

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)

截至二零一八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91,764,000港元(二零一七年：39,076,000港元)
- 本年度溢利約為13,711,000港元(二零一七年：23,010,000港元)
- 每股盈利(基本)為0.41港仙(二零一七年：0.70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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一七年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	5	91,764	39,076
售出商品及提供服務成本		<u>(51,781)</u>	<u>(3,124)</u>
毛利		39,983	35,952
其他收入	6	77,375	31,697
行政費用及其他經營開支		<u>(67,436)</u>	<u>(27,594)</u>
經營溢利		49,922	40,055
融資成本	7	<u>(21,917)</u>	<u>(13,952)</u>
除稅前溢利		28,005	26,103
所得稅開支	8	<u>(14,294)</u>	<u>(3,093)</u>
本年度溢利	9	<u><u>13,711</u></u>	<u><u>23,010</u></u>
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		13,753	23,274
非控股權益		<u>(42)</u>	<u>(264)</u>
		<u><u>13,711</u></u>	<u><u>23,010</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利(港仙)			
基本	10	<u><u>0.41</u></u>	<u><u>0.70</u></u>
攤薄	10	<u><u>0.41</u></u>	<u><u>0.70</u></u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利	13,711	23,010
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>(25,962)</u>	<u>37,034</u>
本年度全面收益總額	<u><u>(12,251)</u></u>	<u><u>60,044</u></u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	(11,616)	60,041
非控股權益	<u>(635)</u>	<u>3</u>
	<u><u>(12,251)</u></u>	<u><u>60,044</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備		62,296	3,968
投資物業	12	810,436	793,411
對聯營公司投資		11,500	—
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		—	—
可供出售投資		—	—
預付款項、按金及其他應收款項	14	139,958	206,027
		<u>1,024,190</u>	<u>1,003,406</u>
流動資產			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產		34,594	57,906
存貨	13	11,460	—
預付款項、按金及其他應收款項	14	20,375	5,549
應收聯營公司款項		97,257	11
應收關連公司款項		13	11
應收非控股股東款項		939	1,580
現金及銀行結餘		72,603	35,684
		<u>237,241</u>	<u>100,741</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項	15	22,695	21,307
已收訂金		11,500	9,156
借款	16	2,847	3,597
融資租賃應付款項		557	—
應付非控股權益股東款項		6,165	5,820
應付關連方款項		581	612
應付董事款項		1,680	1,560
即期稅項負債		—	3,064
		<u>46,025</u>	<u>45,116</u>
淨流動資產		<u>191,216</u>	<u>55,625</u>
總資產減流動負債		<u>1,215,406</u>	<u>1,059,031</u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
借款	16	315,961	236,183
融資租賃應付款項		3,129	—
可換股票據	17	41,769	—
遞延稅項負債		165,341	159,111
		<u>526,200</u>	<u>395,294</u>
淨資產		<u>689,206</u>	<u>663,737</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	13,919	13,268
儲備		675,484	650,031
		<u>689,403</u>	<u>663,299</u>
非控股權益		(197)	438
權益總額		<u>689,206</u>	<u>663,737</u>

附註

截至二零一八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觀塘海濱道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。

本公司董事認為，於二零一八年十二月三十一日，君億投資有限公司為一間於英屬處女群島(「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(「韓先生」)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。

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二零一八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。當中，以下發展與本集團綜合財務報表有關：

- (i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」；及
- (ii) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」。

本集團並未應用任何於當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

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號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文採用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定追溯應用於二零一八年一月一日（首次應用日期）尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留溢利及其他權益組成部分中確認，並無重列比較資料。

採納香港財務報告準則第9號對本集團會計政策造成如下變動：

(i) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分為如下計量類別：

- 隨後按公平值計入其他全面收益或按公平值計入損益計量；及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益內記錄。就並非持作交易用途之股本工具的投資而言，這將取決於本集團是否在初始確認時不可撤回選擇將股票投資以按公平值計入其他全面收益入賬。

(ii) 計量

初步確認時，本集團按公平值加(倘屬並非按公平值計入損益之金融資產)收購該金融資產之直接相關交易成本計量金融資產。按公平值計入損益之金融資產之交易成本於損益支銷。

附帶嵌入衍生工具之金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息乃被視為整體考慮。

本集團按公平值後續計量所有股票投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益中列報股票投資之公平值收益及虧損，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益內確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產公平值變動於損益表確認為其他收入或行政費用及其他經營開支(如適用)。按公平值計入其他全面收益表之股票投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值變動而分開列報。

(iii) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益計量之債務工具有關之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。應用之減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就應收款項，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求於初步確認應收款項時確認預期可使用年期的虧損。

以下載列採納香港財務報告準則第9號對本集團的影響。

就根據香港會計準則第39號分類為可供出售的金融資產而言，本集團選擇指定該等投資為於二零一八年一月一日按公平值計入其他全面收益。於二零一八年一月一日該等金融資產之賬面值並未受到初始應用香港財務報告準則第9號的影響。

就根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項(按攤銷成本計量)及按公平值計入損益之金融資產的金融資產而言，本集團已評估管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵，及該等資產於採納香港財務報告準則第9號時繼續彼等各自的分類及計量，及於二零一八年一月一日該等金融資產的賬面值並未受到初始應用香港財務報告準則第9號的影響。

所有金融負債之計量類別保持相同。於二零一八年一月一日所有金融負債之賬面值並未受到初始應用之影響。

於二零一八年一月一日，本集團並未指定或取消指定任何按公平值計入損益的金融資產或金融負債，且初始應用香港財務報告準則第9號並未對本集團的期初保留溢利產生影響。

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號建立了一個釐定是否確認收益、確認金額及時間之綜合框架。其將取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

本集團追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留溢利(或其他權益組成部分，如適用)確認，且並無重列比較資料。初始應用香港財務報告準則第15號並未對本集團的期初保留溢利及本集團如何確認其收入產生影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並未就二零一八年一月一日開始之財政年度應用以下已頒佈但尚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：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則 第16號	租賃	二零一九年 一月一日
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	二零一九年 一月一日
香港會計準則第28 號修訂本	香港會計準則第28號的修訂，於聯 營公司及合營公司之長期權益	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則 修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二 零一七年週期之年度改進	二零一九年 一月一日

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，而於本集團截至二零一九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號租賃及其相關詮釋。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租賃和融資租賃，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之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租賃或融資租賃。

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的年度期間生效。本集團擬應用簡化過渡法並將不會重列首次採納前年度的比較金額。

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21(b)披露，根據不可撤銷經營租賃，本集團就其辦公物業於二零一八年十二月三十一日之未來最低租賃款項約為2,816,000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。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期於首次採納香港財務報告準則第16號時將予進行之過渡調整並不重大。然而，上述之預期會計政策變動或會對本集團自二零一九年起之綜合財務報表造成重大影響。

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」

香港會計準則第12號「所得稅」之詮釋載列於存在所得稅處理的不確定性時應如何應用該準則。實體須釐定不確定之稅項處理應單獨還是整體評估(視乎何者能更佳預測不確定性之解決方案而定)。實體須評估稅務機構是否有可能接受不確定之稅項處理。倘接受,會計處理將與有關實體之所得稅申報符合一致;然而,倘不接受,實體須採用最大可能性之結果或預期價值法(視乎預期何者能更佳預測解決方案而定)將不確定性之影響入賬。

本集團需於完成更為詳細之評估後方能估計有關詮釋對綜合財務報表之影響。

4. 經營分部資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度,本集團在中國從事物業發展及投資及巴士貿易。因此,本集團有兩個可呈報分部將予列報。

截至二零一七年十二月三十一日止年度,本集團僅有一個經營分部,即在中國從事物業發展及投資。因此,於二零一七年並無呈列分部資料。

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、機械及設備、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、關連公司及非控股股東款項及現金及銀行結餘。分部負債並不包括未分配應計費用及其他應付款項、借款、融資租賃應付款項、應付非控股股東、關連人士及董事款項、可換股票據、即期稅項負債及遞延稅項負債。

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	銷售巴士 千港元	總計 千港元
截至二零一八年十二月三十一日 止年度			
來自外部客戶之營業額	41,925	49,839	91,764
分部溢利	38,989	994	39,983
於二零一八年十二月三十一日			
分部資產	810,436	11,460	821,896
分部負債	11,500	—	11,500

分部損益之對賬：

	二零一八年 千港元
損益	
可呈報分部溢利總額	39,983
其他收入	77,375
行政費用及其他經營開支	(67,436)
融資成本	(21,917)
	<hr/>
綜合除稅前溢利	28,005
	<hr/> <hr/>

分部資產或負債之對賬：

二零一八年
千港元

資產

可呈報分部總資產	821,896
物業、機械及設備	62,296
對聯營公司投資	11,500
按公平值計入損益之金融資產	34,594
預付款項、按金及其他應收款項	160,333
應收聯營公司款項	97,257
應收關連公司款項	13
應收非控股股東款項	939
現金及銀行結餘	72,603

綜合總資產

1,261,431

負債

可呈報分部總負債	11,500
應計費用及其他應付款項	22,695
借款	318,808
融資租賃應付款項	3,686
應付非控股權益股東款項	6,165
應付關連方款項	581
應付董事款項	1,680
可換股票據	41,769
遞延稅項負債	165,341

綜合總負債

572,225

地區資料

本集團按經營地點劃分來自外部客戶的營業額詳述如下：

二零一八年
千港元

香港	49,839
中國	41,925

綜合總營業額

91,764

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團90%以上之非流動資產(不包括對聯營公司投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產及預付款項、按金及其他應收款項)位於中國。因此，並無披露非流動資產之進一步地區資料。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團90%以上之非流動資產(不包括對聯營公司投資、可供出售金融資產及預付款項、按金及其他應收款項)位於中國及90%以上之營業額來自中國。因此，並無披露非流動資產及營業額之進一步地區資料。

來自主要客戶的營業額：

	二零一八年 千港元
銷售巴士：	
客戶a	18,650
客戶b	<u>17,432</u>

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

本年度集團營業額之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
產品於某一時間點轉移：		
銷售巴士	49,839	—
服務持續轉移：		
租金收入及相關管理服務收入	<u>41,925</u>	<u>39,076</u>
	<u>91,764</u>	<u>39,076</u>

6. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股息收入	4,694	—
利息收入	6,548	8,397
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	—	17,112
投資物業之公平值收益	56,930	—
於收購聯營公司低價購買之收益	9,189	—
淨外匯收益	—	6,188
其他	14	—
	<u>77,375</u>	<u>31,697</u>

7. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借貸利息	20,530	13,950
可換股票據利息	1,289	—
融資租賃費用	98	2
	<u>21,917</u>	<u>13,952</u>

8. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
年內撥備	—	3,341
過往年度撥備不足	61	52
	<u>61</u>	<u>3,393</u>
遞延稅項	14,233	(300)
	<u>14,294</u>	<u>3,093</u>

本集團於本年度並無於應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅已按稅率25% (二零一七年：25%)計提撥備。

9. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除／(計入)以下項目：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
呆賬撥備	5,700	—
核數師酬金		
— 本年	550	500
— 過往年度撥備不足	—	172
	<u>550</u>	<u>672</u>
服務成本	51,781	3,124
物業、機械及設備折舊		
— 自有資產	5,432	430
— 租賃資產	86	92
	<u>5,518</u>	<u>522</u>
職工成本(包括董事薪酬)：		
— 薪金、花紅及津貼	11,941	11,975
— 定額供款退休金計劃供款	611	626
	<u>12,552</u>	<u>12,601</u>
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	1,894	1,663
淨外匯虧損／(收益)	4,203	(6,188)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損／(收益)	21,662	(17,112)
投資物業之公平值(收益)／虧損	<u>(56,930)</u>	<u>1,199</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(二零一七年：624,000港元)。

10. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本公司擁有人應佔該年度溢利，以及截至二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本公司擁有人應佔年內溢利用以計算每股 基本盈利	<u>13,753</u>	<u>23,274</u>
	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
年內已發行普通股加權平均數用以計算每股 基本盈利	<u>3,381,141,886</u>	<u>3,317,045,040</u>

由於截至二零一八年十二月三十一日止年度兌換本集團尚未行使的可換股票據具有反攤薄影響，故無須呈列每股攤薄盈利。

截至二零一七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

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一七年：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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已完成項目						
於廣州的投資物業 (附註(a))						
於一月一日	719,340	667,892	—	—	719,340	667,892
公平值收益/(虧損)	56,930	(1,199)	—	—	56,930	(1,199)
匯兌差額	(36,180)	52,647	—	—	(36,180)	52,647
於十二月三十一日	740,090	719,340	—	—	740,090	719,340
未完成項目						
於洛陽的投資物業 (附註(b))						
於一月一日	—	—	74,071	68,659	74,071	68,659
匯兌差額	—	—	(3,725)	5,412	(3,725)	5,412
於十二月三十一日	—	—	70,346	74,071	70,346	74,071
於十二月三十一日之 合共賬面值	740,090	719,340	70,346	74,071	810,436	793,411

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。於報告期末，廣州物業乃按公平值呈列。

於二零一八年十二月三十一日，廣州物業之公平值已由獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「瑞豐環球」)(二零一七年：亞克碩顧問及評估有限公司)使用收益法評估為人民幣650,000,000元(相當於約740,090,000港元)(二零一七年：人民幣600,000,000元(相當於約719,340,000港元))。

於二零一八年十二月三十一日，廣州物業之賬面值為約740,090,000港元(二零一七年：719,340,000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16。

- (b) 洛陽的投資物業(「洛陽物業」)位於中國河南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70,346,000港元(二零一七年：74,071,000港元))。董事認為洛陽物業的建築計劃於二零一八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(即約人民幣31,270,000元(相當於約35,604,000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，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，董事認為並無於二零一八年及二零一七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

於二零一八年十二月三十一日的洛陽物業可收回金額由瑞豐環球評估。由於洛陽物業的可收回金額高於其於二零一八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(二零一七年：無)。

13. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
巴士	<u>11,460</u>	<u>—</u>

於二零一八年十二月三十一日，存貨之賬面值按成本列賬，其中約3,800,000港元(二零一七年：無)由本集團根據融資租賃持有。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
預付款項		
— 預付洛陽物業專業費用	1,959	1,806
— 預付廣州物業重建及改善成本	—	47,154
— 其他	1,358	780
按金由以下公司所持有		
— 域迅製品有限公司	5,980	5,980
— 一名獨立承建商	49,520	49,520
— 珠海市潤珠商貿有限公司	39,851	41,962
— 珠市騰順	—	11,989
— 其他	1,097	289
其他應收款項		
— 應收北京中證房地產開發有限公司	50,307	47,616
— 其他	15,961	4,480
	<u>166,033</u>	<u>211,576</u>
減：呆賬撥備	<u>(5,700)</u>	<u>—</u>
	160,333	211,576
減：非流動部分	<u>(139,958)</u>	<u>(206,027)</u>
流動部分	<u><u>20,375</u></u>	<u><u>5,549</u></u>

15. 應計款項及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應計費用	3,017	5,415
其他應付款項	9,713	5,399
應付北京誠達順逸商貿有限公司	9,965	10,493
	<u>22,695</u>	<u>21,307</u>

16. 借款

	實際利率	到期	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款—廣州銀行貸款 (附註(a))	6.713%	二零二七年	—	239,780
銀行貸款—浙商銀行貸款 (附註(b))	8.085%	二零三零年	<u>318,808</u>	—
			<u>318,808</u>	<u>239,780</u>
分析為：				
償還期：				
— 一年內或按要求			2,847	3,597
— 第二至第五年，包括首尾兩年			68,316	59,945
— 超過五年			<u>247,645</u>	<u>176,238</u>
總計			318,808	239,780
減：非流動部分			<u>(315,961)</u>	<u>(236,183)</u>
流動部分			<u>2,847</u>	<u>3,597</u>

附註：

- (a) 於二零一七年七月七日，廣東暢流與廣州銀行（「廣州銀行」）簽訂貸款協議，據此，廣州銀行同意發放貸款（「廣州銀行貸款」）總額為人民幣200,000,000元（相當於約239,780,000港元）予廣東暢流，為期十年。該貸款以廣州物業作抵押及由韓先生提供個人擔保。廣州銀行貸款按中國人民銀行年度貸款及存貸款基準利率6.713%、137%計算利息，並每季支付。廣州銀行貸款之本金自二零一八年一月起分二十期償還，並於二零二七年七月到期。
- (b) 於二零一八年六月二十日，廣東暢流與浙商銀行股份有限公司（「浙商銀行」）簽訂貸款協議，據此，浙商銀行同意發放貸款（「浙商銀行貸款」）總額為人民幣280,000,000元（相當於約318,808,000港元）予廣東暢流，為期十二年。該貸款以廣州物業作抵押及由韓先生提供個人擔保。浙商銀行貸款按中國人民銀行年度貸款及存貸款基準利率8.085%、165%計算利息，並每季支付。浙商銀行貸款之本金自二零一九年九月二十日起分四十八期償還，並於二零三零年五月七日期到期。

17. 可換股票據

於二零一八年五月十六日及二零一八年七月十九日，本公司向獨立第三方發行兩種面值分別為35,000,000港元及43,200,000港元之可換股票據，即（「可換股票據一」及「可換股票據二」）。可換股票據一之持有人有權於可換股票據一發行日期至二零二零年五月十五日隨時按兌換價每股普通股0.215港元兌換可換股票據一為本公司普通股。可換股票據二之持有人有權於可換股票據二發行日期至二零二零年七月十八日隨時按兌換價每股普通股0.32港元兌換可換股票據二為本公司普通股。可換股票據一及可換股票據二分別按利率2%及2%計息，利息將於到日期或兌換或贖回可換股票據之日（以較早者為準）支付。

發行可換股票據一及可換股票據二分別收取的所得款項淨額35,000,000港元及43,200,000港元已拆分為負債部分及權益部分如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已發行可換股票據面值	78,200	—
權益部分	(4,049)	—
於發行日期之負債部分	74,151	—
已收取估算利息	1,289	—
兌換可換股票據一	(33,671)	—
	<u>41,769</u>	<u>—</u>

利息費用乃按分別對可換股票據一及可換股票據二的負債部分使用實際利率4.56%及4.93%計算。

於二零一八年六月二十五日及二零一八年十月二十三日，面值21,500,000港元及13,500,000港元之可換股票據一已分別兌換為100,000,000股及62,790,697股本公司普通股。於二零一八年十二月三十一日，可換股票據一已全部兌換。

董事估計於二零一八年十二月三十一日可換股票據二負債部分之公平值與其公平值相若，乃按市場費率折現未來現金流計算(第二級公平值計量)。

18. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定： 每股0.004港元之普通股 於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	10,000,000,000	40,000
已發行及繳足： 每股0.004港元之普通股 於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	3,317,045,040	13,268
兌換可換股票據(附註)	162,790,697	651
於二零一八年十二月三十一日	3,479,835,737	13,919

附註：

於二零一八年六月二十五日及二零一八年十月二十三日，面值21,500,000港元及13,500,000港元之可換股票據一已分別兌換為100,000,000股及62,790,697股本公司普通股。兌換可換股票據一之溢價(共計約34,714,000港元)已計入本公司股份溢價賬。

19. 或然負債

除本公佈的附註12(b)所披露之事項外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

20. 關連方交易

- (a) 除本公佈其他地方披露之外，本集團於年內與關連公司進行之重大交易如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	<u>600</u>	<u>600</u>
其他酬金：		
薪金、工資及其他福利	4,466	5,014
定額供款退休金計劃之供款	<u>79</u>	<u>81</u>
	<u>4,545</u>	<u>5,095</u>
	<u>5,145</u>	<u>5,695</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：

	二零一八年	二零一七年
零港元至1,000,000港元	9	8
1,000,001港元至2,000,000港元	1	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>

21. 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六年租期磋商(二零一七年：一至五年)。

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	19,908	24,771
第二至第五年，包括首尾兩年	31,530	21,221
	<u>51,438</u>	<u>45,992</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。物業之租賃由二至四年租期磋商(二零一七年：二至四年)。

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	1,904	808
第二至第五年，包括首尾兩年	912	371
	<u>2,816</u>	<u>1,179</u>

22. 其他承擔

除於本公佈附註21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1,139,000港元（二零一七年：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。截至二零一八年十二月三十一日，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387,000港元（二零一七年：408,000港元））。

(b) 資本承擔

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
洛陽物業工程建造合同	10,701	11,525
廣州物業重建及改善成本	—	3,000
	<u>10,701</u>	<u>14,525</u>

23. 報告期後事項

於二零一九年二月十七日，本公司附屬公司Very Best Investments Limited（「買方」）與本公司之控股公司及最終控股公司君億投資有限公司（「賣方」）及韓先生（「賣方擔保人」）訂立買賣協議（「Gold Channel收購協議」）。根據Gold Channel收購協議，本集團同意收購(i) Gold Channel Holdings Limited（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）之全部已發行股本；及(ii)目標集團以總代價522,648,000港元應付賣方款項約205,047,000港元（「Gold Channel收購」）。目標集團主要於中國從事物業開發及投資業務。

於二零一九年三月十五日，經考慮目標集團投資物業狀況後，或許會重新考慮Gold Channel收購協議之若干條款。由於磋商可能耗時，故本公司董事擬暫停Gold Channel收購協議，因而，買方、賣方及韓先生已訂立終止協議（「終止協議」），各方同意終止Gold Channel收購協議，自終止協議日期起生效。

上述詳情載於本公司日期為二零一九年二月十八日及二零一九年三月十八日之公佈。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於本年度錄得營業額約91,764,000港元及錄得除稅後溢利約13,711,000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

本集團的全資附屬公司廣東暢流投資有限公司為本集團現時之主要營運單位。鑒於中國物業市場穩定增長，加之集團投入重金打造的暢流園區改造工程亦已接近尾聲，本集團從暢流收取的租金及相關管理服務收入較去年略有所增加。暢流會繼續以出租為主要商業活動，同時集團亦將以多種形式在園區內開展以文化產業為主題的經營項目，我們預期內地的主要城市租金及其它收入於來年會穩步上揚。

此外，本公司亦已投資於珠海的房地產開發並將繼續投資於中國，尤其是大灣區的其他物業，探索文化及地產的新商業盈利模式。

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。

此外，本集團已成立附屬公司以開展並經營出售及租賃巴士業務。於回顧年度，該業務貢獻營業額約49百萬元。其提供新的收入來源，減少本集團對暢流租金收入的依賴。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。

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。直至本公佈日期，洛陽物業施工計劃尚未取得洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室批准。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一八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」）同意與本集團截至二零一八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相關管理服務收入及銷售巴士約41,925,000港元及49,839,000港元(二零一七年：39,076,000港元及無)。本集團於本年度之盈利淨額約為13,711,000港元(二零一七年：23,010,000港元)。年內每股之基本盈利約為0.41港仙(二零一七年：0.70港仙)。行政及其他經營費用約為67,436,000港元(二零一七年：27,594,000港元)。融資成本約為21,917,000港元(二零一七年：13,952,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一八年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為3,686,000港元(二零一七年：無)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,261,431,000港元(二零一七年：1,104,147,000港元)及總負債約為572,225,000港元(二零一七年：440,410,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為72,603,000港元(二零一七年：35,684,000港元)，而二零一八年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為5.15(二零一七年：2.23)。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，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16。而融資租賃應付款項以面值約3,686,000港元(二零一七年：無)的租賃車輛及融資租賃項下存貨擔保。

資本負債比率

於二零一八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33%(二零一七年：27%)。

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二零一八年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一七年：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，本集團會繼續其出售巴士業務及本年度所推行的文化產業發展計劃，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約52名(二零一七年：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

截至二零一八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20及21。

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二零一八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

本公司已遵守包含在聯交所之上市規則附錄14中的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。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二零一八年六月二十六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二零一八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。二零一八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二零一八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)四名獨立非執行董事，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，二零一九年三月二十八日