

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)

截至二零一零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 (二零零九年：零港元)
- 本年度溢利約為 41,305,000 港元 (二零零九年：虧損約 30,103,000 港元)
- 每股盈利(基本)為 15.20 港仙 (二零零九年：每股虧損(基本) 11.08 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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零九年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	—	—
其他收入及收益	3	86,648	9,439
行政費用及其他經營開支		(17,274)	(14,354)
融資成本	6	(28,069)	(25,188)
除稅前溢利／(虧損)	5	41,305	(30,103)
所得稅開支	7	—	—
本年溢利／(虧損)		<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人	8	41,305	(30,103)
非控股權益		—	—
		<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	9		
基本		<u>15.20 港仙</u>	<u>(11.08) 港仙</u>
攤薄		<u>1.79 港仙</u>	<u>(11.08) 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年溢利／(虧損)	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	—	—
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>—</u>
本年全面收益總額	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	41,305	(30,103)
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>

綜合財務狀況表
二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、機械和設備		<u>38</u>	<u>887</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	–	75,079
預付款項、按金及其他應收款項		371	1,612
現金及銀行結餘		<u>58</u>	<u>150</u>
		<u>429</u>	<u>76,841</u>
分類為持作出售非流動資產之投資物業	11	–	<u>777,778</u>
流動資產總值		<u>429</u>	<u>854,619</u>
流動負債			
應付貿易款項	13	–	147,487
其他應付款項及應計費用		6,024	172,680
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
其他借貸	15	–	169,039
應付董事款項		25,005	17,959
應付稅項		–	189,687
應付優先股息		–	94,600
撥備	16	–	19,514
流動負債總額		<u>31,102</u>	<u>916,609</u>
流動負債淨額		<u>(30,673)</u>	<u>(61,990)</u>
總資產減流動負債		<u>(30,635)</u>	<u>(61,103)</u>
非流動負債			
應付融資租約		18	91
其他借貸	15	–	–
可換股債券之負債部分		<u>68,505</u>	<u>56,954</u>
非流動負債總額		<u>68,523</u>	<u>57,045</u>
淨負債		<u>(99,158)</u>	<u>(118,148)</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>(99,430)</u>	<u>(118,420)</u>
		<u>(99,158)</u>	<u>(118,148)</u>
非控股權益		–	–
資產虧絀		<u>(99,158)</u>	<u>(118,148)</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十一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。

雖然本集團於二零一零年十二月三十一日擁有流動負債淨額及資產虧絀分別約30,673,000港元及99,158,000港元，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) 本公司已與獨立第三方訂立協議，以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）；及
- (ii) 本公司已與同新有限公司（「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軍然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二零一零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

於二零一零年一月一日起之綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團獲得控制權當日)起作綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止當日為止。所有集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合時全部抵銷。凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。附屬公司之虧損乃歸屬於非控股股東權益，即使此舉引致虧絀結餘。附屬公司擁有權益之變動(並未喪失控制權)乃按權益交易入賬。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)於損益中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利(視情況而定)。

於二零一零年一月一日之前之綜合基準

若干上述規定已按無追溯基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃從先前之綜合賬目基準結轉：

- 於二零一零年一月一日之前收購之非控股權益(前稱少數股東權益)使用母公司遞延法入賬，當中應佔已收購淨資產之代價與賬面值之差額確認為商譽。
- 本集團所產生之虧損歸屬非控股權益，直至結餘被削減至零。任何進一步超出虧損歸屬母公司，惟非控股權益擁有彌補該等虧損之約束責任則除外。於二零一零年一月一日前之虧損並無於非控股權益與母公司股東之間重新分配。
- 於喪失控制權時，本集團按其於喪失控制權當日應佔資產淨值比例將保留投資入賬處理。有關投資於二零一零年一月一日之賬面值並無經重列。

2.2 獨立核數師報告摘錄

拒絕發表意見之基礎：有關持續經營基準之基本不確定因素

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。

本集團於二零一零年十二月三十一日擁有流動負債淨額及資產虧絀分別約30,673,000港元及99,158,000港元，此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。核數師考慮過本集團及本公司之財務狀況後，本集團償還其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。

往年拒絕發表意見之基礎：影響貿易應付款項、物業建設費用及出售附屬公司與豁免貸款之收益之期初結餘之往年審核範圍限制

誠如核數師報告所詳述，核數師於審核過程中注意到，截至二零零九年十二月三十一日止年度北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」）（自二零一零年十二月二十九日起不再為本公司之附屬公司）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（相等於約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及二零一零年十二月二十九日(即北京中証不再為本公司之附屬公司之日期)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。核數師無法進行我們認為必要之其他審核程序，以使我們信納貿易應付款項及中國證券大廈之相關建設費用是否不存在嚴重低估並於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月二十九日公平呈列。核數師於日期為二零一一年一月十九日之過往核數報告內對於二零零九年十二月三十一日之貿易應付款項及建設費用拒絕發表意見。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及其於截至該日止年度之虧損，並會對截至二零一零年十二月三十一日止年度出售附屬公司與豁免貸款之收益約86,648,000港元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，對於綜合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二零一零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溢利及現金流量，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

僅就上述有關貿易應付款項及相關中國證券大廈之建設費用之期初結餘之工作限制而言，核數師並無取得核數師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以下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
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—額外豁免首次採納者」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—集團以現金結算以股份支付之交易之修訂
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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
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
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
香港財務報告準則之改進 (二零零九年)	於二零零九年五月頒佈一系列香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號(修訂本)	香港詮釋第4號「租賃—釐定香港土地租賃之期限」之修訂
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)

除下文進一步闡明有關香港財務報告準則之改進(二零零九年)(包括其他準則(如適用))所載之香港會計準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及香港會計準則第7號(修訂本)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。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入一系列業務合併之會計處理變動，此變動影響非控股權益之初次計量、交易成本之會計處理、於階段內取得之或然代價及業務合併之初此確認及隨後計量。該等變動將影響所確認商譽之金額、因收購產生之該期間呈報之業績及未來呈報業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定，在不喪失控制權下對附屬公司擁有權權益的變動應作為權益交易入賬。因此，該變動不會影響商譽，亦不會產生收益或損失。此外，該修訂改變了對該附屬公司的損失及其控制權喪失的會計處理。隨後對各種標準的相應修訂包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外幣匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入之變動已提早應用，並影響於二零一零年一月一日後之收購、喪失控制權及與非控股權益之交易的會計處理。

(b) 香港會計準則第7號現金流量表：規定只有財務狀況表內已確認資產所產生之支出，方可分類為投資活動之現金流量。

除下文所進一步闡述之香港會計準則第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號之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

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(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—香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免」之修訂 ²
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—財務資產轉讓」之修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
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 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 ³
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 ²

除上述者外，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3號及香港會計準則第27號之修訂均於二零一零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，儘管各準則或詮釋有獨立過渡條文。

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 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

於截至二零零九年及二零一零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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
物業銷售	—	—
其他收入及收益		
銀行利息收入	—	35
匯兌收益，淨額	—	24
預付款項、按金及其他應收款項之減值撥回	—	1,155
其他應付款項及應計費用撥回	—	8,225
出售附屬公司與豁免貸款之收益(附註17)	86,648	—
	<u>86,648</u>	<u>9,439</u>
收入、其他收入及收益總額	<u>86,648</u>	<u>9,439</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

於截至二零零九年及二零一零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. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下項目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售成本	—	—
核數師酬金	250	300
折舊		
– 自有資產	213	602
– 租賃資產	100	100
	<u>313</u>	<u>702</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	6,785	8,409
– 退休金計劃供款	41	79
	<u>6,826</u>	<u>8,488</u>
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款	632	958
銀行利息收入	—	(35)
預付款項、按金及其他應收款項之減值撥回	—	(1,155)
匯兌收益，淨額	—	(24)
其他應付款項及應計費用撤回	—	(8,225)
出售附屬公司與豁免貸款之收益	<u>(86,648)</u>	<u>—</u>

6. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息：		
– 須於五年內悉數償還之銀行借貸	16,470	15,019
– 可換股債券	11,551	7,758
– 融資租約	20	20
– 其他應付款項	28	2,391
	<u>28,069</u>	<u>25,188</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(二零零九年：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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 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溢利／(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：

	二零一零年		二零零九年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>41,305</u>		<u>(30,103)</u>	
按法定稅率計算之稅項	4,414	10.70	(8,738)	29.0
免繳稅收入	(11,064)	(26.8)	(1,309)	4.4
不可扣稅費用	6,340	15.3	9,520	(31.6)
未確認稅務優惠	<u>310</u>	<u>0.8</u>	<u>527</u>	<u>(1.8)</u>
按實際稅率計算之稅項支出	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合虧損為 42,732,000 港元(二零零九年：49,319,000 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盈利／(虧損)

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

每股基本盈利／(虧損)按以下方式計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
溢利／(虧損)		
本公司普通股權持有人應佔年內盈利／(虧損)		
用以計算每股基本盈利／(虧損)	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>
	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
股份		
用以計算每股基本盈利／(虧損)之年內已發行普通股加權平均數	<u>271,758,000</u>	<u>271,758,000</u>

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股權持有人應佔本年溢利計算。用於計算截止二零一零年十二月三十一日止年度已發行普通股數目之普通股加權平均數，猶如用於計算每股基本盈利，而假設普通股加權平均數因被視為行使或將全部潛在攤薄普通股轉換為普通股而以並無代價之方式獲發行。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一零年 千港元
盈利	
本公司普通股權持有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	41,305
可換股債券之利息	11,551
減：稅務影響(16.5%)	<u>(1,906)</u>
母公司普通股權持有人應佔溢利 未計入可換股債券之利息前	<u>50,950</u>
	股份數目 二零一零年
股份	
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	271,758,000
攤薄影響—普通股加權平均數：	
—可換股債券	<u>2,581,124,166</u>
	<u>2,852,882,166</u>

由於截至二零零九年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券對該等年度之每股基本虧損具有反攤薄效應，故此尚未編製該年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

10. 股息

董事不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零九年：無)。

11. 分類為持作出售非流動資產之投資物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於十二月三十一日之公平值	—	777,778

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予北京中証；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，即相等於約777,778,000港元。

如下文附註17所詳述，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，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，因此本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有代價物業。

12. 貿易應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項	—	75,079
減值	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</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(附註11)。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。由於二零零九年十二月三十一日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。

如下文附註17所詳述，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，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，因此本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有貿易應收款項。

於報告期末，按協議日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	—	75,079
	<u>—</u>	<u>75,079</u>
	<u>—</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	—	—
年內已確認之減值虧損	—	—
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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
既未逾期亦未減值	—	75,079
逾期少於一個月	—	—
逾期一至三個月	—	—
逾期超過三個月	—	—
	<u>—</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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	—	147,487
	<u>—</u>	<u>147,487</u>

貿易應付款項並不計息及一般按期限 60 日結算。

如下文附註 17 所詳述，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，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有任何貿易應付款項。

14. 計息銀行借貸，有抵押

	實際利率(%)	到期日	二零一零年 千港元	二零零九年 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
分析至：				
應於以下期間償還款項：				
按要求償還			—	99,989
第二至五年(包括首尾兩年)			—	—
五年後			—	—
總計			—	99,989
流動部分			—	(99,989)
非流動部分			—	—

於二零零三年十二月十一日，北京中証與中國建設銀行(「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，北京中証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。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，該借貸按每年界乎10.53%至11.06%(二零零九年：10.53%至11.06%)的上海銀行間同業拆息率計息。

於二零零九年十二月三十一日，建設銀行貸款的未償還部分人民幣90,000,000元(相等於約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(附註12)；及

(ii) 餘額人民幣 60,000,000 元於本集團與中國聯通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(附註 11)。

如下文附註 17 所詳述，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，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有任何已抵押計息銀行借貸。

15. 其他借貸

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 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	—	—
短期貸款(附註(d))	—	166	—	—
	<u>—</u>	<u>169,039</u>	<u>—</u>	<u>3,873</u>
減：根據流動負債所示於一年內 到期之款項	—	(169,039)	—	(3,873)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於一年後到期之款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

(a) 該款項指星樂(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」)，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。其詳情載於下文附註 20(a)。

(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。
- (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。

於二零一零年六月二十八日，保利香港訂立股份買賣協議，據此，保利香港已出售於星樂之全部股權予信盈投資有限公司(「信盈」)(其成為星樂之最終控股公司)。

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就新城市中國貸款及 New Rank 貸款發出之催款函件。

- (d) 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。

如下文附註 17 所詳述，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，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証(統稱「同新集團」)不再為本公司之附屬公司，而星樂及信盈放棄就(i)新城市中國貸款及 New Rank 貸款及(ii)本集團與同新集團之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI) 及同新提出任何索償或賠償。隨後，本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有上文(a)至(b)所述之任何負債，亦無任何應付星樂及同新集團款項。

16. 撥備

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
北京太陽紅仲裁(附註(a))	—	5,136
北京泰和利仲裁(附註(b))	—	14,378
	<u>—</u>	<u>19,514</u>

附註：

- (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証券大廈整第十二層(「太陽紅收購事項」)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太陽紅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(相等於約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(相等於約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(相等於約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利勝訴之裁決，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)。

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，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有任何撥備。

17. 出售附屬公司及豁免貸款之收益

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(附註15(a)及附註15(b))。

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。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証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覆函(「回覆函」)，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(附註20(a))；(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；(ii)本集團與同新及其附屬公司(統稱「同新集團」)之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI)及同新提出任何索償或賠償；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索償或賠償。

計入本集團綜合財務狀況表之同新集團之主要資產及負債如下：

	二零一零年 十二月二十九日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
物業、機器和設備	536	697
現金及銀行結餘	57	22
貿易應收款項	75,079	75,079
預付款項、按金其他應收款項	749	1,243
分類為持作出售非流動資產之投資物業	777,778	777,778
應收集團公司款項	105,506	105,273
應付貿易款項	(161,776)	(147,487)
其他應付款項及應計費用	(159,671)	(157,529)
應付關連公司款項	(10,994)	(5,581)
計息銀行借貸，有抵押	(99,989)	(99,989)
其他借貸	(168,533)	(165,166)
應付稅項	(190,621)	(189,687)
應付優先股息	(94,600)	(94,600)
撥備	(19,514)	(19,514)
應付集團公司款項	(513)	(513)
應付最終控股公司款項	(76,261)	(76,261)
	<hr/>	<hr/>
同新集團資產／(負債)淨額	(22,767)	3,765
		<hr/> <hr/>
減：應收集團公司款項	(105,506)	
應付集團公司款項	513	
應付最終控股公司款項	76,261	
	<hr/>	
已出售負債淨額	(51,499)	
出售附屬公司時變現之匯兌波動儲備	(22,315)	
	<hr/>	
	(73,814)	
減：出售所得款項	-	
	<hr/>	
出售同新集團之收益	(73,814)	
豁免新城市中國貸款及應計利息	(12,834)	
	<hr/>	
出售附屬公司及豁免貸款收益	(86,648)	
	<hr/> <hr/>	

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金代價	—	—
出售之現金及銀行結餘	(57)	—
	<u> </u>	<u> </u>
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額	<u>(57)</u>	<u>—</u>

18. 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。

於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	96	357
第二至第五年，包括首尾兩年	—	96
五年後	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>96</u>	<u>453</u>

19. 承擔

除本公佈附註18所詳述之經營租賃承擔外，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（「東方巴黎賣方」）（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開發物業項目。

報告期末後，於二零一一年一月十三日，本公司與東方巴黎賣方就終止東方巴黎收購事項進一步訂立終止協議。

20. 訴訟

除上文附註16所述訴訟外，本集團有如下訴訟：

(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)。於二零零九年十二月三十一日，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。

如上文附註17所詳述，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，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而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，而該項目成本於報告期末尚未結算完畢。

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。

如上文附註17所詳述，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，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而星樂同意撤回及永久終止對本公司之訴訟。

21. 或然負債

本集團

除本公佈附註16及20所述之訴訟外，本集團於報告期末並無或然負債。

22. 報告期後事項

a) 建議收購事項

於二零一一年一月二十四日報告期末後，本公司與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而本公司全資附屬公司同意購買一間主要於中國內地從事物業發展及物業投資業務之公司之全部股權（「恢復收購事項」）。

恢復收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並為本公司復牌建議之一部分。於本公佈日期，恢復收購事項仍待（其中包括）本公司股東批准。

b) 管理協議

於二零一零年十一月三十日，本公司同新訂立管理協議（經日期為二零一一年三月二十三日之協議補充），據此，本集團將為同新管理及營運物業，而同新自二零一一年一月一日起須按季支付每年管理費用8,000,000港元。

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溢利金額約41,305,000港元。

主要業務安排

(a) 出售附屬公司

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。

(b) 終止收購交易

於二零一一年一月十三日報告期末後，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。

(c) 建議收購事項

於二零一一年一月二十四日報告期末後，本公司與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而本公司全資附屬公司同意有效地購買一間主要於中國內地從事物業發展及物業投資業務之公司之全部股權（「收購事項」）。

收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並為本公司復牌建議之一部分。於本公佈日期，收購事項仍待（其中包括）本公司股東批准。

(d) 管理協議

於二零一零年十一月三十日，同新有限公司與本公司訂立管理協議（經二零一一年三月二十三日之補充協議修訂），據此，本公司將收取每年管理費8,000,000港元。同新有限公司將每季支付管理費，且管理收入將自二零一一年一月一日起計算。

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交易及結算所有限公司（「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

儘管中國中央及地方政府於過往數月為抑制物業價格上漲而推出之財政及貨幣政策，市場氣氛呈現低迷而物業買賣之交易量有所下降。主要城市之物業價格相對穩定，但非主要城市仍面臨上漲壓力。預期政府將加大公共住房投資，以為公眾提供住房，實施更嚴格之措施將會減少來自金融機構用於物業投資之流動資金。然而，鑑於更多中國家庭因缺少良好投資選擇而轉向為其銀行存款尋求更高回報，物業市場仍然為應對經濟通貨膨脹不利影響之最佳投資方式。因此，管理層相信，著重中國物業市場之投資策略對本公司股東而言仍不失為具有良好前景之舉措。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一零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(簡稱「德揚」)同意與本集團截至二零一零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(二零零九年：無)。本集團於本年度之溢利淨額約為41,305,000港元(二零零九年：虧損約30,103,000港元)。年內每股之基本盈利為15.20港仙(二零零九年：虧損約11.08港仙)。行政費用約為17,274,000港元(二零零九年：14,354,000港元)。融資成本約為28,069,000港元(二零零九年：25,188,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一零年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為91,000港元(二零零九年：164,000港元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有下列其他借貸：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 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	—	—
短期貸款 (附註 (d))	—	166	—	—
	—	169,039	—	3,873
減：根據流動負債所示於一年內到期之款項	—	(169,039)	—	(3,873)
於一年後到期之款項	—	—	—	—

附註：

- (a) 該款項指星樂 (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」)，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 20(a)。

- (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。

於二零一零年六月二十八日，保利香港訂立股份買賣協議，據此，其已出售於星樂之全部股權予信盈投資有限公司(「信盈」)。由於信盈所持星樂之股權，信盈成為星樂之最終控股公司。

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。

- (d) 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。
- (e) 誠如(b)、(c)及(d)所述，該等貸款乃由北京中証獲得。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，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。如財務報表附註17所詳述，於二零一零年十二月二十九日出售完成後，同新集團不再為本公司之附屬公司，而星樂及信盈投資放棄就(i)新城市中國貸款及New Rank貸款、(ii)本集團與同新集團之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI)及同新集團提出任何索償或賠償。因此，本集團於二零一零年十二月三十一日並無任何其他借貸。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之總資產約為467,000港元(二零零九年：約855,506,000港元)及總負債約為99,625,000港元(二零零九年：約973,654,000港元)，而二零一零年十二月三十一日之有抵押計息銀行借貸、其他借貸及可換股債券則達約68,505,000港元(二零零九年：約325,982,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為58,000港元(二零零九年：約150,000港元)，而二零一零年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.01(二零零九年：0.93)。

訴訟

訴訟詳情載於本公佈附註16及20。

負債資本比率

於二零一零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146.69(二零零九年：0.38)。

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。

展望

本公司之前宣佈，可能收購廣州之物業項目，此策略舉動可增強本公司財務之穩健性。於二零一零年，廣州市人口超過1,400萬人，進出口總量超過1,000億美元，在其他一線城市中保持最高之最低工資水平，並在吸引遍佈中國之人才方面成為僅次於北京及上海之首選城市。此外，廣州市成功舉辦若干全球著名之貿易展覽，尤其是在服裝及紡織品展覽方面，該市透過舉辦二零一零年亞運會而在世界享有盛譽。

監管方正在檢討業務恢復計劃及於達致其他條件及規定時，該項目亦將會為本公司股份成功重新上市作出貢獻。本公司將在發生重大發展時另行發表公告。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團在香港僱用約10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19外，截至二零一零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21。

承擔

承擔詳情載於本公佈附註19。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止之年度內並無贖回任何股份。截至二零一零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

本公司於截至二零一零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二零一零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

本業績公佈將於香港交易及結算所有限公司網站 (www.hkex.com.hk) 刊載。二零一零年年報將於二零一一年四月三十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二零一零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，二零一一年三月三十日