

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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)

二零一零年中期業績公佈

新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)之董事欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核財務業績，連同去年同期之比較數字。此等業績未經審核，惟已經本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益		4	37
一般及行政開支		(9,196)	(10,923)
融資成本		(13,229)	(10,307)
除稅前虧損	4	(22,421)	(21,193)
所得稅開支	5	—	—
本期間虧損		<u>(22,421)</u>	<u>(21,193)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(22,421)	(21,193)
非控股權益		—	—
		<u>(22,421)</u>	<u>(21,193)</u>
每股虧損			
基本	7	<u>(8.25) 仙</u>	<u>(7.80) 仙</u>
攤薄	7	<u>無</u>	<u>無</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	<u>(22,421)</u>	<u>(21,193)</u>
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	—	—
減：所得稅影響	—	—
本期間其他全面收益，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
本期間全面收益總額	<u>(22,421)</u>	<u>(21,193)</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	(22,421)	(21,193)
非控股權益	—	—
	<u>(22,421)</u>	<u>(21,193)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 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		691	887
流動資產			
貿易應收款項	9	75,079	75,079
預付款項、按金及其他應收款項		1,615	1,612
現金及銀行結餘		112	150
		76,806	76,841
分類為持作出售非流動資產之投資物業	8	777,778	777,778
流動資產總值		854,584	854,619
流動負債			
應付貿易款項	10	149,299	147,487
其他應付款項及應計費用		182,777	172,680
應付關連公司款項		10,752	5,581
應付融資租約		73	73
計息銀行借貸，有抵押	11	99,989	99,989
其他借貸	12	169,595	169,039
應付董事款項		21,295	17,959
應付稅項		190,625	189,687
應付優先股息		94,600	94,600
撥備	13	14,378	19,514
流動負債總額		933,383	916,609
流動負債淨額		(78,799)	(61,990)
總資產減流動負債		(78,108)	(61,103)
非流動負債			
應付融資租約		55	91
可換股債券之負債部分		62,406	56,954
非流動負債總額		62,461	57,045
淨負債		(140,569)	(118,148)
資產虧絀			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		272	272
儲備		(140,841)	(118,420)
		(140,569)	(118,148)
非控股權益		—	—
資產虧絀		(140,569)	(118,148)

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據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，以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。

2. 主要會計政策

除下文所述者外，所採用之會計政策與截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，並於該等年度財務報表中詳述。

中期所得稅按預期總年度盈利所適用之稅率計入。

以下為本集團於二零一零年一月一日開始之財政年度首次強制規定但與本集團目前並無關聯之新準則、新詮釋及對準則及詮釋之修訂。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份支付之交易

國際會計準則理事會於二零零八年五月及香港會計師公會於二零零八年十月頒佈香港財務報告準則的首次改進(二零零八年)。該改進乃有關香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」。

國際會計準則理事會於二零零九年四月及香港會計師公會於二零零九年五月頒佈香港財務報告準則的第二次改進(二零零九年)。

下列為已頒佈但尚未於二零一零年一月一日開始之財政年度生效及並未提前採納之新準則、新詮釋及對準則及詮釋之修訂：

香港財務報告準則第9號	「金融工具」 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	「關連方披露」 ²
香港會計準則第32號之修訂本	香港會計準則第32號「金融工具：呈列—供股分類」之修訂本 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號	「預付最低資金要求」之修訂本 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第19號	「發行權益工具以消除金融負債」 ³
香港財務報告準則第1號之修訂本	

香港財務報告準則的第三次改進(二零一零年)由香港會計師公會於二零一零年五月頒佈。

- 1 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

就應用此等準則或詮釋而言，管理層正評估影響或認為並無對本集團之業績及財政狀況造成重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國。因此，並無披露非流動資產之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

於截至二零一零年及二零零九年六月三十日止期間，本集團並無自其主要業務產生任何收入。

4. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
本集團之經營虧損已扣除／(計入)以下項目：		
物業、機械和設備之折舊		
— 自用資產	146	347
— 租賃資產	50	50
物業、機械和設備撇銷	—	284
匯兌虧損	—	11
銀行存款利息收入	—	(35)
匯兌收益	(4)	—
其他	—	(2)
	<u> </u>	<u> </u>

5. 所得稅開支

本集團於截至二零一零年及二零零九年止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

有關本集團成員公司在其他地區經營所得溢利之稅項已根據該等公司經營所在稅務國／司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
其他地區	—	—
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項	—	—
	<hr/>	<hr/>
年內扣除稅項總額	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 股息

期內並無派付任何股息。董事不建議派發本期間之中期股息(二零零九年：無)。

7. 每股虧損

(i) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
用於計算每股基本虧損之虧損：		
本期間虧損淨額(千港元)	22,421	21,193
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
用於計算每股基本虧損之 加權平均股數(以千股計)	271,758	271,758
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(ii) 每股攤薄虧損

本公司尚未披露截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損，原因是該等年度內尚未行使可換股債券對本期間之每股基本虧損具有反攤薄效應。

8. 分類為持作出售非流動資產之投資物業

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於二零一零年六月三十日及 二零零九年十二月三十一日之公平值	<u>777,778</u>	<u>777,778</u>

於二零零三年十二月二十三日，本集團與中國聯合網絡通信集團有限公司（「中國聯通」）（前稱「中國網絡通信集團公司」）訂立一項買賣協議（「中國證券大廈買賣協議」），據此，本集團以代價約人民幣2,007,125,000元將由同新之附屬公司北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」）開發之物業中國證券大廈出售予中國聯通，(i)當中約人民幣1,556,852,000元以現金共分八期支付；及(ii)剩餘款項約人民幣450,273,000元則以位於北京西城區的代價物業（「代價物業」）支付。中國證券大廈於截至二零零七年十二月三十一日止年度竣工並已由中國聯通佔用。由於中國證券大廈之重大風險及回報已轉移至中國聯通，而代價物業之風險及回報已轉移至本集團，雖然兩項物業之法定所有權尚未轉移，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已將出售中國證券大廈及收購代價物業入賬。投資物業指上述代價物業。

於二零一零年十二月二十九日報告期末後，本公司將其於同新之51%股權轉讓予星樂，並因此將由北京中証擁有之代價物業轉讓予星樂，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項（附註16(a)）。

9. 貿易應收款項

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	75,079	75,079
減值	—	—
	<u>75,079</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項指就中國證券大廈應收中國聯通代價之最後一期之應收代價(附註8)。根據中國證券大廈買賣協議，代價之最後一期應付於中國證券大廈之法定業權由北京中証轉讓予中國聯通時結清。由於報告期末法定業權之轉讓尚未完成，故並無應收款項逾期，而董事認為毋須作出減值。

於報告期末，按協議日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	75,079	75,079
	<u>75,079</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於二零一零年及二零零九年一月一日	—	—
期／年內已確認之減值虧損	—	—
於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
既未逾期亦未減值	75,079	75,079
逾期少於一個月	—	—
逾期一至三個月	—	—
逾期超過三個月	—	—
	<u>75,079</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項指應收單一客戶款項，本集團因此有高信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

10. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期之貿易應付款項賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	149,299	147,487
	<u>149,299</u>	<u>147,487</u>

貿易應付款項並不計息。

11. 計息銀行借貸，有抵押

			於二零一零年 六月三十日 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
	實際利率(%)	到期日	千港元	千港元
銀行貸款—有抵押	上海銀行間同業拆息率 (10.53%-11.06%)	二零零五年 十一月十日	99,989	99,989
分析至：				
應於以下期間償還款項：				
按要求償還			99,989	99,989
第二至五年(包括首尾兩年)			—	—
五年後			—	—
總計			99,989	99,989
流動部分			(99,989)	(99,989)
非流動部分			—	—

於二零零三年十二月十一日，本集團與中國建設銀行(「建設銀行」)訂立貸款協議(「二零零三年貸款協議」)，並獲得人民幣300,000,000元(相等於約333,297,000港元)之貸款(「建設銀行貸款」)，據此，貸款須於二零零五年十一月十日償還。

於二零零五年九月二十日，本集團進一步與建設銀行及中國聯通訂立協議(「二零零五年協議」)，據此，建設銀行貸款以中國證券大廈之合法押記作為抵押，並按不時之上海銀行間同業拆息率(「上海銀行間同業拆息率」)計息。於本期間，該借貸按每年界乎10.53%至11.06%(二零零九年：10.53%至11.06%)的上海銀行間同業拆息率計息。於報告期末，建設銀行貸款的未償還部分人民幣90,000,000元(相等於約99,989,000港元)按以下方式償還：

- (i) 人民幣30,000,000元於收到中國聯通在出售中國證券大廈下的最後一期之應收代價(附註9)；及
- (ii) 餘額人民幣60,000,000元於本集團與中國聯通完成中國證券大廈及代價物業買賣後經本公司與建設銀行磋商而支付(附註8)。

於截至二零一零年六月三十日止期間，本集團並無收到中國聯通在出售中國證券大廈下的最後一期之應收代價。

12. 其他借貸

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
新城市中國貸款(附註(a)及(c))	3,873	3,873
New Rank貸款(附註(b)及(c))	165,000	165,000
短期貸款(附註(d))	722	166
	<u>169,595</u>	<u>169,039</u>
減：根據流動負債所示於一年內到期之款項	<u>(169,595)</u>	<u>(169,039)</u>
於一年後到期之款項	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 該款項指星樂物業投資有限公司(「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」)，該款項按每年6%之利率計息，以New Rank Group Limited及韓先生分別持有之本公司20%及5%股份作抵押，並於二零零五年六月償還(統稱「新城市中國股份抵押」)。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之貸款及利息。其詳情載於本公佈附註14(a)。

- (b) 該款項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(同新之附屬公司)提供之貸款(「New Rank貸款」)，該款項以本公司附屬公司New Rank (BVI 2) Limited(「New Rank (BVI)」)於同新持有之51%股份作抵押，免息及於二零零三年六月償還(統稱「New Rank股份抵押」)。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，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貸款結餘仍為免息，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公佈日期尚未轉讓予北京中証。

- (c) 於二零零九年十一月二十六日，本公司與星樂之最終控股公司保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)、星樂、New Rank (BVI)及同新進一步訂立新清償協議(「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)而償還。

於二零一零年十二月十六日報告期末後，本公司及北京中証分別收到星樂就新城市中國貸款及New Rank貸款發出之催款函件。請參閱本公佈附註16(a)。

- (d) 該款項指北京中証向獨立第三方獲得之貸款人民幣650,000元(二零零九年：人民幣150,000元)(相等於約722,000港元(二零零九年：166,000港元))，按每年10%之利率計息，並按要求償還。

13. 撥備

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
北京太陽紅仲裁(附註(a))	—	5,136
北京泰和利仲裁(附註(b))	14,378	14,378
	<u>14,378</u>	<u>19,514</u>

- (a) 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」)有關收購本集團開發之中國証券大廈整第十二層(「收購事項」)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於二零零三年六月六日就收購事項所訂立之買賣協議須予撤銷，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。北京東方天成房地產開發有限公司(本公司的一間關連公司)代表北京中証於二零零八年九月四日結清北京太陽紅部分索賠款項人民幣5,000,000元(相等於約5,581,000港元)。於二零零九年一月七日，本集團於中國建設銀行之現金存款人民幣9,118,000元已被北京市仲裁委員會提取，作為對北京太陽紅之法律責任之撥備。於二零零九年三月四日，雙方已協商重新訂定償還協議並已付約人民幣14,118,000元(相等於約15,642,000港元)作為償還部分款項予北京太陽紅，而剩餘款項人民幣4,622,000元(相等於約5,136,000港元)已於二零一零年四月全數結清。

- (b) 該款項指北京泰和利鑽孔加固工程有限公司(「北京泰和利」)就中國證券大廈之樓宇結構鞏固工程之申索作出之撥備。於二零零九年二月六日，北京市仲裁委員會作出北京泰和勝訴之裁決，指北京泰和利與北京中証於二零零三年六月二十三日就鞏固工程訂立協議而有關工程項目已於二零零七年一月二十七日完成。北京中証須支付未付餘款連同利息總數約為人民幣12,940,000元(約14,378,000港元)。

14. 訴訟

本集團於二零一零年六月三十日有如下重大未決訴訟：

(a) 星樂的法律索償

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司展開訴訟(「訴訟」)，索償57,940,624.30港元，即星樂給予本公司之貸款45,000,000港元及累計利息(「星樂索償」)。

於二零零九年十一月二十六日，本公司、同新及星樂等訂立清償協議，本公司及同新將負責共同及個別於二零零九年十二月三十一日或之前償還人民幣305,000,000元(「清償款項」)予保利(香港)(星樂之控股公司)或其代名人，以償還本集團所欠星樂之所有貸款及應付款項(包括星樂索償)。本公司及同新合共所提供之償還金額已足夠支付報告期末之其他借貸、應計利息及應付優先股息。於二零一零年六月三十日，清償款項已由本公司及同新共同在其他借貸、累計利息及應付優先股息作出充足撥備。

於二零一零年十二月二十九日報告期末後，於執行新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押後，星樂同意撤回及永久終止對本公司之訴訟。

(b) 北京嘉世寶之法律索償

於二零零八年二月，北京中証開立遠期支票（「遠期支票」）人民幣19,000,000元予北京城建四有限公司（「北京城建四」）（本集團開發中國証券大廈之主要承建商之一），作為其有能力償付中國証券大廈建設費用之憑證，且於項目成本結算完成後待本集團及北京城建四同意，而該項目成本於本公佈日期尚未結算完畢。

遠期支票其後由北京城建四加簽予一名第三方（「原告」），原告於二零零八年十月九日使用支票並發現無法兌現。

於二零零八年十二月二十二日，原告向北京中証發出索償聲明（「空頭支票索償」），索償(i)人民幣19,000,000元，(ii)累計利息人民幣247,645元及(iii)相關法律費用。

於二零零九年十二月十九日，北京市西城區人民法院發出民事裁定書(2009)西民初字第1473號，裁定北京中証勝訴。原告於同日作出上訴，法院於二零一零年二月二十六日接納上訴，並命令撤銷民事裁定書(2009)西民初字第1473號的裁決，待北京市第一中級人民法院聆訊。

除應付北京城建四之建築成本相關之款項約7,453,000港元（二零零九年：7,453,000港元）已計入二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日本集團財務狀況表之應付貿易款項外，期內財務報表並無作出遠期支票或空頭支票索償之紀錄。

本公司董事認為，北京城建四之最終建築成本仍待落實，而該款項於本公佈日期無法準確評估。

於二零一零年十二月二十九日報告期末後，於執行星樂作出之New Rank股份抵押構成之抵押後（附註16(a)），同新及北京中証不再為本公司附屬公司。董事認為，同新及北京中証不再為本公司附屬公司後，遠期支票及空頭支票索償將不會對本公司及本集團構成任何財務及其他影響。

15. 或然負債

本集團

本集團於二零一零年六月三十日有如下或然負債。

根據中國證券大廈買賣協議，中國證券大廈之法定所有權將於二零零六年十二月三十日或之前由北京中証轉讓予中國聯通。一旦法定所有權之轉讓延遲完成，則會每天按中國聯通應付本集團之代價款項之0.03%徵收有關罰款，惟代價物業除外。雖然中國證券大廈之法定所有權於二零一零年六月三十日並無轉讓予中國聯通，但本公司董事認為，中國聯通將不會執行中國證券大廈買賣協議所述之罰款申索，原因是代價物業之相關法定所有權並無由中國聯通轉讓予本集團。

於二零一零年十二月二十九日報告期末後，於執行星樂強制執行New Rank股份抵押組成之抵押後，同新及北京中証不再為本公司之附屬公司。董事認為，在同新及北京中証終止為本公司之附屬公司後，延期向中國聯通轉讓中國證券大廈之法定業權將不會對本公司及本集團構成任何財務及其他影響。

16. 報告期後事項

(a) 星樂強制執行新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押組成之抵押

於二零一零年十二月十六日報告期末後，本公司及同新收到星樂之催款函件，要求清償新城市中國貸款及New Rank貸款。

於二零一零年十二月十七日，本公司(為其本身並代表New Rank (BVI)及同新)不可撤回及無條件地知會及確認，彼等無法償還新城市中國貸款及New Rank貸款。

於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，故同新不再為本公司之附屬公司。

於新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押止贖後，根據星樂日期為二零一零年十二月三十一日之回復函(「回復函」)，星樂承諾(其中包括)(a)星樂永久撤回/終止針對本公司之訴訟；(b)星樂及信盈投資有限公司放棄就(i)新城市中國貸款及New Rank貸款對本公司、New Rank (BVI)及同新之所有索償；(ii)本集團與同新及其附屬公司(尤其是北京中証)(統稱「同新集團」)之間之公司間債務及(iii)同新集團將不會就已錄得或或然之任何可能損失對本集團提出任何性質之索償或賠償。

於二零一零年六月三十日，同新集團計入綜合財務狀況表之主要資產及負債如下：

	千港元
資產	
物業、廠房及設備	589
應收賬款	75,079
預付款項、按金及其他應收款項	66
分類為持作出售非流動資產之投資物業	777,778
	<hr/>
	853,512
	<hr/> <hr/>
負債	
貿易應付賬款	149,299
其他應付款項及應計費用	176,435
應付關連公司款項	10,752
計息銀行借貸，有抵押	99,989
其他借貸	165,722
應付稅項	190,625
應付優先股息	94,600
撥備	14,378
	<hr/>
	901,800
	<hr/> <hr/>

(b) 建議收購事項

於二零一一年一月二十四日，本公司與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而本公司全資附屬公司則同意有效地購買一間於中國內地從事物業發展及物業投資業務之公司之全部股權（「收購事項」）。

收購事項構成本公司一項非常重大交易，並為本公司復牌建議之一部份。於本公佈日期，收購事項仍須取得（其中包括）本公司股東之批准。

業務回顧

本集團於截至二零一零年六月三十日止期間並無錄得營業額及錄得除稅後年內虧損額約22,421,000港元。

主要業務安排

保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)、星樂物業投資有限公司(「星樂」)、New Bank (BVI 2) Limited (「New Rank (BVI)」)、同新有限公司(「同新」)及本公司於二零零九年十一月二十六日訂立償債協議(「償債協議」)，本集團欠付星樂之債務總額確定為人民幣305,000,000元(「清償款項」)，並須於二零零九年十二月三十一日或之前償還。

於二零一零年六月二十八日，信盈投資有限公司(「信盈」)向Sky Fortune Development Overseas Corporation(保利香港之全資附屬公司及星樂之控股公司)支付人民幣309,235,800元，收購該公司於星樂之全部權益，而信盈因此成為於同新有限公司(「同新」)擁有49%股權之股東。於二零一零年十二月十六日，信盈就清償款項發出七日催款函，由於本公司並無流動資金悉數償還清償款項，本公司作為貸款抵押而於同新持有之餘下51%權益隨即於二零一零年十二月二十九日前被強制執行。

因於二零一零年十二月二十九日之貸款抵押強制執行所致，違約附屬公司同新(通過其附屬公司北京中証有權擁有代價物業)不再為本公司之附屬公司。

於二零一一年一月十三日，本公司訂立終止協議，據此，有關收購東方巴黎房地產開發(北京)有限公司之非常重大收購事項及關連交易將終止，而原買賣協議之訂約方亦概不會向另一方提出任何索償。

於二零一一年一月二十四日，本公司與兩名獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而本公司全資附屬公司則同意有效地購買一間於中國內地從事物業發展及物業投資業務之公司之全部股權(「收購事項」)。

收購事項構成本公司一項非常重大交易，並為本公司復牌建議之一部份。於本公佈日期，收購事項仍須取得(其中包括)本公司股東之批准。

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。於二零一零年八月十三日，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

本集團之主要目標為自監管機構獲得重新上市之批准。恢復營業之建議已經提交，而管理層將就重新上市與專業公司密切合作。

多年來，本集團堅信內地物業市場為穩健之投資市場，及本集團於可預見未來將採用同樣之發展策略。本公司將於作出重大發展時另行公佈。

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22,421,000港元，而本集團於二零零九年上半年無錄得營業額及期內虧損淨額約21,193,000港元，期內每股基本虧損為8.25港仙（截至二零零九年六月三十日止六個月：7.80港仙）。

股息

董事會不建議派發本期間之中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一零年六月三十日，本集團在租購合約下之責任約128,000港元（二零零九年：164,000港元）及銀行借款人民幣90,000,000元（相等於約99,989,000港元）（二零零九年：人民幣90,000,000元，相等於約99,989,000港元），乃有抵押及計息。

於二零一零年六月三十日，本集團有下列其他借貸：

- (a) 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。

- (b) 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公佈日期尚未轉讓予北京中証。

於二零零九年十一月二十六日，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 Bank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報告期末後，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。

- (c) 北京中証自獨立第三方獲得之人民幣650,000元(相等於約722,000港元)，按每年10%利率計息，並須按要求償還。

於二零一零年六月三十日，本集團之總資產約為855,275,000港元(二零零九年：約855,506,000港元)及總負債約為995,844,000港元(二零零九年：約973,654,000港元)，而有抵押計息銀行借貸、其他借貸及可換股債務則達約331,990,000港元(二零零九年：約325,982,000港元)。於二零一零年六月三十日，現金及銀行結餘約為112,000港元(二零零九年：約150,000港元)，而於二零一零年六月三十日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.92(二零零九年：0.93)。

訴訟

訴訟詳情載於本公佈附註13及14。

負債資本比率

於二零一零年六月三十日之資本負債比率(本集團總借貸／總資產)為0.39(二零零九年：0.38)。

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

於二零一零年六月三十日，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(於二零零九年十二月三十一日：約99,989,000港元)之抵押。

此外，本公司已抵押同新之51%股權，作為本公佈附註12所述其他借貸之抵押。

或然負債

本集團

於二零一零年六月三十日，本集團有如下或然負債：

根據中國証券大廈買賣協議，中國証券大廈之法定所有權將於二零零六年十二月三十日或之前由北京中証轉讓予中國聯通。一旦法定所有權之轉讓延遲完成，則會每天按中國聯通應付本集團之代價

款項之0.03%徵收有關罰款，惟代價物業除外。雖然中國證券大廈之法定所有權於報告期末並無轉讓予中國聯通，但本公司董事認為，中國聯通將不會執行中國證券大廈買賣協議所述之罰款申索，原因是代價物業之相關法定所有權並無由中國聯通轉讓予本集團。

於二零一零年十二月二十九日報告期末後，於執行星樂強制執行New Rank 股份抵押組成之抵押後，同新及北京中証不再為本公司之附屬公司。董事認為，在同新及北京中証終止為本公司之附屬公司後，延期向中國聯通轉讓中國證券大廈之法定業權將不會對本公司及本集團構成任何財務及其他影響。

承擔

於二零零九年五月四日，本公司與一名董事之弟(本公司之一名關連人士)訂立有條件買賣協議，並經日期為二零一零年四月三十日之補充協議進一步補充，以總代價人民幣104,600,000元收購(「東方巴黎收購事項」)東方巴黎房地產開發(北京)有限公司，該公司於中國成立，並主要在中國北京從事物業項目。

於二零一一年一月十三日報告期末後，本公司就終止東方巴黎收購事項訂立終止協議。

企業管治

本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄14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，該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輪值告退，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全體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

於二零一零年六月三十日，本集團在中國及香港僱用約20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

本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零一零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二零一零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二零一零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，即羅敏先生；及(iii)三名獨立非執行董事，即陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生。

承董事會命
新城市(中國)建設有限公司
主席
韓軍然

香港，二零一一年二月二十三日