

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)

截至二零一四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 43,808,000 港元 (二零一三年：51,504,000 港元)
- 本年度溢利約為 32,964,000 港元 (二零一三年：122,706,000 港元)
- 每股盈利 (基本) 為 1.30 港仙 (二零一三年：4.82 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」) 截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一三年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	43,808	51,504
服務成本		<u>(3,943)</u>	<u>(3,656)</u>
毛利		39,865	47,848
其他收入及收益	3	41,900	150,321
行政費用及其他經營開支		<u>(21,900)</u>	<u>(20,800)</u>
融資成本	6	<u>(12,854)</u>	<u>(14,375)</u>
除稅前溢利	5	47,011	162,994
所得稅開支	7	<u>(14,047)</u>	<u>(40,288)</u>
本年度溢利		<u><u>32,964</u></u>	<u><u>122,706</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		<u><u>32,964</u></u>	<u><u>122,706</u></u>
本公司普通股權持有人應佔 每股盈利	9		
基本		<u><u>1.30 港仙</u></u>	<u><u>4.82 港仙</u></u>
攤薄		<u><u>1.30 港仙</u></u>	<u><u>4.82 港仙</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	<u>32,964</u>	<u>122,706</u>
其他全面收益		
其他綜合收益被重新分類為在以後會計期間損益：		
換算海外業務之匯兌差額	(9,768)	8,430
減：所得稅影響	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益，扣除稅項	<u>(9,768)</u>	<u>8,430</u>
本年度全面收益總額	<u><u>23,196</u></u>	<u><u>131,136</u></u>
以下應佔：		
本公司擁有人	<u><u>23,196</u></u>	<u><u>131,136</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備		2,534	3,516
投資物業	11	737,508	714,240
對聯營公司投資		—	—
可供出售投資		—	—
非流動資產總額		<u>740,042</u>	<u>717,756</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	—	2,000
預付款項、按金及其他應收款項	13	9,413	10,750
應收聯營公司款項		6	—
應收關聯公司款項		5	—
現金及銀行結餘		25,199	33,352
流動資產總額		<u>34,623</u>	<u>46,102</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	2,002	17,792
已收訂金		8,007	7,165
融資租約應付款項		154	143
計息銀行借貸，有抵押	15	20,515	20,122
應付董事款項		1,205	1,080
應付稅項		3,069	2,803
流動負債總額		<u>34,952</u>	<u>49,105</u>
淨流動負債		<u>(329)</u>	<u>(3,003)</u>
總資產減流動負債		739,713	714,753
非流動負債			
其他應付款項	14	19,748	—
融資租約應付款項		266	420
計息銀行借貸，有抵押	15	113,959	137,805
遞延稅項負債		163,293	157,277
非流動負債總額		<u>297,266</u>	<u>295,502</u>
淨資產		<u>442,447</u>	<u>419,251</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	16	10,179	10,179
儲備		432,268	409,072
權益總額		<u>442,447</u>	<u>419,251</u>

附註

1. 一般資料

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Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, 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。本公司及其附屬公司(統稱為「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。

2.1 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」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港一般公認會計原則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及符合香港公司條例適用相關編製綜合財務報表的披露規定，根據載列於新香港公司條例(第622章)附表11第76至87條有關條例第9部「賬目及審計」之過渡性和保留安排，本財政年度及其比較期間適用的規定仍為前身香港公司條例(第32章)之規定。本綜合財務報表除投資物業以公平值計量外，均以歷史成本慣例法編製。該等綜合財務報表以港元呈報，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

儘管本集團於二零一四年十二月三十一日的淨流動負債約329,000港元，本集團及本公司以持續經營為基礎編製綜合財務報表。董事認為本集團及本公司可持續經營以充份履行其財務承擔。鑑於本集團所面對的流動資金問題，董事認為(i)本公司透過多項集資活動等不同方案加強資本基礎，及(ii)一名公司主要股東已確認願意向集團提供持續的財政支持資金以滿足集團將來的業務。另外，本公告附註14所詳述，北京誠達順逸商貿有限公司(「主要之債權人及一名公司主要股東」)亦同意不在本公告後未來之十二個月要求償還貸款及應付款項總金額約為19,748,000港元及直至本集團財政狀況許可後還款。考慮到本集團於二零一四年十二月三十一日有約442,447,000港元淨資產價值和約329,000港元的淨流動負債，及由公司一名主要股東已提供支持

信，董事有信心本集團及本公司將有足夠現金資源以滿足其日後營運資金及其他財務需要，並合理預期本集團及本公司得以維持一個可行營商模式。因此，不論本集團及本公司於二零一四年十二月三十一日的財務及流動資金狀況，本公司董事信納按持續經營基準編製的綜合財務報表乃恰當之舉。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與本公司之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該等控制權終止之時為止。

損益及其他全面收益的各個組成項目乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間進行的交易相關的所有集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示下列附屬公司的會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。如附屬公司擁有權益出現變動，但未有喪失控制權，則入賬列作權益交易。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認於權益內記錄之(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)累計交易差額；及於損益中確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔組成項目，以倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準，按適用情況重新分類至損益或保留溢利。

獨立核數師報告摘錄

強調事項

在沒有保留意見的情況下，公司之核數師（「核數師」）提出請注意於年報附註2.1綜合財務報表顯示，本集團於二零一四年十二月三十一日的淨流動負債約329,000港元。綜合財務報表已按持續經營基準編制。如年報附註2.1綜合財務報表所詳述，核數師認為，採用持續經營基準是適當的，因為(i)本公司透過多項集資活動等不同方案加強資本基礎和及(ii)一名公司主要股東已確認願意向本集團提供持續的財政支持資金以滿足集團將來的業務。另外，本公告附註14所詳述，主要之債權人及一名公司主要股東北京誠達順逸商貿有限公司亦同意不在本公告後未來之十二個月要求償還貸款及應付款項總金額為約19,748,000港元及直至本集團財政狀況許可後還款。核數師認為，基本不明朗因素已於綜合財務報表中披露。核數師之報告就有關持續經營基準之基本不明朗因素是不保留的。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	財務資產與財務負債之抵銷
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費
香港財務報告準則第2號之修訂納入二零一零年至二零一二年週期的年度改進	歸屬條件的定義 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂納入二零一零年至二零一二年週期的年度改進	業務合併中或然代價的會計處理 ¹
香港財務報告準則第13號之修訂納入二零一零年至二零一二年週期的年度改進	短期應收及應付款項
香港財務報告準則第1號之修訂納入二零一一年至二零一三年週期的年度改進	有效香港財務報告準則之涵義

除下文所解釋有關香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第13號(修訂本)影響外，採納此等香港財務報告準則新訂及經修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

採納香港財務報告準則之新及修訂本主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號之修訂包含對投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬之規定。投資實體須為附屬公司按公允價值計入損益入賬，而並非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦訂有對投資實體披露之規定。由於本公司並不符合香港財務報告準則第10號定義之投資實體，該等修訂對本集團並無任何影響。
- (b) 香港財務報告準則第13號(修訂本)闡明，倘折現之影響甚微時，並無指定利率之短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該修訂本對本集團並無影響。

2.3 未採用之新訂及經修訂之香港財務報告準則及新公司法下之新披露要求

本集團並未於該等綜合財務報表中應用以下適用於本集團的已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方式 ²
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號之修訂 (二零一一年)	獨立財務報表的權益法 ²
二零一零年至二零一二年週期年度 改進	香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一一年至二零一三年週期年度 改進	香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一二年至二零一四年週期年度 改進	香港財務報告準則之修訂 ²

- ¹ 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- ² 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- ³ 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

此外，香港公司條例(第622章)將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表內若干資料之呈列及披露。本集團正評估此等變動之影響。

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計準則委員會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團財務資產之分類及計量產生影響。有關影響之進一步資料將於接近該準則之實施日期獲得。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生之收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認之規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號之影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於二零一六年一月一日採納後將不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。

於二零一四年一月頒佈之香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則之修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團之修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內之綜合標準時必須披露管理層作出之判斷，包括所綜合經營分部之概況以及用於評估分部是否類似時之經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產之對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者之情況下方須披露。

3. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額代表提供之物業管理服務之價值以及自投資物業已收及應收租金收入總額。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額		
物業管理費收入	—	8,000
租金收入及相關管理服務收入	43,808	43,504
	43,808	51,504
其他收入及收益		
應計借貸利息撥回	—	2,619
利息收入	710	946
出售物業、機械及設備項目之收益	8	—
投資物業之公平值收益(附註11)	41,180	146,644
其他	2	112
	41,900	150,321
營業額、其他收入及收益總額	85,708	201,825

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國及90%以上之營業額來自中國。因此，並無披露總資產及營業額之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

物業管理費收入

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止期末之主要客戶為同新有限公司（「同新」），一間已於二零一零年十二月三十一日止年度由本集團出售之附屬公司。本集團自二零一一年一月起為同新管理於中國之一項物業，為期三年，每年管理費（「物業管理費收入」）為8,000,000港元按季支付，該物業管理協議已於二零一三年十二月三十一日到期及相應地截至二零一四年十二月三十一日止，本集團沒有記錄物業管理費收入。

租金收入及相關管理服務收入

由於租戶多元化，本集團並無重大集中信貸風險。

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)以下項目：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
核數師酬金	380	360
服務成本	3,943	3,656
折舊		
– 自有資產	801	1,213
– 租賃資產	184	184
	<u>985</u>	<u>1,397</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	9,533	7,999
退休金計劃供款	262	236
	<u>9,795</u>	<u>8,235</u>
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	1,501	1,065
物業、機械及設備撇銷	–	36
投資物業之租金收入包括在租金收入及相關管理服務收入減 直接營運的支出為約2,344,000港元 (二零一三年：2,445,000港元)	22,123	22,482
應計借貸利息撤回	–	(2,619)
出售物業、機械及設備項目之收益	(8)	–
投資物業之公平值收益(附註11)	(41,180)	(146,644)
利息收入	(710)	(946)
	<u>(710)</u>	<u>(946)</u>

* 土地及樓宇經營租約項下之最低租金付款包括一處董事寓所之租金624,000港元(二零一三年：260,000港元)。

6. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息：		
銀行及其他借貸，有抵押及須悉數償還：		
五年後	12,822	14,332
融資租約	32	43
	<u>12,854</u>	<u>14,375</u>

7. 所得稅開支

本集團於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備(二零一三年：無)。

根據企業所得稅法，企業所得稅之計算方法為預計本集團年內於中國取得的應評稅利潤之25%計算(二零一三年：25%)。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
中國	4,159	3,877
過往年度撥備(超出)/不足	(72)	117
	<u>4,087</u>	<u>3,994</u>
遞延稅項	9,960	36,294
	<u>14,047</u>	<u>40,288</u>

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前溢利稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	二零一四年		二零一三年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	47,011		162,994	
按法定稅率計算之稅項	12,774	27.2	40,121	24.6
免繳稅收入	(113)	(0.2)	(1,451)	(0.9)
不可扣稅費用	1,420	3.0	1,395	0.8
未確認稅務優惠	38	0.1	106	0.1
過往年度撥備（超出）／不足	(72)	(0.2)	117	0.1
按實際稅率計算之稅項支出	14,047	29.9	40,288	24.7

在二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團沒有入賬的遞延稅項資產於稅項虧損，減慢折舊率為16.5%可用於抵銷未來應課稅溢利（二零一三年：16.5%）如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
稅項虧損	255	255
減慢折舊	156	118
	411	373

8. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利包括虧損約6,535,000港元（二零一三年：溢利2,354,000港元）並已計入本公司之財務報表。

9. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度溢利，以及截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日已發行普通股之加權平均數計算。

每股基本盈利按以下方式計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
本公司普通股權持有人應佔年內溢利 用以計算每股基本盈利	<u>32,964</u>	<u>122,706</u>
	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
股份		
年內已發行普通股加權平均數用以 計算每股基本盈利	<u>2,544,787,999</u>	<u>2,544,787,999</u>

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日，集團沒有作出調整，以攤薄每股基本盈利金額，截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日沒有潛在攤薄已發行的普通股。

10. 股息

董事不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零一三年：無）。

11. 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面值	714,240	550,732
投資物業公平值變動 (附註3)	41,180	146,644
滙兌調整	(17,912)	16,864
	<u>737,508</u>	<u>714,240</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>737,508</u>	<u>714,240</u>

投資物業均位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號用作租賃用途及持有中期租賃租約。

投資物業乃以經營租賃予租戶以賺取租金收入及管理服務收入(附註3)。於報告期末，投資物業乃按公平值呈列。

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值為約737,508,000港元(二零一三年：714,240,000港元)之投資物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於本公告附註15。

於二零一四年十二月三十一日，投資物業之公平值已由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司使用直接比較法評估為人民幣591,000,000元(二零一三年：人民幣558,000,000元)(相當於737,508,000港元(二零一三年：714,240,000港元))。

12. 貿易應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項	—	2,000
減值	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>2,000</u>

貿易應收款項指應收同新有限公司(「同新」)之物業管理費收入。本集團與同新之服務條款主要為賒賬14日。該管理協議已於二零一三年十二月三十一日到期。於年內，貿易應收款項已全數收回。

於報告期末，按發票日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一個月內	—	2,000

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
既未逾期亦未減值	—	2,000

貿易應收款項指應收單一客戶款項，本集團因此有高信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付行政費用(附註15)	4,445	5,932
預付款項	818	397
按金	274	254
其他應收款項	3,876	4,167
	<u>9,413</u>	<u>10,750</u>

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列金融資產涉及近期無違約記錄之應收款項。

14. 其他應付款項及應計款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應計費用	1,755	1,139
其他應付款項	247	622
來自誠達貸款(附註(a))		
— 貸款1	6,052	10,496
— 貸款2	8,299	—
應付誠達款項(附註(b))	5,397	5,535
	<u>21,750</u>	<u>17,792</u>
減：分類為非流動部分(附註(c))	<u>(19,748)</u>	<u>—</u>
流動部分	<u><u>2,002</u></u>	<u><u>17,792</u></u>

附註：

該金額指由廣東暢流投資有限公司(「暢流」)，是公司一間間接附屬公司，向北京誠達順逸商貿有限公司(「誠達」)，本公司主要之債權人及一名主要股東取得的兩筆貸款。

(a) 於二零一一年六月暢流從誠達取得一筆貸款，原始本金為人民幣20,000,000元(相當於約24,920,000港元)(「貸款1」)，為無抵押，並按以下方式計息(i)第一至第二年按中國人民銀行年度存貸款基準利率；及(ii)第三年按中國人民銀行年度存貸款基準利率的130%。貸款1須按年支付，每年約人民幣6,670,000元(相當於約8,306,667港元)，最後還款期為二零一二年五月。於二零一三年十二月三十一日年內，誠達已同意豁免貸款1由貸款日起之貸款利息，相應地，貸款1成為免息及二零一一年及二零一二年之應付利息約2,619,000港元已於年內撥回綜合損益表內(附註5)。於二零一四年十二月三十一日誠達貸款1已結算，總本金為人民幣15,150,000(相當於約18,868,000港元)。淨餘金額為人民幣4,850,000(相當於約6,052,000港元)，誠達同意不在本公告後未來之十二個月要求還款及直至本集團財政狀況許可後還款。

於二零一四年四月，暢流從誠達取得第二筆貸款，原始本金為人民幣6,650,000元(相當於約8,299,000港元)(「貸款2」)，為無抵押，並按中國人民銀行年度存貸款基準利率計息及還款期為兩年。於二零一五年三月報告末期，誠達已同意豁免貸款2由貸款日起之貸款利息。相應地，截至二零一四年十二月三十一日並無財務支出及貸款2成為免息。

(b) 應付誠達款項為無抵押、免息及沒有固定還款期。

(c) 誠達亦同意不在本公告後未來之十二個月要求償還貸款1、貸款2及應付款項之餘款，直至本集團財政狀況許可後還款。因此截至二零一四年十二月三十一日，總數約19,748,000港元被分類為非流動負債。

15. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一四年 千港元 (附註)	二零一三年 千港元
銀行貸款－工行貸款 (附註 a)	8.0%-9.5%	二零二一年	18,818	22,067
其他貸款－四川貸款 (附註 b)	8.0%-9.4%	二零二一年	115,656	135,860
			134,474	157,927
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			20,515	20,122
第二至第五年 (包括首尾兩年)			82,062	84,173
五年後			31,897	53,632
總計			134,474	157,927
流動部分			(20,515)	(20,122)
非流動部分			113,959	137,805

附註：

本集團之所有銀行及其他借貸乃以人民幣計值及以投資物業之法定押記作抵押 (附註 11)。有抵押計息銀行及其他借貸之詳情如下：

- (a) 於二零一一年六月十五日，本公司一間間接附屬公司廣東暢流投資有限公司 (「暢流」) 與中國工商銀行 (「工行」) 訂立貸款協議 (「工行貸款協議」)，據此，工行同意向暢流授予貸款 (「工行貸款」) 人民幣 140,000,000 元，為期十年。於二零一二年十二月三十一日，人民幣 19,700,000 元 (相當於約 24,546,200 港元) 之工行貸款已由暢流提取。工行貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率計息，並須自二零一一年七月起按 120 個月分期支付。
- (b) 就未提取結餘人民幣 120,300,000 元，工行已促使四川信托有限公司 (「四川信托」) 與暢流於二零一一年八月二日訂立貸款協議 (「四川信托貸款協議」)，據此，四川信托同意向暢流提供人民幣 120,300,000 元貸款 (「四川信托貸款」)，為期十年。於二零一二年十二月三十一日，四川信托貸款已由暢流悉數提取。四川信托貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率之 120% 計息，並自二零一一年八月起按 40 個季度分期支付本金及按月基準支付利息。

此外，工行收取 (i) 工行貸款利息之 30%；及 (ii) 四川信托貸款利息之 10% 作為工行貸款及四川信托貸款安排之行政費用，合共達人民幣 7,543,640 元 (相當於約 9,399,000 港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團已向工行悉數預付行政費用，該費用按自二零一一年起 10 年期間的實際利率計算並已於綜合損益表攤銷。於截至二零一四年十二

月三十一日止年度，人民幣約1,073,150元（相當於約1,339,000港元）（二零一三年：人民幣1,159,870元相當於約1,288,000港元）已計入綜合損益表，餘下預付行政費用結餘人民幣3,561,920元（相當於約4,445,000港元）（二零一三年：人民幣4,635,070元，相當於大約5,932,000港元）乃計入綜合財務狀況表，列作「預付款項」（附註13）。

16. 股本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.004港元之普通股	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及繳足：		
2,544,787,999股每股面值0.004港元之普通股	<u>10,179</u>	<u>10,179</u>

17. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業（附註11）。物業之租賃為期一年租期磋商（二零一三年：按一至三年租期），以配合不久將來中國廣州市區重建計劃的投資物業之重建進度，於租賃合約到期時與承租人商討新的租賃合約。

於二零一四年十二月三十一日，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應收租金總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	17,677	22,462
在第二至第五年，包括首尾兩年	—	2,584
	<u>17,677</u>	<u>25,046</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商（二零一三年：一至兩年）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	1,541	564
在第二至第五年，包括首尾兩年	642	—
	<u>2,183</u>	<u>564</u>

18. 其他承擔

除於上文附註17所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下承擔。

a) 建議收購事項

於二零一三年十一月八日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）及青島成泰房地產開發有限公司（「青島成泰」）訂立合作協議（「該協議」）。據此，本集團將會收購青島成泰全部股權（「青島收購事項」），代價為人民幣200,000,000元（相等於約249,580,000港元），代價分兩期並受限於上調規定。

青島成泰的主要資產為位於中國山東省青島市的租賃土地（「該土地」），並將用作房地產開發（「該項目」）。

在青島收購事項第一階段（「第一期」），除其他事項外，本集團將於該項目取得相關政府部門就該項目之規劃許可時，收購青島成泰65%股權，並應於二零一四年七月八日或之前完成。在青島收購事項第二階段（「第二期」），本集團將於該項目完成時收購青島成泰餘下35%股權。

代價將須以下列方式支付：(i) 人民幣80,000,000元（相當於約99,832,000港元），須於第一期完成時以現金支付；及(ii) 價值人民幣120,000,000元（相當於約149,748,000港元）的房地產，並受限於上調規定，通過轉讓房地產項目的相應部份，價值人民幣120,000,000（相當於約149,748,000港元）並須於第二期完成時支付。

截至二零一四年十二月三十一日，青島收購事項尚未完成。報告期末後，於二零一五年一月二十九日，本集團與賣方訂立補充協議，延長青島收購事項第一期之最後完成日期至二零一五年六月三十日。於本公告發表通過日期，青島收購事項第一期及第二期尚未完成。

b) 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，並成立了新城市永幸醫療集團有限公司（「新城市永幸醫療」）（「該成立」），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。截至二零一四年十二月三十一日，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424,000港元）。

19. 訴訟

本公司及北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」），北京中証是本公司的前附屬公司並於二零一零年出售，收到自北京市高級人民法院日期為二零一四年五月十五日的民事案件傳票，根據該傳票，上海復旦光華信息科技股份有限公司（「原告」）已遞交民事訴訟案件複審申請（「該訴訟」）。該訴訟源於原告自二零零三年以來在中國北京市第一中級人民法院及其他法院提起的一系列民事訴訟，聲稱北京中証未能履行其於北京中証與原告所訂立日期為二零零二年六月七日的銷售合同項目（「物業交易」）下的義務，即按1,755,432美元（約相當於13,605,000港元）之價格向原告出售位於中華人民共和國的若干不動產（「該指控」）。本公司成為其中一名被告，因原告聲稱本公司前董事及前主席梁戈先生（「梁先生」）代表本公司於二零零二年六月二十八日與原告訂立擔保協議（「擔保協議」），就北京中証需履行物業交易下之義務承擔連帶擔保責任。原告於該訴訟中並未對本公司提出具體賠償金額。

鑒於該訴訟，本公司董事已開展深入調查，其中(i)董事已檢查自其註冊成立日期起至二零一三年年底其董事會的所有會議紀錄，以了解董事會有否關注該指控，(ii)董事已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據，及(iii)董事已於會上商討以確定該訴訟及該指控的財務影響；及(iv)就該訴訟尋求開曼群島律師和中國律師(統稱為“律師”)的法律意見。通過相關調查，本公司發現(i)概無記錄顯示董事曾關注該訴訟，及董事沒有批准和簽署擔保協議，(ii)北京中証知悉該指控及該訴訟，但其並無有關該訴訟中所指稱銷售或銷售所得款項收款記錄。調查結果及律師之法律意見，因此截至二零一四年十二月三十一日本公司沒有就此索償作出任何的撥備。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於本年度錄得營業額約 43,808,000 港元及錄得除稅後溢利約 32,964,000 港元。

主要業務安排

持續關連交易

結束於二零一四年五月二十四日的集團香港辦公室、員工宿舍及泊車位的舊租賃協議將與各自的協議之相同條款延長，由二零一四年五月二十五日延長至二零一四年五月三十一日。於二零一四年五月三十日，(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；(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(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該等新租賃協議(「新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零一四年六月一日起計，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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月三十日之公佈。

前景

公司持續專注於既定的發展戰略，堅持新城市建設發展作為重點，並圍繞著這主題來開展各項的業務。

新城鎮建設是中國未來經濟發展非常重要的方向。這為公司的戰略發展提供了巨大的商機。我們將根據國家的這一經濟重點的發展方向，積極去尋找符合集團戰略發展的項目，如房地產、醫療、環境保護、教育等相關的領域。本集團將繼續通過跟各方面的專業企業建立合作關係，讓各方發揮優勢，圍繞城市建設開展業務，從而壯大公司的經濟實力，為股東帶來更大的利益。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度初步業績公佈之數據，經本集團核數師天健德揚會計師事務所有限公司(「天健德揚」)同意與本集團截至二零一四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，天健德揚就此履行的工作並不構成確證委聘，因此，天健德揚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，本集團錄得之營業額指租金收入及管理費用收入約43,808,000港元(二零一三年：51,504,000港元)。本集團於本年度之盈利淨額約為32,964,000港元(二零一三年：122,706,000港元)。年內每股之基本盈利約為1.30港仙(二零一三年：4.82港仙)。行政費用約為21,900,000港元(二零一三年：20,800,000港元)。融資成本約為12,854,000港元(二零一三年：14,375,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一四年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為420,000港元(二零一三年：563,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總資產約為774,665,000港元(二零一三年：763,858,000港元)及總負債約為332,218,000港元(二零一三年：344,607,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為25,199,000港元(二零一三年：33,352,000港元)，而二零一四年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.99(二零一三年：0.94)。

訴訟

訴訟詳情載於本公告附註19。

資本負債比率

於二零一四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24%(二零一三年：26%)。

股本架構

本公司之股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，而主要運作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。

股息

董事並不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一三年：無)。

展望

廣州暢流項目目前是本集團的營運主體。雖然大圍經濟狀況發展不穩定，但廣州暢流項目的租金收入大致平穩。本集團在盡力保持現有租金及管理費收入的情況下，透過改善園區的各樣服務，力爭租金收入的增長，並為租戶提供增值服務以開發服務性的收入。另一方面，按照廣東省政府及廣州市政府制定的三舊改造政策，並與廣州市海珠區人民政府更新改造工作辦公室的溝通，本集團正在繼續推進改造開發廣州暢流項目的工作，配合政府的改造步伐，為重建廣州暢流項目的規劃工作做好準備。

就本集團於二零一三年十一月簽訂的協議以收購青島市中心之一塊科研用地，經過跟有關政府部門多次溝通及討論及根據政府總體規劃意見，本集團已委託一家國際性規劃設計企業，栢誠城市規劃設計(上海)有限公司，為項目做出了設計方案，建設規劃許可的申請工作正在積極進行中。因此本集團於二零一五年一月與賣家簽訂了補充協議，爭取在二零一五年六月前獲得有關政府部門的建設規劃許可，以盡快開展項目的建設，為股東帶來經濟的回報。

另外，本集團經過多次的考察及討論，正積極考慮參與一合適之醫療項目，並準備在中國主要城市推行，希望為中國民眾在此醫療領域帶來優質的醫療技術。有關此項目進一步的詳情，待項目發展成熟，本集團將進一步披露項目的詳細內容及為集團帶來的預計財務效益。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約 50 名 (二零一三年：50 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

除本公告附註 18 所詳述外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資或重大收購。

或然負債

本集團於二零一四年十二月三十一日並無任何或然負債。

承擔

承擔詳情載於本公告附註 17 及 18。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內並無贖回其任何股份。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司或其附屬公司概無購買或出售本公司任何股份。

企業管治

本公司已遵守企業管治守則及企業管治報告載之守則條文 (「守則條文」) 包含在聯交所之上市規則附錄 14，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。就企業管治守則守則條文第A.6.7條而言，一名執行董事及兩名獨立非執行董事未出席本公司於二零一四年六月二十六日舉行之股東週年大會。本公司將不時檢討其公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何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二零一四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

本業績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.newcitychina.com)刊載。二零一四年年報將於二零一五年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站可供閱覽。

股東週年大會

本公司建議將於二零一五年六月二十二日舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)。載有股東週年大會通告的通函將於適當時間刊登於本公司網站及聯交所網站並寄發予本公司股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一五年六月十八日起至二零一五年六月二十二日(包括首尾兩天)止暫停辦理股份過戶登記。為確定股東是否符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票不得遲於二零一五年六月十七日下午四時送抵本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓。

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、司徒文輝先生及鄭清先生。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二零一四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)、司徒文輝先生及董事會主席韓軍然先生(彼為執行董事)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(彼為執行董事)擔任主席，其他成員包括三名獨立非執行董事司徒文輝先生、陳耀東先生及鄭清先生。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)三名執行董事，即韓軍然先生(主席)、符耀廣先生及羅敏先生；及(ii)四名獨立非執行董事，即陳耀東先生、司徒文輝先生、歐陽晴汝醫生及鄭清先生。

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，二零一五年三月二十六日