丹楓控股有限公司
DAN FORM HOLDINGS COMPANY LIMITED

股份代號：271

二零零五年年報

目　錄

目錄	頁次
公司資料	2
主席報告書	4
董事及高層管理人員之個人資料	12
企業管治報告	14
董事會報告書	20
核數師報告書	28
綜合損益表	30
綜合資產負債表	31
資產負債表	33
綜合權益變動報表	34
綜合現金流量表	35
財務報表附註	36
主要物業資料	84
財務資料摘要	86

公司資料

董事	:	戴小明(主席暨行政總裁) 干曉勁(副行政總裁) 梁乃洲** 項兵** 沈埃迪**
		** 獨立非執行董事
審核委員會	:	梁乃洲(主席) 項兵 沈埃迪
薪酬委員會	:	沈埃迪(主席) 梁乃洲 項兵
秘書	:	馮文元
核數師	:	羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	:	中國銀行 渣打銀行
律師	:	羅夏信律師樓 金仕騰律師樓
股份過戶登記處	:	登捷時有限公司 香港灣仔皇后大道東二十八號 金鐘滙中心二十六樓
註冊辦事處	:	香港灣仔港灣道二十五號 海港中心九零一至九零三室
網址	:	http：//www.danform.com.hk

丹楓控股有限公司之董事會

由左至右座者： **戴小明先生(主席暨行政總裁)、項兵先生**

由左至右立者： **沈埃廸先生、干曉勁先生及梁乃洲先生**

主席報告書

業績

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額為32,564,000港元，較上年度減少約4,426,000港元或減少12%。營業額減少的主要原因是由於不包括已於二零零五年重新分類為待售投資之北京吉祥大廈有限公司之業績，故租金收入減少。

本集團本年度之股東應佔溢利為177,873,000港元，而去年度則虧損174,081,000港元。本年度溢利之主要原因是投資物業及本公司附屬公司物業之公平值增加。

管理層之討論及分析

業務回顧

香港業務

房地產

於二零零五年本集團位於紅山半島（擁有33.33%）及海怡半島的住宅物業平均租用率分別約為60%及100%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為82%。本集團於本年度來自出租物業所產生的淨租金收入與去年相約。

戴小明先生
主席暨行政總裁

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

北京業務

王府井項目

F1地塊(擁有61.1%)

根據北京市商務局對股權買賣協議的審批要求，二零零六年二月八日，本集團之全資附屬公司多寶龍有限公司(「多寶龍」)與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)簽訂股權轉讓買賣補充協議，買賣補充協議乃補充多寶龍與中國銀泰於二零零三年七月三十日簽訂之原買賣協議(統稱「買賣協議」)，並取代多寶龍與中國銀泰分別於二零零四年四月二十六日簽訂之補充協議、二零零四年六月二十二日簽訂之補充協議(二)、二零零五年四月三十日簽訂之補充協議(三)及二零零五年十一月二十一日簽訂之補充協議。買賣協議乃將多寶龍持有的北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)的61.1%的股權轉讓，總代價為人民幣134,070,000元(約128,913,000港元)。

於二零零四年五月九日多寶龍已收中國銀泰支付之定金人民幣25,000,000元(約24,038,000港元)，及於二零零六年二月二十七日亦已收到中國銀泰支付第一期應付股權轉讓金人民幣10,000,000元(約9,615,000港元)。剩餘轉股價款人民幣99,070,000元(約95,260,000港元)分四期於二零零七年二月六日前收取。本集團擁有北京吉祥之股權將分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。

丹耀大廈(擁有85%)

於二零零五年三月十日北京市第二中級人民法院(「法院」)正式受理本公司和北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)分別提出丹耀的破產申請，並於二零零五年三月二十四日對外發表公告。於二零零五年九月底法院對丹耀破產的評估審計工作結束。目前對丹耀破產事宜仍正在審理中，法院尚未作出批准或不批准丹耀清盤的裁定。預計法院於二零零六年內會對丹耀清盤的申請作出裁定。

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

北京業務(續)

王府井項目(續)

丹耀大廈(擁有85%)(續)

二零零五年度丹耀大廈的地下停車場智能管理系統、門禁系統、空調系統等進行了設備更新和維修工作。

經過調整，丹耀大廈商場的經營情況基本穩定。截至二零零五年十二月三十一日年度公司出租收入約人民幣3,819,000元(約3,603,000港元)，而出租支出不包括財務及非經常性支出約人民幣4,159,000元(約3,924,000港元)。

丹耀大廈之經營策略將繼續調整、完善商場的經營結構，加強管理，保持大廈的穩定，達到收支平衡。

西單項目(擁有29.4%)

於二零零五年年度，一號地塊項目已收回銷售款項人民幣50,000,000元(約48,077,000港元)，剩餘人民幣37,504,000元(約36,062,000港元)因對銷售面積爭議買方已提請仲裁；二號地塊項目竣工備案工作全部完成，應移交回遷單位的產權証仍在辦理中；四號地塊項目已收回銷售款人民幣955,000,000元(約918,269,000港元)，按協議於二零零五年底前應收回的人民幣125,000,000元(約120,192,000港元)未能收回；五號地塊項目北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)與北京太運大廈有限公司的面積爭議已經仲裁解決，敬遠勝訴，並已完成應由敬遠辦理之轉讓中國聯通公司產權証，土地証尚在繼續辦理中；九號地塊項目的工程基本竣工，並已完成項目備案工作，但正式發電及發電後的設備再調試等工作尚未完成。

管理層之討論及分析(續)

業務回顧(續)

北京業務(續)

王府井項目(續)

西單項目(擁有29.4%)*(續)*

預計二零零六年內，一號地塊項目將根據仲裁結果，解決未能收回剩餘款項；二號地塊項目將完成回遷單位產權証辦理並正式移交回遷單位；四號地塊項目將收回轉讓協議項目下全部應收款項人民幣215,000,000元(約206,731,000港元)；五號地塊項目將完成土地証辦理並正式移交中國聯通公司，爭取收回全部剩餘項目銷售款項人民幣69,244,000元(約66,581,000港元)；九號地塊項目將完成全部倘未完成工程，並正式展開銷售；十號地塊項目將尋找合作開發伙伴，項目正式啟動。

本集團之資產狀況及集團資產之抵押

由於採納財務準則第五號重新設定持有北京吉祥61.1%權益之待售投資及投資物業估值升值，本集團的總資產由上年度的1,839,483,000港元上升至本年度之2,184,286,000港元。本集團之資產淨值亦由上年度的1,495,387,000港元上升至本年度之1,823,437,000港元。本集團以物業資產作為抵押之銀行借款額，由上年度之98,935,000港元下降至本年度之89,689,000港元。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債(包括少數股東權益)由二零零四年十二月三十一日的344,096,000港元上升至二零零五年十二月三十一日的360,849,000港元。於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為16,727,000港元(二零零四年：17,154,000港元)。至於總負債與總資產比例約為16%(二零零四年：19%)。於二零零五年十二月三十一日丹耀欠銀行之短期貸款及集團在本港之銀行透支累計分別為50,866,000及38,823,000港元合計為89,689,000港元(二零零四年：98,935,000港元)，而其總權益為1,823,437,000港元(二零零四年：1,495,387,000港元)，其資本負債率為5%(二零零四年：7%)。由二零零五年九月一日開始，集團在本港之銀行透支備用信貸款由75,000,000港元減至45,000,000港元。於二零零五年十二月三十一日，集團在本港銀行之透支額為38,823,000港元。總借款額方面，其中89,689,000港元須於要求時償還。由二零零六年二月二十八日開始，本集團在本港之銀行透支備用信貸款再減至36,000,000港元。由於出售北京吉祥大廈將可收取其出售所得人民幣99,070,000元(約95,260,000港元)，而丹耀現正申請清盤，本集團有足夠能力償還在本港之銀行透支額。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動資產為740,094,000港元，相對本集團之流動負債超出428,182,000港元。由於前述丹耀清盤事宜，本集團除須準備小額清盤費用外，無須再為丹耀支付任何款項，故當本集團之餘下負債到期，其他業務均能產生足夠之現金支付業務所需。

至二零零五年十二月三十一日止十二個月期間，本集團並無匯率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零零五年十二月三十一日之僱員數目為52，其中40名於香港聘任。

除了享有基本薪金及強制性公積金計劃外，僱員享有醫療保險，部份還享有定額供款公積金計劃。

展望

本集團將會繼續進行戰略調整，實現平穩過渡，提高資金的安全性與流動性，掌握規避風險與把握機遇的主動權，提高速度管理能力，以小控大能力及學習能力，為本集團進入以信息化、全球化、高科技為特徵的當代主流經濟軌道奠定基礎。

本集團會繼續改善資金情況，並繼續專注保持靈活性的擴充，把握日後湧現的商機。

最後，本人藉此機會向董事會仝寅的指導及支持，及全体員工的勸勉、努力及忠誠服務表示深切的謝意。

戴小明
主席

香港，二零零六年四月十八日

西單及王府井發展項目

西單項目九號地上興建的敬遠國際公寓

於王府井項目B3地塊上興建的丹耀大廈

投資物業

香港鴨脷洲港灣工貿中心

九龍尖沙咀東部港晶中心

香港大潭紅山半島

香港鴨脷洲海灣工貿中心

董事及高層管理人員之個人資料

董事

戴小明先生，*主席暨行政總裁*
59歲，於一九九四年十月獲委任為董事及主席暨行政總裁。獲中國科學技術大學頒贈工學碩士學位。戴先生在過去二十年一直從事中國及香港之物業發展及投資業務，在物業投資及企業管理方面亦積累二十年以上經驗。戴先生現時為 Fabulous Investments Limited（「Fabulous」）及其最終控股公司 Dan Form International Limited 之主要股東及董事長。

干曉勁先生，*副行政總裁*
44歲，於一九九四年十月獲委任為董事及副行政總裁。干先生畢業於英國 Middlesex University，持有商學學士學位。彼曾參與多項於中國及香港之大型投資發展項目之策劃工作，在製造業及物業發展之投資及管理方面亦積累十九年以上經驗。彼亦在證券買賣、企業融資、合併及收購、及企業重組方面擁有豐富經驗。彼為 Dan Form International Limited 聯繫公司 Dan Form Group Limited 之副董事總經理。此外，彼亦為本公司之全資附屬公司丹楓（香港）有限公司之總經理。

梁乃洲先生，*獨立非執行董事*
55歲，於一九九三年五月獲委任為董事。梁先生持有工商管理碩士學位，並為英國及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼在會計執業、財務及商務方面具廣泛經驗。梁先生亦為澳門華人銀行之監事。

項兵先生，*獨立非執行董事*
43歲，於一九九五年五月獲委任為董事。項博士於一九八三年畢業於中國西安交通大學，並獲頒贈大學金盾獎章。彼亦於一九九一年獲加拿大亞伯達大學頒贈管理博士學位。項博士現為長江商學院院長和北京大學光華管理學院教授及博士生導師。彼在加盟北京大學之前，訪問過哥倫比亞大學和香港中文大學，也曾任教於香港科技大學和上海中歐國際工商學院。項博士諳熟中外管理理論與實踐，是知名的管理（尤其是財務方面）專家。彼於行政人員訓練方面擁有廣泛經驗，並於若干主要的行政人員課程中參與授課。彼曾參與多間中資及跨國公司於行政人員訓練、合併及收購策略及管理控制系統方面的工作。並曾當負責於中國策劃及推行國家企業改革的中國政府部門的顧問。

董事及高層管理人員之個人資料

董事(續)

沈埃迪先生，*獨立非執行董事*
55歲，於一九九五年十月獲委任為董事。沈先生畢業於美國華盛頓州立大學，持有該大學所頒授之理科(建築學)學士學位及建築學士學位。彼為加拿大皇家建築師學會、加拿大安大略省註冊建築師、英國皇家建築師學會及英國仲裁學會之會員。彼亦為香港建築師學會及亞洲建築師區域委員會之資深會員。彼分別於一九八二年及一九九零年根據建築物條例及建築師註冊條例分別註冊成為特許人士及專業建築師。彼亦為香港總商會之會員。彼於二零零四年被選為香港建築師學會會長。

高層管理人員

馮文元先生，*財務總監及公司秘書*
57歲，於一九八八年九月加盟本公司。馮先生獲香港城市大學頒贈國際會計學碩士學位，彼亦為特許秘書及行政人員公會和英國特許管理會計師公會之會員，及特許公認會計師公會和香港會計師公會之資深會員。彼在財務及會計方面有二十九年以上經驗。

葛效國先生，*主席暨行政總裁助理*
54歲，於一九九六年五月加盟本公司。彼畢業於北京外國語大學。彼曾從事電腦技術開發和經營之管理工作多年，期間有四年以上曾於德國工作。彼在企業管理方面亦累積二十一年以上經驗。

趙勝利先生，*副總經理*
59歲，於一九九五年九月加盟本集團。彼畢業於中國人民大學貿易經濟系。彼現時為本公司之全資附屬公司丹楓(中國)有限公司之副總經理。彼在企業管理方面累積近二十八年之經驗。

企業管治常規守則

遵從企業管治常規守則

本公司的審核委員會已查閱本集團截至二零零五年十二月三十一日止的年報。

本公司有責任維持最高標準的企業管治常規。除以下所述的偏離行為外，本公司在截至二零零五年十二月三十一日止年度的會計期間內，已遵從載於上市規則附錄十四之企業管治常規守則中的全部守則條文。

守則條文A2.1

此守則規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

本集團之主席與行政總裁仍由一人兼任。鑒於本集團正處於戰略調整期，故暫不實行主席和行政總裁分設的制度。

守則條文A.4.2

守則A.4.2規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

現有組織章程細則第九十三條規定董事有權在任何時間並隨着時間過去委任任何人出任董事，以填補臨時空缺或增加現有董事名額。如此獲委任的董事，只任職至下屆週年大會，並於其時有資格再度當選。

現有組織章程細則第一百零二條規定於每年的公司週年大會上，當其時的董事中的三分之一，或如董事的人數並非三或三的倍數，則接近三分之一人數的董事須卸任。卸任董事有資格再度當選。

為確保完全遵從守則A.4.2，在二零零六年的股東週年大會上，將提呈一項特別決議案，以修訂本公司的組織章程細則。

繼二零零四年年報所載企業管治報告發出後，本公司已向所有獨立非執行董事發出有效期三年之委任函件，以遵從守則條文A4.2的要求。

董事進行證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出特定查詢是否已遵守標準守則後，本公司確認各董事於截至二零零五年十二月三十一日止期間內，一直遵守標準守則的規定。

本集團亦已向所有僱員派發關於進行證券交易的書面指引，其內容不低於標準守則所規定。

董事局成員

董事局由五位董事組成，當中有二位執行董事。主席暨行政總裁為戴小明先生，而副行政總裁為干曉勁先生。另三位獨立非執行董事，分別為梁乃洲先生、項兵先生及沈埃迪先生。梁乃洲先生具備合適會計專業資格及相關財務管理專長。

五位董事除了作為本公司董事以外，他們之間無任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人仕。

主席暨行政總裁負責領導董事會及確保董事會有效運作及履行應有職責，並就各項重要及適當事務進行適時討論。所有董事均經諮詢以提出任何商討事項列入會議議程。主席已委派公司秘書負責擬定每次董事會會議之議程。在公司秘書協助下，主席暨行政總裁已確保所有董事獲簡報各項在董事會會議上提出的事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。

主席暨行政總裁負責帶領管理層負責集團的日常營運。主席暨行政總裁連同副行政總裁負責管理本集團的業務，包括實施董事會採納之政策，並就本集團整體營運向董事會負上全責。

董事局成員(續)

所有董事均投入董事會事務，而董事會經常以符合本集團最佳利益之方式行事。

本集團已為各董事及高級管理員安排適當的投保以保障各董事及高級管理員因集團業務而須面對的風險。

於此二零零五年報告日，董事會在二零零五年四月十九日、二零零五年六月二十八日、二零零五年九月十三日、二零零五年十二月七日及二零零六年四月十八日召開了五次董事會會議。

	出席次數
執行董事	
戴小明(主席暨行政總裁)	5/5
干曉勁(副行政總裁)	5/5
獨立非執行董事	
梁乃洲	5/5
項兵[1]	3/5
沈埃迪	5/5

附註：

(1) 於二零零五年六月二十八日及十二月七日缺席。

薪酬委員會

本公司於二零零五年九月十三日成立薪酬委員會。薪酬委員會由主席獨立非執行董事沈埃迪先生及兩名獨立非執行董事組成，分別為梁乃洲先生及項兵先生。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會所決定之企業目標，檢討全體執行董事與高級管理人員之特定薪酬待遇。董事的薪酬政策將根據董事的技能及對公司的貢獻並參照執行董事及非執行董事的義務及責任(當考慮集團的業績及市場情況，包括同類公司支付的薪酬後)來釐訂。薪酬委員會已就董事的薪酬政策建議諮詢主席暨行政總裁及副行政總裁。薪酬委員會的職權範圍文本已刊載於公司網頁。

薪酬委員會(續)

有關董事酬金的詳情已於財務報表附註11披露。

在二零零六年四月三日，管理層就本集團的董事及高級職員之薪酬政策，向薪酬委員會提出建議。委員會已檢討並同意該建議。

於此二零零五年報告日，薪酬委員會在二零零六年四月四日召開了一次會議，以討論本集團的薪酬政策。

	出席次數
獨立非執行董事	
沈埃迪(主席)	1/1
項兵	1/1
梁乃洲	1/1

僱員

薪酬政策指在確保所有支付員工的工資水平具競爭力，可有效吸納、挽留及激勵僱員。

除了享有基本薪金及強制性公積金計劃外，僱員享有醫療保險，部份還享有定額供款公積金計劃。

董事就財務報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

管理層已向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，以便董事會能對本集團財務報表作出有根據的評審。

本公司由合資格會計師掌管財務部，在該部門協助下，董事確保本集團財務報表的編製符合持續經營標準及有關法規及適用之會計準則。董事並確保本集團財務報表適時予以刊發。

內部監控

從二零零六年一月十五月至二零零六年四月三日止期間內，本集團的財務總監已進行內部監控的檢討。於四月四日，向董事局提交本集團的內部監控程序，包括財務運作及符合法規的監控及風險管理政策，使本集團可管理將來可能面對的風險。董事局將檢討本集團的內部監控系統的有效性。該檢討包括一切重要的監控，包括財務運作、符合法規的監控及風險管理功能。董事局認為內部監控系統是有效及足夠。

核數師薪酬

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取之費用港幣850,000元作為檢討集團之財務報表。

審核委員會

審核委員會於一九九八年九月十五日成立並參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」。審核委員會包括主席獨立非執行董事梁乃洲先生及兩名獨立非執行董事，分別為項兵先生及沈埃迪先生。於二零零五年九月十三日，審核委員會的職權範圍文本大部份內容已採納企業管治常規守則的條文之規定作出了修訂。審核委員會經修訂之職權範圍文本已刊載於公司網頁。

於此二零零五年報告日，審核委員會在二零零五年四月十一日、二零零五年九月十二日及二零零六年四月四日召開了三次審核委員會議。

	出席次數
獨立非執行董事	
梁乃洲(主席)	3/3
項兵	3/3
沈埃迪	3/3

審核委員會審閱及監察本公司之財政滙報程序及內部運作監控、審閱本集團之財務資料，以及審查本公司與核數師的關係。

審核委員會(續)

審核委員會的工作概述如下：

(i) 審閱截至二零零四年十二月三十一日止年度的財務報告、截至二零零五年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零零五年十二月三十一日止年度的財務報告；

(ii) 審議及批准通過二零零五年度的審核費用；

(iii) 檢討內部監控系統的效能；及

(iv) 檢討持續關連交易。

審核委員會已按聯交所新訂的企業管治要求修訂職權範圍文本並刊載於公司網頁。

審核委員會定期召開二次會議，如委員會的工作需要，會增加會議次數。

董事會報告書

董事欣然提呈截至二零零五年十二月三十一日止年度之董事會報告書及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，而本集團之主要業務為物業投資及發展、物業管理及投資控股。

業績及分配

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績載於第30頁之綜合損益表。

本集團於本年度按其業務及地區分類分析載於財務報表附註7。

本集團過去五個財政年度之業績及資產負債載於第86頁。

股息

董事會不建議派發任何股息。

股本及儲備

本公司股本之詳情載於財務報表附註25。

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於財務報表附註26。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第84頁至第85頁。

物業、機械及設備

本年度內物業、機械及設備之變動之詳情載於財務報表附註16。

銀行貸款及透支

本集團於二零零五年十二月三十一日之銀行貸款及透支之詳情載於財務報表附註29。

董事

本年度及截至本報告日期止之董事如下：

戴小明先生
干曉勁先生
梁乃洲先生*
項兵先生*
沈埃迪先生*

* *獨立非執行董事*

根據本公司之組織章程細則第一百零二條，戴小明先生及沈埃迪先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟彼等合資格並同意膺選連任。

董事服務合約

所有被提名在即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，均無與本公司訂立任何服務合約，使本公司在一年內不可在不予賠償(正常法定賠償除外)的情況下終止其合約。

董事及高層人員之個人資料

董事及高層人員之個人資料詳情載於第12頁至第13頁。

關連交易

按照上市規則第14A章，本集團披露以下關連交易及一項持續關連交易：

(a) 恩福有限公司(「恩福」)，一間全資附屬公司，過往向其擁有85%權益之附屬公司北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)，提供融資貸款作為丹耀營運資金用途。由於該筆貸款由丹楓融資，故此該筆貸款及後於二零零三年四月三十日轉讓給予丹楓控股有限公司(「丹楓」)。該筆貸款乃無抵押，利息為年利率6%及需於要求時償還。於二零零五年十二月三十一日止，丹耀未償還予丹楓之貸款餘額為51,455,000港元(二零零四年：51,455,000港元)。丹耀應付予丹楓之利息為12,658,000港元；及

關連交易(續)

(b) 於二零零六年三月七日，買方即丹楓之全資附屬公司萬利海外有限公司(「萬利」)與賣方即北京銀泰置業有限公司(「北京銀泰」)訂立二份房產預售協議，以收購位於中國北京市朝陽區建國門外大街4號銀泰中心A座公寓1802及1809室。該等物業之總代價為人民幣9,743,000元(約9,368,000港元)，其中人民幣4,947,000元(約4,757,000港元)為1802室之代價，另人民幣4,796,000元(約4,611,000港元)為1809室之代價。北京銀泰之60%權益乃由北京吉祥之主要股東中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)持有。丹楓之全資附屬公司丹楓(中國)有限公司之全資附屬公司多寶龍有限公司將把其持有北京吉祥之61.1%權益分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。

各獨立非執行董事已就上市規則第14A.37條之規定對上述持續關連交易(a)項進行審查，並確認此等交易按照下列基礎而訂定：

(1) 該等交易屬集團的日常業務；

(2) 該等交易是按照一般商業條款進行；及

(3) 根據有關協議所定之公平合理條件，並且符合公司股東的整体利益。

本公司核數師已就上市規則第14A.38條之規定對持續關連交易(a)項進行審查，並知會董事會：

(1) 此等交易已取得本公司董事會批准；

(2) 此等交易乃根據其各自之有關協議條款而訂立；及

(3) 此等交易顯示根據本集團的會計紀錄，應收丹耀貸款及其利息分別為51,455,000港元及12,658,000港元。

董事及控權股東之合約利益

於年終或年內任何時間，本公司、其附屬公司、其集團附屬公司或控股公司概無訂立任何與本集團業務有關，而董事或控權股東直接或間接於當中擁有重大利益之重大合約。

董事及主要行政人員於本公司或其相關聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零五年十二月三十一日，主要行政人員、各董事及其各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(其定義見證券及期貨條例第XV部內)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第七及第八分部須予通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第XV部第三百五十二條須記錄在本公司保存之登記名冊內或擁有根據上市發行人董事證券交易守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的合計好倉

	普通股股份數目				
董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合共權益
戴小明(附註)	23,000,000	—	388,720,881	—	411,720,881

附註： 作為Fabulous Investments Limited(「Fabulous」)之最終控股公司 Dan Form International Limited(「DFIL」)95%已發行股份之最終實益擁有人，戴小明先生(「戴先生」)被視為擁有 DFIL 及 Fabulous 分別實益持有之2,660,000股及386,060,881股本公司普通股股份之權益。

除上述所披露者外，主要行政人員、各董事或其各自的聯繫人並無於本公司或其任何聯營公司之股份、相關股份或債券中擁有任何依據證券及期貨條例第三百五十二條須存置之登記冊所記錄或依據標準守則須知會本公司及聯交所之實益或非實益權益。

2. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的合計淡倉

在本公司之行政人員、各董事或其各自的聯繫人概無持有本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券的淡倉。

於本年度內任何時間，本公司、其任何附屬公司、其任何聯營公司、其任何同集團附屬公司或其任何控股公司概無作出任何安排，使本公司主要行政人員或董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)之方式而獲益。而行政人員、董事、彼等之配偶或18歲以下子女並無任何可認購本公司證券之權利，亦無於本年度內行使任何該等權利。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

1. 在本公司的股份及相關股份中的合計好倉

於二零零五十二月三十一日，據本公司主要行政人員及董事所知，主要股東於本公司股份或相關股份中持有本公司已發行股份5%或以上而必須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內之權益如下：

名稱	附註	持有本公司普通股總數	佔本公司已發行股本百分比率
戴小明	(1)	411,720,881	36.26
Harlesden Limited	(2)	388,720,881	34.23
DFIL	(2)	388,720,881	34.23
Value Plus Holdings Limited	(2)	386,060,881	34.00
Fathom Limited	(2)	386,060,881	34.00
Fabulous	(2)	386,060,881	34.00
龔如心	(3)	261,808,697	23.05
Greenwood International Limited	(3)	245,094,197	21.58
中國對外貿易運輸(集團)總公司	(4)	94,836,971	8.35
Focus-Asia Holdings Limited	(4)	94,836,971	8.35

附註：

(1) 戴先生透過由其控制之多間公司持有之股權(見下文附註(2))，合共實益擁有本公司411,720,881股普通股之權益。此等權益與前述「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」項下相同。

(2) 根據證券及期貨條例第八條，作為 Fabulous 之控股公司，Harlesden Limited、DFIL、Value Plus Holdings Limited 及 Fathom Limited 被視為擁有 Fabulous 所實益持有之386,060,881股本公司普通股之權益。作為 DFIL 之控股公司，Harlesden Limited 也被視為擁有 DFIL 所實益持有之2,660,000股本公司普通股之權益。戴先生於前述該等公司擁有控制性權益。

(3) Greenwood International Limited(「Greenwood」)於本公司已發行股本中實益擁有約21.58%之權益。龔如心女士(王德輝夫人)透過由其控制之多間公司(包括 Greenwood)之股權合共實益擁有本公司 261,808,697股普通股之權益，約佔本公司已發行股本之23.05%。

(4) Focus-Asia Holdings Limited(「Focus-Asia」)實益擁有本公司94,836,971股普通股之權益，作為 Focus-Asia 之控股公司，中國對外貿易運輸(集團)總公司被視為擁有 Focus-Asia 所實益持有之94,836,971股本公司普通股權益。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉(續)

2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於二零零五年十二月三十一日，本公司並不獲悉任何主要股東或其他人士持有本公司股份或相關股份的淡倉。

除上文所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，本公司並未獲知會有任何其他人士擁有須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內於本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。

企業墊款

根據上市規則第13.20條，本公司董事報告本集團於二零零五年十二月三十一日為下列企業佔本集團當日之資產總值逾8%利益而提供墊款之詳情：

個體名稱	墊款日期	本集團所持股本百分比	墊款餘額 千港元
Zeta Estates Limited （「Zeta」）	一九九八年 七月一日	$33^{1}/_{3}$%	268,960

附註： 該筆墊款為無抵押，自二零零四年一月一日起免息，及無固定還款期。Zeta 已按月償還。

提供財務資助予聯屬公司的備考合併資產負債表

根據上市規則第13.16條，以下所載為本集團提供財務資助予聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於二零零五年十二月三十一日(最後實際可行日期)的應佔權益：

概況	合併總額 千港元	本集團 應佔權益 千港元
投資物業	3,536,842	1,178,947
發展中待售物業	481,209	141,475
物業、機械及設備	4,136	1,216
長期應收款項	32,107	9,464
流動資產	373,798	111,750
流動負債	(944,217)	(311,295)
非流動負債	(755,949)	(222,248)
淨資產	2,727,926	909,309

管理合約

本年度內本公司並無訂立或擁有任何有關本公司之全部或重大部分業務之管理及行政方面之合約。

購買、出售或贖回本公司之股份

本公司於年內並無贖回本身之股份。本公司或其任何附屬公司均無購買或出售本公司之股份。

主要客戶及供應商

本集團最大及首五大客戶所攤佔之營業額分別佔本集團於本年度總營業額之15%及44%。

最大及首五大供應商所攤佔之採購額佔本集團本年度的總採購額之42%及77%。

本公司之董事、其各自聯繫人及，就董事所知，持有本公司股本超過5% 之股東概無擁有首五大客戶或供應商之任何權益。

審核委員會

本公司已於一九九八年九月十五日成立審核委員會。審核委員會職務是根據香港會計師公會於二零零二年二月發行之「審核委員會有效運作指引」而訂立。審核委員會包括三位獨立非執行董事梁乃洲先生、項兵先生及沈埃迪先生。本年度，審核委員會於二零零五年四月十一日及九月十二日舉行了兩次會議，與管理層討論財務申報事宜，包括審閱集團財務申報程序，集團內部監控系統是否足夠及有效率以及中期及年度之財務報表。

本集團截至二零零五年十二月三十一日止之年度業績，經已由審核委員會審閱。

企業管治

本公司的企業管治報告列載於本年報之第14頁至第19頁。

核數師

賬目由羅兵咸永道會計師事務所審核，其已卸任惟合資格並願意獲重新委任。

承董事會命

主席
戴小明

香港，二零零六年四月十八日

核數師報告書

PRICEWATERHOUSECOOPERS

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

致：丹楓控股有限公司全體股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第30頁至第83頁之財務報表，該等財務報表乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之財務報表。在編製該等真實兼公平之財務報表時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等財務報表出具獨立意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報表的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈的香港審計準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製財務報表時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合貴公司與貴集團的具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述財務報表足以真實兼公平地顯示貴公司與貴集團於二零零五年十二月三十一日結算時之財務狀況，及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零零六年四月十八日

綜合損益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	6	**32,564**	36,990
銷售成本		**(9,896)**	(11,705)
毛利		**22,668**	25,285
其他收益		**7,918**	177
行政開支		**(17,782)**	(20,437)
其他經營收入		**761**	4,772
投資物業公平值之變動		**60,900**	—
待售物業撥備之撥回		**14,041**	1,974
發展中物業之撥備之撥回		—	8,269
訴訟撥備		—	(6,367)
經營溢利	8	**88,506**	13,673
財務費用	12	**(6,643)**	(20,469)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	13	**114,578**	(167,087)
除稅前溢利／(虧損)		**196,441**	(173,883)
稅項	14	**(18,568)**	(282)
年度溢利／(虧損)		**177,873**	(174,165)
以下各方應佔：			
本公司股東		**177,873**	(174,081)
少數股東權益		—	(84)
		177,873	(174,165)
		港仙	港仙
每股溢利／(虧損)	15	**15.7**	(15.3)

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元 (重列)
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	16	**256**	504
投資物業	17	**415,270**	354,370
租賃土地	18	**328**	331
聯營公司	20	**990,861**	847,974
可供出售之財務資產	21	**37,477**	—
投資證券	22	—	12,592
		1,444,192	1,215,771
流動資產			
待售物業		**213,501**	194,904
待售投資	23	**128,913**	—
業務及其他應收賬款	24	**23,644**	15,581
應收聯營公司賬款	20	**357,309**	393,215
可收回稅項		—	2,858
現金及銀行結餘		**16,727**	17,154
		740,094	623,712
總資產		**2,184,286**	1,839,483

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元 (重列)
權益			
股本	25	**567,803**	567,803
儲備	26	**1,255,634**	927,584
總權益		**1,823,437**	1,495,387
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	27	**48,937**	39,208
流動負債			
應付賬款及應計款項	28	**203,887**	194,339
應付聯營公司賬款	20	**12,417**	11,614
銀行貸款及透支	29	**89,689**	98,935
應付稅項		**5,919**	—
		311,912	304,888
總負債		**360,849**	344,096
總權益及負債		**2,184,286**	1,839,483
流動資產淨額		**428,182**	318,824
資產總額減流動負債		**1,872,374**	1,534,595

董事會代表

戴小明
董事

干曉勁
董事

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	16	**128**	317
附屬公司	19	**1,904**	1,904
可供出售之財務資產	21	**3,090**	—
投資證券	22	—	1,405
		5,122	3,626
流動資產			
業務及其他應收賬款	24	**1,541**	1,346
應收附屬公司賬款	19	**455,929**	502,307
現金及銀行結餘		**14,125**	15,285
		471,595	518,938
總資產		**476,717**	522,564
權益			
股本	25	**567,803**	567,803
儲備	26	**(155,799)**	(120,690)
總權益		**412,004**	447,113
負債			
非流動負債			
遞延稅款負債	27	—	142
流動負債			
應付賬款及應計款項	28	**25,296**	25,666
應付附屬公司賬款	19	**594**	613
銀行透支	29	**38,823**	49,030
		64,713	75,309
總負債		**64,713**	75,451
總權益及負債		**476,717**	522,564
流動資產淨額		**406,882**	443,629
資產總額減流動負債		**412,004**	447,255

董事會代表

戴小明
董事

干曉勁
董事

綜合權益變動報表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	股東權益			少數股東	
	股本	**儲備**	**分項數額**	**權益**	**總額**
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零四年十二月三十一日結餘，如前呈列	567,803	927,584	1,495,387	—	1,495,387
年初調整(附註2a)					
可供出售財務資產(會計準則第三十二及三十九號)	—	21,428	21,428	—	21,428
待售投資(財務準則第五號)	—	126,481	126,481	—	126,481
於二零零五年一月一日，重列	567,803	1,075,493	1,643,296	—	1,643,296
匯兑差異	—	(1,189)	(1,189)	—	(1,189)
可供出售之財務資產公平值之變動	—	3,457	3,457	—	3,457
本年度溢利	—	177,873	177,873	—	177,873
於二零零五年十二月三十一	**567,803**	**1,255,634**	**1,823,437**	—	**1,823,437**
於二零零三年十二月三十一日	567,803	1,002,850	1,570,653	129	1,570,782
匯兑差異	—	507	507	61	568
投資物業重估虧損，扣除税項	—	(171,248)	(171,248)	—	(171,248)
聯營公司投資物業重估盈餘，扣除税項	—	268,385	268,385	—	268,385
變賣投資物業	—	2,063	2,063	—	2,063
變賣聯營公司之物業	—	(695)	(695)	—	(695)
出售一附屬公司	—	(197)	(197)	(106)	(303)
本年度虧損	—	(174,081)	(174,081)	(84)	(174,165)
於二零零四年十二月三十一日	567,803	927,584	1,495,387	—	1,495,387

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金淨額	30(a)	**8,008**	30,471
已付利息及附帶借貸成本		**(2,878)**	(6,170)
已繳香港利得稅		**(171)**	(145)
已繳中國所得稅		**—**	(281)
經營活動產生之現金淨額		**4,959**	23,875
投資活動之現金流量			
出售物業、機械及設備所得款項		**—**	47
出售附屬公司		**—**	801
出售投資物業之收入		**—**	3,195
增添發展中之物業，已扣除資本化利息		**—**	(871)
購買物業、機械及設備		**(112)**	(25)
已收利息		**360**	752
聯營公司之償還		**7,891**	5,123
已收投資證券股息		**—**	371
已收可供出售之財務資產之股息		**467**	—
投資活動產生之現金淨額		**8,606**	9,393
融資活動之現金流量	30(b)		
償還銀行貸款		**—**	(20,472)
償還短期貸款		**—**	(3,174)
融資活動消耗之現金淨額		**—**	(23,646)
現金及現金等價物增加		**13,565**	9,622
於一月一日之現金及現金等價物		**(31,876)**	(41,500)
滙率變動		**(3,785)**	2
於十二月三十一日之現金及現金等價物	30(c)	**(22,096)**	(31,876)

財務報表附註

1. 一般資料

丹楓控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及控股投資。

本公司為一間在香港成立及註冊有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主版上市。註冊地址為香港灣仔港灣道25號海港中心901－903室。

財務報表於二零零六年四月十八日獲董事會批准。

2. 編制基準

財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務準則」)並按照歷史成本法編製，並就若干物業、可供出售之財務資產及待售投資之重估按公平值列賬而作出修訂。

編製符合財務準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。在本財務報表中涉及高度的判斷或複雜程度，或重要假設和估算的範疇於附註5中披露。

2. 編制基準(續)

(a) 會計政策之變動

在二零零五年，本集團採納自二零零五年一月一日起之會計年度生效，並與本集團業務有關下列之新訂或經修訂《香港財務報告準則》及《香港會計準則》(「會計準則」)之詮釋(「詮釋」)(「統稱新財務準則」)：

會計準則第一號	財務報表之呈報
會計準則第七號	現金流量表
會計準則第八號	會計政策、會計估算的變動及錯誤
會計準則第十號	結算日後事項
會計準則第十六號	物業、機械及設備
會計準則第十七號	租賃
會計準則第二十一號	滙率變更之影響
會計準則第二十三號	借貸成本
會計準則第二十四號	關聯人仕之披露
會計準則第二十七號	綜合及獨立財務報表
會計準則第二十八號	聯營公司投資
會計準則第三十二號	金融工具：披露及呈報
會計準則第三十三號	每股盈利
會計準則第三十六號	資產減值
會計準則第三十七號	撥備、或然負債及或然資產
會計準則第三十八號	無形資產
會計準則第三十九號	金融工具：確認及計量
會計準則第三十九號(修定)	財務資產與財務負債之過渡及首次確認
會計準則第四十號	投資物業
會計準則－詮釋十二	綜合 — 特別用途實體
會計準則－詮釋二十一	所得稅 — 經重估非折舊資產的收回
財務準則第三號	業務合併
財務準則第五號	可供出售的非流動資產及已終止經營業務

2. 編制基準(續)

(a) 會計政策之變動(續)

會計準則第一號對財務報表之少數股東權益、應佔聯營公司除稅後業績淨額之呈列及其他披露事項造成影響，而會計準則第二十四號對識別關連方及若干其他關連方披露構成影響。採納新訂及經修訂會計準則第一、七、八、十、十六、二十一、二十三、二十四、二十七、二十八、三十三、三十六、三十七、三十八號以及會計準則 — 詮釋第十二及二十一號不會對本集團之會計政策有任何重大影響。會計政策之主要變動概述如下：

(1) 採納會計準則第十七號導致物業、機械及設備中之租賃土地重新分類列作租賃土地。租賃土地之一次過付款於租賃期按直線法於損益表內攤銷。若有減值時，減值於損益表內沖銷。

過去年間，租賃土地乃按個別物業用途分別列於物業、機械及設備。列於物業、機械及設備之租賃土地及建築物按租賃期折舊，而發展中及作出售用途之物業則以原值(內含土地及建築成本)減可見虧損準備入賬。由於此會計政策變動之結果並無重大影響，故未有進行前期調整。

(2) 採納會計準則第三十二及三十九號導致會計政策變動，涉及按公平值透過損益列賬之財務資產及可供出售財務資產之分類，按公平值入賬。可供出售財務資產之公平值變動所產生之未變現收益及虧損於權益確認。可供出售財務資產出售或有虧損時，累計公平值調整計入損益表。採納會計準則第三十二號及三十九號亦導致貸款及應收賬款及借貸之確認及計量之變動。貸款及應收賬款乃採用實際利率法以攤銷成本入賬。貸款以公平值扣除交易費用後之淨額初始確認，其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

過去年間，集團將附屬公司及聯營公司以外之投資分類為投資證券，並以成本減準備入賬。因此，改變會計政策後，本集團於二零零五年一月一日之儲備增加21,428,000港元(乃代表該日財務資產的公平值與賬面值之差額)。

2. 編制基準(續)

(a) 會計政策之變動(續)

會計準則第三十九號並不容許金融資產及負債根據該準則作追溯性之確認、終止確認或計量。因此，於二零零四年十二月三十一日之比較金額並無予以重列。

(3) 採納會計準則第四十號導致會計政策變動，投資物業之公平值變動於損益表確認。過去年間，估值增值計入投資物業重估儲備。減值則首先與早前之增值(以組合為基礎)抵銷，餘額則於損益表扣減。在會計準則第四十號之過渡條款容許下，前期之比較數額不作重列。由於此會計政策之變動，因此於二零零五年一月一日為數945,730,000港元之投資物業儲備，已重新分類為保留溢利。

(4) 採納財務準則第三號導致商譽之會計政策變動。商譽按年進行減值測檢，以成本減累計減值列賬。收購方於被收購方可辨識資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超過企業合併成本之部份，會立即在綜合損益表中確認。

過去年間，商譽乃按不超過二十年之估計可使用年限以直線法攤銷。商譽之價值每年複檢，只有當董事會認為減值屬非短期性質方會作出撥備。假如淨資產應佔之公平值超過收購代價，則有關差額在收購年度確認為收入或按所收購之非貨幣資產之加權平均可使用年限內確認為收入。此會計政策之變動對本集團並無任何財務影響。

2. 編制基準(續)

(a) 會計政策之變動(續)

(5) 採納財務準則第五號導致會計政策變動，涉及待售非流動資產之分類，以及資產分類時間之定義須符合「待售」或已出售之準則。因此，本集團佔前附屬公司北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)之61.1%權益，已重新分類為待售投資。根據財務準則第五號，此改變已如期應用，毋須對上個會計期間作出前期調整。因此，於二零零五年一月一日之保留溢利增加126,481,000港元。

會計政策之所有變動乃根據各項準則之過渡規定作出，且所有準則均須追溯應用，惟會計準則第三十二號、第三十九號及第四十號，以及財務準則第三號及第五號除外。因此，二零零四年比較數字已根據有關規定重列或修訂。下文附註(b)及(c)概述會計政策所有變動之影響：

(b) 對二零零五年度財務報表之影響

採納新財務準則後，截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之綜合損益表及綜合資產負債表之有關項目已增加／(減少)如下：

(i) *綜合損益表*

	會計準則第一號 千港元	會計準則第四十號 千港元	財務準則第五號 千港元	總額 千港元
投資物業之公平值變動		60,900		60,900
其他經營收入			2,432	2,432
經營溢利				63,332
應佔聯營公司溢利／(虧損)	(30,205)	176,933		146,728
除稅前溢利				210,060
稅項	(30,205)	39,408		9,203
股東本年度應佔溢利	—	198,425	2,432	200,857
	港仙	港仙	港仙	港仙
每股溢利	—	17.5	0.2	17.7

2. 編制基準(續)

(b) 對二零零五年度財務報表之影響(續)

(ii) *綜合資產負債表*

	會計準則第十七號 千港元	會計準則第四十號 千港元	會計準則第三十二號及第三十九號 千港元	財務準則第五號 千港元	總額 千港元
非流動資產					
物業、機械及設備	(328)	(415,270)			(415,598)
投資物業		415,270			415,270
租賃土地	328				328
聯營公司			(346,778)		(346,778)
可供出售之財務資產			37,477		37,477
投資證券			(16,561)		(16,561)
業務及其他應收賬款			3,969		3,969
流動資產					
待售物業				128,913	128,913
應收聯營公司賬款			358,532		358,532
	—	—	36,639	128,913	165,552
權益					
重估儲備		(1,144,155)	24,885		(1,119,270)
保留溢利		1,144,155		128,913	1,273,068
流動負債					
應付聯營公司賬款			11,754		11,754
	—	—	36,639	128,913	165,552

2. 編制基準(續)

(c) 二零零四年度財務報表之重列

根據載於上文附註(a)各項新財務準則之過渡規定，之前呈列在截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表之綜合損益表及綜合資產負債表之有關項目已調整如下：

(i) *綜合損益表*

	如前呈列	會計準則第一號	重列
	千港元	千港元	千港元
營業額	36,990		36,990
銷售成本	(11,705)		(11,705)
毛利	25,285		25,285
其他收益	177		177
行政開支	(20,437)		(20,437)
其他經營收入	4,772		4,772
待售物業撥備之撥回	1,974		1,974
發展中物業撥備之撥回	8,269		8,269
訴訟撥備	(6,367)		(6,367)
經營溢利	13,673		13,673
財務費用	(20,469)		(20,469)
應佔聯營公司虧損	(157,984)	(9,103)	(167,087)
除稅前虧損	(164,780)		(173,883)
稅項	(9,385)	9,103	(282)
本年虧損	(174,165)	—	(174,165)
以下各方應佔：			
本公司股東	(174,081)	—	(174,081)
少數股東權益	(84)	—	(84)
	(174,165)	—	(174,165)
	港仙		港仙
每股虧損	(15.3)	—	(15.3)

2. 編制基準(續)

(c) 二零零四年度財務報表之重列(續)

(ii) *綜合資產負債表*

	如前呈列 千港元	會計準則 第十七號 千港元	會計準則 第三十二號 及第三十九號 千港元	會計準則 第四十號 千港元	重列 千港元
資產					
非流動資產					
物業、機械及設備	355,205	(331)		(354,370)	504
投資物業	—			354,370	354,370
租賃土地	—	331			331
聯營公司	1,229,575		(381,601)		847,974
投資證券	17,230		(4,638)		12,592
流動資產					
待售物業	194,904				194,904
業務及其他應收賬款	10,943		4,638		15,581
應收聯營公司賬款	—		393,215		393,215
可收回稅項	2,858				2,858
現金及銀行結餘	17,154				17,154
總資產	1,827,869	—	11,614	—	1,839,483
權益金額					
股本	567,803				567,803
儲備	927,584				927,584
總權益	1,495,387				1,495,387
負債					
非流動負債					
遞延稅項負債	39,208				39,208
流動負債					
應付賬款及應計款項	194,339				194,339
應付聯營公司賬款	—		11,614		11,614
銀行貸款及透支	98,935				98,935
總負債	332,482				344,096
總權益及負債	1,827,869	—	11,614	—	1,839,483

2. 編制基準(續)

(d) 尚未生效之準則、修訂及詮釋

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效之若干新準則、修訂及對現行準則之詮釋。該等準則、修訂及詮釋於二零零六年一月一日或其後開始之會計年度期間生效。

自二零零六年一月一日生效

會計準則第十九號(修訂)	僱員福利—精算損益、集團計劃及披露
會計準則第二十一號(修訂)	滙率變更之影響—於外國業務之投資淨額
會計準則第三十九號(修訂)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計方法
會計準則第三十九號(修訂)	公平價值之選擇
會計準則第三十九號及財務準則第四號(修訂)	金融工具：確認及計量及保險合同—財務擔保合同
財務準則第六號	礦物資源勘探及評估
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第四號	決定某項安排是否包括租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第五號	解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第六號	參與特定市場—廢棄電力及電子設備所產生之負債

自二零零七年一月一日生效

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第七號	根據會計準則第二十九號嚴重通脹經濟之財務報告應用重列法
財務準則第七號及會計準則第一號之修訂	財務工具：披露、對會計準則第一號之補充修訂及財務報告之呈列 — 資本披露

本集團已開始評估該等新準則、修訂及詮釋之影響，惟目前仍未能確定該等新準則、修訂及詮釋及修訂對經營業績及財務狀況是否構成重大影響。

3. 主要會計政策概要

下文載列編製財務報表所應用之主要會計政策。除上文附註2(a)所呈列外，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表，並包括本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

於年內購入或出售之附屬公司及聯營公司之應佔業績，由收購日起或計至出售日止(如適用)計入綜合損益表。

出售附屬公司或聯營公司之收益或虧損，根據出售時之資產淨值及應佔但未撇銷之商譽數額計算。

(b) 附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制董事會組成，控制過半數投票權或持有過半數已發行權益股本之公司。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司之入賬方法。收購成本根據於交易日期所給予資產、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債之公平值計算，另加該收購直接應佔成本。在企業合併中所收購可辨識之資產以及所承擔之負債及或然負債，首先以其於收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超過本集團應佔所收購可辨識資產淨值公平值之數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平值，該差額直接在損益表確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司(續)

集團內公司之間之交易、交易之結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損列賬。附屬公司之業績由本公司按股息收入入賬。

(c) 少數股東權益

少數股東權益指外界股東於附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

本集團視與少數股東之交易為非本集團內間之交易。出售權益予少數股東所產生之本集團收益及損失計入損益表。收購少數股東權益產生之商譽，即任何支付之代價與被收購附屬公司有關股權之賬面資產淨值之間之差額。

(d) 聯營公司

聯營公司指持有股權作長期投資及可對其管理層行使重大影響力而並非附屬公司，附帶有20%至50%投票權之股權。

聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備之變動則於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後之變動而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

3. 主要會計政策概要(續)

(d) 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司之間交易之未實現收益按集團在聯營公司權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。

(e) 商譽

商譽指於收購附屬公司及聯營公司之生效日期，收購成本超過本集團應佔所收購可辨識資產淨值公平值之數額；若為增持附屬公司，則指收購成本超過所增持少數股東權益內含賬面值之數額。收購成本乃按交易時所支付之資產、股本工具及所承擔之負債之公平值計算，並加上收購產生之直接費用。

收購附屬公司所產生之商譽列載於無形資產內，而收購聯營公司所產生之商譽列載於聯營公司投資內。商譽按年進行減值測檢，以成本值減累計減值列載。

若收購成本較所收購之資產淨值公平值或增持之少數股東權益內含賬面值為低，則差額即代表負商譽並直接於綜合損益表內確認。

(f) 物業、機械及設備

物業、機械及設備按歷史成本值減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔之開支。其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養在產生之財政期間內於損益表支銷。

3. 主要會計政策概要(續)

(f) 物業、機械及設備(續)

物業、機械及設備之折舊按該資產之成本值扣除剩餘價值累計減值虧損及對本集團而言之估計可使用年限以直線法攤銷。所採用之主要可使用年限如下：

樓宇	尚餘租期或40年，以較短者為準
辦公室設備	5年
傢俬及裝置	5年
汽車	5年至10年

資產之剩餘價值及可使用年限在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至估計可收回價值。

出售之溢利或虧損乃由出售有關資產所得款項淨額與賬面值兩者之差額釐定，並於損益表中確認。

(g) 投資物業

集團不佔用而持有作收取長線租金收入或資本增值用途者均列作投資物業。投資物業包括永久業權土地、經營租約下之土地及財務租約下之建築物。經營租約下之土地若符合投資物業其餘定義亦按投資物業分類及入賬，而經營租約將視同財務租約入賬。

投資物業起始以成本值入賬，並包括有關交易費用。此後，投資物業按公平值入賬，公平值之估值由外聘測量師作出。公平值之變動於損益表內確認。

其後支出只有在與該物業有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該物業之成本能可靠衡量時，才計入在物業之賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

3. 主要會計政策概要(續)

(g) 投資物業(續)

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機械及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，被分類為發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業入賬。

若物業因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機械及設備之重估儲備。然而，若公平值引致以往之減值虧損撥回，則該回撥於損益表確認。

(h) 租賃土地

資產擁有權之絕大部份風險及回報由出租者保留之租賃皆作為經營租賃入賬。經營租賃之租金支出在扣除自出租者提供之優惠後，以直線法於租賃期內在損益表中支銷。

租賃土地為土地租賃之不可退回租金付款，並按成本值扣除累計攤銷列賬。以直線法於租賃期內攤銷預付款項。倘出現減值，會於損益表中支銷。

(i) 資產減值

沒有確定使用年限之資產毋須攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作貶值或攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回數額之差額確認。可收回數額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按獨立可辨識現金流量(現金產生單位)之最低層次組合。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 待售物業

待售物業包括在流動資產內，並以成本或估計可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃根據預計銷售所得款項扣除估計銷售開支而釐定。

(k) 投資

本集團將其投資分類如下：按公平值透過損益列賬之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資之分類，並於每個結算日重新評估有關分類。

(a) *按公平值透過損益列賬之財務資產*

若資產為持作買賣或預期將於結算日後十二個月內變現，則按公平值透過損益列賬之財務資產分類為流動資產。若資產在購入時主要用作在短期內出售或由管理層指定作此用途，則分類為財務資產。按公平值透過損益列賬之財務資產開始時按公平值確認及其後則按公平值入賬，並在損益表支銷交易成本。

(b) *貸款及應收賬款*

貸款及應收賬款包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收賬款以實際利率法按攤銷成本入賬。

(c) *可供出售財務資產*

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。可供出售財務資產起始時按公平值加交易成本確認，其後則按公平值入賬。

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 投資(續)

經常買賣之投資在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

因為「按公平值透過損益列賬之財務資產」類別之公平值變動而產生之已實現及未實現盈虧，於財政年度列入產生之損益表內。被分類為可供出售之非貨幣證券公平值變動產生之未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之證券被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資證券之盈虧。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術釐定公平值。該等技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、折現現金流量分析和經改良之期權定價模式，以反映發行人之具體情況。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售之股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在該等證據，累計虧損按收購成本與當時公平值之差額，減該財務資產之前在損益表確認之任何減值虧損計算，自權益中剔除並在損益表入賬。在損益表確認之股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。

3. 主要會計政策概要(續)

(l) 業務及其他應收賬款

業務及其他應收賬款起始時按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本扣除減值撥備計算。倘有客觀證據證明本集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款項，則會對業務及其他應收賬款作出減值撥備。債務人如有嚴重財務困難、債務人可能會破產或進行債務重組，及債務人不能履行或違反付款協定均被視為應收賬款減值之跡象。撥備數額為資產賬面值與按實際利率估計未來現金流量之現值兩者之差額。撥備數額在損益表內其他經營開支中確認。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘、在銀行及財務機構於存款日起計三個月內可隨時提取之存款，減銀行透支及向銀行及財務機構墊支日期起計三個月內償還墊款。

(n) 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生之交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費，以及過戶及印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款項扣除交易成本後與贖回價值之任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

除非本集團擁有無條件權利將負債之償還遞延至結算日後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

(o) 撥備

當因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(p) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時性差異作全數撥備。然而，倘為在企業合併以外交易中首次確認之資產或負債所產生之遞延稅項，而有關企業合併在交易進行之時概無對會計或應課稅損益構成影響，則該等遞延稅項不作入賬。遞延稅項以結算日已頒布或正式頒布之稅率(及法例)釐定，預期有關稅率於有關遞延稅項資產變現或遞延稅項負債結算之時採納。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時性差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司之暫時性差異而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(q) 僱員福利

僱員之年假及長期服務休假權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不予確認，直至僱員正式休假為止。

本集團於僱員提供服務後產生現有法律或推定責任，並能可靠地估計責任時，確認就結算日後十二個月內全面到期之花紅計劃之撥備。

界定供款退休計劃之供款於供款相關年度之損益表中支銷。

(r) 外幣滙兌

集團旗下實體之財務報表所列交易均採用有關公司營業所在地之主要經濟環境之通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。財務報表以港元列賬，港元為本公司之功能貨幣及列賬貨幣。

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 外幣滙兌(續)

外幣交易按交易當日之滙率兑換為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬之現金流量對沖和淨投資對沖外，因結算交易及按結算日滙率換算外幣資產及負債所產生之外滙盈虧均於損益表確認。

非貨幣性項目之換算差額(按公平價值計算盈虧之股權工具)列作部份公平價值之盈虧。非貨幣性項目(列為可供出售之財務資產之股權工具)之換算差額，計入外滙儲備。

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

(a) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該資產負債表日期之收市滙率換算；

(b) 每份損益表內之收入及開支按平均滙率換算；及

(c) 所有由此產生之滙兑差額確認為權益之獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之滙兑差額列入權益。當售出一項海外業務時，該等滙兑差額在損益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收市滙率換算。

(s) 或然負債

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

3. 主要會計政策概要(續)

(s) 或然負債(續)

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變而導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

(t) 收入之確認

當完成有關銷售而物業之風險及回報轉移到買家後，已落成物業之銷售確認為收入。租金收入扣除給予承租人之任何優惠後，於租賃期間以直線法確認。物業管理收入則於服務提供時確認。利息收入按時間比例基準利用實際利率法確認，計入未償還本金數額及適用之實際利率。股息收入於肯定有權收取款項時確認。

(u) 分類報告

業務分類指所提供有關產品或服務之風險和回報不同於其他業務分類之資產及業務組別。地域分類提供在某一特定之經濟環境中有關產品或服務之風險和回報不同於其他經濟環境之資料。

(v) 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息成為本公司之法律及推定責任而應付股息期間於財務報表確認為負債。

4. 財務風險管理

本集團之活動承受著多種財務風險：包括外幣風險、信貸風險及現金流量利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團不會利用任何衍生金融工具對沖其承受之風險。

4. 財務風險管理（續）

財務風險管理由財務部按照董事會批准之政策執行。董事會為整體風險管理提供準則，亦為若干特定範疇提供政策，例如外滙風險、利率風險、信貸風險、使用非衍生金融工具，以及投資額超過流動資金。

(a) 外滙風險

本集團主要在香港及中國大陸營運，故此承受涉及港幣之多宗交易所產生之外滙風險。外滙風險來自未來業務交易、已確認資產及負債，以及海外業務之淨投資。

本集團持有若干海外業務投資，該等業務之淨資產承受外幣風險。本集團在中國大陸之海外業務之淨資產所產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之貸款管理。

(b) 信貸風險

本集團並無主要集中於任何單一對手方或對手群所引致之信貸風險。本集團有政策確保產品乃向信貸紀錄良好之客戶銷售，以及限制對任何財務機構之信貸額。

(c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金及有價證券、透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金及有能力結算市場持倉。本集團致力透過已承諾之可用信貸額度維持資金靈活性。

(d) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團並無重大計息資產，因此本集團之收入及經營現金流量基本上不受市場利率變化影響。

本集團之利率風險來自銀行貸款及透支。本集團因按不同利率授出之貸款而承受現金流量利率風險；而按固定利率授出之貸款則使本集團承受公平值利率風險。本集團維持其大部份貸款於不同利率工具。

4. 財務風險管理(續)

(e) 公平值估算

在活躍市場買賣之金融工具之公平值根據結算日之市場報價釐定。本集團所持財務資產之市場報價為當時之買盤價；而財務負債之適當財務報價為當時之賣盤價。

並非在活躍市場買賣之金融工具之公平值以估值技術釐定。本集團運用多種方法，並根據每個結算日當時之市場狀況作出假設。長期貸款之公平值以預期未來支出按市場利率貼現估算。

一年內到期之金融資產及負債之面值減去任何預計信貸調整後、應收業務賬款及預付款項、現金及現金等價物、應付業務賬款及應計款項，以及目前之貸款均假設約為其公平值。

5. 關鍵會計估算及判斷

本集團對會計估算及判斷持續進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在有關情況下對未來事件之合理預期。

(a) 關鍵會計估算及判斷

本集團對未來作出估算及假設。如其定義，會計估算甚少與實際業績完全吻合。對本集團資產負債之賬面值有重大影響之估算及假設討論如下。

(1) *投資物業*

各項投資物業之公平值於各個結算日由獨立估值師參照可資比較之市場交易，以及按租金收入淨額或收入淨額資本化扣減開支之基準釐定。該等方法以未來業績之估算及一系列有關物業之收入及開支，以及未來經濟狀況之假設作基準。各項投資物業之公平值反映(其中包括)現有租賃之租金收入及按照目前市況就有關未來租賃之租金收入作出假設。公平值亦按類似基準反映有關物業可預期之任何現金流出。

5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 關鍵會計估算及判斷(續)

(2) *待售資產*

倘於任何情況或變動下，有跡象顯示資產之賬面值可能受到影響，則須對各項資產之公平值進行檢討。公平值亦反映貼現後可藉扣減與銷售有直接關連之估算開支後之最終銷售而預計之現金流量淨額。

(3) *應收賬款*

倘有客觀證據顯示本集團最終未能根據原訂條款收回到期款項，則會作出應收賬款之減值。估算乃基於債務人之財務狀況及債務人破產、違約或拖欠之可能性而作出。撥備計及按實際利率貼現之估算未來現金流量現值。

(b) 應用會計政策之關鍵判斷

本集團自行釐定物業符合列作投資物業、分類為發展中物業或待售物業。在作出有關判斷時，本集團考慮物業所提供之現金流量是否高度獨立於本集團所持之其他資產。業主自用物業所提供之現金流量不僅來自物業本身，同時亦來自生產或供應過程中所運用之其他資產。

各項物業依據就管理目的劃分之用途之判斷而重新分類。於作出判斷時，本集團對各物業均作獨立考慮，而物業則相應入賬。

6. 營業額

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元
租金	**26,929**	31,398
物業管理費	**4,808**	4,469
利息	**360**	752
非上市投資之股息收入	**467**	371
	32,564	36,990

7. 分類資料

本集團之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及控股投資，並無其他可辨識獨立業務。按照本集團之內部財務報告及經營活動，主要分類報告及次要分類報告分別為按業務劃分資料及按地區市場劃分資料。分類資產主要包括物業、機械及設備、其他非流動資產、待售物業、應收賬款及預付款項，不包括之項目主要為若干投資、現金及銀行結餘。分類負債主要包括應付貿易賬款及應計款項。概無業務分類間進行之銷售或交易。

(a) 按業務劃分

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	不可攤分 千港元	總額 千港元
二零零五年十二月三十一日止年度						
營業額	—	**26,929**	**4,808**	**827**		**32,564**
分類業績	**12,637**	**77,494**	**4,163**	**10,428**		**104,722**
不可分攤之公司開支					**(16,216)**	**(16,216)**
經營溢利						**88,506**
財務費用						**(6,643)**
聯營公司應佔溢利／（虧損）	**(39,166)**	**153,744**	—	—		**114,578**
除稅前溢利						**196,441**
稅項						**(18,568)**
本年度溢利						**177,873**
二零零四年十二月三十一日止年度						
營業額	—	31,398	4,469	1,123		36,990
分類業績	(2,075)	25,746	3,490	3,627		30,788
不可分攤之公司開支					(17,115)	(17,115)
經營溢利						13,673
財務費用						(20,469)
聯營公司應佔虧損	(162,631)	(4,456)	—	—		(167,087)
除稅前虧損						(173,883)
稅項						(282)
本年度虧損						(174,165)

7. 分類資料(續)

(a) 按業務劃分(續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	不可攤分 千港元	總額 千港元
於二零零五年十二月三十一日						
分類資產	**296,779**	**700,278**	**1,754**	**175,193**		**1,174,004**
聯營公司	**—**	**990,861**	**—**	**—**		**990,861**
不可攤分資產					**19,421**	**19,421**
總資產						**2,184,286**
分類負債	**254,879**	**72,406**	**2,224**	**24,405**		**353,914**
不可攤分負債					**6,935**	**6,935**
總負債						**360,849**
資本開支	**—**	**—**	**—**	**—**	**112**	**112**
折舊及攤銷	**52**	**—**	**1**	**—**	**309**	**362**
應收業務賬之減值準備	**3,069**	**—**	**—**	**—**	**—**	**3,069**
待售物業撥備之撥回	**(14,041)**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(14,041)**
於二零零四年十二月三十一日						
分類資產	307,690	647,490	1,729	16,375		973,284
聯營公司	12,743	835,231	—	—		847,974
不可攤分資產					18,225	18,225
總資產						1,839,483
分類負債	250,372	21,378	2,023	—		273,773
不可攤分負債					70,323	70,323
總負債						344,096
資本開支	—	7	—	—	18	25
折舊及攤銷	225	48	4	—	384	661
投資證券撥備之撥回	—	—	—	(2,341)	—	(2,341)
待售物業撥備之撥回	(2,557)	583	—	—	—	(1,974)
發展中物業撥備之撥回	—	(8,269)	—	—	—	(8,269)
訴訟撥備	6,367	—	—	—	—	6,367

7. 分類資料(續)

(b) 按地區市場劃分

	營業額 千港元	分類業績 千港元	資產總額 千港元	資本支出 千港元
二零零五年				
香港	**28,734**	**67,244**	**1,730,493**	**69**
中國大陸	**3,830**	**21,262**	**453,793**	**43**
	32,564	**88,506**	**2,184,286**	**112**
二零零四年				
香港	28,969	4,206	1,498,834	21
中國大陸	8,021	9,467	340,649	4
	36,990	13,673	1,839,483	25

8. 經營溢利

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元
經營溢利已計入下列各項：		
滙兑利益	**3,928**	—
投資證券撥備之撥回	—	2,341
並已扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)(附註9)	**10,752**	12,090
折舊及攤銷	**362**	661
有租金收入之投資物業產生之直接經營開支	**5,414**	6,488
無租金收入之投資物業產生之直接經營開支	**1,162**	775
土地及樓宇之經營租賃租金	**1,734**	1,727
出售物業、機械及設備之虧損	**5**	43
出售投資物業之虧損	—	2,250
應收業務賬款之撥備	**3,069**	—
核數師酬金		
審核服務	**850**	800
非審核服務	**116**	56
滙兑虧損	—	19

9. 員工成本(包括董事酬金)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪酬工資	**10,359**	11,748
社會保障成本	**195**	164
界定供款計劃(附註10)	**198**	178
	10,752	12,090

10. 退休福利成本

本集團實行一項界定供款公積金計劃(「該計劃」)及強制性公積金計劃(「強積金」),分別適用於在二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員及全體香港僱員(於二零零零年十二月一日生效)。該計劃及強積金之資產由獨立管理資金持有,獨立於本集團其他資產。本集團及僱員對該計劃及強積金作出之供款額以僱員每月薪酬之百分比計算。因僱員在取得全數供款利益前退出該計劃而沒收之供款可以用作扣減對該計劃之供款。於年內該計劃被使用之沒收供款合共為40,000港元(二零零四年:27,000港元),而退還本集團之款額為22,000港元(二零零四年:40,000港元)。於二零零五年十二月三十一日,概無沒收之可供減少未來供款(二零零四年:62,000港元)。

此外,本集團並參加其業務所在的中國各大城市之市政府管理之僱員退休計劃。本集團須每月作出界定供款,而供款率則按每月薪金開支之若干百分比計算。各地市政府將承擔本集團現時及日後退休僱員之退休福利。

於損益表支銷之成本乃本集團對該等計劃應付之供款。

11. 董事及高層管理人員之酬金

(a) 董事酬金

姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	界定供款計劃 千港元	總額 千港元
二零零五年					
戴小明	**10**	**2,797**	**194**	**12**	**3,013**
干曉勁	**10**	**2,030**	**169**	**12**	**2,221**
梁乃洲	**220**	—	—	—	**220**
項兵	**220**	—	—	—	**220**
沈埃迪	**220**	—	—	—	**220**
	680	**4,827**	**363**	**24**	**5,894**
二零零四年					
戴小明	10	2,862	194	12	3,078
干曉勁	10	2,030	169	12	2,221
梁乃洲	206	—	—	—	206
項兵	220	—	—	—	220
沈埃迪	220	—	—	—	220
	666	4,892	363	24	5,945

年內，本公司董事概無放棄收取彼等酬金之權利。董事為有權力及責任計劃、指揮及控制本集團活動之主要管理人員。

(b) 五名最高薪人士

於本年度，本集團五名最高薪人士中包括兩名(二零零四年：兩名)董事，彼等之酬金已於上文附註(a)中反映。餘下三名(二零零四年：三名)人士之酬金如下：

	二零零五年 **千港元**	二零零四年 千港元
薪金及津貼	**1,890**	1,540
酌情花紅	**158**	128
界定供款計劃	**92**	73
	2,140	1,741

11. 董事及高層管理人員之酬金(續)

(b) 五名最高薪人士(續)

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	二零零五年	二零零四年
零 — 1,000,000港元	**2**	2
1,000,001港元至1,500,000港元	**1**	1
	3	3

12. 財務費用

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款及透支利息	**6,518**	18,259
不須於五年內全數償還之其他貸款利息	**—**	669
過期應付款之利息	**—**	1,323
其他附帶借貸成本	**125**	218
	6,643	20,469

13. 應佔聯營公司之溢利／(虧損)

應佔聯營公司溢利減虧損包括為數176,933,000港元之應佔投資物業公平值增加及為數30,205,000港元(二零零四年：9,103,000港元)之稅項支出。於二零零四年，應佔投資物業重估增值直接撥作儲備。聯營公司之投資物業於二零零五年十二月三十一日由獨立專業估值師根據公開市值作出估值。

14. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本期		
香港	352	134
中國大陸	8,487	—
遞延(附註27)	9,729	148
	18,568	282

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零四年：17.5%)作出準備。集團在中國成立之附屬公司在年內應課所得稅是按其在中國經營溢利以其現行稅率作出準備。

本集團有關除稅前溢利／(虧損)之稅項有別於若採用香港稅率而計算之理論稅額，差額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	196,441	(173,883)
聯營公司應佔(溢利)／虧損	(114,578)	167,087
	81,863	(6,796)
稅款支出／(撥回)按17.5%稅率(二零零四年：17.5%)	14,326	(1,189)
不同稅率之影響	340	(188)
無須課稅之收入	(6,249)	(2,282)
不可扣稅之支出	369	3,057
使用早前未有確認之稅損	(631)	(2,222)
未有確認之暫時性差異	1,870	2,994
往年度撥備不足之稅項	8,543	112
稅項支出	18,568	282

15. 每股溢利／(虧損)

每股溢利乃根據本公司股東應佔溢利177,873,000港元(二零零四年：虧損174,081,000港元)及本年度1,135,606,132(二零零四年：1,135,606,132)股已發行股份計算。由於本年度並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份，故並無呈列攤薄後之每股溢利或虧損。

16. 物業、機械及設備

	樓宇 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本集團					
成本					
於二零零三年十二月三十一日	16,880	1,880	6,515	4,576	29,851
滙兑率之改變	16	—	3	2	21
添置	—	22	3	—	25
出售	—	(196)	(52)	(1,351)	(1,599)
出售附屬公司	(16,842)	(50)	—	(400)	(17,292)
於二零零四年十二月三十一日	54	1,656	6,469	2,827	11,006
滙兑率之改變	—	6	70	5	81
添置	—	112	—	—	112
出售	—	(49)	(13)	(1,664)	(1,726)
於二零零五年十二月三十一日	**54**	**1,725**	**6,526**	**1,168**	**9,473**
累積折舊及減值					
於二零零三年十二月三十一日	16,865	1,523	6,237	3,763	28,388
滙兑率之改變	17	—	3	—	20
本年內折舊	9	115	138	396	658
出售	—	(122)	(36)	(1,351)	(1,509)
出售附屬公司	(16,841)	(42)	—	(172)	(17,055)
於二零零四年十二月三十一日	50	1,474	6,342	2,636	10,502
滙兑率之改變	—	3	70	4	77
本年內折舊	4	95	121	139	359
出售	—	(47)	(10)	(1,664)	(1,721)
於二零零五年十二月三十一日	**54**	**1,525**	**6,523**	**1,115**	**9,217**
賬面淨值					
於二零零五年十二月三十一日	—	**200**	**3**	**53**	**256**
於二零零四年十二月三十一日	4	182	127	191	504

16. 物業、機械及設備(續)

	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
本公司				
成本				
於二零零三年十二月三十一日	496	2,057	2,248	4,801
添置	18	—	—	18
出售	(42)	(12)	(1,351)	(1,405)
於二零零四年十二月三十一日	472	2,045	897	3,414
添置	112	—	—	112
出售	(40)	—	—	(40)
於二零零五年十二月三十一日	**544**	**2,045**	**897**	**3,486**
累積折舊及減值				
於二零零三年十二月三十一日	412	1,806	1,934	4,152
本年內折舊	37	131	180	348
出售	(40)	(12)	(1,351)	(1,403)
於二零零四年十二月三十一日	409	1,925	763	3,097
本年內折舊	47	120	134	301
出售	(40)	—	—	(40)
於二零零五年十二月三十一日	**416**	**2,045**	**897**	**3,358**
賬面淨值				
於二零零五年十二月三十一日	**128**	—	—	**128**
於二零零四年十二月三十一日	63	120	134	317

17. 投資物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	**354,370**	565,330
出售	**—**	(3,382)
公平值之變動	**60,900**	(207,578)
年終	**415,270**	354,370
包括：		
香港		
租賃期介乎10至50年	**411,400**	350,500
租賃期少於10年	**200**	200
中國大陸		
租賃期超過50年	**1,490**	1,490
租賃期介乎10至50年	**2,180**	2,180
	415,270	354,370

投資物業已於二零零五年十二月三十一日由獨立專業之合資格測量師行戴德梁行有限公司按所有物業於活躍市場之當前價格進行重估。

用作本集團銀行貸款抵押之投資物業賬面淨值為383,400,000港元（二零零四年：328,200,000港元）。

18. 租賃土地

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	**331**	334
攤銷	**(3)**	(3)
年終	**328**	331

租賃土地指為租賃期介乎10至50年之土地預付之經營租賃款項。年內之攤銷包括在行政開支內。

19. 附屬公司

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本	**1,904**	1,904
應收賬款，已扣除撥備	**455,929**	502,307
應付賬款	**594**	613

於二零零五年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於附註34(a)。

除卻為數51,455,000港元(二零零四年：51,455,000港元)及為數180,000,000港元(二零零四年：180,000,000港元)分別每年按6%(二零零四年：6%)及最優惠利率(二零零四年：最優惠利率)之年息計算者外，應收賬款均為無抵押、無利息及無固定之還款期。

應收賬款及應付賬款均以港元計值，其公平值與各自之賬面值相若。

20. 聯營公司

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔資產淨值		
年初	**847,974**	747,229
滙率變動	**(509)**	142
本年度應佔業績		
除稅前溢利／(虧損)	**144,783**	(157,984)
稅項	**(30,205)**	(9,103)
應佔物業重估盈餘，扣除稅項	—	267,690
由應收賬款轉來	**28,818**	—
年終	**990,861**	847,974
應收賬款，已扣除撥備	**357,309**	393,215
應付賬款	**12,417**	11,614

20. 聯營公司(續)

於二零零五年十二月三十一日本公司之主要聯營公司詳情載於附註34(b)。

應收賬款為無抵押、無利息及無固定還款期或須應要求償還。

應收賬款中約22%(二零零四年：27%)以美元計值，其餘則以港元計值。應收賬款及應付賬款之公平值與各自之賬面值相若。

本集團應佔各聯營公司之資產、負債及業績載列如下：

	總資產 千港元	總負債 千港元	營業額 千港元	溢利／除稅後(虧損) 千港元
二零零五年				
Zeta Estates Limited	**1,194,857**	**(285,548)**	**21,809**	**128,270**
北京敬遠房地產有限公司	**247,995**	**(247,995)**	**453**	**(39,166)**
其他	**83,245**	**(1,693)**	**3,035**	**25,474**
	1,526,097	**(535,236)**	**25,297**	**114,578**
二零零四年				
Zeta Estates Limited	1,070,315	(289,278)	18,968	(4,543)
北京敬遠房地產有限公司	545,141	(532,398)	338,903	(162,487)
其他	55,867	(1,673)	2,581	(57)
	1,671,323	(823,349)	360,452	(167,087)

21. 可供出售之財務資產

	本集團 二零零五年 千港元	本公司 二零零五年 千港元
年初，重報	34,020	2,880
轉撥至權益金額之公平值變動	3,457	210
年終	37,477	3,090

可供出售之財務資產指非上市股本證券。

22. 投資證券

	本集團 二零零四年 千港元	本公司 二零零四年 千港元
非上市投資，按成本	20,117	1,405
撥備	(7,525)	—
	12,592	1,405

23. 待售投資

待售投資乃本集團佔前附屬公司，北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)61.1%權益。二零零四年四月二十六日，本集團之全資附屬公司多寶龍有限公司(「多寶龍」)與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)訂立買賣補充協議，以補充日期為二零零三年七月三十日之買賣協議，該買賣補充協議其後由就出售本集團於北京吉祥61.1%全部股本權益而與中國銀泰訂立之補充協議(統稱為「該協議」)予以修訂，總代價如其後於二零零四年六月二十二日所作之修訂，為人民幣134,070,000元(約128,913,000港元)。為履行該買賣協議，已收取定金人民幣25,000,000元(約24,038,000港元)，而餘額人民幣109,070,000元(約104,875,000港元)則將分期收取，並按議定利率計息。於二零零五年十一月二十一日，多寶龍與中國銀泰訂立另一項補充協議，據此，支付出售代價餘額之到期日經修訂，而計算分期利息之方法亦已協定。於二零零六年二月，本集團已收到中國銀泰為數人民幣10,000,000元(約9,615,000港元)之首期價款，連同為數人民幣975,000元(約937,000港元)之應計利息及罰息。根據買賣協議之條款，多寶龍將於二零零六年起將北京吉祥之權益分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。此外，該買賣協議於二零零四年簽訂後，北京吉祥董事會席中四席代表多寶龍之其中兩席已被銀泰取代。故此，北京吉祥已非本集團之附屬公司並分類為待售投資。

24. 業務及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元
業務應收賬款	**4,733**	3,808	—	—
其他應收賬款	**12,382**	5,531	—	—
預付及按金	**6,529**	6,242	**1,541**	1,346
	23,644	15,581	**1,541**	1,346

業務應收賬款乃租客所欠之租金及物業管理費收入，應於提交發票時支付。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
30日內	**1,434**	1,245
31至60日	**354**	749
61至90日	**194**	212
超過90日	**2,751**	1,602
	4,733	3,808

本集團其他應收賬款包括本集團持作可供出售財務資產之若干所投資公司應收為數3,969,000港元(二零零四年：4,638,000港元)之賬款。該等應收賬款為無抵押、按最優惠利率(二零零四年：最優惠利率)計息及無固定還款期。

業務及其他應收賬款之公平值與其賬面值相若。本集團及本公司之業務及其他應收賬款約24%(二零零四年：32%)及10%(二零零四年：5%)以人民幣計值，其餘則以港元計值。

25. 股本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
法定：		
1,600,000,000股每股面值0.50港元之股份	**800,000**	800,000
已發行及已繳足：		
1,135,606,132股每股面值0.50港元之股份	**567,803**	567,803

26. 儲備

	股份溢價 千港元	物業重估儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	外滙儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
本集團						
於二零零四年十二月三十一日，如前呈列	694,070	945,730	—	3,793	(716,009)	927,584
年初調整						
可供出售之財務資產（會計準則第三十二及三十九號）	—	—	21,428	—	—	21,428
投資物業儲備（會計準則第四十號）	—	(945,730)	—	—	945,730	—
待售之投資（財務準則第五號）	—	—	—	—	126,481	126,481
於二零零五年一月一日，重列	694,070	—	21,428	3,793	356,202	1,075,493
滙兑差異	—	—	—	(1,189)	—	(1,189)
可供出售之財務資產之公平值變動	—	—	3,457	—	—	3,457
本年度溢利	—	—	—	—	177,873	177,873
於二零零五年十二月三十一日	**694,070**	—	**24,885**	**2,604**	**534,075**	**1,255,634**
保留：						
本公司及附屬公司	694,070	—	24,885	(6)	(101,327)	617,622
聯營公司	—	—	—	2,610	635,402	638,012
	694,070	—	24,885	2,604	534,075	1,255,634

26. 儲備（續）

	股份溢價 千港元	物業 重估儲備 千港元	外滙儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
本集團					
於二零零三年十二月三十一日	694,070	847,225	3,483	(541,928)	1,002,850
滙兑差異	—	—	507	—	507
投資物業重估虧絀	—	(207,578)	—	—	(207,578)
重估虧絀之遞延税項	—	36,330	—	—	36,330
聯營公司投資物業之重估盈餘	—	322,500	—	—	322,500
聯營公司重估之遞延税項	—	(54,115)	—	—	(54,115)
出售投資物業變現	—	2,063	—	—	2,063
出售一間聯營公司物業變現	—	(695)	—	—	(695)
出售一間附屬公司	—	—	(197)	—	(197)
本年度虧損	—	—	—	(174,081)	(174,081)
於二零零四年十二月三十一日	694,070	945,730	3,793	(716,009)	927,584
保留：					
本公司及附屬公司	694,070	168,067	674	(459,171)	403,640
聯營公司	—	777,663	3,119	(256,838)	523,944
	694,070	945,730	3,793	(716,009)	927,584

26. 儲備(續)

	股份溢價 千港元	投資重估儲備 千港元	外滙備備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
本公司					
於二零零三年十二月三十一日	694,070	—	—	(451,003)	243,067
本年度虧損	—	—	—	(363,757)	(363,757)
於二零零四年十二月三十一日	694,070	—	—	(814,760)	(120,690)
年初調整					
可供出售之財務資產(會計準則第三十二及三十九號)	—	1,475	—	—	1,475
於二零零五年一月一日，重列	694,070	1,475	—	(814,760)	(119,215)
滙兑差異	—	—	(20)	—	(20)
可供出售財務資產之公平值變動	—	210	—	—	210
本年度虧損	—	—	—	(36,774)	(36,774)
於二零零五年十二月三十一日	**694,070**	**1,685**	**(20)**	**(851,534)**	**(155,799)**

根據香港公司條例第79B條之規定計算，本公司並無任何可分派儲備(二零零四年：無)。

27. 遞延稅項負債

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元
年初	**39,208**	75,442	**142**	(1,298)
損益表中扣除（附註14）	**9,729**	148	**(142)**	1,440
在儲備計入因重估投資物業所產生之稅項	—	(36,330)	—	—
重新分類往本期稅項	—	(52)	—	—
年終	**48,937**	39,208	—	142

遞延稅項乃根據負債法按結算日已頒佈之稅率就暫時差異作出全面計算。當有法定權利可將遞延稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項涉及同一稅務司法權區，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。預期所有遞延稅項負債於十二個月後支付。

本集團於本年度遞延稅項負債之變動如下：

	公平值增加		其他		總額	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元
年初	**38,245**	74,575	**963**	867	**39,208**	75,442
損益賬中扣除／(計入)	**9,903**	—	**(174)**	148	**9,729**	148
計入儲備	—	(36,330)	—	—	—	(36,330)
重新分類往本期稅項	—	—	—	(52)	—	(52)
年終	**48,148**	38,245	**789**	963	**48,937**	39,208

本集團為數18,565,000港元（二零零四年：22,128,000港元）有關稅損之遞延稅項資產，並未於財務報告書內確認。未動用之稅損並無期限。

28. 應付賬款及應計款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元
應付業務賬款	**48,010**	47,473	—	—
其他應付款項	**146,809**	141,164	**24,082**	24,012
應計經營開支	**9,068**	5,702	**1,214**	1,654
	203,887	194,339	**25,296**	25,666

本集團應付業務賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
30日內	**448**	368
31至60日	**247**	540
61至90日	**326**	290
超過90日	**46,989**	46,275
	48,010	47,473

本集團其他應付款項包括就出售北京吉祥(附註23)而收取中國銀泰為數人民幣25,000,000元(約24,038,000港元)之按金。此應付款項亦包括為數101,394,000港元(二零零四年：99,426,000港元)之應付索賠撥備，進一步詳情載於下文附註32。

本集團應付賬款及應計款項之公平值與其各自之賬面值相若。本集團應付賬款及應計款項中約91%(二零零四年：90%)以人民幣計值，其餘則以港元計值。

29. 銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	**二零零五年 千港元**	二零零四年 千港元
短期銀行貸款，有抵押（附註a）	**50,866**	49,905	—	—
銀行透支，有抵押（附註b）	**38,823**	49,030	**38,823**	49,030
	89,689	98,935	**38,823**	49,030

(a) 短期銀行貸款以附屬公司北京丹耀房地產有限公司之物業作抵押，並以人民幣計值。

(b) 本集團一筆為數45,000,000港元（二零零四年：75,000,000港元）之銀行透支備用信貸額，乃由本公司一間全資附屬公司所持有之物業為第一法定按揭，以及本公司若干附屬公司已發行股份作抵押。由二零零六年二月開始備用額減至36,000,000港元。

(c) 短期貸款之公平值與其各自之賬面值相若，銀行貸款及透支之實際利率如下：

	二零零五年		二零零四年	
	港元	**人民幣**	港元	人民幣
短期貸款	—	**5.5%**	—	5.5%
銀行透支	**8.3%**	—	5.5%	—

30. 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營產生之現金淨額之調節

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營溢利	**88,506**	13,673
折舊及攤銷	**362**	661
出售投資物業虧損	**—**	2,250
出售物業、機械及設備虧損	**5**	43
待售物業撥備之撥回	**(14,041)**	(1,974)
發展中物業撥備之撥回	**—**	(8,269)
投資證券撥備之撥回	**—**	(2,341)
投資物業之公平值變動	**(60,900)**	—
股息收入	**(467)**	(371)
利息收入	**(360)**	(752)
營運資金變動前之經營溢利	**13,105**	2,920
投資證券減少	**—**	814
待售物業增加	**—**	(3,992)
業務及其他應收賬款增加	**(7,969)**	(2,079)
應付賬款及應計款項增加	**2,872**	32,808
經營產生之現金淨額	**8,008**	30,471

(b) 融資變動之分析

	銀行及其他貸款	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	**49,905**	262,002
滙兑差異	**961**	228
償還	**—**	(23,646)
出售一間附屬公司	**—**	(188,679)
年終	**50,866**	49,905

30. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 現金及現金等價物之分析

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
現金及銀行結存	16,727	17,154
銀行透支	(38,823)	(49,030)
	(22,096)	(31,876)

31. 承擔

(a) 經營租約承擔

有關土地及樓宇之不可解除經營租約下之未來累積最低租金按下列年期支付：

	本集團及本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	1,095	1,251
一年至五年	—	1,069
	1,095	2,320

(b) 應收之經營租約租金

有關投資及其他物業之不可解除經營租約下之未來最低租金按下列年期收取：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	10,555	17,437
一年至五年	9,646	30,433
超過五年	3,424	11,271
	23,625	59,141

32. 訴訟

於二零零三年二月，一位買方向本集團持有85%股本權益之附屬公司北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)所開發之物業提出索償，要求丹耀退還其購房款及支付違約金，其理由包括丹耀未能於該物業之商品房買賣合同規定之時間內取得房產證書。一審裁決中判買方勝訴，因此，本集團已就該索償作出全數撥備(附註28)，同時丹耀對該裁決提出上訴。為保障丹耀所有債權人(包括本集團)之權益獲得合法及公正處置，本公司已於二零零四年十二月申請丹耀清盤。於二零零五年三月，本公司提交丹耀清盤之申請獲北京市第二中級人民法院(「法院」)接納，而丹耀之營運隨後在法院監管下進行。其後，丹耀若干債權人提出反對將丹耀清盤。法院將於審核丹耀之賬目及對丹耀之資產進行估值完成後裁定是否頒佈清盤令。現時，法院仍未作出裁決。然而，董事認為，丹耀可能進行之清盤對本集團整體財務報表將不構成任何重大不利之影響。

33. 期後事項

(a) 於二零零六年二月，多寶龍向中國銀泰收取有關出售北京吉祥61.1%權益為數人民幣10,000,000元(約9,615,000港元)之首期連同為數人民幣975,000元(約937,000港元)之應計利息及罰息。按照補充協議，多寶龍正按比例轉讓北京吉祥16.0%股本權益予中國銀泰，即為數人民幣35,000,000元之已收取代價。

(b) 於二零零六年三月，全資附屬公司萬利海外有限公司同意以現金總代價人民幣9,743,000元(約9,368,000港元)向中國銀泰持有60%權益之附屬公司，北京銀泰置業有限公司，收購兩個於北京興建中之公寓單位，預期於二零零七年八月或之前竣工，代價亦已全數繳付。

34. 主要附屬公司及聯營公司

(a) 附屬公司

名稱	註冊／營業地點	已發行普通股本	所佔股權百分比 本公司	所佔股權百分比 本集團	主要業務
亞證財務有限公司	香港	10,000港元	—	100	財務融資
丹楓(香港)有限公司	香港	1,000,000港元	100	100	控股投資
亞證物業管理有限公司	香港	300,000港元	—	100	物業管理
丹楓(中國)有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
北京丹耀房地產有限公司[1]	中國大陸	11,670,000美元[2]	—	85	物業發展
耀啟投資有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
Dawna Range Company Limited	香港	20港元	—	100	控股投資
鑽石物業管理有限公司	香港	10,000港元	—	100	物業管理
敦文企業有限公司	香港	1,000,000港元	—	100	物業投資
夏紀有限公司	香港	10,000港元	—	100	物業投資
敬安投資有限公司	香港	1,010,000港元	—	100	控股投資
Kirshman Limited	香港	2港元	100	100	控股投資
朗欣投資有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
Oriental Dragon Investment Limited	英屬維京群島／中國大陸	1美元	—	100	物業投資
天權發展有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
Winshine Properties Limited	英屬維京群島／中國大陸	1美元	—	100	物業投資

34. 主要附屬公司及聯營公司(續)

(b) 聯營公司

下列一覽表列示本集團之主要聯營公司，董事會認為該等聯營公司對本集團之業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重大部份。若列示其他聯營公司之詳情，會令有關資料過於冗長。

名稱	註冊／營業地點	已發行普通股本	所佔股權百分比 本公司	本集團	主要業務
浩博投資有限公司	香港	10,000港元	—	50	投資控股
建唐置業有限公司	香港	10,000,000港元	—	50	物業投資
Zeta Estates Limited	香港	990,000港元	—	33 1/3	物業投資
北京敬遠房地產開發有限公司(1)	中國大陸	61,220,000美元(2)	—	29.4	土地及物業發展

(1) 中外合資合營公司

(2) 已繳註冊資本

主要物業資料

(1) 待售物業

地點	地段號碼	用途	總建築面積（平方呎）	所佔車位	百分率
中國大陸					
丹耀大廈(部份) 東城區王府井大街 東安市場南側至 帥府園胡同 西口北地段	B3	商業／住宅	209,059	85	85

(2) 投資物業

地點	地段號碼	用途	總建築面積（平方呎）	所佔車位	百分率
香港					
港晶中心(部份)	九龍內地段	商業	138,459	—	80
九龍尖沙咀東部	10600號		8,881	—	40
加連威老道100號				30	100
海怡半島 香港香港仔鴨脷洲	鴨脷洲內地段 121號	住宅	6,356	—	100

主要物業資料

(3) 由聯營公司持有之物業

地點	地段	用途	總建築面積（平方呎）	所佔車位	百分率
香港					
港灣工貿中心（部份） 香港香港仔鴨脷洲	鴨脷洲內地段 116號	工業／貨倉	266,315	59	33 1/3
海灣工貿中心（部份） 香港香港仔鴨脷洲	鴨脷洲內地段 116號	工業／貨倉	741,703	74	33 1/3
帝后商業中心（部份） 香港灣仔 皇后大道東58－64號	內地段2243號 之餘段	商業／辦公室	27,457	—	50
紅山半島第一期（部份） 香港大潭	郊區建築 地段1050號	住宅	11,001	—	33 1/3
紅山半島第二期（部份） 香港大潭	郊區建築 地段1050號	住宅	100,819	—	33 1/3
紅山半島第三期（部份） 香港大潭	郊區建築 地段1050號	住宅	181,698	—	33 1/3
紅山半島第四期（部份） 香港大潭	郊區建築 地段1050號	住宅	220,195	271	33 1/3
華順工業中心（部份） 九龍油塘草園街4號	油塘內 地段29號	工業	134,236	10	50

地點	地段號碼	用途	總建築面積（平方呎）	所佔百分率	估計完成日	於二零零五年十二月三十一日之發展階段
中國大陸						
敬遠國際公寓 大木倉胡同與建議 之大木倉南巷 交匯處之西南角	9	公寓	330,736	29.4	2006年	正進行發電安裝 及調試

財務資料摘要

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產負債摘要，乃摘錄自經審核財務報告書，並經適當重新分類如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)	二零零二年 千港元 (重列)	二零零一年 千港元 (重列)
營業額	**32,564**	36,990	57,770	67,096	253,657
融資成本後之經營溢利／(虧損)	**81,863**	(6,796)	(293,779)	5,432	12,318
應佔聯營公司溢利／(虧損)	**114,578**	(167,087)	(66,292)	730	(10,551)
除稅前溢利／(虧損)	**196,441**	(173,883)	(360,071)	6,162	1,767
稅項	**(18,568)**	(282)	(408)	(5,271)	—
本年度溢利／(虧損)	**177,873**	(174,165)	(360,479)	891	1,767
下列人士應佔：					
本公司股東	**177,873**	(174,081)	(292,935)	1,019	6,681
少數股東權益	**—**	(84)	(67,544)	(128)	(4,914)
	177,873	(174,165)	(360,479)	891	1,767
每股溢利／(虧損)	**15.7**	(15.3)	(25.8)	0.1	0.6
總資產	**2,184,286**	1,839,483	2,159,224	2,548,120	2,659,570
總負債	**(360,849)**	(344,096)	(588,571)	(609,637)	(608,019)
資產淨值	**1,823,437**	1,495,387	1,570,653	1,938,483	2,051,551