

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)

截至二零零四年十二月三十一日止年度 業績公佈

財務摘要

- 二零零四年度營業額上升2%至2,651,000港元。
- 本年度溢利淨額約為136,993,000港元。
- 每股盈利(基本) 50.4港仙。

全年業績

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」)截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核綜合業績連同二零零三年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	2,651	2,609
其他收入	4	115	2,270
行政費用		<u>(34,171)</u>	<u>(42,788)</u>
經營虧損	5	(31,405)	(37,909)
融資成本	6	(7,491)	(27,241)
出售附屬公司之收益		<u>171,978</u>	<u>—</u>

除稅前溢利／(虧損)		133,082	(65,150)
稅項	7	3,911	(407)
除稅後溢利／(虧損)		136,993	(65,557)
少數股東權益		—	63
年內溢利／(虧損)淨額		136,993	(65,494)
每股盈利／(虧損) (港仙)	8		
基本		50.4	(24.1)
攤薄		不適用	不適用

綜合收益表附註

1. 一般資料及主要會計政策

一般資料

本公司年內之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務為在中華人民共和國（「中國」）進行物業發展及物業投資。

近期所頒佈香港財務報告準則（「財務報告準則」）之影響

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂財務報告準則及香港會計準則（合稱「新財務報告準則」），自二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表並無提早採納該等新財務報告準則。本集團已開始評估該等新財務報告準則之影響，但未能就該等新財務報告準則會否對經營業績及財務狀況有重大影響發表任何意見。

主要會計政策

財務報表乃按歷史成本慣例而編製，並已就若干物業重估作出調整。財務報表已根據香港公認會計原則編製。

2. 營業額

營業額指租金收入扣除營業稅。

營業稅

本集團須按在中國之租金收入繳納5%中國營業稅。

3. 分部資料

分部資料如下：

二零零四年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	<u>—</u>	<u>2,651</u>	<u>2,651</u>
業績			
分部業績	<u>(6,292)</u>	<u>(6,785)</u>	(13,077)
未分類收入			115
未分類集團開支			<u>(18,443)</u>
經營虧損			(31,405)
融資成本			(7,491)
出售附屬公司之收益			<u>171,978</u>
除稅前溢利			133,082
稅項			<u>3,911</u>
除稅後溢利			<u><u>136,993</u></u>

二零零三年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	—	2,609	2,609
業績			
分部業績	(3,598)	(12,081)	(15,679)
未分類收入			1,608
未分類集團開支			(23,838)
經營虧損			(37,909)
融資成本			(27,241)
除稅前虧損			(65,150)
稅項			(407)
除稅後虧損			(65,557)

由於本集團只在中國北京市經營業務，故此並無呈列本集團之地區分部資料。

4. 其他收入

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息收入	20	62
投資物業重估增值	—	662
雜項收入	95	1,546
	<u>115</u>	<u>2,270</u>

5. 經營虧損

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	973	823
物業、機械和設備折舊		
自置資產	1,876	2,372
租賃資產	257	137
匯兌虧損	545	153
出售物業、機械和設備之虧損	2,222	—
物業經營租約之租金	1,329	1,908
包括董事酬金之員工成本	4,988	11,395
退休福利計劃供款，包括計入董事酬金之供款	105	167
總員工成本	5,093	11,562
並已計入：		
租金收入淨額減開支	2,651	2,609

6. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息：		
— 銀行貸款及透支	21,934	23,961
— 須於五年內全數清還之其他貸款	2,916	1,405
— 逾期應付款項	—	4,243
— 融資租約	63	34
總借貸成本	24,913	29,643
減：資本化數額	(17,422)	(2,402)
	7,491	27,241

7. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
遞延稅項抵免／(扣除)	<u>3,911</u>	<u>(407)</u>

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17.5% (二零零三年：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% (二零零三年：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十二月三十一日止年度並無中國稅項之應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。

8. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損) 乃根據下列資料計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年內溢利／(虧損)	<u>136,993</u>	<u>(65,494)</u>
	二零零四年	二零零三年
用以計算每股基本盈利之股份數目	<u>271,758,000</u>	<u>271,758,000</u>

由於本公司的潛在普通股有反攤薄影響，故此並無呈列截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利 (二零零三年：虧損)。

9. 股息

年內並無宣派或派付任何中期股息。董事會議決不建議派付截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息。

核數師報告概要

核數師發出保留意見，原因是在審核能否收回分別為數37,600,000港元予第三方之免息貸款、2,500,000港元之應收前任董事款項及合共約12,000,000港元之應收暫借予第三方款項等方面受到限制。核數師無法就該等人士的財政狀況取得足夠的財務資料，以衡量能否收回有關款項。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團在新的管理層努力下，於回顧年度內解決了很多舊管理層留下的問題，並重整集團的業務，財務狀況及行政資源均能達到理想水平。

自本集團於2003年12月底與中國網絡通訊集團公司（「網通」）訂立了一項有關中國証券大廈（「中証大廈」）之若干財務及施工安排協議後，本集團在財務上得到「網通」的資金支持，中証大廈可以按建築進度如期完成。

於回顧年度內，本集團於九月成功完成非常重大出售New Rank (BVI 1) Limited之所有權益與獨立第三者。此外，本集團於回顧年度內，分別已向本集團的債權人還款共約人民幣190,000,000元（約為178,000,000港元）及歸還承建商工程款約人民幣161,000,000元（約為150,000,000港元）及借款約人民幣50,000,000元（約為47,000,000港元）等。

如本集團於2005年度內可成功與「網通」完成出售中証大廈的交易，本集團將可換取一幢按估值師於2005年1月時估值約421,000,000港元的樓房為交易的部分代價。因而，將使本集團的資產數額從負債得到改善。

中証大廈

中証大廈於2003年10月正式全面復工，自於2003年12月底與「網通」訂立了一項有關中証大廈之若干財務及施工安排協議後，中証大廈的結構工程已竣工，現在已開始外牆裝修及設備安裝。

恢復股份買賣的安排

自本集團於2003年12月底與「網通」簽訂了有關中証大廈若干財務及施工安排的協議，股份自2003年12月30日起一直暫停在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣，以待公告有關中証大廈本公司的可能重大交易。此外，自出售New Rank (BVI 1) Limited後，聯交所對本公司能否有足夠資產及營運能力有所疑問。董事會正積極與聯交所合作，提供所需之資料而達至最終符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.24條的規定，使股份能繼續在聯交所買賣。至本公告日止，因為聯交所認為集團就其提出的事項闡釋仍不足夠，所以集團仍與聯交所就此繼續磋商。

展望

董事會仍努力監控中証大廈的建築，使其能於2005年度內完成整個工程發展。此外，本集團期望在財務狀況得以改善下，正著手研究發展新的投資項目，以鞏固集團的營運及收入。

管理層討論及分析

整體表現

業務回顧

回顧年度內，本集團成功出售New Rank (BVI 1) Limited 之所有權益及將集團之淨負債大大減低。在財務上得到「網通」按二零零三年十二月二十三日之協議所帶來的資金上支持，在管理層有效率的管治下，除了使到集團的業務能按序向上發展外，中國証券大廈項目之施工也得到順利的進度。

財務回顧

業績

於二零零四年，本集團之營業額約為2,651,000港元（二零零三年：2,609,000港元），主要來自出售中國附屬公司之租金收入。本集團年內之純利約為136,993,000港元（二零零三年：虧損淨額65,494,000港元），包括出售附屬公司之收益約171,978,000港元。本年度之每股基本盈利為50.4港仙（二零零三年：每股虧損24.1港仙）。

二零零四年之行政費用及融資成本分別為34,171,000港元及7,491,000港元，而二零零三年則分別為42,788,000港元及27,241,000港元，減幅分別為8,617,000港元及19,750,000港元，主要是由於中証大廈展開全面發展工程，而直接成本（包括該項目應佔之借貸成本）已撥充資本所致。此外，出售附屬公司亦使本集團之行政費用及財務成本下降。

流動資金、財務資源及資金需求

本集團於年內之財務狀況有所改善。於二零零四年十二月三十一日，本集團之負債淨額由二零零三年十二月三十一日之281,845,000港元減少47%至148,859,000港元。

儘管本集團於二零零四年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.89(二零零三年：1.00)，但本集團有銀行結餘及現金共100,014,000港元(二零零三年：69,181,000港元)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約人民幣300,000,000元，約等於280,374,000港元(二零零三年：約人民幣398,000,000元，約等於371,995,000港元)，為有抵押及計息，其中約人民幣300,000,000元，約等於280,374,000港元(二零零三年：約人民幣98,034,000元，約等於91,621,000港元)須於一年內償還。

於二零零四年十二月三十一日，其他借貸210,000,000港元(二零零三年：187,000,000港元)須於一年內償還，其中165,000,000港元(二零零三年：142,000,000港元)有抵押及計息。其他無抵押貸款45,000,000港元(二零零三年：45,000,000港元)按年利率6厘計息。

負債資本比率

於二零零四年十二月三十一日之負債資本比率(本集團總借貸／總資產)為0.42(二零零三年：0.49)。該比率較去年為低，主要是由於「網通」預付款項帶來充裕之流動資金所致。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要使用貨幣為港元及人民幣。於回顧年度內並無重大匯率波動。因此，本集團毋須作出任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團已將帳面淨值合共約947,789,000港元(二零零三年：744,400,000港元)之發展中物業抵押，作為有關土地發展成本之銀行貸款及應付款項合共約306,944,000港元(二零零三年：522,718,000港元)之擔保。

或然負債

- (a) 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(持有發展中待售之物業)發出有關合共約人民幣290,000,000元之仲裁通知，涉及約人民幣222,000,000元之若干土地開發成本及約人民幣68,000,000元之罰息。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，凍結其銀行存款或扣押其資產，而數額不超過人民幣50,000,000元。本集團當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，有關條款將屬暫停還款總協議之部份(詳情載於上文附註18)。董事相信，債權人將簽訂協議。根據協議，本集團毋須支付上述罰息約人民幣68,000,000元。因此，二零零二年並無就上述金額作出撥備。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團與債權人及銀行簽訂總暫停還款協議。根據該協議，上述罰息獲豁免，惟豁免之條件為本集團須按議定之還款時間表償還該筆土地發展成本。倘本集團未能遵守還款時間表，仍須支付罰息。董事認為本集團有充足資金按期還款，因此毋須就有關罰息作出撥備。

- (b) 截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團在中國發展中待售物業項目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人民幣30,000,000元另加利息，並申請將為數最高達人民幣30,000,000元之本集團銀行結存或等值資產凍結。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，本集團董事相信該買家之索償將會被推翻，因此毋須在財務報表作出虧損撥備。

- (c) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團在中國銷售之一個物業發展項目其中一單位之買家提出法律行動，取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金約人民幣15,000,000元連利息。根據獨立法律顧問之意見，本集團董事認為，該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，財務報表毋須作出撥備。

- (d) 本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲的2,500,000美元和人民幣14,000,000元貸款而向銀行作出擔保。

員工

於二零零四年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約50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趨勢及法例檢討員工薪酬。

展望

中國經濟持續強勁增長。大量外資流入對整體物業市場有著正面影響。本集團積極物色回報理想之投資項目，以提高本集團之整體收入。

物業租賃方面，北京辦公室大樓(尤其是北京市中心之甲級寫字樓)之需求殷切刺激物業租賃市場發展。完成出售中証大廈(位於北京市中心，屬於甲級辦公室物業)後，該物業之業權轉移予中國附屬公司。該物業之主要用途為出租。管理層預期辦公室物業將為本集團帶來可觀之經常性租金收入。

企業管治

董事會致力維持並確保高水平之企業管治，並將會不斷檢討及改良本公司之企業管治常規及標準，以確保業務及決策受到審慎恰當之規管。

董事會

董事會由主席領導，現時共有三名執行董事(包括主席)及三名獨立非執行董事。

董事會主要專注於本集團之整體策略發展。董事會亦監察本集團業務營運之財務表現及內部監控。

憑著豐富而多樣之經驗及知識，獨立非執行董事在董事會議及審核委員會之工作上，可對策略方針、發展、表現及風險管理等方面作出獨立之判斷。

獨立非執行董事亦負責確保並監察企業管治制度有效運作，責任相當重大。董事會認為，每名獨立非執行董事在身份及判斷上均屬獨立，並且全部符合上市規則列明之特定獨立性標準。

董事會年內定期舉行會議，以檢討整體策略及監察本集團之營運與財務表現。

審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員不少於三人，必須為非執行董事，而且大部份須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理經驗。

本公司之審核委員會共有三名成員，全部均為獨立非執行董事，其中一人為香港執業會計師。董事會認為，每名審核委員會成員擁有豐富之商業經驗及審核委員會擁有雜合商業、會計與財務管理之知識。審核委員會定期舉行會議，檢討重大會計政策及監督本公司之財務申報程序與風險管理制度；協助董事會檢討及評估本公司財務申報程序及內部監控之成效；確保符合相關之法定會計及申報規定、法律及監管規定以及經董事會批准之內容規則與程序。

最佳應用守則

就董事所知，並無任何資料合理地顯示本公司現時或截至二零零四年十二月三十一日止財政年度內任何時間並無遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立身份確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

本公司審核委員會已審閱截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表。

買賣或贖回上市證券

本公司於年內並無贖回任何股份。年內，本公司及其任何附屬公司概無買賣本公司任何股份。

在聯交所網站公佈全年業績

載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定資料之本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度詳盡業績公佈稍後在聯交所網站刊載。

於本公佈日期，本公司共有(i)三名執行董事韓軍然先生(主席)、符耀廣先生及譚標成先生；以及(ii)三名獨立非執行董事陳耀東先生、黃承基先生及鄭清先生。

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零零五年四月二十六日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。