

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份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 (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED

新城市(中國)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

- 本年度並無確認任何營業額 (二零零八年：零港元)
- 本年度虧損約 30,103,000 港元 (二零零八年：69,821,000 港元)
- 每股虧損(基本) (11.08) 港仙 (二零零八年：每股虧損(基本) 25.69 港仙)

全年業績

新城市(中國)建設有限公司(「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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零八年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	—	—
其他收入及收益	3	9,439	16,286
行政費用及其他經營開支		(14,354)	(46,176)
融資成本	6	(25,188)	(39,931)
除稅前虧損	5	(30,103)	(69,821)
所得稅開支	7	—	—
本年虧損		<u>(30,103)</u>	<u>(69,821)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人	8	(30,103)	(69,821)
少數股東權益		—	—
		<u>(30,103)</u>	<u>(69,821)</u>
本公司普通股權持有人應佔每股虧損	9		
基本		<u>(11.08)港仙</u>	<u>(25.69)港仙</u>
攤薄		<u>無</u>	<u>無</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年虧損	<u>(30,103)</u>	<u>(69,821)</u>
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	—	9,619
減：所得稅影響	<u>—</u>	<u>—</u>
本年其他全面收益，扣除稅項	<u>—</u>	<u>9,619</u>
本年全面收益總額	<u><u>(30,103)</u></u>	<u><u>(60,202)</u></u>
以下應佔：		
本公司擁有人	(30,103)	(60,202)
少數股東權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>(30,103)</u></u>	<u><u>(60,202)</u></u>

綜合財務狀況表
二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機械和設備		<u>887</u>	<u>1,850</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	75,079	75,079
預付款項、按金及其他應收款項		1,612	3,175
現金及銀行結餘		<u>150</u>	<u>11,655</u>
		<u>76,841</u>	<u>89,909</u>
分類為持作出售非流動資產之投資物業	11	<u>777,778</u>	<u>777,778</u>
流動資產總額		<u>854,619</u>	<u>867,687</u>
流動負債			
應付貿易款項	13	147,487	143,859
其他應付款項及應計費用		172,680	162,713
應付關連公司款項		5,581	—
應付融資租約		73	73
計息銀行借貸，有抵押	14	99,989	99,989
其他借貸	15	169,039	59,873
應付董事款項		17,959	12,272
應付稅項		189,687	189,687
應付優先股息		94,600	—
可換股債券之負債部分		—	74,223
撥備	16	<u>19,514</u>	<u>35,156</u>
流動負債總額		<u>916,609</u>	<u>777,845</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(61,990)</u>	<u>89,842</u>
總資產減流動負債		<u>(61,103)</u>	<u>91,692</u>
非流動負債			
應付融資租約		91	164
其他借貸	15	—	110,000
可換股債券之負債部分		56,954	—
應付優先股息		—	94,600
非流動負債總額		<u>57,045</u>	<u>204,764</u>
淨負債		<u>(118,148)</u>	<u>(113,072)</u>
資產虧絀			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		272	272
儲備		<u>(118,420)</u>	<u>(113,344)</u>
		<u>(118,148)</u>	<u>(113,072)</u>
少數股東權益		—	—
資產虧絀		<u>(118,148)</u>	<u>(113,072)</u>

財務報表附註

1. 一般資料

新城市(中國)建設有限公司(「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 Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Lslands, 香港及中華人民共和國(「中國」)主要營業地點分別位於香港灣仔軒尼詩道十六號宜發大廈二十五樓及中國北京市西城區金融街27號投資廣場27樓。

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，即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」)上市及其股份自二零零三年十二月三十日起已暫停買賣。

2.1 編製基準

本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)及香港普遍採用之會計準則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之披露要求。除分類為持作出售非流動資產之投資物業按公平值於綜合財務狀況表內列賬外，此報告已經根據歷史成本慣例法編製。

本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。

雖然本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度產生虧損約30,103,000港元，本集團亦於二零零九年十二月三十一日有流動負債淨額及資產虧絀分別約為61,990,000港元及118,148,000港元，本集團逾期支付貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、計息銀行借貸、其他借貸、應付稅項、應付優先股息及撥備總計達約892,996,000港元，並已拖欠且按要求償還，然而，該等財務報表仍按本集團及本公司將繼續持續經營為基準編製。

董事認為，本集團及本公司可持續經營並履行到期財務責任。鑒於本集團面臨之流動資金問題，本公司董事已採取以下措施以改善本集團之整體財務及現金流狀況並使本集團按持續經營基準存續：

(a) 實現盈利及正現金流營運

- (i) 本公司一直與獨立第三方磋商收購一家從事物業開發及投資之公司(具備盈利之營運及正現金流)之可能性；及
- (ii) 本公司已於二零一零年十一月三十日與同新有限公司(「同新」)訂立為期三年之管理合約，據此，本公司將自二零一一年一月起代理同新管理及經營物業，每年管理費為8,000,000港元。

(b) 建議其他外部融資

本公司董事正考慮通過多種融資措施鞏固本集團之資本基礎，包括但不限於本公司主席兼董事韓先生已於二零一一年一月十二日與本公司訂立一項協議以提供最多30,000,000港元之貸款融資作為本集團之營運資金貸款，以使本集團滿足營運資金需要。

(c) 重訂償債條款

本集團正積極與債權人進行磋商，以重訂償債條款。此外，本公司亦正與可換股債券持有人磋商以轉換尚未行使可換股債券。

董事認為，考慮到已採納之所有措施及實施之安排，本集團及本公司將有充裕現金資源滿足其未來營運資金及其他財務需要，且預期本集團及本公司將能夠保持商業化營運。因此，本公司董事認為仍適宜按持續經營基準編製財務報表，儘管本集團及本公司存在於二零零九年十二月三十一日之財務及流動資金狀況。

倘本集團及本公司未能繼續按持續經營基準經營，則須作出調整以將資產價值重列至可收回金額，以就任何可能產生之進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整之影響並無於該等財務報表中反映。

綜合基準

本綜合財務報表包括截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之財務報表。附屬公司業績由收購日期(即本集團取得控制權當日)起開始綜合入賬，並持續綜合入賬直至該控制權終止之日為止。所有因集團內公司間之交易而產生之收支及未變現損益及集團內公司間之結餘均於合併當日互相悉數對銷。

少數股東權益指非本集團持有之外界股東分佔本公司各附屬公司之業績及淨資產之權益。收購少數股東權益乃以母公司擴展法入賬，而代價和所收購淨資產之賬面值的差額確認為商譽。

2.2 獨立核數師報告摘錄

拒絕發表意見之基礎：*有關持續經營準則之基本不確定因素*

核數師在達致意見時，已考慮到財務報表有關本集團及本公司之流動資金狀況之披露是否足夠及編製財務報表時是否採納持續經營基準。財務報表已按持續經營基準編製，惟其成效取決於本集團的債務重組結果、日後可取得之資金及本集團之未來營運是否成功。

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度產生虧損約30,103,000港元，本集團亦於二零零九年十二月三十一日有流動負債淨額及資產虧絀分別約為61,990,000港元及118,148,000港元。如財務表附註進一步註明，本集團逾期貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、計息銀行借貸、其他借貸、應付稅項、應付優先股息及撥備總計達約892,996,000港元，其中大部分已拖欠且須按要求償還。報告期末後，於二零一零年十二月十六日，本公司之附屬公司同新有限公司(「同新」)之少數股東(「星樂」)向本公司自發出催款函，要求償還本公司及同新於二零零九年十二月三十一日欠付之貸款及應計利息約268,695,000港元。由於本集團及本公司並無財務流動資金可用於償還貸款及應計利息，故本集團及本公司別無選擇只能將本公司於同新持有之有抵押51%權益轉讓予星樂。上述情況預示本集團及本公司之持續經營能力可能存有重大不確定性，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。當核數師考慮過本集團之財務狀況後，本集團償還逾期債務的能力視乎本集團的債務重組行動、日後可獲得之融資以及收購及經營盈利項目之成效。核數師認為已作出適當披露，惟由於編製綜合財務報表時採納持續經營基準是否恰當存在重大及普遍不確定性因素，故核數師對此拒絕發表意見。

拒絕發表意見之基礎：貿易應付款項及相關之物業建設費用之範圍限制

如核數師報告所詳述，核數師於審核過程中注意到，同新之附屬公司北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」）為一宗訴訟之被告，而該訴訟有關應付北京中証開發之物業中國證券大廈之承包商北京城建四有限公司（「北京城建四」）人民幣19,000,000元（「支票金額」）並由北京城建四於截至二零零八年十二月三十一日止年度背書予一名第三方之空頭支票（「空頭支票」）。除計入於二零零九年十二月三十一日貿易應付款項之約人民幣6,708,000元（約7,453,000港元）外，本集團並無於財務報表中載列支票金額。核數師獲知，空頭支票由北京中証開出，作為其有能力償付中國證券大廈建設費用之憑證，且於項目費用結算完成後待本集團及北京城建四同意，而該項目於核數師報告日期尚未結算完畢。核數師並無獲提供充足適當之說明及證據以核實訴訟於二零零九年十二月三十一日之可能結果及影響、中國證券大廈（被視為已於截至二零零七年十二月三十一日止年度出售）建設費用之準確性、完整性及估值，以及於二零零九年十二月三十一日有關中國證券大廈建設費用之貿易應付款項之準確性、完整性及估值。核數師無法進行核數師認為必要之其他審核程序，以使核數師信納貿易應付款項及中國證券大廈之相關建設費用是否存在嚴重低估並於二零零九年十二月三十一日公平呈列。任何必要調整將影響本集團於二零零九年十二月三十一日之負債淨額，並會對其於截至該日止年度之虧損及現金流出及財務報表內之相關披露產生相應影響。

拒絕發表意見之基礎：對財務報表所作意見之免責聲明

鑒於保留意見之基礎一段內所述事宜之重要性，對於財務報表是否根據香港財務報告準則真實而公平地反映本集團及本公司於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及本集團截至該日止年度之虧損及現金流量，核數師未能訂定意見。於其他各方面，核數師認為財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

根據香港公司條例第141(6)條之事項報告

僅就上述有關訴訟、貿易應付款項及相關中國證券大廈之建設費用之工作限制而言，核數師並無取得彼等認為核數所需全部資料及解釋。

2.3 會計政策變動及披露

本集團於本年度之財務報表首次採用新訂及經修訂香港財務報告準則。除於若干情況須採用新訂及經修訂之會計政策及須要額外披露外，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27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」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」之修訂
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號「股份支付－歸屬條件及註銷」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－改善金融工具之披露」之修訂
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第18號(修訂本)*	香港會計準則第18號附錄「收益－釐定實體是否擔任當事人或代理」之修訂
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號「金融工具：呈列」及香港會計準則第1號「財務報表之呈列－可認沽金融工具及清盤產生之責任」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號「重新評估嵌入式衍生工具」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對海外業務之淨投資進行對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	從客戶轉撥資產(自二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改進(二零零八年十月)*	對若干香港財務報告準則之修訂(香港財務報告準則第5號之修訂除外)
香港－註釋第5號	財務報表之呈列－分類定期貸款借款方(具按要求償還條款)

* 包含於二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月頒佈)。

除下文進一步闡明有關香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第8號的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無產生任何重大財務影響。

(a) 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(經修訂)引入財務報表呈列及披露之變動。此項經修訂準則將股權變動分為擁有人及非擁有人部分。股權變動表將僅包括與擁有人進行之交易詳情，而所有非擁有人之股權變動作為單項予以呈列。此外，該修訂準則引入全面收益表：呈列所有於損益表內確認之收入及開支項目，連同所有直接在權益內確認之其他收入及開支(無論於單份報表或兩份有聯繫報表內)。本集團選擇了呈列兩份報表。

(b) 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露－改善金融工具之披露」之修訂

香港財務報告準則第7號(修訂本)要求就公平值計量及流動資金風險作出額外披露。有關按公平值計賬之項目之公平值計量乃透過為所有金融工具按類別設置三層公平值等級架構輸入參數進行披露。此外，目前規定須對第三層公平值計量之期初與期終結餘，以及第二層公平值計量之重大轉移進行對賬。該修訂本亦澄清與衍生交易及流動資金管理所用資產有關之流動資金風險之披露規定。

(c) 香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號取代香港財務報告準則第14號「分類報告」，指定公司須呈報其營運分類之資料，該分類乃根據主要營運決策人所知悉之公司資料，以分配資源到該分類並評估其表現。該準則亦要求披露由該分類所提供之有關產品及服務之資料、本集團營業之地理分佈及來自本集團主要客戶之收入。本集團認為根據香港財務報告準則第8號釐定之經營分部與之前根據香港會計準則第14號識別之業務分部相同。該等經修訂披露(包括經修訂之比較資料)載於財務報表。

2.4 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等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1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
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—首次採納者之額外豁免」之修訂 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號「股份支付—集團以現金結算以股份支付之交易」之修訂 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
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—供股之分類」之修訂 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量—合資格對沖項目」之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號「預付最低資金要求」之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	分派非現金資產予持有人 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	發行權益工具以消除財務負債 ⁴
香港財務報告準則第5號(修訂本) (包含於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司之控股權益」之修訂 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九年 十二月經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之期限 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零零九年度香港財務報告準則之改進，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，旨在消除歧義並澄清字眼。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂均於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第38號及香港會計準則第39號之修訂均於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則或詮釋有獨立過渡條文。

於二零一零年五月，香港會計師公會已頒佈二零一零年度香港財務報告準則之改進，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，旨在消除歧義並澄清字眼。香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號，香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號之修訂均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第3號之修訂於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則或詮釋有獨立過渡條文。

- ¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
³ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
⁴ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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. 收入、其他收入及收益

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之主要業務並無產生任何收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
物業銷售	—	—
其他收入及收益		
銀行利息收入	35	464
匯兌收益，淨額	24	15,792
預付款項、按金及其他應收款項之減值撥回	1,155	25
其他應付款項及應計費用撥回	8,225	—
其他	—	5
	<u>9,439</u>	<u>16,286</u>
收入、其他收入及收益總額	<u><u>9,439</u></u>	<u><u>16,286</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

本集團一要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國。因此，並無披露非流動資產之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無自其主要業務產生任何收入。

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)以下項目：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售成本	—	—
核數師酬金	300	350
折舊		
— 自有資產	602	794
— 租賃資產	100	106
	<u>702</u>	<u>900</u>
物業、廠房及設備撇銷	284	—
僱員福利開支(董事薪酬除外)：		
— 工資及薪金	8,409	10,747
— 退休金計劃供款	79	61
	<u>8,488</u>	<u>10,808</u>
經營租約項下之最低租金付款	958	1,410
銀行利息收入	(35)	(464)
預付款項、按金及其他應收款項之減值虧損撥回	(1,155)	(25)
匯兌收益，淨額	(24)	(15,792)
其他應付款項及應計費用撥回	(8,225)	—
	<u>(8,225)</u>	<u>—</u>

6. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	15,019	16,406
須於五年內悉數償還之其他貸款	—	14,330
可換股債券	7,758	5,602
融資租約	20	20
其他應付款項	2,391	3,573
	<u>25,188</u>	<u>39,931</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(二零零八年：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或司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
其他地區	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
年內扣除稅項總額	<u>—</u>	<u>—</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虧損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：

	二零零九年		二零零八年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(30,103)		(69,821)	
按法定稅率計算之稅項	(8,738)	29.0	(16,443)	23.6
免繳稅收入	(1,309)	4.4	(8,780)	12.6
不可扣稅費用	9,520	(31.6)	24,869	(35.6)
未確認稅務優惠	527	(1.8)	354	(0.6)
按實際稅率計算之稅項支出	—	—	—	—

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大未撥備遞延稅項。

8. 本公司擁有人應佔虧損

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合虧損為 49,319,000 港元（二零零八年：12,655,000 港元）並已記入本公司之財務報表。

9. 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按本公司普通股股權持有人應佔該年度虧損，以及年內已發行普通股之加權平均數計算。

本公司尚未披露截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損，原因是該等年度內尚未行使可換股債券對該等年度之每股基本虧損具有反攤薄效應。

每股基本虧損按以下方式計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
虧損		
本公司普通股權益持有人應佔年內虧損用以計算每股基本虧損	(30,103)	(69,821)

股份數目

二零零九年 二零零八年

股份

年內已發行普通股加權平均數用以計算每股基本虧損	<u>271,758,000</u>	<u>271,758,000</u>
-------------------------	--------------------	--------------------

10. 股息

董事不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零八年：無)。

11. 分類為持作出售非流動資產之投資物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
--	--------------	--------------

於十二月三十一日之公平值	<u>777,778</u>	<u>777,778</u>
--------------	----------------	----------------

於二零零三年十二月二十三日，本集團與中國聯合網絡通信集團有限公司(「中國聯通」)(前稱「中國網絡通信集團公司」)訂立一項買賣協議(「中國證券大廈買賣協議」)，據此，本集團以代價約人民幣2,007,125,000元將由同新之附屬公司北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」)開發之物業中國證券大廈出售予中國聯通，(i)當中約人民幣1,556,852,000元以現金共分八期支付；及(ii)剩餘款項約人民幣450,273,000元則以位於北京西城區的代價物業(「代價物業」)支付。中國證券大廈於截至二零零七年十二月三十一日止年度竣工並已由中國聯通佔用。由於中國證券大廈之重大風險及回報已轉移至中國聯通，而代價物業之風險及回報已轉移至本集團，雖然兩項物業之法定所有權尚未轉移，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已將出售中國證券大廈及收購代價物業入賬。投資物業指上述代價物業。

於二零零九年十二月三十一日，獨立估值師資產評值顧問有限公司已評估該代價物業之公平值為人民幣700,000,000元(二零零八年：人民幣700,000,000元)，即約777,778,000港元(二零零八年：約777,778,000港元)。

報告期末後，於二零一零年十二月二十九日，本公司將其於同新之51%股權轉讓予星樂，並因此將由北京中証擁有之代價物業轉讓予星樂，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項(附註21)。

12. 貿易應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	75,079	75,079
減值	—	—
	<u>75,079</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項指就中國證券大廈應收中國聯通代價之最後一期之應收代價。根據中國證券大廈買賣協議，代價之最後一期應付於中國證券大廈之法定業權由北京中証轉讓予中國聯通時結清。由於報告期末法定業權之轉讓尚未完成，故並無應收款項逾期，而董事認為毋須作出減值。

於報告期末，按協議日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	75,079	75,079
	<u>75,079</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	—	—
年內已確認之減值虧損	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
既未逾期亦未減值	75,079	75,079
逾期少於一個月	—	—
逾期一至三個月	—	—
逾期超過三個月	—	—
	<u>75,079</u>	<u>75,079</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. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	147,487	143,859
	<u>147,487</u>	<u>143,859</u>

貿易應付款項並不計息。

14. 計息銀行借貸，有抵押

	實際利率(%)	到期日	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款－有抵押	上海銀行間同業拆息率 (10.53%-11.06%)	二零零五年 十一月十日	99,989	99,989
分析至：				
應於以下期間償還款項：				
按要求償還			99,989	99,989
第二至五年(包括首尾兩年)			—	—
五年後			—	—
總計			99,989	99,989
流動部分			(99,989)	(99,989)
非流動部分			—	—

於二零零三年十二月十一日，本集團與中國建設銀行(「建設銀行」)訂立貸款協議(「二零零三年貸款協議」)，並獲得人民幣300,000,000元(相等於約333,297,000港元)之貸款(「建設銀行貸款」)，據此，貸款須於二零零五年十一月十日償還。

於二零零五年九月二十日，本集團進一步與建設銀行及中國聯通訂立協議(「二零零五年協議」)，據此，建設銀行貸款以中國證券大廈之合法押記作為抵押，並按不時之上海銀行間同業拆息率(「上海銀行間同業拆息率」)計息。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，該借貸按每年界乎10.53%至11.06%(二零零八年：12.33%至14.57%)的上海銀行間同業拆息率計息。於報告期結束時，建設銀行貸款的未償還部分人民幣90,000,000元(約99,989,000港元)按以下方式償還：

- (i) 人民幣30,000,000元於收到中國聯通在出售中國證券大廈下的最後一期之應收代價；及
- (ii) 餘額人民幣60,000,000元於本集團與中國聯通(附註16)完成中國證券大廈及代價物業買賣後經本公司與建設銀行磋商而支付。

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無收到中國聯通在出售中國證券大廈下的最後一期之應收代價。

15. 其他借貸

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
新城市中國貸款(附註(a)及(c))	3,873	3,873
New Rank 貸款(附註(b)及(c))	165,000	165,000
短期貸款(附註(d))	—	1,000
短期貸款(附註(e))	166	—
	<u>169,039</u>	<u>169,873</u>
減：根據流動負債所示於一年內到期之款項	(169,039)	(59,873)
	<u>—</u>	<u>110,000</u>
於一年後到期之款項	<u>—</u>	<u>110,000</u>

附註：

- (a) 該款項指星樂物業投資有限公司(「星樂」)(本公司附屬公司同新之少數股東)於二零零三年六月二十三日提供之本金額為45,000,000港元之貸款(「新城市中國貸款」)，該款項按每年6%之利率計息，以New Rank Group Limited及韓先生分別持有之本公司20%及5%股份作抵押，並於二零零五年六月償還(統稱「新城市中國股份抵押」)。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年10%。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司提出法律訴訟，索償新城市中國貸款之貸款及利息。其詳情載於本公佈附註21。

- (b) 該款項指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証(同新之附屬公司)提供之貸款(「New Rank 貸款」)，該款項以本公司附屬公司New Rank (BVI 2) Limited(「New Rank (BVI)」)於同新持有之51%股份作抵押，免息及於二零零三年六月償還(統稱「New Rank 股份抵押」)。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此，

- (i) 部分New Rank 貸款為數55,000,000港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，並自二零零五年七月一日起按每年10%之利率計息；及
- (ii) 為數110,000,000港元之New Rank 貸款結餘仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓代價物業後以向星樂轉讓估值為110,000,000港元之部分代價物業予以償還。代價物業之法定業權於本公佈之日尚未轉讓予北京中証。

- (c) 於二零零九年十一月二十六日，本公司與星樂之最終控股公司保利(香港)投資有限公司(「保利香港」、星樂、New Rank (BVI)及同新進一步訂立新清償協議(「清償協議」)，據此，新城市中國貸款及New Rank貸款連同應計利息99,822,000港元及應付優先股息94,600,000港元須於二零零九年十二月三十一日或之前一次性支付人民幣305,000,000元(相等於約338,889,000港元)而償還。

於二零一零年十二月十六日報告期末後，本公司及北京中証分別收到星樂就新城市中國貸款及New Rank貸款發出之催款函件。請參閱本公佈附註19。

- (d) 該款項指獨立第三方授出之貸款1,000,000港元，為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元優惠借貸利率(「優惠利率」)加上每年2%計息及自二零零七年二月五日起計為期3個月。該貸款已於截至二零零九年十二月三十一日止年度內償清。
- (e) 該款項指北京中証向獨立第三方獲得之貸款人民幣150,000元(相等於約166,000港元)，按每年10%之利率計息，並按要求償還。

16. 撥備

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
北京太陽紅仲裁(附註(a))	5,136	20,778
北京泰和利仲裁(附註(b))	14,378	14,378
	<u>19,514</u>	<u>35,156</u>

- (a) 該款項指就獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司(「北京太陽紅」)有關收購本集團開發之中國證券大廈整第十二層(「收購事項」)之申索作出之撥備。於二零零六年一月十九日，北京市仲裁委員作出北京太陽紅勝訴之裁決，指北京太陽紅與北京中証於二零零三年六月六日就收購事項所訂立之買賣協議須予撤銷，北京中証須向北京太陽紅退還約人民幣14,000,000元之已付購買款及賠償人民幣800,000元。北京東方天成房地產開發有限公司(本公司的一間關連公司)代表北京中証於二零零八年九月四日結清北京太陽紅部分索賠款項人民幣5,000,000元(約相當於5,581,000港元)。於二零零九年一月七日，本集團於中國建設銀行之現金存款人民幣9,118,000元已被北京市仲裁委員會提取，作為對北京太陽紅之法律責任之撥備。於二零零九年三月四日，雙方已協商重新訂定償還協議並已付約人民幣14,118,000元(約相當於15,642,000港元)作為償還部分款項予北京太陽紅，而剩餘款項人民幣4,622,000元(約相當於5,136,000港元)須於二零零九年十月三十一日或之前償還。尚未支付予北京太陽紅之款項已於二零零九年十二月三十一日逾期償還。
- (b) 該款項指北京泰和利鑽孔加固工程有限公司(「北京泰和利」)就中國證券大廈之樓宇結構鞏固工程之申索作出之撥備。於二零零九年二月六日，北京市仲裁委員會作出北京泰和勝訴之裁決，指北京泰和利與北京中証於二零零三年六月二十三日就鞏固工程訂立協議而有關工程項目已於二零零七年一月二十七日完成。北京中証須支付未付餘款連同利息總數約為人民幣12,940,000元(約14,378,000港元)。

17. 經營租賃承擔

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。

於二零零九年十二月三十一日，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付租金總額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	357	1,513
第二至第五年，包括首尾兩年	96	864
五年後	—	—
	<u>453</u>	<u>2,377</u>

18. 承擔

除本公佈附註17所詳述之經營租賃承擔(請情見本公佈附註17)外，本集團及本公司於報告期末有如下資本承擔。

於二零零九年五月四日，本公司與一名董事之弟(本公司之一名關連人士)訂立有條件買賣協議，並經日期為二零一零年四月三十日之補充協議進一步補充，以總代價人民幣104,600,000元收購(「東方巴黎收購事項」)東方巴黎房地產開發(北京)有限公司，該公司於中國成立，並主要在中國北京從事物業項目。

報告期末後，於二零一一年一月十三日，本公司與賣方就終止東方巴黎收購事項訂立終止協議。

19. 訴訟

除本公佈附註 16 所述訴訟外，本集團於報告期末有如下重大未決訴訟：

(a) 星樂的法律索償

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司展開訴訟（「訴訟」），索償 57,940,624.30 港元，即星樂給予本公司之貸款 45,000,000 港元及累計利息。

於二零零九年十一月二十六日，本公司、同新及星樂等訂立清償協議，本公司及同新將負責共同及個別於二零零九年十二月三十一日或之前償還人民幣 305,000,000 元（「清償款項」）予保利（香港）（星樂之控股公司）或其代名人，以償還本集團所欠星樂之所有貸款及應付款項（包括星樂索償）。本公司及同新合共所提供之償還金額已足夠支付報告期末之其他借貸、應計利息及應付優先股息。於報告期末，清償款項已由本公司及同新共同在其他借貸、累計利息及應付優先股息作出充足撥備。

報告期末後，於二零一零年十二月二十九日，於執行新城市中國股份抵押及 New Rank 股份抵押構成之抵押後，星樂同意撤回及永久終止對本公司之訴訟。

(b) 北京嘉世寶之法律索償

於二零零八年二月，北京中証開立遠期支票（「遠期支票」）人民幣 19,000,000 元予北京城建四有限公司（「北京城建四」）（本集團開發中國証券大廈之主要承建商之一），作為其有能力償付中國証券大廈建設費用之憑證，且於項目成本結算完成後待本集團及北京城建四同意，而該項目成本於本報告日期尚未結算完畢。

遠期支票其後由北京城建四加簽予一名第三方（「原告」），原告於二零零八年十月九日使用支票並發現無法兌現。

於二零零八年十二月二十二日，原告向北京中証發出索償聲明（「空頭支票索償」），索償(i)人民幣 19,000,000 元，(ii) 累計利息人民幣 247,645 元及 (iii) 相關法律費用。

於二零零九年十二月十九日，北京市西城區人民法院發出民事裁定書(2009)西民初字第1473號，裁定北京中証勝訴。原告於同日作出上訴，法院於二零一零年二月二十六日接納上訴，並命令撤銷民事裁定書(2009)西民初字第1473號的裁決，待北京市第一中級人民法院聆訊。

除應付北京城建四之建築成本相關之款項約7,453,000港元(二零零八年：7,453,000港元)已計入二零零九年十二月三十一日本集團財務狀況表之應付貿易款項外，財務報表並無作出遠期支票或空頭支票索償之紀錄。

本公司董事認為，北京城建四之最終建築成本仍待落實，而該款項於本公佈日期無法準確評估。

報告期末後，於二零一零年十二月二十九日，於執行星樂作出之New Rank股份抵押構成之抵押後(附註21)，同新及北京中証不再為本公司附屬公司。董事認為，同新及北京中証不再為本公司附屬公司後，遠期支票及空頭支票索償將不會對本公司及本集團構成任何財務及其他影響。

20. 或然負債

本集團

除本公佈附註16及19所述之訴訟外，本集團於報告期末有如下或然負債。

根據中國證券大廈買賣協議，中國證券大廈之法定所有權將於二零零六年十二月三十日或之前由北京中証轉讓予中國聯通。一旦法定所有權之轉讓延遲完成，則會每天按中國聯通應付本集團之代價款項之0.03%徵收有關罰款，惟代價物業除外。雖然中國證券大廈之法定所有權於報告期末並無轉讓予中國聯通，但本公司董事認為，中國聯通將不會執行中國證券大廈買賣協議所述之罰款申索，原因是代價物業之相關法定所有權並無由中國聯通轉讓予本集團。

報告期末後，於二零一零年十二月二十九日，於執行星樂強制執行New Rank股份抵押組成之抵押後，同新及北京中証不再為本公司之附屬公司。董事認為，在同新及北京中証終止為本公司之附屬公司後，延期向中國聯通轉讓中國證券大廈之法定業權將不會對本公司及本集團構成任何財務及其他影響。

21. 報告期後事項

報告期末後，於二零一零年十二月十六日，本公司及同新收到星樂之催款函件，要求清償新城市中國貸款及New Rank貸款。

於二零一零年十二月十七日，本公司(為其本身並代表New Rank (BVI)及同新)不可撤回及無條件地知會及確認，彼等無法償還新城市中國貸款及New Rank貸款。

於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，故同新不再為本公司之附屬公司。

於新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押止贖後，根據星樂日期為二零一零年十二月三十一日之回復函(「回復函」)，星樂承諾(其中包括)(a)星樂永久撤回/終止針對本公司之訴訟；(b)星樂及信盈投資有限公司放棄就(i)新城市中國貸款及New Rank貸款對本公司、New Rank (BVI)及同新之所有索償；(ii)本集團與同新及其附屬公司(尤其是北京中証)(統稱「同新集團」)之間之公司間債務及(iii)同新集團將不會就已錄得或或然之任何可能損失對本集團提出任何性質之索償或賠償。

截至二零零九年十二月三十一日，同新集團計入綜合財務狀況表之主要資產及負債如下：

	千港元
資產	
物業、廠房及設備	697
應收賬款	75,079
預付款項、按金及其他應收款項	1,243
分類為持作出售非流動資產之投資物業	777,778
	<hr/>
	854,797
	<hr/> <hr/>
負債	
貿易應付賬款	147,487
其他應付款項及應計費用	157,529
應付關連公司款項	5,581
計息銀行借貸，有抵押	99,989
其他借貸	165,166
應付稅項	189,687
應付優先股息	94,600
撥備	19,514
	<hr/>
	879,553
	<hr/> <hr/>

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於本年度並無錄得營業額及錄得除稅後年內虧損額約 30,103,000 港元。

主要業務安排

保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)、星樂物業投資有限公司(「星樂」)、New Bank (BVI 2) Limited (「New Rank (BVI)」)、同新有限公司(「同新」)及本公司於二零零九年十一月二十六日訂立償債協議(「償債協議」)，本集團欠付星樂之債務總額確定為人民幣為 305,000,000 元(「清償款項」)，並須於二零零九年十二月三十一日或之前償還。

於二零一零年六月二十八日，信盈投資有限公司(「信盈」)向 Sky Fortune Development Overseas Corporation (保利香港之全資附屬公司及星樂之控股公司)支付人民幣 309,235,800 元，收購該公司於星樂之全部權益，而信盈因此成為於同新有限公司(「同新」)擁有 49% 股權之股東。於二零一零年十二月十六日，信盈就清償款項發出七日催款函，由於本公司並無流動資金悉數償還清償款項，本公司作為貸款抵押而於同新持有之餘下 51% 權益隨即於二零一零年十二月二十九日前被強制執行。

因於二零一零年十二月二十九日之貸款抵押強制執行所致，違約附屬公司同新(通過其附屬公司北京中証有權擁有代價物業)不再為本公司之附屬公司。

於二零一一年一月十三日，本公司訂立終止協議，據此，有關收購東方巴黎房地產開發(北京)有限公司(「東方巴黎」)之非常重大收購事項及關連交易將終止，而原買賣協議之訂約方亦概不會向另一方提出任何索償。

恢復股份買賣之安排

應本公司要求，股份自二零零三年十二月三十日起已暫停在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣，以待公佈涉及中國証券大廈之本公司重大交易。本公司已於二零零五年一月十二日進入除牌程序之第二階段，因聯交所關注本公司是否符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第 13.24 條有關充裕資產及營運規模之規定。於二零一零年八月十三日，聯交所確定本公司沒有足夠之業務運作或擁有相當價值之資產以符合上市規則第 13.24 條之規定，並根據上市規則第 17 項應用指引決定將本公司置於除牌程序之第三階段。倘本公司未能提交可行之復牌建議，聯交所擬於六個月期間後(即二零一一

年二月二十四日) 撤銷本公司之上市地位。除提交復牌建議外，本公司須刊發所有尚未刊發之財務業績，及解決可能存在之所有審核事項。最後，本公司亦須向聯交所證明本公司有適當及有效之內部監控系統以符合上市規則。

前景

多年來，本公司之主要目標為獲取業務項目並向監管機構證明持續維持及發展本公司業務活動之能力。雖然本公司已終止收購東方巴黎，但已在中國物色到另一物業發展項目(獨立於本公司)，並可於二零一一年二月二十四日除牌截至日期前提前完成磋商。此項新收購事項須待(其中包括)本公司股東批准後，方可作實，而本公司會於發生重大發展時作出進一步公佈。

本公司已委聘重新上市之外聘專業顧問，並會盡最大努力確保本公司渡過難關，煥發生機。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零零九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(前稱：德揚會計師事務所有限公司)(簡稱「德揚」)同意與本集團截至二零零九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，德揚就此履行的工作並不構成確證委聘，因此，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，本集團沒有錄得營業額(二零零八年：無)。本集團於本年度之虧損淨額約30,103,000港元(二零零八年：69,821,000港元)。年內每股之基本虧損為11.08港仙(二零零八年：25.69港仙)。行政費用約14,354,000港元(二零零八年：46,176,000港元)。融資成本約25,188,000港元(二零零八年：39,931,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零九年十二月三十一日，本集團在租購合約下之之責任約164,000港元(二零零八年：237,000港元)及銀行借款90,000,000人民幣(相等於約99,989,000港元)(二零零八年：90,000,000人民幣，相等於約99,989,000港元)，乃有抵押及計息。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有下列其他借貸：

- (a) 其他借貸3,873,000港元指星樂(本公司附屬公司同新之少數股東)於二零零三年六月二十三日提供之本金額為45,000,000港元之貸款(「新城市中國貸款」)之餘額，該款項按每年6%之利率計息，以New Rank Group Limited及韓軍然先生分別持有之本公司20%及5%股份作抵押(統稱「新城市中國股份抵押」)，並原訂於二零零五年六月償還。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年10%。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司提出法律訴訟，索償新城市中國貸款及利息。

- (b) 其他借貸165,000,000港元指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証提供之貸款(「New Rank貸款」)，該款項以本公司附屬公司New Rank (BVI)於同新持有之51%股份作抵押(統稱「New Rank股份抵押」)，為免息，並原訂於二零零三年六月償還。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此：

- (i) 部分New Rank貸款為數55,000,000港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日或之前，並自二零零五年七月一日起按每年10%之利率計息；及
- (ii) 為數110,000,000港元之New Rank貸款之餘額仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓代價物業後以向星樂轉讓估值為110,000,000港元之部分代價物業予以償還。代價物業之法定業權於本公佈日期尚未轉讓予北京中証。

於二零零九年十一月二十六日，本公司與星樂之最終控股公司保利(香港)、星樂、New Rank (BVI)及同新進一步訂立清償協議，據此，新城市中國貸款及New Bank貸款連同應計利息99,822,000港元及應付優先股息94,600,000港元須於二零零九年十二月三十一日或之前一次性支付人民幣305,000,000元(相等於約338,889,000港元)予以償還。

報告期末後，於二零一零年十二月十六日，本公司及北京中証分別收到星樂分別就償還新城市中國貸款及New Rank貸款發出之催款函件。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總資產約855,506,000港元(二零零八年：約869,537,000港元)總負債均為973,654,000港元(二零零八年：約982,609,000港元)，而有抵押計息銀行借貸、其他借貸及可換股債務則達約325,982,000港元(二零零八年：約344,085,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，現金及銀行結存約150,000港元(二零零八年：約11,655,000港元)，而二零零九年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.93(二零零八年：1.12)。

訴訟

訴訟詳情載於本公佈附註16及19。

負債資本比率

於二零零九年十二月三十一日之資本負債比率(本集團總借貸／總資產)為0.38(二零零八年：0.40)。

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。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團抵押位於北京之發展項目中國証券大廈，作為已獲授銀行貸款約99,989,000港元(二零零八年：約99,989,000港元)之抵押。

此外，本公司已抵押(i)其25%股份(新城市股份抵押)；及(ii)於同新之51%股權(New Rank股份抵押)，作為本公佈附註5所述其他借貸之抵押。

展望

在同新剝離出本集團後，即二零一零年十二月報告期末後，本集團之整體財務穩定性得以改善，即無逾期貸款、逾期墊款，亦無逾期法定付款。此外，本集團有關中國証券大廈建設費用(核數師於核

數師報告中對此發表保留意見)之不確定負債將不再對本集團之整體財務狀況產生影響。本集團財務狀況及本集團營運的簡單明了將有助加速監管人員就有關重新上市申請之審查。

董事會將盡最大努力保障股東之投資並通過開發新業務及通過收購物業發展市場部門之可行項目維持本集團之上市地位。本公司將於發生重大發展時作出進一步公佈。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約52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。

重大投資及重大收購

除本公佈附註18外，截至二零零九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

或然負債詳情載於本公佈附註20。

承擔

承擔詳情載於本公佈附註18。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止之年度內並無贖回任何股份。截至二零零九年十二月三十一日止之年度內，本公司及其任何附屬公司概無買賣或出售本公司任何股份。

企業管治

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止之年度內一直遵守上市規則附錄十四內企業管治常規守則(「守則」)所載之守則條文，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，故董事會認為現時的管理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 條規定獨立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。本公司將不時檢討相關公司組織章程細則，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。

本公司並無成立薪酬委員會，因此偏離守則條文第 B.1 條的規定。本公司的既定政策乃按個別表現及職責、市場趨勢及公司表現釐訂董事及高級管理人員的薪酬待遇。董事會將不時檢討是否需要成立薪酬委員會。

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二零零九年十二月三十一日止之年度內均有遵守標準守則。

刊發年度業績公佈及年報

本業績公佈將於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 刊載。二零零九年年報將於二零一一年三月三十一日或之前寄發予股東，並將於聯交所網站可供閱覽。

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，並討論內部控制及截至二零零九年十二月三十一日止之年度之財務報表。

董事會

於本公佈刊發日期，本公司有(i)兩名執行董事，即韓軍然先生(主席)及符耀廣先生；(ii)一名非執行董事，即羅敏先生；及(iii)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(中國)建設有限公司
韓軍然
主席

香港，二零一零年一月十九日