



NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED
新城市(中國)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

二零一零年中期業績報告

目 錄

	頁次
簡明綜合收益表	1
簡明綜合全面收益表	2
簡明綜合財務狀況表	3
簡明綜合權益變動表	4
簡明綜合現金流量表	5
未經審核簡明綜合財務報表附註	6-25
管理層討論及分析	26-28
財務回顧	28-32
其他資料	32-37

中期業績

新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核簡明綜合財務報表連同二零零九年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益		4	37
一般及行政開支		(9,196)	(10,923)
融資成本	5	(13,229)	(10,307)
除稅前虧損	4	(22,421)	(21,193)
所得稅開支	6	—	—
本期間虧損		<u>(22,421)</u>	<u>(21,193)</u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(22,421)	(21,193)
非控股權益		—	—
		<u>(22,421)</u>	<u>(21,193)</u>
每股虧損			
基本	8	<u>(8.25) 仙</u>	<u>(7.80) 仙</u>
攤薄	8	<u>無</u>	<u>無</u>

簡明綜合全面收益表

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

簡明綜合財務狀況表

		於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機械和設備	9	691	887
流動資產			
貿易應收款項	11	75,079	75,079
預付款項、按金及其他應收款項	12	1,615	1,612
現金及銀行結餘		112	150
		76,806	76,841
分類為持作出售非流動資產之投資物業	10	777,778	777,778
流動資產總值		854,584	854,619
流動負債			
應付貿易款項	13	149,299	147,487
其他應付款項及應計費用		182,777	172,680
應付關連公司款項		10,752	5,581
應付融資租約		73	73
計息銀行借貸，有抵押	14	99,989	99,989
其他借貸	15	169,595	169,039
應付董事款項		21,295	17,959
應付稅項		190,625	189,687
應付優先股息		94,600	94,600
撥備	16	14,378	19,514
流動負債總額		933,383	916,609
流動負債淨額		(78,799)	(61,990)
總資產減流動負債		(78,108)	(61,103)
非流動負債			
應付融資租約		55	91
可換股債券之負債部分		62,406	56,954
非流動負債總額		62,461	57,045
淨負債		(140,569)	(118,148)
資產虧絀			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	17	272	272
儲備	18	(140,841)	(118,420)
		(140,569)	(118,148)
非控股權益		—	—
資產虧絀		(140,569)	(118,148)

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	撥入盈餘	換算儲備	可換股債券 之權益部分	累計虧損	總計	非控股 權益	總權益
	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
於二零零九年 十二月三十一日 之經審核賬目 期初結餘	272	20,773	4,755	22,315	25,027	(191,290)	(118,148)	-	(118,148)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	(22,421)	(22,421)	-	(22,421)
於二零一零年 六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>22,315</u>	<u>25,027</u>	<u>(213,711)</u>	<u>(140,569)</u>	<u>-</u>	<u>(140,569)</u>
於二零零九年 一月一日	272	20,773	4,755	22,315	-	(161,187)	(113,072)	-	(113,072)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	(21,193)	(21,193)	-	(21,193)
於二零零九年 六月三十日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>22,315</u>	<u>-</u>	<u>(182,380)</u>	<u>(134,265)</u>	<u>-</u>	<u>(134,265)</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
用於經營業務產生之現金淨額	(5,175)	(11,480)
用於投資業務現金淨額	-	(22)
來自／(用於)融資業務現金淨額	5,137	(1)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少	(38)	(11,503)
期初之現金及現金等值項目	150	11,655
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	112	152
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	112	152
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定，以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告而編製。

2. 主要會計政策

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

中期所得稅按預期總年度盈利所適用之稅率計入。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 經營分部資料

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

地區資料

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

有關最大客戶之資料

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

4. 除稅前虧損

截至六月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
(未經審核) (未經審核)
千港元 千港元

本集團之經營虧損已扣除／(計入)以下項目：

物業、機械和設備之折舊

—自用資產	146	347
—租賃資產	50	50
物業、機械和設備撇銷	—	284
匯兌虧損	—	11
銀行存款利息收入	—	(35)
匯兌收益	(4)	—
其他	—	(2)
	<u>146</u>	<u>347</u>

5. 融資成本

截至六月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
(未經審核) (未經審核)
千港元 千港元

利息：

須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	7,764	7,325
須於五年內悉數償還之其他貸款	—	—
可換股債券	5,455	2,972
融資租約	10	10
	<u>13,229</u>	<u>10,307</u>

6. 所得稅開支

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

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

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

7. 股息

期內並無派付任何股息。董事不建議派發本期間之中期股息(二零零九年：無)。

8. 每股虧損

(i) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

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

(ii) 每股攤薄虧損

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

9. 物業、機械和設備

	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零一零年一月一日	2,604	7,008	9,612
添置	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年六月三十日	2,604	7,008	9,612
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
合共折舊			
於二零一零年一月一日	2,274	6,451	8,725
本期間開支	65	131	196
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年六月三十日	2,339	6,582	8,921
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
賬面淨值			
於二零一零年六月三十日	265	426	691
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	330	557	887
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

本集團融資租賃項下所持汽車之賬面值計入於二零一零年六月三十日之汽車總額，為66,375港元(截至二零零九年六月三十日止六個月：166,156港元)。

10. 分類為持作出售非流動資產之投資物業

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

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

於二零一零年十二月二十九日報告期末後，本公司將其於同新之51%股權轉讓予星樂，並因此將由北京中証擁有之代價物業轉讓予星樂，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項（附註21(a)）。

11. 貿易應收款項

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

貿易應收款項指就中國證券大廈應收中國聯通代價之最後一期之應收代價(附註10)。根據中國證券大廈買賣協議，代價之最後一期應付於中國證券大廈之法定業權由北京中証轉讓予中國聯通時結清。由於報告期末法定業權之轉讓尚未完成，故並無應收款項逾期，而董事認為毋須作出減值。

於報告期末，按協議日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

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

貿易應收款項減值撥備變動如下：

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

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

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

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

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
預付開支及按金	1,615	1,612

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列財務資產涉及無近期違約記錄之應收款項。

13. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期之貿易應付款項賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	-	-
一至兩個月	-	-
二至三個月	-	-
超過三個月	149,299	147,487
	149,299	147,487

貿易應付款項並不計息。

14. 計息銀行借貸，有抵押

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

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

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

- (i) 人民幣30,000,000元於收到中國聯通在出售中國證券大廈下的最後一期之應收代價(附註11)；及

- (ii) 餘額人民幣 60,000,000 元於本集團與中國聯通完成中國證券大廈及代價物業買賣後經本公司與建設銀行磋商而支付(附註 10)。

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

15. 其他借貸

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

附註：

- (a) 該款項指星樂物業投資有限公司(「星樂」)(本公司附屬公司同新之少數股東)於二零零三年六月二十三日提供之本金額為 45,000,000 港元之貸款(「新城市中國貸款」)，該款項按每年 6% 之利率計息，以 New Rank Group Limited 及韓先生分別持有之本公司 20% 及 5% 股份作抵押，並於二零零五年六月償還(統稱「新城市中國股份抵押」)。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年 10%。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司提出法律訴訟，索償新城市中國貸款之貸款及利息。其詳情載於本報告附註19(a)。

- (b) 該款項指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証(同新之附屬公司)提供之貸款(「New Rank 貸款」)，該款項以本公司附屬公司 New Rank (BVI 2) Limited (「New Rank (BVI)」) 於同新持有之 51% 股份作抵押，免息及於二零零三年六月償還(統稱「New Rank 股份抵押」)。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此：
- (i) 部分 New Rank 貸款為數 55,000,000 港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，並自二零零五年七月一日起按每年 10% 之利率計息；及
- (ii) 為數 110,000,000 港元之 New Rank 貸款結餘仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓代價物業後以向星樂轉讓估值為 110,000,000 港元之部分代價物業予以償還。代價物業之法定業權於本報告日期尚未轉讓予北京中証。
- (c) 於二零零九年十一月二十六日，本公司與星樂之最終控股公司保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)、星樂、New Rank (BVI) 及同新進一步訂立新清償協議(「清償協議」)，據此，新城市中國貸款及 New Rank 貸款連同應計利息 99,822,000 港元及應付優先股息 94,600,000 港元(「債務總額」)須於二零零九年十二月三十一日或之前一次性支付人民幣 305,000,000 元(相等於約 338,889,000 港元)而償還。

於二零一零年十二月十六日報告期末後，本公司及北京中証分別收到星樂就新城市中國貸款及 New Rank 貸款發出之催款函件。請參閱本報告附註 21(a)。

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

16. 撥備

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

- (a) 該款項指就獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司(「北京太陽紅」)有關收購本集團開發之中國證券大廈整第十二層(「收購事項」)之申索作出之撥備。於二零零六年一月十九日,北京市仲裁委員會作出北京太陽紅勝訴之裁決,指北京太陽紅與北京中証於二零零三年六月六日就收購事項所訂立之買賣協議須予撤銷,北京中証須向北京太陽紅退還約人民幣14,000,000元之已付購買款及賠償人民幣800,000元。北京東方天成房地產開發有限公司(本公司的一間關連公司)代表北京中証於二零零八年九月四日結清北京太陽紅部分索賠款項人民幣5,000,000元(相等於約5,581,000港元)。於二零零九年一月七日,本集團於中國建設銀行之現金存款人民幣9,118,000元已被北京市仲裁委員會提取,作為對北京太陽紅之法律責任之撥備。於二零零九年三月四日,雙方已協商重新訂定償還協議並已付約人民幣14,118,000元(相等於約15,642,000港元)作為償還部分款項予北京太陽紅,而剩餘款項人民幣4,622,000元(相等於約5,136,000港元)已於二零一零年四月全數結清。
- (b) 該款項指北京泰和利鑽孔加固工程有限公司(「北京泰和利」)就中國證券大廈之樓宇結構鞏固工程之申索作出之撥備。於二零零九年二月六日,北京市仲裁委員會作出北京泰和勝訴之裁決,指北京泰和利與北京中証於二零零三年六月二十三日就鞏

固工程訂立協議而有關工程項目已於二零零七年一月二十七日完成。北京中証須支付未付餘款連同利息總數約為人民幣12,940,000元(約14,378,000港元)。

17. 股本

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
10,000,000,000股普通股(二零零九年： 10,000,000,000股普通股)每股面值0.001港元 (二零零九年：0.001港元)	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：		
271,758,000股普通股(二零零九年： 271,758,000股普通股)每股面值0.001港元 (二零零九年：0.001港元)	<u>272</u>	<u>272</u>

18. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動於財務報表之綜合權益變動表內呈列。股份溢價、繳入盈餘、可換股債券股本儲備及換算儲備之性質及目的於下文附註(a)至(d)說明。

a. 股份溢價

股份溢價乃本公司股份以溢價發行時所得資金，撇除發行股份費用後，與股份面值之差異。

b. 繳入盈餘

繳入盈餘指本公司之已發行普通股面值與根據重組而交換股份所獲得之附屬公司之資產淨值兩者之差額。

c. 可換股債券股本儲備

由二零零五年一月一日起，及按照香港會計準則第32號，可換股債券於首次確認時分為負債及股本部分，按公平值確認負債部分，並以可換股債券於發行日期之所得款項與負債部分公平值之差額計算股本應佔部分。負債部分其後使用實際利息法按攤銷成本列賬。股本部分將一直列於股本內，直至轉換或贖回債券為止。當轉換債券時，於轉換之時之可換股債券股本儲備及負債部分之賬面值已撥入股本賬及股份溢價賬，作為已發行股本之代價。當債券被贖回時，可換股債券股本儲備直接撥回累積虧損賬。

d. 換算儲備

就呈列綜合財務報表而言，本集團境外業務之資產及負債使用結算日之兌換率以港元列值。收入及開支項目按該期間平均匯率換算，該期間匯率大幅波動除外，在該情況下使用交易日期之匯率換算。因此而產生之匯兌差額(如有)分類為股本並於本集團外幣換算儲備內確認。有關匯兌差額於出售境外業務期間之損益內確認。

19. 訴訟

本集團於二零一零年六月三十日有如下重大未決訴訟：

(a) 星樂的法律索償

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

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

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

(b) 北京嘉世寶之法律索償

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

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

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

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

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

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

於二零一零年十二月二十九日報告期末後，於執行星樂作出之New Rank股份抵押構成之抵押後（附註21(a)），同新及北京中証不再為本公司附屬公司。董事認為，同新及北京中証不再為本公司附屬公司後，遠期支票及空頭支票索償將不會對本公司及本集團構成任何財務及其他影響。

20. 或然負債

本集團

本集團於二零一零年六月三十日有如下或然負債。

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

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

21. 報告期後事項

(a) 星樂強制執行新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押組成之抵押

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

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

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

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

於二零一零年六月三十日，同新集團計入綜合財務狀況表之主要資產及負債如下：

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

(b) 建議收購事項

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

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

管理層討論及分析

中期業績

於回顧期內，本集團無錄得營業額，期內虧損淨額約22,421,000港元，而本集團於二零零九年上半年無錄得營業額及期內虧損淨額約21,193,000港元，期內每股基本虧損為8.25港仙（截至二零零九年六月三十日止六個月：7.8港仙）。

股息

董事會不建議派發本期間之中期股息（截至二零零九年六月三十日止六個月：無）。

業務回顧

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

主要業務安排

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

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

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

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

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

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

恢復股份買賣之安排

應本公司要求，股份自二零零三年十二月三十日起已暫停在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣，以待公佈涉及中國証券大廈之本公司重大交易。本公司已於二零零五年一月十二日進入除牌程序之第二階段，因聯交所關注本公司是否符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.24條有關充裕資產及營運規模之規定。於二零一零年八月十三日，聯交所確定本公司沒有足夠之業務運作或擁有相當價值之資產以符合上市規則第13.24條之規定，並根據上市規則第17項應用指引決定將本公司置於除牌程序之第三階段。倘本公司未能提交可行之復牌建議，聯交所擬於六個月期間後（即二零一一年二月二十四日）撤銷本公司之上市地位。除提交復牌建議外，本公司須刊發所有尚未刊發之財務業績，及解決可能存在之所有審核事項。最後，本公司亦須向聯交所證明本公司有適當及有效之內部監控系統以符合上市規則。

展望

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

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

財務回顧

流動資金、財務資源及資金需求

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

於二零一零年六月三十日，本集團有下列其他借貸：

- (a) 其他借貸3,873,000港元指星樂(本公司附屬公司同新之少數股東)於二零零三年六月二十三日提供之本金額為45,000,000港元之貸款(「新城市中國貸款」)之餘額，該款項按每年6%之利率計息，以New Rank Group Limited及韓軍然先生分別持有之本公司20%及5%股份作抵押(統稱「新城市中國股份抵押」)，並原訂於二零零五年六月償還。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年10%。

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

(b) 其他借貸165,000,000港元指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証提供之貸款(「New Rank貸款」)，該款項以本公司附屬公司New Rank (BVI)於同新持有之51%股份作抵押(統稱「New Rank股份抵押」)，為免息，並原訂於二零零三年六月償還。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此：

- (i) 部分New Rank貸款為數55,000,000港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日或之前，並自二零零五年七月一日起按每年10%之利率計息；及
- (ii) 為數110,000,000港元之New Rank貸款之餘額仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓代價物業後以向星樂轉讓估值為110,000,000港元之部分代價物業予以償還。代價物業之法定業權於本報告日期尚未轉讓予北京中証。

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

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

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

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

訴訟

訴訟詳情載於本報告附註16及19。

負債資本比率

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

匯兌風險

本集團之主要業務位於中華人民共和國(「中國」)，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團抵押位於北京之發展項目中國証券大廈，作為已獲授銀行貸款約99,989,000港元(於二零零九年十二月三十一日：約99,989,000港元)之抵押。

此外，本公司已抵押同新之51%股權，作為本報告附註15所述其他借貸之抵押。

或然負債

本集團

於二零一零年六月三十日，本集團有如下或然負債。

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

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

承擔

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

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

其他資料

企業管治

本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄 14 內企業管治常規守則（「守則」）所載之守則條文，惟下列偏離守則條文者除外：

本公司的主席同時兼任行政總裁，因此偏離守則條文第 A.2.1 條，該條規定主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時的管理足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於適當時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

根據本公司的組織章程細則，本公司非執行董事並無特定任期，而本公司的董事會主席及／或董事總經理無須輪值告退。因此，上述各項偏離守則條文第 A.4.1 條以及守則條文第 A.4.2 條。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。本公司將不時檢討相關公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

本公司並無成立薪酬委員會，因此偏離守則條文第 B.1 條的規定。本公司的既定政策乃按個別表現及職責、市場趨勢及公司表現釐訂全體董事及高級管理人員的薪酬待遇。董事會將不時檢討是否需要成立薪酬委員會。

僱員

於二零一零年六月三十日，本集團在中國及香港僱用約 20 名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所者，各董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股本及相關股份之權益及淡倉如下：

好倉

本公司每股面值0.001港元之普通股

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已 發行股本百分比
韓軍然（「韓先生」）	實益擁有人 (附註1)	13,587,900	5%

附註：

- (1) 根據由 Silver World Limited（為 Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited（「Royal Bank Trustee」）之全資附屬公司）全資擁有之 New Rank Groups Limited（「NRG」）與韓先生（作為押記人）及保利（香港）投資有限公司（「保利香港」）之全資附屬公司星樂物業投資有限公司（「星樂」）（作為承押人）於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押協議，除其他事項外，韓先生將其於本公司已發行股本5%之權益（即13,587,900股本公司股份）抵押予星樂。

根據新城市擔保，韓先生將其於本公司已發行股本5%之權益（即13,587,900股本公司股份）抵押予中國保利集團公司（「保利公司」）。

除上文所披露者外，各董事或彼等之聯繫人並無擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於董事權益登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）股本及相關股份之權益及淡倉。

主要股東權益及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一零年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊紀錄，除上文披露有關本公司董事之權益外，以下人士已通知本公司彼等於本公司已發行股本之權益及淡倉：

董事名稱／姓名	身份	所持已發行普通股 數目(好倉(好)／ 淡倉(淡))	佔本公司 已發行股本 百分比
保利香港	擁有股份抵押 權益之人士 (附註1)	67,939,500 (好)	25%
NRG	實益擁有人 (附註1及2)	54,351,600 (好) 54,351,600 (淡)	20%
Silver World Limited	(附註2)	54,351,600 (好) 54,351,600 (淡)	20%
Royal Bank Trustee	(附註3)	54,351,600 (好) 54,351,600 (淡)	20%
衛平	實益擁有人	47,032,000 (好)	17.31%
路曙光	(附註1及5)	13,587,900 (好)	5%

附註：

- (1) 根據由NRG與韓先生(作為押記人)及保利香港之全資附屬公司星樂(作為承押記人)於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押協議，NRG及韓先生將彼等各自於本公司已發行股本20%及5%之權益(即分別54,351,600股及13,587,900股本公司股份)抵押予星樂。由於保利香港所持星樂之股權，根據證券及期貨條例，保利香港被視為於67,939,500股本公司股份中擁有權益。

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

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

- (2) NRG乃Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則由Royal Bank Trustee全資擁有。
- (3) Royal Bank Trustee乃一項名為新協信託之全權信託之受託人。新協信託之受益人包括一間控股公司及其全資附屬公司，以及梁戈先生及其妻子劉洵女士之若干親屬，惟在稅務方面該等親屬不得屬於加拿大居民或中國居民。控股公司由另一項名為Hold Trust之全權信託全資擁有。
- (4) Hold Trust之受益人包括梁戈先生及劉洵女士各自之父系及母系血緣直系繼承人及其配偶，惟在稅務方面彼等不得屬於加拿大居民或中國居民。
- (5) 路曙光女士為本公司董事兼主席韓先生之配偶。根據證券及期貨條例，路女士被視為於韓先生持有之13,587,900股本公司股份中擁有權益。

據本公司任何董事所知，於本公司附屬公司之股東大會上直接或間接擁有5%或以上投票權之公司（本集團成員公司除外）如下：

擁有人名稱	附屬公司名稱	權益百分比
國証經濟開發有限公司（「國証」） （附註1）	北京中証房地產開發有限公司 （「北京中証」）	34%
星樂（附註2）	同新有限公司（「同新」）	49%

附註：

- (1) 北京中証於一九九五年六月五日成立，現時之合營夥伴包括本公司附屬公司同新、國証及北京市金融街建設開發有限公司（「金融街建設開發」），其註冊資本由同新及國証分別出資66%及34%。根據金融街建設開發、國証及同新於一九九九年十月九日訂立之協議，同新獲得北京中証全部經濟利益，而國証於中國証券大廈落成時，可取得中國証券大廈建築樓面面積7,000平方米之辦公室擁有權，作為固定收益。
- (2) 星樂享有同新最多94,600,000港元之優先股股息，而同新會優先清償星樂及保利香港之貸款連同其應計利息，方向本集團派發最多136,000,000港元之優先股股息。待支付上述優先股股息及清償星樂及保利香港之貸款後，同新將會按以下比例宣派股息及／或分派予本集團及星樂：

本集團：75%

星樂：25%

除上文所披露外，就本公司所知，並無任何其他人士於二零一零年六月三十日擁有本公司已發行股本5%或以上之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零零二年六月十四日採納一項購股權計劃，將於採納當日起十年內維持有效。截至二零一零年六月三十日止六個月內並無授出任何購股權，而所有未行使之購股權已經失效。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無買賣本公司任何股份。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至二零一零年六月三十日止六個月內均有遵守守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生。審核委員會與管理層已審閱本集團採用之會計原則及慣例，並討論內部控制及截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零一一年二月二十三日