備不足	11	111
所得稅開支	11	111

14. 本年度虧損

本集團之本年度虧損已扣除／(計入)以下項目：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
呆賬撥備	21,629	400
核數師酬金	700	700
售出商品及提供服務成本	2,960	7,344
物業、廠房及設備之折舊	6,880	6,054
使用權資產之折舊	1,050	1,670
無形資產之攤銷	2,233	—
撇銷物業、廠房及設備	—	102
與短期租賃有關之開支(附註)	1,524	—
外匯虧損淨額	(3,200)	751
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	800	7,488
職工成本(包括董事薪酬)		
— 薪金、花紅及津貼	11,568	11,721
— 定額供款退休金計劃之供款	478	671
	12,046	12,392

附註：

截至二零二零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364,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二零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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	1,358	1,073
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	2,141	2,036
定額供款退休金計劃之供款	36	36
	2,177	2,072
	3,535	3,145

二零二零年十二月三十一日	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	—	841	18	859
	—	2,141	36	2,177
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(附註(i))	158	—	—	158
	1,358	—	—	1,358
	1,358	2,141	36	3,535

綜合財務報表附註

截至二零二零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	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	99	—	—	99
	1,073	—	—	1,073
	1,073	2,036	36	3,145

附註：

(i) 羅振先生獲委任為獨立非執行董事，於二零二零年五月四日起生效。

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(二零一九年：零港元)。

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(二零一九年：無)。

於本年度，並無向任何董事支付或應付酌情花紅(二零一九年：無)。

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：

	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	7	7
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
	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所批露者除外。

16. 五位最高薪酬僱員

本年度五位最高薪酬僱員包括兩位(二零一九年：兩位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註14。本年度餘下三位(二零一九年：三位)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,470	2,470
退休金計劃供款	54	54
	2,524	2,524

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(二零一九年：無)。

於本年度，並無向任何五位最高薪酬僱員已付或應付酌情花紅(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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：

	二零二零年	二零一九年
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，以及截至二零二零年及二零一九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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	(27,950)	(1,075)
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
本年度已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	4,083,882,881	3,580,808,340

由於於二零二零年及二零一九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

董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息 (二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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	在建工程 千港元	總計 千港元
成本						
於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
撇銷	—	(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及 二零二零年一月一日	992	45,368	1,707	3,297	21,948	73,312
添置	—	2,004	13	—	—	2,017
轉撥	—	22,098	—	—	(22,098)	—
匯兌差額	66	4,356	64	81	150	4,717
於二零二零年十二月三十一日	1,058	73,826	1,784	3,378	—	80,046
累計折舊						
於二零一九年一月一日	250	6,895	1,168	1,450	—	9,763
本年度支出	20	5,053	527	454	—	6,054
撇銷	—	(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及 二零二零年一月一日	265	11,731	1,675	1,891	—	15,562
本年度支出	20	6,385	21	454	—	6,880
匯兌差額	19	1,004	76	56	—	1,155
於二零二零年十二月三十一日	304	19,120	1,772	2,401	—	23,597
賬面值						
於二零二零年十二月三十一日	754	54,706	12	977	—	56,449
於二零一九年十二月三十一日	727	33,637	32	1,406	21,948	57,750

綜合財務報表附註

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已完成項目						
於廣州的投資物業(附註(a))						
於一月一日	726,375	740,090	—	—	726,375	740,090
匯兌差額	48,360	(13,715)	—	—	48,360	(13,715)
於十二月三十一日	774,735	726,375	—	—	774,735	726,375
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	—	—	404,292	70,346	404,292	70,346
收購一間附屬公司	—	—	—	339,750	—	339,750
添置	—	—	43,694	—	43,694	—
轉撥至存貨	—	—	(401,264)	—	(401,264)	—
匯兌差額	—	—	26,916	(5,804)	26,916	(5,804)
於十二月三十一日	—	—	73,638	404,292	73,638	404,292
於十二月三十一日之合共賬面值	774,735	726,375	73,638	404,292	848,373	1,130,667

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。

於二零二零年十二月三十一日，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774,735,000港元)(二零一九年：人民幣650,000,000元(相當於約726,375,000港元))。

於二零二零年十二月三十一日，賬面值約為774,735,000港元(二零一九年：726,375,000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32。

20. 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73,638,000港元(二零一九年：69,042,000港元))。董事認為洛陽物業的建築計劃於二零二零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(「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37,271,000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，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，董事認為並無於二零二零年及二零一九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)。

於二零二零年十二月三十一日，賬面值約為73,638,000港元(二零一九年：69,042,000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32。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

洛陽物業之減值評估

於二零二零年及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。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二零二零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(二零一九年：無)。

- (c) 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(相當於約335,250,000港元)扣除減值(如有)列賬。

珠海物業已轉撥至發展中待售物業，原因為珠海物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度已開始進行開發，以成本約401,264,000港元列賬，其詳情載於綜合財務報表附註28。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為335,250,000港元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32。

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。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。

21. 無形資產

	知識產權 千港元
成本	
添置	34,643
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	34,643
累計攤銷及減值虧損	
本年度攤銷	2,233
於二零二零年十二月三十一日	2,233
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	32,410
於二零一九年十二月三十一日	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10年)的獨家許可。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，經營期限延長至20年。

特許權使用費的剩餘攤銷期為19年(二零一九年：10年)。

知識產權之減值評估

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，經考慮市況及本集團業務計劃，本集團就知識產權可收回金額進行檢討。於二零二零年及二零一九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12.5%(二零一九年：12.5%)。由於知識產權可收回金額高於其於二零二零年十二月三十一日的賬面值，所以概無為知識產權提供減值撥備(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 使用權資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	786	2,654
添置	1,103	—
折舊	(1,050)	(1,670)
撇銷	—	(195)
匯兌差額	50	(3)
於十二月三十一日	889	786

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
折舊	1050	1,670
租賃負債利息開支	89	150
與短期租賃有關之開支	1,524	—

本集團租賃各種辦公室用於其經營。訂立的租約為2至7年的固定期限。

23. 於聯營公司投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 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% (二零一九年：34%)	投資控股

23. 於聯營公司投資(續)

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。於二零二零年十二月三十一日，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(a)所述之資本承擔，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，聯營公司沒有任何重大的資產及負債，因此於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團沒有該應佔資產淨額。

24. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 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
	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。

於二零二零年十二月三十一日，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28,253,000港元(二零一九年：28,253,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，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。

25. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資於台灣上市公司股票(附註(a))	31,448	31,428
分類為按公平值計入損益的金融資產之認沽期權(附註(b))	3,129	3,129
流動部分	34,577	34,557

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：

- (a) 於二零二零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成交價(第一級公平值計量)釐定。
- (b) 該金額為賣方於二零一九年十二月三十日就收購Peaceful Kingdom Inc.41%股權所授予認沽期權之公平值。

於二零二零年十二月三十一日，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3,129,000港元(二零一九年：3,129,000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二零一九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)。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
新台幣	31,448	31,428
人民幣	3,129	3,129
	34,577	34,557

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預付款項		
— 預付洛陽物業款項(附註(a))	7,506	2,018
— 預付珠海物業款項(附註(b))	236,137	—
— 其他	30,515	9,178
按金由以下公司所持有		
— 域迅製品有限公司(「域迅製品」)(附註(c))	5,980	5,980
— 一名獨立承建商(附註(c))	49,520	49,520
— 珠海市潤珠商貿有限公司(「珠海潤珠」)(附註(d))	—	39,113
— 其他	992	992
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(e))	62,330	53,901
— 其他	53,165	58,948
	466,145	219,650
減：呆賬撥備	(27,729)	(6,100)
	438,416	213,550
減：非流動部分	(36,616)	(90,899)
流動部分	401,800	122,651

附註：

(a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團已向洛陽物業建築預付合共約人民幣6,297,000元(相當於約7,506,000港元)(二零一九年：人民幣1,806,000元(相當於約2,018,000港元))。

(b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團已向珠海物業建築預付合共約人民幣214,898,000元(相當於約236,137,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (c) 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。

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。

為繼續努力落實「天天、生活、新城市」主題(「天天項目」)，配合大灣區的發展，自二零一九年起，本集團制定珠海業務計劃。於二零二零年十二月二十日，本集團與域迅製品及新聯工程有限公司(「新聯」)訂立指示諒解函，據此，域迅按金約5,980,000港元及託管金額約49,520,000港元將用於天天項目，以與珠海騰順共同開發新金都廣場，通過珠海市新益商貿有限公司(「珠海新益」)將益百家之超市零售業務整合。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，託管金額由一名獨立承建商新聯持有，以分別作為天天項目及廣州物業項目發展的按金。

- (d) 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156,000港元(二零一九年：146,000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41,717,000港元(二零一九年：39,113,000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。

26. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(d) (續)

隨後於二零一九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(包括柏林酒店在二零二零年一月一日至二零二零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)倘柏林酒店於試行期之平均入住率低於80%，投資資金連同其8%之應計利息須按要求償還。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於受COVID-19的影響，潤珠集團認為難以實現入住率，故未向本公司申請延期。珠海潤珠潤珠於本年度已償還本金人民幣35,000,000元及利息人民幣8,400,000元。本金及利息合共為人民幣43,400,000元。

(e) 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17,318,000港元(二零一九年：16,237,000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32,968,000港元(二零一九年：30,910,000港元)))。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(e) (續)

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32,181,000港元(二零一九年：30,173,000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32,181,000港元(二零一九年：30,173,000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3,576,000港元(二零一九年：3,353,000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28,606,000港元(二零一九年：26,820,000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3,576,000港元(二零一九年：3,353,000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5,960,000港元(二零一九年：5,588,000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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
巴士	7,660	7,660

28. 發展中物業及持作出售物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	—	—
轉撥自投資物業(附註)	401,264	—
於十二月三十一日	401,264	—

附註：

珠海物業轉撥自投資物業，原因為珠海物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度已開始進行開發，以成本約401,264,000港元列賬。

珠海物業之減值評估

於二零二零年十二月三十一日的珠海物業可收回金額已由瑞豐環球評估。概無就珠海物業作出任何撇減，原因為珠海物業於二零二零年十二月三十一日的可變現淨值高於其成本。

29. 應收／付聯營公司、一間關連公司、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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
新城市(中國)	14	14	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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	38,313	2,983
美元	523	553
新台幣	97	99
人民幣	4,525	7,540
	43,458	11,175

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。

31. 應計款項及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應計款項	2,904	3,722
應付廣東暢流前股東款項	10,432	9,780
應付珠海騰順前股東款項	315,417	64,195
其他應付款項	17,129	104,411
	345,882	182,108
減：非流動部分	(315,440)	(145,151)
流動部分	30,442	36,957

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 借貸

	實際利率	到期	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款1(附註(a))	8.085%	2030	316,066	304,569
銀行貸款2(附註(b))	9.000%	2022	—	65,633
銀行貸款3(附註(c))	7.153%	2024	213,270	—
			529,336	370,202
分析為：				
償還期：				
— 一年內或按要求			14,633	8,232
— 第二至第五年，包括首尾兩年			321,552	150,693
— 超過五年			193,151	211,277
總計			529,336	370,202
減：非流動部分			(514,703)	(361,970)
流動部分			14,633	8,232

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(相當於約333,732,000港元(二零一九年：312,900,000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，並將於二零三零年五月七日期到期。

(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」)金額為人民幣58,732,000元(相當於約70,003,000港元(二零一九年：65,633,000港元))予珠海騰順，為期三年。東莞銀行貸款之本金須於到期日期償還，並將於二零二二年五月二十二日期到期。

於二零二零年三月三十一日，根據上文所述與東莞銀行簽訂的貸款協議之條款，東莞銀行進一步發放貸款金額為人民幣10,201,000元(相當於約12,159,000港元)予珠海騰順，為期三年。東莞銀行貸款之本金須於到期日期償還，並將於二零二三年三月三十日期到期。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 借貸(續)

附註：(續)

(b) (續)

於二零二零年九月三十日，根據上文所述與東莞銀行簽訂的貸款協議之條款，東莞銀行進一步發放貸款金額為人民幣30,000,000元(相當於約35,757,000港元)予珠海騰順，為期三年。東莞銀行貸款之本金須於到期日期償還，並將於二零二三年九月二十九日到期。

與東莞銀行進行的銀行貸款乃以洛陽物業、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。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，並須每月支付。

於二零二零年十二月十六日，東莞銀行貸款之本金約人民幣98,933,000元(相當於約117,918,000港元)已由珠海騰順提前償還。

(c) 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(相當於約117,918,000港元)及人民幣80,000,000元(相當於約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到期。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 租賃負債

	最低租賃款項		最低租賃款項之現值	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	570	1,066	515	1,020
第二至第五年，包括首尾兩年	914	527	878	496
超過五年	—	—	—	—
	1,484	1,593	1,393	1,516
減：未來融資費用	(91)	(77)	不適用	不適用
租賃負債的現值	1,393	1,516	1,393	1,516
減：於12個月內到期並須結清的金額 (列為流動負債)			(515)	(1,020)
於12個月後到期並須結清的金額			878	496

所有融資租賃應付款項均以以下貨幣計值。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	504	1,321
人民幣	889	195
	1,393	1,516

租賃負債所應用的加權平均增量借款利率為4.75%(二零一九年：4.75%)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已發行可換股票據面值	—	—
權益部分	—	—
於發行日期之負債部分	—	—
於年初之負債部分	—	41,769
已收取估算利息	—	681
兌換	—	(42,450)
於年末之負債部分	—	—

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）。

綜合財務報表附註

截至二零二零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來釐定。

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	18,600	—
於本年度內發行	—	23,800
已收取估算利息	3,455	(5,200)
結付	(12,000)	—
於十二月三十一日	10,055	18,600
減：非流動部分	(4,609)	(8,100)
流動部分	5,446	10,500

應付承兌票據如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	5,446	10,500
一年以上但不超過兩年	4,609	4,400
兩年以上但不超過五年	—	3,700
	10,055	18,600

綜合財務報表附註

截至二零二零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及 二零二零年一月一日	207,259	3,073	5,748	216,080
本年度計入損益				
匯兌差額	10,804	—	—	10,804
於二零二零年十二月三十一日	218,063	3,073	5,748	226,884
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、二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日				39,723

附註：

- 於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約8,156,000港元(二零一九年：4,962,000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6,840,000元(相當於約8,153,000港元)(二零一九年：人民幣4,425,000元(相當於約4,945,000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。
- 於報告期末，與未確認遞延稅項負債的附屬公司未分派溢利有關的暫時性差異總額約為人民幣34,507,000元(相當於約41,129,000港元)(二零一九年：人民幣33,470,000元(相當於約37,403,000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

截至二零二零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		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	10,000,000,000	40,000
已發行及繳足：		
每股0.004港元之普通股		
二零一九年一月一日	3,479,835,737	13,919
兌換可換股票據(附註(a))	135,000,000	540
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	3,614,835,737	14,459
完成認購新股份(附註(b))	712,328,767	2,850
於二零二零年十二月三十一日	4,327,164,504	17,309

附註：

- (a) 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(約44,265,000港元)已計入本公司股份溢價賬。
- (b) 於二零二零年五月五日，認購人已根據認購協議之條款及條件按認購價每股認購股份0.073港元認購認購股份(即712,328,767股新股份)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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) 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

截至二零二零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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 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
	34,481	87,892
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產	31,448	31,428
預付款項、按金及其他應收款項	114,977	76,111
應收附屬公司款項	301,233	245,277
應收董事款項	26	—
現金及銀行結餘	11,292	1,115
	458,976	353,931
流動負債		
應計款項及其他應付款項	1,860	2,029
應付附屬公司款項	87,236	87,236
應付一名董事款項	1,734	1,649
	90,830	90,914
淨流動資產	368,146	263,017
總資產減流動負債	402,627	350,909
淨資產	402,627	350,909

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

(a) 本公司財務狀況表(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
權益		
股本	17,309	14,459
儲備(附註39(b))	385,318	336,450
權益總額	402,627	350,909

董事會已於二零二一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及 二零二零年一月一日	536,737	306,450	—	(506,737)	336,450
根據一般授權發行股份	49,151	—	—	—	49,151
本年度虧損及全面收益總額	—	—	—	(283)	(283)
於二零二零年十二月三十一日	585,888	306,450	—	(507,020)	385,318

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 或然負債

除綜合財務報表的附註20(b)所披露者外，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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連／有聯繫公司進行之重大交易如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
支付予關連／有聯繫公司的租金開支	1,524	—

於截至二零一九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。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	1,358	1,073
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	4,611	4,506
定額供款退休金計劃之供款	90	90
	4,701	4,596
	6,059	5,669

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

截至二零二零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：(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：

	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	9	9
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
1,500,001港元至5,000,000港元	—	—
	11	11

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6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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
首年內	24,687	23,101
次年內	18,880	15,107
第三年內	14,145	10,074
第四年內	9,510	6,501
第五年內	4,197	3,095
五年後	5,878	4,130
	77,297	62,008

(b) 作為承租人

於截至二零二零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。於二零二零年十二月三十一日，尚未履行租賃承擔為382,000港元(二零一九年：無)。

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：

(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1,191,900港元（二零一九年：1,118,000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（相當於約405,246港元（二零一九年：380,000港元））。

(b) 資本承擔

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
洛陽物業的設計工程合同	5,747	10,407

44. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分別收購珠海騰順、China Goal Inc.及Peaceful Kingdom Inc.的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支付。珠海騰順、China Goal Inc.及Peaceful Kingdom Inc.分別從事物業開發、投資控股公司（特別是持有物業管理知識產權牌照）及超市業務。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

於收購日期所收購附屬公司可識別資產及負債的公平值如下：

已購得之淨資產：	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
收購所產生的現金流入淨額：	
已付現金代價	(540)
已購得之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。

44. 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已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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於經營現金流量內	89	150
於融資現金流量內	1,279	4,682
	1,368	4,832

該等金額與以下有關：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已付租賃租金	1,368	4,832

綜合財務報表附註

截至二零二零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。

	借款 千港元	可換股票據 千港元	承兌票據 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	318,808	41,769	—	6,401	366,978
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及 二零二零年一月一日	370,202	—	18,600	1,516	390,318
現金流量	87,450	—	—	(1,368)	86,082
開始租賃協議	—	—	—	1,103	1,103
利息開支	39,501	—	3,455	—	42,956
租賃負債利息	—	—	—	89	89
清償	—	—	(12,000)	—	(12,000)
匯兌差額	32,183	—	—	53	32,236
於二零二零年十二月三十一日	529,336	—	10,055	1,393	540,784

45. 主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊／成立地點	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

截至二零二零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	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

截至二零二零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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
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	61.5%/45%	61.5%/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	—	335,251	46,924	41,740
流動資產	677,250	7,679	372	352
流動負債	(238,352)	(100,081)	(47,320)	(39,185)
非流動負債	(407,812)	(213,662)	(512)	—
淨資產／(負債)	31,086	29,187	(536)	2,907
累計非控股權益	(19,118)	17,950	54	291
截至十二月三十一日止年度：				
收入	—	—	—	—
本年度虧損	(257)	(217)	(3,441)	(792)
全面收益總額	(257)	(217)	(3,441)	(792)
分配予非控股權益之虧損	(158)	(133)	(344)	(79)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(99,191)	(66,614)	344	(8)
投資活動所用現金淨額	(43,694)	—	—	—
融資活動所得／(所用)現金淨額	143,268	66,514	(254)	—
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	383	(100)	90	(8)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 批准綜合財務報表

董事會已經於二零二一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

二零二零年十二月三十一日

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				
	二零二零年 千港元	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
營業額	46,794	48,494	91,764	39,076	34,982
毛利	43,834	41,150	39,983	35,952	31,866
除稅前(虧損)／溢利	(33,777)	(3,628)	28,005	(26,103)	2,929
所得稅開支	(11)	(111)	(14,294)	(3,093)	(1,710)
本年度(虧損)／溢利	(33,788)	(3,739)	13,711	(23,010)	1,219
以下應佔本年度(虧損)／溢利：					
本公司擁有人	(27,950)	(1,075)	13,753	23,274	1,294
非控股權益	(5,838)	(2,664)	(42)	(264)	(75)
	(33,788)	(3,739)	13,711	23,010	1,219

資產及負債

	二零二零年 千港元	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
資產總值	1,932,582	1,559,348	1,261,431	1,104,147	980,331
負債總額	(1,140,545)	(817,736)	(572,225)	(440,410)	(376,638)
非控股權益	(21,398)	(26,845)	197	(438)	(435)
	770,639	714,767	689,403	663,299	603,258