



2005

中期報告



**NEW CITY (BEIJING) DEVELOPMENT LIMITED**  
新城市 (北京) 建設有限公司

## 目錄

	頁次
管理層討論及分析 .....	2
簡明綜合收益表 .....	10
簡明綜合資產負債表 .....	11
簡明綜合權益變動表 .....	12
簡明綜合現金流量表 .....	13
簡明綜合財務報表附註 .....	14

## 管理層討論及分析

### 中期業績

在六個月回顧期內，本集團並無錄得營業額，期內虧損淨額約為9,890,000港元，而本集團於二零零四年上半年之營業額及虧損淨額分別為1,966,000港元及18,332,000港元。期內基本每股虧損為3.64港仙(截至二零零四年六月三十日止六個月：6.75港仙)。

截至二零零五年六月三十日止六個月業績改善之原因為於二零零四年九月中出售其中一家主要集團附屬公司導致行政費用及融資成本減少。

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零四年六月三十日止六個月：無)。

### 業務回顧

期內，本集團繼續監察中國證券大廈之施工進度項目，並與主要債權人磋商，只待簽署延長貸款之補充協議。

### 中國證券大廈之興建進度

在中國網絡通訊集團公司(「網通」)按二零零三年十二月二十三日協議所支持下，中國證券大廈之主體結構已經落成，至於外部裝修、樓宇設施安裝及內部裝修則正在進行。

### 恢復股份買賣之安排

自從本集團與網通就中國證券大廈若干財務及施工安排於二零零三年十二月底訂立協議以來，股份自二零零三年十二月三十日起便暫停在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣，以待本公司發表有關涉及中國證券大廈之主要交易之公布。

聯交所質疑本公司有否足夠資產及營運水平。董事會現正通過提交一切必要資料而與聯交所緊密合作，冀能符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.24條之規定，使股份能在聯交所繼續上市。於本報告日期，聯交所仍認為本集團未能全面解決所有提出之問題。因此，本集團將繼續就此與聯交所討論。

## 展望

董事會將繼續監察中國證券大廈之施工進度，確保其能於二零零五年年底竣工。此外，董事會正與本公司部分股東及獨立金融機構磋商落實若干集資方案，以強化財務狀況之可能，並開始物色新投資項目，藉以鞏固其營運及收入來源。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零零五年六月三十日，本集團根據租購合約之責任約為383,000港元(於二零零四年十二月三十一日：約為798,000港元)及銀行借款約為240,000,000元人民幣(相等於約為224,299,000港元)(於二零零四年十二月三十一日：約為300,000,000元人民幣及相等於約為280,374,000港元)，乃有抵押、計息及須於一年內償還。

於二零零五年六月三十日，其他借款210,000,000港元(於二零零四年十二月三十一日：210,000,000港元)須於一年內償還，其中165,000,000港元(於二零零四年十二月三十一日：165,000,000港元)為免息及以一名董事及一名前董事所持之本公司股份作抵押。其他無抵押之貸款45,000,000港元(於二零零四年十二月三十一日：45,000,000港元)以年息6%計息。

於二零零五年六月三十日，本集團之總資產約為1,447,819,000港元(於二零零四年十二月三十一日：約為1,178,439,000港元)，而總債務則約達446,073,000港元(於二零零四年十二月三十一日：約為490,374,000港元)。於二零零五年六月三十日之資本負債比率(本集團總債務／總資產)為0.31(於二零零四年十二月三十一日：0.42)。於二零零五年六月三十日，現金及銀行結存約為97,285,000港元(於二零零四年十二月三十一日：約為100,014,000港元)，而二零零五年六月三十日，流動比率(流動資產／流動負債)則為0.91(於二零零四年十二月三十一日：0.89)。

### 外匯風險

本集團大部分業務在中國進行及主要使用貨幣為港元及人民幣，而回顧期間內並無重大匯率波動。

二零零五年七月二十一日起，中國通過實行以市場供求為基礎、參考一籃子貨幣進行調節、有管理的浮動匯率制度，從而改革匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鉤。董事預期可見將來將不會因港元與人民幣間之匯率變動而出現任何重大外匯損失。本集團無計劃作出任何外匯對沖安排以儘量減低外匯風險及承擔。

## 資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團抵押其總帳面淨值約為443,925,000港元(於二零零四年十二月三十一日：約為947,789,000港元)之發展中物業，作為有關土地開發成本之銀行貸款及應付款項合共約為250,869,000港元(於二零零四年十二月三十一日：約為306,944,000港元)之抵押。

## 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。本集團已簽訂和解協議(「該協議」)，並且已重訂向該債權人支付欠款之時間表及按該和解協議之條款履行還款，故董事相信根據該協議，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。
- (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) 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14,000,000元人民幣貸款而向銀行作出擔保。

## 僱員

於二零零五年六月三十日，本集團在中國及香港僱用約50名員工，本集團向僱員提供優厚而具競爭力之薪酬組合。本集團每年會參考當時僱用市場趨勢及法例來檢討員工薪酬。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零五年六月三十日，董事及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團之股本及相關股份中擁有之權益或淡倉，如必須列入根據證券及期貨條例第352條予以存置之登記冊內，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》必須知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

### 好倉

本公司每股面值0.001港元之普通股

董事姓名	身份	所持已發行普通股	佔本公司 已發行股本之 百分比
韓軍然	實益擁有人 (附註i)	13,587,900	5%

附註：

- (i) 根據由Silver World Limited(為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited(「Royal Bank Trustee」)之全資附屬公司)全資擁有之New Rank Groups Limited(「NRG」)與韓軍然先生(作為押記人)及保利(香港)投資有限公司(前稱新海康航業投資有限公司(「保利香港」)之全資附屬公司星樂物業投資有限公司(「星樂」)(作為承押人)於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押協議，除其他事項外，韓軍然先生將其於本公司已發行股本5%之權益(即13,587,900股本公司股份)抵押予星樂。

除上文所披露者外，各董事或彼等之聯繫人並無擁有須列入根據證券及期貨條例第352條予以存置之登記冊或上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股本及相關股份之權益及淡倉。

## 主要股東

於二零零五年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊紀錄，除上文披露有關本公司董事或主要行政人員之權益外，以下股東已通知本公司彼等於本公司已發行股本之權益及淡倉：

股東名稱	身份	所持已發行普通股數目		佔本公司已發行股本百分比
		(好倉(「好」)／淡倉(「淡」))		
保利香港	擁有股份	67,939,500 (好)		25%
	抵押權益之人士 (附註1)			
NRG	實益擁有人	54,351,600 (好)		20%
	(附註1及2)	54,351,600 (淡)		
Silver World Limited	(附註2)	54,351,600 (好)		20%
		54,351,600 (淡)		
Royal Bank Trustee	(附註3)	54,351,600 (好)		20%
		54,351,600 (淡)		
衛平	實益擁有人	47,032,000 (好)		17.31%
路曙光	(附註1及5)	13,587,900 (好)		5%

附註：

- 根據由NRG與韓軍然先生(作為押記人)及保利香港之全資附屬公司星樂(作為承押人)於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押協議，NRG及韓軍然先生將彼等各自於本公司已發行股本20%及5%之權益(即分別54,351,600股及13,587,900股本公司股份)抵押予星樂。由於保利香港所持星樂之股權，根據證券及期貨條例，保利香港被視為於67,939,500股本公司股份中擁有權益。
- NRG 乃Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則為Royal Bank Trustee之全資擁有之公司。
- Royal Bank Trustee乃一項名為新協信託之全權信託受託人。新協信託之受益人包括一間控股公司及其全資附屬公司，以及梁戈先生及其妻子劉洵女士之若干親屬，惟在稅務方面該等親屬不得屬於加拿大居民或中國居民。控股公司由另一項名為Hold Trust之全權信託全資擁有。
- Hold Trust之受益人包括梁戈先生及劉洵女士各自之父系及母系血緣直系繼承人及其配偶，惟在稅務方面彼等不得屬於加拿大居民或中國居民。
- 路曙光女士為本公司董事兼主席韓軍然先生之配偶。根據證券及期貨條例，路女士被視為於韓軍然先生持有之13,587,900股本公司股份中擁有權益。

據本公司任何董事或最高行政人員所知，唯一於本公司附屬公司之股東大會上直接或間接擁有5%或以上投票權之公司(本集團成員公司除外)如下：

擁有人名稱	附屬公司名稱	股本權益百分比
國證經濟開發有限公司(「國證」)(附註1)	北京中證房地產開發有限公司(「北京中證」)	34%
星樂(附註2)	同新有限公司(「同新」)	49%

附註：

- (1) 北京中證於一九九五年六月五日成立，現時之合營夥伴包括本公司附屬公司同新、國證及北京市金融街建設開發有限公司(「金融街建設開發」)，其中同新出資66%，而國證出資34%。根據金融街建設開發、國證及同新於一九九九年十月九日訂立之協議，同新獲得北京中證全部經濟利益，而國證於中國證券大廈(由北京中證興建之物業)落成時，可取得中國證券大廈建築面積7,000平方米之辦公室擁有權，作為固定收益。
- (2) 星樂享有同新94,600,000港元之優先股股息，而同新會優先償還星樂及新海康之貸款連同其應計利息，方向本集團派發最多136,000,000港元之優先股股息。待支付上述優先股股息及償還星樂及新海康之貸款後，同新將會按以下比例宣派股息及／或分派：

本集團：	75%
星樂：	25%

除上文所披露外，就本公司所知，並無任何其他人士於二零零五年六月三十日擁有本公司已發行股本5%或以上之權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司於二零零二年六月十四日採納一項購股權計劃，惟自採納以來並無授出任何購股權。所有未行使購股權均已於截至二零零四年十二月三十一日止年度內失效。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零五年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



## 公司管治

董事認為，本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四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：

**守則條文第A.2.1項**規定，主席及行政總裁之角色應予分工及不應由同一人兼任。鑑於本集團目前之業務活動簡單直接，董事會認為目前之管理架構已足以監管本集團之營運。然而，本公司將不時檢討其架構，並於日後其認為適宜及必需時作出所需安排以遵守守則條文。

**守則條文第A.4.1項**規定非執行董事應有特定任期及須膺選連任，另**守則條文第A.4.2項**規定，所有就填補臨時空缺而獲委任之董事僅可任職至下屆股東週年大會，而每名董事(包括有特定任期者)須最少每三年輪席告退一次。

根據本公司之公司細則，在每次股東週年大會上，三分之一的當時在任董事須輪席告退，惟本公司董事會主席及/或董事總經理無須輪席告退。此外，三名獨立非執行董事並無特定任期，惟須按照本公司之公司細則在本公司股東週年大會上輪席告退及重選。

本公司現行公司細則並不全然符合守則條文規定。董事會將檢討相關公司細則並動議作出任何修訂(如有必要)，確保符合守則條文A.4.1項及A.4.2項之規定。

**守則條文第B.1項**規定須成立薪酬委員會並以書面訂明職權範圍，清楚列明委員會之權責。本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月內並無成立薪酬委員會並將於可行範圍內盡快作出有關安排以符合守則規定。

本公司將不時檢討現行各類制度及內部監控的程序和運作以盡量達到各項企業管治常規的要求。

## 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二零零五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、黃承基先生及鄭清先生。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二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

## 更換核數師

董事會宣佈，華融會計師事務所有限公司(「華融」)已辭任本公司核數師，因為彼等於二零零五年八月一日與德豪嘉信會計師事務所有限公司合併業務。因此，德豪嘉信會計師事務所有限公司將在華融於二零零五年九月二十三日辭任後，繼任為本公司新核數師，任期至本公司下屆股東週年大會結束為止。

華融確認，並無與其辭任有關之情況需本公司或其附屬公司之股東或債權人注意。

承董事會命  
主席  
韓軍然

香港，二零零五年九月二十三日

## 中期業績

新城市(北京)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」)截至二零零五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二零零四年同期之比較數字。未經審核簡明綜合財務報表未由本公司核數師審閱，惟已由本公司審核委員會審閱。

## 簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經審核)
營業額	3	—	1,966
其他收入		—	47
行政費用		<b>(8,480)</b>	(16,500)
經營虧損	5	<b>(8,480)</b>	(14,487)
融資成本	6	<b>(1,410)</b>	(4,929)
除稅前虧損		<b>(9,890)</b>	(19,416)
稅項	7	—	1,084
本期間虧損		<b>(9,890)</b>	(18,332)
以下應佔：			
本公司股權持有人		<b>(9,890)</b>	(18,355)
少數股東權益		—	23
		<b>(9,890)</b>	(18,332)
股息	8	—	—
每股虧損(港仙)			
基本	9	<b>(3.64)</b>	(6.75)
攤薄		不適用	不適用

## 簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

	附註	於二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機械和設備	10	2,870	2,823
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		1,214,751	947,789
預付款項及其他應收款		132,913	127,813
銀行結存及現金		97,285	100,014
		<b>1,444,949</b>	1,175,616
<b>流動負債</b>			
應付帳款	11	158,327	213,414
應計費用及其他應付帳項		45,082	40,067
客戶墊款		929,907	556,075
應付土地開發費用		26,570	26,570
融資租約承擔		383	751
銀行借款		224,299	280,374
其他借款		210,000	210,000
		<b>1,594,568</b>	1,327,251
<b>流動負債淨額</b>		<b>(149,619)</b>	(151,635)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(146,749)</b>	(148,812)
<b>非流動負債</b>			
融資租約承擔		—	47
可換股債券	12	11,774	—
		<b>11,774</b>	47
		<b>(158,523)</b>	(148,859)
<b>股本及儲備</b>			
股本		272	272
儲備		(158,795)	(149,131)
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>		<b>(158,523)</b>	(148,859)

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股債券 之股權部份 千港元	物業 重估儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司 股權持有人 應佔權益 千港元
於二零零五年一月一日	272	20,773	4,755	—	—	—	(108)	(174,551)	(148,859)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(9,890)	(9,890)
發行可換股債券	—	—	—	226	—	—	—	—	226
二零零五年六月三十日	272	20,773	4,755	226	—	—	(108)	(184,441)	(158,523)
於二零零四年一月一日	272	20,773	4,755	—	33,969	2,572	1,811	(345,997)	(281,845)
重估物業增值淨額	—	—	—	—	1,002	—	—	—	1,002
重估物業所產生之 遞延稅項負債	—	—	—	—	(616)	—	—	—	(616)
於綜合收益表未確認 之盈利淨額	—	—	—	—	386	—	—	—	386
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	(18,355)	(18,355)
出售土地及樓宇時 變現	—	—	—	—	(1,249)	—	—	1,249	—
於二零零四年 六月三十日	272	20,773	4,755	—	33,106	2,572	1,811	(363,103)	(299,814)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元 (經審核)
經營業務所得現金淨額	<b>43,682</b>	9,942
投資業務(所用)／所得現金淨額	<b>(511)</b>	3,432
融資業務所用現金淨額	<b>(45,900)</b>	(5,537)
現金及現金等價物(減少)／增加	<b>(2,729)</b>	7,837
期初之現金及現金等價物	<b>100,014</b>	69,181
期終之現金及現金等價物	<b>97,285</b>	77,018
現金及現金等價物分析		
銀行結存及現金	<b>97,285</b>	77,018

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零五年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「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」)附錄十六之適用披露規定編製。

### 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表按持續基準編製,惟本集團於二零零五年六月三十日錄得資產虧絀淨額。

除若干金融資產以公平值列賬外,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二零零四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,惟下述者除外:

本期間,本集團首次採用香港會計師公會頒佈之多項新訂香港財務報告準則(「財務報告準則」)、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋(以下合稱「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。應用新財務報告準則導致收益表、資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有變,尤其於少數股東權益之呈列方式上出現了變動。呈列方式變動已予追溯應用。採用新財務報告準則導致本集團以下方面之會計政策有變,並對編製及呈列本期或往期會計期間之業績有所影響。

#### 金融工具

於本期間,本集團已應用會計準則第32號「金融工具:披露及呈報」以及會計準則第39號「金融工具:確認及計量」。會計準則第32號規定須予追溯應用。有效應用於二零零五年一月一日或之後開始之年度期間之會計準則第39號,一般不容許追溯確認、終止確認或計算財務資產及負債。實施會計準則第32號及會計準則第39號所產生之主要影響概述如下:

## 2. 主要會計政策 (續)

### 可換股債券

會計準則第32號規定，包含財務負債及股權部份之綜合金融工具之發行人，於進行初步確認時須將綜合金融工具分為負債及股權部份，並將該等成份分開入賬。於以後之期間，負債成份採用實際利息法按攤銷成本入賬。會計準則第32號對本集團之主要影響乃與本公司所發行之可換股債券有關，該等可換股債券包含負債及股權部份。可換股債券226,000港元之股權部份已計入本集團本期間之儲備。可換股債券已於本期間發行，故此項變動對前期業績並無重大影響。

### 除債務及股權證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年一月一日起，本集團根據會計準則第39號之規定，對除債務及股權證券以外之金融資產及金融負債進行分類及計量。在會計準則第39號下金融資產乃分類為「按公平值計算之金融資產之損益」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款」或「持有至到期之金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值計算之金融負債之損益」或「除按公平值計算之金融負債之損益以外之金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」乃按使用實際利率法計算之已攤銷成本列值。此項變動對本期或往期業績並無重大影響。

### 股份支付

於本期間，本集團已採用財務報告準則第2條「股份支付」，該項準則要求本集團以股份或享有股份之權利交換購買之貨品或獲取之服務(「股權結算交易」)或交換價值相當於指定數目之股份或享有股份之權利之其他資產(「現金結算交易」)須確認為支出入賬。財務報告準則第2條對本集團之主要影響乃關乎本公司董事及僱員購股權於授出日期釐定之公平值，須於歸屬期內支銷。於採用財務報告準則第2條之前，本集團乃於購股權獲行使時始確認其財務影響。本集團已就二零零五年一月一日或之後授出之購股權採用財務報告準則第2條。至於二零零五年一月一日前授出之購股權，根據有關過渡性條文，本集團並無對於二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及於二零零二年十一月七日之後授出而於二零零五年一月一日前歸屬之購股權採用財務報告準則第2條。此項變動對本期或往期業績並無重大影響。

## 3. 營業額

本集團於本期間並無產生營業額。相應期間之營業額指租金收入扣除營業稅。



#### 4. 分類資料

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：

	物業發展		物業投資		綜合	
	截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	—	—	—	1,966	—	1,966
業績						
分類業績	—	—	—	(5,025)	—	(5,025)
其他收入					—	14
未分類集團開支					<b>(8,480)</b>	(9,476)
經營虧損					<b>(8,480)</b>	(14,487)
融資成本					<b>(1,410)</b>	(4,929)
除稅前虧損					<b>(9,890)</b>	(19,416)
稅項					—	1,084
本期間虧損					<b>(9,890)</b>	(18,332)

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。

#### 5. 經營虧損

	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
物業、機械和設備折舊	<b>464</b>	1,348
並已計入：		
利息收入	—	14

## 6. 融資成本

	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零四年 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	7,508	13,663
— 須於五年內全數清還之其他貸款	1,287	1,338
— 可換股債券	120	—
— 融資租賃	3	61
總借貸成本	8,918	15,062
減：資本化數額	(7,508)	(10,133)
	1,410	4,929

## 7. 稅項

	截至二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至二零零四年 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

截至二零零五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17.5%(截至二零零四年六月三十日止六個月：17.5%)之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零五年及二零零四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。

期內，於中國經營之集團公司須按33%(截至二零零四年六月三十日止六個月：33%)之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零五年及二零零四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。

## 7. 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, 已動用土地開發成本、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。

## 8. 股息

董事會不建議派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零四年六月三十日止六個月: 零港元)。

## 9. 每股虧損

截至二零零五年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃根據截至二零零五年六月三十日止六個月之股東應佔虧損淨額9,890,000港元(截至二零零四年六月三十日止六個月: 18,355,000港元)及已發行普通股之加權平均數271,758,000股(截至二零零四年六月三十日止六個月: 271,758,000股普通股)。

由於本公司的潛在普通股有反攤薄影響, 故此並無呈列截至二零零五年及二零零四年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 10. 物業、廠房及設備變動

期內, 本集團耗資約511,000港元(截至二零零四年六月三十日止六個月: 2,570,000港元)於收購物業、廠房及設備。

## 11. 應付帳款

於結算日應付帳款之帳齡分析如下:

	於二零零五年 六月三十日 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 千港元
3個月內	<b>7,240</b>	52,856
4至6個月	<b>38,334</b>	4,642
7至9個月	<b>105</b>	5,515
10至12個月	<b>4,280</b>	—
一年以上	<b>108,368</b>	150,401
	<b>158,327</b>	213,414

## 12. 可換股債券

於二零零五年三月一日，本公司發行本金額12,000,000港元及按年利率3厘計息，可轉換為本公司普通股之可換股債券，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，相等於中期結算日本公司現有已發行股本約14.7%。發行可換股債券所得款項淨額將用作營運資金。

## 13. 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。本集團已簽訂和解協議(「該協議」)，並且已重訂向該債權人支付欠款之時間表及按該和解協議之條款履行還款，故董事相信根據該協議，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。
- (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，因此毋需作出損失撥備。
- (c) 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14,000,000元人民幣貸款而向銀行作出擔保。

#### 14. 資本及建造工程承擔

於二零零五年 六月三十日 千港元	於二零零四年 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：

有關發展中物業之開支	<b>280,746</b>	446,811
------------	----------------	---------

#### 15. 資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團抵押其總帳面淨值約為443,925,000港元(於二零零四年十二月三十一日：約為947,789,000港元)之發展中物業，作為有關土地開發成本之銀行貸款及應付款項合共約為250,869,000港元(於二零零四年十二月三十一日：約為306,944,000港元)之抵押。

#### 16. 比較數字

若干比較數字已重新編列，以符合本中期帳目之呈報方式。