

1. 一般資料

新城市(中國)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。本公司股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要經營地點則乃於年報企業資料一節中予以披露。

綜合財務報表乃以港元呈列，此乃本公司及其附屬公司(「本集團」)之計量貨幣。

本公司乃投資控股公司。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。

2. 呈報基準

於二零零六年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約185,000,000港元(二零零五年：157,000,000港元)。另於同日，本集團亦錄得虧絀淨額約195,000,000港元(二零零五年：166,000,000港元)。此外，本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得約33,000,000港元(二零零五年：21,000,000港元)虧損。

縱然本集團於二零零六年十二月三十一日出現淨虧絀，綜合財務報表仍按持續經營基準編製。

誠如附註23所述，本集團共有總值約90,000,000港元(二零零五年：163,000,000港元)之若干銀行借款，而該等欠款乃按要求償還。另外，附註24所述之其他借款約70,000,000港元(二零零五年：210,000,000港元)已於二零零六年到期。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：

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(相當於約2,007,000,000港元)。交易之代價約為現金代價人民幣1,557,000,000元(相當於約1,557,000,000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(相當於約450,000,000港元)之物業償付。

2. 呈報基準 (續)

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，已收到網通約人民幣1,512,000,000港元（相當於1,512,000,000港元）之分期款項（附註21）。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。該項目現正準備註冊階段。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。

本集團管理層現正與其銀行及債權人進行商議，以重新訂定或延遲現存貸款融資及應付債權人款項之還款日期。董事有信心，出售待售之發展中物業將成功完成，上述物業亦可自負盈虧，假設與銀行及債權人之商議獲得滿意成果，本集團將能夠於可見將來全數償還其已到期貸款，並全面履行其將到期之財務責任。

年內，董事已採取若干措施嚴格控制各項一般及行政成本。董事預期，已採納之成本控制措施將成功改善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（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂及經修訂新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或以後開始之會計期間。採納新香港財務報告準則致使本集團會計政策出現變動如下：

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

金融擔保合約

於本年度，本集團已採用香港會計準則（「香港會計準則」）第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）「金融擔保合約」，該準則於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效。按香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之定義，一項金融擔保合約為「一項要求發行人作出特定付款，以付還持有人因特定欠債人未能根據一項債務工具之原有或修訂條款於債務到期時還款所蒙受之損失之合約」。

在二零零六年一月一日前，金融擔保合約並無根據香港財務報告準則第4號「保險合約」之規定列賬，而此等合約乃披露為或然負債。金融擔保之撥備只會在可能須流出資源以清償金融擔保責任及有關金額能可靠估計之情況下確認。

在採用此等修訂時，由本集團發出及並無指定按公平值計入損益之金融擔保合約，初步按其公平值減發行金融擔保合約直接應佔之交易成本確認。在初步確認後，本集團在計量金融擔保合約時會按(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認金額之較高者，扣除（在適用情況下）根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

就一名獨立第三方償還貸款而向若干銀行提供之金融擔保而言。董事認為，參考獨立專業估值師所進行之估值，該金融擔保合約於提供日期之公平值金額甚微。由此，本集團採用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號之修訂對本集團現在或過往會計期之業績之編製及呈列方式並無產生任何重大影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團尚未提早採用下列於二零零六年十二月三十一日已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事估計，採用該等新準則、修訂或詮釋對本集團之業績及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 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	業務分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及庫存股份交易 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務特許安排 ⁸

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

⁸ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具則以下文所述之會計政策按公平值計量。

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告準則編製。另外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例規定之適用披露。

4. 主要會計政策 (續)

綜合基準

綜合財務報表包含本公司及本公司(其附屬公司)所控制公司(包括特別用途實體)之財務報表。倘本公司有權控制一家實體的財務及經營政策以取得業務利益，則被視為取得控制權。

於年度內收購或出售之附屬公司業績，由收購日期起或直至出售生效日期(以適用為準)加入綜合收益表內。

倘有需要，對附屬公司之綜合財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

集團內公司間之一切交易、結餘、收入及開支在綜合時撇銷。

少數股東於綜合附屬公司淨資產之權益與本集團於該等資產之權益分開呈列。少數股東於淨資產之權益包括於原業務合併日期之該等權益金額及少數股東所佔權益自原合併日期之變化。少數股東之適用虧損超過少數股東於附屬公司之股權，則虧損分配於本集團之權益，除非少數股東有具約束力責任及能夠作出額外投資以彌補虧損。

收益確認

利息收入不時自財務資產產生，按未償還本金及適用利率(即將財務資產於可用年期內之估計未來現金收入折讓資產之帳面值得出之準確利率)計算。

機械和設備

其他機械和設備按成本減累計折舊及減值虧損列帳。

4. 主要會計政策 (續)

機械和設備 (續)

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如下：

傢俬、裝置及設備	20%至50%
汽車	20%

根據融資租約持有之資產乃按其預期可使用年期或有關租約年期(以較短期間為準)，以與自置資產相同之基準計算折舊。

廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)乃計入於該項目取消確認年度之綜合收益表內。

待售發展中物業

待售發展中物業以成本或估計可變現淨值(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。

減值虧損

於年結日，本集團評估其資產的賬面值，以確定該等資產有否減值虧損的跡象。倘一項資產的可收回值低於其賬面值時，則該項資產的賬面值即被減至其可收回值。減值虧損應立即確認為支出。

4. 主要會計政策 (續)

減值虧損 (續)

於以後撥回減值虧損時，資產的賬面值可調高至重新釐定的可收回值，惟不可高於該資產於過往年度未有減值虧損前的賬面值。撥回的減值虧損可即時被確認為收入。

租賃

倘租賃條款將絕大部分風險及所有權回報轉移至承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

本集團作為承租人

以融資租賃持有之資產於租賃開始時按其公平值或(倘較低)按最低租賃款項之現時價值確認為本集團資產。出租人之相應負債計入資產負債表作為融資租賃責任。租賃款項分配於融資費用及租賃責任減少，使負債餘額達至固定利率。融資費用直接於損益中扣除。

根據經營租賃應付之租金乃按直線基準於有關租賃之租期內於損益中扣除。作為訂立經營租賃鼓勵之已收及應收利益於租期內按直線基準確認為租金開支減少。

借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本，將撥作為該等資產之部分成本，當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時借貸成本便不再作資本化。借貸擬應用於合資格資產之短期投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本已於發生時於損益表確認為支出。

4. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣為定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於損益中確認，惟組成本公司海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表中確為股本權益。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於該年內列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於股本權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(如港元)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認為股本之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益內確認。

4. 主要會計政策 (續)

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，因而與綜合收益表所列純利不同。本集團之當期稅項負債乃按結算日已執行或實質上已執行之稅率計算。

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。

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。

4. 主要會計政策 (續)

退休福利成本

本集團向定額供款退休福利計劃、國家管理之退休福利計劃及強制性供積金計劃作出之供款於到期時列作開支。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產一般分類為貸款及應收款項及可供出售金融資產其中之一。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日期基準確認或終止確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產之購買或銷售。採納之會計政策載列如下。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括其他應收賬款)採用實際利息法計算之攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值之差額計算。當資產之可收回金額之增加可客觀地與確認減值後所發生之事件聯繫，則減值虧損於其後之期間撥回，惟於撥回減值日期資產之賬面值並非超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本權益

由一間集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。本集團之財務負債一般分類為財務負債。就其他金融負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

其他金融負債

其他金融負債(包括應收貿易賬款、來自客戶之墊款、財務租賃承擔、銀行借貸及其他借貸)按攤銷成本採用實際利息法計量。

可換股債券

本集團所發行包含負債及股權換股期權部份之可換股債券於首次確認時須分別歸類為其各自之項目部份。倘股權換股期權將透過以固定金額之現金或其他財務資產換取固定數目之本公司的股本工具而結算，則分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分的公平值乃按類似不可轉換債務的現行市場利息釐定。發行可換股債券的所得款項與轉往負債部分的公平值的差額，即代表可讓持有人將債券兌換為股本權益的債券應列入股本(可換股債券權益儲備)。

於往後期間，可換股債券的負債部分乃採用實際利率法攤銷成本列賬。股本權益部分，即可將負債部分兌換為本公司普通股的期權將保留於可換股債權股本權益儲備，直至附股權換股期權獲行使為止，在此情況下，可換股債券股本權益儲備的結餘將轉移至股本權益溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股債券股本權益儲備的結餘將撥至保留盈利。期權兌換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本權益 (續)

可換股債券 (續)

發行可換股債券之交貿成本乃即時於損益中入帳。

股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之款項入賬扣除直接發行成本。

金融擔保合約

金融擔保合約指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行者需支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團及本公司已出具及並不是按公平值計入損益表之金融擔保合約首次以公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易費用確認。在初步確認後，本集團在計量金融擔保合約時會按(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認金額之較高者，扣除(在適用情況下)根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

終止確認

若從資產收取現金流之權利已屆滿，或資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價及已直接於權益確認之任何累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

4. 主要會計政策 (續)

撥備

倘本集團需就過去事件承擔現有債務，且本集團可能須清償該項債務時，則對撥備作出確認。於結算日，本集團管理層根據對清償有關債務所需之支出作出可靠估計而計算撥備，並於影響重大時將有關撥備貼現至現值。

5. 關鍵會計判斷及估計不穩定因素之主要來源

採納於附註4所述之本集團會計政策時，管理層已作以下對綜合財務報表確認金額構成重大影響之判斷。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於結算日有關估計之不明朗因素之其他主要來源亦於下文討論。

(a) 待售發展中物業之估計減值

如於附註4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，對於二零零六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。

5. 關鍵會計判斷及估計不穩定因素之主要來源 (續)

(b) 所得稅

於二零零六年十二月三十一日，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約2,939,000港元(二零零五年：2,939,000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。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括其他應收賬款、貿易及其他應付賬款、來自客戶之墊款、財務租賃承擔、銀行及其他借貸。有關這些金融工具之詳情於各附註披露。這些金融工具所附帶之風險及如何減低這些風險之政策，載列於下文。管理層管理及監察這些風險，以確保及時有效實施合適之措施。

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賬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。

6. 財務風險管理目標及政策 (續)

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浮息及定息銀行借貸及其他借貸(附註23及24)。本集團承受因帶息銀行借貸利率變動影響而產生之利率風險。

資金流動風險

來自客戶之墊款、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銀行融資及分散資金來源。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)。

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。

本集團定期並積極監察人民幣匯率波動情況，並不斷評估外匯風險。

金融資產及財務負債之公平值

本集團於各結算日審核金融資產(包括其他應收賬款)及金融負債(包括貿易及其他應付賬款、來自客戶之墊款、財務租賃承擔、銀行借貸及其他借貸)。根據董事之最佳預測，金融資產及金融負債之帳面值與其短期內到期之相應帳面值相約。

7. 營業額及分部資料

由於物業於二零零六年十二月三十一日仍在施工中，故本集團於年內並無產生營業額，因而並無確認任何溢利或營業額。

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度，本集團只經營物業發展，故此並無呈列任何業務分部資料。

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

8. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息收入	2	279
匯兌盈利	—	346
撥回其他應收款項之減值虧損	1,495	—
	1,497	625

9. 融資成本

	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借貸	8,558	15,723
— 須於五年內全數清還之其他借貸	10,000	6,287
— 可換股債券(附註26)	471	392
— 融資租約	2	6
總借貸成本	19,031	22,408
減：發展中待售物業之資本化數額	(8,558)	(15,723)
	10,473	6,685

年內已予資本化之借貸成本乃來自一般借貸，並將合資格資產之開支按資本化比率每年6.336%至10.395%(二零零五年：6.000%至6.336%)計算。

10. 董事酬金

已付或應付予五位(二零零五年：六位)董事之酬金如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	韓軍然 千港元	符耀廣 千港元	陳耀東 千港元	黃承基 千港元	鄭清 千港元	合計 千港元
袍金	—	824	120	120	120	1,184
其他酬金						
— 薪金及其他福利	1,950	216	—	—	—	2,166
— 退休福利計劃供款	—	12	—	—	—	12
總酬金	1,950	1,052	120	120	120	3,362

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	韓軍然 千港元	符耀廣 千港元	譚標成 千港元 (附註1)	陳耀東 千港元	黃承基 千港元	鄭清 千港元	合計 千港元
袍金	—	824	—	120	120	120	1,184
其他酬金							
— 薪金及其他福利	1,950	216	—	—	—	—	2,166
— 退休福利計劃供款	—	12	—	—	—	—	12
總酬金	1,950	1,052	—	120	120	120	3,362

附註1： 於二零零五年六月二十三日退任

截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩年，本集團概無向董事支付任何酬金，以吸引或酬謝其加入本集團或作為離職補償。此外，概無任何董事於該兩年內放棄收取酬金。

11. 僱員酬金

於本集團五名最高薪人士中，兩名(二零零五年：兩名)為本公司董事，其酬金於上述附註10披露。餘下三名(二零零五年：三名)僱員之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	845	975
退休福利計劃供款	33	36
	878	1,011

彼等之酬金均少於1,000,000港元。

本集團概無於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩年向五名最高薪人士(包括董事及僱員)支付任何酬金，以吸引或酬謝其加入本集團或作為離職補償。

12. 所得稅開支

香港利得稅以估計應課稅溢利按17.5%(二零零五年：17.5%)之稅率繳付。由於本集團於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩年並無香港利得稅之應課稅溢利，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%(二零零五年：33%)之稅率繳付中國企業所得稅。由於本集團於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度均無應課稅溢利，故並無作出中國企業所得稅撥備。

12. 所得稅開支 (續)

本年度稅項開支與綜合收益表虧損之對帳如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前虧損	(32,909)	(21,026)
按33%(二零零五年：33%)本地所得稅計算之稅項	(10,860)	(6,939)
不可扣稅開支之稅務影響	7,837	5,728
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差異之影響	3,023	1,211
本年度稅項開支	—	—

附註：本集團業務主要所在之司法權區之中國企業所得稅所用之當地所得稅率。

本集團於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日並無任何重大未撥備之遞延稅項。

於二零零六年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為2,939,000港元(二零零五年：2,939,000港元)。由於未來溢利來源不可確知，故未有就該等稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

13. 本年度虧損

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	400	420
機械和設備折舊		
— 自置資產	744	929
— 租賃資產	20	20
	764	949
匯兌虧損淨額	6,353	—
遲繳中國營業稅之罰息 (附註)	3,117	—
員工成本		
薪金、津貼及實物福利	4,834	4,670
退休福利計劃供款	64	63
包括董事酬金之總員工成本	4,898	4,733

附註：中國附屬公司北京中証房地產開發有限公司(「中証」)持有發展中待售物業，須就向網通收取之墊款繳付5%中國營業稅。結餘表示延遲向中國稅務局繳款之罰息。

14. 股息

截至二零零六年十二月三十一日止年度內並無宣派或派付任何股息，自結算日至今亦不建議派付任何股息(二零零五年：無)。

15. 每股虧損

年內，每股基本虧損乃根據年內虧損約32,909,000港元(二零零五年：21,026,000港元)及已發行普通股之加權平均數271,758,000股(二零零五年：271,758,000股普通股)計算。

由於該兩年間並無發生任何具攤薄影響之事宜，故此並無呈列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩年之每股攤薄虧損。

16. 機械和設備

	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
匯兌差額	32	65	97
添置	220	396	616
於二零零五年十二月三十一日及 於二零零六年一月一日	2,882	6,188	9,070
匯兌差額	55	108	163
添置	116	—	116
於二零零六年十二月三十一日	3,053	6,296	9,349
折舊			
於二零零五年一月一日	1,404	4,130	5,534
匯兌差額	16	21	37
本年度撥備	596	353	949
於二零零五年十二月三十一日及 於二零零六年一月一日	2,016	4,504	6,520
匯兌差額	30	43	73
本年度撥備	387	377	764
於二零零六年十二月三十一日	2,433	4,924	7,357
帳面值			
於二零零六年十二月三十一日	620	1,372	1,992
於二零零五年十二月三十一日	866	1,684	2,550

汽車之帳面值包括根據融資租約持有之款額約26,000港元(二零零五年：46,000港元)。

17. 待售發展中物業

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本	1,720,280	1,564,583

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(「中國証券大廈」)。於二零零六年十二月三十一日，本集團抵押帳面值總額約1,720,280,000港元(二零零五年：1,564,583,000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118,430,000港元(二零零五年：190,798,000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物業投資有限公司(「星樂」)出售間接持有上述發展中物業之當時全資附屬公司同新有限公司(「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，以及由星樂之控股公司授予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。然而，星樂之貸款已於二零零五年十二月三十一日屆滿，故此，免息貸款中一筆55,000,000港元之款項自二零零五年七月一日起已成為按10%之年利率計息之貸款(附註24(iii))。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團與網通就待售發展中物業之若干財務及建築安排簽訂一份協議，有關詳情載於附註2。

待售發展中物業於二零零六年十二月三十一日由獨立估值師漢華評值有限公司按公開市場基準進行評值，估值約為人民幣2,100,000,000元(二零零五年：人民幣1,798,000,000元)。董事認為，毋須於二零零六年十二月三十一日作出減值(二零零五年：無)。

18. 預付款項及其他應收賬款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
免息貸款(附註i)	35,254	36,783
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人款項(附註30(c))	107,000	102,885
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人之墊款(附註ii)	12,617	12,617
應收前董事款項(附註ii)	2,460	2,460
臨時墊款	25,505	25,260
預付開支及按金	2,570	5,302
	185,406	185,307

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，當時為數約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。

預付款項及其他應收賬款包括下列以本集團之計值貨幣以外貨幣為單位之款額：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
免息貸款	35,254	38,254
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人款項	107,000	107,000
應收本集團附屬公司之少數股本擁有人之墊款	—	—
應收前董事款項	—	—
臨時墊款	6,270	6,270
預付開支及按金	1,966	3,687
	150,490	155,211

19. 銀行結餘及現金

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行結餘及現金	64,084	125,904

現金及現金等值項目包括下列以本集團之計值貨幣以外貨幣為單位之款額：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
人民幣	63,862	124,573

20. 應付貿易款項

於結算日應付貿易款項之帳齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
3個月內	73,297	98,995
4至6個月	—	11,039
7至9個月	—	7,160
10至12個月	—	21,988
一年以上	110,569	80,268
	183,866	219,450

21. 一名客戶墊款

一名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)。

22. 融資租約承擔

	最低租約租金		最低租約租金之現值	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
融資租約應付款項				
一年內	—	50	—	47
減：日後融資費用	—	(3)	—	—
	—	47	—	47
減：列入流動負債之				
一年內到期款項	—	—	—	(47)
一年後到期之款項			—	—

本集團之政策乃按照融資租約出租其若干機械及設備。租期平均為3年。截至二零零六年十二月三十一日止年度，平均實際借貸年率為3%（二零零五年：4.5%）。利息乃於合約日期訂定。所有租約均設有固定還款基準，亦並無訂立任何或然租賃付款之相關安排。

本集團之融資租賃責任乃由出租人於已出租資產之抵押作擔保。

23. 銀行借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
過期銀行貸款 — 有抵押	90,000	163,462

銀行借款以人民幣為單位，並按要求償還。銀行借款之年息由5.28厘至9.504厘不等（二零零五年：6.039厘至6.336厘）。借款之帳面值與其公平值相若。誠如附註2所述，根據日期為二零零五年十一月十日之貸款安排，該貸款須於二零零六年十月九日全數償還。董事認為，銀行將不會要求即時償還於附註2披露之貸款。

24. 其他借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有抵押免息貸款 — 按要求償還 (附註i及ii)	110,000	110,000
過期計息貸款 (附註i、iii及iv)	70,000	100,000
當時可換股債券認購人之計息貸款 (附註v)	30,000	—
	210,000	210,000

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)。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，一筆為數110,000,000港元之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 (「第二份補充協議」)，將還款日期延後。根據第二份補充協議，同新同意根據北京中証及網通於二零零三年十二月二十三日訂立之協議 (「中國附屬公司協議」)，向星樂轉讓位處北京市西城區之辦公室大廈中網通所擁有之訂約方協定之部份 (「代價物業」)，其估值總額 (由專業估值師釐定，其為獨立第三方並由同新委聘，待另一方根據該議向中証作出之轉讓完成後，於可行情況下盡快對代價物業作出估值，且該估值總額須由星樂及同新確認) 相等於上述全數餘額。
- (iii) 於二零零六年十二月三十一日，一筆為數55,000,000港元之款項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。由於押後還款，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%。上述貸款已於二零零五年十二月三十一日屆滿，本集團之管理層正與債權人商討重新訂定還款日期或延長還款期。

24. 其他借貸 (續)

註：(續)

- (iv) 於二零零六年十二月三十一日，上述貸款中15,000,000港元(二零零五年：45,000,000港元)為無抵押，其為無抵押，貸款期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。上述貸款已於二零零五年十二月三十一日到期，本集團之管理層現正與債權人商議重新釐定或延長償還欠款之期限。
- (v) 於二零零六年十二月三十一日，一筆為數30,000,000港元(二零零五年：無)之款項乃為無抵押、以香港上海滙豐銀行有限公司就港元存款不時報稱之最優惠借貸利率(「最優惠利率」)加四厘之年息計息，並為預先支付可換股債券之代價(附註33(b))。
- (vi) 本集團之其他借貸乃以港元列值。

25. 撥備

該款項乃指獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司(「北京太陽紅」)之相關索償撥備。於二零零六年一月十九日，北京訟裁委員會作出北京太陽紅勝訴之裁決，指北京太陽紅及北京中証(本集團擁有51%權益之間接附屬公司)就購入中國証券大廈12樓全層於二零零三年六月六日所訂立協議須予撤銷，北京中証須向北京太陽紅退回約人民幣14,000,000元之已付購買款，並作出人民幣800,000元之賠償。北京中証已向北京人民法院作出申請，暫緩該賠償裁決，並根據其獨立註冊中國法律顧問Beijing Zhongpu Law Firm之意見認為具備推翻該判決之條件。法院預期將於一年內作出訟裁，在此期間，該賠償裁決並不會獲執行。撥備款項乃建基於管理層對該索償造成之財務影響之最佳估計。

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(「二零零五年可換股債券」)，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%。

26. 可換股債券 (續)

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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初帳面值	11,866	11,774
利息開支 (附註9)	471	392
已計利息	(360)	(300)
負債部份於二零零六年十二月三十一日	11,977	11,866

可換股債券之負債部份於二零零六年十二月三十一日之公平值為11,977,000港元。該公平值乃以估計未來現金流量按結算日相等非換股債券之現行市率貼現計算。

27. 股本

	股份數目 千股	千港元
每股面值0.001港元之普通股		
法定：		
於二零零五年一月一日、二零零五年 十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日	500,000	500
已發行及繳足股本：		
於二零零五年一月一日、二零零五年 十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日	271,758	272

本公司及其任何附屬公司年內均無購買、出售或贖回本公司已上市證券。

28. 經營租約承擔

本集團根據年內出租物業之經營租約而有最低租金承擔約1,824,000港元(二零零五年：901,000港元)。

於結算日，本集團根據出租物業之不可撤回經營租約而有未來最低租金承擔如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	1,961	3,962
第二至第五年(包括首尾兩年)	81	1,961
	2,042	5,923

經營租約租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。出租物業之租約為平均兩年(二零零五年：兩年)洽商一次，而租金則每兩年(二零零五年：兩年)釐定一次。

29. 資本承擔

於結算日，本集團之資本及建造工程承擔如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
待售發展中物業之開支 — 已訂約但未於綜合財務報表中入帳	—	12,867

30. 關連人士交易

(a) 董事及主要管理人員之酬金

董事及其他主要管理人員成員之年內薪酬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期福利	4,195	4,325
退休福利	45	48
	4,240	4,373

董事及主要行政人員之薪酬乃由董事會參考個別人員之表現及市場趨勢釐定。

30. 關連人士交易 (續)

- (b) 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。
- (c) 本公司之附屬公司同新、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」)為北京中証之合營夥伴(「合營夥伴」)。北京中証之註冊資本由合營夥伴以下列方式出資：

合營夥伴名稱	出資百分比
同新	66%
國証	34%

合營夥伴於一九九九年訂立一項協議，各方同意：

- i) 國証將放棄北京中証之股本權益，同新可享北京中証全部經濟利益；及
- ii) 國証有權以待售發展中物業總建築樓面面積7,000平方米之辦公室面積之所有權方式，擁有定額回報(「物業定額回報」)(附註17)。

於訂立該協議後，北京中証成為同新之全資附屬公司，而國証先前作出之出資46,642,000港元(二零零五年：46,642,000港元)已被列為流動負債中之「其他應付賬款」。應付國証款項總額為免息，亦無指定還款期。

二零零四年，北京中証與國証訂立另一份協議，以總代價人民幣109,060,000元購回物業定額回報。於二零零六年十二月三十一日，北京中証已向國証支付人民幣107,000,000元(二零零五年：人民幣107,000,000元)，作為就物業定額回報項下權利所支付之墊款。

- (d) 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亦為該公司董事)訂立服務合約，為本集團提供行政及財務顧問服務。於二零零六年十二月三十一日止年度，已支付之服務費約為3,600,000港元(二零零五年：3,600,000港元)。

31. 購股權計劃

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。

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予任何董事或僱員購股權。

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，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。

32. 或然負債

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司（「北京新協」）所獲的2,500,000美元，相等於約19,433,000港元（二零零五年：2,500,000美元，相等於約19,383,000港元）貸款而向銀行作出擔保。於二零零六年十二月三十一日，北京新協所動用之融資金額約為人民幣6,990,000元（二零零五年：人民幣7,233,000元）。
- (b) 根據附註2所述北京中証與網通訂立有關於中國北京興建一所大廈之協議，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，而北京中証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；或網通可要求北京中証按每天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。

33. 結算日後事項

- (a) 根據與二零零五年可換股債券之認購人（「認購人」）於二零零七年三月二十六日簽訂之協議，本公司與認購人協定，延長二零零五年可換股債券之到期日至二零零七年八月三十一日，並修訂其條款。二零零五年可換股債券之本金額中，7,500,520港元金額將按協定兌換價每股0.138港元（由0.30港元修訂）兌換為本公司之普通股（「股份」），並由二零零七年三月一日起，按最優惠利率計息。二零零五年可換股債券之本金額中餘下5,219,480港元金額將不會兌換成股份，且由二零零七年三月一日起，按最優惠利率加2厘計息。除上述者外，二零零五年可換股債券之一切其他條款及條件維持不變。
- (b) 根據日期為二零零七年二月二十三日之認購協議，認購人同意於該協議完成時，根據有關條款及條件，認購兩份可換股債券：(i)一份本金額最高達40,000,000港元之可換股債券；及(ii)一份本金額23,055,000港元之可換股債券。除本金額外，兩份可換股債券之條款及條件相同。
- (c) 根據日期為二零零七年二月二十三日之另一份認購協議，認購人同意認購可換股債券，總本金額最多達24,000,000港元。

34. 主要附屬公司詳情

於二零零六年十二月三十一日之附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	所持股份類別	註冊成立/ 成立地點	業務地點	已發行股本/繳足 註冊資本之詳情	本集團應佔 股權百分比	主要業務
直接附屬公司						
NR (BVI) Holdings Limited	普通股	英屬處女群島	香港	47,001美元	100	投資控股
Polywell Finance Corporation	普通股	英屬處女群島	香港	1美元	100	暫無業務
間接附屬公司						
北京中証	注資	中國	中國	25,000,000美元	100	物業發展
新協服務有限公司	普通股	香港	香港	2港元	100	一般管理
New Rank (BVI 2) Limited	普通股	英屬處女群島	香港	36,000美元	100	投資控股
Precise Assets Limited	普通股	英屬處女群島	香港	1美元	100	暫無業務
Team Success Management Limited	普通股	英屬處女群島	香港	1美元	100	投資控股
同新	普通股	薩摩亞群島	香港	49美元普通A股 51美元普通B股	51 (附註(i))	投資控股
Very Best Investments Limited	普通股	英屬處女群島	香港	1美元	100	暫無業務

註：

(i) 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。

(ii) 除北京中証為中外合資企業外，所有其他附屬公司均為有限公司。

35. 比較數字

為符合本年度之呈報方式，若干比較數字已重新分類。