

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

二零二二年末期業績公告

寶新置地集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合財務業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務			
營業額	5	1,617,467	5,504,341
銷售成本		(2,142,594)	(5,234,073)
毛(損)／利		(525,127)	270,268
銷售開支		(53,119)	(99,558)
行政開支		(118,956)	(141,074)
出售附屬公司收益		—	296,057
投資物業的公平值(虧損)／收益		(222,953)	70,713
衍生金融資產的公平值收益		—	1,313
物業、廠房及設備減值虧損淨額		(24,508)	(35,755)
金融及合約資產減值虧損淨額		(12,673)	(23,005)
其他收入、收益／(虧損)淨額	6	81,455	9,875
經營(虧損)／溢利		(875,881)	348,834
融資成本	7	(185,902)	(125,036)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	9	(1,061,783)	223,798
所得稅抵免/(開支)	8	150,519	(3,541)
來自持續經營業務的本年度 (虧損)/溢利		(911,264)	220,257
已終止經營業務 來自已終止經營業務的本年度溢利		–	84,452
本年度(虧損)/溢利		(911,264)	304,709
除稅後其他全面收益			
不可重新分類至損益的項目：			
按公平值透過其他全面收益列賬 (「按公平值透過其他全面收益 列賬」)之股本工具的公平值變動		(3,441)	(2,782)
		(3,441)	(2,782)
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		(684,698)	180,390
出售附屬公司時重新分類至 損益的匯兌差額		–	(31,732)
		(684,698)	148,658
本年度的除稅後其他全面收益		(688,139)	145,876
本年度全面收益總額		(1,599,403)	450,585

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應佔本年度(虧損)／溢利：			
本公司持有人			
– 持續經營業務		(787,049)	250,169
– 已終止經營業務		–	84,452
		<hr/>	<hr/>
本公司持有人應佔本年度(虧損)／溢利		(787,049)	334,621
		<hr/>	<hr/>
非控制性權益			
– 持續經營業務		(124,215)	(29,912)
		<hr/>	<hr/>
非控制性權益應佔本年度虧損		(124,215)	(29,912)
		<hr/>	<hr/>
		(911,264)	304,709
		<hr/>	<hr/>
應佔本年度全面收益總額：			
本公司持有人		(1,278,066)	393,486
非控制性權益		(321,337)	57,099
		<hr/>	<hr/>
		(1,599,403)	450,585
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股(虧損)／盈利 – 基本及攤薄(港仙)			
			(經重列)
– 持續經營業務	11	(720.73)	239.70
– 已終止經營業務	11	–	80.92
		<hr/>	<hr/>
	11	(720.73)	320.62
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		84,048	137,116
投資物業		3,492,852	4,063,202
商譽		—	—
按公平值透過其他全面收益 列賬之金融資產		1,253	4,694
		<u>3,578,153</u>	<u>4,205,012</u>
流動資產			
存貨		8,086,954	10,016,940
合約資產		31,505	34,619
貿易及其他應收款項	12	4,407,066	5,116,986
可收回稅項		51,119	53,487
已抵押及受限制銀行存款		441,325	381,882
銀行及現金結餘		88,415	341,393
		<u>13,106,384</u>	<u>15,945,307</u>
流動負債			
借款		5,567,577	5,404,088
貿易及其他應付款項	13	4,022,677	4,039,754
合約負債		2,386,427	2,351,563
財務擔保		80,482	—
租賃負債		5,581	5,918
即期稅項負債		97,613	101,877
		<u>12,160,357</u>	<u>11,903,200</u>
流動資產淨值		<u>946,027</u>	<u>4,042,107</u>
資產總值減流動負債		<u>4,524,180</u>	<u>8,247,119</u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
附註		
非流動負債		
借款	913,535	2,663,386
財務擔保	–	89,628
租賃負債	47,062	58,626
遞延稅項負債	371,029	643,522
	<u>1,331,626</u>	<u>3,455,162</u>
資產淨值	<u>3,192,554</u>	<u>4,791,957</u>
資本及儲備		
股本	5,460	273,006
儲備	1,670,408	2,680,928
	<u>1,675,868</u>	<u>2,953,934</u>
本公司持有人應佔權益	1,675,868	2,953,934
非控制性權益	1,516,686	1,838,023
	<u>3,192,554</u>	<u>4,791,957</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其於香港的主要營業地點位於香港金鐘金鐘道 89 號力寶中心二座 13 樓 1305 室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及物業投資、開展大宗交易、經營高爾夫球練習場、卡拉 OK 店、兒童遊戲室及健身室以及買賣家居用品和建築材料。

2. 編製基準

(a) 合規聲明

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」）頒佈之所有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱為「香港財務報告準則」）及香港公司條例之披露規定予以編製。此外，該等綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露規定。

(b) 計量基準

綜合財務報表已根據歷史成本基準予以編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

(c) 持續經營假設

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損約911百萬港元，且截至該日，本集團借款總額約為6,481百萬港元，其中流動借款約為5,568百萬港元。然而，本集團銀行及現金結餘僅約為88百萬港元。

於二零二二年十二月三十一日，因本集團於年內未有按預定還款期償還借款本金額及／或利息並違反其他借款契諾，在全部本金總額約3,295百萬港元的即期借款當中，包括銀行借款約1,567百萬港元（「二零二二財年違約銀行借款」）、其他借款約9百萬港元、公司債券約605百萬港元及關連方貸款約1,114百萬港元，另加應付利息約326百萬港元已到期及須按要求償還。

具體而言，因本集團於本年度未有按預定還款期償還利息並違反其他借款契諾，非即期銀行借款約1,317百萬港元已重新分類為流動負債，並包括在二零二二財年違約銀行借款當中。

於二零二二年十二月三十一日後，本集團收到銀行發出的還款通知，要求償還二零二二財年違約銀行借款中之未償還本金總額約1,567百萬港元，另加應付利息。

此外，於二零二二年十二月三十一日後，因本集團未有按預定還款期償還借款本金額及／或利息，全部本金總額約604百萬港元當中，包括銀行借款約384百萬港元（「二零二三財年違約銀行借款」）及其他借款約220百萬港元，另加應付利息約83百萬港元已於報告期末後到期及須按要求償還。具體而言，在二零二三財年違約銀行借款內，本金總額約318百萬港元之銀行借款當中，於二零二二年十二月三十一日分別有約66百萬港元及約252百萬港元分類為即期借款部分及非即期借款部分，已於其後因未有按預定還款期償還借款本金額而在報告期末後到期及須按要求償還。

上述情況顯示存在可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定性，因此，本集團或不能於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

鑒於上述情況，董事已編製涵蓋本集團自報告期末起計未來十五個月內之現金流量預測（「現金流量預測」），並制定計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況。本公司董事已經或將採取若干計劃及措施，包括但不限於以下各項：

- (i) 於二零二二年十月三日，本集團與關連方寶新金融集團有限公司（「寶新金融」）及其附屬公司（統稱「寶新金融集團」）訂立框架協議（「框架協議」），及於二零二二年十月十九日，本集團與寶新金融集團訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，本集團有條件同意出售而寶新金融集團有條件同意收購本公司之間接非全資附屬公司汕頭市泰盛科技有限公司（「汕頭市泰盛」）之51%總股權，代價約為人民幣1,176百萬元（相當於約1,293百萬港元）（「第一階段出售」）。

根據股權轉讓協議，第一階段出售之代價（「第一階段代價」）將用於償還相當於寶新金融集團墊付之所有貸款的未償還本金合共約為1,114百萬港元及截至第一階段出售完成（「第一階段完成」）之所有應計利息。第一階段代價之餘額將根據本集團於訂立框架協議時作出之不可撤銷承諾，全部用於償還本公司一家非全資附屬公司深圳寶新實業集團有限公司（「深圳寶新」）本金額約為391百萬港元並以汕頭市泰盛之投資物業及持作出售物業為抵押之即期銀行借款（「有抵押貸款」）項下到期的應計利息。第一階段出售已於二零二三年三月二十二日完成。

- (ii) 根據股權轉讓協議，於滿足（或豁免，視情況而定）先決條件的前提下，本集團將於第一階段完成後十二個月內向寶新金融集團出售汕頭市泰盛之剩餘49%總股權，代價約為人民幣1,129百萬元（相當於約1,242百萬港元）（「第二階段出售」）。第二階段出售之代價將用於償還本集團應付汕頭市泰盛賬款，餘額將用於償還有抵押貸款的全部未償還金額。
- (iii) 本集團正積極與本金額為500百萬港元之公司債券持有人就可能之和解安排進行磋商，當中可能包括（其中包括）使用資產結算或延長借款到期日。截至批准綜合財務報表之日，借貸人並未提出任何即時贖回債券的要求。就此而言，董事相信，本集團將能夠於現金流量預測期間與相關債券持有人達成可能之和解安排。

(iv) 於二零二二年十二月三十一日，本集團有多項未動用貸款融資合共約3,186百萬港元。於二零二二年十二月三十一日後，本集團進一步從多家資金提供者獲得多項新的貸款融資金額合共約2,222百萬港元（「二零二三年新融資」），而本集團已提取二零二三年新融資中約84百萬港元。就此而言，董事深信該等未動用貸款融資可於有必要時為本集團提供充足的資金，如償還逾期借款。

(v) 本集團將於現金流量預測期間加快其主要物業開發項目的預售。

根據現金流量預測假設上述計劃及措施能夠如期順利實施，即使存在與上述計劃及措施日後結果相關聯之固有不確定因素，董事認為本集團能夠持續經營，將有足夠財務資源為本集團經營提供資金，並於其財務責任到期時履行財務責任。因此，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。

(d) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目乃按實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表按港元（「港元」）呈列，港元為本公司的呈列及功能貨幣。除非另有說明，所有金額均約整至最接近之千位。

3. 採納香港財務報告準則

(a) 採納經修訂香港財務報告準則 – 於二零二二年一月一日生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念架構的提述
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備 – 擬定用途前的 所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約 – 履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則、 香港財務報告準則第9號金融工具、 香港財務報告準則第16號租賃及 香港會計準則第41號農業之修訂本

採納上述經修訂香港財務報告準則並無對編製該等綜合財務報表造成任何重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下與本集團綜合財務報表可能相關之新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且並未獲本集團提前採納。本集團目前有意於該等變動生效之日應用該等變動。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司 出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的負債 ²
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號之修訂本	連契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第1號之修訂本	香港詮釋第5號(經修訂)財務報表的 呈報 – 借款人對載有按要求 償還條款的定期貸款的分類 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務公告第2號之修訂本	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項 ¹

¹ 自二零二三年一月一日或之後的年度期間生效。

² 自二零二四年一月一日或之後的年度期間生效。

³ 尚未確定強制生效日期，但已可供採納。

本集團正評估該等新訂會計準則及修訂本之影響。本集團預期，該等已頒佈但尚未生效之新訂會計準則及修訂本不會對本集團有重大影響。

4. 分部報告

本集團基於主要經營決策者所審閱之用來作出戰略決策之報告釐定其經營分部。

本集團有以下多個經營分部：

- | | |
|----------|---------------|
| 遊艇會所 | – 經營一間遊艇會所 |
| 培訓 | – 提供培訓服務 |
| 房地產及物業投資 | – 進行物業開發及物業投資 |
| 大宗交易 | – 大宗交易 |
| 建造 | – 提供工程建造 |
| 其他 | – 經營高爾夫球練習場； |
| | – 經營兒童遊戲室； |
| | – 經營健身室； |
| | – 經營卡拉OK店；及 |
| | – 買賣家居用品和建築材料 |

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。且該等分部單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及市場推廣策略。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，遊艇會所及培訓之經營分部已終止經營。

分部營業額及業績

下文呈報之營業額指外部客戶產生之營業額。於兩個年度並無分部間銷售。

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				總計 千港元
	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	
營業額	992,000	587,394	–	38,073	1,617,467
分部業績	<u>(673,184)</u>	<u>(729)</u>	<u>449</u>	<u>(42,521)</u>	(715,985)
投資物業的公平值虧損					(222,953)
其他收入、收益／(虧損)淨額					81,455
融資成本					(185,902)
不予分配的企業開支					<u>(18,398)</u>
除所得稅前虧損					<u><u>(1,061,783)</u></u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					終止經營業務			總計 千港元
	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	小計 千港元	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	小計 千港元	
營業額	1,466,901	3,948,164	–	89,276	5,504,341	6,568	–	6,568	5,510,909
分部業績	<u>(24,496)</u>	<u>2,884</u>	<u>(7)</u>	<u>13,269</u>	<u>(8,350)</u>	<u>(4,149)</u>	<u>(7,291)</u>	<u>(11,440)</u>	(19,790)
投資物業的公平值收益									70,713
衍生金融資產的 公平值收益									1,313
出售附屬公司的收益									399,199
其他收入、收益/ (虧損)淨額									18,246
融資成本									(140,643)
不予分配的企業開支									<u>(20,788)</u>
除所得稅前溢利									<u>308,250</u>

5. 營業額

年內，按主要產品或服務劃分之客戶合約營業額分拆如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內之 客戶合約營業額		
物業銷售	968,345	1,446,556
大宗交易	587,394	3,948,164
其他	38,073	89,276
	<u>1,593,812</u>	<u>5,483,996</u>
來自其他來源之營業額		
租金收入	<u>23,655</u>	<u>20,345</u>
	<u>1,617,467</u>	<u>5,504,341</u>
已終止經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內之 客戶合約營業額		
遊艇會所服務	<u>—</u>	<u>291</u>
	<u>—</u>	<u>291</u>
來自其他來源之營業額		
租金收入	<u>—</u>	<u>6,277</u>
	<u>—</u>	<u>6,568</u>
	<u><u>1,617,467</u></u>	<u><u>5,510,909</u></u>

6. 其他收入、收益／(虧損)淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務：		
銀行結餘的利息收入	4,083	9,909
終止確認衍生金融資產的虧損	—	(33,357)
提前終止租賃的收益	—	2
租賃修改的收益	2,246	—
政府補助	512	210
外匯收益淨額	70,304	28,370
出售物業、廠房及設備虧損	(32)	(1)
其他	4,342	4,742
	<u>81,455</u>	<u>9,875</u>
已終止經營業務：		
銀行結餘的利息收入	—	15
外匯收益淨額	—	8,375
其他	—	(19)
	<u>—</u>	<u>8,371</u>
	<u><u>81,455</u></u>	<u><u>18,246</u></u>

7. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務：		
銀行借款的利息	218,478	359,475
其他借款的利息	207,582	315,041
公司債券的利息	50,731	81,712
關連方貸款的利息	124,947	93,705
租賃負債的利息	5,524	6,003
	<u>607,262</u>	<u>855,936</u>
經資本化金額	<u>(421,360)</u>	<u>(730,900)</u>
	<u>185,902</u>	<u>125,036</u>
已終止經營：		
銀行借款的利息	–	2,597
應付代價的估算利息	–	13,010
	<u>–</u>	<u>15,607</u>
	<u>185,902</u>	<u>140,643</u>

8. 所得稅(抵免)／開支

綜合損益及其他全面收益表內的稅項金額指：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務：		
即期稅項：		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	45,877	76,219
– 中國土地增值稅	23,593	39,448
	<u>69,470</u>	<u>115,667</u>
遞延稅項：	<u>(219,989)</u>	<u>(112,126)</u>
所得稅(抵免)／開支	<u>(150,519)</u>	<u>3,541</u>

9. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
持續經營業務：		
已出售存貨之賬面值	1,432,728	5,059,496
存貨撇減	<u>700,068</u>	<u>163,998</u>
確認為開支的存貨成本	2,132,796	5,223,494
核數師酬金		
– 年度審核	2,200	3,180
– 其他審核及非審核服務	–	588
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	13,601	17,412
– 自用租賃土地	3,478	4,242
– 租賃作自用的物業	<u>4,028</u>	<u>8,794</u>
	21,107	30,448
出售物業、廠房及設備虧損	32	1
提早終止租賃收益	–	(2)
租賃修改收益	(2,246)	–
物業、廠房及設備減值虧損淨額	24,508	35,755
金融及合約資產減值虧損淨額	12,673	23,005
短期租賃開支	971	1,252
賺取租金收入之投資物業所產生之 直接經營開支	<u>1,239</u>	<u>1,040</u>
已終止經營業務：		
其他無形資產攤銷(計入銷售成本)	–	4,303
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	–	194
其他無形資產的減值虧損	–	10,211
金融資產減值虧損淨額	<u>–</u>	<u>725</u>

10. 股息

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度概無支付或宣派股息(二零二一年：無)。

11. 每股(虧損)/盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零二二年 千股	二零二一年 千股 (經重列)
股數		
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利的 加權平均普通股數目	<u>109,202</u>	<u>104,366</u>
(a) 來自持續經營及已終止經營業務		
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計算每股基本(虧損)/盈利的(虧損)/溢利	<u>(787,049)</u>	<u>334,621</u>
(b) 來自持續經營業務		
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司持有人應佔本年度(虧損)/溢利	(787,049)	334,621
減：來自已終止經營業務的本年度溢利	<u>—</u>	<u>(84,452)</u>
計算來自持續經營業務的每股基本 (虧損)/盈利的(虧損)/溢利	<u>(787,049)</u>	<u>250,169</u>
(c) 來自已終止經營業務		
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計算來自已終止經營業務的 每股基本盈利的溢利	<u>—</u>	<u>84,452</u>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，概無發行在外的具有潛在攤薄影響的普通股。

12. 貿易及其他應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項	38,832	77,179
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(17,031)	(697)
	<u>21,801</u>	<u>76,482</u>
其他應收款項	107,641	108,089
其他應收關聯方款項	2,740	498
應收代價	352,408	540,039
預付款項及其他按金	3,889,121	4,267,383
其他稅項資產	33,355	124,495
	<u>4,385,265</u>	<u>5,040,504</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>4,407,066</u></u>	<u><u>5,116,986</u></u>

本集團一般授予其大宗交易客戶的平均信貸期為 10 日（二零二一年：10 日）及授予其買賣家居用品和建築材料客戶的平均信貸期為 30 日（二零二一年：30 日）。

於報告期末時包括在貿易應收賬款之貿易應收賬款，根據發票日期在扣除減值虧損後，其賬齡分析如下。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0 – 30 日	2,388	10,811
31 – 60 日	368	11,122
61 – 90 日	1,205	860
91 – 120 日	260	5,307
120 日以上	17,580	48,382
	<u>21,801</u>	<u>76,482</u>

13. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項	<u>2,529,794</u>	<u>2,940,351</u>
應付工資及薪金	6,597	13,437
應計費用	2,728	4,092
其他稅項負債	93,898	73,874
應付利息	425,073	222,023
應付一名關連方之利息	143,986	33,857
有抵押承包商按金	307,652	355,490
其他應付款項	463,462	342,805
其他應付非控制性權益之款項	43,407	48,554
其他應付關連方款項	<u>6,080</u>	<u>5,271</u>
	<u>1,492,883</u>	<u>1,099,403</u>
	<u>4,022,677</u>	<u>4,039,754</u>

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎 10 至 360 日 (二零二一年：介乎 10 至 360 日)；有關提供房地產及物業投資的信貸期介乎 7 至 30 日 (二零二一年：介乎 7 至 30 日)；及有關買賣家居用品及建築材料的信貸期為 30 日 (二零二一年：30 日)。

貿易應付款項包括貿易應付賬款，其於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0 – 30 日	1,472,737	1,870,833
31 – 60 日	14,310	7,178
61 – 90 日	328	4,392
91 – 120 日	3,717	7,592
120 日以上	<u>1,038,702</u>	<u>1,050,356</u>
	<u>2,529,794</u>	<u>2,940,351</u>

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「核數師」）就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所編製的報告摘錄。

不發表意見

吾等對 貴集團的綜合財務報表不發表意見。由於吾等報告中「不發表意見的基準」一節內所述事項的重要性，吾等並未能夠取得充足適當審核憑據以就該等綜合財務報表的審核意見提供基準。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已根據香港公司條例妥為編製。

不發表意見的基準

有關持續經營假設的適當性之範圍限制

誠如綜合財務報表附註2(c)所披露，截至二零二二年十二月三十一日止年度， 貴集團產生虧損約911百萬港元，且截至該日，誠如綜合財務報表附註29所披露， 貴集團借款總額約為6,481百萬港元，其中流動借款約為5,568百萬港元。然而， 貴集團銀行及現金結餘僅約為88百萬港元。

於二零二二年十二月三十一日，因 貴集團於年內未有按預定還款期償還借款本金額及／或利息並違反其他借款契諾，在全部本金總額約3,295百萬港元的即期借款當中，包括銀行借款約1,567百萬港元（「二零二二財年違約銀行借款」）、其他借款約9百萬港元、公司債券約605百萬港元及關連方貸款約1,114百萬港元，另加應付利息約326百萬港元已到期及須按要求償還。

具體而言，因 貴集團於年內未有按預定還款期償還利息並違反其他借款契諾，非即期銀行借款約1,317百萬港元已重新分類為流動負債，並包括在二零二二財年違約銀行借款當中。

於二零二二年十二月三十一日後， 貴集團收到銀行發出的還款通知，要求償還二零二二財年違約銀行借款中之未償還本金總額約1,567百萬港元，另加應付利息。

此外，於二零二二年十二月三十一日後，因 貴集團未有按預定還款期償還借款本金額及／或利息，全部本金總額約604百萬港元當中，包括銀行借款約384百萬港元（「二零二三財年違約銀行借款」）及其他借款約220百萬港元，另加應付利息約83百萬港元於報告期末後已到期及須按要求償還。具體而言，在二零二三財年違約銀行借款內，本金總額約318百萬港元之銀行借款當中，於二零二二年十二月三十一日分別有約66百萬港元及約252百萬港元分類為即期借款部分及非即期借款部分，已於其後因未有按預定還款期償還借款本金額而在報告期末後到期及須按要求償還。

該等狀況連同綜合財務報表附註2(c)所載其他事項顯示存在可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定性，因此， 貴集團或不能於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

鑑於該等狀況， 貴公司董事已編製現金流量預測（「現金流量預測」），當中已考慮到綜合財務報表附註2(c)所載的計劃及措施。根據 貴公司董事所作出的評估，假設該等計劃及措施可如期順利實施，即使存在與上述計劃及措施日後結果相關聯之固有不確定因素， 貴集團能夠持續經營，故按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當很大程度上取決於綜合財務報表附註2(c)中所詳述的計劃及措施能否如期成功實施而定。

然而， 貴集團將成功於必要時向資金提供者（「資金提供者」）進一步提取未動用貸款融資，而就該等計劃及措施而言，由於缺少有關資金提供者的資料，吾等未獲提供吾等認為必要的資料，以評估資金提供者按現金流量預測所需程度提供足夠資金在財務方面的可行性。

由於吾等的上述工作範圍受到限制，且吾等並無可以執行的替代審核程序以獲得充份有力的審核憑證支持上述計劃及措施能夠成功實施，因此，吾等無法獲得充份有力的證據以判斷董事使用持續經營會計基準編製綜合財務報表是否屬適當。

倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且須作出調整以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。

吾等就 貴集團採用持續經營基準編製截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（「二零二一年綜合財務報表」）不發表意見。於二零二一年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度的金額於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表呈列為比較資料。吾等就截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表意見，而對截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內二零二二年數字與二零二一年數字的可比較性構成之潛在影響，亦不發表意見。

行業及市場概覽

二零二二年，中國經濟遭受到新冠疫情、俄烏戰爭危機等多重超預期因素考驗，在政府高效統籌疫情防控和經濟社會發展、多項穩定宏觀經濟大盤的政策陸續推出並加快落地的措施執行下，全年創收GDP人民幣121.02萬億元，同比增長3%，實現經濟社會大局承壓前行。但與此同時，經濟發展面臨的需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的「三重壓力」並未有明顯紓緩，經濟內生增長動能仍嫌不足，經濟恢復勢頭尚未見得完全企穩。

於過去的一年，中國房地產行業經歷前所未有的深度調整，市場預期不穩的基調貫穿全年，眾多地產企業在銷售、交付、投資、償債等各個方面都遭遇了超常挑戰。全年商品房銷售規模和開發投資規模大降，商品房的銷售面積下降至13.58億平方米，銷售額降至13.5萬億元，創近六年的新低。房地產開發投資增速同比下降10%，出現近十年來首次的下滑。不少地產企業由於流動性承壓、銷售去化率受阻，銷售業績驟降態勢明顯，同時增量融資渠道狹窄，資產負債結構惡化嚴重，債務風險持續累積，暴雷問題未得到實質性化解，項目停工和逾期交付的情形更是屢見不鮮，極個別企業甚至更面臨出清加速、破產解體的艱難處境。

儘管中央為「保交樓、穩民生」頻頻發力，通過出臺「信貸支持」、「債券融資支持」、「股權融資支持」、以及去年底的「金融十六條」等一攬子融資政策，釋放促進房地產行業健康、穩定發展的積極信號，多城多地也及時跟進了相應的需求端鬆綁政策，但政策層面的寬鬆還尚未完全傳遞到市場層面，落地後續效果尚有待兌現。此外，大量風險民企迫在眉睫的融資需求得不到滿足，即將到來的償債高峰更使得其解決流動性危機重回經營正軌的目標任重而道遠。

二零二二年，國內投資與消費放緩，文體娛樂業態因防疫管控暫停營業及節假日消費人流減少承受較大的壓力，文化娛樂休閒服務行業全年產值約人民幣12萬億元，較上年微增0.9%。為了緩解運營壓力和人員成本壓力，兒童遊樂項目、健身房、KTV等線下休閒場所一度紛紛採取暫停運作的方式停業休整。隨著後疫情時代的到臨，要改善人員離職、客群流失、市場萎縮現狀，迎接整體恢復常態，文體娛樂行業還需較長的時間周期。

去年間，中國物流業在疫情衝擊、需求不足和成本上升等多重壓力下，總體實現平穩運行，主要經濟指標穩中有進。全年社會物流總額預計超過人民幣340萬億元，同比增長約3.6%。隨著各項穩經濟政策措施的穩步推進，加之該領域利好政策逐步實施落地，物流運行有望能延續恢復向好的發展態勢。

回顧二零二二年，本集團保持戰略定力，積極應對政策調整和市場變化。聚焦主業、聚焦核心城市，統籌資源向核心區域和重點項目傾斜；通過尋求債務再融資、加快存量資產盤活等方式積極化解債務風險、突破流動性困境；努力提升工程進度，確保樓盤交付質量，加速銷售款及其他應收款回籠；主動收縮管理半徑、節省管控成本、提高管控端效率、實現資源配置優化，多管齊下竭力保障正常的經營生產。

業務回顧

物業投資與發展

本集團的物業投資與發展板塊持續保持「深耕強一線、新一線和強二線城市」的發展戰略，現時於國內擁有八個地產開發項目，分佈於深圳、長春、長沙、渭南、汕頭、雲浮等六個不同城市。開發項目種類覆蓋了商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品，總建築面積累計超過280萬平方米。

縱觀二零二二年，行業下行壓力持續、融資渠道受阻、市場觀望情緒以至銷售低迷、施工進度緩慢拖延交付回款，多方因素疊加造成本集團經營現金流緊絀的局面遲遲得不到改善，更進一步導致於外部債務償還、供應商付款、預售目標完成等多方工作領域面臨的挑戰日益加劇。

為了化解流動性困難，本集團主動進行債務管理，優化債務結構，尋求債務再融資、加快存量項目處置，以減輕償付壓力。通過積極與債權人、金融機構、政府等利益相關方進行充分溝通，以期制定尊重各方持份者權益的整體解決方案，從而盡最大努力保護所有利益相關方的各自利益。

為確保達成已售項目的交付目標，本集團頂住資金壓力，上下一心全力推進項目建設和銷售節奏。同時，本公司還積極研判市場環境，及時分析並結合項目特點而制定具針對性的營銷策略，實現了多地項目的開盤銷售與按期交付，兌現對客戶作出的承諾。其中，長沙項目、渭南項目二期、汕頭潮陽項目三及四期、汕頭東海岸項目北區，皆緊跟市場恢復趨勢持續推售，銷售量價穩步提升。另外，長春項目、渭南項目二期、長沙項目、汕頭東海岸項目工程建設安全有序進行，全力衝刺交付節點。

文體娛樂產業

依托自有物業資源，本集團積極打通產業鏈，打造「文化、體育、娛樂」創新融合的文體娛樂產業平臺。本公司旗下的傳統文體產業包括深圳市碧海灣高爾夫練習場（「碧海灣高爾夫」）和新業態文娛產業包括高端兒童娛樂項目—小牧童遊樂園、高端體育健身房項目—新動能健身會，以及「KTV TYPET Party」。

疫情多發頻發對消費市場恢復擾動影響較大，雖然本公司文體項目所在的一線城市具有人口數量龐大、消費升級等優勢，但隨著線上流量紅利逐漸枯竭、品牌同質化嚴重，新消費存量市場的獲客成本飆升，房租、人工等成本日漸高企，導致二零二二年本公司文體產業板塊的整體盈利水平下滑、盈利增速放緩。

二零二二年，碧海灣高爾夫完成全年全包房租賃，整體營收和人流量基本與上年持平。受疫情封控措施的衝擊，小牧童遊樂園整體營收不及預期。其中深圳羅湖店於二零二二年八月才正式開業，目前仍處於運營初期，盈利能力尚不穩定。至於深圳西麗店本年度可營業期接待人數下降明顯，但隨著疫情防控常態化客流呈現逐漸回暖態勢。新動能健身會堅持「用戶導向」，把經營重心放在服務提質升級上，從而大大促進用戶複購、提升自身收入。KTV TYPET Party通過加大宣傳投入，提高品牌知名度和形象，以期建立品牌與用戶的深度體驗，效果仍有待時日檢驗。

大宗交易以及其他業務

基於對進行各類貿易的瞭解及涉足，本集團結合自身優勢，搭建有色金屬大宗交易平臺，主要從事有色金屬(工業用原材料)之供應。

二零二二年，因受到全球多個風險事件影響，有色金屬行業整體普遍面臨下游需求不暢，價格傳導受阻的困難。在此前提下，本集團充分結合業務區域、產品結構、資源渠道等自身趨勢，通過差異化經營，改善業務靈活度和周轉率，基本實現業績止跌回穩。

同時，本集團還充分利用平台優勢，深化產業全鏈條合作，為上下游客戶提供由接受訂單、倉儲物流、運輸物流、支付結算到風險管理等服務，積累了良好的品牌信譽度和市場影響力。放眼未來，本集團將持續創新業務模式，積極拓展區域市場，通過與優質戰略夥伴合作，進一步完成產業鏈縱深融合，實現自身業務發展的特色化，推動產業規模化成長。

架構變動

為降低本集團負債水平、緩解資金流壓力，並配合本集團業務規劃，於二零二二年十月三日，本公司與寶新金融集團有限公司(上市證券編號：1282)(「寶新金融」)訂立框架協議，內容有關出售本公司之非全資附屬公司汕頭市泰盛科技有限公司(「出售公司」)的全部股權。根據框架協議，於二零二二年十月十九日，本公司促使本公司之間接非全資附屬公司深圳宏佳新科技有限公司(「賣方」)及寶新金融促使寶新金融間接全資附屬公司深圳寶開投資控股有限公司(「買方」)訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售第一階段銷售股權(佔出售公司總股權及實際繳足註冊資本51%)。第一階段出售已於二零二三年三月二十二日完成。詳情請參閱本公司日期為二零二二年十月三日、二零二三年一月十七日及二零二三年三月二十二日的公告以及本公司日期為二零二二年十二月二十八日的通函。

展望

房地產對經濟增長、就業、財稅收入、居民財富、金融穩定等各方面都具有重大影響，中央經濟工作會議針對二零二三年房地產部署的工作重點是以「增信心、防風險、促轉型」為主線，核心目標在於全面落實保交樓，逐步引導房地產市場底部修復，促進房地產市場平穩健康發展。在此大政方針政策指引下，隨著住房的民生屬性突顯，房地產市場的量價正向逐步回歸，多年來「高負債、高槓桿、高周轉」的發展模式弊端將得以逐步消除，房地產業亦將向新發展模式平穩過渡。

展望二零二三年，既是地產行業信心修復企穩之年，也將是行業發展探索新可能性的一年。宏觀經濟的修復、消費者預期的回升、投資力度的加大等仍是影響房地產市場回暖的關鍵因素。考慮到疫情對經濟的影響逐漸減弱，市場的不確定性將顯著降低，各項融資政策效果不斷顯現，行業深度調整或將進入收尾期，地產行業重建信心的過程中已經逐步從「保交付」進入至「品質交付」階段，持續深度回歸產品、加快提升品牌影響力已成行業共識。因此，本集團將進一步增強戰略彈性和靈敏度，在銷售端提高去化、加快減少庫存、持續提升回款率，聚焦於改善整體財務狀況、提升財務安全邊際，同時順應新科技和新消費發展趨勢，不斷深度挖掘用戶需求，潛心提升產品力、服務力以及運營力，通過「精品交付」和「服務升級」手段來實現消費端的信心修復，推動生產經營早日回歸正常軌道。

要應對消費者多元化需求的升級，體驗式新業態必須不斷縮短更新周期、創新活動內容才能推動差異化、特色化發展，從而提升娛樂項目的消費溢價和用戶的消費動力，這些對於文娛新業態企業的資金投入、創新機制和抗風險能力都提出了更高的要求。二零二三年，本集團的文體娛樂板塊將繼續追求穩健經營與靈活應變相結合，根據市場變化及時調整經營策略，提升文娛板塊整體盈利的穩定性及持續性。

新的一年，本集團將(i)繼續秉持「築就生活之美」的企業願景，踐行社會責任；(ii)不斷優化產業佈局，通過項目合作、拓寬融資渠道、構建健康的債務結構和資金狀況，確保本公司經營安全穩定；及(iii)力爭為本公司股東（「股東」）創造更多投資回報，實現高質量發展。

業績及業務回顧

本集團的營業額主要來自二(2)個主要業務分部，即(i)於中國進行物業開發及物業投資；及(ii)大宗交易。

於本年度，本集團錄得營業額約1,617.5百萬港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度(「上年度」)約5,504.3百萬港元減少約70.6%。營業額減少主要是由於年內大宗交易交易量下跌約3,360.8百萬港元，較上年度減少約85.1%。

就物業銷售而言，年內營業額約為968.3百萬港元，同比減少約33.1%。減少乃主要由於中國物業市場蕭條及大眾在物業市場買賣時更趨於保守。

於本年度，本集團的銷售成本約為2,142.6百萬港元，較上年度約5,234.1百萬港元減少59.1%。隨著銷售成本減少，及由於疫情爆發帶來的不確定性以及本年度全國房地產市場面臨前所未有的挑戰，本年度之毛損約為525.1百萬港元，而上年度則為毛利約270.3百萬港元，減少約795.4百萬港元。本年度的毛損率為32.5%，而上年度則為毛利率為4.9%。毛損乃主要歸因於房地產及物業投資分部的湖南、渭南及汕頭項目的存貨賬面值撇減至可變現淨值約700.1百萬港元。

本集團於本年度及上年度的貿易商品主要為陰極銅及鋅錠。作為該類有色金屬產品的批發商，本集團大批量採購產品，然後分銷及銷售給下游客戶。在現行業務營運下，本集團為取得最佳合約條款，安排與各自在市場上具有良好聲譽及信用的個別主要供應商簽訂及簽署供應框架協議。同時，盈利能力相對較低，此乃受疫情、國際有色金屬價格波動等一系列外部因素影響。該等有色金屬產品的買賣雙方於中國市場均擁有強大需求，毛利率相對較低應歸因於市場參與積極及價格信息透明。由於本集團於過往數年已在該經營板塊建立了一支具備專業經驗及專長的團隊，本年度毛利率錄得約0.2%的歷史新高，而上年度同期為0.17%，惟本年度營業額由上年度的約3,948.2百萬港元下降至約587.4百萬港元。

於本年度，本集團的銷售開支約為53.1百萬港元(二零二一年：約99.6百萬港元)，減幅約為46.7%。此外，行政開支約119.0百萬港元(二零二一年：約141.1百萬港元)較上年度減少約15.7%或約22.1百萬港元。

由於物業存貨的經評估可變現淨值低於其賬面值，存貨價值因此撇銷約700.1百萬港元(二零二一年：約164.0百萬港元)，反映中國物業市場蕭條。

本集團的房地產組合包括瀋陽、合肥、深圳、湖南及汕頭的住宅物業及商業物業，以及位於汕頭的若干持作租賃的在建物業。本年度，已確認該等投資物業公平值淨值變動產生的虧損約為223.0百萬港元(二零二一年：公平值淨值變動產生的收益約70.7百萬港元)。

金融及合約資產減值虧損淨額由上年度約23.0百萬港元減至約12.7百萬港元，主要由於本年度確認之其他應收款項減值減少所致。

融資成本主要指與銀行及其他借款有關之利息開支及其他借款成本。於本年度，融資成本約為185.9百萬港元(二零二一年：約125.0百萬港元)，較上年度增加約48.7%。

所得稅開支(包括於中國徵收的企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)以及其遞延稅項影響)於本年度產生約150.5百萬港元的所得稅抵免，而於上年度確認約3.5百萬港元的所得稅開支。所得稅開支減少主要由於投資物業公平值虧損產生的暫時性差額以及存貨撇減。

因上述因素所致，本集團於本年度錄得虧損淨額約911.3百萬港元，而上年度則錄得收益淨額約304.7百萬港元。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為88.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約341.4百萬港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為441.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約381.9百萬港元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團借款總額約為6,481.1百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約8,067.5百萬港元)，其中約899.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約974.0百萬港元)、約5,582.1百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約7,044.4百萬港元)及零(二零二一年十二月三十一日：約49.1百萬港元)等值物分別以港元、人民幣及美元列值。

借款總額包括銀行及其他借款約 5,579.1 百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約 7,324.8 百萬港元)、公司債券約 605.0 百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約 680.0 百萬港元)及應付票據約 297.0 百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約 62.6 百萬港元)。所有借款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為 946.0 百萬港元，而於二零二一年十二月三十一日之結餘則約為 4,042.1 百萬港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(按各報告日期之借款總額減銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款除以權益總額計算)約為 1.9(二零二一年十二月三十一日：約 1.5)。

本集團的資本結構包括本公司持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及累計虧損。董事適時對本集團的資本結構進行審閱。作為審閱的一部分，董事會考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。本集團將藉由派付股息、發行新股份及回購股份，以及發行新債務平衡其整體資本架構。

資本開支

於本年度，物業、廠房及設備，以及投資物業增加的總支出約為 90.1 百萬港元(二零二一年：約 433.4 百萬港元)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，賬面值分別為約 4.4 百萬港元(二零二一年：約 5.1 百萬港元)、約 5,081.1 百萬港元(二零二一年：約 7,564.2 百萬港元)及約 2,260.0 百萬港元(二零二一年：約 1,892.8 百萬港元)之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就本集團房地產業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。於二零二二年十二月三十一日，賬面值分別約 39.2 百萬港元(二零二一年：47.0 百萬港元)及 28.9 百萬港元(二零二一年：32.1 百萬港元)的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。本集團約 441.3 百萬港元(二零二一年：約 381.9 百萬港元)之已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取授予獨立第三方之銀行貸款、授予本集團之應付票據及有關預售物業建設之保證按金。

員工及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘用361名僱員(二零二一年十二月三十一日：413名)。本集團每年根據相關市場慣例及員工之個別表現檢討其員工之薪酬及福利。除中國之社會保險及香港之強制性公積金計劃外，本集團並無預留或累積任何大額基金以向其員工提供退休或類似福利。

外匯及貨幣風險

本集團絕大部分營業額及開支源自於中國，並以人民幣計值。於本年度，本集團視外匯風險並不重大，故並無作出對沖。我們的管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

或然負債

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團有關在建物業、在建投資物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的開支之承擔約為7,264.6百萬港元(二零二一年：約7,849.1百萬港元)。

重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司之事項

除本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年報」)所披露者外，本集團概無於二零二二年十二月三十一日持有其他重大投資，亦無於年內作出其他重大收購及出售附屬公司或聯屬公司之事項(二零二一年：於二零二一年十二月二十二日，本集團完成出售其於新恒創(一間本集團間接非全資擁有附屬公司)的全部權益，詳情於本公司於二零二一年七月二十日、二零二一年十二月二日、二零二一年十二月十五日以及二零二一年十二月二十三日之公告中披露)。

購股權

二零一四年購股權計劃於二零一四年三月二十六日獲採納。於二零二二年十二月三十一日，已授出及仍未行使的購股權的相關股份數目為零(二零二一年：無)。

末期股息

董事不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二一年：無)。

報告期後事件

出售汕頭市泰盛科技有限公司全部股權

於二零二二年十月三日，本公司與寶新金融訂立框架協議，內容有關出售本公司之非全資附屬公司汕頭市泰盛科技有限公司（「出售公司」）之全部股權。根據框架協議，於二零二二年十月十九日，本公司促使本公司之間接非全資附屬公司深圳宏佳新科技有限公司（「賣方」）及寶新金融促使寶新金融間接全資附屬公司深圳寶開投資控股有限公司（「買方」）訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售第一階段銷售股權（佔出售公司總股權及實際繳足註冊資本51%）。有關出售事項的決議案已於二零二三年一月十七日舉行的股東特別大會上獲股東正式通過。第一階段出售已於二零二三年三月二十二日完成。詳情請參閱本公司日期為二零二二年十月三日、二零二三年一月十七日及二零二三年三月二十二日的公告以及本公司日期為二零二二年十二月二十八日的通函。

證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不比上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定標準寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於整個本年度內已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

企業管治

本公司一向注重企業管治，同時承諾維持高水平的企業管治，並不時加以審閱及強化。

董事會（「董事會」）及本公司管理層認為，於整個本年度，本公司已妥善遵守載於上市規則附錄十四企業管治守則內的適用守則條文。於二零二一年十二月，聯交所刊發檢討企業管治守則的諮詢總結（「經修訂的企業管治守則」）及上市規則的相應變更，有關變更已於二零二二年一月一日生效。本公司已採用及遵守適用的經修訂的企業管治守則條文及建議最佳常規。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事購買股份或債券的權利

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事或主要行政人員或任何彼等各自的配偶或十八歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

暫停辦理股份過戶登記手續

為決定股東出席本公司將於二零二三年六月二日舉行之股東週年大會（「二零二三年度股東週年大會」）及在大會上投票之資格，本公司將於二零二三年五月三十日（星期二）至二零二三年六月二日（星期五）（包括首尾兩日）暫停股份過戶登記。期間內概不會辦理股份過戶登記。為符合出席二零二三年度股東週年大會及在大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二三年五月二十九日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會（「審核委員會」），並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控制度，並審閱本公司年報，以及就此向董事會提供建議及意見。審核委員會由王振邦先生（主席）、何素英女士、鄧麗華博士組成。

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期業績。

獨立核數師之工作範圍

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字已經本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意為載於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的數字。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此作出的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對初步公告發出保證。

刊發末期業績及年報

本末期業績公告於本公司網站(www.hk0299.com)及香港交易及結算所有限公司網頁(www.hkexnews.hk)上刊載。

本公司的二零二二年報(載有上市規則所規定的全部資料)將於適當時間寄發予股東及於上述網站上可供取閱。

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零二三年三月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。

本公告已以英文及中文印製。中英文版本如有任何歧義，概以本公告的英文版本為準。