

**NEW CITY (CHINA) DEVELOPMENT LIMITED**

**新城市(中國)建設有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

**2008 年年報**

目錄

|          | 頁次 |
|----------|----|
| 公司資料     | 2  |
| 財務摘要     | 3  |
| 主席報告     | 4  |
| 管理層討論及分析 | 5  |
| 企業管治報告   | 7  |
| 董事履歷     | 10 |
| 董事會報告    | 11 |
| 獨立核數師報告  | 17 |
| 綜合收益表    | 19 |
| 綜合資產負債表  | 20 |
| 綜合權益變動表  | 21 |
| 綜合現金流量表  | 22 |
| 綜合財務報表附註 | 23 |
| 物業摘要     | 52 |
| 財務資料摘要   | 53 |

## 公司資料

### 董事會

### 執行董事

韓軍然先生（主席）  
符耀廣先生

### 非執行董事

羅敏先生

### 獨立非執行董事

陳耀東先生  
黃承基先生  
鄭清先生

### 公司秘書

鄭燕玲小姐

### 註冊辦事處

Scotia Centre, 4th Floor  
P.O. Box 2804, George Town  
Grand Cayman, Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港灣仔軒尼詩道 16 號  
宜發大廈 25 樓

### 中華人民共和國主要營業地點

中國北京市西城區  
金融街 27 號投資廣場 27 樓  
郵編：100032

### 核數師

暉誼（香港）會計師事務所有限公司  
香港九龍彌敦道 625 號  
雅蘭中心二期 2 樓 201 室

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國建設銀行

### 開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited  
Butterfield House, 68 Fort Street  
P. O. Box 705  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

聯合証券登記有限公司  
香港灣仔駱克道 33 號中央廣場  
福利商業中心 18 樓

### 法定代表

韓軍然先生  
符耀廣先生

---

## 財務摘要

---

|                 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 變動   |
|-----------------|--------------|--------------|------|
| 營業額             | -            | 2,160,427    | 不適用  |
| 經營(虧損)/溢利       | (29,890)     | 451,539      | 不適用  |
| 年內(虧損)/溢利       | (69,821)     | 231,720      | 不適用  |
| 股東資金虧絀          | (113,072)    | (52,870)     | 114% |
| 資產總值            | 869,537      | 864,380      | 1%   |
| 負債總額            | (982,609)    | (917,250)    | 7%   |
| 每股基本(虧損)/溢利(港仙) | (25.69)      | 50.46        | 不適用  |

---

# 主席報告

---

本人欣然提呈新城市(中國)建設有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)於二零零八年財政年度之年度報告。

## 業務回顧

本集團於本會計年度無錄得營業額及錄得除稅後期內虧損淨額約 69,821,000 港元。此外，有關本公司收購秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司之 51% 股本權益，因為融資安排有所改變而最終告吹。

## 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，以待公佈涉及中國証券大廈之本公司重大交易。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聯交所証券上市規則(「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交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。股份將繼續暫停買賣，以待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。

## 前景

在推行經濟復甦計劃，政府鼓勵銀行增加對樓房市場的融資份量，以便穩定樓房市場的價格。長遠來說，政府會限制樓房市場的投機活動，但對樓房市場的價格下跌，因會壓抑市場信心而需採取避免的政策。現時國內樓房市場的經濟環境比二零零七年有利，這改變對集團有著正面的影響。

集團在過去一年有個別債權人提出法律訴訟的行動。但因物業市場的健康回甦，現時環球的金融危機應不會嚴重影響國內的樓房市場價格。公司管理層有信心，因通過努力証實管理層有能力做出成果，最後可得到債權人的持續支持。

## 致謝

本人謹代表董事會，藉此機會對管理層及員工對本集團所作貢獻致以衷心感謝。

主席  
韓軍然

香港，二零零九年六月二十六日

---

# 管理層討論及分析

---

## 財務回顧

### 業績

於回顧年度，本集團沒有錄得營業額（二零零七年：2,160,427,000 港元）。本集團於本年度之虧損淨額約 69,821,000 港元（二零零七年：純利約 231,720,000 港元）。年來每股之基本虧損為 25.69 港仙（二零零七年：每股盈利 50.46 港仙）。行政費用約 46,176,000 港元（二零零七年：100,083,000 港元）。融資成本約 39,931,000 港元（二零零七年：78,593,000 港元）。

### 流動資金、財務資源及資金需求

於二零零八年十二月三十一日，本集團在租購合約下之責任約 237,000 港元（二零零七年十二月三十一日：310,000 港元）及銀行借款約 90,000,000 人民幣（相等於約 99,989,000 港元）（二零零七年十二月三十一日：約 90,000,000 人民幣，相等於約 93,750,000 港元），乃有抵押及計息。

於二零零八年十二月三十一日，以一位董事及一位前董事持有之本公司股份作抵押之貸款 165,000,000 港元（於二零零七年十二月三十一日：165,000,000 港元）於二零零五年七月一日前為免利息，並分作兩部份延長償還日期至二零零五年十二月三十一日：(i)以現金償還之 55,000,000 港元附帶 10%之年利息；(ii)餘下之 110,000,000 港元將以同等之物業總估值形式轉移予貸款人。於二零零八年十二月三十一日，其他未抵押貸款 3,873,000 港元（二零零七年十二月三十一日：15,000,000 港元）以年利率 10%計息。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總資產約 869,537,000 港元（二零零七年十二月三十一日：約 864,380,000 港元），而總借貸則約 269,862,000 港元（二零零七年十二月三十一日：約 274,750,000 港元）。於二零零八年十二月三十一日，現金及銀行結存約 11,655,000 港元（二零零七年十二月三十一日：約 42,739,000 港元），而二零零八年十二月三十一日之流動比率（流動資產／流動負債）為 1.12（二零零七年十二月三十一日：1.67）。

### 負債資本比率

於二零零八年十二月三十一日之負債資本比率（本集團總借貸／總資產）為 0.31（二零零七年十二月三十一日：0.32）。該比率較去年為低乃由於人民幣之升值。

### 匯兌風險

本集團之主要業務位於中華人民共和國（「中國」），而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團抵押位於北京之發展項目中國証券大廈，作為已獲授銀行貸款約 99,989,000 港元（二零零七年十二月三十一日：約 93,750,000 港元）之抵押。

---

## 管理層討論及分析

---

### 或然負債

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

(b) 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証券大廈之協議。根據協議，工程應於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則應於二零零五年十二月三十日之前交付予網通。延遲交付擁有權將須承擔有關罰款，金額為於二零零六年十二月二十五日獲延遲交收後，轉讓該物業之風險及回報當日起 12 個月內本集團所收款項以每天 0.03% 計算之利息。

(c) 於二零零八年五月十五日，Starry Joy Properties Investment Limited [“Starry Joy”] 就向本集團所提供之借貸及利息合共 57,940,000 港元提出法律訴訟 [“行動”]。就董事會作出查考及所得之資料，本集團已償還了大部分之借款，故董事會認為 Starry Joy 之「行動」及所提出訴訟款項將不會對本集團做成重大之影響。董事會現正與 Starry Joy 協商，有信心達成諒解協議，並認為沒有需要為此「行動」作出撥備。

### 展望

本集團重要的任務乃是成功地出售“代價物業”，以改善集團之流動資金。隨著終止收購秦皇島海洋西嶺房地產開發有限公司，本集團已物色到另一收購計劃，而有關之詳情將於日內另發通告予各股東。董事會將會致力盡快恢復股票之買賣及協商更多有盈利的項目，致使能強化本集團之業務及財政基礎。

### 僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團在中國及香港僱用約 52 名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱傭市場慣例及法例檢討薪酬組合。

---

# 企業管治報告

---

## 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）致力維持良好的企業管治常規及符合日趨嚴謹的法規要求，董事會不斷檢討集團的企業管治守則。除本報告披露的偏離情況外，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）的強制性條文。

## 董事會

### 董事會的組成及職責

董事會肩負向負責本集團的整體策略性發展及業務營運，亦監管本集團的財務表現及業務營運的監控。董事會不斷檢討本公司的管治常規，並向其成員提供完整及充分的資料，讓各董事會成員可妥善地履行職責。董事會目前由二名執行董事，一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，成員包括：

執行董事                                 :   韓軍然先生（主席）  
  符耀廣先生

非執行董事                                 :   羅敏先生

獨立非執行董事                         :   陳耀東先生  
  黃承基先生  
  鄭清先生

董事會成員的詳盡履歷刊載於本年報第 10 頁。

本公司已遵守上市規則第 3.10(1)條有關董事會至少包括三名獨立非執行董事的規定，及上市規則第 3.10(2)條關於至少一名獨立非執行董事需具備適當專業會計資格及財務管理專業知識之規定。董事會認為每位獨立非執行董事均具獨立性格及判斷力，並且全部符合上市規則所要求的指定獨立條件。

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條有關其獨立身份的年度確認函，而本公司認為該等董事仍具獨立性。

在截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司曾舉行四次董事會全體會議，並能遵守守則條文第 A.1.1 的規定。本公司已建立有效機制以確保各董事間的有效聯繫。

各董事之出席率如下：

# 企業管治報告

| 董事姓名  | 出席董事會會議次數 |
|-------|-----------|
|       | 4/4       |
| 韓軍然先生 | 4/4       |
| 符耀廣先生 | 4/4       |
| 羅敏先生  | 4/4       |
| 陳耀東先生 | 4/4       |
| 黃承基先生 | 4/4       |
| 鄭清先生  | 4/4       |

## 主席及行政總裁

按守則條文第 A.2.1 條的規定，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，因此現時的管理架構足以監管集團的營運。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。

## 董事的委任、重選及罷免

本公司非執行董事並無特定任期，因此偏離守則條文第 A.4.1 條的規定。此外，本公司的董事會主席及／或董事總經理無須輪值告退，因此偏離守則條文第 A.4.2 條的規定。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會低於守則條文。惟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。

## 問責及核數

董事負責監督編制截至二零零八年十二月三十一日止年度賬目，使該份賬目能真實反映集團在有關年度的業績及財務狀況。董事於編制截至二零零八年十二月三十一日止年度賬目時：

1. 已選用適用會計政策，並貫徹應用；
2. 已採用適當香港財務報告準則；及
3. 已作出審慎及合理的調整及估計，並確保賬目乃按持續經營基準而編制。

董事亦負責保存適當的會計記錄，使於任何時間可合理準確地反映集團的財務狀況。董事會亦負責集團的內部監控，並致力落實有效及良好的內部監控系統，以保障股東及集團的利益。



## 董事進行的證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。董事會全體成員回應本公司的特別查詢時確認，彼等在截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之指定標準。標準守則亦適用於其他指定之集團高級管理人員。

## 薪酬委員會

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度仍未成立薪酬委員會，因此偏離守則條文第 B.1 條的規定，此乃因為本公司已訂立薪酬政策，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。

## 審核委員會

審核委員會成員包括：

黃承基先生（審核委員會主席）

陳耀東先生

鄭清先生

審核委員會所有成員均為獨立非執行董事。董事會認為每位審核委員會成員均具有廣泛的商務經驗，而該委員會中適當地融合了營運、會計及財務管理等方面的專業知識。審核委員會的組成及成員均符合上市規則第 3.21 條的要求。

審核委員會已與管理層檢討本集團所採用的會計原則及慣例，並討論內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之賬目。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，審核委員會共舉行二次會議，各成員均有出席。董事會已檢討本集團的內部監控系統，並確認與審核委員會對委任核數師事宜持相同意見。

## 核數師酬金

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司支付予核數師的酬金已載列於財務報表附註 10 內。

## 與股東的溝通

本公司已透過召開股東大會、郵寄年報及半年報告及通函等方式，以達致與股東溝通。董事會主席亦於股東大會上就每個重大個別事項提呈個別決議案，包括重選董事。

---

## 董事履歷

---

### 執行董事

**韓軍然先生**，52 歲，於一九九八年獲中國政法大學頒發法律學士銜，再獲中國社會科學院頒發銀行學碩士銜。自一九八八年起，韓先生任職於北京市政府，負責城市規劃及物業發展。自一九八三年起，韓先生於北京城市發展有限公司出任助理總經理一職，曾參與多項地區發展計劃，如西站、王府井購物區及亞運村等。韓先生於一九九九年十二月加入本集團出任總經理，現時負責本集團之項目發展及管理工作。

**符耀廣先生**，MBA，51 歲，擁有超過 25 年會計專業經驗，曾於多間本地上市公司任職，有豐富核數、併購、業務改組及公司重組經驗。符先生於二零零三年三月加入，成為本集團財務董事，負責本集團一切財務事務。

### 非執行董事

**羅敏先生**，40 歲，為一位工程師並擁有豐富之地產物業發展、投資及管理經驗。羅先生於二零零八年五月獲委任為本公司非執行董事。

### 獨立非執行董事

**陳耀東先生**，50 歲，一九八二年畢業於多倫多大學，擁有逾 20 年建築及物業投資經驗，現任香港兩間建築公司董事總經理，兼任廣悅堂基悅小學校監及建築商會學校校董，亦為多個團體之會員，曾於一九九六 / 九七年度及二零零一 / 零二年度出任香港西區獅子會會長，現時為香港建造商會義務秘書、香港建築業承建商聯會副會長、香港魯班廣悅堂副主席、香港南京同鄉會會董、中華總商會深水埗區委員、建造業訓練局徵款委員會委員、地政署地政委員會委員、臨時建造業檢討委員會（環境）委員、民建聯工商事務委員會委員、廣州海外聯誼會理事、仁愛堂二零零五 / 零六年度、二零零六 / 零七年度、二零零七 / 零八及二零零八 / 零九年度董事局總理、香港陳氏宗親總會永遠榮譽會長及副會長。陳先生乃於二零零二年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。

**黃承基先生**，57 歲，於香港及加拿大獲取註冊會計師資格，現時為英國特許會計師及英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會執業資深會計師、香港華人會計師公會會員及加拿大註冊會計師。黃先生曾經在香港多間具規模之會計師事務所工作超過十五年，具備豐富的審計、財務會計及稅務處理經驗。黃先生現職於若干香港上市公司之獨立非執行董事及審計委員會主席，過去十年曾出任多間香港及加拿大上市公司之財務總監職位。黃先生現於香港以註冊會計師身份執業，多年來均從事企業審計、稅務及公司法規之工作。黃先生對於財務會計、稅務、進出口業務及公司管理均有深厚之認識。黃先生乃於二零零三年三月獲委任為本公司的獨立非執行董事。

**鄭清先生**，43 歲，擁有豐富地產發展及管理之經驗。鄭先生現時為中國多間公司之董事，業務包括地產發展、管理及証券投資等。

---

# 董事報告

---

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司主要從事投資控股業務。其附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註 34。

## 業績及分配

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第 19 至 51 頁之財務報表。

董事會並不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派發任何中期或末期股息。

## 儲備

年內本公司與本集團之儲備變動分別載於財務報表附註 28 及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

本公司可供分派儲備指股份溢價與繳入盈餘之和減累計虧損。根據開曼群島法例第 22 章公司法（經修訂），除本公司之組織章程細則另有規定及分派股息後本公司仍有能力償付日常業務之到期債務外，可動用本公司股份溢價向股東作出分派或派付股息。

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備。

## 物業、機械和設備

年內本集團機械和設備之變動載於財務報表附註 16。

## 董事

本公司年內之董事芳名如下：

### 執行董事

韓軍然先生（主席）  
符耀廣先生

### 非執行董事

羅敏先生（於二零零八年五月五日獲委任）

# 董事報告

## 董事（續）

### 獨立非執行董事

陳耀東先生  
黃承基先生  
鄭清先生

根據組織章程細則，符耀廣先生須依章告退，但符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已收到每位獨立非執行董事有關其獨立身份之年度確認書，於本報告日期仍視彼等為獨立人士。

### 董事之服務合約

執行董事兼主席韓軍然先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零零二年十二月十六日起計三年，其後一直延續，直至其董事任命告終為止。誠如本公司於二零零七年六月二十六日之通函所詳述，韓先生已於二零零五年十月二十五日與本公司訂立服務合約，任期為二零零五年四月一日起計三年。有關服務合約已於二零零八年三月三十一日終止，續期服務合約仍有待獨立股東之確認。

執行董事符耀廣先生已與本公司訂立服務協議，有效期為二零零三年三月十三日起計兩年，其後按年續期，直至任何一方向對方發出不少於六個月之通知終止為止。

各位非執行董事及獨立非執行董事之任期於根據本公司組織章程細則規定獲選當日開始並於輪流告退時屆滿。

除上文所披露者外，任何於即將舉行之股東週年大會上有意重選連任之董事，並無與本公司訂立任何本公司於一年內不付賠償（法定賠償除外）則不得終止之服務合約。

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「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（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）者，各董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例）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<br>普通股數目 | 佔本公司已<br>發行股本百分比 |
|------------|-----------------|----------------|------------------|
| 韓軍然（「韓先生」） | 實益擁有人<br>(附註 i) | 13,587,900     | 5%               |

# 董事會報告

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉（續）

### 好倉（續）

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。

根據新城市擔保，韓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）抵押予中國保利集團公司（「保利公司」）。

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）股本及相關股份之權益及淡倉。

## 董事於重大合約的權益

董事概無於本公司或其任何附屬公司參與訂立而在年終或本年度內任何時間存續有效之重大合約直接或間接擁有任何權益。

## 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。於二零零八年十二月三十一日，自購股權計劃獲接納以來並無授出任何購股權。

## 購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事或任何彼等之配偶或 18 歲以下子女亦無任何擁有或行使認購本公司證券之權利。

## 管理合約

本公司與萬興顧問有限公司（「萬興」）於截至二零零三年十二月三十一日止年度訂有服務合約，為本集團提供行政及財務顧問服務，並已支付 3,600,000 港元。該合約可由任何一方給予另一方六個月之通知而予以終止。本公司董事概無於萬興擁有任何權益。該管理合約已於二零零八年十二月三十一日終止。

## 主要股東權益及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，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：

## 董事會報告

### 主要股東權益及其他人士於股份及相關股份之權益（續）

| 董事名稱／姓名              | 身份                            | 所持已發行普通股數目<br>(好倉(「好」)／<br>淡倉(「淡」)) | 佔本公司<br>已發行股本<br>百分比 |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 保利香港                 | 擁有股份抵押<br>權益之人士<br>(附註 1 及 5) | 67,939,500 (好)                      | 25%                  |
| NRG                  | 實益擁有人<br>(附註 1 及 2)           | 54,351,600 (好)<br>54,351,600 (淡)    | 20%                  |
| Silver World Limited | (附註 2)                        | 54,351,600 (好)<br>54,351,600 (淡)    | 20%                  |
| Royal Bank Trustee   | (附註 3)                        | 54,351,600 (好)<br>54,351,600 (淡)    | 20%                  |
| 衛平                   | 實益擁有人                         | 47,032,000 (好)                      | 17.31%               |
| 路曙光                  | (附註 4)                        | 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（作為承押記人）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 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。

(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。

# 董事會報告

## 主要股東權益及其他人士於股份及相關股份之權益（續）

(4) 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。

(5) 根據新城市擔保，梁戈先生及韓先生分別將其於本公司已發行股本 20%之權益及 5%之權益（即分別 54,351,600 股及 13,587,900 股本公司股份）抵押予保利公司。

據本公司任何董事所知，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」）<br>（附註 1） | 北京中証房地產開發有限公司<br>（「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二零零八年十二月三十一日擁有本公司已發行股本 5%或以上之權益或淡倉。

## 足夠的公眾持股量

根據本公司所獲之公開資料及就董事所知，董事確認本公司於年內一直符合上市規則之公眾持股量規定。

## 買賣或贖回上市證券

本公司於年內並無贖回任何股份。年內，本公司及其任何附屬公司概無買賣本公司任何股份。

---

# 董事會報告

---

## 優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立之司法權區）法例並無載列有關優先購股權之條文。

## 主要供應商

已竣工物業已於二零零七年十二月三十一日止之年度售出及本集團本年度並無其他發展項目。因此本集團就截至二零零八年十二月三十一日止年度並沒有採購額應付或已付予供應商。

## 核數師

於二零零七年十月三日，暉誼與 **Parker Randall International** 聯營，其名稱亦改為暉誼（香港）會計師事務所有限公司。因此，暉誼（香港）會計師事務所有限公司獲委任為本公司新核數師。重新委任暉誼（香港）會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

**韓軍然**

香港，二零零九年六月二十六日



---

# 獨立核數師報告

---

## 致新城市(中國)建設有限公司之全體股東 (於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 財務報表報告

本核數師已審核列載於第 19 頁至第 51 頁新城市(中國)建設有限公司的綜合財務報表，包括於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表，截該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就財務報表須負的責任

公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表有關的內部監控，以確使財務報表不存在因於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估算。

### 核數師的責任

我們之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報表作出意見，並僅向整體股東作出報告。除此以外，本報告別無其他目的。我們概不會就本報告的內容及對任何其他人士負責或承擔任何責任。

除具保留意見之基準一段所述外，我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作，該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進行程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取該等程序取決於核數師的判斷，包括評估財務報表出現重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實而公平列報財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充份恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

### 保留意見之基礎：有關持續經營準則之基本不肯定因素

我們在達致意見時，已考慮到綜合財務報表附註 4b 有關 貴集團之資金流動狀況之披露是否足夠。財務報表按持續經營準則編製，而該準則是否恰當取決於能否持續獲得充裕營運資金及 貴集團之未來營運成效。

正如財務報表附註中所述，於二零零八年十二月三十一日，貴集團有淨虧損額 69,821,000 港元及總負債額約 113,072,000 港元。另外， 貴集團有過期應付賬款、應付稅項、銀行借貸及其他借貸分別合共約 143,859,000 港元、190,317,000 港元、99,989,000 港元及 59,873,000 港元，當中銀行借貸及其他借貸已須應要求償還。當我們考慮過貴集團之財務狀況之後，貴集團對已須應要求償還借貸的能力視乎貴集團的債務重組行動及有盈利的項目收購活動之成效。我們認為已作出適當披露，惟由於綜合財務報表採納持續經營準則是否恰當存在重大不肯定性因素，故我們對此表達保留意見。

---

## 獨立核數師報告

---

### 保留意見之基礎：有關持續經營準則之基本不肯定因素（續）

*保留意見由於有關持續經營準則之基本不肯定因素引起*

除了報告「保留意見之基礎」一節內為有關持續經營準則之基本不肯定因素外，我們認為該等財務報表可真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，並根據香港公司條例之披露規定適當編製。

### 暉誼(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

劉寶明

執業證書編號 P2732

香港九龍

彌敦道 625 號

雅蘭中心二期 2 樓 201 室

香港，二零零九年六月二十六日

# 綜合資產負債表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

|               | 附註 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|---------------|----|--------------|--------------|
| 營業額           | 8  | -            | 2,160,427    |
| 銷售成本          |    | -            | (1,870,713)  |
| 毛利            |    | -            | 289,714      |
| 其他收入          | 9  | 16,286       | 261,908      |
| 行政費用          |    | (46,176)     | (100,083)    |
| 經營(虧損)/溢利     | 10 | (29,890)     | 451,539      |
| 融資成本          | 12 | (39,931)     | (78,593)     |
| 除稅前(虧損)/溢利    |    | (69,821)     | 372,946      |
| 稅項            | 13 | -            | (141,226)    |
| 本期間(虧損)/溢利    |    | (69,821)     | 231,720      |
| 以下應佔：         |    |              |              |
| 本公司股權持有人      |    | (69,821)     | 231,720      |
| 少數股東權益        |    | -            | -            |
|               |    | (69,821)     | 231,720      |
| 股息            | 14 | -            | 94,600       |
| 每股(虧損)/盈利(港仙) |    |              |              |
| 基本            | 15 | (25.69)      | 50.46        |
| 攤薄            | 15 | (8.30)       | 25.46        |

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

# 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

|                 | 附註 | 二零零八年<br>千港元     | 二零零七年<br>千港元    |
|-----------------|----|------------------|-----------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |                 |
| 物業、機械和設備        | 16 | 1,850            | 2,634           |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |                 |
| 待售已竣工物業         | 17 | 777,778          | 729,167         |
| 應收賬款            | 18 | 75,079           | 70,387          |
| 預付款項、按金及其他應收款項  | 19 | 3,175            | 19,453          |
| 銀行結餘及現金         | 20 | 11,655           | 42,739          |
|                 |    | <b>867,687</b>   | <b>861,746</b>  |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |                 |
| 應付貿易款項          | 21 | 143,859          | 103,818         |
| 應付費用及其他應付款項     |    | 179,315          | 138,728         |
| 融資租約承擔          | 22 | 73               | 73              |
| 銀行借貸            | 23 | 99,989           | 93,750          |
| 其他借貸            | 24 | 59,873           | 71,000          |
| 應付稅項            | 13 | 190,317          | 92,692          |
| 可換股債券           | 25 | 69,263           | -               |
| 撥備              | 26 | 35,156           | 16,129          |
|                 |    | <b>777,845</b>   | <b>516,190</b>  |
| <b>流動資產淨額</b>   |    | <b>89,842</b>    | <b>345,556</b>  |
| <b>總資產減流動負債</b> |    |                  |                 |
|                 |    | <b>91,692</b>    | <b>348,190</b>  |
| <b>非流動負債</b>    |    |                  |                 |
| 應付貿易款項          | 21 | -                | 33,415          |
| 融資租約承擔          | 22 | 164              | 237             |
| 其他借貸            | 24 | 110,000          | 110,000         |
| 應付稅項            | 13 | -                | 93,545          |
| 可換股債券           | 25 | -                | 69,263          |
| 應付優先股息          |    | 94,600           | 94,600          |
|                 |    | <b>204,764</b>   | <b>401,060</b>  |
| <b>淨負債</b>      |    | <b>(113,072)</b> | <b>(52,870)</b> |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                  |                 |
| 股本              |    | 272              | 272             |
| 儲備              |    | (113,344)        | (53,142)        |
| <b>股東資金虧絀</b>   |    | <b>(113,072)</b> | <b>(52,870)</b> |

由董事會於二零零九年六月二十六日批准及授權刊發

韓軍然  
董事

符耀廣  
董事

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

|                                 | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 繳入盈餘<br>千港元 | 可換股債券       |             | 累計虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
|                                 |           |             |             | 股本儲備<br>千港元 | 換算儲備<br>千港元 |             |           |
| 於二零零七年一月一日                      | 272       | 20,773      | 4,755       | 226         | 7,758       | (228,486)   | (194,702) |
| 因換算境外業務而產生<br>之匯兌差額             | -         | -           | -           | -           | 4,938       | -           | 4,938     |
| 因可換股債券延期而轉<br>為負債之可換股債券<br>股本儲備 | -         | -           | -           | (226)       | -           | -           | (226)     |
| 本年度溢利                           | -         | -           | -           | -           | -           | 231,720     | 231,720   |
| 已宣派優先股股息                        | -         | -           | -           | -           | -           | (94,600)    | (94,600)  |
| 於二零零七年十二月<br>三十一日及二零零八<br>年一月一日 | 272       | 20,773      | 4,755       | -           | 12,696      | (91,366)    | (52,870)  |
| 因換算境外業務而產生<br>之匯兌差額             | -         | -           | -           | -           | 9,619       | -           | 9,619     |
| 本年度虧損                           | -         | -           | -           | -           | -           | (69,821)    | (69,821)  |
| 於二零零八年十二月<br>三十一日               | 272       | 20,773      | 4,755       | -           | 22,315      | (161,187)   | (113,072) |

# 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

|                      | 附註 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|----------------------|----|--------------|--------------|
| <b>經營業務之現金流</b>      |    |              |              |
| 除稅前（虧損）／溢利           |    | (69,821)     | 372,946      |
| 就下列項目作出調整：           |    |              |              |
| 折舊                   |    | 900          | 668          |
| 就其他應收款項確認之減值虧損撥回     |    | 25           | (140)        |
| 重估待售已竣工物業收益          |    | -            | (260,132)    |
| 融資成本                 |    | 39,931       | 75,488       |
| 已收利息                 |    | (464)        | (2)          |
| 營運資本變動前之經營（虧損）／溢利    |    | (29,429)     | 188,828      |
| 待售已竣工物業減少            |    | -            | 1,720,280    |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少     |    | 23,061       | 178,123      |
| 應收賬款增加               |    | -            | (70,387)     |
| 應付賬款減少               |    | (2,524)      | (51,240)     |
| 應計費用及其他應付款項增加／（減少）   |    | 19,981       | (34,075)     |
| 來自一名客戶之墊款減少          |    | -            | (1,512,166)  |
| 經營現金流入               |    | 11,089       | 419,363      |
| 已付稅項                 |    | (8,336)      | (3,596)      |
| 經營業務現金流入淨額           |    | 2,753        | 415,767      |
| <b>投資活動之現金流</b>      |    |              |              |
| 收購投資物業               |    | -            | (469,035)    |
| 購買固定資產               |    | (14)         | (1,230)      |
| 投資活動現金流出淨額           |    | (14)         | (470,265)    |
| <b>融資活動之現金流</b>      |    |              |              |
| 已收利息                 |    | 464          | 2            |
| 已付利息                 |    | (3,629)      | -            |
| 償還銀行借貸               |    | -            | 1,000        |
| 其他借貸所得款項             |    | (11)         | -            |
| 償還其他借貸               |    | (11,127)     | (30,000)     |
| （償還）／動用融資租約承擔        |    | (73)         | 310          |
| 動用可換股債券              |    | -            | 57,060       |
| 融資活動現金（流出）／流入淨額      |    | (14,376)     | 28,372       |
| <b>現金及現金等值項目減少淨額</b> |    | (11,637)     | (26,126)     |
| 年初之現金及現金等值項目         |    | 42,739       | 64,084       |
| 外幣匯率變動之影響（淨額）        |    | (19,447)     | 4,781        |
| <b>年終之現金及現金等值項目</b>  |    | 11,655       | 42,739       |
| <b>現金及現金等值項目分析</b>   |    |              |              |
| 現金及銀行結餘              | 20 | 11,655       | 42,739       |

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 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於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處位於 Scotia Centre, 4<sup>th</sup> Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，香港主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道十六號宜發大廈二十五樓。

本公司為一間投資控股公司。其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. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

年內，本集團已採納下列於二零零八年一月一日或之後開始的會計期間生效之已公佈新訂及經修訂香港財務準則(「香港財務準則」)。除若干情況導致增訂及修訂會計政策以及額外披露外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 香港會計準則第 39 號及香港財務準則第 7 號 (修訂本) | 金融工具分類                          |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋 11       | 香港財務報告準則第 2 號 – 集團及庫存股份交易       |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋 12       | 服務特許權的安排                        |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋 14       | 香港會計準則 19-界定福利資產限額，最低資金要求及其相互關係 |

採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對本集團之會計準則財務報表並無重大影響唯需額外披露。

### a. 香港會計準則第 39 號及香港財務準則第 7 號 (修訂本) - 金融資產分類

該修訂本允許實體在符合特定的條件下，將金融資產重新分類為持作買賣或可供出售。該已修訂之香港財務準則第 7 號- 金融工具: 披露，要求對接上述情形重新分類為持作買賣或可供出售的任何金融資產作出廣泛披露。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。由於本集團不持有任何持作買賣或可供出售之金融工具，故該等修訂對本集團經營業績並無影響。

### b. 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 11 及香港財務報告準則 2 號 - 集團及庫存股份交易

該詮釋指涉及庫存股份或牽涉集團實體之以股份為基礎之交易(例如涉及控股公司股份的認購權)應在控股公司及集團公司的獨立財務報表中入帳為權益結算或現金結算以股份為基礎的付款交易。由於本集團不涉及集團及庫存股份交易。因此，香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋 11 對本集團經營業績並無影響。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響 (續)

### c. 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 12 - 服務特許權協議

該詮釋第 12 號應用於已參與服務特許權協議之公司及為公眾至私人服務特許權協議經營者提供指引，由於本集團並未參與服務特許權協議。因此，香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 12 對本集團經營業績並無影響。

### d. 香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 14 及香港會計準則 19 - 界定福利資產限額，最低資金要求及其相互關係

該詮釋對香港會計準則第 19 號有關評估可確認為資產的盈餘金額的限額提供指引。此項準則亦解釋了退休金資產或負債如何可能受法定或合約性的最低資金要求所影響。由於本集團之退休金結餘為赤字，因此不受最低資金要求所約束。此項詮釋對本集團的財務報表並無任何影響。

## 3. 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團於本財務報表內並無採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| 香港會計準則第 1 號 (經修訂)             | 金融工具之呈列 <sup>1</sup>                |
| 香港會計準則第 23 號 (經修訂)            | 借貸成本 <sup>1</sup>                   |
| 香港會計準則第 27 號 (經修訂)            | 綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>              |
| 香港會計準則第 32 及 1 號 (修訂)         | 可認沽金融工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>       |
| 香港財務準則第 1 號及香港會計準則第 27 號 (修訂) | 於附屬公司、共同控制企業或聯營公司之投資成本 <sup>1</sup> |
| 香港會計準則第 39 號 (修訂)             | 可作對沖項目 <sup>3</sup>                 |
| 香港財務準則第 2 號 (修訂)              | 以股份為基礎之付款—歸屬條及註銷 <sup>1</sup>       |
| 香港財務準則第 3 號 (經修訂)             | 業務合併 <sup>2</sup>                   |
| 香港財務準則第 8 號                   | 營運分部 <sup>1</sup>                   |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 13      | 客戶忠誠度計劃 <sup>3</sup>                |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 15      | 房地產建築協議 <sup>1</sup>                |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 16      | 海外業務投資淨額之對沖 <sup>4</sup>            |
| 香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 17      | 向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>            |

1 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

2 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

3 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

4 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效



# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 4 主要會計政策概要

### a. 遵例聲明

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則，該統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用於香港之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計準則及有關之財務報告準則已符合香港公司條例及上市條例之披露規定。

### b. 編製基準

儘管本集團於二零零八年十二月三十一日錄得虧絀淨額，本綜合財務報表仍按適用於持續經營之原則編製。

除若干按公平值列值之金融資產及待售已竣工物業外，本綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。

本公司及其中國附屬公司之功能貨幣分別為港元及人民幣。就呈列本綜合財務報表而言，因本公司於香港聯交所上市，大部份股東均位於香港，因此本集團採納港元為其呈列貨幣。

編製綜合財務報表時，董事已就二零零八年十二月三十一日之淨負債水平審慎考慮本集團之未來流動資金狀況。本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合負債淨額約為 113,072,000 港元（二零零七年：約 52,870,000 港元）及錄得虧損約為 69,821,000 港元（二零零七年：盈利約為 231,720,000 港元）。該等狀況對本集團持續經營之能力構成疑問。

附註 23 中解釋，本集團有若干銀行借貸總數約為 99,989,000 港元（二零零七年：93,750,000 港元）及該銀行借貸已應要求償還。再者，於附註 24 已作解釋之其他借貸總數約為 59,873,000 港元（二零零七年：71,000,000 港元）在二零零八年中已逾期。董事認為基於以下財務及營運措施，本集團將能夠應付未來營運資金及財務需要：

(i) 本集團一直積極就位於北京市內之物業發展項目與第三方進行商討從而使本集團股東利益達到最大值。

(ii) 本集團管理層正與債權人商討進行債務重組或延長還款期限。董事有信心，已竣工物業將能成功出售及有關物業是自行融資，且假設與債權人之商討能滿意地達成協議，因此本集團能夠在可預見之將來承擔所有逾期貸款及財務責任。

## 4 主要會計政策概要 (續)

### c. 綜合賬目基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止之財務報表。控制權之存在是當公司有力量控制有關實體之財務及營運政策從而獲取利益，附屬公司業績於收購之日（即本集團取得控制權之日）綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止。

集團內部結餘及交易以及因集團內部交易而產生之任何未變現溢利於編製綜合財務報表時全部對銷。因集團內部交易而引致之未變現虧損以與未變現收益相同之方式對銷，惟以未出現減值證據者為限。

少數股東權益指本公司附屬公司業績及淨資產中並非由本集團持有之外部股東之權益。倘少數股東應佔虧損超過少數股東於該附屬公司的權益時，超出款額及少數股東應佔的任何進一步虧損乃於本集團的權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及能夠作額外投資以彌補虧損則作別論。

### d. 物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備乃按成本值減去累積折舊及任何減值虧損列賬。

折舊乃以直線法就每項資產之估計可使用年期，減去其估計剩餘價格，撇銷其成本計算。就折舊計算而言，所使用之主要年率如下：

|          |          |
|----------|----------|
| 傢俬、裝置及設備 | 20%至 35% |
| 汽車       | 15%至 25% |

資產成本包括其購買價、將資產達至運作狀況及地點作其計劃用途所涉及的任何直接應佔費用。固定資產投入運作後的開支（如維修及保養）通常於產生期間在收益表扣除。倘若可清楚顯示有關開支可增加未來使用該資產的預期經濟利益，則有關開支會撥充資本，作為該資產的額外成本。

本公司將於各結算日審閱及調整（如適用）資產的剩餘價值、可使用年期及折舊方式。

物業、機器及廠房項目於出售後或預期使用或出售該項目日後將不會產生任何經濟利益時解除確認。因出售或報廢物業、機器及設備項目而產生之任何收益或虧損，以銷售所得款項與相關資產之賬面值於綜合收益表內確認。

因重估而產生之增值部份撥入重估儲備。因重估而產生之減值部份先與先前增值之部份對銷，其後從綜合收益表支銷。倘資產已原先在損益賬中扣除重估減值，而往後重估出現增值，則重估減值將獲撥回，並確認為收入。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 4 主要會計政策概要 (續)

### e. 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團旗下各公司所佔用之物業歸類為投資物業。

投資物業包括以經營租賃持有之土地及以融資租約持有之樓宇。以經營租賃持有之土地倘符合投資物業之其餘定義，均歸類為投資物業及據此入賬。有關之經營租賃則以融資租約方式入賬。

投資物業總額最初以其成本（包括相關交易成本）計算。在首次確認後，投資物業總額按公平值入賬。公平值乃按於結算日進行之專業估值釐定。公平值變動乃於收益表內確認。

### f. 資產減值

在每個結算日皆會評估是否有跡象顯示任何資產出現減值，或是否有跡象顯示於過往年度就資產先前所確認的減值虧損可能不再出現或減少。倘存在有關跡象，則須就該資產的可收回金額作出估計。資產的可收回金額乃按資產的使用值或其銷售價淨額（以較高者為準）計算。

僅當資產的賬面值超過其可收回金額，則確認為減值虧損。減值虧損乃於產生期間計入綜合收益表。

僅當釐定資產可收回金額所用的方法改變，則可撥回以往確認的減值虧損，然而倘在以往年度並無確認資產的減值虧損，則撥回金額不得超過所釐定的賬面值（減任何折舊／攤銷）。減值虧損的撥回在產生時於產生期間計入綜合收益表。

### g. 租賃資產

凡將資產擁有權絕大部分回報及風險轉移至本集團之子公司的租賃（不包括法定業權）皆列作融資租約。在融資租約開始時，租賃資產的成本按最低租金付款的現值撥充資本，並連同負債（不包括利息部分）列賬，以反映購買及融資。根據撥充資本的融資租約持有的資產列為固定資產，並按資產的租賃年期及估計可使用年期（以較短者為準）折舊。該等租賃的融資成本乃於收益表扣除，以便於租賃年期內按固定比率扣除。

凡資產擁有權絕大部分回報及風險由出租人承受的租賃，皆列為經營租賃。倘本公司為承租人，經營租賃的應付租金乃按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

## 4 主要會計政策概要 (續)

### h. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初始按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後入賬；惟倘應收款項為向關連人士提供之不設固定還款期限免息貸款，或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本減去呆壞賬減值虧損後入賬。

倘有足夠證據確定應收款項及其他應收款項之賬面值及可收回金額貼現值存在差異並出現減值虧損，該減值虧損於收益表內確認。如該減值虧損減少而該減值虧損於確認減值後所發生之事項客觀相連，則可撥回。

### i. 現金等值項目

現金等值項目指可毋須通知而隨時轉換為已知數額之現金及於購入後三個月到期之短期高流通性之投資。就綜合現金流量表而言，現金等值項目亦包括須於借款日期起三個月內償還之銀行貸款。

### j. 金融負債

本集團之金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、銀行及其他借貸以及可換股債券。

金融負債於本集團成為該工具合約條文之訂約方時確認。

所有利息相關支出於收益表內作為融資成本之開支確認。金融負債於該負債項下之責任被解除或註銷或屆滿時解除確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作解除原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面差額於收益表內確認。

#### i) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初始按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，折讓之影響並不重大則除外，在該情況下，應付賬款及其他應付款項按成本入賬。

#### ii) 銀行及其他借貸

銀行及其他借貸初始按公平值（扣除產生之交易成本後）確認。借貸其後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除所產生之交易成本後）及贖回值之差額使用實際利率法於借貸期間在綜合收益表內確認。

計息借貸歸類為流動負債，本集團有權利可無條件延遲償還該負債至結算日後至少十二個月則除外。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 4 主要會計政策概要 (續)

### j. 金融負債 (續)

#### iii) 可換股債券

可換股債券可按持有人的意願轉換為股本，而因轉換而發行的股份數目及代價價值並不會因收取的時間而改變，即會以複合金融工具確認，並包含負債部份及權益部份。可換股債券包含之衍生部份會以衍生金融工具之方式記賬。

可換股債券初始確認負債部份時，是以將來支付利息及本金，以初始確認時適用的相類似的債務（但不含轉換權）的市場利率貼現而得出的的現值計量。衍生部份在初始時以公平值計量。任何高出初始確認負債部份及衍生部份的所得款項將會確認為權益部份。有關發行複合金融工具的交易成本將按所得款項的分配比例分配到負債、衍生及權益部份。有關衍生部份之金額將直接於損益確認。

負債部份將以攤銷成本計賬。負債部份的利息將按實際利率計算並確認在損益中。衍生部份將會於每個結算日重新計量其公平值。重新計量公平值之增加或損失將會立即於損益確認。權益部份將確認在資本儲備中，直至債券被轉換或贖回。

當債券被轉換時，資本儲備及轉換時的負債及衍生部份賬面值將按發行股份的代價轉入股本及股本溢價中。當債券被贖回時，資本儲備將直接轉入保留溢利中，而負債部份及衍生部份之賬面值與支付金額之差額將確認為盈利或虧損。

### k. 股本

普通股分類為權益。股本使用已發行股份之面值釐定。

與發行股份有關之任何交易成本須從股份議價（扣除任何有關所得稅優惠）中扣除，惟須以直接歸屬於股本交易之增加成本為限。

### l. 收入確認

收益包括本集團在正常業務過程中之已收或應收代價的公平值。收益在扣除折扣後列賬。收益確認如下：

## 4 主要會計政策概要 (續)

### l. 收入確認 (續)

(i) 出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收益確認日之前已售物業收取之按金及分期付款乃列賬於簡明綜合資產負債表流動負債項下作為一名客戶墊款。

(ii) 來自金融資產的利息收入按未償還本金額及適用的實際利率以時間比例計算。有關利率指將金融資產的估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產帳面淨值的利率。

### m. 僱員福利

當僱員提供服務而獲取之工資、年終花紅、有薪年假、計劃供款於退休計劃及非貨幣福利等於產生期間在收益表確認為開支。如因支出或結算延遲而有重大影響，有關款項需用貼現值列賬。

### n. 借貸成本

借貸成本指直接歸屬於收購、發行或生產認可合資格資產，有關資產非能立即銷售或使用，該支出會資本化為資產值一部份，直至有關資產可作銷售或使用之用。確認至借貸成本為籌措資金給予認可合資格資產，符合資本化的借貸成本金額是取決於應用資本率及該合資格資產有關之支出款項。

所有其他借貸成本已於產生期間在綜合收益表中確認。

### o. 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。所得稅於綜合收益表確認，惟與直接確認為權益之項目有關者則於權益中確認。

即期稅項為本年度之預期應課稅收入（稅率為於結算日之現行或實質稅率）及就過往年度應繳稅項作出之任何調整。

遞延稅項就資產及負債之稅基與其於綜合資產負債表中之賬面值之間產生之一切暫時性差異作出撥備。遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異而予以確認，而遞延稅項資產就確認至可能將有足夠未來應課稅溢利與不可扣減之暫時差異撇銷而予以確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 4 主要會計政策概要 (續)

### o. 所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率 (及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計算。

遞延稅項資產之賬面值會於每個結算日予以評估，並減至不再可能產生足夠應課稅溢利以使用所有或部份遞延稅項資產。相反地，之前未確認之遞延稅項資產被確認至可能有足夠應課稅溢利以使用所有或部份遞延稅項資產。

### p. 撥備及或然負債

當本公司因過往事件而產生及可能須於日後撥出經濟利益以清償現時之法定或推定責任時，並可就該責任下之數額作出可靠估計之情況下，則須就時間或金額不定之債項作出撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益撥出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠之估計，則會將該責任披露為或然負債，惟撥出經濟利益之可能性極低者則除外。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非撥出經濟利益之可能性極低。

### q. 外幣換算

本綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司之功能及呈列貨幣。外幣交易於交易日期按適用匯率入賬。於結算日以外幣列值之貨幣資產及負債按該日適用匯率換算。匯兌差額於綜合收益表內處理。

非貨幣資產及負債按歷史成本計量並以外幣為單位按交易日的匯率換算為港幣。非貨幣資產及負債按公允價值列賬並以外幣為單位，均使用釐定公允價值當日的匯率換算。

### r. 關聯人士

倘某一方能直接或間接控制另一方或對其財務及經營決策施加重大影響，則被視為關聯人士。受共同控制或影響之各方亦應被視為關聯人士。

## 5 主要會計估計及判斷

估計和判斷會於編製帳目時被評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設，主要包括與物業發展有關者。

### a. 本年度稅項及遞延稅項

本集團之主要業務活動須繳納中國所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳付相關稅項的時間時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

### b. 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減可扣除開支（包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展成本）之餘額按 30% 至 60% 之累進稅率徵收。

本集團從事物業發展業務之附屬公司在中國須繳納土地增值稅，稅項列入銷售成本。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能與不同稅務局最終確認其土地增值稅的納稅申報表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅額無法於日常業務過程中確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的銷售成本及所得稅撥備。

### c. 投資物業之估值

每項投資物業於每個結算日由獨立估值師按其市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業反映（其中包括）來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。



# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 6 分部資料

香港會計準則第 14 號「分部報告」規定分部資料分開兩種分部形式呈列：(i)按主要分部呈報基準，本集團決定為按業務分類；及(ii)按次要分部呈報基準，本集團決定為按地區分部。

已竣工物業已於二零零七年十二月三十一日止之年度售出因此本集團本年度並無營業收入。

本集團僅有一個業務分部，無額外提供按業務及地區分部劃分之分部分析之需要。

## 7 金融風險管理目標及政策

本集團金融工具引致之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並同意管理各種風險之政策，有關政策概述如下。

### a. 利率風險

除現金及銀行存款外，本集團並無重大計息資產。本集團目前擁有之固定及浮動利率之銀行及其他借貸於附註 23 及 24 披露。

本集團並無使用衍生金融工具以對沖其現金流利率風險。但是，本集團會密切管制有關投資之公平值之浮動及如預計利率將重大上升會使之而出售。再者，因現金流量之利率風險管理，本集團將會運用盈餘之現金以償還有關欠款。

### b. 外幣風險

本集團外幣風險主要是若干非與本集團業務管運有關之功能貨幣計值之應收賬款、應付賬款、其他應付款項及若干現金及現金等值項目有關。

本公司並無在中國內地以外作出任何重大投資。儘管年內人民幣升值，本集團年內仍並無發行任何金融工具作對沖外幣風險。本集團董事已密切及不斷地監察有關外幣風險之影響。

|           | 人民幣匯率<br>上升／（下降）<br>% | 純利增加／<br>（減少）<br>千港元 |
|-----------|-----------------------|----------------------|
| 二零零八年     |                       |                      |
| 倘港元兌人民幣貶值 | 5                     | (1,820)              |
| 倘港元兌人民幣升值 | 5                     | 1,732                |

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 7 金融風險管理目標及政策 (續)

### b. 外幣風險 (續)

|           | 人民幣匯率<br>上升 / (下降)<br>% | 純利增加 /<br>(減少)<br>千港元 |
|-----------|-------------------------|-----------------------|
| 二零零七年     |                         |                       |
| 倘港元兌人民幣貶值 | 5                       | 25,758                |
| 倘港元兌人民幣升值 | 5                       | (19,953)              |

以上變值分析是假設於結算當日外幣匯率轉變及有關金融工具因而遭受外幣風險之影響。管理層利用外幣匯率於本年度結算日至下年度期間之浮動預算而作為利率變動之合理基準。有關分析與二零零七年用同一基礎預算。

### c. 信貸風險

本集團信貸風險主要歸屬於應收賬款及其他應收款項。管理層設有信貸政策，並持續監察該等信貸風險。本集團已作出減值撥備，以減少與應收賬款有關之信貸風險。除此之外，本集團並無與其他金融資產有關之重大信貸風險。

就本集團因應收賬款及其他應收款項產生之信貸風險之進一步量化披露載於附註 19。

### d. 流動資金風險

本集團之政策為定期監察其流動資金需求，確保其維持足夠現金儲備及可從主要金融機構獲得充足資金以滿足其短期及長期流動資金需求。

下表詳列本集團非衍生金融負債及衍生金融負債於結算日之合約到期日（基於合約未貼現現金流（包括按合約利率或（倘屬浮動）於結算日之流動利率計算之利息付款）計算）及本集團可能被要求支付之最早日期：

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 7. 金融風險管理目標及政策 (續)

### d. 流動資金風險 (續)

|             | 二零零八年      |                      |            |         |            |
|-------------|------------|----------------------|------------|---------|------------|
|             | 賬面值<br>千港元 | 總合約未<br>貼現現金流<br>千港元 | 一年內或       | 第二年     | 第三年至       |
|             |            |                      | 應要求<br>千港元 | 千港元     | 第五年<br>千港元 |
| 應付賬款        | 143,859    | 143,859              | 143,859    | -       | -          |
| 應計費用及其他應付款項 | 179,315    | 179,315              | 179,315    | -       | -          |
| 銀行借貸        | 99,989     | 99,989               | 99,989     | -       | -          |
| 其他借貸        | 169,873    | 169,873              | 59,873     | 110,000 | -          |
| 可換股債券       | 69,263     | 69,263               | 69,263     | -       | -          |
| 撥備          | 35,156     | 35,156               | 35,156     | -       | -          |
|             | 697,455    | 697,455              | 587,455    | 110,000 | -          |

|             | 二零零七年      |                      |            |         |            |
|-------------|------------|----------------------|------------|---------|------------|
|             | 賬面值<br>千港元 | 總合約未<br>貼現現金流<br>千港元 | 一年內或       | 第二年     | 第三年至       |
|             |            |                      | 應要求<br>千港元 | 千港元     | 第五年<br>千港元 |
| 應付賬款        | 137,233    | 137,233              | 103,818    | 33,415  | -          |
| 應計費用及其他應付款項 | 138,728    | 138,728              | 138,728    | -       | -          |
| 銀行借貸        | 93,750     | 93,750               | 93,750     | -       | -          |
| 其他借貸        | 181,000    | 181,000              | 71,000     | 110,000 | -          |
| 可換股債券       | 69,263     | 69,263               | -          | 69,263  | -          |
| 撥備          | 16,129     | 16,129               | 16,129     | -       | -          |
|             | 636,103    | 636,103              | 423,425    | 212,678 | -          |

### e. 公平值

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，所有金融工具之賬面值與彼等之公平值並無重大差異。

### f. 資本管理

本集團資本管理之主要目標為保護本集團持續經營之能力及維持健康的資本比率以支援其業務及使股東價值最大化。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 7 金融風險管理目標及政策（續）

### f. 資本管理（續）

本公司管理其資本架構，並因應市況而作出調整。為維持或調整資本架構，本公司可能調整向股東支付之股息、向股東支付之資本回報或發行新股份。截至二零零八及二零零七年十二月三十一日止年度，有關目標、政策或程序並無變動。

本集團使用負債資本比率監察資本，負債資本比率指本集團總負債佔總資產之百分比。本集團政策為維持穩健的負債資本比率。總債務包括銀行借貸及其他借貸。於各結算日之負債資本比率如下：

|        | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 銀行借貸   | 99,989       | 93,750       |
| 其他借貸   | 169,873      | 181,000      |
| 總債務    | 269,862      | 274,750      |
| 總資產    | 869,537      | 864,380      |
| 負債資本比率 | 31%          | 32%          |

## 8. 營業額

營業額指已向客戶收取及應收之銷售物業所得款項總額。

營業額之分析如下：

|      | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 銷售物業 | -            | 2,160,427    |

## 9. 其他收入

|                    | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 利息收入               | 464          | 2            |
| 匯兌收益               | 15,792       | 14           |
| 撥回有關其他應收款項之已確認減值虧損 | 25           | 140          |
| 獲退回以往年度扣除之開支       | -            | 1,530        |
| 出售資產收益             | -            | 90           |
| 重估投資物業收益           | -            | 260,132      |
| 雜項收入               | 5            | -            |
|                    | 16,286       | 261,908      |

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 10. 經營(虧損)/溢利

|                   | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 經營(虧損)/溢利已扣除下列各項： |              |              |
| 已售物業成本            | -            | 1,870,713    |
| 核數師酬金             | 350          | 530          |
| 撇銷壞帳              | -            | 78,849       |
| 物業、廠房及設備折舊        | 900          | 668          |
| 匯兌虧損              | -            | 5,405        |
| 土地及樓宇之經營租約租金      | 1,410        | 1,918        |
| 專業費用              | 2,182        | 5,250        |
| 法律費用              | 502          | 734          |
| 上市及公佈費用           | 236          | 895          |
| 員工成本：             |              |              |
| 薪金及其他員工成本         | 4,893        | 4,933        |
| 退休福利              | 61           | 60           |

## 11. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之本年度本公司董事之薪酬分析如下：

|            | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 袍金：        | 1,184        | 1,184        |
| 其他酬金：      |              |              |
| 薪金、津貼及實物福利 | 2,166        | 2,166        |
| 退休計劃供款     | 12           | 12           |
| 總酬金        | 3,362        | 3,362        |

各董事之薪酬分析如下：

|                | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| <b>執行董事</b>    |              |              |
| 韓軍然先生          | 1,950        | 1,950        |
| 符耀廣先生          | 1,052        | 1,052        |
|                | 3,002        | 3,002        |
| <b>獨立非執行董事</b> |              |              |
| 羅敏先生           | -            | -            |
| <b>非執行董事</b>   |              |              |
| 陳耀東先生          | 120          | 120          |
| 黃承基先生          | 120          | 120          |
| 鄭清先生           | 120          | 120          |
|                | 360          | 360          |

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 11. 董事薪酬 (續)

年內並無其他應付予獨立非執行董事及非執行董事之酬金(二零零七年：無)。年內並無作出安排使董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零零七年：無)。

年內並無已付或應付予董事之表現花紅(二零零七年：無)。此外，本集團並無支付任何酬金作為董事加入或於加入時支付之獎勵或作為離職補償(二零零七年：無)。

年內並無根據本公司之購股權計劃就董事向本集團提供之服務向彼等授出任何購股權。二零零七年並無向董事授出任何購股權。

## 12. 融資成本

|                   | 二零零八年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元  |
|-------------------|---------------|---------------|
| 利息：               |               |               |
| 須於五年內全數清還之銀行貨款及透支 | 16,406        | 12,685        |
| 須於五年內全數清還之其他貸款    | 14,330        | 72,505        |
| 可換股債券             | 5,602         | 2,968         |
| 融資租約              | 20            | 15            |
| 北京太陽紅             | 3,573         | -             |
| 可換股債券之安排費用        | -             | 3,105         |
|                   | <u>39,931</u> | <u>91,278</u> |
| 減：資本化數額           | -             | (12,685)      |
|                   | <u>39,931</u> | <u>78,593</u> |

## 13. 稅項

|         | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元   |
|---------|--------------|----------------|
| 所得稅開支：  |              |                |
| 香港利得稅   | -            | -              |
| 中國企業所得稅 | -            | 33,204         |
| 中國營業稅   | -            | 108,022        |
|         | <u>-</u>     | <u>141,226</u> |

本年度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 16.5%(截至二零零七年：17.5%)之稅率繳付利得稅。由於本集團於截至二零零八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(截至二零零七年：無)。

同時，《中國企業所得稅法》已經將內資及外資企業之所得稅率劃一。於二零零八年一月一日起生效之企業所得稅的適用所得稅率由 33%調整為 25%。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 13. 稅項 (續)

綜合資產負債表內之稅項指:

|           | 二零零八年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元   |
|-----------|----------------|----------------|
| 中國企業所得稅   | 35,418         | 33,204         |
| 減: 以往年度款項 | (8)            | (7)            |
| 中國營業稅     | 115,223        | 108,022        |
| 減: 以往年度款項 | (46,549)       | (35,828)       |
| 中國土地增值稅   | 85,603         | 80,253         |
| 中國薪酬稅     | 632            | 593            |
| 減: 以往年度款項 | (2)            | -              |
|           | <u>190,317</u> | <u>186,237</u> |

將於一年內支付之稅項 (列為流動資產)

|         | 二零零八年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元  |
|---------|----------------|---------------|
| 中國企業所得稅 | 35,410         | 33,197        |
| 中國營業稅   | 68,674         | 43,179        |
| 中國土地增值稅 | 85,603         | 15,723        |
| 中國薪酬稅   | 630            | 593           |
|         | <u>190,317</u> | <u>92,692</u> |

將於一年後支付之稅項 (列為非流動資產)

|  |          |               |
|--|----------|---------------|
|  | <u>-</u> | <u>93,545</u> |
|--|----------|---------------|

本集團於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日並無未予撥備之遞延稅項。

## 14. 股息

|      | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元  |
|------|--------------|---------------|
| 普通股  | -            | -             |
| 優先股息 | -            | 94,600        |
|      | <u>-</u>     | <u>94,600</u> |

根據日期為二零零三年五月八日之補充認購協議，持有同新有限公司(「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，方會向本集團派發優先股息。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，概無分派中期及末期股息(二零零七年: 94,600,000 港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 15. 每股（虧損）/盈利

本公司權益持有人應佔每股基本（虧損）/盈利乃根據以下數據作計算。

| <u>（虧損）/盈利</u>                  | <u>二零零八年<br/>千港元</u> | <u>二零零七年<br/>千港元</u> |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| 計算每股基本（虧損）/盈利中本公司權益持有人應佔（虧損）/盈利 | (69,821)             | 231,720              |
| 潛在可攤薄普通股之影響：                    |                      |                      |
| 優先股息                            | -                    | (94,600)             |
| 已在綜合收益表中反映之債券利息                 | 5,602                | 2,968                |
| 計算每股攤薄（虧損）/盈利中本公司權益持有人應佔（虧損）/盈利 | <u>(64,219)</u>      | <u>140,088</u>       |
| <u>股份數目</u>                     | <u>千股</u>            | <u>千股</u>            |
| 計算每股基本（虧損）/盈利中已發行普通股之加權平均股數     | 271,758              | 271,758              |
| 潛在可攤薄普通股之影響：                    |                      |                      |
| 可換股債券                           | 501,906              | 278,458              |
| 計算每股攤薄（虧損）/盈利中普通股之加權平均股數        | <u>773,664</u>       | <u>550,216</u>       |

## 16. 物業、廠房及設備變動

|                             | <u>傢俬、裝置<br/>及設備<br/>千港元</u> | <u>汽車<br/>千港元</u> | <u>總計<br/>千港元</u> |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 成本值：                        |                              |                   |                   |
| 於二零零七年一月一日                  | 3,053                        | 6,296             | 9,349             |
| 匯兌調整                        | 63                           | 118               | 181               |
| 添置                          | 832                          | 398               | 1,230             |
| 出售                          | (845)                        | -                 | (845)             |
| 於二零零七年十二月三十一日及<br>二零零八年一月一日 | <u>3,103</u>                 | <u>6,812</u>      | <u>9,915</u>      |
| 匯兌調整                        | 106                          | 196               | 302               |
| 添置                          | 14                           | -                 | 14                |
| 於二零零八年十二月三十一日               | <u>3,223</u>                 | <u>7,008</u>      | <u>10,231</u>     |



# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備變動 (續)

|                             | 傢俬、裝置<br>及設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-----------------------------|---------------------|-----------|-----------|
| 合共折舊：                       |                     |           |           |
| 於二零零七年一月一日                  | 2,433               | 4,924     | 7,357     |
| 匯兌調整                        | 39                  | 62        | 101       |
| 出售                          | (845)               | -         | (845)     |
| 本年度開支                       | 236                 | 432       | 668       |
| 於二零零七年十二月三十一日<br>及二零零八年一月一日 | 1,863               | 5,418     | 7,281     |
| 匯兌調整                        | 76                  | 124       | 200       |
| 本年度開支                       | 442                 | 458       | 900       |
| 於二零零八年十二月三十一日               | 2,381               | 6,000     | 8,381     |
| 賬面淨值：                       |                     |           |           |
| 於二零零八年十二月三十一日               | 842                 | 1,008     | 1,850     |
| 於二零零七年十二月三十一日               | 1,240               | 1,394     | 2,634     |

汽車之賬面淨值包括根據融資租約持有之資產之款項 216,000 港元(二零零七年：315,000 港元)

## 17. 待售已竣工物業

|              | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 於十二月三十一日之公平值 | 777,778      | 729,167      |

已竣工物業座落於中國北京西城區，已獲中國証券大廈之買方作為部分所得款項而轉讓之物業(「代價物業」)。儘管法定所有權尚未轉讓，但重大風險及回報已經轉讓。

於二零零八年十二月三十一日，估值師審閱代價物業之賬面值，其公平值為人民幣 700,000,000 元(二零零七年：人民幣 700,000,000 元)，即約 777,778,000 港元(二零零七年：約 729,167,000 港元)。於二零零八年十二月三十一日，匯兌調高收益 48,611,000 港元(二零零七年：約 18,762,000 港元)已分別計入綜合收益表。

## 18. 應收賬款

應收帳項即出售中國証券大廈之應收所得款項。客戶將根據於二零零三年十二月二十三日簽訂之買賣協議還款。該款項已逾期但未予減值，並且預期將於一年內可收回。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 19. 預付款項、按金及其他應收款項

|                    | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元   |
|--------------------|--------------|----------------|
| 暫時墊款               | -            | 11             |
| 預付開支及按金            | 3,175        | 3,692          |
| 應收一名未支付可換股債券之持有人款項 | -            | 15,750         |
|                    | <u>3,175</u> | <u>729,167</u> |

該到期款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

## 20. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金之明細如下：

|                              | 二零零八年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元  |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 於綜合資產負債表及綜合現金流量表之<br>銀行結餘及現金 | <u>11,655</u> | <u>42,739</u> |

銀行結餘 11,450,000 港元(二零零七年：約 42,152,000 港元)以人民幣計值。人民幣不可自由兌換，向中國境外匯款須遵守中國政府實行之外匯管制。

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。銀行結餘乃寄存於近期無違約記錄之高信貸評級之銀行。銀行結餘及現金之賬面值與彼等之公平值相若。

## 21. 應付貿易賬款

於結算日應付貿易款項之賬齡分析如下：

|        | 二零零八年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元   |
|--------|----------------|----------------|
| 三個月內   | <u>143,859</u> | <u>103,818</u> |
| 四至六個月  | -              | -              |
| 七至九個月  | -              | -              |
| 十至十二個月 | -              | -              |
| 一年以上   | -              | 33,415         |
|        | <u>143,859</u> | <u>137,233</u> |

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 22. 融資租約承擔

於二零零八年十二月三十一日，融資租約承擔須於下列期間償還：

|                     | 最低租賃付款       |              | 最低租賃付款之現值    |              |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                     | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
| 應於以下期間支付款項：         |              |              |              |              |
| 一年內                 | 93           | 93           | 73           | 73           |
| 第二至五年（包括首尾兩年）       | 209          | 302          | 164          | 237          |
|                     | <b>302</b>   | 395          | <b>237</b>   | 310          |
| 未來融資費用              | (65)         | (85)         | -            | -            |
| 租約承擔之現值             | <b>237</b>   | 310          | <b>237</b>   | 310          |
| 減：根據流動負債所示於一年內到期之款項 |              |              | (73)         | (73)         |
| 於一年後到期之款項           |              |              | <b>164</b>   | 237          |

租賃期間介乎 5 年。截至二零零八年十二月三十一日止年度，平均實際借貸利率為 5.5%（二零零七年：5.5%）。利率於訂約日期釐定。該等租賃乃基於固定還款，並無就或然租賃付款作出安排。

本集團根據融資租約之承擔由出租人對租賃資產之押記抵押。本公司董事認為根據融資租約之承擔於結算日之賬面值與彼等之公平值相若。

## 23. 銀行借貸

於二零零八年十二月三十一日之有抵押銀行借貸如下：

|      | 二零零八年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元  |
|------|---------------|---------------|
| 一年內  | 99,989        | 93,750        |
| 一年以上 | -             | -             |
|      | <b>99,989</b> | <b>93,750</b> |

銀行借貸以人民幣計值，受本公司、銀行及網通簽署之協議約束。該借貸按每年介乎 12.3255% 至 14.5665%（二零零七年：9.876% 至 11.723%）之浮動利率計息，並協定分為兩個部分支付：

- 30,000,000 人民幣於收到網通在中國証券大廈法定所有權之轉讓完成下而支付之第八期付款後支付；
- 餘額 60,000,000 人民幣之付款方式將於物業交收後由本公司與網通協商。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 24. 其他借貸

|                     | 二零零八年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元 |
|---------------------|----------------|--------------|
| 逾期計息貸款              | 58,873         | 70,000       |
| 短期貸款                | 1,000          | 1,000        |
| 有抵押無息貸款             | 110,000        | 110,000      |
|                     | <b>169,873</b> | 181,000      |
| 減：根據流動負債所示於一年內到期之款項 | 59,873         | 71,000       |
| 於一年後到期之款項           | <b>110,000</b> | 110,000      |

一筆為數 55,000,000 港元之款項為以一名董事及一名前董事持有之本公司股份抵押。該款項原為無息及由二零零三年六月起為期 2 年，須於到期時償還，擬專門用於撥付待售發展中物業之營運資本要求。於二零零五年十月二十五日，簽署第二項補充協議，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，本集團正就進一步延後還款日進行磋商。由於延後還款日期，該款項由二零零五年七月一日起開始按每年 10% 之利率計息。本集團管理層正與債權人協商重新訂定或延長還款期。

年內，債權人對本公司就有關款項提出法律訴訟。詳情已在附註 31 或然負債中披露。

一筆為數 3,873,000 港元之款項為無抵押，原由二零零三年六月起為期 2 年，按每年 6% 之利率。該款項須於到期時一次性償還，擬專門用於撥付本集團之營運資金及清償應付賬款。於二零零五年十月二十五日，簽署補充信貸函件，將還款日期延後至二零零五年十二月三十一日，利率由二零零五年七月一日起被修訂為每年 10%。上述貸款已逾期，本集團管理層正與債權人協商重新訂定或延長還款期。於二零零八年四月十五日，已付 10,000,000 人民幣(約 11,127,000 港元)作為償還部分款項給債權人。

一筆為數 1,000,000 港元之款項為無抵押及由二零零七年二月五日起計算為期三個月之貸款，按香港上海滙豐銀行有限公司就香港存款不時所報之優惠貸款利率(「優惠利率」)加 2% 年利率計息。有關之貸款已到期，本集團之管理層已與債權人商討債務重組或延長還款日期。

一筆為數 110,000,000 港元之款項為以一名董事及一名前董事持有之本公司股份抵押。該款項原為無息及由二零零三年六月起為期 2 年，須於到期時償還，擬專門用於撥付待售發展中物業之營運資本要求。於二零零五年十月二十五日，簽署第二項補充協議，延後還款日期。根據第二項補充協議，該貸款將以網通將轉讓予北京中証位於北京西城區之辦公大樓之一部分償還。由於該物業之法定所有權尚未轉讓，故該貸款尚未逾期及支付。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 25. 可換股債券

於資產負債表確認之可換股債券計算如下：

|              | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 於一月一日賬面值     | 69,263       | 11,977       |
| 利息開支         | -            | 2,968        |
| 已付利息         | -            | (3,079)      |
| 轉撥自權益部分      | -            | 226          |
| 可換股債券發行      | -            | 62,390       |
| 轉撥至貸款        | -            | (5,219)      |
| 於十二月三十一日負債部分 | 69,263       | 69,263       |

於二零零五年三月一日，本公司發行按每年 3% 計息之本金額為 12,000,000 港元之可換股債券（「二零零五年可換股債券」），該可換股債券可按轉換價每股 0.30 港元轉換為本公司普通股。該可換股債券於發行之日起計兩年到期。於二零零七年三月一日，上述可換股債券其中 7,500,520 港元之金額獲延期，可按轉換價每股 0.138 港元轉換為本公司普通股，並以優惠利率計息。該可換股債券已於二零零七年八月三十一日到期。

於二零零六年十二月三十一日，一筆 30,000,000 港元之款項為無抵押，按優惠利率加 4% 年利率計息，並相當於預先收取之可換股債券代價。有關結餘連同安排費及應計利息合共 33,403,150 港元已於二零零七年六月十四日轉撥至可換股債券（「二零零七年可換股債券」）。該可換股債券可按轉換價每股 0.138 港元轉換為本公司普通股，並將於發行之日起計兩個月到期。該可換股債券已於二零零七年八月十四日到期。

於二零零七年六月二十八日，已完成另一項 23,055,000 港元之可換股債券之發行（「二零零七年可換股債券」）。該可換股債券可按轉換價每股 0.138 港元轉換為本公司普通股，並將於發行之日起計兩個月到期。該可換股債券按優惠利率加 4% 利率計息。該可換股債券已於二零零七年八月二十八日到期。

於二零零七年八月二十一日，本公司與二零零五年可換股債券之所有人訂立認購協議。根據該協議，本公司將發行 5,304,297 港元之可換股債券，以清償二零零五年可換股債券之餘下本金連同其應計利息。新可換股債券將於二零零九年二月二十八日到期。該債券可按轉換價每股 0.138 港元轉換為本公司普通股，按優惠利率加 4% 利率計息，須於到期日支付。

於二零零八年二月二十八日，二零零五年可換股債券及二零零七年可換股債券之到期日起被延後至二零零九年二月二十八日。二零零五年及二零零七年可換股債券之其他條款保持不變。

於二零零九年三月三十日，二零零五年可換股債券之到期日起被延後至二零一零年二月二十八日。轉換價由每股 0.138 港元下降至每股 0.03 港元及債券之其他條款保持不變。

於二零零九年三月十八日，本公司及二零零七年可換股債券之擁有人訂立詳於附註 33 列出之約務更替協議。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 26. 撥備

|         | 二零零八年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元  |
|---------|---------------|---------------|
| 北京太陽紅仲裁 | 20,778        | 16,129        |
| 北京泰和利仲裁 | 14,378        | -             |
|         | <u>35,156</u> | <u>16,129</u> |

該款項指就獨立第三方北京太陽紅投資諮詢有限公司(「北京太陽紅」)之申索作出之撥備。於二零零六年一月十九日,北京市仲裁委員會作出北京太陽紅勝訴之裁決,指北京太陽紅與北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」)於二零零三年六月六日就購買中國証券大廈 12 樓全層所訂立之協議須予撤銷,北京中証須向北京太陽紅退還約 14,000,000 人民幣之已付購買款及賠償 800,000 人民幣。管理層認為於財務報表作出之撥備金額已經足夠。於二零零九年三月三日,雙方已協商重新訂定償還協議並已付 14,118,000 人民幣(約 15,687,000 港元)作為償還部分款項予北京太陽紅。

於二零零九年二月六日,北京市仲裁委員會作出北京泰和利鉗孔加固工程有限公司勝訴之裁決(「北京泰和利」),指北京泰和利與北京中証於二零零三年六月二十三日就中國証券大廈就樓宇結構鞏固工程訂立協議而有關工程項目已於二零零七年一月二十七日完成。因此北京中証將會就有關應付工程賬款連同利息總數約為 12,940,000 人民幣(約 14,378,000 港元)支付給北京泰和利。

## 27. 股本

|   | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 法定:   |              |              |
| 2,000,000,000 股普通股(二零零七年:<br>500,000,000 股普通股)每股面值 0.001 港元<br>(二零零七年:0.001 港元) | 2,000        | 500          |
| 已發行及繳足:   |              |              |
| 271,758,000 股普通股(二零零七年:<br>271,758,000 股普通股)每股面值 0.001 港元<br>(二零零七年:0.001 港元)   | 272          | 272          |

## 28 儲備

本年度及過往年度本集團儲備金額及其變動於財務報表之綜合權益變動表內呈列。股份溢價、繳入盈餘、可換股債券股本儲備及換算儲備之性質及目的於下文附注(a)至(d)說明。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 28. 儲備

### a) 股份溢價

股份溢價乃本公司股份以溢價發行時所得資金，撇除發行股份費用後，與股份面值之差異。

### b) 繳入盈餘

繳入盈餘指本公司之已發行普通股面值與根據重組而交換股份所獲得之附屬公司之資產淨值兩者之差額。

### c) 可換股債券股本

由二零零五年一月一日起，及按照香港會計準則第 32 號，可換股債券於首次確認時分為負債及股本部份，按公平值確認負債部分，並以可換股債券於發行日期之所得款項與負債部分公平值之差別計算股本應佔部分。負債部分其後使用實際利息法按攤銷成本列賬。股本部分將一直列於股本內，直至轉換或贖回債券為止。當轉換債券時，於轉換之時之可換股債券權益儲備及負債部分之賬面值已撥入股本賬及股份溢價賬，作為已發行股本之代價。當債券被贖回時，可換股債券權益儲備直接撥回累積虧損賬。

### d) 換算儲備

就呈列綜合財務報表而言，本集團境外業務之資產及負債使用結算日之兌換率以港元列值。收入及開支項目按該期間平均匯率換算，該期間匯率大幅波動除外，在該情況下使用交易日期之匯率換算。因此而產生之匯兌差額(如有)分類為股本並於本集團外幣換算儲備內確認。有關匯兌差額於出售境外業務期間之損益確認。

## 29. 購股權計劃

本公司於二零零二年六月十四日批准及採納一項購股權計劃(購股權計劃)。購股權計劃自採納日期起計 10 年有效。該計劃旨在吸引、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才參與者)盡力及發揮表現，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。

受購股權計劃之條款所規限，行使根據計劃所授出全部購股權可發行之股份總數，不得超過批准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新釐定限額則除外。儘管有以上規定，根據本公司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大會批准，而該參與及其聯繫人士不得投票。根據購股權計劃授出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回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)股份面值三者中最高者。

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。

## 30. 僱員退休福利

根據中國有關勞工條例及規則，本集團參與一項由中國北京相關政府機關成立之界定供款退休福利計劃(「計劃」)，透過該等計劃，本集團須對計劃按合資格僱員薪金之 10%至 20%之比率作出供款。地方政府機關就應付退休僱員全部退休金之責任負責。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為香港僱傭條例監管之司法權區內之受聘僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃屬獨立信託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須對該計劃作出僱員相關收入 5%之供款，惟相關月入上限為 20,000 港元。計劃供款即時歸屬。

本集團並無其他重大責任支付與上文所述年度供款以外之計劃有關之退休金福利。

## 31. 或然負債

- (a) 本集團就前附屬公司北京新協房地產開發有限公司所獲之 2,500,000 美元及 14,000,000 人民幣貸款而向銀行作出擔保。
- (b) 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証券大廈之協議。根據協議，工程應於二零零五年六月三十日前完成，其擁有權則應於二零零五年十二月三十日之前交付予網通。延遲交付擁有權將須承擔有關罰款，金額為於二零零六年十二月二十五日獲延遲交收後，轉讓該物業之風險及回報當日起 12 個月內本集團所收款項以每天 0.03%計算之利息。
- (c) 於二零零八年五月十五日，Starry Joy Properties Investment Limited〔“Starry Joy”〕就向本集團所提供之借貸及利息合共 57,940,000 港元提出法律訴訟〔「行動」〕。就董事會作出查考及所得之資料，本集團已償還了大部分之借款，故董事會認為 Starry Joy 之「行動」及所提出訴訟款項將不會對本集團做成重大之影響。董事會現正與 Starry Joy 協商，有信心達成諒解協議，並認為沒有需要為此「行動」作出撥備。



# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 32. 經營租賃承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團就根據不可註銷經營租賃之土地及樓宇之未來最低租賃付款承擔分類如下：

|               | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 一年內           | 1,482        | 1,482        |
| 第二至五年(包括首尾兩年) | 864          | 2,346        |
|               | <u>2,346</u> | <u>3,828</u> |

租賃付款為固定，並無就或然租賃付款訂立任何安排。

## 33. 結算日後事項

### a. 頒令提取

於二零零九年一月七日，本集團於中國建設銀行之 9,090,000 人民幣存款已被北京市仲裁委員透過發出法庭頒令提取，作為對北京太陽紅之法律責任作出撥備。於二零零九年三月三日，雙方已協商重新訂定償還協議並已付 14,118,000 人民幣(約 15,687,000 港元)作為償還部分款項予北京太陽紅。

### b. 可換股債券之約務更替

於二零零九年三月十八日，本公司與債券持有人及韓先生即本公司之主席兼執行董事，同意就有關詳於附註 25 列出二零零七年可換股債券之責任由本公司更替予韓先生。

根據該協議，訂約方同意，本公司根據貸款文件結欠債券持有人之債務之尚未償還本金總額(連同全部利息約為 56,458,150 港元)更替為本公司將獲全面解除及卸除貸款文件項下過往或未來之全部義務及責任，而可換股債券及股份按揭項下增設之任何抵押品將被註銷及解除，另韓先生將承諾根據協議條款及條件向債券持有人償還債務。

根據新貸款協議，本公司被視作減少為數 56,458,150 港元之債務，即本公司結欠債券持有人之貸款本金額，加上截至本公司、債券持有人及韓先生就本公司於執行約務更替契據日期結欠債券持有人之貸款而簽立約務更替契據日期止之全部應計利息。

根據新認購協議，就新貸款協議項下之貸款而言，認購人須認購而本公司須發行新可換股債券，並根據及受限於新認購協議之條款及條件。

約務更替契據、新貸款協議及新認購協議之條件為獨立股東在股東特別大會上通過決議案批准該等協議及據此擬進行之交易，包括但不限於向韓先生發行新可換股債券。

本公司已於二零零九年六月二十二日與約務更替契據之相關訂約方訂立補充協定、新貸款協定及新認購協定，據此，訂約方同意約務更替契據、新貸款協定及新認購協定須遵守之條件，為獨立股東在股東特別大會上對通過批准延長協議及據此所擬進行交易之相關決議案。誠如約務更替通告所披露，務更替契據、新貸款協定及新認購協定之一切其他條款保持不變。

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 34. 主要附屬公司詳情

於二零零八年十二月三十一日主要附屬公司之詳情如下：

| 附屬公司名稱                          | 持有股份類別 | 註冊／成立地點 | 業務地點 | 已發行股本／繳足註冊資本詳情             | 本集團應佔股權百分比 | 主要業務 |
|---------------------------------|--------|---------|------|----------------------------|------------|------|
| <b>直接附屬公司</b>                   |        |         |      |                            |            |      |
| NR (BVI) Holdings Limited       | 普通     | 英屬處女群島  | 香港   | 47,001 美元                  | 100%       | 投資控股 |
| Polywell Finance Corporation    | 普通     | 英屬處女群島  | 香港   | 1 美元                       | 100%       | 暫無業務 |
| <b>間接附屬公司</b>                   |        |         |      |                            |            |      |
| 新協服務有限公司                        | 普通     | 香港      | 香港   | 2 港元                       | 100%       | 一般管理 |
| New Rank (BVI 2) Limited        | 普通     | 英屬處女群島  | 香港   | 36,000 美元                  | 100%       | 投資控股 |
| Precise Assets Limited          | 普通     | 英屬處女群島  | 香港   | 1 美元                       | 100%       | 暫無業務 |
| Team Success Management Limited | 普通     | 英屬處女群島  | 香港   | 1 美元                       | 100%       | 投資控股 |
| 同新有限公司                          | 普通     | 薩摩亞群島   | 香港   | 49 美元普通 A 股<br>51 美元普通 B 股 | 51%        | 投資控股 |
| Very Best Investments Limited   | 普通     | 英屬處女群島  | 香港   | 1 美元                       | 100%       | 暫無業務 |

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 34. 主要附屬公司詳情 (續)

| 附屬公司名稱        | 持有股份類別 | 註冊／成立地點 | 業務地點 | 已發行股本／繳足註冊資本詳情 | 本集團應佔股權百分比 | 主要業務 |
|---------------|--------|---------|------|----------------|------------|------|
| <b>間接附屬公司</b> |        |         |      |                |            |      |
| 北京中証          | 注資     | 中國      | 中國   | 25,000,000 美元  | 100%       | 物業發展 |

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。

---

## 物業摘要

---

| 地點   | 本集團應佔之總實用／總地盤<br>／建築面積之約數<br>(平方呎) | 本集團之<br>應佔權益 % | 租期                      |
|--|------------------------------------|----------------|-------------------------|
| 中國北京市<br>西城區復興門內大街 156 號<br>C 座及第 201 至 226 號及第<br>241 及 264 號車位 |                                    |                |                         |
| 待售已竣工物業  | 25,730                             | 100            | 由一九九六年六月二<br>十八日起計 50 年 |

該物業包括一座 14 層辦公大樓及該大樓地下層共 50 個停車位。該大樓於一九九九年竣工。

## 財務資料摘要

### 業績

|            | 2008<br>千港元     | 2007<br>千港元 | 2006<br>千港元 | 2005<br>千港元 | 2004<br>千港元 |
|------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 營業額        | -               | 2,160,427   | -           | -           | 2,651       |
| 除稅前（虧損）／溢利 | <b>(69,821)</b> | 372,946     | (32,909)    | (21,026)    | 133,082     |
| 稅項         | -               | (141,226)   | -           | -           | 3,911       |
| 年內（虧損）／溢利  | <b>(69,821)</b> | 231,720     | (32,909)    | (21,026)    | 136,993     |
| 應佔：        |                 |             |             |             |             |
| 本公司權益持有人   | <b>(69,821)</b> | 231,720     | (32,909)    | (21,026)    | 136,993     |
| 少數股東權益     | -               | -           | -           | -           | -           |
|            | <b>(69,821)</b> | 231,720     | (32,909)    | (21,026)    | 136,993     |
| 股息         | -               | 94,600      | -           | -           | -           |
| 每股（虧損）／溢利  |                 |             |             |             |             |
| 基本（港仙）     | <b>(25.69)</b>  | 50.46       | (12.11)     | (7.70)      | 50.40       |
| 攤薄（港仙）     | <b>(8.30)</b>   | 25.46       | N/A         | N/A         | N/A         |

### 資產與負債

|        | 2008<br>千港元      | 2007<br>千港元 | 2006<br>千港元 | 2005<br>千港元 | 2004<br>千港元 |
|--------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 資產總值   | <b>869,537</b>   | 864,380     | 1,971,762   | 1,878,344   | 1,225,082   |
| 負債總額   | <b>(982,609)</b> | (917,250)   | (2,166,464) | (2,044,761) | (1,373,941) |
| 淨負債    | <b>(113,072)</b> | (52,870)    | (194,702)   | (166,417)   | (148,859)   |
| 股東資金虧絀 | <b>(113,072)</b> | (52,870)    | (194,702)   | (166,417)   | (148,859)   |
| 少數股東權益 | -                | -           | -           | -           | -           |
|        | <b>(113,072)</b> | (52,870)    | (194,702)   | (166,417)   | (148,859)   |