

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零零四年六月三十日止六個月之綜合財務報表乃摘錄自於二零零四年八月二十八日所公佈截至二零零四年六月三十日止六個月本公司之經審核財務報表。本綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25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。

2. 主要會計政策

本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並已就重估若干物業作出修訂。

編製本中期財務報告所採用之會計政策及編製基準乃與本集團編製其截至二零零三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。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

3. 營業額

營業額指物業銷售額(減適用之營業稅)及租金收入。

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
物業銷售	—	—
租金收入	1,966	872
	1,966	872

營業稅

本集團須按營業額及其他收入繳納5%營業稅。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

4. 營業及地區分類

營業分類

為方便管理，本集團目前將業務分為兩個經營分部（物業發展及物業投資）。此等分部為本集團報告其主要分類資料之根據。

有關該等業務之分類資料如下：

截至二零零四年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	—	1,966	1,966
業績			
分類業績	—	(5,025)	(5,025)
其他經營收入			14
未分類集團開支			(9,476)
經營虧損			(14,487)
融資成本			(4,929)
除稅前虧損			(19,416)
稅項抵免			1,084
除稅後虧損			(18,332)

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

4. 營業及地區分類 (續)

截至二零零三年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	—	872	872
業績			
分類業績	(21,975)	(10,571)	(32,546)
其他經營收入			31
未分類集團開支			(17)
經營虧損			(32,532)
融資成本			(11,545)
除稅前虧損			(44,077)
稅項扣除			—
除稅後虧損			(44,077)

由於本集團只在中華人民共和國（「中國」）北京市經營業務，故此並無呈列本集團之地區分類資料。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

5. 其他經營收入

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
利息收入	14	55
其他收入	33	92
	<hr/>	<hr/>
	47	147
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

6. 融資成本

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
利息：		
— 須於五年內全數清還 之銀行貸款及透支	13,663	13,477
— 須於五年內全數清還 之其他貸款	1,338	44
— 融資租賃	61	13
總借貸成本	15,062	13,534
減：資本化數額	(10,133)	(1,989)
	4,929	11,545

截至二零零四年六月三十日止六個月期間撥作資本之借貸成本以受限制資產開支之資本化比率6.0%計算（截至二零零三年六月三十日止六個月：6.5%）。

7. 折舊

期內，本集團之物業、機械及設備之折舊為1,348,000港元（截至二零零三年六月三十日止六個月：1,271,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

8. 稅項

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
所得稅扣除	—	—
土地增值稅扣除	(925)	—
	(925)	—
遞延稅項抵免	2,009	—
	1,084	—

所得稅

截至二零零四年六月三十日止六個月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按17.5%（截至二零零三年六月三十日止六個月：17.5%）之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零四年及二零零三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。

在期內，於中國經營之集團公司須按33%（截至二零零三年六月三十日止六個月：33%）之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零四年及二零零三年六月三十日止六個月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。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

8. 稅項(續)

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,已動用土地開發費、建設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。

期內扣除與綜合收益表之虧損之對帳如下:

	截至二零零四年 六月三十日止六個月 千港元		截至二零零三年 六月三十日止六個月 千港元	
		%		%
除稅前虧損	(19,416)		(44,077)	
按33%之中國所得稅 率繳付之稅項	(6,407)	(33.0)	(14,545)	(33.0)
未確認之稅項虧損 稅收影響	3,842	19.8	12,605	28.6
於其他司法管轄區 經營之附屬公司 不同稅率之影響	1,495	7.7	1,940	4.4
其他	(14)	(0.1)	—	—
期內稅收影響及 實際稅率	(1,084)	(5.6)	—	—

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

9. 股息

董事會不建議派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零三年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股虧損

每股基本虧損乃根據下列資料計算：

	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零三年 六月三十日止 六個月 千港元
期內虧損	18,355	44,077
股份數目		
用以計算每股基本盈利的股數	271,758,000	271,758,000

由於行使本公司尚未行使購股權會降低每股虧損，故此並無呈列截至二零零四年及二零零三年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損數字。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

11. 投資物業

	千港元
於二零零三年一月一日	156,852
重估增值	<u>662</u>
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年六月三十日	<u><u>157,514</u></u>

投資物業乃由獨立估值師永利行評值顧問有限公司重估二零零四年六月三十日及二零零三年十二月三十一日之公開市值。

投資物業重估增值之處理方法如下：

	於二零零四年 六月三十日 千港元	於二零零三年 十二月三十一日 千港元
在以下各項處理之重估增值：		
— 收益表	<u>—</u>	<u>662</u>
重估投資物業增值	<u><u>—</u></u>	<u><u>662</u></u>

投資物業均位於中國北京市，按中期租約持有。

本集團為數47,099,000港元（於二零零三年十二月三十一日：27,325,000港元）之投資物業以經營租約租出。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

12. 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
成本或估值				
於二零零四年一月一日	86,411	3,242	5,040	94,693
添置	—	983	1,587	2,570
出售	(5,421)	(40)	—	(5,461)
	<u>80,990</u>	<u>4,185</u>	<u>6,627</u>	<u>91,802</u>
於二零零四年六月三十日	80,990	4,185	6,627	91,802
包括：				
成本值	—	4,185	6,627	10,812
估值	80,990	—	—	80,990
	<u>80,990</u>	<u>4,185</u>	<u>6,627</u>	<u>91,802</u>
折舊				
於二零零四年一月一日	—	2,425	4,643	7,068
期內撥備	1,080	121	147	1,348
出售時撇銷	(68)	(16)	—	(84)
重估時撇銷	(1,012)	—	—	(1,012)
	<u>—</u>	<u>2,530</u>	<u>4,790</u>	<u>7,320</u>
於二零零四年六月三十日	—	2,530	4,790	7,320
帳面淨值				
於二零零四年六月三十日	<u>80,990</u>	<u>1,655</u>	<u>1,837</u>	<u>84,482</u>
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>

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

12. 物業、機械和設備(續)

土地及樓宇均位於中國北京，乃根據中期租約持有。

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於二零零四年六月三十日以公開市值重估為總值80,990,000港元(於二零零三年十二月三十一日：86,411,000港元)。董事決議於截至二零零四年六月三十日止六個月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1,584,000港元(於二零零三年十二月三十一日：125,000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29,890,000港元(於二零零三年十二月三十一日：33,068,000港元)計入綜合資產負債表。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

13. 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。

於結算日應收帳款之帳齡分析如下：

	於二零零四年 六月三十日 千港元	於二零零三年 十二月三十一日 千港元
3個月內	—	233
4至6個月	—	—
7至9個月	—	—
10至12個月	—	—
一年以上	18,527	18,527
	18,527	18,760

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

14. 應付帳款

於結算日應付帳款之帳齡分析如下：

	於二零零四年 六月三十日 千港元	於二零零三年 十二月三十一日 千港元
3個月內	38,919	9,534
4至6個月	11,998	—
7至9個月	—	—
10至12個月	—	5,189
一年以上	170,337	192,891
	221,254	207,614

若干債權人已採取法律行動，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。

15. 受限制現金

於二零零四年六月三十日，根據若干擔保協議之條款，現金約為161,000港元(於二零零三年十二月三十一日：約為118,000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。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

16. 其他借款

	於二零零四年 六月三十日 千港元	於二零零三年 十二月三十一日 千港元
免息(附註b)	152,280	142,000
計息(附註c)	45,000	45,000
	197,280	187,000

附註：

- 上述貸款指本集團根據同新有限公司出售協議取得之貸款，乃以一名董事及一名前董事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。
- 該貸款為免息貸款，應於二零零三年六月起兩年屆滿償還。該貸款專用於滿足發展中待售物業之營運資金要求。於二零零四年六月三十日，本集團正磋商延長貸款。董事認為本集團可取得放款人支持延長該等貸款，該等貸款將不會於下一個年度償還。
- 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。於二零零四年六月三十日，本集團正磋商延長貸款。董事認為本集團可取得放款人支持延長該等貸款，該等貸款將不會於下一個年度償還。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

17. 股本

	股份數目	千港元
每股面值0.001港元之股份		
法定股本：		
於二零零三年一月一日、 二零零三年十二月三十一日 及二零零四年六月三十日之結餘	<u>500,000,000</u>	<u>500</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零三年一月一日、 二零零三年十二月三十一日 及二零零四年六月三十日之結餘	<u>271,758,000</u>	<u>272</u>

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

18. 或然負債

- (a) 於二零零二年十月，本集團其中一位債權人就總金額約為290,000,000元人民幣向一間中國附屬公司(擁有發展中待售物業)發出仲裁通知，該款項涉及物業之部份土地開發費約為222,000,000元人民幣及逾期罰款違約金約為68,000,000元人民幣。法院於二零零二年十月二十二日向該中國附屬公司發出裁定書，凍結其銀行存款或相應資產，限額50,000,000元人民幣。本集團當時即將落實和解條款，並且重訂向該債權人支付欠款之時間表，有關條款將組成總暫停還款協議之部份。董事相信債權人將會簽訂協議。根據該協議，本集團毋須支付上述約為68,000,000元人民幣之逾期罰款違約金，因此，於二零零二年毋需就上述款額作出撥備。

於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本集團與其債權人及往來銀行訂立總暫停還款協議，據此上述逾期罰款違約金獲豁免。惟豁免之條件為本集團能按議定之還款時間表償還土地開發費。倘本集團未遵守還款時間表，則仍須支付逾期罰款違約金。董事認為本集團有充足資金按期還款，因此毋需就逾期罰款違約金作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

18. 或然負債 (續)

- (b) 於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，本集團在中國之發展中待售物業其中一單位之買家採取法律行動，以取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金30,000,000元人民幣另加利息，並申請凍結本集團銀行結存或等值資產達30,000,000元人民幣。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，因此毋需作出虧損撥備。
- (c) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本集團在中國之發展中待售物業其中一單位之買家採取法律行動，以取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金約為15,000,000元人民幣另加利息。根據法律顧問之意見，本集團董事認為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，因此毋需於財務報表作出虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

19. 資本及建造工程承擔

	於二零零四年 六月三十日 千港元	於二零零三年 十二月三十一日 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、廠房 及設備資本開支	—	—
已訂約但未撥備之發展中物業 之開支	27,923	49,025
已授權但未訂約之發展中物業 之開支	703,738	654,890
	731,661	703,915

綜合財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

20. 資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團抵押其總帳面淨值約為824,715,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為744,400,000港元）之發展中物業，作為有關土地開發費之總額約為419,094,000港元（於二零零三年十二月三十一日：約為522,718,000港元）獲授銀行貸款及應付款項之擔保。在本集團之債權人採取法律行動後，若干投資物業與土地及樓宇已被中國法院凍結。

21. 比較數字

截至二零零三年六月三十日止六個月之若干比較數字已重新編列，以符合本中期帳目之呈報方式。