

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因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的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)

截至二零二五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63,442,000港元(二零二四年：98,607,000港元)
- 本年度虧損約為226,739,000港元(二零二四年：136,522,000港元)
- 每股基本虧損為139.34港仙(二零二四年：108.87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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零二四年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	5	63,442	98,607
售出商品及提供服務成本		<u>(40,307)</u>	<u>(48,805)</u>
毛利		23,135	49,802
其他收入		59	1,880
其他(虧損)/收益淨額	6	(129,131)	29,747
行政費用及其他經營開支		(68,010)	(70,223)
撇銷物業、廠房及設備之虧損		(4,444)	(38,585)
無形資產減值虧損		-	(2,217)
預付款項之減值虧損		(9,237)	(15,500)
發展中物業之減值虧損		(16,126)	(54,637)
按金及其他應收款項減值虧損		<u>(20,722)</u>	<u>(33,038)</u>
經營虧損		(224,476)	(132,771)
融資成本	7	<u>(36,787)</u>	<u>(13,913)</u>
除稅前虧損		(261,263)	(146,684)
所得稅抵免	8	<u>34,524</u>	<u>10,162</u>
本年度虧損	9	<u>(226,739)</u>	<u>(136,522)</u>
應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(220,955)	(127,649)
非控股權益		<u>(5,784)</u>	<u>(8,873)</u>
		<u>(226,739)</u>	<u>(136,522)</u>
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	10	<u>(139.34)</u>	<u>(108.87)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	(226,739)	(136,522)
本年度其他全面收益／開支：		
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	19,233	38,264
出售附屬公司時匯兌儲備重新分類	—	(30)
本年度全面開支總額	<u>(207,506)</u>	<u>(98,288)</u>
應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(202,208)	(78,089)
非控股權益	<u>(5,298)</u>	<u>(20,199)</u>
	<u>(207,506)</u>	<u>(98,288)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,603	28,707
投資物業	12	545,391	651,809
使用權資產		–	–
於一間聯營公司的權益		–	–
遞延稅項資產		46,160	43,178
		628,154	723,694
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		41,323	61,866
預付款項、按金及其他應收款項	13	308,418	367,101
發展中物業	14	484,601	448,483
應收關聯方款項		194	194
現金及銀行結餘		2,889	8,459
		837,425	886,103
流動負債			
應計款項及其他應付款項	15	188,198	145,865
已收保證金		23	15,056
借貸	16	402,415	420,878
租賃負債		–	46
應付非控股股東款項		5,112	5,112
應付關聯方款項		59,779	59,779
應付一名董事款項		15,054	20,238
		670,581	666,974
淨流動資產		166,844	219,129
總資產減流動負債		794,998	942,823

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
應計款項及其他應付款項	15	575,373	264,708
借貸	16	-	253,173
遞延稅項負債		119,992	151,534
		<u>695,365</u>	<u>669,415</u>
淨資產		99,633	273,408
資本及儲備			
本公司擁有人應佔權益			
股本	17	37,316	23,449
儲備		122,148	304,492
		<u>159,464</u>	327,941
非控股權益		(59,831)	(54,533)
權益總額		99,633	273,408

附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

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。本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及投資、經營零售與民生消費相關業務及建材供應鏈。

本公司董事認為，於二零二五年十二月三十一日，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

本集團綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的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」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。本集團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。

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香港財務報告準則會計準則及其修訂本。附註3載列首次應用於本集團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該等新訂香港財務報告準則會計則準及其修訂本導致會計政策出現任何變動的資料。

持續經營基礎

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約226,739,000港元，且於該日期，本集團的銀行借貸約為402,415,000港元，而其現金及銀行結餘僅為約2,889,000港元。該等事件或狀況顯示存在重大不確定性，其可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。因此，本集團或無法於日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

該等事件及情況顯示存在重大不確定性，可能導致對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。因此，本集團可能無法於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

為穩定本集團的現金流量，本公司一直積極與政府就土地徵收補償事宜進行磋商。最新進展將適時公佈。

本集團未來十八個月的經營現金流量將取決於其現有項目的進展，包括珠海新金都廣場的發展及洛陽土地的發展。本公司已重新審視建築時間表，並預期該等項目將受惠於中國政府擬於二零二六年三月召開的第十四屆全國人民代表大會第四次會議上推出的刺激消費措施所帶來的正面影響。本公司期望於二零二六年及二零二七年年年度加快有關項目的發展及銷售。

同時，透過持續與政府跟進土地徵收補償項目，本公司相信上述措施將有助穩定現金流量，並使本集團能夠償還銀行借貸及維持正常營運。

3. 採用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

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二零二五年一月一日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21號及	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第1號修訂本	

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的綜合財務狀況及表現及本集團綜合財務報表所載列的披露資料並無重大影響。

4. 分部資料

本集團主要在中國從事物業發展及投資、經營零售與民生消費相關業務及建材供應鏈。因此，本集團有三個可呈報分部將呈報予本公司董事(主要營運決策者)，以供分配資源及評估表現。

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	經營零售與 民生消費 相關業務 千港元	建材供應鏈 千港元	總計 千港元
截至二零二五年十二月三十一日 止年度				
來自外部客戶之營業額	50,674	-	12,768	63,442
分部溢利	20,580	-	2,555	23,135
於二零二五年十二月三十一日				
分部資產	1,052,705	-	12,528	1,065,233
分部負債	781,552	-	14,434	795,986
	物業發展 及投資 千港元	經營零售與 民生消費 相關業務 千港元	建材供應鏈 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日 止年度				
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
於二零二四年十二月三十一日				
分部資產	1,444,790	34,771	-	1,479,561
分部負債	872,266	7,880	-	880,146

分部損益之對賬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	23,135	49,802
其他收入	59	1,880
其他(虧損)/收益淨額	(129,131)	29,747
行政費用及其他經營開支	(68,010)	(70,223)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	(4,444)	(38,585)
按金及其他應收款項減值虧損	(20,722)	(33,038)
預付款項之減值虧損	(9,237)	(15,500)
發展中物業之減值虧損	(16,126)	(54,637)
無形資產減值虧損	-	(2,217)
融資成本	(36,787)	(13,913)
	<u>(261,263)</u>	<u>(146,684)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(261,263)</u>	<u>(146,684)</u>

分部資產或負債之對賬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,065,233	1,479,561
物業、廠房及設備	1,362	93
遞延稅項資產	46,160	43,178
按公平值計入損益之金融資產	41,323	61,866
預付款項、按金及其他應收款項	308,418	16,446
應收關聯方款項	194	194
現金及銀行結餘	2,889	8,459
	<u>1,465,579</u>	<u>1,609,797</u>
綜合總資產	<u>1,465,579</u>	<u>1,609,797</u>
負債		
可呈報分部總負債	795,986	880,146
應計款項及其他應付款項	370,023	219,534
租賃負債	-	46
應付非控股股東款項	5,112	5,112
應付關聯方款項	59,779	59,779
應付一名董事款項	15,054	20,238
遞延稅項負債	119,992	151,534
	<u>1,365,946</u>	<u>1,336,389</u>
綜合總負債	<u>1,365,946</u>	<u>1,336,389</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(不包括於一間聯營公司的權益及遞延稅項資產)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

於截至二零二五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%(二零二四年：無)。

5. 營業額

本年度本集團營業額之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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：		
於中國經營零售與民生消費相關業務之銷售	-	44,020
隨時間轉移服務：		
相關管理服務收入	21,555	24,812
建材供應鏈收入	12,768	-
其他來源營業額：		
投資物業租金收入	29,119	29,775
	<u>29,119</u>	<u>29,775</u>
	<u>63,442</u>	<u>98,607</u>

6. 其他(虧損)/收益淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
外匯虧損淨額	(85)	(1,731)
投資物業之公平值(虧損)/收益	(123,659)	1,183
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	3,600	34,585
出售按公平值計入損益之金融資產之收益	3,059	-
出售於一間附屬公司之收益	-	1,294
撇銷按金及其他應收款項之虧損	(12,046)	(5,584)
	<u>(12,046)</u>	<u>(5,584)</u>
	<u>(129,131)</u>	<u>29,747</u>

7. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸利息	7,194	45,482
其他應付款項利息	36,787	–
租賃負債利息	–	8
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	43,981	45,490
減：發展中物業成本的資本化金額	(7,194)	(31,577)
	<hr/>	<hr/>
	36,787	13,913
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項	34,524	10,162
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於截至二零二五年及二零二四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% (二零二四年：25%) 計提撥備。

11. 股息

本公司董事不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二四年：無)。

12. 投資物業

	物業(以公平值計算)		物業(以成本計算)		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已完成項目						
於廣州的投資物業						
於一月一日	585,362	594,229	-	-	585,362	594,229
公平值(虧損)/收益	(125,830)	1,183	-	-	(125,830)	1,183
匯兌差額	18,229	(10,050)	-	-	18,229	(10,050)
於十二月三十一日	477,761	585,362	-	-	477,761	585,362
未完成項目						
於洛陽的投資物業						
於一月一日	-	-	66,447	67,590	66,447	67,590
匯兌差額	-	-	1,183	(1,143)	1,183	(1,143)
於十二月三十一日	-	-	67,630	66,447	67,630	66,447
於十二月三十一日之 賬面值	477,761	585,362	67,630	66,447	545,391	651,809

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預付款項		
- 預付洛陽物業款項	7,009	6,773
- 預付珠海物業款項	276,533	309,111
- 其他	31,489	31,158
	<u>314,031</u>	<u>347,042</u>
減：預付款項之減值虧損	(24,737)	(15,500)
	<u>290,294</u>	<u>331,542</u>
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	20,000	20,000
- 其他	993	993
其他應收款項		
- 其他	50,891	56,396
減：按金及其他應收款項之虧損撥備	(53,760)	(41,830)
	<u>18,124</u>	<u>35,559</u>
	<u>308,418</u>	<u>367,101</u>

14. 發展中物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	448,483	478,088
添置	47,157	33,757
發展中物業之減值虧損	(16,126)	(54,637)
匯兌差額	5,087	(8,725)
	<u>484,601</u>	<u>448,483</u>
於十二月三十一日	<u>484,601</u>	<u>448,483</u>

15. 應計款項及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應計費用	15,238	13,418
應付廣東暢流前股東款項	4,169	4,033
應付珠海市騰順實業有限公司非控股股東	272,543	264,708
其他應付款項		
– 廣東暢揚貸款之應付款項	16,011	–
– 廣東暢流貸款之應付款項	300,200	–
– 其他	155,410	128,414
	<u>763,571</u>	<u>410,573</u>
減：非流動部分	<u>(575,373)</u>	<u>(264,708)</u>
流動部分	<u><u>188,198</u></u>	<u><u>145,865</u></u>

16. 借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有抵押借貸：		
銀行貸款1	402,415	391,947
銀行貸款2	–	28,286
銀行貸款3	–	253,818
	<u>402,415</u>	<u>674,051</u>
償還期：		
– 一年內或按要求	402,415	420,878
– 第二至第五年，包括首尾兩年	–	123,037
– 超過五年	–	130,136
	<u>402,415</u>	<u>674,051</u>
總計	402,415	674,051
減：於十二個月後償還並分類為非流動負債	–	(253,173)
於十二個月內償還並分類為流動負債	<u><u>402,415</u></u>	<u><u>420,878</u></u>

17. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.20港元之普通股		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	200,000,000	40,000
添置	<u>1,800,000,000</u>	<u>360,000</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u><u>2,000,000,000</u></u>	<u><u>400,000</u></u>
已發行及繳足：		
每股0.20港元之普通股		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	117,245,044	23,449
發行新股(附註(a))	21,000,000	4,200
發行新股(附註(b))	31,334,841	6,267
發行新股(附註(c))	<u>17,000,000</u>	<u>3,400</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u><u>186,579,885</u></u>	<u><u>37,316</u></u>

附註：

- (a) 於二零二五年一月十七日，本公司與一名獨立第三方訂立認購協議，根據授予本公司董事的一般授權，以每股0.325港元的認購價配發及發行21,000,000股每股面值0.20港元的新普通股。該認購事項已於年內完成，本公司收取所得款項總額約6,825,000港元，其中約4,200,000港元及2,625,000港元分別計入股本及股份溢價。
- (b) 於二零二五年六月十八日，本公司與一名關連人士訂立認購協議，根據特別授權，以每股0.442港元的發行價配發及發行31,334,841股每股面值0.20港元的新普通股，旨在將本公司應付認購人約13,850,000港元的股東貸款資本化。於完成後，約6,267,000港元及7,583,000港元分別計入股本及股份溢價。
- (c) 於二零二五年九月三十日，本公司根據一般授權，按每股0.768港元的發行價配發及發行17,000,000股每股面值0.20港元的新普通股，作為日期為二零二四年五月二十四日的購買協議及日期為二零二四年五月二十七日的補充協議項下的代價股份。已發行股份的公平值約為13,056,000港元，其中約3,400,000港元計入股本，餘額約9,656,000港元則計入股份溢價賬。

18. 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璋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(「增城法院」)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(「廣州市中級法院」)提出上訴，惟法院維持原判。

增城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。於該等綜合財務報表的批准日期，判決尚未作出。本集團就第二宗案件已向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。聽證會已舉行，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。

19. 報告期後事項

於報告期後二零二六年二月十五日，由於政府徵收暢流工業園區，暢流及廣東暢納投資有限公司(「暢納」)之間之租賃協議被迫終止。經磋商後，所有訂約方均達成和解共識，據此，暢流將向暢納及其合作方支付賠償款人民幣180,000,000元。本公司已決議透過發行年化4%利息之一年期人民幣票據以支付賠償款。同時，董事會已指示遵照香港及中國內地的相關法律及法規安排發行票據，以達成共識，並協助廣州暢流繼續爭取徵地補償安排並盡早與政府完成相關程序。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年二月十五日之公佈。

獨立核數師報告摘要

以下為獨立核數師就本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所發出報告之摘要。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按香港公司條例之披露規定妥為編製。

有關持續經營之重大不確定性

吾等提請注意綜合財務報表附註2，當中述及 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約226,739,000港元，且於該日期， 貴集團的銀行借貸約為402,415,000港元，而其現金及銀行結餘僅為約2,889,000港元。該等事件或狀況顯示存在重大不確定性，其可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮。吾等並未就該事項修改吾等意見。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得收益約63,442,000港元及錄得除稅後虧損約226,739,000港元。

主要業務安排

持續關連交易

於二零二五年五月十三日，(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」)。該等新租賃協議自二零二五年六月一日起計，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

本集團已將「天天新生活、新城市」作為未來業務發展主題，旨在整合不同業務以滿足大眾各種日常生活需求。通過本集團於廣州的物業管理、中國內地的零售與民生消費相關業務、洛陽的投資物業、珠海的物業發展以及建材供應鏈等不同業務單元的營運。作為本集團落實此發展主題策略的重要組成部分，建材供應鏈以混凝土的加工與運輸為起點，目標是實現各類建材供應鏈的優化佈局，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

本集團的重要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。於二零二五年五月二十七日，暢流接獲相關政府部門有關徵收暢流工業園的正式通知，明確該工業園被納入海珠區改造範圍。本集團目前正積極與政府合作，以推進與土地徵收相關的磋商工作。詳情請參閱本集團日期為二零二六年二月十五日的相關公佈。

於中國的零售與民生消費相關業務

本集團之中國內地零售與民生消費相關業務已按計劃於二零二四年底因應中國經濟變化的情況進行重整。展望未來，本集團將審慎關注中國內地零售與民生消費相關業務市場之結構性變化與新興機會，以期於本年起穩步拓展更具潛力之零售與民生消費相關業務模式。

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。

於二零二五年十二月三十一日，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大灣區商業地產開發項目的一部分。二零二五年，考慮中國房地產市場環境的調整，本集團正密切注視物業市場發展趨勢，並將配合政府穩定經濟的政策，根據實際市場情況，穩步推進珠海物業項目的後續安排與開發。本集團對中國房地產市場的長遠發展持樂觀態度，並將會持續密切關注市場動態，並以市場為依據，為本公司作出最有利的商業決策。

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50,674,000港元及0港元(二零二四年：54,587,000港元及44,020,000港元)。本集團之年度虧損淨額約為226,739,000港元(二零二四年：136,522,000港元)。本年度每股基本虧損約為139.34港仙(二零二四年：每股虧損108.87港仙)。行政費用約為68,010,000港元(二零二四年：70,223,000港元)。融資成本約為36,787,000港元(二零二四年：13,913,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零二五年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,465,579,000港元(二零二四年：1,609,797,000港元)及總負債約為1,365,946,000港元(二零二四年：1,336,389,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為2,889,000港元(二零二四年：8,459,000港元)，而二零二五年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為1.25(二零二四年：1.33)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團將位於廣州新塘、洛陽及珠海之投資物業作為取得銀行借貸之擔保。

資本負債比率

於二零二五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89.2%(二零二四年：78%)。

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

董事不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二四年：無)。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約46名(二零二四年：46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

截至二零二五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

或然負債詳情載於綜合財務報表。

承擔

承擔詳情載於綜合財務報表。

核數師的工作範圍

載於本公佈有關本集團二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表以及截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註之數字已經本公司核數師長青(香港)會計師事務所有限公司(「長青」)同意，與本集團本年度最新綜合財務報表草擬本所載之數額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則，長青就此所進行之工作並不構成核證委聘，因此長青並不就本公佈發表任何保證。

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二零二五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**」)所載之全部守則條文(「**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項目。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，該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二零二五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

本年度業績公佈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。二零二五年年報將於二零二六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二零二五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，二零二六年三月三十一日