

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)

截至二零一三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 51,504,000 港元 (二零一二年：45,575,000 港元)
- 本年度溢利約為 122,706,000 港元 (二零一二年：164,363,000 港元)
- 每股盈利(基本)為 4.82 港仙 (二零一二年：7.41 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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一二年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	51,504	45,575
服務成本		<u>(3,656)</u>	<u>(2,887)</u>
毛利		47,848	42,688
其他收入及收益	3	150,321	208,373
行政費用及其他經營開支		<u>(20,800)</u>	<u>(17,354)</u>
融資成本	6	<u>(14,375)</u>	<u>(16,403)</u>
除稅前溢利	5	162,994	217,304
所得稅開支	7	<u>(40,288)</u>	<u>(52,941)</u>
本年度溢利		<u>122,706</u>	<u>164,363</u>
歸屬於：			
本公司擁有人	8	<u>122,706</u>	<u>164,363</u>
本公司普通股權持有人應佔 每股盈利	9		
基本		<u>4.82 港仙</u>	<u>7.41 港仙</u>
攤薄		<u>4.82 港仙</u>	<u>6.67 港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	<u>122,706</u>	<u>164,363</u>
其他全面收益		
其他綜合收益被重新分類為在以後會計期間損益：		
換算海外業務之匯兌差額	8,430	3,631
減：所得稅影響	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益，扣除稅項	<u>8,430</u>	<u>3,631</u>
本年度全面收益總額	<u><u>131,136</u></u>	<u><u>167,994</u></u>
以下應佔：		
本公司擁有人	<u><u>131,136</u></u>	<u><u>167,994</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		3,516	4,780
投資物業	11	714,240	550,732
非流動資產總值		717,756	555,512
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	12	2,000	2,000
預付款項、按金及其他應收款項	13	10,750	10,668
現金及銀行結餘		33,352	46,740
流動資產總值		46,102	59,408
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	14	17,792	27,357
已收訂金		7,165	4,519
融資租約應付款項		143	134
計息銀行借貸，有抵押	15	20,122	12,273
應付董事款項		1,080	1,234
應付稅項		2,803	1,359
流動負債總額		49,105	46,876
淨流動(負債)/資產		(3,003)	12,532
總資產減流動負債		714,753	568,044
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	14	–	8,307
融資租約應付款項		420	563
計息銀行借貸，有抵押	15	137,805	153,732
遞延稅項負債		157,277	117,327
非流動負債總額		295,502	279,929
淨資產		419,251	288,115
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	16	10,179	10,179
儲備		409,072	277,936
權益總額		419,251	288,115

## 附註

### 1. 一般資料

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Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, 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。本集團之主要業務於本年度並無變動，為在中國從事物業發展及投資。

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。

### 2.1 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」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及前香港公司條例(第32章)之披露要求規定之適用披露。此報告已經根據歷史成本慣例法編製，惟投資物業除外，其已按公平值計量。

該等綜合財務報表以港元呈報，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

儘管本集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債淨額為3,003,000港元，本集團及本公司以持續經營為基礎編製綜合財務報表。董事認為本集團及本公司可持續經營以充份履行其財務承擔。鑑於本集團所面對的流動資金問題，董事認為(i)本公司透過多項集資活動等不同方案加強資本基礎，及(ii)一位公司主要股東已確認願意向集團提供持續的財政支持資金以滿足集團將來的業務。考慮到本集團於二零一三年十二月三十一日有419,251,000港元淨資產價值和3,003,000港元的流動負債淨額，及由公司主要股東已提供支持信，董事有信心本集團及本公司將有足夠

現金資源以滿足其日後營運資金及其他財務需要，並合理預期本集團及本公司得以維持一個可行營商模式。因此，不論本集團及本公司於二零一三年十二月三十一日的財務及流動資金狀況，本公司董事信納按持續經營基準編製的綜合財務報表乃恰當之舉。

## 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與本公司之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該等控制權終止之時為止。

損益及其他全面收益的各個組成項目乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間進行的交易相關的所有集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示下列附屬公司的會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。如附屬公司擁有權益出現變動，但未有喪失控制權，則入賬列作權益交易。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認於權益內記錄之(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)累計交易差額；及於損益中確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔組成項目，以倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準，按適用情況重新分類至損益或保留溢利。

## 獨立核數師報告摘錄

### 強調事項

在沒有保留意見的情況下，公司之核數師（「核數師」）提出請注意於年報附註2.1綜合財務報表顯示，本集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債淨額3,003,000港元。綜合財務報表已按持續經營基準編制。如年報附註2.1綜合財務報表所詳述，核數師認為，採用持續經營基準是適當的，因為(i)本公司透過多項集資活動等不同方案加強資本基礎和及(ii)一位公司主要股東已確認願意向本集團提供持續的財政支持資金以滿足集團將來的業務。核數師認為，基本不明朗因素已於綜合財務報表中披露。核數師之報告就有關持續經營基準之基本不明朗因素是不保留的。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號—首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡性指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產可收回金額披露之修訂(提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋20	地表礦藏生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年週期的年度改進	於二零一二年六月頒佈對若干香港財務報告準則作出之修訂

除於下文進一步闡述對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號的修訂之影響，採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則不會對此等綜合財務報表造成重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表針對綜合財務報表的會計處理的部份，並針對香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號綜合—特殊目的實體的事宜。其制定用以釐定須予綜合入賬的實體的單一控制模型。為符合香港財務報告準則第10號的控制權定義，投資者必須：(a)具有對投資對象的權力；(b)因參與投資對象營運所得的可變回報承受風險或享有權利；及(c)有能力運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層行使重大判斷力，以釐定其控制的實體。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已就釐定本集團所控制的投資對象更改會計政策。

應用香港財務報告準則第10號不會更改本集團於二零一三年一月一日有關參與投資對象營運的任何綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第13號提供公平價值的精確定義、公平價值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則不會改變本集團須使用公平價值的情況，但為其其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平價值的情況下應如何應用公平價值提供指引。香港財務報告準則第13號即將應用，且採納該準則對本集團的公平值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公平價值的政策已獲修訂。金融工具的公允價值計量要求的財務報告準則第13額外披露載於年報附註35綜合財務報表。
- (c) 香港會計準則第1號(修訂本)：香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列之修訂

香港會計準則第1號(修訂本)改變在其他全面收入(「其他全面收入」)呈列的項目的分組。可在未來某個時間被重新分類(或重新撥回)至損益的項目(例如換算海外業務的匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產虧損或收益淨額)與永遠不得重新分類的項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式，並不會對本集團財務狀況或表現構成影響。此外，本集團已於綜合財務報表中使用該等修訂引入的新標題「損益表」。

## 2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等綜合財務報表中應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第39號 (修訂本)	金融工具 <sup>3</sup> 對沖會計法及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第39號之修訂
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)—投資實體之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號僱員福利—界定福利計劃： 僱員供款之修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>1</sup>



香港會計準則第39號(修訂本)  
香港(國際財務報告詮釋委員會)  
— 詮釋第21號

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—衍生工具更  
替及對沖會計法之延續之修訂<sup>1</sup>  
徵費<sup>1</sup>

- 1 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- 3 未有決定強制性生效日期但可予應用。

本集團正進行評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步應用後之影響。至今為止，本集團認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額代表提供之物業管理服務之價值以及自投資物業已收及應收租金收入總額。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>營業額</b>		
物業管理費收入	8,000	8,000
租金收入及相關管理服務收入	43,504	37,575
	<u>51,504</u>	<u>45,575</u>
<b>其他收入及收益</b>		
其他應付款項及應計費用撥回	2,619	613
利息收入	946	193
出售物業、機械及設備項目之收益	—	150
投資物業之公平值收益(附註11)	146,644	202,716
贖回可換股債務之收益	—	2,259
廉價收購之收益	—	2,419
其他	112	23
	<u>150,321</u>	<u>208,373</u>
營業額、其他收入及收益總額	<u><u>201,825</u></u>	<u><u>253,948</u></u>

#### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

##### 地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國及90%以上之營業額來自中國。因此，並無披露總資產及營業額之進一步地區資料。

##### 有關最大客戶之資料

###### 物業管理費收入

本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之最大客戶為同新有限公司（「同新」），一間已於截至二零一零年十二月三十一日止年度由本集團出售之附屬公司。本集團自二零一一年一月起為同新管理及營運於中國之一項物業，為期三年，每年管理費（「物業管理費收入」）為8,000,000港元，按季支付。

###### 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. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)以下項目：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
核數師酬金	360	300
服務成本	3,656	2,887
折舊		
– 自有資產	1,213	757
– 租賃資產	184	93
	<u>1,397</u>	<u>850</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
– 工資及薪金	7,999	7,063
– 退休金計劃供款	236	186
	<u>8,235</u>	<u>7,249</u>
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	1,065	643
物業、機械及設備撇銷	36	31
投資物業之租金收入包括在租金收入及相關管理服務收入減 直接營運的支出為2,445,000港元 (二零一二年：2,234,000港元)	22,482	19,741
其他應付款項及應計費用撤回(附註14)	(2,619)	(613)
贖回可換股債務之收益	–	(2,259)
出售物業、機械及設備項目之收益	–	(150)
廉價收購之收益	–	(2,419)
投資物業之公平值收益(附註11)	(146,644)	(202,716)
利息收入	(946)	(193)
	<u>(946)</u>	<u>(193)</u>

\* 土地及樓宇經營租約項下之最低租金付款包括一處董事寓所之租金260,000港元(二零一二年：11,500港元)。

## 6. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息：		
銀行及其他借貸，有抵押	14,332	13,948
可換股債券	—	2,353
融資租約	43	26
其他應付款項	—	76
	<u>14,375</u>	<u>16,403</u>

## 7. 所得稅開支

本集團於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備(二零一二年：無)。

有關本集團成員公司在其他地區經營所得溢利之稅項已根據該等公司經營所在稅務國／司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
其他地區	3,994	2,570
	<u>3,994</u>	<u>2,570</u>
遞延稅項	36,294	50,371
	<u>36,294</u>	<u>50,371</u>
年內扣除稅項總額	<u>40,288</u>	<u>52,941</u>

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前溢利稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	二零一三年		二零一二年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<b>162,994</b>		217,304	
按法定稅率計算之稅項	<b>40,121</b>	<b>24.6</b>	53,154	24.5
免繳稅收入	<b>(1,451)</b>	<b>(0.9)</b>	(3,122)	(1.4)
不可扣稅費用	<b>365</b>	<b>0.2</b>	1,523	0.7
未確認稅務優惠	<b>1,136</b>	<b>0.7</b>	1,036	0.5
過往年度撥備不足	<b>117</b>	<b>0.1</b>	350	0.2
按實際稅率計算之稅項支出	<b>40,288</b>	<b>24.7</b>	52,941	24.5

在二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團沒有入賬的遞延稅項資產（稅項虧損可用於抵銷未來應課稅溢利），加快折舊率為16.5%（二零一二年：16.5%）如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項虧損	<b>2,058</b>	1,028
加快折舊	<b>118</b>	12
	<b>2,176</b>	1,040

## 8. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利包括溢利11,177,000港元（二零一二年：虧損1,458,000港元）並已計入本公司之財務報表。

## 9. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度溢利，以及年內已發行普通股之加權平均數計算。

截至二零一二年十二月三十一日每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度溢利，以及於年內已發行普通股之加權平均數(經調整以反映年內股份合併及紅股發行之影響)計算。

每股基本盈利按以下方式計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>盈利</b>		
本公司普通股權持有人應佔年內溢利 用以計算每股基本盈利	<u>122,706</u>	<u>164,363</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一三年	二零一二年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數用以 計算每股基本盈利	<u>2,544,787,999</u>	<u>2,218,250,355</u>

截至二零一三年十二月三十一日，集團沒有作出調整，以攤薄每股基本盈利金額，年內沒有潛在攤薄已發行的普通股。

截至二零一二年十二月三十一日止每股攤薄盈利於計算時乃基於本公司普通股權持有人應佔年內溢利(經調整以反映於可換股債券之利息)及用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數(就因被視為行使或將全部潛在攤薄普通股轉換為普通股而被假設以零代價發行之普通股加權平均數作出調整)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

二零一二年  
千港元

### 盈利

本公司普通股權持有人應佔年度溢利，用於計算每股基本盈利

164,363

可換股債券之利息(附註6)

2,353

減：可換股債券利息對稅務影響(16.5%)

(389)

公司普通股權持有人應佔年度溢利

計入可換股債券之利息前

166,327

股份數目

二零一二年

### 股份

用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數

2,218,250,355

攤薄影響－普通股加權平均數可換股債券

275,037,821

用於計算每股攤薄盈利的年內已發行普通股加權平均數

2,493,288,176

## 10. 股息

董事不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一二年：無)。

## 11. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面值	550,732	—
收購附屬公司	—	338,494
年內添置	—	438
投資物業公平值變動(附註3)	146,644	202,716
滙兌調整	16,864	9,084
	<u>714,240</u>	<u>550,732</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>714,240</u>	<u>550,732</u>

投資物業均位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號用作租賃用途及持有中期租賃租約。

投資物業乃租賃予租戶以賺取租金收入及管理服務費(附註3)。於報告期末，投資物業乃按公平值呈列。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值為714,240,000港元(二零一二年：550,732,000港元)之投資物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於附註15。

於二零一三年十二月三十一日，投資物業之公平值已由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司使用直接比較的方法評估為人民幣558,000,000元(相當於約714,240,000港元)。

## 12. 貿易應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項	2,000	2,000
減值	—	—
	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

貿易應收款項指應收同新有限公司(「同新」)之物業管理費收入。本集團與同新之服務條款主要為賒賬14日。



報告期末後，貿易應收款項悉數結清。

於報告期末，按發票日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
既未逾期亦未減值	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

貿易應收款項指應收單一客戶款項，本集團因此有高信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

### 13. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付行政費用(附註15)	5,932	7,220
預付款項	397	544
按金	254	148
其他應收款項	<u>4,167</u>	<u>2,756</u>
	<u>10,750</u>	<u>10,668</u>

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列金融資產涉及近期無違約記錄之應收款項。

## 14. 其他應付款項及應計款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
累計開支	1,139	657
其他應付款項	622	467
來自誠達貸款(附註(a))	10,496	24,920
應付誠達款項(附註(b))	5,535	9,620
	<hr/>	<hr/>
	17,792	35,664
減：分類為非流動部分	—	(8,307)
	<hr/>	<hr/>
流動部分	17,792	27,357
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 該金額(「誠達貸款」)指廣東暢流投資有限公司(「暢流」)，是公司一間間接附屬公司於二零一一年六月取得來自北京誠達順逸商貿有限公司(「誠達」)的貸款，為無抵押，並按以下方式計息(i)第一至第二年按中國人民銀行年度存貸款基準利率；及(ii)第三年按中國人民銀行年度存貸款基準利率的130%。誠達貸款的原始本金為人民幣20,000,000元(相當於24,920,000港元)，須按年支付，每年約人民幣6,670,000元(相當於8,306,667港元)，第一筆還款於二零一二年五月到期。於二零一三年十二月三十一日年內誠達已同意豁免由貸款日起之貸款利息，相應地誠達貸款成為免息及二零一一年及二零一二年之應付利息2,619,000港元已於年內撥回綜合損益表內(附註5)。於二零一三年十二月三十一日誠達貸款已結算，總本金為人民幣11,800,000(相當於14,424,000港元)。
- (b) 應付誠達款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 15. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款－工行貸款 (附註 a)	8.8%-9.2%	二零二一年	22,067	23,275
其他貸款－四川貸款 (附註 b)	8.8%-9.2%	二零二一年	135,860	142,730
			<b>157,927</b>	<b>166,005</b>
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			20,122	12,273
第二至第五年 (包括首尾兩年)			84,173	80,915
五年後			53,632	72,817
總計			157,927	166,005
流動部分			(20,122)	(12,273)
非流動部分			137,805	153,732

附註：

本公司於二零一二年二月二十一日收購 French Land Limited (「French Land」)、芙地國際控股有限公司 (「芙地」) 以及廣東暢流投資有限公司 (「暢流」，連同 French Land 及芙地，統稱為「暢流集團」) 之 100% 股權。本集團之所有銀行及其他借貸乃因收購暢流集團而承擔，且以人民幣計值及以投資物業之法定押記作抵押 (附註 11)。有抵押計息銀行及其他借貸之詳情如下：

- (a) 於二零一一年六月十五日，暢流與中國工商銀行 (「工行」) 訂立貸款協議 (「工行貸款協議」)，據此，工行同意向暢流授予貸款 (「工行貸款」) 人民幣 140,000,000 元，為期十年。於二零一二年十二月三十一日，人民幣 19,700,000 元 (相當於 24,546,200 港元) 之工行貸款已由暢流提取。工行貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率計息，並須自二零一一年七月起按 120 個月分期支付。
- (b) 就未提取結餘人民幣 120,300,000 元，工行已促使四川信托有限公司 (「四川信托」) 與暢流於二零一一年八月二日訂立貸款協議 (「四川信托貸款協議」)，據此，四川信托同意向暢流提供人民幣 120,300,000 元貸款 (「四川信托貸款」)，為期十年。於二零一二年十二月三十一日，四川信托貸款已由暢流悉數提取。四川信托貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率之 120% 計息，並自二零一一年八月起按 40 個季度分期支付本金及按月基準支付利息。

此外，工行收取(i)工行貸款利息之30%；及(ii)四川信托貸款利息之10%作為工行貸款及四川信托貸款安排之行政費用，合共達人民幣7,543,640元(相當於大約9,399,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團已向工行悉數預付行政費用，該費用按自二零一一年起10年期間的實際利率計算並已於綜合損益表攤銷。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，人民幣1,159,870元(相當於大約1,288,000港元)(二零一二年：人民幣1,002,900元相當於大約1,250,000港元)已計入綜合損益表，餘下預付行政費用結餘人民幣4,635,070元(相當於大約5,932,000港元)(二零一二年：人民幣5,794,940元)，相當於大約7,220,000港元乃計入綜合財務狀況表，列作「預付款項」(附註13)。

## 16. 股本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.004港元之普通股	<b>40,000</b>	40,000
已發行及繳足：		
2,544,787,999股每股面值0.004港元之普通股	<b>10,179</b>	10,179

本公司之法定股本之變動概要載列如下：

	股份數目 千股	法定股本 千港元
於二零一二年一月一日		
每股普通股0.001港元	10,000,000	10,000
股份合併(i)	(7,500,000)	—
每股普通股0.004港元	2,500,000	10,000
法定股本增加(ii)	7,500,000	30,000
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日	<b>10,000,000</b>	<b>40,000</b>

交易於本公司已發行股本之概要載列如下：

	已發行 股份數目 千股	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總額 千港元
於二零一二年一月一日				
每股普通股0.001港元	271,758	272	20,773	21,045
股份合併(i)	(203,818)	—	—	—
每股普通股0.004港元	67,940	272	20,773	21,045
紅股發行(iii)	135,879	544	(544)	—
本年度發行新股：				
公開發售(iv)	520,869	2,084	60,420	62,504
報酬股份(v)	8,333	33	967	1,000
認購事項(vi)	1,112,500	4,450	129,050	133,500
	1,641,702	6,567	190,437	197,004
股份發行開支	—	—	(1,403)	(1,403)
	1,641,702	6,567	189,034	195,601
收購附屬公司(vii)	695,100	2,780	43,097	45,877
行使認股權證(v)	4,167	16	984	1,000
於二零一二年及二零一三年 十二月三十一日	<u>2,544,788</u>	<u>10,179</u>	<u>253,344</u>	<u>263,523</u>

- (i) 根據於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，本公司股本中每四股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為0.004港元之合併股份（「合併股份」）。於股份合併生效後，合併股份將更改為以每手20,000股合併股份買賣。
- (ii) 根據於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，通過增設額外7,500,000,000股合併股份，本公司之法定股本由10,000,000港元（分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份）增加至40,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.004港元之合併股份）。
- (iii) 本公司已於二零一二年二月二十一日按股東所持每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準向本公司現有股東按每股發行價0.004港元發行135,879,000股紅股。

(iv) 於二零一二年一月二十日，本公司按股東每持有三股合併股份獲發二十三股發售股份之基準以每股發售股份0.12港元的價格進行公開發售（「公開發售」）。於二零一二年二月二十一日，合共520,869,500股發售股份已發行，其中，認購人及配售代理已分別認購88,300,000股及405,674,059股股份。

(v) 本公司股份於聯交所恢復買賣之部分專業服務費為500,000港元，透過發行本公司報酬認股權證（「認股權證」）支付，及1,000,000港元結餘透過以發行價每股0.12港元發行8,333,333股合併股份支付。認股權證及合併股份由本公司於二零一二年二月二十一日發行。

認股權證之公平值500,000港元已於發行日期計入綜合財務狀況表之認股權證儲備。認股權證持有人有權以認購價每股合併股份0.12港元認購合併股份。截至二零一二年十二月三十一日，認股權證已獲悉數行使，轉換為4,166,666股合併股份，所得款項總額為500,000港元。

(vi) 根據本公司、韓軍然先生（「韓先生」）及君億投資有限公司（「認購人」）於二零一一年十一月十五日訂立之認購協議，認購人同意以金額133,500,000港元認購本公司之股份，其中(i)約71,000,000港元將用作抵銷贖回由韓先生持有之本公司尚未行使可換股債券（包括所有累計利息）；及(ii)約27,500,000港元將用作抵銷償還於認購事項完成日期本公司提取之營運資金貸款。於二零一二年二月二十一日，認購事項已完成，並已向認購人發行1,112,500,000股認購股份。

(vii) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司收購French Land Limited及其附屬公司，代價為人民幣299,696,000元（相當於約357,100,000港元），其中人民幣70,000,000元通過向賣方發行695,100,000股合併股份結清。

## 17. 經營租賃承擔

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註11)。物業之租賃按一至三年租期磋商。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應收租金總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	22,462	27,330
在第二至第五年，包括首尾兩年	2,584	13,297
	<u>25,046</u>	<u>40,627</u>

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	564	794
在第二至第五年，包括首尾兩年	—	316
	<u>564</u>	<u>1,110</u>

## 18. 其他承擔

除於上文附註17所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下承擔。

### 建議收購事項

於二零一三年十一月八日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）及青島成泰房地產開發有限公司（「青島成泰」）訂立合作協議（「該協議」）。據此，本集團將會收購青島成泰全部股權（「青島收購事項」），代價為人民幣200,000,000元（相等於254,000,000港元），代價分兩期並受限於上調規定。

青島成泰的主要資產為位於中國山東省青島市的租賃土地（「該土地」），並將用作房地產開發（「該項目」）。

在青島收購事項第一期（「第一期」）方面，除其他事項外，本集團將於該項目取得相關政府部門該項目之規劃許可時收購青島成泰65%股權。在青島收購事項第二期（「第二期」）方面，本集團將於該項目完成時收購青島成泰餘下35%股權。

代價將須以下列方式支付：(i)人民幣80,000,000元（相當於101,600,000港元），須於第一期完成時以現金支付；及(ii)價值人民幣120,000,000元（相當於152,400,000港元）的房地產，並受限於上調規定，通過轉讓房地產項目的相應部份，價值人民幣120,000,000並須於第二期完成時支付。

於本公告發表通過日期，青島收購事項第一期及第二期尚未完成。



## 業務及營運回顧

### 業務回顧

本集團於本年度錄得營業額 51,504,000 港元及錄得除稅後溢利約 122,706,000 港元。

### 主要業務安排

#### 持續關連交易

於二零一二年五月二十五日，(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 (「永誠信」) (作為業主) 之間；及 (ii) 新協 (作為租戶) 與永嘉信投資有限公司 (「永嘉信」) (作為業主) 之間分別就租賃辦公室物業及泊車位訂立該等租賃協議 (「租賃協議」)。該等租賃協議自彼時起計，為期兩年每月租金為 66,200 港元。永誠信及永嘉信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。

於二零一三年八月一日，本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司 (「新協」) (作為租戶) 與嘉誠嘉信國際物業管理 (香港) 有限公司 (「嘉誠嘉信」) (作為業主) 訂立住宅租賃協議 (「住宅租賃協議」)，據此，嘉誠嘉信按月租 52,000 港元向新協租出其住宅物業及泊車位，自住宅租賃協議日期起計為期九個月零二十四日。嘉誠嘉信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，住宅租賃協議下擬進行之交易構成本集團於上市規則第 14A 章項下之持續關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一三年八月一日之公佈。

## 前景

公司至今已經於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)複牌兩週年。公司本著既定的發展戰略，堅持新城市建設發展作為重點，並圍繞著這主題來開展各項的業務。

中國未來以新城鎮建設為經濟發展之重點。這為公司的戰略發展提供了巨大的商機。我們將根據國家的這一經濟重點的發展方向，積極去尋找符合集團戰略發展的項目，如房地產、環境保護等相關的領域。本集團將繼續通過跟各方面的專業企業建立合作關係，讓各方發揮優勢，圍繞城市建設開展業務，從而壯大公司的經濟實力，為股東帶來更大的利益。

## 核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度初步業績公佈之數據，經本集團核數師天健德揚會計師事務所有限公司(「天健德揚」)同意與本集團截至二零一三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，天健德揚就此履行的工作並不構成確證委聘，因此，天健德揚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，本集團錄得之營業額指租金收入及管理費用收入51,504,000港元(二零一二年：45,575,000港元)。本集團於本年度之盈利淨額約為122,706,000港元(二零一二年：164,363,000港元)。年內每股之基本盈利約為4.82港仙(二零一二年：7.41港仙)。行政費用約為20,800,000港元(二零一二年：17,354,000港元)。融資成本約為14,375,000港元(二零一二年：16,403,000港元)。

#### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零一三年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為563,000港元(二零一二年：697,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總資產約為763,858,000港元(二零一二年：約614,920,000港元)及總負債約為344,607,000港元(二零一二年：約326,805,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為33,352,000港元(二零一二年：約46,740,000港元)，而二零一三年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.94(二零一二年：1.27)。

## 訴訟

本集團於二零一三年十二月三十一日並無任何訴訟。

## 資本負債比率

於二零一三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26%(二零一二年：36%)。

## 股本架構

本公司之股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二零一三年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一二年：無)。

## 展望

廣州暢流項目是本集團在二零一三年的營運主體。雖然國際經濟情況對於中國經濟發展有一定的影響，但廣州暢流項目的租金收入大致平穩。本集團在盡力保持現有租金收入的情況下，透過改善園區的各樣服務，力爭租金收入的增長。另一方面，按照廣東省政府及廣州市政府以制定的三舊改造政策，並與廣州市海珠區人民政府更新改造工作辦公室的溝通，本集團正在推進改造開發廣州暢流項目的工作，配合政府的改造步伐，為重建廣州暢流項目的規劃工作做好準備。

另外，本集團在去年十一月收購了一家青島項目公司的全部股權，此項目公司擁有一塊位於青島市中心的科研用地。該科研用地位於青島商務中心，毗鄰青島市政府辦公大樓及行政中心，鄰近正在興建中的青島地鐵出口，地理位置優越。按收購協議的約定，本集團正在進行規劃許可的申請工作，目標在不改變土地目前用途的前提下，獲得有關政府部門的建設規劃許可增高容積率，並透過提高項目的容積率來增加項目的經濟價值，獲得更大的經濟效益。

本集團廣州暢流項目的重建及青島項目的規劃許可申請目前仍處於前期工作階段，一旦落實，將另行公佈以知會股東。

## **僱員**

於二零一三年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約50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**

除附註18所詳述外，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無任何重大投資或重大收購。

## **或然負債**

本集團於二零一三年十二月三十一日並無任何或然負債。

## **承擔**

承擔詳情載於附註17及18。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無贖回其任何股份。截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司或其附屬公司概無購買或出售本公司任何股份。

## **企業管治**

本公司已遵守企業管治守則及企業管治報告載之守則條文（「守則條文」）包含在聯交所之上市規則附錄14企業管治守則（「上市條例」），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，而本公司的董事會主席及／或董事總經理無須輪值告退。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。就企業管治守則守則條文第 A.6.7 條而言，兩名獨立非執行董事未出席本公司於二零一三年五月二十八日舉行之股東週年大會。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。

### **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二零一三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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.newcitychina.com](http://www.newcitychina.com))刊載。二零一三年年報將於二零一四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。

### **股東週年大會**

本公司建議將於二零一四年六月二十六日舉行應屆股東週年大會（「股東週年大會」）。載有股東週年大會通告的通函將於適當時間刊登於本公司網站及聯交所網站並寄發予本公司股東。

## 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一四年六月二十四日起至二零一四年六月二十六日(包括首尾兩天)止暫停辦理股份過戶登記。為確定股東是否符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票不得遲於二零一四年六月二十三日下午四時送抵本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。

## 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、司徒文輝先生及鄭清先生。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二零一三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)、司徒文輝先生及董事會主席韓軍然先生(彼為執行董事)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(「提名委員會」)，由董事會主席韓軍然先生(彼為執行董事)擔任主席，其他成員包括三名獨立非執行董事司徒文輝先生、陳耀東先生及鄭清先生。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)三名執行董事，即韓軍然先生(主席)、符耀廣先生及羅敏先生；及(ii)三名獨立非執行董事，即陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生。

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，二零一四年三月二十六日