

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聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部份內容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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

- 本年度營業額約為8,000,000港元(二零一零年：零港元)
- 本年度虧損約為17,557,000港元(二零一零年：溢利約41,305,000港元)
- 每股虧損(基本)為8.61港仙(二零一零年：每股盈利(基本)20.20港仙(重列))

全年業績

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(統稱為「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一零年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	8,000	—
其他收入及收益	3	885	86,648
行政費用及其他經營開支		(12,426)	(17,274)
融資成本	6	(14,016)	(28,069)
除稅前(虧損)/溢利	5	(17,557)	41,305
所得稅開支	7	—	—
本年(虧損)/溢利		<u>(17,557)</u>	<u>41,305</u>
歸屬於：			
本公司擁有人	8	<u>(17,557)</u>	<u>41,305</u>
本公司普通股權持有人應佔 每股(虧損)/盈利	9		
基本(重列)		<u>(8.61) 港仙</u>	<u>20.20 港仙</u>
攤薄(重列)		<u>(8.61) 港仙</u>	<u>2.38 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年(虧損)/溢利	(17,557)	41,305
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	—	—
減：所得稅影響	—	—
本年其他全面收益，扣除稅項	—	—
本年全面收益總額	<u>(17,557)</u>	<u>41,305</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	<u>(17,557)</u>	<u>41,305</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、機械和設備		290	38
流動資產			
貿易應收款項	11	2,000	—
預付款項、按金及其他應收款項		363	371
現金及銀行結餘		393	58
流動資產總值		2,756	429
流動負債			
其他應付款項及應計費用		7,613	6,024
應付融資租約		18	73
應付董事款項	12	29,639	25,005
可換股債券之負債部分	13	82,491	—
流動負債總額		119,761	31,102
流動負債淨額		(117,005)	(30,673)
總資產減流動負債		(116,715)	(30,635)
非流動負債			
應付融資租約		—	18
可換股債券之負債部分	13	—	68,505
非流動負債總額		—	68,523
淨負債		(116,715)	(99,158)
資產虧絀			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		272	272
儲備		(116,987)	(99,430)
資產虧絀		(116,715)	(99,158)

財務報表附註

1. 一般資料

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灣仔軒尼詩道十六號宜發大廈十一樓。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務於本年度並無變動，包括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」)上市及其股份自二零零三年十二月三十日起已暫停買賣。誠如財務報表附註16進一步詳述，本集團已於年內進行股本重組，且其股份已於報告期末後二零一二年二月二十三日恢復買賣。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「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)及香港公認會計原則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例之披露要求規定之適用披露。此報告已經根據歷史成本慣例法編製。

本財務報表以港元呈報，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

雖然本集團於二零一一年十二月三十一日擁有流動負債淨額及資產虧絀分別約117,005,000港元及116,715,000港元，該等財務報表仍按本集團及本公司將繼續持續經營為基準編製。

董事認為，本集團及本公司可持續經營並履行到期財務責任。鑒於本集團面臨之流動資金問題，本公司董事已採取以下措施以改善本集團之整體財務及現金流狀況並使本集團按持續經營基準存續：

(a) 實現盈利及正現金流營運

誠如財務報表附註16(f)所詳述，本公司已於報告期後二零一二年二月二十一日完成收購一家從事物業開發及投資之公司（具備盈利之營運及正現金流）。董事相信，於完成該收購後，本集團之營運將顯著改善。

(b) 獲得其他融資

(i) 誠如財務報表附註16(g)所詳述，本公司已於報告期後二零一二年二月二十一日完成按每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」），所得款項淨額為約60,941,000港元。

(ii) 誠如財務報表附註16(d)所詳述，於二零一一年十一月十五日，本公司與韓先生及君毅投資有限公司（統稱「認購人」）訂立一份認購協議，據此，認購人將以認購價每股0.12港元認購（「認購事項」）1,112,500,000股合併股份（「認購股份」），總額約達133,500,000港元。認購事項於報告期末後二零一二年二月二十一日完成。

(c) 結算可換股債券及董事貸款

若干公開發售及認購事項之所得款項已用於悉數結算（「結算」）可換股債券及由韓先生授予之貸款。董事認為，除結算外，本集團並無任何未償還貸款及借貸須作進一步結算。

董事認為，考慮到已採納之所有措施及實施之安排，本集團及本公司將有充裕現金資源滿足其未來營運資金及其他財務需要，且預期本集團及本公司將能夠保持商業化營運。因此，本公司董事認，儘管本集團及本公司存在於二零一一年十二月三十一日之財務及流動資金狀況，仍適宜按持續經營基準編製財務報表。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與本公司之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團獲得控制權當日)起作綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止當日為止。

所有集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合時全部抵銷。

凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。

附屬公司之全面收益總額乃歸屬於非控股股東權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司擁有權權益之變動(並未喪失控制權)乃按權益交易入賬。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認於權益內記錄之(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)累計交易差額；及於損益中確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分重新分類為損益或保留溢利(視情況而定)。

2.2 獨立核數師報告摘錄

強調事項

基本不確定因素－持續經營

在並沒有保留意見之情況下，本公司核數師（「核數師」）提請注意財務報表附註2.1，當中指明本集團於二零一一年十二月三十一日之流動負債淨額及資產虧絀分別約為117,005,000港元及116,715,000港元。該等財務報表已按持續經營基準編製。誠如財務報表附註2.1及16進一步詳述，核數師認為採用持續經營基準乃屬適當，乃由於(i)本公司已於報告期末後完成收購一間主要從事物業開發及投資之公司，該公司具備盈利之營運及正現金流；及(ii)本集團已於報告期末後二零一二年二月二十一日透過供股發行及認購股份成功籌集所得款項淨額合共約194,000,000港元（「所得款項」）。若干所得款項金額達116,000,000港元已用於結算兩份尚未償還之可換股債券及尚未償還之由本公司董事授予之貸款融資，而餘下約78,000,000港元乃用作本集團之營運資金。核數師認為該基本不確定因素已於綜合財務報表內作出適當披露。核數師之報告並未就有關持續經營基準之基本不確定因素作出保留意見。

2.3 會計政策變動及披露

本集團於本年度之財務報表首次採用以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」—首次採納者毋須按照香港財務報告準則第7號披露比較資料的有限豁免之修訂
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(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
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號最低資金要求之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股權工具抵銷金融負債
對二零一零年香港財務報告準則 之改進	於二零一零年五月頒佈之對一系列香港財務報告準則之修訂

除下文進一步說明有關香港會計準則第24號(經修訂)之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無產生任何重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關連人士的定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人士及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告的實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連人士披露規定的豁免。關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連人士定義變動。採納該經修訂準則不會對本集團財務狀況或業績表現構成任何影響。

2.4 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重惡性通脹及取消首次採納者之固定過渡日之修訂 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融資產轉讓之修訂 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列：其他全面收益項目的呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：相關資產的收回的修訂 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正進行評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步應用後之影響。至今為止，本集團認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 營業額、其他收入及收益

營業額代表於年內提供之物業管理服務已收及應收之收入。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無錄得任何營業額，乃由於本集團之主要業務並無產生任何營業額。

營業額、其他收入及收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額		
物業管理費收入	<u>8,000</u>	<u>—</u>
其他收入及收益		
其他應付款項及應計費用撥回	885	—
出售附屬公司及豁免貸款收益	<u>—</u>	<u>86,648</u>
	<u>885</u>	<u>86,648</u>
營業額、其他收入及收益總額	<u><u>8,885</u></u>	<u><u>86,648</u></u>

4. 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，且90%以上之營業額來自中國。因此，並無披露資產總值及營業額總額之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度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。本集團將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，每年管理費用（「物業管理費收入」）8,000,000港元。

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無任何客戶，且並未自其主要業務產生任何營業額。

5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下項目：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售成本	—	—
核數師酬金	230	250
折舊		
– 自有資產	59	213
– 租賃資產	17	100
	<u>76</u>	<u>313</u>
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	4,301	6,785
退休金計劃供款	44	41
	<u>4,345</u>	<u>6,826</u>
土地及樓宇於經營租約項下之最低租金付款*	676	632
其他應付款項及應計費用撤回	(885)	—
出售附屬公司與豁免貸款之收益	—	(86,648)
	<u>—</u>	<u>(86,648)</u>

* 土地及樓宇經營租約項下之最低租金付款包括一處董事寓所之租金 253,000 港元(二零一零年：256,350 港元)。

6. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借貸	—	16,470
可換股債券	13,986	11,551
融資租約	20	20
其他應付款項	10	28
	<u>14,016</u>	<u>28,069</u>

7. 所得稅開支

本集團於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備(二零一零年：無)。

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或司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
其他地區	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
年內扣除稅項總額	<u>—</u>	<u>—</u>

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前(虧損)/溢利稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一一年		二零一零年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前(虧損)/溢利	<u>(17,557)</u>		<u>41,305</u>	
按法定稅率計算之稅項	(2,897)	16.5	4,414	10.7
免繳稅收入	(1,466)	8.3	(14,296)	(34.6)
不可扣稅費用	4,360	(24.8)	9,881	23.9
未確認稅務優惠	3	—	1	—
按實際稅率計算之稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大未撥備遞延稅項。

8. 本公司擁有人應佔溢利/(虧損)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合虧損包括溢利6,183,000港元(二零一零年：虧損42,732,000港元)並已計入本公司之財務報表。

9. 本公司普通股權持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度(虧損)/溢利，以及年內已發行普通股之加權平均數(經調整以反映報告期末後之股份合併及紅股發行之影響)計算。

每股基本(虧損)／盈利按以下方式計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
(虧損)／盈利		
本公司普通股權持有人應佔年內(虧損)／溢利， 用以計算每股基本(虧損)／盈利	(17,557)	41,305
	股份數目	
	二零一一年	二零一零年 (重列)
股份		
年內已發行普通股加權平均數，用以 計算每股基本(虧損)／盈利	271,758,000	271,758,000
－報告期末後股份合併之影響	(203,818,500)	(203,818,500)
－報告期末後紅股發行之影響	135,879,000	135,879,000
	203,818,500	203,818,500

每股攤薄盈利於計算時乃基於本公司普通股權持有人應佔年內溢利(經調整以反映於可換股債券之利息)及用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數(就因被視為行使或將全部潛在攤薄普通股轉換為普通股而被假設以零代價發行之普通股加權平均數作出調整)。

由於截至二零一一年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券對每股基本虧損具有反攤薄效應，故此尚未編製年內之每股攤薄虧損。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一零年 千港元 (重列)
盈利	
本公司普通股權持有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	41,305
可換股債券之利息	11,551
減：稅務影響(16.5%)	(1,906)
	<hr/>
母公司普通股權持有人應佔溢利 未計入可換股債券之利息前	50,950
	<hr/> <hr/>
	股份數目 二零一零年 (重列)
股份	
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	203,818,500
攤薄影響—假設可換股債券已於年初轉換為本公司股本時之 已發行普通股加權平均數	1,935,843,124
	<hr/>
	2,139,661,624
	<hr/> <hr/>

10. 股息

董事不建議宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：無)。

11. 貿易應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項	2,000	—
減值	—	—
	<u>2,000</u>	<u>—</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月內	<u>2,000</u>	<u>—</u>

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
既未逾期亦未減值	<u>2,000</u>	<u>—</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。

12. 應付董事款項

於二零一一年一月十二日，本公司與本公司董事韓軍然先生訂立一份貸款融資協議（「貸款融資協議」），據此，韓先生同意提供本金總額不超過30,000,000港元之貸款融資（「貸款融資」），供本公司用作營運資金。於報告期末，總金額約27,212,000港元之貸款融資（「貸款」）已由本公司動用。貸款融資乃無抵押、免息及無固定還款期。誠如財務報表附註16(h)所詳述，貸款於報告期後二零一二年二月二十一日獲悉數結清。

應付董事款項之餘額乃無抵押、免息及並無固定還款期。

13. 可換股債券

於財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日負債部分	68,505	56,954
利息開支(附註6)	13,986	11,551
已付利息	—	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日負債部分	82,491	68,505

可換股債券之公平值由獨立估值師資產評值有限公司於發行日以本公司股份收市價及採用三元樹定價模式計算。該模式的採用資料如下：

	可換股債券 A 二零零九年 五月五日 (發行日)	可換股債券 B 二零零九年 八月十日 (發行日)
股份價格	0.03 港元	0.03 港元
到期	兩年十個月	三年
無風險利率	0.920%	1.264%
波幅	68.285%	69.077%

負債部分於發行日之公平值為約 52,407,000 港元及列入非流動負債內的「可換股債券負債部分」。因此，餘額約 25,027,000 港元應列入綜合權益變動報表內的「可換股債券權益部分」。

可換股債券於報告期末之面值如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可換股債券 A (附註(i))	14,185	14,185
可換股債券 B (附註(ii))	63,249	63,249
	<hr/>	<hr/>
	77,434	77,434

附註：

- (i) 於二零零九年二月二十八日，本公司與一名可換股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A」），以償還本金總額為12,804,817港元及應計利息1,380,312港元之若干未償還債券。可換股債券A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A。
- (ii) 於二零零九年三月十八日，本公司與另一名可換股債券持有人（「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過往或未來之全部義務及責任，以及所設之任何抵押。

於同日，本公司與韓先生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港元加截至簽立約務更替契據之日止之全部利息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B」）。可換股債券B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。股東已於二零零九年八月十日批准可換股債券B。

14. 經營租賃承擔

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。

於二零一一年十二月三十一日，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付租金總額如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	<u>108</u>	<u>257</u>

15. 承擔

誠如財務報表附註16(f)所詳述，本公司與兩名獨立第三方於二零一一年一月二十四日訂立一份買賣協議，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補充（統稱「買賣協議」）。據此，本公司將以代價人民幣299,696,000元收購廣東暢流投資有限公司之全部股權。買賣協議於報告期末後二零一二年二月二十一日完成。

16. 報告期後事項

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有關之報酬股份及報酬認股權證。於本公佈日期，聯席財務顧問已行使833,333股報酬認股權證，以按認購價每股合併股份0.12港元認購833,333股合併股份。餘下尚未行使之3,333,333股報酬認股權證可於發行日起計三十六個月期間內行使。

d) 認購事項

根據本公司、韓先生及君毅投資有限公司(「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本公司於收購事項完成日期提取之營運資金貸款。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於記錄日期名列本公司股東名冊之本公司現有股東發行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(「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。

復牌收購事項已於二零一一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 元藉促使暢流於完成日期或之前以現金向賣方 A 結算；及
5. 人民幣 75,056,000 元藉促使暢流於完成日期或之前以零代價交付以賣方 A 為受益人之其應收款項轉讓契據。惟倘於完成日期之暢流應收款項總額少於人民幣 75,056,000 元，暢流須以現金向賣方 A 支付不足之數。

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」）。於本公佈日期，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（「羅先生」）已由本公司之非執行董事調任為執行董事。

主席報告

由於專業諮詢公司及本公司之共同努力，本公司股份自二零一二年二月二十三日起恢復其上市地位。本公司亦成功收購一項位於廣州之物業項目，有關詳情載於本公司於二零一一年十二月二十三日刊發之通函內。該項目將成為本集團於其他業務收購之前的主要業務活動。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於本年度錄得營業額8,000,000港元及錄得除稅後虧損金額約17,557,000港元。

主要業務安排

(a) 復牌建議之狀況

年內，聯交所上市委員會決定批准本公司進行復牌建議，惟須於二零一二年二月二十八日前達成復牌條件，並獲上市科信納。而有關完成收購事項、認購事項、公開發售、紅股發行及復牌建議項下之一切交易先決條件已於二零一二年二月二十一日達成以及上述交易於同日完成。

(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同意購買一間主要於中國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收購事項，並為本公司復牌建議之一部分。於本公佈日期，收購事項已獲（其中包括）本公司股東批准並全部完成。

(c) 管理協議

於二零一零年十一月三十日，同新有限公司與本公司訂立管理協議（經二零一一年三月二十三日之補充協議修訂），據此，本公司將收取每年管理費8,000,000港元。於本公佈日期，本公司已自同新有限公司收取截至二零一一年十二月三十一日止年度之管理費。

恢復股份買賣

本公司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達成，本公司已向聯交所申請且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。

前景

中國中央政府為抑制樓價而制定之政策及行政措施造成土地開發商的持續困境。市場萎縮及無法進行再融資而造成的流動性問題，迫使無助的開發商從非正式渠道借款，並因此支付巨額利息開支。倘若自該不得已手段進行融資就持續業務營運而言在經濟上不可行，則樓價可能進一步向下調整。房地產市場可能會在一段時間內仍不穩定。

由於本公司目前之物業項目主要賺取租金收入，本公司不會受到當前不健康市況之影響。本公司之主要目標將為妥善管理該項目，以確保達至預期回報。雖然本公司仍然相信，長遠而言房地產市場仍將為一項可行之投資業務，但管理層亦將考慮其他可令本公司利潤最大化之相關投資的可能性。

核數師之工作範疇

有關本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度初步業績公佈之數據，經本集團核數師天健德揚會計師事務所有限公司（「天健德揚」）同意與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港確證委聘準則，天健德揚就此履行的工作並不構成確證委聘，因此，天健德揚並無就初步公佈提供確證。

管理層討論及分析

財務回顧

業績

於回顧年度，本集團錄得之營業額指管理費用收入 8,000,000 港元（二零一零年：無）。本集團於本年度之虧損淨額約為 17,557,000 港元（二零一零年：溢利約 41,305,000 港元）。年內每股之基本虧損約為 8.61 港仙（二零一零年：盈利約 20.20 港仙（重列））。行政費用約為 12,426,000 港元（二零一零年：17,274,000 港元）。融資成本約為 14,016,000 港元（二零一零年：28,069,000 港元）。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一一年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為18,000港元(二零一零年：91,000港元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總資產約為3,046,000港元(二零一零年：約467,000港元)及總負債約為119,761,000港元(二零一零年：約99,625,000港元)，而二零一一年十二月三十一日之可換股債券則達約82,491,000港元(二零一零年：約68,505,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，現金及銀行結約為393,000港元(二零一零年：約58,000港元)，而二零一一年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.02(二零一零年：0.01)。

訴訟

本集團於二零一一年十二月三十一日並無任何訴訟。

資本負債比率

於二零一一年十二月三十一日之資本負債比率(本集團總借貸／總資產)為27.08(二零一零年：146.69)。

資本架構

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司並無變更其資本架構。誠如財務報表附註16所詳述，於報告期末後，本公司之股本架構有若干變動。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，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。

股息

董事並不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一零年：零)。

展望

成功收購廣州暢流項目後，本集團將從穩定而健康之增長期中受益，而本公司將從過去的困境中得以恢復。暢流之硬件設施將得到改善，並將採用必要及優質之物業管理，以確保租金穩步增長。

該項目之價值為所收購位於廣州現代中央商務區的建議綠化帶軸線旁劃撥作重建而未被廣州市政府徵用之土地部分。本公司已聘用暢流之前管理層，除參與可出租物業之日常管理外，亦協助就批准重建方案與廣州市政府討論及聯絡。該安排將有助於保障充分實現本公司利益之內在價值。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團在香港僱用約10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。

重大投資及重大收購

除財務報表附註16(f)所詳述外，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司並無任何重大投資或重大收購。

或然負債

本集團於二零一一年十二月三十一日並無任何或然負債。

承擔

承擔詳情載於財務報表附註15。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止之年度內並無贖回任何股份。截至二零一一年十二月三十一日止之年度內，本公司及其任何附屬公司概無買賣或出售本公司任何股份。

企業管治

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止之年度內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，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，第A.4.1條規定獨立非執行董事須按固定年期獲委任並可重選，而第A.4.2條規定所有獲委任以填補臨時空缺的董事僅任職至下屆股東大會，且每名董事（包括按固定年期獲委任者）須至少每三年輪值告退。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。

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（「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二零一一年十二月三十一日止之年度內均有遵守標準守則。

刊發年度業績公佈及年報

本業績公佈將於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.newcitychina.com)刊載。二零一一年年報將於二零一二年四月三十日或之前寄發予股東，並將於聯交所及本公司網站可供閱覽。

更改公司名稱

董事會亦宣佈，本公司建議將本公司之英文名稱從「New City (China) Development Limited」更改為「New City Development Holdings Limited」，並採納中文名稱「新城市建設發展控股有限公司」（僅供識別）以替代現有中文名稱「新城市（中國）建設有限公司」。採納新公司名稱須待(i)股東於股東週年大會上通過特別決議案；及(ii)開曼群島公司註冊處處長批准後，方可作實。

股東週年大會

本公司建議將於二零一二年五月九日舉行應屆股東週年大會（「股東週年大會」）。載有採納更改公司名稱之進一步詳情及上市規則規定之資料，連同股東週年大會通告的通函將於適當時間刊登於本公司網站及聯交所網站並寄發予本公司股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一二年五月四日起至二零一二年五月九日（包括首尾兩天）止暫停辦理股份過戶登記。為確定股東是否符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票不得遲於二零一二年五月三日下午四時三十分送抵本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。

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，並討論內部監控及截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。

董事會

於本公佈刊發日期，本公司有(i)三名執行董事，即韓軍然先生（主席）、符耀廣先生及羅敏先生；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，二零一二年三月二十一日