

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)
股東資金	<u>2,386,459</u>	<u>793,781</u>

### 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