

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)

#### 截至二零二四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98,607,000港元(二零二三年：172,926,000港元)
- 本年度虧損約為136,522,000港元(二零二三年：141,766,000港元)
- 每股虧損(基本)為108.87港仙(二零二三年：138.53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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零二三年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
營業額	5	98,607	172,926
售出商品及提供服務成本		<u>(48,805)</u>	<u>(93,055)</u>
毛利		49,802	79,871
其他收入	6	1,880	14,311
其他收益及虧損	7	29,747	(168,739)
行政費用及其他經營開支		(70,223)	(83,726)
物業、廠房及設備之撇銷		(38,585)	–
無形資產減值虧損		(2,217)	(6,931)
預付款項之減值虧損		(15,500)	–
發展中物業之減值虧損		(54,637)	–
按金及其他應收款項減值虧損		<u>(33,038)</u>	<u>(12,059)</u>
經營虧損		(132,771)	(177,273)
融資成本	8	<u>(13,913)</u>	<u>(23,512)</u>
除稅前虧損		(146,684)	(200,785)
所得稅抵免	9	<u>10,162</u>	<u>59,019</u>
本年度虧損	10	<u>(136,522)</u>	<u>(141,766)</u>
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(127,649)	(125,946)
非控股權益		<u>(8,873)</u>	<u>(15,820)</u>
		<u>(136,522)</u>	<u>(141,766)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	11	<u>(108.87)</u>	<u>(138.53)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	(136,522)	(141,766)
本年度其他全面收益：		
於往後期間不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益之金融資產公平值變動	-	(18,903)
於往後期間可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	38,264	(11,081)
出售一間附屬公司時匯兌儲備重新分類	(30)	-
本年度全面收益總額	<u>(98,288)</u>	<u>(171,750)</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	(78,089)	(158,392)
非控股權益	<u>(20,199)</u>	<u>(13,358)</u>
	<u>(98,288)</u>	<u>(171,750)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		28,707	79,890
投資物業	13	651,809	661,819
無形資產		-	3,274
使用權資產		-	13
於一間聯營公司的投資		-	-
遞延稅項資產		43,178	39,723
		<u>723,694</u>	<u>784,719</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之			
金融資產		61,866	27,281
預付款項、按金及其他應收款項	14	367,101	426,080
存貨	15	-	2,250
發展中物業		448,483	478,088
應收關聯方款項		194	194
現金及銀行結餘		8,459	9,541
		<u>886,103</u>	<u>943,434</u>
<b>流動負債</b>			
應計款項及其他應付款項	16	145,865	56,840
已收保證金		15,056	19,309
借貸	17	420,878	255,953
租賃負債		46	57
應付非控股股東款項		5,112	3,086
應付關聯方款項		59,779	53,872
應付一名董事款項		20,238	6,624
		<u>666,974</u>	<u>395,741</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>219,129</u>	<u>547,693</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>942,823</u>	<u>1,332,412</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動負債</b>			
應計款項及其他應付款項	16	264,708	363,957
借貸	17	253,173	444,461
租賃負債		–	55
遞延稅項負債		151,534	152,213
		<u>669,415</u>	<u>960,686</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>273,408</b></u>	<u>371,726</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	23,449	23,449
儲備		304,492	382,611
		<u>327,941</u>	<u>406,060</u>
非控股權益		<u>(54,533)</u>	<u>(34,334)</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>273,408</b></u>	<u>371,726</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二四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。本公司註冊辦事地址為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(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從物業發展及投資及經營生活超市零售並於本年度並無變動。

本公司董事認為，於二零二四年十二月三十一日，君億投資有限公司(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司)為本公司之直接及最終母公司，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會計準則編製。香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港財務報告準則可持續披露準則、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會計準則。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。

## 3. 採用新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於編製綜合財務報表時，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的下列香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動
香港詮釋第5號(「香港詮釋第5號」) (二零二零年)	財務報表的呈列-借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款的分類
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號修訂本	供應商融資安排

本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或此等綜合財務報表所載列的披露資料並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

截至該等綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新訂準則以及經修訂準則及詮釋，惟截至二零二四年十二月三十一日止年度該等準則及詮釋尚未生效，亦未於該等財務報表中採納。本集團並無提早應用以下可能與之相關的各項：

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號修訂本 —缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本 —金融工具分類及計量	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11冊	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則 第7號修訂本—依賴自然能源生產電力之合約	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號—財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
香港詮釋第5號修訂本—財務報表的呈列—借款人對包含 隨時要求償還條文之定期貸款的分類	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本 —投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入	待香港會計師公會釐定

本集團正在評估該等修訂本及新訂準則預期於首次應用期間的影響。截至目前，已得出結論認為採納上述各項不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

**香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」**

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，引入新要求，將有助實現類似實體財務業績的可比性及向使用者提供更多相關資料和透明度。雖然香港財務報告準則第18號將不會影響項目於綜合財務報表中的確認或計量，但香港財務報告準則第18號對財務報表的呈列引入重大改變，集中於損益表所呈列有關財務業績的資料，將會對本集團於財務報表中呈列及披露財務業績的方式產生影響。香港財務報告準則第18號所引入的主要變動乃關於(i)損益表的結構；(ii)就管理層定義的業績指標(乃指替代或非公認會計原則業績指標)所要求的披露；及(iii)強化資料匯總及分解的要求。

本公司董事目前正在評估應用香港財務報告準則第18號對綜合財務報表的呈列及披露之影響。

#### 4. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資以及經營生活超市零售。因此，本集團有兩個可呈報分部將呈報予董事(主要營運決策者)，以供分配資源。

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資源技術及營銷策略。

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、預付款項之減值虧損、發展中物業之減值虧損、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、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、應收關聯方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、關聯方及董事款項及遞延稅項負債。

##### 有關可呈報分部營業額、損益、資產及負債之資料

	物業發展 及投資 千港元	經營生活 超市零售 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶之營業額	54,587	44,020	98,607
分部溢利	38,861	10,941	49,802
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>			
分部資產	1,444,790	34,771	1,479,561
分部負債	872,266	7,880	880,146
	物業發展 及投資 千港元	經營生活 超市零售 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶之營業額	56,051	116,875	172,926
分部溢利	43,437	36,434	79,871
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>			
分部資產	1,136,633	5,524	1,142,157
分部負債	820,836	23,045	843,881



## 分部損益之對賬

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>損益</b>		
可呈報分部溢利總額	49,802	79,871
其他收入	1,880	14,311
其他收益及虧損	29,747	(168,739)
行政費用及其他經營開支	(70,223)	(83,726)
物業、廠房及設備之撇銷	(38,585)	
按金及其他應收款項減值虧損	(33,038)	(12,059)
預付款項之減值虧損	(15,500)	-
發展中物業之減值虧損	(54,637)	-
無形資產減值虧損	(2,217)	(6,931)
融資成本	(13,913)	(23,512)
	<u>(146,684)</u>	<u>(200,785)</u>

## 分部資產或負債之對賬

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>資產</b>		
可呈報分部總資產	1,479,561	1,142,157
物業、廠房及設備	93	79,890
無形資產	-	3,274
使用權資產	-	13
遞延稅項資產	43,178	39,723
按公平值計入損益之金融資產	61,866	27,281
預付款項、按金及其他應收款項	16,446	426,080
應收關聯方款項	194	194
現金及銀行結餘	8,459	9,541
	<u>1,609,797</u>	<u>1,728,153</u>
<b>負債</b>		
可呈報分部總負債	880,146	843,881
應計款項及其他應付款項	219,534	296,639
租賃負債	46	112
應付非控股股東款項	5,112	3,086
應付關聯方款項	59,779	53,872
應付一名董事款項	20,238	6,624
遞延稅項負債	151,534	152,213
	<u>1,336,389</u>	<u>1,356,427</u>

## 地區資料

本集團來自外部客戶的營業額全數來自中國。

本集團90%以上之非流動資產(不包括無形資產、使用權資產、於一間聯營公司的投資及遞延稅項資產)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

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無個別客戶貢獻營業額超過本集團營業額10%(二零二三年：無)。

## 5. 營業額

本年度本集團營業額之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內與客戶合約之營業額：		
於某個時間點轉移產品：		
於中國經營超市零售之銷售	44,020	116,875
隨時間轉移服務：		
相關管理服務收入	24,812	24,728
其他來源營業額：		
投資物業租金收入	29,775	31,323
	<u>98,607</u>	<u>172,926</u>

## 6. 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
股息收入	-	8,661
利息收入	348	4,817
其他收入	1,532	833
	<u>1,880</u>	<u>14,311</u>

## 7. 其他收益及虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
外匯虧損淨額	(1,731)	(1,600)
投資物業之公平值收益／(虧損)	1,183	(166,751)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	34,585	2,376
股份認購之公平值虧損(附註18)	-	(2,764)
出售於一間附屬公司之投資的收益	1,294	-
撇銷按金及其他應收款項	(5,584)	-
	<u>29,747</u>	<u>(168,739)</u>

## 8. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借貸利息	45,482	45,305
租賃負債利息	8	10
	<u>45,490</u>	<u>45,315</u>
減：合資格資產成本的資本化金額	(31,577)	(21,803)
	<u>13,913</u>	<u>23,512</u>

## 9. 所得稅抵免

有關持續經營業務的所得稅於損益內確認如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延稅項	<u>10,162</u>	<u>59,019</u>

本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止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% (二零二三年：25%) 計提撥備。

## 10. 本年度虧損

本集團之本年度虧損已扣除以下項目：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
核數師酬金		
– 審計服務	880	880
– 非審計服務	–	–
售出商品及提供服務成本	48,805	93,055
物業、廠房及設備之折舊	13,562	12,184
使用權資產之折舊	13	460
無形資產之攤銷	1,057	1,057
短期租賃付款	26,790	17,332
職工成本(包括董事薪酬)		
– 薪金、花紅及津貼	20,369	19,878
– 定額供款退休金計劃之供款	728	856
	<u>21,097</u>	<u>20,734</u>

## 11. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按本公司擁有人應佔本年度虧損，以及截至二零二四年及二零二三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。

每股基本虧損按以下方式計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損用以計算每股基本虧損	<u>(127,649)</u>	<u>(125,946)</u>
	股份數目	
	二零二四年	二零二三年
本年度已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	<u>117,245,044</u>	<u>90,917,239</u>

由於於二零二四年十二月三十一日並無潛在攤薄已發行的普通股，故並無呈列每股攤薄虧損(二零二三年：無)。

## 12. 股息

董事不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二三年：無)。

### 13. 投資物業

	物業(以公平值計算)		物業(以成本計算)		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>已完成項目</b>						
於廣州的投資物業						
於一月一日	594,229	786,094	-	-	594,229	786,094
公平值收益/(虧損)	1,183	(166,751)	-	-	1,183	(166,751)
匯兌差額	(10,050)	(25,114)	-	-	(10,050)	(25,114)
	<u>585,362</u>	<u>594,229</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>585,362</u>	<u>594,229</u>
於十二月三十一日	<u>585,362</u>	<u>594,229</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>585,362</u>	<u>594,229</u>
<b>未完成項目</b>						
於洛陽的投資物業						
於一月一日	-	-	67,590	69,931	67,590	69,931
匯兌差額	-	-	(1,143)	(2,341)	(1,143)	(2,341)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,447</u>	<u>67,590</u>	<u>66,447</u>	<u>67,590</u>
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,447</u>	<u>67,590</u>	<u>66,447</u>	<u>67,590</u>
於十二月三十一日之合共 賬面值	<u>585,362</u>	<u>594,229</u>	<u>66,447</u>	<u>67,590</u>	<u>651,809</u>	<u>661,819</u>

### 14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>預付款項</b>		
- 預付洛陽物業款項	6,773	6,889
- 預付珠海物業款項	309,111	315,618
- 其他	31,158	26,566
減：預付款項之減值	(15,500)	-
	<u>331,542</u>	<u>349,073</u>
<b>按金由以下公司所持有</b>		
- 新澳中世紀國際貿易(北京)有限公司	20,000	20,000
- 其他	993	1,072
<b>其他應收款項</b>		
- 其他	56,396	85,513
減：按金及其他應收款項之虧損撥備	(41,830)	(29,578)
	<u>35,559</u>	<u>77,007</u>
	<u>367,101</u>	<u>426,080</u>

## 15. 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
零售商品	<u>-</u>	<u>2,250</u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，所有存貨按成本列賬。

## 16. 應計款項及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應計款項	13,418	19,185
應付廣東暢流前股東款項	4,033	5,580
應付珠海市騰順實業有限公司(「珠海騰順」)非控股權益	264,708	268,860
其他應付款項	<u>128,414</u>	<u>127,172</u>
	410,573	420,797
減：非流動部分	<u>(264,708)</u>	<u>(363,957)</u>
流動部分	<u>145,865</u>	<u>56,840</u>

## 17. 借貸

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
有抵押借貸：		
銀行貸款1	391,947	402,518
銀行貸款2	28,286	28,772
銀行貸款3	<u>253,818</u>	<u>269,124</u>
	<u>674,051</u>	<u>700,414</u>
分析為：		
償還期：		
- 一年內或按要求	420,878	255,953
- 第二至第五年，包括首尾兩年	123,037	295,677
- 超過五年	<u>130,136</u>	<u>148,784</u>
總計	674,051	700,414
減：非流動部分	<u>(253,173)</u>	<u>(444,461)</u>
流動部分	<u>420,878</u>	<u>255,953</u>

## 18. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.20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、 二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	<u>200,000,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及繳足：		
每股0.20港元之普通股		
於二零二三年一月一日	86,543,290	17,309
發行新股(附註)	<u>30,701,754</u>	<u>6,140</u>
於二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及 二零二四年十二月三十一日	<u>117,245,044</u>	<u>23,449</u>

附註：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港元之代價發行額外30,701,754股新股份(合共約20,264,000港元)，以結清應付董事款項約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。

## 19. 或然負債

本集團附屬公司廣東暢揚及廣東暢流為兩宗法律訴訟的被告，該訴訟涉及就收購廣州市聯瑋物業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索。

廣州市增城區人民法院就第一宗案件已作出判決，裁定本集團向原告支付約人民幣57百萬元(「判決金額」)。本集團已向廣州市中級人民法院提出上訴，惟法院維持原判。

廣州市增城區人民法院就第二宗案件已作出判決，裁定本集團向原告支付在判決金額之上額外逾期款項約人民幣24百萬元。

就上述案件而言，本集團已就第一宗案件向廣州市高級人民法院（「廣州市高級法院」）申請再審，而廣州市高級法院已受理申請，並頒布延緩執行有關判決及舉行聆訊。於本公佈日期，判決尚未作出。本集團就第二宗案件已向廣州市中級人民法院（「廣州市中級法院」）作出申請，廣州市中級法院已受理申請，並頒布延緩執行有關判決。聆訊已舉行，惟判決於本公佈日期尚未作出。

本集團已諮詢其中國法律顧問，並認為本集團於訴訟辯護中具有充分的理據。

## 20. 關聯方交易

### 本集團主要管理人員的薪酬

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
袍金	<u>180</u>	<u>1,303</u>
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	4,239	4,224
定額供款退休金計劃之供款	<u>30</u>	<u>32</u>
	<u>4,269</u>	<u>4,256</u>
	<u><u>4,449</u></u>	<u><u>5,559</u></u>



## 21. 經營租賃承擔

### (a) 作為出租人

經營租賃涉及本集團擁有的投資物業，租期為1至10年。承租人無權於租期屆滿時購買相關物業。

租約項下之未貼現最低應收租金如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
首年內	25,255	24,927
次年內	22,783	13,327
第三年內	11,505	8,573
第四年內	5,960	7,749
第五年內	5,091	6,987
五年後	23,090	20,329
	<u>93,684</u>	<u>81,892</u>

### (b) 作為承租人

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度本集團定期就其若干辦公室訂立的短期租賃組合。於二零二四年十二月三十一日，尚未履行租賃承擔為約642,000港元(二零二三年：378,000港元)。

## 業務及營運回顧

### 業務回顧

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得營業額約98,607,000港元及除稅後虧損約136,522,000港元。

於二零二五年一月十七日，報告期間後，本公司與獨立第三方訂立認購協議，以按每股股份0.325港元發行21,000,000股新股份，籌集所得款項總額約6,825,000港元。所得款項淨額約6,625,000港元擬用作一般營運資金用途。認購事項乃以獲聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣為條件。條件已獲達成，交易已於二零二五年二月七日完成。

### 主要業務安排

#### 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

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。

自二零一九年起，本集團已採納「天天、生活、新城市」的未來發展主題，作為物業開發和物業管理與日常生活需求融合的一部分。本集團將繼續在廣州、珠海及洛陽的不同業務營運之間發掘及創造協同效應，以貫徹上述主題。

## 中國的超市業務

回顧二零二四年中國內地超市業務經濟復產後，因宏觀經濟狀況調整，本集團中國內地超市業務受到嚴重影響。為確保本集團在中國內地超市業務行業收入回報率保持穩定，本集團減持了中國內地超市業務在未來的發展，以優化中國內地超市業務渠道。

## 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。本集團預期於批復文件日期後十二個月內動工。於二零二四年九月，本團隊藉洛陽市領導班子近期人員調整之契機，向當地政府遞交申請，以更改項目土地用途作商住混合用地。

截至二零二四年十月二十一日，土地用途變更的公示期已屆滿，且規劃條件已獲確認。

於二零二四年十二月三十一日，本集團繼續積極與相關政府部門保持溝通，以待開啟項目所需的官方批准。一經獲發官方批准，本集團仍致力與相關部門保持聯絡。

## 於中國珠海的物業發展

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。二零二四年，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，再決定在此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公司的商業決定。

## 核數師之工作範疇

有關本集團截至二零二四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」)同意與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之最新財務報表草稿所載金額一致。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。

## 財務回顧

### 業績

於回顧年度，本集團呈報租金收入及相關管理服務收入以及零售及相關收入之營業額約54,587,000港元及44,020,000港元(二零二三年：56,051,000港元及116,875,000港元)。本集團之年度虧損淨額約為136,522,000港元(二零二三年：141,766,000港元)。本年度每股基本虧損約為108.87港仙(二零二三年：每股虧損138.53港仙)。行政費用約為70,223,000港元(二零二三年：83,726,000港元)。融資成本約為13,913,000港元(二零二三年：23,512,000港元)。

### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零二四年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,609,797,000港元(二零二三年：1,728,153,000港元)及總負債約為1,336,389,000港元(二零二三年：1,356,427,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為8,459,000港元(二零二三年：9,541,000港元)，而二零二四年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為1.33(二零二三年：2.38)。

## 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團將位於廣州之投資物業作為取得銀行借貸之擔保。

## 資本負債比率

於二零二四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78%(二零二三年：74%)。

## 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國，而主要營運貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切關注人民幣匯率之波動情況，並不斷評估匯兌風險。

## 股息

董事不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二三年：無)。

## 僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約53名(二零二三年：53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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資及重大收購。

## 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二零二四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十四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。本公司於二零二四年四月已聘用張家龍先生為本公司的副行政總裁，彼負責物色及評估新商機以及執行本集團新企業交易。此安排亦有助於維持有效的職責分工。本公司將不時檢討其架構，並將在需要時作出必要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組織章程細則，並將在需要時作出必要修訂以確保符合上市規則的規定。

## 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二零二四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。二零二四年年報將於二零二五年四月三十日或之前寄發予股東，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二零二四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(包括陳耀東先生(主席)及梁貴華先生)及執行董事兼董事會主席韓軍然先生組成。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，由執行董事兼董事會主席韓軍然先生擔任主席。提名委員會亦包括三名獨立非執行董事，即梁貴華先生、陳耀東先生及張晶先生。提名委員會負責(其中包括)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、張晶先生及羅振先生。

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，二零二五年三月三十一日