



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)

中期報告
2022

目錄

	頁次
簡明綜合損益表	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
未經審核簡明綜合財務報表附註	8
管理層討論及分析	29
財務回顧	31
其他資料	33



中期業績

新城市建設發展集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二二年六月三十日止六個月（「期間」）之未經審核簡明綜合財務報表連同二零二一年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
營業額	5	78,032	90,464
出售貨品及提供服務的成本		<u>(39,774)</u>	<u>(45,409)</u>
毛利		38,258	45,055
其他收入	6	3,310	3,956
行政費用及其他經營開支		<u>(40,890)</u>	<u>(42,195)</u>
經營溢利		678	6,816
融資成本	7	<u>(14,400)</u>	<u>(14,350)</u>
除稅前虧損		(13,722)	(7,534)
所得稅開支	8	<u>-</u>	<u>-</u>
期間虧損	9	<u><u>(13,722)</u></u>	<u><u>(7,534)</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(13,267)	(5,010)
非控股權益		<u>(455)</u>	<u>(2,524)</u>
		<u><u>(13,722)</u></u>	<u><u>(7,534)</u></u>
每股虧損			(經重列)
基本	11(a)	<u><u>(15.33)港仙</u></u>	<u><u>(5.79)港仙</u></u>
攤薄	11(b)	<u><u>(15.33)港仙</u></u>	<u><u>(5.79)港仙</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(13,722)	(7,534)
期間其他全面收益，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	<u>(4,862)</u>	<u>1,615</u>
期間全面收益總額	<u>(18,584)</u>	<u>(5,919)</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	(17,485)	(3,329)
非控股權益	<u>(1,099)</u>	<u>(2,590)</u>
	<u>(18,584)</u>	<u>(5,919)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	六月三十日 二零二二年 (未經審核) 千港元	十二月三十一日 二零二一年 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備	12	101,438	112,894
投資物業	13	910,669	925,677
無形資產		16,523	16,969
使用權資產		700	974
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		30,355	30,355
預付款項、按金及其他應收款項	14	20	119
遞延稅項資產		39,723	39,723
		1,099,428	1,126,711
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	15	31,416	35,987
存貨		1,303	6,412
發展中待售物業		522,482	478,679
預付款項、按金及其他應收款項	14	587,873	629,875
應收聯營公司款項		14	14
應收一間關聯公司款項		14	14
應收非控股股東款項		1,757	1,923
現金及銀行結餘		15,094	6,035
		1,159,953	1,158,939
流動負債			
應計款項及其他應付款項		62,045	21,625
已收保證金		15,173	16,432
借貸	16	23,416	15,149
租賃負債		517	485
應付非控股股東款項		3,397	3,364
應付關聯方款項		14,305	32,922
應付一名董事款項		9,711	3,571
承兌票據		5,434	5,434
		133,998	98,982

		六月三十日 二零二二年 (未經審核) 千港元	十二月三十一日 二零二一年 (經審核) 千港元
淨流動資產		<u>1,025,955</u>	<u>1,059,957</u>
總資產減流動負債		<u>2,125,383</u>	<u>2,186,668</u>
非流動負債			
應計款項及其他應付款項		394,150	377,855
借貸	16	792,106	843,039
租賃負債		262	600
遞延稅項負債		223,876	231,601
		<u>1,410,394</u>	<u>1,453,095</u>
淨資產		<u><u>714,989</u></u>	<u><u>733,573</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	17	17,309	17,309
儲備		691,629	689,114
		<u>708,938</u>	<u>706,423</u>
非控股權益		<u>26,051</u>	<u>27,150</u>
權益總額		<u><u>714,989</u></u>	<u><u>733,573</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	繳入盈餘	換算儲備	公平值 儲備	法定儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
於二零二一年一月一日 (經審核)	17,309	585,887	4,755	(22,138)	-	18,604	166,222	770,639	21,398	792,037
於二零二一年一月一日之 經重列結餘	17,309	585,887	4,755	(22,138)	-	18,604	166,222	770,639	21,398	792,037
期間全面收益總額	-	-	-	1,681	-	-	(5,010)	(3,329)	(2,590)	(5,919)
於二零二一年六月三十日	<u>17,309</u>	<u>585,887</u>	<u>4,755</u>	<u>(20,457)</u>	<u>-</u>	<u>18,604</u>	<u>161,212</u>	<u>767,310</u>	<u>18,808</u>	<u>786,118</u>
於二零二二年一月一日 (經審核)	17,309	585,887	4,755	(24,037)	2,102	18,604	101,803	706,423	27,150	733,573
於二零二二年一月一日之 經重列結餘	<u>17,309</u>	<u>585,887</u>	<u>4,755</u>	<u>(24,037)</u>	<u>2,102</u>	<u>18,604</u>	<u>101,803</u>	<u>706,423</u>	<u>27,150</u>	<u>733,573</u>
期間全面收益總額	-	-	-	(4,218)	-	-	(13,267)	(17,485)	(1,099)	(18,584)
於二零二二年六月三十日	<u>17,309</u>	<u>585,887</u>	<u>4,755</u>	<u>(28,255)</u>	<u>2,102</u>	<u>18,604</u>	<u>88,536</u>	<u>688,938</u>	<u>26,051</u>	<u>714,989</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
來自／(用於) 經營活動之現金淨額	<u>31,417</u>	<u>(214,561)</u>
投資活動產生的現金流量		
購買物業、機械及設備	(14)	(54,931)
已收利息	<u>10</u>	<u>13</u>
用於投資活動之現金淨額	<u>(4)</u>	<u>(54,918)</u>
融資活動產生的現金流量		
償還借貸	(5,366)	(590)
租賃付款本金部分	(303)	(390)
銀行信貸	-	286,770
已付利息	<u>(14,372)</u>	<u>(14,327)</u>
(用於)／來自融資活動之現金淨額	<u>(20,041)</u>	<u>271,463</u>
現金及現金等值項目增加淨額	11,372	1,984
於一月一日之現金及現金等值項目	6,035	43,458
外匯匯率變動之影響	<u>(2,313)</u>	<u>(2,590)</u>
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u>15,094</u>	<u>42,852</u>
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	<u>15,094</u>	<u>42,852</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 公司資料

新城市建設發展集團有限公司（「本公司」）於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands及其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。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中國從事物業發展及投資；以及經營超級市場零售。

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表（「簡明綜合財務報表」）尚未經本公司核數師審核或審閱但已由審核委員會審閱並於二零二二年八月三十日由董事會批准刊發。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露而編製。

簡明綜合財務報表應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表（「二零二一年年度財務報表」）一併審閱，而二零二一年年度財務報表已根據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」）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。除下文附註3所述者外，編製簡明綜合財務報表所使用的會計準則及計算方法與二零二一年年度財務報表所使用者一致。

簡明綜合財務報表以港元呈報及所有數值均約整至最接近的千元，惟另有註明者除外。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間內，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零二二年一月一日開始之會計年度生效的由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。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。本集團尚未提早應用任何已頒佈但尚未生效之其他準則、詮釋或修訂。

4. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資及經營超市零售。因此，本集團有二個可呈報分部。

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二零二一年年度財務報表所述本集團會計政策一致。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 (未經審核) 千港元	經營超市 零售及相關 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
截至二零二二年			
六月三十日止六個月			
來自外部客戶的營業額	27,997	50,035	78,032
分部溢利	35,687	2,571	38,258
於二零二二年六月三十日			
分部資產	1,367,774	66,680	1,434,454
分部負債	15,173	–	15,173
截至二零二一年			
六月三十日止六個月			
來自外部客戶的營業額	29,410	61,054	90,464
分部溢利	39,055	6,000	45,055
於二零二一年十二月三十一日			
分部資產	(經審核) 1,338,278	(經審核) 72,490	(經審核) 1,410,768
分部負債	16,432	–	16,432

分部損益之對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	38,258	45,055
其他收入	3,310	3,956
行政費用及其他經營開支	(40,890)	(42,195)
融資成本	(14,400)	(14,350)
	<u>(13,722)</u>	<u>(7,534)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(13,722)</u>	<u>(7,534)</u>

分部資產或負債之對賬：

	六月三十日	十二月三十一日
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (經審核) 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,434,454	1,410,768
物業、機械及設備	101,438	112,894
無形資產	16,523	16,969
使用權資產	700	974
按公平值計入其他全面收益之金融資產	30,355	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	31,416	35,987
預付款項、按金及其他應收款項	587,893	629,994
應收聯營公司款項	14	14
應收一間關聯公司款項	14	14
應收非控股股東款項	1,757	1,923
現金及銀行結餘	15,094	6,035
	<u>2,259,381</u>	<u>2,285,650</u>
綜合總資產	<u>2,259,381</u>	<u>2,285,650</u>

	六月三十日 二零二二年 (未經審核) 千港元	十二月三十一日 二零二一年 (經審核) 千港元
負債		
可呈報分部總負債	15,173	16,432
應計款項及其他應付款項	456,195	399,480
借貸	815,522	858,188
租賃負債	779	1,085
應付非控股股東款項	3,397	3,364
應付關聯方款項	14,305	32,922
應付一名董事款項	9,711	3,571
承兌票據	5,434	5,434
遞延稅項負債	223,876	231,601
	<u>1,544,392</u>	<u>1,552,077</u>
綜合總負債	<u>1,544,392</u>	<u>1,552,077</u>

地區資料

本集團按經營地點劃分來自外部客戶的營業額詳述如下：

	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
中國	78,032	90,464
香港	-	-
綜合營業總額	<u>78,032</u>	<u>90,464</u>

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，無須披露非流動資產之進一步地區資料。

5. 營業額

本集團的期間營業額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
隨時間轉移服務		
租金收入及相關管理服務收入	39,500	43,364
於某時間點轉移產品		
於中國內地經營超市零售之銷售	38,532	47,100
	<u>78,032</u>	<u>90,464</u>

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
利息收入	2,385	3,938
其他	925	18
	<u>3,310</u>	<u>3,956</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
銀行借款利息	14,372	14,327
租賃負債利息	28	23
	<u>14,400</u>	<u>14,350</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
即期稅項： 中國	-	-

本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團於其他地區經營之公司之溢利稅項，已根據經營所在國家／司法權區之現行法例、詮釋及慣例，按各自稅務國家／司法權區之現行稅率計算。

9. 期間虧損

本集團期間虧損乃扣除以下項目後達致：

	截至六月三十日止六個月 二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
物業、機械及設備之折舊	6,839	3,041
使用權資產之折舊	611	4,811
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	<u>2,935</u>	<u>3,926</u>

10. 股息

董事會不建議派發期內中期股息(二零二一年：無)。

11. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損， 用於計算每股基本虧損	<u>(13,267)</u>	<u>(5,010)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
股份數目		
用於計算每股基本虧損之 普通股的加權平均數	<u>86,543,290</u>	<u>86,543,290</u>

(b) 每股攤薄虧損

因並無任何潛在攤薄事件，故未對截至二零二二年六月三十日止六個月的每股基本虧損作出任何攤薄調整(二零二一年：沒有)。

12. 物業、機械及設備

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團收購物業、機械及設備約14,000港元(二零二一年：約51,796,000港元)。

13. 投資物業

	物業 (以公平值計算) (未經審核) 千港元	物業 (以成本計算) (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
已完成項目			
於二零二二年一月一日之賬面值	850,056	–	850,056
匯兌調整	(11,721)	–	(11,721)
於二零二二年六月三十日之賬面值	<u>838,335</u>	<u>–</u>	<u>838,335</u>
未完成項目			
於二零二二年一月一日之賬面值	–	75,621	75,621
匯兌調整	–	(3,287)	(3,287)
於二零二二年六月三十日之賬面值	<u>–</u>	<u>72,334</u>	<u>72,334</u>
總賬面值			
於廣州(附註(a))及(附註(b)) 的投資物業	838,335	–	838,335
於洛陽(附註(c))的投資物業	<u>–</u>	<u>72,334</u>	<u>72,334</u>
於二零二二年六月三十日	<u>838,335</u>	<u>72,334</u>	<u>910,669</u>
於廣州(附註(a))及(附註(b)) 的投資物業	850,056	–	850,056
於洛陽(附註(c))的投資物業	<u>–</u>	<u>75,621</u>	<u>75,621</u>
於二零二一年十二月三十一日 (經審核)	<u>850,056</u>	<u>75,621</u>	<u>925,677</u>

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。

於二零二二年六月三十日，賬面值約為774,538,000港元（二零二一年十二月三十一日：783,360,000港元）之廣州物業一已抵押以獲取銀行借貸，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註16。

公平值層級

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，廣州物業一的公平值計量使用第三層顯著不可觀察輸入值。

第一層與第二層的公平值層級之間概無互相轉入或轉出，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

公平值計量

廣州物業一持作產生租金收入及／或用作資本增值之用途。董事認為，採納收益法以評估廣州物業一之公平值為合適。因此，廣州物業一的公平值按收益法釐定。

有關第三層公平值計量的資料如下：

說明	公平值		估值技巧	不可觀察的輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係
	二零二二年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元			
投資物業	774,538	783,360	收益法	估計租金收入（每平方米及每月）介乎人民幣55元至人民幣80元 折扣率為4.5%	租金收入越高，公平值越高 折扣率越高，公平值越低

使用之估值技巧並無變動。

- (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。

於二零二二年六月三十日，賬面值約為63,797,000港元（二零二一年十二月三十一日：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16。

公平值層級

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，廣州物業二的公平值計量使用第三層顯著不可觀察輸入值。

第一層與第二層的公平值層級之間概無互相轉入或轉出，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

公平值計量

廣州物業二持作產生租金收入及／或用作資本增值之用途。董事認為，採納直接比較法以評估廣州物業二之公平值為合適。因此，廣州物業二的公平值按直接比較法釐定。

有關第三層公平值計量的資料如下：

說明	公平值		估值技巧	不可觀察的輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係
	二零二二年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元			
投資物業	63,797	66,696	直接比較法	經調整市值(每平方米人民幣7,583元至人民幣12,000元)	市場單價越高 公平值越高

使用之估值技巧並無變動。

- (c) 於洛陽的投資物業（「洛陽物業」）位於中國河南省洛陽市洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西、用地界以北，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（相當於72,334,000港元（二零二一年十二月三十一日：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，洛陽萬亨須分別於二零一三年九月一日或之前及二零一六年九月一日或之前（「施工期」）開始及完成洛陽物業的建設工程。如洛陽物業的建設工程未能如期開始或於施工期後尚未完工，洛陽國土局或會施加罰款，每日罰款按洛陽萬亨原本支付的土地使用權代價（即約人民幣31,270,000元（約等於36,611,000港元））的0.1%計算（「罰款」）。如施工期超出60日後仍未完工，洛陽國土局則亦可能沒收土地使用權（「沒收」）。

於二零一六年十一月十七日，本集團收到洛陽市城鄉一體化示範區管理委員會國土環保局的通告，據此，除非本集團有合理理由，否則本集團需要於該通告日期後15日內開始建設洛陽物業。本集團已作出回覆，並預期於二零一七年六月開始施工。於二零一七年六月二十六日，本集團接獲洛陽國土局發出的閒置土地調查通知書，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六月三十日的綜合財務報表中作出有關罰款及／或沒收的撥備(如有)。

於二零二二年六月三十日，賬面值約為72,334,000港元之洛陽物業已抵押以獲取銀行借貸，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註16。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	六月三十日 二零二二年 (未經審核) 千港元	十二月三十一日 二零二一年 (經審核) 千港元
預付款項		
— 預付洛陽物業款項 (附註(a))	7,374	7,709
— 預付珠海物業款項 (附註(b))	377,162	443,470
— 其他	49,868	9,536
按金		
— 其他 (附註(c))	21,135	21,027
其他應收款項		
— 應收北京中証房地產開發有限公司 (附註(d))	68,354	68,994
— 其他	146,309	161,567
	670,202	712,303
減：呆賬撥備	(82,309)	(82,309)
	587,893	629,994
減：非流動部分	(20)	(119)
流動部分	<u>587,873</u>	<u>629,875</u>

附註：

- (a) 於二零二二年六月三十日，本集團已向洛陽物業建築預付合共約人民幣6,298,000元（相當於約7,374,000港元）（二零二一年十二月三十一日：人民幣6,298,000元（相當於約7,709,000港元））。
- (b) 於二零二二年六月三十日，本集團已向珠海物業建築預付合共約人民幣322,141,000元（相當於約377,162,000港元）（二零二一年十二月三十一日：人民幣362,312,000元（相當於約443,470,000港元））。
- (c) 已向新澳中世紀國際貿易（北京）有限公司支付20,000,000港元之額外按金作為託管款項，以在不久將來為開拓項目投資機遇進行盡職審查。
- (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17,012,000港元（二零二一年十二月三十一日：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32,384,000港元（二零二一年十二月三十一日：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31,612,000港元（二零二一年十二月三十一日：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31,612,000港元（二零二一年十二月三十一日：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3,512,400港元（二零二一年十二月三十一日：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28,099,000港元（二零二一年十二月三十一日：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。

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3,512,400港元（二零二一年十二月三十一日：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5,854,000港元（二零二一年十二月三十一日：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。

15. 按公平值計入損益之金融資產

	六月三十日 二零二二年 (未經審核) 千港元	十二月三十一日 二零二一年 (經審核) 千港元
上市公司股票投資，於台灣之市值	<u>31,416</u>	<u>35,987</u>

截至二零二二年六月三十日之股票投資公平值是基於台灣交易所之市場成交價（第一層公平值計量）決定。

16. 借貸

	實際利率 (%)	到期	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款一 (附註(a))	8.085	2030	291,785	309,552
銀行貸款二 (附註(b))	7.153	2025	490,486	512,774
銀行貸款三 (附註(c))	6.000	2028	33,251	35,862
			815,522	858,188
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			23,416	15,149
第二至第五年 (包括首尾兩年)			645,923	646,835
超過五年			146,183	196,204
總計			815,522	858,188
減：非流動部分			(792,106)	(843,039)
流動部分			23,416	15,149

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」）人民幣280,000,000元（約等於327,824,000港元）予廣東暢流，為期12年，該貸款以廣州物業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自二零一九年九月二十日起分48期還款，將於二零二零年五月七日期到期。
- (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（相當於約115,830,000港元）及人民幣80,000,000元（相當於約93,664,000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（相當於約93,664,000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187,328,000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，廣州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42,149,000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6.000%、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到期。

17. 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（經審核）	10,000,000,000	40,000
合併股份（附註(a)）	<u>(9,800,000,000)</u>	<u>—</u>
每股0.20港元之普通股		
於二零二二年六月三十日（未經審核）	<u>200,000,000</u>	<u>40,000</u>
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（經審核）	4,327,164,504	17,309
合併股份（附註(a)）	<u>(4,240,621,214)</u>	<u>—</u>
每股0.20港元之普通股		
於二零二二年六月三十日（未經審核）	<u>86,543,290</u>	<u>17,309</u>

附註：

(a) 股本重組

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香港聯交所上市委員會批准，下列股本重組於二零二二年四月八日：

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。

18. 其他承擔

於二零二二年六月三十日，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，並據此成立了香港新城市永幸醫療集團有限公司（「新城市永幸醫療」），本集團持有新城市永幸醫療之34%的股權。新城市永幸醫療將會於上海成立一間全資擁有的附屬公司（「上海附屬公司」）以於中國各城市發展醫療業務。上海附屬公司之註冊資本將為人民幣1,000,000元（相當於約（1,170,800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。於該等簡明綜合財務報表批准日期，上海附屬公司尚未成立。截至二零二二年六月三十日，本公司尚未透過新城市永幸醫療向上海附屬公司注入該由本集團注入之資本，金額為人民幣340,000元（相當於約（398,072港元））。

19. 或然負債

洛陽的投資物業（「洛陽物業」）位於中國河南省洛陽市洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西、用地界以北，乃一幅在建工程的土地。

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（「國有建設用地使用權出讓合同」），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，洛陽國土局將會施加罰款，每日罰款按洛陽萬亨原本支付的土地使用權代價（即約人民幣31,270,000元（相當於約（36,610,916港元））的0.1%計算（「罰款」）。如施工期超出60日後仍未完工，洛陽國土局則亦可能沒收土地使用權（「沒收」）。

於二零一六年十一月十七日，本集團收到洛陽市城鄉一體化示範區管理委員會國土環保局的通告，據此，除非本集團有合理理由，否則本集團須於該通告日期後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，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。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，提交經修訂施工計劃予洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室以供批准及本集團已於二零一八年七月十七日提交文件。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。本集團與洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室就獲得已變動的洛陽物業的官方文件進行協商，以申請建築規劃許可證及建築工程許可證。

至簡明綜合財務報表批准日期，洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室尚未批准洛陽物業的施工計劃。

於編製簡明綜合財務報表時，董事已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。鑒於本集團就洛陽物業施工計劃的修改積極與洛陽規劃局溝通，出現罰款或沒收相關損失的風險甚微。因此，董事認為並無於二零二二年六月三十日的綜合財務報表中作出有關罰款及／或沒收的撥備（如有）。

20. 關聯方交易

除本報告其他地方披露者外，本集團於期間與關聯／關連公司進行之重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
	千港元	千港元
支付予關聯／關連公司的租金開支	<u>777</u>	<u>777</u>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得營業額約78,032,000港元及除稅後虧損約13,722,000港元。

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)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。

前景及展望

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，本集團上述主題於二零二一年的運作非常成功。包括天天新生活整個主題，益百家超市營運和作為照顧民生的一部分成功開始，並為集團帶來利潤。在融合內地大灣區的發展，本集團由地產為起點，民生作為發展，來擴充天天新生活的整個主題。

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。

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，房地產市場將在二零二二年復甦，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），本集團將於二零二二年繼續努力落實「天天、生活、新城市」主題。

財務回顧

於回顧期內，本集團之營業額及期間虧損淨額分別約為78,032,000港元及13,722,000港元，而本集團於二零二一年上半年錄得營業額及虧損淨額分別約為90,464,000港元及7,534,000港元。截至二零二二年六月三十日止六個月之每股基本虧損為15.33港仙（截至二零二一年六月三十日止六個月每股基本虧損為5.79港仙）。

股息

董事會不建議派發中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零二二年六月三十日，本集團之總資產約為2,259,381,000港元（二零二一年十二月三十一日：2,285,650,000港元）及總負債約為1,544,392,000港元（二零二一年十二月三十一日：1,552,077,000港元）。於二零二二年六月三十日，現金及銀行結餘約為15,094,000港元（二零二一年十二月三十一日：6,035,000港元），而於二零二二年六月三十日之流動比率（流動資產／流動負債）為8.66（二零二一年十二月三十一日：11.71）。

資本負債比率

於二零二二年六月三十日之資本負債比率（負債／權益）為0.65（二零二一年十二月三十一日：0.65）。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國及香港，而主要經營貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切留意人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

資本結構

本公司之資本結構概無變動。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團將位於廣州、洛陽及珠海之投資物業及發展中待售物業作為取得銀行借貸之擔保。

重大投資、主要收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月內並無任何重大投資或主要收購事項及出售事項。

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六月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

或然負債

或然負債之詳情載於本報告附註19。

承擔

除附註18外，於二零二二年六月三十日，本集團並無任何承擔。

其他資料

企業管治

本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月一直遵守包含在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14的企業管治守則（「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。就企業管治守則之守則條文第A.6.7條而言，四名獨立非執行董事未出席本公司於二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會。本公司將不時檢討其公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。
- 根據章程細則第87(1)條，由於董事會主席擔任該職務毋須輪值退任或計入每年須退任董事數目內，偏離守則條文第A.4.2條。主席在本集團成長和發展的過程中扮演著關鍵角色。目前，主席持續位列董事會對本集團持久發展至關重要。鑒於主席所扮演角色的重要性，董事會認為，章程細則中的有關規定整體上不會對本集團的運營造造成重大影響。

僱員

於二零二二年六月三十日，本集團在香港及中國僱用約69名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱用市場慣例及法例檢討薪酬組合。

重大事件

股本重組及更改每手買賣單位。

於二零二二年二月二十八日，董事會建議建議股本中每五十(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。

董事會亦建議將股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣的每手買賣單位將由20,000股每股面值港幣0.004元的現有股份更改為2,000股每股面值港幣0.20元的合併股份。

股本重組及更改每手買賣單位的詳情披露於本公司日期為二零二二年二月二十八日及二零二二年四月七日之公告及本公司日期為二零二二年三月十八日之通函。股本重組已於二零二二年四月八日生效。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團（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分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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
韓軍然先生	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的公司）持有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的37,733,255股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司董事或行政總裁及其各聯繫人士概無於本公司及其任何相聯法團（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。

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，於二零二二年六月三十日，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。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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。

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。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月內均有遵守守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳耀東先生、張晶先生及梁貴華先生。審核委員會與管理層已審閱本集團採用之會計原則及慣例，並討論內部控制及截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。

承董事會命
新城市建設發展集團有限公司
主席
韓軍然

香港，二零二二年八月三十日