



NEW CITY (BEIJING) DEVELOPMENT LIMITED

新城市 (北京) 建設有限公司

二零零三年中期報告

NVC

目錄

	頁
管理層討論及分析	2
財務回顧	4
其他資料	5
簡明綜合收益表	10
簡明綜合資產負債表	11
簡明綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	13
簡明綜合財務報表附註	14

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。

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國證券大廈項目，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港元及計利息貸款45,000,000港元。

管理層的上述努力緩解了集團的資金壓力，對於順利的進行中國證券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。

中國證券大廈之近期發展

於本回顧期內，為完成出售同新有限公司49%權益的交易，本集團調整了中國證券大廈的發展進度。加上本集團已經與幾家國內大型買家就整體購買中國證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證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。

由於中國證券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。銷售中國證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。

業績回顧

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團經營業績倒退主要因為：

- a) 並無物業銷售，而租金收入下跌；
- b) 中國證券大廈之發展工程因上文所述，須更改建築規劃而未能全面進行。有關借貸成本約為8,000,000港元需在收益表中列作開支；
- c) 行政費用，包括法律及專業費用約為11,000,000港元（其中約為8,000,000港元與本集團重組有關）、訴訟費及賠償款合共約為5,000,000港元。

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）。

本集團流動負債淨額改善主要是因為取得兩筆到期日為二零零五年六月二十二日之長期貸款分別95,000,000港元（免息）及45,000,000港元（以年利率6厘計息）。

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。

資產抵押

於二零零三年六月三十日，賬面總值約為890,000,000港元（於二零零二年十二月三十一日：約為883,000,000港元）之若干物業經已抵押，作為本集團所獲銀行貸款之擔保。此外，於若干債權人提出法律行動後，法庭頒令對於二零零三年六月三十日總值約為4,000,000港元之本集團若干物業作出押記。

或然負債

於二零零三年六月三十日，本集團之或然負債(a)約為30,000,000元人民幣涉及一名客戶要求退還已付按金連同利息；及(b)約為9,000,000港元涉及銀行向本集團物業買家提供按揭信貸而作出之擔保。

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。

其他資料

董事所擁有證券之權益及淡倉

於二零零三年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券期貨條例」）第352條規定而設立之登記冊所紀錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）有關董事及本公司主要行政人員所擁有本公司或其聯營公司（定義見證券期貨條例第十五部）股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份之好倉

董事姓名	持有股份數目及權益性質				佔二零零三年 六月三十日 已發行股份 總額百分比
	個人	公司	其他	合計	
韓軍然，主席	13,587,900 (註1)	—	—	13,587,900	5%

註：

- (1) 根據New Rank Groups Limited及韓軍然先生（抵押人）與星樂物業投資有限公司（「星樂」），其為新海康航業投資有限公司（「新海康」）之全資附屬公司，（承押人）於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押，條款中包括，韓軍然先生將所擁有本公司已發行股本5%（即13,587,900股本公司股份）抵押予星樂。

(ii) 本公司相關股份之好倉

董事名稱	權益性質	持有		佔二零零三年 六月三十日已發行 股份總額百分比
		股本衍生工具 (購股權) 數目	相關股份 (普通股份) 數目	
韓軍然，主席	個人	5,000,000	5,000,000	1.84%

董事所持有購股權詳情載於本報告「購股權計劃資料」一節。

除上文所披露者及董事以信託方式代本集團持有若干附屬公司代理人股份外，於二零零三年六月三十日，並無董事或主要行政人員持有本公司或其聯營公司(定義見證券期貨條例第十五部)股份、相關股份及債券之權益及淡倉而須記入根據證券期貨條例第352條規定而設立之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

購股權計劃資料

於二零零三年六月三十日，董事及本集團僱員獲授之購股權詳情如下：

獲受人姓名	授出日期	期限	行使期	行使價 (港元)	購股權數目				
					二零零三年 一月一日 結餘	期間授出	期間行使	二零零三年 六月三十日 期間取消/ 失效 結餘	
韓軍然，主席	二零零一年 二月十五日	二零零一年二月十五日 至二零零四年二月十四日	二零零一年二月十五日 至二零零四年二月十四日	0.69	5,000,000	—	—	—	5,000,000
梁戈，董事 (已於 二零零二年 十二月十六日 辭職)(註)	二零零零年 七月二十七日	二零零零年七月二十七日 至二零零三年七月二十六日	二零零零年七月二十七日 至二零零三年七月二十六日	1.04	1,450,000	—	—	—	1,450,000
僱員	二零零一年 二月二十一日	二零零一年二月二十一日 至二零零四年二月二十日	二零零一年二月二十一日 至二零零四年二月二十日	0.96	1,000,000	—	—	—	1,000,000
					7,450,000	—	—	—	7,450,000

註： 授予本公司前董事兼主席梁戈先生之購股權已於二零零三年七月二十六日行使期屆滿時失效。

除上文所披露者，截至二零零三年六月三十日止六個月，並無本公司購股權計劃所涉及之購股權未行使、授出、行使、取消或失效。同樣，截至二零零三年六月三十日止六個月，並無董事之配偶或未滿18歲子女擁有可認購本公司證券之權利亦無行使該等權利。

主要股東之權益及淡倉

於二零零三年六月三十日，按證券期貨條例第336條規定設立登記冊之紀錄，以下股東（董事或本公司主要行政人員除外）擁有本公司股份及相關股份5%或以上：

名稱	身份	股份數目		概約持股百分比	
		(好倉(「好」)／ 淡倉(「淡」))	(好倉(「好」)／ 淡倉(「淡」))	(好倉(「好」)／ 淡倉(「淡」))	(好倉(「好」)／ 淡倉(「淡」))
新海康航業投資有限公司	擁有股份抵押 權益之人士 (註1)	67,939,500(好)		25%(好)	
New Rank Groups Limited (「NRG」)	(註1及2)	54,351,600(好)		20%(好)	
		54,351,600(淡)		20%(淡)	
Silver World Limited	(註3)	54,351,600(好)		20%(好)	
		54,351,600(淡)		20%(淡)	
Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited	(註4)	54,351,600(好)		20%(好)	
		54,351,600(淡)		20%(淡)	
衛平	實益擁有人	39,620,000(好)		14.58%(好)	
路曙光	(註1及5)	13,587,900(好)		5%(好)	

註：

- (1) 根據NRG及韓先生(抵押人)與星樂，新海康之全資附屬公司，(承押人)於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押，NRG及韓先生分別將所擁有本公司已發行股本20%及5% (即54,351,600股及13,587,900股本公司股份) 抵押予星樂，因此根據證券期貨條例規定，新海康被視為擁有67,939,500股本公司股份。
- (2) NRG為Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則由Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited (「Royal Bank Trustee」) 全資擁有。
- (3) Royal Bank Trustee為稱為New Rank Trust之全權信託受託人。New Rank Trust之受益人包括一家控股公司及其全資附屬公司及梁戈先生及其妻子劉洵女士若干親屬，惟該等個人受益人在課稅而言不得屬於加拿大公民，亦不得屬於中國公民。該控股公司由另一項全權信託Hold Trust全資擁有。
- (4) Hold Trust之受益人包括梁戈先生及劉洵女士各自之父系及母系血緣直系繼承人及其配偶，惟該等個人受益人在課稅而言不得屬於加拿大公民，亦不得屬於中國公民。
- (5) 路曙光女士為本公司董事兼主席韓軍然先生之配偶，根據證券期貨條例被視為擁有韓先生所持有13,587,900股本公司股份之權益。

除上文所披露者外，就董事所知，並無其他人士(不包括董事及本公司主要行政人員)於二零零三年六月三十日擁有本公司已發行股本5%或以上而須根據證券及期貨條例第336條規定記入登記冊。

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。

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零零三年九月十九日

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

截至二零零三年六月三十日止六個月

	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		(33,551)	(18,457)
經營虧損		(32,532)	(13,866)
融資成本		(11,545)	(3,435)
除稅前虧損		(44,077)	(17,301)
稅項	4	—	—
除稅後虧損		(44,077)	(17,301)
少數股東權益		—	30
期內虧損淨額		<u>(44,077)</u>	<u>(17,271)</u>
股息	5	—	—
每股虧損			
基本及攤薄（港仙）	6	<u>(16.22)</u>	<u>(6.36)</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零三年六月三十日

	附註	於二零零三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	7	156,852	156,852
物業、機械和設備	9	82,531	83,734
受限制現金	12	487	521
		239,870	241,107
流動資產			
發展中待售物業		718,113	710,307
預付款項及其他應收帳項		62,934	54,097
應收一名前董事款項		—	986
應收前關連公司款項		—	7,009
應收帳款	10	18,619	18,993
受限制銀行結存		—	23,434
銀行結存及現金		50,590	1,879
		850,256	816,705
流動負債			
應繳稅項		169,157	169,942
應付費用及其他應付帳項		174,243	180,972
客戶墊款		62,750	51,053
應付帳款	11	205,796	201,119
銀行借款		337,814	337,496
應付前關連公司款項		—	179
應付土地開發費用		204,140	277,107
融資租約承擔之即期部份		100	100
		1,154,000	1,217,968
流動負債淨額		(303,744)	(401,263)
總資產減流動負債		(63,874)	(160,156)
非流動負債			
應付長期款項		141,642	46,642
須付利息之長期借款		45,000	—
銀行借貸		—	101
融資租約承擔		158	200
		186,800	46,943
		(250,674)	(207,099)
股本及儲備			
股本	13	272	272
儲備		(250,946)	(207,371)
		(250,674)	(207,099)

簡明綜合權益變動表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	物業 重估儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計虧絀 千港元	總計 千港元
於二零零三年一月一日 (如先前編列)	272	20,773	4,755	47,132	6,681	1,664	(288,376)	(207,099)
上年度調整(附註二)	—	—	—	(15,554)	(2,205)	—	17,759	—
於二零零三年一月一日 (重新編列)	272	20,773	4,755	31,578	4,476	1,664	(270,617)	(207,099)
匯兌差額	—	—	—	—	—	502	—	502
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(44,077)	(44,077)
於二零零三年六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>31,578</u>	<u>4,476</u>	<u>2,166</u>	<u>(314,694)</u>	<u>(250,674)</u>
於二零零二年一月一日 (如先前編列)	272	20,773	4,755	63,367	58,093	1,664	(151,267)	(2,343)
上年度調整 (附註二)	—	—	—	(20,911)	(19,171)	—	12,118	(27,964)
於二零零二年一月一日 (重新編列)	272	20,773	4,755	42,456	38,922	1,664	(139,149)	(30,307)
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(17,271)	(17,271)
重估引致之遞延稅項	—	—	—	3,240	1,759	—	—	4,999
重估減值淨額	—	—	—	(9,819)	(5,328)	—	—	(15,147)
於二零零二年六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>35,877</u>	<u>35,353</u>	<u>1,664</u>	<u>(156,420)</u>	<u>(57,726)</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	(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
經營業務現金流出淨額	(80,467)	(93,296)
投資業務之現金流入／(流出)淨額	51	(3,749)
融資流入／(流出)之現金淨額	128,643	(32,370)
現金及現金等價物增加／(減少)	48,227	(129,415)
外幣匯兌之影響	484	—
期初現金及現金等價物	1,879	196,306
期末現金及現金等價物	50,590	66,891
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結餘及現金	50,590	66,891

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。

若干比較數字已予重新分類，以配合本期賬目之呈報方式。

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	(21,975)	—	(10,571)	(17,301)	(11,531)	—	(44,077)	(17,301)
	<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。

於二零零三年六月三十日，未對估計稅項虧損作出撥備之遞延稅項為13,431,000港元（於二零零二年十二月三十一日：2,914,000港元）。

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。

7. 投資物業

投資物業乃按中期租約於香港境外持有。

8. 折舊

期內，計入本集團之物業、機械和設備之折舊金額為1,261,000港元(二零零二年：1,667,000港元)。

9. 添置物業、機械和設備

期內，本集團購入約為65,000港元(二零零二年：664,000港元)之物業、機械和設備。

10. 應收帳項

應收帳項之帳齡分析如下：

	於二零零三年 六月三十日 千港元	於二零零二年 十二月三十一日 千港元
3個月內	—	—
4 - 6個月	92	—
7 - 9個月	—	—
10 - 12個月	—	—
一年以上	18,527	18,993
	18,619	18,993

11. 應付帳項

應付帳項之帳齡分析如下：

	於二零零三年 六月三十日 千港元	於二零零二年 十二月三十一日 千港元
3個月內	—	20,464
4 - 6個月	5,189	8,562
7 - 9個月	67,096	2,827
10 - 12個月	8,570	10,586
一年以上	124,941	158,680
	205,796	201,119

12. 受限制現金

於二零零三年六月三十日，根據若干擔保協議之條款，約為487,000港元現金乃指定作為對銀行提供予本集團物業買家的按揭信貸之擔保（見下文附註14(1)）。因此，該等現金結餘之用途乃受限制。

13. 股本

	於二零零三年 六月三十日 千港元	於二零零二年 十二月三十一日 千港元
法定：		
500,000,000普通股每股面值0.001港元	500	500
已發行及繳足：		
271,758,000普通股每股面值0.001港元	272	272

14. 或然負債

- (1) 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（於二零零二年十二月三十一日：521,000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，上述由本集團提供擔保之未償按揭貸款金額約為9,296,000港元（於二零零二年十二月三十一日：8,477,000港元）。

- (2) 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，本集團向中國法院提出上訴，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。

15. 資本及建造工程承擔

於二零零三年六月三十日，本集團有如下之資本及建造工程承擔：

	於二零零三年 六月三十日 千港元	於二零零二年 十二月三十一日 千港元
已訂約但未撥備之物業、機器 及設備資本開支	—	2,390
已訂約但未撥備之發展中 物業資本開支	16,274	20,059
已授權但未訂約之發展中 物業資本開支	576,347	567,079
	592,621	589,528

16. 資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團已抵押的發展中物業及若干投資物業及土地及樓宇的賬面淨值總額分別為718,113,000港元及172,720,000港元（於二零零二年十二月三十一日：710,307,000港元及172,720,000港元），以取得授予其附屬公司之銀行貸款。由於本集團債權人採取法律行動，部份投資物業及土地及樓宇於二零零三年六月三十日之賬面值約為3,760,000港元（於二零零二年十二月三十一日：23,430,000港元）已被中國法院頒令押記。