

# 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)

### 二零零八年中期業績公佈

#### 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」)截至二零零八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二零零七年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 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	16,066	299,817
行政費用		(14,582)	(86,167)
經營溢利	4	1,484	500,091
融資成本	5	(35,684)	(8,623)
除稅前(虧損)/溢利		(34,200)	491,468
稅項	6	—	(166,331)
本期間(虧損)/溢利		<u>(34,200)</u>	<u>325,137</u>
以下應佔：			
本公司股權持有人		(34,200)	325,137
少數股東權益		—	—
		<u>(34,200)</u>	<u>325,137</u>
股息	8	—	94,600
每股(虧損)/盈利(港仙)			
基本	7	<u>(12.58)</u>	<u>84.83</u>
攤薄	7	<u>(4.09)</u>	<u>66.52</u>

# 簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機械和設備		2,291	2,634
		<u>2,291</u>	<u>2,634</u>
<b>流動資產</b>			
待售已竣工物業		777,777	729,167
應收賬款		75,079	70,387
預付款項、按金及其他應收款項	9	5,321	19,453
銀行結餘及現金		22,093	42,739
		<u>880,270</u>	<u>861,746</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	138,398	103,818
應付費用及其他應付款項		173,428	138,728
融資租約承擔		73	73
銀行借貸		99,992	93,750
其他借貸		59,873	71,000
應付稅項		196,979	92,692
可換股債券		69,263	—
撥備		17,205	16,129
		<u>755,211</u>	<u>516,190</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>125,059</u>	<u>345,556</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>127,350</u>	<u>348,190</u>
<b>非流動負債</b>			
應付賬款	10	—	33,415
融資租約承擔		201	237
其他借貸		110,000	110,000
應付稅項		—	93,545
可換股債券		—	69,263
應付優先股息		94,600	94,600
		<u>204,801</u>	<u>401,060</u>
<b>淨負債</b>		<u>(77,451)</u>	<u>(52,870)</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		272	272
儲備		(77,723)	(53,142)
<b>股東資金虧絀</b>		<u>(77,451)</u>	<u>(52,870)</u>

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零零八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」)之簡明綜合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

除若干金融資產以公平值列賬外,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二零零七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。

編製財務報表時,董事已就二零零八年六月三十日之淨負債水平審慎考慮本集團之未來流動資金狀況。本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月僅錄得虧損而本集團於該日之綜合負債淨額為77,451,000港元。該等條件可能對本集團持續經營之能力構成疑問。然而,董事認為基於以下原因,本集團將能夠應付未來營運資金及財務需要:

- (i) 本集團一直就取得新財務支持者進行積極商討;
- (ii) 本集團已積極地與另一方商討有關一項位於北京市的物業發展項目,以致力提高股東之回報;及
- (iii) 根據本集團管理層就截至二零零九年十二月三十一日止十八個月編制的現金流量預測,本集團將可自營運取得足夠現金流量。

因此,董事認為以持續經營基準編製截至二零零八年六月三十日止六個月之財務報表為恰當之做法。倘本集團無法持續經營業務,則須調整及撇減資產價值至可收回價值,並就可能產生之進一步負債撥備以及將非流動資產重新分類為流動資產。此等調整之影響並未於財務報表中反映。

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二零零八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。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### b. 主要會計政策 (續)

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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃	二零零八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	境外經營淨投資套期	二零零八年十月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造合同	二零零九年一月一日
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第1號及香港 會計準則第27號(修訂本)	在附屬公司、共同控制實體 或聯營公司的投資成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第32號及1號 (修訂本)	可認沽金融工具及清盤時 產生的責任	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	基於股份之支付： 歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號	營運分部	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合財務報表和 獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併	二零零九年七月一日

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。

## 1. 主要會計政策概要 (續)

### d. 撥備及或然負債

當本公司因過往事件而產生及可能須於日後撥出經濟利益以清償現時之法定或推定責任時，並可就該責任下之數額作出可靠估計之情況下，則須就時間或金額不定之債項作出撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益撥出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠之估計，則會將該責任披露為或然負債，惟撥出經濟利益之可能性極低者則除外。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非撥出經濟利益之可能性極低。

## 2. 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。

截至二零零八年六月三十日止六個月本集團沒有營業額，及最終客戶源自中國，因此，並無提供截至二零零八年六月三十日止六個月按業務及地區分部劃分之分部分分析。

## 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。

營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
營業額：		
銷售物業	—	2,074,010

#### 4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月  
二零零八年 二零零七年  
千港元 千港元

經營溢利已扣除下列各項：

物業、機械和設備折舊	455	286
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	200	—
匯兌收益	15,850	—
其他收入	16	—
出售物業、機械和設備收益	—	90
重估投資物業收益	—	299,727

#### 5. 融資成本

截至六月三十日止六個月  
二零零八年 二零零七年  
千港元 千港元

利息：

擔保費 — 北京太陽紅仲裁	12,088	—
須於五年內全數清還之銀行貸款及透支	7,498	5,734
須於五年內全數清還之其他貸款	13,535	5,273
可換股債券	2,553	240
融資租賃	10	5
可換股債券安排費用	—	3,105

總借貸成本	35,684	14,357
減：列為銷售物業成本	—	(5,734)
	<u>35,684</u>	<u>8,623</u>

## 6. 稅項

截至六月三十日止六個月  
二零零八年      二零零七年  
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
	<hr/>	<hr/>
	—	166,331
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至二零零八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16.5% (截至二零零七年六月三十日止六個月：17.5%) 之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零八年及二零零七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。同時，《中國企業所得稅法》已經將內資及外資企業之所得稅率劃一。於二零零八年一月一日起生效之企業所得稅的適用所得稅率由33%調整為25%。

本集團於期內並無重大未予撥備之遞延稅項。

## 7. 每股(虧損)/盈利

截至二零零八年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃根據扣除優先股息後截至二零零八年六月三十日止六個月之股東應佔虧損淨額34,200,000港元 (截至二零零七年六月三十日止六個月：盈利230,537,000港元) 及已發行普通股之加權平均數271,758,000股 (截至二零零七年六月三十日止六個月：271,758,000股普通股) 計算。

截至二零零八年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損乃根據扣除債券利息 (已扣除稅項) 前及扣除優先股息後截至二零零八年六月三十日止六個月之股東應佔虧損31,647,000港元 (截至二零零七年六月三十日止六個月：盈利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773,663,558股 (截至二零零七年六月三十日止六個月：346,934,634股普通股) 計算。

## 8. 中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息 (截至二零零七年六月三十日止六個月：無)。

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 (「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，方會向本集團派發股息。

## 9. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
臨時墊款	12	11
預付開支及按金	5,309	3,692
就未付可換股債券之應收債券持有人款項	—	15,750
	<u>5,321</u>	<u>19,453</u>

該到期款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

## 10. 應付賬款

於二零零八年六月三十日應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
三個月內	112,438	103,818
四至六個月	—	—
七至九個月	—	—
十至十二個月	25,960	—
一年以上	—	33,415
	<u>138,398</u>	<u>137,233</u>

## 11. 結算日後事項

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(「項目公司」)51%股本權益。當中為現金1,000,000港元及一份租賃協議，由北京中証房地產開發有限公司(「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。收購事項已於二零零八年三月十八日舉行之股東特別大會上獲批准。

於二零零八年九月二十三日，董事會宣佈，鑒於地方監管當局要求本公司注入其所佔部分的土地成本(約人民幣117,300,000元)後，方可辦理項目公司之股權架構變更登記，考慮到本集團現時的營運資金，本公司的收購事項將予終止，然而，已支付的訂金將不會退回，並會注銷。

## 管理層討論及分析

### 中期業績

在六個月回顧期內，本集團無錄得營業額，期內虧損淨額約34,200,000港元，而本集團於二零零七年上半年則錄得營業額約2,074,010,000港元，期內純利約325,137,000港元。

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)。

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49%股本權益之星樂享有同新合共94,600,000港元之優先股息，而同新會優先償還星樂及保利香港之貸款連同其應計利息，方會向本集團派發股息。

### 業務回顧

於本報告期內，集團不斷努力尋求短期貸款，以免除中國証券大廈之抵押，並完成中國証券大廈正式轉名予中國網絡通信集團公司之手續。管理層現正從多個方案中選擇對本公司最有利及最能減輕風險及成本的可行方案。

現時管理層正積極地與保利香港進行訴訟之商討，並深信可在不久之將來會達成和解協議。

### 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。

## 展望

管理層從不間斷地尋找新的項目，由於收購秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司51%股本權益已經終止，管理層現正考慮推薦另一新的項目予股東，當有關的資料備妥後，將會盡快發佈予公眾。

儘管本公司面對新的困難，但管理層仍然有信心可以使本公司走出逆境，及使本公司的股份盡快恢復買賣。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零零八年六月三十日，本集團在租購合約下之責任約274,000港元(二零零七年十二月三十一日：310,000港元)及銀行借款約人民幣90,000,000元(相等於約99,992,000港元)(二零零七年十二月三十一日：約人民幣90,000,000元，相等於約93,750,000港元)，乃有抵押及計息。

於二零零八年六月三十日，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(於二零零七年十二月三十一日：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。於二零零八年六月三十日，其他未抵押貸款3,873,000港元(二零零七年十二月三十一日：15,000,000港元)以年利率10%計息。另外，於二零零八年六月三十日之短期貸款1,000,000港元(二零零七年十二月三十一日：1,000,000港元)按優惠利率加兩厘計息。

於二零零八年六月三十日，本集團之總資產約882,561,000港元(二零零七年十二月三十一日：約864,380,000港元)，而總借貸則約269,865,000港元(二零零七年十二月三十一日：約274,750,000港元)。於二零零八年六月三十日，現金及銀行結存約22,093,000港元(二零零七年十二月三十一日：約42,739,000港元)，而二零零八年六月三十日之流動比率(流動資產／流動負債)為1.17(二零零七年十二月三十一日：1.67)。

### 匯兌風險

本集團之主要業務位於中華人民共和國(「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

於二零零八年六月三十日，本集團抵押位於北京之發展項目中國証券大廈，作為已獲授銀行貸款約99,992,000港元(二零零七年十二月三十一日：約93,750,000港元)之抵押。

## 企業管治

本公司於截至二零零八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：

本公司的主席同時兼任行政總裁，因此偏離**守則條文第A.2.1條**的規定。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。本公司已定有政策按個別表現及職責、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

於二零零八年六月三十日，本集團在中國及香港僱用約52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。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零零八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二零零八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二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

## 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)一名非執行董事，羅敏先生；及(iii)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，二零零八年九月二十六日