



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)

二零一零年年報

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	8
企業管治報告	12
董事履歷	17
董事會報告	19
獨立核數師報告	26
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	30
全面收益表	31
財務狀況表	32
權益變動表	34
現金流量表	35
公司：	
財務狀況表	37
財務報表附註	38
五年財務概要	102

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
司徒文輝先生
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11樓

核數師

天健德揚會計師事務所有限公司
香港灣仔告士打道128號
祥豐大廈13F座

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

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

聯合證券登記有限公司
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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	變動
營業額	—	—	不適用
經營溢利／(虧損)	69,374	(4,915)	(1,511%)
年內溢利／(虧損)	41,305	(30,103)	(237%)
資產虧絀	(99,158)	(118,148)	(16%)
資產總值	467	855,506	(99%)
負債總額	(99,625)	(973,654)	(90%)
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	15.20	(11.08)	(237%)

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」)於二零一零年財政年度之年度報告。

業務及營運回顧

業務回顧

本集團於本年度並無錄得營業額及錄得除稅後年內溢利金額約41,305,000港元。

主要業務安排

(a) 出售附屬公司

保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)、星樂物業投資有限公司(「星樂」)、New Rank (BVI 2) Limited (「New Rank (BVI)」)、同新有限公司(「同新」)及本公司於二零零九年十一月二十六日訂立償債協議(「償債協議」)，本集團欠付星樂之債務總額確定為人民幣305,000,000元(「清償款項」)，並須於二零零九年十二月三十一日或之前償還。

於二零一零年六月二十八日，信盈投資有限公司(「信盈」)向Sky Fortune Development Overseas Corporation(保利香港之全資附屬公司及星樂之控股公司)支付人民幣309,235,800元，收購該公司於星樂之全部權益，而信盈因此成為於同新有限公司(「同新」)擁有49%股權之股東。於二零一零年十二月十六日，信盈就清償款項發出七日催款函，由於本公司並無流動資金悉數償還清償款項，本公司作為貸款抵押而於同新持有之餘下51%權益隨即於二零一零年十二月二十九日前被強制執行。

因於二零一零年十二月二十九日之貸款抵押強制執行所致，違約附屬公司同新(通過其附屬公司北京中証有權擁有代價物業)不再為本公司之附屬公司。

主席報告

(b) 終止收購交易

於二零一一年一月十三日報告期末後，本公司訂立終止協議，據此，有關收購東方巴黎房地產開發(北京)有限公司(「東方巴黎」)之非常重大收購事項及關連交易已終止，而原買賣協議之訂約方亦概不會向另一方提出任何索償。

(c) 建議收購事項

於二零一一年一月二十四日報告期末後，本公司與兩名獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而本公司全資附屬公司同意有效地購買一間主要於中國內地從事物業發展及物業投資業務之公司之全部股權(「收購事項」)。

收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並為本公司復牌建議之一部分。於本報告日期，收購事項仍待(其中包括)本公司股東批准。

(d) 管理協議

於二零一零年十一月三十日，同新有限公司與本公司訂立管理協議(經二零一一年三月二十三日之補充協議修訂)，據此，本公司將收取年度管理費8,000,000港元。同新有限公司將按季支付管理費，且管理收入將自二零一一年一月一日起計算。

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重大交易。本公司已於二零零五年一月十二日進入除牌程序之第二階段，因聯交所關注本公司是否符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.24條有關充裕資產及營運規模之規定。於二零一零年八月十三日，聯交所確定本公司沒有足夠之業務運作或擁有相當價值之資產以符合上市規則第13.24條之規定，並根據上市規則第17項應用指引決定將本公司置於除牌程序之第三階段。倘本公司未能提交可行之復牌建議，聯交所擬於六個月期間後（即二零一一年二月二十四日）撤銷本公司之上市地位。除提交復牌建議外，本公司須刊發所有尚未刊發之財務業績，及解決可能存在之所有審核事項。最後，本公司亦須向聯交所證明本公司有適當及有效之內部監控系統以符合上市規則。

前景

儘管中國中央及地方政府於過往數月為抑制物業價格上漲而推出之財政及貨幣政策，市場氣氛呈現低迷而物業買賣之交易量有所下降。主要城市之物業價格相對穩定，但非主要城市仍面臨上漲壓力。預期政府將加大公共住房投資，以為公眾提供住房，實施更嚴格之措施將會減少來自金融機構用於物業投資之流動資金。然而，鑑於更多中國家庭因缺少良好投資選擇而轉向為其銀行存款尋求更高回報，物業市場仍然為應對經濟通貨膨脹不利影響之最佳投資方式。因此，管理層相信，著重中國物業市場之投資策略對本公司股東而言仍不失為具有良好前景之舉措。

主席報告

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

財務回顧

業績

於回顧年度，本集團沒有錄得營業額(二零零九年：無)。本集團於本年度之溢利淨額約為41,305,000港元(二零零九年：虧損約30,103,000港元)。年內每股之基本盈利為15.20港仙(二零零九年：虧損約11.08港仙)。行政費用約為17,274,000港元(二零零九年：16,724,000港元)。融資成本約為28,069,000港元(二零零九年：22,818,000港元)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一零年十二月三十一日，本集團在租購合約項下之責任約為91,000港元(二零零九年：164,000港元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司有下列其他借貸：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
新城市中國貸款(附註(a)及(c))	-	3,873	-	3,873
New Rank貸款(附註(b)及(c))	-	165,000	-	-
短期貸款(附註(d))	-	166	-	-
	-	169,039	-	3,873
減：根據流動負債所示 於一年內到期之款項	-	(169,039)	-	(3,873)
於一年後到期之款項	-	-	-	-

管理層討論及分析

附註：

- (a) 該款項指星樂(本公司附屬公司同新之少數股東)於二零零三年六月二十三日提供之本金額為45,000,000港元之貸款(「新城市中國貸款」)，該款項按每年6%之利率計息，以New Rank Group Limited及韓先生分別持有之本公司20%及5%股份作抵押，並於二零零五年六月償還(統稱「新城市中國股份抵押」)。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年10%。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司提出法律訴訟，索償新城市中國貸款之貸款及利息。

- (b) 該款項指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証提供之貸款(「New Rank貸款」)，該款項以本公司附屬公司New Rank (BVI 2) Limited(「New Rank (BVI)」)於同新持有之51%股份作抵押，免息及於二零零三年六月償還(統稱「New Rank股份抵押」)。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此：

- (i) 部分New Rank貸款為數55,000,000港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，並自二零零五年七月一日起按每年10%之利率計息；及
- (ii) 為數110,000,000港元之New Rank貸款結餘仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓代價物業後以向星樂轉讓估值為110,000,000港元之部分代價物業予以償還。代價物業之法定業權尚未轉讓予北京中証。

- (c) 於二零零九年十一月二十六日，本公司與星樂之最終控股公司保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)、星樂、New Rank (BVI)及同新進一步訂立新清償協議(「清償協議」)，據此，新城市中國貸款及New Rank貸款連同應計利息99,822,000港元及應付優先股息94,600,000港元須於二零零九年十二月三十一日或之前一次性支付人民幣305,000,000元(相等於約338,889,000港元)而償還。

於二零一零年六月二十八日，保利香港訂立股份買賣協議，據此，其已出售於星樂之全部股權予信盈投資有限公司(「信盈」)。由於信盈所持星樂之股權，信盈成為星樂之最終控股公司。

於二零一零年十二月十六日，本公司及北京中証分別收到星樂就新城市中國貸款及New Rank貸款發出之催款函件。

- (d) 該款項指北京中証向獨立第三方獲得之貸款人民幣150,000元(相等於約166,000港元)，按每年10%之利率計息，並按要求償還。

- (e) 誠如(b)、(c)及(d)所述，該等貸款乃由北京中証獲得。於二零一零年十二月二十九日，本公司將其於同新之51%股權轉讓予星樂，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日出售完成後，同新集團不再為本公司之附屬公司，而星樂及信盈投資放棄就(i)新城市中國貸款及New Rank貸款、(ii)本集團與同新集團之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI)及同新集團提出任何索償或賠償。因此，本集團於二零一零年十二月三十一日並無任何其他借貸。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之總資產約為467,000港元(二零零九年：約855,506,000港元)及總負債約為99,625,000港元(二零零九年：約973,654,000港元)，而二零一零年十二月三十一日之有抵押計息銀行借貸、其他借貸及可換股債券則達約68,505,000港元(二零零九年：約325,982,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為58,000港元(二零零九年：約150,000港元)，而二零一零年十二月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.01(二零零九年：0.93)。

訴訟

訴訟詳情載於財務報表附註28及35。

資本負債比率

於二零一零年十二月三十一日之資本負債比率(本集團總借貸／總資產)為146.69(二零零九年：0.38)。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國，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。

管理層討論及分析

展望

本公司之前宣佈，可能收購廣州之物業項目，此策略舉動可增強本公司財務之穩健性。於二零一零年，廣州市人口超過1,400萬人，進出口總量超過1,000億美元，在其他一線城市中保持最高之最低工資水平，並在吸引遍佈中國之人才方面成為僅次於北京及上海之首選城市。此外，廣州市成功舉辦若干全球著名之貿易展覽，尤其是在服裝及紡織品展覽方面，該市透過舉辦二零一零年亞運會而在世界享有盛譽。

監管方正在檢討業務恢復計劃及於達致其他條件及規定時，該項目亦將會為本公司股份成功重新上市作出貢獻。本公司將在發生重大發展時另行發表公告。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團在香港僱用約10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。

承擔

承擔詳情載於財務報表附註34。

重大投資及重大收購

除財務報表附註34外，截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司並無任何重大投資或重大收購。

企業管治報告

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標準。

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。

在截至二零一零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：

董事姓名	出席會議次數
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
司徒文輝先生	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性質並不繁複，因此現時的管理架構足以監管本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於需要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輪值告退，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二零一零年十二月三十一日止年度賬目，使該份賬目能真實公平反映本集團的狀況及於年內的財務業績。董事於編制截至二零一零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本公司的財務狀況。此外，董事會亦負責本集團的內部監控，並致力落實有效的內部監控系統，以保障股東及本公司的利益。

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

企業管治報告

時確認，彼等在截至二零一零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本集團高級管理人員。

薪酬委員會

本公司於截至二零一零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：
司徒文輝先生(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，包括審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之賬目。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，審核委員會共舉行兩次會議，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。

外聘核數師及核數師的酬金

本公司外聘核數師有關其對於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表申報責任之聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，就本公司外聘核數師提供之審計及非審計服務而向外聘核數師支付／應付的費用分析如下：

服務性質	金額(千港元)
審計服務	250
其他保證服務	300
非保證服務	380
	<u> </u>

與股東的溝通

本公司已透過召開股東大會、郵寄年報及中期報告及通函等方式，以達致與股東溝通。董事會主席亦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，54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，53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，42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，52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。

司徒文輝先生，43歲，彼畢業於香港中文大學，獲會計專業學士學位。彼為美國註冊會計師公會會員、美國紐約洲執業會計師、特許公認會計師資深會員及香港會計師公會會員，亦為英格蘭及威爾斯皇家特許會計師公會會員。司徒先生擁有豐富的會計、審計及企業融資的經驗。司徒先生現為一家在美國紐約州的會計師事務所及一家位於香港的會計師事務所的合夥人，司徒先生曾於二零零九年九月至二零零九年十月委任為中國包裝集團有限公司之董事。

鄭清先生，45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證券投資等。

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零一零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。本集團之主要業務於本年度並無變動，即在中國從事物業發展及投資。有關其附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註15。

業績及分配

本集團截至二零一零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30至101頁之財務報表。

董事會並不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派發任何股息。

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31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。

於二零一零年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備。

物業、機械和設備

年內本集團物業、機械和設備之變動載於財務報表附註14。

董事

本公司年內之董事如下：

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

獨立非執行董事

陳耀東先生
司徒文輝先生
鄭清先生

根據組織章程細則，符耀廣先生及羅敏先生須依章告退，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管理協議，任期為二零零五年四月一日起計三年。管理協議已於二零零八年三月三十一日終止，續期管理協議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。

董事會報告

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、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相關股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持相關股份之數目	股權概約百分比
韓軍然	實益擁有人	個人權益	1,895,526,233 ⁽¹⁾	88.00 ⁽²⁾

附註：

- (1) 由韓軍然先生持有之該等股份乃於悉數行使可換股債券附帶之換股權後可發行的本公司股份。
- (2) 該百分比乃按於相關股份已發行後將予發行本公司全部數目之股份計算。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無董事或本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文其被視

作或當作擁有之權益及淡倉)，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事於重大合約的權益

董事概無於本公司、其控股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。於二零一零年十二月三十一日，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

於二零一零年十一月三十日，同新有限公司與本公司訂立管理協議（經二零一一年三月二十三日之補充協議修訂），據此，本公司將向同新有限公司提供物業管理服務，及收取每年管理費8,000,000港元，自二零一一年一月一日起為期三年。同新有限公司將按季支付管理費。

除上文所披露者外，本公司或任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司之控股股東（定義見上市規則）概無訂立重大合約。

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

就董事或本公司行政總裁所知，於二零一零年十二月三十一日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

名稱	身份	所持股份之數目	股權概約百分比
安靜	受控法團權益	67,939,500 ⁽¹⁾	25.00
信盈投資有限公司	受控法團權益	67,939,500 ⁽¹⁾	25.00
星樂物業投資有限公司	實益擁有人	67,939,500 ⁽¹⁾	25.00

附註：

- (i) 上述三項涉及之本公司67,939,500股股份是本公司同一批由信盈投資有限公司全資擁有之公司星樂物業投資有限公司直接持有的本公司股份。安靜持有信盈投資有限公司已發行股本之40%。根據證券及期貨條例，信盈投資有限公司及安靜被視為於信盈投資有限公司持有本公司相同之67,939,500股股份擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無其他任何人士（除董事或本公司行政總裁以外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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。

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。因此本集團就截至二零一零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。

董事會報告

核數師

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表由暉誼(香港)會計師事務所有限公司審核。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表由天健德揚會計師事務所有限公司審核。天健德揚會計師事務所有限公司已辭任，重新委任天健德揚會計師事務所有限公司為核數師之決議案將於本公司股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

韓軍然

香港，二零一一年三月三十日



香港灣仔
告士打道 128 號
祥豐大廈 13F 座

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)

本核數師(「吾等」)已完成審核列載於第 30 頁至第 101 頁新城市(中國)建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、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資料。

董事就綜合財務報表須負的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製經真實而公平地列報的該等綜合財務報表，以及作出董事釐定為必要的內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等審計工作之結果，對該等綜合財務報表作出意見。除吾等工作範圍之下述限制外，吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計工作。該等準則規定吾等須遵守道德規定與計劃及進行審計，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。惟因保留意見之基礎段落內所述之事項，吾等不能取得足夠及適當之審計憑證作為提供審核意見之基礎。

拒絕發表意見之基礎：有關持續經營基準之基本不確定因素

吾等在達致意見時，已考慮到財務報表附註2.1有關 貴集團及 貴公司之流動資金狀況之披露是否足夠及編製財務報表時是否採納持續經營基準。財務報表已按持續經營基準編製，惟其成效取決於 貴集團日後可取得之資金及 貴集團之未來營運是否成功。

貴集團於二零一零年十二月三十一日擁有流動負債淨額及資產虧絀分別約30,673,000港元及99,158,000港元，此情況預示 貴集團及 貴公司之持續經營能力可能存有重大不確定性，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。吾等考慮過 貴集團及 貴公司之財務狀況後， 貴集團償還其債務的能力視乎 貴集團的債務重組行動、日後可獲得之融資以及收購及經營盈利項目之成效。吾等認為已作出適當披露，惟由於編製財務報表時採納持續經營基準是否恰當存在重大及普遍不確定性因素，故吾等對此拒絕發表意見。

拒絕發表意見之基礎：影響貿易應付款項、物業建設費用及出售附屬公司與豁免貸款之收益之期初結餘之往年審核範圍限制

誠如財務報表附註35所詳述，吾等於審核過程中注意到，截至二零零九年十二月三十一日止年度北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」）（自二零一零年十二月二十九日起不再為 貴公司之附屬公司）為一宗訴訟之被告，而該訴訟有關應付北京中証開發之物業中國證券大廈之承包商北京城建四有限公司（「北京城建四」）人民幣19,000,000元（「支票金額」）並由北京城建四於截至二零零八年十二月三十一日止年度背書予一名第三方之空頭支票（「空頭支票」）。除計入於二零零九年十二月三十一日貿易應付款項之約人民幣6,708,000元（相等於約7,453,000港元）外， 貴集團並無於財務報表中載列支票金額。吾等獲知，空頭支票由北京中証開出，作為其有能力償付中國證券大廈建設費用之憑證，且於項目費用結算完成後待 貴集團及北京城建四同意，而該項目尚未結算完畢。吾等並無獲提供充足適當之說明及證據以核實訴訟於二零零九年十二月三十一日之可能結果及影響、中國證券大廈（被視為已於截至二零零七年十二月三十一日止年度出售）建設費用之準確性、完整性及估值，以及於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月二十九日（即北京中証不再為 貴公司之附屬公司之日期）有關中國證券大廈建設費用之貿易應付款項之準確性、完整性及估值。吾等無法進行吾等認為必要之其他審核程序，以使吾等信納貿易應付款項及中國證券大廈之相關建設費用是否不存在嚴重低估並於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月二十九日公平呈列。吾等於日期為二零一一年一月十九日之過往核數師報告內對於二零零九年十二月三十一日之貿易應付款項及建設費用拒絕發表意見。任何必要調整將影響 貴集團於二零零九年十二月三十一日之負債淨額及其於截至該日止年度之虧損，並會對截至二零一零年十二月三十一日止年度出售附屬公司與豁免貸款之收益約86,648,000港元及財務報表內之相關披露產生相應影響。

獨立核數師報告

拒絕發表意見之基礎：對財務報表所作意見之免責聲明

鑒於保留意見之基礎一段內所述事宜之重要性，對於綜合財務報表是否根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，吾等未能訂定意見。於其他各方面，吾等認為財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

根據香港公司條例第 141(6) 條之事項報告

僅就上述有關貿易應付款項及相關中國證券大廈之建設費用之期初結餘之工作限制而言，吾等並無取得吾等認為核數所需全部資料及解釋。

天健德揚會計師事務所有限公司
執業會計師

陳志遠
執業證書編號 P02671

香港
二零一一年三月三十日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	5	—	—
其他收入及收益	5	86,648	9,439
行政費用及其他經營開支		(17,274)	(16,724)
融資成本	7	(28,069)	(22,818)
除稅前溢利／(虧損)	6	41,305	(30,103)
所得稅開支	10	—	—
本年溢利／(虧損)		41,305	(30,103)
歸屬於：			
本公司擁有人	11	41,305	(30,103)
非控股權益		—	—
		41,305	(30,103)
本公司普通股權持有人應佔 每股盈利／(虧損)	12		
基本		15.20 港仙	(11.08) 港仙
攤薄		1.79 港仙	(11.08) 港仙

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年溢利／(虧損)	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	—	—
減：所得稅影響	<u>—</u>	<u>—</u>
本年其他全面收益，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
本年全面收益總額	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>
非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>

綜合財務狀況表
於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、機械和設備	14	38	887
流動資產			
貿易應收款項	17	–	75,079
預付款項、按金及其他應收款項	18	371	1,612
現金及銀行結餘	19	58	150
		429	76,841
分類為持作出售非流動資產之投資物業	16	–	777,778
流動資產總值		429	854,619
流動負債			
應付貿易款項	20	–	147,487
其他應付款項及應計費用	21	6,024	172,680
應付關連公司款項	22	–	5,581
應付融資租約	23	73	73
計息銀行借貸，有抵押	24	–	99,989
其他借貸	25	–	169,039
應付董事款項	26	25,005	17,959
應付稅項		–	189,687
應付優先股息	15(c)	–	94,600
撥備	28	–	19,514
流動負債總額		31,102	916,609
流動負債淨額		(30,673)	(61,990)

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產減流動負債		(30,635)	(61,103)
非流動負債			
應付融資租約	23	18	91
其他借貸	25	—	—
可換股債券之負債部分	27	68,505	56,954
非流動負債總額		68,523	57,045
淨負債		(99,158)	(118,148)
資產虧絀			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	29	272	272
儲備	31	(99,430)	(118,420)
非控股權益		—	—
資產虧絀		(99,158)	(118,148)

韓軍然
董事

符耀廣
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益									
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	換算儲備 千港元	可換股 債券之 權益部分		累計虧損 千港元	總額 千港元	非控 股權益	
					千港元	千港元			千港元	千港元
於二零零九年 一月一日	272	20,773	4,755	22,315	-	(161,187)	(113,072)	-	(113,072)	
發行可換股債券 (附註27)	-	-	-	-	25,027	-	25,027	-	25,027	
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	(30,103)	(30,103)	-	(30,103)	
於二零零九年 十二月三十一日 及二零一零年 一月一日	272	20,773	4,755	22,315	25,027	(191,290)	(118,148)	-	(118,148)	
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	41,305	41,305	-	41,305	
出售附屬公司時變現 之匯兌波動儲備 (附註32)	-	-	-	(22,315)	-	-	(22,315)	-	(22,315)	
於二零一零年 十二月三十一日	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>4,755</u>	<u>-</u>	<u>25,027</u>	<u>(149,985)</u>	<u>(99,158)</u>	<u>-</u>	<u>(99,158)</u>	

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		41,305	(30,103)
就下列項目作出調整：			
預付款、按金及其他應收款項			
減值撥回		—	(1,155)
財務成本		28,069	22,818
利息收入		—	(35)
物業、機械及設備折舊		313	702
物業、機械及設備撇銷		—	284
其他應付款項及應計費用撥回		—	(8,225)
出售附屬公司之收益	5, 32	(86,648)	—
		(16,961)	(15,714)
預付款、按金及其他應收款項減少		492	1,563
貿易應付款項增加		3,118	3,628
其他應付款項及應計費用增加		9,765	3,307
應付董事款項增加		—	5,687
撥備減少		(5,136)	(15,642)
		(8,722)	(17,171)
經營業務所用現金		(8,722)	(17,171)
已收利息		—	35
已付中國稅項		—	—
		(8,722)	(17,136)
投資活動之現金流量			
有關出售附屬公司之現金及現金			
等值項目之現金流出淨額	32	(57)	—
購置物業、機械及設備項目		—	(23)
		(57)	(23)
投資活動所用現金流量淨額		(57)	(23)

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
融資活動之現金流量		
獲得其他新借貸	3,367	166
關連公司墊款	5,413	5,581
已付利息	(20)	(20)
融資租約租金款項之資本部份	(73)	(73)
	<hr/>	<hr/>
融資活動所得現金流量淨額	8,687	5,654
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少淨額	(92)	(11,505)
年初現金及現金等值項目	150	11,655
外幣匯率變動之影響，淨額	—	—
	<hr/>	<hr/>
年終現金及現金等值項目	58	150
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	58	150
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
附屬公司投資	15	49,093	23,695
流動資產			
預付款、按金及其他應收款項	18	231	230
應收附屬公司款項	15	19,289	78,900
現金及銀行結餘	19	4	4
流動資產總值		19,524	79,134
流動負債			
其他應付款項及應計費用	21	5,259	2,622
應付附屬公司款項	15	120,296	122,091
應付董事款項	26	8,491	8,491
其他借貸	25	–	3,873
流動負債總額		134,046	137,077
流動負債淨額		(114,522)	(57,943)
總資產減流動負債		(65,429)	(34,248)
非流動負債			
可換股債券之負債部份	27	(68,505)	(56,954)
非流動負債總額		(68,505)	(56,954)
負債淨額		(133,934)	(91,202)
資產虧絀			
已發行股本	29	272	272
儲備	31 (b)	(134,206)	(91,474)
資產虧絀總額		(133,934)	(91,202)

韓軍然
董事

符耀廣
董事

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。本公司註冊辦事處位於 Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands 及其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十一樓。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務於本年度並無變動，即在中國從事物業發展及投資。

本公司股份已於二零零零年五月二十四日，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市及其股份自二零零三年十二月三十日起已暫停買賣。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港財務報告準則、香港會計準則「香港會計準則」及詮釋)及香港普遍採用之會計準則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之披露要求。除分類為持作出售非流動資產之投資物業按公平值於綜合財務狀況表內列賬外，此報告已經根據歷史成本慣例法編製。

本財務報表以港元呈報，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

雖然本集團於二零一零年十二月三十一日擁有流動負債淨額及資產虧絀分別約30,673,000港元及99,158,000港元，該等財務報表仍按本集團及本公司將繼續持續經營為基準編製。

董事認為，本集團及本公司可持續經營並履行到期財務責任。鑒於本集團面臨之流動資金問題，本公司董事已採取以下措施以改善本集團之整體財務及現金流狀況並使本集團按持續經營基準存續：

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

(a) 實現盈利及正現金流營運

- (i) 本公司已與若干獨立第三方訂立協議，以收購一家從事物業開發及投資之公司(具備盈利之營運及正現金流)；及
- (ii) 本公司已與同新有限公司(「同新」)訂立為期三年之管理合約，據此，本公司將自二零一一年一月起代理同新管理及經營物業，每年管理費為8,000,000港元。

(b) 建議其他外部融資

本公司董事正考慮通過多種融資措施鞏固本集團之資本基礎，包括但不限於本公司主席兼董事韓軍然先生已於二零一一年一月十二日與本公司訂立一項協議以提供最多30,000,000港元之貸款融資作為本集團之營運資金貸款，以使本集團滿足營運資金需要。

(c) 重訂償債條款

本集團正積極與債權人進行磋商，以重訂償債條款。此外，本公司亦正與可換股債券持有人磋商以轉換尚未行使可換股債券。

董事認為，考慮到已採納之所有措施及實施之安排，本集團及本公司將有充裕現金資源滿足其未來營運資金及其他財務需要，且預期本集團及本公司將能夠保持商業化營運。因此，本公司董事認為仍適宜按持續經營基準編製財務報表，儘管本集團及本公司存在於二零一零年十二月三十一日之財務及流動資金狀況。

倘本集團及本公司未能繼續按持續經營基準經營，則須作出調整以將資產價值重列至可收回金額，以就任何可能產生之進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整之影響並無於該等財務報表中反映。

2.1 編製基準(續)

綜合基準

於二零一零年一月一日起之綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團獲得控制權當日)起作綜合入賬，並繼續綜合直至有關控制權終止當日為止。

所有集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合時全部抵銷。

凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。

附屬公司之虧損乃歸屬於非控股股東權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司擁有權權益之變動(並未喪失控制權)乃按權益交易入賬。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)於損益中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利(視情況而定)。

於二零一零年一月一日之前之綜合基準

若干上述規定已按無追溯基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃從先前之綜合賬目基準結轉：

- 於二零一零年一月一日之前收購之非控股權益(前稱少數股東權益)使用母公司遞延法入賬，當中應佔已收購淨資產之代價與賬面值之差額確認為商譽。
- 本集團所產生之虧損歸屬非控股權益，直至結餘被削減至零。任何進一步超出虧損歸屬母公司，惟非控股權益擁有彌補該等虧損之約束責任則除外。於二零一零年一月一日前之虧損並無於非控股權益與母公司股東之間重新分配。
- 於喪失控制權時，本集團按其於喪失控制權當日應佔資產淨值比例將保留投資入賬處理。有關投資於二零一零年一月一日之賬面值並無經重列。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度之財務報表首次採用以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則—額外豁免首次採納者」之修訂
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	香港財務報告準則第2號—股份支付—集團以現金結算以股份支付之交易之修訂
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量—合資格對沖項目」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	分派非現金資產予持有人
香港財務報告準則第5號 (修訂本)(包含於二零零八年十月 頒佈之香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司之控股權益」之修訂
香港財務報告準則之改進 (二零零九年)	於二零零九年五月頒佈一系列香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號(修訂本)	香港詮釋第4號「租賃—釐定香港土地租賃之期限」之修訂
香港—註釋第5號	財務報表之呈列—分類定期貸款借款方(具按要求償還條款)

2.2 會計政策變動及披露(續)

除下文進一步闡明有關香港財務報告準則之改進(二零零九年)(包括其他準則(如適用))所載之香港會計準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及香港會計準則第7號(修訂本)的影響外,採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無產生任何重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下:

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入一系列業務合併之會計處理變動,此變動影響非控股權益之初次計量、交易成本之會計處理、於階段內取得之或然代價及業務合併之初此確認及隨後計量。該等變動將影響所確認商譽之金額、因收購產生之該期間呈報之業績及未來呈報業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定,在不喪失控制權下對附屬公司擁有權權益的變動應作為權益交易入賬。因此,該變動不會影響商譽,亦不會產生收益或損失。此外,該準則修訂改變了對該附屬公司的損失及其控制權喪失的會計處理。隨後對各種準則的相應修訂包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外幣匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入之變動已提早應用,並影響於二零一零年一月一日後之收購、喪失控制權及與非控股權益之交易的會計處理。

(b) 若干香港財務報告準則之修訂本載列之二零零九年五月頒佈之香港財務報告準則之改進(二零零九年)

香港會計準則第7號現金流量表:規定只有財務狀況表內已確認資產所產生之支出,方可分類為投資活動之現金流量。

除下文所進一步闡述之香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第8號之影響外,採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.3 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則— 香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之 有限豁免」之修訂 ²
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—財務資產轉讓」 之修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 ³
香港會計準則第32號(修 訂本)	香港會計準則第32號「金融工具：呈列—供股之分類」 之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第14號 (修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號「預付最低資 金要求」之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第19號	發行權益工具以消除財務負債 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年度香港財務報告準則之改進，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，旨在消除歧義並澄清字眼。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂均於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則或詮釋有獨立過渡條文。

- ¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正進行評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則初步應用後之影響。至今為止，本集團認為，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及營運政策之實體，從而在其經營業務中獲取利益。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司收益表。本公司對附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產（不包括投資物業及財務資產）進行年度減值測試，並估計該資產之可收回金額。可收回金額按該資產於現金產生單位之使用值及公平值扣減銷售成本計算，以其中較高者確認，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在此情況下，可收回金額以該資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面金額高於可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用可反映目前市場對該資產時間值與特有風險之稅前折現率折現。減值虧損在其產生時歸類入相同之費用類別並於本期收益表內扣減。

評估於每個報告期末進行以確定有無任何跡象顯示早前確認之減值虧損不再存在或已經減低。倘此跡象存在，須估計可收回金額。早前經確認減值虧損的資產（商譽除外）僅可以在釐定該資產可收回金額之估計出現變動時方可回撥入賬，然而上調之金額不得高於該資產在往年並無確認減值虧損時原先已確認（扣除任何折舊／攤銷）之賬面值。該減值虧損之回撥應在其產生期間計入本期全面收益表內。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團關連人士：

- (a) 有關人士透過一位或多位中介人直接或間接，(i)控制本集團，受本集團，或受本集團與其他人士共同控制；(ii)擁有本集團權益，並可對本集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團控制權；
- (b) 有關人士為聯繫人士；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團或其母公司之主要管理層人員；
- (e) 有關人士為上文(a)或(d)項所述人士之直系親屬；
- (f) 有關人士為實體，其大部份影響力或大部份投票權直接或間接受上述(d)或(e)項人士控制或與他人共同控制；或
- (g) 有關人士為本集團或任何屬本集團關連人士之實體為其僱員利益而設立之離職後福利計劃。

物業、機械及設備以及折舊

物業、機械及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、機械及設備之成本包括其購買價加上在資產轉至運作狀況及地點作擬定用途之任何直接成本。物業、機械及設備投產後產生之開支如維修及保養，一般於產生期間自收益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作重置成本。倘須定期重置大部分物業、機械及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

折舊按各項物業、機械及設備之估計可使用年期計算其剩餘價值後以直線法撇銷成本。就此而採用之主要折舊率如下：

傢俬及裝置以及設備	20%-35%
汽車	15%-25%

倘部份物業、機械及設備之可使用年期有別於其他部份，則該部份之成本會以合理基準分配並分別處理折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度截止日適當地檢討及調整。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、機械及設備以及折舊(續)

一項物業、機械及設備以及首次確認為重大部分於出售或預期日後使用或出售不再產生經濟利益時撇銷確認。任何出售或棄用資產之盈虧於年內全面收益表中確認，撇銷確認之金額為出售有關資產所得款項淨額及其賬面值之差額。

投資物業

投資物業是以獲得租賃收入及／或資本增值為目的，而非以生產、提供產品、服務、行政或普通業務目的而持作銷售之土地和樓宇之權益。該等投資物業初始時按成本(包括所支付的交易成本)計量。於初始確認後，該等投資物業於報告期末以反映市況之公平值於資產負債表中列賬。

投資物業公平值之變動產生之收益或虧損於當年之收益表中列賬。

任何投資物業被棄用或出售產生之收益或虧損於當年之收益表中確認。

持有待售之非流動資產及出售組合

倘非流動資產或出售組合之賬面值可透過一項出售交易而非透過持續使用而取回，則會分類被列作持有待售，但僅當有關出售成交之機會極高，且該資產或出售組合以其現有狀況可供即時出售，方會被視為持有待售。

被列為持有待售之非流動資產或出售組合(按公平值計量之投資物業除外)按其先前之賬面值與公平值減出售成本兩者中之較低者計量。分類為持有待售之物業、機械及設備以及無形資產毋須計算折舊或攤銷。

租賃

凡將資產擁有權絕大部分回報及風險轉移至本集團的租賃(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。

資產擁有權之大部份回報及風險仍歸屬於出租人之租賃為經營租賃。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金乃於租約期間以直線法自收益表內扣除。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產

首次確認及計量

根據香港會計準則第39號範圍的財務資產可歸類為按公平值於損益表列賬之財務資產，貸款及應收款項，及可供出售之財務資產，或在實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具，如適用。本集團於首次確認時釐定其財務資產之分類。當初次確認財務資產，應按公平值計量加，倘量並非按公平值於損益表列賬之投資，直接歸屬交易成本。所有一般買賣之財務資產概於交易日，即本集團承諾購買或出售資產之日期，予以確認。一般買賣指按照市場慣例或規限在通常一定期間內交付資產的財務資產買賣。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘、貿易應收款項以及按金及其他應收款項。

隨後計量

財務資產隨後按如下分類計量：

按公平值於損益表列賬之財務資產

按公平值於損益表列賬之財務資產包括持作交易用途之財務資產及首次確認時指定為按公平值於損益表列賬之財務資產。財務資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易用途之資產。此類資產包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中之對沖工具之衍生金融工具。包括個別嵌入式衍生工具在內之衍生工具亦分類為持作交易用途之資產，惟指定為實際對沖工具者除外。按公平值於損益表列賬之財務資產，於財務狀況表內按公平值入賬，其公平值變動則於收益表內確認為財務收入或財務成本。公平值變動淨額並不包括該等財務資產之股息，該等股息乃根據下文「收益確認」載列之政策確認。

本集團會評估近期出售其按公平值於損益表列賬之財務資產(持作買賣)之意向是否仍屬適宜。倘本集團於可見將來因市場不活躍及管理層出售資產之意向出現重大轉變而未能買賣該等財務資產，本集團或會選擇在特定情況下重新分類該等財務資產。根據其特性，按公平值於損益表列賬之財務資產會重新分類為貸款及應收款項、可供出售之財務資產或持至到期日投資。

若其風險及特性與主合約之風險及特性並無密切關係，而主合約並非持作交易用途或指定為按公平值於損益表列賬，則主合約內嵌入之衍生工具乃以個別衍生工具入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，其公平值變動於收益表內確認。合約條款之更改以致重大修改現金流量時，方會進行重估。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生財務資產。首次計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內「財務收入」。減值產生之虧損於收益表內「財務成本」確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本證券之非衍生財務資產。分類為可供出售之股本投資指既非分類為持作買賣亦非指定為按公平值列賬及於收益表處理之資產。屬於此類之債務證券指有意無限期持有及因需流動資金或因應市況變動而出售之資產。

首次確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計量，而其未變現損益會於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資被撤銷確認時，則會將累計損益於收益表內確認為其他收入；或直至該投資釐定為出現減值時，則會將累計損益於收益表內確認為其他經營開支，並自可供出售投資重估儲備中剔除。賺取之利息及股息應根據以下「收益確認」載列之政策分別呈報為利息收入及股息收入，並於收益表內確認為「其他收入」。

倘非上市股本證券因(a)投資之公平值合理估計範圍變化重大；或(b)無法合理評估該範圍內各種估計之可能性並用於估計公平值，致令無法可靠計量其公平值時，則有關投資按成本值減任何累計減值虧損列賬。

本集團會評估近期出售其可供出售財務資產之能力及意向是否仍屬適宜。倘本集團於可見將來因市場不活躍及管理層出售資產之意向出現重大轉變而未能買賣該等財務資產，本集團或會選擇在特定情況下重新分類該等財務資產。當財務資產符合貸款及應收款項之定義，且本集團有意向及有能力於可見將來持有該等資產或持有至到期日，則該等資產獲准重新分類為貸款及應收款項。當實體有能力及有意向持有財務資產至其到期日，該等資產方可獲准重新分類為持有至到期。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

可供出售金融投資(續)

重新分類為可供出售類別以外之財務資產，其先前於權益中確認之任何損益以實際利息法於投資之餘下年期在收益表內攤銷。新攤銷成本與預期現金流量間之差額亦以實際利息法於資產之餘下年期內攤銷。倘資產隨後釐定為出現減值，則權益中記錄之數額在收益表內重新分類。

撤銷確認財務資產

財務資產(或一項財務資產之部分或一組類近財務資產之部分(如適用))在下列情況下會遭撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「轉付」安排承擔全數支付所得現金流量責任，在並無嚴重延誤之情況下向第三方付款；
- 本集團(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或訂立一項轉付安排，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則該項資產將於本集團持續涉及該項資產時確認入賬。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

持續涉及指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值或本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計量。

財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項或一組財務資產出現減值。倘且僅倘於首次確認一項或一組財務資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生之「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量所造成之影響能夠可靠地估計，則該項或該組財務資產會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

2.4 主要會計政策概要(續)

按攤銷成本列賬之財務資產

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估之財務資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，並共同評估該組財務資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損，虧損額會按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以財務資產之原先實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為當前實際利率。

資產賬面值可直接扣減或通過撥備賬目扣減，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回時撇銷，而所有抵押品均已變賣或轉讓予本集團。

往後期間，倘若預計減值虧損之數額增加或減少，而增加或減少之原因客觀上與確認減值後所發生之事件相關，則可透過調整撥備賬目而增加或減少先前確認之減值虧損。倘日後撇減稍後撥回，則撥回於收益表內入賬作財務成本。

按成本值列賬之資產

如有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平值不能可靠地計量，因而並無按公平值列賬，該虧損數額乃以資產之賬面值及估計日後現金流量之現值兩者間差額計量，並按類似財務資產現時市場回報率貼現。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

按攤銷成本列賬之財務資產(續)

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示某項或某組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，其按成本(扣除任何本金及攤銷)與本期公平值之間差額(減往期於收益表確認之減值)計算之金額於其他全面收益中剔除，並於收益表中確認。

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀證據應包括投資之公平值大幅或持久低於其成本。釐定何為「大幅」何為「持久」需作出判斷。「大幅」乃與該項投資之原成本比較後評估，而「持久」則按公平值低於其原成本之為時而評估。若有證據顯示出現減值，按收購成本與本期公平值之間差額計量之累計虧損(減往期就該項投資於收益表確認之減值虧損)於其他全面收益中剔除，並於收益表中確認。分類為可供出售之股本投資，其減值虧損不會透過收益表撥回。減值後公平值之增幅乃直接於其他全面收益中確認。

倘債務工具被列作可供出售類別，則會按與按攤銷成本列賬之財務資產相同之標準進行減值評估，惟減值金額為按攤銷成本與本期公平值之間差額計量之累計虧損(減往期就該項投資於收益表確認之減值虧損)。日後利息收入會就該項資產之削減賬面值持續累算，並按計量減值損失時對未來現金流進行貼現時使用之利率累算。利息收入按財務收入的一部分列賬。若債務工具的公平值增加可客觀地連繫至於減值虧損在收益表確認後發生的事件，債務工具的減值虧損可透過收益表撥回。

財務負債

首次確認與計量

香港會計準則第39號界定之財務負債可分類為按公平值於損益表列賬之財務負債、貸款及借貸或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於首次確認後釐定其財務負債分類。

所有財務負債於首次確認時以公平值計算，而貸款及借貸，則另加直接應佔交易成本。

本集團之財務負債包括貿易應付款項及其他應付款項以及應付董事及關連公司款項。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

隨後計量

財務負債隨後按如下分類計量：

按公平值於損益表列賬之財務負債

按公平值於損益表列賬之財務負債包括持作交易用途之財務負債及於首次確認時即指定為按公平值於損益表列賬之財務負債。

財務負債如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣財務負債。此類負債包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中之對沖工具之衍生金融工具。個別內嵌式衍生工具亦被分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具除外。持作交易用途之負債，其損益於收益表內確認。於收益表內確認為公平值損益淨額並不包括該等財務負債應計之利息。

貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利息法按攤銷成本計量，倘貼現之影響並不重大，則按成本列賬。當撤銷確認負債時，損益以實際利息法按攤銷成本於收益表內確認。

攤銷成本已計入收購折價或溢價，亦計入屬於實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內「財務成本」。

財務擔保合約

本集團發行之財務擔保合約指要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項而招致的損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就發行財務擔保合約之直接應佔交易成本作出調整。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期末需要支付現值負債之最佳估算費用金額；及(ii) 初步確認之金額減累計攤銷(如適用)。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分，經扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券之市值，釐定負債部分之公平值，該數額按攤銷成本基準持續列為長期負債，直至換股或贖回被註銷為止。所得款項餘款分配至已確認之換股期權，經扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權之賬面值不會重新計量。交易成本乃根據首次確認該等工具時所得款項於負債與權益部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及權益部分。

(若可換股債券僅包含負債及衍生部分)倘可換股債券之換股期權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入賬。於首次確認時，可換股債券之衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生財務工具部分。若所得款項超出首次確認為衍生工具部分之金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本乃根據首次確認該等工具時所得款項於負債與衍生工具部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及衍生工具部分。攤分至負債部分之交易成本於首次確認時確認為負債部分。攤分至衍生工具部分之交易成本則即時在收益表內確認。

撤銷確認財務負債

當償付債務之責任被履行或取消或期滿，一項財務負債須被撤銷確認。

倘現有財務負債由同一貸方授予條款迥異之其他債項取代，或現有負債之條款經重大修訂，則該等變更或修訂被視作為撤銷確認原負債並確認新負債，各賬面值之差額於收益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當具法定權利抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，財務資產與財務負債可互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃根據其所報市價或交易商報價(好倉之買價及淡倉之賣價)釐定，且無須扣減任何交易成本。並未於活躍市場上市之金融工具之公平值乃使用適當估值方法釐定。估值方法包括使用近期公平市場交易；參考其他性質相似工具之現有市值；折現現金流量分析；及期權定價模式。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目為手頭現金及活期存款，以及短期高流通性投資，可以隨時轉換為已知數額現金並且無重大價值變動風險，到期日短，一般於購入後三個月內到期，減須按要求再償還的銀行透支並為本集團現金管理整體之組成部份。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制之定期存款。

撥備

倘因過往事件而產生現時責任(法定或推定)而有可能於將來須要流出資源以解除責任，而該責任之金額能夠可靠地估計，則須計提撥備以作確認。

倘折現之影響屬重大者，確認撥備之金額為於報告期末預期將來須要解除責任費用之現值。若隨著時間過去，已折現現值金額增加須於收益表中的財務成本調整。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益表外確認之項目，其相關所得稅於損益表外確認，即於其他全面收益內確認或直接於權益中確認。

本期及往期之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已制定或大部份制定之稅率(或稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將向稅局支付之金額計量。

於報告期末，資產與負債之稅基與其在財務報表之賬面值間之所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差額予以確認，惟下列者除外：

- 倘遞延稅項負債乃因非業務合併之交易中首次確認商譽或資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資之應課稅臨時差額，撥回臨時差額之時間可予控制而臨時差額於可見之將來不會撥回者。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及未動用稅款損失均可確認為遞延稅項資產，惟僅限於將有應課稅溢利可供抵銷可扣減臨時差額、結轉未動用稅款貸項及未動用稅款損失，以下所述除外：

- 倘與遞延稅項資產有關的可扣減臨時差額乃於非業務合併之交易中首次確認資產或負債產生，而於交易時對會計溢利或應課稅損益概無影響者；及
- 關於投資於附屬公司、聯營公司及合營企業之可扣減臨時差額，遞延稅項資產僅可確認至該臨時差額將於可見之未來撥回並有應課稅溢利可供動用以抵銷臨時性差額。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以檢討並減至將會不可能錄得應課稅溢利足夠以供抵銷全部或部份遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各報告期末重新評估並確認至將會可能錄得足夠應課稅溢利以供抵銷全部或部份遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已制定或大部份制定之稅率(及稅務法例)，按預期於變現資產或清償負債期間之稅率計量。

倘有合法權利動用即期稅務資產抵消即期稅務負債而遞延稅項與同一應課稅實體有關且稅務機構相同，遞延稅項資產及遞延稅項負債可以互相抵消。

收益確認

當經濟利益有可能流入本集團而該收益能可靠地計量時應按以下基準確認為收益：

- (a) 來自銷貨，當大部份風險及回報之擁有權已經被轉移至買家時，惟本集團並不參與與擁有權有關之管理，或並不對已出售之貨物有有效控制權；及
- (b) 利息收入，以累計基準用實際利息法按財務工具之預定期限以折現率將估計未來收入折現至財務資產之賬面淨值。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

股份支付交易

本公司設有一項購股權計劃，旨在為對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者，提供鼓勵與獎賞。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易之方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具之代價(「以權益結賬交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員之以權益結賬交易之成本乃參考授出權益當日之公平值計算。該公平值乃由外界估值師採用柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定，有關詳情載於財務報表附註30。

以權益結賬交易之成本，連同在績效及／或服務條件得到履行之期間內相應增加之權益確認。於歸屬日期前之各報告期末，以權益結賬交易所確認之累計費用，反映了歸屬期屆滿之程度及本集團對於最終將歸屬之權益工具數量之最佳估計。年內於全面收益表之借記或貸記金額，指該年初及年終所確認之累計費用之變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬之以權益結賬交易外，對於最終並無歸屬之報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬之以權益結賬交易，在所有其他績效及／或服務條件均獲履行之情況下，不論市場條件或非歸屬條件是否符合，均視作已歸屬。

倘若以權益結賬之購股權之條款有所變更，則在達致購股權原定條款之情況下，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期之計算，任何變更導致股份支付交易之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以權益結算購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權之開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下之非歸屬條件並未達成之任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，誠如前段所述，均應被視為原購股權之變更。所有已註銷之以權益結賬交易報酬均獲公平處理。

尚未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其全部僱員(合資格參與強積金計劃之僱員)營辦強積金計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金之某一百分比計算並根據強積金計劃之規定在應付時自全面收益表中扣除。強積金計劃之資產為獨立持有，與本集團其他資金分開管理。

本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時即全數撥歸僱員所有，惟本集團之僱主自願性供款部份除外，倘僱員於合資格取得全數供款前離職，僱主自願供款部份則按強積金計劃之規定退還予本集團。

外幣

本財務報表以港元呈列，港元為本公司功能及呈列貨幣。本集團內之各實體自行釐定其功能貨幣而各實體財務報表之項目以功能貨幣列值。本集團旗下實體記錄之外幣交易初步按交易日各自之有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末之匯率重新換算。所有匯兌差額撥入收益表處理。按公平值列賬、以外幣列值之非貨幣項目，採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，有關實體之資產與負債，按報告期末之匯率換算為本公司之呈列貨幣，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收益內確認，並於匯兌變動儲備內累計。出售海外業務時，與該項海外業務有關之其他全面收益部分在收益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量表日期之匯率換算為港元。海外附屬公司年內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷與估計

編製本集團之財務報表時，管理層須於報告期末作出影響所呈報收入、開支、資產及負債之賬目，及或然負債之披露之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素或會導致在日後對資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

在應用本集團的會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，其對於財務報表所確認之金額有最重大影響，涉及估計者除外：

持續經營基準

誠如財務報表附註2.1所述，本公司董事認為本集團將能夠持續經營，因此綜合財務報表乃以持續經營基準編製。

倘持續經營基準並不合適，則需作出調整以分別重新分類非流動資產及負債為流動資產及負債，並減低資產價值至其即時可收回款額及就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整對本集團的本年度虧損及負債淨值可能構成重大相應影響。

訴訟及申索的或然負債

本集團於年內牽涉多項訴訟及申索。該等訴訟及申索產生之或然負債已由管理層參考法律意見予以評估。本集團已就可能承擔之債務(如適用)根據管理層之最佳估計及判斷作出撥備。

估計不確定因素

於報告期末，關於日後關鍵假設及其他估計不確定因素之主要原因闡述如下，此等假設及不確定因素可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

非流動資產減值評估

於各報告期末，本集團評估是否有跡象顯示所有非財務資產出現減值。倘有跡象顯示其賬面值可能無法收回，非財務資產將進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(以公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者為準)，即表明出現減值。公平值減銷售成本乃按同類資產公平交易時競價銷售交易之可得數據或公開可得市價減出售資產之累計成本計算。計算使用價值時，管理層須評估資產或現金產生單位之預期未來現金流量及選擇合適之折現率，以便計算該等現金流量之目前價值。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

3. 重要會計判斷與估計(續)

估計不確定因素(續)

物業、機械及設備可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機械及設備之估計可使用年期及相關折舊扣減。此等估計根據類似性質及功能之物業、機械及設備之實際可使用年期之歷史經驗而作出。由於技術改良其變更可能很重大。倘可使用年期與先前所估計有差別者，管理層會更改折舊扣減。對被棄置或已出售滯銷或非策略性資產，亦會撇銷或作出技術減值。

應收款項減值之撥備

本集團應收款項減值之撥備政策基於賬項之可收回性衡量與賬齡分析及管理層判斷。評估該應收賬項之最終可收回性須要相當份量的判斷，包括其目前之信用可靠性及各客戶的過往收款歷史。

財務資產之公平值估計

財務資產之公平值估計要求本集團估計預期自出售財務資產可收回之未來市值以及適用之折現率，以計算現值。

投資物業之公平值估計

估計投資物業之公平值須本集團估計日後出售投資物業時預期可收回之市值，並選取適當之貼現率以便計算現值。

可換股債券之公平值

可換股債券之公平值採用本公司收市價及三叉樹定價模型計算。該等模型涉及對本公司之股價、到期日、免息率及波動之假設。倘該等假設有變，則會重大影響其估值。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國。因此，並無披露非流動資產之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無自其主要業務產生任何收入。

5. 收入、其他收入及收益

於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之主要業務並無產生任何收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
物業銷售	—	—
	<hr/>	<hr/>
其他收入及收益		
銀行利息收入	—	35
匯兌收益，淨額	—	24
預付款項、按金及其他應收款項之減值撥回	—	1,155
其他應付款項及應計費用撥回	—	8,225
出售附屬公司及豁免貸款收益 (附註32)	86,648	—
	<hr/>	<hr/>
	86,648	9,439
	<hr/>	<hr/>
收入、其他收入及收益總額	86,648	9,439
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下項目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售成本	—	—
核數師酬金	250	300
折舊		
— 自有資產	213	602
— 租賃資產	100	100
	<u>313</u>	<u>702</u>
物業、機械及設備撇銷	—	284
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：		
— 工資及薪金	6,785	8,409
— 退休金計劃供款	41	79
	<u>6,826</u>	<u>8,488</u>
土地及樓宇經營租約項下之最低租金付款	632	958
銀行利息收入	—	(35)
預付款項、按金及其他應收款項之減值撥回	—	(1,155)
匯兌收益，淨額	—	(24)
其他應付款項及應計費用撥回	—	(8,225)
出售附屬公司及豁免貸款收益	(86,648)	—
	<u>(86,648)</u>	<u>—</u>

7. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息：		
— 須於五年內悉數償還之銀行借貸	16,470	15,019
— 可換股債券	11,551	7,758
— 融資租約	20	20
— 其他應付款項	28	21
	<u>28,069</u>	<u>22,818</u>

8. 董事酬金

年內董事之酬金根據上市規則及香港《公司條例》第161條披露如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元		
袍金	360	360		
其他酬金：				
薪金、津貼及實物利益	2,990	3,439		
退休金計劃供款	12	12		
	3,002	3,451		
	3,362	3,811		
			薪金、 津貼及 實物利益	總酬金
	袍金		退休金供款	千港元
	千港元		千港元	
二零一零年				
執行董事				
韓軍然先生	—	1,950	—	1,950
符耀廣先生	—	1,040	12	1,052
	—	2,990	12	3,002
非執行董事				
羅敏先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事				
陳耀東先生	120	—	—	120
鄭清先生	120	—	—	120
司徒文輝先生(附註(a))	120	—	—	120
	360	—	—	360
	360	2,990	12	3,362

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金供款 千港元	總酬金 千港元
二零零九年				
執行董事				
韓軍然先生	—	2,399	—	2,399
符耀廣先生	—	1,040	12	1,052
	<u>—</u>	<u>3,439</u>	<u>12</u>	<u>3,451</u>
非執行董事				
羅敏先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
獨立非執行董事				
陳耀東先生	120	—	—	120
鄭清先生	120	—	—	120
司徒文輝先生(附註(a))	30	—	—	30
黃承基先生(附註(b))	90	—	—	90
	<u>360</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>360</u>
	<u>360</u>	<u>3,439</u>	<u>12</u>	<u>3,811</u>

附註：

(a) 於二零零九年十月二十一日獲委任

(b) 於二零零九年九月三十日辭任

年內並無作出任何安排使董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零九年：無)。

年內，並沒有向董事支付酬金以吸引其加入本集團或於到任時作為獎勵或退任之補償(二零零九年：無)。

8. 董事酬金(續)

董事其酬金屬於以下範圍人數如下：

	董事人數	
	二零一零年	二零零九年
零至 1,000,000 港元	4	5
1,000,001 港元至 2,000,000 港元	2	1
2,000,001 港元至 3,000,000 港元	—	1
	6	7
	6	7

9. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩位(二零零九年：兩位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註 8。餘下三位(二零零九年：三位)非董事最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	629	1,089
退休金計劃供款	12	5
	641	1,094
	641	1,094

非董事最高薪酬僱員人數(其酬金屬於以下範圍)如下：

	僱員人數	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至 1,000,000 港元	3	3
	3	3

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

10. 所得稅開支

本集團於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備(二零零九年：無)。

有關本集團成員公司在其他地區經營所得溢利之稅項已根據該等公司經營所在稅務國或司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項：		
香港	-	-
其他地區	-	-
遞延稅項	-	-
年內扣除稅項總額	<u>-</u>	<u>-</u>

按本公司及其附屬公司經營所在國家法定稅率計算之適用除稅前溢利／(虧損)稅項支出與按實際稅率計算的稅務支出對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一零年		二零零九年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>41,305</u>		<u>(30,103)</u>	
按法定稅率計算之稅項	4,414	10.7	(8,738)	29.0
免繳稅收入	(14,296)	(26.8)	(1,309)	4.4
不可扣稅費用	9,572	15.3	9,520	(31.6)
未確認稅務優惠	310	0.8	527	(1.8)
按實際稅率計算之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大未撥備遞延稅項。

11. 本公司擁有人應佔虧損

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合虧損包括虧損42,732,000港元(二零零九年：49,319,000港元)並已記入本公司之財務報表(附註31(b))。

12. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按本公司普通股權持有人應佔該年度溢利／(虧損)，以及年內已發行普通股之加權平均數計算。

每股基本盈利／(虧損)按以下方式計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
溢利／(虧損)		
本公司普通股權持有人應佔年內溢利／(虧損)	41,305	(30,103)
用以計算每股基本盈利／(虧損)	<u><u>41,305</u></u>	<u><u>(30,103)</u></u>
	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
股份		
年內已發行普通股加權平均數用以		
計算每股基盈利／(虧損)	271,758,000	271,758,000
	<u><u>271,758,000</u></u>	<u><u>271,758,000</u></u>

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股權持有人應佔本年溢利計算。用於計算截止二零一零年十二月三十一日止年度已發行普通股數目之普通股加權平均數，猶如用於計算每股基本盈利，而假設普通股加權平均數因被視為行使或將全部潛在攤薄普通股轉換為普通股而以並無代價之方式獲發行。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

12. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一零年 千港元
盈利	
本公司普通股權持有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	41,305
可換股債券之利息	11,551
減：稅務影響(16.5%)	<u>(1,906)</u>
母公司普通股權持有人應佔溢利 未計入可換股債券之利息前	<u>50,950</u>
	股份數目 二零一零年
股份	
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	271,758,000
攤薄影響—普通股加權平均數：	
–可換股債券	<u>2,581,124,166</u>
	<u>2,852,882,166</u>

由於截至二零零九年十二月三十一日止年度尚未行使之可換股債券對每股基本虧損具有反攤薄效應，故此尚未編製該年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

13. 股息

董事不建議宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：無)。

14. 物業、機械及設備

本集團

	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零一零年十二月三十一日			
於二零一零年一月一日：			
成本	2,604	7,008	9,612
累計折舊	(2,274)	(6,451)	(8,725)
賬面淨值	<u>330</u>	<u>557</u>	<u>887</u>
於二零一零年一月一日，已扣除累計折舊	330	557	887
出售一間附屬公司(附註32)	(211)	(325)	(536)
撇銷	—	—	—
本年折舊撥備	(98)	(215)	(313)
於二零一零年十二月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>21</u>	<u>17</u>	<u>38</u>
於二零一零年十二月三十一日：			
成本	284	478	762
累計折舊	(263)	(461)	(724)
賬面淨值	<u>21</u>	<u>17</u>	<u>38</u>

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

14. 物業、機械及設備(續)

本集團

	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零零九年十二月三十一日			
於二零零九年一月一日：			
成本	3,223	7,008	10,231
累計折舊	(2,381)	(6,000)	(8,381)
賬面淨值	<u>842</u>	<u>1,008</u>	<u>1,850</u>
於二零零九年一月一日，			
已扣除累計折舊	842	1,008	1,850
添置	23	–	23
撇銷	(284)	–	(284)
本年折舊撥備	(251)	(451)	(702)
於二零零九年十二月三十一日，			
已扣除累計折舊	<u>330</u>	<u>557</u>	<u>887</u>
於二零零九年十二月三十一日：			
成本	2,604	7,008	9,612
累計折舊	(2,274)	(6,451)	(8,725)
賬面淨值	<u>330</u>	<u>557</u>	<u>887</u>

本集團根據融資租賃持有之汽車於二零一零年十二月三十一日之賬面值(附註23)16,595港元(二零零九年：116,156港元)已計入汽車總額內。

15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本 減：減值	306,695 (257,602)	306,695 (283,000)
	49,093	23,695
應收附屬公司款項 減：減值	44,639 (25,350)	125,342 (46,442)
	19,289	78,900
應付附屬公司款項	(120,296)	(122,091)

應收／(應付)附屬公司的款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

本公司董事認為，應收／(應付)附屬公司的款項之賬面值與有關款項之公平值相若。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	持有股份 類別	註冊/ 成立地點	業務地點	已發行普 通/註冊 股本之面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
					直接	間接	
直接附屬公司							
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
間接附屬公司							
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* (附註b及c)	普通	薩摩亞群島	香港	49美元普通 A股 51美元普通 B股	-	51	投資控股
Very Best Investment Limited*	普通	英屬處女群島	香港	1美元	-	100	暫無業務
北京中証房地產 開發有限公司(附註a及b)*	註資	中國	中國	25,000,000美元	-	100	物業發展

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

15. 附屬公司權益(續)

附註：

- (a) 該附屬公司根據中國法律註冊為中外合資企業。
- (b) 如附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，該等附屬公司已不再為本公司之附屬公司。
- (c) 根據日期為二零零三年五月八日之認購協議，星樂物業投資有限公司(「星樂」，持有同新49%股權(「A類普通股」)，有權獲得最多達94,600,000港元的優先股息(「應付優先股息」)(由同新於截至二零零七年十二月三十一日止年度宣派)。根據應付優先股息之結算及來自星樂貸款(附註25(a)、(b)及(c))連同應計利息之悉數償還，本集團有權自同新獲得最多達136,000,000港元之應付優先股息款項。

* 並非由天健德揚會計師事務所有限公司審核

16. 分類為持作出售非流動資產之投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於十二月三十一日之公平值	—	777,778

於二零零三年十二月二十三日，本集團與中國聯合網絡通信集團有限公司(「中國聯通」)(前稱「中國網絡通信集團公司」)訂立一項買賣協議(「中國證券大廈買賣協議」)，據此，本集團以代價約人民幣2,007,125,000元將由同新之附屬公司北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」)開發之物業中國證券大廈出售予中國聯通，(i)當中約人民幣1,556,852,000元以現金共分八期支付予北京中証；及(ii)剩餘款項約人民幣450,273,000元則以位於北京西城區的代價物業(「代價物業」)支付。中國證券大廈於截至二零零七年十二月三十一日止年度竣工並已由中國聯通佔用。由於中國證券大廈之重大風險及回報已轉移至中國聯通，而代價物業之風險及回報已轉移至本集團，雖然兩項物業之法定所有權尚未轉移，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已將出售中國證券大廈及收購代價物業入賬。投資物業指上述代價物業。

於二零零九年十二月三十一日，獨立估值師資產評估顧問有限公司已評估該代價物業之公平值為人民幣700,000,000元，即相等於約777,778,000港元。

16. 分類為持作出售非流動資產之投資物業(續)

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank 股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，因此本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有代價物業。

17. 貿易應收款項

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項	—	75,079
減值	—	—
	<u>—</u>	<u>75,079</u>
	<u>—</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項指就中國證券大廈應收中國聯通代價之最後一期之應收代價(附註16)。根據中國證券大廈買賣協議，代價之最後一期應付於中國證券大廈之法定業權由北京中証轉讓予中國聯通時結清。由於二零零九年十二月三十一日法定業權之轉讓尚未完成，故並無應收款項逾期，而董事認為毋須作出減值。

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank 股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，因此本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有貿易應收款項。

於報告期末，按協議日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	—	75,079
	<u>—</u>	<u>75,079</u>
	<u>—</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	—	—
年內已確認之減值虧損	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

17. 貿易應收款項(續)

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
既未逾期亦未減值	—	75,079
逾期少於一個月	—	—
逾期一至三個月	—	—
逾期超過三個月	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>75,079</u>

貿易應收款項指應收單一客戶款項，本集團因此有高信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

18. 預付款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
預付款	189	447	183	86
按金	167	165	48	47
其他應收款項	15	1,000	—	97
	<u>371</u>	<u>1,612</u>	<u>231</u>	<u>230</u>

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列財務資產涉及無近期違約記錄之應收款項。

19. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	58	150	4	4
定期存款	—	—	—	—
	<u>58</u>	<u>150</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於報告期末，本集團之現金及銀行結餘約零港元(二零零九年：約38,000港元)以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲準透過指定從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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。

20. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期之貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	—	—
一至兩個月	—	—
兩至三個月	—	—
超過三個月	—	147,487
	<u>—</u>	<u>147,487</u>
	<u>—</u>	<u>147,487</u>

貿易應付款項並不計息及一般按期限60日結算。

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有任何貿易應付款項。

21. 其他應付款項及應計款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應計利息：				
— 銀行借貸(附註24)	—	42,440	—	—
— 來自星樂的貸款 (附註25(a)、(b)及(c))	—	99,822	—	—
累計開支	6,024	25,310	5,259	2,622
預收訂金	—	778	—	—
其他應付款項	—	4,330	—	—
	<u>6,024</u>	<u>172,680</u>	<u>5,259</u>	<u>2,622</u>

22. 應付關連公司款項

根據香港公司條例第161B條披露之應付關連公司款項詳情如下：

名稱	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 千港元	年內最高 尚未償還金額 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
北京東方天成房地產開發有限公司	<u>—</u>	<u>10,692</u>	<u>5,581</u>

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

22. 應付關連公司款項(續)

應付關連公司款項為無抵押、免息且無固定還款期限。

北京東方天成房地產開發有限公司(「東方天成」)為於中國成立之有限公司，東方天成之一名董事亦為本公司一名董事之兄弟。

23. 融資租約應付款項

本集團租賃汽車(附註14)用於其業務。該等租賃分類為融資租約，其於二零一零年十二月三十一日之餘下租賃期為十五個月。

於二零一零年十二月三十一日，融資租約下未來最低租賃付款總額及其現值如下：

本集團	最低租賃付款	最低租賃付款	最低租賃	最低租賃
	二零一零年	二零零九年	付款之現值	付款之現值
	千港元	千港元	二零一零年	二零零九年
			千港元	千港元
應於以下期間支付款項：				
一年內	93	93	73	73
第二年	23	93	18	73
第三至五年(包括首尾兩年)	—	23	—	18
	<u>116</u>	<u>209</u>	<u>91</u>	<u>164</u>
最低融資租賃付款總額				
未來融資費用	<u>(25)</u>	<u>(45)</u>		
融資租約應付款項總淨額	91	164		
分類為流動負債之部分	<u>(73)</u>	<u>(73)</u>		
非流動部分	<u>18</u>	<u>91</u>		

融資租約實際利率為每年5.5%，由二零一零年十二月三十一日賬面值為16,595港元(二零零九年：116,156港元)(附註14)的租賃汽車作抵押。董事認為，於報告期末，應付融資租約之賬面值與其公平值相若。

24. 計息銀行借貸，有抵押

	實際利率(%)	到期日	本集團	
			二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款—有抵押	上海銀行間同業拆息率 (10.53%-11.06%)	二零零五年 十一月十日	—	99,989
分析至：				
應於以下期間償還款項：				
按	要求償還		—	99,989
	第二至五年(包括首尾兩年)		—	—
	五年後		—	—
總計			—	99,989
流動部分			—	(99,989)
非流動部分			—	—

於二零零三年十二月十一日，北京中証與中國建設銀行(「建設銀行」)訂立貸款協議(「二零零三年貸款協議」)，並獲得人民幣300,000,000元(相等於約333,297,000港元)之貸款(「建設銀行貸款」)，據此，貸款須於二零零五年十一月十日償還。

於二零零五年九月二十日，北京中証進一步與建設銀行及中國聯通訂立協議(「二零零五年協議」)，據此，建設銀行貸款以中國證券大廈之合法押記作為抵押，並按不時之上海銀行間同業拆息率(「上海銀行間同業拆息率」)計息。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，該借貸按每年界乎10.53%至11.06%(二零零九年：10.53%至11.06%)的上海銀行間同業拆息率計息。

於二零零九年十二月三十一日，建設銀行貸款的未償還部分人民幣90,000,000元(相等於約99,989,000港元)按以下方式償還：

- (i) 人民幣30,000,000元於收到中國聯通在出售中國證券大廈下的最後一期之應收代價(附註17)；及
- (ii) 餘額人民幣60,000,000元於本集團與中國聯通完成中國證券大廈及代價物業買賣後經本公司與建設銀行磋商而支付(附註16)。

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有任何已抵押計息銀行借貸。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

25. 其他借貸

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
新城市中國貸款(附註(a)及(c))	—	3,873	—	3,873
New Rank貸款(附註(b)及(c))	—	165,000	—	—
短期貸款(附註(d))	—	166	—	—
	—	169,039	—	3,873
減：根據流動負債所示於一年內 到期之款項	—	(169,039)	—	(3,873)
於一年後到期之款項	—	—	—	—

附註：

- (a) 該款項指星樂(本公司附屬公司同新之少數股東)於二零零三年六月二十三日提供之本金額為45,000,000港元之貸款(「新城市中國貸款」)，該款項按每年6%之利率計息，以New Rank Group Limited及韓先生分別持有之本公司20%及5%股份作抵押，並於二零零五年六月償還(統稱「新城市中國股份抵押」)。於二零零五年十月二十五日，本公司與星樂訂立補充信貸函件，將新城市中國貸款之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，利率自二零零五年七月一日起修訂為每年10%。

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司提出法律訴訟，索償新城市中國貸款之貸款及利息。其詳情載於財務報表附註35(a)。

- (b) 該款項指星樂於二零零三年六月二十三日就開發中國證券大廈而向北京中証提供之貸款(「New Rank貸款」)，該款項以本公司附屬公司New Rank (BVI 2) Limited (「New Rank (BVI)」)於同新持有之51%股份作抵押，免息及於二零零三年六月償還(統稱「New Rank股份抵押」)。於二零零五年十月二十五日，同新與星樂訂立補充協議，據此：

- (i) 部分New Rank貸款為數55,000,000港元之償還日期延長至二零零五年十二月三十一日，並自二零零五年七月一日起按每年10%之利率計息；及
- (ii) 為數110,000,000港元之New Rank貸款結餘仍為免息，並於中國聯通向北京中証轉讓代價物業後以向星樂轉讓估值為110,000,000港元之部分代價物業予以償還。

25. 其他借貸(續)

附註：(續)

- (c) 於二零零九年十一月二十六日，本公司與星樂之最終控股公司保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)、星樂、New Rank (BVI)及同新進一步訂立新清償協議(「清償協議」)，據此，新城市中國貸款及New Rank貸款連同應計利息99,822,000港元及應付優先股息94,600,000港元須於二零零九年十二月三十一日或之前一次性支付人民幣305,000,000元(相等於約338,889,000港元)而償還。

於二零一零年六月二十八日，保利香港與信盈投資有限公司(「信盈」)訂立買賣協議，據此，保利香港已出售於星樂之全部股權予信盈(其成為星樂之最終控股公司)。

於二零一零年十二月十六日，本公司及北京中証分別收到星樂就新城市中國貸款及New Rank貸款發出之催款函件。

- (d) 該款項指北京中証向獨立第三方獲得之貸款人民幣150,000元(相等於約166,000港元)，按每年10%之利率計息，並按要求償還。

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証(統稱「同新集團」)不再為本公司之附屬公司，而星樂及信盈放棄就(i)新城市中國貸款及New Rank貸款及(ii)本集團與同新集團之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI)及同新提出任何索償或賠償。隨後，本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有上文(a)至(d)所述之任何負債，亦無任何應付星樂及同新集團款項。

26. 應付董事款項

應付董事款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

27. 可換股債券

於報告期末，本集團有如下可換股債券：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
可換股債券 A (附註 (i))	14,185	14,185
可換股債券 B (附註 (ii))	63,249	63,249
	<u>77,434</u>	<u>77,434</u>

附註：

- (i) 於二零零九年二月二十八日，本公司與一名債券持有人訂立協議，發行本金額為 14,185,129 港元之新可換股債券（「年可換股債券 A」），以償還本金總額為 12,804,817 港元及應計利息 1,380,312 港元之若干未償還債券。可換股債券 A 按優惠利率加每年 2% 計息，於二零一二年二月二十八日到期，並可按轉換價每股 0.03 港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年五月五日批准可換股債券 A。
- (ii) 於二零零九年三月十八日，本公司與另一名可換股債券持有人（「債券持有人」）及韓先生訂立約務更替契據（「約務更替契據」）。根據約務更替契據，訂約方同意本公司欠付債券持有人之未償還本金總額及其所有應計利息由本公司約務更替予韓先生，而本公司獲全面解除及清償過往或未來之全部義務及責任，以及增設之任何抵押。

於同日，本公司與韓先生訂立新貸款協議及新認購協議（「新協議」），據此，本公司被視為已提取為數 63,248,596 港元之債務，即本公司結欠債券持有人之本金 56,458,150 港元加截至執行約務更替契約之日止之全部利息 6,790,446 港元，而本公司自該日起已發行新可換股債券（「可換股債券 B」）。可換股債券 B 按優惠利率計息，於二零一二年三月十七日到期，並可按轉換價每股 0.03 港元轉換為本公司普通股。股東已於二零零九年八月十日批准可換股債券 B。

27. 可換股債券(續)

於財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日負債部分	56,954	74,223
利息開支	—	3,211
已付利息	—	—
可換股債券贖回	—	(77,434)
	56,954	—
可換股債券發行	—	77,434
減：權益部分	—	(25,027)
利息開支	11,551	4,547
已付利息	—	—
	68,505	56,954
於十二月三十一日負債部分	68,505	56,954

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

27. 可換股債券(續)

年內發行之可換股債券已劃分為以下負債及權益部分：

	可換股債券 A 千港元	可換股債券 B 千港元	總計 千港元
二零一零年			
於一月一日負債部分	9,919	47,035	56,954
利息開支	2,864	8,687	11,551
已付利息	—	—	—
於十二月三十一日負債部分	<u>12,783</u>	<u>55,722</u>	<u>68,505</u>
二零零九年			
年內已行可換股債券之面值	14,185	63,249	77,434
權益部分	<u>(5,791)</u>	<u>(19,236)</u>	<u>(25,027)</u>
於發行日期負債部分	8,394	44,013	52,407
利息開支	1,525	3,022	4,547
已付利息	—	—	—
於十二月三十一日負債部分	<u>9,919</u>	<u>47,035</u>	<u>56,954</u>

可換股債券之公平值由獨立估值師資產評值有限公司於發行日以本公司股份收市價及採用三元樹定價模式計算。該模式的採用資料如下：

	可換股債券 A 二零零九年 五月五日 (發行日)	可換股債券 B 二零零九年 八月十日 (發行日)
股份價格	0.03 港元	0.03 港元
到期	兩年十個月	三年
無風險利率	0.920%	1.264%
波幅	<u>68.285%</u>	<u>69.077%</u>

負債部份於發行日之公平值為約 52,407,000 港元及列入非流動負債內的「可換股債券負債部份」。因此，剩餘款項約 25,027,000 港元應列入綜合權益變動報表內的「可換股債券權益部份」。

28. 撥備

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
北京太陽紅仲裁(附註(a))	—	5,136
北京泰和利仲裁(附註(b))	—	14,378
	<u>—</u>	<u>19,514</u>

附註：

- (a) 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」)有關收購本集團開發之中國證券大廈整第十二層(「太陽紅收購事項」)之申索作出之撥備。於二零零六年一月十九日，北京市仲裁委員作出北京太陽紅勝訴之裁決，指北京太陽紅與北京中証於二零零三年六月六日就太陽紅收購事項所訂立之買賣協議須予撤銷，北京中証須向北京太陽紅退還約人民幣14,000,000元之已付購買款及賠償人民幣800,000元。北京東方天成房地產開發有限公司(本公司的一間關連公司)代表北京中証於二零零八年九月四日結清北京太陽紅部分索賠款項人民幣5,000,000元(相等於約5,581,000港元)。於二零零九年一月七日，本集團於中國建設銀行之現金存款人民幣9,118,000元已被北京市仲裁委員會提取，作為對北京太陽紅之法律責任之撥備。於二零零九年三月四日，雙方已協商重新訂定償還協議並已付約人民幣14,118,000元(相等於約15,642,000港元)作為償還部分款項予北京太陽紅，而剩餘款項人民幣4,622,000元(相等於約5,136,000港元)須於二零零九年十月三十一日或之前償還。尚未支付予北京太陽紅之款項已於二零零九年十二月三十一日逾期償還。
- (b) 該款項指北京泰和利鑽孔加固工程有限公司(「北京泰和利」)就中國證券大廈之樓宇結構鞏固工程之申索作出之撥備。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勝訴之裁決，指北京泰和利與北京中証於二零零三年六月二十三日就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。北京中証須支付未付餘款連同利息總數約為人民幣12,940,000元(約14,378,000港元)。

於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而本集團於二零一零年十二月三十一日不再擁有任何撥備。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

29. 股本

(a) 股份

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定：		
10,000,000,000股普通股 每股面值0.001港元	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：		
271,758,000股普通股每股面值0.001港元	<u>272</u>	<u>272</u>

經參考上述本公司已發行普通股股本之變動，本年內之交易概要如下：

	法定 普通股數目	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總額 千港元
於二零零九年一月一日	2,000,000,000	271,758,000	272	20,773	21,045
增加法定股本(附註)	<u>8,000,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零零九年 十二月三十一日及二零一零年 十二月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>271,758,000</u>	<u>272</u>	<u>20,773</u>	<u>21,045</u>

附註：

根據本公司股東於二零零九年八月十日通過之普通決議案，本公司透過增發8,000,000,000股每股0.01港元之額外股份(與本公司現有股本在各方面享有同等權利)，將法定股本由2,000,000,000港元增至10,000,000,000港元。

(b) 購股權

本公司購股權計劃詳情載於本財務報表附註30。

30. 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」）。該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、本集團之諮詢人、顧問、貨物及/或服務供應商及對本集團有貢獻之其他人士或彼等之受托人（「參與者」）以盡力達致本集團之目標，並同時讓彼等透過本身努力及貢獻，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%（或聯交所證券上市規則准許之較高百分比）。在任何12個月期間，每名參與者獲授購股權之有關股數，不得超過已發行股份總數1%而再向有關參與者授出購股權須獲本公司股東大會批准，而該參與及其聯系人士不得投票。

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緊接授出購股權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。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

31. 儲備

(a) 本集團

於本年內本集團之儲備金額及變動呈列於財務報表第34頁綜合權益變動表內。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	特別儲備 千港元 (附註)	可換股債券 權益部分 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零九年一月一日	20,773	306,450	-	(394,405)	(67,182)
發行可換股債券(附註27)	-	-	25,027	-	25,027
本年全面收益總額	-	-	-	(49,319)	(49,319)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	20,773	306,450	25,027	(443,724)	(91,474)
本年全面收益總額	-	-	-	(42,732)	(42,732)
於二零一零年十二月三十一日	<u>20,773</u>	<u>306,450</u>	<u>25,027</u>	<u>(486,456)</u>	<u>(134,206)</u>

附註：

- i. 本公司特別儲備指於重組當日收購附屬公司相關資產淨值與本公司為支付收購代價而發行股份面值之差價。
- ii. 根據開曼群島公司法第34條，特別儲備及股份溢價賬可供分派予股東，惟須符合本公司細則之規定。除非，於緊接作出建議分派或派付股息當日後，本公司有能力償還日常業務過程中之到期債務，否則不得由特別儲備及股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

32. 出售附屬公司及豁免貸款之收益

於二零一零年十二月十六日，本公司及同新收到星樂之催款函件，要求清償新城市中國貸款及New Rank貸款(附註25(a)及附註25(b))。

於二零一零年十二月十七日，本公司(為其本身並代表New Rank (BVI) 及同新)不可撤回及無條件地知會及確認，彼等無法償還新城市中國貸款及New Rank貸款。

於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司。

於新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押止贖後，根據星樂日期為二零一零年十二月三十一日之回覆函(「回覆函」)，星樂承諾(其中包括)(a)星樂永久撤回/終止針對本公司之訴訟(附註35(a))；(b)星樂及信盈投資有限公司放棄就(i)新城市中國貸款及New Rank貸款；(ii)本集團與同新及其附屬公司(統稱「同新集團」)之間之公司間債務對本公司、New Rank (BVI)及同新提出任何索償或賠償；及(iii)同新集團將不會就已錄得或或然之任何可能損失對本集團提出任何索償或賠償。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

32. 出售附屬公司及豁免貸款之收益(續)

計入本集團綜合財務狀況表之同新集團之主要資產及負債如下：

	二零一零年 十二月二十九日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
物業、機器和設備	536	697
現金及銀行結餘	57	22
貿易應收款項	75,079	75,079
預付款項、按金其他應收款項	749	1,243
分類為持作出售非流動資產之投資物業	777,778	777,778
應收集團公司款項	105,506	105,273
應付貿易款項	(150,605)	(147,487)
其他應付款項及應計費用	(175,978)	(157,529)
應付關連公司款項	(10,994)	(5,581)
計息銀行借貸，有抵押	(99,989)	(99,989)
其他借貸	(168,533)	(165,166)
應付稅項	(190,621)	(189,687)
應付優先股息	(94,600)	(94,600)
撥備	(14,378)	(19,514)
應付集團公司款項	(513)	(513)
應付最終控股公司款項	(76,261)	(76,261)
同新集團資產／(負債)淨額	(22,767)	<u>3,765</u>
減：應收集團公司款項	(105,506)	
應付集團公司款項	513	
應付最終控股公司款項	76,261	
已出售負債淨額	(51,499)	
出售附屬公司時變現之匯兌波動儲備	(22,315)	
	(73,814)	
減：出售所得款項	—	
出售同新集團之收益	(73,814)	
豁免新城市中國貸款及應計利息	(12,834)	
出售附屬公司及豁免貸款收益(附註5)	<u>(86,648)</u>	

32. 出售附屬公司及豁免貸款之收益(續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金代價	-	-
出售之現金及銀行結餘	(57)	-
有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之流出淨額	<u>(57)</u>	<u>-</u>

33. 經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應付租金總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	96	357
第二至第五年，包括首尾兩年	-	96
五年後	-	-
	<u>96</u>	<u>453</u>

34. 承擔

於二零零九年五月四日，本公司與一名董事之弟(「東方巴黎賣方」)(本公司之一名關連人士)訂立有條件買賣協議，並經日期為二零一零年四月三十日之協議進一步補充，以總代價人民幣104,600,000元收購(「東方巴黎收購事項」)東方巴黎房地產開發(北京)有限公司，該公司於中國成立，並主要在中國北京從事開發物業項目。

報告期末後，於二零一一年一月十三日，本公司與東方巴黎賣方就終止東方巴黎收購事項進一步訂立終止協議。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

35. 訴訟

除財務報表附註28所述訴訟外，本集團有如下訴訟：

(a) 星樂的法律索償

於二零零八年五月十五日，星樂向本公司展開訴訟（「訴訟」），索償57,940,624.30港元，即星樂給予本公司之貸款45,000,000港元及累計利息。

於二零零九年十一月二十六日，本公司、同新及星樂等訂立清償協議，本公司及同新將負責共同及個別於二零零九年十二月三十一日或之前償還人民幣305,000,000元（「清償款項」）予保利（香港）（星樂之控股公司）或其代名人，以償還本集團所欠星樂之所有貸款及應付款項（包括星樂索償）。於二零零九年十二月三十一日，清償款項已由本公司及同新共同在其他借貸、累計利息及應付優先股息作出充足撥備。

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而星樂同意撤回及永久終止對本公司之訴訟。

(b) 北京嘉世寶之法律索償

於二零零八年二月，北京中証開立遠期支票（「遠期支票」）人民幣19,000,000元予北京城建四有限公司（「北京城建四」）（本集團開發中國證券大廈之主要承建商之一），作為其有能力償付中國證券大廈建設費用之憑證，且於項目成本結算完成後待本集團及北京城建四同意，而該項目成本於報告期末尚未結算完畢。

遠期支票其後由北京城建四加簽予一名第三方（「原告」），原告於二零零八年十月九日使用支票並發現無法兌現。

於二零零八年十二月二十二日，原告向北京中証發出索償聲明（「空頭支票索償」），索償(i)人民幣19,000,000元、(ii)累計利息人民幣247,645元及(iii)相關法律費用。

於二零零九年十二月十九日，北京市西城區人民法院發出民事裁定書(2009)西民初字第1473號，裁定北京中証勝訴。原告於同日作出上訴，法院於二零一零年二月二十六日接納上訴，並命令撤銷民事裁定書(2009)西民初字第1473號的裁決，待北京市第一中級人民法院聆訊。

35. 訴訟(續)

(b) 北京嘉世寶之法律索償(續)

除應付北京城建四之建築成本相關之款項約7,453,000港元(二零零八年：7,453,000港元)已計入二零零九年十二月三十一日本集團財務狀況表之應付貿易款項外，財務報表並無作出遠期支票或空頭支票索償之紀錄。

本公司董事認為，北京城建四之最終建築成本仍待落實，而該款項於該等財務報表日期無法準確評估。

如財務報表附註32所詳述，於二零一零年十二月二十九日，星樂強制執行由新城市中國股份抵押及New Rank股份抵押構成之抵押，以支付本集團欠付之貸款及其他應付款項。於強制執行後，同新及其附屬公司北京中証不再為本公司之附屬公司，而星樂同意撤回及永久終止對本公司之訴訟。

36. 或然負債

本集團

除財務報表附註28及35所述之訴訟外，本集團於報告期末並無或然負債。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

37. 關連方交易

除財務報表其他地方披露之交易外，本集團於年內與有關連方進行之重大交易如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已付予董事之可轉換債券B利息(附註27)	<u>8,687</u>	<u>3,022</u>

關連方交易由本公司與關連方按協商條款進行。

本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	3,646	4,019
離職後福利	-	-
以股權支付之購股權支出	-	-
支付予主要管理人員的總薪酬	<u>3,646</u>	<u>4,019</u>

董事薪酬之更多詳情載於財務報表附註8。

38. 報告期後事項

(a) 建議收購事項

於二零一一年一月二十四日報告期末後，本公司與兩名獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而本公司全資附屬公司同意購買一間主要於中國內地從事物業發展及物業投資業務之公司之全部股權(「恢復收購事項」)。

恢復收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，並為本公司復牌建議之一部分。於該等財務報表日期，恢復收購事項仍待(其中包括)本公司股東批准。

(b) 管理協議

於二零一零年十一月三十日，本公司同新訂立管理協議(經日期為二零一一年三月二十三日之協議補充)，據此，本集團將為同新管理及營運物業，而同新自二零一一年一月起須按季支付每年管理費用8,000,000港元。

39. 按類別劃分之財務工具

於報告期末，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下：

二零一零年十二月三十一日

財務資產

本集團

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持 作交易 用途 千港元				
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之財務資產	-	-	-	182	-	182
現金及銀行結餘	-	-	-	58	-	58
	-	-	-	240	-	240

財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計費用內 之財務負債	-	-	6,024	6,024
應付董事款項	-	-	25,005	25,005
融資租約應付款項	-	-	91	91
可換股債券負債部份	-	-	68,505	68,505
	-	-	99,625	99,625

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

39. 按類別劃分之財務工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下：(續)

二零零九年十二月三十一日

財務資產

本集團

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元				
貿易應收款項	-	-	-	75,079	-	75,079
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之財務資產	-	-	-	1,165	-	1,165
現金及銀行結餘	-	-	-	150	-	150
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,394</u>	<u>-</u>	<u>76,394</u>

財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元		
貿易應付款項	-	-	147,487	147,487
包括於其他應付款項及應計費用內 之財務負債	-	-	172,680	172,680
應付關連公司款項	-	-	5,581	5,581
融資租約應付款項	-	-	164	164
計息銀行借貸	-	-	99,989	99,989
其他借貸	-	-	169,039	169,039
應付董事款項	-	-	17,959	17,959
撥備	-	-	19,514	19,514
可換股債券負債部份	-	-	56,954	56,954
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>689,367</u>	<u>689,367</u>

39. 按類別劃分之財務工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下：(續)

二零一零年十二月三十一日

財務資產

本公司

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元				
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之財務資產	-	-	-	48	-	48
應收附屬公司款項	-	-	-	19,289	-	19,289
現金及銀行結餘	-	-	-	4	-	4
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,341</u>	<u>-</u>	<u>19,341</u>

財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 — 於初始確 認時指派 之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及應計費用內 之財務負債	-	-	5,259	5,259
應付附屬公司款項	-	-	120,296	120,296
應付董事款項	-	-	8,491	8,491
可換股債券負債部份	-	-	68,505	68,505
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>202,551</u>	<u>202,551</u>

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

39. 按類別劃分之財務工具(續)

於報告期末，按類別劃分之各種財務工具之賬面值如下：(續)

二零零九年十二月三十一日

財務資產

本公司

	通過損益		持有至 到期日 之投資 千港元	貸款與 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元				
包括於預付款、按金及 其他應收款項內之財務資產	-	-	-	144	-	144
應收附屬公司款項	-	-	-	78,900	-	78,900
現金及銀行結餘	-	-	-	4	-	4
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,048</u>	<u>-</u>	<u>79,048</u>

財務負債

	通過損益		按攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元	總額 千港元
	按公平值計量之財務資產 —於初始確 認時指派 之價值 千港元	—持作 交易用途 千港元		
包括於其他應付款項及 應計費用內之財務負債	-	-	2,622	2,622
應付附屬公司款項	-	-	122,091	122,091
應付董事款項	-	-	8,491	8,491
其他借貸	-	-	3,873	3,873
可換股債券負債部份	-	-	56,954	56,954
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>194,031</u>	<u>194,031</u>

40. 公平值層級

本集團使用以下層級，以釐定及披露金融工具的公平值：

- 第一層： 基於活躍市場相同資產及負債的報價(未經調整)計量公平值
- 第二層： 基於所有輸入對可直接或間接觀察的已錄得公平值產生重大影響的估值方法計量公平值
- 第三層： 基於所有輸入對不依賴可觀察市場數據(不可觀察輸入)的已錄得公平值產生重大影響的估值方法計量公平值

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有以下按公平值計量的金融工具：

於二零一零年十二月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
分類為持作出售非流動資產 之投資物業	—	—	—	—

於二零一零年十二月三十一日按公平值計量的負債：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
可換股債券負債部分	—	—	68,505	68,505

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有以下按公平值計量的金融工具：

於二零零九年十二月三十一日按公平值計量的資產：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
分類為持作出售非流動資產 之投資物業	—	—	777,778	777,778

於二零零九年十二月三十一日按公平值計量的負債：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
可換股債券負債部分	—	—	56,954	56,954

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

41. 財務風險管理目標及政策

除衍生工具外，本集團之主要財務工具包括其他應付款項及應計費用、應付關連公司款項、計息銀行借貸、融資租約應付款項、其他借貸及現金及短期存款。該等財務工具之主要目的在於為本集團之營運集資。本集團有多項直接由營運產生之其他財務資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

於回顧年內，本集團之政策為不做財務工具買賣。

本集團財務工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動現金風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。本集團就衍生工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

利率風險

本集團有關市場利率變動之風險主要涉及本集團以浮動利率計息之計息銀行借貸、其他借貸及可換股債券。

下表說明在所有其他變量保持不變之情況下本集團除稅前溢利／(虧損)對利率合理可能變動之敏感度。

	基點 上升／(下降)	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元	權益 增加／(減少)* 千港元
二零一零年十二月三十一日			
港元	1%	(685)	-
	(1%)	685	-
二零零九年十二月三十一日			
港元	1%	(1,820)	-
	(1%)	1,820	-

* 不包括保留盈利／累積虧損。

41. 財務風險管理目標及政策(續)

外匯風險

本集團於年內並無任何買賣。於出售完成後(附註32)，本集團並無因未來商業交易產生之重大外匯風險，亦無因幾乎全部均以港元(「港元」)列值而確認之財務資產及負債。

信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。管理層已制定信貸政策，並按持續基準監管該等信貸風險。有關應收款項已作出減值準備以降低信貸風險。除此之外，本集團並無涉及其他金融資產之重大信貸集中風險。

有關本集團因貿易應收款項產生之信貸風險之進一步量化披露載於財務報表附註17。

流動資金風險

本集團於二零一零年十二月三十日有流動負債淨額及資產虧絀分別約為30,673,000港元及99,158,000港元。

鑒於本集團面臨之流動資金問題，本公司董事已採取若干措施以改善本集團之整體財務及現金流狀況並使本集團按持續經營基準存續，詳情載於財務報表附註2.1。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

41. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於各報告期末，本集團財務負債之到期日如下：

二零一零年十二月三十一日	本集團					總額 千港元
	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	6,024	-	-	-	-	6,024
融資租約應付款項	-	18	55	18	-	91
應付董事款項	25,005	-	-	-	-	25,005
可換股債券	-	-	-	68,505	-	68,505
	31,029	18	55	68,523	-	99,625
二零零九年十二月三十一日	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
應付貿易賬款	147,487	-	-	-	-	147,487
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	172,680	-	-	-	-	172,680
應付關連公司款項	5,581	-	-	-	-	5,581
融資租約應付款項	-	18	55	91	-	164
計息銀行借貸	99,989	-	-	-	-	99,989
其他借貸	169,039	-	-	-	-	169,039
應付董事款項	17,959	-	-	-	-	17,959
應付優先股息	94,600	-	-	-	-	94,600
撥備	19,514	-	-	-	-	19,514
可換股債券	-	-	-	56,954	-	56,954
	726,849	18	55	57,045	-	783,967

41. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

二零一零年十二月三十一日	本公司					總額 千港元
	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	5,259	-	-	-	-	5,259
應付附屬公司款項	120,296	-	-	-	-	120,296
應付董事款項	8,491	-	-	-	-	8,491
可換股債券	-	-	-	68,505	-	68,505
	134,046	-	-	68,505	-	202,551
二零零九年十二月三十一日						
	按要求或 無固定還款期 千港元	少於 三個月 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年至 五年 千港元	五年 以上 千港元	總額 千港元
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	2,622	-	-	-	-	2,622
應付附屬公司款項	122,091	-	-	-	-	122,091
應付董事款項	8,491	-	-	-	-	8,491
其他借貸	3,873	-	-	-	-	3,873
可換股債券	-	-	-	56,954	-	56,954
	137,077	-	-	56,954	-	194,031

股價風險

股價風險由於股票指數水平或個別證券價值變更而引致股票之公平值下降。於報告期末，本集團概無重大股價風險。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

41. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持穩健資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境之變更作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東之股息，向股東發還資本或發行新股。

本集團以資本負債比率監控資本，即淨負債除以總資本加淨負債。淨負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及應付關連公司及董事之款項、融資租約應付款項、計息銀行借貸、其他借貸及撥備減現金及銀行結餘。資本包括本公司股權持有人應佔權益。於報告期末，本集團之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應付款項	—	147,487
其他應付款項及應計費用	6,024	172,680
應付關連公司款項	—	5,581
應付董事款項	25,005	17,959
融資租約應付款項	91	164
計息銀行借貸	—	99,989
其他借貸	—	169,039
撥備	—	19,514
可換股債券之負債成份	68,505	56,954
減：現金及銀行結餘	(58)	(150)
淨負債	99,567	689,217
總資本：		
股權持有人應佔權益	(99,158)	(118,148)
資本及淨負債	409	571,069
資本負債比率	243.44	1.21

42. 比較數字

若干比較數字已經被重新分類以符合本年度之呈列方法。

43. 批准財務報表

董事會已經於二零一一年三月三十日批准及授權刊發此財務報表。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概要如下，有關資料摘錄自已刊發經審核財務報表並已適當地重列／重新分類如下。截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表已由本公司核數師出具保留意見，而截至二零零六年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表已由本公司核數師拒絕發表意見。有關核數師保留意見及拒絕發表意見之詳情分別載於本公司二零零六年、二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年年報。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
業績					
收入	-	-	-	2,160,427	-
銷售成本	-	-	-	(1,870,713)	-
毛利	-	-	-	289,714	-
其他收入及收益	86,648	9,439	16,286	261,908	1,497
行政及其他經營開支	(17,274)	(16,724)	(46,176)	(100,083)	(23,933)
財務成本	(28,069)	(22,818)	(39,931)	(78,593)	(10,473)
除稅前溢利／(虧損)	41,305	(30,103)	(69,821)	372,946	(32,909)
稅項	-	-	-	(141,226)	-
本年溢利／(虧損)	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>	<u>(69,821)</u>	<u>231,270</u>	<u>(32,909)</u>
以下應佔：					
本公司擁有人	41,305	(30,103)	(69,821)	231,270	(32,909)
非控股權益	-	-	-	-	-
	<u>41,305</u>	<u>(30,103)</u>	<u>(69,821)</u>	<u>231,270</u>	<u>(32,909)</u>
資產及負債					
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	467	855,506	869,537	864,380	1,971,762
負債總額	(99,625)	(973,654)	(982,609)	(917,250)	(2,166,464)
非控股權益	-	-	-	-	-
	<u>(99,158)</u>	<u>(118,148)</u>	<u>(113,072)</u>	<u>(52,870)</u>	<u>(194,702)</u>