

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)

截至二零一五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 39,064,000 港元 (二零一四年：43,808,000 港元)
- 本年度溢利約為 3,715,000 港元 (二零一四年：32,964,000 港元)
- 每股盈利 (基本) 為 0.13 港仙 (二零一四年：1.30 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」) 截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一四年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	3	39,064	43,808
服務成本		<u>(3,358)</u>	<u>(3,943)</u>
毛利		35,706	39,865
其他收入及收益	3	14,280	41,900
行政費用及其他經營開支		<u>(25,194)</u>	<u>(21,900)</u>
融資成本	6	<u>(15,998)</u>	<u>(12,854)</u>
除稅前溢利	5	8,794	47,011
所得稅開支	7	<u>(5,079)</u>	<u>(14,047)</u>
本年度溢利		<u><u>3,715</u></u>	<u><u>32,964</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		3,715	32,964
少數股東權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u><u>3,715</u></u>	<u><u>32,964</u></u>
本公司普通股權持有人應佔 每股盈利	8		
基本		<u><u>0.13 港仙</u></u>	<u><u>1.30 港仙</u></u>
攤薄		<u><u>0.13 港仙</u></u>	<u><u>1.30 港仙</u></u>

## 綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利	3,715	32,964
<b>其他全面收益</b>		
其他全面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	(24,786)	(9,768)
減：所得稅影響	—	—
本年度其他全面收益，扣除稅項	(24,786)	(9,768)
本年度全面收益總額	<b>(21,071)</b>	<b>23,196</b>
以下應佔：		
本公司擁有人	(21,071)	23,196
少數股東權益	—	—
	<b>(21,071)</b>	<b>23,196</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		2,358	2,534
投資物業	10	778,322	737,508
對聯營公司投資		—	—
可供出售投資		—	—
預付款項	11	69,931	—
非流動資產總額		<u>850,611</u>	<u>740,042</u>
<b>流動資產</b>			
以公平值變動計入損益之股票投資		36,976	—
預付款項、按金及其他應收款項	11	62,562	9,413
應收聯營公司款項		8	6
應收關聯公司款項		8	5
現金及銀行結餘		164,278	25,199
流動資產總額		<u>263,832</u>	<u>34,623</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	12	99,830	2,002
已收訂金		8,283	8,007
融資租約應付款項		165	154
計息銀行借貸，有抵押	13	—	20,515
應付少數股東權益		2,119	—
應付關連方		2,799	—
應付董事款項		1,320	1,205
應付稅項		2,611	3,069
流動負債總額		<u>117,127</u>	<u>34,952</u>
淨流動資產／(負債)		<u>146,705</u>	<u>(329)</u>
總資產減流動負債		997,316	739,713
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	12	—	19,748
融資租約應付款項		101	266
計息銀行借貸，有抵押	13	211,698	113,959
遞延稅項負債		156,085	163,293
非流動負債總額		<u>367,884</u>	<u>297,266</u>
淨資產		<u>629,432</u>	<u>442,447</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	13,268	10,179
儲備		615,611	432,268
少數股東權益		628,879	442,447
		553	—
權益總額		<u>629,432</u>	<u>442,447</u>

## 附註

### 1. 公司及集團資料

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觀塘海濱道133號萬兆豐中心17樓D室。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及投資，於本年度並無變動。

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。

#### 有關附屬公司的資料

本公司附屬公司的詳情載列如下：

名稱	持有股份 類別	註冊/ 成立地點	業務地點	已發行 普通/註冊 股本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
					直接	間接	
NR (BVI) Holdings Limited*	普通	英屬處女群島	香港	47,001美元	100	-	投資控股
Polywell Finance Corporation*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	100	-	投資控股
Easy Frontier Holdings Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	100	-	投資控股
新城市教育投資控股 有限公司*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	100	-	投資控股
新城市醫療投資控股 有限公司*	普通	薩摩亞	香港	1美元	100	-	投資控股

名稱	持有股份類別	註冊／成立地點	業務地點	已發行	本公司應佔		主要業務
				普通／註冊股本之面值	股權百分比	直接 間接	
新城市航空產業投資控股有限公司	普通	香港	香港	不適用	100	–	投資控股
新城市文化產業投資控股有限公司	普通	香港	香港	不適用	100	–	投資控股
宜亨有限公司 <sup>#</sup>	普通	香港	香港	不適用	100	–	投資控股
新城市建設發展服務控股有限公司 <sup>**</sup>	普通	薩摩亞	香港	1美元	100	–	投資控股
Ultimate Perfect Limited <sup>**</sup>	普通	薩摩亞	香港	1美元	100	–	投資控股
New Rank (BVI2) Limited*	普通	英屬處女群島	香港	36,000美元	–	100	投資控股
Precise Assets Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	–	100	投資控股
Team Success Management Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	–	100	暫無業務
新協服務有限公司	普通	香港	香港	不適用	–	100	一般管理
Very Best Investment Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	–	100	暫無業務
卓宏行有限公司	普通	香港	香港	不適用	–	100	暫無業務
French Land Limited*	普通	馬紹爾群島	香港	50,000美元	–	100	投資控股
芙地國際控股有限公司	普通	香港	香港	不適用	–	100	投資控股

名稱	持有股份 類別	註冊/ 成立地點	業務地點	已發行 普通/註冊 股本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
					直接	間接	
廣東暢流投資有限公司*	繳足/ 註冊股本	中國	中國	人民幣40,000,000元	-	100	於廣州開發 投資物業
Kayuan Enterprise Investment Co., Limited*	普通	馬紹爾群島	香港	50,000美元	-	100	暫無業務
貢裕投資有限公司	普通	香港	香港	不適用	-	100	投資控股
新城市停車場發展運營 有限公司#	普通	香港	香港	不適用	-	70	暫無業務
信誠(香港)投資 有限公司@	普通	香港	香港	不適用	-	100	投資控股
信誠(洛陽)酒店物業管理 有限公司@*	資本投入	中國	中國	人民幣2,000,000	-	90	投資控股
洛陽萬亨置業有限公司@*	資本投入	中國	中國	人民幣8,000,000	-	90	於洛陽開發 投資物業

# 該等附屬公司乃於本年度新成立。

\* 並非由天健德揚會計師事務所有限公司審核。

@ 該等附屬公司乃於截至二零一五年十二月三十一日購入，之更多詳情載於本公司附註15。

## 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」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其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）、香港公認會計原則披露規定編制。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及符合香港公司條例適用相關編制綜合財務報表的披露規定。除投資物業及及股權投資以公平值變動計入損益外，該等財務報表採用歷史成本法編制。該等綜合財務報表以港幣呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有注明者則除外。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。



倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

## 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。

香港會計準則第 19 號修訂	本界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進	香港財務報告準則之修訂
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進	香港財務報告準則之修訂

除下文所解釋有關香港財務報告準則第 19 號影響外，採納此等香港財務報告準則經修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

- (a) 香港會計準則第 19 號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。

- (b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成重大影響。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

香港會計準則第24號關連方披露：釐清管理實體（即提供關鍵管理人員服務的實體）為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。關連交易之詳情載於本公告附註20。

- (c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂本詳情如下：

香港財務報告準則第3號業務合併：釐定合營安排（而非合營企業）不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港財務報告準則第39號（如適用）範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號（而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業）以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。投資物業詳情已載於本公司附註10。

此外，香港公司條例(第622章)第9部分「會計和審核」的要求於本財政年度第一次生效。對財務報表的主要影響載於財務報表內若干資料的呈列及披露。

## 2.3 未採用之新訂及經修訂之香港財務報告準則及新公司法下之新披露要求

本集團並未於該等綜合財務報表中應用以下適用於本集團的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	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)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資 <sup>1</sup>
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28號 (二零一一年)修訂本	投資實體：應用合併入賬之例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營的權益的會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年) 修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一零年至 二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 對於首次應用香港財務報告準則編製二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表的實體有效，因此不適用於本集團並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。於二零一五年，本集團已就採納香港財務報告準則第9號進行高度評估。本初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎本集團日後得到之進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團財務資產之分類及計量產生影響如下：

## (a) 分類及計量

本集團並不預期採納香港財務報告準則第9號將對其財務資產之分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有之所有財務資產。現時持有可供銷售之股票投資將按公平值計入其他全面收入，原因為該等投資擬於可見未來持有，而本集團預期於其他全面收入採納以呈列公平值變動。倘投資獲終止確認，為股本投資於其全面收入記錄之收益及虧損不得重新計入損益。

## (b) 減值

香港財務報告準則第9號規定並無根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益之項目以攤銷成本或按公平值計入其他全面收入之債務工具、租賃應收款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。本集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項餘下年期內之所有現金差額現值估計之可使用預期虧損入賬。本集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料，以估計於採納香港財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項之預期信貸虧損。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號修訂本規定，倘共同經營的活動構成一項業務，則共同經營權益的收購人必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併的原則。該等修訂亦澄清，在保留共同控制權的情況下，先前持有的共同經營權益不會於收購同一共同經營的額外權益時重新計量。此外，香港財務報告準則第11號新增了豁免範圍，註明該等修訂於分享共同控制權的各方(包括申報實體)受同一最終控制方共同控制時不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益及收購同一共同經營的任何額外權益。該等修訂將於二零一六年一月一日採納，預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港會計準則第1號修訂本載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善的地方。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
- (ii) 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
- (iii) 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營企業其他全面收入必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年一月一日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，說明收入反映經營業務(資產屬業務的一部分)而產生經濟利益的模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益的模式。因此，以收入為基準的方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限的情況以攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。由於本集團並無使用以收入為基準的方法計算其非流動資產的折舊，故預期於二零一六年一月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

### 3. 營業額、其他收入及收益

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>營業額</b>		
租金收入及相關管理服務收入	<u>39,064</u>	<u>43,808</u>
<b>其他收入及收益</b>		
利息收入	967	710
出售物業、機械及設備項目之收益	—	8
以公平值變動計入損益之股票投資公平值收益	2,726	—
投資物業之公平值收益 (附註 10)	10,585	41,180
其他	2	2
	<u>14,280</u>	<u>41,900</u>
營業額、其他收入及收益總額	<u><u>53,344</u></u>	<u><u>85,708</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

##### 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
核數師酬金	400	380
服務成本	3,358	3,943
折舊		
– 自有資產	357	801
– 租賃資產	184	184
	<u>541</u>	<u>985</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	9,849	9,533
退休金計劃供款	544	262
	<u>10,393</u>	<u>9,795</u>
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	1,554	1,501
租金收入及相關管理服務收入之直接營運支出	2,079	2,344
淨匯兌虧損	691	–
利息收入	(967)	(710)
出售物業、機械及設備項目之收益	–	(8)
以公平值變動計入損益之股票投資公平值收益	(2,726)	–
投資物業之公平值收益(附註10)	(10,585)	(41,180)
	<u><u>(10,585)</u></u>	<u><u>(41,180)</u></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 624,000 港元(二零一四年：624,000 港元)。

## 6. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行借款之預付行政費用(附註13)	4,238	1,339
利息：		
銀行及其他借貸，有抵押及須悉數償還：		
五年後	11,738	11,483
融資租約	22	32
	<u>15,998</u>	<u>12,854</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(二零一四年：無)。

根據企業所得稅法，企業所得稅之計算方法為預計本集團年內於中國取得的應評稅利潤之25%計算(二零一四年：25%)。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
中國	3,042	4,159
過往年度撥備超出	(150)	(72)
	<u>2,892</u>	<u>4,087</u>
遞延稅項	<u>2,187</u>	<u>9,960</u>
年內扣除稅項總額	<u>5,079</u>	<u>14,047</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：

	二零一五年		二零一四年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<b>8,794</b>		47,011	
按法定稅率計算之稅項	<b>3,229</b>	<b>36.7</b>	12,774	27.2
免繳稅收入	<b>(31)</b>	<b>(0.4)</b>	(113)	(0.2)
不可扣稅費用	<b>2,032</b>	<b>23.1</b>	1,420	3.0
(利用)／未確認稅務優惠	<b>(1)</b>	<b>(0.1)</b>	38	0.1
過往年度撥備(超出)／不足	<b>(150)</b>	<b>(1.7)</b>	(72)	(0.2)
按實際稅率計算之稅項支出	<b>5,079</b>	<b>57.6</b>	14,047	29.9

在二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團沒有入賬的遞延稅項資產於稅項虧損，減慢折舊率為16.5%可用於抵銷未來應課稅溢利(二零一四年：16.5%)如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
稅項虧損	<b>255</b>	255
減慢折舊	<b>155</b>	156
	<b>410</b>	411

## 8. 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，以及截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日已發行普通股之加權平均數計算。

每股基本盈利按以下方式計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 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>3,715</u>	<u>32,964</u>
		股份數目
	二零一五年	二零一四年
<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>2,784,325,283</u>	<u>2,544,787,999</u>

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日，集團沒有作出調整，以攤薄每股基本盈利金額，截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日沒有潛在攤薄已發行的普通股。

## 9. 股息

董事不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零一四年：無）。

## 10. 投資物業

	廣州物業 (以公平值計算)		洛陽物業 (以成本計算)		總計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>已完成項目</b>						
於廣州的投資物業(附註(a))						
於一月一日之賬面值	737,508	714,240	–	–	737,508	714,240
投資物業公平值變動(附註3)	10,585	41,180	–	–	10,585	41,180
滙兌調整	(42,433)	(17,912)	–	–	(42,433)	(17,912)
	<b>705,660</b>	<b>737,508</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>705,660</b>	<b>737,508</b>
<b>未完成項目</b>						
於洛陽的投資物業(附註(b))						
收購附屬公司(附註15)						
– 在建工程(以成本計算)	–	–	72,662	–	72,662	–
	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>72,662</b>	<b>–</b>	<b>72,662</b>	<b>–</b>
於十二月三十一日之賬面值	<b>705,660</b>	<b>737,508</b>	<b>72,662</b>	<b>–</b>	<b>778,322</b>	<b>737,508</b>

附註：

(a) 廣州的投資物業(「廣州物業」)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(附註3)，有關詳情摘錄於本公告附註16。於報告期末，廣州物業乃按公平值呈列。

於二零一五年十二月三十一日，廣州物業之賬面值為約705,660,000港元(二零一四年：737,508,000港元)之投資物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於本公告附註13。

於二零一五年十二月三十一日，廣州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（「戴維斯」）使用收益法評估為人民幣600,000,000元（相當於705,660,000港元）（二零一四年：人民幣591,000,000元，相當於737,508,000港元，乃按經核準之直接比較法計算）。

- (b) 洛陽的投資物業位於中國洛陽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。洛陽物業乃於二零一五年十二月三十一日止年度，透過收購附屬公司（附註15）而最近獲取的。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，可建築總樓面面積 173,724.12平方米，其賬面值包括土地使用權及直接應佔成本，以成本扣除減值虧損（如有）人民幣61,782,000元列賬（相當於72,662,000港元）。董事認為洛陽物業的建築計劃於二零一五年十二月三十一日尚未釐定，因此未能可靠釐定其公平值。

於二零一五年十二月三十一日的洛陽物業可收回金額由獨立估值師戴維斯評估。由於洛陽物業的可收回金額高於其於二零一五年十二月三十一日的賬面值，所以概無為洛陽物業提供減值準備。

## 11. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
預付款		
— 預付行政費用 (附註 13(c))	—	4,445
— 預付洛陽物業設計費用（「預付設計費用」）(附註 (a))	1,482	—
— 預付廣州物業重建及改善成本（「預付裝修成本」）(附註 (b))	68,449	—
— 其他	926	818
按金	274	274
其他應收款項		
— 應收認購人 (附註 (c))	29,003	—
— 應收北京中証 (附註 (d))	31,755	—
— 其他	604	3,876
	<b>132,493</b>	<b>9,413</b>
減：非流動部份		
— 分類為非流動部份之預付設計費用及預付裝修成本	(69,931)	—
流動部份	<b>62,562</b>	<b>9,413</b>

附註：

- (a) 預付設計費用為向建築顧問（獨立第三方）繳付的洛陽物業設計費用，合約總額為人民幣11,000,000元（相當於約12,937,000港元）。於二零一五年十二月三十一日，本集團為準備設計工程向顧問預付合共人民幣1,260,000元（相當於約1,482,000港元）。
- (b) 於二零一五年八月二十八日，本集團與北京吉彩裝飾工程有限公司（「北京吉彩」），一家本公司的關聯公司並由本公司董事及主要股東韓軍然先生（「韓先生」）及他關係密切的家庭成員為最終股東）簽訂裝修及設備改造項目工程施工合同（「裝修合同」）以裝修、改進及升級廣州物業（「物業改進」），合約總額（「合約金額」）為人民幣133,500,000之（相當於約157,009,000港元）。根據裝修合同，本集團須向北京吉彩繳付預付款項（「預付裝修成本」）人民幣80,100,000元，佔合約金額60%，而合約金額餘下的35%及5%分別於物業改進完成及用家接受後及兩年維修期的十天後償付。裝修期由二零一五年九月十五日起至二零一七年九月十五日止。於二零一五年十二月三十一日，本集團已向北京吉彩預付合共人民幣58,200,000元（相等於約68,449,000港元），北京吉彩由獨立第三方北京貝盟國際建築裝飾工程有限公司作保證人（「保證人」），根據本集團、北京吉彩及保證人於二零一五年八月二十八日簽訂的協議（「三方協議」），保證人不可撤回地保證及承諾設法使北京吉彩實行及履行其裝修協議項下的義務及責任（「義務」）。倘北京吉彩無法履行其義務，保證人須(i)償還本集團預付裝修成本；及(ii)應本集團要求，代北京吉彩履行義務。於二零一六年三月十五日，本集團與韓先生進一步簽訂協議，據此，韓先生進一步保證三方協議項下保證人的義務及責任。於二零一五年十二月三十一日，概無裝修合同項下的物業改進開始進行工作。
- (c) 有關上海復旦提出的訴訟，本公司就其承諾償付本公司裁決債務，而以每股認購價0.247港元向認購人發行136,060,042股的股份，本公司視之為應收款項的結餘，估計金額為人民幣27,660,000元（相當於約33,607,000港元）。

根據載於本公佈附註12(d)及19的詳情，裁決債務金額最終同意為人民幣27,000,000元，其中人民幣3,000,000元，由認購人向上海復旦於二零一五年十二月三十一日償付，而餘款分別於二零一六年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日以四個季度分期償還。

本段所用詞彙之定義見本公佈附註19。

- (d) 有關上海復旦提出的訴訟，從北京中証收回的裁決債務的金額。

正如本公佈附註19所載，於二零一六年三月七日報告期間完結後，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i) 15%年利率；及(ii) 人民幣5,000,000元（相當於約5,881,000港元）的固定金額作為賠償，並於二零一八年三月七日償付，且由獨立第三方北京桑普新源技術有限公司作擔保。因此，董事認為裁決債務將自北京中証悉數收回，且無需於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間的綜合損益表就該訴訟確認作出進一步撥備。

本段所用詞彙之定義見本公佈附註19。

上述資產概無逾期或受損。包括在上述餘額中的金融資產涉及的其中有近期無拖欠記錄的應收款項。

## 12. 其他應付款項及應計款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應計費用	2,482	1,755
其他應付款項	1,884	247
來自誠達貸款(附註(a))		
— 貸款1	—	6,052
— 貸款2	—	8,299
應付誠達款項(附註(b))	8,737	5,397
應付嘉德投資有限公司(「嘉德」)(附註(c))	58,500	—
應付上海復旦(附註(d)及19)	28,227	—
	<u>99,830</u>	<u>21,750</u>
減：分類為非流動部分	—	(19,748)
流動部分	<u><u>99,830</u></u>	<u><u>2,002</u></u>

附註：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日，該金額指由廣東暢流投資有限公司(「暢流」)，是公司一間間接附屬公司，向北京誠達順逸商貿有限公司(「誠達」)，本公司主要之債權人及一名主要股東取得的兩筆貸款餘額。原始本金分別為人民幣20,000,000元(相當於約24,920,000港元)及人民幣6,650,000元(相當於約8,299,000港元)。

誠達已同意豁免兩筆計息貸款為之全部利息及於隨後二零一五年十二月三十一日年內已全數預付及償還。

- (b) 應付誠達款項為無抵押、免息及沒有固定還款期。
- (c) 此金額為收購信誠(香港)投資有限公司之現金代價餘額(附註15)，已於報告期末後2016年1月7日及2016年2月5日支付。
- (d) 該金額代表與上海復旦之訴訟的應付上海復旦之裁決債務餘額。

如本公告附註19所述，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止涉及與上海復旦之訴訟及被裁定支付債務金額人民幣27,000,000(相當於約31,755,000港元)年內，裁決債務之人民幣3,000,000已由公司之承擔者償(如附註19中定義)。截至二零一五年十二月三十一日止，餘數為人民幣24,000,000(相當於約28,227,000港元)以4季度分期償還，分別為於二零一六年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日之報告期末。

儘管裁決債務已由承擔者承擔(附註11(c))，應付上海復旦款項不能與應收承擔者款項抵消，本公司董事認為，裁決債務的責任應保留在本集團，因此，應收承擔者金額於綜合財務狀況表被確認為「其它應收賬」。

### 13. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一五年 千港元 (附註)	二零一四年 千港元
銀行貸款－工行貸款(附註(a)及(c))	8.0%-9.5%	二零二一年	—	18,818
其他貸款－四川貸款(附註(b)及(c))	8.0%-9.4%	二零二一年	—	115,656
銀行貸款－廣州貸款(附註(d))	5.9%-6.2%	二零二零年	<b>211,698</b>	—
			<b>211,698</b>	<b>134,474</b>
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			—	20,515
第二至第五年(包括首尾兩年)			<b>211,698</b>	82,062
五年後			—	31,897
總計			<b>211,698</b>	134,474
流動部分			—	(20,515)
非流動部分			<b>211,698</b>	<b>113,959</b>

附註：

本集團之所有銀行及其他借貸乃以人民幣計值及以廣州物業之法定押記作抵押(附註10)。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，本公司一間間接附屬公司廣東暢流投資有限公司(「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。之前人民幣19,700,000元(相當於約24,546,200港元)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。截至二零一五年十二月三十一日工行貸款已全數提前清還。

- (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。該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。截至二零一五年十二月三十一日四川貸款已全數提前清還。
- (c) 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(相當於約9,399,000港元)。該費用已於之前支付及按自二零一一年起10年期間的實際利率計算並已於綜合損益表攤銷。然而，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，工行貸款及四川信托貸款均提早全數償還及餘下預付行政費用結餘人民幣3,562,920元(相當於約4,238,000港元)已全數於綜合損益表中的財務費用入賬(附註6)。
- (d) 於二零一五年八月三日，暢流與廣州銀行簽訂貸款協議(以下簡稱「廣州貸款協議」)，據此，廣州銀行同意發放貸款總額為人民幣180,000,000元(相當於211,696,800港元)(以下簡稱「廣州貸款」)予暢流為期五年並已廣州物業作抵押及已被暢流全數提取。廣州貸款按中國人民銀行年度存貸款基準利率125%計算利息，並每季支付，廣州貸款之本金還款如下：(i)分四期，每期人民幣1,500,000元(相當於約1,764,000港元)需於二零一七年二月，二零一七年八月，二零一八年二月及二零一八年八月或以前相應地支付；(ii)分四期，每期人民幣10,000,000元(相當於約11,761,000港元)需於二零一九年二月，二零一九年八月，二零二零年二月及二零二零年八月以前相應地支付及；(iii)廣州貸款餘額人民幣134,000,000元(相當於約157,598,000港元)需於二零二零年八月或以前支付。

## 14. 股本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
法定：		
10,000,000,000股每股面值0.004港元之普通股	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及繳足：		
3,317,045,040股(二零一四年：2,544,787,999股)每股 面值0.004港元之普通股	<u>13,268</u>	<u>10,179</u>



本公司股本變動之摘要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價 千港元	合計 千港元
於二零一五年一月一日	2,544,787,999	10,179	253,344	263,523
股份公開發售 (附註(a))	636,196,999	2,545	175,590	178,135
公開發售的發行成本	—	—	(4,239)	(4,239)
償付裁決債務所發行的股份 (附註(b))	136,060,042	544	33,063	33,607
	<u>3,317,045,040</u>	<u>13,268</u>	<u>457,758</u>	<u>471,026</u>

附註：

- (a) 於二零一五年八月十七日，本公司按每持有四股股份可獲發一股發售股份的基準，完成以每股發售股份0.28港元公開發售636,196,999股發售股份。公開發售所得款項淨額達約173,896,000港元（經扣除直接應佔成本4,239,000港元），用作本集團一般營運資金及收購可能投資；
- (b) 誠如本公佈附註19所詳述，有關上海復旦於二零一五年十二月三十日提出的訴訟，本公司就其承諾償付本公司裁決債務，於二零一五年十一月三十日，本公司與朱亞勇先生（「認購人」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，本公司按認購價每股0.247港元向認購人發行合共136,060,042股認購股份。

## 15. 附屬公司收購

於二零一五年十月三十日，本集團與嘉德投資有限公司（「嘉德」是一家相關連公司，它的董事韓凱然先生是嘉德的董事及主要股東，是本公司董事韓軍然先生關係密切的家庭成員）簽訂買賣協議（「信誠收購協議」），據此信誠收購協議，本集團收購（「信誠收購」）(i) 信誠（香港）投資有限公司（「信誠」）100%股權，及信誠（洛陽）酒店物業管理有限公司連同其附屬公司洛陽萬亨置業有限公司（統稱「信誠集團」）90%股權；及(ii) 信誠（香港）集團的應付附屬公司款項41,058,000港元（「銷售貸款」），總代價為68,000,000港元。信誠集團主要從事物業發展及於洛陽投資。信誠收購於二零一五年十二月三十一日完成（「收購日」）。

董事認為信誠集團主要資產為洛陽在建工程(附註10)在洛陽代表為一塊土地並分類為在建工程，所以已於信誠集團之綜合財務狀況表中顯示。於收購日信誠集團沒有任何營運及因此信誠收購不是以企業合併，集團是透過信誠收購取的信誠之控制權而非業務。因此，於信誠集團收購日之過多之收購代價被分配於獨立可識別資產及負債之中已被確認為在建工程。

於收購日信誠收購中信誠集團的可識別資產及負債詳細公平值如下：

	可識別資產 及負債的 賬面值 千港元	可識別資產 及負債的 公平值 千港元
物業、機械及設備	373	373
在建工程(附註10(b))	44,266	72,662
預付款項	1,482	1,482
應收董事款項	—	—
現金及銀行結餘	98	98
其他應付款項	(53)	(53)
應付關聯方	(1,774)	(1,774)
應付少數股東權益	(4,318)	(4,318)
信誠集團應付附屬公司款項(「銷售貸款」)	(41,058)	(41,058)
	(984)	27,412
換算儲備		83
少數股東權益		(553)
減：銷售貸款		41,058
		68,000
現金代價		68,000

信誠收購現金流分析如下：

	千港元
現金代價	68,000
取得之現金及銀行結餘	(98)
	<hr/>
投資活動所得現金及現金等值項目淨流出	<u>67,902</u>

於信誠收購，信誠集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度未有集團收入及綜合虧損。

信誠收購發生於本年年結日二零一五年十二月三十一日，該集團的本年收入和綜合虧損分別為約39,064,000港元及2,260,000港元

## 16. 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廣州物業(附註10)。物業之租賃期由一年至五年租期磋商(二零一四年：一年租期)，以配合不久將來中國廣州市區重建計劃的投資物業之重建進度，於租賃合約到期時與承租人商討新的租賃合約。

於二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	14,627	17,677
在第二至第五年，包括首尾兩年	14,074	—
	<hr/>	<hr/>
	<u>28,701</u>	<u>17,677</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(二零一四年：一至兩年)。

於二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	665	1,541
在第二至第五年，包括首尾兩年	85	642
	<u>750</u>	<u>2,183</u>

## 17. 其他承擔

除於本公告附註16所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下承擔。

### a) 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(相等於約235,220,000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階段(「第一期」)，除其他事項外，本集團將於該項目取得相關政府部門就該項目之規劃許可時，收購青島成泰65%股權，並應於二零一四年七月八日或之前完成。在青島收購事項第二階段(「第二期」)，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 (相當於約 94,088,000 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 (相當於約 141,132,000 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 (相當於約 141,132,000 港元) 並須於第二期完成時支付。

截至二零一五年十二月三十一日，青島收購項目尚未完成。於二零一五年六月十九日，本集團再次與賣方訂立第二份補充協議，將青島收購事項第一期完成日期進一步延後至二零一六年六月三十日。於本公告日期，青島收購事項第一期及第二期尚未完成。

## b) 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，並成立了新城市永幸醫療集團有限公司(「新城市永幸醫療」)(「該成立」)，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擁有的附屬公司(「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。截至二零一五年十二月三十一日，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 (相當於約 400,000 港元)。

## c) 資本承擔

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
洛陽在建工程已簽約， 但未能提供建造合同 (附註 11 (a))	11,455	—
廣州物業改造合同 (附註 11 (c))	88,560	—
	<u>100,015</u>	<u>—</u>

## 18. 或然負債

於二零一三年二月一日，於信誠收購(附註15)中成為本集團附屬公司之洛陽萬亨置業有限公司(「洛陽萬亨」)與洛陽國土資源局(「國土局」)簽訂國有建設用地使用權出讓合同(該「土地使用權協議」)以收購土地使用權為代價大約人民幣31,270,000元(相當於約36,777,000港元)(附註10(b))。根據該土地使用權協議，洛陽萬亨被要求於二零一三年九月一日或以前開始在建工程並於二零一六年九月一日前完工(「施工期」)。如施工期有延期，罰款以國土局收購土地使用權為代價每天0.1%計算(「罰款」)。土地使用權有可能被國土局沒收，假若施工期超出60天。洛陽在建工程於本公佈日尚未動工，董事已尋求中國律師之法律意見，董事認為該延期是由於洛陽政府更改土地政策及被罰款之風險很小。因此，沒有為罰款於截至二零一五年十二月三十一日止之綜合財務報表作出撥備。

## 19. 訴訟

本公司及北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」，本公司的前附屬公司並於二零一零年由本公司出售)收到自北京市高級人民法院日期為二零一四年五月十五日的民事案件傳票，根據該傳票，上海復旦光華信息科技股份有限公司(「原告」)已遞交民事訴訟案件複審申請(「該訴訟」)。該訴訟源於原告自二零零三年以來在中國北京市第一中級人民法院及其他法院提起的一系列民事訴訟，聲稱北京中証未能履行其於北京中証與上海復旦所訂立日期為二零零二年六月二十七日的銷售合同項目(「物業交易」)下的義務，即按1,755,432美元(約相當於13,605,000港元)之價格向上海復旦出售位於中國的若干不動產(「該指控」)。本公司成為其中一名被告，因上海復旦聲稱本公司前董事及前主席梁戈先生(「梁先生」)代表本公司於二零零二年六月二十八日與上海復旦訂立擔保協議(「擔保協議」)，據此，本公司作為擔保人需向上海復旦就北京中証需履行物業交易下之義務承擔連帶擔保責任。

鑒於該訴訟，本公司董事(「董事」)已開展深入調查，其中(i)董事已檢查自其註冊成立日期起至二零一三年年底其董事會會議的所有會議紀錄，以了解董事有否關注該指控，(ii)董事已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據，(iii)董事已於會議上商討以確定該訴訟及該指控的財務影響；及(iv)就該訴訟尋求開曼群島律師和中國律師(統稱為「律師」)的法律意見。通過相關

調查，本公司發現(i)概無記錄顯示董事曾關注該指控，及董事沒有批准和簽署擔保協議，(ii)北京中証知悉該指控及該訴訟，但其並無有關該訴訟中所指稱物業交易銷售或銷售所得款項收款記錄。

於二零一五年七月二十九日，本公司透過律師收到北京市高級人民法院(「中國高級法院」)就該訴訟發出日期為二零一五年五月十四日之裁決(「該裁決」)。根據該裁決，中國高級法院推翻了其日期為二零一三年七月二十六日之裁決，並維持由北京市第一中級人民法院發出日期為二零一零年十一月十日之裁決。中國高級法院裁決物業交易及擔保協議均具法律效力。中國高級法院亦下令本公司及北京中証須就償還上海復旦總額為人民幣14,529,886元連同自二零零二年七月一日至付款日期之應計利息承擔連帶清償責任(統稱「裁決債務」)(根據董事的初步計算，裁決債務預期為人民幣27,660,000元(相等於約33,607,000港元)(附註11(c))。

於二零一五年十一月三十日，本公司與朱亞勇先生(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購人同意與上海復旦磋商，並將會訂立牽涉(其中包括)本公司、上海復旦及認購人的執行和解協議。本意乃於完成執行和解協議後，(i)本公司償還該裁決債務的義務將由認購人承擔或履行；及(ii)本公司將欠付認購人金額33,606,830港元，將以按每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份的方式履行。

其後，北京億隆悅泰投資有限公司(「北京億隆」)(認購人的關連公司)獲認購人提名與上海復旦磋商，並與上海復旦協定以總金額人民幣27,000,000元(相等於約31,755,000港元)償付裁決債務。因此，本公司於二零一五年十二月九日訂立牽涉(其中包括)上海復旦及北京億隆的執行和解協議(「執行和解協議」)，據此，裁決債務協定為人民幣27,000,000元(相等於約31,755,000港元)，該款項不計息並由北京億隆提供的一處物業(「億隆物業」)抵押，當中(i)人民幣3,000,000元(相等於約3,528,000港元)應於執行和解協議當日償還；及(ii)餘額人民幣24,000,000元(相等於約28,277,000港元)應分別於二零一六年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日當日分四個季度分期償還(附註12(d))。

於二零一五年十二月三十一日，本公司與認購人、北京億隆及北京創意金典投資諮詢服務有限公司（「北京創意」，一間由認購人控制的公司）進一步訂立關於執行和解協議之四方協議（「四方協議」），據此，(i)認購人為本公司承擔裁決債務；(ii)北京億隆向上海復旦抵押億隆物業作為裁決債務的擔保，及(iii)北京創意代認購人償付裁決債務人民幣3,000,000元。董事認為於簽訂四方協議時，本公司償付裁決債務的責任已由認購人承擔或償還，因此本公司欠付認購人金額33,606,830港元，並根據二零一五年十二月三十一日的認購協議（附註14(b)），透過每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份方式償還。

鑒於該訴訟，董事已採取合適行動向北京中証磋商，以收回裁決債務。於二零一六年三月七日報告期間完結後，本公司與北京中証簽訂關於支付承諾款項之三方協議（「債務補償協議」），據此，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i) 15%年利率；及(ii)人民幣5,000,000元（相當於約5,881,000港元）的固定費用作為賠償（統稱「可收回債務」）。可收回債務於二零一八年三月七日償付，並由北京桑普新源技術有限公司（獨立第三方）（附註11(d)）作擔保。董事認為裁決債務將由北京中証悉數收回，且無需於截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合損益表就該訴訟確認作出進一步撥備。



## 20. 關連方交易

(i) 除本公佈其他地方披露者外，本集團於年內與有關連方進行之重大交易如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
支付予關連公司的租金開支	<u>1,542</u>	<u>1,490</u>
收購信誠集團(附註15)	<u>68,000</u>	<u>—</u>
向關連公司授出改造合同(附註(a))	<u>157,009</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 誠如本公佈附註11(b)所詳述本集團與北京吉彩裝飾工程有限公司(「北京吉彩」，一家本公司的關聯公司並由本公司董事及主要股東韓軍然先生(「韓先生」)及他的緊密家人為最終股東)簽訂了物業裝修及設備改造項目工程施工合同以裝修，改進及升級廣州物業(「改造合同」)，合約總額為人民幣133,500,000元(相當於約157,009,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團已就裝修合同中北京吉彩的義務與責任以及由北京貝盟國際建築裝飾工程有限公司(獨立第三方)擔保(其後由韓先生向公司作進一步擔保)的預付款，預付總金額為人民幣58,200,000元(相當於約68,449,000港元)予北京吉彩。

董事認為，關連方交易由本集團與關連方按一般商業條款磋商後之條款進行。

(ii) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期僱員福利	5,456	6,621
離職後福利	—	—
以股權支付之購股權支出	—	—
支付予主要管理人員的總薪酬	<u>5,456</u>	<u>6,621</u>

## 業務及營運回顧

### 業務回顧

本集團於本年度錄得營業額約39,064,000港元及錄得除稅後溢利約3,175,000港元。

### 主要業務安排

#### 持續關連交易

結束於二零一四年五月二十四日的集團香港辦公室、員工宿舍及泊車位的舊租賃協議將與各自的協議之相同條款延長，由二零一四年五月二十五日延長至二零一五年五月三十一日。於二零一四年五月三十日，(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)之間；(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)之間分別就租賃辦公室物業；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該等新租賃協議(「新租賃協議」)。該等新租賃協議自二零一四年六月一日起計，為期兩年。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二零一四年五月三十日之公佈。

## 展望

本集團的全資附屬公司廣東暢流為本集團現時之主要營運單位。現時，全球經濟情況整體疲弱，本集團從暢流收取的租金及相關管理服務收入均有所減少。本集團認為，這種形勢有弊也有利，只要措施得當也會為公司發展提供有力機會。為此，本集團已決定對原項目作大型的翻新，以提高租值。本公司將調撥管理資源，以取得更好的回報。

同時，本集團將聯合一些收購事項(包括但不限於房地產發展)為本公司提供機會以增加其日後的收益來源，減少純粹依賴廣東暢流投資物業的租金收入。就此而言，於二零一五年十月三十日，本集團與賣方嘉德(香港)投資有限公司訂立協定，間接收購洛陽萬亨置業有限公司90%有效股權。洛陽萬亨的主要資產位於中國洛陽市的土地。收購事項亦與本集團的主要業務一致。收購事項已於二零一五年十二月三十一日完成。

## 核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一五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」)同意與本集團截至二零一五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約39,064,000港元(二零一四年：43,808,000港元)。本集團於本年度之盈利淨額約為3,715,000港元(二零一四年：32,964,000港元)。年內每股之基本盈利約為0.13港仙(二零一四年：1.30港仙)。行政費用約為25,194,000港元(二零一四年：21,900,000港元)。融資成本約為15,998,000港元(二零一四年：12,854,000港元)。

#### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零一五年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為266,000港元(二零一四年：420,000港元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之總資產約為1,114,443,000港元(二零一四年：774,665,000港元)及總負債約為485,011,000港元(二零一四年：332,218,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為164,277,000港元(二零一四年：25,199,000港元)，而二零一五年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為2.25(二零一四年：0.99)。

#### 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團將位於廣州之若干投資物業(附註10)作為授予銀行借款之擔保，其詳情載於本公告附註13。而融資租約應付款項以面值為275,442港元的租賃車輛擔保。

#### 訴訟

訴訟詳情載於本公告附註19。

#### 資本負債比率

於二零一五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20%(二零一四年：24%)。

#### 股本架構

本公司之股本變動詳情載於本公司附註14。

## 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。

## 所得款項用途

於二零一五年九月八日，本公司以公開發售的形式發行及配發 636,196,999 股股份，價格為每股發售股份 0.28 港元。所得款項淨額約為 174,000,000 港元，其中，(i) 已就收購於中國洛陽與物業發展相關項目支付 68,000,000 港元；(ii) 已就於台灣的上市股權投資支付約 37,000,000 港元；及 (iii) 餘下所得款項淨額約 69,000,000 港元用作本集團的一般營運資金及收購可能的投資。

## 股息

董事並不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一四年：無)。

## 前景

本公司繼續集中於城市發展，並尋找與本集團長期既定發展策略一致的業務機會。展望未來，城鎮化相信是中國經濟發展的重要方向，並將會為本集團帶來龐大的業務機會。因此，本集團將積極拓展有獲利價值的項目，包括房地產發展、環保城市綜合服務及管理。

本集團於二零一三年十一月訂立協議以收購中國青島市中心專門用於科學研究的地塊。本集團已積極申請建築規劃批准。現正與有關政府部門進行溝通，將根據政府對整體規劃的意見作出修改及調整方案。

本集團將繼續與多個專業企業建立策略性業務聯盟，使各方在城市發展的業務上盡展所長。同時，亦可改善本公司的財務表現，為股東帶來理想的回報。

## 僱員

於二零一五年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用約 55 名(二零一四年：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

除本公告附註15所詳述外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資或重大收購。

## 或然負債及訴訟

或然負債及訴訟詳情載於本公告附註18及19。

## 承擔

承擔詳情載於本公告附註16及17。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內並無贖回其任何股份。截至二零一五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，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。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，一名獨立非執行董事未出席本公司於二零一五年六月二十二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

本業績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。二零一五年年報將於二零一六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

本公司建議將於二零一六年六月三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

本公司將自二零一六年五月三十日起至二零一六年六月三日（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二零一六年五月二十七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，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

## 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，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)四名獨立非執行董事，即陳耀東先生、司徒文輝先生、歐陽晴汝醫生及鄭清先生。

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，二零一六年三月二十二日