



丹楓控股有限公司

DAN FORM HOLDINGS COMPANY LIMITED

DAN FORM
HOLDINGS
COMPANY LIMITED



二零零四年年報

DAN FORM HOLDINGS COMPANY LIMITED

目 錄

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
董事會報告書	14
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
綜合權益變動報表	28
綜合現金流量表	29
財務報告書附註	30
主要附屬公司資料	65
主要聯營公司及共同控制實體資料	66
主要物業資料	67
財務資料摘要	70

- 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
項兵
沈埃迪
- 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
香港灣仔告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下
- 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： 沈埃迪先生、干曉勁先生及梁乃洲先生

業績

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額為**36,990,000**港元，較上年度減少約**20,780,000**港元或減少**36%**。營業額減少的主要原因是本年度已不再收取一聯營公司之貸款利息，而於二零零三年度收取之利息收入為**13,000,000**港元。

本集團本年度之股東應佔虧損為**174,081,000**港元，而去年度則虧損**292,935,000**港元。本年度虧損之主要原因是國內一聯營公司一項物業銷售虧損及物業撥備合計約**160,489,000**港元。

管理層之討論及分析

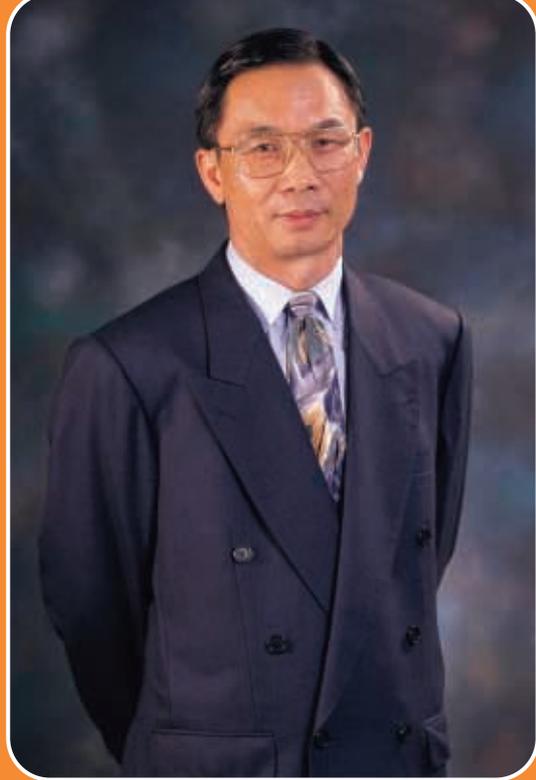
業務回顧

香港業務

房地產

於二零零四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**48%**及**100%**，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為**89%**。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。

本年度本集團於香港之投資物業另委任獨立專業測量師行—戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）代替威格斯（香港）有限公司按公開市值進行重估。此乃基於有關香港之投資物業——港晶中心（部份）已作抵押之銀行的建議。儘管本港一般物業市場已向好，港晶中心（部份）估值減少**207,600,000**港元或減少**40%**。於二零零四年底，港晶中心（部份）之租金收入約為**17,467,000**港元，而二零零三年之租金收入約為**17,118,000**港元，這顯示其租金收入很穩定。但於二零零四年度其平均租用率為**89%**，而於二零零三年為**61%**，這顯示租金水平下降。此外，港晶中心（部份）有大部份樓層已經出租予租約長達十年之租客，故此儘管經濟改善，該等租約亦限制了該物業帶來經濟效益的能力。在考慮多方面的因素下，管理層接納戴德梁行之估值。本集團之董事認為，採納戴德梁行之估值，亦能反映當前及未來港晶中心（部份）之估值。



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%)

本集團之全資附屬公司多寶龍有限公司(「多寶龍」)於二零零四年四月二十六日與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)訂立股權轉讓買賣補充協議，買賣補充協議乃補充多寶龍於二零零三年七月三十日與中國銀泰所訂立之買賣協議(統稱「買賣協議」)，將持有北京吉祥大廈有限公司(「吉祥」)的61.1%的股權轉讓，代價合計為人民幣134,070,000元(約126,481,000港元)。於二零零四年五月九日收到中國銀泰所支付之定金人民幣25,000,000元(約23,585,000港元)。

剩餘轉股價款人民幣109,070,000元(約102,896,000港元)按上述買賣協議，將分四期於二零零六年十一月七日前收取。

據上述買賣協議，本集團擁有之股權將分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。現時本集團於其七人組合成之吉祥董事會所佔之四席中有兩席為中國銀泰推薦，而經營吉祥的直接責權亦授權予中國銀泰有關人員，本集團對吉祥經營處於間接監控地位。故此本集團之董事認為由於現時為股權轉讓過渡期，對吉祥項目應按照共同控制實體會計政策處理為宜。由二零零四年九月一日開始，吉祥賬目已不作附屬公司合併會計處理。

丹耀大廈(擁有85%)

丹耀大廈二零零四年通過改善商場及公寓的管理使出租收入略有好轉，每月出租收入約人民幣280,000元(約264,000港元)。全年計租金收入約為人民幣3,400,000元(約3,207,000港元)。

本公司及北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)近日獲中國北京市第二中級人民法院(「法院」)通知：該法院已於二零零五年三月十日受理本公司入稟本公司一間主要附屬公司丹耀之清盤申請。根據本公司中國法律顧問意見，法院自受理申請之日起審理此案，將需不少於四個月的時間方能作出批准或不批准丹耀清盤的裁定。各方在財產清盤分配前可向法院申請和解。

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)

本公司在二零零三年年報中已披露，由於非丹耀之過失，丹耀大廈長期未能獲發房產證，致使丹耀因已預售房產無法如期辦理相應產權證而造成違約被起訴。同時，大部分已建成房產亦因長期無相應產權證而不能銷售，銀行貸款及若干應付工程款不能及時歸還。本公司為此先後累計提供墊付款(連同應計利息)予丹耀約達61,420,000港元，並多次致函與有關各方協商，以期假以時日，共同逐步改善上述非正常狀況。

儘管北京市主管部門已查明情況，於二零零五年三月十四日補發了相應房產證，但個別債權人仍以丹耀敗訴為由，單方面申請將丹耀大部分資產查封抵債。為保障本集團於丹耀之合法正當權益，亦為丹耀所有債權人之權益能得到依法、公正、公開處置，丹耀大廈能正常運營，本公司於二零零四年十二月二十三日向法院申請將丹耀清盤。自二零零五年三月十日案件受理之日起，丹耀已依法停止清償債務。

鑒於本公司於本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核賬目內已將對丹耀的投資及墊付款全部撥備，故董事會認為，無論丹耀清盤與否及若清盤本公司能否收回墊付款，均不會對本集團財務狀況造成影響。

倘清盤程序有進展，本公司將作出進一步公佈。

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%)

於二零零四年，本集團在西單項目分佔重大虧損。於本年度，本集團在售賣四號地塊項目時錄得虧損。管理層亦根據估計可收回之金額為西單項目其餘地塊(不包括地下商城)之賬面值進行撥備。

有關開發地下商城事宜，須由北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)及西單北大街兩側其他各業主及經營者通盤合作。雖然整體開發為可行，但需要大額籌資，在可預計未來並不具備啟動條件，故本集團為地下商城之投資成本須作出撥備。

截至二零零四年底，一號地塊項目已配合中國電信北京公司入駐，累積合共收回銷售款人民幣391,669,000元(約369,499,000港元)，而於二零零四年度收回人民幣20,000,000元(約18,868,000港元)；二號地塊項目已辦理竣工驗收手續；四號地塊項目於二零零四年四月份進行土方施工，於十月十五日與中冶集團控股之北京新奧房地產開發有限公司(「新奧」)簽訂了項目轉讓協議，合同總價為人民幣1,220,000,000元(約1,150,943,000港元)，而出售該項目錄得虧損。於二零零四年度收到新奧所支付之定金人民幣50,000,000元(約47,170,000港元)；五號地塊項目因與北京太運大廈有限公司對有關面積分配有爭議，已於二零零五年三月四日取得中國國際經濟仲裁委員會之終審裁決，太運所提爭議面積全部歸敬遠所有。

預計二零零五年內，一號地塊項目可收回剩餘全部銷售款人民幣87,504,000元(約82,551,000港元)；二號地塊項目將完成竣工備案手續；四號地塊項目將配合施工，收取按合同規定應收項目轉讓款及辦理項目轉讓手續；五號地塊項目已基本解決面積分配爭議，計劃於年內可收回已售予中國聯合通信有限公司剩餘銷售款人民幣69,244,000元(約65,325,000港元)；九號地塊項目將於年內竣工，並開始銷售。

本集團之資產狀況及集團資產之抵押

由於吉祥股權轉讓買賣協議之簽定而令其資產須重新組合及集團物業組合的估值下降，本集團的總資產由上年度的2,159,224,000港元下降至本年度之1,827,869,000港元。本集團之資產淨值亦由上年度的1,570,653,000港元下降至本年度之1,495,387,000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308,659,000港元下降至本年度之98,935,000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)由二零零三年十二月三十一日的588,571,000港元下降至二零零四年十二月三十一日的332,482,000港元。於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為17,154,000港元(二零零三年：8,328,000港元)。至於總負債與總資產比例約為18%(二零零三年：27%)。於二零零四年十二月三十一日之銀行貸款及銀行透支累計為98,935,000港元(二零零三年：308,659,000港元)，而其股東資金為1,495,387,000港元(二零零三年：1,570,653,000港元)，其資本負債率為7%(二零零三年：20%)。由二零零四年四月二十日開始，銀行透支備用信貸款由100,000,000港元減至75,000,000港元，而於二零零五年一月十二日開始，再減至60,000,000港元。於二零零四年十二月三十一日，該銀行透支額為49,030,000港元。總借款額方面，其中8,962,000港元須於一年內償還，而剩餘89,973,000港元須於要求時償還。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之流動負債為293,274,000港元，相對本集團之流動資產超出67,415,000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。本集團之董事認為，不需要作出進一步的撥備。

至二零零四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，本集團於二零零四年十二月三十一日之僱員數目為51，其中39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

未來兩年，全球及本港政經格局仍多不確定因素，本集團將在連續幾年策略調整的基礎上基本完成經營模式的平穩過渡：即由以投資新增北京房地產項目為主要手段實現經營規模擴張，過渡到以淡出北京房地產開發市場為代價，換取提高資金流動性與安全性，掌握規避風險與把握機遇的主動權，提高企業素質，從而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。

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

戴小明

主席

香港，二零零五年四月十九日

 西單及王府井發展項目



於王府井項目 B3 地塊上
興建的丹輝大廈



西單項目九號地上興建的敬遠國際公寓



九龍尖沙咀東部港晶中心



香港大潭紅山半島



香港鴨脷洲港灣工貿中心



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

58歲，於一九九四年十月獲委任為董事。畢業於中國科學技術大學，持有工學碩士學位。戴先生在過去十九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十九年以上經驗。戴先生現時為 **Fabulous Investments Limited** (「**Fabulous**」) 及其最終控股公司 **Dan Form International Limited** 之董事總經理。彼於一九九六年獲聘為中國科學技術大學之兼職教授，及成為澳洲新南威爾斯大學亞澳學院顧問理事會成員。

干曉勁先生，副行政總裁

43歲，於一九九四年十月獲委任為董事。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十八年以上經驗。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

54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。梁先生亦為香港華人有限公司之董事及澳門華人銀行之監事。

項兵先生，獨立非執行董事

42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

54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學會、加拿大安大略省註冊建築師、皇家英國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建築師亞洲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

56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二十八年以上經驗。

葛效國先生，主席暨行政總裁助理

53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年以上經驗。

趙勝利先生，副總經理

58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二十七年之經驗。

董事會茲提呈截至二零零四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」)之經審核財務報告書。

財務業績及分配

本集團截至二零零四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。

董事會不建議派發任何股息。

主要業務及營運地區之分析

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。

本集團於本年度按其業務及地區分類分析載於財務報告書附註2。

財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之業績及資產負債摘要載於第70頁。該等資料乃摘錄自經審核財務報告書，並予以適當重新編列。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於財務報告書附註21。

股本

本公司於本年度內股本之詳情載於財務報告書附註20。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第67頁至第69頁。

附屬公司

本集團於二零零四年十二月三十一日擁有之主要附屬公司之資料載於第65頁。

聯營公司

本集團於二零零四年十二月三十一日擁有之主要聯營公司之資料載於第66頁。

共同控制實體

本集團於二零零四年十二月三十一日擁有之共同控制實體之資料載於第66頁。

固定資產

本年度內固定資產之變動之詳情載於財務報告書附註11。

銀行貸款及透支

本集團於二零零四年十二月三十一日之銀行貸款及透支之詳情載於財務報告書附註22。

董事

本年度之董事如下：

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

由二零零四年九月二十日，梁乃洲先生已由非執行董事獲重新委任為獨立非執行董事，並即時生效。

根據本公司之組織章程細則第一百零二條，干曉勁先生及項兵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

按照上市規則第十四A章，本集團披露以下關連交易及一項持續關連交易：

- (a) 於二零零二年十一月二十三日，多寶龍有限公司，一間全資附屬公司向北京吉祥大廈有限公司（「北京吉祥」），一間其擁有**61.1%**權益之附屬公司，提供一筆融資貸款作為北京吉祥營運資金用途。該筆貸款乃為一筆無抵押，利息按年利率**6.5%**及需於要求時償還之貸款。於二零零四年八月十三日，北京吉祥已償還貸款餘額為**5,280,000**港元及其利息。
- (b) 於二零零零年十一月二十一日，丹耀與本公司之兩名關連人士，趙勝利先生及華明先生各自訂立有關協議（「代理協議」），作為其分別自二零零一年七月一日至二零零九年六月三十日止期間內擔任彼等物業管理代理人。根據該代理協議，丹耀有權自彼等購入之物業獲得租金之所有收入淨額，而丹耀亦已承諾償還該購置物業的為數人民幣**5,090,000**元（**4,797,000**港元）按揭貸款及其相關利息，並就按揭貸款向有關銀行提供公司擔保。於二零零四年一月五日及於二零零四年一月十四日，丹耀分別與華明先生及趙勝利先生簽訂了兩份終止協議，終止有關之代理協議及房產預訂協議。於二零零四年八月三十一日，由於該兩份房產預訂協議已經終止，華明先生及趙勝利先生退回該物業予丹耀，而丹耀亦將按揭貸款餘額人民幣**3,050,000**元（**2,877,000**港元）償還銀行。
- (c) 恩福有限公司（「恩福」），一間全資附屬公司，向北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」），一間其擁有**85%**權益之附屬公司，提供融資貸款作為丹耀營運資金用途。於二零零三年四月三十日恩福將該筆貸款轉讓給予丹楓控股有限公司。該筆貸款乃為一筆無抵押，利息按年利率**6%**及需於要求時償還之貸款。截至二零零四年十二月三十一日止，未償還貸款餘額為**51,455,000**港元（二零零三年：**60,900,000**港元）。

各獨立非執行董事已就上市規則第**14A.37**條之規定對上述(c)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。

關連交易(續)

核數師已就上市規則第14A.38條之規定對此持續關連交易進行審查，並已書面知會董事會(副本亦已提交交易所)：

- (1) 此交易已取得本公司董事會批准；及
- (2) 此交易乃根據其各自之有關協議條款而訂立。

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既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

於二零零四年十二月三十一日，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

本公司每股面值0.50港元之普通股

董事姓名	個人權益	實益擁有之股份數目			合共權益
		家族權益	公司權益	其他權益	
戴小明(附註)	23,000,000	—	388,720,881	—	411,720,881

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(續)

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(續)

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既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既無作出任何安排，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

於二零零四年十二月三十一日，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
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 之一控股公司，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

於二零零四年十二月三十一日，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，於二零零四年十二月三十一日，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二零零四年十二月三十一日為下列企業(各有關企業之墊款分別佔本公司於二零零四年十二月三十一日之市值逾8%，而 Zeta 之墊款則佔本集團當日之資產總值逾8%)之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	附註
Zeta Estates Limited (「Zeta」)	一九九八年七月一日	33 $\frac{1}{3}$ %	276,683	1
北京敬遠房地產 開發有限公司 (「北京敬遠房地產」)	一九九八年十二月一日	29.4%	106,543	2

附註：

- (1) 該筆墊款為無抵押及自二零零四年一月一日起免息，惟於二零零四年一月一日前則按介乎最優惠利率減3厘至最優惠利率不等之年率計息。該筆墊款並無固定還款期。Zeta 已由二零零四年一月一日起按月償還。
- (2) 北京敬遠房地產於北京從事物業發展業務。該筆墊款乃向北京敬遠房地產提供，以用於本集團擁有29.4%權益之物業發展項目。該筆墊款為無抵押、免息及無固定還款期，並將於銷售有關現行發展中物業時由北京敬遠房地產償還。預期有關物業銷售將於二零一零年完成。

聯屬公司的備考合併資產負債表

以下所載為本集團於上述之聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於二零零四年十二月三十一日（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	3,169,795	1,056,598
發展中待售物業	447,174	131,469
固定資產	4,673	1,375
長期應收款項	88,427	26,021
流動資產	1,355,101	399,994
流動負債	(977,468)	(321,511)
長期負債	(1,701,243)	(500,165)
	<u>2,386,459</u>	<u>793,781</u>
股東資金		

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12%及38%。

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36%及61%。

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%之股東既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。為符合聯交所之證券上市規則（「上市規則」）規定，審核委員會成員由兩位增至三位，全部由獨立非執行董事組成，於二零零四年九月二十日梁乃洲先生由非執行董事重新獲委任為本公司獨立非執行董事，而項兵先生及沈埃迪先生仍為獨立非執行董事。本年度，審核委員會於二零零四年四月十五日及九月十四日舉行了兩次會議，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。

本集團截至二零零四年十二月三十一日止之年度業績，經已由審核委員會審閱。

公司管治

董事會認為，除本公司之非執行董事並無指定任期外（但需依據本公司組織章程細則第一百零二條之輪值告退及重選規定），本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內均有遵守聯交所上市規則附錄十四所載的最佳應用守則。

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易所須遵循之規範守則。本公司已特意向全體董事查詢，以查證董事於截至二零零四年十二月三十一日止年度內有否遵守標準守則列載之規定。全體董事確認彼等均已遵守標準守則。

本公司已從每位獨立非執行董事取得按上市規則第3.13條就其獨立性之年度確認。本公司認為全部獨立非執行董事確屬獨立人士。

核數師

財務報告書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，二零零五年四月十九日



核數師報告書

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

致丹楓控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第25頁至第64頁之財務報告書，該等財務報告書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告書。在編製該等真實兼公平之財務報告書時，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，對該等財務報告書出具獨立意見，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告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之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報告書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告書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之具體情況，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，就該等財務報告書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告書所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。



核數師報告書

意見

本核數師認為，上述之財務報告書足以真實兼公平地顯示貴公司與貴集團於二零零四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虧損及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零五年四月十九日

綜合損益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	36,990	57,770
銷售成本		(11,705)	(21,228)
毛利		25,285	36,542
其他收入		177	123
行政開支		(20,437)	(24,274)
其他經營收入／(開支)		4,772	(1,479)
持作發展中物業之撥備之撥回／(撥備)		8,269	(214,995)
待售物業撥備之撥回／(撥備)		1,974	(46,559)
本集團之一間附屬公司被提出民事訴訟之撥備		(6,367)	(28,816)
經營溢利／(虧損)	3	13,673	(279,458)
融資成本	4	(20,469)	(14,321)
應佔業績			
— 共同控制實體		—	—
— 聯營公司		(157,984)	(66,209)
除稅前虧損		(164,780)	(359,988)
稅項	5	(9,385)	(491)
除稅後虧損		(174,165)	(360,479)
少數股東權益		84	67,544
股東應佔虧損	6	(174,081)	(292,935)
每股基本虧損	7	(15.33)港仙	(25.80)港仙

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
固定資產	11	355,205	799,664
於共同控制實體權益	13	—	—
於聯營公司權益	14	1,229,575	1,133,953
投資證券	15	15,825	13,793
其他資產	16	1,405	2,218
流動資產			
待售物業		194,904	188,695
應收貿易賬款	18	3,808	5,733
其他應收賬款、預付款項及按金		7,135	3,918
可收回稅項		2,858	2,922
銀行結餘及現金		17,154	8,328
		225,859	209,596
流動負債			
應付貿易賬款	19	47,473	77,798
其他應付賬款及應計費用		146,866	123,372
其他短期貸款		—	3,171
短期銀行貸款 — 有抵押	22	8,962	197,926
長期銀行貸款之即期部份 — 有抵押	22	40,943	60,905
銀行透支	22	49,030	49,828
		293,274	513,000
流動負債淨額		(67,415)	(303,404)
資產總額減流動負債		1,534,595	1,646,224
資金來源：			
股本	20	567,803	567,803
儲備	21	927,584	1,002,850
股東資金		1,495,387	1,570,653
少數股東權益		—	129
遞延稅項債務	23	39,208	75,442
		1,534,595	1,646,224

董事會代表

戴小明
董事

干曉勁
董事

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
固定資產	11	317	649
於附屬公司權益	12	496,940	878,222
其他資產	16	1,405	1,405
遞延稅項資產	23	—	1,298
流動資產			
其他應收賬款、預付款項及按金		1,346	807
附屬公司貸款，扣除撥備	17	6,658	—
銀行結餘及現金		15,285	288
		23,289	1,095
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		25,666	1,971
長期銀行貸款之即期部份 — 有抵押	22	—	20,000
銀行透支	22	49,030	49,828
		74,696	71,799
流動負債淨額		(51,407)	(70,704)
資產總額減流動負債		447,255	810,870
資金來源：			
股本	20	567,803	567,803
儲備	21	(120,690)	243,067
股東資金		447,113	810,870
遞延稅項負債	23	142	—
		447,255	810,870

董事會代表

戴小明
董事

干曉勁
董事

綜合權益變動報表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日之總權益		1,570,653	1,938,483
重估本集團投資物業虧損	21	(171,248)	(54,303)
按聯營公司相關物業之市值而重估 本集團於聯營公司權益所產生之 溢利／(虧蝕)	21	268,385	(16,997)
換算海外附屬公司及一間 聯營公司財務報告書之滙兌差額	21	568	—
少數股東應佔滙兌差額	21	(61)	—
由一附屬公司轉為一共同控制實體	21	(197)	—
未確認於綜合損益表之盈餘／(虧損)淨額		97,447	(71,300)
本年度股東應佔虧損	21	(174,081)	(292,935)
出售本集團投資物業而變現之重估虧損	21	2,063	—
出售一間聯營公司物業而變現之重估盈餘	21	(695)	(3,595)
		(172,713)	(296,530)
於十二月三十一日之總權益		1,495,387	1,570,653

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金淨額	24(a)	30,162	39,964
已付利息及附帶借貸成本		(6,170)	(7,901)
已繳香港利得稅		(145)	(20)
已繳中國所得稅		(281)	(331)
經營活動產生之現金淨額		23,566	31,712
投資活動之現金流量			
出售固定資產所得款項	24(c)	47	—
由一附屬公司轉為一共同控制實體		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)	(28,789)
添置固定資產		(25)	(58)
已收利息		752	11,604
聯營公司之償還		5,123	—
已收投資證券股息		371	371
投資公司之償還		309	253
投資活動產生／(消耗)之現金淨額		9,702	(16,619)
融資活動之現金流量			
償還銀行貸款	24(b)	(20,472)	(76,726)
償還第三者貸款		(3,174)	(548)
融資活動消耗之現金淨額		(23,646)	(77,274)
現金及現金等價物增加／(減少)		9,622	(62,181)
於一月一日之現金及現金等價物		(41,500)	20,681
滙率變動		2	—
於十二月三十一日之現金及現金等價物	24(d)	(31,876)	(41,500)

財務報告書附註

1. 主要會計政策

編製該等財務報告書所採用之主要會計政策載述如下：

(a) 編製及呈報基準

- (i) 本財務報告書乃按照香港公認會計原則及香港會計師公會頒佈之會計標準編製。財務報告書並依據歷史成本常規法編製，惟投資物業乃按估值列賬（見下文會計政策）。
- (ii) 於二零零四年十二月三十一日，本集團之流動負債為**293,274,000**港元，超出流動資產**67,415,000**港元。本集團流動負債包括以下項目：
 - a. 本集團擁有**85%**權益之北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）應佔之**201,342,000**港元，當中包括合共**99,426,000**港元為丹耀就多宗訴訟之法律裁決須支付的賠償。丹耀申請清盤（詳情載列於財務報告書附註**26**）。於二零零四年十二月三十一日，本集團已就丹耀之主要資產待售物業之賬面值，於本集團財務報告書作出**44,002,000**港元撥備。所撥備款項為本集團應佔丹耀之資產淨值。董事認為，即使丹耀終止業務，該項撥備已全面反映對本集團之財務影響。
 - b. 本集團其他業務應佔為**91,932,000**港元。董事認為，除丹耀以外之本集團業務，加上其可動用銀行融資及其他財務資源，本集團可產生足夠現金流量償還到期負債。因此，董事深信，該等業務將繼續營運，而未有於財務報告書作出任何調整。

基於上述理由，董事相信本集團將按持續基準繼續經營。故董事亦按持續經營基準編製財務報告書。

財務報告書附註

1. 主要會計政策(續)

(a) 編製及呈報基準(續)

- (iii) 香港會計師公會已頒佈若干全新及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，對二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告書中並無提前採納此等新香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新香港財務報告準則之影響，惟尚無法呈報此等新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

(b) 集團會計

(i) 綜合基準

綜合財務報告書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告書。

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股本之公司。

於年內購入或出售之附屬公司之業績，由購入生效日起或出售生效日止(如適用)計入綜合損益表。

所有本集團內公司之間的重要交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

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。

在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撥備列賬。附屬公司業績按已收及應收之股息入賬。

(ii) 共同控制實體

合營項目乃一項合約安排，本集團與其他各方據此從事經濟活動，而有關經濟活動須受共同控制，並無任何一方對經濟活動有單邊控制權。

財務報告書附註

1. 主要會計政策(續)

(b) 集團會計(續)

(ii) 共同控制實體(續)

綜合損益表包括本集團應佔一共同控制實體之本年度業績，而綜合資產負債表包括本集團應佔該共同控制實體之資產淨值及收購產生之商譽／負商譽（扣除累計攤銷）。

(iii) 聯營公司

聯營公司指本集團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或共同控制實體之公司。

根據本集團之會計政策，綜合損益賬包括集團應佔聯營公司之本年度業績，而綜合資產負債表則按重估聯營公司之相關物業後（如適用）包括集團應佔聯營公司之資產淨值及收購產生之商譽／負商譽（扣除累計攤銷）。

重估聯營公司相關物業而產生之盈餘直接撥入重估儲備。重估虧絀則與同一聯營公司早前之資產重估盈餘抵銷，餘額則於經營溢利支銷。其後任何盈餘將以早前扣減之金額為限撥入經營溢利。

倘聯營公司之經審核財務報告書結算日與本集團的結算日不同，則應佔業績按最近期經審核財務報告書及截至十二月三十一日之未經審核管理財務報告書計算，並按聯營公司之相關物業重估值及按照本集團之會計政策作出調整。

當聯營公司之投資賬面值已全數撇銷，便不再採用權益會計法，除非集團就該聯營公司已產生承擔或有擔保之承擔。

財務報告書附註

1. 主要會計政策(續)

(b) 集團會計(續)

(iv) 變賣利益或虧損

出售附屬公司所致之損益意指出售所得收益與本集團應佔該附屬公司淨資產連同任何未攤銷商譽／負商譽或已於儲備記賬惟過往並未在綜合損益賬扣除或確認之商譽／負商譽之差額。

(c) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃所持土地及樓宇中所佔之權益，而該等土地及樓宇之建築工程及發展經已完成，因其具有投資價值而持有，任何租金收入均按公平原則協商。

租約尚餘期限為二十年以上屆滿之投資物業乃根據結算日之公開市值每年進行之專業估值列賬，而土地及樓宇並不分開估值。估值會載列於年度財務報告書內。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，餘額則於經營溢利支銷。其後任何增值將以早前扣減之金額為限撥入經營溢利。

於出售投資物業時，重估儲備中與早前估值有關之變現部份從投資物業重估儲備撥入損益表。

(ii) 發展中之物業

長期發展中之物業列入固定資產，並按本集團之成本扣除任何累積減值虧損(如有)列賬。於完成發展時，該等物業將視乎情況根據賬面價值被轉為投資物業或其他物業(如有)列賬。

財務報告書附註

1. 主要會計政策(續)

(c) 固定資產(續)

(iii) 租賃土地及樓宇及其他固定資產

租賃土地及樓宇及其他固定資產按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

(iv) 折舊

本集團並未就租期尚餘年期超過二十年之投資物業作出任何折舊。就尚餘租期二十年或以下之投資物業，按其餘下租期內之賬面值作出折舊。

本集團並未就長期發展中之物業作出任何折舊。

租賃房地產之折舊按其尚餘租期或其對本集團而言之估計可使用年限(以較短者)計算。

其他固定資產之折舊按該資產之成本值扣除累積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。所採用之主要年率如下：

辦公室設備	20%
傢俬及裝置	20%
汽車	10%—20%

改善工程成本撥作資本，並按彼等對本集團而言之估計可使用年限折舊。

(v) 固定資產之減值及出售收益或虧損

在每年結算日，固定資產(除卻投資物業)皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，評核該等資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

財務報告書附註

1. 主要會計政策(續)

(c) 固定資產(續)

(v) 固定資產之減值及出售收益或虧損(續)

於出售固定資產(除卻投資物業)時所得之收益或虧損指出售淨收入與有關資產賬面值之差額，並於損益表內入賬。任何屬於被出售的資產之重估儲備結餘均轉撥至保留盈餘，並列作儲備變動。

(d) 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列賬。可變現淨值乃管理層依據市場情況所作出之估計而定。

(e) 投資證券

投資證券按成本值減任何減值虧損準備入賬。

個別投資之賬面值在每年結算日均作檢討，以評估其公平值是否已下跌至低於其賬面值。假如下跌並非短期性，則有關證券之賬面值須削減至其公平值。減值虧損在損益表中列作開支。當引致撇減或撇銷之情況及事件不再存在，而有可信證據顯示新的情況和事件會於可預見將來持續，則將此項減值虧損撥回損益表。

(f) 其他資產

其他資產乃按成本值減任何減值虧損撥備列賬。

(g) 應收貿易賬款

倘應收貿易賬款內出現呆賬，則須就此作出準備。列於資產負債表內之應收貿易賬款已扣減該等準備。

財務報告書附註

1. 主要會計政策(續)

(h) 借貸成本

利息及有關財務費用一般於產生時列為支出。倘董事會認為合資格資產可在將來為本集團帶來足夠的經濟效益，則就收購及開發合資格資產的財務融資所產生的利息費用可予資本化，作為有關資產的部份成本。

(i) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員在年假之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之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休金責任

本集團實行一項界定供款公積金計劃(「該計劃」)，於二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員可參與該計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開，並由獨立管理基金持有。本集團之供款在產生時列作開支，因僱員在供款期滿前離職而沒收之供款，則可在本集團之供款中扣除。

由二零零零年十二月一日起，所有香港僱員均可參加一項強制性公積金計劃(「強積金」)。僱員於二零零零年十二月一日前加入本集團可選擇保留在該計劃或參與強積金，而於二零零零年十二月一日後加入本集團之僱員只能參與強積金。強積金供款在產生時列作開支。

此外，本集團並參加其業務所在的中國各大城市的市政府管理的僱員退休計劃。本集團每月應作出供款，而款額則按每月薪金開支的若干百份比計算，而各地的市政府負責承擔本集團現時及日後退休僱員的退休福利。本集團向有關計劃的供款於支付時列為開支。

財務報告書附註

1. 主要會計政策(續)

(j) 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告書之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司，聯營公司及共同控制實體之短暫時差而撥備，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。

(k) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部份風險及收益實質上保留予租賃公司之租約均列為經營租約。租賃款額在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

(l) 外幣換算

於本年度內以外幣進行之交易按交易當日之滙率換算為港元。以外幣計價之貨幣性資產及負債按結算日之率換算為港元並於財務報告書列賬。由此產生之滙兌損益均計入損益表內處理。

於年底，海外附屬公司，共同控制實體及聯營公司以外幣列值之資產負債表按結算日之滙率換算為港元，而損益表則按平均率換算為港元。滙兌差額直接撥入滙兌儲備。

(m) 現金及現金等價物

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金，銀行通知款減銀行透支。

財務報告書附註

1. 主要會計政策(續)

(n) 或然負債

或然負債指因已發生的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的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，但會在財務報告書附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

(o) 撥備

當本集團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。當本集團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。

(p) 分類報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分類資料作為主要分類報告，而地區分佈資料則作為從屬形式呈列。

分類資產主要包括固定資產、物業、應收款項及經營現金，不包括之項目主要為一共同控制實體，聯營公司及可收回稅項之投資。分類負債指經營負債，而不包括例如遞延稅項債務及少數股東權益等項目。資本性開支指購入固定資產的費用。未分攤成本指集團整體性開支。

至於地區分類報告，營業額乃按照經營國家計算。總資產及資本性開支按資產所在地計算。

(q) 收入之列賬

出售已落成之待售物業之收入於相關合約完成後確認，惟以所收取之銷售款為限。

租金收入於租期內以直線法確認。

財務報告書附註

1. 主要會計政策(續)

(q) 收入之列賬(續)

物業管理收入按應計基礎確認。

利息收入以時間比例，並計及未償還本金額及適用利率確認。

股息收入於確立收取款項之權利時確認。

2. 營業額、收益及分類資料

本公司為一間控股投資公司，而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。於本年度確認之營業額及收益如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售物業	—	3,881
租金收入總額		
— 投資物業	23,345	21,956
— 其他物業	8,053	11,339
物業管理費收入	4,469	6,979
利息收入	752	13,244
股息收入	371	371
	<hr/>	<hr/>
收益及營業額總額	36,990	57,770

財務報告書附註

2. 營業額、收益及分類資料(續)

主要報告 — 按業務劃分

本集團按下列四項主要業務報告其業務分類分析如下：

二零零四年

	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	未分攤成本 千港元	集團 千港元
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
未分攤之公司開支	—	—	—	—	(17,115)	(17,115)
經營溢利	—	—	—	—	—	13,673
融資成本	—	—	—	—	—	(20,469)
應佔業績	—	—	—	—	—	—
— 共同控制實體	—	—	—	—	—	—
— 聯營公司	(162,631)	4,647	—	—	—	(157,984)
除稅前虧損	—	—	—	—	—	(164,780)
稅項	—	—	—	—	—	(9,385)
除稅後虧損	—	—	—	—	—	(174,165)
少數股東權益	—	—	—	—	—	84
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	(174,081)
分類資產	201,147	360,818	1,729	16,375	—	580,069
於共同控制實體權益	—	—	—	—	—	—
於聯營公司權益	119,286	1,110,289	—	—	—	1,229,575
未分攤之資產	—	—	—	—	—	18,225
資產總額	—	—	—	—	—	1,827,869
分類負債	250,372	9,764	2,023	—	—	262,159
少數股東權益	—	—	—	—	—	—
未分攤之負債	—	—	—	—	—	70,323
負債總額	—	—	—	—	—	332,482
資本支出	—	7	—	—	18	25
折舊	225	48	4	—	384	661
撥備／(撥備之撥回)	95,965	(7,686)	—	(2,341)	—	85,938

財務報告書附註

2. 營業額、收益及分類資料(續)

主要報告 — 按業務劃分(續)

二零零三年

	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	未分攤成本 千港元	集團 千港元
營業額	3,881	33,295	6,979	13,615		57,770
分類業績	(81,454)	(196,806)	4,047	12,211		(262,002)
未分攤之公司開支					(17,456)	(17,456)
經營虧損						(279,458)
融資成本						(14,321)
應佔聯營公司業績	(65,176)	(1,033)	—	—		(66,209)
除稅前虧損						(359,988)
稅項						(491)
除稅後虧損						(360,479)
少數股東權益						67,544
股東應佔虧損						(292,935)
分類資產	193,155	808,013	2,740	14,344		1,018,252
於聯營公司權益	281,774	592,179	—	260,000		1,133,953
未分攤之資產						7,019
資產總額						2,159,224
分類負債	264,137	240,018	6,470	9		510,634
少數股東權益						129
未分攤之負債						77,808
負債總額						588,571
資本支出	3,645	6,030	—	—	25	9,700
折舊	3,722	4,305	4	—	413	8,444
撥備	139,558	214,995	—	1,406	—	355,959

財務報告書附註

2. 營業額、收益及分類資料(續)

從屬報告 — 按地區市場劃分

本集團按地區市場劃分之營業額、分類業績、資產總額及資本支出分析如下：

	二零零四年				二零零三年			
	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	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
香港	28,969	20,574	374,625	21	42,448	31,150	582,819	25
中國大陸	8,021	10,214	205,444	4	15,322	(293,152)	435,433	9,675
	<u>36,990</u>	<u>30,788</u>	<u>580,069</u>	<u>25</u>	<u>57,770</u>	<u>(262,002)</u>	<u>1,018,252</u>	<u>9,700</u>
未分攤之 公司開支		<u>(17,115)</u>				<u>(17,456)</u>		
經營溢利/(虧損)		<u>13,673</u>				<u>(279,458)</u>		
於共同控制實體權益 於聯營公司權益 未分攤之資產			— 1,229,575 18,225				— 1,133,953 7,019	
資產總額			<u>1,827,869</u>				<u>2,159,224</u>	

財務報告書附註

3. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已計入及扣除下列各項：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已計入		
投資物業之租金收入總額	23,345	21,956
減：開支	(7,091)	(7,076)
投資物業之租金收入淨額	16,254	14,880
其他物業之租金收入總額	8,053	11,339
減：折舊	—	(4,207)
減：開支	(3,496)	(2,624)
其他物業租金收入淨額	4,557	4,508
投資證券減值虧損之撥回	2,341	—
已扣除		
出售物業成本	—	2,558
僱員成本(包括董事酬金)(附註8)	12,090	13,963
固定資產之折舊，除卻有租金收入之物業	661	4,237
出售固定資產之虧損	43	—
投資證券的減值虧損之撥備	—	1,406
辦公室物業及僱員宿舍之經營租約開支	1,727	2,770
出售投資物業之虧損	2,250	—
核數師酬金	856	856

財務報告書附註

4. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內全數償還之 銀行貸款及銀行透支之利息	18,259	18,610
不須於五年內全數償還之 其他貸款利息	669	196
應付貿易賬款之利息	1,323	—
其他附帶借貸成本	218	381
借貸成本總額	20,469	19,187
減：資本化利息	—	(4,866)
本年度融資成本總額	20,469	14,321

於二零零三年，從一般借貸得來及用作開發中華人民共和國（「中國」）物業發展項目的資金之資本化率為每年1.86%至2.58%。

5. 稅項

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零三年：17.5%）作出準備。由於本集團在中國成立之附屬公司在年內無任何應課稅溢利，故並無為中國所得稅作出準備（二零零三年：無）。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅	22	—
往年度撥備不足之香港利得稅	112	20
遞延稅項暫時差異的產生	148	388
應佔稅項：		
— 共同控制實體	—	—
— 聯營公司	9,103	83
	9,385	491

財務報告書附註

5. 稅項(續)

本集團有關除稅前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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	(164,780)	(359,988)
按稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算之稅項	(28,836)	(62,998)
其他國家不同稅率之影響	(25,396)	(47,441)
無須課稅之收入	(2,387)	(799)
不可扣稅之支出	10,770	11,499
使用早前未有確認之稅損	(2,222)	(2,091)
未有確認之遞延稅項資產	48,965	102,301
往年度撥備不足之稅項		
— 附屬公司	112	20
— 聯營公司	8,379	—
稅項支出	9,385	491

6. 股東應佔虧損

計入本公司財務報告書之股東應佔虧損為虧損363,757,000港元(二零零三年：224,584,000港元)。

7. 每股虧損

每股基本虧損根據本集團股東應佔虧損174,081,000港元(二零零三年：292,935,000港元)及本年度1,135,606,132股(二零零三年：1,135,606,132股)已發行普通股份計算。由於本公司於二零零三年及二零零四年已沒有認股權，故無任何為每股虧損帶來攤薄影響之披露。

財務報告書附註

8. 員工成本(包括董事酬金)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪酬工資	11,693	12,982
未用年假	55	(15)
社會保障成本	164	707
退休成本 — 界定供款計劃(附註9)	178	289
	<u>12,090</u>	<u>13,963</u>

9. 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」)，於二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員可參與該計劃。本集團及僱員對該計劃作出之供款額以僱員每月薪金之百分比計算。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減少本集團之供款。於年內被使用之沒收供款合共為27,000港元(二零零三年：15,000港元)，而退還本集團為40,000港元(二零零三年：無)。於年終之沒收供款餘額為62,000港元(二零零三年：44,000港元)，可用以削減未來供款。

由二零零零年十二月一日起，所有香港僱員均可參加一項強制性公積金計劃(「強積金」)。僱員於二零零零年十二月一日前加入本集團可選擇保留在該計劃或參與強積金，而於二零零零年十二月一日後加入本集團之僱員只能參與強積金。

此外，本集團並參加其業務所在的中國各大城市的市政府管理的僱員退休計劃。本集團每月應作出供款，而款額則按每月薪金開支的若干百分比計算，而各地的市政府負責承擔本集團現時及日後退休僱員的退休福利。

於損益表支銷之成本乃本集團對該等計劃應付之供款。本年度供款支出總額為178,000港元(二零零三年：289,000港元)。

財務報告書附註

10. 董事及高層管理人員之酬金

(a) 於本年度本公司董事之酬金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金	666	660
基本薪金、房屋津貼、 其他津貼及實物利益	4,892	4,913
酌情花紅	363	363
退休金	24	24
	<u>5,945</u>	<u>5,960</u>

於本年度付予本公司獨立非執行董事之袍金為502,000港元(二零零三年：440,000港元)。

董事酬金範圍如下：

酬金範圍

董事人數

	二零零四年	二零零三年
零港元 — 1,000,000港元	3	3
2,000,001港元 — 2,500,000港元	1	1
3,000,001港元 — 3,500,000港元	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

(b) 於本年度，本集團五名最高薪人士中包括兩名(二零零三年：兩名)董事，其酬金已於上文分析中反映。餘下三名(二零零三年：三名)人士於本年度之酬金如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
基本薪金、房屋津貼、 其他津貼及實物利益	1,540	1,628
酌情花紅	128	136
退休金	73	78
	<u>1,741</u>	<u>1,842</u>

財務報告書附註

10. 董事及高層管理人員之酬金(續)

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍

零港元 — 1,000,000港元
1,000,001港元 — 1,500,000港元

人數

二零零四年	二零零三年
2	2
1	1
3	3

11. 固定資產

	本集團						本公司				
	投資物業 千港元	發展中 之物業 千港元	租賃 房地產 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本或估值											
於二零零四年 一月一日	565,330	447,532	17,229	1,880	6,515	4,576	1,043,062	496	2,057	2,248	4,801
添置	—	16,129	—	22	3	—	16,154	18	—	—	18
出售	(3,382)	—	—	(196)	(52)	(1,351)	(4,981)	(42)	(12)	(1,351)	(1,405)
由一附屬公司轉為 一共同控制實體 (附註24(c))	—	(464,097)	(16,842)	(50)	—	(400)	(481,389)	—	—	—	—
重估	(207,578)	—	—	—	—	—	(207,578)	—	—	—	—
滙兌調整	—	436	16	—	3	2	457	—	—	—	—
於二零零四年 十二月三十一日	354,370	—	403	1,656	6,469	2,827	365,725	472	2,045	897	3,414
累積折舊及減值											
於二零零四年 一月一日	—	214,995	16,880	1,523	6,237	3,763	243,398	412	1,806	1,934	4,152
本年度折舊	—	—	12	115	138	396	661	37	131	180	348
出售	—	—	—	(122)	(36)	(1,351)	(1,509)	(40)	(12)	(1,351)	(1,403)
由一附屬公司轉為 一共同控制實體 (附註24(c))	—	(206,731)	(16,841)	(42)	—	(172)	(223,786)	—	—	—	—
減值撥回	—	(8,269)	—	—	—	—	(8,269)	—	—	—	—
滙兌調整	—	5	17	—	3	—	25	—	—	—	—
於二零零四年 十二月三十一日	—	—	68	1,474	6,342	2,636	10,520	409	1,925	763	3,097
賬面淨值											
於二零零四年 十二月三十一日	354,370	—	335	182	127	191	355,205	63	120	134	317
於二零零三年 十二月三十一日	565,330	232,537	349	357	278	813	799,664	84	251	314	649

財務報告書附註

11. 固定資產(續)

	本集團						本公司				
	投資物業 千港元	發展中 之物業 千港元	租賃 房地產 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
上述資產於 二零零四年十二月 三十一日之成本或 估值分析如下：											
按成本	—	—	403	1,656	6,469	2,827	11,355	472	2,045	897	3,414
按二零零四年 專業估值	354,370	—	—	—	—	—	354,370	—	—	—	—
	<u>354,370</u>	<u>—</u>	<u>403</u>	<u>1,656</u>	<u>6,469</u>	<u>2,827</u>	<u>365,725</u>	<u>472</u>	<u>2,045</u>	<u>897</u>	<u>3,414</u>
上述資產於 二零零三年十二月 三十一日之成本或 估值分析如下：											
按成本	—	447,532	17,229	1,880	6,515	4,576	477,732	496	2,057	2,248	4,801
按二零零三年 專業估值	565,330	—	—	—	—	—	565,330	—	—	—	—
	<u>565,330</u>	<u>447,532</u>	<u>17,229</u>	<u>1,880</u>	<u>6,515</u>	<u>4,576</u>	<u>1,043,062</u>	<u>496</u>	<u>2,057</u>	<u>2,248</u>	<u>4,801</u>

本集團於投資物業、發展中之物業及租賃房地產之權益的賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於香港持有：		
租賃期超過50年	335	349
租賃期介乎10至50年間	350,500	558,600
租賃期少於10年	200	170
於中國持有：		
租賃期超過50年	1,490	2,691
租賃期介乎10至50年間	2,180	236,406
	<u>354,705</u>	<u>798,216</u>

於香港及中國之投資物業已於二零零四年十二月三十一日由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司，按公開市值進行重估。董事一致認為該重估能反映有關投資物業之市場狀況。

財務報告書附註

11. 固定資產(續)

於二零零四年十二月三十一日，用作抵押本集團銀行透支之固定資產賬面淨值總額為328,200,000港元(二零零三年：535,800,000港元)。

12. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份投資，按成本	1,904	1,904
應收附屬公司款項，已扣除撥備	495,649	877,118
應付附屬公司款項	(613)	(800)
	<u>496,940</u>	<u>878,222</u>

於二零零四年十二月三十一日本集團之主要附屬公司詳情載於第65頁。

除卻一間附屬公司所欠金額180,000,000港元(二零零三年：449,057,000港元)之貸款利息每年按最優惠利率(二零零三年：最優惠利率減0.75%)之年息計算外，應收／應付附屬公司之金額均為無抵押、無利息及無固定之還款期。

13. 於共同控制實體權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔資產淨值	—	—
應收共同控制實體款項，扣除撥備	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報告書附註

13. 於共同控制實體權益(續)

附註：

- (a) 於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(「銀泰」)訂立一份買賣補充協議，作為二零零三年七月三十日買賣協議之補充(統稱「買賣協議」)，以出售其於北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)之全部61.1%權益。買賣協議簽訂後已收到定金23,585,000港元及北京吉祥董事會四位代表多寶龍之董事中，已有兩位依照買賣協議之條款於年結日前由代表銀泰之董事取代。因此，多寶龍不再對北京吉祥董事會擁有單邊控制權。故於二零零四年十二月三十一日，北京吉祥乃被視為本集團之共同控制實體。

有關此項交易之詳情，可參閱於二零零四年五月二十五日本公司刊發之通函。

- (b) 於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，本公司並無直接擁有之共同控制實體。共同控制實體於二零零四年十二月三十一日之詳情載於第66頁。

14. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔經重估資產淨值(商譽除外)	847,974	747,229
應收聯營公司款項，已扣除撥備	393,215	397,139
應付聯營公司款項	(11,614)	(10,415)
	<u>1,229,575</u>	<u>1,133,953</u>

於聯營公司之權益指香港及中國之非上市股份。於二零零四年十二月三十一日之主要聯營公司之詳情載於第66頁。

聯營公司之物業於每年十二月三十一日由獨立專業測量師行按公開市值進行重估。

於二零零四年十二月三十一日其他應收／應付聯營公司之金額均為無抵押、無利息及無固定之還款期。在二零零三年，應收一間聯營公司所欠金額為260,000,000港元，其貸款利息按最優惠利率計算。

財務報告書附註

14. 於聯營公司權益(續)

重大聯營公司之資料

本集團之聯營公司 Zeta Estates Limited (「Zeta」) (擁有該公司33 $\frac{1}{3}$ %權益) 及北京敬遠房地產開發有限公司 (「敬遠」) (擁有該公司29.4%權益)，對本集團財務報告書之業績及財務狀況而言具有重大影響力，其財務資料概要載於下文。

Zeta 之財政年度年結日與本公司之年結日不同。下文所載資料乃根據 Zeta 截至二月二十九日止兩個月之經審核賬目及截至十二月三十一日止十個月之未經審核管理賬目編製，並作出調整以符合本集團之會計政策。

	Zeta	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
損益表 — 截至十二月三十一日止年度		
營業額	56,905	71,014
除稅後虧損	<u>(13,628)</u>	<u>(5,431)</u>
本集團應佔虧損	<u>(4,543)</u>	<u>(1,810)</u>
資產負債表 — 於十二月三十一日		
投資物業	3,169,795	2,374,739
固定資產	22	38
長期應收款項	596	542
流動資產	40,534	32,351
流動負債	(867,833)	(73,997)
長期負債	—	(780,000)
股東資金	<u>2,343,114</u>	<u>1,553,673</u>
本集團應佔資產淨值	<u>781,038</u>	<u>517,891</u>

財務報告書附註

14. 於聯營公司權益(續)

	敬遠	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
損益表 — 截至十二月三十一日止年度		
營業額	1,152,731	467,290
除稅後虧損	<u>(552,676)</u>	<u>(221,688)</u>
本集團應佔虧損	<u>(162,487)</u>	<u>(65,176)</u>
資產負債表 — 於十二月三十一日		
發展中待售物業	447,174	1,754,800
固定資產	4,651	181,200
長期應收款項	87,831	2,922
流動資產	1,314,567	457,917
流動負債	(109,635)	(63,378)
長期負債	<u>(1,701,243)</u>	<u>(1,737,440)</u>
股東資金	<u>43,345</u>	<u>596,021</u>
本集團應佔資產淨值	<u>12,743</u>	<u>175,230</u>

15. 投資證券

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資證券		
非上市投資，按成本	18,712	18,712
撥備	(7,525)	(9,866)
墊予所投資公司	<u>4,638</u>	<u>4,947</u>
	<u>15,825</u>	<u>13,793</u>

墊予所投資公司金額為無抵押、無利息及無固定之還款期。

財務報告書附註

16. 其他資產

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
會所債券，按成本	<u>1,405</u>	<u>2,218</u>	<u>1,405</u>	<u>1,405</u>

17. 附屬公司貸款

附屬公司貸款為無抵押，利息按年利率6%(二零零三年：6%)及於要求時償還之貸款。

18. 應收貿易賬款

於二零零四年十二月三十一日，應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
30日內	1,245	1,215
31至60日	749	1,157
61至90日	212	498
超過90日	<u>1,602</u>	<u>2,863</u>
	<u>3,808</u>	<u>5,733</u>

本年度本集團應收貿易賬款乃租客所欠之租金及物業管理收入，並於提交發票時到期。

19. 應付貿易賬款

於二零零四年十二月三十一日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
30日內	368	302
31至60日	540	468
61至90日	290	375
超過90日	<u>46,275</u>	<u>76,653</u>
	<u>47,473</u>	<u>77,798</u>

財務報告書附註

20. 股本

	本公司 股份數目	每股面值 0.50港元 普通股 千港元
法定：		
於二零零三年及二零零四年一月一日及 二零零四年十二月三十一日	1,600,000,000	800,000
已發行及已繳足：		
於二零零三年及二零零四年一月一日及 二零零四年十二月三十一日	1,135,606,132	567,803

21. 儲備

本集團

	股份 溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	其他物業 重估儲備 千港元	滙兌差額 儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零三年一月一日	694,070	391,555	530,565	3,483	(248,993)	1,370,680
因出售一間聯營公司物業 而變現之重估盈餘	—	—	(3,595)	—	—	(3,595)
因重估本集團投資 物業產生之虧損	—	(54,303)	—	—	—	(54,303)
按聯營公司相關物業之市值而 重估本集團於聯營公司權益 所產生之虧絀	—	—	(16,997)	—	—	(16,997)
本年度股東應佔虧損	—	—	—	—	(292,935)	(292,935)
於二零零三年十二月三十一日	694,070	337,252	509,973	3,483	(541,928)	1,002,850
應歸於：						
本公司及附屬公司	694,070	337,252	—	508	(452,177)	579,653
聯營公司	—	—	509,973	2,975	(89,751)	423,197
於二零零三年十二月三十一日	694,070	337,252	509,973	3,483	(541,928)	1,002,850

財務報告書附註

21. 儲備(續)

	股份 溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	其他物業 重估儲備 千港元	滙兌差額 儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零四年一月一日	694,070	337,252	509,973	3,483	(541,928)	1,002,850
因出售一間聯營公司物業 而變現之重估盈餘	—	—	(695)	—	—	(695)
因重估本集團投資 物業產生之虧損	—	(171,248)	—	—	—	(171,248)
按聯營公司相關物業之市值 而重估本集團於聯營公司 權益所產生之盈餘	—	—	268,385	—	—	268,385
因出售集團投資物業 而變現之重估虧損	—	2,063	—	—	—	2,063
滙兌差額	—	—	—	568	—	568
少數股東應佔滙兌差額	—	—	—	(61)	—	(61)
由一附屬公司轉為一共同控制實體 (附註24(c))	—	—	—	(197)	—	(197)
本年度股東應佔虧損	—	—	—	—	(174,081)	(174,081)
於二零零四年十二月三十一日	694,070	168,067	777,663	3,793	(716,009)	927,584
應歸於：						
本公司及附屬公司	694,070	168,067	—	674	(459,171)	403,640
共同控制實體	—	—	—	—	—	—
聯營公司	—	—	777,663	3,119	(256,838)	523,944
於二零零四年十二月三十一日	694,070	168,067	777,663	3,793	(716,009)	927,584

財務報告書附註

21. 儲備(續)

本公司

	股份 溢價賬 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零三年一月一日	694,070	(226,419)	467,651
本年度之虧損	—	(224,584)	(224,584)
於二零零三年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>(451,003)</u>	<u>243,067</u>
於二零零四年一月一日	694,070	(451,003)	243,067
本年度之虧損	—	(363,757)	(363,757)
於二零零四年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>(814,760)</u>	<u>(120,690)</u>

於二零零四年十二月三十一日，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(二零零三年：無)。

22. 銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行透支(附註a)	49,030	49,828	49,030	49,828
短期銀行貸款 — 有抵押(附註b)	8,962	197,926	—	—
長期銀行貸款—有抵押 (附註c) — 即期部份	40,943	60,905	—	20,000
	<u>98,935</u>	<u>308,659</u>	<u>49,030</u>	<u>69,828</u>

財務報告書附註

22. 銀行貸款及透支(續)

於二零零四年十二月三十一日，本集團及本公司之銀行貸款及透支還款期如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年內還款	98,935	308,659	49,030	69,828

(a) 本集團一筆為數75,000,000港元之銀行透支備用信貸額(二零零三年：100,000,000港元)，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。由二零零五年一月開始備用額減至60,000,000港元。

(b) 短期銀行貸款包括：

(i) 一筆為數人民幣200,000,000元(188,500,000港元)發放予北京吉祥之短期銀行貸款乃由北京吉祥之發展中物業作為抵押。該筆貸款及其他有關北京吉祥之資產及負債已於二零零四年度結轉為一共同控制實體。有關其結轉之詳情已刊載於財務報告書附註13(a)內。

(ii) 丹耀取得一筆為數人民幣9,500,000元(9,000,000港元)之短期銀行貸款(二零零三年：人民幣10,000,000元(相等於9,400,000港元))，該筆短期銀行貸款以丹耀所持之物業作為抵押。

(c) 長期銀行貸款包括：

(i) 本公司獲得一筆為數20,000,000港元之貸款，以本公司一間全資附屬公司所持有之物業為第一法定按揭，及本公司若干附屬公司之已發行股本作為抵押，並已於二零零四年全數償還。

(ii) 丹耀獲得一筆為數人民幣43,400,000元(相等於40,900,000港元)之銀行貸款。該筆貸款以丹耀所持之物業作為抵押。(二零零三年：人民幣43,400,000元(40,900,000港元))。

財務報告書附註

23. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按資產負債表制定日期之主要稅率作全數撥備。

年內遞延稅項負債／(資產)之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日	75,442	77,921	(1,298)	—
在損益賬支銷之遞延稅項	96	248	1,440	(1,298)
在投資物業重估之遞延稅項	(36,330)	(2,727)	—	—
於十二月三十一日	<u>39,208</u>	<u>75,442</u>	<u>142</u>	<u>(1,298)</u>

本集團之遞延稅項主要指重估本集團於往年度從待售物業重新歸類為投資物業的香港物業所產生之盈餘之稅項。該遞延稅項已獲准延遲至物業出售時繳交。

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。於二零零四年十二月三十一日，本集團及本公司有關於稅損而未確認遞延稅項資產分別為22,128,000港元(二零零三年：41,706,000港元)及沒有未確認稅損(二零零三年：無)，此等稅損並無期限及可結轉。

財務報告書附註

24. 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利／(虧損)與經營產生之現金淨額之調節

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利／(虧損)	13,673	(279,458)
折舊	661	8,444
出售投資物業虧損	2,250	—
出售固定資產虧損	43	—
待售物業(撥備之撥回)／撥備	(1,974)	46,559
持作發展中之物業(撥備之撥回)／撥備	(8,269)	214,995
持作投資證券的減值虧損之(撥備之撥回)／撥備	(2,341)	1,406
股息收入	(371)	(371)
利息收入	(752)	(13,244)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	2,920	(21,669)
其他資產減少	814	—
待售物業之增加	(3,992)	(62,114)
應收貿易賬款、其他應收款項、 預付款項及按金(增加)／減少	(2,388)	11,823
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用增加	32,808	111,924
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金淨額	30,162	39,964

財務報告書附註

24. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 本年度融資變動之分析

	銀行及其他貸款		少數股東權益	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日	262,002	339,276	129	67,673
現金項目：				
— 償還銀行貸款	(20,472)	(76,726)	—	—
— 償還第三者貸款	(3,174)	(548)	—	—
非現金項目：				
— 本年度少數股東 應佔虧損	—	—	(84)	(67,544)
— 由一附屬公司轉為 一共同控制實體 (附註24(c))	(188,679)	—	(106)	—
— 兌換差額	228	—	61	—
	<u>49,905</u>	<u>262,002</u>	<u>—</u>	<u>129</u>
於十二月三十一日	49,905	262,002	—	129

財務報告書附註

24. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 由一附屬公司轉為一共同控制實體(附註13(a))

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已轉讓資產淨值：		
固定資產(附註11)	257,603	—
其他應收款項、預付款及按金	1,099	—
可收回稅項	307	—
現金及銀行結存	22,784	—
應付貿易賬款	(37,124)	—
其他應付款項及應計費用	(55,687)	—
短期銀行貸款(附註24(b))	(188,679)	—
少數股東權益(附註24(b))	(106)	—
滙兌差額儲備(附註21)	(197)	—
	<u> </u>	<u> </u>
	—	—
	<u> </u>	<u> </u>

由一附屬公司轉為一共同控制實體 所產生之現金流入淨額分析

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收按金	23,585	—
已轉讓現金及銀行結存	(22,784)	—
	<u> </u>	<u> </u>
	801	—
	<u> </u>	<u> </u>

(d) 現金及現金等價物之分析

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行結存及現金	17,154	8,328
銀行透支	(49,030)	(49,828)
	<u> </u>	<u> </u>
	(31,876)	(41,500)
	<u> </u>	<u> </u>

財務報告書附註

25. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團及本公司有關土地和樓宇之不可解除經營租約下之未來累積最低租金支出如下：

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
不遲過一年	1,251	1,050
遲過一年但不遲過五年	1,069	1,567
	<u>2,320</u>	<u>2,617</u>

(b) 未來收取之最低租賃款項

於二零零四年十二月三十一日，本集團根據投資物業及待售物業不可撤銷之經營租賃而於未來收取之最低租賃款項總額如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
不遲過一年	17,437	15,717
遲過一年及不遲過五年	30,433	31,721
遲過五年	11,271	16,105
	<u>59,141</u>	<u>63,543</u>

26. 期後事項

於二零零五年三月十日，中國法院已受理本公司申請丹耀清盤。但截至本報告日，法院並未裁定是否批准清盤。根據本公司中國法律顧問意見，法院自受理申請之日起審理此案，將經不少於四個月的時間方能作出批准或不批准丹耀清盤的裁定。

財務報告書附註

27. 有關連人士交易

除於財務報告書附註14中所披露之應收聯營公司款項及其相關利息收入外，本集團有以下與有關連人士進行之交易：

於二零零零年十一月二十一日，丹耀與本公司之兩名關連人士，趙勝利先生及華明先生各自訂立有關協議（「代理協議」），作為其分別自二零零一年七月一日至二零零九年六月三十日止期間內擔任彼等物業管理代理人。根據該代理協議，丹耀有權自彼等購入之物業獲得租金之所有收入淨額，而丹耀亦已承諾償還該購置物業的為數人民幣5,090,000元（4,797,000港元）按揭貸款及其相關利息，並就按揭貸款向有關銀行提供公司擔保。於二零零四年一月五日及於二零零四年一月十四日，丹耀分別與華明先生及趙勝利先生簽訂了兩份終止協議，終止有關之代理協議及房產預訂協議。於二零零四年八月三十一日，由於該兩份房產預訂協議已經終止，華明先生及趙勝利先生退回該物業予丹耀，而丹耀亦將按揭貸款餘額人民幣3,050,000元（2,877,000港元）償還銀行。

28. 最終控股公司

董事會認為於英屬維京群島註冊成立之 Dan Form International Limited 為本集團之最終控股公司。

29. 批核財務報告書

本財務報告書已於二零零五年四月十九日由董事會批核通過。

主要附屬公司資料

二零零四年十二月三十一日

下列一覽表列示本集團之主要附屬公司，董事會認為該等附屬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。若列示其他附屬公司之詳情，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		主要業務
			本公司	本集團	
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	投資控股
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	中華人民共和國 ¹	11,670,000美元 ²	—	85	土地及物業發展
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	投資控股
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	投資控股
Kirshman Limited	香港	2港元	100	100	投資控股
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	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	1美元	—	100	物業投資

除卻 Oriental Dragon Investment Limited 及 Winshine Properties Limited，其營業地點為中華人民共和國，所有上述公司之營業地點與註冊地點相同。

- 1 中外合營公司
- 2 已繳註冊資本

主要聯營公司及共同控制實體資料

二零零四年十二月三十一日

- (a) 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		主要業務
			本公司	本集團	
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 $\frac{1}{3}$	物業投資
北京敬遠房地產開發 有限公司	中華人民 共和國 ¹	61,220,000美元 ²	—	29.4	土地及物業發展

- (b) 於二零零四年十二月三十一日，共同控制實體之詳情如下：

名稱	註冊／ 營業地點	已發行 普通股本	所佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
北京吉祥大廈有限公司	中華人民 共和國 ¹	30,140,000美元 ²	—	61.1	土地及物業發展

1 中外合營公司

2 已繳註冊資本

主要物業資料

二零零四年十二月三十一日

(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
中華人民共和國					
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	337,705	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 加連威老道100號	10600號		8,881	—	40
				30	100
海怡半島	鴨脷洲內地段	住宅	6,356	—	100
香港香港仔鴨脷洲	121號				

主要物業資料

二零零四年十二月三十一日

(3) 透過共同控制實體持有之物業

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	於二零零四年 十二月三十一日 之發展階段
中華人民共和國						
東城區王府井大街 金魚胡同 西段北側	F1	商業／ 購物商場	645,840	61.1	2006年	已完成拆遷工作

(4) 透過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 $\frac{1}{3}$
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 $\frac{1}{3}$
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 $\frac{1}{3}$
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 $\frac{1}{3}$
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 $\frac{1}{3}$
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 $\frac{1}{3}$
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

主要物業資料

二零零四年十二月三十一日

(4) 透過聯營公司持有之物業(續)

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	於二零零四年 十二月三十一日 之發展階段
中華人民共和國						
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	2005年	正進行設施安裝 及裝修
西單北大街地底之 兩層地下購物 商城(第一層及 第二層)	不適用	購物商場/ 停車場	527,436 (地下)	29.4	2007年	正編製設計圖則

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，並經適當重新編列如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
股東應佔(虧損)/溢利	(174,081)	(292,935)	1,019	6,681	(28,272)
總資產	1,827,869	2,159,224	2,548,120	2,659,570	4,506,292
總負債	(332,482)	(588,571)	(609,637)	(608,019)	(2,355,534)
資產淨值	1,495,387	1,570,653	1,938,483	2,051,551	2,150,758