

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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。本公司股份已於二零零零年五月二十四日以介紹方式在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為在中華人民共和國（「中國」）進行物業發展及投資。

附屬公司詳情載列如下：

名稱	法定形式	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
北京新協房地產開發 有限公司（「北京新協」）	中外合資 合營企業	中國	9,200,000美元 註冊資本	—	99%	物業發展及投資
北京中證房地產開發 有限公司（「北京中證」）	中外合作 合營企業	中國	25,000,000美元 註冊資本	—	100% (附註41(c))	物業發展
NR (BVI) Holdings Limited	有限責任公司	英屬處女群島	47,001美元普通股	100%	—	投資控股
New Rank (BVI 1) Limited	有限責任公司	英屬處女群島	11,000美元普通股	—	100%	投資控股
New Rank (BVI 2) Limited	有限責任公司	英屬處女群島	36,000美元普通股	—	100%	投資控股
新協國際有限公司	有限責任公司	香港	2港元普通股 5,000,000港元 無投票權遞延股（註1）	—	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料 (續)

名稱	法定形式	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
新協服務有限公司	有限責任公司	香港	2港元普通股	—	100%	一般管理
Precise Assets Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元普通股	—	100%	暫無業務
Sherford Company Limited	有限責任公司	開曼群島	3美元普通股	—	100%	投資控股
Team Success Management Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元普通股	—	100%	投資控股
同新有限公司	有限責任公司	西薩摩亞群島	1美元普通股	—	100%	投資控股
銳星國際有限公司	有限責任公司	香港	2港元普通股	—	100%	一般管理
Very Best Investments Limited	有限責任公司	英屬處女群島	1美元普通股	—	100%	暫無業務

註：

- 1) 無投票權遞延股並非由本集團持有，且無權獲派股息、收取附屬公司股東大會通告、出席該等大會或在會上投票，而在清盤時亦無權收取任何分派。
- 2) 除兩間在中國經營之中國附屬公司外，其他附屬公司主要在香港經營業務。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

2. 呈報基準

於編製財務報表時，基於本集團於二零零二年十二月三十一日之流動負債淨額及股東資金虧絀分別約達401,000,000港元及207,000,000港元，故此董事已審慎考慮本集團日後之流動資金狀況。

本集團之主要發展項目位於中國北京，將會興建一幢綜合辦公大樓，而該項目已於二零零二年十二月三十一日之資產負債表中列作待售發展中物業710,307,000港元（二零零一年：623,088,000港元）。董事建議完成該發展項目所需資金將來自本集團往來銀行提供之現有與新增融資、預期來自預售辦公室之款項及本集團有條件向獨立第三者出售間接持有該發展項目之集團公司同新有限公司49%權益所得資金。出售之條件載於附註19。

然而，本集團有賴往來銀行及債權人繼續支持。按附註26所述，本集團未能償還若干銀行貸款合共約92,000,000港元（二零零一年：64,000,000港元），而該等款項現時須於要求時償還。銀行借貸餘額約246,000,000港元則須於二零零三年八月至二零零四年十二月期間償還。此外，本集團若干債權人已採取法律行動，追討約509,000,000港元之過期結餘。若干該等往來銀行及債權人已向北京法院申請凍結本集團若干土地及樓宇、投資物業、部份待售發展中物業及銀行結餘。

在此情況下，本集團現正與往來銀行磋商，要求重訂還款期或將現有信貸續期，並提供新增信貸，以作為完成上述發展項目所需部份資金。本集團亦與若干債權人磋商，要求重新安排還款期。倘成功與銀行及債權人達成共識，並順利完成出售同新有限公司49%權益，則董事相信本集團將具備充足資金，可完成該發展項目，並全數應付可見將來到期之財務責任。因此，財務報表乃按持續經營準則編製。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂／經修訂會計實務準則

於本年度，本集團首次採納若干由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)。採納該等會計實務準則後，現金流量表之呈報方式有所改變，並須呈列股本變動表，惟對本會計期間或過往會計期間之業績並無任何重大影響，故此毋須作出前期調整。

外幣

會計實務準則第11號「外幣交易」修訂後，本集團沿用之會計政策亦有所更改，現時不得選擇以結算日之匯率將海外附屬公司之收益表換算，改以平均匯率換算。此項會計政策之變動對本會計期間或過往會計期間並無任何重大影響。

4. 主要會計政策

財務報表乃按實際成本慣例而編製，並已就若干物業重估作出調整。

財務報表乃根據香港公認會計原則編製。所採用的主要會計政策如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日之財務報表。

年內收購或出售之附屬公司之業績分別自收購生效日期或截至出售生效日期計入綜合收益表。

集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合帳目時對銷。

對附屬公司之投資

對附屬公司之投資乃按成本減任何已確定減值虧損計入本公司之資產負債表。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收益確認

收益按下列基準確認：

(i) 銷售物業

銷售已落成待售物業之收益及收入，於完成銷售並將業權轉移予買家時確認。

預售已落成發展中物業之收益乃以完工百分比法計算。預售發展中物業之收入於簽訂具法律約束力之無條件銷售合約時確認，惟建築工程必須進展至可合理釐定最終可實現溢利之階段，並可將估計溢利總額分攤在整個建築期內，以反映發展項目之進度。根據此基準，於會計年度內預售物業之已確認溢利，乃參考截至結算日所動用之建築成本佔估計截至落成時總建築成本之比例計算，惟以已就或然事項作出適當撥備之已收銷售按金為限。由本公司融資之銷售交易之應收款項均列作分期合約應收款項。

(ii) 租金收入

經營租約之租金收入乃按有關租約年期於應付時確認。

(iii) 利息收入

銀行及其他財務機構存款之利息收入於應付時按未償還本金及適用利率計算確認。

分期合約應收款項之利息收入於應計時按上述方式在收益表確認。

其他貸款之利息收入根據時間基準按未償還本金及適用利率計算。

(iv) 投資收入

投資之收入於確立本集團收款之權利時確認。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

物業、機械和設備

物業、機械和設備按成本或估值減折舊及累計減值虧損入帳。

土地及樓宇以重估值計入資產負債表，即重估當日在現有用途下之公平值減其後任何累計折舊及任何日後減值虧損。任何於重估土地及樓宇時產生之重估增值均計入物業重估儲備，惟倘相同資產原已確認為開支之重估減值出現回升，則有關增值計入收益表，但以原前扣除之減值數額為限。倘因重估資產而產生之帳面淨值減少超逾該資產上次重估之物業重估儲備結餘(如有)，則有關差額自收益表扣除。日後出售或報廢重估資產時，所佔重估增值將撥至保留溢利。

物業、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，均以直線法撇銷成本，所用年率如下：

土地及樓宇	2.5%
傢俬、裝置及設備	20%至33.3%
汽車	20%

出售或報廢資產時產生之溢利或虧損為出售資產所得款項與資產帳面值之差額，於收益表內確認。

根據融資租約持有之資產乃按與已擁有資產相同基準計算之估計可用年期計算折舊。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指因具有投資潛力而持有之已落成物業，而租金收入乃經公平磋商釐訂。

投資物業乃按根據結算日之獨立專業估值釐定之公開市值入帳。任何因重估投資物業所產生之重估增值或減值於投資物業重估儲備入帳或扣除，倘若儲備之結餘不足以抵銷重估減值，則重估減值超逾投資物業重估儲備結餘之差額自收益表扣除。倘減值原已自收益表扣除，而其後出現重估增值，則該增值將計入收益表，惟以原已扣除之減值數額為限。

於出售投資物業時，該物業所佔之投資物業重估儲備結餘將撥至收益表。

除有關租期之尚餘年期為20年或以下之物業外，投資物業不會作出折舊撥備。

發展中物業

待售發展中物業以成本或可變現淨值(以較低者為準)計入流動資產。

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(包括該等物業直接涉及之利息支出及其他成本)。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

本集團會於各結算日檢討資產帳面值，以斷定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於其帳面值，則該資產之帳面值會減至其可收回數額。減值虧損均立即確認為開支，除非有關資產根據會計實務準則另一規定按重估值入帳，則在此情況下，減值虧損將根據該會計實務準則列作重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則該資產之帳面值會增至其重新估值之可收回數額，惟帳面值之增幅不得超逾假設過往年度並無就該資產確認任何減值虧損而應具帳面值。減值虧損撥回均立即確認為收入，除非有關資產根據會計實務準則另一規定按重估值入帳，則在此情況下，減值虧損撥回將根據該會計實務準則列作重估增值。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

按融資租約持有之資產

按融資租約持有之資產按收購當日之公平價值撥充資本。相關承擔之本金部份列作本集團之承擔。融資成本指有關承擔總額與所收購資產之公平價值兩者之差額，按有關租約或合約之年期分攤自收益表扣除，以便於每個會計期間之承擔餘額有固定之支出比率。

經營租約

經營租約之應收及應付租金按有關租約年期以直線法分別在收益表入賬及扣除。

借貸成本

利息於產生時列作支銷，惟建築或購入發展中物業之直接應佔利息則會撥充資本，作為該物業之部份成本。利息按有關借貸之實際利息撥充資本，直至該物業落成為止。

所有其他借貸成本均於產生期間自收入扣除。

外幣

外幣交易按交易日之匯率換算。於結算日以外幣計算之貨幣資產及負債均按當日之匯率另行換算。匯兌產生之盈虧均計入收益表。

於綜合帳目時，海外附屬公司之資產及負債按結算日之匯率換算。收支項目均按年內平均匯率換算。綜合帳目所產生之一切匯兌差額均計入儲備。

稅項

稅項支出乃根據本年度業績就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。若干列入財務報表之收入及支出項目因與稅務上所確認之會計期間有所不同而產生時差。倘可能於可見將來出現負債或資產，則時差之稅務影響根據負債法計算，並於財務報表內確認為遞延稅項。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

員工退休福利

員工退休福利成本於產生期間自收益表及發展中物業扣除。

5. 營業額

營業額指銷售物業扣除相關營業稅與土地增值稅之淨額加上租金收入之總和。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	—	33,392
租金收入	2,658	3,835
	2,658	37,227

土地增值稅

土地增值稅以轉讓物業所得款項扣除若干數額(包括購買土地使用權所付代價、已動用土地發展成本、建築成本及轉讓物業所支付稅項)之餘額按30%至60%之累進稅率徵收。

營業稅

本集團須按營業額及其他收入繳納5%營業稅。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

6. 業務及地區分部資料

業務分部資料

在管理方面，本集團現時可劃分為兩個營運部門——物業發展及物業投資。該等部門為本集團報告其主要分部資料之基準。

有關該等業務之分部資料呈列如下。

二零零二年	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	—	2,658	2,658
業績			
分部業績	(22,680)	(57,511)	(80,191)
其他經營收入			1,247
應收貸款撥備			(5,000)
未分類集團開支			(26,657)
經營虧損			(110,601)
融資成本			(26,739)
除稅前虧損			(137,340)
稅項			—
除稅後虧損			(137,340)
資產			
分部資產	736,264	157,867	894,131
未分類集團資產			163,681
綜合資產淨值			1,057,812
負債			
分部負債	655,604	98,716	754,320
未分類集團負債			510,591
綜合負債總額			1,264,911
其他資料			
資本增加	114	—	
折舊	185	—	
貿易及其他應收款項撥備	4,190	—	
重估投資物業減值	—	55,745	

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

6. 業務及地區分部資料

二零零一年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	<u>33,392</u>	<u>3,835</u>	<u>37,227</u>
業績			
分部業績	<u>(19,072)</u>	<u>261</u>	(18,811)
其他經營收入			47
未分類集團開支			<u>(39,967)</u>
經營虧損			(58,731)
融資成本			<u>(16,433)</u>
除稅前虧損			(75,164)
稅項			<u>—</u>
除稅後虧損			<u>(75,164)</u>
資產			
分部資產	<u>666,971</u>	<u>264,565</u>	931,536
未分類集團資產			<u>315,220</u>
綜合資產淨值			<u>1,246,756</u>
負債			
分部負債	<u>483,204</u>	<u>143,448</u>	626,652
未分類集團負債			<u>621,270</u>
綜合負債總額			<u>1,247,922</u>
其他資料			
資本增加	289	4,780	
折舊	<u>167</u>	<u>—</u>	

由於本集團只在中國北京市經營業務，而本集團絕大部份資產均位於中國，故此並無呈列本集團之地區分部資料。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

7. 其他經營收入

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息收入	1,247	47
其他收入	1,324	—
	<u>2,571</u>	<u>47</u>

8. 撤銷其他投資虧損

由於北京華廈資訊有限公司並無遵守協議條款，因此董事於二零零一年終止二零零零年十月所訂立有關收購該公司17.6%權益之買賣協議。本集團已要求償還已付按金總額3,200,000元人民幣，而董事認為應當將截至二零零二年十二月三十一日其餘1,774,000港元欠款撤銷。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

9. 經營虧損

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	1,126	1,000
物業、機械和設備折舊		
自置資產	3,128	2,561
租賃資產	136	136
匯兌虧損	22	10
出售物業、機械和設備虧損	1,480	4,015
物業經營租約之租金	2,777	4,255
包括董事酬金之員工成本(下文附註11)	12,175	16,269
退休福利計劃供款，包括董事酬金已包括者(下文附註11)	154	982
總員工成本	12,329	17,251
並已計入：		
租金收入淨額	2,658	3,835

10. 融資成本

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
利息：		
— 須於五年內全數清還之銀行貸款及透支	27,800	17,301
— 遲交物業	—	5,267
— 融資租約	29	32
總借貸成本	27,829	22,600
減：資本化數額	(1,090)	(6,167)
	26,739	16,433

年內撥充資本之借貸成本乃根據未完成資產之開支按資本化比率6.5%(二零零一年：6.7%)計算。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
董事袍金：		
執行董事	—	—
非執行董事	26	217
獨立非執行董事	188	120
	<u>214</u>	<u>337</u>
其他酬金(執行董事)：		
薪金及其他福利	5,393	6,775
退休福利計劃供款	13	21
	<u>5,406</u>	<u>6,796</u>
酬金總額	<u>5,620</u>	<u>7,133</u>

董事酬金範圍如下：

	二零零二年 董事數目	二零零一年 董事數目
零港元至1,000,000港元	7	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1
	<u>9</u>	<u>7</u>

並無董事放棄截至二零零二年十二月三十一日止年度之任何酬金(二零零一年：無)。

註：

董事薪金及其他福利包括向董事提供租賃物業之經營租約租金711,000港元(二零零一年：818,000港元)。該數額亦已計入上文附註9所述租賃物業之已付最低租金。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

12. 僱員酬金

於本集團五名最高薪人士中，四名（二零零一年：四名）為本公司董事，其酬金載於上述附註11。餘下一名（二零零一年：一名）僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金及其他福利	600	3,930
退休福利計劃供款	12	10
	<u>612</u>	<u>3,940</u>

僱員酬金範圍如下：

	本集團	
	二零零二年 僱員數目	二零零一年 僱員數目
零港元至1,000,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

13. 稅項

所得稅

於香港經營之集團公司須就香港產生或源自香港之估計應課稅溢利16%（二零零一年：16%）之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度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。

於中國經營之集團公司須按33%（二零零一年：33%）之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度並無中國稅項之應課稅收入，故並無作出中國企業所得稅撥備。

遞延稅項之詳情載於附註34。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

14. 每股虧損

每股基本虧損乃根據下列資料計算：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年內虧損	<u>137,109</u>	<u>74,589</u>
股份數目		
	二零零二年	二零零一年
計算每股基本盈利之加權平均股數	<u>271,758,000</u>	<u>265,017,000</u>

由於行使本公司購股權會調低每股虧損，故此二零零二年及二零零一年之每股攤薄虧損數字並無假設行使本公司購股權。

15. 投資物業

	本集團 千港元
於二零零二年一月一日	260,562
轉撥自土地及樓宇	10,977
重估減值	<u>(114,687)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>156,852</u>

投資物業乃由獨立估值師永利行評值顧問有限公司按公開市場基準所重估二零零二年十二月三十一日之公開市值。該估值出現重估減值114,687,000港元(二零零一年：重估增值36,393,000港元)，其中58,942,000港元已計入投資物業重估儲備及少數股東權益，而餘額55,745,000港元(即減值超逾應佔投資物業重估儲備之差額)自收益表扣除。

投資物業均位於中國北京市，按中期租約持有。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

16. 物業、機械和設備

	土地及樓宇 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團				
成本或估值				
於二零零二年一月一日	105,438	5,099	5,038	115,575
添置	—	681	—	681
出售	—	(2,603)	—	(2,603)
轉撥往投資物業	(11,116)	—	—	(11,116)
投資減值	(12,147)	—	—	(12,147)
	<u>82,175</u>	<u>3,177</u>	<u>5,038</u>	<u>90,390</u>
於二零零二年十二月三十一日	82,175	3,177	5,038	90,390
包括：				
成本值	—	3,177	5,038	8,215
估值 — 二零零二年	82,175	—	—	82,175
	<u>82,175</u>	<u>3,177</u>	<u>5,038</u>	<u>90,390</u>
折舊				
於二零零二年一月一日	—	2,424	4,214	6,638
年內撥備	2,635	400	229	3,264
出售時撇銷	—	(611)	—	(611)
轉撥至投資物業時撇銷	(139)	—	—	(139)
重估時撇銷	(2,496)	—	—	(2,496)
	<u>—</u>	<u>2,213</u>	<u>4,443</u>	<u>6,656</u>
於二零零二年十二月三十一日	—	2,213	4,443	6,656
帳面淨值				
於二零零二年十二月三十一日	<u>82,175</u>	<u>964</u>	<u>595</u>	<u>83,734</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>105,438</u>	<u>2,675</u>	<u>824</u>	<u>108,937</u>

土地及樓宇位於中國北京，乃根據中期租約持有。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

16. 物業、機械和設備 (續)

董事認為，土地及樓宇於轉撥至投資物業時之帳面值相等於其概約公平價值。

本集團之土地及樓宇已由獨立估值師永利行評值顧問有限公司按二零零二年十二月三十一日之公開市值重估為總值82,175,000港元(二零零一年：105,438,000港元)。董事決議於截至二零零二年十二月三十一日止年度財務報表採納該估值。

物業、機械和設備之帳面淨值包括根據融資租約所持資產之款額262,000港元(二零零一年：398,000港元)。

倘並無重估土地及樓宇，則土地及樓宇將按歷史成本減累計折舊35,043,000港元(二零零一年：42,072,000港元)計入財務報表。

17. 對附屬公司之投資

	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非上市股份，按成本	306,695	306,695
已確認減值虧損	(283,000)	(53,000)
	23,695	253,695

附屬公司之詳情載於附註1。

由於若干附屬公司出現虧損，故此該等附屬公司之投資成本亦出現減值。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

18. 受限制現金

於二零零二年十二月三十一日，根據若干擔保協議之條款，現金約521,000港元（二零零一年：518,000港元）乃指定作為對銀行向本集團物業買家提供按揭信貸之擔保。因此，該等現金結餘之用途有所限制。

19. 待售發展中物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
成本	710,307	623,088

待售發展中物業指位於中國北京市之物業發展項目。建築工程現時暫停施工，以待修訂發展計劃。預期於完成下述出售物業發展項目49%權益後，該發展項目將於二零零三年七月復工。

年內，本集團與獨立第三者（「買方」）及其控股公司新海康航業投資有限公司（「新海康」）訂立認購協議，出售間接持有上述發展中物業之全資附屬公司同新有限公司49%權益。根據該協議，同新有限公司之現有控股公司將按面值認購50股每股面值1美元之新股，而買方則以160,000,000港元之代價認購49股每股面值1美元之新股。買方亦須向同新有限公司之現有控股公司支付安排費用50,000,000港元。該協議之詳情已載於本公司於二零零二年九月二十五日致各股東之通函。該協議須待有關該附屬公司之詳盡審查及發展中物業之可行性調查結果令人滿意；買方同意通函所載本集團所提交之業務計劃、建築圖則及其他文件；本公司股東批准協議；及達成其他條件後，方可完成。該協議已於二零零二年十月十一日舉行之股東特別大會上獲得股東批准。然而，協議各訂約方多次同意延長達成所有完成先決條件之期限。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

19. 待售發展中物業(續)

於二零零三年五月八日，本集團與買方及新海康訂立補充協議，修訂上述認購協議之若干條款，並對有關訂約方於完成時訂立股東協議之形式、股份及借貸證券作出相應修改。原有協議之重大修改如下：

1. 買方將以49美元之代價認購49股新股，惟會向同新有限公司提供免息股東貸款165,000,000港元。該貸款為期兩年，於同新有限公司宣派股息前到期償還，並須全數用作待售發展中物業之營運資金。
2. 應付予本集團之安排費用50,000,000港元將會註銷，而新海康或其代理人將向本集團提供最多45,000,000港元之循環計息貸款(「新海康貸款」)，以供本集團用作一般營運資金及償還應付帳款。該貸款為期兩年，按年利率6厘計算利息，並須於到期時一筆過償還。
3. 除二零零二年九月二十五日刊發之文件所述之股份及借貸證券外，本公司前控權股東及本公司現任董事會主席會將彼等分別擁有之20%及5%本公司已發行股份權益抵押予買方。
4. 買方可獲派同新有限公司之優先股息合共94,600,000港元，而償還股東貸款、新海康貸款及有關應計利息乃優先於向同新有限公司現有控股公司派付之優先股息(總額最多達136,000,000港元)。於派付上述優先股息及償還所有股息貸款與新海康貸款後，同新有限公司將按下列比例宣派股息及/或作出分派：

現有控股公司	75%
買方	25%

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

19. 待售發展中物業(續)

除完成認購協議之先決條件外，上述補充協議及本集團所獲貸款亦須待二零零三年六月三十日或之前達成下列其他條件後，方可作實：

1. 持有待售發展中物業之中國附屬公司須訂立暫停還款總協議，以調解中國附屬公司與其債權人及其他人士之爭議、撤銷該等債權人對中國附屬公司提出之法律行動、本集團之銀行就完成發展中物業提供額外融資，並安排最終償還中國附屬公司結欠債權人之貸款及欠款；
2. 本公司前控權股東及本公司董事會現任主席將25%本公司已發行股份權益抵押；及
3. 新海康與本集團就新海康貸款訂立信貸函件。

上述補充協議、股東協議條款及有關股份、借貸證券及交易須待本公司股東批准後，方可作實。

載有上述安排其他詳情之通函稍後將寄予本公司各股東。

20. 預付款項及其他應收款項

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
計息貸款減撥備5,000,000港元(註)	37,623	—
應收國證經濟開發有限公司(「國證」)款項(附註41(c))	3,954	—
中國投資公司之按金	—	6,256
臨時墊款	7,968	934
預付開支、按金及其他款項	4,552	6,940
	54,097	14,130

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

20. 預付款項及其他應收款項(續)

註：

根據與借貸人訂立之貸款協議，該貸款並無抵押，按中國人民銀行不時公佈之短期貸款利率計算利息，並須於二零零三年六月三十日償還。然而，利息收入約962,000港元並無於年內確認入帳。此外，董事認為應就該貸款作出撥備5,000,000港元。

21. 應收前任董事款項

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
梁戈先生	986	—	986	—

年內，本集團向前主席兼執行董事梁戈先生收購持有中國北京一塊土地之公司49%權益，代價以發行68,000,000港元之可換股票據方式支付。倘持有上述土地之公司(1)於二零零二年九月三十日或之前取得該土地之臨時土地使用權證或土地使用權證，或(2)於發行可換股票據後六個月內取得中國有關當局批准(以較後者為準)，則梁戈先生及／或其代理人可將可換股票據兌換為本公司股份。倘持有土地之公司未能於指定期限內取得上述文件及批准，則本集團將撤回收購。該交易之詳情載於二零零一年十二月三十一日致本公司各股東之通函。由於該公司未能於指定期限內取得有關當局之批准，故此本集團已撤回該收購，並將該公司權益歸還予梁戈先生。上述數額指就收購交易應收梁戈先生之款項2,460,000港元減年內本集團應付梁戈先生之款項。年內未償還最高金額為986,000港元(二零零一年：無)。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

22. 應收(前)關連公司款項

本集團

公司名稱	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零二年 一月一日 千港元	年內未償還 最高金額 千港元
北京利市物業管理公司(「利市」)			
計息貸款	7,665	—	8,590
減：應付利市款項	(703)	—	
	6,962	—	
北京世源光華房地產開發有限公司 (「北京世源」)	47	—	47
	7,009	—	

利市向本集團提供樓宇管理服務。計息貸款之利息載於下文附註41(e)，而應付利市款項並無抵押及免息，且無指定還款期。

應收北京世源款項並無抵押及免息，且無指定還款期。

上述公司均由本公司前任董事控制。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

23. 應收帳款

本集團銷售物業之付款期乃根據各銷售合約所述之期限釐定。

結算日應收帳款之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
3個月內	—	105
4至6個月	—	—
7至9個月	—	4,080
10至12個月	—	13,537
一年以上	18,993	21,607
	18,993	39,329

年內，董事檢討應收帳款，並認為若干應收帳款之收回機會甚微。因此，財務報表已作出撥備4,190,000港元（二零零一年：無）。

24. 受限制銀行結餘

由於債權人採取法律行動，銀行結餘已被中國法院凍結。

25. 應付帳款

結算日應付帳款之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
3個月內	20,464	—
4至6個月	8,562	106
7至9個月	2,827	9,995
10至12個月	10,586	—
一年以上	158,680	161,574
	201,119	171,675

若干債權人採取法律行動，追討本集團所欠之款項，中國法院因而凍結本集團若干物業及銀行結餘。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

26. 銀行借款

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行貸款	337,597	443,224
有抵押	245,961	394,715
無抵押	91,636	48,509
	337,597	443,224
上述貸款之到期日如下：		
於要求時或一年內	337,496	200,311
一年以上但不超過兩年	101	242,762
兩年以上但不超過五年	—	151
	337,597	443,224
減：列入流動負債之一年內到期款項	(337,496)	(200,311)
一年後到期之款項	101	242,913

註：

若干銀行貸款合共91,535,000港元(二零零一年：64,034,000港元)之還款期已於年結日前屆滿。若干銀行已採取法律行動，追討所提供之貸款。由於上述法律行動，本集團若干物業已被中國法院凍結。按附註2所述，董事認為本集團可取得往來銀行支持延長該等貸款之還款期。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

27. 應付前關連公司款項

結算日應付關連公司款項如下：

	於二零零二年 十二月三十一日 千港元	於二零零二年 一月一日 千港元
北京天廈建築裝飾工程有限公司	179	179
利市	—	2,772
	<u>179</u>	<u>2,951</u>

上述款項並無抵押及免息，且無指定還款期。上述公司均由本公司前任董事控制。

28. 應付土地發展成本

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
須於一年內償還之款項	<u>277,107</u>	<u>263,679</u>

應付土地發展成本約228,811,000港元(二零零一年：228,811,000港元)由附屬公司合營夥伴及北京新協共同擔保。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

29. 融資租約承擔

	最低租約租金		最低租約租金之現值	
	本集團		本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
融資租約應付款項				
一年內	131	131	100	100
第二至五年內(包括首尾兩年)	263	350	200	292
	<u>394</u>	<u>481</u>	<u>300</u>	<u>392</u>
減：日後融資費用	(94)	(89)	—	—
	<u>300</u>	<u>392</u>	<u>300</u>	<u>392</u>
減：列入流動負債 之一年內到期款項			(100)	(100)
一年後到期之款項			<u>200</u>	<u>292</u>

30. 長期應付款項

於一九九九年十月，北京中證之合營夥伴訂立協議，國證將放棄所擁有之北京中證全部權益，以交換該協議所界定之定額回報。於完成交易後，北京中證成為本公司之全資附屬公司。因此，國證作出之資本投資46,642,000港元(二零零一年：46,642,000港元)已重新分類為長期應付款項。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

31. 股本

	股份數目	千港元
法定股本：		
每股面值0.001港元之股份		
於二零零零年十二月三十一日、二零零一年十二月三十一日 及二零零二年十二月三十一日之結餘	<u>500,000,000</u>	<u>500</u>
已發行及繳足股本：		
每股面值0.001港元之股份		
於二零零零年十二月三十一日之結餘	252,300,000	252
行使購股權	11,958,000	12
於二零零一年三月十三日以配售方式發行新股	<u>7,500,000</u>	<u>8</u>
於二零零一年十二月三十一日及 二零零二年十二月三十一日之結餘	<u>271,758,000</u>	<u>272</u>

32. 購股權

根據二零零二年六月十四日通過之股東決議案，終止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」)。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授出條款有任何影響。

本公司採納之新購股權計劃旨在鼓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，以達致本集團目標，並同時讓彼等透過本身努力及貢獻，共享本公司成果。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。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

32. 購股權 (續)

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% (或香港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十年。每股行使價由本公司董事會釐定，而無論如何不少於(i)聯交所每日報價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)股份於授出日期在聯交所每日報價表之收市價；及(iii)股份面值三者之最高者。

於二零零二年十二月三十一日，根據二零零零年購股權計劃已授出而尚未行使之購股權所涉及之股份數目為7,450,000股 (二零零一年：10,242,000股)，相等於當日本公司已發行股份2.7% (二零零一年：3.8%)。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

32. 購股權(續)

下表載列僱員(包括董事)所持之本公司購股權詳情及年內變動：

購股權種類	於二零零二年		於二零零二年	
	一月一日 尚未行使	年內失效	十二月三十一日 及二零零二年 十二月三十一日 尚未行使	尚未行使
2000	1,450,000	—	1,450,000	
2001A	2,792,000	(2,792,000)	—	
2001B	5,000,000	—	5,000,000	
2001C	1,000,000	—	1,000,000	
	<u>10,242,000</u>	<u>(2,792,000)</u>	<u>7,450,000</u>	
購股權種類	於二零零一年		於二零零一年	
	一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	十二月三十一日 尚未行使
2000	3,950,000	—	(2,500,000)	1,450,000
2001A	—	12,250,000	(9,458,000)	2,792,000
2001B	—	5,000,000	—	5,000,000
2001C	—	1,000,000	—	1,000,000
	<u>3,950,000</u>	<u>18,250,000</u>	<u>(11,958,000)</u>	<u>10,242,000</u>

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

32. 購股權 (續)

上表所載董事及主要行政人員所持之購股權詳情如下：

購股權種類	於二零零一年			於二零零一年
	一月一日	年內授出	年內行使	十二月三十一日 及二零零二年 十二月三十一日 尚未行使
2000	3,950,000	—	(2,500,000)	1,450,000
2001A	—	6,250,000	(6,250,000)	—
2001B	—	5,000,000	—	5,000,000
總計	<u>3,950,000</u>	<u>11,250,000</u>	<u>(8,750,000)</u>	<u>6,450,000</u>

購股權特定類別之詳情如下：

	授出日期	待行使期	行使期	授出日期前之收市價	行使價
2000	二零零零年 七月二十七日	二零零零年 七月二十七日 至二零零三年 七月二十六日	二零零零年 七月二十七日 至二零零三年 七月二十六日	1.33	1.04
2001A	二零零一年 二月十三日	二零零一年 二月十三日 至二零零四年 二月十二日	二零零一年 二月十三日 至二零零四年 二月十二日	0.78	0.64
2001B	二零零一年 二月十五日	二零零一年 二月十五日 至二零零四年 二月十四日	二零零一年 二月十五日 至二零零四年 二月十四日	1.11	0.69
2001C	二零零一年 二月二十一日	二零零一年 二月二十一日 至二零零四年 二月二十日	二零零一年 二月二十一日 至二零零四年 二月二十日	1.2	0.96

附註：

收益表並無確認已授出之購股權價值。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

33. 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	物業 重估儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
本集團							
於二零零一年一月一日	2,390	4,755	20,728	20,058	1,664	(78,490)	(28,895)
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	(74,589)	(74,589)
配售股份之溢價	9,743	—	—	—	—	—	9,743
因行使購股權而發行 股份之溢價	8,640	—	—	—	—	—	8,640
出售土地及樓宇時變現	—	—	(1,812)	—	—	1,812	—
出售投資物業時變現	—	—	—	2,006	—	—	2,006
重估增值淨額	—	—	44,451	36,029	—	—	80,480
於二零零一年 十二月三十一日	20,773	4,755	63,367	58,093	1,664	(151,267)	(2,615)
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	(137,109)	(137,109)
重新分類	—	—	(6,681)	6,681	—	—	—
重估減值淨額	—	—	(9,554)	(58,093)	—	—	(67,647)
於二零零二年 十二月三十一日	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>47,132</u>	<u>6,681</u>	<u>1,664</u>	<u>(288,376)</u>	<u>(207,371)</u>

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

33. 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
本公司				
於二零零一年一月一日	2,390	306,450	(79,710)	229,130
年內虧損	—	—	(7,346)	(7,346)
配售股份之溢價	9,743	—	—	9,743
因行使購股權而發行股份之溢價	8,640	—	—	8,640
	<u>20,773</u>	<u>306,450</u>	<u>(87,056)</u>	<u>240,167</u>
於二零零一年十二月三十一日	20,773	306,450	(87,056)	240,167
年內虧損	—	—	(242,359)	(242,359)
	<u>20,773</u>	<u>306,450</u>	<u>(329,415)</u>	<u>(2,192)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>20,773</u>	<u>306,450</u>	<u>(329,415)</u>	<u>(2,192)</u>

本公司之繳入盈餘指二零零零年本公司股份上市前集團重組當時，本公司所收購附屬公司有形資產淨值與本公司所發行股本面值之差額。

本集團之繳入盈餘指集團重組當時所收購附屬公司股份面值與為收購而發行之本公司股份面值之差額。

於二零零二年十二月三十一日之投資物業重估儲備結餘指過往列作土地及樓宇而年內轉撥至投資物業之物業應佔之重估增值。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項

於結算日，本集團就估計稅項虧損未於財務報表撥備之遞延稅項資產為31,839,000港元(二零零一年：28,925,000港元)。由於未能確定資產將在可見將來作實，故此並無遞延資產於財務報表內確認。

年內未對估計稅項虧損作出撥備之遞延稅項為2,914,000港元(二零零一年：11,039,000港元)。

對於出現重估增值／減值之土地與樓宇及投資物業，由於董事認為不會於可見將來出售，有關遞延稅項不會於可見將來作實，故此並無就有關重估增值／減值作出遞延稅項撥備。

本公司於年內及於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

35. 或然負債

- (1) 於本年度，本集團在中國發展中待售物業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30,000,000元人民幣另加利息，並申請將達30,000,000元人民幣之本集團銀行存款或等值資產凍結。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連利息。於二零零三年三月三十一日，本集團向法院提出上訴，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，本集團董事認為買家之索償將被推翻，因此無須在財務報表作出虧損撥備。
- (2) 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(擁有發展中待售之物業)發出有關合共約290,000,000元人民幣之仲裁通知，涉及約222,000,000元人民幣若干物業開發成本及大約68,000,000元人民幣之懲罰利息。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，凍結銀行存款或扣押其資產，而數額不超過50,000,000元人民幣。本集團現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，有關條款將屬上文附註19所述暫停還款總協議之部份。董事相信債權人將會簽訂協議。根據該協議，本集團無須支付上述約68,000,000元人民幣之懲罰利息，因此財務報表並無上述數額之撥備。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

36. 出售附屬公司

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應付直接控股公司款項	(39,823)	—
出售負債淨額	(39,823)	—
轉移公司間帳目	39,363	—
豁免公司間帳目	460	—
出售附屬公司之業績	—	—
總代價	—	—
付款方式：		
現金代價	—	—
出售之現金流入淨額：		
現金代價	—	—

年內出售之附屬公司並無為本集團營業額帶來任何貢獻(二零零一年：無)，並為本集團帶來虧損5,457,000港元(二零零一年：無)。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

37. 租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團根據物業之不可撤回經營租約而有未來最低租金承擔如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	1,973	4,245
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,590	2,750
	3,563	6,995

經營租約租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。租約平均每兩年洽商一次。

於二零零二年十二月三十一日，本公司並無任何不可撤回租約承擔(二零零一年：無)。

本集團作為出租人

年內之物業租金收入為2,658,000港元(二零零一年：3,835,000港元)。預期投資物業將會持續按租金率1.7%(二零零一年：1.5%)收取租金收入。大部份租出之物業並無已訂約承擔。

於結算日，本集團與租戶訂約以收取下列日後最低租金：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
一年內	1,043	782
第二至第五年(包括首尾兩年)	199	476
	1,242	1,258

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

38. 資本及建造工程承擔

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於結算日，本集團之資本及建造工程承擔如下：		
已訂約但未撥備之物業、機器及設備資本開支	2,390	2,390
已訂約但未撥備之發展中物業資本開支	20,059	45,043
已授權但未訂約之發展中物業資本開支	567,079	560,220
	589,528	607,653

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

39. 退休及公積金計劃

本集團於中國經營之公司均參與由中國地方政府有關機關所設立之定額供款退休金計劃。所有中國僱員每年可收取之退休金相等於其退休當日最後基本薪金之指定比例。該等集團公司須按其中國僱員基本薪金19%（二零零一年：19%）向退休金計劃作出特定供款。除每年所作之供款外，該等集團公司概無其他承擔。根據該等安排，截至二零零二年十二月三十一日止年度所支付之退休金計劃供款約為67,000港元（二零零一年：827,000港元）。

於二零零零年，本集團為其所有非中國境內僱員加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，由獨立信託人控制。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員各自均須根據規則所訂之比例向該計劃作出供款。本集團就強積金計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定之供款。

自收益表所扣除有關強積金計劃之退休福利計劃供款指本集團按計劃規則所訂之比例應付之供款。年內，本集團根據強積金計劃作出退休福利計劃供款為87,000港元（二零零一年：155,000港元）。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

40. 資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團抵押帳面淨值總額710,307,000港元(二零零一年：623,088,000港元)之發展中物業，作為所獲銀行貸款之擔保及土地拆遷應付款項約523,068,000港元(二零零一年：658,394,000港元)。由於本集團債權人採取法律行動，部份待售發展中物業已被中國法院凍結。

41. 關連人士交易

(a) 本集團與關連人士於年內參照市場價格進行之重要交易如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
向一名前任董事控制之公司支付之物業管理服務費	305	—
向一名前董事控制之公司收取之租金收入	325	325

(b) 年內，本集團向前任董事梁戈先生收購一間公司之49%權益。交易詳情載於二零零一年十二月三十一日致本公司各股東之通函。該交易因該公司未能向中國有關當局取得批准而撤回。交易詳情載於上文附註21。

(c) 於一九九九年十月，北京中證之合營夥伴訂立協議，國證將放棄所擁有之北京中證全部權益，以交換該協議所界定之定額回報。於完成交易後，北京中證成為本公司之全資附屬公司。因此，應收國證款項3,954,000港元已計入預付款項及其他應收款項(二零零一年：應付國證款項2,442,000港元計入應付帳款)，而國證作出之資本投資46,642,000港元(二零零一年：46,642,000港元)已重新分類為長期應付款項。

國證於二零零一年十二月三十一日就本集團應付之土地開發成本及銀行貸款分別約228,811,000港元(二零零一年：228,811,000港元)及100,000,000元人民幣(二零零一年：100,000,000元人民幣)作出擔保。

財務報表附註

截至二零零二年十二月三十一日止年度

41. 關連人士交易 (續)

- (d) 年內，本集團與前任董事控制之公司仍有交易結餘。截至二零零二年十二月三十一日之結餘詳情載於上文附註22及27。
- (e) 年內，本集團與向本集團提供樓宇管理服務之利市就為數10,000,000元人民幣之貸款訂立無抵押貸款協議，有關利息按中國人民銀行不時公佈之短期貸款利率計算。該貸款協議乃就本集團於二零零一年向往來銀行提供有關利市所獲銀行信貸10,000,000元人民幣之擔保而訂立。本年度確認入帳之利息收入為297,000港元(二零零一年：無)。

42. 結算日後事項

於二零零三年五月八日，本集團與本公司發展中待售物業49%權益之買方訂立補充協議。交易詳情載於上文附註19。