

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

- 營業額約為172,926,000港元(二零二二年：180,190,000港元)
- 本年度虧損約為141,766,000港元(二零二二年：127,783,000港元)
- 每股虧損(基本)為138.53港仙(二零二二年：88.08港仙)

全年業績

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零二二年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
營業額	5	172,926	180,190
售出商品及提供服務成本		<u>(93,055)</u>	<u>(98,383)</u>
毛利		79,871	81,807
其他收入	6	14,311	9,840
其他收益及虧損	7	(168,739)	(8,061)
行政費用及其他經營開支		(83,726)	(89,358)
終止確認按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產的虧損		-	(6,830)
無形資產減值虧損		(6,931)	(4,648)
按金及其他應收款項減值虧損		(12,059)	(3,091)
發展中物業減值		<u>-</u>	<u>(70,851)</u>
經營虧損		(177,273)	(91,192)
融資成本	8	<u>(23,512)</u>	<u>(33,863)</u>
除稅前虧損		(200,785)	(125,055)
所得稅抵免/(開支)	9	<u>59,019</u>	<u>(2,728)</u>
本年度虧損	10	<u>(141,766)</u>	<u>(127,783)</u>
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(125,946)	(76,228)
非控股權益		<u>(15,820)</u>	<u>(51,555)</u>
		<u>(141,766)</u>	<u>(127,783)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損(港仙)			
基本	11	<u>(138.53)</u>	<u>(88.08)</u>
攤薄	11	<u>(138.53)</u>	<u>(88.08)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損	(141,766)	(127,783)
本年度其他全面收益，扣除稅項：		
於往後期間不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益之金融資產 公平值變動	(18,903)	(11,452)
於往後期間可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(11,081)</u>	<u>(71,126)</u>
本年度全面收益總額	<u>(171,750)</u>	<u>(210,361)</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	(158,392)	(162,235)
非控股權益	<u>(13,358)</u>	<u>(48,126)</u>
	<u>(171,750)</u>	<u>(210,361)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		79,890	89,478
投資物業	13	661,819	856,025
無形資產		3,274	11,263
使用權資產		13	478
於一間聯營公司的投資		-	-
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		-	18,903
遞延稅項資產		39,723	39,723
		784,719	1,015,870
流動資產			
按公平值計入損益之金融資產		27,281	24,540
預付款項、按金及其他應收款項	14	426,080	452,756
存貨	15	2,250	5,429
發展中物業		478,088	456,399
應收一間聯營公司款項		14	14
應收一間關聯公司款項		14	14
應收非控股股東款項		166	1,650
現金及銀行結餘		9,541	8,608
		943,434	949,410
流動負債			
應計款項及其他應付款項	16	56,840	41,594
已收保證金		19,309	15,836
借貸	17	255,953	65,768
租賃負債		57	511
應付非控股股東款項		3,086	3,091
應付關聯方款項		53,872	37,638
應付一名董事款項		6,624	16,238
承兌票據		-	5,900
		395,741	186,576
淨流動資產		547,693	762,834
總資產減流動負債		1,332,412	1,778,704

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債			
應計款項及其他應付款項	16	363,957	372,735
借貸	17	444,461	664,571
租賃負債		55	15
遞延稅項負債		152,213	218,171
		<u>960,686</u>	<u>1,255,492</u>
淨資產		<u>371,726</u>	<u>523,212</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	23,449	17,309
儲備		382,611	526,879
		<u>406,060</u>	<u>544,188</u>
非控股權益		<u>(34,334)</u>	<u>(20,976)</u>
權益總額		<u>371,726</u>	<u>523,212</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從物業發展及投資並於本年度並無變動。

本公司董事認為，於二零二三年十二月三十一日，君億投資有限公司(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司)為本公司之直接及最終母公司，且本公司董事韓軍然先生(「韓先生」)為本公司之最終控股方。

2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。該等綜合財務報表亦遵照聯交所證券上市規則的適用披露條文及香港公司條例的披露規定。本集團所採用的重要會計政策於以下披露。

香港會計師公會已頒佈於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納的若干新訂及經修訂香港財務報告準則。附註3載列首次應用於該等綜合財務報表反映之當期及過往會計期間與本集團有關之修訂導致會計政策出現任何變動的資料。

3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於編製綜合財務報表時，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的下列香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅收改革－支柱二立法模板
香港會計準則第1號修訂本及香港財務報告準則實務聲明第2號	會計政策的披露

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

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無應用於二零二三年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效的任何新訂、經修訂準則及詮釋。該等新訂、經修訂準則及詮釋包括可能與本集團有關的下列各項。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入	待香港會計師公會釐定
香港財務報告準則第16號修訂本－售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號修訂本－負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號相關修訂(二零二零年)	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號修訂本－附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本－供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號修訂本－缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表的呈列－借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款的分類	二零二四年一月一日

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

4. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資、經營超市零售以及買賣巴士。因此，本集團有兩個可呈報分部將呈報予董事(主要營運決策者)，以供分配資源。

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之會計政策一致。分部損益並不包括未分配其他收入、其他收益及虧損、行政費用及其他經營開支、按金及其他應收款項減值虧損、終止確認按公平值計入損益之金融資產的虧損、無形資產減值虧損及融資成本。分部資產並不包括未分配物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產、遞延稅項資產、按公平值計入損益之金融資產、預付款項、按金及其他應收款項、應收一間聯營公司、關聯公司及非控股股東款項以及現金及銀行結餘。分部負債並不包括未分配應計款項及其他應付款項、租賃負債、應付非控股股東、關聯方及董事款項、承兌票據及遞延稅項負債。

有關可呈報分部損益、資產及負債之資料：

	物業發展及 投資 千港元	經營 超市零售 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之營業額	56,051	116,875	172,926
分部溢利	43,437	36,434	79,871
於二零二三年十二月三十一日			
分部資產	1,136,633	5,524	1,142,157
分部負債	820,836	23,045	843,881
	物業發展及 投資 千港元	經營 超市零售 千港元	總計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之營業額	59,318	120,872	180,190
分部(虧損)/溢利	(23,460)	34,416	10,956
於二零二二年十二月三十一日			
分部資產	1,216,707	101,145	1,317,852
分部負債	731,636	36,098	767,734

分部損益之對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	79,871	10,956
其他收入	14,311	9,840
其他收益及虧損	(168,739)	(8,061)
行政費用及其他經營開支	(83,726)	(89,358)
按金及其他應收款項減值虧損	(12,059)	(3,091)
無形資產減值虧損	(6,931)	(4,648)
終止確認按公平值計入損益之金融資產的虧損	-	(6,830)
融資成本	(23,512)	(33,863)
發展中物業減值	-	(70,851)
綜合除稅前虧損	<u>(200,785)</u>	<u>(125,055)</u>

分部資產或負債之對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,142,157	1,317,853
物業、廠房及設備	79,890	89,478
無形資產	3,274	11,263
使用權資產	13	478
按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	18,903
遞延稅項資產	39,723	39,723
按公平值計入損益之金融資產	27,281	24,540
預付款項、按金及其他應收款項	426,080	452,756
應收一間聯營公司款項	14	14
應收一間關聯公司款項	14	14
應收非控股股東款項	166	1,650
現金及銀行結餘	9,541	8,608
	<hr/>	<hr/>
綜合總資產	1,728,153	1,965,280
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
可呈報分部總負債	843,881	767,734
應計款項及其他應付款項	296,639	392,770
租賃負債	112	526
應付非控股股東款項	3,086	3,091
應付關聯方款項	53,872	37,638
應付一名董事款項	6,624	16,238
承兌票據	-	5,900
遞延稅項負債	152,213	218,171
	<hr/>	<hr/>
綜合總負債	1,356,427	1,442,068
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

地區資料

本集團來自外部客戶的營業額全數來自中國。

本集團90%以上之非流動資產(不包括無形資產、使用權資產、於一間聯營公司的投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產、預付款項、按金及其他應收款項及遞延稅項資產)位於中國。因此,並無披露非流動資產之進一步地區資料。

來自主要客戶的營業額

於截至二零二三年十二月三十一日止年度,本集團並無個別客戶貢獻營業額超過本集團營業額10%(二零二二年:無)。

5. 營業額

本年度本集團營業額之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內與客戶合約之營業額：		
於某個時間點轉移產品：		
於中國經營超市零售之銷售	116,875	120,872
隨時間轉移服務：		
相關管理服務收入	24,728	26,791
其他來源營業額：		
租金收入	31,323	32,527
	<u>172,926</u>	<u>180,190</u>

6. 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
股息收入	8,661	3,833
利息收入	4,817	4,798
其他收入	833	980
政府補助金	-	229
	<u>14,311</u>	<u>9,840</u>

7. 其他收益及虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
外匯虧損淨額	(1,600)	(5,863)
投資物業之公平值虧損	(166,751)	-
股份認購之公平值虧損(附註18(b))	(2,764)	-
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益/(虧損)	2,376	(2,198)
	<u>(168,739)</u>	<u>(8,061)</u>

8. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸利息	45,305	67,053
租賃負債利息	10	42
承兌票據利息	-	466
總借貸成本	45,315	67,561
減：合資格資產成本的資本化金額	(21,803)	(33,698)
	<u>23,512</u>	<u>33,863</u>

借貸的加權平均資本化率通常為每年6.62% (二零二二年：6.47%)。

9. 所得稅抵免／(開支)

有關持續經營業務的所得稅於損益內確認如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項－中國企業所得稅		
過往年度撥備不足	-	(2,728)
遞延稅項	59,019	-
	<u>59,019</u>	<u>(2,728)</u>

本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無在香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。該兩個年度的兩級制估計應課稅溢利按16.5%稅率計算香港利得稅。

中國企業所得稅已按稅率25% (二零二二年：25%) 計提撥備。

10. 本年度虧損

本集團之本年度虧損已扣除以下項目：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師酬金	924	880
售出商品及提供服務成本	93,055	98,383
物業、廠房及設備之折舊	12,184	10,856
使用權資產之折舊	460	433
無形資產之攤銷	1,057	1,058
物業、廠房及設備之撇銷	-	4,348
短期租賃付款	17,332	17,583
職工成本(包括董事薪酬)		
- 薪金、花紅及津貼	19,878	22,670
- 定額供款退休金計劃之供款	856	545
	<u>20,734</u>	<u>23,215</u>

11. 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，以及截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	<u>(125,946)</u>	<u>(76,228)</u>
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
本年度已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	<u>90,917,239</u>	<u>86,543,290</u>

由於於二零二三年及二零二二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。

12. 股息

董事不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二二年：無)。

13. 投資物業

	物業(以公平值計算)		物業(以成本計算)		總計	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已完成項目						
於廣州的投資物業 (附註(a)及(b))						
於一月一日	786,094	850,056	-	-	786,094	850,056
公平值虧損	(166,751)	-	-	-	(166,751)	-
匯兌差額	(25,114)	(63,962)	-	-	(25,114)	(63,962)
於十二月三十一日	594,229	786,094	-	-	594,229	786,094
未完成項目						
於洛陽的投資物業 (附註(c))						
於一月一日	-	-	69,931	75,621	69,931	75,621
匯兌差額	-	-	(2,341)	(5,690)	(2,341)	(5,690)
於十二月三十一日	-	-	67,590	69,931	67,590	69,931
於十二月三十一日之 合共賬面值	594,229	786,094	67,590	69,931	661,819	856,025

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。

於二零二三年十二月三十一日，廣州物業一之公平值已由獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「瑞豐環球」)使用收益法評估為人民幣490,000,000元(相當於約536,061,000港元)(二零二二年：人民幣640,000,000元(相當於約724,416,000港元))。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值約為536,061,000港元(二零二二年：724,416,000港元)之廣州物業一已抵押以獲取銀行借貸。

- (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。

於二零二三年十二月三十一日，廣州物業二之公平值已由獨立估值師瑞豐環球使用直接比較法評估為人民幣53,170,000元(相當於約58,168,000港元)(二零二二年：人民幣54,490,000元(相當於約61,678,000港元))。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值約為58,168,000港元(二零二二年：61,678,000港元)之廣州物業二已抵押以獲取銀行借貸。

- (c) 洛陽的投資物業(「洛陽物業」)位於中國河南洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西及地界以北，乃一幅在建工程的土地。洛陽物業乃於截至二零一五年十二月三十一日止年度，透過收購附屬公司而獲取。洛陽物業乃根據中期租賃租約持有，包括佔地面積69,942.185平方米的地塊，可發展總樓面面積173,724.12平方米。其賬面值包括土地使用權及直接應佔成本，以收購成本扣除減值(如有)後約人民幣61,782,000元(相當於67,590,000港元(二零二二年：69,931,000港元))列賬。

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34,209,000港元(二零二二年：35,395,000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。

於二零二三年九月二十七日，洛陽市自然資源和規劃局就本集團早期提交的經修訂施工計劃發出建設用地許可證。本集團預期於批復文件日期後12個月內動工。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值約為67,590,000港元(二零二二年：69,931,000港元)之洛陽物業已抵押以獲取銀行借貸。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
預付款項		
- 預付洛陽物業款項	6,889	7,135
- 預付珠海物業款項	315,618	323,547
- 其他	26,566	35,142
按金由以下公司所持有		
- 新澳中世紀國際貿易(北京)有限公司	20,000	20,000
- 其他	1,072	1,072
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」)	-	68,134
- 其他	85,513	83,091
	455,658	538,156
減：按金及其他應收款項之虧損撥備	(29,578)	(85,400)
	426,080	452,756

15. 存貨

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
零售商品	2,250	5,429

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，所有存貨按成本列賬。

16. 應計款項及其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應計款項	19,185	10,284
應付廣東暢流前股東款項	5,580	5,773
應付珠海騰順股東款項	268,860	278,174
其他應付款項	127,172	120,098
	<u>420,797</u>	<u>414,329</u>
減：非流動部分	(363,957)	(372,735)
流動部分	<u>56,840</u>	<u>41,594</u>

17. 借貸

	實際利率	到期年份	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款1	7.153%	2025	402,518	417,595
銀行貸款2	6.300%	2028	28,772	32,033
銀行貸款3	6.500%	2034	269,124	280,711
			<u>700,414</u>	<u>730,339</u>
分析為：				
償還期：				
- 一年內或按要求			255,953	65,768
- 第二至第五年，包括首尾兩年			295,677	471,695
- 超過五年			148,784	192,876
			<u>700,414</u>	<u>730,339</u>
總計			700,414	730,339
減：非流動部分			(444,461)	(664,571)
流動部分			<u>255,953</u>	<u>65,768</u>

18. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.004港元之普通股		
於二零二二年一月一日	10,000,000,000	40,000
股份合併(附註a)	<u>(9,800,000,000)</u>	<u>—</u>
每股0.20港元之普通股		
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	<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		
於二零二二年一月一日	4,327,164,504	17,309
股份合併(附註)	<u>(4,240,621,214)</u>	<u>—</u>
每股0.20港元之普通股		
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	86,543,290	17,309
發行新股(附註b)	<u>30,701,754</u>	<u>6,140</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>117,245,044</u>	<u>23,449</u>

附註：

(a) 股份合併

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

(b) 根據本公司於二零二三年十一月三日的股東特別大會通過，於同日按每股0.66港元之代價發行額外30,701,754股新股份(合共約20,264,000港元)，以結清應付董事款項約17,500,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關虧損約2,764,000港元於損益中確認。

19. 或然負債

本集團附屬公司廣東暢揚及廣東暢流為一宗法律訴訟的被告，該訴訟涉及就收購廣州市聯璋物業有限公司及廣州優暢商業管理有限公司全部股權提起的違約申索。廣州市增城區人民法院已作出一審判決，裁定本集團向原告支付總金額人民幣5.79百萬元，另加利息及相關成本。廣州市聯璋物業有限公司及廣州優暢商業管理有限公司擁有位於增城區的商業物業。本集團拒絕結清全部股權，主要原因是發現相關物業存在一系列非法改建工程。收到廣州市增城區人民法院的一審判決後，本集團向廣州市中級人民法院提起上訴。截至本公佈日期，廣州市中級人民法院尚未作出最終裁決。本集團聘請外部律師並尋求法律意見。根據獨立法律意見，本公司管理層認為索賠總額約人民幣5.79百萬元另加利息及相關成本的可能性極低。

20. 關聯方交易

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
支付予關聯／關連公司的租金開支	<u>-</u>	<u>16</u>

- (b) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
袍金	<u>1,303</u>	<u>1,440</u>
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	4,224	4,839
定額供款退休金計劃之供款	<u>32</u>	<u>51</u>
	<u>4,256</u>	<u>4,890</u>
	<u>5,559</u>	<u>6,330</u>

21. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

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

租約項下之最低應收租金如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
首年內	24,927	17,929
次年內	13,327	13,433
第三年內	8,573	9,031
第四年內	7,749	3,985
第五年內	6,987	2,347
五年後	20,329	3,235
	<u>81,892</u>	<u>49,960</u>

(b) 作為承租人

於截至二零二三年及二零二二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。於二零二三年十二月三十一日，尚未履行租賃承擔為約378,000港元(二零二二年：382,000港元)。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得收益約172,926,000港元及錄得除稅後虧損約141,766,000港元。

主要業務安排

持續關連交易

於二零二三年五月三十一日，(i)本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司(作為租戶)與永誠信投資有限公司(作為業主)就租賃辦公室物業；(ii)新協服務有限公司(作為租戶)與永嘉信投資有限公司(作為業主)就租賃辦公室物業及泊車位；及(iii)新協服務有限公司(作為租戶)與嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司(作為業主)就租賃員工宿舍及泊車位訂立新租賃協議(「該等新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零二三年六月一日起計，為期一年。永誠信投資有限公司、永嘉信投資有限公司及嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等新租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第十四A章項下之持續關連交易。

展望及前景

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

自二零一九年起，本集團已規劃推出「天天、生活、新城市」的未來發展主題，作為物業開發和物業管理與日常生活需求融合的一部分。通過進軍大灣區的線上零售業務及益百家連鎖超市，以及收購北京物業管理知識產權授權人及珠海物業發展公司，本集團上述主題於二零二三年得到完美整合與落實。

中國的超市業務

回顧二零二三年中國內地超市業務經濟復產後，本集團中國內地超市業務因宏觀經濟狀況調整，超市業務只能維持穩定的經營狀況，並沒有太大的增長空間。為確保本集團在中國內地超市業務行業收入回報率保持穩定，本集團減持了中國內地超市業務在未來的發展，以優化中國內地超市業務渠道。

於中國北京的物業管理

基於二零二三年中國內地物業管理市場疲軟，本集團考慮中國內地物業管理市場出現低潮的情況，本集團將暫時終止投入資源與China goal Inc.的知識產權授權的業務安排中，現在正在探求各項機遇，期望把物業管理業務的效益最大化。

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。

於二零二三年九月二十七日，洛陽市自然資源和規劃局就本集團早期提交的經修訂施工計劃發出建設用地許可證。本集團預期於批復文件日期後十二個月內動工。

於中國珠海的物業發展

開發珠海物業為本集團計劃二零二零年於大灣區商業地產開發項目的一部分。二零二三年，考慮中國房地產市場環境的調整，本集團正在注視物業市場發展速度，再決定在此項目的下一步安排及發展。本集團對中國房地產長遠市場持樂觀態度，但同時也不會忽略市場動態，會留意市場動態以做出最有利公司的商業決定。

核數師之工作範疇

本集團核數師長青(香港)會計師事務所有限公司(「長青」)已就載列於本公佈內本集團於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字，與本集團於本年度的綜合財務報表最新草擬本所載數額核對一致。就此而言，長青所進行的工作並不構成根據香港會計師公會所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委聘，因此長青並未對本公佈作出保證。

管理層討論及分析

財務回顧

業績

於回顧年度，本集團呈報租金收入及相關管理服務收入以及零售及相關收入之營業額約56,051,000港元及116,875,000港元(二零二二年：59,318,000港元及120,872,000港元)。本集團之年度虧損淨額約為141,766,000港元(二零二二年：127,783,000港元)。本年度每股基本虧損約為138.53港仙(二零二二年：每股虧損88.08港仙)。行政費用約為83,726,000港元(二零二二年：89,358,000港元)。融資成本約為23,512,000港元(二零二二年：33,863,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零二三年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,728,153,000港元(二零二二年：1,965,280,000港元)及總負債約為1,356,427,000港元(二零二二年：1,442,068,000港元)。於二零二三年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為9,541,000港元(二零二二年：8,608,000港元)，而二零二三年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為2.38(二零二二年：5.09)。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團將位於廣州之投資物業作為取得銀行借貸之擔保。

資本負債比率

於二零二三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74%(二零二二年：69%)。

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

董事不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二二年：無)。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約53名(二零二二年：63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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資及重大收購。

或然負債

或然負債詳情載於本公佈附註19。

承擔

承擔詳情載於本公佈附註21。

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二零二三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。

企業管治

本公司已遵守聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「**企業管治守則**」)所載之守則條文(「**守則條文**」)，惟下列偏離守則條文者除外：

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

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已向董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零二三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

本公佈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。二零二三年年報將於二零二四年四月二十九日或之前寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站可供閱覽。

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、梁貴華先生及張晶先生。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，並討論內部監控及截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

薪酬委員會

董事會已遵照上市規則附錄十四所載守則之條文成立薪酬委員會。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事(包括陳耀東先生(主席)及梁貴華先生)及執行董事兼董事會主席韓軍然先生組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討薪酬政策及結構，並釐定董事會成員及高級管理層的每年薪酬待遇及其他相關事宜。

提名委員會

本公司已設立提名委員會，由執行董事兼董事會主席韓軍然先生擔任主席。提名委員會亦包括三名獨立非執行董事，即梁貴華先生、陳耀東先生及張晶先生。提名委員會負責(其中包括)就董事的委任提名人選及董事會的換屆計劃，同時定期檢討董事會之組成及結構，向董事會提出適當建議，以確保董事會成員之專業知識、技能與經驗取得平衡。

董事會

於本公佈刊發日期，本公司有(i)兩名執行董事，即韓軍然先生(主席)及羅敏先生；及(ii)五名獨立非執行董事，即陳耀東先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生、張晶先生及羅振先生。

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，二零二四年三月二十八日