



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)

2025
中期報告

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	27
財務回顧	30
其他資料	32

中期業績

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五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，連同二零二四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	5	28,312	56,461
出售貨品及提供服務的成本		(2,750)	(22,357)
毛利		25,562	34,104
其他收入	6	435	4,643
其他收益及虧損淨額	7	(7,546)	1,735
行政費用及其他經營開支		(31,467)	(46,861)
經營虧損		(13,016)	(6,379)
融資成本	8	(2,254)	(5,361)
除稅前虧損		(15,270)	(11,740)
所得稅開支	9	-	-
期間虧損	10	(15,270)	(11,740)
歸屬於：			
本公司擁有人		(5,409)	(10,727)
非控股權益		(9,861)	(1,013)
		(15,270)	(11,740)
每股虧損			
基本	12(a)	(3.97) 港仙	(9.15) 港仙
攤薄	12(b)	(3.97) 港仙	(9.15) 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(15,270)	(11,740)
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	(37,803)	(49,835)
期間全面收益總額	(53,073)	(61,575)
歸屬於：		
本公司擁有人	(45,726)	(45,199)
非控股權益	(7,347)	(16,376)
	(53,073)	(61,575)

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	25,329	28,707
投資物業	14	664,567	651,809
遞延稅項資產		43,178	43,178
		733,074	723,694
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	52,994	61,866
發展中待售物業		458,564	448,483
預付款項、按金及其他應收款項	16	398,213	367,101
應收關聯方款項		194	194
現金及銀行結餘		10,105	8,459
		920,070	886,103
流動負債			
應計款項及其他應付款項		256,248	145,865
已收保證金		15,347	15,056
借貸	17	21,821	420,878
租賃負債		19	46
應付一名非控股股東款項		5,112	5,112
應付關聯方款項		18,187	59,779
應付董事款項		21,714	20,238
		338,448	666,974

		二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
淨流動資產		581,622	219,129
總資產減流動負債		1,314,696	942,823
非流動負債			
應計款項及其他應付款項		270,481	264,708
借貸	17	662,462	253,173
遞延稅項負債		154,592	151,534
		1,087,535	669,415
淨資產		227,161	273,408
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	30,274	23,449
儲備		258,767	304,492
		289,041	327,941
非控股權益		(61,880)	(54,533)
權益總額		227,161	273,408

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	換算儲備 千港元	公平值儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	千港元
於二零二四年一月一日(經審核)	23,449	600,011	4,755	(112,134)	(28,254)	18,604	(100,371)	406,060	(34,334)371,726
期間全面收益總額	-	-	-	(34,472)	-	-	(10,727)	(45,199)	(16,376)(61,575)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	23,449	600,011	4,755	(146,606)	(28,254)	18,604	(111,098)	360,861	(50,710)310,151
於二零二五年一月一日(經審核)	23,449	600,011	4,755	(125,506)	-	18,604	(193,372)	327,941	(54,533)273,408
發行新股	6,825	-	-	-	-	-	-	6,825	-6,825
期間全面收益總額	-	-	-	(5,906)	-	-	(39,819)	(45,725)	(7,347)(53,072)
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	30,274	600,011	4,755	(131,412)	-	18,604	(233,191)	289,039	(61,880)227,161

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
經管活動所得現金淨額	<u>9,167</u>	<u>57,842</u>
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備	(1,002)	(477)
已收利息	<u>348</u>	<u>11</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(654)</u>	<u>(466)</u>
融資活動產生的現金流量		
償還借貸	(2,700)	(2,710)
租賃付款本金部分	(27)	(40)
已付利息	<u>-</u>	<u>(16,686)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(2,727)</u>	<u>(19,436)</u>
現金及現金等值項目增加淨額	5,786	37,939
於一月一日之現金及現金等值項目	8,459	9,541
外匯匯率變動之影響	<u>(4,140)</u>	<u>(37,962)</u>
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u><u>10,105</u></u>	<u><u>9,518</u></u>
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	<u><u>10,105</u></u>	<u><u>9,518</u></u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及投資；以及經營零售與民生消費相關業務。

本集團於截至二零二五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二零二五年八月三十一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。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

除因應用香港財務報告準則會計準則(包括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)之修訂本導致會計政策出現變動外，編製本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表之會計政策及採用的計算方法與編製截至二零二四年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表所採納者相同。

於本期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之於二零二五年一月一日開始之本集團年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則會計準則以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性
----------------	--------

於本期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或於此等簡明綜合財務報表所載之披露事項概無重大影響。

4. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資及經營零售與民生消費相關業務。因此，本集團有兩個可呈報分部。

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及融資成本。分部資產並不包括未分配物業、廠房及設備、使用權資產、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、應收關聯方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	經營零售與 民生消費 相關業務 及相關 千港元	總計 千港元
截至二零二五年六月三十日			
止六個月			
來自外部客戶的營業額 (未經審核)	28,312	—	28,312
分部溢利(未經審核)	25,562	—	25,562
於二零二五年六月三十日			
分部資產(未經審核)	1,148,460	11,515	1,159,975
分部負債(未經審核)	889,656	8,033	897,689
截至二零二四年六月三十日			
止六個月			
來自外部客戶的營業額 (未經審核)	30,065	26,396	56,461
分部溢利(未經審核)	15,732	18,372	34,104
於二零二四年十二月三十一日			
分部資產(經審核)	1,444,790	34,771	1,479,561
分部負債(經審核)	872,266	7,880	880,146

分部損益之對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	25,562	34,104
其他收入	435	4,643
其他收益及虧損淨額	(7,546)	1,735
行政費用及其他經營開支	(31,467)	(46,861)
融資成本	(2,254)	(5,361)
綜合除稅前虧損	(15,270)	(11,740)

分部資產或負債之對賬：

	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,159,975	1,479,561
物業、廠房及設備	-	93
遞延稅項資產	43,178	43,178
按公平值計入損益之金融資產	52,994	61,866
預付款項、按金及其他應收款項	386,698	16,446
應收關聯方款項	194	194
現金及銀行結餘	10,105	8,459
綜合總資產	1,653,144	1,609,797

	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
負債		
可呈報分部總負債	897,689	880,146
應計款項及其他應付款項	334,405	219,534
租賃負債	19	46
應付非控股股東款項	5,112	5,112
應付關聯方款項	18,187	59,779
應付董事款項	15,980	20,238
遞延稅項負債	154,592	151,534
綜合總負債	1,425,984	1,336,389

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(不包括使用權資產、於一間聯營公司的投資及遞延稅項資產)位於中國。因此，並無披露非流動資產之進一步地區資料。

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 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (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	28,312	30,065
於某時間點轉移產品		
於中國內地經營零售與民生消費相關業務 之銷售	-	26,396
	<u>28,312</u>	<u>56,461</u>

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
利息收入	435	19
其他	-	4,624
	<u>435</u>	<u>4,643</u>

7. 其他收益及虧損淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產之公平值(虧損)／收益	(12,709)	3,235
外匯收益／(虧損)淨額	5,163	(1,500)
	<u>(7,546)</u>	<u>1,735</u>

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
銀行借貸利息	2,252	5,356
租賃負債利息	2	5
	<u>2,254</u>	<u>5,361</u>

9. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元

即期稅項：

中國

-	-
<u> </u>	<u> </u>

本集團於截至二零二五年及二零二四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。

10. 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	
二零二五年	二零二四年
(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元

物業、廠房及設備之折舊

2,114

1,833

使用權資產之折舊

-

3,141

<u> </u>	<u> </u>
-------------------	-------------------

11. 股息

董事會不建議派發期間中期股息(二零二四年：無)。

12. 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 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
虧損		
用於計算每股基本虧損之本公司 擁有人應佔虧損	<u>(5,409)</u>	<u>(10,727)</u>
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>138,245,044</u>	<u>117,245,044</u>

(b) 每股攤薄虧損

因並無任何潛在攤薄事件，故未對截至二零二五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(二零二四年：無)。

13. 物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約16,250港元(二零二四年六月三十日止六個月期間：約476,898港元)。

14. 投資物業

	物業 (以公平值計算) 千港元	物業 (以成本計算) 千港元	總計 千港元
已完成項目			
於二零二五年一月一日			
之賬面值(經審核)	585,362	–	585,362
匯兌調整	11,457	–	11,457
於二零二五年六月三十日			
之賬面值(未經審核)	596,819	–	596,819
未完成項目			
於二零二五年一月一日			
之賬面值(經審核)	–	66,447	66,447
匯兌調整	–	1,301	1,301
於二零二五年六月三十日			
之賬面值(未經審核)	–	67,748	67,748
總賬面值			
於廣州的投資物業 (附註(a)及附註(b))	596,819	–	596,819
於洛陽的投資物業(附註(c))	–	67,748	67,748
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	596,819	67,748	664,567
於廣州的投資物業 (附註(a)及附註(b))	585,362	–	585,362
於洛陽的投資物業(附註(c))	–	66,447	66,447
於二零二四年十二月三十一日 (經審核)	585,362	66,447	651,809

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，並於報告期末按公平值列賬。

於二零二五年六月三十日，賬面值約為537,310,000港元(二零二四年十二月三十一日：526,995,000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17。

廣州物業一已被納入政府新中軸海珠片區更新改造項目徵收範圍，目前正就徵收補償方案與相關部門進行協商，後續進展將及時披露。

- (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，並於報告期末按公平值列賬。

於二零二五年六月三十日，賬面值約為59,509,000港元(二零二四年十二月三十一日：58,367,000港元)之廣州物業二已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註17。

- (c) 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。

於二零二四年九月，本團隊藉洛陽市領導班子近期人員調整之契機，向當地政府遞交申請，以更改項目土地用途作商住混合用地。

截至二零二四年十月二十一日，土地用途變更的公示期已屆滿，且規劃條件已獲確認。

於二零二五年六月三十日，本集團繼續積極與相關政府部門保持溝通，以待開啟項目所需的官方批准。

於二零二五年六月三十日，賬面值約為67,748,000港元(二零二四年十二月三十一日：66,447,000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17。

15. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
上市公司股票投資，於台灣之市值	<u>52,994</u>	<u>61,866</u>

截至二零二五年六月三十日之股票投資公平值乃基於台灣交易所之市場成交價(第一層公平值計量)決定。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
預付款項		
– 預付洛陽物業款項(附註(a))	6,905	6,773
– 預付珠海物業款項(附註(b))	315,161	309,111
– 其他	28,197	31,158
減：預付款項減值虧損	(15,500)	(15,500)
	<u>334,763</u>	<u>331,542</u>
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 (附註(c))	20,000	20,000
– 其他	995	993
其他應收款項		
– 其他(附註(d))	84,285	56,396
減：呆賬撥備	(41,830)	(41,830)
	<u>63,450</u>	<u>35,559</u>
流動部分	<u><u>398,213</u></u>	<u><u>367,101</u></u>

附註：

- (a) 於二零二五年六月三十日，本集團已向洛陽物業建築預付合共約人民幣6,297,000元(相當於約6,905,000港元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣6,304,000元(相當於約6,773,000港元))。
- (b) 於二零二五年六月三十日，本集團已向珠海物業建築預付合共約人民幣287,399,000元(相當於約315,161,000港元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣287,411,000元(相當於約309,111,000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) 其他應收款項中包括：

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

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

17. 借貸

	實際利率 (%)	到期	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款一(附註(a))	7.483%	二零二六年	397,206	391,947
銀行貸款二(附註(b))	4.582%	二零二七年	28,839	28,286
銀行貸款三(附註(c))	6.260%	二零二七年	258,238	253,818
			684,283	674,051
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			21,821	420,878
第二至第五年 (包括首尾兩年)			662,462	123,037
超過五年			—	130,136
總計			684,283	674,051
減：非流動部分			(662,462)	(253,173)
流動部分			21,821	420,878

附註：

- (a) 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」）金額約為人民幣98,932,000元（相當於約109,023,000港元）及人民幣80,000,000元（相當於88,160,000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、廣東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7.033%至7.153%、3.65%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起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，並將於二零二五年十一月十二日到期。於二零二五年五月八日，到期日已延長至二零二六年十一月二十日。

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88,160,000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償還，並於二零二五年三月二十日到期。於二零二五年五月八日，到期日已延長至二零二六年十一月二十日。

於二零二一年五月二十日，根據上文所述與廣州銀行簽訂的貸款協議之條款，廣州銀行進一步發放貸款金額為人民幣160,000,000元（相當於約195,920,000港元）予珠海騰順，為期四十八個月。廣州銀行貸款之本金須於到期日償還，並於二零二五年五月十九日到期。於二零二五年五月八日，到期日已延長至二零二六年十一月二十日。

- (b) 於二零二一年六月十九日，廣東暢揚與廣州農村商業銀行（「廣州農村商業銀行」）簽訂貸款協議，據此，廣州農村商業銀行同意發放貸款（「廣州農村商業銀行貸款」）金額為人民幣36,000,000元（相當於39,672,000港元（二零二二年：40,748,400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、廣州市聯瑋物業管理有限公司（「廣州聯瑋」，為廣東暢揚擁有80%權益之附屬公司）提供擔保，由韓先生提供個人擔保。廣州農村商業銀行貸款按6.300%、中國人民銀行年度貸款及存款基準利率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，並將於二零二八年六月十八日到期。於二零二五年四月十八日，廣東暢揚與廣州農村商業銀行簽署協議，將全額還款日期已提前至二零二七年十二月二十日。
- (c) 於二零二二年六月二十一日，廣東暢流與廣州農村商業銀行（「廣州農村商業銀行」）簽訂貸款協議，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320,000,000元（相當於352,640,000港元）（二零二二年：371,680,000港元）予廣東暢流，為期十二年。有關貸款以廣東暢流的物業作抵押，並由韓先生提供個人擔保。有關貸款按155個基點及基於最後簽約人簽訂合約前最後一個營業日的5年期貸款優惠利率計算利息，並須按季度償還。廣州農村商業銀行貸款之本金須自收到第一筆貸款起分期償還，並將於二零三四年六月二十日到期。於二零二五年三月十九日，廣東暢流與廣州農村商業銀行簽署補充協議，將全額還款日期提前至二零二七年五月二十日。

18. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.20港元之普通股		
於二零二四年一月一日、		
二零二四年十二月三十一日及		
二零二五年一月一日(經審核)	200,000,000	40,000
於二零二五年六月三十日(未經審核)	200,000,000	40,000
每股0.20港元之普通股		
於二零二四年一月一日、		
二零二四年十二月三十一日及		
二零二五年一月一日(經審核)	117,245,044	23,449
發行新股(附註)	21,000,000	6,825
於二零二五年六月三十日(未經審核)	138,245,044	30,274

附註：

於二零二五年一月十七日，本公司與獨立第三方訂立認購協議，按每股0.325港元發行21,000,000股新股份，籌集所得款項淨額約6,825,000港元。所得款項淨額約6,625,000港元擬用作一般營運資金。認購事項乃以認購股份獲聯交所上市委員會批准上市及買賣為條件。該條件已達成，且交易已於二零二五年二月七日完成。

19. 或然負債

本集團附屬公司廣東暢揚及廣東暢流為兩宗法律訴訟的被告，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提起的約申索。

廣州市增城區人民法院(「增城法院」)就第一宗案件已作出判決，裁定本集團向原告支付約人民幣57百萬元(「判決金額」)。

廣州法院就第二宗案件已作出判決，裁定本集團向原告支付在判決金額之上額外逾期款項約人民幣24百萬元。

該等附屬公司已尋求中國法律意見並認為彼等擁有充分理據向中國高級法院申請重新審理以上事項。本公司將適時根據上市規則就有關上訴的重大進展向其股東及潛在投資者提供最新資料。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得營業額約28,312,000港元及除稅後虧損約15,270,000港元。

持續關連交易

於二零二五年五月十三日，(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」)。該等新租賃協議自二零二五年六月一日起計，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

本集團已將「天天新生活、新城市」作為未來業務發展主題，旨在整合不同業務以滿足人們各種日常生活需求。通過本集團於廣州的物業管理、中國內地的零售與民生消費相關業務、洛陽的投資物業以及珠海的物業發展等不同業務單元的營運，本集團將繼續努力實現上述主題的完美整合與落實。

於廣州的租賃及物業管理業務

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。

於中國內地的零售與民生消費相關業務

本集團之中國內地零售與民生消費相關業務已按計劃於二零二四年底因應中國經濟變化的情況進行重整。展望未來，本集團將審慎關注中國內地零售與民生消費相關業務市場之結構性變化與新興機會，以期於本年下半年起穩步拓展更具潛力之零售與民生消費相關業務模式。

於洛陽的投資物業

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。

於二零二四年九月，本團隊藉洛陽市領導班子近期人員調整之契機，向當地政府遞交申請，以更改項目土地用途作商住混合用地。

截至二零二四年十月二十一日，土地用途變更的公示期已屆滿，且規劃條件已獲確認。

於二零二五年六月三十日，本集團繼續積極與相關政府部門保持溝通，以待開啟項目所需的官方批准。

於珠海的物業發展

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。二零二五年，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，再決定在該項目的下一步安排及發展。本集團對中國房地產長遠市場持樂觀態度，但同時也不會忽略市場動態，會留意市場動態以做出最有利本公司的商業決定。

收購混凝土攪拌運輸車

於二零二四年五月二十四日，本公司(作為買方)與惠州市金沙商貿有限公司(一間根據中國法律成立的內資公司，作為賣方(「賣方」))訂立買賣協議(經日期為二零二四年五月二十七日的補充協議補充及修訂，統稱「買賣協議」)，據此，本公司同意購買，而賣方同意出售合共70輛混凝土攪拌運輸車(「該等車輛」)，總代價為人民幣12,011,520.00元(相當於13,056,000.00港元)，其須於買賣協議項下擬進行的交易完成(「完成」)時按發行價每股代價股份0.768港元發行及配發17,000,000股本公司新股份(「代價股份」)支付。

由於本公司一直於中國內地從事物業發展業務，故本公司有意將其業務多元化，為中國多個物業發展商提供混凝土物流及運輸以及準備服務，從而橫向擴展本集團業務及作為本集團額外收入來源。購買該等車輛將用於混凝土的配備及運輸。

根據於二零二四年十二月十六日及二零二五年六月三十日簽署的延期協議，訂約雙方已相互同意將付款期限延長至二零二五年十二月三十一日，以履行買賣協議中概述的現有付款責任，且付款條款或方式保持不變。

有關詳情請參閱本公司日期為二零二四年五月二十四日及二零二四年五月二十七日的公佈。

財務回顧

於回顧期間，本集團之營業額及期間虧損分別約為28,312,000港元及15,270,000港元，而本集團於二零二四年上半年錄得營業額及虧損分別約為56,461,000港元及約11,740,000港元。截至二零二五年六月三十日止六個月之每股基本虧損為3.97港仙(截至二零二四年六月三十日止六個月每股基本虧損為9.15港仙)。

股息

董事會不建議派發中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零二五年六月三十日，本集團之總資產約為1,653,144,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,609,797,000港元)及總負債約為1,425,984,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,336,389,000港元)。於二零二五年六月三十日，現金及銀行結餘約為10,105,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,459,000港元)，而於二零二五年六月三十日之流動比率(流動資產／流動負債)為2.72(二零二四年十二月三十一日：1.33)。

資本負債比率

於二零二五年六月三十日之資本負債比率(負債／權益)為81%(二零二四年十二月三十一日：78%)。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國及香港。主要經營貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視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

於二零二五年六月三十日，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

除上文所披露者外，本公司於截至二零二五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二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何承擔。

其他資料

企業管治

本公司於二零二五年六月三十日止六個月一直遵守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所載的企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文(「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。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，並於必要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一次，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，並於必要時將作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

- 根據組織章程細則第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，組織章程細則中的有關規定整體上不會對本集團的運營造成重大影響。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團在香港及中國僱用約46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傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，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」)須另行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⁾	27.29
	實益擁有人	32,521,754	23.52

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27.29%。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，於二零二五年六月三十日，董事或本公司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，於二零二五年六月三十日，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分部條文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，或須另行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⁾	27.29
Qilu International Funds SPC (為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)	抵押權益持有人	70,255,009 ⁽²⁾	50.82
中泰國際資產管理有限公司	投資經理	70,255,009 ⁽²⁾	50.82

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70,255,009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，於二零二五年六月三十日，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分部條文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二零二五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二零二五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，二零二五年八月三十一日