

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)

二零零三年中期業績公布

中期業績

新城市(北京)建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績(連同二零零二年同期之比較數字)如下：

簡明綜合收益表

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	3	872	1,188
其他收入	3	147	3,403
行政費用		<u>(33,551)</u>	<u>(18,457)</u>
經營虧損		(32,532)	(13,866)
融資成本		<u>(11,545)</u>	<u>(3,435)</u>
除稅前虧損		(44,077)	(17,301)
稅項	4	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅後虧損		(44,077)	(17,301)
少數股東權益		<u>—</u>	<u>30</u>
期內虧損淨額		<u>(44,077)</u>	<u>(17,271)</u>
股息	5	<u>—</u>	<u>—</u>
每股虧損			
基本及攤薄(港仙)	6	<u>(16.22)</u>	<u>(6.36)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」編製，並按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之要求作出適當披露。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並已就重估若干物業作出修訂。

採納修改之會計實務準則

編製本中期賬目所採用之會計政策與計算方法，與編製截至二零零二年十二月三十一日止年度全年之賬目所採用者一致，惟集團已採用於二零零三年一月一日生效之經修訂會計實務準則第十二號「入息稅」之規定，將遞延稅項列賬。

於往年，遞延稅項乃按評稅溢利與賬面溢利之時間異計算，而因此出現之負債或資產預期於可預見將來支付或收回。根據經修訂之會計實務準則第十二號，遞延稅項須按負債法，為資產與負債之評稅基礎與賬面值之所有暫時差異悉數作出撥備。所有應課稅之暫時差異均須作出遞延稅項負債撥備，而遞延稅項會獲得確認，以便未來可能出現之應課稅溢利，可使用等可扣除之暫時差異抵銷。

採納經修訂之會計實務準則第十二號屬於一項會計政策變動，並具追溯效力，因此比較數字須重新編列。會計政策之變動不影響截至二零零三年六月三十日止六個月與二零零二年六月三十日止六個月之股東應佔虧損。於二零零三年一月一日與二零零二年一月一日之期初儲備分別不影響與減少27,964,000港元。

3. 分類資料

本集團截至二零零三年及二零零二年六月三十日止六個月之營業額及稅前經營虧損貢獻按主要業務及地區市場之分析如下：

	物業發展		物業投資		其他		綜合	
	截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益：								
營業額	—	—	872	1,188	—	—	872	1,188
其他經營收入	52	—	68	3,403	27	—	147	3,403
	<u>52</u>	<u>—</u>	<u>940</u>	<u>4,591</u>	<u>27</u>	<u>—</u>	<u>1,019</u>	<u>4,591</u>
分部業績：								
除稅後虧損	<u>(21,975)</u>	<u>—</u>	<u>(10,571)</u>	<u>(17,301)</u>	<u>(11,531)</u>	<u>—</u>	<u>(44,077)</u>	<u>(17,301)</u>

由於本集團僅在中華人民共和國（「中國」）北京進行業務經營，故並無呈列按地區分析之本集團之綜合營業額及貢獻。

4. 稅項

入息稅

於香港經營的集團附屬公司須繳付利得稅，按於香港產生或源自香港的估計應課稅溢利17.5%（二零零二年：16%）的稅率計算。由於本集團於截至二零零三年及二零零二年六月三十日止六個月並無香港利得稅的應課稅收入，故並無作出香港利得稅撥備。

於中國經營的集團附屬公司須按33%的稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零三年及二零零二年六月三十日止六個月並無中國稅項的應課稅收入，故並無作出中國企業所得稅的撥備。

土地增值稅

土地增值稅乃轉讓土地物業時的所得款項在扣減若干項目，包括購入土地使用權所付代價、所產生的土地發展成本、建築成本及與轉讓土地物業有關的稅項後的結餘，按30%至60%的遞增稅率繳納。

營業稅

本集團須按營業額及其他收益之5%繳付營業稅。

集團按照經修訂之會計實務準則第十二號「入息稅」的規定追溯遞延稅項賬目，而先前報告中之比較數字已重新編列。

5. 股息

董事不建議派發截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零二年六月三十日止六個月：無)。

6. 每股虧損

每股基本虧損之計算基準為截至二零零三年六月三十日止六個月期間約為44,077,000港元(截至二零零二年六月三十日止六個月：約為17,271,000港元)，以及於各自期間內之271,758,000股已發行股本(截至二零零二年六月三十日止六個月：271,758,000股)。

由於行使本公司購股權會調低每股虧損，故此截至二零零三年六月三十日止及二零零二年六月三十日止之每股攤薄虧損數字並無假設行使本公司購股權。

管理層討論及分析

中期業績

本年度上半年，本集團的營業額及虧損淨額分別為872,000港元及44,077,000港元，而二零零二年上半年的數額分別為1,188,000港元及17,271,000港元。期內每股基本虧損為16.22港仙。

於此6個月回顧期內，本集團的虧損進一步增加，主要原因在於(a)因與大客戶談判的需要，集團調整工程建設進度，致使記入當期收益表的費用增加；(b)並無售出物業。

中期股息

董事會不擬派發截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息(二零零二年：無)。

業務回顧

本年度上半年，本集團之一家中國附屬公司已經與其主要債權人達成和解協議，該等債權人表示將積極配合集團發展位於北京金融街黃金地段的中証大廈項目，倘中國附屬公司如期償付協定之分期付款項，則獲豁免繳付罰息約為69,000,000元人民幣。首期80,000,000元人民幣已由部份下述認購人股東貸款如期支付。

同時本集團出讓同新有限公司49%權益的交易也在本年度上半年完成。此認購人已同意提供兩項貸款於本集團，分別為不計利息貸款165,000,000港元及利息貸款45,000,000港元。

管理層的上述努力緩解了集團的資金壓力，對於順利的進行中証大廈的發展和改良集團的業績及財政狀況有極大的促進作用。

中國証券大廈之近期發展

於本回顧期內，為完成出售同新有限公司49%權益的交易，本集團調整了中國証券大廈的發展進度。加上本集團已經與幾家國內大型買家就整體購買中國証券大廈事宜進行商談，為促成該等交易，根據買家的需要對中國証券大廈的功能和發展計劃進行了相應的調整。本集團預計在二零零三年十月份恢復正常的施工進度。

前景

在管理層務實、專業化和集體決策作風的帶動下，集團於本年度上半年與主要債權人達成和解，並獲得該等債權人的大力支持，另一方面出讓同新有限公司49%權益的交易也在本期內完成，上述措施使集團資金的壓力得到極大的改善。

由於中証大廈項目所處的位置受到國內眾多大型買家的青睞，其黃金位置的價值也已逐步顯現。銷售中國証券大廈寫字樓將為本集團締造穩定之現金流入及收益，為本集團日後的發展奠定穩固的基礎。

在銀行、債權人和新合作夥伴的支持下，及國內大型買家不斷湧現並爭相擁駐金融街的良好形勢下，董事局有信心改良本集團的業績和財政狀況。

財務回顧

流動現金、財務資源及資金需求

於二零零三年六月三十日，本集團之借款減少至約為382,814,000港元，其中337,814,000港元須於一年內償還。

本集團於二零零三年六月三十日的資產負債比率(總負債／本集團之總資產)為1.23(於二零零二年十二月三十一日：1.20)。於二零零三年六月三十日，本集團之流動資金有了明顯的改善，其中銀行結存及現金增加至約為50,000,000港元，本集團於二零零三年六月三十日的流動比率(流動資產／流動負債)為0.74(於二零零二年十二月三十一日：0.67)。

本集團之大部份業務在中國進行及主要使用貨幣為港元及人民幣，於回顧期內並無重大匯率波動。故此，本集團毋須做出外匯對沖安排以盡量減低外匯風險及承擔。

或然負債

本集團就一家銀行向本集團發展物業之買家提供之按揭貸款出具擔保。此外，於二零零三年六月三十日，約為487,000港元之銀行結存已被限用作該等按揭之擔保。於二零零三年六月三十日，上述由集團提供擔保之未償按揭貸款金額約為9,296,000港元。

於二零零二年度內，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，並申請將達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，中國法院分頒令本集團須向買家退還按金和利息。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。根據獨立法律顧問之意見，本集團董事認為買家之索償將被推翻，因此無須在財務表作出虧損撥備。

僱員

於二零零三年六月三十日，本集團在中國及香港僱傭員工約60名，本集團向其僱員提供優厚之薪酬組合。本集團每年檢討薪酬計劃並參考當時市場僱傭慣例及法例。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司截至二零零三年六月三十日止六個月內並無贖回本身之股份。截至二零零三年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司任何股份。

遵守最佳應用守則

概無本公司董事知悉任何資料，可合理顯示本公司於任何截至二零零三年六月三十日止六個月沒有或曾經沒有遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會已審閱本公司截至二零零三年六月三十日止六個月之財務報表。

於聯交所網頁刊載中期報告

載有根據上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定所有資料之本集團中期報告將於適當時間於聯交所網頁登載。

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零零三年九月十九日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。