



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 九 年 中 期 業 績 報 告

目 錄

	頁次
簡明綜合收益表	1
簡明綜合資產負債表	2
簡明綜合權益變動表	3
簡明綜合現金流量表	4
未經審核簡明綜合財務報表附註	5-15
管理層討論及分析	16-17
財務回顧	17-19
其他資料	20-25

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」)截至二零零九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二零零八年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
其他收入	4	37	16,066
行政費用		(10,923)	(14,582)
經營(虧損)/溢利	4	(10,886)	1,484
融資成本	5	(10,307)	(35,684)
除稅前虧損		(21,193)	(34,200)
稅項	6	-	-
本期間虧損		<u>(21,193)</u>	<u>(34,200)</u>
以下應佔：			
本公司股權持有人		(21,193)	(34,200)
少數股東權益		-	-
		<u>(21,193)</u>	<u>(34,200)</u>
股息		-	-
每股虧損(港仙)			
基本	7	<u>(7.80)</u>	<u>(12.58)</u>
攤薄	7	<u>(2.99)</u>	<u>(4.09)</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機械和設備	9	1,191	1,850
流動資產			
待售已竣工物業		777,778	777,778
應收賬款		75,079	75,079
預付款項、按金及其他應收款項	10	2,130	3,175
銀行結餘及現金		152	11,655
		855,139	867,687
流動負債			
應付賬款	11	159,926	143,859
應付費用及其他應付款項		206,384	179,315
融資租約承擔		73	73
有抵押計息銀行借貸	12	99,989	99,989
其他借貸		59,873	59,873
應付稅項		190,359	190,317
可換股債券	13	69,263	69,263
撥備		–	35,156
		785,867	777,845
流動資產淨額		69,272	89,842
總資產減流動負債		70,463	91,692
非流動負債			
融資租約承擔		128	164
其他借貸		110,000	110,000
應付優先股股息		94,600	94,600
		204,728	204,764
淨負債		(134,265)	(113,072)
股本及儲備			
股本	14	272	272
儲備	15	(134,537)	(113,344)
股東資金虧絀		(134,265)	(113,072)

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	少數股東 權益 千港元	總權益 千港元
於二零零九年 一月一日	272	20,773	4,755	22,315	(161,187)	(113,072)	-	(113,072)
期內虧損	-	-	-	-	(21,193)	(21,193)	-	(21,193)
於二零零九年 六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>22,315</u>	<u>(182,380)</u>	<u>(134,265)</u>	<u>-</u>	<u>(134,265)</u>
於二零零八年 一月一日	272	20,773	4,755	12,696	(91,366)	(52,870)	-	(52,870)
海外業務換算產生 之兌換差額	-	-	-	9,619	-	9,619	-	9,619
期內虧損	-	-	-	-	(34,200)	(34,200)	-	(34,200)
於二零零八年 六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>22,315</u>	<u>(125,566)</u>	<u>(77,451)</u>	<u>-</u>	<u>(77,451)</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
來自／(用於)經營業務產生之現金淨額	(11,480)	13,419
用於投資業務現金淨額	(22)	(9)
用於融資業務現金淨額	(1)	(14,608)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少	(11,503)	(1,198)
期初之現金及現金等價物	11,655	42,739
外幣匯率變動之影響(淨額)	–	(19,448)
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等價物	152	22,093
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	152	22,093
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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16之適用披露規定編製。

b. 主要會計政策

除若干金融資產及待售已竣工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二零零八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,董事已就二零零九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。本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得虧損而本集團於該日之綜合負債淨額為134,265,000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) 本集團一直積極就位於北京市內之物業發展項目與第三方進行商討從而使本集團股東利益達到最大值。

- (ii) 本集團管理層正與債權人商討進行債務重組或延長還款期限。董事有信心，已竣工物業將能成功出售及有關物業是自行融資，且假設與債權人之商討能滿意地達成協議，因此本集團能夠在可預見之將來承擔所有逾期貸款及財務責任。

因此，董事認為以持續經營基準編製截至二零零九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二零零九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

若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。

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物業出售中之已收或應收代價的公平值。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。

截至二零零九年六月三十日止六個月內本集團並沒有營業額收益。因此，截至二零零九年六月三十日止六個月期內，並沒有提供按業務分部及地區分部資料。

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。

本集團截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月並沒有營業額。

4. 經營(虧損)/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(虧損)/經營溢利已扣除下列各項：		
物業、機械和設備折舊	681	455
匯兌損失	11	—
並已計入：		
利息收入	35	200
匯兌收益	—	15,850
其他收入	2	16
	<u>2</u>	<u>16</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
須於五年內全數清還之銀行貸款及透支	7,325	7,498
須於五年內全數清還之其他貸款	—	13,535
可換股債券	2,972	2,553
融資租賃	10	10
擔保費-北京太陽紅仲裁	—	12,088
	<u>10,307</u>	<u>35,684</u>

6. 稅項

截至二零零九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% (截至二零零八年六月三十日止六個月：16.5%)之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零九年及二零零八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。本集團於中國營運之公司所適用之企業所得稅率由為25% (截至二零零八年六月三十日止六個月：25%)。由於本集團於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月並無中國企業所得稅之應課稅收入，故並無作出撥備。

本集團於期內並無重大未予撥備之遞延稅項。

7. 每股虧損

截至二零零九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股息後截至二零零九年六月三十日止六個月之股東應佔虧損淨額21,193,000港元 (截至二零零八年六月三十日止六個月：34,200,000港元) 及已發行普通股之加權平均數271,758,000股 (截至二零零八年六月三十日止六個月：271,758,000股普通股) 計算。

截至二零零九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之股東應佔虧損18,221,000港元 (截至二零零八年六月三十日止六個月：31,647,000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610,058,984股 (截至二零零八年六月三十日止六個月：773,663,558股普通股) 計算。

8. 股息

董事會不建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息 (截至二零零八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。

9. 物業、機械和設備

	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值：			
於二零零九年一月一日	3,223	7,008	10,231
添置	22	—	22
	<u>3,245</u>	<u>7,008</u>	<u>10,253</u>
於二零零九年六月三十日	3,245	7,008	10,253
合共折舊：			
於二零零九年一月一日	2,381	6,000	8,381
本期間開支	455	226	681
	<u>2,836</u>	<u>6,226</u>	<u>9,062</u>
於二零零九年六月三十日	2,836	6,226	9,062
賬面淨值：			
於二零零九年六月三十日	<u>409</u>	<u>782</u>	<u>1,191</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>842</u>	<u>1,008</u>	<u>1,850</u>

本集團融資租賃項下所持汽車之賬面值計入於二零零九年六月三十日之汽車總額，為166,156港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：266,156港元）。

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
預付開支及按金	<u>2,130</u>	<u>3,175</u>

該到期款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

11. 應付賬款

於二零零九年六月三十日應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
三個月內	<u>159,926</u>	<u>143,859</u>
	<u>159,926</u>	<u>143,859</u>

12. 有抵押計息銀行借貸

於二零零九年六月三十日之有抵押銀行借貸如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	99,989	99,989
一年後	—	—
	<u>99,989</u>	<u>99,989</u>

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。

13. 可換股債券

本集團於二零零九年六月三十日有以下可換股債券：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
可換股債券A(附註(i)及(v))	7,501	7,501
可換股債券B(附註(ii)及(v))	5,304	5,304
可換股債券C(附註(iii)及(vi))	33,403	33,403
可換股債券D(附註(iv)及(vi))	23,055	23,055
	<u>69,263</u>	<u>69,263</u>

- (i) 本金額為 12,000,000 港元之可換股債券(「二零零五年可換股債券」)於二零零五年三月一日發行，按每年 3% 計息，並可按轉換價每股 0.30 港元轉換為本公司普通股。於二零零七年三月一日到期後，本金額為 7,500,520 港元之可換股債券(「可換股債券 A」)之條款予以修訂，據此，轉換價降至每股 0.138 港元，並按優惠利率計息。可換股債券 A 之到期日延長至二零零七年八月三十一日，隨後於二零零七年八月十七日進一步延長至二零零九年二月二十八日。
- (ii) 除可換股債券 A 外，二零零五年可換股債券於二零零七年三月一日到期後，餘下本金及應計利息 5,219,480 港元進一步延長至二零零七年八月三十一日，並按優惠利率加每年 2% 計息。於二零零七年八月二十一日，本金額為 5,304,297 港元之可換股債券(「可換股債券 B」)予以發行，以償還上述二零零五年可換股債券之未償還餘額。可換股債券 B 按優惠利率加每年 2% 計息，並可按轉換價每股 0.138 港元轉換為本公司普通股。於二零零七年八月十四日到期後，可換股債券 B 之到期日延長至二零零九年二月二十八日。
- (iii) 本金額為 33,403,150 港元之可換股債券(「可換股債券 C」)於二零零七年六月十四日發行，按優惠利率加每年 4% 計息，以本公司若干附屬公司之股份押記作為抵押，並可按轉換價每股 0.138 港元轉換為本公司普通股。於二零零七年八月十四日到期後，可換股債券 C 之到期日延長至二零零九年二月二十八日。
- (iv) 本金額為 23,055,000 港元之可換股債券(「可換股債券 D」)於二零零七年六月二十八日發行，按優惠利率加每年 4% 計息，以本公司若干附屬公司之股份押記作為抵押，並可按轉換價每股 0.138 港元轉換為本公司普通股。可換股債券 D 於二零零七年八月二十八日到期，並於二零零七年八月二十一日進一步延長至二零零九年二月二十八日。
- (v) 可換股債券 A 及可換股債券 B 於二零零九年二月二十八日到期後，本公司與債券持有人訂立協議，發行本金額為 14,185,129 港元之新可換股債券(「可換股債券 E」)，以償還本金總額為 12,804,817 港元及應計利息 1,380,312 港元之可換股債券 A 及可換股債券 B。可換股債券 E 按優惠利率加每年 2% 計息，於二零一二年二月二十八日到期，並可按轉換價每股 0.03 港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年五月五日批准可換股債券 E。

(vi) 於二零零九年三月十八日，本公司與可換股債券C及可換股債券D之可換股債券持有人（「債券持有人」）及韓先生訂立約務更替契據（「約務更替契據」）。根據約務更替契據，訂約方同意本公司欠付債券持有人之可換股債券C及可換股債券D之未償還本金總額及其所有應計利息由本公司約務更替予韓先生，而本公司獲全面解除及清償可換股債券C及可換股債券D下之過往或未來之全部義務及責任，且股份按揭項下增設之任何抵押將被註銷及解除，韓先生將承諾根據有關條款及條件向債券持有人償還債務。

於同日，本公司與韓先生進一步訂立新貸款協議及新認購協議（「新協議」），據此，本公司被視為已提取為數63,248,596港元之債務，即本公司結欠債券持有人之本金56,458,150港元加截至執行約務更替契約之日止之全部利息6,790,446港元，而本公司自該日起已發行新可換股債券（「可換股債券F」）。可換股債券F按優惠利率計息，於二零一二年三月十七日到期，並可按轉換價每股0.03港元轉換為本公司普通股。報告期末後，股東已於二零零九年八月十日批准可換股債券F。

14. 股本

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
法定：		
2,000,000,000股普通股(二零零八年： 2,000,000,000股普通股)每股面值0.001港元 (二零零八年：0.001港元)	2,000	2,000
已發行及繳足：		
271,758,000股普通股(二零零八年： 271,758,000股普通股)每股面值0.001港元 (二零零八年：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

於二零零九年六月三十日，根據不可撤回經營租約之未來最低租金承擔如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,482	1,482
第二至第五年(包括首尾兩年)	123	864
	<u>1,605</u>	<u>2,346</u>

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證券大廈之協議。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。

18. 結算日後事項

a) 增加法定股本

於二零零九年八月十日，獨立股東於股東特別大會上已批准增加法定股本之決議案，同意法定股本由2,000,000港元分為2,000,000,000股之股份增加至10,000,000港元分為10,000,000,000股之股份。

b) 延長三泰可換股債券之到期日

於二零零九年八月十日，獨立股東於股東特別大會上已批准更改有關三泰可換股債券之條款，包括但不限於債券到期日將延長至二零一二年二月二十八日及每股股份兌換價修訂為0.03港元。

c) 約務更替冠凱可換股債券

於二零零九年八月十日，獨立股東於股東特別大會上已批准有關冠凱可換股債券下之債務責任更替與韓先生。

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21,193,000港元，而本集團於二零零八年上半年無錄得營業額及期內虧損淨額約34,200,000港元，期內每股基本虧損為7.80港仙（截至二零零八年六月三十日止六個月：12.58港仙）。

股息

董事會不建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零八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息。

業務回顧

經過本集團努力為代價物業找尋買家，現已與預期買家正在後期商議中。本集團認為如有關銷售進度符合預期進展，有關發行之進一步資料可在短期內披露與股東。正因如此，債權人於期內繼續給與支持本集團，因債權人也認為銷售代價物業之所得款項可幫助本集團償還所有債務，對本集團之還款能力增加信心。

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除牌程序之第二階段，因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。於報告期末後，聯交所確定本公司沒有足夠之業務運作或擁有相當價值之資產以符合上市規則第13.24條之規定，並於二零一零年八月十三日根據上市規則第17項應用指引決定將本公司置於除牌程序之第三階段。倘本公司未能提交可行之復牌建議，聯交所擬於六個月期間後（即二零一一年二月二十四日）撤銷本公司之上市地位。除提交復牌建議外，本公司須刊發所有尚未刊發之財務業績，及解決可能存在之所有審核事項。最後，本公司亦須向聯交所證明本公司有適當及有效之內部監控系統以符合上市規則。

展望

從前期年報所提及，出售代價物業後本集團需要注入新業務從而符上市公司之上市條例。因本集團之資金基礎有限，對於確認新業務存在一定困難。但管理層決心以此方向為目標以令本集團可盡快重回上市公司地位。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零九年六月三十日，本集團在租購合約下之責任約201,000港元（二零零八年十二月三十一日：237,000港元）及銀行借款約人民幣90,000,000元（相等於約99,989,000港元）（二零零八年十二月三十一日：約人民幣90,000,000元，相等於約99,989,000港元），乃有抵押及計息。

於二零零九年六月三十日，本集團有下列其他借貸：

- (a) 獨立第三方授出之其他借貸1,000,000港元，為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元優惠借貸利率（「優惠利率」）加上每年2%計息及自二零零七年二月五日起計為期3個月。報告期末後，該貸款已償清。
- (b) 其他借貸3,873,000港元指星樂（本公司附屬公司同新之少數股東）於二零零三年六月二十三日提供之本金額為45,000,000港元之貸款（「新城市中國貸款」）之餘額，該款項按每年6%之利率計息，以New Rank Group Limited及韓軍然先生分別持有之本公司20%及5%股份作抵押（統稱「新城市中國股份抵押」），並原訂於二零零五年六月償還。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年10%。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司提出法律訴訟，索償新城市中國貸款及利息。

- (c) 其他借貸165,000,000港元指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証提供之貸款（「New Rank 貸款」），該款項以本公司附屬公司New Rank (BVI) 於同新持有之51%股份作抵押（統稱「New Rank 股份抵押」），為免息，並原訂於二零零三年六月償還。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此：
 - (i) 部分New Rank貸款為數55,000,000港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日或之前，並自二零零五年七月一日起按每年10%之利率計息；及
 - (ii) 為數110,000,000港元之New Rank貸款之餘額仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓代價物業後以向星樂轉讓估值為110,000,000港元之部分代價物業予以償還。代價物業之法定業權於本報告日期尚未轉讓予北京中証。

於二零零九年十一月二十六日報告期末後，本公司與星樂之最終控股公司保利(香港)、星樂、New Rank (BVI)及同新進一步訂立清償協議，據此，新城市中國貸款及New Rank 貸款連同應計利息99,822,000港元及應付優先股息94,600,000港元須於二零零九年十二月三十一日或之前一次性支付人民幣305,000,000元(相等於約338,889,000港元)予以償還。

於二零一零年十二月十六日，本公司及北京中証分別收到星樂分別就償還新城市中國貸款及New Rank 貸款發出之催款函件。

於二零零九年六月三十日，本集團之總資產約856,330,000港元(二零零八年十二月三十一日：約869,537,000港元)，而有抵押計息銀行借貸及其他借貸則約269,862,000港元(二零零八年十二月三十一日：約269,862,000港元)。於二零零九年六月三十日，現金及銀行結存約152,000港元(二零零八年十二月三十一日：約11,655,000港元)，而二零零九年六月三十日之流動比率(流動資產/ 流動負債)為1.09(二零零八年十二月三十一日：1.12)。

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

於二零零九年六月三十日，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99,989,000港元(二零零八年十二月三十一日：約99,989,000港元)之抵押。

其他資料

企業管治

本公司於截至二零零九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：

本公司主席亦為本公司行政總裁，因此偏離**守則條文第 A.2.1 條**規定，即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性質並不繁複，故董事會認為現時的架構足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於需要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所有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

於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，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

股東姓名	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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零零九年六月三十日，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) 54,351,600 (淡)	20%
Silver World Limited	(附註2)	54,351,600 (好) 54,351,600 (淡)	20%
Royal Bank Trustee	(附註3)	54,351,600 (好) 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，保利香港被視為於67,939,500股本公司股份中擁有權益。

報告期末後，於二零一零年六月二十八日，保利香港訂立股權買賣協議，據此，其已出售於星樂之全部股權予信盈投資有限公司(「信盈」)。由於信盈所持星樂之股權，根據證券及期貨條例，信盈被視為於67,939,500股本公司股份中擁有權益。

於二零一零年十二月二十九日，股份抵押構成之抵押獲執行後，星樂成為67,939,500股本公司股份之法定及實益擁有人。

- (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，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：

- (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二零零九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。截至二零零九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

本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零零九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二零零九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、司徒文輝先生及鄭清先生。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二零零九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，二零一一年一月三十一日