

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零三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	—	51% (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

截至二零零三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
Polywell Finance Corporation	有限責任公司	英屬處女群島	1美元 普通股	100%	—	暫無業務
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	49美元 普通A股 51美元 普通B股	—	51%	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

附註：

- 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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 2. 呈報基準

於編製財務報表時，基於本集團於二零零三年十二月三十一日之股東資金虧絀約達281,800,000港元，故此董事已審慎考慮本集團日後之流動資金狀況。

本集團有賴往來銀行及債權人繼續支援。按附註25所述，本集團未能償還若干銀行貸款合共約92,000,000港元(二零零二年：92,000,000港元)，而該等款項現時須於要求時償還。此外，本集團若干債權人已採取法律行動，追討約137,000,000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、以及投資物業。

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，而該項目已於二零零三年十二月三十一日之資產負債表中列作待售發展中物業744,400,000港元(二零零二年：710,307,000港元)。於二零零二年，經債權人及往來銀行申請，部份在建物業已被法院凍結。

年內，本公司股東批准本集團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%股份權益。出售交易包括以49美元認購49股新股份、買方授予同新有限公司免息貸款，以及由買方之控股公司授予45,000,000港元之計息貸款。就上述出售事項而言，持有發展中物業之中國附屬公司(「中國附屬公司」)亦與其債權人達成暫停還款總協議，內容包括解決中國附屬公司與其債權人及其他方之間之爭議，債權人停止採取法律行動起訴中國附屬公司，本集團一間往來銀行為完成發展中物業而提供進一步融資，及安排最終償還中國附屬公司欠付債權人之貸款及資金。因此，物業被解除凍結。於採納新發展計劃後，建築工程於二零零三年十月重新動工。

於二零零三年十二月，本集團與一獨立第三方就中國網絡通訊集團公司(「CNC」)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CNC，總代價約為1,875,800,000港元。交易之代價約為現金代價1,455,000,000港元(於二零零四年及二零零五年分八期償還)及約定價值約420,800,000港元之物業償付。分期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，以及達致買方要求之若干質量標準。董事認為，本集團將收取之分期款項將足以使本集團完成項目，並達致出售之先決條件。

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 2. 呈報基準(續)

在此情況下，本集團正與往來銀行磋商，要求重訂還款期或將現時仍拖欠之現有信貸續期，並計劃與若干債權人磋商，要求重組貸款。倘發展中物業成功出售，而項目將如上文所述在本集團收到分期款項後自行出資完成，以及假若本集團能與銀行及債權人成功達成共識，則董事相信本集團將能夠全數應付可見將來到期之財務責任。因此，財務報表按持續經營基準編製。

### 3. 採納香港財務申報準則

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)。香港財務申報準則一詞包括香港會計師公會批准之會計實務準則(會計實務準則)及其詮釋：

會計實務準則第12號(經修訂) 所得稅

採用會計實務準則(經修訂)第12號主要影響遞延稅項。於過往年度，遞延稅項乃按收益表負債法作出部份撥備，即就產生之時差確認負債，惟預期不會於可見將來逆轉之時差則除外。會計實務準則第12號(經修訂)則規定採用資產負債表負債法。按此方法，除有限特殊情況外，乃就財務報表中資產及負債之帳面值與計算應課稅溢利所用有關稅基之所有暫時性差額確認遞延稅項。由於會計實務準則第12號(經修訂)缺乏任何特定過渡性規定，該項新會計政策已作出追溯性應用。二零零二年之比較數字亦據此重列。

由於此項政策之變動，於二零零二年一月一日之累計虧損結餘增加26,410,000港元，反映該項政策變動對二零零二年一月一日前期間業績之累積影響。於二零零二年一月一日之本集團物業投資重估儲備結餘及物業重估儲備已分別減少35,727,000港元及20,911,000港元，反映就本集團物業於該日重估增值確認之遞延稅項負債。該項變動導致截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損及物業重估儲備分別增加407,000港元與減少3,819,000港元(二零零二年：減少34,283,000港元及增加5,358,000港元)。該項變動亦導致截至二零零二年十二月三十一日止年度之投資物業重估儲備增加31,618,000港元。

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本慣例而編製，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。所採用之主要會計政策如下：

#### 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。

#### 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。由本集團融資之銷售交易之應收款均列作分期合約應收款。

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策 (續)

(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。

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。

#### 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(即重估當日在現有用途下之公平值)計入資產負債表。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，但以先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自置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

截至二零零三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定。

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之帳面值，以斷定是否有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

截至二零零三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帳及扣除。

##### 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滙率換算。於結算日以外幣計算之貨幣資產及負債均按當日之滙率另行換算。滙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滙率換算。收支項目均按年內平均滙率換算。綜合帳目所產生之一切滙兌差額均計入儲備。

##### 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，因而與收益表所列純利不同。



## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

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。倘暫時差額是基於商譽（或負商譽）或業務合併以外而不影響應課稅溢利或會計溢利之交易首次確認其他資產及負債所導致，則不會確認有關遞延稅項資產和負債。

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。

#### 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

營業額指租金收入扣除營業稅。

#### 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

截至二零零三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。

##### 二零零三年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	—	2,609	2,609
業績 分部業績	(3,598)	(12,081)	(15,679)
其他經營收入 未分類集團開支			1,608 (23,838)
經營虧損 融資成本			(37,909) (27,241)
除稅前虧損 稅項扣除			(65,150) (407)
除稅後虧損			(65,557)
<b>資產</b>			
分部資產	769,660	161,633	931,293
未分類集團資產			213,578
綜合資產淨值			1,144,871
<b>負債</b>			
分部負債	468,608	154,775	623,383
未分類集團負債			622,007
綜合負債總額			1,245,390
<b>其他資料</b>			
資本增加	94	—	
折舊	168	—	

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 6. 業務及地區分部資料 (續)

#### 業務分部資料 (續)

二零零二年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元 (重列)
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)
稅項抵免			34,283
除稅後虧損			(103,057)
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			340,069
綜合負債總額			1,094,969
其他資料			
資本增加	114	—	
折舊	185	—	
貿易及其他應收款撥備	4,190	—	
重估投資物業減值	—	55,745	

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

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 7. 其他經營收入

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息收入	62	1,247
其他收入	1,546	1,324
	<u>1,608</u>	<u>2,571</u>

#### 8. 經營虧損

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	823	1,126
物業、機械和設備折舊		
自置資產	2,372	3,128
租賃資產	137	136
滙兌虧損	153	22
出售物業、機械和設備虧損	—	1,480
物業經營租約之租金	1,908	2,777
支付之管理費	3,310	—
包括董事酬金之員工成本(下文附註10)	11,395	12,175
退休福利計劃供款，包括董事酬金已包括者(下文附註10)	167	154
總員工成本	<u>11,562</u>	<u>12,329</u>
並已計入：		
租金收入淨額減忽略不計支銷	<u>2,609</u>	<u>2,658</u>

此外，如財務報表附註18所述，出售一間附屬公司49%權益之虧損為382港元。

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 9. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息：		
— 須於五年內全數清還之銀行貸款及透支	23,961	27,800
— 須於五年內全數清還之其他貸款	1,405	—
— 逾期應付款項	4,243	—
— 融資租約	34	29
	<u>29,643</u>	<u>27,829</u>
總借貸成本	29,643	27,829
減：資本化數額	(2,402)	(1,090)
	<u>27,241</u>	<u>26,739</u>

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%（二零零二年：6.5%）計算。

### 10. 董事酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事酬金		
執行董事	—	—
非執行董事	—	26
獨立非執行董事	216	188
	<u>216</u>	<u>214</u>
其他酬金（執行董事）		
薪金及其他福利	2,962	5,393
退休福利計劃供款	10	13
	<u>2,972</u>	<u>5,406</u>
酬金總額	<u>3,188</u>	<u>5,620</u>

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 10. 董事酬金 (續)

董事酬金範圍如下：

	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
零港元至1,000,000港元	4	7
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
	<u>5</u>	<u>9</u>

並無董事放棄截至二零零三年十二月三十一日止年度之任何酬金(二零零二年：無)。

附註：

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零港元(二零零二年：711,000港元)。該數額亦已計入上文附註8所述租賃物業之已付最低租金。

#### 11. 僱員酬金

於本集團五名最高薪人士中，二名(二零零二年：四名)為本公司董事，其酬金載於上述附註10。餘下三名(二零零二年：一名)僱員之酬金如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他福利	1,445	600
退休福利計劃供款	24	12
	<u>1,469</u>	<u>612</u>

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 11. 僱員酬金 (續)

僱員酬金範圍如下：

	二零零三年 僱員數目	二零零二年 僱員數目
零港元至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>1</u>

### 12. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
遞延稅項一(扣除)／抵免	<u>(407)</u>	<u>34,283</u>

#### 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17.5% (二零零二年：16%) 之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零三年及二零零二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% (二零零二年：33%) 之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零三年及二零零二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。

#### 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、招致之土地發展成本、建築成本及轉讓不動產物業所支付稅項)之餘額按30%至60%累進稅率徵收。

遞延稅項之詳情載於附註34。

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 12. 稅項(續)

本年度稅項與綜合收益表虧損之對帳如下：

	二零零三年		二零零二年	
	千港元	%	千港元 (重列)	%
除稅前虧損	<b>(65,150)</b>		(137,340)	
按33%(二零零二年:33%)				
中國所得稅計算之稅項	<b>(21,500)</b>	<b>(33.0)</b>	(45,322)	(33.0)
不可扣稅開支之稅務影響	—	—	20,063	14.6
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>18,585</b>	<b>28.5</b>	21,025	15.3
重估物業之稅務影響	<b>407</b>	<b>0.6</b>	(34,283)	(25.0)
於其他司法權區經營之				
附屬公司稅率差異之影響	<b>2,946</b>	<b>4.5</b>	4,661	3.4
其他	<b>(31)</b>	—	(427)	(0.3)
本年度稅務影響及實際稅率	<b>407</b>	<b>0.6</b>	(34,283)	(25.0)

#### 13. 每股虧損

每股基本虧損乃根據下列資料計算：

年內虧損	<b>65,494</b>	102,826
股份數目		
計算每股基本盈利之股數	<b>271,758,000</b>	271,758,000

由於行使本公司購股權會減低每股虧損，故此並無就二零零三年及二零零二年呈列每股攤薄虧損。



## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 13. 每股虧損（續）

就上文附註3所載之會計政策變動而作出之每股基本調整比較如下：

	二零零二年 港仙
調整前呈列之數字	(50.5)
採納會計實務準則第12號（經修訂）	12.7
	<hr/>
重列	(37.8)
	<hr/> <hr/>

### 14. 投資物業

	本集團 千港元
於二零零三年一月一日	156,852
重估增值	662
	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日	157,514
	<hr/> <hr/>

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二零零三年十二月三十一日之公開市值。該估值出現重估增值662,000港元（已計入收益表）（二零零二年：重估減值114,687,000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。

本集團39,753,000港元（二零零二年：41,583,000港元）之投資物業以經營租約租出。

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 15. 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
<b>本集團</b>				
<b>成本或估值</b>				
於二零零三年一月一日	82,175	3,177	5,038	90,390
貨幣調整	18	2	2	22
添置	—	124	—	124
出售	—	(61)	—	(61)
重估增值	4,218	—	—	4,218
	<u>86,411</u>	<u>3,242</u>	<u>5,040</u>	<u>94,693</u>
於二零零三年十二月三十一日	86,411	3,242	5,040	94,693
包括：				
成本值	—	3,242	5,040	8,282
估值 — 二零零三年	86,411	—	—	86,411
	<u>86,411</u>	<u>3,242</u>	<u>5,040</u>	<u>94,693</u>
<b>折舊</b>				
於二零零三年一月一日	—	2,213	4,443	6,656
貨幣調整	—	1	1	2
年內撥備	2,054	256	199	2,509
出售時撇銷	—	(45)	—	(45)
重估時撇銷	(2,054)	—	—	(2,054)
	<u>—</u>	<u>2,425</u>	<u>4,643</u>	<u>7,068</u>
於二零零三年十二月三十一日	—	2,425	4,643	7,068
<b>帳面淨值</b>				
於二零零三年十二月三十一日	<u>86,411</u>	<u>817</u>	<u>397</u>	<u>87,625</u>
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>

土地及樓宇均位於中國北京，乃根據中期租約持有。

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 15. 物業、機械和設備 (續)

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二零零三年十二月三十一日之公開市值重估為總值86,411,000港元(二零零二年：82,175,000港元)。董事決議於截至二零零三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125,000港元(二零零二年：262,000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33,068,000港元(二零零二年：35,043,000港元)計入財務報表。

### 16. 對附屬公司之投資

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本	306,695	306,695
已確認減值虧損	(283,000)	(283,000)
	<u>23,695</u>	<u>23,695</u>

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。

### 17. 受限制現金

於二零零三年十二月三十一日，根據若干擔保協議之條款，現金約118,000港元(二零零二年：521,000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。

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 18. 待售發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
成本	<b>744,400</b>	710,307

待售發展中物業指位於中國北京市之物業發展項目。

部份發展中物業因債權人及往來銀行提出申請而於二零零二年被法院凍結。

年內，本公司股東批准本集團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%股份權益。出售交易包括以49美元認購49股新股份、買方授予同新有限公司免息貸款，以及由買方之控股公司授予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。就上述出售事項而言，持有發展中物業之中國附屬公司（「中國附屬公司」）亦與其債權人達成暫停還款總協議，內容包括解決中國附屬公司與其債權人及其他方之間之爭議，債權人停止採取法律行動起訴中國附屬公司，本集團一間往來銀行為完成發展中物業而提供進一步融資，及安排最終償還中國附屬公司欠付債權人之貸款及資金。因此，物業被解除凍結。於採納新發展計劃後，建築工程於二零零三年十月重新動工。

於二零零三年十二月，本集團與CNC就發展中物業之若干財務及建築安排簽訂一份協議。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連同其附屬設施，以及有關土地使用權一併出售予CNC，總代價約為1,875,800,000港元。擬進行之出售須待簽署正式「商業樓宇買賣協議」後方告完成，並須達致若干先決條件，其中包括通過有關政府機關檢驗及符合CNC要求之若干質量標準。擬訂交易之代價約為現金代價1,455,000,000港元（於二零零四年及二零零五年分八期償還）及約定價值約420,800,000港元之物業償付。

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 19. 預付款項及其他應收款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
計息貸款減撥備5,000,000港元(附註)	—	37,623
免息貸款(附註)	<b>37,623</b>	—
應收國證經濟開發有限公司(「國證」)款項(見附註41(c))	<b>4,695</b>	3,954
臨時墊款	<b>7,034</b>	7,968
預付開支、按金及其他款項	<b>7,687</b>	4,552
	<b>57,039</b>	54,097

附註：

以上計息貸款指二零零二年借予借款人之貸款按中國人民銀行不時公佈之短期貸款息率計息，並於二零零三年六月三十日到期償還。年內，本集團與借款人及於中國另一企業達成三方協議。根據該協議，為數37,623,000港元之應收計息貸款分配予該中國企業，且該貸款成為不計息貸款，並於二零零四年六月三十日或之前償還。

### 20. 應收一名前董事款項

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
梁戈先生	<b>3,761</b>	986	<b>2,460</b>	986

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 21. 應收前關連公司款項

公司名稱	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
北京利市物業管理公司（「利市」）		
計息貸款	6,426	7,665
減：應付利市款項（免息）	—	(703)
	<b>6,426</b>	6,962
北京世源光華房地產開發有限公司（「北京世源」）		
	47	47
	<b>6,473</b>	<b>7,009</b>

利市向本集團提供樓宇管理服務。計息貸款及應付利市款項並無抵押且無指定還款期。

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。

#### 22. 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。

於結算日應收帳之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
3個月內	233	—
一年以上	18,527	18,993
	<b>18,760</b>	<b>18,993</b>

年內，董事檢討應收帳款，並認為二零零二年之若干應收帳款之收回機會甚微。因此，二零零二年財務報表已作出撥備4,190,000港元。

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 23. 受限制銀行結存

由於債權人採取法律行動，銀行結存於二零零二年十二月三十一日被中國法院凍結。

年內，有關凍結銀行結存之訴訟已解決。銀行結存解凍。

### 24. 應付帳款

於結算日應付帳款之帳齡分析如下：

	本集團	
	二 零 零 三 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元
3個月內	<b>9,534</b>	20,464
4至6個月	—	8,562
7至9個月	—	2,827
10至12個月	<b>5,189</b>	10,586
一年以上	<b>192,891</b>	158,680
	<b>207,614</b>	201,119

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存。

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 25. 銀行借款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款	<b>371,995</b>	337,597
有抵押	<b>280,374</b>	245,961
無抵押	<b>91,621</b>	91,636
	<b>371,995</b>	337,597
上述貸款之到期日如下：		
於要求時或一年內	<b>91,621</b>	337,496
一年以上但不超過兩年	<b>280,374</b>	101
	<b>371,995</b>	337,597
減：列入流動負債之一年內到期款項	<b>(91,621)</b>	(337,496)
一年後到期之款項	<b>280,374</b>	101

附註：

若干銀行貸款合共91,621,000港元(二零零二年：91,535,000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。

### 26. 應付一間前關連公司款項

結算日應付前關連公司款項如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
北京天廈建築裝飾工程有限公司	<b>179</b>	179

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。



## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 27. 應付土地開發費用

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於一年內償還之款項	<b>204,140</b>	277,107

應付土地開發費用約204,140,000港元(二零零二年：228,811,000港元)由附屬公司合營夥伴及北京新協共同擔保。

### 28. 融資租約承擔

	本集團 最低租約租金		本集團 最低租約租金之現值	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
融資租約應付款項				
一年內	<b>131</b>	131	<b>100</b>	100
第二至五年內(包括首尾兩年)	<b>120</b>	263	<b>92</b>	200
	<b>251</b>	394	<b>192</b>	300
減：日後融資費用	<b>(59)</b>	(94)	—	—
	<b>192</b>	300	<b>192</b>	300
減：列入流動負債之一年內到期款項			<b>(100)</b>	(100)
一年後到期之款項			<b>92</b>	200

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 29. 其他借款

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
免息(附註2)	142,000	—	—	—
計息(附註3)	45,000	—	45,000	—
	<b>187,000</b>	<b>—</b>	<b>45,000</b>	<b>—</b>

附註：

- (1) 上述貸款指本集團根據同新有限公司出售協議取得之款項(附註18)，乃以一名董事及一名前任董事(附註41(d))所持之本公司股份作抵押。該貸款之償還優先於同新有限公司向本集團支付優先股股息。
- (2) 該貸款為免息貸款，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。
- (3) 該貸款自二零零三年六月起為期兩年，以年息6釐計息，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。

#### 30. 應付長期款項

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，北京中證成為同新有限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(二零零二年：46,642,000港元)已重新分類為長期應付款項。

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 31. 股本

每股面值0.001港元之股份	股份數目	千港元
法定股本		
於二零零二年一月一日、二零零二年十二月三十一日 及二零零三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		
於二零零二年一月一日、二零零二年十二月三十一日 及二零零三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，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

截至二零零三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出購股權。

於二零零三年十二月三十一日，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6,000,000股(二零零二年：7,450,000股)，相等於當日本公司已發行股份2.2% (二零零二年：2.7%)。

## 財 務 報 表 附 註

截至二零零三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：

二 零 零 三 年			
購 股 權 種 類	於二零零三年 一月一日尚未行使	年內失效	於二零零三年十二月 三十一日尚未行使
2000	1,450,000	(1,450,000)	—
2001B	5,000,000	—	5,000,000
2001C	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>	<u>1,000,000</u>
	<u>7,450,000</u>	<u>(1,450,000)</u>	<u>6,000,000</u>
二 零 零 二 年			
購 股 權 種 類	於二零零二年 一月一日尚未行使	年內失效	於二零零二年十二月 三十一日尚未行使
2000	1,450,000	—	1,450,000
2001A	2,792,000	(2,792,000)	—
2001B	5,000,000	—	5,000,000
2001C	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>	<u>1,000,000</u>
	<u>10,242,000</u>	<u>(2,792,000)</u>	<u>7,450,000</u>

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 32. 購股權(續)

載於上表由董事及主要行政人員持有之購股權詳情如下：

購股權種類	於二零零二年 一月一日 及二零零三年 一月一日尚未行使		於二零零三年十二月 三十一日尚未行使
	二零零三年	年內失效	
2000	1,450,000	(1,450,000)	—
2001B	5,000,000	—	5,000,000
合計	<u>6,450,000</u>	<u>(1,450,000)</u>	<u>5,000,000</u>

購股權特定類別之詳情如下：

	授出日期	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	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	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	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	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

截至二零零三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	滙兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>							
於二零零二年一月一日							
— 原本呈列	20,773	4,755	63,367	58,093	1,664	(151,267)	(2,615)
— 上期調整(附註3)	—	—	(20,911)	(35,727)	—	(26,410)	(83,048)
— 重列	20,773	4,755	42,456	22,366	1,664	(177,677)	(85,663)
重新分類所產生之							
遞延稅項負債	—	—	2,205	(4,109)	—	—	(1,904)
物業重估減值淨額	—	—	(9,554)	(58,093)	—	—	(67,647)
物業重估所產生之							
遞延稅項負債	—	—	3,153	35,727	—	—	38,880
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	(102,826)	(102,826)
重新分類	—	—	(6,681)	6,681	—	—	—
於二零零二年十二月							
三十一日	20,773	4,755	31,579	2,572	1,664	(280,503)	(219,160)
海外業務之滙兌差額	—	—	—	—	147	—	147
物業重估增值淨額	—	—	6,209	—	—	—	6,209
重估物業所產生之							
遞延稅項負債	—	—	(3,819)	—	—	—	(3,819)
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	(65,494)	(65,494)
於二零零三年十二月							
三十一日	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>33,969</u>	<u>2,572</u>	<u>1,811</u>	<u>(345,997)</u>	<u>(282,117)</u>

### 財務報表附註

截至二零零三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				
於二零零二年一月一日	20,773	306,450	(87,056)	240,167
年內虧損	—	—	(242,359)	(242,359)
於二零零二年十二月三十一日	20,773	306,450	(329,415)	(2,192)
年內虧損	—	—	(49,655)	(49,655)
於二零零三年十二月三十一日	<u>20,773</u>	<u>306,450</u>	<u>(379,070)</u>	<u>(51,847)</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。



## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 34. 遞延稅項

下表所列乃本報告期及過往報告期間已確認之主要遞延稅項負債，以及有關之變動：

	重估物業 千港元
<b>本集團</b>	
於二零零二年一月一日	
— 原本呈列	—
— 採納會計實務準則第12號(經修訂)所作調整	83,048
	<hr/>
— 重列	83,048
年內計入收益表	(34,283)
年內計入權益	(36,976)
	<hr/>
於二零零三年一月一日	11,789
年內自收益表扣除	407
年內自權益扣除	3,819
	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日	<u>16,015</u>

於結算日，本集團有未動用之稅項虧損63,324,000港元(二零零二年：33,707,000港元)可用於抵銷日後之溢利。由於日後溢利來源存在不確定性，故並無就該等數額確認遞延稅項資產。

於結算日，本公司並無任何未動用稅項虧損及可扣減暫時性差額。

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 35. 或然負債

- (a) 年內，本集團在中國銷售之一個物業發展單位之買家提出法律行動，取消上述單位之買賣協議，並且要求退還已付按金約15,000,000元人民幣連同利息。本集團董事根據獨立法律顧問之意見認為，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。因此財務報表中無需作出撥備。
- (b) 於二零零二年十月，本集團一位債權人向一間中國附屬公司(擁有待售發展中物業)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約68,000,000元人民幣之罰息。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。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元人民幣之罰息。因此，於截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表內並未就上述款項撥備。

年內，本集團與其債權人及往來銀行訂立暫停還款總協議，據此上述罰息獲豁免。惟豁免之條件為本集團能按議定之還款時間表償還土地發展成本。倘本集團未遵守還款時間表，仍須支付罰息。董事認為本集團有充足資金按期還款，因此無需就罰息作出撥備。

- (c) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本集團在中國之待售發展中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，本集團董事認為買家之索償將被推翻，因此無需在財務表作出虧損撥備。

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 36. 出售附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 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	<u>—</u>	<u>—</u>
付款方式		
現金代價	<u>—</u>	<u>—</u>
出售之現金流入淨額		
現金代價	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零二年年內出售之附屬公司並無為本集團營業額帶來任何貢獻，惟為本集團帶來虧損5,457,000港元。

### 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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	<b>2,264</b>	1,973
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1,590
	<u><b>2,264</b></u>	<u>3,563</u>

經營租約租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。租約平均每年(二零零二年：兩年)洽商一次。

於二零零三年十二月三十一日，本公司並無任何不可撤回租約承擔(二零零二年：無)。

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 37. 租約承擔 (續)

本集團作為出租人

年內之物業租金收入為2,609,000港元(二零零二年：2,658,000港元)。預期投資物業將會持續按租金率1.7% (二零零二年：1.7%)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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	609	1,043
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	199
	<b>609</b>	<b>1,242</b>

#### 38. 資本及建造工程承擔

於結算日，本集團之資本及建造工程承擔如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約但未撥備之物業、機械及設備資本開支	—	2,390
已訂約但未撥備之發展中物業之開支	49,025	20,059
已授權但未訂約之發展中物業之開支	654,890	567,079
	<b>703,915</b>	<b>589,528</b>

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

## 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 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20% (二零零二年：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，截至二零零三年十二月三十一日止年度所支付之退休金計劃供款約為74,000港元(二零零二年：67,000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強積金計劃作出供款。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93,000港元(二零零二年：87,000港元)。

### 40. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團抵押帳面淨值總額約744,400,000港元(二零零二年：710,307,000港元)之發展中物業，作為所獲銀行貸款之擔保及土地開發成本應付款項總額約522,718,000港元(二零零二年：523,068,000港元)。由於本集團債權人採取法律行動，若干投資物業、土地及樓宇已被中國法院凍結。

### 41. 關連人士交易

- (a) 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。

### 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

#### 41. 關連人士交易 (續)

- (b) 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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 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	194	305
向一名前董事控制之公司收取之租金收入	325	325
	<u>325</u>	<u>325</u>

- (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，北京中證成為同新有限公司之全資附屬公司。因此，應收國證款項3,954,000港元已計入二零零二年之預付款項及其他應收款，而國證作出之資本投資46,642,000港元(二零零二年：46,642,000港元)已重新分類為長期應付款項。

國證於二零零三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204,140,000港元(二零零二年：228,811,000港元)及100,000,000元人民幣(二零零二年：100,000,000元人民幣)作出擔保。

- (d) 截至二零零二年十二月三十一日止年度內，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。本年度無確認入帳利息收入(二零零二年：297,000港元)。
- (e) 截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本集團與前任董事控制之公司仍有交易結餘。截至二零零三年十二月三十一日之結餘詳情載於上文附註21及26。
- (f) 截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本集團向前董事梁戈先生收購了一間公司之49%權益。交易詳情已於二零零一年十二月三十一日刊發之致本公司股東通函內披露。由於該公司未能取得中國有關部門之批准，交易已遭撤銷。