

1. 一般資料

新城市(北京)建設有限公司(「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。其註冊辦事處位於Scotia Centre, 4/F, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, the Cayman Islands，而其香港主要經營地點則為香港夏慤道16號遠東金融中心33樓3301室。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。

本公司年內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。

本公司之功能貨幣為港元，而其附屬公司之功能貨幣則為人民幣及港元。為方便讀者，財務報表乃以港元呈列。

2. 呈報基準

於二零零五年十二月三十一日，本公司及其附屬公司(「本集團」)及本公司本身分別錄得流動負債淨額約157,000,000港元及74,000,000港元。另於同日，本集團及本公司亦分別錄得虧絀淨額約166,000,000港元及63,000,000港元。此外，本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得約21,000,000港元虧損。縱然如此，財務報表仍按持續基準編製。經考慮下列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：

- (i) 本集團於二零零三年與一獨立第三方中國網絡通訊集團公司(「網通」)就待售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網通，總代價約為人民幣2,007,000,000元(相當於1,930,000,000港元)。交易之代價約為現金代價人民幣1,557,000,000元(相當於1,497,000,000港元)(將於二零零四年至二零零六年間分八期償還)，餘額則以約定價值約為人民幣450,000,000元(相當於433,000,000港元)之物業償付。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，已收到1,285,000,000港元(二零零四年：556,000,000港元)現金代價(附註22)。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，以及達致網通要求之若干質量標準。董事認為，本集團將收取之餘下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。

2. 呈報基準 (續)

- (ii) 年內，本集團已成功與往來銀行商定延長現有信貸之還款期，並就欠款與債權人商定較佳之還款條款。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，本集團將可全面應付將於可預見將來到期之財務承擔。
- (iii) 年內，董事已採取行動，加強多項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。

董事認為，經考慮迄今之措施，本集團及本公司將具備充裕之現金，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。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「香港財務報告準則」），該等準則均適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間。採納新訂及經修訂香港財務報告準則致使綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式出現變動。呈列方式之變動已追溯應用。

可行之香港財務報告準則已列載如下，二零零四年之財務報表亦已按規定修訂以符合相關規定（如可行）。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變更及誤差
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部報告
香港會計準則第16號	物業、機械和設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸費用
香港會計準則第24號	關聯方披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號	金融工具：披露與呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認與計量
香港財務報告準則第2號	以股份支付之款項
香港財務報告準則第3號	企業合併
香港會計準則—詮釋第15號	經營租賃 — 獎勵

採納香港會計準則第1、2、7、8、10、12、14、16、17、18、19、21、23、24、27、33、36、37號、香港財務報告準則第3號，及香港會計準則—詮釋第15號並無導致本集團之會計政策出現重大變動。簡而言之：

- 香港會計準則第1號影響若干收益表、資產負債表及權益變動表之呈列。
- 香港會計準則第8、16及21號影響財務報表之若干披露。
- 由於本集團之會計政策早已符合香港會計準則第2、7、10、12、14、17、18、19、23、27、33、36、37號、香港財務報告準則第3號及香港會計準則—詮釋第15號，故該等準則不會產生任何影響。
- 香港會計準則第24號影響關連人士之辨別及關連人士交易之披露。

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」

年內，本集團採用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號須回溯應用。香港會計準則第39號(於二零零五年一月一日或之後開始之年度期間生效)一般不容許按回溯基準確認、撇除確認或計量金融資產及負債。實行香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號範圍內之金融資產及金融負債之分類及計量應用香港會計準則第39號內之有關過渡條文。此變動對本年度或往年業績概無重大影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

可換股債券

香港會計準則第32號規定複合金融工具(包括金融負債及權益部份)之發行人須於首次確認時將複合金融工具分為負債及權益部份，並將該兩部份分開入賬。於往後年度，負債部份按實際權益法以攤銷成本列賬。香港會計準則第32號對本集團之主要影響乃關於本公司所發行包括負債及權益部份之12,000,000港元可換股票據。可換股債券之權益部份226,000港元已於年內記入本集團之儲備。由於可換股債券在年內發行，故此變動對往年業績概無重大影響。

除債項及股本證券外之金融資產及金融負債

二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號規定，將金融資產及金融負債分類及計量。香港會計準則第39號下之金融資產分類為「以公平值計算之金融資產之損益」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款」或「持至到期金融資產」。「以公平值計算之金融資產之損益」及「可供出售金融資產」以公平值列帳，公平值之變動分別於損益及股權確認，惟附註4(I)(i)所述之情況除外。「貸款及應收款」及「持至到期金融資產」於初步確認後按實際利息法以攤銷後成本計算。

金融負債通常分類為「以公平值計算之金融負債之損益」或「除以公平值計算之金融負債之損益外之金融負債(其他金融負債)」。以公平值計算之金融負債之損益以公平值計算，其公平值變動直接於損益確認。「其他金融負債」以實際利息法按攤銷成本入賬。

此變動對本年度或往年業績概無重大影響。

終止確認

根據會計準則第39號，倘對金融資產的現金流量所擁有的合同權利到期，或轉撥該項資產根據會計準則第39號乃符合終止確認的資格，金融資產方會終止確認。釐定轉撥是否符合終止確認的資格時，須兼用風險回報與監控測試之方法。本集團已經採用相關的過渡規定，並對二零零五年一月一日起轉撥的金融資產預早應用經修訂的會計政策。由於並不符合會計準則第39號所規定之終止確認資格，故本集團先前以或然負債處理之具追索權貼現票據已追溯於二零零五年一月一日或之後作為有抵押銀行貸款列帳。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第2號「以股份支付之款項」(「香港財務報告準則第2號」)

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第2號「以股份支付之款項」，「以股份支付之款項」規定，當本集團以股份或股份權利作為購買貨品或取得服務之代價(「股本結算交易」)，或以其他相等值資產換取特定數目股份或股份權利之代價(「現金結算交易」)，則須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響為本公司董事及僱員購股權之公平值開支乃按於歸屬期間之購股權授出日期而釐定者列賬。在應用香港財務報告準則第2號以前，本集團在購股權獲行使前概無確認此等購股權之財務影響。對於二零零五年一月一日或之後授出之購股權，本集團已採用香港財務報告準則第2號。至於在二零零五年一月一日前授出之購股權，本集團選擇不根據有關過渡性條文，對於二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及於二零零五年一月一日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就於二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年一月一日前尚未歸屬之購股權及於二零零五年一月一日或以後授出之購股權回溯應用香港財務報告準則第2號。此變動對本年度或往年業績概無重大影響。

尚未生效之新會計準則之潛在影響

本集團尚未應用下列已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。本公司董事估計，應用該等新香港財務報告準則對本集團之財務報表不會產生重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務投資淨額
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(修訂本)	期權之公平價值
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃
香港財務報告準則－詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利
香港(IFRIC)－詮釋第6號	因參與特定市場之責任－廢料、電力及電子設備
香港(IFRIC)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」 採用重述法

4. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之一切適用香港財務報表準則編製。另外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平值計量，會計政策載列如下。

在編製財務報表時，按照香港財務報告準則，管理層須作判斷、估計及假設從而影響政策實施，資產和負債、收入與支出之呈報金額。有關估計及假設乃按過往情況合理地相信，根據過往之經驗及其他因素，作出判斷那些未能從其他方面確定的資產及負債的帳面值。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及假設須不斷檢討。若修訂只影響該修訂期，會計估計的修訂會於該修訂期內確認；或如該修訂影響本期及未來會計期，則於修訂期及未來會計期確認。

在附註37內，已詳載管理層判斷及應用香港財務報告準則對下年度的財務報表及估計有重大影響及重大的調整風險。

(a) 綜合基準

如本公司有能力直接或間接控制其他實體或業務之財務及營運政策，以從其業務中取得利益，則分類為附屬公司。綜合財務報表呈報本集團之業績時視其為單一實體，故集團內公司間之交易及結餘悉數撇銷。

於收購時，相關附屬公司之資產及負債按收購日期之公平價值計量。少數股東權益則按少數股東佔已確認資產及負債公平價值之比例呈列。

年內所收購或出售附屬公司之業績，乃由收購有效日期起或截至出售有效日期止（視乎情況而定）計入綜合收益表。

4. 主要會計政策 (續)

(a) 綜合基準 (續)

本公司於附屬公司之權益按成本減減值虧損(如有)列帳。集團內公司之間所有重大交易及結餘已於綜合帳目時撇銷。

少數股東權益指外界股東於附屬公司經營業績及資產淨額之權益。

(b) 收益確認

利息收入於應付時按未償還本金及適用利率計算確認。

(c) 物業、機械和設備

租賃樓宇按估值(即於估值日之公平值減任何其後之累計折舊及減值虧損)列帳(附註4(e))。使用折舊後的重置成本,是因為樓宇部分難以定出可靠的公開市值。董事於檢討租賃樓宇的帳面值時,若認為出現了重大變動,即予調整。估值的增加記入物業重估儲備,估值的減少則先以同一物業早前的估值增加作抵銷,不足之數始列入綜合收益表。其後任何增值均須先記入收益表,直至抵銷早前列入損益帳之數額後,才記入物業重估儲備。

其他物業、機械和設備按成本減累計折舊及減值虧損列帳(附註4(e))。

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,均以直線法撥備折舊撇銷成本。可用年期及剩餘價值於年結日檢討及於適用於予以調整。主要年率如下:

土地及樓宇	2.5%
傢俬、裝置及設備	20%至50%
汽車	20%

其後產生的費用,只有在有關項目可能帶給集團未來的經濟效益,而項目的費用又能夠可靠計算時,方列作相關資產的帳面值或是列作另一項資產。所有其他維修保養支出即年列入收益表。

4. 主要會計政策 (續)

(c) 物業、機械和設備 (續)

若資產帳面值高於其估計可收回價值，將立即調減至可收回價值。

出售租賃樓宇以外之固定資產之盈虧乃出售所得款項淨額及有關資產帳面值之差額，並於收益表內確認。

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。

(d) 待售發展中物業

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。

待售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(包括資本化借貸成本(附註4(g))及該等物業直接涉及之其他成本)。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。

(e) 非金融資產之減值

於各結算日，本集團將審閱其非金融資產帳面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘出現有關跡象，則估計資產的可收回數額，以釐定減值虧損(如有)。倘未能估計個別資產的可收回數額，則本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回數額。

可收回數額乃公平值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將按稅前折讓率折讓至其現值，以反映目前資金時值的市場估量及資產有關的風險。

倘資產(或現金產生單位)的可收回數額估計低於其帳面值，則資產(或現金產生單位)的帳面值將調低至其可收回數額。減值虧損即時於損益確認，除非有關資產以重估值列帳，在此情況下，減值虧損乃以重估減少處理。

4. 主要會計政策 (續)

(e) 非金融資產之減值 (續)

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)的帳面值將調高至其可收回數額的經修訂估算，惟所增加的帳面值不得高於在往年並無未確認資產(或現金產生單位)減值虧損時原應釐定的帳面值。減值虧損撥回即時於損益確認，除非有關資產以重估值列帳，在此情況下，減值虧損撥回乃以重估增加處理。

(f) 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

倘實質上所有風險及獎勵附帶於租賃資產之擁有權已轉讓至本集團(「融資租約」)，該資產視為已完全購入。初步確認為資產之款項乃按租期應付最低租金之現值。相應租約承擔呈列為負債。租約租金乃按資本及利息兩者間予以分析。有關利息按租約期間在收益表中扣除並計算，以得出租約負債固定比例。資本元素將欠付出租人之結餘減少。

倘實質上所有風險及獎勵附帶於擁有權獲出租人保留(「經營租約」)，根據租約應付之總租金按租期以直線法在收益表中扣除。

(g) 借貸成本撥充資本

直接因收購、建築或生產須一段時間方可投資擬訂用途或出售之資產產生之借貸成本，乃資本化為該等資產之一部份成本。在特定借款撥作開支前暫時用作投資所賺取之收入，乃自資本化之借貸成本中扣除。

4. 主要會計政策 (續)

(h) 外幣

本集團實體以主要經濟環境經營之貨幣(「功能貨幣」)以外貨幣訂立之交易，在交易產生時按當時匯率予以記錄。外幣貨幣資產及負債於結算日按當時匯率換算。因重新換算未結算貨幣資產及負債而產生之匯兌差額即時在收益表中確認，惟符合在香港以外之業務對沖投資淨額之外幣借款則除外。

在綜合帳目時，香港以外之業務之業績按交易產生時當時相若匯率以港元換算。香港以外之業務之所有資產及負債(包括因收購該等業務而產生之商譽)於結算日按當時匯率換算。按開盤匯率換算開盤資產淨值及按實際匯率換算香港以外之業務業績而產生之匯兌差額直接確認為股本(「外匯儲備」)。倘有關海外業務中長期貨幣項目(為本集團之投資淨額一部分)以本集團或香港以外之業務之功能貨幣計值，則在換算長期貨幣項目時，於集團實體獨立財務報表之收益表確認之匯兌差額重新分類為外匯儲備。

在出售香港以外之業務時，截至出售日期在該業務外匯儲備確認之累計匯兌差額轉撥至收益表，作為出售時溢利或虧損一部分。

(i) 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。

4. 主要會計政策 (續)

(i) 稅項 (續)

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分遞延稅項資產，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。

(j) 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。

4. 主要會計政策 (續)

(k) 可換股債券

發行本集團可換股債券時收取之所得款項乃分配至其負債及股權部份。初步計入債項部份之款項相等於不連換股期權之類似債務證券以市場利率計算之貼現現金流量。其後，債項部份乃以攤銷成本計量，並以金融負債列帳。

可換股債券所得款項及分配至債項部份之款項之差額，直接記入股權，其後不予重新計量。兌換時，債項及股權部份視乎情況記入股本及股份溢價。

(l) 財務工具

(i) 金融資產

本集團將其金融資產分類為以下其中一項類別，取決於收購資產之目的。本集團就各類之會計政策如下：

透過盈或虧之公平值：此類別包括短期以出售或重新購入為目的或由管理層指定之已收購金融資產。此類別包括未符合對沖會計處理法之衍生工具。具有增益經濟特色內含衍生工具之債務證券及銀行存款(其風險與債務證券及存款無密切關係)，乃透過盈虧按公平值定名為金融資產。該等證券及存款按公平值撥入資產負債表，而公平值之改變於綜合收益表中確認。

貸款及應收款項：該等資產乃非衍生金融資產，其固定或可釐定款項並無在活躍市場報價。該等資產乃主要透過向客戶提供之貨品及服務(應收帳款及票據)而產生，惟納入合約貨幣資產之其他類別。於各結算日初次確認後，該等資產以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列帳。

持有至期滿之投資：該等資產為附有固定或可訂定付款數額及有固定年期之非衍生財務資產，而本集團之管理層有意及有能力持有至期滿為止。於首次確認後之每個結算日，持有至期滿之投資採用實際利率法按攤銷成本減任何已確定之減值虧損列帳。

4. 主要會計政策 (續)

(I) 財務工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

待售資產：不列入上述類別之非衍生財務資產歸類為待售資產，包括本集團對不符合資格成為附屬公司、聯營公司或共同控制實際進行之策略性投資。該等投資以公允價值列帳，而公允價值之變動均直接確認為權益。當待售財務資產之公允價值下跌，即構成減值之客觀證明，虧損額須自權益撇銷，並在收益表中確認。就並無在活躍市場上提供報價且其公允價值無法可靠計量之待售股本投資及與該等無報價股本投資工具掛鉤且必須以該等投資進行結算交收之衍生工具而言，其價值乃於首次確認後之每個結算日按成本減任何已確定之減值虧損列帳。

(ii) 金融負債

本集團視乎引致負債之原因而將其財務負債分為兩個類別其中之一。本集團就各類別所製訂之會計政策如下：

按公平值計算之金融負債之損益分為兩個子類別，包括持作交易金融負債及於初步確認時指定按公平值計算之損益。於初步確認後之每個年結日，按公平值計算之金融負債之損益乃按公平值計量，公平值之變動則於產生期間直接以損益確認。

其他金融負債：其他金融負債包括以下項目：

- 按攤銷成本確認之應付帳項及票據及其他短期貨幣負債。
- 銀行借貸扣除發行工具直接所佔任何交易成本後於預付款項中初次確認。該等計息負債隨後以實際利率法按攤銷成本計量，確保還款期之任何利息開支乃按負債結餘之固定利率計入資產負債表。本文中「利息開支」包括於贖回時初步交易成本及應付本金，以及任何應付利息或息票利率，而負債乃尚未償還。

4. 主要會計政策 (續)

(l) 財務工具 (續)

(iii) 終止確認

當有關投資未來現金流量之合約權屆滿，或當金融資產已轉讓及根據香港會計準則第39條，轉讓符合終止確認之標準，則本集團終止確認金融資產。

(m) 以股份為基礎之付款

當僱員獲頒授購股權，於授出日期購股權之公平值乃於歸屬期在收益表中扣除。藉調整股本工具數目須考慮之非市場歸屬條件預期於各結算日歸屬，以便最終於歸屬期確認之累計金額乃以最終歸屬之購股權數量計算。市場歸屬條件乃將授出購股權之公平值作為因素計入。於所有其他歸屬條件得以達成期間，累計開支不會因未能達成市場歸屬條件而作出調整。

倘購股權之條款及條件於歸屬前修訂，購股權之公平值增加(緊隨修訂前後計量)亦會按餘下歸屬期在收益表扣除。

倘股本工具授予僱員以外人士，則收益表會扣除已收貨品及服務之公平價值。

本集團亦設有虛擬購股權計劃。購股權定價模式乃用於計量本集團於各結算日之負債，並計入批授紅利之條款及條件，以及僱員提供服務程度。負債之變動(不包括現金付款)於收益表內確認入帳。

(n) 現金及現金等值項目

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現金結餘、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。

4. 主要會計政策 (續)

(o) 撥備及或然負債

撥備於本集團因過往事件產生法定或推定責任，而有可能出現經濟利益流出且能可靠估計，就不確定時間或金額之負債作出確認。

倘可能不需要經濟利益流出，或該金額不能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性甚微，否則該負債披露為或然負債。可能產生之負債倘須經由一或多項日後事項出現或並無出現方確認存在，除非經濟利益流出之可能性甚微，否則該責任亦將披露為或然負債。

(p) 分部報告

分部乃指本集團從事提供產品或服務(業務分部)或於特定經濟環境(地區分部)從事提供產品或服務之可區分部分，而該可區分部分所面對之風險及回報與其他分部有所不同。

就該等財務報表而言，根據本集團之內部財務報告系統，本集團已選擇業務分部資料作為主要呈報方式，地區分部資料作為次要呈報方式。

分部收入、支出、業績、資產及負債包括分部直接應佔之項目以及可合理分配予該分部之項目。分部收入、支出、資產及負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷之集團內部往來之餘額及集團內部交易；但同屬一個分部之集團企業間集團內部往來之餘額及交易則除外。分部之間的轉移事項定價按與其他外界人士相若之條款計算。

分部資本支出為期內產生以收購預期會使用超過一段期間之分部資產(包括有形及無形資產)之成本總額。

未分配項目主要包括財務及企業資產、計息貸款、借貸、稅項結餘、企業及融資費用。

5. 營業額

由於物業於二零零五年十二月三十一日仍在施工中，本集團於本年度並無產生任何已確認之溢利或營業額。截至二零零四年十二月三十一日止年度營業額指租金收入扣除營業稅。

6. 分部資料

業務分部

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。於二零零五年，本集團只經營物業發展，故此並無呈列任何業務分部資料。

二零零四年該等業務之分部資料呈列如下：

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			(16,221)
經營虧損			(29,183)
出售物業、機械和設備虧損			(2,222)
融資成本			(7,491)
出售附屬公司之收益			171,978
除稅前溢利			133,082
稅項撥回			3,911
本年度溢利			136,993

6. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

二零零四年	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
資產			
分部資產	1,065,649	—	1,065,649
未分類集團資產			159,433
綜合資產總值			1,225,082
負債			
分部負債	807,784	—	807,784
未分類集團負債			566,157
綜合負債總額			1,373,941
其他資料			
資本增加			
分類資產	1,934	—	1,934
未分類資產	—	—	902
			2,836
折舊			
分類資產	368	—	368
未分類資產	—	—	1,765
			2,133

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

7. 其他收入

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息收入	279	20
匯兌盈利	346	—
雜項收入	—	95
	625	115

8. 經營虧損

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	420	973
物業、機械和設備折舊		
自置資產	929	1,876
租賃資產	20	257
匯兌虧損	—	545
出售物業、機械和設備之虧損	—	2,222
物業經營租約之租金	901	1,329
董事酬金(附註10)		
袍金	1,166	1,010
薪金、津貼及實物福利	2,184	2,130
退休福利計劃供款	12	12
員工成本		
薪金、津貼及實物福利	1,320	1,848
退休福利計劃供款	51	93
包括董事酬金之總員工成本	4,733	5,093
並已計入：		
租金收入淨額減開支	—	2,651

9. 融資成本

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息：		
— 銀行借貸	15,723	21,934
— 須於五年內全數清還之其他借貸	6,287	2,916
— 可換股債券利息	392	—
— 融資租約	6	63
總借貸成本	22,408	24,913
減：資本化數額	(15,723)	(17,422)
	6,685	7,491

借貸成本乃按年息6.000厘至6.336厘(二零零四年：6.000厘至6.039厘)資本化。

10. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)披露之董事酬金如下：

	二零零五年			總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
執行董事				
韓軍然	—	1,950	—	1,950
符耀廣	806	234	12	1,052
譚標成	—	—	—	—
獨立非執行董事				
陳耀東	120	—	—	120
黃承基	120	—	—	120
鄭清	120	—	—	120
	1,166	2,184	12	3,362

10. 董事酬金 (續)

	二零零四年			總計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
執行董事				
韓軍然	—	1,950	—	1,950
符耀廣	770	180	12	962
譚標成	—	—	—	—
獨立非執行董事				
陳耀東	120	—	—	120
黃承基	120	—	—	120
鄭清	—	—	—	—
	1,010	2,130	12	3,152

上述董事袍金、薪金、津貼及實物福利及退休福利計劃供款乃按各執行董事及非執行董事於本集團之服務年期向全體董事支付。

並無董事放棄截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之任何酬金。

11. 僱員酬金

於本集團五名最高薪人士中，兩名(二零零四年：兩名)為本公司董事，其酬金載於上述附註10。餘下三名(二零零四年：三名)僱員之酬金如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	975	919
退休福利計劃供款	36	36
	1,011	955

僱員酬金範圍如下：

	本集團	
	二零零五年 僱員數目	二零零四年 僱員數目
零港元至1,000,000港元	3	3

12. 稅項撥回

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
遞延稅項撥回	—	3,911

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%(二零零四年：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%(二零零四年：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。

12. 稅項撥回 (續)

本年度稅項開支與綜合收益表(虧損)/溢利之對帳如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(21,026)	133,082
按33%(二零零四年：33%)中國所得稅計算之稅項	(6,939)	43,917
不可扣稅開支之稅務影響	—	(56,452)
毋須課稅收入之稅務影響	255	761
未確認稅項虧損之稅務影響	—	4,782
重估物業之稅務影響	—	(3,911)
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差異之影響	6,684	6,992
本年度稅項撥回	—	(3,911)

13. 每股(虧損)/溢利

每股基本(虧損)/溢利乃根據下列資料計算：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年內本公司一般權益本持有人應佔(虧損)/溢利	(21,026)	136,993
用以計算每股基本(虧損)/溢利之股份數目	271,758,000	271,758,000

由於本公司的潛在普通股有反攤薄影響，故此並無呈列截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損(二零零四年：溢利)。

14. 本公司股權股東應佔虧損

本公司股權股東應佔綜合虧損包括於本公司帳面內處理之虧損6,562,000港元(二零零四年：4,659,000港元)。

15. 物業、機械和設備

本集團

	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				
於二零零五年一月一日	—	2,630	5,727	8,357
添置，按成本值	—	220	396	616
匯兌差額	—	32	65	97
於二零零五年十二月三十一日	—	2,882	6,188	9,070
累計折舊				
於二零零五年一月一日	—	1,404	4,130	5,534
折舊	—	596	353	949
匯兌差額	—	16	21	37
於二零零五年十二月三十一日	—	2,016	4,504	6,520
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，按成本值	—	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
累計折舊				
於二零零四年一月一日	—	2,425	4,643	7,068
折舊	1,396	431	306	2,133
出售	(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				
於二零零五年十二月三十一日	—	866	1,684	2,550
於二零零四年十二月三十一日	—	1,226	1,597	2,823

15. 物業、機械和設備 (續)

物業、機械和設備之帳面淨值包括根據融資租約持有之汽車46,000港元(二零零四年：1,454,000港元)。

本集團之土地及樓宇由獨立估值師永利行評值顧問有限公司按公開市值基準重新估值，於二零零四年六月三十日共值80,990,000港元。董事議決於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表內採納該估值。本集團於二零零四年九月十四日出售附屬公司時(附註35)出售所有土地及樓宇。

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日，本集團之物業、機械和設備按成本值列帳。

16. 對附屬公司之投資

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 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

16. 對附屬公司之投資 (續)

於二零零五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	
北京中証房地產開發 有限公司(「北京中証」)	中外合作合營企業	中國	25,000,000美元 註冊資本	—	51% (附註34(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
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% (附註(ii))	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

16. 對附屬公司之投資 (續)

註：

- (i) 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。
- (ii) 根據日期為二零零三年五月八日之認購協議，持有同新49%股本權益之星樂物業投資有限公司(「星樂」)享有同新合共94,600,000港元之優先股股息，而同新會優先償還星樂及保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)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保利香港之貸款後，同新將會按75%：25%之比例宣派股息及／或分派予本集團及星樂。

17. 待售發展中物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
成本	1,564,583	947,789

待售發展中物業指位於中國北京市之物業發展項目中國証券大廈。於二零零五年十二月三十一日，本集團抵押帳面淨值總額約1,564,583,000港元(二零零四年：947,789,000港元)之發展中物業，作為所獲銀行貸款之擔保及有關土地開發成本應付款項合共約190,798,000港元(二零零四年：306,944,000港元)。

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星樂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。出售交易包括星樂認購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，持有發展中物業之本公司中國附屬公司北京中証亦與其債權人達成暫停還款總協議，內容包括解決北京中証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北京中証，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。

17. 待售發展中物業 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團與網通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)。

待售發展中物業於二零零五年十二月三十一日由獨立估值師永利行評值顧問有限公司按公開市場基準進行評值，估值為人民幣1,798,000,000元。董事認為，毋須於二零零五年十二月三十一日作出減值。

18. 預付款項及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
免息貸款(附註i)	36,783	37,623	—	—
應收本集團附屬公司之 少數股本擁有人款項 (附註34(b))	115,501	107,858	—	—
應收前董事款項(附註(ii))	2,460	2,460	2,460	2,460
臨時墊款	17,432	17,314	7,034	7,179
預付開支及按金	13,131	9,201	—	—
	185,307	174,456	9,494	9,639

預付款項及其他應收款包括下列以本公司之功能貨幣以外貨幣為單位之款額：

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
人民幣	155,211	134,258	—	—

註：

- (i) 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之第三方達成三方協議。根據該協議，當時為數37,623,000港元之應收計息貸款分配予該第三方。
- (ii) 該款額並無抵押及免息，且無指定還款期。

19. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行及現金結餘	125,904	100,014	17	15

現金及現金等價物包括下列以本公司之功能貨幣以外貨幣為單位之款額：

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
人民幣	124,573	55,610	—	—

20. 應收(付)附屬公司款項

應收(付)附屬公司款項並無抵押及免息，且無指定還款期。

21. 應付貿易款項

於結算日應付貿易款項之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
3個月內	98,995	52,856
4至6個月	11,039	4,642
7至9個月	7,160	5,515
10至12個月	21,988	—
一年以上	80,268	176,971
	219,450	239,984

21. 應付貿易款項 (續)

應付貿易款項包括下列以本公司之功能貨幣以外貨幣為單位之款額：

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
人民幣	228,228	256,783

22. 客戶墊款

客戶墊款主要包括就待售發展中物業收取之分期付款款項(附註17)。

23. 融資租約承擔

	本集團			
	最低租約租金		最低租約租金之現值	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
融資租約應付款項				
一年內	50	757	47	751
第二至五年內(包括首尾兩年)	—	50	—	47
	50	807	47	798
減：日後融資費用	(3)	(9)	—	—
	47	798	47	798
減：列入流動負債之一年內到期款項			(47)	(751)
一年後到期之款項			—	47

24. 銀行借貸

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款－有抵押(附註17及34(b))	163,462	280,374

銀行借款以人民幣為單位，並須於一年內償還。銀行借款之年息由6.039厘至6.336厘不等(二零零四年：6.039厘)。借款之帳面值與其公平值相若。

25. 其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
免息(附註i及ii)	110,000	165,000	—	—
計息(附註i及iii)	100,000	45,000	45,000	45,000
流動負債	210,000	210,000	45,000	45,000

註：

- (i) 上述貸款指本集團根據出售同新49%權益取得之款項(附註17)。該貸款之償還優先於同新向本集團支付股息(附註16(ii))。
- (ii) 此款項乃以一名董事及一名前任董事所持之本公司股份作抵押。該貸款原為免息貸款，並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。於二零零五年十月二十五日，已簽訂第二份補充協議，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，而本集團正就進一步延後還款日期進行磋商。另外，一筆為數55,000,000港元之款項自二零零五年七月一日起附帶利息，年利率為10%，因此於截至二零零五年十二月三十一日止年度重新列為計息部份。
- (iii) 上述貸款中55,000,000港元乃以一名董事及一名前任董事所持之本公司股份作抵押，其餘貸款45,000,000港元並無抵押。該筆為數45,000,000港元之貸款原本自二零零三年六月起為期兩年，以年息6厘計息，此外，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。於二零零五年十月二十五日，已簽訂補充信貸函件，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，並由二零零五年七月一日起按年利率10厘計息，而本集團正就進一步延後還款日期進行磋商。

26. 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。可換股債券於發行日期起計兩年後到期。倘若全數行使，則可換股債券可兌換為40,000,000股普通股，相等於結算日本公司現有已發行股本約14.7%。

負債部份及股權部份之公平值乃於發行可換股債券時釐定。負債部份之公平值列入非流動金融負債，以同等不可換股債券之市場息率計算。餘值為可兌換為股權之部份，乃列入可換股債券股權儲備。

於結算日確認之可換股債券乃計算如下：

	本集團及本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於二零零五年三月一日發行之可換股債券面值	12,000	—
股權部份	(226)	—
於二零零五年三月一日初步確認之負債部份	11,774	—
利息開支	392	—
已計利息	(300)	—
負債部份於二零零五年十二月三十一日	11,866	—

可換股債券之負債部份於二零零五年十二月三十一日之公平值為11,866,000港元。該公平值乃以現金流量按以借貸息率年息4厘為基準之利率貼現。

可換股債券之利息開支乃以實際利息法計算，方法為採用負債部份之實際利率年息4厘。

27. 金融工具－風險管理

本集團於其營運中承受一個或以上財務風險如下：

- 信貸風險
- 利率風險
- 資金流動風險
- 金融資產及金融負債之公平值
- 外匯風險

管理該等風險之政策由本集團董事制定。針對上述風險之政策詳述如下：

(a) 信貸風險

本集團所承受之信貸風險表示銀行現金結存、預付款項及其他應收款及待售發展中物業之總額。為降低信貸風險，本集團管理層在信貸政策中嚴控營運資金管理，而與銀行有關之交易對手亦具頗高信譽。

本集團已就待售發展中物業安排銀行融資。有關抵押於附註17詳細披露。

(b) 利率風險

本集團因計息金融資產及負債之利率變動之影響而承受利率風險。計息金融資產主要為屬短期性質之銀行結存。計息金融負債主要為固定利息及分別須於一年及兩年內償還之銀行借貸、其他借貸及可換股債券。因此，未來任何利率變動對本集團業績不會產生重大影響。

(c) 資金流動風險

客戶墊款、銀行借貸及發行可換股債券乃本集團籌集營運所須資金之一般來源。本集團大部份銀行融資均有固定利率，並按年更新。本集團之資金流動風險管理包括得到備用信貸及分散資金來源。本集團定期檢討其主要資金狀況，確保有足夠財政資源以敷其財政承擔(附註2)。

27. 金融工具－風險管理 (續)

(d) 金融資產及金融負債之公平值

列入本集團及本公司資產負債表之金融資產及金融負債之公平值與其帳面值相若。

(e) 外匯風險

本集團因承擔多種貨幣而承受外匯風險，主要與港元及人民幣有關。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產及負債，以及海外業務之投資淨額。

年內港元兌人民幣之匯率相對穩定，故本集團認為並無重大外匯風險。

28. 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
於二零零四年一月一日	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	(12,873)
於二零零四年十二月三十一日	—
年內變動	—
於二零零五年十二月三十一日	—

於結算日，本集團未動用之稅項虧損90,650,000港元(二零零四年：90,650,000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。

29. 股本

於二零零五年十二月三十一日，本公司股本之詳情如下：

	股份數目		金額	
	二零零五年 千股	二零零四年 千股	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
法定股本：				
每股面值0.001港元之普通股 於年初及年底	500,000	500,000	500	500
已發行及繳足股本：				
每股面值0.001港元之普通股 於年初及年底	271,758	271,758	272	272

30. 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。

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。

30. 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。

於二零零五年及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。

30. 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於二零零四年之變動：

購股權種類	於二零零四年	年內失效	於二零零四年
	一月一日 尚未行使		十二月三十一日 尚未行使
2001B	5,000,000	(5,000,000)	—
2001C	1,000,000	(1,000,000)	—
	6,000,000	(6,000,000)	—

載於上表由董事及高級行政人員持有之購股權詳情如下：

購股權種類	於二零零四年	年內失效	於二零零四年
	一月一日 尚未行使		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
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。

31. 儲備

	本公司				總計 千港元
	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券 股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零零四年一月一日	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	20,773	306,450	—	(383,729)	(56,506)
確認可換股債券之 股權部份	—	—	226	—	226
年內虧損	—	—	—	(6,562)	(6,562)
於二零零五年 十二月三十一日	20,773	306,450	226	(390,291)	(62,842)

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。

32. 經營租約承擔

本集團

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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	3,962	2,551
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,961	1,101
	5,923	3,652

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(二零零四年：兩年)洽商一次。

本公司

於二零零五年十二月三十一日，本公司並無任何不可撤回租約承擔(二零零四年：無)。

33. 資本及建造工程承擔

本集團

於結算日，本集團之資本及建造工程承擔如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
待售發展中物業之開支 — 已訂約	12,867	446,811

本公司

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

34. 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) 北京中証之合營夥伴為同新(本公司之附屬公司)、國証經濟開發有限公司(「國証」)及北京市金融街建設開發有限公司(「金融街建設」)，而北京中証之註冊資本分別由同新及國証出資66%及34%。於一九九九年十月，北京中証之合營夥伴訂立協議，國証將放棄所擁有之北京中証全部權益，以交換來自待售發展中物業落成後總建築樓面面積7,000平方米之辦公室之定額回報(附註17)，而同新有權擁有北京中証100%經濟利益。於訂立該協議後，北京中証成為同新之全資附屬公司，而國証則獲支付人民幣107,000,000元，作為其應佔7,000平方米權益之墊付款項。因此，應收國証款項115,501,000港元(二零零四年：107,858,000港元)已計入二零零五年十二月三十一日之預付款項及其他應收款，而國証先前作出之出資46,642,000港元(二零零四年：46,642,000港元)已列為流動負債中之「其他應付款」。應收國証款項總額為免息，且無指定還款期。
- (c) 於二零零三年十二月三十一日止年度，本公司與萬興顧問有限公司(本公司之主要股東衛平先生為該公司董事)訂立服務合約，為本集團提供行政及財務顧問服務。於二零零五年十二月三十一日止年度，已支付之服務費為3,600,000港元(二零零四年：3,600,000港元)。

35. 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) Limited及其附屬公司之全部股權，並豁免應付New Rank (BVI 1) Limited款項37,558,000港元。出售之收益為171,978,000港元。New Rank (BVI 1) Limited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、機械和設備	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)
	(129,929)
解除匯兌儲備	(1,919)
解除投資物業重估儲備	(2,572)
	(134,420)
出售附屬公司之收益	171,978
總代價	37,558
支付方式：	
現金	—
豁免應付New Rank (BVI 1) Limited款項	37,558
	37,558
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)
	(594)

35. 出售附屬公司 (續)

於截至二零零四年十二月三十一日止年度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港元之除稅後溢利。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，概無出售附屬公司。

36. 或然負債

- (a) 於二零零二年十月，本集團一位債權人向北京中証發出有關合共約人民幣290,000,000元之仲裁通知，涉及北京中証所持物業約人民幣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北京中証發出指令，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。本集團其後訂立和解協議（「該協議」），並且已重訂向該債權人支付欠款之時間表。由於已根據該協議落實重訂時間表，故董事相信根據該協議，本集團毋須支付上述罰息約人民幣68,000,000元。
- (b) 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。
- (c) 於二零零三年十二月二十三日，本集團與網通訂立有關於中國北京興建一所大廈之協議。根據協議，工程須於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則須於二零零五年十二月三十日之前與網通交收。擁有權延遲交收將須承擔以下罰款：
 - i. 由二零零五年十二月三十日起計，於延遲交收後90日內，按本集團收取之款項計算每天0.03%之利息。
 - ii. 倘由二零零五年十二月三十日起計，延遲交收超過90日，網通將有權終止協議，而中國附屬公司將須於接獲該網通之通知後30日內不計息退回一切分期支付款項，另加按本集團收取之款項計算10%之罰款；或網通可要求中國附屬公司按每天0.03%利息，就所收取分期支付款項支付由二零零五年十二月三十日起至交收當日止期間之罰款。

37. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源

本公司按過往經驗及其他因素繼續評估判斷及估計，包括於該等情況下對日後事件作出合理估計。

37. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源 (續)

關鍵會計估計及假設

於資產負債表上，存在導致下一財政年度之資產及負債賬面值重大調整之重大風險的有關未來之主要假設及其他估計之主要根據載列如下：

(a) 待售發展中物業

如於附註4(d)所述，待售發展中物業之帳面值視乎可變現淨值(參考建造合約總後果)之估計，以及完成之估計成本及出售時之直接銷售開支而定。根據本集團近來經驗及本集團所進行建造活動之性質，本集團盡其所能就待售發展中物業之完成成本及可變現淨值作出估計。然而，按總成本或收益計算之實際後果可能比結算日所估計者高或低，對於二零零五年十二月三十一日待售發展中物業帳面值之調整可能產生影響。

(b) 所得稅

於二零零五年十二月三十一日，由於未能確認未來年度如何應用，故本集團未有就未動用之稅項虧損90,650,000港元確認遞延稅項資產。變現主要涉及對具有尚未確認遞延稅項資產之特定法人之未來表現之判斷。考慮最終是否有可能須要變現部份或全部遞延稅項資產之有力憑證時，須就某些其他因素進行評估，例如應課稅臨時差額之出現及可動用估計稅務虧損之期間。本集團將於各結算日覆核其稅務狀況，以考慮是否有充份之有力憑證證明尚未動用之稅務虧損於使用限期內有否足夠應課稅溢利予以動用及確認相關稅項資產。

採用該實體之會計政策時之關鍵判斷

除涉及上述估計者外，管理層相信於採用附註4所述該實體會計政策時作出之個別判斷，不會對於財務報表確認之金額有重大影響。

38. 比較數字

為符合本年度之呈報方式，應收前董事款項及應付土地發展成本乃重新列入「預付款項及其他應收款」及「應付貿易款項」內。