

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任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份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)

二零一七年中期業績公佈

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核財務業績，連同二零一六年同期之比較數字。此等業績未經審核。

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
營業額	4	18,801	16,874
服務成本		(1,255)	(1,316)
毛利		17,546	15,558
其他收入及收益	4	4,471	5,967
行政費用及其他經營開支		(14,994)	(14,214)
融資成本	6	(6,074)	(7,075)
除稅前溢利	5	949	236
所得稅開支	7	(238)	(508)
期間溢利／(虧損)		<u>711</u>	<u>(272)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		744	(233)
非控股權益		(33)	(39)
		<u>711</u>	<u>(272)</u>
每股盈利／(虧損)			
基本	9	<u>0.02 港仙</u>	<u>(0.01) 港仙</u>
攤薄	9	<u>0.02 港仙</u>	<u>(0.01) 港仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
期間溢利／(虧損)	<u>711</u>	<u>(272)</u>
其他全面收益		
其他全面收益於往後期間將會被重新分類為損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>17,547</u>	<u>(5,257)</u>
期間其他全面收益，扣除稅項	<u>17,547</u>	<u>(5,257)</u>
期間全面收益總額	<u>18,258</u>	<u>(5,529)</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	18,274	(5,471)
非控股權益	<u>(16)</u>	<u>(58)</u>
	<u>18,258</u>	<u>(5,529)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機械及設備		2,691	1,968
投資物業		763,319	736,551
對聯營公司投資		—	—
可供出售投資		—	—
預付款項	10	130,579	124,377
非流動資產總額		896,589	862,896
流動資產			
以公平值變動計入損益之股票投資	11	33,745	37,628
預付款項、按金及其他應收款項	10	48,590	39,745
應收聯營公司款項		9	9
應收關連公司款項		8	8
現金及銀行結餘		30,429	40,045
流動資產總額		112,781	117,435
流動負債			
其他應付款項及應計費用		13,433	12,872
已收訂金		8,637	7,738
融資租約應付款項		15	101
計息銀行借貸，有抵押		3,448	3,334
應付非控股權益股東		5,233	4,710
應付關連方		629	609
應付董事款項		1,500	1,440
應付稅項		7	1,371
流動負債總額		32,902	32,175
淨流動資產		79,879	85,260
總資產減流動負債		976,468	948,156
非流動負債			
計息銀行借貸，有抵押		201,702	196,700
遞延稅項負債		152,815	147,763
非流動負債總額		354,517	344,463
淨資產		621,951	603,693
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	13,268	13,268
儲備		608,264	589,990
非控股權益		621,532	603,258
權益總額		621,951	603,693

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	繳入盈餘 千港元 (未經審核)	換算儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	非控股 權益 千港元 (未經審核)	權益 總額 千港元 (未經審核)
於二零一七年一月一日	13,268	457,758	4,755	(49,408)	176,885	603,258	435	603,693
期間溢利	-	-	-	-	744	744	(33)	711
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	17,530	-	17,530	17	17,547
	-	-	-	17,530	744	18,274	(16)	18,258
於二零一七年六月三十日	<u>13,268</u>	<u>457,758</u>	<u>4,755</u>	<u>(31,878)</u>	<u>177,629</u>	<u>621,532</u>	<u>419</u>	<u>621,951</u>
於二零一六年一月一日	13,268	457,758	4,755	(22,493)	175,591	628,879	553	629,432
期間虧損	-	-	-	-	(233)	(233)	(39)	(272)
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	(5,238)	-	(5,238)	(19)	(5,257)
	-	-	-	(5,238)	(233)	(5,471)	(58)	(5,529)
於二零一六年六月三十日	<u>13,268</u>	<u>457,758</u>	<u>4,755</u>	<u>(27,731)</u>	<u>175,358</u>	<u>623,408</u>	<u>495</u>	<u>623,903</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
來自／(用於)經營業務之現金流量淨額	1,515	(86,438)
用於投資業務之現金流量淨額	(4,698)	(2,965)
用於融資業務之現金流量淨額	(7,447)	(6,263)
現金及現金等值項目減少	(10,630)	(95,666)
期初之現金及現金等值項目	40,045	164,278
外匯匯率變動之淨額影響	1,014	1,509
期終之現金及現金等值項目	<u>30,429</u>	<u>70,121</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	<u>30,429</u>	<u>70,121</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

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。本公司註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 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」)從事物業發展及投資活動。

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「未經審核簡明綜合中期財務報表」)已於二零一七年八月十一日由董事批准刊發。

2.1 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號編製。此外，未經審核簡明綜合中期財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露。

未經審核簡明綜合中期財務報表應與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表(「二零一六年年度財務報表」)一併審閱，而二零一六年年度財務報表已根據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)編製。

此等中期業績均以港元呈列，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

2.2 會計政策及披露之變動

除採納以下附註之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度之集團年度綜合財務報表所採納者貫徹一致。

新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本期之中期報告首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 – 多項準則

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未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於此未經審核簡明綜合中期財務報表。

香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港會計準則第40號	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 – 多項準則 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納。

本集團現正評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的營運業績及財務狀況產生重大影響。

3. 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。

4. 營業額、其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	千港元	千港元
營業額		
租金收入及相關管理服務收入	<u>18,801</u>	<u>16,874</u>
	18,801	16,874
其他收入		
利息收入	39	242
應收北京中證利息及其他收入(附註10(d))	3,703	3,402
投資物業之公平值收益	—	2,323
其他	<u>729</u>	<u>—</u>
	<u>4,471</u>	<u>5,967</u>
營業額及其他收入總額	<u>23,272</u>	<u>22,841</u>

5. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
(未經審核) (未經審核)
千港元 千港元

本集團除稅前之溢利已扣除／(計入)以下項目：

物業、機械和設備之折舊

— 自用資產	174	272
— 租賃資產	92	92
以公平值變動計入損益之股票投資之公平值虧損(附註11)	5,418	3,730
利息收入	(39)	(242)
應收北京中證利息及其他收入(附註10(a))	(3,703)	(3,402)
投資物業之公平值收益	—	(2,323)
其他	(729)	—
	<u>174</u>	<u>272</u>

6. 融資成本

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
(未經審核) (未經審核)
千港元 千港元

融資租賃利息	2	7
銀行貸款利息	6,072	7,068
	<u>6,074</u>	<u>7,075</u>

7. 所得稅開支

本集團於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

有關本集團成員公司在其他地區經營之利得稅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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
中國	<u>238</u>	<u>(73)</u>
	238	(73)
遞延稅項	<u>—</u>	<u>581</u>
期內扣除稅項總額	<u><u>238</u></u>	<u><u>508</u></u>

8. 股息

董事不建議派發期間之中期股息(二零一六年：無)。

9. 每股盈利／(虧損)

(i) 每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(未經審核)
歸屬於本公司普通股股東的期間溢利／(虧損)， 用於計算每股基本盈利／(虧損)(千港元)	<u>744</u>	<u>(233)</u>
用於計算每股基本盈利／(虧損)之期間已發行之 普通股的加權平均數(以千股計)	<u><u>3,317,045</u></u>	<u><u>3,317,045</u></u>

(ii) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止沒有就攤薄每股盈利／(虧損)作出調整，因無存在潛在攤薄事件。

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
預付款		
－預付洛陽物業專業費用(附註(a))	1,639	1,532
－預付廣州物業重建及改善成本(「預付裝修成本」) (附註(b))	73,440	67,345
－其他	603	1,059
按金		
－域迅按金及託管金額(附註(c))	55,500	55,500
－其他	274	274
其他應收款項		
－應收北京中証(附註(d))	41,861	36,858
－其他	5,852	1,554
	<u>179,169</u>	<u>164,122</u>
減：非流動部份		
分類為非流動部份之預付專業費用及預付裝修成本	<u>(130,579)</u>	<u>(124,377)</u>
流動部份	<u><u>48,590</u></u>	<u><u>39,745</u></u>

附註：

- (a) 預付專業費用為向獨立建築顧問繳付的洛陽物業設計及環境評估費用，合約總額為人民幣11,119,000（相當於約12,779,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止：人民幣11,119,000（相當於約12,356,000港元））。於二零一七年六月三十日，本集團為準備工程向顧問預付合共人民幣1,426,000（相當於約1,639,000港元）（截至二零一六年十二月三十一日止：人民幣1,379,000（相當於約1,532,000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」），一家本公司的關連公司並由本公司董事及主要股東韓軍然先生（「韓先生」）及彼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（相當於約148,359,000港元）。根據裝修合同，本集團須向北京吉彩繳付預付款項（「北京吉彩預付裝修成本」）人民幣80,100,000，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（「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。於二零一七年六月三十日，本集團已向北京吉彩預付合共人民幣63,900,000（相當於約73,440,000港元）（截至二零一六年十二月三十一日止：人民幣60,600,000（相當於約67,345,000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)償還本集團預付北京吉彩之裝修成本；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。

然而，董事於截至二零一六年十二月三十一日止年度將原定之裝修及設備改造項目工程施工計劃作出輕微調整（「微調裝修計劃」）。據此，某部分之微調裝修計劃需由具有相關資歷及認可之大型承包商進行以符合相關法律及法規。因此，本集團分別於二零一六年八月二十六日及二零一六年九月六日再與中科建設開發總公司天津分公司（「中科建設」）簽訂兩份諒解備忘錄（「中科建設諒解備忘錄」）以作為聘用中科建設為物業改進主要建設商，與此同時保留北京吉彩為分包商。根據中科建設諒解備忘錄，物業改進的合約總額已調整為人民幣180,000,000（相當於約200,034,000港元）。基於此變化，物業改進工程已於二零一七年度下半年展開，董事亦滿意該發展之進度。

- (c) 本集團於二零一六年六月二十日與域迅製品有限公司（「域迅製品」）簽訂一份諒解備忘錄（「域迅製品諒解備忘錄」），據此，本集團委聘域迅製品為顧問，領導一個預期合約金額為60,000,000港元之發展不同品牌及標誌的文化業務項目，而本集團相信其會為本集團進一步貢獻價值。域迅製品擁有為多家跨國公司建立文化產品及設計品牌產品及標誌的經驗及往績，該等產品及標誌在歐洲及世界各地其他市場十分流行。根據域迅製品諒解備忘錄，本集團已向域迅製品支付按金約5,980,000港元（「域迅按金」），乃有關其獨家發展主題業務，以達成其目標及指標，(i)以獨家採購文化產品吸引以家庭為主之目標客戶群；(ii)向本集團推廣不同主題；及(iii)培育大眾及家庭為主的對象對本集團品牌、產品以及本集團之認知。

本集團進一步藉此機會，利用域迅製品的專長，與廣州市青年設計師協會（「GZYDA」）合作，以嶄新尖端的概念及價值提升概念，升級翻新廣州物業的微調裝修計劃，為將設計概念融入物業改進作出貢獻。為確保技術、工程及建築要求得以履行，以表達出域迅製品及GZYDA創作的設計概念，域迅製品須物色領導微調裝修計劃的合資格工程公司，以供本集團最終決定及委聘。然而，為確保本集團有財政實力及特別預留資金以為項目委聘該資質優秀的工程公司，域迅製品要求一筆可退回的按金約49,520,000港元（「託管金額」），作為有關翻新項目所涉建築成本的特定託管款項，使域迅製品接觸有關承建商時，承建商可以安心，以及可於完成正式委任選定的承建商後，迅速向選定的承建商轉撥款項，以確定翻新的成本。本集團屆時會與獲委任的選定承建商有直接合約關係。

於二零一六年十二月三十一日，本集團進一步與韓先生簽訂協議，據此，韓先生進一步為域迅按金及託管金額之可收回性作出擔保。

(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13所載，於二零一六年三月，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（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或之前償付，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及二零一六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。

本段所用詞彙之定義見本公佈附註13。

上述資產概無逾期或減值。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。

11. 以公平值變動計入損益之股票投資

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
上市公司股票投資，於台灣之市值	<u>33,745</u>	<u>37,628</u>

截至二零一七年六月三十日之股票投資公平值是基於台灣交易所之市場成交價決定的及以公平值變動計入損益之股票投資公平值虧損大約5,418,000港元（附註5）。截至二零一七年六月三十日止上述股票被分類為持作買賣，在初始確認時，本集團指定為以公平值變動計入損益之財務資產。

12. 股本

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 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 股每股面值 0.004 港元之普通股	<u>13,268</u>	<u>13,268</u>		
法定股本			股份數目 千股	千港元
於二零一七年一月一日及二零一七年六月三十日	<u>10,000,000</u>	<u>40,000</u>		
已發行及繳足			股份數目 千股	股本 股份溢價賬 千港元 千港元
於二零一七年一月一日及二零一七年 六月三十日	<u>3,317,045</u>	<u>13,268</u>	<u>457,758</u>	<u>471,026</u>

13. 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(「高級法院」)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(「上海復旦」)已遞交民事訴訟案件複審申請(「該訴訟」)。該訴訟源於上海復旦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, 其中董事(i)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)已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據, (iii)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(相當於約33,607,000港元)(附註10(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（相當於約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（相當於約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（相當於約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（相當於約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。

於二零一五年十二月三十日，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。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日的認購協議，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，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（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）作擔保。董事認為裁決債務將由北京中証悉數收回，且無需於截至二零一六年十二月三十一日止年度及於二零一七年六月三十日止六個月期間的綜合損益表就該訴訟確認作出進一步撥備。

14. 或然負債

根據由洛陽萬亨置業有限公司(「洛陽萬亨」)(於信誠收購完成後為本公司附屬公司)與洛陽國土資源局(「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。如工程未能如期開始或於施工期後尚未完工，國土局或會施加罰款，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)的0.1%計算(「罰款」)。如施工期超出60天後仍未完工，國土局則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天內開始建設洛陽物業。於截至二零一六年十二月三十一日止年度的十二月，董事已尋求中國律師的法律意見，認為洛陽物業的工程延誤乃因洛陽政府於往年改變土地政策所造成，且認為罰款或沒收損失之風險並非重大。因此，概無就罰款及／或沒收作出之撥備於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日止的綜合財務報表中列示。

15. 經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。物業之租賃按一年至五年租期磋商。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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應收款項總額如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	28,583	18,479
第二至第五年，包括首尾兩年	<u>25,166</u>	<u>19,541</u>
	<u>53,749</u>	<u>38,020</u>

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。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,436	1,563
第二至第五年，包括首尾兩年	<u>50</u>	<u>702</u>
	<u>1,486</u>	<u>2,265</u>

16. 其他承擔

除於上文附註 15 所詳述的經營租賃承擔外，於截至二零一七年六月三十日止，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」，賣方全資擁有的公司）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（相當於約 222,260,000 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，該日期其後進一步延後至二零一六年六月三十日。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（相當於約 88,904,000 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（相當於約 133,356,000 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 133,356,000 港元）並須於第二期完成時支付。

然而，青島收購自二零一六年六月三十日已經到期。

(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」），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，並由新城市永幸醫療之股東按其股權比例融資。於本公佈刊發日期，上海附屬公司尚未成立。截至二零一七年六月三十日，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（相當於約398,000港元）。

(c) 資本承擔

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
洛陽物業的設計工程合同(附註10(a))	11,140	10,824
廣州物業重建及改善成本(附註10(b))	193,434	192,689
應付附屬公司之資本注資	17,010	7,779
	<u>221,584</u>	<u>211,292</u>

17. 關連方交易

除本綜合財務報表其他地方披露之外，本集團於期間與關連方進行之重大交易如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
支付予關連公司的租金開支	<u>777</u>	<u>1,542</u>

18. 比較數字

若干比較數字已被重新分類以符合本期的呈列形式。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月期間錄得營業額約 18,801,000 港元及錄得除稅後溢利約 711,000 港元。

前景及展望

我們公司會於來年發展文化內涵及創新項目，我們了解到每一個地產項目都有其源於生活地方的不同、年齡的不同，以至社會階層的不同令其而所喜愛及習慣的生活有所不同，使然當中具有文化的獨特性。所以，於公司發展方面，我們考慮到集團的現有資源及不同地區從事中的地產活動，我們一方面將繼續參與地產發展的市場，另一方面，我們希望將我們的地產發展項目賦予文化的生命。我們希望項目內容涵蓋不同群眾的興趣及生活方式，所以我們發展的內涵以天天不同的新城市生活方式為宗旨，將「天天·生活·新城市」(New Day · New Life · New City) 為主題的概念具體化。

我們希望透過各種的文化內涵項目，例如提供兒童創作訓練，提供微電影拍攝場地等，由教育生活、健康生活、生活的各項配套，以至生活的產品化，都是圍繞新城市將來發展業務所希望展現的核心價值，從而使我們並非只是單純供應商業使用或提供居住空間的乏味地產發展商，提升公司的品牌價值。

財務回顧

於回顧期內，本集團之營業額及溢利於期間分別約為 18,801,000 港元及 711,000 港元，而本集團於二零一六年上半年錄得營業額及期間虧損淨額分別約為 16,874,000 港元及 272,000 港元。期間每股基本盈利為 0.02 港仙（截至二零一六年六月三十日止六個月每股基本虧損為 0.01 港仙）。

股息

董事會不建議派發期間之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一七年六月三十日，本集團在租購合約下之責任約為15,000港元(二零一六年：184,000港元)。

於二零一七年六月三十日，本集團之總資產約為1,009,370,000港元(二零一六年：約1,034,513,000港元)及總負債約為387,419,000港元(二零一六年：約410,610,000港元)。於二零一七年六月三十日，現金及銀行結餘約為30,429,000港元(二零一六年：約70,121,000港元)，而於二零一七年六月三十日之流動比率(流動資產／流動負債)為3.43(二零一六年：3.88)。

資本負債比率

於二零一七年六月三十日之資本負債比率(淨負債／資本及淨負債)為0.30(二零一六年：0.23)。

訴訟

有關公司的訴訟，請詳閱本公告之附註13。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國及香港，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。

股本架構

本公司之股本架構未有任何變動。

企業管治

本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則載之守則條文(「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。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，一名執行董事及四名獨立非執行董事未出席本公司於二零一七年六月二十七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。
- 根據章程細則第 87(1) 條，由於董事會主席擔任該職務毋須輪值退任或計入每年須退任董事數目內，偏離守則條文第 A.4.2 條。主席在本集團成長和發展的過程中扮演著關鍵角色。目前，主席持續在位董事會對本集團持久發展至關重要。鑒於主席所扮演角色的重要性，董事會認為，章程細則中的有關規定整體上不會對本集團的運營造成重大影響。

僱員

於二零一七年六月三十日，本集團在香港及中國僱用約 51 名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱用市場慣例及法例檢討薪酬組合。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團將位於廣州之若干投資物業作為授予銀行借款之擔保。而融資租賃應付款項以面值為無（截至二零一六年十二月三十一日止：92,000 港元）的租賃車輛擔保。

重大投資、主要收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

本公司截至二零一七年六月三十日止六個月內並無任何重大投資或主要收購事項及出售事項。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一七年六月三十日止六個月內並無購買、贖回或出售本公司之上市股份。

或然負債

或然負債詳情載於本公告附註 14。

經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。物業之租賃按一年至五年租期磋商。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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應收款項總額如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	28,583	18,479
第二至第五年，包括首尾兩年	<u>25,166</u>	<u>19,541</u>
	<u>53,749</u>	<u>38,020</u>

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。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,436	1,563
第二至第五年，包括首尾兩年	50	702
	<u>1,486</u>	<u>2,265</u>

其他承擔

除本公告附註16的詳述的其他承擔外，於截至二零一七年六月三十日止，本集團沒有任何承擔。

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。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至二零一七年六月三十日止六個月內均有遵守守則。

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、鄭清先生及梁貴華先生。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，並討論內部控制及截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

董事會

於本公佈日期，董事會由(i)三名執行董事韓軍然先生(主席)、羅敏先生及司徒文輝先生；及(ii)五名獨立非執行董事陳耀東先生、鄭清先生、歐陽晴汝醫生、梁貴華先生及張晶先生組成。

刊登中期業績及中期報告

中期業績公佈刊登在香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 之「最新上市公司公告」一欄。載有上市規則規定全部資料之本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告將適時向本公司股東寄發並刊登在香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 之「最新上市公司公告」一欄。

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，二零一七年八月十一日