



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)

2024
中期報告

目錄

	頁次
簡明綜合損益表	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
未經審核簡明綜合財務報表附註	8
管理層討論及分析	28
財務回顧	31
其他資料	33

中期業績

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核簡明綜合財務報表，連同二零二三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
營業額	5	56,461	90,483
出售貨品及提供服務的成本		<u>(22,357)</u>	<u>(48,575)</u>
毛利		34,104	41,908
其他收入	6	6,378	6,719
行政費用及其他經營開支		<u>(46,861)</u>	<u>(43,659)</u>
經營溢利		(6,379)	4,968
融資成本	7	<u>(5,361)</u>	<u>(12,994)</u>
除稅前虧損		(11,740)	(8,026)
所得稅開支	8	<u>-</u>	<u>-</u>
期間虧損	9	<u><u>(11,740)</u></u>	<u><u>(8,026)</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(10,727)	(8,655)
非控股權益		<u>(1,013)</u>	<u>629</u>
		<u><u>(11,740)</u></u>	<u><u>(8,026)</u></u>
每股虧損			
基本	11(a)	<u><u>(10.01) 港仙</u></u>	<u><u>(9.27) 港仙</u></u>
攤薄	11(b)	<u><u>(10.01) 港仙</u></u>	<u><u>(9.27) 港仙</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(11,740)	(8,026)
期間其他全面收益，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	(49,835)	(7,563)
期間全面收益總額	<u>(61,575)</u>	<u>(15,589)</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	(45,199)	(15,167)
非控股權益	<u>(16,376)</u>	<u>(422)</u>
	<u>(61,575)</u>	<u>(15,589)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

		二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	75,383	79,890
投資物業	13	647,106	661,819
無形資產		2,746	3,274
使用權資產		-	13
遞延稅項資產		39,723	39,723
		764,958	784,719
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	15	29,021	27,281
存貨		1,631	2,250
發展中待售物業		467,070	478,088
預付款項、按金及其他應收款項	14	419,324	426,080
應收聯營公司款項		14	14
應收一間關聯公司款項		14	14
應收非控股股東款項		166	166
現金及銀行結餘		9,518	9,541
		926,758	943,434
流動負債			
應計款項及其他應付款項		39,196	56,840
已收保證金		14,973	19,309
借貸	16	129,981	255,953
租賃負債		17	57
應付一名非控股股東款項		3,125	3,086
應付關聯方款項		81,693	53,872
應付一名董事款項		10,881	6,624
		279,866	395,741

	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
附註		
淨流動資產	<u>646,892</u>	<u>547,693</u>
總資產減流動負債	<u>1,411,850</u>	<u>1,332,412</u>
非流動負債		
應計款項及其他應付款項	390,678	363,957
借貸	16 552,266	444,461
租賃負債	55	55
遞延稅項負債	158,700	152,213
	<u>1,101,699</u>	<u>960,686</u>
淨資產	<u>310,151</u>	<u>371,726</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	17 23,449	23,449
儲備	337,412	382,611
	<u>360,861</u>	<u>406,060</u>
非控股權益	(50,710)	(34,334)
權益總額	<u>310,151</u>	<u>371,726</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本 (未經審核) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	繳入盈餘 (未經審核) 千港元	換算儲備 (未經審核) 千港元	公平值儲備 (未經審核) 千港元	法定儲備 (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	非控股權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (經審核) 千港元
於二零二三年一月一日 (經審核)	17,309	585,887	4,755	(98,591)	(9,350)	18,604	25,575	544,188	(20,976)	523,212
於二零二三年一月一日 之經重列結餘	17,309	585,887	4,755	(98,591)	(9,350)	18,604	25,575	544,188	(20,976)	523,212
期間全面收益總額	-	-	-	(6,511)	-	-	(8,655)	(15,166)	(420)	(15,586)
於二零二三年六月三十日	17,309	585,887	4,755	(105,102)	(9,350)	18,604	16,920	529,022	(21,396)	507,626
於二零二四年一月一日 (經審核)	23,449	600,011	4,755	(112,134)	(28,254)	18,604	(100,371)	406,060	(34,334)	371,726
於二零二四年一月一日 之經重列結餘	23,449	600,011	4,755	(112,134)	(28,254)	18,604	(100,371)	406,060	(34,334)	371,726
期間全面收益總額	-	-	-	(34,472)	-	-	(10,727)	(45,199)	(16,376)	(61,575)
於二零二四年六月三十日	23,449	600,011	4,755	(146,606)	(28,254)	18,604	(111,098)	360,861	(50,710)	310,151

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
來自／(用於)經營活動之現金淨額	<u>57,842</u>	<u>118,779</u>
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備	(477)	(190)
已收利息	<u>11</u>	<u>-</u>
用於投資活動之現金淨額	<u>(466)</u>	<u>(190)</u>
融資活動產生的現金流量		
償還借貸	(2,710)	(860)
租賃付款本金部分	(40)	-
銀行信貸	-	(8,500)
已付利息	<u>(16,686)</u>	<u>(20,000)</u>
(用於)／來自融資活動之現金淨額	<u>(19,436)</u>	<u>(29,360)</u>
現金及現金等值項目增加淨額	37,939	89,229
於一月一日之現金及現金等值項目	9,541	15,094
外匯匯率變動之影響	<u>(37,962)</u>	<u>(96,221)</u>
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u>9,518</u>	<u>8,102</u>
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	<u>9,518</u>	<u>8,102</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

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及其香港主要營業地點位於香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中國從事物業發展及投資；以及經營超市零售。

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(「簡明綜合財務報表」)尚未經本公司核數師審核或審閱但已由審核委員會審閱並於二零二四年八月三十日由董事會批准刊發。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露而編製。

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。附註3載列首次應用於該等綜合財務報表反映之當期及過往會計期間與本集團有關之修訂導致會計政策出現任何變動的資料。

簡明綜合財務報表以港元呈報及所有數值均約整至最接近的千元，惟另有註明者除外。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間內，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零二三年一月一日開始之會計年度生效的由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。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。本集團尚未提早應用任何已頒佈但尚未生效之其他準則、詮釋或修訂。

4. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資及經營超市零售。因此，本集團有兩個可呈報分部。

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之會計政策一致。分部損益並不包括未分配其他收入、其他收益及虧損、行政費用及其他經營開支、按金及其他應收款項減值虧損、終止確認按公平值計入損益之金融資產的虧損、無形資產減值虧損及融資成本。分部資產並不包括未分配物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產、遞延稅項資產、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、應收一間聯營公司、關聯公司及非控股股東款項以及現金及銀行結餘。分部負債並不包括未分配應計款項及其他應付款項、租賃負債、應付非控股股東、關聯方及一名董事款項、承兌票據及遞延稅項負債。

有關可呈報分部損益、資產及負債之資料：

	物業發展 及投資 (未經審核) 千港元	經營超市 零售及相關 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
截至二零二四年六月三十日			
止六個月			
來自外部客戶的營業額	30,065	26,396	56,461
分部溢利	15,732	18,372	34,104
於二零二四年六月三十日			
分部資產	1,114,176	4,377	1,118,553
分部負債	744,130	25	744,155
截至二零二三年六月三十日			
止六個月			
來自外部客戶的營業額	26,286	64,197	90,483
分部溢利	21,354	20,554	41,908
於二零二三年十二月三十一日			
分部資產	(經審核) 1,136,633	(經審核) 5,524	(經審核) 1,142,157
分部負債	(經審核) 820,836	(經審核) 23,045	(經審核) 843,881

分部損益之對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	34,104	41,908
其他收入	6,378	6,719
行政費用及其他經營開支	(46,861)	(43,659)
融資成本	(5,361)	(12,994)
	<u> </u>	<u> </u>
綜合除稅前虧損	<u>(11,740)</u>	<u>(8,026)</u>

分部資產或負債之對賬：

	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,115,807	1,142,157
物業、廠房及設備	75,383	79,890
無形資產	2,746	3,274
使用權資產	-	13
遞延稅項資產	39,723	39,723
按公平值計入損益之金融資產	29,021	27,281
預付款項、按金及其他應收款項	419,324	426,080
應收聯營公司款項	14	14
應收一間關聯公司款項	14	14
應收非控股股東款項	166	166
現金及銀行結餘	9,518	9,541
	<u> </u>	<u> </u>
綜合總資產	<u>1,691,716</u>	<u>1,728,153</u>

	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
負債		
可呈報分部總負債	14,973	19,309
應計款項及其他應付款項	429,874	420,797
借貸	682,247	700,414
租賃負債	72	112
應付非控股股東款項	3,125	3,086
應付關聯方款項	81,693	53,872
應付一名董事款項	10,881	6,624
遞延稅項負債	158,700	152,213
	<u>1,381,565</u>	<u>1,356,427</u>
綜合總負債	<u>1,381,565</u>	<u>1,356,427</u>

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：

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
中國	56,461	90,483
香港	-	-
	<u>56,461</u>	<u>90,483</u>
綜合營業總額	<u>56,461</u>	<u>90,483</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、於聯營公司之投資、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，無須披露非流動資產之進一步地區資料。

5. 營業額

本集團的期間營業額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	千港元	千港元
隨時間轉移服務		
租金收入及相關管理服務收入	30,065	26,059
於某時間點轉移產品		
於中國內地經營超市零售之銷售	26,396	64,424
	56,461	90,483

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	千港元	千港元
利息收入	19	2,270
其他	6,359	4,449
	6,378	6,719

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行借款利息	5,356	12,994
租賃負債利息	5	-
	<u>5,361</u>	<u>12,994</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
即期稅項： 中國	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團於其他地區經營之公司之溢利稅項，已根據經營所在國家／司法權區之現行法例、詮釋及慣例，按各自稅務國家／司法權區之現行稅率計算。

9. 期間虧損

本集團期間虧損乃扣除以下項目後達致：

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備之折舊	1,833	4,522
使用權資產之折舊	3,141	3,720
按公平值計入損益之金融資產之公平值 收益／(虧損)	(3,235)	(2,161)
	<u>(3,235)</u>	<u>(2,161)</u>

10. 股息

董事會不建議派發期間中期股息(二零二三年：無)。

11. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損，用於計算每股基本虧損	<u>(10,727)</u>	<u>(8,655)</u>
股份數目		
用於計算每股基本虧損之普通股的加權平均數	<u>117,245,044</u>	<u>86,543,290</u>

(b) 每股攤薄虧損

因並無任何潛在攤薄事件，故未對截至二零二四年六月三十日止六個月的每股基本虧損作出任何攤薄調整(二零二三年：無)。

12. 物業、廠房及設備

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團收購物業、廠房及設備約75,383,000港元(二零二三年：約79,890,000港元)。

13. 投資物業

	物業 (以公平值計算) (未經審核) 千港元	物業 (以成本計算) (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
已完成項目			
於二零二四年一月一日之賬面值	594,229	-	594,229
匯兌調整	(13,217)	-	(13,217)
於二零二四年六月三十日之 賬面值	581,012	-	581,012
未完成項目			
於二零二四年一月一日之賬面值	-	67,590	67,590
匯兌調整	-	(1,496)	(1,496)
於二零二四年六月三十日之 賬面值	-	66,094	66,094
總賬面值			
於廣州的投資物業(附註(a)及 附註(b))	581,012	-	581,012
於洛陽的投資物業(附註(c))	-	66,094	66,094
於二零二四年六月三十日	581,012	66,094	647,106
於廣州的投資物業(附註(a)及 附註(b))	594,229	-	594,229
於洛陽的投資物業(附註(c))	-	67,590	67,590
於二零二三年十二月三十一日 (經審核)	594,229	67,590	661,819

附註：

- (a) 廣州的投資物業（「廣州物業一」）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。廣州物業一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，並於報告期末按公平值列賬。

於二零二四年六月三十日，賬面值約為647,106,000港元（二零二三年十二月三十一日：661,819,000港元）之廣州物業一已抵押以獲取銀行借貸，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註16。

公平值層級

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，廣州物業一的公平值計量使用第三層顯著不可觀察輸入值。

第一層與第二層的公平值層級之間概無互相轉入或轉出，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

公平值計量

廣州物業一持作產生租金收入及／或用作資本增值之用途。董事認為，採納收益法以評估廣州物業一之公平值為合適。因此，廣州物業一的公平值按收益法釐定。

有關第三層公平值計量的資料如下：

說明	公平值		估值技巧	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係
	二零二四年六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年十二月三十一日 (經審核) 千港元			
投資物業	581,012	594,229	收益法	估計租金收入 (每平方米及每月) 介乎人民幣55元至 人民幣80元 折扣率為4.5%	租金收入越高， 公平值越高 折扣率越高， 公平值越低

使用之估值技巧並無變動。

- (b) 廣州的投資物業(「廣州物業二」)均位於中國廣東省廣州市增城區新塘鎮牛仔城橫路186-256號及以中期租賃租約持有。廣州物業二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，並於報告期末按公平值列賬。

於二零二四年六月三十日，賬面值約為581,012,000港元(二零二三年十二月三十一日：594,229,000港元)之廣州物業二已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註16。

公平值層級

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，廣州物業二的公平值計量使用第三層顯著不可觀察輸入值。

第一層與第二層的公平值層級之間概無互相轉入或轉出，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

公平值計量

廣州物業二持作產生租金收入及／或用作資本增值之用途。董事認為，採納直接比較法以評估廣州物業二之公平值為合適。因此，廣州物業二的公平值按直接比較法釐定。

有關第三層公平值計量的資料如下：

說明	公平值		估值技巧	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係
	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元			
投資物業	66,094	67,590	直接 比較法	經調整市值(每平方米 人民幣7,583元至 人民幣12,000元)	市場單價越高， 公平值越高

使用之估值技巧並無變動。

- (c) 於洛陽的投資物業(「洛陽物業」)位於中國河南省洛陽市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。洛陽物業乃以中期租約持有，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，以收購成本約人民幣61,782,000元(相當於66,094,000港元(二零二三年十二月三十一日：67,590,000港元))扣除減值(如有)後列賬。

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(約等於34,460,000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知，據此，除非本集團有合理理由，否則本集團需要於該通知日期後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。

於編製該等綜合財務報表時，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持續變動所致。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，董事認為並無於二零二三年六月三十日的綜合財務報表中作出有關罰款及／或沒收的撥備(如有)。

於二零二四年六月三十日，賬面值約為66,094,000港元之洛陽物業已抵押以獲取銀行借貸，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註16。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
預付款項		
- 預付洛陽物業款項(附註(a))	6,746	6,889
- 預付珠海物業款項(附註(b))	307,419	315,618
- 其他	56,888	26,566
	371,053	349,073
按金由以下公司所持有		
- 新澳中世紀國際貿易(北京)有限公司 (附註(c))	20,993	21,072
其他應收款項		
- 其他(附註(d))	56,856	85,513
	448,902	455,658
減：呆賬撥備	(29,578)	(29,578)
	419,324	426,080
流動部分	419,324	426,080

附註：

- (a) 於二零二四年六月三十日，本集團已向洛陽物業建築預付合共約人民幣6,305,000元(相當於約6,746,000港元)(二零二三年十二月三十一日：人民幣6,322,000元(相當於約6,889,000港元))。
- (b) 於二零二四年六月三十日，本集團已向珠海物業建築預付合共約人民幣287,361,000元(相當於約307,419,000港元)(二零二三年十二月三十一日：人民幣288,087,000元(相當於約315,168,000港元))。
- (c) 已向新澳中世紀國際貿易(北京)有限公司支付20,000,000港元之額外按金作為託管款項，以在不久將來為開拓項目投資機遇進行盡職審查。
- (d) 其他應收款項中包括：

「已就「天天、生活、新城市」主題概念的項目開發支付約20,000,000港元。若有關項目並無進行，則該款項可獲退還。」

「已就暢流項目之翻新支付約30,000,000港元。若有關項目並無進行，則該款項可獲退還。」

15. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
上市公司股票投資，於台灣之市值	<u>29,021</u>	<u>27,281</u>

截至二零二四年六月三十日之股票投資公平值乃基於台灣交易所之市場成交價(第一層公平值計量)決定。

16. 借貸

	實際利率 (%)	到期	二零二四年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款一(附註(a))	7.153%	二零二五年	393,080	402,518
銀行貸款二(附註(b))	6.300%	二零二八年	28,136	28,772
銀行貸款三(附註(c))	6.500%	二零三四年	261,031	269,124
			682,247	700,414
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			129,981	225,953
第二至第五年(包括首尾兩年)			406,773	295,677
超過五年			145,493	148,784
總計			682,247	700,414
減：非流動部分			552,266	444,461
流動部分			129,981	255,953

附註：

- (a) 於二零二零年十月九日，珠海騰順與廣州銀行股份有限公司（「廣州銀行」）簽訂貸款協議，據此，廣州銀行同意於二零二零年十一月十二日及二零二零年十二月八日分別發放貸款（「廣州銀行貸款」）金額為人民幣98,932,000元（相當於109,023,000港元）及人民幣80,000,000元（相當於88,160,000港元）予珠海騰順，為期五年。有關貸款以洛陽物業、珠海物業以及珠海騰順與洛陽萬亨之全部已發行股本之法定押記作抵押，由廣東暢流、廣東暢揚投資股份有限公司（「廣東暢揚」）及非控股股東提供公司擔保，由韓先生、一間附屬公司之法律代表以及一間關聯公司之主要管理人員提供個人擔保。廣州銀行貸款按中國人民銀行年度貸款及存款基準利率7.0332%至7.153%、3.65%計算利息，並須每月支付。廣州銀行貸款之本金須自首次提款日起二十四個月或項目首次取得預售證後六個月起（以較早者為準）分期償還，並於二零二五年十一月十二日到期。

於二零二一年二月二十日，根據上文所述與廣州銀行簽訂的貸款協議之條款，廣州銀行進一步發放貸款金額為人民幣80,000,000元（相當於約88,160,000港元）予珠海騰順，為期四十九個月。廣州銀行貸款之本金須於到期日期償還，並將於二零二五年三月二十日到期。

於二零二一年五月二十日，根據上文所述與廣州銀行簽訂的貸款協議之條款，廣州銀行進一步發放貸款金額為人民幣160,000,000元（相當於約195,920,000港元）予珠海騰順，為期四十八個月。廣州銀行貸款之本金須於到期日期償還，並將於二零二五年五月十九日到期。

- (b) 於二零二一年六月十九日，廣東暢揚與廣州農村商業銀行（「廣州農村商業銀行」）簽訂貸款協議，據此，廣州農村商業銀行同意發放貸款（「廣州農村商業銀行貸款」）金額為人民幣36,000,000元（相當於39,672,000港元（二零二二年：40,748,400港元））予廣東暢揚，為期八十四個月。有關貸款以廣州物業二及廣州優暢（為廣東暢揚擁有80%權益之附屬公司）之100%股本權益之法定押記作抵押，由廣東暢流、廣州優暢、廣州市聯瑋物業管理有限公司（「廣州聯瑋」，為廣東暢揚擁有80%權益之附屬公司）提供擔保，由韓先生提供個人擔保。廣州農村商業銀行貸款按6.300%、中國人民銀行年度貸款及存款基準利率135%計算利息，並須每月支付。廣州農村商業銀行貸款之本金須自二零二一年六月十九日起分八十四期償還，並於二零二八年六月十八日到期。
- (c) 於二零二二年六月二十一日，廣東暢流與廣州農村商業銀行（「廣州農村商業銀行」）簽訂貸款協議，據此，廣州農村商業銀行同意發放貸款（「廣州農村商業銀行貸款」）金額為人民幣320,000,000元（相當於352,640,000港元（二零二二年：371,680,000港元））予廣東暢流，為期十二年。有關貸款以廣東暢流的物業作抵押，並由韓先生提供個人擔保。有關貸款按155個基點及基於最後簽約人簽訂合約前最後一個營業日的5年期貸款優惠利率計算利息，並須按季度償還。廣州農村商業銀行貸款之本金須自收到第一筆貸款起分期償還，並將於二零三四年六月二十日到期。

17. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.004港元之普通股		
於二零二三年一月一日、二零二三年 十二月三十一日及二零二四年一月一日 (經審核)	10,000,000,000	40,000
合併股份(附註(a))	<u>(9,800,000,000)</u>	<u>-</u>
每股0.20港元之普通股		
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>200,000,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及繳足：		
每股0.004港元之普通股		
於二零二三年一月一日、二零二三年 十二月三十一日及二零二四年一月一日 (經審核)	4,327,164,504	17,309
合併股份(附註(a))	<u>(4,240,621,214)</u>	<u>-</u>
每股0.20港元之普通股		
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	86,543,290	17,309
發行新股(附註(b))	30,701,754	6,140
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日(經審核)	117,245,044	23,449
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>117,245,044</u>	<u>23,449</u>

附註：

(a) 股本重組

經本公司於二零二二年四月六日的股東特別大會通過及香港聯交所上市委員會批准，下列股本重組於二零二二年四月八日生效：

本公司每五十(50)股每股面值0.004港元的已發行及未發行股份合併為本公司股本中一(1)股面值0.20港元之合併股份。

(b) 根據本公司於二零二三年十一月三日的股東特別大會通過，於同日按每股0.66港元之代價發行30,701,754股新股份(合共約20,264,000港元)，以結清應付一名董事款項約17,500,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關虧損約2,764,000港元於損益中確認。

18. 或然負債

本集團附屬公司廣東暢揚及廣東暢流為一宗法律訴訟的被告，該訴訟涉及就收購廣州市聯瑋物業管理有限公司及廣州優暢商業管理有限公司全部股權提起的違約申訴。於二零二三年九月二十八日廣州市增城區人民法院已作出一審判決，裁定本集團向原告支付總金額人民幣5.79百萬元，另加利息及相關成本。廣州市聯瑋物業管理有限公司及廣州優暢商業管理有限公司擁有位於增城區的商業物業。本集團拒絕結清全部股權，主要原因是發現相關物業存在一系列非法改建工程。收到廣州市增城區人民法院的一審判決後，本集團向廣州市中級人民法院提起上訴。截至本公佈日期，廣州市中級人民法院尚未作出最終裁決。董事會近期獲該等附屬公司告知，上訴已遭中國管轄法院駁回，且中國管轄法院維持該等決定。

該等附屬公司已尋求中國法律意見並認為彼等擁有充分理據向中國高級法院申請重新審理以上事項。本公司將適時根據上市規則就有關上訴的重大進展向其股東及潛在投資者提供最新資料。

19. 關聯方交易

除本公佈其他地方所披露者外，本集團於期間與關聯公司進行之重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
支付予關聯公司的租金開支	-	-

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得營業額約56,461,000港元及除稅後虧損約11,740,000港元。

持續關連交易

於二零二四年五月十三日，(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)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)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(「該等新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零二四年六月一日起計，為期一年。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十四A章項下之持續關連交易。

展望及前景

自二零一九年起，本集團已將「天天、生活、新城市」作為未來業務發展主題，旨在整合不同業務以滿足人們各種日常生活需求。通過本集團於廣州的物業管理、中國內地的超市業務、洛陽的投資物業以及珠海的物業發展等不同業務單元的營運，本集團將繼續努力實現上述主題的完美整合與落實。

於廣州的租賃及物業管理業務

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。

於中國內地的超市業務

於二零二四年上半年，本集團於中國內地的超市業務因宏觀經濟狀況調整而面臨非常嚴峻的挑戰且錄得收益大幅下降。鑒於中國內地超市業務競爭激烈，本集團將繼續對本項業務保持十分審慎，逐步減持中國內地超市業務在未來的發展。

於洛陽的投資物業

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。於二零一八年八月十三日，本集團接到洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室的通知，據此，對洛陽物業的地址進行些許調整。於二零二三年九月二十七日，洛陽市自然資源和規劃局就本集團早期提交的經修訂施工計劃發出建設用地許可證。

於珠海的物業發展

開發珠海物業為本集團計劃二零二零年於大灣區商業地產開發項目的一部分。二零二三年，考慮中國房地產市場環境的調整，本集團正在注視物業市場發展速度，再決定在該項目的下一步安排及發展。本集團對中國房地產長遠市場持樂觀態度，但同時也不會忽略市場動態，會留意市場動態以做出最有利本公司的商業決定。

收購混凝土攪拌運輸車

於二零二四年五月二十四日，本公司(作為買方)與惠州市金沙商貿有限公司(一間根據中國法律成立的內資公司，作為賣方(「賣方」))訂立買賣協議(經日期為二零二四年五月二十七日的補充協議補充及修訂，統稱「買賣協議」)，據此，本公司同意購買，而賣方同意出售合共70輛混凝土攪拌運輸車(「該等車輛」)，總代價為人民幣12,011,520.00元(相當於13,056,000.00港元)，其須於買賣協議項下擬進行的交易完成(「完成」)時按發行價每股代價股份0.768港元發行及配發17,000,000股本公司新股份(「代價股份」)支付。

由於本公司一直於中國內地從事物業發展業務，故本公司有意將其業務多元化，為中國多個物業發展商提供混凝土物流及運輸以及準備服務，從而橫向擴展本集團業務及作為本集團額外收入來源。購買該等車輛將用於混凝土的配備及運輸。

訂約方現同意完成將於二零二四年十二月三十一日或之前落實。於本公佈日期，已申請批准代價股份上市並已獲聯交所批准。

有關詳情請參閱本公司日期為二零二四年五月二十四日及二零二四年五月二十七日的公佈。

財務回顧

於回顧期間，本集團之營業額及期間虧損分別約為56,461,000港元及11,740,000港元，而本集團於二零二三年上半年錄得營業額及虧損分別約為90,483,000港元及約8,026,000港元。截至二零二四年六月三十日止六個月之每股基本虧損為9.88港仙(截至二零二三年六月三十日止六個月每股基本虧損為9.27港仙)。

股息

董事會不建議派發中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零二四年六月三十日，本集團之總資產約為1,691,716,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,728,153,000港元)及總負債約為1,381,565,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,356,427,000港元)。於二零二四年六月三十日，現金及銀行結餘約為9,518,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,541,000港元)，而於二零二四年六月三十日之流動比率(流動資產／流動負債)為3.31(二零二三年十二月三十一日：2.38)。

資本負債比率

於二零二四年六月三十日之資本負債比率(負債／權益)為78%(二零二三年十二月三十一日：74%)。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國及香港。主要經營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。

資本結構

本公司之資本結構概無變動。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團將位於廣州、洛陽及珠海之投資物業及發展中待售物業作為取得銀行借貸之擔保。

重大投資、主要收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

除上文所披露者外，本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月內並無任何重大投資或主要收購事項及出售事項。

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二零二四年六月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

或然負債

或然負債之詳情載於本公佈附註18。

承擔

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何承擔。

其他資料

企業管治

本公司於二零二四年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文(「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。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，並於必要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一次，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組織章程細則，並於必要時將作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。
- 根據組織章程細則第87(1)條，由於董事會主席擔任該職務毋須輪值退任或計入每年須退任董事數目內，偏離守則條文第A.4.2條。主席在本集團成長和發展的過程中扮演著關鍵角色。目前，主席持續位列董事會對本集團持久發展至關重要。鑒於主席所扮演角色的重要性，董事會認為，組織章程細則中的有關規定整體上不會對本集團的運營造成重大影響。

僱員

於二零二四年六月三十日，本集團在香港及中國僱用約53名員工。本集團向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。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持有股份 及相關股份 之數目	股權概約 百分比
韓軍然先生	受控制法團權益	37,733,255 ⁽¹⁾	32.18
	實益擁有人	32,521,754	27.73

附註：

- (1) 君億投資有限公司(為韓軍然先生全資擁有的公司)持有37,733,255股股份，佔已發行股本之32.18%。根據證券及期貨條例，韓軍然先生被視為於君億投資有限公司持有的37,733,255股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，董事或本公司行政總裁及其各聯繫人士概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據上述證券及期貨條例之條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事或本公司行政總裁所知，於二零二四年六月三十日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

名稱	身份	所持股份 及相關股份 數目	股權概約 百分比
君億投資有限公司	實益擁有人	37,733,255 ⁽¹⁾	32.18
Qilu International Funds SPC (為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)	抵押權益持有人	59,794,972 ⁽²⁾	50.99
中泰國際資產管理有限公司	投資經理	59,794,972 ⁽²⁾	50.99

附註：

- (1) 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，並由本公司執行董事韓軍然先生全資擁有。
- (2) 本公司59,794,972股股份之抵押權益由Qilu International Funds SPC(為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)持有，而Qilu International Funds SPC為一個由中泰國際資產管理有限公司管理之投資基金。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無其他任何人士(除董事或本公司行政總裁以外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至二零二四年六月三十日止六個月內均有遵守守則。

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、張晶先生及梁貴華先生。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，並討論內部控制及截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。

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，二零二四年八月三十日