



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)

2026
中期報告

目錄

	頁次
簡明綜合損益表	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
未經審核簡明綜合財務報表附註	8
管理層討論及分析	27
財務回顧	30
其他資料	32

中期業績

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核簡明綜合財務報表，連同二零二五年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
營業額	5	7,316	28,312
出售貨品及提供服務的成本		(6,759)	(2,750)
毛利		557	25,562
其他收入	6	24	435
其他(虧損)/收益淨額	7	(3,951)	(7,546)
行政費用及其他經營開支		(27,175)	(31,467)
經營虧損		(30,545)	(13,016)
融資成本	8	(123,771)	(2,254)
除稅前虧損		(154,316)	(15,270)
所得稅開支	9	-	-
期間虧損	10	(154,316)	(15,270)
以下應佔期間虧損：			
本公司擁有人		(93,930)	(5,409)
非控股權益		(60,386)	(9,861)
		(154,316)	(15,270)
每股虧損(港仙)			
基本	12(a)	(48.75) 港仙	(3.97) 港仙
攤薄	12(b)	(48.75) 港仙	(3.97) 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(154,316)	(15,270)
期間其他全面收益，扣除稅項：		
可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	8,610	(37,803)
期間全面收益總額	(145,706)	(53,073)
應佔期間全面開支總額：		
本公司擁有人	(87,347)	(45,726)
非控股權益	(58,359)	(7,347)
	(145,706)	(53,073)

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

		二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	23,427	36,603
投資物業	14	565,843	545,391
遞延稅項資產		46,160	46,160
		635,430	628,154
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	15	36,640	41,323
發展中待售物業		517,825	484,601
預付款項、按金及其他應收款項	16	369,026	308,418
應收關聯方款項		28	194
現金及銀行結餘		5,571	2,889
		929,090	837,425
流動負債			
應計款項及其他應付款項		444,189	188,198
已收保證金		23	23
借貸	17	416,693	402,415
租賃負債		-	-
應付非控股股東款項		4,950	5,112
應付關聯方款項		42,644	59,779
應付一名董事款項		14,028	15,054
		922,527	670,581

		二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
淨流動資產		<u>6,563</u>	<u>166,844</u>
總資產減流動負債		<u>641,993</u>	<u>794,998</u>
非流動負債			
應計款項及其他應付款項		557,729	575,373
借貸	17	–	–
遞延稅項負債		<u>119,992</u>	<u>119,992</u>
		<u>677,721</u>	<u>695,365</u>
淨資產		<u>(35,728)</u>	<u>99,633</u>
資本及儲備			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	42,846	37,316
儲備		<u>39,616</u>	<u>122,148</u>
		82,462	159,464
非控股權益		<u>(118,190)</u>	<u>(59,831)</u>
權益總額		<u>(35,728)</u>	<u>99,633</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	換算儲備 千港元	公平值儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二五年一月一日(經審核)	23,449	600,011	4,755	(125,506)	-	18,604	(193,372)	327,941	(54,533)	273,408
發行新股	6,825	-	-	-	-	-	-	6,825	-	6,825
期間全面收益總額	-	-	-	(5,906)	-	-	(39,819)	(45,725)	(7,347)	(53,072)
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	30,274	600,011	4,755	(131,412)	-	18,604	(233,191)	289,039	(61,880)	227,161
於二零二六年一月一日(經審核)	37,316	619,875	4,755	(116,675)	-	18,604	(404,411)	159,464	(59,831)	99,633
發行新股	5,530	4,815	-	-	-	-	-	10,345	-	10,345
期間全面收益總額	-	-	-	6,587	-	-	(93,934)	(87,347)	(58,395)	(145,706)
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	42,846	624,690	4,755	(110,088)	-	18,604	(498,345)	82,462	(118,190)	(35,728)

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
經營活動所得現金淨額	(5,126)	9,167
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備	(64)	(1,002)
已收利息	10	348
投資活動所用現金淨額	(54)	(654)
融資活動產生的現金流量		
償還借貸	-	(2,700)
租賃付款本金部分	-	(27)
已付利息	-	-
發行新股	10,345	-
融資活動所用現金淨額	10,345	(2,727)
現金及現金等值項目增加淨額	5,165	5,786
於一月一日之現金及現金等值項目	2,889	8,459
外匯匯率變動之影響	(2,483)	(4,140)
於六月三十日之現金及現金等值項目	5,571	10,105
現金及現金等值項目分析		
現金及銀行結餘	5,571	10,105

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

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

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(「簡明綜合財務報表」)尚未經本公司核數師審核或審閱但已由審核委員會審閱並於二零二六年八月三十一日由董事會批准刊發。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露而編製。

3. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

除因應用香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)之修訂本導致會計政策出現變動外,編製本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表之會計政策及採用的計算方法與編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表所採納者相同。

於本期間,本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之於二零二六年一月一日開始之本集團年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則會計準則以編製本集團之簡明綜合財務報表:

香港會計準則第21號之修訂本

缺乏可兌換性

於本期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或於此等簡明綜合財務報表所載之披露事項概無重大影響。

4. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資及經營零售與民生消費相關業務。因此，本集團有兩個可呈報分部。

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及融資成本。分部資產並不包括未分配物業、廠房及設備、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 及相關 千港元	總計 千港元
截至二零二六年六月三十日			
止六個月			
來自外部客戶的營業額 (未經審核)	1,210	6,106	7,316
分部溢利／虧損(未經審核)	732	(175)	557
於二零二六年六月三十日			
分部資產(未經審核)	1,094,022	12,986	1,107,008
分部負債(未經審核)	940,753	3,523	944,276
截至二零二五年六月三十日			
止六個月			
來自外部客戶的營業額 (未經審核)	28,312	—	28,312
分部溢利(未經審核)	25,562	—	25,562
於二零二五年十二月三十一日			
分部資產(經審核)	1,052,705	12,528	1,065,233
分部負債(經審核)	781,552	14,434	795,986

分部損益之對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	557	25,562
其他收入	24	435
其他(虧損)／收益淨額	(3,951)	(7,546)
行政費用及其他經營開支	(27,175)	(31,467)
融資成本	(123,771)	(2,254)
綜合除稅前虧損	<u>(154,316)</u>	<u>(15,270)</u>

分部資產或負債之對賬：

	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,107,008	1,065,233
物業、廠房及設備	87	1,362
遞延稅項資產	46,160	46,160
按公平值計入損益之金融資產	36,640	41,323
預付款項、按金及其他應收款項	369,026	308,418
應收關聯方款項	28	194
現金及銀行結餘	5,571	2,889
綜合總資產	<u>1,564,520</u>	<u>1,465,579</u>

	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
負債		
可呈報分部總負債	944,276	795,986
應計款項及其他應付款項	474,358	370,023
租賃負債	—	—
應付非控股股東款項	4,950	5,112
應付關聯方款項	42,644	59,779
應付一名董事款項	14,028	15,054
遞延稅項負債	119,992	119,992
綜合總負債	1,600,248	1,365,946

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(不包括使用權資產、於一間聯營公司的投資及遞延稅項資產)位於中國。因此，並無披露非流動資產之進一步地區資料。

5. 營業額

本集團的期間營業額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
隨時間轉移服務		
相關管理服務收入	1,210	28,312
建材供應鏈收入	6,106	-
其他來源營業額：		
投資物業租金收入	-	-
	<u>7,316</u>	<u>28,312</u>

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
利息收入	24	435
其他收入	-	-
	<u>24</u>	<u>435</u>

7. 其他(虧損)/收益淨額

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
按公平值計入損益之金融資產之公平值 (虧損)/收益	(3,092)	(12,709)
外匯虧損淨額	(859)	5,163
	<u>(3,951)</u>	<u>(7,546)</u>

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
銀行借貸利息	123,771	2,252
租賃負債利息	-	2
	<u>123,771</u>	<u>2,254</u>

9. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月	
二零二六年	二零二五年
(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元

即期稅項：

中國

-	-
<u> </u>	<u> </u>

本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團於其他地區經營之公司之溢利稅項，已根據經營所在國家／司法權區之現行法例、詮釋及慣例，按各自稅務國家／司法權區之現行稅率計算。

10. 期間虧損

本集團期間虧損乃扣除以下項目後達致：

截至六月三十日止六個月	
二零二六年	二零二五年
(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元

物業、廠房及設備之折舊

285

2,114

使用權資產之折舊

-

-

<u> </u>	<u> </u>
-------------------	-------------------

11. 股息

董事會不建議派發期間中期股息(二零二五年：無)。

12. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
虧損		
用於計算每股基本虧損之本公司 擁有人應佔虧損	(93,930)	(5,409)
股份數目		
用於計算每股基本虧損之普通股的 加權平均數	214,228,885	138,245,044

(b) 每股攤薄虧損

因並無任何潛在攤薄事件，故未對截至二零二六年六月三十日止六個月的每股基本虧損作出任何攤薄調整(二零二五年：無)。

13. 物業、廠房及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約63,763港元(二零二五年六月三十日止六個月期間：約16,250港元)。

14. 投資物業

	物業 (以公平值計算) 千港元	物業 (以成本計算) 千港元	總計 千港元
已完成項目			
於二零二六年一月一日之賬面值 (經審核)	477,761	-	477,761
匯兌差額	16,952	-	16,952
	<u>494,713</u>	<u>-</u>	<u>494,713</u>
於二零二六年六月三十日之 賬面值(未經審核)	494,713	-	494,713
未完成項目			
於二零二六年一月一日之賬面值 (經審核)	-	67,630	67,630
匯兌差額	-	3,500	3,500
	<u>-</u>	<u>3,500</u>	<u>3,500</u>
於二零二六年六月三十日之 賬面值(未經審核)	-	71,130	71,130
總賬面值			
於廣州的投資物業 (附註(a)及附註(b))	494,713	-	494,713
於洛陽的投資物業(附註(c))	-	71,130	71,130
	<u>-</u>	<u>71,130</u>	<u>71,130</u>
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	494,713	71,130	565,843
	<u>494,713</u>	<u>71,130</u>	<u>565,843</u>
於廣州的投資物業 (附註(a)及附註(b))	477,761	-	477,761
於洛陽的投資物業(附註(c))	-	67,630	67,630
	<u>-</u>	<u>67,630</u>	<u>67,630</u>
於二零二五年十二月三十一日 (經審核)	477,761	67,630	545,391
	<u>477,761</u>	<u>67,630</u>	<u>545,391</u>

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，並於報告期末按公平值列賬。

於二零二六年六月三十日，賬面值約為449,007,000港元(二零二五年十二月三十一日：433,621,500港元)之廣州物業一已抵押以獲取銀行借貸，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註17。

廣州物業一已被納入政府新中軸海珠片區更新改造項目徵收範圍，目前正就徵收補償方案與相關部門進行協商，後續進展將及時披露。

- (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，並於報告期末按公平值列賬。

於二零二六年六月三十日，廣州物業二之賬面值約為45,707,000港元(二零二五年十二月三十一日：44,140,000港元)。

- (c) 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。

於二零二五年六月三十日，本集團繼續積極與相關政府部門保持溝通，以待啟動項目所需的官方批准。

於二零二六年六月三十日，賬面值約為56,389,090港元(二零二五年十二月三十一日：67,630,000港元)之洛陽物業已抵押以獲取銀行借貸，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註17。

15. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 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	36,640	41,323

截至二零二六年六月三十日之股票投資公平值乃基於台灣交易所之市場買入報價(第一層公平值計量)決定。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
預付款項		
– 預付洛陽物業款項(附註(a))	7,250	7,009
– 預付珠海物業款項(附註(b))	313,248	276,533
– 其他	40,221	31,489
減：預付款項減值虧損(附註(b))	(24,737)	(24,737)
	<u>335,982</u>	<u>290,294</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 (附註(c))	20,000	20,000
– 其他	993	993
其他應收款項		
– 其他(附註(d))	65,811	50,891
減：按金及其他應收款項之虧損撥備	(53,760)	(53,760)
	<u>33,044</u>	<u>18,124</u>
	<u><u>369,026</u></u>	<u><u>308,418</u></u>

附註：

- (a) 於二零二六年六月三十日，本集團已向洛陽物業建築預付合共約人民幣6,297,000元(相當於約7,249,736港元)(二零二五年十二月三十一日：人民幣6,304,000元(相當於約7,009,417港元))。
- (b) 於二零二六年六月三十日，本集團已向珠海物業建築預付合共約人民幣297,140,000元(相當於約342,098,000港元)(二零二五年十二月三十一日：人民幣248,715,000元(相當於約276,533,000港元))。
- (c) 已向新澳中世紀國際貿易(北京)有限公司支付20,000,000港元之按金作為託管款項，以在不久將來為開拓項目投資機遇進行盡職審查。
- (d) 其他應收款項中包括：

已就「天天新生活、新城市」主題概念的項目開發支付約20,000,000港元。若有關項目並無進行，則該款項可獲退還。

已就暢流項目之翻新支付約30,000,000港元。若有關項目並無進行，則該款項可獲退還。

17. 借貸

	實際利率 (%)	到期	二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款一(附註(a))	7.483%	二零二六年	<u>416,693</u>	<u>402,415</u>
			<u>416,693</u>	<u>402,415</u>
償還期：				
– 一年內或按要求			416,693	402,415
– 第二至第五年 (包括首尾兩年)			–	–
– 超過五年			–	–
總計			–	–
減：於六個月後償還 並分類為 非流動負債			–	–
於十二個月內償還 並分類為流動負債			<u>416,693</u>	<u>402,415</u>

附註：

- (a) 於二零二零年十月九日，珠海騰順與廣州銀行股份有限公司（「廣州銀行」）簽訂貸款協議，據此，廣州銀行同意於二零二零年十一月十二日及二零二零年十二月八日分別發放貸款（「廣州銀行貸款」）金額約為人民幣98,932,000元（相當於約109,023,000港元）及人民幣80,000,000元（相當於88,160,000港元）予珠海騰順，為期五年。有關貸款以洛陽物業、珠海物業以及珠海騰順與洛陽萬亨之全部已發行股本之法定押記作抵押，由廣東暢流、廣東暢揚投資股份有限公司（「廣東暢揚」）及非控股股東提供公司擔保，由韓先生、一間附屬公司之法律代表以及一間關聯公司之主要管理人員提供個人擔保。廣州銀行貸款按中國人民銀行年度貸款及存款基準利率7.033%至7.153%、3.65%計算利息，並須每月支付。廣州銀行貸款之本金須自首次提款日起二十四個月或項目首次取得預售證後六個月起（以較早者為準）分期償還，並將於二零二五年十一月十二日到期。於二零二五年五月八日，到期日已延長至二零二六年十一月二十日。借貸下的若干本金及利息已逾期。相應的違約利息及算定損害賠償已計提。珠海騰順正與廣州銀行積極商討，以協商延長貸款還款時間表。

於二零二一年二月二十日，根據上文所述與廣州銀行簽訂的貸款協議之條款，廣州銀行進一步發放貸款金額為人民幣80,000,000元（相當於約88,160,000港元）予珠海騰順，為期四十九個月。廣州銀行貸款之本金須於到期日償還，並於二零二五年三月二十日到期。於二零二五年五月八日，到期日已延長至二零二六年十一月二十日。借貸下的若干本金及利息已逾期。相應的違約利息及算定損害賠償已計提。珠海騰順正與廣州銀行積極商討，以協商延長貸款還款時間表。

於二零二一年五月二十日，根據上文所述與廣州銀行簽訂的貸款協議之條款，廣州銀行進一步發放貸款金額為人民幣160,000,000元（相當於約195,920,000港元）予珠海騰順，為期四十八個月。廣州銀行貸款之本金須於到期日償還，並於二零二五年五月十九日到期。於二零二五年五月八日，到期日已延長至二零二六年十一月二十日。借貸下的若干本金及利息已逾期。相應的違約利息及算定損害賠償已計提。珠海騰順正與廣州銀行積極商討，以協商延長貸款還款時間表。

18. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.20港元之普通股		
於二零二五年一月一日、		
二零二五年十二月三十一日及		
二零二六年一月一日(經審核)	2,000,000,000	400,000
於二零二六年六月三十日(未經審核)	2,000,000,000	400,000
每股0.20港元之普通股		
於二零二五年一月一日、		
二零二五年十二月三十一日及		
二零二六年一月一日(經審核)	186,579,885	37,316
發行新股(附註)	27,649,000	5,530
於二零二六年六月三十日(未經審核)	214,228,885	42,846

附註：

於二零二六年五月四日，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0.385港元的認購價配發及發行27,649,000股每股面值0.20港元的新普通股，籌集所得款項淨額約10,345,000港元，其中約5,530,000港元及4,815,000港元已分別計入股本及股份溢價。

19. 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瑋物業有限公司及廣州優暢商業管理有限公司全部股提起的約申索。

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**」)。

廣州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，惟判決於本報告日期尚未作出。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得營業額約7,316,000港元及除稅後虧損約154,316,000港元。

持續關連交易

於二零二六年五月十三日，(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」)。該等新租賃協議自二零二六年六月一日起計，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。詳情請參閱本集團於二零二六年二月十五日刊發的相關公佈。

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，以期於本年度下半年起穩步拓展更具潛力之零售與民生消費相關業務模式。

於洛陽的投資物業

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施工計劃修訂本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。

於二零二六年六月三十日，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。

於珠海的物業發展

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。二零二五年，考慮中國房地產市場環境的調整，本集團正在注視物業市場發展速度，再決定在該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本公司的商業決定。

其他事項

於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。

所得款項淨額用途

茲提述本公司日期為二零二六年五月四日、二零二六年五月五日及二零二六年五月二十二日的公佈，本公司已完成由一名獨立第三方認購人認購27,649,000股普通股股份之事項，經扣除相關開支後，本公司自認購事項收取的所得款項淨額約為10,345,000港元。

截至二零二六年六月三十日，本公司已動用所得款項淨額約7,400,000港元用作本公司一般營運資金，包括辦公室開支約2,770,000港元、償還董事貸款3,800,000港元及專業費用約830,000港元。所得款項淨額尚未動用之結餘約2,945,000港元，將繼續用作本公司一般營運資金，並預期於二零二六年底前悉數動用。本次認購所得款項淨額用途符合本公司公佈披露之擬定用途。

財務回顧

於回顧期間，本集團之營業額及期間虧損分別約為7,316,000港元及154,316,000港元，而本集團於二零二五年上半年錄得營業額及虧損分別約為28,312,000港元及約15,269,000港元。截至二零二六年六月三十日止六個月之每股基本虧損為48.75港仙(截至二零二五年六月三十日止六個月每股基本虧損為3.97港仙)。

股息

董事會不建議派發中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零二六年六月三十日，本集團之總資產約為1,564,520,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,465,579,000港元)及總負債約為1,600,248,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,365,946,000港元)。於二零二六年六月三十日，現金及銀行結餘約為5,571,000港元(二零二五年十二月三十一日：2,889,000港元)，而於二零二六年六月三十日之流動比率(流動資產／流動負債)為1.01(二零二五年十二月三十一日：1.25)。

資本負債比率

於二零二六年六月三十日之資本負債比率(負債／資本及淨負債)為94.7%(二零二五年十二月三十一日：89.2%)。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國及香港。主要經營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。

資本結構

本公司之資本結構概無變動。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團將投資物業抵押作為取得銀行借貸之擔保。

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

除上文所披露者外，本公司於截至二零二六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。

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二零二六年六月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

或然負債

或然負債之詳情載於本報告附註19。

承擔

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何承擔。

其他資料

企業管治

本公司於二零二六年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)之所有守則條文(「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C.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，並於必要時作出相應安排以遵守上市規則的規定。
- 根據組織章程細則第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B.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，主席持續位列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，組織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

於二零二六年六月三十日，本集團在香港及中國僱用約46名(二零二五年：46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傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持有股份 及相關股份 之數目	股權概約 百分比
韓軍然	受控制法團權益	37,733,255 ⁽¹⁾	17.61
	實益擁有人	48,752,487	22.76

附註：

- (1) 君億投資有限公司(為韓軍然先生全資擁有的公司)持有37,733,255股股份，佔已發行股本之17.61%。根據證券及期貨條例，韓軍然先生被視為於君億投資有限公司持有的37,733,255股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，董事或本公司行政總裁及其各聯繫人士概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據上述證券及期貨條例之條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事或本公司行政總裁所知，於二零二六年六月三十日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

名稱	身份	所持股份 及相關股份 數目	股權概約 百分比*
君億投資有限公司(附註1)	實益擁有人	37,733,255 ⁽¹⁾	17.61
Qilu International Funds SPC (為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事) (附註2及3)	抵押權益持有人	86,485,742	40.37
中泰國際資產管理有限公司 (附註2及3)	投資經理	86,485,742	40.37
黎穎麟(附註3及4)	代理	86,485,742	40.37
馬德民(附註3及4)	代理	86,485,742	40.37

附註：

- (1) 君億投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司的執行董事韓軍然先生全資擁有。
- (2) 本公司86,485,742股股份之抵押權益由Qilu International Funds SPC(為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)持有，而Qilu International Funds SPC為一個由中泰國際資產管理有限公司管理之投資基金。
- (3) 所披露的資料乃基於本公司該等主要股東分別提呈的權益披露通知。
- (4) 本公司已獲通知，於二零二六年一月八日，凱晉企業顧問有限公司的馬德民及黎穎麟已根據由君億投資有限公司及韓軍然分別以Qilu International Funds SPC(為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)為受益人所簽立日期分別為二零一八年五月四日及二零一九年七月二十五日之兩份股份押記，獲委任為本公司86,485,742股股份之共同及各別接管人及管理人。

* 該百分比指本公司股份數目除以本公司於二零二六年六月三十日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無其他任何人士(除董事或本公司行政總裁以外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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二零二六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，分別為黃根惠先生、王栢榮先生及林智祥先生。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二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。

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，二零二六年八月三十一日