

# 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)

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績公佈

#### 財務摘要

- 營業額約2,160,427,000港元(二零零六年：無)。
- 本年度溢利約231,720,000港元(二零零六年：虧損約32,909,000港元)。
- 每股盈利(基本) 50.46港仙(二零零六年：每股虧損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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零六年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	2,160,427	—
銷售成本		(1,870,713)	—
毛利		289,714	—
其他收入	4	261,908	1,497
行政費用		(100,083)	(23,933)
經營溢利／(虧損)	5	451,539	(22,436)
融資成本	6	(78,593)	(10,473)
除稅前溢利／(虧損)		372,946	(32,909)
稅項	7	(141,226)	—
年內溢利／(虧損)		<u>231,720</u>	<u>(32,909)</u>
應佔：			
本公司權益持有人		231,720	(32,909)
少數股東權益		—	—
		<u>231,720</u>	<u>(32,909)</u>
股息	8	<u>94,600</u>	—
每股盈利／(虧損)(港仙)	9		
基本		<u>50.46</u>	<u>(12.11)</u>
攤薄	9	<u>25.46</u>	—

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,634	1,992
		<u>2,634</u>	<u>1,992</u>
<b>流動資產</b>			
待售已竣工物業		729,167	—
待售發展中物業		—	1,720,280
應收帳項	10	70,387	—
預付款項、按金及其他應收款項		19,453	185,406
銀行結餘及現金		42,739	64,084
		<u>861,746</u>	<u>1,969,770</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	11	103,818	183,866
應計費用及其他應付款項		138,728	142,971
一名客戶墊款		—	1,512,166
融資租約承擔		73	—
銀行借貸		93,750	90,000
其他借貸		71,000	210,000
應付稅項	7	92,692	—
撥備		16,129	15,484
		<u>516,190</u>	<u>2,154,487</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>345,556</u>	<u>(184,717)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>348,190</u>	<u>(182,725)</u>
<b>非流動負債</b>			
應付貿易款項	11	33,415	—
融資租約承擔		237	—
其他借貸		110,000	—
應付稅項	7	93,545	—
可換股債券		69,263	11,977
應付優先股股息		94,600	—
		<u>401,060</u>	<u>11,977</u>
<b>淨負債</b>		<u>(52,870)</u>	<u>(194,702)</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		272	272
儲備		(53,142)	(194,974)
		<u>(52,870)</u>	<u>(194,702)</u>
少數股東權益		—	—
<b>股東資金虧絀</b>		<u>(52,870)</u>	<u>(194,702)</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本公佈乃根據所有適用之香港財務報告準則而編製，該詞彙包括所有適用之香港會計準則及詮釋(由香港會計師公會頒佈)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定。

### 2. 主要會計政策

除若干財務資產按公平值列帳外，綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。本公司及其在中華人民共和國(「中國」)之附屬公司之功能貨幣分別為港元及人民幣。就呈報綜合財務報表而言，本集團採納港元作為其呈報貨幣。

#### 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已就當前年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。除若干情況導致增訂及修訂會計政策以及額外披露外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號修訂	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
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

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團會計政策出現重大變動，惟須作出額外披露。

#### 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團於本財務報表內並無採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	金融工具之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</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 — 集團及庫務股份交易 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產、最低資金要求及兩者之相互關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效

### 3. 營業額

營業額指已向及應向客戶收取之物業銷售所得款項。營業額之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額：		
銷售物業	<u>2,160,427</u>	<u>—</u>

### 4. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	2	2
匯兌收益	14	—
撥回有關其他應收款項之已確認減值虧損	140	1,495
獲退回以往年度扣除之開支	1,530	—
出售資產收益	90	—
重估投資物業收益	<u>260,132</u>	<u>—</u>
	<u>261,908</u>	<u>1,497</u>

### 5. 經營溢利／(虧損)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
已售物業成本	1,870,713	—
核數師酬金	530	400
撇銷壞帳	78,849	—
物業、廠房及設備折舊	668	764
匯兌虧損	5,405	6,353
土地及樓宇之經營租約租金	1,918	—
專業費用	5,250	—
法律費用	734	—
上市及公佈費用	895	—
員工成本		
薪金及其他員工成本	4,933	4,834
退休福利	<u>60</u>	<u>64</u>

## 6. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
須於五年內全數清還之銀行貸款及透支	12,685	8,558
須於五年內全數清還之其他貸款	72,505	10,000
可換股債券	2,968	471
融資租約	15	2
可換股債券之安排費用	3,105	—
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	91,278	19,031
減：資本化數額	(12,685)	(8,558)
	<hr/>	<hr/>
	<b>78,593</b>	<b>10,473</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
所得稅開支		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	33,204	—
中國營業稅	108,022	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>141,226</b>	<b>—</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本公司在香港營運之附屬公司須根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 繳納香港利得稅。鑒於本集團在截至二零零七年十二月三十一日止年度並無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備 (二零零六年：無)。

按照《中國企業所得稅法》，本集團須就其應課稅收入按稅率33% (二零零六年：33%) 繳納中國企業所得稅。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)，北京中証房地產開發有限公司 (「北京中証」) 須就客戶預付之10%銷售所得款項，按法定稅率33%繳納稅款，惟有關銷售所得款項仍有待將由第三方進行之建築工程完成後進行最終交割後方可作實。

於二零零七年三月十六日閉幕之第十次全國人民代表大會第五次會議上，《中國企業所得稅法》 (「新企業所得稅法」) 獲批准，並於二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法引入大量變動，當中包括但不限於將內資及外資企業之所得稅率劃一為25%。因此，按照於二零零八年一月一日起生效之新企業所得稅法，本公司之適用所得稅率現為25%。

資產負債表內之稅項指：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
— 中國企業所得稅	33,204	—
減：以往年度款項	(7)	—
— 中國營業稅	108,022	—
減：以往年度款項	(35,828)	—
— 中國土地增值稅	80,253	—
— 中國薪酬稅	593	—
	<u>186,237</u>	<u>—</u>

將於一年內支付之稅項 (列為流動資產)

— 中國企業所得稅	33,197	—
— 中國營業稅	43,179	—
— 中國土地增值稅	15,723	—
— 中國薪酬稅	593	—
	<u>92,692</u>	<u>—</u>

將於一年後支付之稅項 (列為非流動資產)

	<u>93,545</u>	<u>—</u>
--	---------------	----------

本集團於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日並無未予撥備之遞延稅項。

## 8. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
普通股	—	—
優先股	94,600	—
	<u>94,600</u>	<u>—</u>

根據日期為二零零三年五月八日之補充認購協議，持有同新有限公司(「同新」)49%股本權益之星樂物業投資有限公司享有同新合共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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，概無宣派中期及末期股息(二零零六年：無)。

## 9. 每股盈利／(虧損)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股基本盈利乃根據扣除優先股股息後截至二零零七年十二月三十一日止年度之本公司權益持有人應佔純利約137,120,000港元(二零零六年：虧損約32,909,000港元)及已發行普通股之加權平均數271,758,000股(二零零六年：271,758,000股普通股)計算。

截至二零零七年十二月三十一日止年度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權益持有人應佔純利約140,088,000港元及經計入於到期時將全部可換股債券兌換為普通股之影響後普通股之加權平均數550,216,000股計算。

於上一年度，由於年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十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

## 10. 應收帳項

應收帳項即出售中國証券大廈之應收所得款項。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。該款項已逾期但未予減值，並且預期將於一年內可收回。

## 11. 應付貿易款項

於結算日應付貿易款項之帳齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
3個月內	103,818	73,297
4至6個月	—	—
7至9個月	—	—
10至12個月	—	110,569
一年以上	33,415	—
	<u>137,233</u>	<u>183,866</u>

## 12. 分部資料

香港會計準則第14號「分部報告」規定分部資料分開兩種分部形式呈列：(i)按主要分部呈報基準，本集團決定為按業務分類；及(ii)按次要分部呈報基準，本集團決定為按地區分部。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益及溢利主要源自中國之物業發展，故本集團僅有一個業務分部。

本集團大部分收益源自其在中國之最終客戶，而本集團絕大部分營運資產均位於中國。

因此，並無提供截至二零零七年十二月三十一日止年度按業務及地區分部劃分之分部分析。

## 13. 結算日後事項

### 收購一間附屬公司

根據於二零零七年八月十五日與秦皇島市海洋置業有限公司(「賣方」)訂立之收購協議，本公司承諾以代價人民幣10,924,000元(相當於約11,379,000港元)收購秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司51%股本權益。當中為現金1,000,000港元及一份租賃協議，由北京中証出租而中國銀地城市投資有限公司(賣方之附屬公司)租用一項物業，將租約應付租金抵銷全部已付訂金以外之未付代價。

本公司與賣方訂立合作備忘錄後，本公司於二零零七年九月十二日支付現金代價，作為收購事項之訂金。

收購事項於二零零八年三月十八日舉行之股東特別大會上獲批准。

## 業務及營運回顧

### 業務回顧

年內，中國証券大廈之出售被視為已經完成。本集團於本年度錄得營業額約2,160,427,000港元及錄得溢利約231,720,000港元。此外，本公司於二零零七年八月十五日訂立該協議，以收購秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司之51%股本權益，並於二零零八年三月十八日獲股東批准。

### 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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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交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。股份將繼續暫停買賣，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。

## 前景

儘管政府加強對房地產增長的調控，中國內地股市下挫所產生之不利影響亦使形勢進一步趨於嚴峻，但鑒於經濟增長強勁造就之持續城市化趨勢使到對較優質住宅及商品房之需求未獲滿足，故房地產市場仍屬有利投資。然而在宏觀調控政策下，銀行對提供資金給房地產項目較為審慎，故房地產發展商能否獲取內部財政資源，是彼等成功與否的關鍵因素。

繼我們完成與中國網絡通信集團公司(「網通」)之交易及償還多項拖欠款項之財務責任後，本集團已具備一個全新面貌。我們將會透過合營企業而延續我們在中國房地產市場之擴展步伐，蓋因這個發展方向使本集團及股東兩者所要承擔之財務負擔均較輕。本集團相信，我們過去在中國及香港兩地架起之眾多健全業務網絡及出眾的業務表現，將使到本集團能獲取有利可圖之發展項目，以保持本集團之穩定持續增長。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 業績

於回顧年度，本集團錄得營業額約2,160,427,000港元(二零零六年：無)，相當於中國証券大廈之出售金額。本集團於本年度之純利約231,720,000港元(二零零六年：虧損淨額約32,909,000港元)。年內每股基本盈利為50.46港仙(二零零六年：每股虧損12.11港仙)。於二零零七年度，行政費用約100,083,000港元，當中包括壞帳撥備約78,849,000港元(二零零六年：約23,933,000港元)。融資成本約78,593,000港元(二零零六年：約10,473,000港元)，主要為其他借貸之利息開支。

#### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零零七年十二月三十一日，本集團在融資租約下之承擔約310,000港元(二零零六年十二月三十一日：無)及銀行借款約人民幣90,000,000元(相等於約93,750,000港元)(二零零六年十二月三十一日：約人民幣90,000,000元，相等於約90,000,000港元)，乃有抵押及計息。

於二零零七年十二月三十一日，以一位董事及一位前董事持有之本公司股份作抵押之貸款165,000,000港元(於二零零六年十二月三十一日：165,000,000港元)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。於二零零七年十二月三十一日，其他未抵押貸款15,000,000港元(二零零六年十二月三十一日：15,000,000港元)以年利率10%計息。另外，於二零零七年十二月三十一日之短期貸款1,000,000港元(二零零六年十二月三十一日：無)按最優惠利率加兩厘計息。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之總資產約864,380,000港元(二零零六年十二月三十一日：約1,971,762,000港元)，而總借貸則約274,750,000港元(二零零六年十二月三十一日：約300,000,000港元)。於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行結存約42,739,000港元(二零零六年十二月三十一日：約64,084,000港元)，而二零零七年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為1.67(二零零六年十二月三十一日：0.91)。

#### 負債資本比率

於二零零七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0.32(二零零六年十二月三十一日：0.15)。該比率較去年為高，主要是由於完成出售中國証券大廈及向網通收取代價物業所致。

## 匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切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

於二零零七年十二月三十一日，本集團抵押位於北京之發展項目中國証券大廈之物業，作為已獲授銀行貸款約93,750,000港元(二零零六年十二月三十一日：約90,000,000港元)之抵押。

## 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証券大廈之協議。根據協議，工程應於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則應於二零零五年十二月三十日之前交付予網通。延遲交付擁有權將須承擔有關罰款，金額為於二零零六年十二月二十五日獲延遲交收後，轉讓該物業之風險及回報當日起12個月內本集團所收款項以每天0.03%計算之利息。
- (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投資諮詢有限公司(「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之協議須予撤銷，北京中証須向北京太陽紅退回約人民幣14,000,000元之已付購買款及賠償人民幣800,000元。北京中証已向北京人民法院提出申請，暫緩該賠償裁決。

## 展望

集團將積極透過出售已竣工物業，償還本集團已逾期之財務負擔。鑒於該幢樓宇座落於北京黃金商業地段，故相信應有強勁需求及可盡快出售。繼是項出售後，秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司之項目將成為本集團一個極其重要之項目。為免成為單一項目公司，董事將會訂立更多有利項目，致使能強化本集團之業務及財政基礎。

## 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約56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慣例及法例檢討薪酬組合。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零七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二零零七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，本公司於截至二零零七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。鑒於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時的架構足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討架構，並於一切有需要時候作出必要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**非執行董事應具特定任期及重選的規定，以及**守則條文第A.4.2條**董事（包括具特定任期的董事）均應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。本公司將不時檢討組織章程細則，並在一切有需要時候作出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，理由是本公司早已訂有既定政策，乃按個別表現及職責、市場趨勢及公司表現而釐定全體董事及高級管理人員的薪酬組合。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，彼等已確認於截至二零零七年十二月三十一日止年度內均有遵守該守則。

## 審核委員會

審核委員會由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二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 核數師變更名稱

於二零零七年十月三日，本公司之核數師暉誼會計師事務所有限公司與Parker Randall International聯營，名稱亦改為暉誼(香港)會計師事務所有限公司。因此，暉誼(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司之新核數師。股東週年大會上將動議一項決議案，續聘暉誼(香港)會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

## 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，二零零八年四月二十三日