

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)

#### 截至二零二一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197,817,000港元(二零二零年：46,794,000港元)
- 本年度虧損約為69,411,000港元(二零二零年：33,788,000港元)
- 每股虧損(基本)為1.49港仙(二零二零年：0.68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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合  
業績連同二零二零年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
營業額	5	197,817	46,794
售出商品及提供服務成本		<u>(104,061)</u>	<u>(2,960)</u>
毛利		93,756	43,834
其他收入	6	13,261	11,081
其他虧損及收益 – 淨額	7	(13,581)	2,400
按金及其他應收款項減值虧損		(54,580)	(39,157)
存貨減值虧損		(7,660)	—
商譽減值虧損		(141)	—
行政費用及其他經營開支		<u>(68,775)</u>	<u>(21,629)</u>
經營虧損		(37,720)	(3,471)
融資成本	8	<u>(31,682)</u>	<u>(30,306)</u>
除稅前虧損		(69,402)	(33,777)
所得稅開支	9	<u>(9)</u>	<u>(11)</u>
本年度虧損	10	<u><u>(69,411)</u></u>	<u><u>(33,788)</u></u>
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(64,419)	(27,950)
非控股權益		<u>(4,992)</u>	<u>(5,838)</u>
		<u><u>(69,411)</u></u>	<u><u>(33,788)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損(港仙)			
基本	11	<u><u>(1.49)</u></u>	<u><u>(0.68)</u></u>
攤薄	11	<u><u>(1.49)</u></u>	<u><u>(0.68)</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損	(69,411)	(33,788)
本年度其他全面收益，扣除稅項：		
可能重新分類至損益之項目：		
按公平值進入其他全面收益之		
金融資產公允價值變動	2,102	—
換算海外業務之匯兌差額	(48,858)	32,213
本年度全面收益總額	<u>(116,167)</u>	<u>(1,575)</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	(99,733)	3,872
非控股權益	<u>(16,434)</u>	<u>(5,447)</u>
	<u>(116,167)</u>	<u>(1,575)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		112,894	56,449
投資物業	13	925,677	848,373
無形資產		16,969	32,410
使用權資產		973	889
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	28,253
預付款項、按金及其他應收款項	14	119	36,616
遞延稅項資產		39,724	39,723
		<u>1,126,711</u>	<u>1,042,713</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產		35,987	34,577
存貨	15	6,412	7,660
發展中待售物業		478,679	401,264
預付款項、按金及其他應收款項	14	629,875	401,800
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		1,923	1,082
現金及銀行結餘		6,035	43,458
		<u>1,158,939</u>	<u>889,869</u>
<b>流動負債</b>			
應計款項及其他應付款項	16	21,625	140,254
已收保證金		16,432	16,003
借貸	17	15,149	14,633
租賃負債		485	515
應付非控股股東款項		3,364	3,417
應付關聯方款項		240,797	5,867
應付一名董事款項		3,571	1,708
承兌匯票		5,434	5,446
		<u>306,857</u>	<u>187,843</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>852,082</u>	<u>702,026</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,978,793</u>	<u>1,744,739</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動負債</b>			
應計款項及其他應付款項	16	169,980	205,628
借貸	17	843,039	514,703
租賃負債		600	878
承兌匯票		—	4,609
遞延稅項負債		231,601	226,884
		<u>1,245,220</u>	<u>952,702</u>
<b>淨資產</b>		<u>733,573</u>	<u>792,037</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	17,309	17,309
其他綜合收益		2,102	—
儲備		687,012	753,330
		<u>706,423</u>	<u>770,639</u>
非控股權益		27,150	21,398
<b>權益總額</b>		<u>733,573</u>	<u>792,037</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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。本公司註冊辦事處位於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「本集團」)之主要業務為在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及投資，於本年度並無變動。

本公司董事認為，於二零二一年十二月三十一日，君億投資有限公司(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司)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發展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二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則概念框架指引修訂本及下列香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號， 利率基準改革－第2階段  
香港財務報告準則第7號，香港財務報告準則  
第4號及香港財務報告準則第16號（修訂）

本年度應用香港財務報告準則概念框架指引修訂本及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

本集團並無應用於二零二一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及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則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3號企業合併修正案－概念框架參考	二零二二年一月一日
《香港會計準則》第16號《不動產、廠房和設備－預期使用前的收益》修正案	二零二二年一月一日
《香港會計準則》第37號繁重契約的修訂－履行契約的成本	二零二二年一月一日
《香港財務報告準則》2018-2020年周期的年度改進	二零二二年一月一日
對《香港會計準則》第1號《流動或非流動負債分類》的修訂	二零二三年一月一日
《香港會計準則》第1號財務報表的修訂報表和 《香港財務報告準則》實務報表2作出實質性判斷－會計政策的披露	二零二三年一月一日
《香港會計準則》第8號《會計政策修訂、會計估計變更和錯誤－會計估計的定義	二零二三年一月一日
《香港會計準則》第12號所得稅修正案－與單一交易產生的 資產和負債相關的遞延所得稅	二零二三年一月一日
《香港財務報告準則》第16號修正案：租約－新冠肺炎相關租金優惠	二零二二年六月三十日

#### 4. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展、超市零售及投資及巴士貿易。因此，本集團有三個可呈報分部將予列報。

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附註3所載會計政策一致。分部損益並不包括未分配其他收入、行政費用及其他經營開支、融資成本及所得稅開支。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、於聯營公司投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產、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、一間關聯公司及非控股股東款項、現金及銀行結餘及遞延稅項資產。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、關聯方及一名董事款項、可換股票據、承兌匯票及遞延稅項負債。

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	零售 及相關 千港元	銷售巴士 千港元	總計 千港元
截至二零二一年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶之營業額	61,368	136,449	—	197,817
分部溢利	55,022	38,734	—	93,756
於二零二一年十二月三十一日				
分部資產	1,355,247	72,490	—	1,427,737
分部負債	16,432	—	—	16,432
	物業發展 及投資 千港元	零售 及相關 千港元	銷售巴士 千港元	總計 千港元
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶之營業額	46,794	—	—	46,794
分部溢利	43,834	—	—	43,834
於二零二零年十二月三十一日				
分部資產	1,249,637	—	7,660	1,257,297
分部負債	16,003	—	—	16,003

分部損益之對賬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>損益</b>		
可呈報分部溢利總額	93,756	43,834
其他收入	13,261	11,081
其他收益及虧損	(13,581)	2,400
行政費用及其他經營開支	(68,775)	(21,629)
按金及其他應收款項減值虧損	(54,580)	-
存貨減值虧損	(7,660)	-
商譽減值虧損	(141)	(39,157)
融資成本	(31,682)	(30,306)
	<u>(69,402)</u>	<u>(33,777)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(69,402)</u>	<u>(33,777)</u>

分部資產或負債之對賬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產</b>		
可呈報分部總資產	1,427,737	1,257,297
物業、廠房及設備	112,894	56,449
無形資產	-	32,410
使用權資產	973	889
按公平值計入其他全面收益之金融資產	30,355	28,253
遞延稅項資產	39,724	39,723
按公平值計入損益之金融資產	35,987	34,577
預付款項、按金及其他應收款項	629,994	438,416
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	1,923	1,082
現金及銀行結餘	6,035	43,458
	<u>2,285,650</u>	<u>1,932,582</u>
綜合總資產	<u>2,285,650</u>	<u>1,932,582</u>
<b>負債</b>		
可呈報分部總負債	16,432	16,003
應計款項及其他應付款項	191,605	345,882
借貸	858,188	529,336
租賃負債	1,085	1,393
應付非控股股東款項	3,364	3,417
應付關聯方款項	240,797	5,867
應付一名董事款項	3,571	1,708
承兌匯票	5,434	10,055
遞延稅項負債	231,601	226,884
	<u>1,552,077</u>	<u>1,140,545</u>
綜合總負債	<u>1,552,077</u>	<u>1,140,545</u>

## 地區資料

本集團按經營地點劃分的來自外部客戶的營業額詳述如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	—	—
中國	<u>197,817</u>	<u>46,794</u>
綜合總營業額	<u><u>197,817</u></u>	<u><u>46,794</u></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，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：

於截至二零二一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%(二零二零年：無)。

## 5. 營業額

本年度本集團營業額之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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：		
超市零售業務收入	<b>136,449</b>	—
其他來源營業額：		
租金收入及相關管理服務收入	<u>61,368</u>	<u>46,794</u>
	<u><u>197,817</u></u>	<u><u>46,794</u></u>

## 6. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股息收入	4,457	3,751
利息收入	8,804	7,330
	<u>13,261</u>	<u>11,081</u>

## 7. 其他收益或虧損 – 淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
外匯收益淨額	3,281	3,200
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	(16,862)	(800)
	<u>(13,581)</u>	<u>2,400</u>

## 8. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸利息	30,313	26,762
租賃負債利息	91	89
承兌票據利息	1,278	3,455
	<u>31,682</u>	<u>30,306</u>

## 9. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項 — 中國企業所得稅 過往年度撥備不足	9	11
	<u>9</u>	<u>11</u>

本集團於本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。

中國企業所得稅已按稅率25% (二零二零年：25%) 計提撥備。

## 10. 本年度虧損

本集團之本年度虧損已扣除／(計入)以下項目：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按金及其他應收款項減值虧損	54,580	21,629
核數師酬金	804	700
售出商品及提供服務成本	104,061	2,960
物業、廠房及設備之折舊	11,422	6,880
使用權資產之折舊	868	1,050
無形資產之攤銷	5,358	2,234
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款	8,537	1,524
外匯收益淨額	(3,281)	(3,200)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	16,862	800
職工成本(包括董事薪酬)		
— 薪金、花紅及津貼	21,973	11,568
— 定額供款退休金計劃之供款	384	478
	<u>22,357</u>	<u>12,046</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，以及截至二零二零年及二零二一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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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>(64,419)</u>	<u>(27,950)</u>
	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
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>4,327,164,504</u>	<u>4,083,882,881</u>

由於於二零二一年十二月三十一日並無潛在攤薄已發行的普通股，故截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團沒有就每股基本虧損作出任何調整。

## 12. 股息

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二零年：無)。

### 13. 投資物業

	物業(以公平值計算)		物業(以成本計算)		總計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>已完成項目</b>						
於廣州的投資物業						
於一月一日	774,735	726,375	—	—	774,735	726,375
收購一間附屬公司	66,442	—	—	—	66,442	—
匯兌差額	8,879	48,360	—	—	8,879	48,360
	<u>850,056</u>	<u>774,735</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>850,056</u>	<u>774,735</u>
於十二月三十一日	<b>850,056</b>	<b>774,735</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>850,056</b>	<b>774,735</b>
<b>未完成項目</b>						
於洛陽的投資物業						
(附註(a)及						
珠海物業(附註(b))						
於一月一日	—	—	73,638	404,292	73,638	404,292
添置	—	—	—	43,694	—	43,694
轉撥至存貨	—	—	—	(401,264)	—	(401,264)
匯兌差額	—	—	1,983	26,916	1,983	26,916
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>75,621</u>	<u>73,638</u>	<u>75,621</u>	<u>73,638</u>
於十二月三十一日	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>75,621</b>	<b>73,638</b>	<b>75,621</b>	<b>73,638</b>
於十二月三十一日之 合共賬面值	<u><b>850,056</b></u>	<u><b>774,735</b></u>	<u><b>75,621</b></u>	<u><b>73,638</b></u>	<u><b>925,677</b></u>	<u><b>848,373</b></u>

附註：

- (a) 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元列賬(相當於約75,621,000港元(二零二零年：73,638,000港元))。董事認為洛陽物業的建築計劃於二零二一年十二月三十一日尚未釐定，因此未能可靠釐定其公平值。

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，每日罰款按洛陽萬亨原本支付的土地使用權代價約人民幣31,270,000元(相當於約38,274,000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(「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。

截至該等綜合財務報表的批准日期，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。

於編製綜合財務報表中，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，董事認為並無於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的綜合財務報表中作出有關罰款及／或沒收(如有)的撥備。

於二零二一年十二月三十一日，賬面值約為75,621,000港元(二零二零年：73,638,000港元)之洛陽物業已抵押以獲取銀行借貸。

- (b) 珠海的投資物業(「珠海物業」)位於中國廣東省珠海市金灣區三灶鎮虹陽路西側，金島路南側，乃一幅在建工程的土地。珠海物業乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度透過收購一間附屬公司而獲取。珠海物業乃根據中期租賃租約持有，包括佔地面積11,956.46平方米的地塊，並取得國有土地使用證。其賬面值包括土地使用權及直接應佔成本，以成本約人民幣300,000,000元(相當於約335,250,000港元)扣除減值(如有)列賬。董事認為珠海物業的施工工作於二零二一年十二月三十一日尚未完成，因此，未能可靠釐定其公平值。

珠海物業已轉撥至發展中待售物業，原因為珠海物業於截至二零二一年十二月三十一日止年度已開始進行開發。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為367,200,000港元之珠海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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預付款項	460,715	213,517
按金	21,027	56,492
其他應收款項	230,561	196,136
	<u>712,303</u>	<u>466,145</u>
減：呆賬撥備	<u>(82,309)</u>	<u>(27,729)</u>
	629,994	438,416
減：非流動部分	<u>(119)</u>	<u>(36,616)</u>
流動部分	<u><u>629,875</u></u>	<u><u>401,800</u></u>

15. 存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
巴士	—	7,660
超市零售貨物	6,412	—
	<u>6,412</u>	<u>7,660</u>

16. 應計款項及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應計款項	6,268	2,904
應付廣東暢流前股東款項	6,426	10,432
應付珠海騰順前股東款項	169,980	315,417
其他應付款項	8,932	17,129
	<u>191,606</u>	<u>345,882</u>
減：非流動部分	<u>(169,980)</u>	<u>(205,628)</u>
流動部分	<u><u>21,625</u></u>	<u><u>140,254</u></u>

## 17. 借貸

	實際利率	到期	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款1	8.085%	2030	<b>309,552</b>	316,066
銀行貸款2	7.153%	2025	<b>512,774</b>	213,270
銀行貸款3	6.000%	2028	<b>35,862</b>	—
			<u><b>858,188</b></u>	<u>529,336</u>
分析為：				
償還期：				
— 一年內或按要求			<b>15,149</b>	14,633
— 第二至第五年，包括 首尾兩年			<b>646,835</b>	321,552
— 超過五年			<u><b>196,204</b></u>	<u>193,151</u>
總計			<b>858,188</b>	529,336
減：非流動部分			<u><b>(843,039)</b></u>	<u>(514,703)</u>
流動部分			<u><b>15,149</b></u>	<u>14,633</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		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日	<b>10,000,000,000</b>	<b>40,000</b>
已發行及繳足：		
每股0.004港元之普通股於二零二零年一月一日	3,614,835,737	14,459
完成認購新股份 (附註(a))	712,328,767	2,850
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	<b>4,327,164,504</b>	<b>17,309</b>
於二零二一年十二月三十一日 (附註(b))	<b>4,327,164,504</b>	<b>17,309</b>

附註：

- (a) 董事會欣然宣佈，完成認購事項的所有先決條件已獲達成，認購事項已於二零二零年五月五日完成。

認購人已根據認購協議之條款及條件按認購價每股認購股份0.073港元認購認購股份（即712,328,767股新股份）。

- (b) 二零二一年度本集團無認購事項。

## 19. 或然負債

除本公佈的附註13(b)所披露之事項外，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 20. 關聯方交易

(a) 除本綜合財務報表其他地方披露之外，本集團於本年度與關聯／關連公司進行之重大交易如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
支付予關聯／關連公司的租金開支	<u>1,115</u>	<u>1,524</u>

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
袍金	<u>1,440</u>	<u>1,358</u>
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	2,340	2,141
定額供款退休金計劃之供款	<u>36</u>	<u>36</u>
	<u>2,376</u>	<u>2,177</u>
	<u>3,816</u>	<u>3,535</u>

本集團董事、行政總裁及主要管理人員的酬金／薪酬在以下範圍之人數如下：

	二零二一年	二零二零年
零港元至1,000,000港元	8	10
1,000,001港元至1,500,000港元	3	2
1,500,001港元至5,000,000港元	—	—
	<u>11</u>	<u>12</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6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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
首年內	19,388	24,687
次年內	14,526	18,880
第三年內	9,766	14,145
第四年內	4,310	9,510
第五年內	2,538	4,197
五年後	3,499	5,878
	<u>54,027</u>	<u>77,297</u>

### (b) 作為承租人

於截至二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，尚未履行租賃承擔為1,284,850港元（二零二零年：382,000港元）。

## 22. 其他承擔

除經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下承擔：

### (a) 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，並據此成立了香港公司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1,224,000港元（二零二零年：1,191,900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。於該等綜合財務報表批准日期，上海附屬公司尚未成立。於二零二一年十二月三十一日，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416,160港元（二零二零年：405,246港元））。

### (b) 資本承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
洛陽物業的設計工程合同	<u>5,747</u>	<u>5,747</u>

## 業務及營運回顧

### 業務回顧

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得收益約197,817,000港元及錄得除稅後虧損約69,411,000港元。

### 主要業務安排

#### 持續關連交易

於二零一八年五月三十一日，(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(「新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零一八年六月一日起計，為期兩年。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14A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增加。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得到完美整合與落實。

### 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。

### 於中國北京的物業發展

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蘇，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二零二一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蘇，並為促進經濟復蘇投入大量資源。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蘇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疫情之後的經濟復蘇（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。

## 核數師之工作範疇

有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度初步業績公佈之數據，經本集團核數師長青(香港)會計師事務所有限公司(「長青」)同意與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港確證委聘準則，長青就此履行的工作並不構成確證委聘，因此，長青並無就初步公佈提供確證。

## 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61,368,000港元及136,449,000港元(二零二零年：46,794,000港元及零)。本集團之年度虧損淨額約為69,411,000港元(二零二零年：33,788,000港元)。年度每股基本虧損(基本)約為1.49港仙(二零二零年：每股虧損0.68港仙)。行政費用約為68,775,000港元(二零二零年：39,157,000港元)。融資成本約為31,682,000港元(二零二零年：30,306,000港元)。

#### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零二一年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為1,284,850港元(二零二零年：482,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總資產約為2,285,650,000港元(二零二零年：1,932,582,000港元)及總負債約為1,552,077,000港元(二零二零年：1,140,545,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為6,035,000港元(二零二零年：43,458,000港元)，而二零二一年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為3.78(二零二零年：4.93)。

#### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，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。

#### 資本負債比率

於二零二一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54.7%(二零二零年：53%)。

## **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華人民共和國（「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**

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零二零年：無）。

## **僱員**

於二零二一年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約69名（二零二零年：74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**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資或收購。

## **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及22。

## 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二零二一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14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。鑒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特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(包括按特定年期獲委任者)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。

就企業管治守則守則條文第A.6.7條而言，五名獨立非執行董事並無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。

## 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，彼等於截至二零二一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

本年度業績公佈將於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.newcitygroup.com.hk](http://www.newcitygroup.com.hk))刊載。二零二一年年報將於二零二二年四月三十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二零二一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陳耀東先生（主席）、梁貴華先生及董事會主席韓軍然先生（執行董事）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，由董事會主席韓軍然先生（執行董事）擔任主席，提名委員會其他成員包括三名獨立非執行董事梁貴華先生、陳耀東先生及張晶先生。提名委員會負責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)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。

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，二零二二年三月三十一日