



New City (China) Development Limited  
新城市(中國)建設有限公司

股份代號: 456



二零零八年中期報告

## 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       | 19 |
| 管理層討論及分析       | 21 |
| 財務回顧           | 23 |
| 其他資料           | 24 |

## 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<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零七年<br>千港元<br>(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    |    | (34,200)               | 325,137                |
| 以下應佔：         |    |                        |                        |
| 本公司股權持有人      |    | (34,200)               | 325,137                |
| 少數股東權益        |    | —                      | —                      |
|               |    | (34,200)               | 325,137                |
| 股息            |    | —                      | 94,600                 |
| 每股(虧損)/盈利(港仙) |    |                        |                        |
| 基本            | 7  | (12.58)                | 84.83                  |
| 攤薄            | 7  | (4.09)                 | 66.52                  |

## 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<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                 |                                  |
| 物業、機械和設備        | 8  | 2,291                           | 2,634                            |
|                 |    | <b>2,291</b>                    | 2,634                            |
| <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                           |
|                 |    | <b>880,270</b>                  | 861,746                          |
| <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            | 11 | 99,992                          | 93,750                           |
| 其他借貸            |    | 59,873                          | 71,000                           |
| 應付稅項            | 6  | 196,979                         | 92,692                           |
| 可換股債券           | 13 | 69,263                          | —                                |
| 撥備              | 12 | 17,205                          | 16,129                           |
|                 |    | <b>755,211</b>                  | 516,190                          |
| <b>流動資產淨額</b>   |    | <b>125,059</b>                  | 345,556                          |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>127,350</b>                  | 348,190                          |

|               | 附註 | 二零零八年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <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          | 6  | —                               | 93,545                           |
| 可換股債券         | 13 | —                               | 69,263                           |
| 應付優先股息        |    | 94,600                          | 94,600                           |
|               |    | <b>204,801</b>                  | 401,060                          |
| <b>淨負債</b>    |    | <b>(77,451)</b>                 | (52,870)                         |
| <b>股本及儲備</b>  |    |                                 |                                  |
| 股本            | 14 | 272                             | 272                              |
| 儲備            | 15 | (77,723)                        | (53,142)                         |
| <b>股東資金虧絀</b> |    | <b>(77,451)</b>                 | (52,870)                         |

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

|                                 | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 繳入盈餘<br>千港元 | 可換股債券<br>之股本儲備<br>千港元 | 換算儲備<br>千港元 | 優先股股息<br>千港元 | (累計虧損) /<br>保留溢利<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------------------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|--------------|-------------------------|-----------|
| 於二零零八年<br>一月一日                  | 272       | 20,773      | 4,755       | —                     | 12,696      | —            | (91,366)                | (52,870)  |
| 海外業務換算產生之<br>兌換差額               | —         | —           | —           | —                     | 9,619       | —            | —                       | 9,619     |
| 期內虧損                            | —         | —           | —           | —                     | —           | —            | (34,200)                | (34,200)  |
| 於二零零八年<br>六月三十日                 | 272       | 20,773      | 4,755       | —                     | 22,315      | —            | (125,566)               | (77,451)  |
| 於二零零七年<br>一月一日                  | 272       | 20,773      | 4,755       | 226                   | 7,758       | —            | (228,486)               | (194,702) |
| 因可換股債券延期而<br>轉為負債之可換股<br>債券股本儲備 | —         | —           | —           | (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<br>六月三十日                 | 272       | 20,773      | 4,755       | —                     | 7,758       | (94,600)     | 96,651                  | 35,609    |

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

|               | 二零零八年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零零七年<br>千港元<br>(未經審核) |
|---------------|------------------------|------------------------|
| 來自經營業務產生之現金淨額 | 13,419                 | 490,740                |
| 用於投資業務現金淨額    | (9)                    | (450,601)              |
| 用於融資業務現金淨額    | (14,608)               | (66,279)               |
| 現金及現金等值項目減少   | (1,198)                | (26,140)               |
| 期初之現金及現金等價物   | 42,739                 | 64,084                 |
| 外幣匯率變動之影響(淨額) | (19,448)               | —                      |
| 期終之現金及現金等價物   | 22,093                 | 37,944                 |
| 現金及現金等值項目結餘分析 |                        |                        |
| 銀行結餘及現金       | 22,093                 | 37,944                 |

# 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。

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<br>會計期間生效 |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------|
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 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）<br>— 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）<br>— 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<br>會計準則第27號（修訂本） | 在附屬公司、共同控制實體<br>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<br>（修訂本）          | 可認沽金融工具及清盤時<br>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）                | 基於股份的支付：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。

### 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<br>千港元 | 二零零七年<br>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<br>千港元 | 二零零七年<br>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<br>千港元 | 二零零七年<br>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)      |
|                   | 35,684       | 8,623        |

## 6. 稅項

|                     | 截至六月三十日止六個月           |                         |
|---------------------|-----------------------|-------------------------|
|                     | 二零零八年<br>千港元          | 二零零七年<br>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                 |
|                     | —                     | 166,331                 |
| 資產負債表內之稅項表示：        |                       |                         |
|                     | 二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
| 中國企業所得稅             | 35,417                | 33,204                  |
| 減：過往年度支付稅金          | (7)                   | (7)                     |
| 中國營業稅               | 115,223               | 108,022                 |
| 減：過往年度支付稅金          | (39,883)              | (35,828)                |
| 中國土地增值稅             | 85,603                | 80,253                  |
| 中國薪酬稅               | 626                   | 593                     |
|                     | 196,979               | 186,237                 |
| 將於一年內支付之稅項(列為流動負債)  |                       |                         |
| 中國企業所得稅             | 35,410                | 33,197                  |
| 中國營業稅               | 75,340                | 43,179                  |
| 中國土地增值稅             | 85,603                | 15,723                  |
| 中國薪酬稅               | 626                   | 593                     |
|                     | 196,979               | 92,692                  |
| 將於一年後支付之稅項(列為非流動負債) | —                     | 93,545                  |

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. 物業、機械和設備之變動

|               | 傢俬、裝置及設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------|-----------------|-----------|-----------|
| <b>成本值：</b>   |                 |           |           |
| 於二零零八年一月一日    | 3,103           | 6,812     | 9,915     |
| 添置            | 10              | —         | 10        |
| 匯兌調整          | 106             | 196       | 302       |
| 於二零零八年六月三十日   | 3,219           | 7,008     | 10,227    |
| <b>合共折舊：</b>  |                 |           |           |
| 於二零零八年一月一日    | 1,863           | 5,418     | 7,281     |
| 本年度開支         | 223             | 232       | 455       |
| 匯兌調整          | 76              | 124       | 200       |
| 於二零零八年六月三十日   | 2,162           | 5,774     | 7,936     |
| <b>賬面淨值：</b>  |                 |           |           |
| 於二零零八年六月三十日   | 1,057           | 1,234     | 2,291     |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 1,240           | 1,394     | 2,634     |

## 9. 預付款項、按金及其他應收款項

|                    | 二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>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                  |
|                    | <b>5,321</b>          | 19,453                  |

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<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>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                  |
|        | <b>138,398</b>        | 137,233                 |

## 11. 銀行借貸

於二零零八年六月三十日之有抵押銀行借貸如下：

|     | 二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-----|-----------------------|-------------------------|
| 一年內 | 99,992                | 93,750                  |
| 一年後 | —                     | —                       |
|     | 99,992                | 93,750                  |

銀行借貸以人民幣計值，受本公司、中國建設銀行及中國網絡通信集團公司（「網通」）簽署之協議約束。該借貸協定分為兩個部分支付：

- (i) 人民幣30,000,000元於收到網通在中國證券大廈法定所有權之轉讓完成下而支付之第八期付款後支付；
- (ii) 餘額人民幣60,000,000元之付款方式將於物業交收後由本公司與網通協商。

由獲委任之專業人士進行之中國證券大廈項目成本最終報告預計於二零零九年九月完成，其將影響(i)轉讓物業法定所有權及(ii)網通償還第八期付款之時間。鑒於上述理由，銀行借貸並非須應要求償還，而由於管理層估計該貸款將於下個年度清償，故銀行借貸列為流動負債。根據北京市京元律師事務所（「北京律師事務所」）出具的意見，由於本公司權利受本公司與中國建設銀行簽署的協議所保障，本公司現時並無來自中國建設銀行就貸款而提出訴訟的風險。

## 12. 撥備

該款項指就獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司(「北京太陽紅」)之申索作出之撥備。於二零零六年一月十九日，北京市仲裁委員會作出北京太陽紅勝訴之裁決，指北京太陽紅與北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」)於二零零三年六月六日就購買中國証券大廈12樓全層所訂立之協議須予撤銷，北京中証須向北京太陽紅退還約人民幣14,000,000元之已付購買款及賠償人民幣800,000元。管理層認為於財務報表作出之撥備金額已經足夠。

就本公司董事所知，該訴訟之最終結果尚不可決定，管理層正處理該法律訴訟，擬積極提出抗辯。

## 13. 可換股債券

於結算日確認之可換股債券乃計算如下：

|            | 二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| 期初帳面值      | 69,263                | 11,977                  |
| 利息開支       | —                     | 2,968                   |
| 已付利息       | —                     | (3,079)                 |
| 從權益部分轉撥至負債 | —                     | 226                     |
| 發行可換股債券    | —                     | 62,390                  |
| 轉撥至貸款      | —                     | (5,219)                 |
| 負債部分於期末帳面值 | 69,263                | 69,263                  |

所有可換股債券可按轉換價每股0.138港元轉換為本公司普通股，並按香港上海匯豐銀行有限公司就香港存款不時所報之優惠利率(「優惠利率」)至優惠利率加4%年利率計息，並且於到期日即二零零九年二月二十八日支付。



## 14. 股本

|  | 二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| 法定：  |                       |                         |
| 2,000,000,000股普通股<br>(二零零七年：500,000,000股普通股)<br>每股面值0.001港元(二零零七年：0.001港元) | 2,000                 | 500                     |
| 已發行及繳足：  |                       |                         |
| 271,758,000股普通股<br>(二零零七年：271,758,000股普通股)<br>每股面值0.001港元(二零零七年：0.001港元)   | 272                   | 272                     |

## 15. 儲備

本年度及過往年度本集團儲備金額及其變動於財務報表之綜合權益變動表內呈列。股份溢價、繳入盈餘、可換股債券股本儲備及換算儲備之性質及目的於下文附註(a)至(d)說明。

### a. 股份溢價

股份溢價乃本公司股份以溢價發行時所得資金，撇除發行股份費用後，與股份面值之差異。

### b. 繳入盈餘

繳入盈餘指本公司之已發行普通股面值與根據重組而交換股份所獲得之附屬公司之資產淨值兩者之差額。

### c. 可換股債券股本儲備

由二零零五年一月一日起，及按照香港會計準則第32號，可換股債券於首次確認時分為負債及股本部分，按公平值確認負債部分，並以可換股債券於發行日期之所得款項與負債部分公平值之差別計算股本應佔部分。負債部分其後使用實際利息法按攤銷成本列賬。股本部分將一直列於股本內，直至轉換或贖回債券為止。當轉換債券時，於轉換之時之可換股債券權益儲備及負債部分之賬面值已撥入股本賬及股份溢價賬，作為已發行股本之代價。當債券被贖回時，可換股債券權益儲備直接撥回累積虧損賬。

#### d. 換算儲備

就呈列綜合財務報表而言，本集團境外業務之資產及負債使用結算日之兌換率以港元列值。收入及開支項目按該期間平均匯率換算，該期間匯率大幅波動除外，在該情況下使用交易日期之匯率換算。因此而產生之匯兌差額(如有)分類為股本並於本集團外幣換算儲備內確認。有關匯兌差額於出售境外業務期間之損益確認。

### 16. 經營租賃承擔

於二零零八年六月三十日，根據不可撤回經營租約之未來最低租金承擔如下：

|                | 二零零八年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------|-----------------------|-------------------------|
| 一年內            | 1,482                 | 1,482                   |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 1,605                 | 2,346                   |
|                | 3,087                 | 3,828                   |

### 17. 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。
- (d) 於二零零八年五月十五日，星樂物業投資有限公司(「星樂」)向本公司展開法律程序(「法律行動」)，以索償貸款及利息57,940,000港元。據董事經作出一切合理查詢後所深知，所得資料及所信，本公司已為上述貸款作出巨額還款，故董事認為星樂於法律行動中就聲稱未償還金額提出索償將不會對本公司產生重大影響。不需要作額外撥備，董事現正與星樂進行磋商，並且有信心將會就法律行動達致友善和解安排。

## 18. 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。

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之成本(約為人民幣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。

# 致新城市(中國)建設有限公司董事會審閱報告

## 緒言

我們已審閱載於第二至十八頁的簡明中期財務報表，當中包括新城市(中國)建設有限公司於二零零八年六月三十日的簡明綜合資產負債表、截至當日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表、以及主要會計政策概要和其他闡釋附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告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二零零八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。

## 強調事項

在不發表保留意見的情況下，本核數師謹請股東留意中期財務報表附註1關於按持續經營基準而編製的中期財務報表。如該等附註進一步解釋，雖然 貴集團於二零零八年六月三十日之綜合虧損及綜合負債淨額分別為34,200,000港元及77,451,000港元，貴集團之中期財務報表乃以持續經營基準編製。該等條件可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。

中期財務報表乃以持續經營基準編製，其有效性取決於新財務支持者會否提供財務支持以讓貴集團撥付未來營運資金及財務需求、貴集團能否與一方就取得物業發展項目以及於可見將來從營運取得足夠現金流量。中期財務報表並不包括未能獲得財務支持及營運資金時可能需要作出之調整。本核數師認為已經作出足夠披露。

暉誼(香港)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

二零零八年九月二十六日

## 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。

### 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。



## 其他資料

### 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。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，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（「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

| 股東姓名       | 身份           | 本公司已發行<br>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，除其他事項外，韓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。

根據新城市擔保，韓先生將其於公司已發行股本5%之權益（即13,587,900股本公司股份）抵押予中國保利集團公司（「保利公司」）。

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。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零零八年六月三十日，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<br>好倉(「好」)／<br>淡倉(「淡」) | 佔本公司<br>已發行股本<br>百分比 |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 保利香港                 | 擁有股份抵押<br>權益之人士<br>(附註1) | 67,939,500 (好)                    | 25%                  |
| NRG                  | 實益擁有人<br>(附註1及2)         | 54,351,600 (好)<br>54,351,600 (淡)  | 20%                  |
| Silver World Limited | (附註2)                    | 54,351,600 (好)<br>54,351,600 (淡)  | 20%                  |
| Royal Bank Trustee   | (附註3)                    | 54,351,600 (好)<br>54,351,600 (淡)  | 20%                  |
| 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，保利香港被視為於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，路女士被視為於韓先生持有之13,587,900股本公司股份中擁有權益。

據本公司任何董事所知，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」)<br>(附註1) | 北京中証房地產開發有限公司<br>(「北京中証」) | 34%   |
| 星樂(附註2)                   | 同新                        | 49%   |

附註：

- (1) 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，而國証於中國証券大廈落成時，可取得中國証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。
- (2) 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二零零八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。截至二零零八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。

承董事會命  
主席  
韓軍然

香港，二零零八年九月二十六日