

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

NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED

新城市(中國)建設有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0456)

二零零九年中期業績公佈

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」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表連同二零零八年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
其他收入		37	16,066
行政費用		(10,923)	(14,582)
經營(虧損) / 溢利	4	(10,886)	1,484
融資成本	5	(10,307)	(35,684)
除稅前虧損		(21,193)	(34,200)
稅項	6	-	-
本期間虧損		(21,193)	(34,200)
以下應佔：			
本公司股權持有人		(21,193)	(34,200)
少數股東權益		-	-
		(21,193)	(34,200)
股息	8	-	-
每股虧損(港仙)			
基本	7	(7.80)	(12.58)
攤薄	7	(2.99)	(4.09)

簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機械和設備		1,191	1,850
流動資產			
待售已竣工物業		777,778	777,778
應收賬款		75,079	75,079
預付款項、按金及其他應收款項	9	2,130	3,175
銀行結餘及現金		152	11,655
		<u>855,139</u>	<u>867,687</u>
流動負債			
應付賬款	10	159,926	143,859
應付費用及其他應付款項		206,384	179,315
融資租約承擔		73	73
銀行借貸		99,989	99,989
其他借貸		59,873	59,873
應付稅項		190,359	190,317
可換股債券		69,263	69,263
撥備		-	35,156
		<u>785,867</u>	<u>777,845</u>
流動資產淨額		<u>69,272</u>	<u>89,842</u>
總資產減流動負債		<u>70,463</u>	<u>91,692</u>
非流動負債			
融資租約承擔		128	164
其他借貸		110,000	110,000
應付優先股息		94,600	94,600
		<u>204,728</u>	<u>204,764</u>
淨負債		<u>(134,265)</u>	<u>(113,072)</u>
股本及儲備			
股本		272	272
儲備		(134,537)	(113,344)
股東資金虧絀		<u>(134,265)</u>	<u>(113,072)</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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」）之簡明綜合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 16 之適用披露規定編製。

b. 主要會計政策

除若干金融資產及待售已竣工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二零零八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。

編製財務報表時，董事已就二零零九年六月三十日之淨負債水平審慎考慮本集團之未來流動資金狀況。本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得虧損而本集團於該日之綜合負債淨額為 134,265,000 港元。該等條件可能對本集團持續經營之能力構成疑問。然而，董事認為基於以下原因，本集團將能夠應付未來營運資金及財務需要：

(i) 本集團一直積極就位於北京市內之物業發展項目與第三方進行商討從而使本集團股東利益達到最大值。

(ii) 本集團管理層正與債權人商討進行債務重組或延長還款期限。董事有信心，已竣工物業將能成功出售及有關物業是自行融資，且假設與債權人之商討能滿意地達成協議，因此本集團能夠在可預見之將來承擔所有逾期貸款及財務責任。

因此，董事認為以持續經營基準編製截至二零零九年六月三十日止六個月之財務報表為恰當之做法。倘本集團無法持續經營業務，則須調整及撇減資產價值至可收回價值，並就可能產生之進一步負債撥備以及將非流動資產重新分類為流動資產。此等調整之影響並未於財務報表中反映。

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二零零九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。

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 27 號(經修訂)「綜合財務報表和獨立財務報表」 二零零九年七月一日

香港財務報告準則第 3 號(經修訂)「業務合併」 二零零九年七月一日

本集團並未提早採納已頒佈但未生效之新訂、經修改及修訂的準則或詮釋。若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納國際財務報告準則第 3 號（經修訂）可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則國際會計準則第 27 號（經修訂）將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。

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物業出售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. 撥備及或然負債

當本公司因過往事件而產生及可能須於日後撥出經濟利益以清償現時之法定或推定責任時，並可就該責任下之數額作出可靠估計之情況下，則須就時間或金額不定之債項作出撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

1. 主要會計政策概要 (續)

d. 撥備及或然負債 (續)

倘經濟利益撥出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠之估計，則會將該責任披露為或然負債，惟撥出經濟利益之可能性極低者則除外。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非撥出經濟利益之可能性極低。

2. 分部資料

香港會計準則第 14 號「分部報告」規定分部資料分開兩種分部形式呈列：(i)按主要分部呈報基準，本集團決定為按業務分類；及(ii)按次要分部呈報基準，本集團決定為按地區分部。

截至二零零九年六月三十日止六個月內本集團並沒有營業額收益。因此，截至二零零九年六月三十日止期內，並沒有提供按業務分部及地區分部資料。

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。

本集團截至二零零八年及二零零九年六月三十日止並沒有營業額。

4. 經營 (虧損) / 溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(虧損) / 經營溢利已扣除下列各項：		
物業、機械和設備折舊	681	455
匯兌損失	11	-
並已計入：		
利息收入	35	200
匯兌收益	-	15,850
其他收入	2	16

5. 融資成本

截至六月三十日止六個月

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
須於五年內全數清還之銀行貸款及透支	7,325	7,498
須於五年內全數清還之其他貸款	-	13,535
可換股債券	2,972	2,553
融資租賃	10	10
擔保費-北京太陽紅仲裁	-	12,088
	<u>10,307</u>	<u>35,684</u>

6. 稅項

截至二零零九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 16.5%（截至二零零八年六月三十日止六個月：16.5%）之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零九年及二零零八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。本集團於中國營運之公司所適用之企業所得稅率由為 25%（截至二零零八年六月三十日止六個月：25%）。由於本集團於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月並無中國企業所得稅之應課稅收入，故並無作出撥備。

本集團於期內並無重大未予撥備之遞延稅項。

7. 每股虧損

截至二零零九年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃根據扣除優先股股息後截至二零零九年六月三十日止六個月之股東應佔虧損淨額 21,193,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：34,200,000 港元）及已發行普通股之加權平均數 271,758,000 股（截至二零零八年六月三十日止六個月：271,758,000 股普通股）計算。

截至二零零九年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損乃根據扣除債券利息（已扣除稅項）前及扣除優先股股息後之股東應佔虧損 18,221,000 港元（截至二零零八年六月三十日止六個月：31,647,000 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 610,058,984 股（截至二零零八年六月三十日止六個月：773,663,558 股普通股）計算。

8. 股息

董事會不建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

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%股本權益之星樂物業投資有限公司(「星樂」) 享有同新合共 94,600,000 港元之優先股息，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，方會向本集團派發股息。

9. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
預付開支及按金	<u>2,130</u>	<u>3,175</u>

該到期款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

10. 應付賬款

於二零零九年六月三十日應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
三個月內	<u>159,926</u>	<u>143,859</u>
四至六個月	-	-
七至九個月	-	-
十至十二個月	-	-
	<u>159,926</u>	<u>143,859</u>

11. 結算日後事項

a) 增加法定股本

於二零零九年八月十日，獨立股東於股東特別大會上已批准增加法定股本之決議案，同意法定股本由 2,000,000 港元分為 2,000,000,000 股之股份增加至 10,000,000 港元分 10,000,000,000 股之股份。

b) 延長三泰可換股債券之到期日

於二零零九年八月十日，獨立股東於股東特別大會上已批准更改有關三泰可換股債券之條款，包括但不限於債券到期日將延長至二零一二年二月二十八日及每股股份兌換價修訂為 0.03 港元。

c) 約務更替冠凱可換股債券

於二零零九年八月十日，獨立股東於股東特別大會上已批准有關冠凱可換股債券下之債務責任更替與韓先生。

管理層討論及分析

中期業績

在六個月回顧期內，本集團無錄得營業額，期內虧損淨額約 21,193,000 港元，而本集團於二零零八年上半年無錄得營業額及期內虧損淨額約 34,200,000 港元，期內每股基本虧損為 7.80 港仙（截至二零零八年六月三十日止六個月為 12.58 港仙）。

股息

董事會不建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零八年六月三十日止六個月：無）。

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 港元之優先股息，而同新會優先償還星樂及保利（香港）之貸款連同其應計利息，方會向本集團派發優先股息。

業務回顧

經過本集團努力為代價物業找尋買家，現已與預期買家正在後期商議中。本集團認為如有關銷售進度符合預期進展，有關交易之資料可在短期內披露與股東。正因如此，債權人繼續給與支持本集團，因債權人也認為銷售物業之代價可幫助本集團償還所有債務，對本集團之還款能力增加信心。

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聯交所証券上市規則（「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交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。股份將繼續暫停買賣，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

從前期年報所提及，銷售代價物業後本集團需要注入新業務從而符上市公司之上市條例。因本集團之資金有限，對於確認新業務存在一定困難。但管理層正源此方向作為目標令本集團可盡快從回上市公司地位。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金需求

於二零零九年六月三十日，本集團在租購合約下之之責任約 201,000 港元（二零零八年十二月三十一日：237,000 港元）及銀行借款約人民幣 90,000,000 元（相等於約 99,989,000 港元）（二零零八年十二月三十一日：約人民幣 90,000,000 元，相等於約 99,989,000 港元），乃有抵押及計息。

於二零零九年六月三十日，以一位董事及一位前董事持有之本公司股份作抵押之貸款 165,000,000 港元（於二零零八年十二月三十一日：165,000,000 港元）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。於二零零九年六月三十日，其他未抵押貸款 3,873,000 港元（二零零八年十二月三十一日：3,873,000 港元）以年利率 10% 計息。另外，於二零零九年六月三十日之短期貸款 1,000,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,000,000 港元）按優惠利率加兩厘計息。

於二零零九年六月三十日，本集團之總資產約 856,330,000 港元（二零零八年十二月三十一日：約 869,537,000 港元），而總借貸則約 269,862,000 港元（二零零八年十二月三十一日：約 269,862,000 港元）。於二零零九年六月三十日，現金及銀行結存約 152,000 港元（二零零八年十二月三十一日：約 11,655,000 港元），而二零零九年六月三十日之流動比率（流動資產／流動負債）為 1.09（二零零八年十二月三十一日：1.12）。

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

於二零零九年六月三十日，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（二零零八年十二月三十一日：約 99,989,000 港元）之抵押。

企業管治

本公司於截至二零零九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在本公司的週年大會上輪值告退及重選，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。本公司將不時檢討相關公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

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

僱員

於二零零九年六月三十日，本集團在中國及香港僱用約 52 名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零零九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二零零九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二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

董事會

於本公佈刊發日期，本公司有(i) 兩名執行董事，即韓軍然先生(主席)及符耀廣先生；(ii) 一名非執行董事，即羅敏先生；及(iii) 三名獨立非執行董事，即陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生。

承董事會命
新城市(中國)建設有限公司
主席
韓軍然

香港，二零零九年十一月四日