

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)

### 補充公佈 徵收土地

茲提述新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)日期為二零二六年二月十五日有關該等決定的公佈(「該公佈」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

有關該徵地事宜及該賠償款之進一步資料載列如下：

#### 事件時序

於二零二五年一月，一則有關海珠區(廣州暢流工業園所在地)政府新中軸更新改造(「該項目」)的傳聞廣泛傳播。

然而，本公司作出查詢後，並未獲相關政府部門提供任何正式確認。

#### 廣州暢流和廣東暢納與政府就徵地事宜的磋商

於約二零二五年四月至六月期間，廣州暢流投資有限公司(「廣州暢流」)曾就該項目嘗試與相關政府部門作正式溝通。廣東暢納投資開發有限公司(「廣東暢納」)(該項目主要承租人)，作為該項目租賃事宜之持份者，要求以觀察員身份參與和相關政府部門的有關磋商，以便其可充分知悉該項目的情況。

於二零二五年五月二十七日，廣州暢流接獲相關政府部門有關徵收廣州暢流工業園的正式通知，明確廣州暢流工業園被納入海珠區改造範圍。廣東暢納作為廣州暢流工業園主要承租方，就廣州暢流工業園若被政府徵收後廣州暢流能否持續履行租賃協議事宜表示關注，並要求以觀察員身份參與政府相關磋商工作。鑒於廣東暢納為該事項重要持份者，廣州暢流同意其以觀察員身份參與相關討論，惟廣東暢納無相關決策權限。

二零二五年八月，廣州暢流與政府廣州市海珠區徵地辦公室磋商後，最新商議提出之補償金額為人民幣525百萬元(相當於584百萬元)，該金額不包括拆遷成本(該等成本將由中國內地政府另行承擔)。廣州暢流與廣州市海珠區徵地辦公室就徵地補償方案進行磋商後，最新條款已由廣州市海珠區徵地辦公室向上級領導請示、申請批覆。同時，廣州暢流亦向廣州市海珠區徵地辦公室提出，日後該地塊公開招標、拍賣時，與其他投標者在同等條件下能享有優先發展權。廣州市海珠區徵地辦公室告知會將此請求向上級領導匯報並申請批覆。

本公司已諮詢中國律師(「**法律顧問**」)，廣州暢流與政府開展徵地協議的談判工作，完全在現行法律框架內進行，具備明確的法律與政策支撐。依據《中華人民共和國土地管理法》《中華人民共和國城市房地產管理法》《國有土地上房屋徵收與補償條例》核心規定，市、縣級人民政府及土地徵收、自然資源、城市更新主管部門，有權在土地徵收、整理、供應全流程中，與原土地權利人開展合作開發洽談，鼓勵原權利人參與城市更新及土地後續開發利用；海珠區政府下屬徵收實施部門、土地開發部門、自然資源管理部門開展此類優先開發權的洽談與約定工作，不存在法律層面的障礙，該談判模式亦符合廣州市城市更新與土地徵收的常規操作慣例。

上述與政府的磋商進展及待批事宜，均已向董事會匯報。董事會已指示廣州暢流按以上商議的條款繼續跟進政府審批進度。有關該項目的進展，本公司已在截至二零二五年六月三十日止期間的中期報告附註14中披露，廣州暢流工業園已被納入政府更新改造項目範圍，而補償方案正與相關政府部門磋商中。

於二零二五年十月底，廣州暢流和廣東暢納繼續向政府跟進有關徵地協議批覆進度時，廣州暢流獲政府提供人民幣270百萬元墊資款，專項用於償還銀行貸款本息以解除房產抵押、安排租戶遷出及現場清理等前期準備工作，作為配合政府徵地要求之相關前期準備，以落實政府相關徵收政策要求。關於廣州暢流與廣東暢納的補償責任劃分，該項目絕大部分面積由廣東暢納承租並轉租，轉租相關的補償責任由廣東暢納直接向次承租方承擔；其中僅有一家歷史遺留直租客戶由廣州暢流直接負責補償。廣州暢流已就此諮詢法律意見，確認該筆墊資款項的發放並不構成政府落實徵地補償協議，僅屬政府推進徵地事宜的行政措施。公司另諮詢法律顧問，律師明確表示：該筆人民幣270百萬元墊資款的唯一合法用途為清償案涉地塊對應的銀行貸款、辦理抵押物塗銷抵押及解除抵押登記手續，為政府實現淨地回收、完成徵收交付創造法定前提條件，不直接亦不專項用於其他任何用途，亦不會用於支付廣東暢納人民幣180百萬元補償款。

於二零二五年十一月四日，廣州市海珠區人民政府發出海府徵房[2025]4號檔，以公示方式向公眾解釋徵收新中軸海珠片區更新改造項目(布衣港及廣州暢流園地塊)國有土地上房屋的決定。截至該日，廣州暢流尚未收到政府就落實徵地協議的批覆。但此舉佐證政府以推進該項目而使該協議無法繼續履行，但同時也表現了政府在2025年年底完成該項目的積極性，當時也增強了廣東暢納及其合作方與廣州暢流對於和解共識在二零二五年十二月三十一日前得以落實的信心。

同時，廣東暢納亦已引入曾參與廣州暢流工業園管理及恢復工作的合作方作為持份者之一，以便一旦政府落實徵地協議後，能順利推進廣東暢納及其合作方與廣州暢流之間的後續對接安排。

截至二零二六年二月五日政府正式回覆，徵地協議均處於政府內部審批流程中，因涉及徵收、土地開發、自然資源等多個部門的聯動審核，暫未確定明確的批覆時限。廣州暢流可持續與政府兩大牽頭部門保持對接，同步跟進徵地協議的審批進展，固定徵地協議一體報審、一體推進的書面溝通記錄與政府回覆檔，從法律層面完整證明本次徵拆項目包含徵地補償、合作開發核心檔，優先開發權的約定具備合法依據、相關政府部門已受理並推進審批。

本公司無法預計與政府簽訂具法律約束力徵地協議的精準時間表，現行法律未設定徵收項目統一強制總期限，徵收進度由政府依審批流程、資金安排等因素自主確定，本公司已安排專人持續對接海珠區徵地辦、赤崗街道辦等部門及時跟進。若最終未能與政府簽訂任何具法律約束力協議，現有廣東暢納補償安排未訂立本公司無需償還補償款的條款，董事會經評估認為，接受該補償安排系規避政府追責、避免多重訴訟、降低財務損耗、保障資產價值的合理路徑，符合本公司及股東最佳利益；本公司清償廣東暢納補償款及政府墊資款的資金來源，擬為後續取得的政府徵地補償款。

依據《中華人民共和國土地管理法》《國有土地上房屋徵收與補償條例》及廣州市城市更新、徵收相關地方性法規，我國現行法律體系並未對政府徵收項目從啟動到完成設定統一、強制的法定期限，政府依法享有徵收實施進度的主導權與決定權，企業不具備對徵收進度進行預估的法律基礎與事實基礎。儘管政府已通過公示等具有法定效力的方式確認案涉徵收行為合法有效、依法推進，但進度安排仍由政府根據審批流程、資金安排、片區統籌等因素自主確定，企業僅負有配合義務，只能持續跟進並等待政府通知，無法要求政府確定具體時限。

依據上述法律規定，市、縣級人民政府及徵收實施部門作為法定徵收主體，擁有對徵收專案進度的絕對掌控權，可根據專案前期審批、資金統籌、片區聯動改造、上級部門審核、權利人協商情況等客觀因素，自主調整推進節奏。基於當前實際情況與法律規定，無法提供政府明確徵地時間表的回覆具備合法合規性，公司可在等候政府正式通知的同時，持續主動與政府主管部門保持溝通，及時掌握徵收推進的動態資訊，在法律框架內合理把控協商與應對節奏。

#### **廣州暢流對於廣東暢納主張廣州暢流已違反租賃協議的處理**

隨著徵地過程的推進，自二零二五年九月起，廣東暢納主張，要求廣州暢流因該項目無法在未來18年繼續履行租賃協議「**該協議**」而承擔該協議項下相應的違約責任。本公司董事留意到該協議存在難以持續履行的潛在法律與經營風險，隨即啟動與廣東暢納的對接溝通及事務磋商。前述潛在風險產生背景為，政府部門已就廣州暢流工業園徵收事項出具正式意見及配套檔，客觀環境變化致使案涉協議後續持續履行存在重大不確定性。

本公司在與政府部門推進徵地補償事項磋商期間，經法律意見研判後綜合評估：若對廣東暢納的相關主張不予回應、拒絕協商化解爭議，若廣東暢納啟動法律程式，其結果可能存在不確定性，但極有可能對廣州暢流造成不利的法律後果。不僅可能影響與政府的徵地談判進程及商議的條件，可能面臨清場停滯、無法向政府交地，亦可能引起現有或潛在債權人不必要的法律訴訟風險，對本公司及股東的整體利益不利等連鎖風險。

該協議由廣東暢納與廣州暢流訂立，自二零二四年一月一日起生效，為期20年。根據該協議，廣東暢納每年向廣州暢流支付租金人民幣20百萬元。倘廣州暢流工業園被政府徵收，該協議將無法繼續履行，而其尚餘18年未屆滿年期。

本公司已諮詢法律顧問，所獲得法律意見摘要如下：

1. 政府徵收導致被動違約：廣州暢流工業園已納入該項目徵收範圍，相關政府部門已開展前期工作、撥付專項借款、要求清償貸款並塗銷抵押，廣州暢流亦已將不動產權證書原件移交相關政府部門。即便尚未簽訂最終正式徵收協議，該協議在客觀上及法律上均已無法繼續履行，廣州暢流構成被動違約。根據《中華人民共和國民法典》相關規定，因合同基礎條件發生重大變化導致合同無法繼續履行的，即便當事人未作出明確違約行為，也會被認定為履行不能，出租人仍需對承租人的合理損失承擔相應責任。廣東暢納作為承租人，在剩餘租期內享有合法穩定的使用權益，廣州暢流此前也邀請廣東暢納共同參與徵收相關溝通協商，進一步確認了廣東暢納作為承租人的合法權益地位，在此情況下，該協議已不具備繼續履行的現實可能，法律上無法支持廣州暢流繼續履行合同的主張，即便廣州暢流未主動違反合同條款，也會因履行不能而被認定為需承擔相應法律責任。

2. 訴訟風險：若廣東暢納提起訴訟，廣州暢流極大概率被裁判承擔賠償責任，且可能面臨清場停滯、無法向政府交地、銀行貸款提前到期等連鎖風險。廣州暢流與廣東暢納之間並非簡單的物業租賃關係，而是基於長期授權經營、穩定收益模式的深度合作，廣東暢納在承租後已完成場地運營、商戶招商等大量投入，旗下入駐商戶超過一百家，形成了完整的經營體系。該協議僅履行一年多即面臨徵收拆遷，廣東暢納的長期經營預期與未來收益完全落空，作為承租人，廣東暢納必然需要就自身合法權益進行保障與協商，這是符合正常商業邏輯與公平原則的。政府徵收要求以淨地方式回收，廣州暢流作為物業權屬方，必須完成場地清理、商戶清退等工作，才能滿足政府徵收要求並履行相關義務，而清場工作高度依賴廣東暢納的配合。若沒有明確的補償或保障安排，廣東暢納沒有義務配合徵收相關工作，其自身及旗下眾多商戶也必然不會主動配合清場與搬遷，這會直接導致廣州暢流無法按照政府要求完成淨地交付，不僅會影響與政府的徵收推進進度，還可能使廣州暢流面臨政府方面的履約風險。在合同履行條件已發生根本性重大變化的前提下，廣東暢納提出合理的權益保障主張，具備充分的事實基礎與合理性，一旦進入法律程式，裁判機關通常會基於公平原則與誠實信用原則，支持廣東暢納的合理訴求。若不通過和解方式妥善了結爭議，廣東暢納可隨時啟動訴訟、財產保全、現場停擺等法律措施，不僅會產生高額訴訟成本、賠償金額不可控，更會直接阻斷政府徵收推進節奏。更重要的是，廣州暢流無法配合政府交地的事實一旦形成，將觸發現有及潛在債權人的加速到期權利，銀行及其他金融機構可依據貸款合同約定，以專案重大不利變化、喪失還款來源、涉及重大違法違規為由，宣佈貸款提前到期、要求立即清償並啟動擔保追責程式，引發交叉違約、連鎖訴訟，使公司迅速陷入全面債務危機，對正常經營、資產安全及主體信用造成不可逆損害。

3. 政府徵收具有法律效力：廣州市海珠區人民政府、海珠區土地徵收辦公室、赤崗街道辦事處均為法定的徵收與實施主體，依據《國有土地上房屋徵收與補償條例》規定，市、縣級人民政府有權依法作出房屋徵收決定，相關徵收前期通知、工作安排、資金撥付等檔，均屬於具備法律效力的行政文書，對廣州暢流具有法律約束力。相關政府部門基於徵收所作出的撥付專用借款、要求解押交證、明確淨地方式回收等一系列安排，並非普通意向性溝通，而是具有強制效力的行政行為，直接導致廣州暢流工業園無法繼續用於租賃經營，廣州暢流客觀上無法再向廣東暢納提供符合該協議約定的租賃物。這一法定事由直接導致廣州暢流無法繼續履行該協議項下的核心義務，即便尚未簽署最終徵收協議，也不影響政府徵收行為的法律效力，不改變該協議已無法履行的事實，廣州暢流不能以未簽訂正式徵收協定為由，主張不承擔對承租人廣東暢納的法律責任。
  
4. 董事履職對股東利益保障的考慮：依據《中華人民共和國公司法》相關規定，公司董事、監事及高級管理人員對公司負有忠實義務和勤勉義務，履職行為必須以公司及全體股東利益最大化為基本準則。公司本次透過和解方案妥善處理徵收相關爭議、保障徵收順利推進、維護公司資產價值與合規經營底線，符合公司法對董事及管理層履職的法定要求。境外最終股東的合法權益，亦建立於境內營運主體嚴格依法合規運作、實現股東利益最大化的基礎之上。公司作為境外上市主體，相關決策與安排均嚴格恪守依法合規經營原則，符合境內外監管要求與公司治理準則。因此，廣州暢流董事及股東按照《中華人民共和國公司法》相關規定，必須確保股東利益得到最佳保障，廣州暢流董事於向上層股東匯報時已考量，此係公司法賦予權利與義務的其中一項保障。

5. 財務成本考慮：政府已安排專項資金用於清償銀行貸款，達成和解並順利推進徵收後，廣州暢流可立即停止每月約人民幣100萬元的貸款利息支出，大幅降低持續現金消耗。若拒絕和解、陷入長期對抗，政府將依法暫停徵收流程，而廣州暢流物業園地塊處於片區聯動改造範圍，一旦項目停滯，周邊道路開挖、水電中斷、區域管制等措施將同步實施，園區將完全喪失經營能力與市場價值，廣州暢流仍需持續承擔貸款利息、管理成本、人員費用等固定支出，損失將不斷擴大且無法挽回。同時，若與廣東暢納、一百餘家商戶均進入訴訟程式，廣州暢流將面臨政府追責、承租人索賠、商戶維權、銀行追債的多重壓力，資產將被保全、專案將被凍結、現金流將徹底斷裂，最終可能導致公司喪失全部價值。與之相對，以人民幣180百萬元和解方案一次性了結爭議，換取廣東暢納全面配合交地，能夠確保徵收順利推進、銀行債務妥善清償、前期成本有效回收，在無訴訟、無糾紛、無行政處罰的穩定狀態下實現資產處置與利益最大化。

基於維護廣州暢流及其股東最佳利益之考量，綜合廣州暢流和廣東暢納與當地政府在整個徵地事宜的商議與跟進情況，雙方於二零二五年十月展開磋商，並形成和解共識，即(i)賠償將按10年期計算(扣除二零二五年度租金後)，而最終賠償金額釐定為人民幣180百萬元；及(ii)與當地政府在整個徵地事宜的跟進歷程，雙方均認為廣州暢流與政府極有可能於二零二五年十二月三十一日前達成徵地協議並取得相關徵地補償。在此共識基礎上，雙方設定二零二五年十二月三十一日為期限。倘廣州暢流能於該日期前與政府簽訂徵地協議並取得補償款，雙方將按上述賠償金額另行訂立具法律約束力的賠償協議，以落實該和解共識。否則，雙方的磋商期將從二零二五年十二月三十一日起計有三十日談判期。於該三十日期間內，訂約各方將重新磋商有關條款，以達成彼此可接受的安排。

從經濟利益與現實操作層面，接受人民幣180百萬元和解並取得廣東暢納全面配合，是成本最低、風險最小、收益最確定的選擇，可確保徵收順利推進、銀行債務妥善清償、前期成本有效回收。

截至二零二五年十二月三十一日，就該項目廣州暢流與政府仍未簽署任何具法律約束力的協議，也未落實徵地補償款。因此，廣東暢納及其合作方與廣州暢流進入三十日的談判期，重新談判賠償條款。廣東暢納及其合作方要求，由本公司將予發行的一年期、年利率為4%的票據，作為因廣州暢流無法繼續履行該協議的賠償款人民幣180百萬元（「該要約」）。

自二零二六年一月一日開始，雙方已進入三十日重新談判期。

現階段，政府補償談判過程中，上述和解共識中約定人民幣180百萬元相關款項安排，是附有前置約束條件，即為若政府若能於二零二五年十二月三十一日前與廣州暢流完成徵地補償協議簽訂、且足額撥付補償款項，則原本政府補償款項足以償還人民幣180百萬元；否則原本和解共識相關約定自動作廢，由各方重新協商議定款項處理方案。

本公司將根據上市規則之規定，於簽署協議並於有需要時刊發進一步公佈。

## 董事會決議

本公司董事會於二零二六年二月十三日舉行會議，經綜合考慮該事項的全部歷史背景、所獲法律意見、潛在法律風險、商業談判結果及未來潛在發展機遇，以及維護本公司利益最大化的情況下，一旦不回應廣東暢納及其合作方的訴求的風險及相關後果，董事會接受廣東暢納及其合作方提出的要求（詳情載於本公司二零二六年二月十五日刊登之公佈）。

基於以上所有考量，並以維護本公司所有股東之利益最大化為前提，本公司現正積極與相關政府部門跟進，務求盡快落實具法律約束力的徵地協議。一旦落實由廣州暢流提出的徵地協議，期望獲得政府徵地補償款後，包括但不限於支付該要約。

於本公佈日期，本公司尚未與中國內地地方相關政府部門就徵地事宜訂立任何具法律約束力的協議本公司將繼續積極跟進有關情況。

## 財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日，該投資物業的經審核賬面值約為540百萬港元，佔總資產的51%。

於二零二五年六月三十日，投資物業的未經審核賬面值為597百萬港元，其中537百萬港元與廣州暢流有關。

倘政府徵收該投資物業，則其於二零二五年十二月三十一日的未經審核賬面值將減至零，即資產減少540百萬港元(53%)。

假設本公司將取得政府徵地補償584百萬港元(63%) (尚未落實)，則將導致資產淨增加約8%。

負債將因向銀行償還本金及利息而減少約263百萬港元，佔總負債的56%。

## 損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核租金及經營收入約為50百萬港元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核租金及經營收入約為48百萬港元。

倘該投資物業被政府徵收，本公司每年將少收約48百萬港元之租金及經營收入，相當於營業額減少約85%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，該投資物業之相關經審核開支約為52百萬港元。

倘該投資物業被徵收，截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核相關開支將減少約60百萬港元，相當於開支減少約18%，及溢利增加約14%。

## 本公司擬對補償款之用途(尚未落實)

根據最新商議版本金額人民幣525百萬元，該補償款一旦獲政府接受並落實，將預計作如下分配：(i)償還政府墊資款項人民幣270百萬元；(ii)人民幣180百萬元將用於支付向廣東暢納及其合作方發出的票據本金和利息(如有)；(iii)人民幣15百萬元將用於償還子公司因廣州增城區新塘項目貸款；(iv)人民幣20百萬元將用作新城市集團於二零二六年的日常預算經營費用；(v)人民幣24百萬元將用於支付本公司因與廣東暢納的仲裁敗訴而應付之款項；及(vi)人民幣16百萬元將用作本公司一般營運資金。本公司將以全體股東的利益為依歸，持續發展現有業務、鞏固運營基礎、把握增長契機、強化其業務與現金流。

除上文所披露者外，該公佈所載之所有資料維持不變。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

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，二零二六年五月二十日

於本公佈日期，董事會由(1)三名執行董事，即韓軍然先生(主席)、羅敏先生及羅振先生；及(2)四名獨立非執行董事，即歐陽晴汝醫生、張晶先生、王栢榮先生及林智祥先生組成。