

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)

### 有關截至二零二零年十二月三十一日止年度之 年報之補充公佈

茲提述新城市建設發展集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與二零二零年年報所界定者具有相同涵義。

除於二零二零年年報所提供的資料外，董事會謹此就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披露的按金及其他應收款項減值虧損提供進一步資料。

#### 北京中証減值虧損

誠如二零二零年年報所披露，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得按金及其他應收款項減值虧損約21,629,000港元，其中21,482,000港元之減值虧損(「減值虧損」)乃來自本集團主要應收北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」)之款項。上述減值虧損金額由本集團委聘之獨立專業估值師評估。有關估值詳情，請參閱下文「減值虧損估值」一節。

## 減值虧損之背景

減值虧損乃與本公司、北京中証及北京桑普新源技術有限公司(「北京桑普」)(統稱「訂約方」)於二零一六年三月七日就收回裁決債務約人民幣27,000,000元(相當於約32,181,000港元)(「裁決債務」)(產生自二零一四年至二零一五年中華人民共和國北京市高級人民法院受理的涉及北京中証及本公司的訴訟)訂立之協議(「債務補償協議」)項下的北京中証結欠本公司之債務計提之撥備有關。應收北京中証之款項之背景詳情載於本公司二零二零年年報第108及109頁綜合財務報表附註26。

根據債務補償協議，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)的固定費用作為賠償(統稱「可收回債務」)。

可收回債務先前由本公司執行董事兼主席韓軍然先生(「韓軍然先生」)作擔保，韓軍然先生連同君億投資有限公司(由其全資擁有之公司)於二零二零年三月三十一日合共擁有本公司2,277,662,752股股份(相當於本公司已發行股本約52.64%)。然而，由於本公司股份的市價於截至二零二零年三月三十一日止財政年度大幅下跌，本公司認為可收回債務由韓凱然先生(「韓凱然先生」，為韓軍然先生的兄弟且擁有較多個人淨資產)而非韓軍然先生作擔保符合本公司利益。

根據日期為二零二零年三月三十日之擔保協議，可收回債務由韓凱然先生作擔保，該協議已於二零二一年三月三十日屆滿。由於COVID-19爆發導致韓凱然先生無法預料二零二一年以後之經濟前景，其於擔保協議屆滿時不再繼續為可收回債務作擔保。

於二零二零年十二月三十一日，北京中証結欠本公司之可收回債務為人民幣52,294,000元(相當於約62,330,000港元)，其中包括(i)裁決債務約人民幣27,000,000元(相當於約32,181,000港元)；(ii)應計利息約人民幣20,294,000元(相當於約23,401,000港元)；及(iii)固定費用人民幣5,000,000元(相當於約5,960,000港元)。

## 減值虧損估值

本集團已委聘獨立專業估值師(「估值師」)評估減值虧損之金額。為確保有關估值之客觀性及準確性，董事認為，經考慮(i)所涉及的技術複雜性；及(ii)估值師所擁有的專業知識、資格及能力後，委聘估值師進行有關估值將符合本集團之最佳利益。

減值虧損估值乃根據香港財務報告準則第9號編製。就進行有關估值，估值師採納概率—加權虧損違約(「加權虧損違約」)模型，並計及，其中包括，(i)中止擔保人提供之擔保；及(ii) COVID-19疫情後經濟前景不斷惡化及不確定因素。

概率—加權虧損違約模型用於預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)估算，其涉及以下關鍵參數：

- (1) 違約概率；及
- (2) 貼現系數。

### (i) 違約概率

考慮到應收北京中証款項自二零一六財年初起已逾期，估值師於評估北京中証的預期信貸虧損時採用Ca-C評級。經參考穆迪於二零二一年一月發佈的年度違約研究報告，逾期五年的相應違約率(違約概率)及回收率分別為69.13%及37.90%。

### 貼現系數

貼現率5.00%乃參照恒生銀行的港元最優惠利率得出。假設應收款項於一年內違約，則得出折現系數為 $1/(1+5.00\%)^1=0.95$ 。

- (ii) 於二零二零年的預期信貸虧損估算中，估值師獲本公司告知，截至二零二零年十二月三十一日止財政年度(「二零二零財年」)的預期信貸虧損評估將不採用財務擔保，而截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「二零一九財年」)則相反。因此，經考慮應收款項(i)已就北京中証等作為並無公開財務資料的私營公司予以延長；及(ii)在並無任何財務擔保的情況下予以確認，估值師於評估北京中証的逾期信貸虧損時採用Ca-C評級(而非二零一九財年的B1評級)。因此相應的違

約率必然高於二零一九財政年度所採用的違約率，導致二零二零財年確認的預期信貸虧損金額巨大。總而言之，北京中証於二零二零財年的預期信貸虧損較高，主要是由於與二零一九財年的預期信貸虧損評估相比缺少財務擔保。

- (iii) 據估值師告知，預期信貸虧損估算採用概率－加權虧損違約模型，根據逾期金額的結算狀態及賬齡賦予信用等級及相應基本違約率及回收率(經參考穆迪最新年度違約研究)。隨後根據違約的風險(逾期金額)、基本違約率及回收率計算預期信貸虧損；假設債務人可能於一年內違約，則以香港最優惠利率進行貼現。採用概率－加權虧損違約模型乃由於其適合本公司的會計程序，且於過往財政年度的預期信貸虧損估算亦採用該模式。

上述額外資料並不影響二零二零年年報所載的其他資料。除本公佈所披露者外，二零二零年年報所載之所有其他資料維持不變。

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，二零二一年六月二十二日

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)六名獨立非執行董事，即陳耀東先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生、張晶先生、王栢榮先生及羅振先生。

於本公佈內，人民幣金額按人民幣1元兌1.1919港元之基準換算為港元。匯率僅作說明用途，不應視作表示人民幣可實際按該匯率或其他匯率換算為港元或根本不能換算。