

# NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED

## 新城市（中國）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)

### 截至二零零六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，故此於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無產生任何營業額。
- 截至二零零六年十二月三十一日止年度之虧損約為32,909,000港元。
- 每股虧損(基本) 12.11港仙。

#### 全年業績

新城市(中國)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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零五年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	2	—	—
其他收入	3	1,497	625
行政費用		(23,933)	(14,966)
融資成本	4	(10,473)	(6,685)
除稅前虧損		(32,909)	(21,026)
所得稅開支	5	—	—
年內虧損	6	(32,909)	(21,026)

應佔：			
母公司權益持有人		(32,909)	(21,026)
少數股東權益		—	—
		<u>(32,909)</u>	<u>(21,026)</u>
股息	7	—	—
每股虧損(港仙)	8		
基本		(12.11)	(7.7)
攤薄		不適用	不適用

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
機械和設備		<u>1,992</u>	<u>2,550</u>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		1,720,280	1,564,583
預付款項及其他應收款	9	185,406	185,307
銀行結餘及現金		<u>64,084</u>	<u>125,904</u>
		<u>1,969,770</u>	<u>1,875,794</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	10	183,866	219,450
應計費用及其他應付帳項		142,971	140,249
一名客戶墊款		1,512,166	1,284,798
融資租約承擔		—	47
銀行借貸	11	90,000	163,462
其他借貸	12	210,000	210,000
撥備		<u>15,484</u>	<u>14,889</u>
		<u>2,154,487</u>	<u>2,032,895</u>

<b>流動負債淨額</b>	<b>(184,717)</b>	(157,101)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>(182,725)</b>	(154,551)
<b>非流動負債</b>		
可換股債券	<b>11,977</b>	11,866
<b>淨負債</b>	<b>(194,702)</b>	(166,417)
<b>股本及儲備</b>		
股本	<b>272</b>	272
儲備	<b>(194,974)</b>	(166,689)
	<b>194,702</b>	(166,417)
少數股東權益	<b>—</b>	—
<b>股東資金虧絀</b>	<b>(194,702)</b>	(166,417)

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料及主要會計政策

#### 一般資料

新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要經營地點則乃於年報企業資料一節中予以披露。

綜合財務報表乃以港元呈列，此乃本公司及其附屬公司(「本集團」)之計量貨幣。

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。

#### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之多項新訂及經修訂新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則均適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或以後開始之會計期間。採納新香港財務報告準則致使本集團會計政策出現變動如下：

## 金融擔保合約

於本年度，本集團已採用香港會計準則（「香港會計準則」）第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）「金融擔保合約」，該準則於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效。按香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之定義，一項金融擔保合約為「一項要求發行人作出特定付款，以付還持有人因特定欠債人未能根據一項債務工具之原有或修訂條款於債務到期時還款所蒙受之損失之合約」。

在二零零六年一月一日前，金融擔保合約並無根據香港財務報告準則第4號「保險合約」之規定列賬，而此等合約乃披露為或然負債。金融擔保之撥備只會在可能須流出資源以清償金融擔保責任及有關金額能可靠估計之情況下確認。

在採用此等修訂時，由本集團發出及並無指定按公平值計入損益之金融擔保合約，初步按其公平值減發行金融擔保合約直接應佔之交易成本確認。在初步確認後，本集團在計量金融擔保合約時會按(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認金額之較高者，扣除（在適用情況下）根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

就一名獨立第三方償還貸款而向若干銀行提供之金融擔保而言。董事認為，參考獨立專業估值師所進行之估值，該金融擔保合約於提供日期之公平值金額甚微。由此，本集團採用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號之修訂對本集團現在或過往會計期之業績之編製及呈列方式並無產生任何重大影響。

本集團尚未提早採用下列於二零零六年十二月三十一日已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事估計，採用該等新準則、修訂或詮釋對本集團之業績及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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）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 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務特許安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

## 主要會計政策

綜合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。

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證券上市規則（「上市規則」）及公司條例規定之適用披露。

### 2. 營業額及分部資料

由於物業於二零零六年十二月三十一日仍在施工中，故本集團於年內並無產生營業額，因而並無確認任何溢利或營業額。

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度，本集團只經營物業發展，故此並無呈列任何業務分部資料。

由於本集團只在中國北京市經營業務，且本集團超過90%之資產位於中國，故此並無呈列本集團之地區分部資料。

### 3. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息收入	2	279
匯兌盈利	—	346
撥回其他應收款項之減值虧損	1,495	—
	<u>1,497</u>	<u>625</u>

### 4. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息：		
— 須於五年內全數清還之銀行借貸	8,558	15,723
— 須於五年內全數清還之其他借貸	10,000	6,287
— 可換股債券	471	392
— 融資租約	2	6
	<u>19,031</u>	<u>22,408</u>
總借貸成本	19,031	22,408
減：發展中待售物業之資本化數額	(8,558)	(15,723)
	<u>10,473</u>	<u>6,685</u>

年內已予資本化之借貸成本乃來自一般借貸，並將合資格資產之開支按資本化比率每年6.336%至10.395% (二零零五年：6.000%至6.336%) 計算。

## 5. 所得稅開支

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% (二零零五年：17.5%) 之稅率繳付香港利得稅。由於本集團於截至二零零六年及二零零五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% (二零零五年：33%) 之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度均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。

## 6. 年內虧損

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	400	420
機械和設備折舊		
— 自置資產	744	929
— 租賃資產	20	20
	<u>764</u>	<u>949</u>
匯兌虧損淨額	6,353	—
遲繳中國營業稅之罰息 (附註)	3,117	—
員工成本		
— 薪金、津貼及實物福利	4,834	4,670
— 退休福利計劃供款	64	63
	<u>4,898</u>	<u>4,733</u>
包括董事酬金之總員工成本	<u>4,898</u>	<u>4,733</u>

附註：中國附屬公司北京中証房地產開發有限公司(「中証」)持有發展中待售物業，須就向網絡通信集團公司收取之墊款繳付5%中國營業稅。結餘表示延遲向中國稅務局繳款之罰息。

## 7. 股息

截至二零零六年十二月三十一日止年度內並無宣派或派付任何股息，自結算日至今亦不建議派付任何股息 (二零零五年：無)。

## 8. 每股虧損

年內，每股基本虧損乃根據年內虧損約32,909,000港元(二零零五年：21,026,000港元)及已發行普通股之加權平均數271,758,000股(二零零五年：271,758,000股普通股)計算。

由於該兩年間並無發生任何具攤薄影響之事宜，故此並無呈列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩年之每股攤薄虧損。

## 9. 預付款項及其他應收賬款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
免息貸款	35,254	36,783
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人款項	107,000	102,885
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人之墊款	12,617	12,617
應收前董事款項	2,460	2,460
臨時墊款	25,505	25,260
預付開支及按金	2,570	5,302
	<u>185,406</u>	<u>185,307</u>

## 10. 應付貿易款項

於結算日應付貿易款項之帳齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
3個月內	73,297	98,995
4至6個月	—	11,039
7至9個月	—	7,160
10至12個月	—	21,988
一年以上	110,569	80,268
	<u>183,866</u>	<u>219,450</u>

## 11. 銀行借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
過期銀行貸款 — 有抵押	<u>90,000</u>	<u>163,462</u>

## 12. 其他借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有抵押免息貸款	110,000	110,000
過期計息貸款	70,000	100,000
當時可換股債券認購人之計息貸款	30,000	—
	<u>210,000</u>	<u>210,000</u>

## 13. 結算日後事項

- (a) 根據與二零零五年可換股債券之認購人(「認購人」)於二零零七年三月二十六日簽訂之協議，本公司與認購人協定，延長二零零五年可換股債券之到期日至二零零七年八月三十一日，並修訂其條款。二零零五年可換股債券之本金額中，7,500,520港元金額將按協定兌換價每股0.138港元(由0.30港元修訂)兌換為本公司之普通股(「股份」)，並由二零零七年三月一日起，按香港上海匯豐銀行有限公司就港元存款不時報稱之最優惠借貸利率(「最優惠利率」)計息。二零零五年可換股債券之本金額中餘下5,219,480港元金額將不會兌換成股份，且由二零零七年三月一日起，按最優惠利率加2厘計息。除上述者外，二零零五年可換股債券之一切其他條款及條件維持不變。
- (b) 根據日期為二零零七年二月二十三日之認購協議，認購人同意於該協議完成時，根據有關條款及條件，認購兩份可換股債券：(i)一份本金額最高達40,000,000港元之可換股債券；及(ii)一份本金額23,055,000港元之可換股債券。除本金額外，兩份可換股債券之條款及條件相同。
- (c) 根據日期為二零零七年二月二十三日之另一份認購協議，認購人同意認購可換股債券，總本金額最多達24,000,000港元。

## 獨立核數師報告概要

### 意見免責聲明之基準

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表內所載之預付款項及其他應收款，包括應收一名第三方之免息貸款35,200,000港元(二零零五年：36,800,000港元)、應收 貴集團附屬公司之少數股權擁有人款項12,600,000港元(二零零五年：12,600,000港元)、向第三方臨時墊款為數25,500,000港元(二零零五年：19,100,000港元)，以及應收一名前任董事款項2,500,000港元(二零零五年：2,500,000港元)。吾等未能取得有關該等人士之財務狀況之足夠財務資料，以評估能否收回該等款項。

倘若吾等能確定該等款項是否可以收回而須作出之調整，該等調整對 貴集團及 貴公司於二零零六年十二月三十一日之負債淨額及 貴集團截至該日止年度之業績會有所影響。

## **有關持續經營準則之基本不肯定因素**

吾等在達致意見時，已考慮到綜合財務報表附註2有關 貴集團之資金流動狀況之披露是否足夠、 貴集團有若干過期銀行借貸及其他借貸，以及於編製綜合財務報表時採納持續經營準則。

於二零零六年十二月三十一日，貴集團有流動負債淨額約185,000,000港元及負債淨額約195,000,000港元。另外，貴集團有過期銀行借貸及其他借貸，分別合共約90,000,000港元及70,000,000港元，而上述金額均已須應要求償還。基於貴集團現時之財政狀況，貴集團在以現金償還過期銀行及其他借貸時或會出現困難。倘持續經營準則並不恰當，則須進行調整，將非流動資產及負債分別重新歸類為流動資產及負債、將資產價值降至可收回金額，並就或會產生之其他負債進行撥備。有關調整對年內虧損及本集團於二零零六年十二月三十一日之負債淨額或會具有重大影響。吾等認為已作出適當披露，惟由於綜合財務報表採納持續經營準則是否恰當存在重大不肯定因素，故吾等對此不表示意見。

## **意見之免責聲明：就綜合財務報表所作出意見之免責聲明**

由於意見免責聲明基準所述事項事關重大，加上有關持續經營準則之基本不肯定因素，就綜合財務報表是否按香港財務報告準則之規定，真實而公平地反映貴集團於二零零六年十二月三十一日之事務狀況及截至該日為止年度之虧損及現金流量而言，吾等概不就綜合財務報表發表意見。在任何其他方面而言，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## **業務及營運回顧**

### **業務回顧**

於回顧年間，本集團致力於完成中國証券大廈之興建工程，以便可用中國網絡通信集團公司（「網通」）之名義進行登記。

### **中國証券大廈**

主體結構及內部裝修於二零零六年底時已大致完成。中國証券大廈正在登記予網通之業權文件之最後階段。

### **展望**

董事會將在登記中國証券大廈及其後出售代價物業等方面繼續與網通合作。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，得到網通按二零零三年十二月二十三日之協議所帶來的持續資助，加上董事會的有效管治，除了使到本集團成功控制成本外，中國証券大廈項目之施工也得以維持順利的進度。

### 恢復買賣股份之安排

應本公司要求，股份自二零零三年十二月三十日起暫停在聯交所買賣。本公司仍未符合上市規則第13.24條有關充裕營運規模及有形資產價值之規定，故此仍未能確保股份於聯交所持續上市。本公司已於二零零五年一月十二日進入第二階段之撤銷上市程序。本公司現正積極編撰提呈予聯交所之進一步資料，以證明符合上市規則第13.24條之規定。股份仍會暫停買賣，以待達成聯交所可能對本公司施加之條件。

### 財務回顧

#### 業績

由於中國証券大廈項目仍在出售過程中，故此於二零零六年本集團並無錄得任何營業額。本集團於本年度之淨虧損為約32,909,000港元(二零零五年：淨虧損21,026,000港元)。於本年度每股基本虧損為12.11港仙(二零零五年：每股虧損7.70港仙)。

二零零六年之行政開支為23,933,000港元。而10,473,000港元之融資成本主要來自其他借貸之利息開支。

#### 流動資金、財務資源及資金需求

由於中國証券大廈在施工中，故於年內並無確認任何溢利或營業額，令本集團之虧損上升。於二零零六年十二月三十一日，本集團之淨負債由二零零五年十二月三十一日之166,417,000港元上升17.0%至194,702,000港元。

於二零零六年十二月三十一日，因償還銀行借貸及建築成本應付款項關係，現金及銀行結餘減少約61,820,000港元，而流動比率(流動資產／流動負債)為0.91(於二零零五年十二月三十一日：0.92)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約為人民幣90,000,000元，相等於約90,000,000港元(二零零五年：約人民幣170,000,000元，相等於約163,462,000港元)，該借貸已抵押並須於一年內償還。

於二零零六年十二月三十一日，210,000,000港元(二零零五年：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(二零零五年：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15,000,000港元(二零零五年：45,000,000港元)之未抵押貸款以年利率10%計息。其餘其他借貸30,000,000港元(二零零五年：無)按香港上海匯豐銀行有限公司不時報價之最優惠借貸利率加四厘計息。

### 負債資本比率

於二零零六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0.16(二零零五年十二月三十一日：0.20)。該比率較去年為低，主要是由於以網通之預付款項償還銀行借貸所致。

### 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。本公司正定期積極注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

### 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團抵押帳面淨值合共約1,720,000,000港元(二零零五年：約1,565,000,000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118,000,000港元(二零零五年：191,000,000港元)之擔保。

### 或然負債

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，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(相等於約19,433,000港元)(二零零五年：2,500,000美元(相等於約19,383,000港元))貸款而向銀行作出擔保。
- (b) 根據中証與網通於二零零三年十二月二十三日訂立之協議，持作出售物業之建築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，按中証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，而中証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；或網通可要求中証按每天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

於二零零六年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約59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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零六年十二月三十一日止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截至二零零六年十二月三十一日止年度購買或出售本公司任何股份。

## 企業管治

除下列偏離守則條文者外，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四內企業管治常規守則（「守則」）所載之守則條文：

**守則條文第A.2.1條**規定，主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時的管理足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於適當時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

根據本公司的組織章程細則，本公司非執行董事並無特定任期，而本公司的董事會主席及／或董事總經理無須輪值告退。因此上述各項偏離**守則條文第A.4.1條**非執行董事須具特定任期及重選的規定，以及**守則條文第A.4.2條**所有獲委任以填補臨時空缺的董事的任期僅至下屆股東大會為止，而各董事（包括具特定任期的董事）均須最少每三年重選一次的規定。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則在本公司的週年大會上輪值告退及重選，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。本公司將不時檢討相關公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

本公司並無成立薪酬委員會，因此偏離**守則條文第B.1條**的規定。本公司現時的薪酬政策乃按個別表現及職責、市場趨勢及公司表現釐訂董事及高級管理人員的薪酬待遇。董事會將不時檢討是否需要成立薪酬委員會。

## 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於截至二零零六年十二月三十一日止年度內均有遵守守則。

## 審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事陳耀東先生、黃承基先生及鄭清先生組成。審核委員會已會同管理層檢討本集團所採納之會計原則及實務，並討論內部控制及截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表。年度業績已獲本公司之核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核。

## 董事會

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，二零零七年四月三十日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。