

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)

截至二零一六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 34,982,000 港元 (二零一五年：39,064,000 港元)
- 本年度溢利約為 1,219,000 港元 (二零一五年：3,715,000 港元)
- 每股盈利 (基本) 為 0.04 港仙 (二零一五年：0.13 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」) 截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一五年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	3	34,982	39,064
服務成本		<u>(3,116)</u>	<u>(3,358)</u>
毛利		31,866	35,706
其他收入及收益	3	8,757	14,280
行政費用及其他經營開支		<u>(24,973)</u>	<u>(25,194)</u>
融資成本	6	<u>(12,721)</u>	<u>(15,998)</u>
除稅前溢利	5	2,929	8,794
所得稅開支	7	<u>(1,710)</u>	<u>(5,079)</u>
本年度溢利		<u><u>1,219</u></u>	<u><u>3,715</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		1,294	3,715
非控股權益		<u>(75)</u>	<u>—</u>
		<u><u>1,219</u></u>	<u><u>3,715</u></u>
本公司普通股權持有人應佔 每股盈利	8		
基本		<u><u>0.04 港仙</u></u>	<u><u>0.13 港仙</u></u>
攤薄		<u><u>0.04 港仙</u></u>	<u><u>0.13 港仙</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利	<u>1,219</u>	<u>3,715</u>
其他全面收益		
其他全面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	<u>(26,958)</u>	<u>(24,786)</u>
本年度其他全面收益，扣除稅項	<u>(26,958)</u>	<u>(24,786)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>(25,739)</u></u>	<u><u>(21,071)</u></u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(25,621)	(21,071)
非控股權益	<u>(118)</u>	<u>—</u>
	<u><u>(25,739)</u></u>	<u><u>(21,071)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備		1,968	2,358
投資物業	10	736,551	778,322
對聯營公司投資		—	—
可供出售投資		—	—
預付款項	11	124,377	69,931
非流動資產總額		<u>862,896</u>	<u>850,611</u>
流動資產			
以公平值變動計入損益之股票投資		37,628	36,976
預付款項、按金及其他應收款項	11	39,745	62,562
應收聯營公司款項		9	8
應收關連公司款項		8	8
現金及銀行結餘		40,045	164,278
流動資產總額		<u>117,435</u>	<u>263,832</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	12,872	99,830
已收訂金		7,738	8,283
融資租約應付款項		101	165
計息銀行借貸，有抵押	13	3,334	—
應付非控股權益股東		4,710	2,119
應付關連方		609	2,799
應付董事款項		1,440	1,320
應付稅項		1,371	2,611
流動負債總額		<u>32,175</u>	<u>117,127</u>
淨流動資產		<u>85,260</u>	<u>146,705</u>
總資產減流動負債		<u>948,156</u>	<u>997,316</u>
非流動負債			
融資租賃應付款項		—	101
計息銀行借貸，有抵押	13	196,700	211,698
遞延稅項負債		147,763	156,085
非流動負債總額		<u>344,463</u>	<u>367,884</u>
淨資產		<u>603,693</u>	<u>629,432</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	13,268	13,268
儲備		589,990	615,611
非控股權益		603,258	628,879
		435	553
權益總額		<u>603,693</u>	<u>629,432</u>

附註

1. 公司及集團資料

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觀塘海濱道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」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其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)及香港公認會計原則規定編制。此外，綜合財務報表已包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例適用相關編制綜合財務報表的披露規定。除投資物業及以公平值變動計入損益之股票投資外，該等財務報表採用歷史成本法編制。該等綜合財務報表以港幣呈報(「港元」)，所有數值均湊整至最接近的千元，另有注明者則除外。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）的各個組成部分仍會歸屬於本公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i) 該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii) 任何非控股權益的賬面值；及(iii) 計入權益的累計匯兌差額；並確認(i) 已收代價的公平值；(ii) 任何獲保留投資的公平值；及(iii) 其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下適用於本集團的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

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28號 (二零一一年)修訂本	投資實體：應用綜合賬目之例外情況
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第27號(二零一一年) 修訂本	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則二零一二年至 二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂

除與編製本集團財務報表無關的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28號(二零一一年)的修訂本及二零一二年至二零一四年週期之年度改進中的若干修訂外，修訂之性質及影響之說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號「財務報表之呈報」之修訂載有有關財務報表呈報及披露的針對性改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內的重重大性規定；
 - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
 - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
 - (iv) 使用權益法入帳的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於綜合財務狀況表及綜合損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂預期不會對集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號內有關收入反映經營(資產屬其中一部分的)業務所產生的經濟利益的模式而非透過使用資產耗用的經濟利益的模式的原則。因此，以收入為基礎的方法不可用於計算物業、廠房及設備的折舊，而僅可在非常有限的情況下用於計算無形資產的攤銷。修訂將按未來適用法應用。由於本集團並無使用以收入為基礎的方法計算其非流動資產的折舊，修訂將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

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

本集團尚未應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則於該等綜合財務報表。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

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，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段匯集以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。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。於二零一六年，本集團已就採納香港財務報告準則第9號進行高度評估。本初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎本集團日後得到之進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。採納香港財務報告準則第9號之預期影響如下：

(a) 分類及計量

本集團並不預期採納香港財務報告準則第9號將對其財務資產之分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有之所有財務資產。持有可供銷售之股本投資將按公平值計入其他全面收入，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期於其他全面收入採納以呈列公平值變動。倘投資獲終止確認，為股本投資於其全面收入記錄之收益及虧損不得重新計入損益。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益之項目以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項(加以任何其他債務工具(如適用))餘下年期內之所有現金差額現值估計之可使用預期虧損入賬。本集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納香港財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項(加以任何其他債務工具(如適用))之預期信貸虧損。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂涉及香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)於處理有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益賬內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或

合營企業的權益為限。該等修訂將於未來應用。香港會計師公會已於二零一六年一月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂先前的強制性生效日期，而新強制性生效日期將於完成對聯營公司及合營企業之更多會計審閱後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第15號建立了全新的五步模型以對客戶合約收益進行入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益確認之金額反映實體預期向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價。香港財務報告準則第15號之準則提供計量及確認收益之更系統的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括劃分總收益、有關履行責任之資料、各期間之間之合約資產及負債賬目結餘變動以及主要判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下之所有現有收益確認規定。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，以引入識別表現責任、委託人與代理的應用指引、知識產權許可及過渡安排的實施問題。該等修訂亦旨在幫助確保於實體採納香港財務報告準則第15號時更一致之應用及降低應用準則的成本及複雜性。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，現正評估於採納香港財務報告準則第15號時的影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃-優惠及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露之原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認負債以作出租賃付款(即租賃負債)，而資產指於租期使用相關資產的權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於香港會計準則第40號中投資物業之定義。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計與香港會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用香港會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。本集團預期於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估香港財務報告準則第16號於採納後之影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體作出披露以便財務報表的使用者評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量所產生的變動及非現金變動。該等修訂將導致須於財務報表內作出額外披露。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第12號之修訂的頒佈乃旨在處理就與按公允價值計量的債務工具有關之未變現虧損確認遞延稅項資產，儘管彼等於其他方面亦有更廣泛應用。該等修訂釐清，當評估應課稅溢利是否將可供其利用可扣減暫時性差異時，實體需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減的應課稅溢利來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引並解釋了應課稅溢利可包括以高於資產的賬面值收回部分資產的情況。本集團預期自二零一七年一月一日起採納該等修訂。

3. 營業額、其他收入及收益

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額		
租金收入及相關管理服務收入	<u>34,982</u>	<u>39,064</u>
其他收入及收益		
利息收入	7,447	967
以公平值變動計入損益之股票投資之公平值收益	99	2,726
投資物業之公平值收益 (附註10)	1,211	10,585
其他	<u>—</u>	<u>2</u>
	<u>8,757</u>	<u>14,280</u>
營業額、其他收入及收益總額	<u><u>43,739</u></u>	<u><u>53,344</u></u>

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

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
核數師酬金	500	400
服務成本	3,116	3,358
折舊		
– 自有資產	465	357
– 租賃資產	184	184
	<u>649</u>	<u>541</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
– 工資、薪金及津貼	10,344	9,849
– 退休金計劃供款	586	544
	<u>10,930</u>	<u>10,393</u>
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	1,572	1,554
租金收入及相關管理服務收入之直接營運支出	664	2,079
匯兌虧損，淨額	1,551	691
利息收入	(7,447)	(967)
以公平值變動計入損益之股票投資之公平值收益	(99)	(2,726)
投資物業之公平值收益(附註10)	<u>(1,211)</u>	<u>(10,585)</u>

* 土地及樓宇於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(二零一五年：624,000港元)。

6. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
攤銷銀行借款之預付行政費用	—	4,238
以下項目之利息：		
須於五年內悉數償還之有抵押銀行及其他借貸	12,709	11,738
融資租賃	12	22
	<u>12,721</u>	<u>15,998</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(二零一五年：無)。

根據企業所得稅法，企業所得稅(「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(二零一五年：25%)。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
中國	1,384	3,042
過往年度撥備不足／(超額)	23	(150)
	<u>1,407</u>	<u>2,892</u>
遞延稅項	<u>303</u>	<u>2,187</u>
本年稅項支出總額	<u>1,710</u>	<u>5,079</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：

	二零一六年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>2,929</u>		<u>8,794</u>	
按法定稅率計算之稅項	1,210	41.3	3,229	36.7
免繳稅收入	(1,222)	(41.7)	(31)	(0.4)
不可扣稅費用	1,686	57.6	2,032	23.1
不予確認／(利用)之稅務優惠	13	0.4	(1)	(0.1)
過往年度撥備不足／(超額)	<u>23</u>	<u>0.8</u>	<u>(150)</u>	<u>(1.7)</u>
按實際稅率計算之稅項支出	<u>1,710</u>	<u>58.4</u>	<u>5,079</u>	<u>57.6</u>

在二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團沒有為由於稅項虧損及減慢折舊率而產生的遞延稅項資產按16.5%可用於抵銷未來應課稅溢利入賬的金額（二零一五年：16.5%）如下：

	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
稅項虧損	255	255
減慢折舊	<u>168</u>	<u>155</u>
	<u>423</u>	<u>410</u>

8. 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，以及截至二零一六年及二零一五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。

每股基本盈利按以下方式計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
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>1,294</u>	<u>3,715</u>
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
年內已發行普通股加權平均數用以 計算每股基本盈利	<u>3,317,045,040</u>	<u>2,784,325,283</u>

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，集團沒有作出調整，以攤薄每股基本盈利金額，由於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄已發行的普通股。

9. 股息

董事不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一五年：無)。

10. 投資物業

	廣州物業		洛陽物業		總計	
	(以公平值計算)		(以成本計算)			
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已完成項目						
於廣州的投資物業 (附註(a))						
於一月一日之賬面值	705,660	737,508	-	-	705,660	737,508
投資物業公平值變動 (附註3)	1,211	10,585	-	-	1,211	10,585
滙兌調整	(38,979)	(42,433)	-	-	(38,979)	(42,433)
	<u>667,892</u>	<u>705,660</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>667,892</u>	<u>705,660</u>
於十二月三十一日之賬面值						
未完成項目						
於洛陽的投資物業 (附註(b))						
於一月一日之賬面值	-	-	72,662	-	72,662	-
收購附屬公司 (附註15)						
— 在建工程 (以成本計算)	-	-	-	72,662	-	72,662
滙兌調整	-	-	(4,003)	-	(4,003)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,003)</u>	<u>72,662</u>	<u>(4,003)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日之賬面值						
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,659</u>	<u>72,662</u>	<u>68,659</u>	<u>72,662</u>
於十二月三十一日之合共賬面值	<u>667,892</u>	<u>705,660</u>	<u>68,659</u>	<u>72,662</u>	<u>736,551</u>	<u>778,322</u>

附註：

(a) 廣州的投資物業(「廣州物業」)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(附註3)，有關詳情摘錄於本公佈附註16。於報告期末，廣州物業乃按公平值呈列。

於二零一六年十二月三十一日，廣州物業之賬面值為約667,892,000港元(二零一五年：705,660,000港元)之投資物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於本公佈附註13。

於二零一六年十二月三十一日，廣州物業之公平值已由獨立估值師(「估值師」)亞克碩顧問及評估有限公司(「亞克碩」)(二零一五年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)使用收益法評估為人民幣601,000,000(相當於約667,892,000港元)(二零一五年：人民幣600,000,000(相當於約705,660,000港元))。

公平值計量

廣州物業持作生產租金收入及／或資本增值之用途。董事認為，採納收益法以評估廣州物業於二零一五年及二零一六年十二月三十一日之公平值為合適。因此，廣州物業的公平值按收益法釐訂。當中關鍵的假設已於公司的年報中披露。

- (b) 洛陽的投資物業(「洛陽物業」)位於中國洛陽洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西、用地界以北，乃一幅在建工程的土地。洛陽物業乃於二零一五年十二月三十一日止年度，透過收購附屬公司(附註15)而獲取的。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，以成本扣除減值虧損(如有)人民幣61,782,000列賬(相當於68,659,000港元(二零一五年：72,662,000港元))。董事認為洛陽物業的建築計劃於二零一六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」)(於信誠收購完成後為本公司附屬公司(附註15))與洛陽國土資源局(「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。如工程未能如期開始或於施工期後尚未完工，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(即約人民幣31,270,000元)的0.1%計算(「罰款」)。如施工期超出60天後仍未完工，國土局則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天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。董事已尋求中國律師的法律意見，認為洛陽物業的工程延誤乃因洛陽政府於往年改變土地政策所造成，且認為罰款或沒收損失之風險並非重大。因此，概無就罰款及／或沒收作出之撥備於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的綜合財務報表中列示。

洛陽物業之減值評估

於二零一六年十二月三十一日的洛陽物業可收回金額由獨立估值師亞克碩評估。由於洛陽物業的可收回金額高於其於二零一六年十二月三十一日的賬面值，所以概無為洛陽物業提供減值準備(二零一五年：無)。

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款		
— 預付洛陽物業專業費用 (附註(a))	1,532	1,482
— 預付廣州物業重建及改善成本(「預付裝修成本」) (附註(b))	67,345	68,449
— 其他	1,059	926
按金		
— 域迅按金及託管金額 (附註(c))	55,500	—
— 其他	274	274
其他應收款項		
— 應收認購人 (附註(d))	—	29,003
— 應收北京中証 (附註(e))	36,858	31,755
— 其他	1,554	604
	164,122	132,493
減：非流動部份		
分類為非流動部份之預付專業費用及預付裝修成本	(124,377)	(69,931)
流動部份	39,745	62,562

附註：

- (a) 預付專業費用為向獨立建築顧問繳付的洛陽物業設計及環境評估費用，合約總額為人民幣11,119,000(相當於約12,356,000港元(二零一五年：人民幣11,000,000(相當於約12,937,000港元))。於二零一六年十二月三十一日，本集團為準備工程向顧問預付合共人民幣1,379,000(相當於約1,532,000港元)(二零一五年：人民幣1,260,000(相當於約1,482,000港元))。
- (b) 於二零一五年八月二十八日，本集團與北京吉彩裝飾工程有限公司(「北京吉彩」)，一家本公司的關連公司並由本公司董事及主要股東韓軍然先生(「韓先生」)及彼關係密切的家庭成員為最終股東) 簽訂裝修及設備改造項目工程施工合同(「裝修合同」)以裝修、改進及升級廣州物業(「物業改進」)，合約總額(「合約金額」)為人民幣133,500,000(相當於約148,359,000港元)。根據裝修合同，本集團須向北京吉彩繳付預付款項(「北京吉彩預付裝修成本」)人民幣80,100,000，佔合約金額60%，而合約金額餘下的35%及5%分別於物業改進完成及用家接受後及兩年維修期的十天後償付。裝修期(「裝修期」)由二零一五年九月十五日起至二零一七年九月十五日止。於

二零一六年十二月三十一日，本集團已向北京吉彩預付合共人民幣60,600,000(相當於約67,345,000港元)(二零一五年：人民幣58,200,000(相當於約68,449,000港元))，北京吉彩由獨立第三方北京貝盟國際建築裝飾工程有限公司作保證人(「保證人」)，根據本集團、北京吉彩及保證人於二零一五年八月二十八日簽訂的協議(「三方協議」)，保證人不可撤回地保證及承諾設法使北京吉彩實行及履行其裝修協議項下的義務及責任(「義務」)。倘北京吉彩無法履行其義務，保證人須(i)償還本集團預付北京吉彩之裝修成本；及(ii)應本集團要求，代北京吉彩履行義務。於二零一六年三月十五日，本集團與韓先生進一步簽訂協議，據此，韓先生進一步保證三方協議項下保證人的義務及責任。

然而，董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度將原定之裝修及設備改造項目工程施工計劃作出輕微調整(「微調裝修計劃」)。據此，某部分之微調裝修計劃需由具有相關資歷及認可之大型承包商進行以符合相關法律及法規。因此，本集團分別於二零一六年八月二十六日及二零一六年九月六日再與中科建設開發總公司天津分公司(「中科建設」)簽訂兩份諒解備忘錄(「中科建設諒解備忘錄」)以作為聘用中科建設為物業改進主要建設商，與此同時保留北京吉彩為分包商。根據中科建設諒解備忘錄，物業改進的合約總額已調整為人民幣180,000,000(相當於約200,034,000港元)。基於此變化，董事預計物業改進工程將於二零一七年度下半年展開。

- (c) 本集團於二零一六年六月二十日與域迅製品有限公司(「域迅製品」)簽訂一份諒解備忘錄(「域迅製品諒解備忘錄」)，據此，本集團委聘域迅製品為顧問，領導一個預期合約金額為60,000,000港元之發展不同品牌及標誌的文化業務項目，而本集團相信其會為本集團進一步貢獻價值。域迅製品擁有為多家跨國公司建立文化產品及設計品牌產品及標誌的經驗及往績，該等產品及標誌在歐洲及世界各地其他市場十分流行。根據域迅製品諒解備忘錄，本集團已向域迅製品支付按金約5,980,000港元(「域迅按金」)，乃有關其獨家發展主題業務，以達成其目標及指標，(i)以獨家採購文化產品吸引以家庭為主之目標客戶群；(ii)向本集團推廣不同主題；及(iii)培育大眾及家庭為主的對象對本集團品牌、產品以及本集團之認知。

本集團進一步藉此機會，利用域迅製品的專長，與廣州市青年設計師協會(「GZYDA」)合作，以嶄新尖端的概念及價值提升概念，升級翻新廣州物業的微調裝修計劃，為將設計概念融入物業改進作出貢獻。為確保技術、工程及建築要求得以履行，以表達出域迅製品及GZYDA創作的設計概念，域迅製品須物色領導微調裝修計劃的合資格工程公司，以供本集團最終決定及委聘。然而，為確保本集團有財政實力及特別預留資金以為項目委聘該資質優秀的工程公司，域迅製品要求一筆可退回的按金約49,520,000港元(「託管金額」)，作為有關翻新項目所涉建築成本的特定託管款項，使域迅製品接觸有關承建商時，承建商可以安心，以及可於完成正式委任選定的承建商後，迅速向選定的承建商轉撥款項，以確定翻新的成本。本集團屆時會與獲委任的選定承建商有直接合約關係。

於二零一六年十二月三十一日，本集團進一步與韓先生簽訂協議，據此，韓先生進一步為域迅按金及託管金額之可收回性作出擔保。

- (d) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，有關上海復旦提出的訴訟，本公司就其承諾償付本公司裁決債務，同意以每股認購價0.247港元向認購人發行136,060,042股的股份，本公司視之為應收款項的結餘，估計金額為人民幣27,660,000（相當於約33,607,000港元）。人民幣3,000,000由認購人為本公司向上海復旦償付，於二零一五年十二月三十一日之餘額為人民幣24,660,000（相當於約29,003,000港元）。餘額人民幣660,000（相當於約733,000港元）已計入截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合損益表有關訟訴由認購人及其聯營公司提供的服務所作出之補償中。

根據載於本公佈附註12(c)及19的詳情，裁決債務金額最終同意為人民幣27,000,000，截至二零一六年十二月三十一日已由認購人向上海復旦全數清還。

本段所用詞彙之定義見本公佈附註19。

- (e) 有關上海復旦提出的訴訟，從北京中証收回的裁決債務的金額。

正如本公佈附註19所載，於二零一六年三月，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i) 15%年利率；及(ii) 人民幣5,000,000（相當於約5,881,000港元）的固定金額作為賠償，並於二零一八年三月七日或之前償付，且由獨立第三方北京桑普新源技術有限公司作擔保。因此，董事認為裁決債務將自北京中証悉數收回，且無需於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益表就該訴訟確認作出進一步撥備。

本段所用詞彙之定義見本公佈附註19。

上述資產概無逾期或減值。包括在上述餘額中的金融資產涉及的其中有近期無拖欠記錄的應收款項。

12. 其他應付款項及應計款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應計費用	1,692	2,482
其他應付款項	1,454	1,884
應付誠達款項(附註(a))	9,726	8,737
應付嘉德投資有限公司(「嘉德」)(附註(b))	—	58,500
應付上海復旦(附註(c)及19)	—	28,227
	<u>12,872</u>	<u>99,830</u>
減：非流動部分	<u>—</u>	<u>—</u>
流動部分	<u><u>12,872</u></u>	<u><u>99,830</u></u>

附註：

- (a) 應付誠達款項為無抵押、免息及沒有固定還款期。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日之金額為收購信誠(香港)投資有限公司之現金代價餘額(附註15)並已於截至二零一六年十二月三十一日止年度支付。
- (c) 該金額代表與上海復旦之訴訟的應付上海復旦之裁決債務餘額。

如本公佈附註19所述，本集團被裁定向上海復旦支付債務金額人民幣27,000,000(相當於約31,755,000港元)。於二零一五年十二月三十一日止年度，裁決債務之人民幣3,000,000已由公司之認購人償還。截至二零一六年十二月三十一日止年度認購人已進一步清還人民幣24,000,000(相當於約28,227,000港元)的餘數。

儘管裁決債務已由認購人承擔(附註11(d))，應付上海復旦款項不能與應收認購人款項抵消，截至二零一五年十二月三十一日本公司董事認為，裁決債務的責任應保留在本集團，直至認購人將全數償還給上海復旦，因此，應收認購人金額被確認為「其它應收賬」(附註11(d))呈列於截至二零一五年十二月三十一日綜合財務狀況表內。

本段所用詞彙之定義見本公佈附註19。

13. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一六年 千港元 (附註)	二零一五年 千港元
銀行貸款—廣州貸款(附註(a))	5.94%	二零二零年	<u>200,034</u>	<u>211,698</u>
			<u>200,034</u>	<u>211,698</u>
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			3,334	—
第二至第五年(包括首尾兩年)			<u>196,700</u>	<u>211,698</u>
總計			<u>200,034</u>	<u>211,698</u>
流動部分			<u>(3,334)</u>	<u>—</u>
非流動部分			<u>196,700</u>	<u>211,698</u>

附註：

- (a) 於二零一五年八月三日，廣東暢流投資有限公司(「暢流」)(本公司之間接全資擁有的附屬公司)與廣州銀行(「廣州銀行」)簽訂貸款協議(以下簡稱「廣州貸款協議」)，據此，廣州銀行同意發放貸款總額為人民幣180,000,000(相當於200,034,000港元)(二零一五年：人民幣180,000,000(相當於211,698,000港元))(以下簡稱「廣州貸款」)予暢流為期五年，該貸款以廣州物業作抵押及已被暢流全數提取。廣州貸款按中國人民銀行年度存貸款基準利率125%計算利息，並每季支付，廣州貸款之本金還款如下：(i)分四期，每期人民幣1,500,000(相當於約1,667,000港元)需於二零一七年二月，二零一七年八月，二零一八年二月及二零一八年八月或以前相應地支付；(ii)分四期，每期人民幣10,000,000(相當於約11,113,000港元)需於二零一九年二月，二零一九年八月，二零二零年二月及二零二零八月或以前相應地支付及；(iii)餘額人民幣134,000,000(相當於約148,914,000港元)需於二零二零年八月或以前支付。

14. 股本

	二零一六年 千港元	二零一五年 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：		
3,317,045,040股每股面值0.004港元之普通股	<u>13,268</u>	<u>13,268</u>

本公司股本變動之摘要如下：

	已發行股份 數目	股本 千港元	股份溢價 千港元	合計 千港元
於二零一五年一月一日	2,544,787,999	10,179	253,344	263,523
股份公開發售(附註(a))	636,196,999	2,545	175,590	178,135
公開發售的發行成本	-	-	(4,239)	(4,239)
償付裁決債務所發行的股份(附註(b))	<u>136,060,042</u>	<u>544</u>	<u>33,063</u>	<u>33,607</u>
於二零一五年及二零一六年十二月三十一日	<u>3,317,045,040</u>	<u>13,268</u>	<u>457,758</u>	<u>471,026</u>

附註：

- (a) 於二零一五年八月十七日，本公司按每持有四股股份可獲發一股發售股份的基準，完成以每股發售股份0.28港元公開發售636,196,999股發售股份。公開發售所得款項淨額達約173,896,000港元，經扣除直接應佔成本4,239,000港元，用作本集團一般營運資金及收購可能投資。
- (b) 誠如本公佈附註19所詳述，有關上海復旦於二零一五年十二月三十日提出的訴訟，本公司就其承諾償付本公司裁決債務，於二零一五年十一月三十日，本公司與朱亞勇先生（「認購人」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，本公司按認購價每股0.247港元向認購人發行合共136,060,042股認購股份。

15. 附屬公司收購

二零一五年十二月三十一日

於二零一五年十月三十日，本集團與嘉德投資有限公司（「嘉德」是一家關連公司，它的董事韓凱然先生是嘉德的董事及主要股東，是本公司董事及主要股東韓軍然先生關係密切的家庭成員）簽訂買賣協議（「信誠收購協議」）。據此信誠收購協議，本集團收購（「信誠收購」）(i) 信誠（香港）投資有限公司（「信誠」）100%股權，及信誠（洛陽）酒店物業管理有限公司連同其附屬公司洛陽萬亨置業有限公司（統稱「信誠集團」）90%股權；及(ii) 信誠（香港）集團的應付附屬公司款項41,058,000港元（「銷售貸款」），總代價為68,000,000港元。信誠集團主要從事物業發展及於洛陽投資。信誠收購於二零一五年十二月三十一日完成（「收購日」）。

董事認為信誠集團主要資產為洛陽在建工程（附註10）在洛陽代表為一塊土地並分類為投資物業底下之在建工程，所以已於信誠集團之綜合財務狀況表中顯示。於收購日信誠集團沒有任何營運及因此信誠收購不是以企業合併而是購買資產。因此，於信誠集團收購代價多於收購日被分配於獨立可識別資產及負債（除了在建工程外）的賬面值之差異已被確認為在建工程之成本。

於收購日信誠集團的可識別資產及負債詳細如下：

	千港元
物業、機械及設備	373
在建工程 (附註 10(b))	72,662
預付款項	1,565
現金及銀行結餘	98
其他應付款項	(53)
應付關聯方	(1,774)
應付非控股股東	(4,318)
信誠集團應付附屬公司款項 (「銷售貸款」)	<u>(41,058)</u>
信誠集團淨資產	27,495
非控股權益	(553)
減：銷售貸款	<u>41,058</u>
現金代價	<u><u>68,000</u></u>

信誠收購現金流分析如下：

	千港元
現金代價	68,000
取得之現金及銀行結餘	<u>(98)</u>
投資活動所得現金及現金等值項目淨流出	<u><u>67,902</u></u>

於完成信誠收購，信誠集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度並未為本集團貢獻收入及綜合溢利。

信誠收購發生於本年年結日二零一五年十二月三十一日，該集團的本年收入和綜合溢利分別為約 39,064,000 港元及 2,260,000 港元。

16. 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廣州物業(附註10)。物業之租賃期由一至五年租期磋商(二零一五年：租期由一至五年)。

於二零一六年十二月三十一日，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	18,479	14,627
在第二至第五年，包括首尾兩年	<u>19,541</u>	<u>14,074</u>
	<u>38,020</u>	<u>28,701</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(二零一五年：一至兩年)。

於二零一六年十二月三十一日，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	1,563	665
在第二至第五年，包括首尾兩年	<u>702</u>	<u>85</u>
	<u>2,265</u>	<u>750</u>

17. 其他承擔

除於本公佈附註 16 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」，賣方全資擁有的公司）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（相當於約 222,260,000 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，該日期其後進一步延後至二零一六年六月三十日。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（相當於約 88,904,000 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（相當於約 133,356,000 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 133,356,000 港元）並須於第二期完成時支付。

然而，青島收購自二零一六年六月三十日已經到期。

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」），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，並由新城市永幸醫療之股東按其股權比例融資。於本公佈刊發日期，上海附屬公司尚未成立。截至二零一六年十二月三十一日，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（相當於約378,000港元）。

c) 資本承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
洛陽在建工程建造合同 (附註 11(a))	10,824	11,536
廣州物業重建及改善成本 (附註 11(b))	192,689	88,560
應付附屬公司之資本注資	7,779	—
	<u>211,292</u>	<u>100,096</u>

18. 或然負債

除本公佈的附註10(b)所披露之事項外，於二零一六年及二零一五年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

19. 訴訟

本公司及北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」，本公司的前附屬公司並於二零一零年由本公司出售）收到自北京市高級人民法院（「高級法院」）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（「上海復旦」）已遞交民事訴訟案件複審申請（「該訴訟」）。該訴訟源於上海復旦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上海復旦所訂立日期為

二零零二年六月二十七日的銷售合同項目(「物業交易」)下的義務，即按1,755,432美元(約相當於13,605,000港元)之價格向上海復旦出售位於中國的若干不動產(「該指控」)。本公司成為其中一名被告，因上海復旦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上海復旦訂立擔保協議(「擔保協議」)，據此，本公司作為擔保人需向上海復旦就北京中証需履行物業交易下之義務承擔連帶擔保責任。

鑒於該訴訟，本公司董事(「董事」)已開展深入調查，其中董事(i)已檢查自其註冊成立日期起至二零一三年年底其董事會會議的所有會議紀錄，以了解董事有否關注該指控，(ii)已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據，(iii)已於會議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指控，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物業交易銷售或銷售所得款項收款記錄。

於二零一五年七月二十九日，本公司透過律師收到北京市高級人民法院(「中國高級法院」)就該訴訟發出日期為二零一五年五月十四日之裁決(「該裁決」)。根據該裁決，中國高級法院推翻了其日期為二零一三年七月二十六日之裁決，並維持由北京市第一中級人民法院發出日期為二零一零年十一月十日之裁決。中國高級法院裁決物業交易及擔保協議均具法律效力。中國高級法院亦下令本公司及北京中証須就償還上海復旦總額為人民幣14,529,886連同自二零零二年七月一日至付款日期之應計利息承擔連帶清償責任(統稱「裁決債務」)(根據董事的初步計算，裁決債務預期為人民幣27,660,000(相當於約33,607,000港元)(附註11(d))。

於二零一五年十一月三十日，本公司與朱亞勇先生(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購人同意與上海復旦磋商，並將會訂立牽涉(其中包括)本公司、上海復旦及認購人的執行和解協議。本意乃於完成執行和解協議後，(i)本公司償還該裁決債務的義務將由認購人承擔或履行；及(ii)本公司將欠付認購人金額33,606,830港元，將以按每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份的方式履行。

其後，北京億隆悅泰投資有限公司（「北京億隆」）（認購人的關連公司）獲認購人提名與上海復旦磋商，並與上海復旦協定以總金額人民幣27,000,000（相當於約31,755,000港元）償付裁決債務。因此，本公司於二零一五年十二月九日訂立牽涉（其中包括）上海復旦及北京億隆的執行和解協議（「執行和解協議」），據此，裁決債務協定為人民幣27,000,000（相當於約31,755,000港元），該款項不計息並由北京億隆提供的一處物業（「億隆物業」）抵押，當中(i) 人民幣3,000,000（相當於約3,528,000港元）應於執行和解協議當日償還；及(ii) 餘額人民幣24,000,000（相當於約28,277,000港元）應分別於二零一六年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日當日分四個季度分期償還（附註12(c)）。

於二零一五年十二月三十日，本公司與認購人、北京億隆及北京創意金典投資諮詢服務有限公司（「北京創意」，一間由認購人控制的公司）進一步訂立關於執行和解協議之四方協議（「四方協議」），據此，(i) 認購人為本公司承擔裁決債務；(ii) 北京億隆向上海復旦抵押億隆物業作為裁決債務的擔保，及(iii) 北京創意代認購人償付裁決債務人民幣3,000,000。董事認為於簽訂四方協議時，本公司償付裁決債務的責任已由認購人承擔或償還，因此本公司欠付認購人金額33,606,830港元，並根據二零一五年十二月三十日的認購協議（附註14(b)），透過每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份方式償還。

鑒於該訴訟，董事已採取合適行動向北京中証磋商，以收回裁決債務。於二零一六年三月七日，本公司與北京中証簽訂關於支付承諾款項之三方協議（「債務補償協議」），據此，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i) 15% 年利率；及(ii) 人民幣5,000,000（相當於約5,881,000港元）的固定費用作為賠償（統稱「可收回債務」）。可收回債務於二零一八年三月七日償付，並由北京桑普新源技術有限公司（獨立第三方）（附註11(e)）作擔保。董事認為裁決債務將由北京中証悉數收回，且無需於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益表就該訴訟確認作出進一步撥備。

20. 關連方交易

(i) 除本公佈其他地方披露之外，本集團於年內與有關連方進行之重大交易如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
支付予關連公司的租金開支	<u>1,542</u>	<u>1,542</u>
收購信誠集團 (附註 15)	<u>—</u>	<u>68,000</u>
向關連公司授出裝修合同 (附註 (a))	<u>—</u>	<u>157,009</u>

附註：

- (a) 誠如本公佈附註 11(b) 所詳述本集團與北京吉彩，一家本公司的關連公司並由本公司董事及主要股東韓軍然先生 (「韓先生」) 及他的緊密家人為最終股東，簽訂了物業裝修及設備改造項目工程施工合同 (「裝修合同」) 以裝修，改進及升級廣州物業 (「物業改進」)，合約總額為人民幣 133,500,000 (相當於約 148,359,000 港元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團已就裝修合同預付合共人民幣 60,600,000 (相當於約 67,345,000 港元) (二零一五年：人民幣 58,200,000 (相當於約 68,449,000 港元) 予北京吉彩。當中北京吉彩的義務與責任及其預付款由北京貝盟國際建築裝飾工程有限公司 (獨立第三方) 及韓先生向公司作擔保 (其後由韓先生向公司作進一步擔保) 的預付款。

董事認為，關連方交易由本集團與關連方按一般商業條款磋商後之條款進行。

(ii) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	5,731	5,456
離職後福利	—	—
以股權支付之購股權支出	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
支付予主要管理人員的總薪酬	<u>5,731</u>	<u>5,456</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：

	董事、行政總裁及 主要管理人員人數	
	二零一六年	二零一五年
零港元至 1,000,000 港元	8	7
1,000,001 港元至 2,000,000 港元	2	2
2,000,001 港元至 5,000,000 港元	—	—
5,000,001 港元至 10,000,000 港元	—	—
10,000,000 港元以上	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>10</u>	<u>9</u>

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於本年度錄得營業額約 34,982,000 港元及錄得除稅後溢利約 1,219,000 港元。

主要業務安排

持續關連交易

於二零一六年五月三十日，(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」)。該等新租賃協議自二零一六年六月一日起計，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

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)。由於內地方面的經濟增長放緩及人民幣匯率下跌因素影響，本集團從暢流收取的租金及相關管理服務收入均有輕微下跌。暢流會繼續以出租為主要商業用途，但本集團會著力研究可行方案，以提升暢流的物業租值。

本集團已與中科建設開發總公司天津分公司(「中科建設」)簽訂微調裝修計劃，我們會投放資源於發展結合文化產業及銷售文化產品的文化地產項目。在改擴建工程計劃時，我們會仔細規劃按階段進行，以確保集團保持穩定的現金流。另外，為了提高微調裝修計劃的文化價值，本集團邀請了廣州市青年設計師協會為我們的工程項目進行設計工作，另一邊廂，本集團亦投放了資源於設計文化產品以作日後銷售，為本集團提供新的收入來源，減少對暢流租金收入的依賴。

我們預期內地的主要城市租金於來年會穩步上揚，我們對公司前景感到樂觀，管理層會繼續努力為集團爭取更好的回報。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一六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」）同意與本集團截至二零一六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34,982,000港元(二零一五年：39,064,000港元)。本集團於本年度之盈利淨額約為1,219,000港元(二零一五年：3,715,000港元)。年內每股之基本盈利約為0.04港仙(二零一五年：0.13港仙)。行政費用約為24,973,000港元(二零一五年：25,194,000港元)。融資成本約為12,721,000港元(二零一五年：15,998,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一六年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為101,000港元(二零一五年：266,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之總資產約為980,331,000港元(二零一五年：1,114,443,000港元)及總負債約為376,638,000港元(二零一五年：485,011,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為40,045,000港元(二零一五年：164,278,000港元)，而二零一六年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為3.65(二零一五年：2.25)。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團將位於廣州之若干投資物業(附註10)作為授予銀行借款之擔保，其詳情載於本公佈附註13。而融資租約應付款項以面值約92,000港元(二零一五年：275,000港元)的租賃車輛擔保。

訴訟

訴訟詳情載於本公佈附註19。

資本負債比率

於二零一六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%(二零一五年：20%)。

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。

所得款項用途

於二零一五年九月八日，本公司以公開發售的形式發行及配發636,196,999股股份，價格為每股發售股份0.28港元。所得款項淨額約為174,000,000港元，其中，本集團於截止二零一五年十二月三十一日年度(i)已就收購於中國洛陽與物業發展相關項目支付68,000,000港元；(ii)已就於台灣的上市股權投資支付約37,000,000港元；(iii)向域迅製品預付約55,500,000港元的按金及託管金額；及(iv)餘下的款項淨額約13,500,000港元已用作本集團本年度的一般營運資金。

股息

董事並不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一五年：無)。

前景

本集團管理層繼續將資源集中於城市發展，並尋找與本集團長期既定發展策略一致的業務機會。展望未來，本集團會接續本年度所動推行的文化產業發展計畫，並積極拓展房地產發展業務和開拓設計文化業等有獲利價值的項目，務求提升本集團的財務表現，為股東帶來理想的回報。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約51名(二零一五年：55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

截至二零一六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18。

承擔

承擔詳情載於本公佈附註16及17。

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止二零一六年十二月三十一日止年度內並無購買、贖回或出售本公司之上市股份。

企業管治

本公司已遵守企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)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。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。

就企業管治守則守則條文第A.6.7條而言，一名獨立非執行董事未出席本公司於二零一六年六月三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，而董事已確認彼等於截至二零一六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.newcitygroup.com.hk)刊載。二零一六年年報將於二零一七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。

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二零一六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(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，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)四名執行董事，即韓軍然先生(主席)、符耀廣先生、羅敏先生及司徒文輝先生；及(ii)五名獨立非執行董事，即陳耀東先生、鄭清先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生及張晶先生。

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，二零一七年三月三十一日