

New City (Beijing) Development Limited

新城市(北京)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

截至二零零二年十二月三十一日止年度 業績公佈

新城市(北京)建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及各附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	1	2,658	37,227
銷售成本		—	(49,509)
毛利(損)		2,658	(12,282)
其他經營收入	2	2,571	47
銷售費用		—	(1,068)
一般及行政費用		(50,895)	(43,654)
應收帳撥備		(4,190)	—
應收貸款撥備		(5,000)	—
重估投資物業減值		(55,745)	—
撇除其他投資虧損	3	—	(1,774)
經營虧損	4	(110,601)	(58,731)
融資成本	5	(26,739)	(16,433)
除稅前虧損		(137,340)	(75,164)
稅項	6	—	—
除稅後虧損		(137,340)	(75,164)
少數股東權益		231	575
年內虧損淨額		<u>(137,109)</u>	<u>(74,589)</u>
每股虧損(港仙)	7		
基本及攤薄		<u>(50.5)</u>	<u>(28.1)</u>

綜合收益表附註

1. 營業額及分類資料

營業額指銷售物業扣除相關營業稅與土地增值稅之淨額加上租金收入之總和。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	—	33,392
租金收入	<u>2,658</u>	<u>3,835</u>
	<u>2,658</u>	<u>37,227</u>

土地增值稅

土地增值稅以轉讓物業所得款項扣除若干數額(包括購買土地使用權所付代價、已動用土地開發成本、建設成本及轉讓物業所支付稅項)之餘額按30%至60%之累進稅率徵收。

營業稅

本集團須按營業額及其他收入繳納5%營業稅。

有關物業發展及物業投資之分部資料如下。

二零零二年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	<u>—</u>	<u>2,658</u>	<u>2,658</u>
業績			
分部業績	<u>(22,680)</u>	<u>(57,511)</u>	(80,191)
其他經營收入			1,247
應收貸款撥備			(5,000)
未分類集團開支			<u>(26,657)</u>
經營虧損			(110,601)
融資成本			<u>(26,739)</u>
除稅前虧損			(137,340)
稅項			<u>—</u>
除稅後虧損			<u>(137,340)</u>

二零零一年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	<u>33,392</u>	<u>3,835</u>	<u>37,227</u>
業績 分部業績	<u>(19,072)</u>	<u>261</u>	(18,811)
其他經營收入 未分類集團開支			47 <u>(39,967)</u>
經營虧損 融資成本			(58,731) <u>(16,433)</u>
除稅前虧損 稅項			(75,164) <u>—</u>
除稅後虧損			<u>(75,164)</u>

由於本集團只在中國北京市經營業務，而本集團絕大部份資產均位於中國，故此並無呈列本集團之地區分部資料。

2. 其他經營收入

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息收入	1,247	47
其他收入	<u>1,324</u>	<u>—</u>
	<u>2,571</u>	<u>47</u>

3. 撇除其他投資虧損

由於Beijing Huaxia Information Technology Limited並無遵守協議條款，因此董事於二零零一年議決終止二零零零年十月所訂立有關收購該公司17.6%權益之買賣協議。本集團已要求償還已付按金總額3,200,000元人民幣，而董事認為應當將截至二零零一年十二月三十一日其餘1,774,000港元欠款撇銷。

4. 經營虧損

本集團	
二零零二年 千港元	二零零一年 千港元

經營虧損已扣除下列各項：

核數師酬金	1,126	1,000
物業、機械和設備折舊		
自置資產	3,128	2,561
租賃資產	136	136
匯兌虧損	22	10
出售物業、機械和設備的損失	1,480	4,015
物業經營租賃的租金	2,777	4,255
包括董事酬金之員工成本	12,175	16,269
退休福利計劃供款，包括董事酬金已包括者	154	982
總員工成本	12,329	17,251

並已計入：

租金收入淨額	2,658	3,835
--------	-------	-------

5. 融資成本

二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
--------------	--------------

利息：

— 須於五年內全數清還的銀行貸款及透支	27,800	17,301
— 遲交物業	—	5,268
— 融資租賃	29	31
總借貸成本	27,829	22,600
減：資本化數額	(1,090)	(6,167)
	26,739	16,433

6. 稅項

所得稅

於香港經營之集團公司須就香港產生或源自香港之估計應課稅溢利按16% (二零零一年：16%) 之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度並無香港利得稅之應課稅收入，故並無作出香港利得稅撥備。

於中國經營之集團公司須按33% (二零零一年：33%) 之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度並無中國稅項之應課稅收入，故並無作出中國企業所得稅撥備。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據下列資料計算：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年內虧損	<u>137,109</u>	<u>74,589</u>
股份數目	二零零二年	二零零一年
計算每股基本盈利的加權平均股數	<u>271,758,000</u>	<u>265,017,000</u>

由於行使本公司購股權會調低每股虧損，故此二零零二年及二零零一年之每股攤薄虧損數字並無假設行使本公司購股權。

核數師報告概要

由於有關能否收回應收貸款37,000,000港元之審核工作範圍受限制，加上本集團可否持續經營之基本不明朗因素，故此核數師不發表意見。本集團可否持續經營取決於順利完成重新安排或延續現有信貸及取得新信貸以支付完成本集團主要發展項目所需之部份資金、重新安排償還結欠若干債權人之過期款項及成功出售持有本集團發展項目之附屬公司49%權益。

業績

於回顧年內，本集團之營業額及年內虧損淨額分別約2,658,000港元及137,109,000港元，於二零零一年度之數字分別為約37,227,000港元及74,589,000港元。年內每股基本虧損為50.5港仙，二零零一年同期為虧損28.1港仙。

股息

年內並無派發任何中期股息 (二零零一年：無)。董事會建議不派發截至二零零二年十二月三十一日止年度的末期股息 (二零零一年：無)。

未審核綜合業績與經審核業績之對帳

截至二零零二年十二月三十一日止年度未審核綜合業績與經審核業績之對帳如下：

	千港元
根據已公佈未審核財務業績計算之虧損	(99,768)
加：重估投資物業額外減值	(37,468)
減：少數股東所佔業績	127
	<hr/>
根據經審核財務報表計算之虧損	(137,109)
	<hr/> <hr/>

業務回顧

為了找尋有實力和影響力的合作夥伴，集團位於北京金融街黃金地段的中證大廈發展項目已從去年開始引入新投資者。由於交易拖延了多次及本公司考慮到須融合新股東對中證大廈調整設計方案的意見，中證大廈地盤施工從去年8月至今已停頓。本集團因此而受到多方面的重大壓力。

集團的前景很大程度視乎與同新交易能否完成，萬一交易未能如期成事，將會對集團構成嚴重不利的影響。在2003年初爆發的"非典型肺炎"也會對中證預售構成某種程度的不利影響。

於財務管理方面，在建築施工期內借出大量資金，導致資金調動出現困難。在公共關係方面，又忽視了與主要債權人的溝通及諒解，引致一連串的訴訟。訴訟除加添資金壓力之外，還影響了公司的形象。

至於集團未能達成於二零零一年十二月三十一日本公司的"非常重大收購及關連交易"通函內所提及有關國際世源的交易，對集團也造成了一定的損失。

展望

新董事局已於去年年底改組，引入專業管理人才，並改變經營作風，採取務實、專業化和集體決策作風處理問題。儘管經營環境困難艱辛，董事局認為若集團能上下一心地達成以下的重要任務，集團便可擁有理想的成績：

1. 達成出讓同新49%權益的交易
2. 與重大債權人達成諒解，使他們表現出支持和合作的態度
3. 積極推銷中證大廈，確保預售得到滿意成績
4. 採納開源節流方案；提高收入及將開支進一步壓縮
5. 爭取與國內外監管機構的支持

新董事局已經積極與債權人溝通，嘗試達成諒解及和解，可望撤銷部份訴訟損失；另一方面繼續與新股東進行同新交易，以求完成交易。當同新交易完成後，可大大解決集團的資金問題。同時新股東是有聲譽有實力的財團，當新股東成為合作伙伴後，將會在營運及銷售上均提供重大幫助。

在銀行、債權人、新合作伙伴及各方的支持下，董事局有信心走出去年的困局，改良業績及財政狀況。

理層討論及分析

現金流動及財務資源

於二零零二年十二月三十一日，本集團之計息借貸為337,597,000港元(2001: 443,224,000港元)，其中337,496,000港元(2001: 200,311,000港元)須於一年內償還，而101,000港元(2001: 242,913,000港元)須於兩年內償還。本集團於二零零二年十二月三十一日之資產負債比率仍然高企。本集團之資產負債比率(總負債 / 本集團之總資產)為1.20(2001 : 1.00)。

資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團抵押帳面總值分別約為156,852,000港元、82,175,000港元及710,307,000港元(二零零一年：分別260,562,000港元、105,438,000港元及623,088,000港元)之投資物業、土地與樓宇及發展中物業，作為所獲銀行貸款及土地開發成本應付款項約共560,956,000港元(二零零一年：658,394,000港元)之擔保。

或然負債

於本年度，本集團在中國發展中待售物業其中一單位之買家採取法律行動，取消上述單位之買賣協議，並且要求退還已付按金30,000,000元人民幣另加利息，並申請將不超過30,000,000元人民幣之本集團銀行存款或等值資產凍結。於二零零三年一月八日，中國法院頒令本集團須向買家退還按金連利息。於二零零三年三月三十一日，本集團向法院提出上訴，基於買家所提供證據無效而反對裁決。本公司董事認為買家之索償將被推翻，因此無須在財務報表作出虧損撥備。

於二零零二年十月，本集團一位債權人向一家中國附屬公司(擁有發展中待售物業)發出有關合共約290,000,000元人民幣之仲裁通知，涉及約222,000,000元人民幣若干物業開發成本及大約68,000,000元人民幣之懲罰利息。法院於二零零二年十月二十二日對該中國附屬公司發出指令，凍結銀行存款或扣押其資產，而數額不超過50,000,000元人民幣。本集團現時快將落實和解條款，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表。董事相信本集團最終無須支付上述約68,000,000元人民幣之懲罰利息，因此財務報表並無作出上述數額之撥備。

人力資源

於二零零二年十二月三十一日，本集團在香港及中國合共僱用約60名全職僱員，負責管理、行政及生產工作，而支付予僱員之酬金總額約12,329,000港元。本集團基於市場慣例釐定僱員薪酬，而高級管理人員每年會就僱員之表現、經驗及同業慣例檢討及釐定僱員薪酬。本公司已設立購股權計劃，讓合資格僱員可認購本公司股份。

審核委員會

審核委員會已審閱本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表。

遵守最佳應用守則

本公司於本年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14之最佳應用守則。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回任何股份，而本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司任何股份。

於香港聯合交易所有限公司網站刊發年度業績

上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定之所有資料稍後將於香港聯合交易所有限公司網站刊載。

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零零三年五月二十日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年六月二十六日星期四下午三時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公室大樓33樓3307-3309室舉行本公司股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽並考慮截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核帳目及董事會報告與核數師報告；
2. 重選董事並授權董事會釐定董事的酬金；及
3. 重新委聘核數師並授權董事會釐定其酬金。

承董事會命
公司秘書
梁秀芳

香港，二零零三年五月二十日

香港主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公室大樓
33樓3307-3309室

附註：

1. 有權出席大會並於會上投票之本公司股東均有權委任一名或以上之代表代其出席及於會上投票。代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬聯名股份持有人，則任何一名持有人均可親自或委派代表就該等股份出席大會，猶如彼為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名之聯名持有人親自或委派代表出席任何大會，則於股東名冊上排名較先者方有權就該等股份投票。
3. 任何簽妥或經證明之代表委任表格及其他授權文件(如有)必須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送交本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親自出席大會(或其任何續會)，並於會上投票。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。