



財務報表附註

截至二零零四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。

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

2. 呈報基準

財務報表按持續基準編製，惟本集團及本公司於二零零四年十二月三十一日錄得資產虧絀淨額。經考慮年內採取之各項融資及營運措施後，董事認為，本集團來年將可維持流動資金，有關措施如下：

- (i) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，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1,876,000,000港元。交易之代價約為現金代價1,455,000,000港元（分八期償還）及約定價值約421,000,000港元之物業償付。年內，已收到556,000,000港元現金代價。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CNC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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

2. 呈報基準 (續)

- (ii) 於二零零四年九月十四日，本集團以現金代價為1港元向Sinoway Properties Limited出售New Rank (BVI 1) Limited (「New Rank (BVI 1)」) 之全部權益，並豁免應付New Rank (BVI 1) 款項約38,000,000港元。New Rank (BVI 1) 為投資控股公司，間接持有中國北京投資物業。出售附屬公司之收益約172,000,000港元已計入本年度之收益表。該項出售減少本集團之負債，鞏固本集團之財政狀況。
- (iii) 年內，本集團管理層現正與往來銀行磋商重訂或延長現有信貸之還款期，並計劃與債權人磋商重組所欠之款項。董事相信，基於順利完成出售發展中物業及按上文所述自行融資進行物業發展，並假設與往來銀行及債權人之磋商最終達成共識，本集團將可全面應付將於可預見將來到期之財務承擔。
- (iv) 年內，董事已採取行動，加強多項一般及行政費用之成本控制。為進一步發展本集團之主要業務，董事決定對物業發展業務投放更多資源。董事預期，所採取之成本控制措施將可提高本集團之盈利能力及現金流量。

於結算日後，本集團發行本金額12,000,000港元之可換股債券(詳情見附註41)，而可換股債券所得款項將用作本集團之營運資金。

董事認為，經考慮迄今之措施，本集團將具備充裕之現金，應付日後之營運資金及其他融資需求。因此，財務報表按持續基準編製。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 近期所頒佈香港財務報告準則（「財務報告準則」）之影響

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂財務報告準則及香港會計準則（合稱「新財務報告準則」），自二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表並無提早採納該等新財務報告準則。本集團已開始評估該等新財務報告準則之影響，但未能就該等新財務報告準則會否對經營業績及財務狀況有重大影響發表任何意見。

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。



財務報表附註

截至二零零四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) 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。

(ii) 利息收入

利息收入於應付時按未償還本金及適用利率計算確認。

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。



財務報表附註

截至二零零四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 (續)

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。

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。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

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

本集團會於每年結算日檢討資產有否出現減值，或有否跡象顯示過往年度確認為資產之減值虧損不再存在或減少。倘若出現上述跡象，則會估計該資產之可收回數額。資產之可收回數額按資產之使用價值或淨售價(以較高者為準)計算。

減值虧損僅於資產帳面值超逾可收回數額時確認入帳。減值虧損於出現期間自收益表扣除，惟資產按重估值入帳則除外，而在此情況下，減值虧損根據有關重估資產之會計政策入帳。

過往已確認之減值虧損僅於計算資產可收回數額所用之估計出現變化時撥回，惟撥回之數額不得超過假設過往年度並無就有關資產確認減值虧損而應有之帳面值(已扣除任何折舊)。

減值虧損撥回於出現期間計入收益表，惟資產按重估值入帳則除外，而在此情況下，減值虧損撥回根據有關重估資產之會計政策入帳。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租賃資產／按融資租約持有之資產

作為出租人

經營租約之租金收入按有關租約年期以直線法確認。

作為承租人

凡於租約年期內租約資產絕大部份風險及回報仍歸本集團所有之租約，均列作融資租約。按融資租約持有之資產均按收購當日之公平值撥充資本。出租人之相關責任(已扣除利息支出)在資產負債表內列作融資租約承擔。融資成本指租賃承擔總額與所收購資產公平值之差額，均於有關租約自收益表扣除，以便於每個會計期間之承擔餘額有固定之支出比率。

所有其他租約均列作經營租約，而有關租金按有關租約年期以直線法自收益表扣除。

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。滙兌產生之盈虧均計入收益表。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

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。

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。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款額按僱員基本薪金之指定百分比計算，於根據強積金計劃規則應付時自收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立基金管理。本集團之僱主供款於對強積金計劃作出後全數撥歸僱員所有。

本集團中國經營之附屬公司之僱員均須參與中國地方市政府設立之中央退休金計劃（「中央計劃」）。中國有關地方市政府承諾承擔該等附屬公司全部現有及日後退休員工之退休福利責任。該等附屬公司對中央計劃之唯一責任為根據中央計劃作出供款。供款於根據中央計劃規則應付時自收益表扣除，或撥充發展中物業成本。

現金及現金等價物

現金及現金等價物按原值入帳。現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行與其他財務機構之活期存款、自投資日期起計三個月或以內到期而可兌換為既知金額現金之短期高流通投資項目以及銀行透支。

5. 營業額

營業額指租金收入扣除營業稅。

營業稅

本集團須按在中國之租金收入繳納5%中國營業稅。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 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。

分部資料如下：

二零零四年

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
收益	—	2,651	2,651
業績			
分部業績	(6,292)	(6,785)	(13,077)
未分類收入			115
未分類集團開支			(18,443)
經營虧損			(31,405)
融資成本			(7,491)
出售附屬公司之收益			171,978
除稅前溢利			133,082
稅項			3,911
除稅後溢利			136,993
資產			
分部資產	1,065,649	—	1,065,649
未分類集團資產			112,790
綜合資產總值			1,178,439
負債			
分部負債	807,784	—	807,784
未分類集團負債			519,514
綜合負債總額			1,327,298
其他資料			
資本增加			
— 分類資產	1,934	—	1,934
— 未分類資產	—	—	891
			2,825
折舊			
— 分類資產	368	—	368
— 未分類資產	—	—	1,765
			2,133

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

業務分部資料 (續)

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)
未分類收入			1,608
未分類集團開支			(23,838)
經營虧損			(37,909)
融資成本			(27,241)
除稅前虧損			(65,150)
稅項			(407)
除稅後虧損			(65,557)
資產			
分部資產	769,660	161,633	931,293
未分類集團資產			213,578
綜合資產總值			1,144,871
負債			
分部負債	468,608	154,775	623,383
未分類集團負債			803,333
綜合負債總額			1,426,716
其他資料			
資本增加			
分類資產	94	—	94
未分類資產	—	—	30
			124
折舊			
分類資產	168	—	168
未分類資產	—	—	2,341
			2,509

由於本集團只在中國北京市經營業務，而本集團逾90%資產位於中國，故此並無呈列本集團之地區分部資料。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

7. 其他收入

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息收入	20	62
投資物業重估增值	—	662
雜項收入	95	1,546
	<u>115</u>	<u>2,270</u>

8. 經營虧損

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	973	823
物業、機械和設備折舊		
自置資產	1,876	2,372
租賃資產	257	137
匯兌虧損	545	153
出售物業、機械和設備之虧損	2,222	—
物業經營租約之租金	1,329	1,908
包括董事酬金之員工成本(附註10)	4,988	11,395
退休福利計劃供款，包括計入董事酬金之供款(附註10)	105	167
總員工成本	<u>5,093</u>	<u>11,562</u>
並已計入：		
租金收入淨額減開支	<u>2,651</u>	<u>2,609</u>



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

9. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息：		
— 銀行貸款及透支	21,934	23,961
— 須於五年內全數清還之其他貸款	2,916	1,405
— 逾期應付款項	—	4,243
— 融資租約	63	34
總借貸成本	24,913	29,643
減：資本化數額	(17,422)	(2,402)
	7,491	27,241

10. 董事酬金

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事酬金		
執行	770	—
獨立非執行	240	216
	1,010	216
其他酬金		
執行董事：		
薪金及其他福利	2,130	2,962
退休福利計劃供款	12	10
	2,142	2,972
	3,152	3,188



財務報表附註

截至二零零四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：

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	董事人數	董事人數
零港元至1,000,000港元	5	4
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
	<u>6</u>	<u>5</u>

並無董事放棄截至二零零四年十二月三十一日止年度之任何酬金(二零零三年：無)。

11. 僱員酬金

於本集團五名最高薪人士中，兩名(二零零三年：兩名)為本公司董事，其酬金載於上述附註10。餘下三名(二零零三年：三名)僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
薪金及其他福利	919	1,445
退休福利計劃供款	36	24
	<u>955</u>	<u>1,469</u>

僱員酬金範圍如下：

	二零零四年	二零零三年
	僱員數目	僱員數目
零港元至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 稅項

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
遞延稅項抵免／(扣除) (附註30)	<u>3,911</u>	<u>(407)</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按17.5% (二零零三年：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% (二零零三年：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十二月三十一日止年度並無中國稅項之應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 稅項 (續)

遞延稅項之詳情載於附註30。

本年度稅項與綜合收益表虧損之對帳如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	133,082	(65,150)
按33% (二零零三年：33%) 中國所得稅計算之稅項	43,917	(21,500)
不可扣稅開支之稅務影響	(56,452)	—
毋須課稅收入之稅務影響	5,275	—
未確認稅項虧損之稅務影響	4,782	18,585
重估物業之稅務影響	(3,911)	407
於其他司法權區經營之 附屬公司稅率差異之影響	2,478	2,946
其他	—	(31)
本年度稅項(抵免)／支出	(3,911)	407



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

13. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據下列資料計算：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年內溢利／（虧損）	136,993	(65,494)
用以計算每股基本盈利／（虧損）之股份數目	271,758,000	271,758,000

由於本公司的潛在普通股有反攤薄影響，故此並無呈列截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利（二零零三年：虧損）。

14. 投資物業

	本集團 千港元
於二零零四年一月一日	157,514
出售附屬公司時出售	<u>(157,514)</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</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，已計入截至二零零三年十二月三十一日止年度之收益表。所有投資物業均已於年內出售若干附屬公司時出售。

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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

15. 物業、機械和設備

本集團	傢俬、			總計
	土地及樓宇	裝置及設備	汽車	
	千港元	千港元	千港元	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	—	1,239	1,597	2,836
出售	(10,561)	(40)	—	(10,601)
出售附屬公司時出售	(75,850)	(1,811)	(910)	(78,571)
於二零零四年十二月三十一日	—	2,630	5,727	8,357
包括：				
成本值	—	2,630	5,727	8,357
累計折舊				
於二零零四年一月一日	—	2,425	4,643	7,068
年內撥備	1,396	431	306	2,133
出售時撇銷	(143)	(15)	—	(158)
出售附屬公司時撇銷	—	(1,437)	(819)	(2,256)
重估時撇銷	(1,253)	—	—	(1,253)
於二零零四年十二月三十一日	—	1,404	4,130	5,534
帳面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	—	1,226	1,597	2,823
於二零零三年十二月三十一日	86,411	817	397	87,625

土地及樓宇均位於中國北京，乃根據中期租約持有。土地及樓宇均已於出售附屬公司時出售。

物業、機械和設備之帳面淨值包括根據融資租約持有之資產1,454,000港元（二零零三年：125,000港元）。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

16. 對附屬公司之投資

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 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)
	23,695	23,695

附屬公司結餘均無抵押及免息，且無指定還款期。

於二零零四年十二月三十一日之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39(b))	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 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



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

16. 對附屬公司之投資 (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	
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
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 ([同新])	有限責任公司	薩摩亞群島	49美元 普通A股 51美元 普通B股	—	51%	投資控股
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：

除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。

17. 受限制現金

於二零零四年十二月三十一日，本集團並無用途受到限制之現金結餘。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。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

18. 待售發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
成本	947,789	744,400

待售發展中物業指位於中國北京市之物業發展項目。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司股東批准本集團向Starry Joy Properties Investments Limited（「Starry Joy」）出售間接持有上述發展中物業之全資附屬公司同新49%股份權益。出售交易包括Starry Joy認購49股同新新股份、買方授予最多165,000,000港元之免息貸款，以及由Starry Joy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。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，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，有關詳情載於上文附註2(i)。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

19. 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：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
3個月內	—	233
一年以上	—	18,527
	<u>—</u>	<u>18,760</u>

20. 預付款項及其他應收款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
免息貸款(註)	37,623	37,623
應收國證經濟開發有限公司(「國證」)款項(見附註39(b))	61,215	4,695
臨時墊款	17,314	7,034
預付開支及按金	9,201	7,687
	<u>125,353</u>	<u>57,039</u>

註：

截至二零零三年十二月三十一日止年度，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。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

21. 應收前董事款項

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
梁戈先生	<u>2,460</u>	<u>3,761</u>	<u>2,460</u>	<u>2,460</u>

22. 應收前關連公司款項

公司名稱	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
北京利市物業管理公司（「利市」）		
計息貸款	—	6,426
北京世源光華房地產開發有限公司（「北京世源」）	—	47
	<u>—</u>	<u>6,473</u>

利市向本集團提供樓宇管理服務。計息貸款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。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

23. 應付帳款

於結算日應付帳款之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
3個月內	52,856	9,534
4至6個月	4,642	—
7至9個月	5,515	—
10至12個月	—	5,189
一年以上	150,401	192,891
	<u>213,414</u>	<u>207,614</u>

24. 應付土地開發費用

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於一年內償還之款項	<u>26,570</u>	<u>204,140</u>



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

25. 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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
北京天廈建築裝飾工程有限公司	—	179

上述款項並無抵押及免息，且無指定還款期。上述公司由本公司前任董事控制。

26. 融資租約承擔

	本集團			
	最低租約租金		最低租約租金之現值	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
融資租約應付款項				
一年內	757	131	751	100
第二至五年內(包括首尾兩年)	50	120	47	92
	807	251	798	192
減：日後融資費用	(9)	(59)	—	—
	798	192	798	192
減：列入流動負債之一年內到期款項			(751)	(100)
一年後到期之款項			47	92



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

27. 銀行借款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款	280,374	371,995
有抵押(附註38)	280,374	280,374
無抵押	—	91,621
	280,374	371,995
上述貸款之到期日如下：		
於要求時或一年內	280,374	91,621
一年以上但不超過兩年	—	280,374
	280,374	371,995
減：列入流動負債之一年內到期款項	(280,374)	(91,621)
一年後到期之款項	—	280,374



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

28. 其他借款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
免息(註1及2)	165,000	142,000	—	—
計息(註1及3)	45,000	45,000	45,000	45,000
	210,000	187,000	45,000	45,000
減：列入流動負債之 一年內到期款項	(210,000)	—	(45,000)	—
	—	187,000	—	45,000

註：

- (1) 上述貸款指本集團根據出售同新49%權益取得之款項(附註18)，乃以一名董事及一名前任董事所持之本公司股份作抵押。該貸款之償還優先於同新向本集團支付股息。
- (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。

29. 應付長期款項

該款項乃欠負本集團附屬公司之前少數股東款項，詳情載於附註39(b)。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項

下表所列乃本年度及過往年度已確認之主要遞延稅項負債，以及有關之變動：

本集團	重估物業 千港元
於二零零三年一月一日	11,789
年內自收入扣除	407
年內自權益扣除	<u>3,819</u>
於二零零三年十二月三十一日	16,015
年內計入收入	(3,911)
年內自權益扣除	769
出售附屬公司時解除	<u>(12,873)</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>

於結算日，本集團未動用之稅項虧損90,650,000港元（二零零三年：63,324,000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，本公司並無任何重大未撥備遞延稅項資產及負債。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

31. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.001港元之股份		
法定股本：		
於二零零四年一月一日及 二零零四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：		
於二零零四年一月一日及 二零零四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）授出可認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條款有任何影響。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

32. 購股權 (續)

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，共享本集團成果。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。

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10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。

財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

32. 購股權 (續)

於二零零四年十二月三十一日，並無任何根據二零零零年購股權計劃授出而尚未行使之購股權。

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，相等於當日本公司已發行股份2.2%。

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：

二零零四年

購股權種類	於二零零四年 一月一日尚未行使	年內失效	於二零零四年十二月 三十一日尚未行使
2000	—	—	—
2001B	5,000,000	(5,000,000)	—
2001C	1,000,000	(1,000,000)	—
	<u>6,000,000</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>—</u>

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	1,000,000	—	1,000,000
	<u>7,450,000</u>	<u>(1,450,000)</u>	<u>6,000,000</u>



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

32. 購股權 (續)

載於上表由董事持有之購股權詳情如下：

購股權種類	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 一月一日尚未行使		於二零零四年十二月 年內失效	於二零零四年十二月 三十一日尚未行使
2001B	5,000,000	(5,000,000)		—

購股權特定類別之詳情如下：

	授出日期	行使期	行使價 港元
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	1.04
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	0.64
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	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	0.96

註：

收益表並無確認已授出之購股權價值。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

33. 儲備

本集團

本集團截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度之儲備金額及變動呈列於綜合權益變動表。

本公司

	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
於二零零三年一月一日	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	20,773	306,450	(379,070)	(51,847)
年內虧損	—	—	(4,659)	(4,659)
於二零零四年十二月三十一日	<u>20,773</u>	<u>306,450</u>	<u>(383,729)</u>	<u>(56,506)</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。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

34. 出售附屬公司

於二零零四年九月十四日，本公司以現金代價為1港元出售New Rank (BVI 1)及其附屬公司之全部股權，並豁免應付New Rank (BVI 1)款項37,558,000港元。出售之收益為171,978,000港元。New Rank (BVI 1)及其附屬公司於出售當日之負債淨額如下：

	於二零零四年 九月十四日 千港元
物業、機器和設備	76,315
投資物業	157,514
應收帳款	20,169
預付款項及其他應收款	252,205
受限制現金	161
銀行結存及現金	594
應付帳款	(63,420)
應計費用及其他應付帳款	(302,457)
客戶墊款	(135)
稅項	(166,381)
銀行借款	(91,621)
遞延稅項	(12,873)
	<u>(129,929)</u>
解除匯兌儲備	(1,919)
解除投資物業重估儲備	(2,572)
	<u>(134,420)</u>
出售附屬公司之收益	171,978
總代價	<u>37,558</u>
支付方式：	
現金	—
豁免應付New Rank (BVI 1)款項	37,558
	<u>37,558</u>
出售附屬公司之現金流出淨額	
已收現金代價	—
所出售附屬公司之銀行結存及現金	(594)
	<u>(594)</u>

年內出售之附屬公司為本集團帶來2,651,000港元之營業額，以及8,030,000港元之除稅後虧損。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

35. 主要非現金交易

年內，本集團訂立有關汽車之融資租約安排，而該等汽車於訂立租約時之總資本值為1,777,000港元。

36. 經營租約承擔

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	2,551	2,264
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,101	—
	<u>3,652</u>	<u>2,264</u>

經營租約租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。租約平均兩年(二零零三年：一年)洽商一次。

於二零零四年十二月三十一日，本公司並無任何不可撤回租約承擔(二零零三年：無)。

本集團作為出租人

年內之物業租金淨收入為2,651,000港元(二零零三年：2,609,000港元)。所有投資物業均已於年內出售若干附屬公司時出售。

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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	—	609



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

37. 資本及建造工程承擔

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於結算日，本集團之資本及建造工程承擔如下：		
發展中物業之開支	446,811	703,915

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

38. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團抵押帳面淨值總額約947,789,000港元（二零零三年：744,400,000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306,944,000港元（二零零三年：522,718,000港元）。

39. 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。
- (b) 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，北京中證成為同新之全資附屬公司。因此，應收國證款項61,215,000港元已計入二零零四年十二月三十一日之預付款項及其他應收款，而國證作出之資本投資46,642,000港元已於年內全數償還予國證。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

40. 或然負債

- (a) 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（持有發展中待售之物業）發出有關合共約人民幣290,000,000元之仲裁通知，涉及約人民幣222,000,000元之若干土地開發成本及約人民幣68,000,000元之罰息。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，凍結其銀行存款或扣押其資產，而數額不超過人民幣50,000,000元。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（詳情載於上文附註18）。董事相信，債權人將簽訂協議。根據協議，本集團毋須支付上述罰息約人民幣68,000,000元。因此，二零零二年並無就上述金額作出撥備。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團與債權人及銀行簽訂總暫停還款協議。根據該協議，上述罰息獲豁免，惟豁免之條件為本集團須按議定之還款時間表償還該筆土地發展成本。倘本集團未能遵守還款時間表，仍須支付罰息。董事認為本集團有充足資金按期還款，因此毋須就有關罰息作出撥備。

- (b) 截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團在中國發展中待售物業項目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人民幣30,000,000元另加利息，並申請將為數最高達人民幣30,000,000元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，本集團董事相信該買家之索償將會被推翻，因此毋須在財務報表作出虧損撥備。
- (c) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團在中國銷售之一個物業發展項目其中一單位之買家提出法律行動，取消上述單位之買賣協議，並要求退還已付按金約人民幣15,000,000元連利息。根據獨立法律顧問之意見，本集團董事認為，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，財務報表毋須作出撥備。



財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

40. 或然負債 (續)

- (d) 本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲的2,500,000美元和人民幣14,000,000元貸款而向銀行作出擔保。

41. 結算日後事項

於結算日後本公司與Tritime Holdings Limited訂立認購協議，本公司發行本金額12,000,000港元及按年利率3厘計息之可換股債券（「可換股債券」），每股兌換價為0.30港元。倘若全數行使，則可換股債券可兌換為40,000,000股普通股，相等於本公司已發行股本約14.7%。

於二零零五年三月一日，可換股債券亦已發行。發行可換股債券所得款項淨額將用作營運資金。