

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)

(股份代號：0456)

二零零四年中期業績公佈

財務摘要

	二零零四年 六月三十日 千港元 (經審核)	二零零三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	變幅
中期業績			
營業額	1,966	872	125%
經營開支總額	(21,429)	(45,096)	(52%)
期內虧損淨額	(18,355)	(44,077)	(58%)
每股虧損 (港仙)	(6.75)	(16.22)	(58%)

新城市(北京)建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年六月三十日止六個月之經審核綜合業績連同二零零三年同期之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 千港元 (經審核)	二零零三年 千港元 (未經審核)
營業額	3	1,966	872
其他經營收入	5	47	147
一般及行政費用		<u>(16,500)</u>	<u>(33,551)</u>
經營虧損		(14,487)	(32,532)
融資成本	6	<u>(4,929)</u>	<u>(11,545)</u>
除稅前虧損		(19,416)	(44,077)
稅項	8	<u>1,084</u>	<u>—</u>
除稅後虧損		(18,332)	(44,077)
少數股東權益		<u>(23)</u>	<u>—</u>
期內虧損淨額		<u>(18,355)</u>	<u>(44,077)</u>
股息	9	<u>—</u>	<u>—</u>
每股虧損(港仙)			
基本	10	<u>(6.75)</u>	<u>(16.22)</u>

備註：截至二零零四年六月三十日止六個月之經審核綜合收益表乃摘錄自於二零零四年八月二十八日所公佈截至二零零四年六月三十日止六個月本公司之經審核財務報表。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零零四年六月三十日止六個月之綜合財務報表乃摘錄自於二零零四年八月二十八日所公佈截至二零零四年六月三十日止六個月本公司之經審核財務報表。本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」，並按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

本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。

編製本中期財務報告所採用之會計政策及編製基準乃與本集團編製其截至二零零三年十二月三十一日止年度財務報表所採用之會計政策及編製基準一致。

3. 營業額

營業額指物業銷售額（減適用之營業稅）及租金收入。

	截至二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
物業銷售	—	—
租金收入	<u>1,966</u>	<u>872</u>
	<u>1,966</u>	<u>872</u>

營業稅

本集團須按營業額及其他收入繳納5%營業稅。

4. 營業及地區分類

營業分類

為方便管理，本集團目前將業務分為兩個經營分部(物業發展及物業投資)。此等分部為本集團報告其主要分類資料之根據。

有關該等業務之分類資料如下：

截至二零零四年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	<u>—</u>	<u>1,966</u>	<u>1,966</u>
業績			
分類業績	<u>—</u>	<u>(5,025)</u>	(5,025)
其他經營收入			14
未分類集團開支			<u>(9,476)</u>
經營虧損			(14,487)
融資成本			<u>(4,929)</u>
除稅前虧損			(19,416)
稅項抵免			<u>1,084</u>
除稅後虧損			<u>(18,332)</u>

截至二零零三年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	<u>—</u>	<u>872</u>	<u>872</u>
業績			
分類業績	<u>(21,975)</u>	<u>(10,571)</u>	(32,546)
其他經營收入			31
未分類集團開支			<u>(17)</u>
經營虧損			(32,532)
融資成本			<u>(11,545)</u>
除稅前虧損			(44,077)
稅項扣除			<u>—</u>
除稅後虧損			<u>(44,077)</u>

由於本集團只在中華人民共和國(「中國」)北京市經營業務，故此並無呈列本集團之地區分類資料。

5. 其他經營收入

	截至二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
利息收入	14	55
其他收入	33	92
	<u>47</u>	<u>147</u>

6. 融資成本

	截至二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
利息：		
— 須於五年內全數清還 之銀行貸款及透支	13,663	13,477
— 須於五年內全數清還 之其他貸款	1,338	44
— 融資租賃	61	13
總借貸成本	15,062	13,534
減：資本化數額	(10,133)	(1,989)
	<u>4,929</u>	<u>11,545</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月期間撥作資本之借貸成本以受限制資產開支之資本化比率6.0%計算(截至二零零三年六月三十日止六個月：6.5%)。

7. 折舊

期內，本集團之物業、廠房及設備之折舊為1,348,000港元(截至二零零三年六月三十日止六個月：1,271,000港元)。

8. 稅項

	截至二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
所得稅扣除	—	—
土地增值稅扣除	(925)	—
	<u>(925)</u>	<u>—</u>
遞延稅項抵免	2,009	—
	<u>1,084</u>	<u>—</u>

所得稅

截至二零零四年六月三十日止六個月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17.5% (截至二零零三年六月三十日止六個月：17.5%) 之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零四年及二零零三年六月三十日止六個月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。

在期內，於中國經營之集團公司須按33% (截至二零零三年六月三十日止六個月：33%) 之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零四年及二零零三年六月三十日止六個月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。

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。

期內扣除與綜合收益表之虧損之對帳如下：

	截至二零零四年 六月三十日止六個月 千港元		截至二零零三年 六月三十日止六個月 千港元	
		%		%
除稅前虧損	<u>(19,416)</u>		<u>(44,077)</u>	
按33%之中國所得稅 率繳付之稅項	(6,407)	(33.0)	(14,545)	(33.0)
未確認之稅項虧損 稅收影響	3,842	19.8	12,605	28.6
於其他司法管轄區 經營之附屬公司 不同稅率之影響	1,495	7.7	1,940	4.4
其他	<u>(14)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
期內稅收影響及 實際稅率	<u>(1,084)</u>	<u>(5.6)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

9. 股息

董事會不建議派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息 (截至二零零三年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股虧損

每股基本虧損乃根據下列資料計算：

	截至二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
期內虧損	<u>18,355</u>	<u>44,077</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利的股數	<u>271,758,000</u>	<u>271,758,000</u>

由於行使本公司尚未行使購股權會降低每股虧損，故此並無呈列截至二零零四年及二零零三年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損數字。

核數師報告概要 (摘錄自於二零零四年八月二十八日所公佈截至二零零四年六月三十日止六個月本公司之經審核財務報表)

鑑於為數38,000,000港元之應收貸款能否收回及本集團之持續經營亦出現基本不確定因素，審核範圍因而受到限制，故核數師已發出免責意見。本集團持續經營之能力視貸款融資能否重組或延期、與債權人就重組到期款項之磋商能否完成及本集團北京項目成功完成與否而定。

管理層討論及分析

中期業績

在六個月回顧期內，本集團之營業額及期內虧損淨額分別約為1,966,000港元及18,355,000港元，而本集團於二零零三年上半年之營業額及期內虧損淨額分別為872,000港元及44,077,000港元。期內基本每股虧損為6.75港仙 (截至二零零三年六月三十日止六個月：16.22港仙)。

業績改善之原因為，中國証券大廈應佔之直接行政及融資成本已撥作發展中待售物業成本之資本及租金收入亦增加約1,094,000港元所致。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零三年六月三十日止六個月：無)。

經營回顧

期內，本集團致力於全面發展位於北京金融街中國証券大廈項目。中國証券大廈之施工進度順利。

於期內，董事會努力解決公司過往存在的問題。於二零零四年六月十一日，本集團與Sinoway Properties Limited就有關出售於New Rank (BVI 1) Limited之全部權益訂立協議。該交易有待股東批准，而有關該交易之「非常重大出售事項-通函」已於二零零四年八月二十八日寄發。在完成出售New Rank (BVI 1) Limited後，本集團將獲減低債務而加強本集團之財務狀況。

前景

如本公司二零零三年年報附錄所述，在中國網絡通訊集團公司按協議所支持下，中國証券大廈項目進度將會更順利，預期主體結構可望於二零零四年年底完成。

經過新管理層的努力，過往困擾集團的問題於下半年將有非常大的改變。董事會有信心本集團之經營業績及財務狀況將有更好之表現，因此可於將來獲得更多利潤。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零四年六月三十日，本集團根據租購合約之責任約為1,200,000港元(於二零零三年十二月三十一日：約為192,000港元)及未清償銀行借款約為398,000,000元人民幣(相等於約為372,000,000港元)(於二零零三年十二月三十一日：約為372,000,000港元)，其中約為98,000,000元人民幣(相等於約為92,000,000港元)(於二零零三年十二月三十一日：約為92,000,000港元)之無抵押計息銀行借款於二零零四年六月前已到期。餘下約為300,000,000元人民幣(相等於約為280,000,000港元)(於二零零三年十二月三十一日：約為280,000,000港元)之已抵押計息銀行借款於一年後但不超過兩年內償還。

於二零零四年六月三十日，其他借款約為197,000,000港元(於二零零三年十二月三十一日：約為187,000,000港元)，其中約為152,000,000港元(於二零零三年十二月三十一日：約為142,000,000港元)為免息及以一名董事或一名前董事所持之本公司股份作抵押，為期兩年(由二零零三年六月起計)，並於到期日償還。其他無抵押之貸款約為45,000,000港元(於二零零三年十二月三十一日：約為45,000,000港元)以年息6%計息，為期兩年(由二零零三年六月起計)。

於二零零四年六月三十日，本集團之總資產淨額約為1,241,000,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為1,145,000,000港元），而總債務則約為570,000,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為559,000,000港元）。於二零零四年六月三十日之資本負債比率（本集團總債務／總資產）為0.46（於二零零三年十二月三十一日：0.49）。於二零零四年六月三十日，現金及銀行結存增加至約為77,000,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為69,000,000港元），而流動比率（流動資產／流動負債）則為0.95（於二零零三年十二月三十一日：1.00）。

本集團之大部分業務在中國進行及主要使用貨幣為港元及人民幣。於回顧期間內並無重大匯率波動。故此，本集團毋須作出任何外匯對沖安排以儘量減低外匯風險及承擔。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團抵押其總帳面淨值約為824,715,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為744,400,000港元）之發展中物業，作為有關土地發展成本之總額約為419,094,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為522,718,000港元）獲授銀行貸款及應付款項之擔保。在本集團之債權人採取法律行動後，若干投資物業與土地及樓宇已被中國法院凍結。

或然負債

(a) 於二零零二年十月，本集團其中一位債權人就總金額約290,000,000元人民幣向一間中國附屬公司（擁有發展中待售物業）發出仲裁通知，該款項涉及物業之部份土地開發費約222,000,000元人民幣及逾期罰款違約金約68,000,000元人民幣。法院於二零零二年十月二十二日向該中國附屬公司發出裁定書，凍結其銀行存款或相應資產，限額50,000,000元人民幣。本集團當時即將落實和解條款，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表，有關條款將組成總暫停還款協議之部份。董事相信債權人將會簽訂協議。根據該協議，本集團毋須支付上述約68,000,000元人民幣之逾期罰款違約金。

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團與其債權人及往來銀行訂立總暫停還款協議，據此上述逾期罰款違約金獲豁免。惟豁免之條件為本集團能按議定之還款時間表償還土地開發費。倘本集團未遵守還款時間表，則仍須支付逾期罰款違約金。董事認為本集團有充足資金按期還款，因此無需就逾期罰款違約金作出撥備。

(b) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本集團在中國之發展中待售物業其中一單位之買家採取法律行動，以取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金30,000,000元人民幣另加利息，並申請凍結本集團銀行結存或等值資產達30,000,000元人民幣。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，因此毋需作出虧損撥備。

- (c) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本集團在中國之發展中待售物業其中一單位之買家採取法律行動，以取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金約15,000,000元人民幣另加利息。根據法律顧問之意見本集團董事，認為買家提出之索償無效，並認為該索償不會對本集團造成任何重大虧損，因此毋需於財務報表作出虧損撥備。

僱員

於二零零四年六月三十日，本集團在中國及香港僱用約60名員工，本集團向僱員提供優厚而具競爭力之薪酬組合。本集團每年會參考當時僱用市場趨勢及法例來檢討員工薪酬。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零四年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

公司管治

概無本公司董事知悉任何資料，可合理顯示本公司於本中期報告所涉及之會計期間內任何時間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。

審核委員會及核數師已審閱及審核本公司截至二零零四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，二零零四年九月七日

於本公佈刊發日期，本公司有(i)三名執行董事，即韓軍然先生(主席)、符耀廣先生及譚標成先生；(ii)兩名獨立非執行董事，即陳耀東先生及黃承基先生。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。