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

年報
2006

股份代號：271

目錄

	頁次
公司資料	02
主席報告書	04
董事及高層管理人員之個人資料	10
企業管治報告	12
董事局報告書	16
獨立核數師報告書	23
綜合損益表	25
綜合資產負債表	26
資產負債表	27
綜合權益變動表	28
綜合現金流量表	29
財務報表附註	30
主要物業資料	60
財務資料摘要	62

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

公司秘書及財務總監

馮文元

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行（亞洲）有限公司
渣打銀行（香港）有限公司

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
金鐘匯中心二十六樓

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局

前排（由左至右）
戴小明先生
（主席暨行政總裁）
項兵先生

後排（由左至右）
沈埃迪先生
干曉勁先生
梁乃洲先生

戴小明先生
主席暨行政總裁

業績

丹楓控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額為28,984,000港元,較上年度減少約3,580,000港元或減少11%。營業額減少的主要原因是由於香港租金收入減少。

本集團本年度之股東應佔溢利為52,893,000港元,而去年度為177,873,000港元。本年度溢利減少之主要原因是投資物業及本公司聯屬公司物業之公平值之增幅減少,及一聯營公司之虧損增加。部分減幅因於年內收回一前附屬公司少數股東之若干應收賬而抵銷。

管理層之討論及分析

業務回顧

香港業務

房地產

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68%及94%,而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為68%。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。

北京業務

王府井項目

F1地塊(擁有25.5%)

按北京市商務局對股權買賣協議的審批要求,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」)已於二零零六年二月八日簽訂股權轉讓買賣補充協議。根據相關買賣協議之內容,多寶龍將其持有的北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)的61.1%股權轉讓予中國銀泰,總代價為人民幣134,070,000元(約130,821,000港元),應計利息則約為人民幣12,225,000元(約11,982,000港元)。

多寶龍於二零零四年五月九日已收取中國銀泰所支付之定金人民幣25,000,000元(約24,038,000港元)。截止二零零六年十二月三十一日全年,多寶龍已收取中國銀泰所支付共四期之股權轉讓金及應計利息,佔北京吉祥共50.6%股權;其中三期共佔北京吉祥35.6% 股權已於年底前轉讓予中國銀泰,而剩餘佔北京吉祥15%股權則於年結後才轉讓到中國銀泰。第一期應付股權轉讓金人民幣10,000,000元(約9,615,000港元)及應計利息及違約金約人民幣975,000元(約937,000港元)於二零零六年二月二十七日收取;第二期應付股權轉讓金人民

幣10,000,000元（約9,615,000港元）及應計利息約人民幣903,000元（約868,000港元）於二零零六年五月九日收取；第三期應付股權轉讓金人民幣33,100,000元（約32,136,000港元）及應計利息約人民幣3,558,000元（約3,455,000港元）於二零零六年八月四日收取；第四期應付股權轉讓金人民幣33,100,000元（約32,772,000港元）及應計利息約人民幣3,833,000元（約3,795,000港元）則於二零零六年十一月六日收取。剩餘轉股價款人民幣22,870,000元（約22,644,000港元）及應計利息及違約金約人民幣2,956,000元（約2,927,000港元）已於二零零七年二月九日收取。本集團擁有北京吉祥之股權乃按實際收取代價之比例逐步轉讓予中國銀泰。

此外，多寶龍亦於二零零六年七月二十日與北京能源投資（集團）有限公司（「北京能源」）簽訂補充協議及於二零零六年七月二十七日與中國銀泰簽訂債權轉讓協議，將其為北京能源墊付的債權轉讓予中國銀泰，代價為人民幣21,504,000元（約20,877,000港元）。多寶龍於二零零六年九月八日收到全部債權轉讓價款人民幣21,504,000元（約20,877,000港元）及應計利息及違約金約人民幣11,000元（約11,000港元）。

丹耀大廈（擁有85%）

由於非北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）所能控制的原因導致該公司到期債務不能償還，為求得公開、公正維護包括本集團在內的丹耀債權人合法權益，本公司已申請丹耀清盤。北京市第二級人民法院（「法院」）於二零零六年九月二十八日就丹耀召開了破產立案後的第一次債權人大會。目前，法院對丹耀破產案件的審理工作仍在進行中，法院尚未作出最終裁定。如法院批准丹耀破產，法院將組成清算組全面接管丹耀工作。

丹耀的財產現由法院監管。丹耀大廈商場的經營情況基本穩定。截至二零零六年十二月三十一日全年度丹耀經營收入為人民幣3,484,000元（約3,383,000港元），而經營支出（不包括財務及非經常性支出）則約為人民幣3,587,000元（約3,483,000港元）。

丹耀將盡力維持大廈營運的穩定和安全。

西單項目（擁有29.4%）

於二零零六年年度，北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）與中國電信集團北京電信有限公司就一號地塊項目的銷售價格爭議已根據中國國際貿易仲裁委員會終局裁決以敬遠勝訴結束，而原銷售合同項下之餘款人民幣37,504,000元（約37,133,000港元）已全部收回。有關二號地塊項目中十六戶商業單位已辦理兩戶之分戶產權証，二十六戶個體經營戶中亦已辦理十五戶的分戶產權証。四號地塊項目按土地轉讓協議項下應收人民幣1,220,000,000元（約1,150,943,000港元）已累計收回人民幣1,110,000,000元（約1,049,075,000港元），於二零零六年十二月三十一日前尚有人民幣110,000,000元（約108,911,000港元）未收回。五號地塊項目樓宇銷售合同項下之餘款人民幣69,244,000元（約68,558,000港元）已收回人民幣30,000,000元（約29,703,000港元）。九號

地塊項目已基本完成後期工作，並已進行數次樓宇設備試驗運行及維護工作，而樓宇銷售工作則仍在進行中。十號地塊項目已與北京永安興業房地產公司（「永安興業」）簽訂土地轉讓框架協議，意向價格為人民幣110,000,000元（約108,911,000港元），現已收取人民幣15,000,000元（約14,851,000港元）定金，並正辦理土地轉讓手續。

預計於二零零七年內，二號地塊項目將繼續辦理剩餘商業單位和個體經營戶之分戶產權。四號地塊項目將完成收回全部土地轉讓協議項下應收剩餘款項人民幣110,000,000元（約108,911,000港元）。五號地塊項目將收回樓宇銷售合同項下的剩餘款項人民幣39,244,000元（約38,855,000港元）。九號地塊項目將繼續樓宇銷售工作。十號地塊項目將繼續辦理土地轉讓前期手續，落實與永安興業土地轉讓協議，並收取餘下意向轉讓款項人民幣95,000,000元（約94,059,000港元）。

本集團之資產狀況及集團資產之抵押

本集團的總資產由上年度的2,184,286,000港元上升至本年度之2,217,546,000港元。本集團之資產淨值由上年度的1,823,437,000港元上升至本年度之1,875,246,000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89,689,000港元下降至本年度之52,376,000港元。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零五年十二月三十一日的360,849,000港元下降至二零零六年十二月三十一日的342,300,000港元。於二零零六年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為96,394,000港元（二零零五年：16,727,000港元）。至於總負債與總資產比例約為15%（二零零五年：16%）。於二零零六年十二月三十一日銀行累計貸款為52,376,000港元（二零零五年：89,689,000港元），並須於借款人要求時償還，而其總權益為1,875,246,000港元（二零零五年：1,823,437,000港元），其資本負債率為3%（二零零五年：5%）。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之流動資產為689,939,000港元（二零零五年：740,094,000港元），相對本集團之流動負債超出402,539,000港元（二零零五年：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。

至二零零六年十二月三十一日止十二個月期間，本集團並無滙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，本集團於二零零六年十二月三十一日之僱員數目為51名，其中39名於香港聘任。

除了享有基本薪金外，於香港聘用之僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。

展望

歷來兩年的本集團經營戰略調整已近完成。本集團的資產結構、資產流動性均有所改善。規避風險與抓住機遇能力亦有所提高，從而為本集團融入全球化、高科技的主流經濟軌道奠定基礎。

本集團將審時度勢，積極穩妥地謀求企業的發展。

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

戴小明
主席

香港，二零零七年四月十九日

投資物業

香港鴨脷洲港灣工貿中心

香港大潭紅山半島

香港鴨脷洲海灣工貿中心

九龍尖沙咀東部港晶中心

西單及王府井發展項目

於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厦

董事

戴小明先生，*主席暨行政總裁*
60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。戴先生在過去二十一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二十一年以上經驗。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*
45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二十年以上經驗。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。自一九九九年起，干先生為經緯紡織機械股份有限公司之獨立非執行董事，該公司為聯交所主板上市公司。

梁乃洲先生，*獨立非執行董事*
56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*
44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。

沈埃迪先生，*獨立非執行董事*
56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*
58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三十年以上經驗。

葛效國先生，*主席暨行政總裁助理*
55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二十二年以上經驗。

趙勝利先生，*副總經理*
60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二十九年之經驗。

企業管治常規守則

遵從企業管治常規守則

本公司致力於切合實際情況之範圍內維持高水平的企業管治水平。除以下所述的偏離行為外，本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的會計期間內，已遵從載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則中的全部條文。

守則條文A.2.1

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由戴小明先生一人兼任。鑒於本集團仍處於戰略調整期，故暫不實行主席和行政總裁分設的制度，以維持管治及管理之效率。董事局將定期檢討此安排。

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行為準則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認各董事於截至二零零六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，當中兩位董事乃執行董事。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。三位獨立非執行董事分別為梁洲乃先生、項兵先生及沈埃迪先生。梁乃洲先生憑藉其擁有的合適會計專業資格及相關財務管理專長以貢獻於董事局。於二零零五年五月十八日，本公司已向三位獨立非執行董事發出委任函，指定任期為三年，而其職務亦須根據公司細則第一百零二條於每年週年股東大會作不時輪選。所有董事均投入董事局事務，而董事局亦經常以符合本集團整體最佳利益之方式行事。

主席暨行政總裁確保董事局有效運作，並就各項重要及適當事務進行適時討論。各董事局成員已適時取得適當及充足之資料，從而讓彼等瞭解本集團之最新發展以履行其職責。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局會議之議程。主席亦已確保所有董事獲簡報各項在董事局會議上提出的事項，並適時獲得足夠及可靠的資料。此外，為保障各董事及高級管理人員因集團業務而須面對的風險，各董事及高級管理人員已獲適當的投保。

董事局已委託管理層在行政總裁的監督下處理本集團日常管理及運作事務。行政總裁與副行政總裁負責管理本集團的業務，包括落實週年預算案及董事局採納之政策，並就本集團整體營運向董事局負上全責。

於此二零零六年報告日，董事局分別在二零零六年四月十八日、二零零六年六月二十日、二零零六年九月八日、二零零六年十二月十二日及二零零七年四月十九日召開了五次董事局會議。

董事局成員	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]	4/5
沈埃迪	5/5

附註：

(1) 於二零零六年九月八日缺席。

五位董事除了作為本公司董事以外，彼等之間並無任何關係，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指引內容之獨立性規定。

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梁乃洲先生及項兵先生組成。

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局作出建議，並參照董事局所決定之企業目標，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。薪酬委員會的職權範圍文本已刊載於本公司網頁。

有關董事酬金的詳情已於財務報表附註11披露。

於此二零零六年報告日，薪酬委員會分別在二零零六年四月四日、二零零六年十月二十日及二零零七年四月四日召開了三次薪酬委員會會議。各薪酬委員成員之出席記錄已詳列如下：

薪酬委員會成員	**出席次數**
獨立非執行董事	
沈埃迪（*主席*）	3/3
項兵	3/3
梁乃洲	3/3

薪酬委員會已於二零零六年十月二十日舉行之薪酬委員會會議上檢討本公司及其子公司所有員工（包括兩名執行董事）之薪酬。管理層決定於截至二零零七年十二月三十一日止之財政年度本公司及其子公司所有員工之薪酬將維持不變。

僱員

本集團之長期薪酬政策旨在確保所有員工的工資水平具競爭力，並有效吸納、挽留及激勵僱員。

除了享有基本薪金外，於香港聘用之僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。

董事就財報表所承擔的責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔有關責任。

管理層已適時向董事局提供充份的解釋及足夠的資料，使董事局對本集團財務報表作出有根據的評審。此外，在財務部協助及本公司財務總監之監督下，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。董事並確保本集團之財務報表適時予以刊發。

審核委員會

審核委員會經參考香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」後於一九九八年九月十五日成立。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。審核委員會經修訂之職權範圍文本已載於本公司網頁。

於此二零零六年報告日，審核委員會分別在二零零六年四月四日、二零零六年九月七日及二零零七年四月四日召開了三次審核委員會會議。各審核委員會成員之出席記錄已詳列如下：

審核委員會成員	**出席次數**
獨立非執行董事	
梁乃洲（*主席*）	3/3
項兵[2]	2/3
沈埃迪	3/3

附註：

(2) 於二零零六年九月七日缺席。

審核委員會的工作概述如下：

(i) 審閱及監察本集團之財政滙報系統；

(ii) 審閱本集團內部監控之程序及其有效性；

(iii) 審閱本集團之財務資料，包括檢討持續關連交易；

(iv) 檢討本公司與核數師的關係；

(v) 審閱截至二零零五年十二月三十一日止年度的財務報告、截至二零零六年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務報告；

(vi) 查閱本集團截至二零零六年十二月三十一日止的年報；及

(vii) 審議及批准通過二零零六年度的審核費用。

審核委員會將每年召開二次會議，並會按委員會的工作需要增加會議次數。

內部監控

於本年度，董事局已檢討本集團內部監控系統之有效性。該檢討涵蓋一切重要的監控，包括財務運作、符合法規的監控及風險管理功能。審核委員會建議本公司聘請外間顧問以檢討本集團內部監控系統，而該檢討應以香港業務為主，並應分階段兩至三年進行，以在可行的步伐中改善本集團之內部監控系統。本集團公司秘書已邀請、比較價格及向審核委員推薦最合適之外間顧問予董事局批准。

核數師薪酬

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司核數師將收取港幣900,000元作為審核本集團之財務報表之費用。

董事欣然提呈截至二零零六年十二月三十一日止年度之董事局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、物業管理及控股投資。

業績及分配

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績載於第25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62頁。

股息

董事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24。

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於財務報表附註25。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第60頁至第61頁。

物業、機械及設備

本年度內物業、機械及設備之變動詳情載於財務報表附註16。

銀行貸款及透支

本集團於二零零六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28。

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,干曉勁先生及梁乃洲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10頁至第11頁。

關連交易

按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14A章,本集團披露以下持續關連交易及關連交易:

(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。於二零零六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。丹耀於二零零六年十二月三十一日止應付予丹楓之利息為3,087,300港元。

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9,647,000港元），其中人民幣4,947,000元（約4,898,000港元）為1802室之代價，另人民幣4,796,000元（約4,749,000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同意將其原來持有北京吉祥之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體利益。

根據上市規則14A.38條，董事局聘請本公司核數師進行若干按香港會計師公會頒佈之香港準則第4400號關連服務「就財務資料進行協定程序之委聘」的協定程序於有關上述事項(a)之持續關連交易上。核數師已向董事局滙報：

(1) 此等交易已取得本公司董事局批准；

(2) 此等交易乃根據其各自之有關協議條款而訂立；

(3) 此等交易根據本集團的會計記錄顯示於二零零六年十二月三十一日止年度，丹耀對本公司之未償還的貸款為51,455,000港元及於年內並無變動；及

(4) 此等交易顯示根據本集團的會計記錄顯示，丹耀對本公司於二零零六年十二月三十一日止年度之應付利息數額為3,087,300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

於二零零六年十二月三十一日，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

	實益擁有之股份數目				
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

於二零零六年十二月三十一日，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%。龔如心女士已於二零零七年四月三日逝世。

(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

於二零零六年十二月三十一日,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,於二零零六年十二月三十一日,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,本集團於二零零六年十二月三十一日為下列佔本集團當日之資產總值逾8%利益之企業提供墊款之詳情:

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	33.33	257,237

附註:

該筆墊款為無抵押、無利息及無固定還款期。

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二零零六年十二月三十一日(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	3,611,906	1,203,969
發展中待售物業	614,002	180,517
物業、機械及設備	3,579	1,052
長期應收款項	4,532	1,379
流動資產	199,913	60,558
流動負債	(897,254)	(295,181)
非流動負債	(676,229)	(198,811)
淨資產	2,860,449	953,483

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於年內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46%及77%。

除龔如心女士持有首五大客戶其中一大客戶之33.33%股本權益外，就董事所知，各董事、其各自聯繫人或該等擁有本公司股本超過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

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。在本年度中，審核委員會已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。

本集團截至二零零六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12頁至第15頁。

核數師

財務報表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。

承董事局命

主席
戴小明

香港，二零零七年四月十九日

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22樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

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25頁至第59頁所載丹楓控股有限公司(「貴公司」)之財務報表，該等財務報表包括截至二零零六年十二月三十一日止的綜合及公司資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事對財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》及按照香港《公司條例》編製及真實兼公平地顯示該等財務報表。該等責任包括設計、履行及維持與編製及真實兼公平地呈列之財務報表有關的內部監控以確保不論是否由於欺騙或錯誤引起之重大錯誤陳述；選取及應用適當之會計政策；及就合理情況下作出會計估算。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核結果，對該等財務報表作出意見，並按照香港公司條例第141條謹向整體股東報告。除此之外，本報告並無其他目的。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。

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。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並策劃及執行審核工作，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。

審核工作包括執行程序以取得有關在財務報表中的數目及披露內容之審核證據。該等已選取之程序乃視乎核數師之判斷，包括評估不論是否由於欺騙或錯誤引起對財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，本核數師只考慮有關編製及真實兼公平地呈示財務報表之內部監控，以設計適合該等情況的審核程序，但並非對貴公司之內部監控是否有效作出意見。審核工作還包括評核已採用之會計政策的合適性及由董事作出之會計估算的合理性，以及評核整體財務報表之呈示。

本核數師相信本核數師取得之審核證據已足夠及為審核意見提供合適基礎。

意見

本核數師認為，上述財務報表乃根據香港財務報告準則足以真實兼公平地顯示貴集團及貴公司截至二零零六年十二月三十一日止的事務狀況，及貴集團該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港《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，二零零七年四月十九日

綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	6	**28,984**	32,564
銷售成本		**(10,291)**	(9,896)
毛利		**18,693**	22,668
其他收入		**30,533**	8,679
行政開支		**(17,423)**	(17,782)
投資物業公平值之變動		**31,627**	60,900
待售物業撥備之撥回		**2,067**	14,041
經營溢利	8	**65,497**	88,506
財務費用	12	**(5,542)**	(6,643)
應佔聯營公司(虧損)／溢利	13	**(1,044)**	114,578
除税前溢利		**58,911**	196,441
税項	14	**(6,018)**	(18,568)
年內權益持有人應佔溢利		**52,893**	177,873
每股溢利			
基本及攤薄	15	**4.7港仙**	15.7港仙

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	16	**501**	256
投資物業	17	**446,897**	415,270
租賃土地	18	**325**	328
聯營公司	20	**1,040,500**	990,861
可供出售之財務資產	21	**39,384**	37,477
		1,527,607	1,444,192
流動資產			
待售物業		**222,613**	213,501
待售投資	22	**55,416**	128,913
債務人及預付賬款	23	**30,806**	23,644
應收聯營公司賬款	20	**284,374**	357,309
可收回稅項		**336**	—
現金及銀行結餘		**96,394**	16,727
		689,939	740,094
總資產		**2,217,546**	2,184,286
權益			
股本	24	**567,803**	567,803
儲備	25	**1,307,443**	1,255,634
總權益		**1,875,246**	1,823,437
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	26	**54,900**	48,937
流動負債			
債權人及應計賬款	27	**222,978**	203,887
應付聯營公司賬款	20	**5,947**	12,417
銀行貸款及透支	28	**52,376**	89,689
應付稅項		**6,099**	5,919
		287,400	311,912
總負債		**342,300**	360,849
總權益及負債		**2,217,546**	2,184,286

戴小明
董事

干曉勁
董事

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	16	**269**	128
附屬公司	19	**1,904**	1,904
可供出售之財務資產	21	**3,090**	3,090
		5,263	5,122
流動資產			
債務人及預付賬款	23	**1,543**	1,541
應收附屬公司賬款	19	**453,330**	455,929
可收回稅項		**336**	–
現金及銀行結餘		**85,483**	14,125
		540,692	471,595
總資產		**545,955**	476,717
權益			
股本	24	**567,803**	567,803
儲備	25	**(24,310)**	(155,799)
總權益		**543,493**	412,004
負債			
流動負債			
債權人及應計賬款	27	**1,998**	25,296
應付附屬公司賬款	19	**464**	594
銀行透支	28	**–**	38,823
總負債		**2,462**	64,713
總權益及負債		**545,955**	476,717

戴小明
董事

干曉勁
董事

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日	567,803	1,075,493	1,643,296
匯率變動	—	(1,189)	(1,189)
可供出售之財務資產公平值之變動	—	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	567,803	1,255,634	1,823,437
匯率變動	—	(2,991)	(2,991)
可供出售之財務資產公平值之變動	—	1,907	1,907
本年度溢利	—	52,893	52,893
於二零零六年十二月三十一日	**567,803**	**1,307,443**	**1,875,246**

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金額	29(a)	**16,609**	8,008
已付利息及附帶借貸成本		**(1,667)**	(2,878)
已繳香港利得稅		**(382)**	(171)
經營活動產生之現金淨額		**14,560**	4,959
投資活動之現金流量			
出售投資所得款項		**84,139**	—
已收待售投資之利息		**9,055**	—
出售物業、機械及設備所得款項		**66**	—
購買物業、機械及設備		**(380)**	(112)
已收利息		**584**	360
聯營公司之償還款項		**13,978**	7,891
已收可供出售之財務資產之股息		**467**	467
投資活動產生之現金淨額		**107,909**	8,606
現金及現金等價物之增加		**122,469**	13,565
於一月一日之現金及現金等價物		**(22,096)**	(31,876)
滙率變動		**(3,979)**	(3,785)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	29(c)	**96,394**	(22,096)

1. 一般資料

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。

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。

財務報表於二零零七年四月十九日獲董事局批准。

2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務準則」）及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後編製。

於二零零六年度，本公司已採用已於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效並與本公司的營運有關之新訂及經修訂之財務準則。然而，應用該等準則並無對本公司之會計政策構成重大影響。

若干對現有準則提出的新準則、修訂及詮釋已被刊載，並須強制地採用於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間，而本公司並未提早採用該等新準則。本集團已評估及考慮該等新準則對本公司之營運結果及財務狀況並無構成重大影響。

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。管理層亦需在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇程度，或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇均於下列附註5中披露。

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，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、共同控制實體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。

出售附屬公司或共同控制實體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。

3. 主要會計政策概要(續)

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團有權去管治其財務及營運政策(一般直接或間接持有過半數投票權或已發行權益股本)之所有公司。在評估本集團是否能控制其他公司時,已存在及潛在投票權(現時可運用或可轉換)之影響均需考慮。

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。

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

聯營公司指在非附屬公司或合營企業以外,本集團持有股權及可對其擁有重大影響力而非控制附帶20%至50%投票權之股權之公司。

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。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之貫徹性。

(e) 商譽

商譽指於收購生效日期,收購成本超過本集團應佔所收購的附屬公司、共同控制實體及聯營公司之可辨識資產淨值的公平值之數額;若為增持附屬公司之股權,商譽則指收購成本超過所增持少數股東權益比例賬面值之數額。收購成本乃按交易時所支付之資產、股本工具及所引起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,而收購共同控制實體及聯營公司所產生之商譽則列載於共同控制實體及聯營公司投資內。商譽按年進行減值測檢,以成本值減累計虧損列載。商譽虧損不被撥回。

若收購成本較所收購資產淨值之公平值或所增持少數股東權益比例賬面值為低,該差額則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成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

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。

3. 主要會計政策概要(續)

(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、經營租賃下之土地及財務租賃下之建築物。經營租賃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,而經營租賃將視同財務租賃入賬。

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。投資物業之公平值反映(除了別的以外)現時租賃的租金收入及就現時市場環境對將來租賃的租金之假設。

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。

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) 經營租賃

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。當租賃土地正在發展階段,該租賃土地之攤銷將資本化成為物業成本的部份。

(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。除商譽外之受減值資產會於每結算日對撤銷減值之可能性作出檢討。

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按該投資購買之目的來釐定其投資之分類,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

貸款及應收賬款乃在活躍市場報價為固定或可決定付款之非衍生財務資產。該等資產包括在流動資產內;若資產之到期日超過由結算日起計的十二個月,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。

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,應列入該產生財政年度之損益表內。被分類為非貨幣可供出售之投資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投資被售出或減值時,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。

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 投資(續)

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投資,在釐定該投資是否已經減值時,會考慮該投資公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售投資存在該等證據,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。在損益表確認之可供出售投資減值虧損不會透過損益表撥回。

(l) 貿易及其他債務人

貿易及其他債務人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;減值撥備乃建基於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。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。撥備數額為債務人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銷售成本及行政開支中確認。

(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) 貿易應付賬款

貿易應付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計算。

(p) 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。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計算,該利益反映當時市場對金錢時間值各有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

3. 主要會計政策概要(續)

(q) 遞延稅項

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數撥備。然而,若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認,而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧, 則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈,並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能將未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司、聯營公司投資產生之暫時差異而撥備,但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間,而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

(r) 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。

(s) 外幣滙兑

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。

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。

非貨幣財務資產之換算差額(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。非貨幣可供出售財務資產之換算差額,計入權益項下的外滙儲備。

3. 主要會計政策概要(續)

(s) 外幣滙兑(續)

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結算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項下的外滙儲備。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。

(t) 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。

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。

(u) 收入之確認

收入指本集團在通常商業活動過程中出售貨品及服務的代價之公平值。當收入的數額能夠可靠計算且未來經濟利益有可能流入有關實體,而本集團每項活動均符合指定條件時,本集團便會將收入確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決,否則收入的數額不被視為能夠可靠計算。所顯示之收入已扣除銷售稅、回報、回扣及折扣、信用津貼及其他減低收益之因素。

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。

3. 主要會計政策概要(續)

(v) 分類報告

業務分類指一組資產及業務其所提供有關產品或服務所面對的風險和回報不同於其他業務分類。地域分類則提供在某一特定之經濟環境中所提供有關產品或服務所面對的風險和回報不同於其他經濟環境之資料。

(w) 股息分派

向本公司股東所派發之股息在股息成為本公司的法律及推定的責任而應付股息期間於財務報表中確認為負債。

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。

財務風險管理由財務部按照董事局批准之政策執行。董事局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,故此承受涉及港幣及人民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。

4. 財務風險管理(續)

(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。

(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) 待售財務資產

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,每項資產之公平值須進行檢討。該公平值亦反映於每結算日正存在的市場情況。本集團採用若干估值技術以確定非上市權益投資之公平值;該等估值技術包括運用正常交易、參考其他大體上相同的工具、折現現金流量分析,或基本淨資產值以反映指定情況。

(3) 應付索賠

本集團已就前些年份因銷售物業而產生的爭拗提供若干應付索賠。該撥備乃根據本集團所得的資料而作出,並反映該情況發生時潛在應付數額之評估。此外,該等索賠受制於本集團對判決上訴的訴訟,而因附屬公司建議之訴訟,該最終解決案亦正在等候。此事件之結果或會對應付索賠造成隨之發生的影響。

(4) 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。撥備則按實際利率貼現估算未來現金流量現值而計算。

(5) 稅項

本集團受香港及中國大陸稅制之限制。必須作出重要判斷以決定本集團每實體之稅項撥備。在正常商業活動中,若干交易及為決定最終稅項之計算均不能確定。本集團根據額外稅項是否將會到期之預測來確認潛在稅項顯露為負債。當該事項的最終稅項結果與初始記錄之數額有所不同時,該差額將影響作出此決定期間的應付稅項及延遞稅項撥備。

(b) 應用會計政策之關鍵判斷

本集團自行釐定物業是否符合列作投資物業或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。

各項物業之分類乃依據管理層對物業將來用途原意之判斷來分類。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

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
租金	22,435	26,929
物業管理費	5,492	4,808
利息	590	360
非上市投資之股息收入	467	467
	28,984	32,564

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、債務人及預付賬款，不包括之項目主要為若干投資、現金及銀行結餘。分類負債主要包括債權人及應計賬款。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
於二零零六年十二月三十一日						
營業額	3,213	19,222	5,492	1,057		28,984
經營溢利	3,874	43,341	5,775	28,041	(15,534)	65,497
財務費用						(5,542)
聯營公司應佔(虧損)／溢利	(50,684)	49,640	–	–		(1,044)
除稅前溢利						58,911
稅項						(6,018)
本年度溢利						52,893
資本支出	–	–	–	–	380	380
折舊及攤銷	28	1	–	–	107	136
前附屬公司少數股東應收賬撥備之撥回	–	–	–	20,888	–	20,888
待售物業撥備之撥回	2,067	–	–	–	–	2,067
其他債務人撥備之撥回	–	–	895	–	–	895

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						
營業額	–	26,929	4,808	827		32,564
經營溢利	12,637	77,494	4,163	10,428	(16,216)	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
資本支出	–	–	–	–	112	112
折舊及攤銷	52	–	1	–	309	362
貿易債務人撥備	3,069	–	–	–	–	3,069
待售物業撥備之撥回	14,041	–	–	–	–	14,041
於二零零六年十二月三十一日						
分類資產	**254,362**	**711,758**	**3,828**	**107,958**		**1,077,906**
聯營公司	**–**	**1,040,500**	**–**	**–**		**1,040,500**
不可攤分資產					**99,140**	**99,140**
總資產						**2,217,546**
分類負債	**229,106**	**69,309**	**2,527**	**33,926**		**334,868**
不可攤分負債					**7,432**	**7,432**
總負債						**342,300**
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

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
二零零六年				
香港	**25,350**	**35,740**	**1,806,731**	**353**
中國大陸	**3,634**	**29,757**	**410,815**	**27**
	28,984	**65,497**	**2,217,546**	**380**
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

8. 經營溢利

	二零零六年 **千港元**	二零零五年 千港元
經營溢利已計入下列各項:		
滙兑利益	**4,722**	3,928
出售物業、機械及設備之溢利	**61**	–
前附屬公司少數股東應收賬撥備之撥回	**20,888**	–
其他債務人撥備之撥回	**895**	–
並已扣除:		
僱員成本(包括董事酬金)(附註9)	**10,712**	10,752
折舊及攤銷	**136**	362
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	**5,131**	5,414
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	**2,334**	1,162
土地及樓宇之經營租賃租金	**1,985**	1,734
出售物業、機械及設備之虧損	**–**	5
貿易債務人撥備	**–**	3,069
核數師酬金		
審核服務	**850**	850
非審核服務	**115**	116

9. 員工成本(包括董事酬金)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪酬工資	**10,180**	10,359
社會保障成本	**320**	195
界定供款計劃(附註10)	**212**	198
	10,712	10,752

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於二零零零年十二月一日生效後之全體香港僱員。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19,000港元(二零零五年:40,000港元),且並無退還供款(二零零五年:22,000港元)予本集團。於二零零六年十二月三十一日,概無沒收可供減少未來之供款(二零零五年:無)。

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. 董事酬金及五名最高薪人士

(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
二零零六年					
戴小明	**10**	**2,811**	**194**	**12**	**3,027**
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	**4,841**	**363**	**24**	**5,908**
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

年內，本公司董事概無放棄收取彼等酬金之權利。董事為本公司之主要管理人員，並擁有計劃、指揮及控制本集團活動之權力及有責任。

(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（二零零五年：兩名）董事，彼等之酬金已於上文附註(a)中反映。餘下三名（二零零五年：三名）人士之酬金如下：

	二零零六年 **千港元**	二零零五年 千港元
薪金及津貼	**1,890**	1,890
酌情花紅	**158**	158
界定供款計劃	**92**	92
	2,140	2,140

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	人數 **二零零六年**	二零零五年
零至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

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款及透支利息	**5,469**	6,518
附帶借貸成本	**73**	125
	5,542	6,643

13. 應佔聯營公司(虧損)／溢利

應佔聯營公司(虧損)／溢利包括下列項目:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業公平值之變動(a)	**37,968**	176,933
發展中物業撥備	**(48,883)**	(33,384)
稅項支出(b)	**(2,656)**	(30,205)

(a) 聯營公司之投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司根據公開市值作出估值。

(b) 稅項支出包括在前些年度數額為8,794,000港元之稅項撥備之撥回(二零零五年:無),該撥回乃來自與稅務局之爭拗,並最終由香港最高上訴法院判決聯營公司勝訴。

14. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本期		
香港利得稅	**55**	352
中國大陸	**–**	8,487
遞延(附註26)	**5,963**	9,729
	6,018	18,568

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零五年:17.5%)作出準備。在中國大陸營運之附屬公司應課所得稅是按其在中國大陸經營所產生之溢利以其現行稅率作出準備。

14. 稅項(續)

本集團有關除稅前溢利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:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	**58,911**	196,441
聯營公司應佔虧損/(溢利)	**1,044**	(114,578)
	59,955	81,863
稅款支出按17.5%稅率(二零零五年:17.5%)	**10,492**	14,326
不同稅率之影響	**(274)**	340
無須課稅之收入	**(4,392)**	(6,249)
不可扣稅之支出	**149**	369
使用早前未有確認之稅損	**(31)**	(631)
未有確認之暫時性差異	**19**	1,870
往年度撥備不足之稅項	**55**	8,543
稅項支出	**6,018**	18,568

15. 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股東應佔溢利52,893,000港元(二零零五年:177,873,000港元)及本年度1,135,606,132股(二零零五年:1,135,606,132股)已發行普通股份計算。由於年度內並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份,故每股基本溢利等同攤薄後之每股溢利。

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					
於二零零四年十二月三十一日	54	1,656	6,469	2,827	11,006
滙率變動	—	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
滙率變動	—	10	110	7	127
添置	—	380	—	—	380
出售	—	(122)	—	(50)	(172)
於二零零六年十二月三十一日	54	1,993	6,636	1,125	9,808
累積折舊及減值					
於二零零四年十二月三十一日	50	1,474	6,342	2,636	10,502
滙率變動	—	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
滙率變動	—	8	110	6	124
本年內折舊	—	128	1	4	133
出售	—	(122)	—	(45)	(167)
於二零零六年十二月三十一日	54	1,539	6,634	1,080	9,307
賬面淨值					
於二零零六年十二月三十一日	—	454	2	45	501
於二零零五年十二月三十一日	—	200	3	53	256

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
滙率變動	1	—	—	1
添置	214	—	—	214
於二零零六年十二月三十一日	759	2,045	897	3,701
累積折舊及減值				
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
本年內折舊	74	—	—	74
於二零零六年十二月三十一日	490	2,045	897	3,432
賬面淨值				
於二零零六年十二月三十一日	269	—	—	269
於二零零五年十二月三十一日	128	—	—	128

17. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	**415,270**	354,370
公平值之變動	**31,627**	60,900
年終	**446,897**	415,270
包括:		
香港		
租賃期超過50年	**418,600**	386,600
租賃期介乎10至50年	**25,000**	25,000
中國大陸		
租賃期超過50年	**1,317**	1,490
租賃期介乎10至50年	**1,980**	2,180
	446,897	415,270

17. 投資物業(續)

投資物業已於二零零六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415,384,000港元(二零零五年:383,400,000港元)。

18. 租賃土地

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
年初	**328**	331
攤銷	**(3)**	(3)
年終	**325**	328

租賃土地指位於香港且租賃期超過50年之土地的預付經營租賃款。於年內之攤銷已包括在行政開支內。

19. 附屬公司

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
非上市股份,按成本	**1,904**	1,904
應收賬款,已扣除撥備	**453,330**	455,929
應付賬款	**464**	594

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於附註32(a)。

除卻為數51,455,000港元(二零零五年:51,455,000港元)及140,000,000港元(二零零五年:180,000,000港元)之應收賬款分別按6%(二零零五年:6%)及最優惠利率減0.5%(二零零五年:最優惠利率)之年息計算者外,應收及應付賬款均並無抵押、無利息及無固定還款期;應收及應付賬款均以港元計算,其公平值與各自之賬面值相若。

20. 聯營公司

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
應佔資產淨值		
年初	**990,861**	847,974
滙率變動	**(1,802)**	(509)
本年度應佔業績		
除稅前溢利	**1,612**	144,783
稅項	**(2,656)**	(30,205)
由應收賬款轉來	**52,485**	28,818
年終	**1,040,500**	990,861
應收賬款，已扣除撥備	**284,374**	357,309
應付賬款	**5,947**	12,417

於二零零六年十二月三十一日主要聯營公司之詳情載於附註32(b)。

應收及應付賬款均無抵押、無利息及無固定還款期或按要求償還。以美元作計算的應收賬款為約10%（二零零五年：22%），而其餘應收賬款及應付賬款則以港元計算。應收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	**總負債**	**營業額**	**除稅後（虧損）／溢利**
	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零六年				
Zeta Estates Limited	**1,219,484**	**(266,001)**	**27,436**	**44,174**
北京敬遠房地產有限公司	**227,991**	**(227,991)**	**2,255**	**(50,684)**
其他	**89,132**	**(2,115)**	**3,424**	**5,466**
	1,536,607	**(496,107)**	**33,115**	**(1,044)**

20. 聯營公司(續)

	總資產 千港元	總負債 千港元	營業額 千港元	除稅後 溢利／(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

21. 可供出售之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零六年 **千港元**	二零零五年 千港元	**二零零六年** **千港元**	二零零五年 千港元
年初	**37,477**	34,020	**3,090**	2,880
轉撥至權益之公平值變動	**1,907**	3,457	**–**	210
年終	**39,384**	37,477	**3,090**	3,090

可供出售財務資產指非上市股本證券。

22. 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」)25.5%(二零零五年: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130,821,000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106,783,000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，修訂支付出售代價餘額之到期日，而計算分期利息之方法亦已協定。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，北京吉祥董事局席中四席代表多寶龍之其中兩席逐步被銀泰取代。

22. 待售投資(續)

於二零零六年,本集團已收取中國銀泰分期合共人民幣86,200,000元(約84,139,000港元)及應計利息及罰款共人民幣9,269,000元(約9,055,000港元)。剩餘代價人民幣22,870,000元(約22,644,000港元)期後在二零零七年收取。根據該協議,在二零零六年期間,本集團已轉讓35.6%權益予中國銀泰,而剩餘25.5%則將在二零零七年轉讓。此外,於北京吉祥董事局內代表多寶龍之兩名董事分別於二零零六年及二零零七年辭退。

23. 債務人及預付賬款

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	**二零零六年**	二零零五年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
貿易債務人	**6,521**	4,733	**–**	–
其他債務人	**8,720**	12,382	**–**	–
預付及按金	**15,565**	6,529	**1,543**	1,541
	30,806	23,644	**1,543**	1,541

貿易債務人乃租客所欠之租金及物業管理費,該欠款於發票提交時到期。本集團貿易債務人的賬齡分析如下:

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
30日內	**986**	1,434
31至60日	**912**	354
61至90日	**279**	194
超過90日	**4,344**	2,751
	6,521	4,733

本集團之其他債務人包括本集團持有的可供出售財務資產之應收賬款為3,530,000港元(二零零五年:3,969,000港元)。該應收賬款為無抵押、並按最優惠利率(二零零五年:最優惠利率)計算及無固定還款期。債務人及預付賬款之公平值與其賬面值相若。本集團及本公司之債務人及預付賬款分別約61%(二零零五年:24%)及6%(二零零五年:10%)以人民幣計值,其餘則以港元計值。

24. 股本

	二零零六年	二零零五年
	千港元	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

25. 儲備

	股份溢價 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					
於二零零五年一月一日	694,070	21,428	3,793	356,202	1,075,493
滙率變動	—	—	(1,189)	—	(1,189)
可供出售財務資產公平值之變動	—	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
滙率變動	—	—	(2,991)	—	(2,991)
可供出售財務資產公平值之變動	—	1,907	—	—	1,907
本年度溢利	—	—	—	52,893	52,893
於二零零六年十二月三十一日	694,070	26,792	(387)	586,968	1,307,443
保留：					
本公司及附屬公司	694,070	26,792	(1,194)	(47,390)	672,278
聯營公司	—	—	807	634,358	635,165
	694,070	26,792	(387)	586,968	1,307,443

	股份溢價 千港元	投資重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
本公司				
於二零零五年一月一日	694,070	1,475	(814,760)	(119,215)
可供出售財務資產公平值之變動	—	210	—	210
本年度虧損	—	—	(36,794)	(36,794)
於二零零五年十二月三十一日	694,070	1,685	(851,554)	(155,799)
本年度溢利	—	—	131,489	131,489
於二零零六年十二月三十一日	694,070	1,685	(720,065)	(24,310)

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（二零零五年：無）。

26. 遞延稅項負債

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	**二零零六年**	二零零五年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
年初	**48,937**	39,208	**–**	142
損益表中扣除（附註14）	**5,963**	9,729	**–**	(142)
年終	**54,900**	48,937	**–**	–

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：

	公平值利益		其他		總額	
	二零零六年	二零零五年	**二零零六年**	二零零五年	**二零零六年**	二零零五年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
年初	**48,148**	38,245	**789**	963	**48,937**	39,208
損益表中扣除／（計入）	**5,598**	9,903	**365**	(174)	**5,963**	9,729
年終	**53,746**	48,148	**1,154**	789	**54,900**	48,937

本集團為數16,730,000港元（二零零五年：18,565,000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。

27. 債權人及應計賬款

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	**二零零六年**	二零零五年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
貿易債權人	**48,830**	48,010	**–**	–
其他債權人	**160,391**	146,809	**225**	24,082
應計營業費用	**13,757**	9,068	**1,773**	1,214
	222,978	203,887	**1,998**	25,296

27. 債權人及應計賬款(續)

本集團應付貿易債權人之賬齡分析如下:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
30日內	**479**	448
31至60日	**–**	247
61至90日	**–**	326
超過90日	**48,351**	46,989
	48,830	48,010

本集團其他債權人包括就出售北京吉祥(附註22)而收取中國銀泰為數人民幣33,100,000元(約32,772,000港元)(二零零五年:24,038,000港元)之款項。此債權人亦包括為數104,549,000港元(二零零五年:101,394,000港元)之應付索賠撥備,進一步詳情載於下文附註31。

本集團債權人及應計賬款中約91%(二零零五年:91%)以人民幣計值,其餘則以港元計值。本集團債權人及應計賬款之公平值與其各自之賬面值相若。

28. 銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期銀行貸款,有抵押(附註a)	**52,376**	50,866	**–**	–
銀行透支,有抵押(附註b)	**–**	38,823	**–**	38,823
	52,376	89,689	**–**	38,823

(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) 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。

(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:

	二零零六年 人民幣	二零零五年 港元	二零零五年 人民幣
短期貸款	**5.6%**	–	5.5%
銀行透支	**–**	8.3%	–

29. 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整

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營溢利	**65,497**	88,506
折舊及攤銷	**136**	362
出售物業、機械及設備之(溢利)／虧損	**(61)**	5
待售物業撥備之撥回	**(2,067)**	(14,041)
投資物業公平值之變動	**(31,627)**	(60,900)
股息收入	**(467)**	(467)
利息收入	**(590)**	(360)
營運資金變動前之溢利	**30,821**	13,105
債務人及預付賬款之增加	**(15,458)**	(7,969)
債權人及應計賬款之增加	**1,246**	2,872
經營產生之現金額	**16,609**	8,008

(b) 融資變動之分析

	銀行貸款	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	**50,866**	49,905
滙率變動	**1,510**	961
年終	**52,376**	50,866

(c) 現金及現金等價物之分析

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及銀行結存	**96,394**	16,727
銀行透支	**–**	(38,823)
	96,394	(22,096)

30. 承擔

(a) 經營租賃承擔

有關土地及樓宇之不可解除經營租賃下之未來累積最低租賃租金按下列年期支付:

	本集團及本公司	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
一年內	**2,434**	1,095
一年至五年	**261**	—
	2,695	1,095

(b) 應收經營租賃租金

有關投資及其他物業之不可解除經營租賃下之未來最低租賃租金按下列年期收取:

	本集團及本公司	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
一年內	**14,833**	10,555
一年至五年	**31,916**	9,646
超過五年	**4,041**	3,424
	50,790	23,625

31. 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27),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。法院已指示丹耀對其財務情況進行評估及對其資產進行估值;而債權人會議亦已於二零零六年九月在法院之監督下舉行。現時,法院仍未對是否頒佈清盤令予丹耀作出裁決。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。

32. 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	所佔股權百比份 本公司	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
亞證物業管理有限公司	香港	300,000港元	–	100	物業管理
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
丹楓(中國)有限公司	香港	2港元	100	100	控股投資
丹楓(香港)有限公司	香港	1,000,000港元	100	100	控股投資
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
萬利海外有限公司	英屬維京群島／中國大陸	1美元	–	100	物業投資
東龍投資有限公司	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
多寶龍有限公司	香港	2港元	–	100	控股投資
榮陽房地產有限公司	英屬維京群島／中國大陸	1美元	–	100	物業投資

(b) 聯營公司

名稱	註冊／營業地點	已發行普通股本	所佔股權百比份 本公司	本集團	主要業務
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	物業發展
浩博投資有限公司	香港	10,000港元	–	50	控股投資
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	–	33.33	物業投資

(1) 中外合資合營公司

(2) 已繳註冊資支

地點	地段號碼	用途	總建築面積（平方呎）	車位	所佔百分比
(1) 投資物業					
香港					
港晶中心（部份） 九龍尖沙咀東部 加連威老道100號	九龍內地段 10600號	商業	138,459 8,881	– – 30	80 40 100
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	33.33
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	33.33
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	–	33.33
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	–	33.33
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	–	33.33
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	33.33
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
(2) 待售物業					
中國大陸					
丹耀大廈（部份） 東城區王府井大街東安市場 南側至帥府園胡同北地段	B3	商業／住宅	209,059	85	85

地點	地段號碼	總建築用途	面積（平方呎）	所佔車位	估計百分比	完成日	於二零零六年十二月三十一日之發展階段
(3) 發展中物業							
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滙處之西南角	9	公寓	336,583	–	29.4	2007年	內部維修進行中

	二零零六年 **千港元**	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	**28,984**	32,564	36,990	57,770	67,096
除融資成本後之經營溢利／(虧損)	**59,955**	81,863	(6,796)	(293,779)	5,432
應佔聯營公司(虧損)／溢利	**(1,044)**	114,578	(167,087)	(66,292)	730
除稅前溢利／(虧損)	**58,911**	196,441	(173,883)	(360,071)	6,162
稅項	**(6,018)**	(18,568)	(282)	(408)	(5,271)
本年度溢利溢利／(虧損)	**52,893**	177,873	(174,165)	(360,479)	891
下列人士應佔:					
本公司股東	**52,893**	177,873	(174,081)	(292,935)	1,019
少數股東權益	**–**	–	(84)	(67,544)	(128)
	52,893	177,873	(174,165)	(360,479)	891
每股溢利／(虧損)	**4.7**	15.7	(15.3)	(25.8)	0.1
總資產	**2,217,546**	2,184,286	1,839,483	2,159,224	2,548,120
總負債	**(342,300)**	(360,849)	(344,096)	(588,442)	(541,964)
資產淨值	**1,875,246**	1,823,437	1,495,387	1,570,782	2,006,156