

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)

截至二零一七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 39,076,000 港元 (二零一六年：34,982,000 港元)
- 本年度溢利約為 23,010,000 港元 (二零一六年：1,219,000 港元)
- 每股盈利 (基本) 為 0.70 港仙 (二零一六年：0.04 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」) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一六年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	5	39,076	34,982
服務成本		<u>(3,124)</u>	<u>(3,116)</u>
毛利		35,952	31,866
其他收入	6	31,697	8,757
行政費用及其他經營開支		(27,594)	(24,973)
融資成本	7	<u>(13,952)</u>	<u>(12,721)</u>
除稅前溢利		26,103	2,929
所得稅開支	8	<u>(3,093)</u>	<u>(1,710)</u>
本年度溢利	9	<u><b>23,010</b></u>	<u><b>1,219</b></u>
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		23,274	1,294
非控股權益		<u>(264)</u>	<u>(75)</u>
		<u><b>23,010</b></u>	<u><b>1,219</b></u>
本公司普通股權持有人應佔 每股盈利			
基本	10	<u><b>0.70 港仙</b></u>	<u><b>0.04 港仙</b></u>
攤薄	10	<u><b>0.70 港仙</b></u>	<u><b>0.04 港仙</b></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度溢利	<u>23,010</u>	<u>1,219</u>
本年其他全面收益，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	<u>37,034</u>	<u>(26,958)</u>
本年度全面收益總額	<u><b>60,044</b></u>	<u><b>(25,739)</b></u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	<u>60,041</u>	<u>(25,621)</u>
非控股權益	<u>3</u>	<u>(118)</u>
	<u><b>60,044</b></u>	<u><b>(25,739)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		3,968	1,968
投資物業	12	793,411	736,551
對聯營公司投資		—	—
可供出售投資		—	—
預付款項、按金及其他應收款項	13	206,027	124,377
		<u>1,003,406</u>	<u>862,896</u>
<b>流動資產</b>			
以公平值變動計入損益之股票投資		57,906	37,628
預付款項、按金及其他應收款項	13	5,549	39,745
應收聯營公司款項		11	9
應收關連公司款項		11	8
應收非控股權益股東		1,580	—
現金及銀行結餘		35,684	40,045
		<u>100,741</u>	<u>117,435</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	14	21,307	12,872
已收訂金		9,156	7,738
融資租約應付款項		—	101
計息銀行借貸，有抵押	15	3,597	3,334
應付非控股權益股東		5,820	4,710
應付關連方		612	609
應付董事款項		1,560	1,440
應付稅項		3,064	1,371
		<u>45,116</u>	<u>32,175</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>55,625</u>	<u>85,260</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,059,031</u>	<u>948,156</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸，有抵押	15	236,183	196,700
遞延稅項負債		159,111	147,763
		<u>395,294</u>	<u>344,463</u>
<b>淨資產</b>		<u>663,737</u>	<u>603,693</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	13,268	13,268
儲備		650,031	589,990
		<u>663,299</u>	<u>603,258</u>
非控股權益		438	435
<b>權益總額</b>		<u>663,737</u>	<u>603,693</u>

## 附註

截至二零一七年十二月三十一日

### 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。

本公司董事認為，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是本公司之控股公司及最終控股公司和本公司董事韓軍然先生為本公司之最終控股方。

### 2 編製基準

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。綜合財務報表亦遵照聯交所證券上市規則的適用條文及香港公司條例的披露規定。

香港會計師公會已頒佈於本集團現行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。除附註3提供因初步應用此等發展以致會計政策出現任何變動的資料，該等發展於現行及過往會計期間對本集團而言屬相關並在綜合財務報表中反映。

綜合財務報表以港元呈報(「港元」)，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

## 綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一七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（即賦予本集團現有有能力來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的投票或類似權利少於大多數的投資者，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，損益及其他全面收益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，將於合併時悉數撤銷。

倘事實或情況顯示上述控制權的三個元素中有一個或以上發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（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益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。

### 3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則

#### (a) 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間首次生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則。此等修訂不會對本集團的會計政策產生影響。然而，香港會計準則第7號修訂本「現金流量表：披露計劃」規定披露融資活動產生的負債變動，包括現金流量變動及非現金變動。

#### 香港會計準則第7號修訂本「現金流量表：披露計劃」

有關修訂要求實體提供因融資活動而產生之負債變動之披露資料，包括現金流量產生之變動及非現金變動（如外匯收益或虧損）。

#### 香港會計準則第12號修訂本－「就未變現虧損確認遞延稅項資產」

有關修訂涉及確認遞延稅項資產，並澄清一些必要的考慮因素，包括按公平值計量之債務工具的相關遞延稅項資產應如何入賬。由於本集團在該等修訂範圍內不存在任何可扣減暫時性差異或資產，應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。

#### 香港財務報告準則第12號修訂本「披露於其他實體之權益：香港財務報告準則第12號披露規定範圍之澄清（二零一四年至二零一六年週期之年度改進）」

有關修訂澄清，香港財務報告準則第12號中的披露規定（除B10-B16段外）適用於實體已劃分至（或包括在出售組別，且該組別劃分至）持作待售及在附屬公司、合營公司或聯營公司中的權益（或其在合營公司或聯營公司中的部分權益）。

該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

**(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則**

本集團並未就二零一七年一月一日開始之財政年度應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。與本集團有關之該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括如下：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號修訂本	投資物業：轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港(國際詮釋委員會財務報告準則)－第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估該等修訂及新訂準則預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團已識別新訂準則之若干範疇可能對綜合財務報表產生重大影響。有關預期影響之進一步詳情於下文討論。儘管有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號之評估已大致完成，惟首次採納該等準則時產生之實際影響可能有所不同，因為至今完成之評估乃根據本集團現時可得資料作出，而於本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的中期財務報告首次應用該等準則前可能會識別其他影響。本集團亦可能變更其會計政策選擇(包括過渡選擇)，直至於該中期財務報告首次應用該等準則。

**香港財務報告準則第9號「金融工具」**

香港財務報告準則第9號將取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定、對沖會計之新規則以及金融資產之新減值模式。

香港財務報告準則第9號按追溯基準於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團計劃於規定生效日期採納新準則且將不會重列比較資料。

根據本集團於二零一七年十二月三十一日之金融資產及金融負債分析(按照該日存在之事實及情況得出)，本公司董事已評估香港財務報告準則第9號對本集團綜合財務報表之影響如下：



## (a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號載有金融資產的三個主要分類類別：按攤銷成本計量、按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收益。分類取決於實體管理債務工具之業務模式及其合約現金流量特性。

根據初步評估，本集團預期於採納香港財務報告準則第9號後，其目前按攤銷成本計量及按公平值計入損益之金融資產將會繼續沿用彼等之分類及計量。本集團現時按成本減去減值計量若干非上市股票投資。根據香港財務報告準則第9號，該等可供出售投資將按公平值計入其他全面收益計量，原因為有意於可見未來持有該等投資，且本集團預期選擇於其他全面收益呈列公平值變動。在該等投資終止確認時，於其他全面收益列賬之股票投資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號之新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號之「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，將不再需要在確認減值虧損前發生虧損事件。相反，實體須將預期信貸虧損確認並計量為十二個月的預期信貸虧損或可使用年期內的預期信貸虧損，惟此視乎資產、事實及情況而定。此項新減值模式可能導致本集團的其他金融資產提早確認信貸虧損。

根據本集團之過往經驗，有關客戶尚未償還結餘之違約率偏低。因此，本公司董事預計，應用香港財務報告準則第9號不會對本集團之未來綜合財務報表構成重大影響。上述評估乃基於本集團於二零一七年十二月三十一日之金融資產分析而作出（有關分析按照於該日已存在之事實及情況而作出）。由於事實及情況於期內直至香港財務報告準則第9號首次應用日期（由於本集團無意提早應用該準則，故預期為二零一八年一月一日）止期間內可能發生變化，因此有關潛在影響之評估可能有所變動。

## 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號建立了一個確認客戶合約收益之全面性框架。香港財務報告準則第15號將取代現有收益準則香港會計準則第18號「收益」（涵蓋銷售商品及提供服務產生之收益）及香港會計準則第11號「建造合約」（規定了建造合約收益之會計處理）。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。該準則允許按全面追溯方式或經修訂追溯方式採納準則。本集團擬使用經修訂追溯方式採納準則，這意味著採納準則之累積影響將於截至二零一八年一月一日之保留盈利內確認，且將不會重列比較資料。

該準則之核心原則為，實體確認收益以顯示貨品及服務轉移至客戶，而金額需反映該實體預期以該等貨品及服務所換取的代價。

實體根據核心原則，應用5個步驟模式以確認收益：

1. 識別與客戶的合約
2. 識別合約中的履約責任
3. 釐定交易價格
4. 分配交易價格至合約中的履約責任
5. 實體履行履約責任時或後確認收益

目前，除租金收入外，本集團的主要收益為樓宇管理服務收入，乃於提供服務時確認。

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，且預期不會對收益確認產生重大影響。

本集團的租金收入乃根據香港會計準則第17號「租賃」確認。採納香港財務報告準則第15號將不會影響租金收入的確認。香港財務報告準則第16號項下租金收入的影響於下文討論。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營及融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債（短期租賃及低價值資產的租賃可獲選擇性豁免）。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營或融資租賃。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團擬應用簡化過渡法及將不會於首次採納前的年度重列比較數字。

根據初步評估，該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。本集團之辦公物業租賃現分類為經營租賃，租賃款項(扣除任何來自出租人之獎勵金額)於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃款項之現值確認及計量負債，並確認其相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊將於損益中確認。本集團之資產及負債將有所增加且開支確認之時間因此亦會受到影響。

誠如本公佈附註19披露，根據不可撤銷經營租賃，本集團就其辦公物業於二零一七年十二月三十一日之未來最低租賃款項約為1,179,000港元。採納香港財務報告準則第16號後，該等租賃預期將確認為租賃負債及相應的使用權資產。該等款項將就貼現影響及本集團可得的過渡緩解作出調整。

#### 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. 營業額

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。

本年度集團營業額之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
租金收入及相關管理服務收入	<u>39,076</u>	<u>34,982</u>

## 6. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息收入	8,397	7,447
以公平值變動計入損益之股票投資之公平值收益	17,112	99
投資物業之公平值收益	—	1,211
淨外匯收益	6,188	—
	<u>31,697</u>	<u>8,757</u>

## 7. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行借貸利息	13,950	12,709
融資租賃費用	2	12
	<u>13,952</u>	<u>12,721</u>

## 8. 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（二零一六年：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（二零一六年：25%）。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
中國	3,341	1,384
過往年度撥備不足	52	23
	<u>3,393</u>	<u>1,407</u>
遞延稅項	(300)	303
	<u>3,093</u>	<u>1,710</u>

## 9. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除／(計入)以下項目：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
核數師酬金		
– 本年	500	500
– 過往年度撥備不足	172	–
	<u>672</u>	<u>500</u>
服務成本	3,124	3,116
折舊		
– 自有資產	430	465
– 租賃資產	92	184
	<u>522</u>	<u>649</u>
職工成本(包括董事薪酬)：		
– 薪金、花紅及津貼	11,975	10,344
– 定額供款退休金計劃供款	626	586
	<u>12,601</u>	<u>10,930</u>
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	1,663	1,572
淨外匯(收益)／虧損	(6,188)	1,551
以公平值變動計入損益之股票投資之公平值收益	(17,112)	(99)
投資物業之公平值虧損／(收益)	<u>1,199</u>	<u>(1,211)</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約624,000港元(二零一六年：624,000港元)。

## 10. 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，以及截至二零一七年及二零一六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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 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>23,274</u>	<u>1,294</u>
	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
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>3,317,045,040</u>

截至二零一七年及二零一六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，由於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄已發行的普通股。

## 11. 股息

董事不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一六年：無)。

## 12. 投資物業

	廣州物業 (以公平值計算)		洛陽物業 (以成本計算)		總計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>已完成項目</b>						
於廣州的投資物業(附註(a))						
於一月一日之賬面值	667,892	705,660	–	–	667,892	705,660
投資物業公平值變動	(1,199)	1,211	–	–	(1,199)	1,211
匯兌調整	52,647	(38,979)	–	–	52,647	(38,979)
於十二月三十一日之賬面值	<b>719,340</b>	667,892	–	–	<b>719,340</b>	667,892
<b>未完成項目</b>						
於洛陽的投資物業(附註(b))						
於一月一日之賬面值	–	–	68,659	72,662	68,659	72,662
匯兌調整	–	–	5,412	(4,003)	5,412	(4,003)
於十二月三十一日之賬面值	–	–	<b>74,071</b>	68,659	<b>74,071</b>	68,659
於十二月三十一日之合共賬面值	<b>719,340</b>	667,892	<b>74,071</b>	68,659	<b>793,411</b>	736,551

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5)，有關詳情摘錄於本公佈附註19。於報告期末，廣州物業乃按公平值呈列。

於二零一七年十二月三十一日，廣州物業之賬面值為約719,340,000港元(二零一六年：667,892,000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15。

於二零一七年十二月三十一日，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」)使用收益法評估為人民幣600,000,000元(相當於約719,340,000港元)(二零一六年：人民幣601,000,000元(相當於約667,892,000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二零一六年及二零一七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定。當中關鍵的假設已於本公司的年報中披露。

- (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74,071,000港元(二零一六年：68,659,000港元))。董事認為洛陽物業的建築計劃於二零一七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(「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(「用地使用權出讓合同」)，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，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(相當於約37,490,000港元))的0.1%計算(「罰款」)。如施工期超出60日後仍未完工，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，本集團接獲國土局發出的閒置土地調查通知書，據此，本集團須向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(「規劃局」)提交洛陽物業的施工計劃。經規劃局審閱後，本集團獲指示修改施工計劃的若干方面，並於建設工程動工前編製所需文件向規劃局再次提交，待進一步批准。



截至綜合財務報表的批准日期，洛陽物業的施工計劃仍在修改中及尚未再次提交至規劃局。

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。鑒於本集團積極與規劃局就洛陽物業的施工計劃溝通，出現罰款或有關沒收的損失的風險甚微。因此，董事認為並無於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務報表中作出有關罰款及／或沒收的損失撥備（如有）。

#### 洛陽物業之減值評估

於二零一七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二零一七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（二零一六年：無）。

### 13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
預付款		
— 預付洛陽物業專業費用	1,806	1,532
— 預付廣州物業重建及改善成本	47,154	67,345
— 其他	780	1,059
按金由以下公司所持有		
— 域迅製品有限公司 (附註)	55,500	55,500
— 珠海市潤珠商貿有限公司 (附註)	41,962	—
— 珠海市騰順實業有限公司 (附註)	11,989	—
— 其他	289	274
其他應收款項		
— 應收北京中證房地產開發有限公司 (附註)	47,616	36,858
— 其他	4,480	1,554
	<u>211,576</u>	<u>164,122</u>
減：非流動部份	(206,027)	(124,377)
流動部份	<u><u>5,549</u></u>	<u><u>39,745</u></u>

#### 附註：

上述金額的可收回性由韓先生擔保，負責收回本人與本公司之間訂立的擔保協議的有關金額。

上述資產並無逾期或減值。列入上述有關結餘之金融資產乃近期並無拖欠記錄之應收款項。

#### 14. 應計款項及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應計費用	5,415	1,692
其他應付款項	5,399	1,454
應付北京誠達順逸商貿有限公司	10,493	9,726
	<u>21,307</u>	<u>12,872</u>

#### 15. 計息銀行借貸，有抵押

	實際利率	到期	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款－廣州貸款 (附註(a))	5.94%	二零二零年	—	200,034
銀行貸款－廣州貸款 (附註(b))	6.71%	二零二七年	239,780	—
			<u>239,780</u>	<u>200,034</u>
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			3,597	3,334
第二至第五年，包括首尾兩年			59,945	196,700
超過五年			176,238	—
			<u>239,780</u>	<u>200,034</u>
總計			239,780	200,034
流動部分			(3,597)	(3,334)
			<u>236,183</u>	<u>196,700</u>
非流動部分				

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」）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1」），據此，廣州銀行同意發放貸款（以下簡稱「廣州貸款1」）總額為人民幣180,000,000（相當於200,034,000 港元）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1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1之本金分八期還款由二零一七年二月至二零二零年八月。廣州貸款1已於二零一七年七月七日全數歸還。
- (b) 於二零一七年七月七日，暢流與廣州銀行簽訂貸款協議（以下簡稱「廣州貸款協議2」），據此，廣州銀行同意發放貸款（以下簡稱「廣州貸款2」）總額為人民幣200,000,000（相當於239,780,000 港元）予暢流為期十年，該貸款以廣州物業作抵押及已被暢流全數提取。廣州貸款2按中國人民銀行年度存貸款基準利率137%計算利息，並每季支付，廣州貸款2之本金分二十期還款由二零一八年一月及將於二零二七年七月到期。

## 16. 股本

	二零一七年 千港元	二零一六年 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
於二零一六年一月一日，				
二零一六年十二月三十一日，				
二零一七年一月一日及				
二零一七年十二月三十一日	<u>3,317,045,040</u>	<u>13,268</u>	<u>457,758</u>	<u>471,026</u>

## 17. 或然負債

除本公佈的附註12(b)所披露之事項外，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 18. 關連方交易

(a) 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
支付予關連公司的租金開支	<u>1,542</u>	<u>1,542</u>

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期僱員福利	<u>5,695</u>	<u>5,731</u>
支付予主要管理人員的總薪酬	<u>5,695</u>	<u>5,731</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	
	二零一七年	二零一六年
零港元至1,000,000港元	8	8
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>10</u>	<u>10</u>

## 19. 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12(a))。物業之租賃期由一至五年租期磋商(二零一六年：租期由一至五年)。

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	24,771	18,479
第二至第五年，包括首尾兩年	<u>21,221</u>	<u>19,541</u>
	<u><u>45,992</u></u>	<u><u>38,020</u></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。物業之租賃由二至四年租期磋商(二零一六年：一至兩年)。

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	808	1,563
第二至第五年，包括首尾兩年	<u>371</u>	<u>702</u>
	<u><u>1,179</u></u>	<u><u>2,265</u></u>

## 20. 其他承擔

除於本公佈附註19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) 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（相當於約1,199,000港元），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408,000港元）。

### (b) 資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
洛陽物業工程建造合同	11,525	10,824
廣州物業重建及改善成本	3,000	192,689
	<u>14,525</u>	<u>203,513</u>

## 21. 報告期後事項

### (a) 建議發行可換股債券

於二零一八年二月九日，本公司與 Red Swan Capital Management Limited (「認購方」) 訂立認購協議(「認購協議」)，據此認購方已同意認購本公司將予發行之本金總額為 30,000,000 港元之可換股債券(「可換股債券」)(「認購事項」)。可換股債券持有人享有以兌換價為本公司每股股份 0.2566 港元悉數行使可換股債券。

完成認購事項須待認購協議所載之先決條件獲達成後，方可作實。

截至綜合財務報表的批准日期，建議認購事項正在進行中及尚未完成。詳情於本公司日期為二零一八年二月九日之公佈披露。

### (b) 合作備忘錄

於二零一八年二月十四日，本公司與中房聯合投資集團健康產業投資有限公司(「賣方」)(即廣東喜周教育有限公司(「目標公司」)不少於 70% 股權的持有人)及目標公司簽署合作備忘錄(「合作備忘錄」)，內容有關潛在收購目標公司不少於 70% 股權(「潛在收購」)。

據本公司董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及目標公司均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。根據合作備忘錄，本公司擬以向賣方購買目標公司股權方式，收購目標公司不少於 70% 之股權。

潛在收購的對價(「對價」)尚未釐定且受限於正式協議，而該對價應由本公司與賣方對目標公司的情況進行磋商之結果釐定。本公司亦會考慮聘請獨立專業估值師對目標公司之公平值進行評估，用以在釐定對價時作為參考。本公司擬以現金及以發行本公司股份的方式支付對價。

截至綜合財務報表的批准日期，並無訂立有關建議收購之任何正式協議。詳情於本公司日期為二零一八年二月十四日之公佈披露。

## 業務及營運回顧

### 業務回顧

本集團於本年度錄得營業額約39,076,000港元及錄得除稅後溢利約23,010,000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(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)。由於內地的物業市場增長以及人民幣匯率升值因素影響，本集團從暢流收取的租金及相關管理服務收入均有增加。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。

本公司將會投資於珠海的房地產開發及於中國的其他物業。

我們公司會於來年著重文化內涵及創新項目，我們了解到每一個地產項目都有其源於生活地方的不同、年齡的不同，以至社會階層的不同令其群眾所喜愛及習慣的生活有所不同，使然當中具有文化的獨特性。所以，於公司發展方面，我們考慮到集團的現有資源及不同地區從事中的地產活動，我們一方面將繼續參與地產發展的市場，另一方面，我們希望將我們的地產發展項目賦予文化的生命。



我們希望透過各種的文化內涵項目，例如提供兒童創作訓練，提供微電影拍攝場地等，由教育生活、健康生活、生活的各項配套，以至生活的產品化，都是圍繞新城市將來發展業務所希望展現的核心價值，從而使我們並非只是單純供應商業使用或提供居住空間的乏味地產發展商，來提升公司的品牌價值。

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，本集團會為我們的工程項目前期進行設計工作，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

有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度初步業績公佈之數據，經本集團核數師華普天健(香港)會計師事務所有限公司(「華普天健」)同意與本集團截至二零一七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，華普天健就此履行的工作並不構成確證委聘，因此，華普天健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39,076,000港元(二零一六年：34,982,000港元)。本集團於本年度之盈利淨額約為23,010,000港元(二零一六年：1,219,000港元)。年內每股之基本盈利約為0.70港仙(二零一六年：0.04港仙)。行政費用約為27,594,000港元(二零一六年：24,973,000港元)。融資成本約為13,952,000港元(二零一六年：12,721,000港元)。

## 流動資金、財務資源及資金需求

於二零一七年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為零港元(二零一六年：101,000港元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,104,147,000港元(二零一六年：980,331,000港元)及總負債約為440,410,000港元(二零一六年：376,638,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為35,684,000港元(二零一六年：40,045,000港元)，而二零一七年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為2.23(二零一六年：3.65)。

## 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團將位於廣州之若干投資物業(附註12(a))作為授予銀行借款之擔保，其詳情載於本公佈附註15。而融資租約應付款項以面值約零港元(二零一六年：92,000港元)的租賃車輛擔保。

## 資本負債比率

於二零一七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27%(二零一六年：24%)。

## 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並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 股息

董事並不建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一六年：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

於二零一七年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約 50 名（二零一六年：51 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

截至二零一七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 17。

## 承擔

承擔詳情載於本公佈附註 19 及 20。

## 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二零一七年十二月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

## 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，三名獨立非執行董事未有出席本公司於二零一七年六月二十七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二零一七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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.newcitygroup.com.hk](http://www.newcitygroup.com.hk))刊載。二零一七年年報將於二零一八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二零一七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)三名執行董事，即韓軍然先生（主席）、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，二零一八年三月二十七日