



NEW CITY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

新城市建設發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

二零一二年中期業績報告

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|-------|
| 簡明綜合收益表 | 1 |
| 簡明綜合全面收益表 | 2 |
| 簡明綜合財務狀況表 | 3 |
| 簡明綜合權益變動表 | 4 |
| 簡明綜合現金流量表 | 5 |
| 未經審核簡明綜合財務報表附註 | 6-22 |
| 管理層討論及分析 | 23-27 |
| 財務回顧 | 28-31 |
| 其他資料 | 32-35 |

中期業績

新城市建設發展集團有限公司(「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」)截至二零一二年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核簡明綜合財務報表連同二零一一年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|----|-----------------|-----------------|
| | | 二零一二年 (未經審核) | 二零一一年 (未經審核) |
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 營業額 | 4 | 18,640 | 4,000 |
| 銷售成本 | | (944) | — |
| 毛利 | | 17,696 | 4,000 |
| 其他收入及收益 | 4 | 2,357 | — |
| 一般及行政開支 | | (7,909) | (3,772) |
| 融資成本 | 6 | (8,970) | (6,625) |
| 除稅前溢利／(虧損) | 5 | 3,174 | (6,397) |
| 所得稅開支 | 7 | (48) | — |
| 期間溢利／(虧損) | | 3,126 | (6,397) |
| 歸屬於： | | | |
| 本公司擁有人 | | 3,126 | (6,397) |
| | | 3,126 | (6,397) |
| 每股盈利／(虧損)，重列 | | | |
| 基本 | 9 | 0.17 仙 | (3.14) 仙 |
| 攤薄 | 9 | 不適用 | 不適用 |

簡明綜合全面收益表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 (未經審核) 千港元 |
| 期間溢利／(虧損) | 3,126 | (6,397) |
| 其他全面收益 | | |
| 換算海外業務之匯兌差額 | — | — |
| 減：所得稅影響 | — | — |
| 期間其他全面收益，扣除稅項 | — | — |
| 期間全面收益總額 | 3,126 | (6,397) |
| 歸屬於： | | |
| 本公司擁有人 | 3,126 | (6,397) |
| | 3,126 | (6,397) |

簡明綜合財務狀況表

| | | 於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 10 | 338,494 | — |
| 物業、機械和設備 | 11 | 2,599 | 290 |
| 商譽 | | 35,116 | — |
| 非流動資產總值 | | <u>376,209</u> | <u>290</u> |
| 流動資產 | | | |
| 貿易應收款項 | 12 | 2,000 | 2,000 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 13 | 8,842 | 363 |
| 現金及銀行結餘 | | 56,707 | 393 |
| 流動資產總值 | | <u>67,549</u> | <u>2,756</u> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | | 38,038 | 7,613 |
| 預收款項 | | 397 | — |
| 已收訂金 | | 5,143 | — |
| 應付融資租約 | | — | 18 |
| 應付董事款項 | | — | 29,639 |
| 可換股債券之負債部份 | | — | 82,491 |
| 計息銀行借貸，有抵押 | 14 | 7,161 | — |
| 流動負債總額 | | <u>50,739</u> | <u>119,761</u> |
| 淨流動資產／(負債) | | <u>16,810</u> | <u>(117,005)</u> |
| 總資產減流動負債 | | 393,019 | (116,715) |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行借貸，有抵押 | 14 | 159,141 | — |
| 其他應付款項 | | 8,147 | — |
| 遞延稅項負債 | | 64,949 | — |
| 非流動負債總額 | | <u>232,237</u> | <u>—</u> |
| 淨資產／(負債) | | <u>160,782</u> | <u>(116,715)</u> |
| 權益／(資產虧絀) | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 15 | 10,179 | 272 |
| 儲備 | | 150,603 | (116,987) |
| 權益總額／(資產虧絀) | | <u>160,782</u> | <u>(116,715)</u> |

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

| | 股本 | 股份溢價 | 繳入盈餘 | 換算儲備 | 認股權證 儲備 | 可換股 債券之 權益部份 | 累計虧損 | 總計 |
|-----------------|---------------|----------------|--------------|----------|------------|--------------------|------------------|------------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一二年一月一日 | 272 | 20,773 | 4,755 | - | - | 25,027 | (167,542) | (116,715) |
| 紅股發行(附註15) | 544 | (544) | - | - | - | - | - | - |
| 發行股份(附註15) | 6,567 | 190,437 | - | - | - | - | - | 197,004 |
| 股份發行開支(附註15) | - | (1,403) | - | - | - | - | - | (1,403) |
| 發行認股權證(附註15) | - | - | - | - | 500 | - | - | 500 |
| 行使認股權證(附註15) | 16 | 984 | - | - | (500) | - | - | 500 |
| 收購附屬公司(附註15) | 2,780 | 80,632 | - | - | - | - | - | 83,412 |
| 贖回可換股債券 | - | - | - | - | - | (25,027) | 19,385 | (5,642) |
| 期間全面收益總額 | - | - | - | - | - | - | 3,126 | 3,126 |
| 於二零一二年 六月三十日 | <u>10,179</u> | <u>290,879</u> | <u>4,755</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(145,031)</u> | <u>160,782</u> |
| 於二零一一年 一月一日 | 272 | 20,773 | 4,755 | - | - | 25,027 | (149,985) | (99,158) |
| 期間全面收益總額 | - | - | - | - | - | - | (6,397) | (6,397) |
| 於二零一一年 六月三十日 | <u>272</u> | <u>20,773</u> | <u>4,755</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>25,027</u> | <u>(156,382)</u> | <u>(105,555)</u> |

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 (未經審核) 千港元 |
| 來自經營業務之現金流量淨額 | 12,543 | 307 |
| 用於投資業務之現金淨額 | (24,871) | (69) |
| 來自／(用於)融資業務之現金流量淨額 | 68,642 | (61) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 現金及現金等值項目增加 | 56,314 | 177 |
| 期初之現金及現金等值項目 | 393 | 58 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 期終之現金及現金等值項目 | 56,707 | 235 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 現金及現金等值項目結餘分析 | | |
| 銀行結餘及現金 | 56,707 | 235 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 公司資料

新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於 Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands 及其香港主要營業地點位於香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務於期間並無變動，即在中國從事物業發展及投資。

本公司股份已於二零零零年五月二十四日，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市且自二零零三年十二月三十日起已暫停買賣，並於二零一二年二月二十三日恢復買賣。

根據本公司於二零一二年五月九日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司之英文名稱由「New City (China) Development Limited」更改為「New City Development Group Limited」。開曼群島公司註冊處處長於二零一二年五月十六日發出更改公司名稱註冊證書。

本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「未經審核簡明綜合中期財務報表」)已於二零一二年八月三十日由董事會批准刊發。

2.1 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會（「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」編製。此外，未經審核簡明綜合中期財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露。

未經審核簡明綜合中期財務報表應與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表（「二零一一年年度財務報表」）一併審閱，而二零一一年年度財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則「香港會計準則」及詮釋）編製。

此等中期業績均以港元呈列，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

比較數字重列

截至二零一一年六月三十日止六個月每股基本虧損已作重列，以反映於二零一二年一月十二日四股股份合併為一股合併股份之股份合併及按每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準進行之紅股發行。

2.2 會計政策及披露之變動

除採納以下附註之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者貫徹一致。

新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本期之中期報告首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| 香港財務報告準則第7號 （修訂本） | 香港香港財務報告準則第7號「金融工具： 披露—轉讓金融資產」之修訂 |
| 香港會計準則第12號 （修訂本） | 香港會計準則第12號「所得稅—遞延稅： 收回相關資產」之修訂 |

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團已採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零零九年至二零一一年週期對香港財務報告準則之年度改進 ² |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 政府貸款 ² |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 披露一抵銷金融資產及金融負債 ² |
| 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本) | 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及 過渡性披露 ⁴ |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁴ |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ² |
| 香港財務報告準則第11號 | 合營安排 ² |
| 香港財務報告準則第12號 | 披露其他實體權益 ² |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 ² |
| 香港財務報告準則第10號、香港 財務報告準則第11號及香港 財務報告準則第12號(修訂本) | 綜合財務報表、合營安排及披露其他實體 權益：過渡性指引 ² |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 其他全面收益項目的呈列 ¹ |
| 香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂) | 僱員福利 ² |
| 香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂) | 獨立財務報表 ² |
| 香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂) | 於聯營公司及合營公司的投資 ² |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 呈列一抵銷金融資產及金融負債 ³ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第20號 | 露天礦生產階段的剝採成本 ² |

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一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及90%以上之營業額來自中國。因此，並無披露非流動資產及營業額之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

物業管理費收入

本集團於截至二零一二年六月三十日止期末之唯一客戶為同新有限公司（「同新」），一間已於截至二零一零年十二月三十一日止年度由本集團出售之附屬公司。本集團自二零一一年一月起為同新管理及營運於中國之一項物業，為期三年，每年管理費（「物業管理費收入」）為8,000,000港元。

租金收入及相關管理服務收入

由於租戶多元化，本集團並無重大集中信貸風險。

4. 營業額、其他收入及收益

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 (未經審核) 千港元 |
| 營業額 | | |
| 物業管理費收入 | 4,000 | 4,000 |
| 租金收入及相關管理服務收入 | 14,640 | — |
| | <u>18,640</u> | <u>4,000</u> |
| 其他收入及收益 | | |
| 提早贖回可換股債券之收益 | 2,259 | — |
| 利息收入 | 93 | — |
| 其他 | 5 | — |
| | <u>2,357</u> | <u>—</u> |
| | <u>20,997</u> | <u>4,000</u> |

5. 除稅前溢利／(虧損)

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 (未經審核) 千港元 |
| 本集團之經營溢利／(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 | 159 | 18 |
| — 租賃資產 | — | 17 |
| 撇銷物業、機械及設備 | 32 | — |
| 提早贖回可換股債券之收益 | (2,259) | — |
| 利息收入 | (93) | — |
| | <u>159</u> | <u>17</u> |

6. 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 (未經審核) 千港元 |
| 可換股債券利息 | 2,353 | 6,600 |
| 融資租賃利息 | 5 | 25 |
| 銀行貸款利息 | 6,529 | — |
| 其他 | 83 | — |
| | <u>8,970</u> | <u>6,625</u> |

7. 所得稅開支

本集團於截至二零一二年及二零一一年六月三十日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之利得稅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 | |
|-------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 (未經審核) 千港元 |
| 即期稅項： | | |
| 香港 | — | — |
| 其他地區 | 173 | — |
| | <u>173</u> | <u>—</u> |
| 遞延稅項 | (125) | — |
| | <u>48</u> | <u>—</u> |

8. 股息

董事不建議派發期間之中期股息(二零一一年：無)。

9. 每股盈利／(虧損)

(i) 每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 (未經審核) | 二零一一年 (未經審核) (重列) |
| 用於計算每股基本盈利／(虧損) 之盈利／(虧損)： | | |
| 期間盈利／(虧損)淨額(千港元) | 3,126 | (6,397) |
| 用於計算每股基本盈利／(虧損)之股份 加權平均數(以千股計) | 1,850,048 | 203,818 |

(ii) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月並無存在潛在攤薄事件，故未披露期間每股攤薄盈利。

本公司尚未披露截至二零一一年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損，原因是該等期間內尚未行使可換股債券對截至二零一一年六月三十日止六個月之每股基本虧損具有反攤薄效應。

10. 投資物業

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 於二零一二年一月一日 | — | — |
| 收購一間附屬公司 | 338,494 | — |
| | 338,494 | — |

於截至二零一二年六月三十日止六個月，投資物業被租賃予租戶，以賺取租金收入及相關管理服務收入(附註4)。投資物業於各報告期末按公平值呈列。

投資物業均位於中國，並按中期租約持有。

投資物業已作抵押，以獲得銀行借貸，有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註14。

11. 物業、機械及設備

| | 租賃樓宇 千港元 | 傢俬及裝置 千港元 | 汽車 千港元 | 電腦設備 千港元 | 總額 千港元 |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| 成本 | | | | | |
| 於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日 | - | 612 | 478 | - | 1,090 |
| 添置 | - | 1,510 | 6 | 9 | 1,525 |
| 收購附屬公司 | 965 | - | - | 10 | 975 |
| 撇銷 | - | (79) | - | - | (79) |
| 於二零一二年六月三十日 | <u>965</u> | <u>2,043</u> | <u>484</u> | <u>19</u> | <u>3,511</u> |
| 折舊總額 | | | | | |
| 於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日 | - | (322) | (478) | - | (800) |
| 期間折舊撥備 | (7) | (152) | (0) | - | (159) |
| 撇銷 | - | 47 | - | - | 47 |
| 於二零一二年六月三十日 | <u>(7)</u> | <u>(427)</u> | <u>(478)</u> | <u>-</u> | <u>(912)</u> |
| 賬面值 | | | | | |
| 於二零一二年六月三十日 | <u><u>958</u></u> | <u><u>1,616</u></u> | <u><u>6</u></u> | <u><u>19</u></u> | <u><u>2,599</u></u> |
| 於二零一一年 十二月三十一日 | <u><u>-</u></u> | <u><u>290</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>290</u></u> |

12. 貿易應收款項

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| 貿易應收款項 | 2,000 | 2,000 |
| 減值 | — | — |
| | <u>2,000</u> | <u>2,000</u> |

貿易應收款項指應收同新之物業管理費收入。本集團與同新之服務條款主要為賒賬14日。於二零一二年六月三十日之後，貿易應收款項已於信貸期內悉數支付。

於報告期末，按發票日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一個月內 | <u>2,000</u> | <u>2,000</u> |

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 既未逾期亦未減值 | <u>2,000</u> | <u>2,000</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。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-----------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 預付開支及按金以及其他應收款項 | 8,842 | 363 |

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列財務資產涉及無近期違約記錄之應收款項。

14. 計息銀行及其他借貸，有抵押

| | 實際利率 (%) | 到期 | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------------|-------------|-------|---------------------------------|----------------------------------|
| 銀行貸款 | 8.8%-9.2% | 二零二一年 | 23,328 | — |
| 其他貸款 | 8.8%-9.2% | 二零二一年 | 142,974 | — |
| | | | 166,302 | — |
| 分析為： | | | | |
| 償還期： | | | | |
| 一年內或按要求 | | | 7,161 | — |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | | | 159,141 | — |
| 總計 | | | 166,302 | — |
| 流動部分 | | | (7,161) | — |
| 非流動部分 | | | 159,141 | — |

本集團之銀行融資由投資物業(附註10)之法定押記作抵押。

15. 股本

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 法定： | | |
| 10,000,000,000 股每股面值 0.004 港元之普通股 (二零一一年十二月三十一日：10,000,000,000 股 每股面值 0.001 港元之普通股) | 40,000 | 10,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 2,544,787,999 股每股面值 0.004 港元之普通股 (二零一一年十二月三十一日：271,758,000 股 每股面值 0.001 港元之普通股) | 10,179 | 272 |
| 法定股本 | | |
| | 股份數目 千股 | 千港元 |
| 於二零一二年一月一日 | 10,000,000 | 10,000 |
| 股份合併 (附註(i)) | (7,500,000) | — |
| | 2,500,000 | 10,000 |
| 法定股本增加 (附註(ii)) | 7,500,000 | 30,000 |
| 於二零一二年六月三十日 | 10,000,000 | 40,000 |

已發行及繳足

| | 股份數目 千股 | 股本 千港元 | 股份溢價賬 千港元 | 總額 千港元 |
|-------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|
| 於二零一二年一月一日 | 271,758 | 272 | 20,773 | 21,045 |
| 股份合併 (附註 (i)) | (203,818) | — | — | — |
| | 67,940 | | | |
| 紅股發行 (附註 (iii)) | 135,879 | 544 | (544) | — |
| 本年度發行新股： | | | | |
| 公開發售 (附註 (iv)) | 520,869 | 2,084 | 60,420 | 62,504 |
| 報酬股份 (附註 (v)) | 8,333 | 33 | 967 | 1,000 |
| 認購事項 (附註 (vi)) | 1,112,500 | 4,450 | 129,050 | 133,500 |
| | 1,641,702 | 6,567 | 190,437 | 197,004 |
| 股份發行開支 | — | — | (1,403) | (1,403) |
| | 1,641,702 | 6,567 | 189,034 | 195,601 |
| 收購附屬公司 (附註 (vii)) | 695,100 | 2,780 | 80,632 | 83,412 |
| 行使認股權證 (附註 (v)) | 4,167 | 16 | 984 | 1,000 |
| 於二零一二年六月三十日 | <u>2,544,788</u> | <u>10,179</u> | <u>290,879</u> | <u>301,058</u> |

- (i) 於二零一二年一月十三日本公司股本中每四股每股面值為 0.001 港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為 0.004 港元之合併股份（「合併股份」）。完成股份合併後，本公司之法定股本為 10,000,000 港元，分為 2,500,000,000 股每股面值 0.004 港元之合併股份，其中 67,939,500 股合併股份將屬已發行。
- (ii) 根據本公司股東於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，本公司增設額外 7,500,000,000 股合併股份，以將其法定股本由 10,000,000 港元（分為 2,500,000,000 股每股面值 0.004 港元之合併股份）增加至 40,000,000 港元（分為 10,000,000,000 股每股面值 0.004 港元之合併股份）。

- (iii) 本公司已於二零一二年二月二十一日按股東所持每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準向本公司股東發行 135,879,000 股紅股。
- (iv) 於二零一二年一月二十日，本公司按每持有三股合併股份獲發二十三股發售股份之基準發行 520,869,500 股發售股份進行公開發售（「公開發售」）。於期間，26,895,441 股發售股份已透過公開發售被認購。認購人（定義見下文）及配售代理已認購餘下 88,300,000 股發售股份及 405,674,059 股發售股份。
- (v) 恢復買賣之部份專業服務費為 1,500,000 港元，其中 500,000 港元透過發行本公司認股權證（「認股權證」）支付，餘下 1,000,000 港元透過以發行價每股 0.12 港元發行 8,333,333 股合併股份支付。認股權證及合併股份由本公司於二零一二年二月二十一日發行。

認股權證之公平值 500,000 港元已於發行日期計入簡明綜合財務狀況表之認股權證儲備。認股權證持有人有權以認購價每股合併股份 0.12 港元認購合併股份。於期間，認股權證已獲悉數行使，轉換為 4,166,666 股合併股份，且本集團已進一步收取現金所得款項總額 500,000 港元。

- (vi) 根據本公司、韓軍然先生（「韓先生」）及君億投資有限公司（統稱「認購人」）於二零一一年十一月十五日訂立之認購協議，認購人同意以金額 133,500,000 港元認購本公司之股份，其中 (i) 約 71,000,000 港元將用作抵銷贖回由韓先生持有之本公司尚未行使可換股債券（包括所有累計利息）；及 (ii) 約 27,500,000 港元將用作抵銷償還韓先生向本公司提供之營運資金貸款；及 (iii) 剩餘結餘 35,000,000 港元用作本公司一般營運資金。於二零一二年二月二十一日，認購事項已完成，並已向認購人發行 1,112,500,000 股認購股份。
- (vii) 於期間，本集團按總代價人民幣 299,696,000 元（相當於約 357,100,000 港元）（「代價」）收購 French Land Limited 及其附屬公司、芙地國際控股有限公司及廣東暢流投資有限公司（「暢流」）之 100% 股權。部份代價人民幣 70,000,000 元（相當於約 83,412,000 港元）通過向賣方發行 695,100,000 股合併股份結清。

16. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動於簡明綜合中期財務報表之簡明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額計算股本應佔部分。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股本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，可換股債券股本儲備直接撥回累積虧損賬。

d. 換算儲備

就呈列簡明綜合中期財務報表而言，本集團境外業務之資產及負債使用結算日之匯率以港元列值。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內確認。

e. 認股權證儲備

誠如未經審核簡明綜合中期財務報表附註15所詳述，恢復買賣之部份專業服務費為1,500,000港元，其中500,000港元透過發行本公司認股權證（「認股權證」）支付。認股權證由本公司於二零一二年二月二十一日發行。

認股權證之公平值500,000港元已於發行日期計入簡明綜合財務狀況表之認股權證儲備。認股權證持有人有權以認購價每股合併股份0.12港元認購合併股份。於期間，認股權證已獲悉數行使，轉換為4,166,666股合併股份，且本集團已進一步收取現金所得款項總額500,000港元。

17. 訴訟

本集團於二零一二年六月三十日並無任何訴訟。

18. 或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

19. 經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一二年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應收款項總額如下：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內 | 39,944 | — |
| 第二至第五年，包括首尾兩年 | — | — |
| 五年後 | — | — |
| | <u>39,944</u> | <u>—</u> |

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一二年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

| | 二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內 | 795 | 580 |
| 第二至第五年，包括首尾兩年 | 779 | — |
| 五年後 | — | — |
| | <u>1,574</u> | <u>580</u> |

管理層討論及分析

集團重組及恢復買賣

期間，本公司已按以下方式進行集團重組及恢復股份買賣：

a) 股份合併及更改每手買賣單位

於二零一二年一月十三日，本公司股本中每四股每股面值為0.001港元之已發行及未發行股份，合併為一股面值為0.004港元之合併股份（「合併股份」）。於股份合併生效後，每手買賣單位將更改為每手20,000股合併股份。

b) 增加法定股本

本公司法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.001港元之股份，於股份合併生效前271,758,000股股份屬已發行。於股份合併生效後，本公司法定股本為10,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份，其中67,939,500股合併股份屬已發行。

根據本公司股東於二零一二年一月十二日通過之普通決議案，為發行代價股份、紅股、發售股份、認購股份、報酬股份及認股權證股份，於股份合併生效後，本公司增設額外7,500,000,000股合併股份，以將其法定股本由10,000,000港元（分為2,500,000,000股每股面值0.004港元之合併股份）增加至40,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.004港元之合併股份）。

c) 發行報酬股份及報酬認股權證

根據本公司與聯席財務顧問就恢復本公司股份買賣而訂立之委聘函件，本公司及聯席財務顧問同意，聯席財務顧問收取之專業服務費可透過下列方式結算：(i) 發行總額為1,000,000港元之報酬股份(即8,333,333股合併股份)；(ii) 發行總額為500,000港元之報酬認股權證；及(iii) 以現金支付餘額1,000,000港元。本公司已於二零一二年二月二十一日向聯席財務顧問發行該等報酬股份及報酬認股權證。於本報告日期，聯席財務顧問已按認購價每股合併股份0.12港元悉數行使報酬認股權證。

d) 認購股份

根據本公司、韓軍然先生(「韓先生」)及君億投資有限公司(「認購人」)於二零一一年十一月十五日訂立之認購協議，認購人同意以金額133,500,000港元認購本公司之股份，其中(i) 約71,000,000港元將用作抵銷贖回由韓先生持有之本公司尚未行使可換股債券(包括所有累計利息)；及(ii) 約27,500,000港元將用作抵銷償還韓先生於認購事項完成日期向本公司提供之營運資金貸款。於二零一二年二月二十一日，認購事項已完成，並已向認購人發行1,112,500,000股認購股份。

e) 發行紅股

本公司已於二零一二年二月二十一日按股東所持每股現有合併股份獲發兩股紅股之基準向本公司股東發行135,879,000股紅股。

f) 完成收購事項

於二零一一年一月二十四日，本公司與兩名獨立第三方北京誠達順逸商貿有限公司（「賣方 A」）及 Kayuan Enterprise Investment Co., Limited（「賣方 B」，連同賣方 A 統稱「賣方」）訂立一份買賣協議，並經於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日分別訂立之兩份補充協議所補充（統稱「買賣協議」），據此，賣方同意出售而本公司之一間全資附屬公司同意向賣方 A 購買 French Land Limited 及 芙地國際控股有限公司之 100% 股權以及廣東暢流投資有限公司（「暢流」）之 75% 股權，及 (ii) 向賣方 B 購買暢流之 25% 股權，總代價為人民幣 299,696,000 元（相當於約 357,100,000 港元）（「代價」）（「復牌收購事項」）。暢流主要於中國從事物業開發及物業投資。

復牌收購事項已於二零一二年二月二十一日完成，且代價透過下列方式支付：

1. 人民幣 30,000,000 元將以現金方式支付；
2. 人民幣 20,000,000 元藉向賣方 A 指定人士發行 198,600,000 股合併股份支付；
3. 人民幣 50,000,000 元藉向賣方 B 指定人士發行 496,500,000 股合併股份支付；
4. 人民幣 124,640,000 元藉促使暢流以現金向賣方 A 結算；及
5. 人民幣 75,056,000 元藉促使暢流以零代價交付以賣方 A 為受益人之其應收款項轉讓契據。

g) 公開發售

於二零一二年一月二十日，本公司按於記錄日期每持有三股合併股份獲發二十三股發售股份之基準進行公開發售（「公開發售」）。於本報告日期，26,895,441股發售股份已透過公開發售被認購。認購人及配售代理已按日期為二零一一年十一月十五日之包銷協議下之責任認購餘下88,300,000股發售股份及405,674,059股發售股份。

h) 償還可換股債券及董事貸款

本公司已於二零一二年二月二十一日悉數償還可換股債券之未償還本金及所有應計利息，以及欠付一名董事之未償還貸款總額約116,000,000港元。

i) 恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已自二零零三年十二月三十日起於聯交所暫停買賣。因所有復牌條件均已獲達成，聯交所已批准本公司股份恢復買賣，自二零一二年二月二十三日上午九時正起生效。

j) 董事調任

於二零一二年三月一日，羅敏先生已由本公司之非執行董事調任為執行董事。

k) 委任董事及副主席

於二零一二年四月二日，劉大貝博士已獲委任為非執行董事及副主席。

更改公司名稱

於二零一二年六月十九日，本公司之英文名稱由「New City (China) Development Limited」更改為「New City Development Group Limited」，並採納新中文名稱「新城市建設發展集團有限公司」，「新城市(中國)建設有限公司」不再使用為本公司之中文名稱。開曼群島公司註冊處處長已於二零一二年五月十六日發出更改公司名稱註冊證書。

持續關連交易

於二零一二年五月二十五日，(i)本公司一間全資附屬公司新協(作為租戶)與永誠信(作為業主)之間；及(ii)新協(作為租戶)與永嘉信(作為業主)之間分別就租賃辦公室物業及泊車位訂立該等租賃協議。該等租賃協議自彼時起計，為期兩年。永誠信及永嘉信均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

業務回顧

新收購物業租金收入已穩定且出租率仍高於95%。佔租金總額30%以上的兩名固定租戶的租賃協議於二零一三年到期。所收取的租金與周邊地區相若且商用物業市場相對穩定。本公司已開始物業重新開發階段的準備工作。由於涉及的工作處於初期階段，故本集團無現金流量壓力。物業項目受到密切監督且運行穩定，管理層相信該物業將產生預期業績。

前景

在全球經濟不景氣的環境下，從現象上看，中國的房地產市場被解讀為不確定性及存在風險。但種種的情況表明這個狀況在可預見的時間內將出現好的變化。為此，管理層對房地產業充滿信心，將全力以赴繼續做好房地產業務。同時，本集團將根據中國經濟發展的趨勢，圍繞城市建設發展。在繼續進行傳統業務的同時，通過與其他專業企業建立戰略合作關係，拓展業務範圍，擴大收入來源，其中於二零一二年七月二十七日公佈與華新環境工程有限公司簽訂框架協議為一個重要的開端。

財務回顧

於回顧期間，本集團之營業額及純利於期間分別約為 18,640,000 港元及 3,126,000 港元，而本集團於二零一一年上半年無錄得營業額及期間虧損淨額為 6,397,000 港元。期間每股基本盈利為 0.17 港仙（截至二零一一年六月三十日止六個月每股基本虧損為 3.14 港仙）。

股息

董事會不建議派發期間之中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一二年六月三十日，本集團在租購合約下之責任約為零港元（二零一一年：55,000 港元）。

於二零一二年六月三十日，本集團之總資產約為 443,758,000 港元（二零一一年：約 2,682,000 港元）及總負債約為 282,976,000 港元（二零一一年：約 108,237,000 港元）。於二零一二年六月三十日，現金及銀行結餘約為 56,707,000 港元（二零一一年：約 235,000 港元），而於二零一二年六月三十日之流動比率（流動資產／流動負債）為 1.33（二零一一年：0.08）。

資本負債比率

於二零一二年六月三十日之資本負債比率（本集團總借貸／總資產）為 0.37（二零一一年：28.00）。

訴訟

本集團於二零一二年六月三十日並無任何訴訟。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國及香港，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。

資本架構

期間，本公司已進行集團重組，詳情載於簡明綜合中期財務報表之管理層討論及分析。期間本公司資本架構之變動詳情載於簡明綜合中期財務報表附註 15。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，投資物業已就銀行借款作抵押。

重大投資、主要收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一一年一月二十四日，本公司與兩名獨立第三方北京誠達順逸商貿有限公司（「賣方 A」）及 Kayuan Enterprise Investment Co., Limited（「賣方 B」，連同賣方 A 統稱「賣方」）訂立一份買賣協議，並經於二零一一年八月二十三日及二零一一年十一月十五日分別訂立之兩份補充協議所補充（統稱「買賣協議」），據此，賣方同意出售而本公司之一間全資附屬公司（「附屬公司」）同意向賣方 A 購買 French Land Limited 及 芙地國際控股有限公司之 100% 股權以及廣東暢流投資有限公司（「暢流」）之 75% 股權，及 (ii) 向賣方 B 購買暢流之 25% 股權，總代價為人民幣 299,696,000 元（相當於約 357,100,000 港元）（「代價」）（「復牌收購事項」）。暢流主要於中國從事物業開發及物業投資。復牌收購事項已於二零一二年二月二十一日完成。

或然負債及承擔

除下文之經營租賃承擔外，於二零一二年六月三十日，本集團並無任何或然負債及承擔。

經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一二年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應收款項總額如下：

| | 二零一二年 六月三十日 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 千港元 |
|---------------|-----------------------|-------------------------|
| 一年內 | 39,944 | — |
| 第二至第五年，包括首尾兩年 | — | — |
| 五年後 | — | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 39,944 | — |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一二年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

| | 二零一二年 六月三十日 千港元 | 二零一一年 十二月三十一日 千港元 |
|---------------|-----------------------|-------------------------|
| 一年內 | 795 | 580 |
| 第二至第五年，包括首尾兩年 | 779 | — |
| 五年後 | — | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,574 | 580 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

其他資料

企業管治

本公司於截至二零一二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。鑒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。

僱員

於二零一二年六月三十日，本集團在香港及中國僱用約 50 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用市場慣例及法例檢討薪酬組合。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相關股份之長倉

| 董事姓名 | 身份 | 權益性質 | 所持相關股份之數目 | 股權概約百分比 |
|------|---------|------|------------------------------|---------|
| 韓軍然 | 受控制法團權益 | — | 1,036,200,000 ⁽¹⁾ | 40.72 |
| 劉大貝 | 實益擁有人 | 個人權益 | 85,200,000 | 3.35 |

附註：

- (1) 君億投資有限公司（為韓軍然先生全資擁有）持有1,036,200,000股股份，佔本公司已發行股本之40.72%。根據證券及期貨條例，君億投資有限公司及韓軍然先生均被視為於1,036,200,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，概無董事或本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文其被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東權益及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事或本公司行政總裁所知，於二零一二年六月三十日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之長倉

| 董事名稱 | 身份 | 所持有之股份數目 | 股權概約百分比 |
|-----------------------------|---------|------------------------------|---------|
| 君億投資有限公司 | 實益擁有人 | 1,036,200,000 ⁽¹⁾ | 40.72 |
| Trinty Grace Limited | 實益擁有人 | 496,500,000 ⁽²⁾ | 19.51 |
| 周錫權 | 受控制法團權益 | 496,500,000 ⁽²⁾ | 19.51 |
| Grandfield Holdings Limited | 實益擁有人 | 198,600,000 ⁽³⁾ | 7.80 |
| 北京誠達順逸商貿有限公司 | 受控制法團權益 | 198,600,000 ⁽³⁾ | 7.80 |
| 胥濤 | 受控制法團權益 | 198,600,000 ⁽³⁾ | 7.80 |
| 鍾慧英 | 受控制法團權益 | 198,600,000 ⁽³⁾ | 7.80 |

附註：

- (1) 君億投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由執行董事韓軍然先生全資擁有。

- (2) Trinty Grace Limited 持有 496,500,000 股股份，佔本公司已發行股本之 19.51%。周錫權先生持有 Trinty Grace Limited 之 100% 已發行股本。根據證券及期貨條例，Trinty Grace Limited 及周錫權先生均被視為於 496,500,000 股股份中擁有權益。
- (3) Grandfield Holdings Limited (「Grandfield」) 持有 198,600,000 股股份，佔本公司已發行股本之 7.8%。Grandfield Holdings Limited 為北京誠達順逸商貿有限公司 (「北京誠達」) 之全資附屬公司，而鍾慧英女士及胥濤先生分別持有北京誠達已發行股本之 30% 及 70% 權益。根據證券及期貨條例，Grandfield、北京誠達、鍾慧英女士及胥濤先生均被視為於 198,600,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，概無其他任何人士 (除董事或本公司行政總裁以外) 於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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。截至二零一二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

本公司於截至二零一二年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零一二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二零一二年六月三十日止六個月期間內均有遵守守則。

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二零一二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，二零一二年八月三十日