



**New City (China) Development Limited**

**新城市（中國）建設有限公司**

股份代號：456

**NEW**

**二零零七年中期報告**

# 目錄

頁次

簡明綜合收益表	2
簡明綜合資產負債表	3
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
未經審核簡明綜合財務報表附註	7
致董事會審閱報告	24
管理層討論及分析	26
財務回顧	27
其他資料	29

## 中期業績

新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表連同二零零六年同期之比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	2,074,010	—
銷售成本		(1,787,569)	—
毛利		286,441	—
其他收入	4	299,817	2
行政費用		(86,167)	(7,671)
經營溢利／(虧損)	4	500,091	(7,669)
融資成本	5	(8,623)	(5,238)
除稅前溢利／(虧損)		491,468	(12,907)
稅項	6	(166,331)	—
本期間溢利／(虧損)		325,137	(12,907)
以下應佔：			
本公司股權持有人		325,137	(12,907)
少數股東權益		—	—
		325,137	(12,907)
股息	7	94,600	—
每股盈利／(虧損)(港仙)			
基本	8	84.83	(4.75)
攤薄	8	66.52	—

# 簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

		於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機械和設備	9	2,125	1,992
投資物業	10	750,000	—
		<b>752,125</b>	<b>1,992</b>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		—	1,720,280
預付款項及其他應收款	11	24,034	185,406
應收貿易款項	12	77,571	—
銀行結餘及現金		37,944	64,084
		<b>139,549</b>	<b>1,969,770</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	13	98,120	183,866
應計費用及其他應付帳項		51,798	142,971
一名客戶墊款		—	1,512,166
融資租約承擔		73	—
銀行借貸	14	90,000	90,000
其他借貸	15	76,219	210,000
應付稅項	6	113,007	—
撥備	17	15,484	15,484
		<b>444,701</b>	<b>2,154,487</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(305,152)</b>	<b>(184,717)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>446,973</b>	<b>(182,725)</b>

# 簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

		於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
應付貿易款項	13	33,679	—
可換股債券	16	63,959	11,977
融資租約承擔		274	—
其他借貸	15	110,000	—
應付優先股股息	7	94,600	—
應付稅項	6	108,852	—
		<b>411,364</b>	<b>11,977</b>
<b>淨資產／(負債)</b>		<b>35,609</b>	<b>(194,702)</b>
<b>股本及儲備</b>			
每股面值0.001港元之普通股		272	272
儲備		35,337	(194,974)
		<b>35,609</b>	<b>(194,702)</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	實繳盈餘	物業重估 儲備	可換股 債券之 股權儲備	換算儲備	優先股 股息	保留溢利/ (累計虧損)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	272	20,773	4,755	—	226	7,758	—	(228,486)	(194,702)
因可換股債券延期令可換股債券之 權益儲備轉撥為負債	—	—	—	—	(226)	—	—	—	(226)
已宣派優先股股息	—	—	—	—	—	—	(94,600)	—	(94,600)
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	325,137	325,137
於二零零七年六月三十日	272	20,773	4,755	—	—	7,758	(94,600)	96,651	35,609
於二零零六年一月一日	272	20,773	4,755	—	226	3,134	—	(195,577)	(166,417)
海外業務換算產生之兌換差額	—	—	—	—	—	4,624	—	—	4,624
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(32,909)	(32,909)
於二零零六年六月三十日	272	20,773	4,755	—	226	7,758	—	(228,486)	(194,702)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
來自／(用於)經營業務產生之現金淨額	490,740	(1,962)
用於投資業務現金淨額	(450,601)	(56)
用於融資業務現金淨額	(66,279)	(48,124)
現金及現金等價物減少	(26,140)	(50,142)
期初之現金及現金等價物	64,084	125,904
期終之現金及現金等價物	37,944	75,762
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	37,944	75,762

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

## 1. 主要會計政策概要

### a. 編製基準

新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之簡明財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34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。

### b. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表按持續基準編製,惟持續基準非常依賴新造貸款人民幣500,000,000元及星樂貸款及三泰可換股債券之延期。

除若干金融資產及投資物業以公平值列賬外,本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。編製本中期財務報表所採用之會計政策及編製基準乃與本集團編製其截至二零零六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。

香港會計師公會頒佈了多項新訂及經修訂的香港財務報告準則(此統稱包括香港會計準則及詮釋),這些準則於二零零七年一月一日或其後開始的會計期間生效或可供提早採用。根據所頒佈的香港財務報告準則,本集團已確定預期會在編製截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表時採用的會計政策,並認為這些會計政策不會對本集團以往年度的財務狀況和營運業績產生重大影響。



於編製截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表時生效或可自願提早採用的新訂及經修訂的香港財務報告準則，可能會受到香港會計師公會在中期財務報表發出後頒佈的新增詮釋或其他變更所影響。因此，本集團編製該期間內之財務報表時將會採用的會計政策未能於中期財務報表發出時明確地確定。本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

截至中期財務報表發出日期止，香港會計師公會已頒佈多項尚未於截至二零零七年十二月三十一日止會計期間生效之修訂、新準則及詮釋，亦未於中期財務報表中採納。

其中，下列為可能與本集團的經營及財務報表有關的事項：

### 自該日或之後起 會計期間生效

香港會計準則第23號	借貸成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號	業務分部	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第12號	服務特許安排	二零零八年一月一日

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次應用期間內之影響。迄今為止，結論是採納上述各項可能導致在披露上出現新修訂，惟不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

### c. 收益確認

收益包括本集團在正常業務過程中之已收或應收代價的公平價值。收益在扣除折扣後列賬。收益確認如下：

- (i) 出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收益確認日之前已售物業收取之按金及分期付款乃列賬於簡明綜合資產負債表流動負債項下作為一名客戶墊款。
- (ii) 來自金融資產的利息收入按未償還本金額及適用的實際利率以時間比例計算。有關利率指將金融資產的估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產帳面淨值的利率。

### d. 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團旗下各公司所佔用之物業歸類為投資物業。

投資物業包括以經營租賃持有之土地及以融資租賃持有之樓宇。以經營租賃持有之土地倘符合投資物業之其餘定義，均歸類為投資物業及據此入賬。有關之經營租賃則以融資租賃方式入賬。

投資物業總額最初以其成本(包括相關交易成本)計算。在首次確認後，投資物業總額按公平值入賬。公平值乃按於結算日進行之專業估值釐定。公平值變動乃於收益表內確認。

## 2. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會於編製帳目時被評估，並根據過往經驗和其它因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設，主要包括與物業發展有關者。

### (a) 本年度稅項及遞延稅項

本集團之主要業務活動須繳納中國所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項的時間時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

### (b) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發成本)之餘額按30%至60%之累進稅率徵收。

本集團從物業開發業務之附屬公司在中國須繳納土地增值稅，稅項列入銷售成本。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能與不同稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅額無法於日常業務過程中確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的銷售成本及所得稅撥備。

### (c) 投資物業之估值

每項投資物業於每個結算日由獨立估值師按其市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

## 3. 營業額

營業額指向客戶收取及應收之銷售物業所得款項總額。

營業額及其他收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
營業額：		
銷售物業	2,074,010	—

#### 4. 經營溢利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
物業、機械和設備折舊	286	476
銷售物業成本	1,787,569	—
壞帳撇銷	8,834	—
呆帳撥備	67,005	—
並已計入：		
利息收入	—	2
出售物業、機械和設備盈利	90	—
重估投資物業盈利	299,727	—

#### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
利息：		
須於五年內全數清還之銀行貸款及透支	5,734	4,939
須於五年內全數清還之其他貸款	5,273	5,000
可換股債券	240	235
融資租賃	5	3
可換股債券安排費用	3,105	—
總借貸成本	14,357	10,177
減：列為銷售物業成本	(5,734)	—
資本化數額	—	(4,939)
	8,623	5,238

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
所得稅開支		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	62,630	—
中國營業稅	103,701	—
	<b>166,331</b>	—
資產負債表內之稅項表示：		
— 中國企業所得稅	62,630	—
減：過往年度支付稅金	(7)	—
— 中國營業稅	103,701	—
減：過往年度支付稅金	(27,375)	—
— 中國土地增值稅	82,340	—
— 中國薪酬稅	570	—
	<b>221,859</b>	—
將於一年內支付之稅項(列為流動負債)		
— 中國企業所得稅	49,472	—
— 中國營業稅	47,972	—
— 中國土地增值稅	14,993	—
— 中國薪酬稅	570	—
	<b>113,007</b>	—
將於一年後支付之稅項(列為非流動負債)	<b>108,852</b>	—

截至二零零七年六月三十日止六個月於香港經營之本公司附屬公司須就香港產生或源自香港之估計應課稅溢利按17.5% (截至二零零六年六月三十日止六個月：17.5%) 之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零七年及二零零六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。

期內，於中國經營之附屬公司須按33% (截至二零零六年六月三十日止六個月：33%) 之稅率繳付企業所得稅，其中30%由中央政府徵收，3%則由省政府徵收。根據北京市國家稅務局於二零零二年十一月二十二日發出之文件(京國稅函[2002]659號) (「北京稅項」)，北京中証房地產開發有限公司 (「北京中証」) 之預付稅款以北京中証已收取客戶銷售款之百分之十為基準，按法定稅率33%繳納稅款，惟有關企業所得稅仍有待將由第三方進行之建築工程款項決算後才進行交割後方可作實。

本集團於二零零七年六月三十日及二零零六年六月三十日並無重大未予撥備之遞延稅項。

## 7. 股息

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
普通股		—	—
優先股	(i)	94,600	—
		<b>94,600</b>	—

附註：

- (i) 根據日期為二零零三年五月八日之認購協議，持有同新有限公司 (「同新」) 49% 股本權益之星樂享有同新合共94,600,000港元之優先股股息，而同新會優先償還星樂及保利 (香港) 投資有限公司 (「保利香港」) 之貸款連同其應計利息，方會向本集團派發優先股股息。

## 8. 每股盈利／(虧損)

截至二零零七年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃根據截至二零零七年六月三十日止六個月之股東應佔純利淨額230,537,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月：虧損12,907,000港元)及已發行普通股之加權平均數271,758,000股(截至二零零六年六月三十日止六個月：271,758,000股普通股)計算。

截至二零零七年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃根據扣除債券利息(已扣除稅項)前及扣除優先股股息後截至二零零七年六月三十日止六個月之股東應佔純利230,777,000港元及經計入於到期時兌換全部可換股債券之影響後普通股之加權平均數346,934,634股計算。

去年由於期內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六月三十日止期間之每股攤薄虧損。

## 9. 物業、機械和設備之變動

於本期間，本集團以約419,000港元(二零零六年六月三十日：56,000港元)收購物業、機械和設備。

## 10. 投資物業

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
收購為代價物業	450,273	—
重估盈餘	299,727	—
期末	750,000	—

投資物業即中國證券大廈買方所轉讓之代價物業，乃所得款項之一部份。雖然尚未移交合法業權，惟已轉讓主要風險及回報。



投資物業之估值乃管理層於各報告日期進行，並經外聘估值師最少每年覆核一次。於二零零七年六月三十日，投資物業已經獨立專業合資格估值師資產評估顧問有限公司以貼現現金流量推算法進行重估。

按帳面淨值計算，本集團之投資物業權益分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
位於中國，以下列方式持有：		
為期十至五十年之租約	<b>750,000</b>	—

## 11. 預付款項及其他應收賬款

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
	附註	
免息貸款	<b>35,254</b>	35,254
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人款項	—	107,000
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人之墊款	<b>12,617</b>	12,617
應收前董事款項	<b>2,460</b>	2,460
臨時墊款	<b>16,671</b>	25,505
預付開支及按金	<b>2,287</b>	2,570
就未付可換股債券之應收債券持有人款項	(i) <b>21,750</b>	—
	<b>91,039</b>	185,406
減：呆帳撥備	<b>67,005</b>	—
	<b>24,034</b>	185,406

附註：

- (i) 未付可換股債券乃關於附註16(iii)所詳述之發行可換股債券。本集團已於二零零七年七月收到6,000,000港元款項。

## 12. 應收貿易款項

應收貿易款項即銷售中國證券大廈之應收款項。客戶將根據於二零零三年十二月二十三日簽訂之買賣協議還款。

## 13. 應付貿易款項

於二零零七年六月三十日應付貿易款項之帳齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
三個月內	25,429	73,297
四至六個月	—	—
七至九個月	33,679	—
十至十二個月	—	—
一年以上	72,691	110,569
	<b>131,799</b>	<b>183,866</b>

33,679,000港元之應付貿易款項乃關於中國證券大廈之建築成本。該最終項目成本須委任專業人士審核及決算，有關報告將於二零零九年四月完成，此審核及決算將影響建築成本餘額(33,679,000港元)之付款時間。因此，該項目成本分類為非流動負債。

## 14. 銀行借貸

於二零零七年六月三十日之有抵押銀行借貸如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
一年內	90,000	90,000
一年後	—	—
	<b>90,000</b>	<b>90,000</b>

銀行借貸以人民幣為單位，受本公司、銀行與中國網絡通訊集團公司（「網通」）簽訂之協議所約束。經協定，該總額將分兩部份償還：

- (i) 人民幣30,000,000元於完成轉讓中國証券大廈之業權後，須在收取網通支付之第八期付款時償還；
- (ii) 餘款人民幣60,000,000元將於本公司及網通完成交換物業後再作磋商。

根據北京市京元律師事務所（「北京律師行」）所發出之意見，由於本公司之權利已受本公司及中國建設銀行所簽訂之協議所保護，故本公司現時並無就建行貸款面臨中國建設銀行任何訴訟風險。

## 15. 其他借貸

		二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
一年內：			
過期計息貸款	(i), (iii), (iv), (v)及(vi)	<b>71,000</b>	70,000
計息貸款	16	<b>5,219</b>	—
當時可換股債券認購人之計息貸款		—	30,000
		<b>76,219</b>	100,000
一年後：			
有抵押免息貸款	(i), (ii)及(vi)	<b>110,000</b>	110,000

附註：

- (i) 上述貸款(不包括附註(v)所述之1,000,000港元款項)指本集團根據出售同新49%權益取得之款項。
- (ii) 於二零零七年六月三十日，一筆為數110,000,000港元(二零零六年：110,000,000港元)之款項乃以一名董事及一名前任董事所持之本公司股份作抵押。該貸款原為免息貸款，並應於二零零三年六月起兩年屆滿償還。該貸款專用於滿足待售發展中物業之營運資金要求。於二零零五年十月二十五日，已簽訂第二份補充協議(「第二份補充協議」)，將還款日期延後。根據第二份補充協議，同新同意根據日期為二零零三年十二月二十三日之協議，向星樂物業投資有限公司(「星樂」)轉讓位處北京市西城區之辦公室大廈中網通所擁有部份(「代價物業」)，協定價值約人民幣450,000,000元之代價物業將於完成出售中國證券大廈後四個月內轉讓予北京中証。星樂所借出之110,000,000港元貸款將以某部份代價物業按償還日期之協定市場估值償還。
- (iii) 於二零零七年六月三十日，一筆為數55,000,000港元(二零零六年：55,000,000港元)之款項乃以一名董事及一名前任董事所持之本公司股份作抵押。該貸款原為免息貸款，並應於二零零三年六月起兩年屆滿償還。該貸款專用於滿足待售發展中物業之營運資金要求。於二零零五年十月二十五日，已簽訂第二份補充協議，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，而本集團正就進一步延後還款日期進行磋商。由於押後還款，一筆為數55,000,000港元之款項自二零零五年七月一日起附帶利息，年利率為10厘。上述貸款已於二零零五年十二月三十一日屆滿，本集團之管理層正與債權人商討重部訂立還款日期或延長還款期。
- (iv) 於二零零七年六月三十日，15,000,000港元款項(二零零六年：15,000,000港元)為無抵押，貸款期原本自二零零三年六月起為期兩年，以年息6厘計息，此外，應於到期時一次性全數償還。該貸款乃用作一般營運資金及用於清償本集團之應付帳款。於二零零五年十月二十五日，已簽訂補充信貸函件，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，並由二零零五年七月一日起按年利率10厘計息。上述貸款已於二零零五年十二月三十一日到期，本集團之管理層現正與債權人商議重新釐定或延長償還欠款之期限。

(v) 於二零零七年六月三十日，一筆為數1,000,000港元之款項乃為無抵押，貸款期原本自二零零七年二月五日起為期三個月，以年息9.75厘計息。上述貸款已於二零零七年五月四日屆滿，本集團之管理層現正與債權人商議重新釐定或延長償還欠款之期限。

(vi) 本集團之其他借貸乃以港元列值。

## 16. 可換股債券

於結算日確認之可換股債券乃計算如下：

		二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
期初帳面值		11,977	11,866
利息開支	5	240	471
已付利息		(351)	(360)
從權益部分轉撥至負債		226	—
發行可換股債券	(ii)及(iii)	57,086	—
轉撥至貸款	15	(5,219)	—
負債部分於二零零七年六月三十日		63,959	11,977

附註：

(i) 於二零零五年三月一日，本公司發行本金額12,000,000港元及按年利率3厘計息，可轉換為本公司普通股之可換股債券（「二零零五年可換股債券」），每股兌換價為0.30港元。可換股債券於發行日期起計兩年後到期。於二零零七年三月一日，該可換股債券獲延期，其中金額約7,500,000港元可按兌換價每股0.138港元兌換成本公司普通股，並按香港上海滙豐銀行有限公司就港元存款不時所報之最優惠借貸利率（「最優惠利率」）計息。於二零零七年八月十七日，本公司收到三泰控股有限公司之意向書，同意將可換股債券之到期日延遲至二零零九年二月二十八日。

- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，該30,000,000港元款項乃無抵押、按最優惠利率加4厘之年利率計息，乃預先收取之可換股債券代價。該筆結餘已於二零零七年六月十四日連同安排費用及應計利息轉撥至可換股債券，金額為33,403,150港元。可換股債券可按兌換價每股0.138港元兌換成本公司之普通股。於二零零七年八月二十一日，本公司收到冠凱投資有限公司（「冠凱」）之意向書，同意將可換股債券之到期日遞遲至二零零九年二月二十八日。
- (iii) 於二零零七年六月二十八日，發行另一份本金額23,055,000港元之可換股債券一事亦已完成。可換股債券可按兌換價每股0.138港元兌換成本公司之普通股，並按最優惠利率加4厘之年利率計息。於二零零七年八月二十一日，本公司收到冠凱之意向書，同意將可換股債券之到期日遞遲至二零零九年二月二十八日。認購人於結算日尚未支付21,750,000港元代價，並已列為其他應收款。
- (iv) 所有可換股債券將於二零零七年八月全數屆滿。由於可換股債券之權益部分金額不大，因此整筆金額均已列為負債處理。

## 17. 撥備

該款項乃指獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司（「北京太陽紅」）之相關索償撥備。於二零零六年一月十九日，北京仲裁委員會作出北京太陽紅勝訴之裁決，指北京太陽紅及北京中証（本集團擁有51%權益之間接附屬公司）就購入中國証券大廈12樓全層於二零零三年六月六日所訂立協議須予撤銷，北京中証須向北京太陽紅退還約人民幣14,000,000元之已付購買款，並作出人民幣800,000元之賠償。為數15,480,000港元之款項已於財務報表內撥備，管理層認為就此所作任何賠償及申索之撥備水平乃屬足夠。

## 18. 或然負債

- (a) 本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲之2,500,000美元及人民幣14,000,000元貸款而向銀行作出擔保。
- (b) 於二零零三年十二月二十三日，本集團與網通訂立有關興建中國證券大廈之協議。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：

本集團需於該物業之風險及回報轉交給網通後12個月內，將有關土地證擁有權轉讓給網通，否則本集團需繳付網通延遲交收利息，該利息計算按本集團已收取之款項計算每天0.03%之利息。該物業之風險及回報已於二零零六年十二月二十五日轉交給網通。

- (c) 於二零零六年一月十九日，北京仲裁委員會作出北京太陽紅勝訴之裁決，指北京太陽紅及北京中証(本集團擁有51%權益之間接附屬公司)就購入中國證券大廈12樓全層於二零零三年六月六日所訂立協議須予撤銷，北京中証須向北京太陽紅退回約人民幣14,000,000元之已付購買款，並作出人民幣800,000元之賠償。北京中証已向北京人民法院作出申請，暫緩該賠償裁決。

## 19. 經營租賃承擔

於二零零七年六月三十日，根據不可撤回經營租約之未來最低租金承擔如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,062	1,961
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	81
	<b>1,062</b>	<b>2,042</b>

## 20. 外匯風險

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。本集團定期並積極監察人民幣匯率波動情況，並不斷評估外匯風險。

## 21. 關連人士交易

根據北京中証及開發中國證券大廈之合營方國証經濟開發有限公司(「國証」)於二零零四年簽訂之協議，北京中証需支付人民幣109,060,000元給國証作為購回中國證券大廈之7,000平方米之代價，有關款項已列為銷售該物業之成本。



# 致新城市(中國)建設有限公司董事會審閱報告

## 緒言

我們已審閱載於第2至23頁的簡明中期財務報表，當中包括新城市(中國)建設有限公司於二零零七年六月三十日的簡明資產負債表、截至當日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、權益變動表及現金流量表、主要會計政策概要及其他闡釋附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料必須遵照有關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。董事負責按照香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及公平呈報本中期財務報表。

我們的責任是按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱，對中期財務報告作出結論，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱中期財務報告主要涉及向財務及會計事宜的負責人員查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為

小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們概無發現任何事宜促使我們相信於二零零七年六月三十日的中期報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

**暉誼會計師事務所有限公司**

執業會計師

**劉寶明**

執業證書號碼：P2732

香港

九龍彌敦道625號

雅蘭中心2期2樓201室

二零零七年八月二十七日

## 管理層討論及分析

### 中期業績

在六個月回顧期內，本集團錄得約2,074,010,000港元營業額，期內純利約為325,137,000港元，而本集團於二零零六年上半年則無錄得營業額，期內虧損淨額則為12,907,000港元。

### 中期股息

根據就認購協議於二零零三年五月八日訂立之補充協議，已宣派為數94,600,000港元之特別股息。除此以外，董事會不建議派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零六年六月三十日止六個月：無）。

### 業務回顧

期內，出售中國証券大廈一事已算完成。現擬將代價物業出租，收取租金收入。

### 恢復股份買賣之安排

應本公司要求，股份自二零零三年十二月三十日起已暫停在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣，以待公佈涉及中國証券大廈之本公司重大交易。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，而聯交所關注本公司是否符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.24條有關充裕資產及營運規模之規定。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，本公司將於恢復買賣時發出公佈。

## 展望

有見商業中心區之辦公室租賃需求出現增長，加上代價物業亦屬甲級水平，本公司現計劃出租代價物業內之泊車位及辦公室大樓。本公司相信，此舉可為本公司引來更多商機。此外，董事會亦正與本公司多名股東及獨立財務機構商討若干集資計劃，以加強財政狀況；同時亦正物色新投資項目，以鞏固其業務及收入來源。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零零七年六月三十日，本集團根據租購合約之責任約為347,000港元（於二零零六年十二月三十一日：無）及銀行借款約為人民幣90,000,000元（相等於約為90,000,000港元）（於二零零六年十二月三十一日：約為人民幣90,000,000元，相等於約為90,000,000港元），乃有抵押及計息。

於二零零七年六月三十日，以一位董事及一位前任董事持有之本公司股份作抵押之165,000,000港元（於二零零六年十二月三十一日：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。於二零零七年六月三十日，其他15,000,000港元（於二零零六年十二月三十一日：15,000,000港元）之未抵押貸款以年利率10%計息。於二零零七年六月三十日，其餘其他借貸5,219,000港元（於二零零六年十二月三十一日：無）按最優惠利率加四厘計息。另外，於二零零七年六月三十日之短期貸款1,000,000港元（於二零零六年十二月三十一日：無）則按最優惠利率加兩厘計息。

於二零零七年六月三十日，本集團之總資產約為891,674,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為1,971,763,000港元），而總債務則約達276,219,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為300,000,000港元）。於二零零七年六月三十日之資本負債比率（本集團總債務／總資產）為0.31（於二零零六年十二月三十一日：0.15）。於二零零七年六月三十日，現金及銀行結存約為37,944,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為64,085,000港元），而二零零七年六月三十日，流動比率（流動資產／流動負債）則為0.31（於二零零六年十二月三十一日：0.91）。

## 外匯風險

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。本集團定期並積極監察人民幣匯率波動情況，並不斷評估外匯風險。

## 資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團抵押帳面淨值合共約為1,631,959,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為1,720,280,000港元）之發展中物業，作為所獲銀行貸款合共約90,000,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為90,000,000港元）之擔保。

## 其他資料

### 企業管治

本公司於截至二零零七年六月三十日止六個月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，惟下列偏離守則條文者除外：

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條以及守則條文第A.4.2條。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。本公司的既定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。

## 僱員

於二零零七年六月三十日，本集團在中國及香港僱用約58名員工，本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年會參考當時僱用市場趨勢及法例來檢討員工薪酬。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零七年六月三十日，按本公司及其相聯法團根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所者，各董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之股本及相關股份之權益及淡倉如下：

### 好倉

#### 本公司每股面值0.001港元之普通股

董事姓名	所持已發行 身份	本公司已發行 普通股數目	股本百分比
韓軍然（「韓先生」）	實益擁有人 (附註(i))	13,587,900	5%

附註：

- (i) 根據由Silver World Limited（為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited（「Royal Bank Trustee」）之全資附屬公司）全資擁有之New Rank Groups Limited（「NRG」）與韓先生（作為押記人）及保利（香港）投資有限公司（「保利香港」）之全資附屬公司星樂物業投資有限公司（「星樂」）（作為承押人）於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押協議，除其他事項外，韓軍然先生將其於本公司已發行股本5%之權益（即13,587,900股本公司股份）抵押予星樂。

除上文所披露者外，各董事或彼等之聯繫人並無擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於董事權益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於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股本及相關股份之權益及淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份之權益

於二零零七年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊紀錄，除上文披露有關本公司董事之權益外，以下人士已通知本公司彼等於本公司已發行股本之權益及淡倉：

股東姓名	身份	所持已發行	
		普通股數目 (好倉(「好」)／ 淡倉(「淡」))	佔本公司 已發行股本 百分比
保利香港	擁有股份抵押 權益之人士 (附註1)	67,939,500 (好)	25%
NRG	實益擁有人 (附註1及2)	54,351,600 (好)	20%
		54,351,600 (淡)	
Silver World Limited	(附註2)	54,351,600 (好)	20%
		54,351,600 (淡)	
Royal Bank Trustee	(附註3)	54,351,600 (好)	20%
		54,351,600 (淡)	
衛平	實益擁有人	47,032,000 (好)	17.31%
路曙光	(附註1及5)	13,587,900 (好)	5%



附註：

- (1) 根據由NRG與韓先生(作為押記人)及保利香港之全資附屬公司星樂(作為承押人)於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押協議，NRG及韓先生將彼等各自於本公司已發行股本20%及5%之權益(即分別54,351,600及13,587,900股本公司股份)抵押予星樂。由於保利香港所持星樂之股權，根據證券及期貨條例，保利香港被視為為67,939,500股本公司股份中擁有權益。
- (2) NRG 乃Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則由Royal Bank Trustee全資擁有。
- (3) Royal Bank Trustee乃一項名為新協信託之全權信託之受託人。新協信託之受益人包括一間控股公司及其全資附屬公司，以及梁戈先生及其妻子劉洵女士之若干親屬，惟在稅務方面該等親屬不得屬於加拿大居民或中國居民。控股公司由另一項名為Hold Trust之全權信託全資擁有。
- (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，惟在稅務方面彼等不得屬於加拿大居民或中國居民。
- (5) 路曙光女士為本公司董事兼主席韓先生之配偶。根據證券及期貨條例，路女士被視為為韓先生持有之13,587,900股本公司股份中擁有權益。

據本公司任何董事所知，唯一於本公司附屬公司之股東大會上直接或間接擁有5%或以上投票權之公司(本集團成員公司除外)如下：

擁有人名稱	附屬公司名稱	權益百分比
國証經濟開發有限公司 (「國証」)(附註1)	北京中証房地產開發有限公司 (「北京中証」)	34%
星樂(附註2)	同新有限公司(「同新」)	49%

附註：

- 北京中証於一九九五年六月五日成立，現時之合營夥伴包括本公司附屬公司同新、國証及北京市金融街建設開發有限公司(「金融街建設開發」)，其註冊資本由同新及國証分別出資66%及34%。根據金融街建設開發、國証及同新於一九九九年十月九日訂立之協議，同新獲得北京中証全部經濟利益，而國証於中國證券大廈落成時，可取得中國證券大廈建築樓面面積7,000平方米之辦公室擁有權，作為固定收益。
- 星樂享有同新最多94,600,000港元之優先股股息，而同新會優先清償星樂及保利香港之貸款連同其應計利息，方向本集團派發最多136,000,000港元之優先股股息。待支付上述優先股股息及清償星樂及保利香港之貸款後，同新將會按以下比例宣派股息及／或分派予本集團及星樂：

本集團：	75%
星樂：	25%

除上文所披露外，就本公司所知，並無任何其他人士於二零零七年六月三十日擁有本公司已發行股本5%或以上之權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司於二零零二年六月十四日採納一項購股權計劃，將於採納當日起十年內維持有效。截至二零零七年六月三十日止六個月內並無授出任何購股權，而所有未行使之購股權已經失效。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零七年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零零七年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無買賣本公司任何股份。

## 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二零零七年六月三十日止六個月內均有遵守守則。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳耀東先生、黃承基先生及鄭清先生。審核委員會與管理層已審閱本集團採用之會計原則及慣例，並討論內部控制及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命  
主席  
韓軍然

香港，二零零七年八月三日