
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之新城市(中國)建設有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函載有有關非常重大收購之資料，僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之意向或要約。

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)

(1)非常重大收購 —

收購一間公司之多數股本權益(涉及可能發行償債股份)

(2)非常重大出售 — 授予回購權

(3)修訂二零零五年可換股債券之條款

(4)發行本金額為5,304,297港元之新可換股債券

(5)延後二零零七年可換股債券之到期日

及

(6)增加法定股本

新城市(中國)建設有限公司董事會發出之函件載於本通函第6至36頁。

新城市(中國)建設有限公司謹訂於二零零八年三月十八日下午三時正於香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座4號會議廳舉行新城市(中國)建設有限公司股東特別大會，大會通告載於本通函第156至159頁。倘閣下不能親身出席股東特別大會，務請按印備之指示填妥並交回隨附之代表委任表格。最遲須於股東特別大會(或其續會)指定舉行時間四十八小時前或按股數進行投票表決之指定時間二十四小時前(視情況而定)將代表委任表格送達或寄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1901-1902室)，方為有效。倘代表委任表格由根據授權書或其他授權文件獲授權之人士簽署，須於代表委任表格所述相同時間送呈經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零零八年二月二十九日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	37
附錄二 — 秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司之財務資料	115
附錄三 — 該土地之估值報告	127
附錄四 — 未經審核備考財務資料	132
附錄五 — 一般資料	145
股東特別大會通告	156

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「二零零五年可換股債券」	指	本公司於二零零五年三月一日發行，本金額12,000,000港元之可換股債券(如本公司於二零零五年三月三日刊發之公告所述)；
「二零零七年可換股債券」	指	本公司分別於二零零七年六月十四日及二零零七年六月二十八日發行，本金額分別為33,403,150港元及23,055,000港元之兩份可換股債券(如本公司分別於二零零七年六月十五日及二零零七年六月二十九日刊發之公告所述)；
「收購事項」	指	本公司根據該協議收購銷售股本權益一事；
「該協議」	指	本公司與賣方就買賣銷售股本權益於二零零七年八月十五日訂立之協議；
「該公告」	指	本公司於二零零七年十二月十一日刊發，有關(其中包括)收購事項、修訂二零零五年可換股債券之條款、發行新可換股債券及延後二零零七年可換股債券之到期日事宜之公告；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「回購權」	指	根據合作備忘錄，賣方以每平方米人民幣9,000元回購建於該土地上綜合樓宇之商業部分之選擇權；
「本公司」	指	新城市(中國)建設有限公司；
「先決條件」	指	完成該協議之先決條件；
「代價」	指	買賣銷售股本權益之總代價人民幣10,924,000元；

釋義

「代價債項」	指	根據該協議，本公司結欠賣方除訂金外之一筆未付代價；
「冠凱」	指	冠凱投資有限公司，乃二零零七年可換股債券之認購人；
「董事」	指	本公司董事，並包括本公司之所有董事；
「股東特別大會」	指	本公司就批准(其中包括)該協議、修訂二零零五年可換股債券之條款、發行新可換股債券及延後二零零七年可換股債券之到期日及據此進行之交易而將召開之股東特別大會；
「合資合營合同」	指	本公司、賣方及楊先生就目標公司訂立之合資合營合同；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	除(i)韓先生及New Rank Groups Limited及(ii)涉及二零零七年可換股債券或於當中擁有權益者外之股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方；
「該土地」	指	位處中國河北省秦皇島之開發地盤，名為秦皇島灣海項目的3號項目，座落西白塔嶺村河北大街之南面；

釋義

「土地代價」	指	賣方向目標公司轉讓該土地之代價，根據經合作備忘錄補充之該協議應由目標公司向賣方支付；
「最後可行日期」	指	二零零八年二月二十八日，即本通函付印前確定所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「合作備忘錄」	指	本公司與賣方於二零零七年九月十二日訂立之合作備忘錄，以補充該協議；
「楊先生」	指	楊中民，彼現時持有目標公司股本之10%，為獨立第三方；
「新可換股債券」	指	根據新認購協議予以發行之新可換股債券；
「新兌換股份」	指	本公司因兌換新可換股債券而將予發行之股份；
「新認購協議」	指	本公司及三泰於二零零七年八月二十一日訂立之認購協議，以便向三泰發行本金額為5,304,297港元之新可換股債券；
「訂約方」	指	該協議之訂約方，即本公司及賣方；
「保利集團公司」	指	中國保利集團公司；
「保利香港」	指	保利(香港)投資有限公司(前稱新海康航業投資有限公司)；

釋義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「最優惠利率」	指	香港上海匯豐銀行有限公司不時所報之港元存款最優惠借貸利率；
「物業估值師」	指	資產評值顧問有限公司，就該土地價值作出評估之獨立物業估值師；
「租金債項」	指	根據租賃協議，銀地應向中証支付之租金；
「租賃物業」	指	位於北京金融街北京招商國際金融中心C座13樓之部份辦公室物業，面積為832.61平方米；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股本權益」	指	根據該協議將予買賣之目標公司股本權益總額之51%；
「償債股份」	指	根據合作備忘錄，擬以每股0.27港元之價格向賣方發行之54,000,000股股份；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；

釋義

「目標公司」	指	秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立並根據中國法律乃屬有效存在之公司，並由賣方及楊先生分別持有其90%及10%股本權益總額；
「租約」	指	中証及銀地就租用租賃物業可能訂立之租約；
「同新債項」	指	同新結欠本公司之一筆公司間借貸；
「三泰」	指	三泰控股有限公司，即二零零五年可換股債券之認購人；
「估值報告」	指	物業估值師於二零零八年二月二十八日出具之估值報告(載於附錄三)；
「賣方」	指	秦皇島市海洋置業有限公司，一間於中國註冊成立及根據中國法律乃屬有效存在之公司；
「賣方之物業估值師」	指	賣方委託之物業估值師北京京城捷信房地產評估公司；
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋1，豁免冠凱及其一致行動人士須因全面兌換二零零七年可換股債券而對彼等尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性收購建議之責任；
「銀地」	指	中國銀地城市投資有限公司，賣方之附屬公司；
「中証」	指	本公司之附屬公司北京中証房地產開發有限公司；及
「中証債項」	指	中証結欠同新之一筆公司間借貸。

本通函貫徹使用匯率1.00港元兌人民幣0.96元，僅為方便說明。此不表示有人民幣金額已經／能夠按此匯率或任何其他匯率兌換為港元。

董事會函件

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)

執行董事：

韓軍然先生(主席)

符耀廣先生

註冊辦事處：

Scotia Centre, 4th Floor,

P.O. Box 2804, George Town,

Grand Cayman, Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳耀東先生

黃承基先生

鄭清先生

主要營業地點：

香港

皇后大道中183號

新紀元廣場

中遠大廈28樓2804-06室

敬啟者：

(1)非常重大收購 —

收購一間公司之多數股本權益(涉及可能發行債權股份)

(2)非常重大出售 — 授予回購權

(3)修訂二零零五年可換股債券之條款

(4)發行本金額為5,304,297港元之新可換股債券

(5)延後二零零七年可換股債券之到期日

及

(6)增加法定股本

緒言

於該公告中，董事會宣佈：—

(1) 本公司與賣方於二零零七年八月十五日就購買銷售股本權益訂立該協議。

董事會函件

- (2) 本公司亦與賣方於二零零七年九月十二日就補充該協議訂立合作備忘錄，內容為釐定代價、付款方式及相關事宜。
- (3) 根據合作備忘錄及訂約方之間的協定，本公司可能就抵銷未付代價要求訂立租約，據此，中証須出租而銀地須租用租賃物業，並將有安排抵銷未付代價(不包括根據租約就應付租金已付之按金)。
- (4) 待本公司成為銷售股本權益之實益擁有人後，銀地將成為本公司之關連人士。中証及銀地可能訂立之租約將構成本公司一項持續關連交易。一旦訂立租約，本公司將遵守上市規則第14A章之規定，包括披露及獨立股東批准之規定。
- (5) 根據該協議，支付按金後，賣方即須將該土地轉讓予目標公司。根據合作備忘錄，土地代價須以(i)符合若干先決條件而發行償債股份；(ii)與賣方就回購權支付之代價抵銷；及(iii)目標公司未來之現金盈利之方式支付。
- (6) 倘本公司發行償債股份，將以每股股份0.27港元之價格向賣方發行合共54,000,000股股份，總代價為14,580,000港元。
- (7) 銷售股本權益之買賣須待先決條件達成後，方可完成。
- (8) 由於根據該協議(經合作備忘錄補充)進行之交易及授予回購權根據上市規則分別構成本公司一項非常重大收購及一項非常重大出售，故該協議及據此擬進行之交易(包括將該土地轉讓予目標公司、發行償債股份及授予回購權)須取得股東於股東特別大會上批准。本公司將召開股東特別大會以尋求有關批准。
- (9) 本公司與三泰已協定再度延後二零零五年可換股債券之到期日至二零零九年二月二十八日。就二零零五年可換股債券本金額中5,219,480港元之餘額及其應計利息，本公司已於二零零七年八月二十一日與三泰訂立一項認購協議，以向三泰發行本金額為5,304,297港元之新可換股債券。

董事會函件

- (10) 董事將於股東特別大會上尋求取得股東之批准，以修訂二零零五年可換股債券之條款及發行新兌換股份。
- (11) 本公司與冠凱已協定延後二零零七年可換股債券之到期日至二零零九年二月二十八日。二零零七年可換股債券之延期須於股東特別大會上批准。
- (12) 本公司法定股本須予增加，以達到充足之未發行法定股本，以供發行償債股份及新兌換股份。增加法定股本須於股東特別大會上批准。

本通函旨在向閣下提供該協議及據此擬進行之收購事項、修訂二零零五年可換股債券之條款、發行新可換股債券及延後二零零七年可換股債券之到期日之進一步詳情，及遵照上市規則規定之其他資料。

非常重大收購及非常重大出售

經合作備忘錄補充及修訂之該協議

日期

該協議 — 二零零七年八月十五日

合作備忘錄 — 二零零七年九月十二日

訂約方

- (i) 秦皇島市海洋置業有限公司(一間於中國註冊成立之公司)為賣方；及
- (ii) 本公司為買方。

賣方之最終實益擁有人為楊先生。賣方主要在中國河北省秦皇島多個地盤(其中一塊為該土地)從事物業發展業務。

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益持有人均為獨立第三方，彼等概無持有任何股份。

董事會函件

購買銷售股本權益

根據該協議，賣方已同意出售而本公司亦同意購買銷售股本權益，佔賣方所持目標公司之股本權益總額之51%，惟須待先決條件達成後，方可作實。

該協議完成後，目標公司將被視為本集團之附屬公司，其賬目將於本集團之綜合賬目內綜合入賬。

代價

根據合作備忘錄，訂約方同意銷售股本權益之代價為人民幣10,924,000元（相當於約11,379,000港元）。

目標公司之註冊資本為人民幣5,000,000元（相當於約5,208,000港元）。賣方轉讓該土地前，目標公司並無業務活動，於二零零七年十月三十一日，其資產淨值為人民幣5,000,000元（相當於約5,208,000港元）。鑑於賣方向目標公司注入對未來有發展力之該土地並將發展為一幢綜合樓宇，包括低層為商業樓宇及高層為住宅樓宇，代價按目標公司51%資產淨值加上溢價約人民幣8,382,000元（相當於約8,731,000港元）之基準釐定。目標公司詳情載於「該土地之發展計劃」一節。

支付按金及代價

根據該協議，本公司須於簽署該協議時向賣方支付訂金1,000,000港元，而支付訂金後，賣方即須將該土地轉讓予目標公司。於協定合作備忘錄之最後條款後，本公司已於二零零七年九月十二日向賣方支付訂金，賣方亦就該付款而開設境外賬戶。

根據合作備忘錄及訂約方之間之協定，本公司可能就抵銷未付代價要求訂立租約，據此，中証須出租而銀地須租用租賃物業，並將安排以租約下之應付租金抵銷全部已付訂金以外之未付代價。

董事會函件

根據該協議，本公司將結欠賣方代價債項。根據租賃協議，銀地將結欠中証租金債項。公司間貸款分別為中証結欠同新之貸款及同新結欠本公司之貸款。按抵銷安排，賣方將放棄代價債項，代價為中証放棄等額之租金債項。作為中証放棄債項之代價，同新將放棄等額之中証債項。作為同新放棄債項之代價，本公司將放棄等額之同新債項。因此，於訂立該等安排同時，與代價債項等額之所有租金債項(中証債項及同新債項)將被免除。

中証之全部直接及間接股東知悉並同意上述抵銷各項債項之安排。

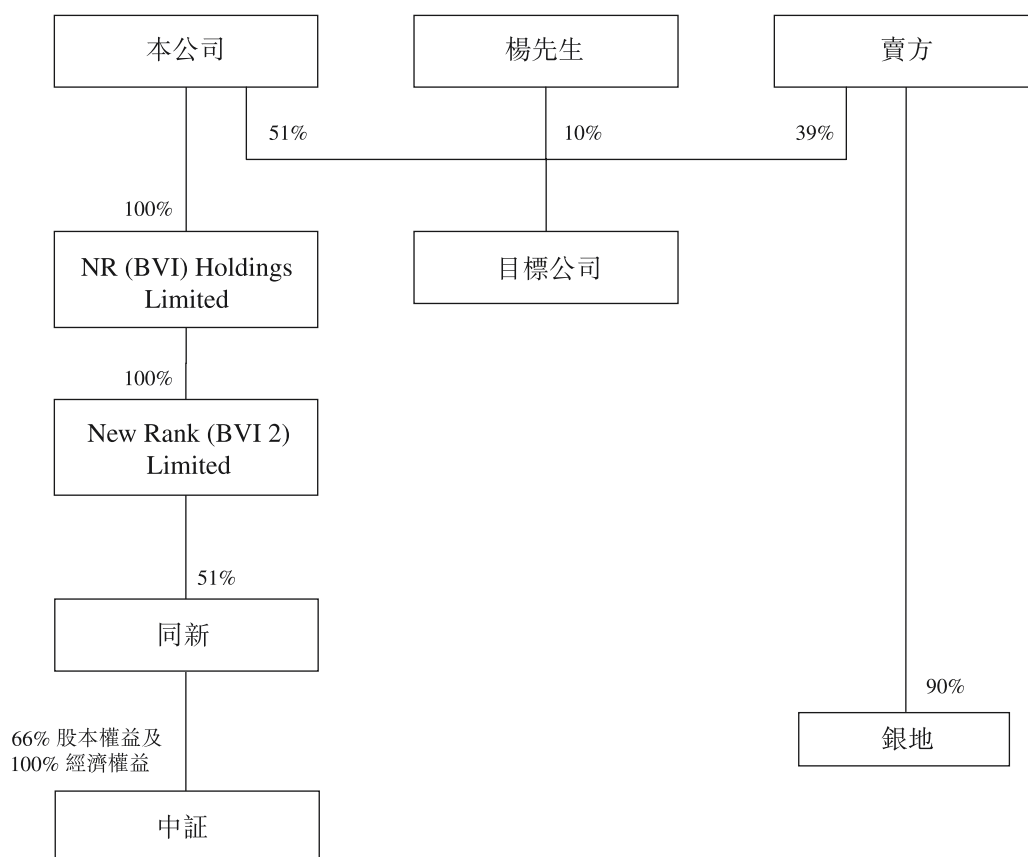
銀地及中証概無就租賃物業訂立協議或諒解備忘錄。於股東特別大會批准經合作備忘錄補充之該協議後，倘本公司決定訂立租賃協議，訂約方將達到共識，預期月租將為每平方米人民幣300元(相當於約312.5港元)，乃以通行市場租金為基準。首年之免租期為兩個月，由第二年起每年將有三個月免租期。按照租賃物業之總面積832.61平方米計算，首年應付全年租金將約為人民幣2,498,000元(相當於約2,602,000港元)，自第二年起則將約為人民幣2,248,000元(相當於約2,341,000港元)。租約之其他條款將按正常商業條款達成。共識為中証及銀地將訂立為時三年之初步租約。

預期約五年內之應付租金將用作抵銷全數未付代價，此後，本公司將全數清繳就未付代價欠付賣方之負債，而賣方將被視為已全數收取全部未付代價。

誠如本公司日期為二零零六年十一月二十七日之通函所定義，租賃物業為代價物業之一部分，其現有所有權擁有人為通函所定義之另一方中國網絡通信集團公司。租賃物業之法定所有權尚未轉讓予中証。然而，根據中國法律意見，中証已有權出租租賃物業，並有權收取租金收入。因此，租賃物業已作為本集團之資產處理為投資物業。

董事會函件

本公司、賣方、目標公司及銀地於該協議完成後之關係載列於下表：—



待本公司成為銷售股本權益之實益擁有人後，銀地將成為本公司之關連人士。中証及銀地可能訂立之租約將構成本公司一項持續關連交易。一旦訂立租約，本公司將遵守上市規則第14A章之規定，包括披露及獨立股東批准之規定。

本公司認為該安排對本公司有利，因本公司不需以現金支付未付代價。另外，中証可為租賃物業獲得租戶。

董事會函件

就買賣銷售股本權益協定主要條款後，本公司與賣方訂立該協議，以保障交易。本公司向賣方支付代價之詳細條款並未於簽訂該協議時訂定。簽訂該協議後，各訂約方需要更多時間商討細節，並需與賣方管理層在中國秦皇島舉行會議，就協定及完成該等細節進行磋商。經進一步磋商，合作備忘錄提供之詳細條款於二零零七年九月十二日方才完成。由於本公司認為於當日前未能向聯交所提供就收購銷售股本權益而協定之完整條款詳情之公告草稿，所以，本公司於二零零七年九月中旬才向聯交所提交該公告之草稿。故此，根據上市規則第14.34條，本公司延遲向聯交所提交有關該協議之該公告草稿。

轉讓該土地予目標公司

該土地之現時擁有人為賣方。

該土地之估值已由兩名物業估值師進行。賣方所委任之估值師以評估淨值及市場對比方式於二零零七年八月六日之估值為人民幣242,650,000元(相當於約252,760,000港元)，而本公司所委任之估值師資產評估顧問有限公司於二零零七年十一月十二日之估值(估值以比較法按市場價值進行，市場價值指自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易)則為人民幣230,000,000元(相當於約239,583,000港元)。本公司之物業估值師於訂立合作備忘錄前已提供該土地之估值及估值報告之草稿。彼等於二零零七年十一月十二日僅刊發與先前提供之草稿大致相同之正式估值報告。其中，該土地之估值相同。根據該等估值及合作備忘錄，訂約方就該土地達成估值協議為人民幣238,000,000元(相當於約247,917,000港元)，經採納雙方協商後同意之10%折讓，土地代價乃協定為人民幣214,200,000元(相當於約223,125,000港元)。

上述物業估值師及彼等各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司、賣方及目標公司及彼等各自之關連人士(定義見上市規則)之第三方。

董事會函件

根據合作備忘錄，經協定之土地代價為人民幣214,200,000元。

各方又協定，土地代價得以如下方式結付：

- (i) 於有關當局批准目標公司借入境外貸款後，本公司即須按每股0.27港元之價格向賣方發行54,000,000股股份，用以支付部分土地代價，而目標公司將結欠本公司14,580,000港元，即該等股份之等值。詳情請見下文「可能發行償債股份」一節。
- (ii) 於完成該土地商用部分之建築工程後，賣方即可選擇按每平方米人民幣9,000元(相當於約9,375港元)之價格購回該商用部分。賣方應付購回之代價得用以抵銷目標公司應付尚欠之土地代價。詳情請見下文「回購權」一節。
- (iii) 目標公司須撥用任何未來現金盈餘，作為結付其應付之尚欠土地代價之現金付款。

誠如「該土地之發展計劃」一節所述，預期該綜合樓宇將約於二零零九年中完成興建。整筆土地代價於完成興建後方須繳付，屆時才需要支付上文(iii)所述之現金付款(如需要)。

可能發行償債股份

涉及可能發行償債股份之各方

- (i) 本公司，將為償債股份之發行人；
- (ii) 賣方，償債股份之發行對象；及
- (iii) 目標公司。

本公司及賣方之主要業務活動載列於「賣方之資料」及「進行收購事項之原因及益處」部分。目標公司於二零零五年於中國註冊成立，自此並無進行任何業務活動。

先決條件

由於目標公司乃於中國註冊成立，借入境外貸款須受限制，而發行償債股份須遵守中國有關當局規定，故此，償債股份須待中國有關當局批准目標公司借入境外貸款後方會發出。

董事會函件

股東及投資者應注意，中國有關當局未必批准目標公司之境外貸款，故償債股份不一定會發行。

償債股份將於恢復股份買賣後方才發行予賣方。

條款

償債股份(如由本公司發行時)將包括以每股0.27港元向賣方發行之54,000,000股股份，總代價為14,580,000港元。發行價經商業磋商後釐定，較(i)於二零零三年十二月二十九日(緊接暫停買賣股份之前一日)聯交所所報之收市價每股股份0.265港元溢價1.89%；(ii)暫停買賣前5天之平均收市價每股股份0.265港元溢價1.89%；及(iii)於二零零七年六月三十日之每股資產淨值0.13港元溢價107.69%。償債股份總數佔本公司現有已發行股本約19.87%及佔本公司因發行該等股份而擴大之現有已發行股本約16.58%。賣方轉讓目標公司結欠之相等價值債項予本公司，用以支付部分土地代價，而目標公司將結欠本公司14,580,000港元。本公司不能估計中國有關當局批准目標公司借入境外貸款之時間。因此，本公司亦不能估計發行償債股份條款之日期。

償債股份(如發行時)將在各方面與現有股份享有同等地位。本公司將向聯交所申請批准償債股份上市及買賣。發行償債股份不會導致本公司之控制權有變。

回購權

涉及回購權各方

- (i) 目標公司，回購權授出人；及
- (ii) 賣方，回購權承授人

董事會函件

授予回購權

擬於該土地上興建一幢包括低層為商業樓宇及高層為住宅樓宇之綜合樓宇。估計商業樓宇及整幢樓宇之總面積分別約為30,000及114,700平方米。

根據合作備忘錄，該土地商業部分興建完成後，賣方將持有選擇權以每平方米人民幣9,000元(相當於約9,375港元)回購該商業部分，作價按賣方以賣方之物業估值師以市場對比方式於二零零七年八月六日所作估計評值預計之銷售價每平方米人民幣10,000元(相當於約10,417港元)之10%折讓計算。折讓乃因應土地代價之折讓而釐定。綜合樓宇預期約於二零零九年年中期完成興建。預期回購權(倘由賣方全權行使)將於完成興建後短期內於開始出售商業單位時行使。以董事相信在預期行使回購權時之市況不會出現重大變動(因就相關物業市場而言，該期間由現時起計僅超過一年的相對較短期間)為基準下，董事認為釐定該售價之基準為公平合理，並相信其為行使回購權時商用部分之市價。全數行使回購權後，賣方應付之總代價將約為人民幣270,000,000元(相當於約281,250,000港元)。賣方擁有酌情權行使回購權。

合作備忘錄已載有上述回購權之主要條款。

賣方就回購權應付之代價將與任何尚欠之土地代價抵銷。倘賣方根據回購權應付之任何代價並未利用於該抵銷，則將由賣方向目標公司支付，以用作目標公司未來發展之經營現金。

行使回購權後，及於目標公司之應收所得款項總額扣除估計銷售成本(由賣方提供及董事同意，按賣方之物業估值師根據同類物業之物料及建築成本之平均成本法計算)及適用稅項後，預期將獲得盈利約人民幣100,000,000元(相當於約104,167,000港元)。有關盈利將全數由本集團累計。

董事會函件

訂約方之間均明白回購權不可轉讓，並可於獲發商業綜合大樓之房產證後一個月內行使，行使時必須為全數行使（即整幢商業綜合大樓而並非其中一部分），賣方須於其發出行使通知後一個月內支付應付款項。此等條款並未於合作備忘錄提供。然而，訂約方之共識為於股東在股東特別大會上批准回購權後協定該等條款。

由於根據上市規則第14.74(1)條，授出回購權構成本公司一項非常重要出售（因代價比率超過75%），故須於股東特別大會上由股東批准。本公司將召開股東特別大會以尋求該批准。

根據上市規則第14.74(2)條，本公司將於合理可行之情況下儘早就行使、非行使或終止回購權刊發公告，內容包括該土地及綜合樓宇發展之進一步資料，以及回購權之代價基準，並將於有需要時尋求股東之批准。

將來可能行使回購權可能根據上市規則第14A.68條構成一項關連交易。倘回購權即將或快將行使，本公司將遵守上市規則第14A章之相關規定（如適用）。

回購權終止時，本公司將遵守上市規則第14章及第14A章之相關規定（如適用）。

合作備忘錄並無提供以上述三種方式（即發行償債股份、行使回購權及以未來現金盈餘結付）支付土地代價之比份。如上文所列，達成先決條件後方可發行償債股份。該土地之商用部分落成後方可行使回購權，應付賣方之總代價（約人民幣270,000,000元（相當於約281,250,000港元））應足以抵銷土地代價。在行使回購權前或倘有任何未清償土地代價餘額，目標公司須利用任何未來現金盈餘支付。

本公司或目標公司均無須就延遲支付土地代價支付任何利息或罰金。

該土地之發展計劃

現計劃將於該土地上興建一幢包括低層為商業樓宇及高層為住宅樓宇之綜合樓宇。該土地將被視為本集團之流動資產。商業綜合大樓及住宅樓宇擬於興建完成後出售。

董事會函件

有關發展該土地之預期時間表方面，樓宇設計已完成，詳細發展計劃已提交有關中國當局審批。預期於二零零八年三月初獲得正式批准。該綜合樓宇將於獲得該批准後動工興建。由二零零八年一月起直至二零零八年一月三十一日，已收取自住宅單位有意買方合共約人民幣9,460,000元（相當於約9,854,000港元）之訂金。商業單位將於綜合樓宇完成興建後開售，預期約為二零零九年中期。預期綜合樓宇內所有單位將於二零零九年九月底前售出。

該幢綜合樓宇之估計建築成本預期約為人民幣249,920,000元（相當於約260,333,333港元）。發展該土地及經營目標公司之成本將由就住宅單位收取有意買方之訂金中撥付。目標公司已於二零零八年一月開始收取該等有意買方之訂金，估計每月最少人民幣10,000,000元（相當於約10,417,000港元）。綜合樓宇預期於二零零八年三月開始興建，目標公司將僅於供應商給予之各信貸期到期一段時間後開始支付建築成本。因此，收取自有意買方之訂金應足夠目標公司撥付於發展項目。

訂約方將合作經營目標公司。本公司將主要負責決定建築商及物料、財務管理及控制及監察銷售及市場推廣過程。賣方將主要負責聯絡相關政府機關及進行銷售及市場推廣。

先決條件

買賣銷售股本權益之完成，須待下列條件於該協議日期起12個月內達成，方可作實：

1. 訂約方於該協議日期起14日內就目標公司之合資合營合同條款達成協議；
2. 本公司對目標公司財務、法律、稅務及商業各方面均表信納，包括辦妥及取得該土地之土地使用權證；
3. 聯交所批准或豁免本公司就該協議及據此擬進行之交易刊發致股東通函；
4. 股東按照本公司組織章程大綱及細則及上市規則批准該協議及批准訂立合資合營合同及據此擬進行之交易；
5. 向第三方取得法律上必要之一切同意；

董事會函件

6. 賣方充分遵守其於該協議所作陳述及保證；
7. 賣方辦妥有關將銷售股本權益轉讓予本公司之法律程序；
8. 賣方製備其有關批准將銷售股本權益轉讓予本公司之董事會決議案；
9. 楊先生按照目標公司組織章程大綱及細則發出同意書，同意放棄其購買銷售股本權益之優先購買權；
10. 賣方完成對銷售股本權益之估值，並已按照中國法律申請及取得有關當局就轉讓銷售股本權益之批准；
11. 賣方就轉讓銷售股本權益辦妥所有其他必要手續，並取得所有其他必要文件；
12. 賣方簽署承諾書，承諾豁免本公司於協議完成日期前對目標公司之債項及因銷售股本權益而產生之應按稅款；
13. 賣方辦妥督導部門所規定有關成立中外合資合營企業的一切手續及完成有關登記；及
14. 本公司法律顧問出具法律意見書，確認上述所獲提供一切文件均為真確無誤，且根據該協議進行之一切交易均為合法有效及對各方具約束力。

於最後實際可行日期，第1項及第3項先決條件已獲達成或撤回。

目標公司獲得該土地之土地使用權證為其中之先決條件，即轉讓須於該協議日期起計十二個月內完成。

該協議完成後，目標公司將成為本公司、賣方及楊先生(將共同訂立合資合營合同)共同持有之合營企業。合資合營合同並未訂立，但將於該協議完成時訂立。因此，訂約方同意豁免上述先決條件1，即訂約方於該協議日期起十四日內就目標公司之合資合營合同之條款達成協議。合資合營合同乃根據該協議擬進行之條件，並將由股東批准，作為根據該協議擬進行之交易之一部分。

董事會函件

預期合資合營合同之主要條款如下：

- (i) 合資合營合同之訂約方將為本公司、賣方及楊先生。
- (ii) 目標公司旨在發展該土地，並從事日後物業發展。
- (iii) 總註冊資金將為人民幣5,000,000元，分別由本公司、賣方及楊先生擁有51%、39%及10%。
- (iv) 各訂約方之責任為：賣方負責提供該土地，而本公司將負責管理將於該土地興建之物業。
- (v) 3名董事將由本公司提名，2名董事則由賣方提名。
- (vi) 總經理將由本公司提名，而副總經理將由賣方提名。
- (vii) 溢利分配比例將以股東各自之股權比率為基準。

授予回購權及發行償債股份（其中兩種支付土地代價方法）乃轉讓該土地之條件。

本公司將於股東特別大會尋求股東批准授予回購權，作為根據經合作備忘錄補充之該協議擬進行交易之一部分。因獲得股東批准該協議及據此擬進行之交易為其中之先決條件，若不獲批准，該協議將不會完成。

聯交所就發行償債股份一事授出上市批准並非其中一項先決條件。

如上文所披露，該協議之最後限期為該協議日期起計十二個月。該協議並無提供有關轉讓該土地之最後限期。然而，因其中一項先決條件為目標公司就該土地獲得土地使用權證，因此，轉讓該土地須於該協議之截止日期前完成，即該協議日期起計十二個月內。

董事會函件

根據該協議，本公司可以書面通知方式豁免任何一項先決條件。然而，本公司不會豁免先決條件(3)及(4)。如有先決條件未能於規定達成之相關日期或之前達成(或獲豁免)，則該協議將自動終止，而該無訂約方可根據該協議對其他方提出任何性質之索賠，且賣方須於14個工作日內將任何金額之已付代價退還本公司。

完成

該協議之完成得於先決條件達成、達致及/或獲豁免時作實。

其他重大條款

倘本公司就該協議及據此擬進行之交易向股東刊發之通函未能取得聯交所批准，而通函未能於二零零八年二月二十九日或之前刊發，則賣方有權繼續或不繼續該協議項下之交易。如賣方選擇不繼續交易，則該協議將自動終止。

訂約方已同意本公司可要求賣方向本公司提名或指定之任何人士轉讓銷售股本權益。銷售股本權益將打算轉讓予本公司執行董事兼主席韓軍然先生，韓先生將代表本公司持有該權益。

賣方之資料

賣方主要在中國河北省秦皇島多個地盤(其中一塊為該土地)從事物業發展業務。

進行收購事項之原因及益處

本公司主要在中國從事物業發展。通過收購目標公司(將全資擁有該土地作物業發展)多數股本權益，本集團計劃深化在中國之物業發展業務，而此與主營業務一致，並可改善本集團之資產基礎。

董事會函件

通過目標公司收購該土地之權益構成本集團日常業務，本集團從事中國物業發展之業務。按該協議之安排（經合作備忘錄補充），本集團只須支付相應現金款項1,000,000港元，作為收購銷售股本權益之按金，對本集團之現金流量並無顯著影響。

董事（包括獨立非執行董事）相信，該協議之條款（包括授予回購權）屬公平合理，並合乎本公司及股東之整體利益。

收購事項及回購權之財務影響

收購事項完成後，目標公司將成為本公司擁有51%之附屬公司。

本通函附錄四載有本集團若干未經審核備考財務資料，顯示完成收購事項之財務影響及本集團之現金流量（假設收購事項於二零零六年一月一日完成）及對本集團資產及負債之影響（假設收購事項於二零零七年六月三十日完成）。

根據本通函附錄四內之未經審核備考綜合資產負債表，因收購事項之緣故，本集團之總資產將增加約227,300,000港元，總負債將增加約233,500,000港元，而資產淨值將減少約6,200,000港元。

誠如本通函附錄四所載，假設收購事項於二零零六年一月一日完成，本集團之純利將減少約8,700,000港元。

全數行使回購權時賣方之應付總代價將約為人民幣270,000,000元（相當於約281,250,000港元）。賣方有酌情權行使回購權。賣方之應付代價將與任何尚未清償之土地代價抵銷。倘賣方於回購權項下之任何應付代價未獲用作抵銷用途，則將由賣方向目標公司支付，用作目標公司未來發展之經營現金。

董事會函件

股東特別大會

由於根據該協議(經合作備忘錄補充)進行之交易及授予回購權根據上市規則分別構成本公司一項非常重大收購(因代價比率及股本比率均超過100%)及一項非常重大出售(因代價比率超過75%)，故該協議及據此擬進行之交易(包括轉讓該土地予目標公司、發行償債股份及授予回購權)須取得股東於股東特別大會上批准。本公司將召開股東特別大會以尋求有關批准。就董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於該協議及據此擬進行之交易(包括轉讓該土地予目標公司、發行償債股份及授予回購權)中擁有重大權益，因此並無股東須在股東特別大會上放棄投票。

延後於二零零五年三月一日發行之可換股債券之到期日及發行本金額為5,304,297港元之可換股債券

如本公司日期為二零零七年三月二十九日之公告所述，本公司於二零零五年三月一日發行之二零零五年可換股債券(定義見該公告)之到期日已延後至二零零七年八月三十一日。二零零五年可換股債券本金額中之7,500,520港元須按經修訂兌換價每股股份0.138港元(因應二零零七年可換股債券之兌換而釐定)兌換為股份，並由二零零七年三月一日起按最優惠利率計息。二零零五年可換股債券本金額中之餘額5,219,480港元不可兌換為股份，並由二零零七年三月一日起按最優惠利率加2%計息。

於二零零七年八月十七日，本公司與二零零五年可換股債券之認購人三泰已協定再度延後二零零五年可換股債券之到期日至二零零九年二月二十八日。就二零零五年可換股債券本金額中可兌換為股份之7,500,520港元，其利率將仍為最優惠利率，所有其他條款及條件維持不變。

就二零零五年可換股債券本金額中5,219,480港元之餘額及其應計利息，本公司已於二零零七年八月二十一日與三泰訂立一項認購協議，據此，該餘額及其利息(總共5,304,297港元)將用於供三泰認購本公司將發行本金額為5,304,297港元之新可換股債券。因此，二零零五年可換股債券本金額中5,219,480港元之餘額已終止，而根據新可換股債券，本公司結欠三泰一筆新總額5,304,297港元。

董事會函件

鑑於二零零五年可換股債券之兌換價有所修訂，其到期日亦曾多次延後，二零零五年可換股債券之條款已出現重大更改。因此，經修訂二零零五年可換股債券已協定及新認購協議已予訂立，而非對二零零五年可換股債券之條款作修訂。

三泰不擬委任任何代表加入董事會。

經修訂二零零五年可換股債券

經修訂二零零五年可換股債券之主要條款概述如下：—

本金額： 7,500,520港元

兌換期： 到期日前十四日期間內之任何營業日

兌換價： 每股股份0.138港元（或會就股份合併或分拆、資本化發行、派發股本、供股、本公司以低於當時市價90%的價格發行新股份及其他可能對二零零五年可換股債券有攤薄影響的事件而調整），較(i)股份於二零零三年十二月二十九日（即股份暫停買賣前一日）在聯交所所報之收市價每股0.265港元折讓47.92%；(ii)暫停買賣前5天之平均收市價每股股份0.265港元折讓47.92%；及(iii)於二零零七年六月三十日之每股資產淨值0.13港元溢價6.15%。兌換價乃按當時之每股資產淨值經調整後協定。股份暫停買賣前之收市價並未反映本公司於釐定兌換價時之狀況，兌換價已按當時每股資產淨值經調整後協定，該調整導致(i)及(ii)提述之折讓。

到期日： 二零零九年二月二十八日

最後贖回： 除非之前於若干情況下已兌換或贖回，否則二零零五年可換股債券將於到期日按面值贖回。

利息： 二零零五年可換股債券將(i)由發行當日起按年利率3%計息；及(ii)自二零零七年三月一日起按最優惠利率計息。

董事會函件

地位： 因兌換二零零五年可換股債券而發行的股份將在各方面與二零零五年可換股債券兌換日期其他已發行股份享有同等地位。

可轉讓性： 在遵守一切有關法例與規例（包括聯交所的規則及規例）及於兌換二零零五年可換股債券時將予發行之股份獲准上市的情況下，二零零五年可換股債券或其任何部份可自由轉讓予並非本公司關連人士的第三者。

投票權： 二零零五年可換股債券之持有人不會僅因身為二零零五年可換股債券之持有人而有權接獲本公司任何大會通告或出席本公司任何大會或在會上投票。

假設經修訂二零零五年可換股債券按上述兌換價獲全面兌換，經修訂二零零五年可換股債券將可兌換為54,351,594股繳足股份，佔於最後可行日期本公司已發行股本約20%，及佔本公司經發行該等股份而擴大之已發行股本約16.67%。

董事（包括獨立非執行董事）認為，二零零五年可換股債券條款之重大變動屬公平合理，並合乎本公司及股東之整體利益。

新認購協議

本公司已於二零零七年八月二十一日訂立一項新認購協議。

新認購協議

日期： 二零零七年八月二十一日

訂約方： 本公司及三泰

根據新認購協議，三泰同意於協議完成時按照其條款及條件認購本金額5,304,297港元之可換股債券，而本公司亦同意發行此本金額之可換股債券。

新可換股債券可兌換為股份。新兌換股份將於兌換新可換股債券時可發行，並將在各方面與現有股份地位相等。本公司將向聯交所申請批准新兌換股份上市及買賣。

董事會函件

新可換股債券之主要條款

新可換股債券之主要條款概括如下：

認購價及本金額： 5,304,297港元

完成： 訂約方已同意於股東批准新可換股債券及發行新兌換股份後五個營業日內完成。

到期日： 二零零九年二月二十八日

贖回： 如有發生新可換股債券之條件所載過失事件(包括：本公司未有履行或信守其於新可換股債券項下之義務；本公司資產或事業被產權負擔人接管或就此委任接收人；本公司停止或威脅停止經營其業務或業務之相當大部分，從而對其財務或業務狀況造成不利影響；新可換股債券有任何條件變成無效、不法或不具十足效力或作用；有人提出清盤呈請；已委任清盤之接收人或受託人；就本公司已登錄清盤令或已採取任何具此作用之企業行動；就本公司債務達成延期償付；有政府機關或當局扣押本公司全部或相當大部分資產；本公司所作任何有關本公司履行其於新可換股債券項下義務之陳述、保證或承諾被證明為不確、非法或不法；本公司財產被扣押、查封或檢取而仍未解除；或股份被中止在聯交所上市)，則新可換股債券之持有人可要求即時按相當於新可換股債券未行使本金額之款額，加計算至實際贖回日期之應計利息贖回。

兌換期： 新可換股債券發行日期後任何營業日及上述截至到期日止14日期間。

董事會函件

- 兌換價： 每股股份0.138港元(可按照新可換股債券之條款予以調整，此包括股份合併或拆細；以利潤或儲備資本化方式向股東發行股份；向股東作資本分派；向股東提呈供股或配售購買股份之權利；向股東配售其他證券；按低於股份現市價發行；發行可換股證券；修改兌換權；如上述般交換或認購已發行證券；及向股東提呈發售證券)，較(i)二零零三年十二月二十九日(緊接股份暫停買賣前之日)聯交所所報收市價每股股份0.265港元折讓47.92%；(ii)暫停買賣前5天之平均收市價每股股份0.265港元折讓47.92%；及(iii)於二零零七年六月三十日之每股資產淨值0.13港元溢價6.15%。
- 利息： 新可換股債券將由其發行日期起計息，年利率相等於以下之總和：(i)最優惠利率；及(ii)可換股債券不時未行使本金額之百分之二(2%)，將於上述到期日支付。
- 地位： 新換股份將在各方面與於兌換新可換股債券日期所有其他發行在外現有股份地位相等。
- 可轉讓性： 新可換股債券或其任何部分可質讓或轉讓予任何非本公司關連人士之第三方，惟須符合債券之條件，及聯交所施加之條件、批准、規定及任何其他條文，以及聯交所之規則及規例，並須取得新兌換股份上市之批准，及遵守所有適用法律法規。
- 投票： 新可換股債券持有人將無權純以新可換股債券持有人身分收取本公司任何大會通告，又或出席大會或在會上投票。

董事會函件

假設新可換股債券按上述兌換價獲全面兌換，新可換股債券將可兌換為38,436,934股繳足股份，佔於最後可行日期本公司已發行股本約14.14%，及佔本公司經發行新兌換股份而擴大之已發行股本約12.39%。

三泰簽訂新認購協議及交回本公司之同時，本公司正與賣方協定合作備忘錄之詳細條款。本公司不慎忽視就新認購協議刊發公告之規定，導致該公告須延遲刊登。

董事(包括獨立非執行董事)認為，發行新可換股債券屬公平合理，並合乎本公司及股東之整體利益。

(1)二零零五年可換股債券之延期及(2)發行新兌換股份之股東批准

鑑於二零零五年可換股債券之兌換價有所修訂，其到期日亦曾多次延後，二零零五年可換股債券之條款已出現重大更改。因此，董事將於股東特別大會上就修訂二零零五年可換股債券本金額中7,500,520港元之條款及根據經修訂二零零五年可換股債券發行新股份(包括修訂兌換價及延長到期日)尋求股東之批准。

董事亦將於股東特別大會上尋求股東之批准，以發行新兌換股份。

如於股東特別大會上並未獲得批准，根據經修訂二零零五年可換股債券兌換之新股份不得發行，惟新兌換股份將根據二零零七年六月二十九日股東通過之決議案授予董事之一般授權發行。

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於新認購協議擁有重大權益，因此，概無股東需於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

延後分別於二零零七年六月十四日及二零零七年六月二十八日發行之可換股債券之到期日

如本公司分別於二零零七年六月十五日及二零零七年六月二十九日之公告所述，本公司分別於二零零七年六月十四日及二零零七年六月二十八日發行本金額為33,403,150港元及23,055,000港元之兩份可換股債券，該等可換股債券均可按對換季每股股份0.138港元兌換為股份，詳見本公司於二零零七年四月二十日之公告。二零零七年可換股債券之到期日為彼等各發行日期起兩個月，即分別為二零零七年八月十四日及二零零七年八月二十八日。

本公司與二零零七年可換股債券之認購人冠凱已協定延後二零零七年可換股債券之到期日至二零零九年二月二十八日。二零零七年可換股債券所有其他條款及條件維持不變。全數兌換二零零七年換股債券後，將予發行之股份數目為409,117,028股，佔於最後可行日期本公司已發行股本約150.54%，及佔本公司經發行該等股份而擴大之已發行股本約60.09%。

二零零七年可換股債券之主要條款概述如下：

本金額： 分別33,403,150港元及23,055,000港元

到期日： 二零零九年二月二十八日

贖回： 於到期日以前任何時間，以及發生二零零七年可換股債券條件所載之違約事件時(包括：本公司未能履行或遵守二零零七年可換股債券之相關責任、產權負擔人接管或接收人處理本公司之資產或業務、本公司終止或威脅終止其業務或業務之重要組成部份並將對其財務或業務狀況構成負面影響、二零零七年可換股債券任何條件失效、違法或不再全面生效或有效、提出清盤呈請、接收人或信託人已獲委任進行清盤、對本公司下達清盤法令或採取任何企業行動、本公司之債務獲准延期償付、政府機構或當局沒收本公司資產之全部或重要部份、本公司作出任何就二零零七年可換股債券責

董事會函件

任而言屬不正確、非法或違法之聲明、擔保或承諾、本公司財產被扣押、執行或沒收且並未獲解除、或股份不再於聯交所上市)，二零零七年可換股債券持有人可要求即時贖回二零零七年可換股債券，其款額相等於贖回當日二零零七年可換股債券未償還本金額及其應計利息之總和。

於到期日或之後任何時間，二零零七年可換股債券持有人可要求即時贖回二零零七年可換股債券，其款額相等於截至贖回實際進行日期之二零零七年可換股債券未行使本金額及其應計利息之總和。

兌換期： 到期日以後（並非以前）任何營業日或二零零七年可換股債券持有人及本公司書面同意之其他日期及截至此日期後兩(2)年。

兌換價： 每股股份0.138港元（可按照二零零七年可換股債券之條款予以調整，此包括：股份合併或拆細；以利潤或儲備資本化方式向股東發行股份；向股東作資本分派；向股東提呈供股或配售購買股份之權利；向股東配售其他證券；按低於股份現市價發行；發行可換股證券；修改兌換權；如上述般交換或認購已發行證券；及向股東提呈發售證券），較二零零三年十二月二十九日（緊接股份暫停買賣前之日）聯交所所報收市價每股股份0.265港元折讓47.92%。

利息： 二零零七年可換股債券自其發行日期起按其年率計息，該年率相等於(i)最優惠利率；及(ii)不時未償還、惟將於到期日償付之可換股債券本金額之百分之四(4%)之總和。

倘本公司未能根據條款償付二零零七年可換股債券之未償還本金額，本公司將自屆滿日起（該日包括在內）直至實際償付日（該日不包括在內）止逾期期間，按百分之36.5 (36.5%)之年利率支付利息。

董事會函件

- 發行： 二零零七年可換股債券將按其面值以記名形式發行。
- 地位： 因兌換二零零七年可換股債券而發行之換股股份將在各方面與於兌換二零零七年可換股債券日期所有其他發行在外現有股份地位相等。
- 可轉讓性： 在遵守其條件，以及聯交所及其規則及規例下之條件、批文、規定及任何其他條文，批准換股股份上市及一切有關法例與規例的情況下，二零零七年可換股債券或其任何部份可指讓或轉讓予並非本公司關連人士的第三者。
- 投票權： 二零零七年可換股債券之持有人不會僅因身為二零零七年可換股債券之持有人而有權接獲本公司任何大會通告或出席本公司任何大會或在會上投票。

為改善本公司之現金流狀況，本公司已要求而冠凱亦已同意二零零七年可換股債券延期。

由於延後二零零七年可換股債券之到期日乃其條款之重大變動，董事將於股東特別大會上就修訂二零零七年可換股債券之條款尋求股東之批准。

董事(包括獨立非執行董事)認為延後二零零七年可換股債券之到期日屬公平合理，並合乎本公司及股東之整體利益。

清洗豁免

假設二零零七年可換股債券按總額上限發行，倘冠凱發行權利將二零零七年可換股債券全數兌換為股份，冠凱及其一致行動人士將擁有合共409,117,028股股份之權益，佔經發行股份擴大後本公司經擴大已發行股本約60.09%。冠凱與其一致行動人士屆時將需要根據收購守則第26條就所有彼等尚未擁有或同意收購之股份提出強制性全面收購建議。

董事會函件

有關二零零七年可換股債券之清洗豁免，已按延後到期日前二零零七年可換股債券之原定條款及條件，獲證監會屬下企業融資部之執行理事授出及獲獨立股東批准。由於其條款因延後到期日而出現重大修訂，上述清洗豁免將不再適用於二零零七年可換股債券。

本公司將於預期將來之轉換會觸發收購守則第26條下提出強制性全面收購建議之責任時，向證監會屬下企業融資部之執行理事申請清洗豁免。清洗豁免一經證監會屬下企業融資部之執行理事批准，須待獨立股東於就此將予召開之股東特別大會上以投票方式批准後方可作實。

董事會函件

對股本之影響

下表概括了本公司於最後可行日期、假設發行所有償債股份，及假設經修訂二零零五年可換股債券、二零零七年可換股債券及新可換股債券均獲全面兌換時之股權架構：

股東名稱	現有(於最後可行日期)		假設發行所有償債股份		假設於發行 所有償債股份後，經修訂 二零零五年可換股債券、 二零零七年可換 股債券及新可換 股債券按兌換價 每股0.138港元 全面兌換為股份	
	股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約%	股份數目	佔本公司 經擴大已 發行股本 之概約%	股份數目	佔本公司 經擴大已 發行股本 之概約%
New Rank Groups Limited (附註1)	54,351,600	20.00%	54,351,600	16.68%	54,351,600	6.57%
韓軍然 (附註2)	13,587,900	5.00%	13,587,900	4.17%	13,587,900	1.64%
三泰	—	—	—	—	92,788,528	11.21%
冠凱	—	—	—	—	409,117,028	49.43%
賣方 (附註3)	—	—	54,000,000	16.58%	54,000,000	6.52%
現有公眾股東	203,818,500	75.00%	203,818,500	62.57%	203,818,500	24.63%
總計	271,758,000	100%	325,758,000	100%	827,663,556	100%

董事會函件

附註：

- (1) New Rank Groups Limited為Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則由Royal Bank受託人全資擁有。Royal Bank受託人為一項名為新協信託之全權信託之受託人，而新協信託之受益人包括一間控股公司、其全資附屬公司以及梁戈先生及其妻子劉洵女士若干親屬，惟該等親屬在稅務處理上不得屬於加拿大居民或為中國居民。該控股公司由另一項名為持有信託之酌情信託全資擁有。持有信託之受益人包括梁戈先生及劉洵女士各自之祖父及外公每一個血親關係之直系子孫（連同彼等之配偶），惟彼等在稅務處理上不得屬於加拿大居民亦非為中國居民。倘如上述表格載列，New Rank Groups Limited不再成為本公司主要股東，該公司將被視為本公司之公眾股東。
- (2) 韓軍然先生為本公司執行董事兼主席。
- (3) 賣方及其最終實益擁有人為獨立於三泰、韓軍然、冠凱及New Rank Groups Limited及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）之第三方。

本公司於過去12個月之集資活動

本公司通過與冠凱訂立貸款協議及認購協議而取得貸款共51,750,000港元，詳情見本公司於二零零七年四月二十日所刊發之通函內。

二零零七年可換股債券之所得款項淨額計劃用於償還本公司結欠星樂之若干債項。本公司所收取之所得款項淨額30,000,000港元實際已全數用於該償還。

除上述外，於該公告日期對上12個月內概無藉任何發行股本證券而籌集資金。

增加法定股本

本公司法定股本須予增加，以達到充足之未發行法定股本，以供發行償債股份及新兌換股份。於最後可行日期，本公司之法定股本為902,591,333股，將因額外增加1,097,408,667股而增至2,000,000,000股。增加法定股本須於股東特別大會上批准。

本公司現時並無就於不久將來發行新股份作出具體計劃。不過，如對本公司有利，董事並不排除其可能性。

董事會函件

一般事項

本集團主要在中國從事物業發展。

聯交所自二零零三年十二月三十日起已暫停其股份買賣，至另行通告為止。

本公司尚未能根據上市規則第13.24條，證明並獲聯交所信納其具備充裕營運規模及有形資產價格，以確保股份於聯交所持續上市。因此，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。

二零零五年三月一日，本公司發行二零零五年可換股債券，本金額12,000,000港元，所得款項淨額用作本公司之營運資金。二零零五年十一月二十二日，中証與中國網絡通信集團公司訂立按指定標準格式開立之商品房預售合同，所採納之條款大致上與相同訂約方就網通大廈（前稱中國証券大廈）於二零零三年十二月二十三日訂立之協議相同。二零零七年六月十四日，其中一份本金額33,403,150港元之二零零七年可換股債券已獲發出。二零零七年六月二十八日，另一份本金額23,055,000港元之二零零七年可換股債券亦獲發出。發行二零零七年可換股債券之所得款項淨額，乃用以償還本公司尚欠星樂物業投資有限公司之若干債項。

本公司現正積極編撰提呈予聯交所之進一步資料，並已約於二零零七年七月三十日以來多次提呈文件，以證明符合第13.24條之規定。

本公司已獲聯交所於日期為二零零八年二月一日之函件內知會，股份恢復買賣前，需達成下列條件並獲聯交所信納：—

1. 以公告形式披露本公司自二零零七年七月三十日以來多次向聯交所呈交文件，以及本公司就補救導致聯交所建議撤銷本公司上市地位之事項而採取行動之詳情，包括但不限於營運最新情況、資產及營運資金狀況（連同現金流量／溢利預測之信心保證），以及有關代價物業（定義見本公司日期為二零零六年十一月二十七日之通函）所有權之合法情況而作出之適當披露；

董事會函件

2. 內容有關涉及收購事項之非常重大收購之通函所披露，於收購事項完成時經目標公司擴大之本集團備考資產淨值，並無顯示相比於本集團於二零零七年六月三十日之資產淨值之任何重大不利變動；
3. 於本通函內加入董事就本集團於本通函日期起計未來十二個月之營運資金充足程度而作出之聲明，而本公司之核數師亦就上述營運資金聲明向聯交所遞交信心保證書；
4. 本公司核數師就本集團之溢利預測(期間最少包含本集團就上文條件(3)之營運資金聲明所作現金流量預測之同一期間)向聯交所遞交信心保證書；
5. 本公司核數師於本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度最終業績之審核報告內並無提出重大關注問題；及
6. 股東就收購事項通過相關決議案，而任何於交易中具有重大權益之股東均須按上市規則規定，放棄就該等決議案投票。

股東特別大會

股東特別大會將於二零零八年三月十八日下午三時正於香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座4號會議廳舉行，藉以考慮經合作備忘錄補充之該協議、修訂二零零五年可換股債券之條款、發行新可換股債券及延後二零零七年可換股債券之到期日，大會通告載於本通函第156至159頁。

根據上市規則，本公司將促使股東特別大會主席要求就決議案以按股數投票方式表決。閣下可參閱附錄五有關閣下根據本公司之公司章程要求按股數投票表決之程序。倘閣下不能親身出席股東特別大會，務請按印備之指示填妥隨附之代表委任表格。本公司最遲須於股東特別大會(或其續會)舉行時間48小時前或按股數投票表決之指定進行時間24小時前(視乎情況而定)將代表委任表格送達或寄抵香港股份過戶登記分處香港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1901-1902室)，方為有效。倘代表委任表格由根據授權書或其他授權文件獲授權之人士簽署，須於代表委任表格所述相同時間送呈經公

董事會函件

證人簽署證明之授權書或授權文件副本。填妥及交回代表委任表格後，閣下日後仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦意見

經考慮上文所載之資料後，董事會認為該協議、修訂二零零五年可換股債券之條款、發行新可換股債券、延後二零零七年可換股債券之到期日之條款及據此進行之交易乃屬公平合理，按正常商業條款訂立及符合本公司及股東之整體利益，故建議股東於股東特別大會上投票贊成有關上述事項之決議案。

其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

代表董事會
新城市(中國)建設有限公司
主席
韓軍然
謹啟

香港，二零零八年二月二十九日

A. 財務概要

以下為截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零七年六月三十日止六個月之綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司已刊發截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表及截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告：

綜合收益表

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年六月三十日止六個月

	截至十二月三十一日止年度			截至六月
	二零零四年 千港元 (經審核)	二零零五年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	三十日止六個月 二零零七年 千港元 (未經審核)
營業額	2,651	—	—	2,074,010
銷售成本	—	—	—	(1,787,569)
其他收入	115	625	1,497	299,817
行政費用	(34,171)	(14,966)	(23,933)	(86,167)
經營(虧損)/溢利	(31,405)	(14,341)	(22,436)	500,091
融資成本	(7,491)	(6,685)	(10,473)	(8,623)
出售附屬公司之收益	171,978	—	—	—
除稅前(虧損)/溢利	133,082	(21,026)	(32,909)	491,468
稅項抵免/(支出)	3,911	—	—	(166,331)
除稅後溢利/(虧損)	136,993	(21,026)	(32,909)	325,137
少數股東權益	—	—	—	—
年度/期間溢利/(虧損)	136,993	(21,206)	(32,909)	325,137
以下人士應佔：				
本公司權益持有人	136,993	(21,026)	(32,909)	325,137
少數股東權益	—	—	—	—
	<u>136,993</u>	<u>(21,026)</u>	<u>(32,909)</u>	<u>325,137</u>
股息	—	—	—	94,600
每股溢利/(虧損)(港仙)				
基本	<u>50.4</u>	<u>(7.7)</u>	<u>(12.11)</u>	<u>84.83</u>
攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>66.52</u>

綜合資產負債表

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及

於二零零七年六月三十日

	二零零四年 千港元 (經審核)	於十二月三十一日 二零零五年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)	於六月三十日 二零零七年 千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、機械及設備	2,823	2,550	1,992	2,125
投資物業	—	—	—	750,000
	<u>2,823</u>	<u>2,550</u>	<u>1,992</u>	<u>752,125</u>
流動資產				
待售發展中物業	947,789	1,564,583	1,720,280	—
預付款項及其他應收款	174,456	185,307	185,406	24,034
應收賬項	—	—	—	77,571
銀行結存及現金	100,014	125,904	64,084	37,944
	<u>1,222,259</u>	<u>1,875,794</u>	<u>1,969,770</u>	<u>139,549</u>
流動負債				
應付貿易款項	239,984	219,450	183,866	98,120
應計費用及其他應付帳項	86,710	140,249	142,971	51,798
客戶墊款	556,075	1,284,798	1,512,166	—
融資租約承擔	751	47	—	73
銀行借貸	280,374	163,462	90,000	90,000
其他借貸	210,000	210,000	210,000	76,219
應付稅項	—	—	—	113,007
撥備	—	14,889	15,484	15,484
	<u>1,373,894</u>	<u>2,032,895</u>	<u>2,154,487</u>	<u>444,701</u>
流動負債淨額	<u>(151,635)</u>	<u>(157,101)</u>	<u>(184,717)</u>	<u>(305,152)</u>
總資產減流動負債	<u>(148,812)</u>	<u>(154,551)</u>	<u>(182,725)</u>	<u>446,973</u>
非流動負債				
應付貿易款項	—	—	—	33,679
融資租約承擔	47	—	—	274
可換股債券	—	11,866	11,977	63,959
其他借貸	—	—	—	110,000
應付優先股股息	—	—	—	94,600
應付稅項	—	—	—	108,852
	<u>47</u>	<u>11,866</u>	<u>11,977</u>	<u>411,364</u>
(負債)／資產淨額	<u><u>(148,859)</u></u>	<u><u>(166,417)</u></u>	<u><u>(194,702)</u></u>	<u><u>35,609</u></u>
股本及儲備				
股本	272	272	272	272
儲備	(149,131)	(166,689)	(194,974)	35,337
	<u>(148,859)</u>	<u>(166,417)</u>	<u>(194,702)</u>	<u>35,609</u>
少數股東權益	—	—	—	—
股東(虧絀)／資金	<u><u>(148,859)</u></u>	<u><u>(166,417)</u></u>	<u><u>(194,702)</u></u>	<u><u>35,609</u></u>

B. 經審核財務業績

以下乃本公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表，乃摘錄自本公司二零零六年年報。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港灣道6-8號
瑞安中心20樓

致：新城市(中國)建設有限公司
(前稱「新城市(北京)建設有限公司」)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

各股東

本核數師(以下簡稱「我們」)獲委聘審核新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)載於第42頁至第76頁之綜合財務報表，當中包括於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、主要會計政策概要及其他闡釋附註。

董事對財務報表的責任

貴公司董事負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實公平呈報綜合財務報表。該等責任包括設計、推行及維持與編製及真實公平呈報並無重大錯誤陳述(不論出於欺詐或錯誤)的綜合財務報表相關之內部監控；篩選及應用合適的會計政策；以及於相關情況下作出合理會計估算。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表表達意見，僅向整體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何人士承擔或負上任何責任。除下文所闡釋我們的工作範疇所受限制外，我們乃根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定我們遵守道德規範，並規劃與履行審核工作，以合理確保綜合財務報表概無重要錯誤陳述。然而，基於保留意見的基準一段所述事宜及有關持續經營準則之基本不肯定因素，我們未能取得充分適當的審核憑證，作為審核意見之基準。

意見免責聲明之基準

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表內所載之預付款項及其他應收款，包括應收一名第三方之免息貸款35,200,000港元(二零零五年：36,800,000港元)、應收 貴集團附屬公司之少數股權擁有人款項12,600,000港元(二零零五年：12,600,000港元)、向第三方臨時墊款為數25,500,000港元(二零零五年：19,100,000港元)，以及應收一名前任董事款項2,500,000港元(二零零五年：2,500,000港元)。吾等未能取得有關該等人士之財務狀況之足夠財務資料，以評估能否收回該等款項。

倘若吾等能確定該等款項是否可以收回而須作出之調整，該等調整對 貴集團及 貴公司於二零零六年十二月三十一日之負債淨額及 貴集團截至該日止年度之業績會有所影響。

有關持續經營準則之基本不肯定因素

吾等在達致意見時，已考慮到綜合財務報表附註2有關 貴集團之資金流動狀況之披露是否足夠、 貴集團有若干過期銀行借貸及其他借貸，以及於編製綜合財務報表時採納持續經營準則。

於二零零六年十二月三十一日，貴集團有流動負債淨額約185,000,000港元及負債淨額約195,000,000港元。另外，貴集團有過期銀行借貸及其他借貸，分別合共約90,000,000港元及70,000,000港元，而上述金額均已須應要求償還。基於貴集團現時之財政狀況，貴集團在以現金償還過期銀行及其他借貸時或會出現困難。倘持續經營準則並不恰當，則須進行調整，將非流動資產及負債分別重新歸類為流動資產及負債、將資產價值降至可收回金額，並就或會產生之其他負債進行撥備。有關調整對年內虧損及本集團於二零零六年十二月三十一日之負債淨額或會具有重大影響。吾等認為已作出適當披露，惟由於綜合財務報表採納持續經營準則是否恰當存在重大不肯定因素，故吾等對此不表示意見。

意見之免責聲明：就綜合財務報表所作出意見之免責聲明

由於意見免責聲明基準所述事項事關重大，加上有關持續經營準則之基本不肯定因素，就綜合財務報表是否按香港財務報告準則之規定，真實而公平地反映貴集團於二零零六年十二月三十一日之事務狀況及截至該日為止年度之虧損及現金流量而言，吾等概不就綜合財務報表發表意見。在任何其他方面而言，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

盧華基

執業證書號碼：P03427

香港

二零零七年四月三十日

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	7	—	—
其他收入	8	1,497	625
行政費用		(23,933)	(14,966)
融資成本	9	(10,473)	(6,685)
除稅前虧損		(32,909)	(21,026)
所得稅開支	12	—	—
年內虧損	13	<u>(32,909)</u>	<u>(21,026)</u>
應佔：			
母公司權益持有人		(32,909)	(21,026)
少數股東權益		—	—
		<u>(32,909)</u>	<u>(21,026)</u>
股息	14	—	—
每股虧損 (港仙)	15		
基本		<u>(12.11)</u>	<u>(7.7)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
機械和設備	16	1,992	2,550
流動資產			
待售發展中物業	17	1,720,280	1,564,583
預付款項及其他應收款	18	185,406	185,307
銀行結餘及現金	19	64,084	125,904
		<u>1,969,770</u>	<u>1,875,794</u>
流動負債			
應付貿易款項	20	183,866	219,450
應計費用及其他應付帳項		142,971	140,249
一名客戶墊款	21	1,512,166	1,284,798
融資租約承擔	22	—	47
銀行借貸	23	90,000	163,462
其他借貸	24	210,000	210,000
撥備	25	15,484	14,889
		<u>2,154,487</u>	<u>2,032,895</u>
流動負債淨額		<u>(184,717)</u>	<u>(157,101)</u>
總資產減流動負債		<u>(182,725)</u>	<u>(154,551)</u>
非流動負債			
可換股債券	26	11,977	11,866
淨負債		<u><u>(194,702)</u></u>	<u><u>(166,417)</u></u>

綜合資產負債表 (續)

二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股本及儲備			
股本	27	272	272
儲備		(194,974)	(166,689)
		(194,702)	(166,417)
少數股東權益		—	—
股東資金虧絀		<u>(194,702)</u>	<u>(166,417)</u>

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股債券		匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
			繳入盈餘 千港元	重估儲備 千港元			
於二零零五年一月一日	272	20,773	4,755	—	(108)	(174,551)	(148,859)
海外交易匯兌產生之							
匯兌差額	—	—	—	—	3,242	—	3,242
確認可換股債券之							
股權部份	—	—	—	226	—	—	226
本年度虧損	—	—	—	—	—	(21,026)	(21,026)
	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>226</u>	<u>3,134</u>	<u>(195,577)</u>	<u>(166,417)</u>
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	272	20,773	4,755	226	3,134	(195,577)	(166,417)
海外交易匯兌產生之							
匯兌差額	—	—	—	—	4,624	—	4,624
本年度虧損	—	—	—	—	—	(32,909)	(32,909)
	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>226</u>	<u>7,758</u>	<u>(228,486)</u>	<u>(194,702)</u>
於二零零六年 十二月三十一日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>226</u>	<u>7,758</u>	<u>(228,486)</u>	<u>(194,702)</u>

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(32,909)	(21,026)
已就下列項目作出調整：		
機械和設備之折舊	764	949
其他應收款確認減值虧損撥回	(1,495)	—
利息收入	(2)	(279)
融資成本	10,473	6,685
營運資金變動前之經營現金流	(23,169)	(13,671)
待售發展中物業增加	(11,259)	(573,730)
預付款項及其他應收款減少(增加)	7,046	(8,163)
應付貿易款項減少	(116,566)	(27,457)
應計費用及其他應付款(減少)增加	(948)	68,117
客戶墊款增加	175,976	712,683
經營業務所得現金	31,080	157,779
已付利息	(19,031)	(22,316)
經營業務之所得現金淨額	12,049	135,463
投資活動		
購買機械和設備	(116)	(616)
已收利息	2	279
投資活動所用現金	(114)	(337)
融資活動		
償還銀行借貸	(80,000)	(125,000)
其他借貸之所得款項	30,000	—
償還其他借貸	(30,000)	—
償還融資租約承擔	(47)	(751)
發行可換股債券之所得款項	—	12,000
融資業務所用現金淨額	(80,047)	(113,751)
現金及現金等值項目(減少)增加	(68,112)	21,375
年初之現金及現金等值項目	125,904	100,014
外幣匯率變動之影響	6,292	4,515
年終之現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	<u>64,084</u>	<u>125,904</u>

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

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在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要經營地點則乃於年報企業資料一節中予以披露。

綜合財務報表乃以港元呈列，此乃本公司及其附屬公司(「本集團」)之計量貨幣。

本公司乃投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行物業發展。

2. 呈報基準

於二零零六年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約185,000,000港元(二零零五年：157,000,000港元)。另於同日，本集團亦錄得虧絀淨額約195,000,000港元(二零零五年：166,000,000港元)。此外，本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得約33,000,000港元(二零零五年：21,000,000港元)虧損。

縱然本集團於二零零六年十二月三十一日出現淨虧絀，綜合財務報表仍按持續經營基準編製。

誠如附註23所述，本集團共有總值約90,000,000港元(二零零五年：163,000,000港元)之若干銀行借款，而該等欠款乃按要求償還。另外，附註24所述之其他借款約70,000,000港元(二零零五年：210,000,000港元)已於二零零六年到期。經考慮下列各項融資及營運措施後，董事認為，本集團來年將可維持流動資金：

本集團於二零零三年與一獨立第三方中國網絡通訊集團公司(「網通」)就待售發展中物業之若干財務及建築安排簽訂一份有條件協議。根據該協議，本集團同意，待達致若干先決條件後，發展中物業完工後將出售予網通，總代價約為人民幣2,007,000,000元(相當於約2,007,000,000港元)。交易之代價約為現金代價人民幣1,557,000,000元(相當於約1,557,000,000港元)(將於二零零四年至二零零六年間分八期償還)，餘額則以約定價值約為人民幣450,000,000元(相當於約450,000,000港元)之物業償付。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，已收到網通約人民幣1,512,000,000港元(相當於1,512,000,000港元)之分期付款項(附註21)。分期付款項純粹用於注資物業之發展。完成出售之先決條件包括通過有關政府機關的竣工物業檢驗，以及達致網通要求之若干質量標準。該項目現正準備註冊階段。董事認為，本集團將收取之餘下分期付款項將足以使本集團完成項目，並達致出售之先決條件。

2. 呈報基準 (續)

本集團管理層現正與其銀行及債權人進行商議，以重新訂定或延遲現存貸款融資及應付債權人款項之還款日期。董事有信心，出售待售之發展中物業將成功完成，上述物業亦可自負盈虧，假設與銀行及債權人之商議獲得滿意成果，本集團將能夠於可見將來全數償還其已到期貸款，並全面履行其將到期之財務責任。

年內，董事已採取若干措施嚴格控制各項一般及行政成本。董事預期，已採納之成本控制措施將成功改善本集團之盈利能力及現金流量。

董事認為，經考慮迄今之措施，本集團及本公司將具備充裕之現金，應付日後之營運資金及其他融資需求。因此，財務報表按持續基準編製。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之多項新訂及經修訂新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則均適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或以後開始之會計期間。採納新香港財務報告準則致使本集團會計政策出現變動如下：

金融擔保合約

於本年度，本集團已採用香港會計準則(「香港會計準則」)第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)「金融擔保合約」，該準則於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效。按香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之定義，一項金融擔保合約為「一項要求發行人作出特定付款，以付還持有人因特定欠債人未能根據一項債務工具之原有或修訂條款於債務到期時還款所蒙受之損失之合約」。

在二零零六年一月一日前，金融擔保合約並無根據香港財務報告準則第4號「保險合約」之規定列賬，而此等合約乃披露為或然負債。金融擔保之撥備只會在可能須流出資源以清償金融擔保責任及有關金額能可靠估計之情況下確認。

在採用此等修訂時，由本集團發出及並無指定按公平值計入損益之金融擔保合約，初步按其公平值減發行金融擔保合約直接應佔之交易成本確認。在初步確認後，本集團在計量金融擔保合約時會按(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認金額之較高者，扣除(在適用情況下)根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

金融擔保合約（續）

就一名獨立第三方償還貸款而向若干銀行提供之金融擔保而言。董事認為，參考獨立專業估值師所進行之估值，該金融擔保合約於提供日期之公平值金額甚微。由此，本集團採用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號之修訂對本集團現在或過往會計期之業績之編製及呈列方式並無產生任何重大影響。

本集團尚未提早採用下列於二零零六年十二月三十一日已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事估計，採用該等新準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務報表不會產生重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	業務分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重述法 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務特許安排 ⁸

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

⁸ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具則以下文所述之會計政策按公平值計量。

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之一切適用香港財務報告準則編製。另外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例規定之適用披露。

4. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包含本公司及本公司(其附屬公司)所控制公司(包括特別用途實體)之財務報表。倘本公司有權控制一家實體的財務及經營政策以取得業務利益，則被視為取得控制權。

於年度內收購或出售之附屬公司業績，由收購日期起或直至出售生效日期(以適用為準)加入綜合收益表內。

倘有需要，對附屬公司之綜合財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

集團內公司間之一切交易、結餘、收入及開支在綜合時撇銷。

少數股東於綜合附屬公司淨資產之權益與本集團於該等資產之權益分開呈列。少數股東於淨資產之權益包括於原業務合併日期之該等權益金額及少數股東所佔權益自原合併日期之變化。少數股東之適用虧損超過少數股東於附屬公司之股權，則虧損分配於本集團之權益，除非少數股東有具約束力責任及能夠作出額外投資以彌補虧損。

收益確認

利息收入不時自財務資產產生，按未償還本金及適用利率(即將財務資產於可用年期內之估計未來現金收入折讓資產之帳面值得出之準確利率)計算。

機械和設備

其他機械和設備按成本減累計折舊及減值虧損列帳。

4. 主要會計政策 (續)

機械和設備 (續)

機械和設備乃按其估計可用年期扣除不超過10%之剩餘價值後，均以直線法撥備折舊撇銷成本如下：

傢俬、裝置及設備	20%至50%
汽車	20%

根據融資租約持有之資產乃按其預期可使用年期或有關租約年期(以較短期間為準)，以與自置資產相同之基準計算折舊。

廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)乃計入於該項目取消確認年度之綜合收益表內。

待售發展中物業

待售發展中物業以成本或估計可變現淨值(以較低者為準)計入流動資產。

待售發展中物業之成本包括土地成本、土地使用權費用及發展成本(包括資本化借貸成本及該等物業直接涉及之其他成本)。可變現淨值乃根據管理層參考當時市況所估計在日常業務中之售價減預期截至完成所需之成本及直接銷售開支計算。

減值虧損

於年結日，本集團評估其資產的賬面值，以確定該等資產有否減值虧損的跡象。倘一項資產的可收回值低於其賬面值時，則該項資產的賬面值即被減至其可收回值。減值虧損應立即確認為支出。

4. 主要會計政策 (續)

減值虧損 (續)

於以後撥回減值虧損時，資產的賬面值可調高至重新釐定的可收回值，惟不可高於該資產於過往年度未有減值虧損前的賬面值。撥回的減值虧損可即時被確認為收入。

租賃

倘租賃條款將絕大部分風險及所有權回報轉移至承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

本集團作為承租人

以融資租賃持有之資產於租賃開始時按其公平值或(倘較低)按最低租賃款項之現時價值確認為本集團資產。出租人之相應負債計入資產負債表作為融資租賃責任。租賃款項分配於融資費用及租賃責任減少，使負債餘額達至固定利率。融資費用直接於損益中扣除。

根據經營租賃應付之租金乃按直線基準於有關租賃之租期內於損益中扣除。作為訂立經營租賃鼓勵之已收及應收利益於租期內按直線基準確認為租金開支減少。

借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本，將撥作為該等資產之部分成本，當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時借貸成本便不再作資本化。借貸擬應用於合資格資產之短期投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本已於發生時於損益表確認為支出。

4. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣為定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於損益中確認，惟組成本公司海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表中確為股本權益。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該年內列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於股本權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(如港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作股本之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益內確認。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項加遞延稅項之總和。

當期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利由於不包括其他年度之應課稅收入及可扣稅項目，亦不計入毋須課稅或不可扣稅項目，因而與綜合收益表所列純利不同。本集團之當期稅項負債乃按結算日已執行或實質上已執行之稅率計算。

遞延稅項為基於資產及負債在財務報表之帳面值與計算應課稅溢利之相關稅基之間之差額，而須繳付或可獲退回之稅項，乃按資產負債表負債法計算。一般就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，並就有應課稅溢利可用於抵銷應扣稅暫時性差額時確認遞延稅項資產。

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃就於附屬公司投資產生之應課稅暫時性差額確認，惟本集團能夠控制暫時性差額之逆轉且暫時性差額於可見將來不會逆轉則除外。

遞延稅項資產之帳面值於各結算日檢討。倘不可能有充足應課稅溢利用以對銷全部或部份遞延稅項資產，則會作出撇減。

遞延稅項按估計清償負債或資產變現之期間適用之稅率計算。遞延稅項自收益表中扣除或計入收益表，惟關乎直接從權益扣減或計入權益之項目者除外，在此情況下遞延稅項亦於權益中處理。

退休福利成本

本集團向定額供款退休福利計劃、國家管理之退休福利計劃及強制性供積金計劃作出之供款於到期時列作開支。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產一般分類為貸款及應收款項及可供出售金融資產其中之一。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日期基準確認或終止確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產之購買或銷售。採納之會計政策載列如下。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括其他應收賬款)採用實際利息法計算之攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值之差額計算。當資產之可收回金額之增加可客觀地與確認減值後所發生之事件聯繫，則減值虧損於其後之期間撥回，惟於撥回減值日期資產之賬面值並非超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

金融負債及股本權益

由一間集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。本集團之財務負債一般分類為財務負債。就其他金融負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

其他金融負債

其他金融負債(包括應收貿易賬款、來自客戶之墊款、財務租賃承擔、銀行借貸及其他借貸)按攤銷成本採用實際利息法計量。

可換股債券

本集團所發行包含負債及股權換股期權部份之可換股債券於首次確認時須分別歸類為其各自之項目部份。倘股權換股期權將透過以固定金額之現金或其他財務資產換取固定數目之本公司的股本工具而結算，則分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分的公平值乃按類似不可轉換債務的現行市場利息釐定。發行可換股債券的所得款項與轉往負債部分的公平值的差額，即代表可讓持有人將債券兌換為股本權益的債券應列入股本(可換股債券權益儲備)。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

可換股債券 (續)

於往後期間，可換股債券的負債部分乃採用實際利率法攤銷成本列賬。股本權益部分，即可將負債部分兌換為本公司普通股的期權將保留於可換股債權股本權益儲備，直至附股權換股期權獲行使為止，在此情況下，可換股債券股本權益儲備的結餘將轉移至股本權益溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股債券股本權益儲備的結餘將撥至保留盈利。期權兌換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

發行可換股債券之交貿成本乃即時於損益中入帳。

股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之款項入賬扣除直接發行成本。

金融擔保合約

金融擔保合約指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行者需支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團及本公司已出具及並不是按公平值計入損益表之金融擔保合約首次以公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易費用確認。在初步確認後，本集團在計量金融擔保合約時會按(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認金額之較高者，扣除(在適用情況下)根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

終止確認

若從資產收取現金流之權利已屆滿，或資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價及已直接於權益確認之任何累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

4. 主要會計政策 (續)

撥備

倘本集團需就過去事件承擔現有債務，且本集團可能須清償該項債務時，則對撥備作出確認。於結算日，本集團管理層根據對清償有關債務所需之支出作出可靠估計而計算撥備，並於影響重大時將有關撥備貼現至現值。

5. 關鍵會計判斷及估計不穩定因素之主要來源

採納於附註4所述之本集團會計政策時，管理層已作以下對綜合財務報表確認金額構成重大影響之判斷。存在導致下一財政年度之資產及負債賬面值重大調整之重大風險的有關未來之主要假設及於結算日有關估計之不明朗因素之其他主要來源亦於下文討論。

(a) 待售發展中物業之估計減值

如於附註4所述，待售發展中物業之帳面值視乎可變現淨值(參考建造合約總後果)之估計，以及完成之估計成本及出售時之直接銷售開支而定。根據本集團近來經驗及本集團所進行建造活動之性質，本集團盡其所能就待售發展中物業之完成成本及可變現淨值作出估計。然而，按總成本或收益計算之實際後果可能比結算日所估計者高或低，對於二零零六年十二月三十一日待售發展中物業帳面值之調整可能產生影響。

(b) 所得稅

於二零零六年十二月三十一日，由於未能確認未來年度如何應用，故本集團未有就未動用之稅項虧損約2,939,000港元(二零零五年：2,939,000港元)確認遞延稅項資產。變現主要涉及對具有尚未確認遞延稅項資產之特定法人之未來表現之判斷。考慮最終是否有可能須要變現部份或全部遞延稅項資產之有力憑證時，須就某些其他因素進行評估，例如應課稅臨時差額之出現及可動用估計稅務虧損之期間。本集團將於各結算日覆核其稅務狀況，以考慮是否有充份之有力憑證證明尚未動用之稅務虧損於使用限期內有否足夠應課稅溢利予以動用及確認相關稅項資產。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括其他應收賬款、貿易及其他應付賬款、來自客戶之墊款、財務租賃承擔、銀行及其他借貸。有關這些金融工具之詳情於各附註披露。這些金融工具所附帶之風險及如何減低這些風險之政策，載列於下文。管理層管理及監察這些風險，以確保及時有效實施合適之措施。

信貸風險

本集團所承受之信貸風險表示銀行現金結存、預付款項及其他應收賬款及待售發展中物業之總額。為降低信貸風險，本集團管理層在信貸政策中嚴控營運資金管理，而與銀行有關之交易對手亦具頗高信譽。

本集團已就待售發展中物業安排銀行融資。有關抵押於附註17詳細披露。

利率風險

本集團因計息金融資產及負債之利率變動之影響而承受利率風險。計息金融資產主要為屬短期性質之銀行結存。計息金融負債主要為固定利息及浮息及定息銀行借貸及其他借貸(附註23及24)。本集團承受因帶息銀行借貸利率變動影響而產生之利率風險。

資金流動風險

來自客戶之墊款、銀行借貸及發行可換股債券乃本集團籌集營運所須資金之一般來源。本集團大部份銀行融資均有固定利率，並按年更新。本集團之資金流動風險管理包括得到備用銀行融資及分散資金來源。本集團定期檢討其主要資金狀況，確保有足夠財政資源以敷其財政承擔(附註2)。

外匯風險

本集團因承擔多種貨幣而承受外匯風險，主要與港元及人民幣有關。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產及負債，以及海外業務之投資淨額。

本集團定期並積極監察人民幣匯率波動情況，並不斷評估外匯風險。

6. 財務風險管理目標及政策 (續)

金融資產及財務負債之公平值

本集團於各結算日審核金融資產(包括其他應收賬款)及金融負債(包括貿易及其他應付賬款、來自客戶之墊款、財務租賃承擔、銀行借貸及其他借貸)。根據董事之最佳預測,金融資產及金融負債之帳面值與其短期內到期之相應帳面值相約。

7. 營業額及分部資料

由於物業於二零零六年十二月三十一日仍在施工中,故本集團於年內並無產生營業額,因而並無確認任何溢利或營業額。

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度,本集團只經營物業發展,故此並無呈列任何業務分部資料。

由於本集團只在中國北京市經營業務,且本集團超過90%之資產位於中國,故此並無呈列本集團之地區分部資料。

8. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息收入	2	279
匯兌盈利	—	346
撥回其他應收款項之減值虧損	1,495	—
	<u>1,497</u>	<u>625</u>

9. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息：		
— 須於五年內全數清還之銀行借貸	8,558	15,723
— 須於五年內全數清還之其他借貸	10,000	6,287
— 可換股債券 (附註26)	471	392
— 融資租約	2	6
	<u>19,031</u>	<u>22,408</u>
總借貸成本	19,031	22,408
減：發展中待售物業之資本化數額	(8,558)	(15,723)
	<u>10,473</u>	<u>6,685</u>

年內已予資本化之借貸成本乃來自一般借貸，並將合資格資產之開支按資本化比率每年6.336%至10.395% (二零零五年：6.000%至6.336%) 計算。

10. 董事酬金

已付或應付予五位 (二零零五年：六位) 董事之酬金如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	韓軍然 千港元	符耀廣 千港元	陳耀東 千港元	黃承基 千港元	鄭清 千港元	合計 千港元
袍金	—	824	120	120	120	1,184
其他酬金						
— 薪金及其他福利	1,950	216	—	—	—	2,166
— 退休福利計劃供款	—	12	—	—	—	12
	<u>1,950</u>	<u>1,052</u>	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>3,362</u>
總酬金	<u>1,950</u>	<u>1,052</u>	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>3,362</u>

10. 董事酬金 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	韓軍然	符耀廣	譚標成	陳耀東	黃承基	鄭清	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
			(附註1)				
袍金	—	824	—	120	120	120	1,184
其他酬金							
— 薪金及其他福利	1,950	216	—	—	—	—	2,166
— 退休福利計劃供款	—	12	—	—	—	—	12
總酬金	<u>1,950</u>	<u>1,052</u>	<u>—</u>	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>3,362</u>

附註1：於二零零五年六月二十三日退任

截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩年，本集團概無向董事支付任何酬金，以吸引或酬謝其加入本集團或作為離職補償。此外，概無任何董事於該兩年內放棄收取酬金。

11. 僱員酬金

於本集團五名最高薪人士中，兩名(二零零五年：兩名)為本公司董事，其酬金於上述附註10披露。餘下三名(二零零五年：三名)僱員之酬金如下：

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
薪金及其他福利	845	975
退休福利計劃供款	<u>33</u>	<u>36</u>
	<u>878</u>	<u>1,011</u>

彼等之酬金均少於1,000,000港元。

本集團概無於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩年向五名最高薪人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，以吸引或酬謝其加入本集團或作為離職補償。

12. 所得稅開支

香港利得稅以估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年：17.5%) 之稅率繳付。由於本集團於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩年並無香港利得稅之應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

於中國經營之集團公司須按33% (二零零五年：33%) 之稅率繳付中國企業所得稅。由於本集團於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度均無應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。

本年度稅項開支與綜合收益表虧損之對帳如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前虧損	<u>(32,909)</u>	<u>(21,026)</u>
按33% (二零零五年：33%) 本地所得稅計算之稅項	(10,860)	(6,939)
不可扣稅開支之稅務影響	7,837	5,728
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差異之影響	<u>3,023</u>	<u>1,211</u>
本年度稅項開支	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：本集團業務主要所在之司法權區之中國企業所得稅所用之當地所得稅率。

本集團於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日並無任何重大未撥備之遞延稅項。

於二零零六年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為2,939,000港元 (二零零五年：2,939,000港元)。由於未來溢利來源不可確知，故未有就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

13. 本年度虧損

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	400	420
機械和設備折舊		
— 自置資產	744	929
— 租賃資產	20	20
	<u>764</u>	<u>949</u>
匯兌虧損淨額	6,353	—
遲繳中國營業稅之罰息 (附註)	3,117	—
員工成本		
— 薪金、津貼及實物福利	4,834	4,670
— 退休福利計劃供款	64	63
	<u>4,898</u>	<u>4,733</u>
包括董事酬金之總員工成本	<u>4,898</u>	<u>4,733</u>

附註：中國附屬公司北京中証房地產開發有限公司(「中証」)持有發展中待售物業，須就向網通收取之墊款繳付5%中國營業稅。結餘表示延遲向中國稅務局繳款之罰息。

14. 股息

截至二零零六年十二月三十一日止年度內並無宣派或派付任何股息，自結算日至今亦不建議派付任何股息(二零零五年：無)。

15. 每股虧損

年內，每股基本虧損乃根據年內虧損約32,909,000港元(二零零五年：21,026,000港元)及已發行普通股之加權平均數271,758,000股(二零零五年：271,758,000股普通股)計算。

由於該兩年間並無發生任何具攤薄影響之事宜，故此並無呈列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩年之每股攤薄虧損。

16. 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			
於二零零五年一月一日	2,630	5,727	8,357
匯兌差額	32	65	97
添置	220	396	616
於二零零五年十二月三十一日及 於二零零六年一月一日	2,882	6,188	9,070
匯兌差額	55	108	163
添置	116	—	116
於二零零六年十二月三十一日	3,053	6,296	9,349
折舊			
於二零零五年一月一日	1,404	4,130	5,534
匯兌差額	16	21	37
本年度撥備	596	353	949
於二零零五年十二月三十一日及 於二零零六年一月一日	2,016	4,504	6,520
匯兌差額	30	43	73
本年度撥備	387	377	764
於二零零六年十二月三十一日	2,433	4,924	7,357
帳面值			
於二零零六年十二月三十一日	<u>620</u>	<u>1,372</u>	<u>1,992</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>866</u>	<u>1,684</u>	<u>2,550</u>

汽車之帳面值包括根據融資租約持有之款額約26,000港元(二零零五年：46,000港元)。

17. 待售發展中物業

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本	<u>1,720,280</u>	<u>1,564,583</u>

待售發展中物業指位於中國北京市之物業發展項目中國証券大廈（「中國証券大廈」）。於二零零六年十二月三十一日，本集團抵押帳面值總額約1,720,280,000港元（二零零五年：1,564,583,000港元）之發展中物業，作為所獲銀行貸款之擔保及有關土地開發成本應付款項合共約118,430,000港元（二零零五年：190,798,000港元）。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司股東批准本集團向星樂物業投資有限公司（「星樂」）出售間接持有上述發展中物業之當時全資附屬公司同新有限公司（「同新」）49%股份權益。出售交易包括星樂認購49股同新新股份、買方授予最多165,000,000港元之免息貸款，以及由星樂之控股公司授予45,000,000港元之計息貸款予本公司。該交易詳情已於二零零三年六月三日致股東之通函作出披露。然而，星樂之貸款已於二零零五年十二月三十一日屆滿，故此，免息貸款中一筆55,000,000港元之款項自二零零五年七月一日起已成為按10%之年利率計息之貸款（附註24(iii)）。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團與網通就待售發展中物業之若干財務及建築安排簽訂一份協議，有關詳情載於附註2。

待售發展中物業於二零零六年十二月三十一日由獨立估值師漢華評值有限公司按公開市場基準進行評值，估值約為人民幣2,100,000,000元（二零零五年：人民幣1,798,000,000元）。董事認為，毋須於二零零六年十二月三十一日作出減值（二零零五年：無）。

18. 預付款項及其他應收賬款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
免息貸款 (附註i)	35,254	36,783
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人款項 (附註30(c))	107,000	102,885
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人之墊款 (附註ii)	12,617	12,617
應收前董事款項 (附註ii)	2,460	2,460
臨時墊款	25,505	25,260
預付開支及按金	2,570	5,302
	185,406	185,307

附註：

- i 截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團與借款人及於中國之第三方達成三方協議。根據該協議，當時為數約37,623,000港元之應收計息貸款分配予該第三方。
- ii 該款額並無抵押及免息，且無指定還款期。

預付款項及其他應收賬款包括下列以本集團之計值貨幣以外貨幣為單位之款額：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
免息貸款	35,254	38,254
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人款項	107,000	107,000
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人之墊款	—	—
應收前董事款項	—	—
臨時墊款	6,270	6,270
預付開支及按金	1,966	3,687
	150,490	155,211

19. 銀行結餘及現金

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行結餘及現金	<u>64,084</u>	<u>125,904</u>

現金及現金等值項目包括下列以本集團之計值貨幣以外貨幣為單位之款額：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
人民幣	<u>63,862</u>	<u>124,573</u>

20. 應付貿易款項

於結算日應付貿易款項之帳齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
3個月內	73,297	98,995
4至6個月	—	11,039
7至9個月	—	7,160
10至12個月	—	21,988
一年以上	<u>110,569</u>	<u>80,268</u>
	<u>183,866</u>	<u>219,450</u>

21. 一名客戶墊款

一名客戶墊款主要包括就待售發展中物業收取之分期付款款項(附註17)。

22. 融資租約承擔

	最低租約租金		最低租約租金之現值	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
融資租約應付款項				
一年內	—	50	—	47
減：日後融資費用	—	(3)	—	—
	<u>—</u>	<u>47</u>	<u>—</u>	<u>47</u>
減：列入流動負債之				
一年內到期款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(47)</u>
一年後到期之款項			<u>—</u>	<u>—</u>

本集團之政策乃按照融資租約出租其若干機械及設備。租期平均為3年。截至二零零六年十二月三十一日止年度，平均實際借貸年率為3% (二零零五年：4.5%)。利息乃於合約日期訂定。所有租約均設有固定還款基準，亦並無訂立任何或然租賃付款之相關安排。

本集團之融資租賃責任乃由出租人於已出租資產之抵押作擔保。

23. 銀行借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
過期銀行貸款 — 有抵押	<u>90,000</u>	<u>163,462</u>

銀行借款以人民幣為單位，並按要求償還。銀行借款之年息由5.28厘至9.504厘不等 (二零零五年：6.039厘至6.336厘)。借款之帳面值與其公平值相若。誠如附註2所述，根據日期為二零零五年十一月十日之貸款安排，該貸款須於二零零六年十月九日全數償還。董事認為，銀行將不會要求即時償還於附註2披露之貸款。

24. 其他借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有抵押免息貸款 — 按要求償還 (附註i及ii)	110,000	110,000
過期計息貸款 (附註i、iii及iv)	70,000	100,000
當時可換股債券認購人之計息貸款 (附註v)	30,000	—
	210,000	210,000

附註：

- (i) 上述貸款指本集團根據出售同新49%權益取得之款項 (附註17)。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，一筆為數110,000,000港元之款項乃以一名董事及一名前任董事所持之本公司股份作抵押。該貸款原為免息貸款，並應於二零零三年六月起兩年屆滿償還。該貸款專用於滿足待售發展中物業之營運資金要求。於二零零五年十月二十五日，已簽訂第二份補充協議 (「第二份補充協議」)，將還款日期延後。根據第二份補充協議，同新同意根據北京中証及網通於二零零三年十二月二十三日訂立之協議 (「中國附屬公司協議」)，向星樂轉讓位於北京市西城區之辦公室大廈中網通所擁有之訂約方協定之部份 (「代價物業」)，其估值總額 (由專業估值師釐定，其為獨立第三方並由同新委聘，待另一方根據該議向中証作出之轉讓完成後，於可行情況下盡快對代價物業作出估值，且該估值總額須由星樂及同新確認) 相等於上述全數餘額。
- (iii) 於二零零六年十二月三十一日，一筆為數55,000,000港元之款項以一名董事及一名前任董事所持之本公司股份作抵押。該貸款原為免息貸款，並應於二零零三年六月起兩年屆滿償還。該貸款專用於滿足待售發展中物業之營運資金要求。於二零零五年十月二十五日，已簽訂第二份補充協議，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，而本集團正就進一步延後還款日期進行磋商。由於押後還款，一筆為數55,000,000港元之款項自二零零五年七月一日起附帶利息，年利率為10%。上述貸款已於二零零五年十二月三十一日屆滿，本集團之管理層正與債權人商討重新訂定還款日期或延長還款期。

24. 其他借貸 (續)

附註：(續)

- (iv) 於二零零六年十二月三十一日，上述貸款中15,000,000港元(二零零五年：45,000,000港元)為無抵押，其為無抵押，貸款期原本自二零零三年六月起為期兩年，以年息6厘計息，此外，應於到期時一次性全數償還。該貸款將用作一般營運資金及用於清償本集團之應付帳款。於二零零五年十月二十五日，已簽訂補充信貸函件，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，並由二零零五年七月一日起按年利率10厘計息。上述貸款已於二零零五年十二月三十一日到期，本集團之管理層現正與債權人商議重新釐定或延長償還欠款之期限。
- (v) 於二零零六年十二月三十一日，一筆為數30,000,000港元(二零零五年：無)之款項乃為無抵押、以香港上海滙豐銀行有限公司就港元存款不時報稱之最優惠借貸利率(「最優惠利率」)加四厘之年息計息，並為預先支付可換股債券之代價(附註33(b))。
- (vi) 本集團之其他借貸乃以港元列值。

25. 撥備

該款項乃指獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司(「北京太陽紅」)之相關索償撥備。於二零零六年一月十九日，北京訟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)就購入中國證券大廈12樓全層於二零零三年六月六日所訂立協議須予撤銷，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，並作出人民幣800,000元之賠償。北京中証已向北京人民法院作出申請，暫緩該賠償裁決，並根據其獨立註冊中國法律顧問Beijing Zhongpu Law Firm之意見認為具備推翻該判決之條件。法院預期將於一年內作出訟裁，在此期間，該賠償裁決並不會獲執行。撥備款項乃建基於管理層對該索償造成之財務影響之最佳估計。

26. 可換股債券

於二零零五年三月一日，本公司發行本金額12,000,000港元及按年利率3厘計息，可轉換為本公司普通股之可換股債券(「二零零五年可換股債券」)，每股兌換價為0.30港元。可換股債券於發行日期起計兩年後到期。倘若全數行使，則可換股債券可兌換為40,000,000股普通股，相等於結算日本公司現有已發行股本約14.7%。

26. 可換股債券 (續)

負債部份及股權部份之公平值乃於發行可換股債券時釐定。負債部份之公平值列入非流動金融負債，以同等不可換股債券之市場息率計算。餘值為可兌換為股權之部份，乃列入可換股債券股權儲備。

於結算日確認之可換股債券乃計算如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初帳面值	11,866	11,774
利息開支 (附註9)	471	392
已計利息	(360)	(300)
	<u>11,977</u>	<u>11,866</u>
負債部份於二零零六年十二月三十一日		

可換股債券之負債部份於二零零六年十二月三十一日之公平值為11,977,000港元。該公平值乃以估計未來現金流量按結算日相等非換股債券之現行市率貼現計算。

27. 股本

	股份數目 千股	千港元
每股面值0.001港元之普通股		
法定：		
於二零零五年一月一日、二零零五年 十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日	<u>500,000</u>	<u>500</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零五年一月一日、二零零五年 十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日	<u>271,758</u>	<u>272</u>

本公司及其任何附屬公司年內均無購買、出售或贖回本公司已上市證券。

28. 經營租約承擔

本集團根據年內出租物業之經營租約而有最低租金承擔約1,824,000港元(二零零五年：901,000港元)。

於結算日，本集團根據出租物業之不可撤回經營租約而有未來最低租金承擔如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	1,961	3,962
第二至第五年(包括首尾兩年)	81	1,961
	<u>2,042</u>	<u>5,923</u>

經營租約租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。出租物業之租約為平均兩年(二零零五年：兩年)洽商一次，而租金則每兩年(二零零五年：兩年)釐定一次。

29. 資本承擔

於結算日，本集團之資本及建造工程承擔如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
待售發展中物業之開支 — 已訂約但未於綜合財務報表中入帳	—	12,867
	<u>—</u>	<u>12,867</u>

30. 關連人士交易**(a) 董事及主要管理人員之酬金**

董事及其他主要管理人員成員之年內薪酬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期福利	4,195	4,325
退休福利	45	48
	<u>4,240</u>	<u>4,373</u>

董事及主要行政人員之薪酬乃由董事會參考個別人員之表現及市場趨勢釐定。

30. 關連人士交易 (續)

- (b) 一名董事及一名前任董事分別直接或間接持有之本公司13,587,900股及54,351,600股股份乃抵押作為本集團獲授貸款之擔保。並無就該等抵押向該董事及該前任董事支付任何佣金或費用。
- (c) 本公司之附屬公司同新、國証經濟開發有限公司(「國証」)及北京市金融街建設開發有限公司(「金融街建設」)為北京中証之合營夥伴(「合營夥伴」)。北京中証之註冊資本由合營夥伴以下列方式出資：

合營夥伴名稱	出資百分比
同新	66%
國証	34%

合營夥伴於一九九九年訂立一項協議，各方同意：

- i) 國証將放棄北京中証之股本權益，同新可享北京中証全部經濟利益；及
- ii) 國証有權以待售發展中物業總建築樓面面積7,000平方米之辦公室面積之所有權方式，擁有定額回報(「物業定額回報」)(附註17)。

於訂立該協議後，北京中証成為同新之全資附屬公司，而國証先前作出之出資46,642,000港元(二零零五年：46,642,000港元)已被列為流動負債中之「其他應付賬款」。應付國証款項總額為免息，亦無指定還款期。

二零零四年，北京中証與國証訂立另一份協議，以總代價人民幣109,060,000元購回物業定額回報。於二零零六年十二月三十一日，北京中証已向國証支付人民幣107,000,000元(二零零五年：人民幣107,000,000元)，作為就物業定額回報項下權利所支付之墊款。

- (d) 於二零零三年十二月三十一日止年度，本公司與萬興顧問有限公司(本公司之主要股東衛平先生亦為該公司董事)訂立服務合約，為本集團提供行政及財務顧問服務。於二零零六年十二月三十一日止年度，已支付之服務費約為3,600,000港元(二零零五年：3,600,000港元)。

31. 購股權計劃

根據二零零二年六月十四日通過之股東決議案，股東於二零零零年一月二十五日批准之本公司購股權計劃（「二零零零年購股權計劃」）已終止。根據二零零零年購股權計劃，董事可向合資格僱員（包括本公司及／或其附屬公司董事）授出可認購本公司股份之購股權。

本公司於二零零二年六月十四日批准及採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。新購股權計劃自採納日期起計10年有效。根據二零零零年購股權計劃授出而仍未行使之購股權繼續遵守二零零零年購股權計劃之規則，而採納新購股權計劃不會對上述未行使購股權之條款有任何影響。

本公司採納之新購股權計劃旨在吸引、挽留及激勵本集團之全職僱員及董事（包括非執行與獨立非執行董事）、每週工作10小時及以上之兼職僱員、對本集團有貢獻之諮詢人、顧問、貨物及／或服務供應商及其他人士或彼等之受託人（「參與者」）盡力發揮表現，以達致本集團之目標，並同時讓彼等透過本身影響及貢獻，共享本集團成果。根據新購股權計劃，本公司董事會可向參與者授出購股權，以認購本公司股份。

除新購股權計劃條款另有規定外，行使根據新購股權計劃及任何其他計劃所授出全部購股權可發行之股份總數，不得超過批准新購股權計劃當日已發行股份總數10%，惟取得本公司股東批准重新釐定限額則除外。儘管有以上規定，根據本公司新購股權計劃及任何其他購股權計劃所授出購股權所涉及之股份最高數目，不得超過不時已發行股份總數30%（或聯交所證券上市規則准許之較高百分比）。在任何12個月期間，每名參與者獲授購股權之有關股數，不得超過已發行股份總數1%，而再向有關參與者授出購股權須獲本公司股東在股東大會批准，而該參與者及其聯繫人士不得投票。

根據新購股權計劃授出之購股權必須於建議授出日期起28日內接納，接納時須支付1港元作為代價。購股權可由接納當日起至董事會決定之日期隨時行使，惟無論如何不得超過10年。每股行使價由本公司董事會釐定，而無論如何不少於(i)聯交所日報表所載股份於授出購股權日期前五個營業日之平均收市價；(ii)股份於購股權授出日期在聯交所日報表之收市價；及(iii)股份面值三者中之最高者。

新購股權計劃自獲採納以來並無據此授予任何董事或僱員購股權。

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，並無任何根據二零零零年購股權計劃授出而尚未行使之購股權。

32. 或然負債

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司（「北京新協」）所獲的2,500,000美元，相等於約19,433,000港元（二零零五年：2,500,000美元，相等於約19,383,000港元）貸款而向銀行作出擔保。於二零零六年十二月三十一日，北京新協動用之融資金額約為人民幣6,990,000元（二零零五年：人民幣7,233,000元）。
- (b) 根據附註2所述北京中証與網通訂立有關於中國北京興建一所大廈之協議，工程須於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則須於二零零五年十二月三十日之前與網通交收。擁有權延遲交收將須承擔以下罰款：
- i. 由二零零五年十二月三十日起計，於延遲交收後90日內，按本集團收取之款項計算每天0.03%之利息；
 - ii. 倘由二零零五年十二月三十日起計，延遲交收超過90日，網通將有權終止協議，而北京中証將須於接獲該網通之通知後30日內不計息退回一切分期支付款項，另加按本集團收取之款項計算10%之罰款；或網通可要求北京中証按每天0.03%利息，就所收取分期支付款項支付由二零零五年十二月三十日起至交收當日止期間之罰款。

33. 結算日後事項

- (a) 根據與二零零五年可換股債券之認購人（「認購人」）於二零零七年三月二十六日簽訂之協議，本公司與認購人協定，延長二零零五年可換股債券之到期日至二零零七年八月三十一日，並修訂其條款。二零零五年可換股債券之本金額中，7,500,520港元金額將按協定兌換價每股0.138港元（由0.30港元修訂）兌換為本公司之普通股（「股份」），並由二零零七年三月一日起，按最優惠利率計息。二零零五年可換股債券之本金額中餘下5,219,480港元金額將不會兌換成股份，且由二零零七年三月一日起，按最優惠利率加2厘計息。除上述者外，二零零五年可換股債券之一切其他條款及條件維持不變。
- (b) 根據日期為二零零七年二月二十三日之認購協議，認購人同意於該協議完成時，根據有關條款及條件，認購兩份可換股債券：(i)一份本金額最高達40,000,000港元之可換股債券；及(ii)一份本金額23,055,000港元之可換股債券。除本金額外，兩份可換股債券之條款及條件相同。
- (c) 根據日期為二零零七年二月二十三日之另一份認購協議，認購人同意認購可換股債券，總本金額最多達24,000,000港元。

34. 主要附屬公司詳情

於二零零六年十二月三十一日之附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	所持股份類別	註冊成立/ 成立地點	業務地點	已發行股本/繳足 註冊資本之詳情	本集團應佔 股權百分比	主要業務
直接附屬公司						
NR (BVI) Holdings Limited	普通股	英屬處女群島	香港	47,001美元	100	投資控股
Polywell Finance Corporation	普通股	英屬處女群島	香港	1美元	100	暫無業務
間接附屬公司						
北京中証	注資	中國	中國	25,000,000美元	100	物業發展
新協服務有限公司	普通股	香港	香港	2港元	100	一般管理
New Rank (BVI 2) Limited	普通股	英屬處女群島	香港	36,000美元	100	投資控股
Precise Assets Limited	普通股	英屬處女群島	香港	1美元	100	暫無業務
Team Success Management Limited	普通股	英屬處女群島	香港	1美元	100	投資控股
同新	普通股	薩摩亞群島	香港	49美元普通A股 51美元普通B股	51% (附註(i))	投資控股
Very Best Investments Limited	普通股	英屬處女群島	香港	1美元	100%	暫無業務

附註：

- (i) 根據日期為二零零三年五月八日之認購協議，持有同新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償還星樂及保利香港之貸款後，同新將會按75%：25%之比例宣派股息及/或分派予本集團及星樂。
- (ii) 除北京中証為中外合資企業外，所有其他附屬公司均為有限公司。

35. 比較數字

為符合本年度之呈報方式，若干比較數字已重新分類。

本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

以下乃本公司二零零七年六月三十日止六個月之未經審核財務報表，乃摘錄自本公司二零零七年中期報告

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	2,074,010	—
銷售成本		<u>(1,787,569)</u>	<u>—</u>
毛利		286,441	—
其他收入	4	299,817	2
行政費用		<u>(86,167)</u>	<u>(7,671)</u>
經營溢利／(虧損)	4	500,091	(7,669)
融資成本	5	<u>(8,623)</u>	<u>(5,238)</u>
除稅前溢利／(虧損)		491,468	(12,907)
稅項	6	<u>(166,331)</u>	<u>—</u>
本期間溢利／(虧損)		<u><u>325,137</u></u>	<u><u>(12,907)</u></u>
以下應佔：			
本公司股權持有人		325,137	(12,907)
少數股東權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u><u>325,137</u></u>	<u><u>(12,907)</u></u>
股息	7	<u><u>94,600</u></u>	<u><u>—</u></u>
每股盈利／(虧損) (港仙)			
基本	8	<u><u>84.83</u></u>	<u><u>(4.75)</u></u>
攤薄	8	<u><u>66.52</u></u>	<u><u>—</u></u>

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

		於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機械和設備	9	2,125	1,992
投資物業	10	750,000	—
		<u>752,125</u>	<u>1,992</u>
流動資產			
待售發展中物業		—	1,720,280
預付款項及其他應收款	11	24,034	185,406
應收貿易款項	12	77,571	—
銀行結餘及現金		37,944	64,084
		<u>139,549</u>	<u>1,969,770</u>
流動負債			
應付貿易款項	13	98,120	183,866
應計費用及其他應付帳項		51,798	142,971
一名客戶墊款		—	1,512,166
融資租約承擔		73	—
銀行借貸	14	90,000	90,000
其他借貸	15	76,219	210,000
應付稅項	6	113,007	—
撥備	17	15,484	15,484
		<u>444,701</u>	<u>2,154,487</u>
流動負債淨額		<u>(305,152)</u>	<u>(184,717)</u>
總資產減流動負債		<u>446,973</u>	<u>(182,725)</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

		於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動負債			
應付貿易款項	13	33,679	—
可換股債券	16	63,959	11,977
融資租約承擔		274	—
其他借貸	15	110,000	—
應付優先股股息	7	94,600	—
應付稅項	6	108,852	—
		<u>411,364</u>	<u>11,977</u>
淨資產／(負債)		<u>35,609</u>	<u>(194,702)</u>
股本及儲備			
每股面值0.001港元之普通股		272	272
儲備		<u>35,337</u>	<u>(194,974)</u>
		<u>35,609</u>	<u>(194,702)</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	實繳盈餘	物業重估 儲備	可換股 債券之		優先股 股息	保留溢利/ (累計虧損)	總計
					股權儲備	換算儲備			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	272	20,773	4,755	—	226	7,758	—	(228,486)	(194,702)
因可換股債券延期令可換股債券之 權益儲備轉撥為負債	—	—	—	—	(226)	—	—	—	(226)
已宣派優先股股息	—	—	—	—	—	—	(94,600)	—	(94,600)
期內盈利	—	—	—	—	—	—	—	325,137	325,137
於二零零七年六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,758</u>	<u>(94,600)</u>	<u>96,651</u>	<u>35,609</u>
於二零零六年一月一日	272	20,773	4,755	—	226	3,134	—	(195,577)	(166,417)
海外業務換算產生之兌換差額	—	—	—	—	—	4,624	—	—	4,624
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(32,909)	(32,909)
於二零零六年六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>—</u>	<u>226</u>	<u>7,758</u>	<u>—</u>	<u>(228,486)</u>	<u>(194,702)</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
來自／(用於)經營業務產生之現金淨額	490,740	(1,962)
用於投資業務現金淨額	(450,601)	(56)
用於融資業務現金淨額	(66,279)	(48,124)
現金及現金等價物減少	(26,140)	(50,142)
期初之現金及現金等價物	64,084	125,904
期終之現金及現金等價物	<u>37,944</u>	<u>75,762</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	<u>37,944</u>	<u>75,762</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零零七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

本簡明綜合財務報表按持續基準編製,惟持續基準非常依賴新造貸款人民幣500,000,000元及星樂貸款及三泰可換股債券之延期。

除若干金融資產及投資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二零零六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。

香港會計師公會頒佈了多項新訂及經修訂的香港財務報告準則(此統稱包括香港會計準則及詮釋),這些準則於二零零七年一月一日或其後開始的會計期間生效或可供提早採用。根據所頒佈的香港財務報告準則,本集團已確定預期會在編製截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表時採用的會計政策,並認為這些會計政策不會對本集團以往年度的財務狀況和營運業績產生重大影響。

於編製截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表時生效或可自願提早採用的新訂及經修訂的香港財務報告準則,可能會受到香港會計師公會在中期財務報表發出後頒佈的新增詮釋或其他變更所影響。因此,本集團編製該期間內之財務報表時將會採用的會計政策未能於中期財務報表發出時明確地確定。本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

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二零零七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。

1. 主要會計政策概要 (續)

b. 主要會計政策 (續)

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23號	借貸成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第8號	業務分部	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第12號	服務特許安排	二零零八年一月一日

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一名客戶墊款。
- (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. 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團旗下各公司所佔用之物業歸類為投資物業。

投資物業包括以經營租賃持有之土地及以融資租賃持有之樓宇。以經營租賃持有之土地倘符合投資物業之其餘定義，均歸類為投資物業及據此入賬。有關之經營租賃則以融資租賃方式入賬。

1. 主要會計政策概要 (續)

d. 投資物業 (續)

投資物業總額最初以其成本(包括相關交易成本)計算。在首次確認後,投資物業總額按公平值入賬。公平值乃按於結算日進行之專業估值釐定。公平值變動乃於收益表內確認。

2. 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會於編製帳目時被評估,並根據過往經驗和其它因素進行評價,包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估算如其定義,很少會與其實際結果相同。很大機會導致資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設,主要包括與物業發展有關者。

(a) 本年度稅項及遞延稅項

本集團之主要業務活動須繳納中國所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項的時間時,需要作出重大判斷。在一般業務過程中,有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同,此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

(b) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發成本)之餘額按30%至60%之累進稅率徵收。

本集團從事物業開發業務之附屬公司在中國須繳納土地增值稅,稅項列入銷售成本。然而,該等稅項的實施情況因不同國內城市而異,且本集團未能與不同稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此,在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅額無法於日常業務過程中確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同,該差額將會影響作出有關決定期間的銷售成本及所得稅撥備。

2. 關鍵會計估計及判斷 (續)

(c) 投資物業之估值

每項投資物業於每個結算日由獨立估值師按其市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

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。

營業額及其他收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
營業額：		
銷售物業	<u>2,074,010</u>	<u>—</u>

4. 經營溢利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
物業、機械和設備折舊	286	476
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	—	2
出售物業、機械和設備盈利	90	—
重估投資物業盈利	299,727	—

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
須於五年內全數清還之銀行貸款及透支	5,734	4,939
須於五年內全數清還之其他貸款	5,273	5,000
可換股債券	240	235
融資租賃	5	3
可換股債券安排費用	3,105	—
	<u>14,357</u>	<u>10,177</u>
總借貸成本	14,357	10,177
減：列為銷售物業成本	(5,734)	—
資本化數額	<u>—</u>	<u>(4,939)</u>
	<u>8,623</u>	<u>5,238</u>

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	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	—
	<u>166,331</u>	<u>—</u>
資產負債表內之稅項表示：		
— 中國企業所得稅	62,630	—
減：過往年度支付稅金	(7)	—
— 中國營業稅	103,701	—
減：過往年度支付稅金	(27,375)	—
— 中國土地增值稅	82,340	—
— 中國薪酬稅	570	—
	<u>221,859</u>	<u>—</u>
將於一年內支付之稅項 (列為流動負債)		
— 中國企業所得稅	49,472	—
— 中國營業稅	47,972	—
— 中國土地增值稅	14,993	—
— 中國薪酬稅	570	—
	<u>113,007</u>	<u>—</u>
將於一年後支付之稅項 (列為非流動負債)	<u>108,852</u>	<u>—</u>

截至二零零七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17.5% (截至二零零六年六月三十日止六個月：17.5%) 之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零七年及二零零六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。

6. 稅項 (續)

期內，於中國經營之附屬公司須按33% (截至二零零六年六月三十日止六個月：33%) 之稅率繳付企業所得稅，其中30%由中央政府徵收，3%則由省政府徵收。根據北京市國家稅務局於二零零二年十一月二十二日發出之文件 (京國稅函[2002]659號) (「北京稅項」)，北京中証房地產開發有限公司 (「北京中証」) 之預付稅款以北京中証已收取客戶銷售款之百分之十為基準，按法定稅率33%繳納稅款，惟有關企業所得稅仍有待將由第三方進行之建築工程款項決算後才進行交割後方可作實。

本集團於二零零七年六月三十日及二零零六年六月三十日並無重大未予撥備之遞延稅項。

7. 股息

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
普通股		—	—
優先股	(i)	94,600	—
		<u>94,600</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 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共94,600,000港元之優先股股息，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股息。

8. 每股盈利 / (虧損)

截至二零零七年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃根據截至二零零七年六月三十日止六個月之股東應佔純利淨額230,537,000港元 (截至二零零六年六月三十日止六個月：虧損12,907,000港元) 及已發行普通股之加權平均數271,758,000股 (截至二零零六年六月三十日止六個月：271,758,000股普通股) 計算。

截至二零零七年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃根據扣除債券利息 (已扣除稅項) 前及扣除優先股股息後截至二零零七年六月三十日止六個月之股東應佔純利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346,934,634股計算。

去年由於期內並無發生任何具攤薄影響之事宜，故此並無呈列截至二零零六年六月三十日止期間之每股攤薄虧損。

9. 物業、機械和設備之變動

於本期間，本集團以約419,000港元(二零零六年六月三十日：56,000港元)收購物業、機械和設備。

10. 投資物業

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
收購為代價物業	450,273	—
重估盈餘	<u>299,727</u>	<u>—</u>
期末	<u><u>750,000</u></u>	<u><u>—</u></u>

投資物業即中國證券大廈買方所轉讓之代價物業，乃所得款項之一部份。雖然尚未移交合法業權，惟已轉讓主要風險及回報。

投資物業之估值乃管理層於各報告日期進行，並經外聘估值師最少每年覆核一次。於二零零七年六月三十日，投資物業已經獨立專業合資格估值師資產評估顧問有限公司以貼現現金流量推算法進行重估。

按帳面淨值計算，本集團之投資物業權益分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
位於中國，以下列方式持有：		
為期十至五十年之租約	<u><u>750,000</u></u>	<u><u>—</u></u>

11. 預付款項及其他應收賬款

		二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
免息貸款		35,254	35,254
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人款項		—	107,000
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人之墊款		12,617	12,617
應收前董事款項		2,460	2,460
臨時墊款		16,671	25,505
預付開支及按金		2,287	2,570
就未付可換股債券之應收債券持有人款項	(i)	21,750	—
		<u>91,039</u>	<u>185,406</u>
減：呆帳撥備		<u>67,005</u>	<u>—</u>
		<u>24,034</u>	<u>185,406</u>

附註：

- (i) 未付可換股債券乃關於附註16(iii)所詳述之發行可換股債券。本集團已於二零零七年七月收到6,000,000港元款項。

12. 應收貿易款項

應收貿易款項即銷售中國証券大廈之應收款項。客戶將根據於二零零三年十二月二十三日簽訂之買賣協議還款。

13. 應付貿易款項

於二零零七年六月三十日應付貿易款項之帳齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
三個月內	25,429	73,297
四至六個月	—	—
七至九個月	33,679	—
十至十二個月	—	—
一年以上	72,691	110,569
	<u>131,799</u>	<u>183,866</u>

33,679,000港元之應付貿易款項乃關於中國証券大廈之建築成本。該最終項目成本須委任專業人士審核及決算，有關報告將於二零零九年四月完成，此審核及決算將影響建築成本餘額(33,679,000港元)之付款時間。因此，該項目成本分類為非流動負債。

14. 銀行借貸

於二零零七年六月三十日之有抵押銀行借貸如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
一年內	90,000	90,000
一年後	—	—
	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>

銀行借貸以人民幣為單位，受本公司、銀行與中國網絡通訊集團公司(「網通」)簽訂之協議所約束。經協定，該總額將分兩部份償還：

- (i) 人民幣30,000,000元於完成轉讓中國証券大廈之業權後，須在收取網通支付之第八期付款時償還；
- (ii) 餘款人民幣60,000,000元將於本公司及網通完成交換物業後再作磋商。

根據北京市京元律師事務所(「北京律師行」)所發出之意見，由於本公司之權利已受本公司及中國建設銀行所簽訂之協議所保護，故本公司現時並無就建行貸款面臨中國建設銀行任何訴訟風險。

15. 其他借貸

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一年內：			
過期計息貸款	(i), (iii), (iv), (v)及(vi)	71,000	70,000
計息貸款	16	5,219	—
當時可換股債券認購人之計息貸款		—	30,000
		<u>76,219</u>	<u>100,000</u>
一年後：			
有抵押免息貸款	(i), (ii)及(vi)	<u>110,000</u>	<u>110,000</u>

附註：

- (i) 上述貸款(不包括附註(v)所述之1,000,000港元款項)指本集團根據出售同新49%權益取得之款項。
- (ii) 於二零零七年六月三十日，一筆為數110,000,000港元(二零零六年：110,000,000港元)之款項乃以一名董事及一名前任董事所持之本公司股份作抵押。該貸款原為免息貸款，並應於二零零三年六月起兩年屆滿償還。該貸款專用於滿足待售發展中物業之營運資金要求。於二零零五年十月二十五日，已簽訂第二份補充協議(「第二份補充協議」)，將還款日期延後。根據第二份補充協議，同新同意根據日期為二零零三年十二月二十三日之協議，向星樂物業投資有限公司(「星樂」)轉讓位處北京市西城區之辦公室大廈中網通所擁有部份(「代價物業」)，協定價值約人民幣450,000,000元之代價物業將於完成出售中國証券大廈後四個月內轉讓予北京中証。星樂所借出之110,000,000港元貸款將以某部份代價物業按償還日期之協定市場估值償還。
- (iii) 於二零零七年六月三十日，一筆為數55,000,000港元(二零零六年：55,000,000港元)之款項乃以一名董事及一名前任董事所持之本公司股份作抵押。該貸款原為免息貸款，並應於二零零三年六月起兩年屆滿償還。該貸款專用於滿足待售發展中物業之營運資金要求。於二零零五年十月二十五日，已簽訂第二份補充協議，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，而本集團正就進一步延後還款日期進行磋商。由於押後還款，一筆為數55,000,000港元之款項自二零零五年七月一日起附帶利息，年利率為10厘。上述貸款已於二零零五年十二月三十一日屆滿，本集團之管理層正與債權人商討重部訂立還款日期或延長還款期。

15. 其他借貸 (續)

附註：(續)

- (iv) 於二零零七年六月三十日，15,000,000港元款項(二零零六年：15,000,000港元)為無抵押，貸款期原本自二零零三年六月起為期兩年，以年息6厘計息，此外，應於到期時一次性全數償還。該貸款乃用作一般營運資金及用於清償本集團之應付帳款。於二零零五年十月二十五日，已簽訂補充信貸函件，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，並由二零零五年七月一日起按年利率10厘計息。上述貸款已於二零零五年十二月三十一日到期，本集團之管理層現正與債權人商議重新釐定或延長償還欠款之期限。
- (v) 於二零零七年六月三十日，一筆為數1,000,000港元之款項乃為無抵押，貸款期原本自二零零七年二月五日起為期三個月，以年息9.75厘計息。上述貸款已於二零零七年五月四日屆滿，本集團之管理層現正與債權人商議重新釐定或延長償還欠款之期限。
- (vi) 本集團之其他借貸乃以港元列值。

16. 可換股債券

於結算日確認之可換股債券乃計算如下：

		二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
期初帳面值		11,977	11,866
利息開支	5	240	471
已付利息		(351)	(360)
從權益部分轉撥至負債		226	—
發行可換股債券	(ii)及(iii)	57,086	—
轉撥至貸款	15	(5,219)	—
負債部分於二零零七年六月三十日		<u>63,959</u>	<u>11,977</u>

附註：

- (i) 於二零零五年三月一日，本公司發行本金額12,000,000港元及按年利率3厘計息，可轉換為本公司普通股之可換股債券(「二零零五年可換股債券」)，每股兌換價為0.30港元。可換股債券於發行日期起計兩年後到期。於二零零七年三月一日，該可換股債券獲延期，其中金額約7,500,000港元可按兌換價每股0.138港元兌換成本公司普通股，並按香港上海滙豐銀行有限公司就港元存款不時所報之最優惠借貸利率(「最優惠利率」)計息。於二零零七年八月十七日，本公司收到三泰控股有限公司之意向書，同意將可換股債券之到期日延遲至二零零九年二月二十八日。

16. 可換股債券 (續)

附註：(續)

- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，該30,000,000港元款項乃無抵押、按最優惠利率加4厘之年利率計息，乃預先收取之可換股債券代價。該筆結餘已於二零零七年六月十四日連同安排費用及應計利息轉撥至可換股債券，金額為33,403,150港元。可換股債券可按兌換價每股0.138港元兌換成本公司之普通股。於二零零七年八月二十一日，本公司收到冠凱投資有限公司(「冠凱」)之意向書，同意將可換股債券之到期日遞遲至二零零九年二月二十八日。
- (iii) 於二零零七年六月二十八日，發行另一份本金額23,055,000港元之可換股債券一事亦已完成。可換股債券可按兌換價每股0.138港元兌換成本公司之普通股，並按最優惠利率加4厘之年利率計息。於二零零七年八月二十一日，本公司收到冠凱之意向書，同意將可換股債券之到期日遞遲至二零零九年二月二十八日。認購人於結算日尚未支付21,750,000港元代價，並已列為其他應收款。
- (iv) 所有可換股債券將於二零零七年八月全數屆滿。由於可換股債券之權益部分金額不大，因此整筆金額均已列為負債處理。

17. 撥備

該款項乃指獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司(「北京太陽紅」)之相關索償撥備。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，並作出人民幣800,000元之賠償。為數15,480,000港元之款項已於財務報表內撥備，管理層認為就此所作任何賠償及申索之撥備水平乃屬足夠。

18. 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，工程須於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則須於二零零五年十二月三十日之前與網通交收。擁有權延遲交收將須承擔以下罰款：

本集團需於該物業之風險及回報轉交給網通後12個月內，將有關土地證擁有權轉讓給網通，否則本集團需繳付網通延遲交收利息，該利息計算按本集團已收取之款項計算每天0.03%之利息。該物業之風險及回報已於二零零六年十二月二十五日轉交給網通。

- (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，並作出人民幣800,000元之賠償。北京中証已向北京人民法院作出申請，暫緩該賠償裁決。

19. 經營租賃承擔

於二零零七年六月三十日，根據不可撤回經營租約之未來最低租金承擔如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
一年內	1,062	1,961
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	81
	<u>1,062</u>	<u>2,042</u>

20. 外匯風險

本集團之主要業務位於中國，而主要使用貨幣為港元及人民幣。本集團定期並積極監察人民幣匯率波動情況，並不斷評估外匯風險。

21. 關連人士交易

根據北京中証及開發中國証券大廈之合營方國証經濟開發有限公司（「國証」）於二零零四年簽訂之協議，北京中証需支付人民幣109,060,000元給國証作為購回中國証券大廈之7,000平方米之代價，有關款項已列為銷售該物業之成本。

C. 本公司於截至二零零六年十二月三十一日止最近三個財政年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月之管理層討論及分析

C-1. 截至二零零七年六月三十日止財政期間

在六個月回顧期內，本集團錄得約2,074,010,000港元營業額，期內純利約為325,137,000港元，而本集團於二零零六年上半年則無錄得營業額，期內虧損淨額則為12,907,000港元。

股息

根據就認購協議於二零零三年五月八日訂立之補充協議，已宣派為數94,600,000港元之特別股息。除此以外，董事會不建議派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零六年六月三十日止六個月：無）。

業務回顧

期內，出售中國証券大廈一事已算完成。現擬將代價物業出租，收取租金收入。

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呈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。股份仍會暫停買賣，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

有見商業中心區之辦公室租賃需求出現增長，加上代價物業亦屬甲級水平，本公司現計劃出租代價物業內之泊車位及辦公室大樓。本公司相信，此舉可為本公司引來更多商機。此外，董事會亦正與本公司多名股東及獨立財務機構商討若干集資計劃，以加強財政狀況；同時亦正物色新投資項目，以鞏固其業務及收入來源。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零七年六月三十日，本集團根據租購合約之責任約為347,000港元（於二零零六年十二月三十一日：無）及銀行借款約為人民幣90,000,000元（相等於約為90,000,000港元）（於二零零六年十二月三十一日：約為人民幣90,000,000元，相等於約為90,000,000港元），乃有抵押及計息。

於二零零七年六月三十日，以一位董事及一位前任董事持有之本公司股份作抵押之165,000,000港元（於二零零六年十二月三十一日：165,000,000港元）借貸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。於二零零七年六月三十日，其他15,000,000港元（於二零零六年十二月三十一日：15,000,000港元）之未抵押貸款以年利率10%計息。於二零零七年六月三十日，其餘其他借貸5,219,000港元（於二零零六年十二月三十一日：無）按最優惠利率加四厘計息。另外，於二零零七年六月三十日之短期貸款1,000,000港元（於二零零六年十二月三十一日：無）則按最優惠利率加兩厘計息。

於二零零七年六月三十日，本集團之總資產約為891,674,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為1,971,763,000港元），而總債務則約達276,219,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為300,000,000港元）。於二零零七年六月三十日之資本負債比率（本集團總債務／總資產）為0.31（於二零零六年十二月三十一日：0.15）。於二零零七年六月三十日，現金及銀行結存約為37,944,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為64,085,000港元），而二零零七年六月三十日，流動比率（流動資產／流動負債）則為0.31（於二零零六年十二月三十一日：0.91）。

外匯風險

本集團之主要業務位於中國，而主要使用貨幣為港元及人民幣。本集團定期並積極監察人民幣匯率波動情況，並不斷評估外匯風險。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團抵押帳面淨值合共約為1,631,959,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為1,720,280,000港元）之發展中物業，作為所獲銀行貸款合共約90,000,000港元（於二零零六年十二月三十一日：約為90,000,000港元）之擔保。

C-2. 截至二零零六年十二月三十一日止財政年度

整體表現

回顧年度內，得到網通按二零零三年十二月二十三日之協議所帶來的持續財務資助，加上董事會的有效管治，除了使到本集團成功控制成本外，中國証券大廈項目之施工也得以維持順利的進度。

恢復買賣股份之安排

應本公司要求，股份自二零零三年十二月三十日起暫停在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣。本公司仍未符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.24條有關足夠業務運作及有形資產價值之規定，故此仍未能確保股份於聯交所持續上市。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。本公司現正積極編撰提呈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。股份仍會暫停買賣，以待達成聯交所可能對本公司施加之條件。

財務回顧

業績

由於中國証券大廈項目仍在出售過程中，故此於二零零六年本集團並無錄得任何營業額。本集團於本年度之淨虧損為約32,909,000港元（二零零五年：淨虧損21,026,000港元）。於本年度每股基本虧損為12.11港仙（二零零五年：每股虧損7.70港仙）。

二零零六年之行政開支為23,933,000港元。而10,473,000港元之融資成本主要來自其他借貸之利息開支。

流動資金、財務資源及資金需求

由於中國証券大廈在施工中，故於年內並無確認任何溢利或營業額，令本集團之虧損上升。於二零零六年十二月三十一日，本集團之淨負債由二零零五年十二月三十一日之166,417,000港元上升17.0%至194,702,000港元。

於二零零六年十二月三十一日，因償還銀行借貸及建築成本應付款項關係，現金及銀行結餘減少約61,820,000港元，而流動比率（流動資產／流動負債）為0.91（於二零零五年十二月三十一日：0.92）。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約為人民幣90,000,000元，相等於約90,000,000港元（二零零五年：約人民幣170,000,000元，相等於約163,462,000港元），該借貸已抵押並須於一年內償還。

於二零零六年十二月三十一日，210,000,000港元（二零零五年：210,000,000港元）之其他借貸須於一年內償還。以一位董事及一位前董事持有之本公司股份作抵押之165,000,000港元（二零零五年：165,000,000港元）借貸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。其他15,000,000港元（二零零五年：45,000,000港元）之未抵押貸款以年利率10%計息。其餘其他借貸30,000,000港元（二零零五年：無）按香港上海匯豐銀行有限公司不時報價之最優惠借貸利率加4%計息。

負債資本比率

於二零零六年十二月三十一日之負債資本比率（本集團總借貸／總資產）為0.16（二零零五年十二月三十一日：0.20）。該比率較去年為低，主要是由於以網通之預付款項償還銀行借貸所致。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要使用貨幣為港元及人民幣。本公司正定期積極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

於二零零六年十二月三十一日，本集團抵押帳面淨值合共約1,720,000,000港元（二零零五年：約1,565,000,000港元）之待售發展中物業，作為有關土地發展成本之銀行貸款及應付款項合共約118,000,000港元（二零零五年：191,000,000港元）之擔保。

或然負債

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲的2,500,000美元(相等於約19,433,000港元)(二零零五年：2,500,000美元(相等於約19,383,000港元))貸款而向銀行作出擔保。
- (b) 根據中証與網通於二零零三年十二月二十三日訂立之協議，持作出售物業之建築工程須於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則須於二零零五年十二月三十日之前與網通交收。擁有權延遲交收將須承擔以下罰款：
- i. 由二零零五年十二月三十日起計，於延遲交收後90日內，按中証收取之款項計算每天0.03%之利息；
 - ii. 倘由二零零五年十二月三十日起計，延遲交收超過90日，網通將有權終止協議，而中証將須於接獲該網通之通知後30日內不計息退回一切已收取款項，另加按本集團收取之款項計算10%之罰款；或網通可要求中証按每天0.03%利息，就所收取款項支付由二零零五年十二月三十日起至交收當日止期間之罰款。

展望

中國經濟之持續增長為投資締造巨大機遇。為增強本集團之財務狀況，管理層預期將按照未來取向分散其業務並擴充其收入。管理層有信心本集團將繼續擴充其於中國之業務營運，致力提高股東之回報。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約59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趨勢及法例檢討員工薪酬。

C-3. 截至二零零五年十二月三十一日止財政年度

整體表現

回顧年度內，得到網通按二零零三年十二月二十三日之協議所帶來的進度付款，加上董事會的有效管治，除了使到集團成功控制成本外，中國証券大廈項目之施工也得到順利的進度。

此外，管理層成功與我們的銀行及債權人訂立協議，以延長貸款及增強財務狀況。管理層致力於確認新的投資計劃以擴充其收入來源。

恢復買賣股份之安排

股份於二零零三年十二月三十日起暫停在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣，待公司發出有關一則對中國証券大廈主要交易之通告。聯交所亦對本公司是否擁有足夠水平之資產及營運存疑。董事會現與聯交所緊密合作，提交一切所需資料，以符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.24條之規定，並使其股份得以於聯交所繼續上市。於本年報日期，聯交所仍認為本公司未有妥善處理上述事項。因此，本集團將繼續與聯交所就有關方面進行討論。

財務回顧

業績

由於中國証券大廈項目仍在施工中，故此於二零零五年本集團並無確認任何溢利或營業額。本集團於本年度之淨虧損為約21,026,000港元（二零零四年：淨溢利136,993,000港元）。於本年度每股基本虧損為7.7港仙（二零零四年：每股盈利50.4港仙）。

二零零五年之行政開支為14,966,000港元，相較二零零四年下跌56%。出現改善主要源於二零零四年出售之附屬公司相關開支下降。而6,685,000港元之融資成本主要來自其他借貸之利息開支，利率由6%改為10%。

流動資金、財務資源及資金需求

由於本集團於本年度並無確認任何溢利或營業額，財務狀況轉差。於二零零五年十二月三十一日，本集團之淨負債由二零零四年十二月三十一日之148,859,000港元上升12%至166,417,000港元。

由於已於本年度收取網通之現金代價712,683,000港元，本集團之流動資金狀況已得到改善。於二零零五年十二月三十一日，現金及銀行結餘上升約25,890,000港元，而流動比率(流動資產/流動負債)為0.92(於二零零四年十二月三十一日：0.89)。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約為人民幣170,000,000元，相等於約163,462,000港元(二零零四年：約人民幣300,000,000元，相等於約280,374,000港元)，該借貸已抵押並須於一年內償還。

於二零零五年十二月三十一日，210,000,000港元(二零零四年：210,000,000港元)之其他借貸須於一年內償還。以一位董事及一位前董事持有之本公司股份作抵押之165,000,000港元(二零零四年：165,000,000港元)貸款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。其他45,000,000港元(二零零四年：45,000,000港元)之計息無抵押貸款之年利率自二零零五年七月一日起由6%升至10%。

負債資本比率

於二零零五年十二月三十一日之負債資本比率(本集團總借貸/總資產)為0.20(於二零零四年十二月三十一日：0.40)。該比率較去年為低，主要是由於網通預付款項帶來充裕之流動資金所致。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要使用貨幣為港元及人民幣。然而，董事會相信人民幣對港元相對穩定，外匯風險保持於最低水平。因此，本集團無須作出任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團抵押帳面淨值合共約1,565,000,000港元(二零零四年：948,000,000港元)之待售發展中物業，作為所獲銀行貸款及有關土地發展成本應付款項合共約191,000,000港元(二零零四年：307,000,000港元)之擔保。

或然負債

於二零零二年十月，本集團一位債權人向一家中國附屬公司(持有待售發展中之物業)發出有關合共約人民幣290,000,000元之仲裁通知，涉及約人民幣222,000,000元之若干土地開發成本及約人民幣68,000,000元之罰息。法院於二零零二年十月二十二日對該中國附屬公司發出指令，凍結其銀行存款或扣押其資產，而數額不超過人民幣50,000,000元。本集團訂立和解協議(「協議」)，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表。該重新編訂之償還已根據協議之條款執行，故此董事相信，本集團根據協議將無須支付上述罰息約人民幣68,000,000元。

本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲授2,500,000美元和人民幣14,000,000元貸款而向銀行作出擔保。

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，工程須於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則須於二零零五年十二月三十日之前交付予網通。擁有權延遲交付將須承擔以下罰款：

- i. 由二零零五年十二月三十日起計，於延遲交付後90日內，按本集團收取之款項計算每天0.03%之利息；
- ii. 倘由二零零五年十二月三十日起計，延遲交付超過90日，網通將有權終止協議，而中國附屬公司將須於接獲網通之通知後30日內不計息退回一切已收取款項，另加按所收取款項計算10%之罰款；或網通可要求中國附屬公司按每天0.03%利息，就所收取款項支付由二零零五年十二月三十日起至交付當日止期間之罰款。

展望

中國經濟之持續增長為投資締造巨大機遇。為增強本集團之財務狀況，管理層預期將按照未來取向分散其業務並擴充其收入。管理層有信心本集團將繼續擴充其於中國之業務營運，致力提高股東之回報。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約60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趨勢及法例檢討員工薪酬。

C-4. 截至二零零四年十二月三十一日止財政年度

業務回顧

回顧年度內，本集團成功出售New Rank (BVI 1) Limited 之所有權益及將集團之淨負債大大減低。在財務上得到「網通」按二零零三年十二月二十三日之協議所帶來的資金上支持，在董事會有效率的管治下，除了使到集團的業務能按序向上發展外，中國証券大廈項目之施工也得到順利的進度。

財務回顧

業績

於二零零四年，本集團之營業額約為2,651,000港元(二零零三年：2,609,000港元)，主要來自出售中國附屬公司之租金收入。本集團年內之純利約為136,993,000港元(二零零三年：虧損淨額65,494,000港元)，包括出售附屬公司之收益約171,978,000港元。本年度之每股基本盈利為50.4港仙(二零零三年：每股虧損24.1港仙)。

二零零四年之行政費用及融資成本分別為34,171,000港元及7,491,000港元，而二零零三年則分別為42,788,000港元及27,241,000港元，減幅分別為8,617,000港元及19,750,000港元，主要是由於中証大廈展開全面發展工程，而直接成本(包括該項目應佔之借貸成本)已撥充資本所致。此外，出售附屬公司亦使本集團之行政費用及財務成本下降。

流動資金、財務資源及資金需求

本集團於年內之財務狀況有所改善。於二零零四年十二月三十一日，本集團之負債淨額由二零零三年十二月三十一日之281,845,000港元減少47%至148,859,000港元。

儘管本集團於二零零四年十二月三十一日之流動比率(流動資產/流動負債)為0.89(二零零三年：1.00)，但本集團有銀行結餘及現金共100,014,000港元(二零零三年：69,181,000港元)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約人民幣300,000,000元，約等於280,374,000港元(二零零三年：約人民幣398,000,000元，約等於371,995,000港元)，為有抵押及計息，其中約人民幣300,000,000元，約等於280,374,000港元(二零零三年：約人民幣98,034,000元，約等於91,621,000港元)須於一年內償還。

於二零零四年十二月三十一日，其他借貸210,000,000港元(二零零三年：187,000,000港元)須於一年內償還，其中165,000,000港元(二零零三年：142,000,000港元)有抵押及計息。其他無抵押貸款45,000,000港元(二零零三年：45,000,000港元)按年利率6厘計息。

負債資本比率

於二零零四年十二月三十一日之負債資本比率(本集團總借貸/總資產)為0.42(二零零三年：0.49)。該比率較去年為低，主要是由於「網通」預付款項帶來充裕之流動資金所致。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，而主要使用貨幣為港元及人民幣。於回顧年度內並無重大匯率波動。因此，本集團毋須作出任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團已將帳面淨值合共約947,789,000港元(二零零三年：744,400,000港元)之發展中物業抵押，作為有關土地發展成本之銀行貸款及應付款項合共約306,944,000港元(二零零三年：522,718,000港元)之擔保。

或然負債

- (a) 於二零零二年十月，本集團一位債權人向一家中國附屬公司(持有發展中待售之物業)發出有關合共約人民幣290,000,000元之仲裁通知，涉及約人民幣222,000,000元之若干土地開發成本及約人民幣68,000,000元之罰息。法院於二零零二年十月二十二日對該中國附屬公司發出指令，凍結其銀行存款或扣押其資產，而數額不超過人民幣50,000,000元。本集團當時快將落實和解條款，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表，有關條款將屬暫停還款總協議之部份(詳情載於財務報表附註18)。董事相信，債權人將簽訂協議。根據協議，本集團毋須支付上述罰息約人民幣68,000,000元。因此，二零零二年並無就上述金額作出撥備。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團與債權人及銀行簽訂總暫停還款協議。根據該協議，上述罰息獲豁免，惟豁免之條件為本集團須按議定之還款時間表償還該筆土地發展成本。倘本集團未能遵守還款時間表，仍須支付罰息。董事認為本集團有充足資金按期還款，因此毋須就有關罰息作出撥備。

- (b) 截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團在中國發展中待售物業項目其中一單位之買家採取法律行動，取消上述單位之買賣協議，並且要求退還已付按金人民幣30,000,000元另加利息，並申請將為數最高達人民幣30,000,000元之本集團銀行結存或等值資產凍結。於二零零三年一月八日，中國法院頒令本集團須向買家退還按金和利息。於二零零三年三月三十一日，本集團向中國法院提出上訴，基於買家所提供證據無效而反對裁決。根據獨立法律顧問之意見，本集團董事相信該買家之索償將會被推翻，因此毋須在財務報表作出虧損撥備。
- (c) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團在中國銷售之一個物業發展項目其中一單位之買家提出法律行動，取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金約人民幣15,000,000元連利息。根據獨立法律顧問之意見，本集團董事認為，該買家提出之索償無效，並認為該索償不會對本集團造成任何重大虧損。因此，財務報表毋須作出撥備。
- (d) 本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲的2,500,000美元和人民幣14,000,000元貸款而向銀行作出擔保。

員工

於二零零四年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約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傭市場趨勢及法例檢討員工薪酬。

展望

中國經濟持續強勁增長。大量外資流入對整體物業市場有著正面影響。本集團積極物色回報理想之投資項目，以提高本集團之整體收入。

物業租賃方面，北京辦公室大樓（尤其是北京市中心之甲級寫字樓）之需求殷切刺激物業租賃市場發展。完成出售中証大廈（位於北京市中心，屬於甲級辦公室物業）後，該物業之業權轉移予中國附屬公司。該物業之主要用途為出租。管理層預期辦公室物業將為本集團帶來可觀之經常性租金收入。

D. 債項及或然負債

於二零零七年十二月二十八日（編製本集團債務報表之最後可行日期）營業時間結束時，此節之內容為最新資料。

截至二零零七年十二月二十八日，中國建設銀行借貸之金額約為人民幣90,000,000元（約相等於93,750,000港元），至於截至二零零六年十二月三十一日，銀行借貸之金額則約為人民幣90,000,000元（約相等於93,750,000港元）。銀行借貸以在建中國証券大廈之土地使用權作抵押及計息。人民幣60,000,000元（約相等於62,500,000港元）由本集團之前附屬公司北京新協房地產開發有限公司擔保，而餘下之人民幣30,000,000元（約相等於31,250,000港元）並無擔保。該等銀行借貸主要用於發展中國証券大廈。為數人民幣90,000,000元（約相等於93,750,000港元）之銀行借貸已於二零零六年十月九日到期。中証、中國建設銀行及中國網絡通訊集團公司（「另一方」）均已根據二零零五年九月二十日之協議同意人民幣30,000,000元（約相等於31,250,000港元）之結餘將以另一方支付之第八期付款付清，餘下將由中証償還之人民幣60,000,000元（約相等於62,500,000港元）之結餘將從另一方完成轉讓代價物業後，與中國建設銀行進一步磋商。該餘款之付款限期，仍為中証及中國建設銀行磋商中，且仍未落實。本集團擬以出售代價物業之所得款項償還該餘款。

截至二零零七年十二月二十八日，本集團其他借貸之金額為181,000,000港元（截至二零零六年十二月三十一日則為210,000,000港元）。

上述180,000,000港元之金額包括新海康航業及／或其代理人向本公司授出按年利率10厘計息之15,000,000港元無抵押貸款、星樂向同新授出按年利率10厘計息之55,000,000港元貸款，以及星樂向同新墊付一筆110,000,000港元之免息股東貸款。按年利率10厘計息之貸款及免息股東貸款以韓軍然先生（主席兼執行董事）及梁戈先生（前任董事）所持有之本公司股份作抵押。其他借貸均無抵押。

1,000,000港元款項以匯豐銀行最優惠利率加2厘之年息計息，乃Better Consultants Limited所批出之無抵押計息貸款。

誠如於二零零六年六月二十六日刊發之通函所披露，根據同新、New Rank 2、星樂及新海康航業於二零零五年十月二十五日訂立之第二份補充協議，各方同意就星樂向同新墊付之免息股東貸款總額165,000,000港元而言，同新須(i)於將由同新決定之日期（惟無論如何不得遲於二零零五年十二月三十一日）償還55,000,000港元款項，連同由二零零五年七月一日至償還上述55,000,000港元款項當日止期間（惟不包括還款當日）上述55,000,000港元款項按年利率10厘計算之利息（利率乃由訂約方參考香港上海匯豐銀行有限公司不時提供之不斷上升之最優惠利率報價及資金成本後，根據按公平基準進行之商業磋商釐定）；(ii)至於餘額110,000,000港元，則於完成向中証轉讓代價物業後，於切實可行情況下盡快向星樂轉讓代價物業中將由訂約方協定之部分，其估值總額（由專業估值師釐定，其為獨立第三方並由同新委聘，待另一方根據該協議向中証作出之轉讓完成後，將對代價物業作出估值，且該估值總額須由星樂及同新確認）相等於上述全數餘額。該項按年利率10厘計息之45,000,000港元無抵押貸款於二零零五年十二月三十一日到期。同新分別允許星樂及新海康航業進一步延遲償還上述55,000,000港元及45,000,000港元之日期，而延期之細節仍在磋商中。

中証正與多個代價物業之準買家磋商，惟尚未達成協議。根據估值報告，代價物業之市值為人民幣750,000,000元（相當於約781,250,000港元）。董事認為，出售代價物業後，本集團將有足夠資金償還上述借貸及上述尚欠中國建設銀行為數人民幣60,000,000元（相當於約62,500,000港元）之借貸。

於二零零五年三月一日，本公司發行可換股債券，年利率3厘，本金額12,000,000港元（「二零零五年可換股債券」），可以每股股份0.30港元之兌換價轉換為股份。可換股債券自其發行日期起計兩年到期。於二零零七年三月一日，該可換股債券中有約7,500,000港元已予延期，可以每股股份0.138港元之兌換價轉換為股份，並按香港上海匯豐銀行有限公司不時所報之港元存款最優惠借貸利率（「最優惠利率」）計息。於二零零七年八月十七日，本公司接獲三泰控股有限公司之意向書，同意將可換股債券之到期日延後至二零零九年二月二十八日。

截至二零零六年十二月三十一日，為數30,000,000港元之款項為無抵押、按最優惠利率加4厘之年率計息，此乃預先收取之可換股債券代價。有關結餘已連同安排費及於二零零七年六月十四日應計利息轉移至可換股債券，為數33,403,150港元。可換股債券可以每股0.138港元之兌換價轉換為本公司之普通股。於二零零七年八月二十一日，本公司接獲冠凱投資有限公司（「冠凱」）之意向書，同意將可換股債券之到期日延後至二零零九年二月二十八日。

於二零零七年六月二十八日，發行另一份為數23,055,000港元之可換股債券一事已經完成。可換股債券可以每股0.138港元之兌換價轉換為本公司之普通股，並將按最優惠利率加4厘之年率計息。於二零零七年八月二十一日，本公司接獲冠凱之意向書，同意將可換股債券之到期日延後至二零零九年二月二十八日。於結算日，認購人尚未支付為數21,750,000港元之代價，並已列為其他應收款項。

所有可換股債券均將於二零零七年八月屆滿。因此，可換股債券之權益部份極少，且全數以負債處理。

根據新城市擔保，本公司與其他各方（即中証、韓軍然先生及梁戈先生）在共同作出悉數賠償保證之情況下同意（其中包括）：(i)促使及擔保中証履行其根據該協議應負之所有責任；(ii)按保利集團擔保所規定之全部責任連同一切因此產生之額外虧損，向保利集團作出賠償保證；(iii)本公司向保利集團抵押(a)本公司於同新之51%權益，及本公司（並無擁有）授予同新之股東貸款，及(b)梁戈先生及韓軍然先生分別持有之本公司20%及5%股權。

根據新城市反賠償保證及中証反賠償保證，本公司及中証各自承諾向保利集團提供已簽訂之反賠償保證，以就保利集團根據保利集團擔保向另一方承擔之責任作賠償保證。

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(相當於約14,583,000港元)貸款而向銀行作出擔保。

於二零零六年一月十九日，北京仲裁委員會作出獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司(「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(相當於約14,583,000港元)之已付購買款，並作出人民幣800,000元(相當於約833,000港元)之賠償。北京中証已向北京人民法院作出申請，暫緩該賠償裁決。

董事確認，自二零零七年十二月二十八日以來及截至最後可行日期，債項及或然負債並無出現任何重大變動。

E. 財務及業務前景

在本公司完成與中國網絡通訊集團公司之間的交易(請參閱日期為二零零六年十一月二十七日之通函)的同時，管理層花盡心力尋找新長期資金來源，以改善本公司之資金流動性。此變化於代價物業推出物業市場作租賃用途時實現。現時已有幾個要約，而本公司正進行商討，以找出對本公司為最有利者。

此外，管理層亦專注為本公司取得其他開發項目。由於在北京市之發展機會日漸緊張，可供開發之黃金地段亦已減少，故管理層正積極物色具高增長潛力之黃金地段，且不限於北京一市。由於賣方乃秦皇島其中一家主要開發商，擁有大小不一之開發地盤，與賣方建立長遠業務關係將對本公司之業務前景有利。

為使本公司股份可再於聯交所買賣，管理層集中改善本公司之財力，並尋找合適之合營物業發展夥伴。本公司將於不久未來知會股東。

F. 營運資金

本公司正與多家國內銀行商討，以取得一筆長期銀行信貸額度。只要有任何一個安排可以達成，管理層認為現時之過期貸款將可全數償還。此外，本公司現在與代價物業多個準買家進行商業上商討（請參閱日期為二零零六年十一月二十七日之通函），據此，整項代價物業將租予單一租戶。由於本公司所提供之商業條款與現行商業條款一致，預期有關商業商討將於不久將來完成，自此以後，本公司之營運資金可望比現時大為改善。一旦商討告吹，董事會認為，鑑於對北京黃金地段辦公室的高度需求，本公司應不難找到別些商業實體願意與本公司訂立同類安排。

現時之收購事項方面，董事會認為，由於多項安排可清償代價債項，加上授予賣方的回購權，本公司之流入現金將有正收益，從而亦可改善營運資金。

董事認為，考慮到經擴大集團之可動用財務資源（包括內部資金及其他可動用銀行信貸額度），經擴大集團將有足夠營運資金供由本通函日期起未來十二個月之現有需求。

G. 其他

就回購權（構成一項非常重大出售）而言，上市規則第14.68(2)(a)條及第4.06A條並不適用，因不涉及出售業務、一間或多間公司，故此而言，無須編製會計師報告。

秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司之會計師報告

暉誼(香港)會計師事務所有限公司

香港

九龍彌敦道625號

雅蘭中心2期2樓201室

敬啟者：

緒言

以下為我們就秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司(「目標公司」)於二零零五年六月九日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)於二零零八年二月二十九日就建議收購目標公司全部已發行股本約51%一事刊發之通函(「通函」)，有關詳情載於通函。

目標公司於二零零五年六月九日在中華人民共和國註冊成立為有限公司，註冊資金為人民幣5,000,000元。該公司於有關期間內暫無業務。

意見之基礎

目標公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。目標公司自註冊成立日期至今並無業務，亦未曾進行法定審核。

就本報告而言，目標公司董事已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」)編製目標公司於有關期間之財務資料，當中包括目標公司之業績、現金流量及資產與負債。我們已根據根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則，就有關期間之財務資料進行獨立審核過程。

我們亦已就目標公司於有關期間之財務資料進行審查，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行我們認為必要之額外程序。

我們並無審核目標公司於二零零七年十二月三十一日後任何期間之財務報表。

董事及申報會計師之個別責任

目標公司之董事須負責編製真實兼公平之財務資料。編製財務資料時，必須選擇適當會計政策並貫徹使用。該責任包括設計、實施及維持與編製真實公平地呈列財務資料有關之內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述（不論由欺詐或錯誤引起）；選擇及應用適當會計政策；以及作出會計估算。

貴公司董事須對通函（本報告載於其中）之內容負責。我們之責任是根據我們審查之結果，對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告我們之結論。

意見

我們認為，就本報告而言，按照香港財務報告準則編製之財務資料，真實兼公平地反映目標公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日之財務狀況及截至該日止年度之業績及現金流量。

收益表

		截至		二零零五年
		十二月三十一日止年度		六月九日至
		二零零七年	二零零六年	二零零五年
	附註	人民幣元	人民幣元	十二月三十一日期間 人民幣元
收入	3	—	—	—
其他收入		1	1	1
行政費用		(4,351)	(1,941)	(8,599)
除稅前虧損	4	(4,350)	(1,940)	(8,598)
稅項	5	—	—	—
除稅後虧損		<u>(4,350)</u>	<u>(1,940)</u>	<u>(8,598)</u>

隨附之附註乃該等財務報表之其中部份。

資產負債表

		於十二月三十一日		
		二零零七年	二零零六年	二零零五年
	附註	人民幣元	人民幣元	人民幣元
流動資產				
應收同系附屬公司款項	6	25,650	4,922,400	4,918,800
應收一名股東款項	7	4,958,100	—	—
現金及銀行結餘		1,362	100,962	100,102
		<u>4,985,112</u>	<u>5,023,362</u>	<u>5,018,902</u>
流動負債				
應付一名股東款項	7	—	33,900	27,500
		<u>—</u>	<u>33,900</u>	<u>27,500</u>
流動負債淨額		<u>4,985,112</u>	<u>4,989,462</u>	<u>4,991,402</u>
淨資產		<u>4,985,112</u>	<u>4,989,462</u>	<u>4,991,402</u>
股本及儲備				
股本	8	5,000,000	5,000,000	5,000,000
累計虧損		(14,888)	(10,538)	(8,598)
		<u>4,985,112</u>	<u>4,989,462</u>	<u>4,991,402</u>

隨附之附註乃該等財務報表之其中部份。

權益變動表

	股本 人民幣元	累計虧損 人民幣元	總計 人民幣元
於二零零五年六月九日	5,000,000	—	5,000,000
期內虧損	—	(8,598)	(8,598)
於二零零五年十二月三十一日	<u>5,000,000</u>	<u>(8,598)</u>	<u>4,991,402</u>
於二零零六年一月一日	5,000,000	(8,598)	4,991,402
年度虧損	—	(1,940)	(1,940)
於二零零六年十二月三十一日	<u>5,000,000</u>	<u>(10,538)</u>	<u>4,989,462</u>
於二零零七年一月一日	5,000,000	(10,538)	4,989,462
年度虧損	—	(4,350)	(4,350)
於二零零七年十二月三十一日	<u>5,000,000</u>	<u>(14,888)</u>	<u>4,985,112</u>

隨附之附註乃該等財務報告之其中部份。

現金流量表

	截至		二零零五年
	十二月三十一日止年度		六月九日至
	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	人民幣元	人民幣元	三十一日期間 人民幣元
來自經營業務之現金流量			
營運資金變動前之經營虧損	(4,350)	(1,940)	(8,598)
應收同系附屬公司款項減少／(增加)	4,896,750	(3,600)	(4,918,800)
應收一名股東款項增加	(4,958,100)	—	—
應付一名股東款項(減少)／增加	(33,900)	6,400	27,500
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
來自／(用於)經營業務之現金淨額	(99,600)	860	(4,899,898)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
來自融資活動之現金流量			
註冊資本增加	—	—	5,000,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
來自融資活動之現金淨額	—	—	5,000,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(99,600)	860	100,102
期初之現金及現金等價物	100,962	100,102	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
期終之現金及現金等價物	<u>1,362</u>	<u>100,962</u>	<u>100,102</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	<u>1,362</u>	<u>100,962</u>	<u>100,102</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

隨附之附註乃該等財務報告之其中部份。

財務報表附註

1. 公司資料

該公司為於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司。其主要營業地點位於河北省秦皇島市海港區文體路20號。該公司於年內暫無業務。

2. 主要會計政策概要

a. 遵例聲明

財務報告乃根據所有適用香港財務報告準則(香港財務報告準則)(該詞包括所有由香港會計師公會(香港會計師公會)頒佈之適用香港會計準則及詮釋之統稱)及香港一般公認會計原則之規定編製。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於該公司之當前會計年度首次生效或可供提早採納。採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該公司之會計政策並無重大影響。

b. 編製基準

本財務報表乃遵照持續經營基準適用之原則而編製。

編製本財務報表所採用之計量基準為歷史成本。

按上市規則第14.67(4)(a)(i)條規定，編製本報告時所用之會計政策與新城市(中國)建設有限公司所用者大致上一致。

管理層在編製符合香港財務報告準則之財務報表時需要作出判斷、估計和假設。這些判斷、估計和假設會影響會計政策之應用和資產與負債和收入與支出之匯報數額。管理層之估計和假設乃根據營運經驗和各種被判斷為合理之因素，在沒有其它直接來源下，作為判斷資產和負債之帳面價值之基礎。因此，實際結果可能有別於該估計。

管理層會不斷審閱該估計和相關假設。如修訂之會計估計只影響當期，修訂會於當年確認；如修訂同時影響本期及未來期間，修訂會於修訂及未來期間確認。

2. 主要會計政策概要 (續)**c. 現金等價物**

現金等價物乃短期、容易變現，在毋須事先發出通知之情況下可靈活地兌換為已知款額之現金，而在購入時已知到期日在三個月內之投資。在編製現金流量表時，現金等價物亦包括由墊款日期起計三個月內須償還之墊款。

d. 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。所得稅於收益表確認，惟與直接確認為權益之項目有關者則於權益中確認。

即期稅項為本年度之預期應課稅收入(稅率為於結算日之現行或實質稅率)及就過往年度應繳稅項作出之任何調整。

遞延稅項使用負債法就資產及負債之稅基與其於財務報表之賬面值之間產生之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異而予以確認，而遞延稅項資產就所有不可扣減之暫時差異而予以確認，以使用未動用稅項資產及未動用稅項虧損，確認至可能將有足夠未來應課稅溢利與不可扣減之暫時差異撇銷，以使用未動用稅項資產及未動用稅項虧損。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計算。

遞延稅項資產之賬面值會於每一個結算日予以評估，並減至不再可能產生足夠應課稅溢利以使用所有或部份遞延稅項資產。相反地，之前未確認之遞延稅項資產被確認至可能有足夠應課稅溢利以使用所有或部份遞延稅項資產。

e. 外幣

外幣交易於交易日期按適用匯率兌換。外幣項目於結算日按適用匯率兌換為人民幣。外匯損益於收益表內確認。

2. 主要會計政策概要 (續)**f. 收益確認**

收益乃於經濟利益可能將流入該公司及收益及成本(如適用)能夠可靠計量時按利息收入乃根據尚未償還本金按實際適用利率以時間比例基準確認。

g. 應收貿易款項及其他應收款項

應收貿易款項及其他應收款項初步按公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本(減除任何減值撥備)計算。應收貿易款項及其他應收款項之減值撥備於出現客觀證據顯示該公司無法按應收款項之原有條款收回所有到期金額時確認。撥備金額為應收款項之賬面值與估計未來現金流量現值(按初步確認時計算所得之實際利率貼現計算)間之差額。撥備金額於收益表內確認。

於往後期間，倘應收款項之可收回金額增加與確認減值後所發生之事項客觀相連，則可撥回減值虧損並於收益表內確認，惟於減值日撥回之應收款項賬面值不得高於倘並無確認減值之攤銷成本。

h. 應付貿易款項及其他應付款項

應付貿易款項及其他應付款項先按公平值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

i. 關聯方

倘一方有能力直接或間接控制另一方或可對另一方的財務及經營決策行使重大影響力，則有關人士視為有關連。倘有關人士受共同控制或受制於共同重大影響力，則有關人士亦視為有關連。

3. 收益

該公司之收益分析如下：

	截至 十二月三十一日止年度		二零零五年 六月九日至 二零零五年 十二月 三十一日期間
	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元	二零零五年 十二月 三十一日期間 人民幣元
營業額	—	—	—

4. 除稅前虧損

	截至 十二月三十一日止年度		二零零五年 六月九日至 二零零五年 十二月 三十一日期間
	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元	二零零五年 十二月 三十一日期間 人民幣元
除稅前虧損已扣除：			
核數師酬金	—	—	—

5. 稅項

(a) 收益表內之所得稅金額指：

	截至 十二月三十一日止年度		二零零五年 六月九日至 二零零五年 十二月 三十一日期間
	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元	二零零五年 十二月 三十一日期間 人民幣元
海外稅項			
— 即期稅項	—	—	—

由於該公司於香港並無業務，並無須繳付香港利潤稅，故無須就香港利潤稅作出撥備。

年內，中國稅項根據有關國家之現行法例按除稅前溢利之33%計算。由於該公司截至該年度止錄得虧損，故並無中國稅項開支。

(b) 由於資產及負債之稅基與其於財務報表之賬面值之間並無暫時性差異，故並無就遞延稅項於財務報表作出撥備。

6. 應收附屬公司款項

應收附屬公司款項如下：

附屬公司名稱	期內尚未 清還之 最大款項 人民幣元	於十二月三十一日		
		二零零七年	二零零六年	二零零五年
		人民幣元	人民幣元	人民幣元
中國銀地城市投資有限公司	4,900,000	—	4,900,000	4,900,000
秦皇島海洋道西房地產開發有限公司	13,500	13,500	11,500	8,700
秦皇島海洋山東鋪房地產開發有限公司	12,150	12,150	10,900	10,100
		<u>25,650</u>	<u>4,922,400</u>	<u>4,918,800</u>

應收附屬公司款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

7. 應收／(應付)一名股東款項

應收／(應付)一名股東款項如下：

股東名稱	期內尚未 清還之 最大款項 人民幣元	於十二月三十一日		
		二零零七年	二零零六年	二零零五年
		人民幣元	人民幣元	人民幣元
秦皇島市海洋置業有限公司	4,966,100	4,958,100	(33,900)	(27,500)

應收／(應付)股東款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

8. 股本

	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
法定及註冊資本	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>

期後財務報表

目標公司概無就二零零七年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

新城市(中國)建設有限公司

列位董事 台啟

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

謹啟

二零零八年二月二十九日

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司對該物業於二零零七年十二月三十一日進行估值後所擬備函件的文本及估值證書。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Rm 1303 13/F Beverly House
No. 93-107 Lockhart Road Wanchai HK
香港灣仔駱克道93-107號
利臨大廈13樓1303室
Tel: (852) 2529 9448
Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

有關： 中華人民共和國（「中國」）河北省秦皇島市海港區河北大街南面及奧體東路東面之灣海項目3號之發展地盤

吾等根據**新城市（中國）建設有限公司**（「貴公司」）之指示，就上述物業（「該物業」）進行估值。吾等謹此確認已進行視察，並作出相關諮詢，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便就該物業於**二零零七年十二月三十一日**（「估值日期」）的公開市值，向閣下提供意見。

本函件為吾等所編製估值報告之一部分，就估值方法加以解釋，並概述貴公司之法律顧問所編製之法律意見，以及澄清本估值之假設及限制條件。

估值基準

吾等對市值之估值所下之定義，是指「該物業於估值日，由一名自願買家及一名自願賣家經過適當推銷後，以公平原則磋商進行交易之估計金額，且雙方在知情、審慎及不受強逼之情況下進行交易」。

估值方法

吾等進行估值時，採用直接比較法，依據相類似物業之實質及市場價格資料作出比較。相類似物業如大小、性質及地點相近均予以分析，並與有關物業在各方面優勝及不及之處加以比較，從而達致資本值之公平比較。

假設

吾等所作估值乃假設在市場以該物業現況出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或其他類似安排抬高該物業之價值。

吾等已假設該物業可豁免任何額外地價及無須經政府事先批准，自由轉讓整個物業或以分層業權轉讓。吾等亦已假設與該物業之土地授予有關之地價於估值日期已全數支付。

其他為評值所作假設(如有)將於隨函附上之估值證書附註中說明。

業權

吾等曾獲提供有關該物業之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以證實業權，或查核是否有任何租約修訂條款未載於交予吾等之副本內。

吾等亦倚賴中國法律顧問秦皇島市港城律師事務所就中國之有關法例及法規對 貴公司位於中國之物業與及土地使用權之性質而提供之意見(「中國法律意見」)。

限制條件

吾等之報告並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售時可能招致之任何開支或稅項。吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、尚未支付之地價、限制及支出。吾等所作估值乃假設 貴公司在公開市場以物業現況出售有關物業而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或其他類似安排抬高該物業之價值。

吾等在進行估值時在很大程度上倚賴 貴公司提供予本行之資料，並接納 貴公司就有關樓面面積、佔有權、規劃審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃資料及所有其他相關事項。

吾等並無詳細實地測量以核實該物業之地盤面積及樓面面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式地盤圖則所載之面積乃屬正確。所有文件及合同均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

吾等已對該物業進行檢查，但卻沒有進行結構勘查。故此，吾等不能就物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷作出報告。吾等並沒有對任何樓宇裝置作出測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料之真確性。吾等已獲得 貴公司確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所提供之資料足以令吾等達致知情觀點，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

於評估該物業時，吾等遵循香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第5章及第12項應用指引之所有要求及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定編製。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
皇后大道中183號
新紀元廣場中遠大廈
28樓2804-06室
新城市(中國)建設有限公司

列位董事 台照

代表
資產評估顧問有限公司

董事
劉詩詠
MFin MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零零八年二月二十八日

劉詩詠乃香港測量師學會成員，澳洲房地產學會會員及註冊專業產業測量師。彼乃香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值工作之物業估值師名冊上之估值師，亦是香港商業價值評估公會之註冊商業價值評估師，對香港、澳門及中國物業估值有十年以上經驗。

估值證書

於二零零七年
十二月三十一日
之現況市值
人民幣元

物業	概況	估用詳情	
中國河北省 秦皇島市海港區 河北大街南面及 奧體東路東面之 灣海項目3號 之發展地盤	<p>該物業包括一個面積20,039.25平方米之再發展地盤。現為將計劃清拆之1層至6層破爛樓宇及構築物所佔用。於地盤平整完成後，該已清理之地盤將發展為住宅／商業項目。</p> <p>根據 貴公司提供之初步發展計劃，該項目於完成時擁有總建築樓面面積102,200平方米，分為以下用途：</p>	<p>於吾等進行視察之日，該物業為現有估用人所佔用，該等估用人須於地盤平整完成時搬遷。</p>	<p>人民幣 230,000,000元</p>
	用途	建築樓面面積	
	住宅	72,200平方米	
	商業	30,000平方米	
	總計：	102,200平方米	

附註：

1. 根據秦皇島市國土資源局（「國土資源局」）與秦皇島市海洋置業有限公司（「秦皇島市海洋」）於二零零四年八月二十九日訂立之土地使用權合同，國土資源局向秦皇島市海洋出讓該物業之土地使用權，作商業及住宅用途。建設用地規劃許可證其後於二零零七年三月九日以秦皇島市海洋名義發出。
2. 誠如上述土地使用權合同規定，該物業之土地使用權期限為40年（商業用途）及70年（住宅用途），由該物業之土地使用權證發出日期開始。
3. 根據秦皇島市海洋與 貴公司所訂立秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司之股份轉讓協議，秦皇島市海洋承諾進行地盤平整及完成將土地使用權轉讓予秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司之手續。
4. 以下為 貴集團所提供有關業權狀況及獲取主要批准及執照之資料及 貴公司之法律顧問就中國法律提出之意見：

土地使用權證書	:	於地盤平整完成時發出
土地使用權合同	:	有
建設用地規劃許可證	:	有
建設工程規劃許可證	:	無
房屋所有權證	:	無

5. 吾等於進行估值時，考慮到於估值日清拆所有現有樓宇及建於該物業上之構築物產生之拆遷費用。根據吾等就該物業之實地視察，該物業部份為1層至2層磚塊結構。吾等估計拆遷及清拆所有此等樓宇及結構之成本約為人民幣1,500,000元。該估計成本已於吾等進行估值過程中計入。
6. 有關該物業之中國法律意見概述如下：
 - 6.1 該物業位於西白塔嶺村內，該村乃秦皇島市國土資源局指定為重建區之四條村之一；
 - 6.2 秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司獲秦皇島市國土資源局授權進行西白塔嶺村之重建項目。
 - 6.3 牽頭重建該物業之秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司，於完成土地平整工程後將有權申領土地使用權證。
7. 於估值中，吾等假設所有出讓該物業之有關土地出讓金已於估值日全數繳清。此外，吾等亦假設該物業之土地使用權證將於不久發出。

敬啟者：

財務報表之會計師報告

我們謹此就董事編製之新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(此後統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)發表報告，惟僅作說明用途，以就有關建議收購「秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司」(「目標公司」)2,550,000股股份(佔目標公司全部已發行股本約51%)之非常重大收購及關連交易(「收購事項」)對所呈列財務資料之影響提供資料，以供載入貴公司於二零零八年二月二十九日刊發之通函(「通函」)附錄四第135頁至第144頁。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄四第134頁。

董事於財務報表之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段之規定及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函之備考財務資料」編製未經審核備考財務資料。

申報會計師於財務報表之責任

我們之責任，是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們之意見。我們概不會對我們先前於編撰未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告承擔任何責任，惟在此等報告發出當日我們指明之報告收件人則除外。

意見基礎

我們按照香港會計師公會所頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行我們之工作。我們之工作主要包括將未經調整之財務資料與原始文件作比較、考慮支援調整之憑證，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立核實。

我們已計劃及履行我們之工作，以取得我們認為必要之資料及解釋，從而為我們提供足夠證據，以合理確定未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所呈列之基準妥為編撰，有關基準與貴集團之會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料根據貴公司董事作出之判斷及假設而編製，惟僅作說明用途，因其假設性質使然，並不保證或預示任何事項將會於日後發生，亦未必能預示：

- 經擴大集團於二零零七年六月三十日或任何日後日期之財務狀況；或
- 經擴大集團於截至二零零七年六月三十日止六個月或任何日後期間之業績及現金流量。

意見

我們認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編撰；
- b) 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

新城市(中國)建設有限公司

列位董事 台啟

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

二零零八年二月二十九日

未經審核備考綜合財務資料

本集團未經審核備考財務資料之引言

隨附本集團之未經審核備考財務資料(包括本集團之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合現金流量表及未經審核備考綜合資產負債表)乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章第29段編製，以說明建議收購秦皇島市海洋置業有限公司(「賣方」)持有之秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司(「目標公司」)之51%股權之影響。

隨附本集團於二零零七年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表已重大地使用與本集團會計政策貫徹一致之會計政策編製，並以本集團於二零零七年六月三十日之歷史未經審核綜合資產負債表(按本通函附錄一所載財務資料內之已公佈中期報告所述)及目標公司於二零零七年十二月三十一日之經審核資產負債表(載於本通函附錄二)為基礎，並已計及隨附附註所述之備考調整，猶如收購事項已於二零零七年六月三十日完成。

編製本集團之隨附未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及經審核現金流量表(按本通函附錄一所載財務資料內之已公佈年度報告所述)及目標公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核收益表及經審核現金流量表(載於本通函附錄二)而編製，並已計及隨附附註所述之備考調整，猶如收購事項已於二零零六年一月一日完成。本公司董事認為並無重大週期性因素，對本集團之未經審核備考綜合收益表及綜合現金流量表造成重大影響。

隨附本集團之未經審核備考財務資料建基於多項假設、估算、不明朗因素及目前可得資料。由於該等假設、估算、不明朗因素，隨附本集團之未經審核備考財務資料不一定能呈列假設收購事項於二零零七年六月三十日得以完成時本集團能達到之確實財務狀況或經營業績或假設收購事項於二零零六年一月一日得以完成時本集團能達到之現金流量。同時，隨附本集團之未經審核備考財務資料不一定能預測本集團之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

本集團之隨附未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團最近期刊發之經審核綜合財務資料及未經審核中期業績、目標公司之經審核管理賬目(載於本通函附錄二)及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

1. 本集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團 截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	目標公司 截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	總計 千港元
營業額	—	—	—	—	—
銷售成本	—	—	—	—	—
毛利	—	—	—	—	—
其他收益	1,497	—	—	—	1,497
行政開支	(23,933)	(2)	—	—	(23,935)
撤銷之商譽	—	—	—	(8,731)	(8,731)
來自經營業務 之虧損	(22,436)	(2)	—	(8,731)	(31,169)
財務成本	(10,473)	—	—	—	(10,473)
除稅前虧損	(32,909)	(2)	—	(8,731)	(41,642)
稅項	—	—	—	0	—
期間虧損	<u>(32,909)</u>	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>(8,731)</u>	<u>(41,642)</u>
應佔：					
本公司股權持有人	32,909	(2)	1	(8,731)	(41,641)
少數股東權益	—	—	(1)	—	(1)
	<u>32,909</u>	<u>(2)</u>	<u>0</u>	<u>(8,731)</u>	<u>(41,642)</u>

附註：

- 就此未經審核備考綜合收益表而言，目標公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核收益表(載於本通函附錄二)(以人民幣列值)已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內按現行平均匯率1港元兌人民幣0.96元兌換為港元。
- 收購事項完成時，目標公司49%股本權益由少數股東持有。於未經審核備考綜合收益表內，未經審核備考調整反映確認少數股東應佔虧損淨額，猶如收購事項已於二零零六年一月一日完成。此備考調整不會在收益表內有持續影響。

- (3) (i) 根據合作備忘錄，銷售股本權益之代價已協定為人民幣10,924,000元（相當於約11,379,000港元）。目標公司之註冊資本為人民幣5,000,000元（相當於約5,208,000港元），資產淨值增則為人民幣4,984,000元（相當於約5,192,000港元）。目標公司之51%資產淨值為人民幣2,542,000元（相當於約2,648,000港元）。代價按於目標公司之51%資產淨值增加溢價約人民幣8,382,000元（相當於約8,731,000港元）釐定。因此，備考調整指由此產生之商譽根據香港財務報告準則第3號，來自業務合併之商業須按年測試其減值，或在有事情或情況改變顯示或會出現減值（按香港會計準則第36號）時，作更頻密之測試。然而，董事相信即時全數撇銷商譽（香港財務報告準則並無禁止）較每年對其減值進行測試為恰當。此處理方法之基準為，目標公司自註冊成立以來為暫無業務，亦無進行任何業務活動。由於商譽對任何未來經濟利益並無貢獻，故董事採取審慎態度，立即撇銷該金額。
- (ii) 此未經審核備考調整不會在收益表內有持續影響。
- (4) 根據該協議，向賣方支付訂金作為目標公司之銷售股本權益之代價時，賣方須轉讓該土地予目標公司。該土地之估值已由兩名物業估值師進行。賣方所委任之估值師以評估淨值及市場對比方式於二零零七年八月六日之估值為人民幣242,650,000元（相當於約252,760,000港元），而本公司所委任之估值師資產評值顧問有限公司於二零零七年十一月十二日之估值（估值以比較法按市場價值進行，市場價值指自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易）則為人民幣230,000,000元（相當於約239,583,000港元）。本公司之物業估值師於訂立合作備忘錄前已提供該土地之估值及估值報告之草稿。彼等於二零零七年十一月十二日僅刊發與先前提供之草稿大致相同之正式估值報告。其中，該土地之估值相同。根據該等估值及合作備忘錄，訂約方就該土地達成估值協議為人民幣238,000,000元（相當於約247,917,000港元），經採納雙方協商後同意之10%折讓，土地代價乃協定為人民幣214,200,000元（相當於約223,125,000港元）。預期將於該土地上建設一幢綜合樓宇，將由商場（低層）及住宅公寓（高層）組成。該土地將被視為本集團之流動資產。商場及住宅公寓預期將於興建完成後出售。

- (5) 土地代價須按以下方式清償：
- (i) 於有關當局批准目標公司借入境外貸款後，本公司即須按每股0.27港元之價格向賣方發行54,000,000股股份，用以支付部分土地代價，而目標公司將結欠本公司14,580,000港元；
 - (ii) 根據合作備忘錄，該土地商業部分興建完成後，賣方有選擇權以每平方米人民幣9,000元(相當於約9,375港元)回購商業部分約30,000平方米。全數行使回購權後，賣方應付之總代價將約為人民幣270,000,000元(相當於約281,250,000港元)。賣方擁有酌情權行使回購權。賣方之應付代價將與任何尚未清償之土地代價抵銷。倘賣方於回購權項下之任何應付代價未獲用作抵銷用途，則將由賣方向目標公司支付，用作目標公司未來發展之經營現金。概無作出任何調整以反映本集團有關回購權之任何貿易後果或其他交易；
 - (iii) 目標公司須撥用任何未來現金盈利，作為結付其應付之尚欠土地代價之現金付款。
- (6) 回購權不可轉讓，並可於獲發商業綜合大樓之房產證後一個月內行使，行使時必須為全數行使(即整幢商業綜合大樓而並非其中一部分)，賣方須於其發出行使通知後一個月內支付應付款項。此等條款並未於合作備忘錄提供。

2. 本集團之未經審核備考綜合資產負債表

	目標公司於		備考調整 (附註2)	備考調整 (附註3及4)	備考調整 (附註5)	總計
	本集團於	二零零七年				
	二零零七年 六月三十日	十二月 三十一日				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產						
投資物業	750,000	—	—	—	—	750,000
物業、廠房及設備	2,125	—	—	—	—	2,125
於附屬公司之投資	—	—	11,379	(11,379)	—	—
	<u>752,125</u>	<u>—</u>	<u>11,379</u>	<u>(11,379)</u>	<u>—</u>	<u>752,125</u>
流動資產						
待售物業	—	—	—	—	223,125	223,125
其他應收款項	24,034	—	—	—	—	24,034
應收賬目	77,571	5,191	—	—	—	82,762
銀行結餘及現金	37,944	1	(1,000)	—	—	36,945
	<u>139,549</u>	<u>5,192</u>	<u>(1,000)</u>	<u>—</u>	<u>223,125</u>	<u>366,866</u>
流動資產總額	<u>891,674</u>	<u>5,192</u>	<u>10,379</u>	<u>(11,379)</u>	<u>223,125</u>	<u>1,118,991</u>
流動負債						
應付貿易款項	(98,120)	—	—	—	—	(98,120)
其他應付款項及應計開支	(51,798)	—	—	—	—	(51,798)
融資租賃及租購合同承擔	(73)	—	—	—	—	(73)
銀行貸款	(90,000)	—	—	—	—	(90,000)
其他借貸	(76,219)	—	—	—	—	(76,219)
應繳稅項	(113,007)	—	—	—	—	(113,007)
可換股債券	—	—	—	—	—	—
撥備	(15,484)	—	—	—	—	(15,484)
	<u>(444,701)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(444,701)</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>(305,152)</u>	<u>5,192</u>	<u>(1,000)</u>	<u>—</u>	<u>223,125</u>	<u>(77,835)</u>

	目標公司於		備考調整 (附註2) 千港元	備考調整 (附註3及4) 千港元	備考調整 (附註5) 千港元	總計 千港元
	本集團於	二零零七年				
	二零零七年	十二月				
	六月三十日	三十一日				
		(附註1) 千港元				
非流動負債						
應付貿易款項	(33,679)	—	—	—	—	(33,679)
可換股債券	(63,959)	—	—	—	—	(63,959)
融資租賃及租購合同承擔	(274)	—	—	—	—	(274)
其他借貸	(110,000)	—	—	—	—	(110,000)
應付優先股股息	(94,600)	—	—	—	—	(94,600)
銀行借貸	—	—	—	—	—	—
應繳稅項	(108,852)	—	—	—	—	(108,852)
應付股東款項	—	—	(10,379)	—	—	(10,379)
應付合資公司投資者款項	—	—	—	—	(223,125)	(223,125)
	(411,364)	—	(10,379)	—	(223,125)	(644,868)
資產/(負債)淨額	35,609	5,192	—	(11,379)	—	29,422
資本及儲備						
股本	272	5,208	—	(5,208)	—	272
股份溢價	20,773	—	—	—	—	20,773
出資盈餘	4,755	—	—	—	—	4,755
兌換儲備	7,758	—	—	—	—	7,758
優先股息	(94,600)	—	—	—	—	(94,600)
期間溢利/(虧損)	325,137	(5)	—	(8,731)	—	316,401
承前保留溢利/(累計虧損)	(228,486)	(11)	—	16	—	(228,481)
少數股東權益						
應付少數股東款項	—	—	—	2,544	—	2,544
	35,609	5,192	—	(11,379)	—	29,422

附註：

- (1) 就此未經審核備考綜合資產負債表而言，目標公司於二零零七年十二月三十一日之經審核資產負債表(載於本通函附錄二)(以人民幣列值)已於二零零七年十二月三十一日按現行匯率1港元兌人民幣0.96元兌換為港元。
- (2)
 - (i) 根據合作備忘錄，銷售股本權益之代價已協定為人民幣10,924,000元(相當於約11,319,000港元)。根據日期為二零零七年八月十五日之協議，本公司於二零零七年九月十二日向賣方支付合共1,000,000港元之訂金。
 - (ii) 就尚未清償之代價金額而言，本公司可提出與賣方之附屬公司訂立租賃協議，抵銷代價中所有尚未清償之金額(已付訂金與應付租金抵銷除外)。每月租金將為每平方米人民幣300元(相當於約312.5港元)，首年將享有兩個月免租期，而第二年起計每年享有三個月免租期。按租賃物業總面積832.61平方米計算，首年應付年度租金總額將約為人民幣2,498,000元(相當於約2,602,000港元)，而第二年起則將約為人民幣2,248,000元(相當於約2,341,000港元)。租賃協議將為期三年，並預期該筆須於約五年內支付之租金將用作抵銷所有尚未清償之代價。
- (3) 根據合作備忘錄，銷售股本權益之代價已協定為人民幣10,924,000元(相當於約11,379,000港元)。目標公司之註冊資本為人民幣5,000,000元(相當於約5,208,000港元)，資產淨值增則為人民幣4,984,000元(相當於約5,192,000港元)。目標公司之51%資產淨值為人民幣2,542,000元(相當於約2,648,000港元)。代價按於目標公司之51%資產淨值增加溢價約人民幣8,382,000元(相當於約8,731,000港元)釐定。因此，備考調整指由此產生之商譽。根據香港財務報告準則第3號，來自業務合併之商業須按年測試其減值，或在有事情或情況改變顯示或會出現減值(按香港會計準則第36號)時，作更頻密之測試。然而，董事相信即時全數撤銷商譽(香港財務報告準則並無禁止)較每年對其減值進行測試為恰當。此處理方法之基準為，目標公司自註冊成立以來為暫無業務，亦無進行任何業務活動。由於商譽對任何未來經濟利益並無貢獻，故董事採取審慎態度，立即撤銷該金額。

- (4) (i) 約人民幣10,924,000元(相當於11,379,000港元)之調整指編製本集團之綜合財務報表時投資於附屬公司之成本之對銷。
- (ii) 目標公司之收購事項所產生之商譽約人民幣8,382,000元(相當於8,731,000港元)乃源自代價約人民幣10,924,000元(相當於11,379,000港元)減目標公司之51%資產淨值約人民幣2,542,000元(相當於2,648,000港元)。
- (iii) 約人民幣5,000,000元(相當於5,208,000港元)之調整指目標公司股本之對銷。
- (iv) 約人民幣15,000元(相當於16,000港元)之調整指目標公司收購前虧損之對銷。
- (v) 約人民幣2,442,000元(相當於2,544,000港元)之調整指目標公司之少數股東權益，佔扣除目標公司收購前虧損後其註冊資本之49%權益。
- (5) 根據該協議，向賣方支付訂金作為目標公司之銷售股本權益之代價時，賣方須轉讓該土地予目標公司。該土地之估值已由兩名物業估值師進行。賣方所委任之估值師以評估淨值及市場對比方式於二零零七年八月六日之估值為人民幣242,650,000元(相當於約252,760,000港元)，而本公司所委任之估值師資產評值顧問有限公司於二零零七年十一月十二日之估值(估值以比較法按市場價值進行，市場價值指自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易)則為人民幣230,000,000元(相當於約239,583,000港元)。本公司之物業估值師於訂立合作備忘錄前已提供該土地之估值及估值報告之草稿。彼等於二零零七年十一月十二日僅刊發與先前提供之草稿大致相同之正式估值報告。其中，該土地之估值相同。根據該等估值及合作備忘錄，訂約方就該土地達成估值協議為人民幣238,000,000元(相當於約247,917,000港元)，經採納雙方協商後同意之10%折讓，土地代價乃協定為人民幣214,200,000元(相當於約223,125,000港元)。預期將於該土地上建設一幢綜合樓宇，將由商場(低層)及住宅公寓(高層)組成。該土地將被視為本集團之流動資產。商場及住宅公寓預期將於興建完成後出售。

(6) 土地代價須按以下方式清償：

- (i) 於有關當局批准目標公司借入境外貸款後，本公司即須按每股0.27港元之價格向賣方發行54,000,000股股份，用以支付部分土地代價，而目標公司將結欠本公司14,580,000港元；
- (ii) 根據合作備忘錄，該土地商業部分興建完成後，賣方有選擇權以每平方米人民幣9,000元(相當於約9,375港元)回購商業部分約30,000平方米。全數行使回購權後，賣方應付之總代價將約為人民幣270,000,000元(相當於約281,250,000港元)。賣方擁有酌情權行使回購權。賣方之應付代價將與任何尚未清償之土地代價抵銷。倘賣方於回購權項下之任何應付代價未獲用作抵銷用途，則將由賣方向目標公司支付，用作目標公司未來發展之經營現金。概無作出任何調整以反映本集團有關回購權之任何貿易後果或其他交易。
- (iii) 目標公司須撥用任何未來現金盈利，作為結付其應付之尚欠土地代價之現金付款。

3. 本集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	目標公司 截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	總計 千港元
經營業務				
除稅前虧損	(32,909)	(2)	—	(32,911)
調整：				
物業、廠房及設備 之折舊	764	—	—	764
其他應收款項 已確認減值 虧損撥回	(1,495)	—	—	(1,495)
利息收入	(2)	—	—	(2)
財務成本	10,473	—	—	10,473
流動資金變動前 之經營現金流量	(23,169)	(2)	—	(23,171)
待售物業增加— 發展中物業	(11,259)	—	—	(11,259)
其他應收款項、存款 及預付款項減少	7,046	—	—	7,046
應付賬款減少	(116,566)	—	—	(116,566)
其他應付款項及 應計開支減少	(948)	—	—	(948)
來自客戶之墊款增加	175,976	—	—	175,976
來自新項目公司之 現金注資增加	—	—	(1,000)	(1,000)
應收附屬公司款項減少	—	(4)	—	(4)
應付股東款項減少	—	7	—	7
經營業務產生之現金 已付利息	31,080 (19,031)	1 —	(1,000) —	30,081 (19,031)
經營業務產生/(動用) 之現金淨額	12,049	1	(1,000)	11,050

	本集團 截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	目標公司 截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 千港元	備考調整 (附註2) 千港元	總計 千港元
投資業務				
購買物業、廠房及設備	(116)	—	—	(116)
已收利息	2	—	—	2
投資業務動用之現金淨額	(114)	—	—	(114)
融資業務				
償還銀行借貸	(80,000)	—	—	(80,000)
其他借貸所得款項	30,000	—	—	30,000
償還其他借貸	(30,000)	—	—	(30,000)
償還融資租賃承擔	(47)	—	—	(47)
融資業務動用之現金淨額	(80,047)	—	—	(80,047)
現金及現金等價物(減少)/增加	(68,112)	1	(1,000)	(69,111)
匯兌差異	6,292	—	—	6,292
年初之現金及 現金等價物	125,904	104	—	126,008
年終之現金及 現金等價物	64,084	105	(1,000)	63,189

附註：

- 就此未經審核備考綜合現金流量表而言，目標公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核現金流量表(載於本通函附錄二)(以人民幣列值)已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內按現行平均匯率1.00港元兌人民幣0.96元兌換為港元。
- 根據合作備忘錄，銷售股本權益之代價已協定為人民幣10,924,000元(相當於約11,379,000港元)。根據日期為二零零七年八月十五日之協議，本公司於二零零七年九月十二日向賣方支付合共1,000,000港元之訂金。此備考調整不會對經擴大集團之現金流量表有持續影響。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供之本公司資料。董事共同及個別對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函任何內容有所誤導。

2. 披露權益

董事於股份及相關股份之權益及短倉

於最後可行日期，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及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之權益及淡倉，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之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持有之 股份數目	所持本公司 已發行股本 之百分比
韓軍然 （「韓先生」）	實益擁有人 （附註1）	13,587,900	5%

附註：

- (1) 根據New Rank Groups Limited（「NRG」）（為Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited（「Royal Bank受託人」）全資擁有之公司）及韓先生（為押記人）與星樂物業投資有限公司（「星樂」）（保利（香港）投資有限公司（「保利香港」）之全資附屬公司）（為承押記人）於二零零三年六月二十三日進行股份押記，（其中包括）韓先生將其於本公司已發行股本之5%權益，即13,587,900股本公司股份，向星樂進行股份押記。

根據新城市擔保，韓先生向保利集團抵押其於本公司已發行股本之5%權益，即13,587,900股本公司股份。

除上文所披露者外：

- (i) 於最後可行日期，概無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及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於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之權益及淡倉；
- (ii) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期）起購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；及
- (iii) 於本通函日期，董事概無在對本集團業務關係重大之合同或安排中擁有重大權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊，並根據董事或本公司所知，下列人士（本公司之一名董事或行政總裁除外）於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交

所披露之權益及淡倉，或直接或間接擁有具備在任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利之已發行股本面值之10%或以上權益：

(i) 於本公司股份之權益

股東姓名／名稱	身份	所持有之股份數目 (好倉(L)／淡倉(S))	佔本公司已 發行股本之百分比
保利香港	於股份擁有 抵押品權益 之人士 (附註1及5)	67,939,500 (L)	25%
NRG	實益擁有人 (附註1及2)	54,351,600 (L)	20%
Silver World Limited	(附註2)	54,351,600 (L)	20%
Royal Bank 受託人	(附註3)	54,351,600 (L)	20%
衛平	實益擁有人	47,032,000 (L)	17.31%
路曙光	(附註4)	13,587,900 (L)	5%

(ii) 本集團其他成員公司之主要股東

附屬公司名稱	主要股東 姓名／名稱	佔已發行 股本之百分比
同新	New Rank (BVI 2) Limited	51%
同新	星樂	49%
中証	同新	66%
中証	國証	34%

附註：

- (1) 根據NRG及韓先生(為押記人)與星樂(保利香港之全資附屬公司)(為承押記人)於二零零三年六月二十三日進行之股份押記, NRG及韓先生就其各自擁有之本公司已發行股本20%及5%權益, 分別為54,351,600股和13,587,900股本公司股份, 向星樂進行股份押記。透過其於星樂之持股量, 根據證券及期貨條例, 保利香港被視為擁有67,939,500股本公司股份。
- (2) NRG乃Silver World Limited之全資附屬公司, 而Silver World Limited則由Royal Bank受託人全資擁有。
- (3) Royal Bank受託人為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珣女士之若干親屬, 惟該等人士並非加拿大之納稅居民或中國居民。該控股公司乃由另一項名為Hold Trust之全權信託全資擁有。Hold Trust之受益人包括與梁戈先生及劉珣女士各自父系祖父及母系祖父每一級血緣關係之直系後裔(連同彼等之配偶), 惟彼等並非加拿大之納稅居民或中國居民。
- (4) 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, 路曙光女士被視為擁有由韓先生持有之13,587,900股本公司股份之權益。
- (5) 根據新城市擔保, 梁戈先生及韓先生分別向保利集團抵押其於本公司已發行股本之20%及5%權益, 即54,351,600股及13,587,900股本公司股份。

- (6) 根據新城市擔保，本公司向保利集團抵押其於同新之51%權益。
- (7) 星樂持有同新49%權益。由於保利香港全資擁有星樂，根據證券及期貨條例，保利香港被視為擁有同新之49%權益。

除上文披露者外，董事及本公司行政總裁概不知悉有任何人士在最後可行日期於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露之權益及淡倉，或直接或間接擁有具備在任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利之已發行股本面值之10%或以上權益。

3. 專業人士

- (a) 以下為於本通函內提供意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
資產評估顧問有限公司	專業測量師
暉誼(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

- (b) 概無上述專業人士擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論可依法執行與否)認購或委任他人認購本集團任何成員公司之證券。

4. 競爭權益

於最後可行日期，董事及彼等各自之聯繫人概無擁有任何業務權益，亦無於任何現時或可能與本集團業務直接或間接構成競爭或相似之業務中擁有權益。

5. 股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：—

	港元
法定：	
902,591,333股每股0.001港元之股份	902,591
已發行及繳足或入賬列作繳足：	
271,758,000股每股0.001港元之股份	271,758

所有現有股份於各方面，尤其包括股息、投票權及資本回報，均具有同等地位。已發行之股份於聯交所上市。

概無股份自二零零六年十二月三十一日（本集團之最新經審核財務報表之編製日期）起發行。

6. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司牽涉之重大、尚未了結或面臨威脅或主動提出之訴訟或仲裁如下：—

於二零零六年一月十九日，北京仲裁委員會向獨立第三方北京太陽紅作出仲裁判決，撤銷十二樓協議，並由中証退還北京太陽紅總額人民幣14,371,191元（約相等於14,371,191港元）購買價格，及向其支付人民幣800,000元（約相等於800,000港元）賠償。中証已向北京人民法院申請暫緩執行該仲裁，並獲獨立中國執業法律顧問北京中普律師事務所通知其具質疑該判決之理據。預期法院於一年內作出裁決，期間不可執行仲裁。

按照十二樓協議，北京太陽紅擬以購買價人民幣14,371,191元（約相等於14,371,191港元），購買中國証券大廈十二樓全層。根據十二樓協議，代價由New Rank (BVI 1) Limited之全資附屬公司北京新協房地產開發有限公司支付予中証。北京新協房地產開發有限公司已根據北京太陽紅與北京新協房地產開發有限公司於二零零三年五月二十九日訂立之另一項協議自北京太陽紅收取有關金額，該協議擬撤銷北京新協房地產開發有限公司向北京太陽紅出售物業之一項協議，而北京新協房地產開發有限公司須轉讓自北京太陽紅所得款項予中証，作為十二樓協議之代價。New Rank (BVI 1) Limited為本公司當時之全資附屬公司，但自本公司在二零零四年九月出售本公司於New Rank (BVI 1) Limited之所有權益起，根據上市規則，該公司不再為本公司之附屬公司，並成為本公司及其關連人士之獨立第三方。即使按本公司理解，北京新協房地產開發有限公司已經自北京太陽紅收取有關款項，但實際上，中証並無收取北京新協房地產開發有限公司支付之任何款項。北京太陽紅指稱中証沒有以簽署及登記商品房買賣合同之方式履行十二樓協議，而中証則質疑（其中包括）十二樓協議於中國法律一直無效。北京太陽紅於二零零五年五月透過北京仲裁委員會作出仲裁，以撤銷十二樓協議，並追討退還購買價及損失。中証同意該申索，尤其根據十二樓協議無效及由於中証從未如十二樓協議所規定從北京新協房地產開發有限公司收取購買價，北京太陽紅於任何情況下沒有權力追討退還付款。

根據中國法律，由於十二樓協議並無簽署故應無法律約束力，故根據上市規則，該協議並不構成須予公佈之交易，亦非導致須刊發正式公佈之股價敏感資料。中証認為，中証對上述仲裁之辯護理由合理。因此，本公司過往並無就十二樓協議或上述仲裁作出公佈。

考慮到暫緩執行仲裁判決之待決法律程序，目前仲裁判決對本公司之財務影響並不明朗。本公司將就該法律程序任何重大進展作出進一步公佈。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅或主動提出之重大訴訟或申索。

7. 重大不利變動

據董事所知，自二零零六年十二月三十一日（本集團最近期經審核財務報表結算日期）起，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

8. 服務合約

主席兼執行董事韓先生於二零零二年十二月十六日與本公司訂立三年之服務協議，其後一直延續，直至其董事任命告終為止。誠如日期為二零零六年六月二十六日之本公司通函所詳述，韓先生於二零零五年十月二十五日與本公司訂立服務協議，由二零零五年四月一日起為期三年。韓先生現時年薪為1,950,000港元，此乃固定酬金。韓先生亦可收取管理花紅，金額由董事會全權酌情決定。

執行董事符耀廣先生於二零零四年四月一日與本公司訂立服務協議，任期由二零零三年三月十三日起為期兩年，其後按年延續，直至任何一方向對方發出不少於六個月通知終止為止。符先生現時年薪為1,040,000港元，此乃固定酬金。符先生亦可收取管理花紅，金額由董事會全權酌情決定。

獨立非執行董事與本集團概無訂立任何服務合約。彼等之任期為彼等根據本公司組織章程細則輪席告退前之期間。

除上文所披露者外，任何董事與本集團或其聯營公司概無訂立任何(1)於該公告日期前6個月內訂立或修訂之服務合約；(2)通知期為12個月或以上之持續合約；或(3)合約期尚餘12個月以上（不計及通知期）之固定年期合約。

9. 同意書

物業估值師已發出同意書，表示同意以本通函刊發時所載之形式及涵義刊載其函件或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 重大合約

除下文所披露者外，本公司或其附屬公司於緊接最後可行日期前兩年內概無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

1. 本公司與冠凱於二零零七年二月二十三日就本公司所發行本金額分別最多40,000,000港元及23,055,000港元之兩份可換股債券訂立之認購協議；
2. 本公司與冠凱於二零零七年二月二十三日就本公司所發行最多總本金額人民幣24,000,000元之可換股債券訂立之認購協議；
3. 本公司與冠凱於二零零七年二月二十三日訂立之貸款融資協議；
4. 本公司於二零零七年二月二十三日訂立之股份抵押，據此，本公司向冠凱抵押其於NR (BVI) Holdings Limited所有已發行股份；
5. NR (BVI) Holdings Limited於二零零七年二月二十三日訂立之股份抵押，據此，NR (BVI) Holdings Limited向冠凱抵押其於New Rank (BVI 2) Limited所有已發行股份；
6. 本公司與冠凱於二零零七年二月二十三日就日期為二零零六年十二月二十日之貸款協議訂立之進一步補充協議；
7. 經合作備忘錄補充之該協議；及
8. 新收購協議。

11. 要求投票表決之權利

根據上市規則，於股東大會上為批准關連交易而進行之任何表決必須以投票方式進行。故此，將於股東特別大會上就該協議、提出要約以及收購事項須以投票方式決定。下文載列股東根據本公司之公司章程文件要求投票表決之程序。

根據本公司之組織章程細則第66條，於任何股東大會中對進行表決決議案將以舉手形式決定，除非上市規則規定須以投票方式決定，或(於公佈舉手結果之時或之前或其他進行投票之要求已被撤銷)由以下人士要求以投票方式決定：

- (a) 有關大會主席；或
- (b) 最少三位親身出席股東或(如為公司股東)其正式授權代表或有權於會上投票之受委任代表；或
- (c) 一位或多位親身出席股東或(如為公司股東)其正式授權代表或其受委任代表，而其持有於大會上有權投票之全體股東不少於十分之一之總投票權；或
- (d) 一位或多位親身出席股東或(如為公司股東)其正式授權代表或其受委任代表，而其持有可在大會投票之股份佔所有可在大會投票股份已繳股本總額不少於十分之一；或
- (e) 倘指定交易所之規則有所規定，由任何一名或多名個別或共同持有有關於該大會上總投票權5%或以上之股份委任書之董事。

12. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands；香港主要營業地點位於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈28樓2804-06室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港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1901-1902室。
- (c) 於最後可行日期，董事會成員包括韓軍然先生(主席兼執行董事)、符耀廣先生(執行董事)、陳耀東先生(獨立非執行董事)、黃承基先生(獨立非執行董事)及鄭清先生(獨立非執行董事)。
- (d) 本公司之秘書為司徒文輝先生。
- (e) 本公司之認可會計師為黃慧婷女士，彼為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函之中、英文本如有任何差異，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本可由本通函日期起至二零零八年三月十八日(包括該日)止之一般辦公時間內在本公司於香港之主要營業地點及於股東特別大會上查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄第7節「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 本附錄第8節「服務合約」一節所述所指之服務合約；
- (d) 本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止各個財政年度之年報；
- (e) 本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績；
- (f) 估值報告；
- (g) 本通函。

股東特別大會通告

(2) 「動議：

- (a) 修訂本公司於二零零五年三月一日向三泰控股有限公司（「三泰」）發行本金額為12,000,000港元之可換股債券（「二零零五年可換股債券」）之條款：
- (i) 本金額中7,500,520港元須按經修訂兌換價每股股份0.138港元（「經修訂二零零五年可換股債券」）兌換為本公司之股份（「股份」）；
- (ii) 本金額中其餘5,219,480港元須予終止；
- (iii) 經修訂二零零五年可換股債券得按二零零七年三月一日起香港上海匯豐銀行有限公司不時報出之港元存款最優惠利率報價計息；及
- (iv) 經修訂二零零五年可換股債券之到期日延後至二零零九年二月二十八日；及
- (b) 授權董事就彼等認為必要或恰當，採取一切作為及簽立一切文件，以實行該等修訂。」

(3) 「動議：

- (a) 批准如本公司及三泰所訂立日期為二零零七年八月二十一日之認購協議（「新認購協議」）所述，發行本金額為5,304,297港元之可換股債券（「新可換股債券」），於行使所附帶之兌換權時，按新認購協議所述配發及發行新可換股債券所兌換之股份；
- (b) 批准待新認購協議所載之條款及條件達成後，發行新可換股債券之票據；

股東特別大會通告

- (c) 批准根據新認購協議進行之所有交易；及
- (d) 授權董事為實行及／或促成與根據新認購協議所述而發行新可換股債券及新兌換股份有關之任何事項，採取其認為必要或恰當之所有作為及簽立所有文件。」
- (4) 「**動議：**
- (a) 修訂本公司分別於二零零七年六月十四日及二零零七年六月二十八日向冠凱投資有限公司發行本金額分別為33,403,150港元及23,055,000港元之可換股債券（「二零零七年可換股債券」）之條款，將二零零七年可換股債券之到期日延後至二零零九年二月二十八日；及
- (b) 授權董事就其認為必要或恰當，採取一切作為及簽立一切文件，以實行該等修訂。」
- (5) 「**動議**批准將本公司法定股本，由總值902,591.333港元並由每股0.001港元股份所組成之902,591,333股份，增至總值2,000,000港元之2,000,000,000股股份，方法為增設1,097,408,667股每股面值0.001港元之股份，並授權本公司董事採取為實行及／或促使該股本增加生效而屬其認為必要或恰當之所有行動及簽立所有文件。」

承董事會命
新城市(中國)建設有限公司
公司秘書
司徒文輝

香港，二零零八年二月二十九日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 任何出席本公司股東特別大會及於會上投票之股東均可委任另一人為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上之代表代其出席本公司股東特別大會及於會上代其投票。代表毋須為股東。代表屬個人之股東或為一間公司之股東之代表有權代表股東行使一切其或彼等所代表之股東可行使之權力。
- (2) 倘本公司任何股份之持有人為聯名持有人，則任何一位聯名持有人均有權就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如其為唯一有權投票者無異；惟倘超過一位聯名持有人出席大會，則只有排名首位者方有權投票（不論親身或委派代表），其他聯名持有人概不得投票。就此方面而言，排名先後乃以股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。排名首位而已身故之股東之遺囑執行人或遺產管理人將被視作有關股份之聯名持有人。
- (3) 本通告附奉股東特別大會之代表委任表格。
- (4) 任何簽妥或經證明之代表委任表格及其他授權文件（如有）必須於股東特別大會或續會指定舉行時間48小時前或按股數表決之指定進行時間24小時前（視情況而定）送交本公司之香港股份過戶登記分處香港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1901-1902室，方為有效，如未能交回代表委任表格，則有關表格將告失效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親自出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。