

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)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

- 由於中國証券大廈仍在施工中，故此並無確認任何溢利或營業額，於二零零五年並無產生任何營業額。
- 本年度虧損約為21,026,000港元。
- 每股虧損(基本) 7.7港仙。

全年業績

新城市(北京)建設有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零四年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	—	2,651
其他收入	4	625	115
行政費用		<u>(14,966)</u>	<u>(34,171)</u>
經營虧損	5	(14,341)	(31,405)
融資成本	6	(6,685)	(7,491)
出售附屬公司之收益		<u>—</u>	<u>171,978</u>
除稅前(虧損)／溢利		(21,026)	133,082
稅項撥回	7	<u>—</u>	<u>3,911</u>
年內(虧損)／溢利淨額		<u>(21,026)</u>	<u>136,993</u>
應佔：			
本公司權益持有人		(21,026)	136,993
少數股東權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>(21,026)</u>	<u>136,993</u>
股息	9	<u>—</u>	<u>—</u>
每股(虧損)／溢利(港仙)	8		
基本		<u>(7.7)</u>	<u>50.4</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產		
物業、機械和設備	2,550	2,823
	<u>2,550</u>	<u>2,823</u>
流動資產		
待售發展中物業	1,564,583	947,789
預付款項及其他應收款	185,307	174,456
現金及現金等值項目	125,904	100,014
	<u>1,875,794</u>	<u>1,222,259</u>
流動負債		
應付貿易款項	219,450	239,984
應計費用及其他應付帳項	155,138	86,710
客戶墊款	1,284,798	556,075
融資租約承擔	47	751
銀行借貸	163,462	280,374
其他借貸	210,000	210,000
	<u>2,032,895</u>	<u>1,373,894</u>
流動負債淨額	<u>(157,101)</u>	<u>(151,635)</u>
總資產減流動負債	<u>(154,551)</u>	<u>(148,812)</u>
非流動負債		
融資租約承擔	—	47
可換股債券	11,866	—
	<u>11,866</u>	<u>47</u>
淨負債	<u>(166,417)</u>	<u>(148,859)</u>

股本及儲備

股本	272	272
儲備	(166,689)	(149,131)
	<u>(166,417)</u>	<u>(148,859)</u>
少數股東權益	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
股東資金虧絀	<u>(166,417)</u>	<u>(148,859)</u>

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。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「香港財務報告準則」），該等準則均適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間。採納新訂及經修訂香港財務報告準則致使綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式出現變動。呈列方式之變動已追溯應用。

可行之香港財務報告準則已列載如下，二零零四年之財務報表亦已按規定修訂以符合相關規定（如可行）。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變更及誤差
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部報告
香港會計準則第16號	物業、機械和設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸費用
香港會計準則第24號	關聯方披露

香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號	金融工具：披露與呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認與計量
香港財務報告準則第2號	以股份支付之款項
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港會計準則一詮釋第15號	經營租賃 — 獎勵

採納香港會計準則第1、2、7、8、10、12、14、16、17、18、19、21、23、24、27、33、36、37號、香港財務報告準則第3號，及香港會計準則一詮釋第15號並無導致本集團之會計政策出現重大變動。簡而言之：

- 香港會計準則第1號影響若干收益表、資產負債表及權益變動表之呈列。
- 香港會計準則第8、16及21號影響財務報表之若干披露。
- 由於本集團之會計政策早已符合香港會計準則第2、7、10、12、14、17、18、19、23、27、33、36、37號、香港財務報告準則第3號及香港會計準則一詮釋第15號，故該等準則不會產生任何影響。
- 香港會計準則第24號影響關連人士之辨別及關連人士交易之披露。

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」

年內，本集團採用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號須回溯應用。香港會計準則第39號（於二零零五年一月一日或之後開始之年度期間生效）一般不容許按回溯基準確認、撇除確認或計量金融資產及負債。實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號範圍內之金融資產及金融負債之分類及計量應用香港會計準則第39號內之有關過渡條文。此變動對本年度或往年業績概無重大影響。

可換股債券

香港會計準則第32號規定複合金融工具（包括金融負債及權益部份）之發行人須於首次確認時將複合金融工具分為負債及權益部份，並將該兩部份分開入賬。於往後年度，負債部份按實際權益法以攤銷成本列賬。香港會計準則第32號對本集團之主要影響乃關於本公司所發行包括負債及權益部份之12,000,000港元可換股票據。可換股債券之權益部份226,000港元已於年內記入本集團之儲備。由於可換股票據在年內發行，故此變動對往年業績概無重大影響。

除債項及股本證券外之金融資產及金融負債

二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號規定，將金融資產及金融負債分類及計量。香港會計準則第39號下之金融資產分類為「以公平值計算之金融資產之損益」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款」或「持至到期金融資產」。「按公平值計算之金融資產之損益」及「可供出售之金融資產」以公平值列帳，公平值之變動分別於損益及股權確認。「貸款及應收款」及「持至到期之金融資產」於初步確認後按實際利息法以攤銷後成本計算。

金融負債通常分類為「以公平值計算之金融負債之損益」或「除以公平值計算之金融負債之損益外之金融負債(其他金融負債)」。按公平值計算之金融負債之損益以公平值計算，其公平值變動直接於損益確認。「其他金融負債」以實際利息法按攤銷成本入賬。

此變動對本年度或往年業績概無重大影響。

終止確認

根據會計準則第39號，倘對金融資產的現金流量所擁有的合同權利到期，或轉撥該項資產根據會計準則第39號乃符合終止確認的資格，金融資產方會終止確認。釐定轉撥是否符合終止確認的資格時，須兼用風險回報與監控測試之方法。本集團已經採用相關的過渡規定，並對二零零五年一月一日起轉撥的金融資產預早應用經修訂的會計政策。由於並不符合會計準則第39號所規定之終止確認資格，故本集團先前以或然負債處理之具追索權貼現票據已追溯於二零零五年一月一日或之後作為有抵押銀行貸款列帳。

香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」(「香港財務報告準則第2號」)

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」，「以股份為基礎之付款」規定，當本集團以股份或股份權利作為購買貨品或取得服務之代價(「股本結算交易」)，或以其他相等值資產換取特定數目股份或股份權利之代價(「現金結算交易」)，則須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響為本公司董事及僱員購股權之公平值開支乃按於歸屬期間之購股權授出日期而釐定者列賬。在應用香港財務報告準則第2號以前，本集團在購股權獲行使前概無確認此等購股權之財務影響。對於二零零五年一月一日或之後授出之購股權，本集團已採用香港財務報告準則第2號。至於在二零零五年一月一日前授出之購股權，本集團選擇不根據有關過渡性條文，對於二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及於二零零五年一月一日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就於二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年一月一日前尚未歸屬之購股權及於二零零五年一月一日或以後授出之購股權回溯應用香港財務報告準則第2號。此變動對本年度或往年業績概無重大影響。

尚未生效之新會計準則之潛在影響

本集團尚未應用下列已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。本公司董事估計，應用該等新香港財務報告準則對本集團之財務報表不會產生重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務投資淨額
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(修訂本)	期權之公平價值
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃
香港財務報告準則－詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利
香港(IFRIC)－詮釋第6號	因參與特定市場之責任－廢料、電力及電子設備
香港(IFRIC)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重述法

主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之一切適用香港財務報表準則編製。另外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及公司條例規定之適用披露。

財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平值計量。

2. 營業額

由於物業於二零零五年十二月三十一日仍在施工中，本集團於本年度並無產生任何已確認之溢利或營業額。截至二零零四年十二月三十一日止年度營業額指租金收入扣除營業稅。

3. 分部資料

於二零零五年，本集團只經營物業發展，故此並無呈列任何業務分部資料。

二零零四年該等業務之分部資料呈列如下：

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>(16,221)</u>
經營虧損			(29,183)
出售物業、機械和設備虧損			(2,222)
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
稅項撥回			<u>3,911</u>
本年度溢利			<u>136,993</u>

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

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息收入	279	20
匯兌盈利	346	—
雜項收入	<u>—</u>	<u>95</u>
	<u>625</u>	<u>115</u>

5. 經營虧損

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	420	973
物業、機械和設備折舊		
自置資產	929	1,876
租賃資產	20	257
匯兌虧損	—	545
出售物業、機械和設備之虧損	—	2,222
物業經營租約之租金	901	1,329
董事酬金		
袍金	1,166	1,010
薪金、津貼及實物福利	2,184	2,130
退休福利計劃供款	12	12
員工成本		
薪金、津貼及實物福利	1,320	1,848
退休福利計劃供款	51	93
包括董事酬金之總員工成本	4,733	5,093
並已計入：		
租金收入淨額減開支	—	2,651

6. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息：		
— 銀行借貸	15,723	21,934
— 須於五年內全數清還之其他借貸	6,287	2,916
— 可換股債券利息	392	—
— 融資租約	6	63
總借貸成本	22,408	24,913
減：資本化數額	(15,723)	(17,422)
	6,685	7,491

借貸成本乃按年息6.000厘至6.336厘(二零零四年：6.000厘至6.039厘)資本化。

7. 稅項撥回

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
遞延稅項撥回	<u>—</u>	<u>3,911</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%(二零零四年：17.5%)之稅率繳付香港利得稅。由於本集團於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度並無香港利得稅之應課稅溢利，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%(二零零四年：33%)之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零五年及二零零四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(虧損)／溢利

每股基本(虧損)／溢利乃根據下列資料計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年內本公司一般權益持有人應佔(虧損)／溢利	<u>(21,026)</u>	<u>136,993</u>
	二零零五年	二零零四年
用以計算每股基本(虧損)／溢利之股份數目	<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，故此並無呈列截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損(二零零四年：溢利)。

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二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息。

核數師報告概要

鑑於有關應收一名第三方之免息貸款、應收一名本集團附屬公司少數股權擁有人之款項、向第三方臨時墊款以及本集團及本公司之預付款項及其他應收款項其中包括應收一名前任董事款項及向第三方臨時墊款分別為36,800,000港元、12,600,000港元、12,100,000港元、2,500,000港元及7,000,000港元能否收回之核數範圍受限制，核數師因而對此保留意見。核數師未能就該等人士之財務狀況取得足夠資財務資訊以評估能否收回有關款項。

業務及營運回顧

業務回顧

於回顧年間，本集團致力於監察中國証券大廈之興建進度，並與中國網絡通信集團公司（「網通」）保持緊密聯繫，以確保其按照計劃進度施行。

中國証券大廈

自於2003年12月底與網通訂立了一項有關中國証券大廈之若干財務及施工安排協議後，由我方負責的工程已基本完成，現正積極配合網通負責的一些工作。

展望

董事會將繼續監察中國証券大廈之建築進度及確保其於2006年進行交接。此外，中國經濟繼續增長及擴張。本集團尋求回報理想之投資計劃以提升本集團之整體收入。

管理層討論及分析

整體表現

回顧年度內，得到網通按2003年12月23日之協議所帶來的進度付款，加上董事會的有效管治，除了使到集團成功控制成本外，中國証券大廈項目之施工也得到順利的進度。

此外，管理層成功與我們的銀行及債權人訂立協議，以延長貸款及增強財務狀況。管理層致力於確認新的投資計劃以擴充其收入來源。

恢復買賣股份之安排

股份於2003年12月30日起暫停在聯交所買賣，待公司發出有關一則對中國証券大廈主要交易之通告。聯交所亦對本公司是否擁有足夠水平之資產及營運存疑。董事會現與聯交所緊密合作，提交一切所需資料，以符合上市規則第13.24條之規定，並使其股份得以於聯交所繼續上市。於本公佈日期，聯交所仍認為本公司未有妥善處理上述事項。因此，本集團將繼續與聯交所就有關方面進行討論。

財務回顧

業績

由於中國証券大廈項目仍在施工中，故此於二零零五年本集團並無確認任何溢利或營業額。本集團於本年度之淨虧損為約21,026,000港元(二零零四年：淨溢利136,993,000港元)。於本年度每股基本虧損為7.7港仙(二零零四年：每股溢利50.4港仙)。

二零零五年之行政開支為14,966,000港元，相較二零零四年下跌56%。減值主要源於二零零四年出售之附屬公司相關開支下降。而6,685,000港元之融資成本主要來自其他借貸之利息開支，利率由6%改為10%。

流動資金、財務資源及資金需求

由於本集團於本年度並無確認任何溢利或營業額，財務狀況轉差。於二零零五年十二月三十一日，本集團之淨負債由二零零四年十二月三十一日之148,859,000港元上升12%至166,417,000港元。

由於已於本年度收取網通之現金代價712,683,000港元，本集團之流動資金狀況已得到改善。於二零零五年十二月三十一日，現金及銀行結餘上升約25,890,000港元，而流動比率(流動資產／流動負債)為0.92(於二零零四年十二月三十一日：0.89)。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約為人民幣170,000,000元，相等於約163,462,000港元(二零零四年：約人民幣300,000,000元，相等於約280,374,000港元)，該借貸已抵押並須於一年內償還。

於二零零五年十二月三十一日，210,000,000港元(二零零四年：210,000,000港元)之其他借貸須於一年內償還。以一位董事及一位前董事持有之本公司股份作抵押之165,000,000港元(二零零四年：165,000,000港元)借貸於二零零五年七月一日前為免利息，並分作兩部份延長償還日期至二零零五年十二月三十一日：(i) 以現金償還之55,000,000港元附帶10%之年利息；(ii) 餘下之110,000,000港元將以同等之物業總估值形式轉移予貸款人。其他45,000,000港元(二零零四年：45,000,000港元)之計息未抵押貸款之年利率於二零零五年七月一日由6%升至10%。

負債資本比率

於二零零五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0.20(二零零四年十二月三十一日：0.40)。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。然而，董事會相信人民幣對港元相對穩定，外匯風險保持於最低水平。因此，本集團無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

於二零零五年十二月三十一日，本集團抵押帳面淨值合共約1,565,000,000港元(二零零四年：948,000,000港元)之待售發展中物業，作為有關土地發展成本之銀行貸款及應付款項合共約191,000,000港元(二零零四年：307,000,000港元)之擔保。

或然負債

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。本集團訂立和解協議(「協議」)，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表。該重新編訂之償還已根據協議之條款執行，故此董事相信，本集團根據協議將無須支付上述罰息約人民幣68,000,000元。

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。

於二零零三年十二月二十三日，本集團與網通訂立有關於中國北京興建一所大廈之協議。根據協議，工程須於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則須於二零零五年十二月三十日之前與網通交收。擁有權延遲交收將須承擔以下罰款：

- i. 由二零零五年十二月三十日起計，於延遲交收後90日內，按本集團收取之款項計算每天0.03%之利息。

- ii. 倘由二零零五年十二月三十日起計，延遲交收超過90日，網通將有權終止協議，而中國附屬公司將須於接獲該網通之通知後30日內不計息退回一切已收取款項，另加按本集團收取之款項計算10%之罰款；或網通可要求中國附屬公司按每天0.03%利息，就所收取款項支付由二零零五年十二月三十日起至交收當日止期間之罰款。

展望

中國經濟之持續增長為投資締造巨大機遇。為增強本集團之財務狀況，管理層預期將按照未來取向分散其業務並擴充其收入。管理層有信心本集團將繼續擴充其於中國之業務營運，致力提高股東之回報。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，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。

公司管治

除二零零五年中期報告所載之偏離守則條文者外，本公司於本年度一直遵守上市規則附錄十四內企業管治常規守則所載之守則條文。進一步詳情亦將包括在二零零五年年報之內。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守守則。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，其職責為審核及監察本公司之財務匯報過程及內部控制。年度業績亦已獲審核委員會審閱，並由本公司之核數師德豪嘉信會計師事務所有限公司審核。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本年度並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司並無於本年度購買或出售本公司任何證券。

在聯交所網頁上公佈全年業績

載有本集團根據聯交所《證券上市規則》附錄16所有的規定而草擬截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績公佈詳情將在實際可行的情況下盡快在聯交所的網址上發佈。

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

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零零六年五月八日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。