

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)

截至二零二二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180,190,000港元(二零二一年：197,817,000港元)
- 本年度虧損約為127,783,000港元(二零二一年：69,411,000港元)
- 每股虧損(基本)為88.08港仙(二零二一年：(經重列)74.44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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零二一年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	5	180,190	197,817
售出商品及提供服務成本		<u>(98,383)</u>	<u>(104,061)</u>
毛利		81,807	93,756
其他收入	6	9,840	13,261
其他收益及虧損	7	(8,061)	(5,798)
行政費用及其他經營開支		(89,358)	(76,558)
存貨撇銷		-	(7,660)
商譽減值虧損		-	(141)
終止確認按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產的虧損		(6,830)	-
無形資產減值虧損		(4,648)	-
按金及其他應收款項減值虧損		(3,091)	(54,580)
發展中物業撥備		<u>(70,851)</u>	<u>-</u>
經營虧損		(91,192)	(37,720)
融資成本	8	<u>(33,863)</u>	<u>(31,682)</u>
除稅前虧損		(125,055)	(69,402)
所得稅開支	9	<u>(2,728)</u>	<u>(9)</u>
本年度虧損	10	<u>(127,783)</u>	<u>(69,411)</u>
本年度虧損歸屬於：			
本公司擁有人		(76,228)	(64,419)
非控股權益		<u>(51,555)</u>	<u>(4,992)</u>
		<u>(127,783)</u>	<u>(69,411)</u>
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損(港仙)			
基本	11	<u>(88.08)</u>	<u>(74.44)</u>
攤薄	11	<u>(88.08)</u>	<u>(74.44)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損	(127,783)	(69,411)
本年度其他全面收益，扣除稅項：		
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	(11,452)	2,102
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	(71,126)	9,056
本年度全面收益總額	<u>(210,361)</u>	<u>(58,253)</u>
應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	(162,235)	(64,216)
非控股權益	<u>(48,126)</u>	<u>5,963</u>
	<u>(210,361)</u>	<u>(58,253)</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		89,478	112,894
投資物業	13	856,025	925,677
商譽		–	–
無形資產		11,263	16,969
使用權資產		478	974
於一間聯營公司的投資		–	–
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		18,903	30,355
預付款項、按金及其他應收款項	14	–	119
遞延稅項資產		39,723	39,723
		1,015,870	1,126,711
流動資產			
按公平值計入損益之金融資產		24,540	35,987
預付款項、按金及其他應收款項	14	452,756	629,875
存貨	15	5,429	6,412
發展中物業		456,399	478,679
應收一間聯營公司款項		14	14
應收一間關聯公司款項		14	14
應收非控股股東款項		1,650	1,923
現金及銀行結餘		8,608	6,035
		949,410	1,158,939
流動負債			
應計款項及其他應付款項	16	41,594	21,625
已收保證金		15,836	16,432
借貸	17	65,768	15,149
租賃負債		511	485
應付非控股股東款項		3,091	3,364
應付關聯方款項		37,638	32,922
應付一名董事款項		16,238	3,571
承兌票據		5,900	5,434
		186,576	98,982
淨流動資產		762,834	1,059,957
總資產減流動負債		1,778,704	2,186,668

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
應計款項及其他應付款項	16	372,735	377,855
借貸	17	664,571	843,039
租賃負債		15	600
遞延稅項負債		218,171	231,601
		<u>1,255,492</u>	<u>1,453,095</u>
淨資產		<u>523,212</u>	<u>733,573</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	17,309	17,309
儲備		526,879	689,114
		<u>544,188</u>	706,423
非控股權益		(20,976)	27,150
		<u>523,212</u>	<u>733,573</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二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」)從物業發展及投資並於本年度並無變動。

本公司董事認為，於二零二二年十二月三十一日，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(「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。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

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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二零二二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修訂本：

香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號修訂本 (二零二一年三月)	二零二一年六月三十日後之COVID-19相關租金減免
年度改進項目	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進
會計指引第5號修訂本	共同控制合併的合併會計法

本年度應用香港財務報告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

本集團並無應用於二零二二年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效的任何新訂、經修訂準則及詮釋。該等新訂、經修訂準則及詮釋包括可能與本集團有關的下列各項。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號修訂本－負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號修訂本－附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號修訂本及香港財務報告準則 實務聲明第2號－會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號修訂本－會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號修訂本－與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號修訂本－售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
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	待香港財務報告準則釐 定
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	二零二四年一月一日

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。

4. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資、經營超市零售以及買賣巴士。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所載會計政策一致。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、存貨撇銷、商譽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、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 千港元	經營 超市零售 千港元	總計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之營業額	59,318	120,872	180,190
分部溢利	47,391	34,416	81,807
於二零二二年十二月三十一日			
分部資產	1,216,707	101,145	1,317,852
分部負債	731,636	36,098	767,734
	物業發展及 投資 千港元	經營 超市零售 千港元	總計 千港元
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶之營業額	61,368	136,449	197,817
分部溢利	55,022	38,734	93,756
於二零二一年十二月三十一日			
分部資產	1,338,278	72,490	1,410,768
分部負債	586,998	68,291	655,289

分部營業額及損益之對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	81,807	93,756
其他收入	9,840	13,261
其他收益及虧損	(8,061)	(5,798)
行政費用及其他經營開支	(89,358)	(76,558)
按金及其他應收款項減值虧損	(3,091)	(54,580)
存貨撇銷	-	(7,660)
商譽減值虧損	-	(141)
無形資產減值虧損	(4,648)	-
終止確認按公平值計入損益之金融資產虧損	(6,830)	-
融資成本	(33,863)	(31,682)
發展中物業撥備	(70,851)	-
綜合除稅前虧損	(125,055)	(69,402)

分部資產或負債之對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,317,853	1,410,768
物業、廠房及設備	89,478	112,894
無形資產	11,263	16,969
使用權資產	478	974
按公平值計入其他全面收益之金融資產	18,903	30,355
遞延稅項資產	39,723	39,723
按公平值計入損益之金融資產	24,540	35,987
預付款項、按金及其他應收款項	452,756	629,994
應收一間聯營公司款項	14	14
應收一間關聯公司款項	14	14
應收非控股股東款項	1,650	1,923
現金及銀行結餘	8,608	6,035
	<u>1,965,280</u>	<u>2,285,650</u>
負債		
可呈報分部總負債	15,836	16,432
應計款項及其他應付款項	414,329	399,480
借貸	730,339	858,188
租賃負債	526	1,085
應付非控股股東款項	3,091	3,364
應付關聯方款項	37,638	32,922
應付一名董事款項	16,238	3,571
承兌票據	5,900	5,434
遞延稅項負債	218,171	231,601
	<u>1,442,068</u>	<u>1,552,077</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、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

於截至二零二二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%(二零二一年：無)。

5. 營業額

本年度本集團營業額之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	120,872	136,449
其他來源營業額：		
租金收入	32,527	32,508
相關管理服務收入	26,791	28,860
	<u>180,190</u>	<u>197,817</u>

6. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
股息收入	3,833	4,457
利息收入	4,798	5,872
其他收入	980	2,932
政府補助金(附註)	229	-
	<u>9,840</u>	<u>13,261</u>

附註：即截至二零二二年十二月三十一日止年度從中國香港特別行政區政府及中國政府推出的「防疫抗疫基金」下的COVID-19防疫抗疫基金所獲得的補助金。

7. 其他收益及虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
外匯(虧損)/收益淨額	(5,863)	3,281
投資物業之公平值虧損	-	(12,780)
按公平值計入損益之金融資產之公平值(虧損)/收益	(2,198)	3,701
	<u>(8,061)</u>	<u>(5,798)</u>

8. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸利息	67,053	77,667
租賃負債利息	42	91
承兌票據利息	466	1,279
	<u>67,561</u>	<u>79,037</u>
總借貸成本	67,561	79,037
合資格資產成本的資本化金額	<u>(33,698)</u>	<u>(47,355)</u>
	<u>33,863</u>	<u>31,682</u>

借貸的加權平均資本化率通常為每年6.47% (二零二一年：8.08%)。

9. 所得稅開支

有關持續經營業務的所得稅於損益內確認如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項—中國企業所得稅		
過往年度撥備不足	<u>2,728</u>	<u>9</u>

本集團於截至二零二二年及二零二一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% (二零二一年：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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
核數師酬金	880	804
售出商品及提供服務成本	98,383	104,061
物業、廠房及設備之折舊	10,856	8,678
使用權資產之折舊	433	505
無形資產之攤銷	1,058	893
出售物業、廠房及設備之虧損	-	33
物業、廠房及設備之撇銷	4,348	-
短期租賃付款	17,583	8,539
職工成本(包括董事薪酬)		
—薪金、花紅及津貼	<u>22,670</u>	<u>21,973</u>
—一定額供款退休金計劃之供款	<u>545</u>	<u>384</u>
	<u>23,215</u>	<u>22,357</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，以及截至二零二二年及二零二一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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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>(76,228)</u>	<u>(64,419)</u>

	股份數目	
	二零二二年	二零二一年 (經重列)
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>86,543,290</u>	<u>86,543,290</u>

用於計算每股基本虧損的普通股加權平均數已就二零二二年四月八日進行的股份合併作出調整。

由於於二零二二年及二零二一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。

12. 股息

董事不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二一年：無)。

13. 投資物業

	物業(以公平值計算)		物業(以成本計算)		總計	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已完成項目						
於廣州的投資物業 (附註(a)及(b))						
於一月一日	850,056	774,735	-	-	850,056	774,735
收購附屬公司	-	66,442	-	-	-	66,442
公平值虧損	-	(12,780)	-	-	-	(12,780)
匯兌差額	(63,962)	21,659	-	-	(63,962)	21,659
於十二月三十一日	786,094	850,056	-	-	786,094	850,056
未完成項目						
於洛陽的投資物業 (附註(c))						
於一月一日	-	-	75,621	73,638	75,621	73,638
匯兌差額	-	-	(5,690)	1,983	(5,690)	1,983
於十二月三十一日	-	-	69,931	75,621	69,931	75,621
於十二月三十一日之 合共賬面值	786,094	850,056	69,931	75,621	856,025	925,677

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。於報告期末，廣州物業一乃按公平值呈列。

於二零二二年十二月三十一日，廣州物業一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640,000,000元(相當於約724,416,000港元)(二零二一年：人民幣640,000,000元(相當於約783,360,000港元))。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值約為724,416,000港元(二零二一年：783,360,000港元)之廣州物業一已抵押以獲取銀行借貸。

- (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。於報告期末，廣州物業二乃按公平值呈列。

於二零二二年十二月三十一日，廣州物業二之公平值已由獨立估值師瑞豐環球使用直接比較法評估為人民幣54,490,000元(相當於約61,678,000港元)(二零二一年：人民幣54,490,000元(相當於約66,696,000港元))。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值約為61,678,000港元(二零二一年：66,696,000港元)之廣州物業二已抵押以獲取銀行借貸。

- (c) 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69,931,000港元(二零二一年：75,621,000港元))。

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(「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35,395,000港元(二零二一年：38,290,000港元)))的0.1%計算。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。

於編製該等綜合財務報表時，本公司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，董事認為並無於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的綜合財務報表中作出有關罰款及/或沒收的撥備(如有)。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值約為69,931,000港元(二零二一年：75,621,000港元)之洛陽物業已抵押以獲取銀行借貸。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
預付款項		
–預付洛陽物業款項	7,135	7,709
–預付珠海物業款項	323,547	443,470
–其他	35,142	9,536
按金由以下公司所持有		
–其他	21,107	21,027
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」)	68,134	68,994
–其他	83,091	161,567
	<u>538,156</u>	<u>712,303</u>
減：按金及其他應收款項之虧損撥備	<u>(85,400)</u>	<u>(82,309)</u>
	<u>452,756</u>	<u>629,994</u>
減：非流動部分	<u>–</u>	<u>(119)</u>
流動部分	<u><u>452,756</u></u>	<u><u>629,875</u></u>

15. 存貨

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
零售商品	<u><u>5,429</u></u>	<u><u>6,412</u></u>

由於COVID-19疫情的持續不利影響，存貨的價值能否實現存在嚴重的不確定性。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，所有存貨按成本列賬。

16. 應計款項及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應計款項	10,284	6,268
應付廣東暢流前股東款項	5,773	6,426
應付珠海騰順股東款項	278,174	258,741
其他應付款項	120,098	128,045
	<u>414,329</u>	<u>399,480</u>
減：非流動部分	(372,735)	(377,855)
流動部分	<u>41,594</u>	<u>21,625</u>

17. 借貸

	實際利率	到期年份	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款1	8.085%	2030	–	309,552
銀行貸款2	7.153%	2025	417,595	512,774
銀行貸款3	6.300%	2028	32,033	35,862
銀行貸款4	6.500%	2034	280,711	–
			<u>730,339</u>	<u>858,188</u>
分析為：				
償還期：				
–一年內或按要求			65,768	15,149
–第二至第五年，包括首尾兩年			471,695	646,835
–超過五年			192,876	196,204
			<u>730,339</u>	<u>858,188</u>
總計			730,339	858,188
減：非流動部分			(664,571)	(843,039)
流動部分			<u>65,768</u>	<u>15,149</u>

18. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.004港元之普通股		
於二零二一年一月一日、二零二一年 十二月三十一日、二零二二年一月一日	10,000,000,000	40,000
股份合併(附註)	<u>(9,800,000,000)</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	<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		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	4,327,164,504	17,309
股份合併(附註)	<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	<u>86,543,290</u>	<u>17,309</u>

附註：

股份合併

根據本公司於二零二二年四月六日的股東特別大會通過及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港元之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。

19. 或然負債

本公佈附註13(c)所披露者外，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

20. 關聯方交易

(a) 除該等綜合財務報表其他地方披露者外，本集團於本年度與關聯／關連公司進行之重大交易如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
支付予關聯／關連公司的租金開支	<u>16</u>	<u>1,115</u>

(b) 本集團主要管理人員的薪酬

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
袍金	1,440	1,440
其他酬金		
薪金、工資及其他福利	4,839	4,633
定額供款退休金計劃之供款	51	81
	4,890	4,714
	6,330	6,154

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。

租約項下之最低應收租金如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
首年內	17,929	19,388
次年內	13,433	14,526
第三年內	9,031	9,766
第四年內	3,985	4,310
第五年內	2,347	2,538
五年後	3,235	3,499
	49,960	54,027

(b) 作為承租人

於截至二零二二年及二零二一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。於二零二二年十二月三十一日，尚未履行租賃承擔為約382,000港元(二零二一年：1,285,000港元)。

22. 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：

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1,132,000港元（二零二一年：1,224,000港元）），並由新城市永幸醫療之全體股東按其各自股權比例融資。批准該等綜合財務報表。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385,000港元（二零二一年：416,000港元））。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得收益約180,190,000港元及錄得除稅後虧損約127,783,000港元。

主要業務安排

持續關連交易

於二零二二年五月三十一日，(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)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」)。該等新租賃協議自二零二二年六月一日起計，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減少。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，本集團已規劃推出「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。通過進軍大灣區的線上零售業務及益百家連鎖超市，以及收購北京物業管理知識產權授權人及珠海物業發展公司，本集團上述主題於二零二二年得到完美整合與落實。

中國的超市業務

本集團內地超市業務所在地於二零二二年在面對COVID-19時出現過封城事件，負面影響非常嚴重。同時內地經濟出現過宏觀調整，本集團在二零二二年重新審視了業務發展，我們會重新訂立超市營銷策略。

於中國北京的物業管理

本集團在二零一九年已開始通過China goal Inc.參與內地物業管理市場授權知識產權開展相關業務安排，但因二零二二年COVID-19帶來嚴重的負面影響，物業管理知識產權的授權收入並未達到預期效果，所以本集團正在審視有關投資所需面對的商業風險來重整我們在有關此項投資方面的投入和策略。

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。由於COVID-19疫情，本集團仍在等待洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室以獲得洛陽物業變更的官方文件，以供本集團申請建築規劃許可證及建築工程許可證。

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。二零二二年，COVID-19疫情在內地仍有最後一波發展，且內地房地產市場發生結構性調整，對於商業物業安排，本集團過去已經考慮了作為待出售物業，本集團在審視商業物業市場將於二零二三年按照國家重新對房地產規劃的發展情況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

本集團核數師長青(香港)會計師事務所有限公司(「長青」)已就載列於本公佈內本集團於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字，與本集團於本年度的經審核綜合財務報表所載數額核對一致。就此而言，長青所進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的核證委聘，因此長青並未對本公佈作出保證。

管理層討論及分析

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59,318,000港元及120,872,000港元(二零二一年：61,368,000港元及136,449,000港元)。本集團之年度虧損淨額約為127,783,000港元(二零二一年：69,411,000港元)。本年度每股基本虧損約為88.08港仙(二零二一年：每股虧損(經重列)74.44港仙)。行政費用約為89,358,000港元(二零二一年：76,558,000港元)。融資成本約為33,863,000港元(二零二一年：31,682,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零二二年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,965,280,000港元(二零二一年：2,285,650,000港元)及總負債約為1,442,068,000港元(二零二一年：1,552,077,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為8,608,000港元(二零二一年：6,035,000港元)，而二零二二年十二月三十一日之流動比率(流動資產/流動負債)為5.09(二零二一年：11.71)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二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69%(二零二一年：65%)。

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

董事不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二一年：無)。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約70名(二零二一年：69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

截至二零二二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22。

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二零二二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。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二零二二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)及本公司網站(www.newcitygroup.com.hk)刊載。二零二二年年報將於二零二三年四月二十九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二零二二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)六名獨立非執行董事，即陳耀東先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生、張晶先生、王栢榮先生及羅振先生。

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，二零二三年三月三十日