

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)

截至二零一九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48,494,000港元(二零一八年：91,764,000港元)
- 本年度(虧損)/溢利約為(3,739,000)港元(二零一八年：13,711,000港元)
- 每股(虧損)/盈利(基本)為(0.03)港仙(二零一八年：0.41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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一八年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-----------------------|----|-----------------------|----------------------|
| 營業額 | 5 | 48,494 | 91,764 |
| 售出商品及提供服務成本 | | <u>(7,344)</u> | <u>(51,781)</u> |
| 毛利 | | 41,150 | 39,983 |
| 其他收入 | 6 | 27,947 | 77,375 |
| 行政費用及其他經營開支 | | <u>(46,315)</u> | <u>(67,436)</u> |
| 經營溢利 | | 22,782 | 49,922 |
| 融資成本 | 7 | <u>(26,410)</u> | <u>(21,917)</u> |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (3,628) | 28,005 |
| 所得稅開支 | 8 | <u>(111)</u> | <u>(14,294)</u> |
| 本年度(虧損)/溢利 | 9 | <u><u>(3,739)</u></u> | <u><u>13,711</u></u> |
| 本年度(虧損)/溢利歸屬於： | | | |
| 本公司擁有人 | | (1,075) | 13,753 |
| 非控股權益 | | <u>(2,664)</u> | <u>(42)</u> |
| | | <u><u>(3,739)</u></u> | <u><u>13,711</u></u> |
| 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利(港仙) | | | |
| 基本 | 10 | <u><u>(0.03)</u></u> | <u><u>0.41</u></u> |
| 攤薄 | 10 | <u><u>(0.03)</u></u> | <u><u>0.41</u></u> |

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|---|------------------------|------------------------|
| 本年度(虧損)/溢利 | (3,739) | 13,711 |
| 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： 換算海外業務之匯兌差額 | <u>(20,843)</u> | <u>(25,962)</u> |
| 本年度全面收益總額 | <u><u>(24,582)</u></u> | <u><u>(12,251)</u></u> |
| 應佔本年度全面收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | (17,025) | (11,616) |
| 非控股權益 | <u>(7,557)</u> | <u>(635)</u> |
| | <u><u>(24,582)</u></u> | <u><u>(12,251)</u></u> |

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|---|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機械及設備 | | 57,750 | 62,296 |
| 投資物業 | 12 | 1,130,667 | 810,436 |
| 無形資產 | | 34,643 | — |
| 使用權資產 | | 786 | — |
| 於聯營公司投資 | | — | 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 | | 28,253 | — |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 13 | 90,899 | 139,958 |
| 遞延稅項資產 | | 39,723 | — |
| | | <u>1,382,721</u> | <u>1,024,190</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 | | 34,557 | 34,594 |
| 存貨 | 14 | 7,660 | 11,460 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 13 | 122,651 | 20,375 |
| 應收聯營公司款項 | | 14 | 97,257 |
| 應收一間關聯公司款項 | | 13 | 13 |
| 應收非控股股東款項 | | 557 | 939 |
| 現金及銀行結餘 | | 11,175 | 72,603 |
| | | <u>176,627</u> | <u>237,241</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應計款項及其他應付款項 | 15 | 36,957 | 22,695 |
| 已收保證金 | | 12,817 | 11,500 |
| 借貸 | 16 | 8,232 | 2,847 |
| 融資租賃應付款項 | | — | 557 |
| 租賃負債 | | 1,020 | — |
| 應付非控股股東款項 | | 6,999 | 6,165 |
| 應付關聯方款項 | | 7,765 | 581 |
| 應付一名董事款項 | | 1,649 | 1,680 |
| 承兌匯票 | | 10,500 | — |
| | | <u>85,939</u> | <u>46,025</u> |
| 淨流動資產 | | <u>90,688</u> | <u>191,216</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,473,409</u> | <u>1,215,406</u> |

| | 附註 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 應計款項及其他應付款項 | 15 | 145,151 | — |
| 借貸 | 16 | 361,970 | 315,961 |
| 融資租賃應付款項 | | — | 3,129 |
| 租賃負債 | | 496 | — |
| 可換股票據 | | — | 41,769 |
| 承兌匯票 | | 8,100 | — |
| 遞延稅項負債 | | 216,080 | 165,341 |
| | | <u>731,797</u> | <u>526,200</u> |
| 淨資產 | | <u>741,612</u> | <u>689,206</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 17 | 14,459 | 13,919 |
| 儲備 | | 700,308 | 675,484 |
| | | <u>714,767</u> | <u>689,403</u> |
| 非控股權益 | | 26,845 | (197) |
| 權益總額 | | <u>741,612</u> | <u>689,206</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一九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，於二零一九年十二月三十一日，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)為本公司之控股公司及最終控股公司，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。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，該等發展於當前及過往會計期間對本集團而言屬相關並在該等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於本集團當前會計期間首次生效的新訂香港財務報告準則、香港財務報告準則第16號租賃及多項香港財務報告準則修訂本。

除香港財務報告準則第16號外，概無變動對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。本集團未應用於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

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、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(準則詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(準則詮釋委員會)詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。香港財務報告準則第16號為承租人引入單一會計處理模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下之租賃及低價值資產租賃除外。

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號的出租人會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號中類似的原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無影響。沿用香港會計準則第17號的出租人會計處理規定大致維持不變。

香港財務報告準則第16號亦引入額外的定性及定量披露要求，旨在讓財務報表使用者評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法，因此將首次應用的累計影響確認為對二零一九年一月一日之期初權益結餘的調整。比較資料不予重列，並繼續根據香港會計準則第17號報告。

有關過往會計政策變動的性質及影響以及所應用過渡選擇的進一步詳情載列如下：

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要涉及控制的概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否於一段期間內控制已識別資產的使用而定義租賃，其可通過確定使用量釐定。倘客戶既有權指示已識別資產的使用，亦有權自該使用中獲得絕大部分經濟利益，則擁有控制權。

本集團僅對於二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約應用香港財務報告準則第16號中的租賃新定義。對於二零一九年一月一日前訂立的合約，本集團已採用過渡性可行權宜方法，以令對現有安排為租賃或包含租賃的過往評估不受新規定限制。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按香港財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬列為待履行合約。

(ii) 承租人會計處理及過渡影響

香港財務報告準則第16號取消承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定(如香港會計準則第17號先前所規定)。相反，本集團作為承租人時，須資本化所有租賃(包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃)，惟短期租賃及低價值資產租賃則獲豁免。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所採用的加權平均增量借款利率為4.75%。

為方便過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日應用以下確認豁免及可行權宜方法：

- 就類似經濟環境內相似類別相關資產並具類似剩餘租期的租賃組合應用單一折讓率。具體而言，租賃土地及物業的若干租賃的折讓率按組合基準釐定；

- 根據於首次應用日期的事實及情況使用事後方式為本集團具有延長選擇權的租賃釐定租期；
- 於計量首次應用日期的使用權資產時撇除初始直接成本；及
- 運用香港會計準則第37號作為減值評估的替代方法，以評估租賃是否有虧損性。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號所得稅規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，有關使用權資產及租賃負債之暫時差額並未於初步確認時於租期內確認。

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日已確認租賃負債的期初結餘的對賬：

| | 千港元 |
|------------------------------|-------|
| 於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔 | 2,816 |
| 減：未來利息開支總額 | (101) |
| 加：於二零一八年十二月三十一日確認的 融資租賃負債 | 3,686 |
| 於二零一九年一月一日確認的租賃負債 | 6,401 |
| 其中： | |
| 流動租賃負債 | 2,373 |
| 非流動租賃負債 | 4,028 |
| | 6,401 |

先前分類為經營租賃之租賃相關使用權資產已按相等於餘下租賃負債的已確認金額之金額確認，並按與於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

已付可退回租賃按金根據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」）入賬，初步按公平值計量。於初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

對於採納香港財務報告準則第16號對先前分類為融資租賃之租賃造成的影響，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日毋須作出更改結餘標題以外之任何調整。因此，該等金額將計入「租賃負債」而非「融資租賃應付款項」，而相應租賃資產的經折舊賬面值識別為使用權資產。其對權益期初結餘概無影響。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表之影響：

| 受採納 香港財務報告準則 第16號影響之 綜合財務狀況表項目 | 採納香港財務報告準則第16號之影響 | | | |
|---|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------|
| | 於二零一八年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元 | 重新分類 千港元 | 租賃確認 千港元 | 於二零一九年 一月一日 之賬面值 千港元 |
| 資產 | | | | |
| 使用權資產 | — | — | 2,654 | 2,654 |
| 負債 | | | | |
| 租賃負債 | — | 3,686 | 2,715 | 6,401 |
| 融資租賃應付款項 | 附註 3,686 | (3,686) | — | — |

附註：

本集團將融資租賃債務約557,000港元及3,129,000港元重新分類為二零一九年一月一日的租賃負債（包括流動及非流動負債）。

(iii) 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬。由於本集團先前選擇應用香港會計準則第40號投資物業對其所有於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有之租賃物業進行會計處理，因此採納香港財務報告準則第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。因此，該等租賃投資物業繼續按公平值列賬。

(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

本集團並未就二零一九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以下所載者。

| | | 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3號 修訂本 | 業務的定義 | 二零二零年 一月一日 |
| 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號 修訂本 | 重大的定義 | 二零二零年 一月一日 |
| 香港財務報告準則第9 號、香港會計準則第39 號及香港財務報告準則 第7號修訂本 | 利率基準改革 | 二零二零年 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，本集團認為採納該等修訂及新訂準則對綜合財務報表產生重大影響的可能性不大。

4. 經營分部資料

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。

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4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、機械及設備、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 | 銷售巴士 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------|--------------------|-------------|-----------|
| 截至二零一九年十二月三十一日 止年度 | | | |
| 來自外部客戶之營業額 | 44,287 | 4,207 | 48,494 |
| 分部溢利 | 40,743 | 407 | 41,150 |
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | |
| 分部資產 | 1,130,667 | 7,660 | 1,138,327 |
| 分部負債 | 12,817 | — | 12,817 |
| | 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 | | | |
| 來自外部客戶的收入 | 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：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------------|-----------------------|----------------------|
| 損益 | | |
| 可呈報分部溢利總額 | 41,150 | 39,983 |
| 其他收入 | 27,947 | 77,375 |
| 行政費用及其他經營開支 | (46,315) | (67,436) |
| 融資成本 | (26,410) | (21,917) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 綜合除稅前(虧損)／溢利 | <u>(3,628)</u> | <u>28,005</u> |

分部資產或負債之對賬：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 資產 | | |
| 可呈報分部總資產 | 1,138,327 | 821,896 |
| 物業、機械及設備 | 57,750 | 62,296 |
| 無形資產 | 34,643 | — |
| 使用權資產 | 786 | — |
| 於聯營公司投資 | — | 11,500 |
| 按公平值計入其他全面收益之金融資產 | 28,253 | — |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 34,557 | 34,594 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 213,550 | 160,333 |
| 應收聯營公司款項 | 14 | 97,257 |
| 應收一間關聯公司款項 | 13 | 13 |
| 應收非控股股東款項 | 557 | 939 |
| 現金及銀行結餘 | 11,175 | 72,603 |
| 遞延稅項資產 | 39,723 | — |
| | <u>1,559,348</u> | <u>1,261,431</u> |
| 負債 | | |
| 可呈報分部總負債 | 12,817 | 11,500 |
| 應計款項及其他應付款項 | 182,108 | 22,695 |
| 借貸 | 370,202 | 318,808 |
| 融資租賃應付款項 | — | 3,686 |
| 租賃負債 | 1,516 | — |
| 應付非控股股東款項 | 6,999 | 6,165 |
| 應付關聯方款項 | 7,765 | 581 |
| 應付一名董事款項 | 1,649 | 1,680 |
| 可換股票據 | — | 41,769 |
| 承兌匯票 | 18,600 | — |
| 遞延稅項負債 | 216,080 | 165,341 |
| | <u>817,736</u> | <u>572,225</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：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------|----------------------|----------------------|
| 香港 | 4,207 | 49,839 |
| 中國 | <u>44,287</u> | <u>41,925</u> |
| 綜合總營業額 | <u>48,494</u> | <u>91,764</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：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|------|--------------|---------------|
| 銷售巴士 | | |
| 客戶a | 不適用 | 18,650 |
| 客戶b | <u>不適用</u> | <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

本年度本集團營業額之分析如下：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 於某個時間點轉移產品： 銷售巴士 | 4,207 | 49,839 |
| 隨時間轉移服務： 租金收入及相關管理服務收入 | 44,287 | 41,925 |
| | 48,494 | 91,764 |

6. 其他收入

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 股息收入 | — | 4,694 |
| 利息收入 | 6,624 | 6,548 |
| 投資物業之公平值收益 | — | 56,930 |
| 於收購一間聯營公司議價購買之收益 | — | 9,189 |
| 於收購附屬公司議價購買之收益 | 14,838 | — |
| 按公平值計量一間聯營公司之收益 | 6,485 | — |
| 其他 | — | 14 |
| | 27,947 | 77,375 |

7. 融資成本

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|---------|---------------|---------------|
| 銀行借貸利息 | 25,579 | 20,530 |
| 可換股票據利息 | 681 | 1,289 |
| 租賃負債利息 | 150 | — |
| 融資租賃費用 | — | 98 |
| | 26,410 | 21,917 |

8. 所得稅開支

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|----------------------------|--------------|---------------|
| 即期稅項 — 中國企業所得稅 過往年度撥備不足 | <u>111</u> | <u>61</u> |
| | 111 | 61 |
| 遞延稅項 | <u>—</u> | <u>14,233</u> |
| | <u>111</u> | <u>14,294</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% (二零一八年：25%) 計提撥備。

9. 本年度虧損／溢利

本集團之本年度溢利已扣除／(計入)以下項目：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 呆賬撥備 | 400 | 5,700 |
| 核數師酬金 | 700 | 550 |
| 售出商品及提供服務成本 | 7,344 | 51,781 |
| 物業、機械及設備之折舊 | 6,054 | 5,518 |
| 使用權資產之折舊 | 1,670 | — |
| 出售物業、機械及設備之虧損 | 102 | — |
| 土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款 (附註) | — | 1,894 |
| 淨外匯虧損 | 751 | 4,203 |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損 | 7,488 | 21,662 |
| 投資物業之公平值收益 | — | (56,930) |
| 職工成本(包括董事薪酬) | | |
| — 薪金、花紅及津貼 | 11,721 | 11,941 |
| — 定額供款退休金計劃之供款 | <u>671</u> | <u>611</u> |
| | <u>12,392</u> | <u>12,552</u> |

附註：

截至二零一八年十二月三十一日止年度，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。

10. 本公司擁有人應佔每股虧損／盈利

每股基本(虧損)／盈利金額乃按本公司擁有人應佔該年度(虧損)／溢利，以及截至二零一九年及二零一八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)／盈利按以下方式計算：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 本公司擁有人應佔年內(虧損)／溢利用以計算 每股基本盈利 | <u>(1,075)</u> | <u>13,753</u> |
| | 股份數目 | |
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| 年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本 (虧損)／盈利 | <u>3,580,808,340</u> | <u>3,381,141,886</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。

由於於二零一九年十二月三十一日並無潛在攤薄已發行的普通股，故截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團沒有作出調整，以攤薄每股基本虧損金額。

11. 股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一八年：無)。

12. 投資物業

| | 物業(以公平值計算) | | 物業(以成本計算) | | 總計 | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
| 已完成項目 | | | | | | |
| 於廣州的投資物業 (附註(a)) | | | | | | |
| 於一月一日 | 740,090 | 719,340 | — | — | 740,090 | 719,340 |
| 公平值收益/(虧損) | — | 56,930 | — | — | — | 56,930 |
| 匯兌差額 | (13,715) | (36,180) | — | — | (13,715) | (36,180) |
| 於十二月三十一日 | <u>726,375</u> | <u>740,090</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>726,375</u> | <u>740,090</u> |
| 未完成項目 | | | | | | |
| 於洛陽的投資物業(附註(b)) 及珠海物業(附註(c)) | | | | | | |
| 於一月一日 | — | — | 70,346 | 74,071 | 70,346 | 74,071 |
| 收購一間附屬公司 | — | — | 339,750 | — | 339,750 | — |
| 匯兌差額 | — | — | (5,804) | (3,725) | (5,804) | (3,725) |
| 於十二月三十一日 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>404,292</u> | <u>70,346</u> | <u>404,292</u> | <u>70,346</u> |
| 於十二月三十一日之 合共賬面值 | <u>726,375</u> | <u>740,090</u> | <u>404,292</u> | <u>70,346</u> | <u>1,130,667</u> | <u>810,436</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。於報告期末，廣州物業乃按公平值呈列。

於二零一九年十二月三十一日，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」)使用收益法評估為人民幣650,000,000元(相當於約726,375,000港元)(二零一八年：人民幣650,000,000元(相當於約740,090,000港元))。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為726,375,000港元(二零一八年：740,090,000港元)之廣州物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於本公告附註16。

- (b) 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69,042,000港元(二零一八年：70,346,000港元))。董事認為洛陽物業的建築計劃於二零一九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34,944,000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，董事認為並無於二零一九年及二零一八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)。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為69,042,000港元(二零一八年：零)之洛陽物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於本公告附註16。

洛陽物業之減值評估

於二零一九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二零一九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(二零一八年：無)。

- (c) 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二零一九年十二月三十一日尚未完成，因此，未能可靠釐定其公平值。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約為335,250,000港元(二零一八年：零)之珠海物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於本公告附註16。

珠海物業之減值評估

於二零一九年十二月三十一日的珠海物業可收回金額由瑞豐環球評估。由於珠海物業的可收回金額高於其於二零一九年十二月三十一日的賬面值，所以概無為珠海物業提供減值準備(二零一八年：無)。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 預付款項 | | |
| — 預付洛陽物業專業費用 | 2,018 | 1,959 |
| — 其他 | 9,178 | 1,358 |
| 由以下各方持有的按金 | | |
| — 域迅製品有限公司(「域迅製品」) | 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(「珠海潤珠」) | 39,113 | 39,851 |
| — 其他 | 992 | 1,097 |
| 其他應收款項 | | |
| — 應收北京中証房地產開發有限公司 (「北京中証」) | 53,901 | 50,307 |
| — 其他 | 58,948 | 15,961 |
| | <u>219,650</u> | <u>166,033</u> |
| 減：呆賬撥備 | <u>(6,100)</u> | <u>(5,700)</u> |
| | 213,550 | 160,333 |
| 減：非流動部份 | <u>(90,899)</u> | <u>(139,958)</u> |
| 流動部分 | <u><u>122,651</u></u> | <u><u>20,375</u></u> |

14. 存貨

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|----|---------------------|----------------------|
| 巴士 | <u><u>7,660</u></u> | <u><u>11,460</u></u> |

15. 應計款項及其他應付款項

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------|----------------|---------------|
| 應計款項 | 3,722 | 3,017 |
| 應付廣東暢流前股東款項 | 9,780 | 9,965 |
| 應付珠海騰順前股東款項 | 64,195 | — |
| 其他應付款項 | 104,411 | 9,713 |
| | 182,108 | 22,695 |
| 減：非流動部份 | (145,151) | — |
| 流動部分 | 36,957 | 22,695 |

16. 借貸

| | 實際利率 | 到期 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------------------------|--------|------|----------------|--------------|
| 銀行貸款 — 浙商銀行貸款 (附註(a)) | 8.085% | 2030 | 304,569 | 318,808 |
| 銀行貸款 — 東莞銀行貸款 (附註(b)) | 9.000% | 2022 | 65,633 | — |
| | | | 370,202 | 318,808 |
| 分析為： | | | | |
| 償還期： | | | | |
| — 一年內或按要求 | | | 8,232 | 2,847 |
| — 第二至第五年，包括首尾 兩年 | | | 150,693 | 68,316 |
| — 超過五年 | | | 211,277 | 247,645 |
| 總計 | | | 370,202 | 318,808 |
| 減：非流動部份 | | | (361,970) | (315,961) |
| 流動部分 | | | 8,232 | 2,847 |

附註：

- (a) 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」）人民幣280,000,000元（相當於約312,900,000港元（二零一八年：318,808,000港元））予廣東暢流，為期12年，該貸款以廣州物業作抵押及由韓先生提供個人擔保。浙商銀行貸款按利率8.085%（即中國人民銀行年度存貸款基準利率的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48期償還，並於二零二零年五月七日期到。
- (b) 於二零一九年四月三十日，珠海騰順與東莞銀行股份有限公司（「東莞銀行」）簽訂貸款協議，據此，東莞銀行同意發放貸款（「東莞銀行貸款」）人民幣58,732,000元（相當於約65,633,000港元（二零一八年：無））予珠海騰順，為期3年，該貸款以洛陽物業、珠海物業及珠海騰順的全部已發行股本作抵押，由廣東暢流、廣東暢揚及非控股股東提供公司擔保，由韓先生、一間附屬公司的法人代表及一間關聯公司的一名主要管理人員提供個人擔保。東莞銀行貸款按利率9%（即中國人民銀行年度存貸款基準利率的184%）計算利息，並每月支付。東莞銀行貸款之本金須於到期日償還，將於二零二二年五月二十二日期到。

17. 股本

| | 股份數目 千港元 | 金額 HK\$'000 |
|--|-----------------------|----------------|
| 法定： 每股0.004港元之普通股 於二零一八年一月一日、二零一八年 十二月三十一日、二零一九年一月一日 及二零一九年十二月三十一日 | 10,000,000,000 | 40,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 每股0.004港元之普通股二零一八年一月一日 | 3,317,045,040 | 13,268 |
| 兌換可換股票據一(附註(a)) | 162,790,697 | 651 |
| 於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日 | 3,479,835,737 | 13,919 |
| 兌換可換股票據二(附註(b)) | 135,000,000 | 540 |
| 於二零一九年十二月三十一日 | 3,614,835,737 | 14,459 |

附註：

- (a) 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。
- (b) 於二零一九年四月三日，面值43,200,000港元之可換股票據二已兌換為135,000,000股本公司普通股。兌換可換股票據二之溢價(共計約44,265,000港元)已計入本公司股份溢價賬。

18. 或然負債

除本公告的附註12(b)所披露之事項外，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

19. 關聯方交易

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

| | 二零一八年 千港元 |
|-----------------|--------------|
| 支付予關聯／關連公司的租金開支 | <u>1,542</u> |

截至二零一八年十二月三十一日之年度，本集團與本集團的一間關聯／關連公司訂立兩年租約。租期內未折現現金流量總額約為3,084,000港元。

- (b) 本集團主要管理人員的薪酬：

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 袍金 | <u>1,073</u> | <u>600</u> |
| 其他酬金 | | |
| 薪金、工資及其他福利 | <u>4,506</u> | <u>4,466</u> |
| 定額供款退休金計劃之供款 | <u>90</u> | <u>79</u> |
| | <u>4,596</u> | <u>4,545</u> |
| | <u>5,669</u> | <u>5,145</u> |

董事及行政總裁酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註14及15。

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：

| | 二零一九年 | 二零一八年 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| 零港元至1,000,000港元 | 9 | 9 |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 2 | — |
| 1,500,001港元至5,000,000港元 | — | 1 |
| | <u>11</u> | <u>10</u> |

20. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

於二零一八年十二月三十一日，不可撤銷經營租約項下之未來最低應收租金總額如下：

| | 二零一八年 千港元 |
|---------------|----------------------|
| 一年內 | 19,908 |
| 第二至第五年，包括首尾兩年 | <u>31,530</u> |
| | <u><u>51,438</u></u> |

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：

| | 二零一九年 千港元 |
|------|---------------|
| 首年內 | 23,101 |
| 次年內 | 15,107 |
| 第三年內 | 10,074 |
| 第四年內 | 6,501 |
| 第五年內 | 3,095 |
| 五年後 | 4,130 |
| | <hr/> |
| | 62,008 |
| | <hr/> <hr/> |

(b) 作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，不可撤銷經營租約項下之未來最低應付租金總額如下：

| | 二零一八年 千港元 |
|---------------|--------------|
| 一年內 | 1,904 |
| 第二至第五年，包括首尾兩年 | 912 |
| | <hr/> |
| | 2,816 |
| | <hr/> <hr/> |

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室應付之租金。商議的租期介乎2至4年，租金於租期內釐定，不含或然租金。

21. 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1,118,000港元（二零一八年：1,139,000港元）），並由新城市永幸醫療之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。於二零一九年十二月三十一日，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380,000港元（二零一八年：387,000港元））。

(b) 資本承擔

| | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 洛陽物業的設計工程合同 | <u>10,407</u> | <u>10,701</u> |

22. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

於二零一九年五月二十二日、二零一九年八月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團分別收購珠海騰順、China Goal Inc.及Peaceful Kingdom Inc.15.88%、70%及41%的已發行股本，總代價約為19,140,000港元，分別以約540,000港元及18,600,000港元的現金及承兌匯票支付。珠海騰順從事物業開發，China Goal Inc.從事物業管理，Peaceful Kingdom Inc.則從事超市業務。

於收購日期所收購附屬公司可識別資產及負債的公平值如下：

| | 總計 千港元 |
|-------------------|-------------|
| 已購得之淨資產： | |
| 物業、機械及設備 | 1 |
| 投資物業 | 339,750 |
| 無形資產 | 34,643 |
| 按公平值計入其他全面收益之金融資產 | 28,253 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 3,129 |
| 遞延稅項資產 | 40,256 |
| 其他應收款項 | 6,051 |
| 銀行及現金結餘 | 828 |
| 其他應付款項 | (311,865) |
| 遞延稅項負債 | (54,484) |
| | <hr/> |
| | 86,562 |
| 非控股權益 | (34,599) |
| 珠海騰順39.12%股權之公平值 | (17,985) |
| 於收購一間附屬公司議價購買之收益 | (14,838) |
| | <hr/> |
| | 19,140 |
| | <hr/> <hr/> |
| 支付方式： | |
| 現金 | 540 |
| 承兌匯票 | 18,600 |
| | <hr/> |
| | 19,140 |
| | <hr/> <hr/> |
| 收購所產生的現金流入淨額： | |
| 已付現金代價 | (540) |
| 已購得之現金及現金等值項目 | 828 |
| | <hr/> |
| | 288 |
| | <hr/> <hr/> |

23. 報告期後事項

自二零二零年初以來，二零一九新型冠狀病毒疫情（「COVID-19疫情」）在中國及其他國家蔓延，一定程度上影響了本集團的業務和經濟活動。本集團於二零二零年的租金收入可能會受到為租戶暫時性免租以及租戶要求調整現有租約條款的影響。

截至綜合財務報表日期，整體財務影響無法可靠估計。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並繼續評估其對本集團業務、財務狀況及經營業績的影響。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收益約48,494,000港元及除稅後虧損約(3,739,000)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所增加。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。

由於當地旅遊巴士需求減少，年內本集團巴士的銷售額大幅下跌。

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。

於回顧年度，本集團收購了若干新業務，這些業務提供了新的收入來源，並減輕了本集團對暢流租金收入的依賴。

在中國珠海的物業發展

於二零一九年五月二十二日，廣東暢陽投資股份有限公司(本集團之附屬公司，新城市建設發展集團有限公司間接擁有其70%股權)(「廣東暢陽」)、珠海市祺田實業有限公司(「珠海祺田」)及珠海市騰順實業有限公司(「目標公司」)就於收購完成後合共收購目標公司55%股權訂立協議(其詳情分別披露於本公司日期為二零一九年一月六日及二零一九年五月二十九日之公告)。

珠海祺田及本集團將透過目標公司共同重新開發位於廣東省珠海市金灣區三灶鎮金島路南側虹陽路西側佔地面積約為11,956.46平方米及容積率為5.09之地塊，作商業、零售及酒店用途。

考慮到該地塊位於珠海(中國戰略位置粵港澳大灣區之城市之一及被視為具備優質發展潛力之地)之黃金地段，董事認為收購事項是本集團鞏固及增強本集團於粵港澳大灣區之黃金地段土地儲備的機會。預期重新開發該地塊將為本集團之物業開發業務帶來協同效應，從而擴大本集團之經營收入，符合本公司及其股東之整體利益。

在中國北京的物業發展

從長遠來看，本集團已在中國實現了其房地產開發項目，因此目前正是擴展物業管理服務協同發展的適當時機。

於二零一九年八月二十一日，本集團(作為買方)與Best Sunning Limited(「**Best Sunning**」，作為賣方)訂立股份購買協議，據此，本集團應購買且Best Sunning應出售China Goal Inc.(「**China Goal**」)已發行股本的70%，代價為23,800,000.00港元(「**China Goal**收購」)。總代價由本集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年分別發行承兌票據支付，惟可能根據China Goal達至的溢利淨額直接按比例調整。

於收購前，China Goal由Best Sunning全資擁有，Best Sunning是若干物業管理知識產權、專業知識及方法以及系統(「**物業管理知識產權**」)的所有權擁有人。Best Sunning已以名義價值許可其當時的全資附屬公司China Goal Inc.使用，為期20年，並允許China Goal Inc.向其他方作出進一步許可。

中國的超市業務

於二零一九年十二月二十日，本集團(作為買方)與Ocean Capital Corporation(「**Ocean Capital**」，作為賣方)訂立股份購買協議，據此，本集團應購買且Ocean Capital應出售41股股份，即Peaceful Kingdom Inc.(「**Peaceful Kingdom**」)已發行股本的41%(「**出售股份**」)。於該收購完成後，本集團有權提名Peaceful Kingdom董事會五名董事中的三名，並有權控制Peaceful Kingdom。

Peaceful Kingdom擁有若干知識產權以及以「**益百家**」的品牌在中國經營連鎖超市的獨家許可(「**權利**」)，在中國境內的初始期限為十年。益百家已成功運營，其六家完善的連鎖超市門店全部位於廣東省珠海市，其在大灣區發展業務的願景與本集團的戰略發展一致。

本集團相信，上述新業務連同暢流業務將朝著本集團業務的核心價值發展，在中國的物業開發、物業管理及超市等各個方面，將使本集團減少對暢流租金收入的依賴。

從宏觀經濟來看，主要由於冠狀病毒的爆發，世界經濟顯現出下滑跡象，並在未來幾年內仍存在不確定性。

中國經濟面臨挑戰，亦仍充滿機遇。城鎮化建設將會是下一個中國經濟增長的重點。為此，本集團將繼續保持在城市綜合體發展建設上的優勢並著重尋找機會。同時，圍繞國家經濟發展重點，通過與其他專業企業建立戰略合作關係，發揮各自優勢，圍繞城市建設拓展業務範圍，擴大收入來源，從而實現本集團一直所強調的新城市建設發展戰略。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一九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」)同意與本集團截至二零一九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，本集團錄得租金收入及相關管理服務收入以及銷售巴士之營業額約44,287,000港元及4,207,000港元(二零一八年：41,925,000港元及49,839,000港元)。本集團之年度虧損淨額約為(3,739,000)港元(二零一八年：溢利13,711,000港元)。年度每股基本虧損約為0.03港仙(二零一八年每股盈利：0.41港仙)。行政費用約為46,315,000港元(二零一八年：67,436,000港元)。融資成本約為26,410,000港元(二零一八年：21,917,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一九年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為685,000港元(二零一八年：3,686,000港元)，由於採納香港財務報告準則第16號的影響，重新分類至租賃負債，而非「融資租賃應付款項」。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,559,348,000港元(二零一八年：1,261,431,000港元)及總負債約為817,736,000港元(二零一八年：572,225,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為11,175,000港元(二零一八年：72,603,000港元)，而二零一九年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為2.06(二零一八年：5.15)。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團將位於廣州(附註19a)、洛陽(附註19b)及珠海(附註19b)之投資物業作為取得銀行借貸之擔保，其詳情載於綜合財務報表附註30。而融資租賃應付款項的租賃車輛擔保面值約685,000港元(二零一八年：3,686,000港元)，由於採納香港財務報告準則第16號的影響，重新分類至租賃負債。

資本負債比率

於二零一九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45%(二零一八年：33%)。

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二零一九年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一八年：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，本集團亦將積極拓展房地產發展業務和開拓有獲利價值的項目，以在不同方面實現本集團業務的核心價值，務求提升本集團的財務表現，為股東帶來最佳回報。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約68名(二零一八年：52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

截至二零一九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

或然負債詳情載於綜合財務報表附註38。

承擔

承擔詳情載於綜合財務報表附註40及41。

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二零一九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。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並無出席本公司於二零一九年六月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，而董事已確認彼等於截至二零一九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。二零一九年年報將於二零二零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二零一九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)五名獨立非執行董事，即陳耀東先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生、張晶先生及王栢榮先生。

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，二零二零年三月三十一日