



**NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED**

**新城市（中國）建設有限公司**

股份代號:456

## 目錄

頁次

管理層討論及分析	2
財務回顧	3
其他資料	6
簡明綜合收益表	12
簡明綜合資產負債表	13
簡明綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	15
未經審核簡明綜合財務報表附註	16

新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告。

## 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12,907,000港元，而本集團於二零零五年上半年亦無錄得營業額，期內虧損淨額則為9,890,000港元。期內基本每股虧損為4.75港仙(截至二零零五年六月三十日止六個月：3.64港仙)。

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零五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最後階段之興建進度。

### 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完成。網通正進行中國證券大廈之內部裝修及樓宇設施安裝工程。假設網通之內部裝修進度正常，預期中國證券大廈之興建將於二零零六年底前完成及交付予網通，惟須待於二零零三年十二月二十三日訂立之協議所述之先決條件達成及股東批准後方可作實。

## 恢復股份買賣之安排

應本公司要求，股份自二零零三年十二月三十日起已暫停在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣，以待公佈涉及中國證券大廈之本公司可能重大交易。本公司已於二零零五年一月十二日進入第二階段之撤銷上市程序，而聯交所關注本公司是否符合上市規則第13.24條有關充裕資產及營運規模之規定。本公司現正積極編撰提呈予聯交所之進一步資料，以證明符合上市規則第13.24條之規定。股份仍會暫停買賣，以待發出公佈及達成聯交所可能對本公司施加之條件，本公司將於恢復買賣時發出公佈。

## 展望

董事會將繼續監察中國證券大廈之施工進度，確保其能於二零零六年年底竣工。同時，董事會將集中精力物色新投資項目，以改善其業務表現。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零零六年六月三十日，本集團並無根據租購合約之責任（於二零零五年十二月三十一日：約為47,000港元）及銀行借款約為人民幣120,000,000元（相等於約為115,385,000港元）（於二零零五年十二月三十一日：約為人民幣170,000,000元，相等於約為163,462,000港元），乃有抵押、計息及須於一年內償還。

於二零零六年六月三十日，其他借款210,000,000港元（於二零零五年十二月三十一日：210,000,000港元）須於一年內償還，其中165,000,000港元之借款（於二零零五年十二月三十一日：165,000,000港元）以一名董事及一名前董事所持之本公司股份作抵押，於二零零五年七月一日前為免息，並已將還款期延長至二零零五年十二月三十一日前，分為兩

部分：(i)以現金償還55,000,000港元，按年息10厘計息；(ii)就餘額110,000,000港元將向貸款人轉讓物業之估值總額。於二零零六年六月三十日，其他無抵押之貸款45,000,000港元(於二零零五年十二月三十一日：45,000,000港元)以年息10%計息。

於二零零六年六月三十日，本集團之總資產約為1,841,100,000港元(於二零零五年十二月三十一日：約為1,878,344,000港元)，而總債務則約達337,307,000港元(於二零零五年十二月三十一日：約為385,328,000港元)。於二零零六年六月三十日之資本負債比率(本集團總債務／總資產)為0.18(於二零零五年十二月三十一日：0.20)。於二零零六年六月三十日，現金及銀行結存約為75,762,000港元(於二零零五年十二月三十一日：約為125,904,000港元)，而二零零六年六月三十日，流動比率(流動資產／流動負債)則為0.92(於二零零五年十二月三十一日：0.92)。

## 外匯風險

本集團之主要業務位於中國，而主要使用貨幣為港元及人民幣。然而，董事會相信人民幣兌港元之匯率相對穩定，外匯風險不會對本集團有重大影響。

## 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團抵押帳面淨值合共約為1,579,257,000港元(於二零零五年十二月三十一日：約為1,564,583,000港元)之待售發展中物業，作為所獲銀行貸款及有關土地發展成本應付款項合共約142,721,000港元(於二零零五年十二月三十一日：約為190,798,000港元)之擔保。

## 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(持有待售發展中之物業)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。本集團訂立和解協議（「協議」），並且重訂向該債權人支付欠款之時間表。該重新編訂之償還已根據協議之條款執行，故此董事相信，本集團根據協議將無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授2,500,000美元和人民幣14,000,000元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興建中國證券大廈之協議。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交付予網通。擁有權延遲交付將須承擔以下罰款：
  - i. 由二零零五年十二月三十日起計，於延遲交付後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，延遲交付超過90日，網通將有權終止協議，而中國附屬公司將須於接獲網通之通知後30日內不計息退回一切已收取款項，另加按所收取款項計算10%之罰款；或網通可要求中國附屬公司按每天0.03%利息，就所收取款項支付由二零零五年十二月三十日起至交付當日止期間之罰款。

由於網通尚未如預期完成彼所進行之內部裝修工程，中國證券大廈尚未竣工。中國證券大廈地盤已於二零零五年十月底左右移交予網通，供彼進行上述工程。按中國法律顧問之口頭諮詢，本公司因而相信，該中國附屬公司毋須對未能於二零零五年十二月三十日前交付承擔任何損害賠償，而網通亦無權因延遲交付而終止該協議。

## 其他資料

### 僱員

於二零零六年六月三十日，本集團在中國及香港僱用約59名員工，本集團向僱員提供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

於二零零六年六月三十日，按本公司及其相聯法團根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所者，各董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之股本及相關股份之權益及淡倉如下：

#### 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 普通股數目	本公司已發行 股本百分比
韓軍然（「韓先生」）	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」）與韓先生（作為押記人）及保利（香港）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根據證券及期貨條例第352條須登記於董事權益登記冊或根據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於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。

## 主要股東於股份及相關股份之權益

於二零零六年六月三十日，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之權益外，以下人士已通知本公司彼等於本公司已發行股本之權益及淡倉：

股東姓名	身份	所持已發行		佔本公司 已發行股本 百分比
		普通股數目 (好倉(「好」)／ 淡倉(「淡」))		
保利香港	擁有股份抵押 權益之人士 (附註1)	67,939,500 (好)		25%
NRG	實益擁有人 (附註1及2)	54,351,600 (好)		20%
		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：

- (1) 根據由NRG與韓先生(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。
- (2) NRG 乃Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則由Royal Bank Trustee全資擁有。
- (3) Royal Bank Trustee乃一項名為新協信託之全權信託之受託人。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華人民共和國(「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。
- (4) 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。
- (5) 路曙光女士為本公司董事兼主席韓先生之配偶。根據證券及期貨條例，路女士被視為於韓先生持有之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	權益百分比
國証經濟開發有限公司 (「國証」)(附註1)	北京中証房地產開發有限公司 (「北京中証」)	34%
星樂(附註2)	同新有限公司(「同新」)	49%

附註：

- (1) 北京中証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、國証及北京市金融街建設開發有限公司（「金融街建設開發」），其註冊資本由同新及國証分別出資66%及34%。根據金融街建設開發、國証及同新於一九九九年十月九日訂立之協議，同新獲得北京中証全部經濟利益，而國証於中國證券大廈落成時，可取得中國證券大廈建築樓面面積7,000平方米之辦公室擁有權，作為固定收益。
- (2) 星樂享有同新最多94,600,000港元之優先股股息，而同新會優先清償星樂及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清償星樂及保利香港之貸款後，同新將會按以下比例宣派股息及／或分派予本集團及星樂：

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二零零六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，將於採納當日起十年內維持有效。截至二零零六年六月三十日止六個月內並無授出任何購股權，而所有未行使之購股權已經失效。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零六年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零零六年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無買賣本公司任何股份。

## 企業管治

本公司於截至二零零六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條**規定，主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時的管理足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於適當時作出相應安排以遵守上市規則的規定。

根據本公司的組織章程細則，本公司非執行董事並無特定任期，而本公司的董事會主席及／或董事總經理無須輪值告退。因此上述各項偏離**守則條文第A.4.1條**非執行董事須具特定任期及重選的規定，以及**守則條文第A.4.2條**所有獲委任以填補臨時空缺的董事的任期僅至下屆股東大會為止，而各董事（包括具特定任期的董事）均須最少每三年重選一次的規定。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則在本公司的週年大會上輪值告退及重選，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。本公司將不時檢討相關公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

本公司並無成立薪酬委員會，因此偏離**守則條文第B.1條**的規定。本公司現時的薪酬政策乃按個別表現及職責、市場趨勢及公司表現釐訂董事及高級管理人員的薪酬待遇。董事會將不時檢討是否需要成立薪酬委員會。

## 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二零零六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二零零六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

## 更改公司名稱

根據於二零零六年七月十八日舉行之股東特別大會上通過之一項特別決議案，本公司的名稱由New City (Beijing) Development Limited 新城市(北京)建設有限公司更改為New City (China) Development Limited 新城市(中國)建設有限公司。開曼群島公司註冊處已於二零零六年七月十九日發出公司更改名稱註冊證書，而香港公司註冊處處長亦已於二零零六年八月二十四日發出海外公司更改名稱登記證明書。

承董事會命

主席

**韓軍然**

香港，二零零六年九月二十二日

## 中期業績

新城市(中國)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」)截至二零零六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二零零五年同期之比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
營業額	3	—	—
其他收入		2	—
行政費用		(7,671)	(8,480)
經營虧損	4	(7,669)	(8,480)
融資成本	5	(5,238)	(1,410)
除稅前虧損		(12,907)	(9,890)
稅項	6	—	—
本期間虧損		(12,907)	(9,890)
以下應佔：			
本公司股權持有人		(12,907)	(9,890)
少數股東權益		—	—
		(12,907)	(9,890)
股息	7	—	—
每股虧損(港仙)			
基本	8	(4.75)	(3.64)
攤薄		不適用	不適用

## 簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

		於二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零五年 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	9	2,131	2,550
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		1,579,257	1,564,583
預付款項及其他應收款		183,950	185,307
現金及現金等價物		75,762	125,904
		<b>1,838,969</b>	1,875,794
<b>流動負債</b>			
應付帳款	10	131,195	219,450
應計費用及其他應付帳項		159,980	155,138
客戶墊款		1,391,942	1,284,798
融資租約承擔		—	47
銀行借款		115,385	163,462
其他借款		210,000	210,000
		<b>2,008,502</b>	2,032,895
<b>流動負債淨額</b>		<b>(169,533)</b>	(157,101)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(167,402)</b>	(154,551)
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	11	11,922	11,866
		<b>11,922</b>	11,866
<b>負債淨額</b>		<b>(179,324)</b>	(166,417)
<b>股本及儲備</b>			
股本		272	272
儲備		(179,596)	(166,689)
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>		<b>(179,324)</b>	(166,417)

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	實繳盈餘	可換股債券		累計虧損	總計
				之股權部分	換算儲備		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	272	20,773	4,755	226	3,134	(195,577)	(166,417)
期內虧損	—	—	—	—	—	(12,907)	(12,907)
於二零零六年六月三十日	272	20,773	4,755	226	3,134	(208,484)	(179,324)
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
於二零零五年六月三十日	272	20,773	4,755	226	(108)	(184,441)	(158,523)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(1,962)	43,682
投資業務所用現金淨額	(56)	(511)
融資業務所用現金淨額	(48,124)	(45,900)
現金及現金等價物減少	(50,142)	(2,729)
期初之現金及現金等價物	125,904	100,014
期終之現金及現金等價物	75,762	97,285
現金及現金等價物分析		
銀行結存及現金	75,762	97,285



# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

新城市(中國)建設有限公司(前稱新城市(北京)建設有限公司)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之簡明財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)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,惟本集團於二零零六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二零零五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。

香港會計師公會頒佈了多項新訂及經修訂的香港財務報告準則(此統稱包括香港會計準則及詮釋),這些準則於二零零六年一月一日或其後開始的會計期間生效或可供提早採用。根據所頒佈的香港財務報告準則,本集團已確定預期會在編製截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表時採用的會計政策,並認為這些會計政策不會對本集團以往年度的財務狀況和營運業績產生重大影響。

於編製截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表時生效或可自願提早採用的新訂及經修訂的香港財務報告準則,可能會受到香港會計師公會在中期財務報表發出後頒佈的新增詮釋或其他變更所影響。因此,本集團編製中期財務報表時將會採用的會計政策未能於中期財務報表發出時明確地確定。本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

截至中期財務報表發出日期止，香港會計師公會已頒佈多項尚未於截至二零零六年十二月三十一日止會計期間生效之修訂、新準則及詮釋，亦未於中期財務報表中採納。

其中，下列為可能與本集團的經營業績及財務報表有關的事項：

#### 自該日或之後起會計期間生效

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	財務報表之呈列：資本披露	二零零七年一月一日

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次應用期間內之影響。迄今為止，結論是採納上述各項可能導致在披露上出現新修訂，惟不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

### 3. 營業額

本集團於本期間並無產生營業額。

### 4. 經營虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
物業、機械和設備折舊	476	464
並已計入：		
利息收入	2	—

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息：		
— 須於五年內全數清還之銀行貸款及透支	4,939	7,508
— 須於五年內全數清還之其他貸款	5,000	1,287
— 可換股債券	235	120
— 融資租賃	3	3
總借貸成本	10,177	8,918
減：資本化數額	(4,939)	(7,508)
	5,238	1,410

## 6. 稅項

### 所得稅

截至二零零六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% (截至二零零五年六月三十日止六個月：17.5%)之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零六年及二零零五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% (截至二零零五年六月三十日止六個月：33%)之稅率繳付企業所得稅。由於本集團於截至二零零六年及二零零五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。

## 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。截至二零零六年及二零零五年六月三十日止六個月,由於本集團並無轉讓物業,故並無作出土地增值稅撥備。

## 7. 股息

董事會不建議派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零五年六月三十日止六個月:零港元)。

## 8. 每股虧損

截至二零零六年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃根據截至二零零六年六月三十日止六個月之股東應佔虧損淨額12,907,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月:9,890,000港元)及已發行普通股之加權平均數271,758,000股(截至二零零五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,故此並無呈列截至二零零六年及二零零五年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 9. 物業、廠房及設備變動

期內,本集團耗資約56,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月:511,000港元)於收購物業、廠房及設備。

## 10. 應付帳款

於結算日應付帳款之帳齡分析如下：

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
3個月內	10,170	98,995
4至6個月	—	11,039
7至9個月	28,576	7,160
10至12個月	11,039	21,988
一年以上	81,410	80,268
	<b>131,195</b>	219,450

## 11. 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。

## 12. 或然負債

- (a) 於二零零二年十月，本集團一位債權人向持有作銷售用途之開發中物業之中國附屬公司發出有關合共約人民幣290,000,000元之仲裁通知，涉及該物業約人民幣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。

由於網通尚未如預期完成彼所進行之內部裝修工程，中國證券大廈尚未竣工。中國證券大廈地盤已於二零零五年十月底左右移交予網通，供彼進行上述工程。按中國法律顧問之口頭諮詢，本公司因而相信，該中國附屬公司毋須對未能於二零零五年十二月三十日前交付承擔任何損害賠償，而網通亦無權因延遲交付而終止該協議。

### 13. 資本及建造工程承擔

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 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>43,812</b>	12,867

於結算日，本公司並無任何資本承擔。

### 14. 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團抵押其總帳面淨值約為1,579,257,000港元(於二零零五年十二月三十一日：約為1,564,583,000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142,721,000港元(於二零零五年十二月三十一日：約為190,798,000港元)之抵押。