



丹楓控股有限公司
Dan Form Holdings Company Limited

股份代號：271

二零零八年年報



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	17
獨立核數師報告書	23
綜合損益表	24
綜合資產負債表	25
資產負債表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	28
財務報表附註	29
主要物業資料	67
財務資料摘要	68

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	: 卓佳登捷時有限公司 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



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

項兵博士

主席報告書



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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益為34,058,000港元，較上年度增加約1,023,000港元或增加3%。收益增加的主要原因是來自物業管理及投資控股之收益增加，而部分收益已被物業銷售之收益減少所抵銷。

本集團本年度之股東應佔虧損為49,683,000港元，而去年度溢利為365,295,000港元。虧損之主要原因是本集團及聯營公司投資物業之公平值之減少。

主席報告書

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85%及97%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為73%。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比有所減少。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈(擁有85%)

自二零零七年六月十九日北京市第二中級人民法院選派的北京丹耀房地產有限公司破產管理人(「破產管理人」)進駐北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)以來，在二零零八年內進行了債權核定及破產財產處置方案等項工作，於二零零八年四月至二零零九年一月期間召開了四次債權人會議。

北京產權交易所和北京亞特蘭國際拍賣有限公司先後定於二零零八年六月十八日和二零零八年七月十八日對丹耀名下資產進行公開整體拍賣，均流拍。鑒於這種情況，債權人表決通過了破產財產變價的補充方案，除整體拍賣外，增加了協議轉讓等破產財產處置方式。由於種種原因，債權人對於如何處置丹耀名下資產各有主張，致使丹耀破產財產處置停滯，不排除包括本公司在內的普通債權人的債權最終極少得償甚至得不到償付的可能性。

西單項目(擁有29.4%)

九號地塊項目：於二零零九年一月二十二日，北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)與滙通投資有限公司以總價人民幣353,000,000元(約401,136,000港元)一次性支付之條件簽定了《北京敬遠國際公寓買賣合同》，並於二零零九年一月二十三日收到全部款項。相關的房屋產權轉移過戶手續在辦理中。

十號地塊項目：根據二零零六年六月十九日的協議，敬遠與北京永安興業房地產公司(「永安興業」)有關十號地塊項目轉讓的交易總價格為人民幣110,000,000元(約116,993,000港元)。至二零零八年上半年，敬遠已累計收取土地受讓方永安興業項目轉讓款人民幣105,000,000元(約111,279,000港元)。相關的項目轉讓手續尚未最終辦理完成。按雙方約定，在項目轉讓手續辦理完成後，永安興業將向敬遠支付尾款人民幣5,000,000元(約5,682,000港元)。

敬遠預計，西單項目將於二零零九年內全部結束。

主席報告書

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的2,335,279,000港元降低至本年度之2,255,183,000港元。本集團之資產淨值由上年度的2,242,629,000港元降低至本年度之2,165,545,000港元。本集團於二零零八年十二月三十一日並無銀行借款額。本集團之投資物業淨值510,400,000港元已質押與銀行作為批與本集團銀行借貸之抵押品。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零七年十二月三十一日的92,650,000港元降低至二零零八年十二月三十一日的89,638,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為205,565,000港元(二零零七年：165,901,000港元)。至於總負債與總資產比例約為4%(二零零七年：4%)。於二零零八年十二月三十一日本集團並無銀行貸款(二零零七年：無)，而其總權益為2,165,545,000港元(二零零七年：2,242,629,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動資產為422,246,000港元(二零零七年：419,249,000港元)，相對本集團之流動負債超出394,942,000港元(二零零七年：394,975,000港元)。

至二零零八年十二月三十一日止十二個月期間，人民幣兌換港元的匯率處於上升趨勢，結果產生以人民幣貨幣結算之銀行存款之匯兌收益。除上述所披露外，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，本集團於二零零八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。於中國大陸聘用之僱員享有醫療保險、養老保險、失業保險、工傷保險及住房公積金，部份還享有生育保險。

主席報告書

展望

金融海嘯席卷全球，本集團賴幾年來之無為而治，雖初逃一劫，唯本次危機尚在深化，變化仍多。本集團將立足於大環境長期惡化的基點之上，先求不敗，再圖發展。

最後，本人藉此機會向董事局全寅的指導及支持，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，二零零九年四月十七日

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

西單及王府井發展項目



西單項目九號地塊－敬遠國際公寓



王府井項目 B3 地塊－丹耀大廈

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

62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。戴先生在過去二十三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二十三年以上經驗。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

47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二十二年以上經驗。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

58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。

項兵博士，獨立非執行董事

46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

沈埃迪先生，獨立非執行董事

58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、中國一級註冊建築師資格、英國皇家建築師學會、亞太經濟合作區註冊建築師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

60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三十二年以上經驗。

葛效國先生，主席暨行政總裁助理

57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二十四年以上經驗。

趙勝利先生，副總經理

62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三十一年之經驗。

企業管治報告

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，本公司截至二零零八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。

除《主板上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》（「企管守則」）條文 A.2.1 外，本公司已依循並遵守企管守則中所有原則及規定。鑒於目前態勢，本集團仍不實行主席及行政總裁分設制度。董事會認為此架構不會影響董事會與管理層兩者之間的權力和職權的平衡。戴小明先生擁有豐富業界經驗，繼續出任主席與行政總裁實符合本集團最佳利益。

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二零零八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乃洲先生、沈埃迪先生及項兵博士。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。於二零零八年五月十六日，本公司已向三位獨立非執行董事發出聘任函，指定任期為三年直至二零一一年五月十五日。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。

企業管治報告

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。

於此二零零八年報告日，董事局分別在二零零八年四月十七日、二零零八年八月二十九日、二零零八年九月十一日、二零零八年十二月三日及二零零九年四月十七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) ⁽¹⁾	4/5
獨立非執行董事	
梁乃洲	5/5
項兵 ⁽²⁾	1/5
沈埃迪	5/5

(1) 於二零零八年十二月三日缺席。

(2) 於二零零八年四月十七日、八月二十九日、九月十一日及二零零九年四月十七日缺席。

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。

企業管治報告

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博士所組成。

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。

於此二零零八年報告日，薪酬委員會在二零零八年四月八日及二零零九年四月八日召開了二次薪酬委員會會議。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)	2/2
項兵	2/2
梁乃洲	2/2

薪酬委員會已於二零零八年四月八日及二零零九年四月八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。

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。

企業管治報告

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。審核委員會由主席獨立非執行董事梁乃洲先生及兩名獨立非執行董事沈埃迪先生及項兵博士所組成。審核委員會經修訂之職權範圍文本已載於本公司網頁。

於此二零零八年報告日，審核委員會分別在二零零八年四月八日、二零零八年九月十一日及二零零九年四月八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 ⁽³⁾	2/3
沈埃迪	3/3

(3) 於二零零八年九月十一日缺席。

審核委員會的工作概述如下：

- (i) 審閱及監察本集團之財政匯報系統；
- (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；

企業管治報告

- (v) 審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報告、截至二零零八年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報告；
- (vi) 查閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止的年報；及
- (vii) 審議及批准通過二零零八年度的審核費用。

審核委員會將定期每年召開二次會議，並會按委員會的工作需要增加會議次數。

內部監控

本集團財務總監於二零零八年九月十一日向董事局提交本集團的年度內部監控檢討報告。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。董事局認為內部監控系統是有效及足夠。

核數師薪酬

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司核數師將收取 950,000 港元作為審核集團之財務報表之費用。

董事局報告書

董事欣然提呈截至二零零八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(合稱「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

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第 24 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 68 頁。

股息

董事會不建議派發任何股息。

股本及儲蓄

本公司股本之詳情載於財務報表附註 23。

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載於財務報表附註 24。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第 67 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 15。

董事局報告書

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**
項兵博士**
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，戴小明先生及干曉勁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。

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。

董事局報告書

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

於二零零八年十二月三十一日，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

董事姓名	實益擁有之股份數目				合共權益
	個人權益	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

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。

董事局報告書

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

於二零零八年十二月三十一日，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(已故)	(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) 戴小明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。已故龔如心女士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。

董事局報告書

2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於二零零八年十二月三十一日，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，於二零零八年十二月三十一日，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，本集團於二零零八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	一九九八年 七月一日	33.33	204,081

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二零零八年十二月三十一日(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	4,840,800	1,613,697
待售物業	395,178	116,183
物業、機械及設備	3,129	920
長期應收款項	2,197	728
流動資產	32,557	10,692
負債	(1,727,103)	(559,869)
淨資產	<u>3,546,758</u>	<u>1,182,351</u>

董事局報告書

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22%及56%。

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44%及57%。

除已故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、沈埃迪先生及項兵博士。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。

本集團截至二零零八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16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。

承董事會命

主席
戴小明

香港，二零零九年四月十七日

獨立核數師報告書

致丹楓控股有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第24至66頁丹楓控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，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。我們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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零八年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，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，二零零九年四月十七日

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	6	34,058	33,035
其他收入		4,588	3,104
淨收益		7,236	10,922
直接營運費用		(9,964)	(11,423)
行政開支		(18,535)	(19,165)
投資物業公平值之變動		(17,443)	84,963
待售物業撥備之撥回		-	195
經營(虧損)/溢利	8	(60)	101,631
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(55,388)	277,324
除稅前(虧損)/溢利		(55,448)	378,955
稅項撥回/(支出)	12	5,765	(13,660)
本年度(虧損)/溢利		(49,683)	365,295
		港仙	港仙
每股(虧損)/溢利 基本及攤薄	14	(4.4)	32.2

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	15	3,598	322
投資物業	16	519,941	531,860
租賃土地	17	4,248	322
聯營公司	19	1,281,975	1,335,649
可供出售之財務資產	20	23,175	47,877
		<u>1,832,937</u>	<u>1,916,030</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	21	12,598	20,466
應收聯營公司賬款	19	204,081	232,422
可收回稅項		2	460
現金及銀行結存	22	205,565	165,901
		<u>422,246</u>	<u>419,249</u>
總資產		<u>2,255,183</u>	<u>2,335,279</u>
權益			
股本	23	567,803	567,803
儲備	24	1,597,742	1,674,826
總權益		<u>2,165,545</u>	<u>2,242,629</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	25	62,334	68,376
流動負債			
應付款項及應計費用	26	17,224	16,133
應付聯營公司賬款	19	9,868	7,809
應付稅項		212	332
		<u>27,304</u>	<u>24,274</u>
總負債		<u>89,638</u>	<u>92,650</u>
總權益及負債		<u>2,255,183</u>	<u>2,335,279</u>
淨流動資產		<u>394,942</u>	<u>394,975</u>
總資產減去流動負債		<u>2,227,879</u>	<u>2,311,005</u>

戴小明
董事

干曉勁
董事

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	15	2,213	219
附屬公司	18	237,073	1,904
可供出售之財務資產	20	7,040	4,270
		<u>246,326</u>	<u>6,393</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	21	1,511	1,774
應收附屬公司賬款	18	140,000	392,946
可收回稅項		–	448
現金及銀行結存	22	191,159	162,794
		<u>332,670</u>	<u>557,962</u>
總資產		<u>578,996</u>	<u>564,355</u>
權益			
股本	23	567,803	567,803
儲備	24	9,047	(5,438)
總權益		<u>576,850</u>	<u>562,365</u>
負債			
流動負債			
應付款項及應計費用	26	1,718	1,626
應付附屬公司賬款	18	359	364
應付稅項		69	–
總負債		<u>2,146</u>	<u>1,990</u>
總權益及負債		<u>578,996</u>	<u>564,355</u>
淨流動資產		<u>330,524</u>	<u>555,972</u>
總資產減去流動負債		<u>576,850</u>	<u>562,365</u>

戴小明
董事

干曉勁
董事

綜合權益變動表

截至二零零八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
二零零六年十二月三十一日	567,803	1,307,443	1,875,246
匯率變動	–	(6,836)	(6,836)
可供出售之財務資產公平值之變動	–	8,493	8,493
一附屬公司清盤時變現	–	431	431
本年度溢利	–	365,295	365,295
二零零七年十二月三十一日	567,803	1,674,826	2,242,629
匯率變動	–	401	401
可供出售之財務資產公平值之變動	–	(27,802)	(27,802)
本年度虧損	–	(49,683)	(49,683)
二零零八年十二月三十一日	567,803	1,597,742	2,165,545

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金額	27(a)	2,733	13,599
已繳香港利得稅		(13)	(304)
經營活動產生之現金淨額		2,720	13,295
投資活動之現金流量			
出售投資所得款項		–	22,870
已收待售投資之利息		–	2,956
出售物業、機械及設備所得款項		178	9
—附屬公司清盤	27(b)	–	(159)
購買物業、機械及設備		(2,300)	(22)
購買可供出售財務資產		(3,100)	–
已收利息		3,993	2,646
聯營公司之償還款項之減少		28,686	28,391
已收可供出售財務資產之股息		2,625	467
投資活動產生之現金淨額		30,082	57,158
現金及現金等價物之增加		32,802	70,453
於年初之現金及現金等價物		165,901	96,394
匯率變動		6,862	(946)
於年終之現金及現金等價物		205,565	165,901

財務報表附註

1 一般資料

丹楓控股有限公司(「本公司」)為一間在香港成立及註冊之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。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及投資、物業管理及投資控股。

綜合財務報表於二零零九年四月十七日獲董事局批准。

2 編製基準

綜合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及按照歷史成本法編製，並就若干投資物業及可供出售之財務資產之重估按公平值列賬而作出修訂後編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估計。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，或涉及對綜合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。

本集團於二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間已採納有關現有準則但與其經營無關之若干詮釋。

以下為已公佈與其經營有關的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

截至二零零九年十二月三十一日止年度生效

- | | |
|---------------------------------|------------|
| • 香港會計準則1(修訂) | 財務報表的呈報 |
| • 香港財務準則8 | 營運分部 |
| • 香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改變 | |
| – 香港會計準則36(修訂本) | 資產減值 |
| – 香港會計準則38(修訂本) | 無形資產 |
| – 香港會計準則39(修訂本) | 金融工具：確認及計量 |
| – 香港會計準則40(修訂本) | 投資物業 |

截至二零一零年十二月三十一日止年度生效

- | | |
|------------------------|------------|
| • 香港會計準則27(修訂) | 綜合及獨立財務報表 |
| • 香港財務準則3(修訂) | 企業合併 |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋17 | 向股東分派非現金資產 |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋18 | 自客戶轉讓資產 |

財務報表附註

2 編製基準(續)

本集團已開始對採納上述準則、修訂及詮釋的影響作出評估，並且不預期採納後將對本集團之業績及財務狀況會構成重大影響。

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，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。

於財務期間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撤銷之商譽數額計算。

(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)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。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，該差額直接在綜合損益表確認。

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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(b) 附屬公司 (續)

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綜合損益表。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。如收購成本低於所購入有關股票之資產淨值之公平值，該差額在綜合損益表確認。

(d) 聯營公司

聯營公司指在非附屬公司或合營企業以外，長期持有股權及可對其管理擁有重大影響力附帶 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)。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。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備則於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後之儲備而作出調整。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。

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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(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，而收購聯營公司所產生之商譽則列載於聯營公司投資內。商譽按年進行減值測檢，以成本值減累計虧損列載。商譽虧損不被撥回。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從根據營運分部所識別的商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別而作出。

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。

樓宇及改善之折舊足以直線法按其租賃期計算。

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：

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。

財務報表附註

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撥回，則該回撥於損益表確認。該重估儲備於出售該物業後須保留及轉撥至收益儲備。

(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) 非財務資產減值

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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(i) 非財務資產減值 (續)

各項資產若需要攤銷，亦即當任何事件發生或環境變化預示其賬面價值無法收回時，會對該等資產就減值進行檢討。減值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，資產將按獨立可辦識現金流量（現金產生單位）之最低層次組合。除商譽外受減值之資產於每結算日對撤銷減值之可能性作出檢討。

(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為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釐定其投資之分類。

(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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(k) 投資 (續)

定期購入及出售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財務資產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財務資產被售出或減值時，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、貼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財務資產，在釐定該財務資產是否已經減值時，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財務資產（只在權益工具）減值不會透過損益表撥回。

(l) 應收款項

應收款項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。撥備數額為應收款項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。資產的賬面值透過使用撥備賬減值，而撥備數額在損益表內確認。如一項應收款項無法收回，其金額會與應收款項內的撥備撇銷。之前已撇銷的款項如期後收回，將撥回損益表內計入。

財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(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及在銀行及財務機構之存款。

(n) 股本

直接歸屬於發行新股份或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如本公司回購其普通股，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除稅項)，自本公司股東應佔的權益中扣除，直至股份被註銷。

(o) 業務及其他應付賬款

業務及其他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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(q) 當期及遞延稅項

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合收益表中確認，但與直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦在權益中確認。

當期稅項支出根據附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務構關支付的稅款設定撥備。

遞延稅項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，若遞延稅項來自在交易(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，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項資產是就可能有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

以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理之界定供款退休或養老金計劃作出之供款於到期時在該財政期間確認為僱員福利開支。預付供款按現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

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，確認花紅計劃之撥備。

財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(s) 外幣匯兌

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。

外幣交易按交易當日之匯率兌換為功能貨幣。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匯率換算外幣資產及負債所產生之外匯盈虧均於損益表確認。

外幣匯兌收益及虧損於損益賬中其他收益／（虧損）淨額項下呈列。

非貨幣財務資產（按公平值透過損益列賬）之換算差額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，計入權益項下的外匯儲備。

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結算日期之收市匯率換算；
- (b) 每份損益表內之收入及開支按平均匯率換算；及
- (c) 所有由此產生之匯兌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匯兌差額列入權益項下的外匯儲備。當售出一項或部分海外業務時，該等匯兌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，並按收市匯率換算。

(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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要 (續)

(u) 收益之確認

收益指本集團在日常商業活動過程中出售貨品及服務的代價之公平值。當收益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，本集團便會將收益確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計算。所顯示之收益已扣除銷售稅、回報、回扣及折扣、信用津貼及其他減低收益之因素。

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。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益。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。

(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部。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。就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後。

4 財務風險管理

本集團之活動承受著多種財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及現金流量風險。管理層致力管理及監察該等風險，確保及時採取有效措施。二零零八年下半年之全球金融危機給經濟環境帶來不利影響。物業行業對香港及中國內地之經濟環境非常敏感，這將影響到物業交易量、銷售價格及租金。本集團主要依靠物業出租及物業管理為營運提供資金。本集團擁有充裕現金，亦有其他替代計劃以監察現金流量風險會否對本集團預測現金流量帶來重大不利因素。

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，例如外匯風險、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。

4 財務風險管理(續)

(a) 外匯風險

本集團主要在香港及中國大陸營運，故此承受主要涉及人民幣之多宗交易所產生之外匯風險。外匯風險主要來自未來業務交易、已確認資產及負債，以及本集團之非功能貨幣管理。

於二零零八年十二月三十一日假若港元兌人民幣貶值或升值10%(二零零七年：10%)，而所有其他因素維持不變，則本年度的除稅前虧損應高出或低了13,000,000港元(二零零七年：溢利高出或低了12,000,000港元)主要來自換算以人民幣為單位的現金及銀行結存所得的匯兌利益或虧損。

(b) 利率風險

由於銀行存款之現行市場利率浮動，故本公司面對現金流量利率風險。

倘其他可變因素保持不變，利率增加或減少1%(二零零七年：1%)，年內除稅前虧損將減少或增加約613,000港元(二零零七年：溢利之增加或減少1,167,000港元)，主要由於來自銀行存款較高或較低之利率收入。

(c) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由於應收賬款及其他應收款項、銀行存款及應收聯營公司款項。

本集團已制訂政策，以確保租賃物業及提供物業管理服務予有適當信貸歷史之客戶。本集團定期檢討應收款項之可收回款項，如產生已確認虧損，則為呆賬作出撥備。

至於向客戶租賃物業面對之信貸風險，本集團亦收取足夠之初始租賃按金作為租賃預付款，以應付未來租賃付款潛在拖欠。應收聯營公司款項一般由相關資產支持，本集團持續監察聯營公司之信貸能力。

於結算日，本集團檢討每項應收款項之可收回款項，以確保為不可收回款項作出充足撥備。

由於99%之資金存放在具高信貸評級之銀行，該等銀行均獲標準普爾及穆迪信貸評級公司評AA至A等級，故預期這些銀行不會因表現欠佳而構成虧損。

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(d) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能如期支付短期債項之風險。

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金、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。

本集團並無任何借款，而所有貿易及其他應付款須於一年內償還。

(e) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額或發行新股或出售資產以減低債務。

本集團在北京丹耀房地產有限公司於二零零七年進行清盤後，截至二零零八十二月三十一日止並無任何借貸。本集團以權益支援其運作。

(f) 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、應收賬款、銀行結存及應付款項均假設約為其公平值。

財務報表附註

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。

(i) 投資物業

投資物業之公平值由獨立估值師按公開市場現有使用基準釐定。在作出判斷時，本集團考慮多種來源之資料，包括：

- 性質、狀況或地點不同(或受不同租約或其他合約規限)之物業當時於活躍市場上之價格(須就各項差異作出調整)；
- 較不活躍市場所提供類似物業之近期價格(該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易之日期起，經濟狀況之任何轉變)；及
- 根據未來現金流量進行之可靠估計而預測之貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約之條款及(如在可能情況下)外在憑證(如地點及狀況相同之類似物業當時市場租值)，並採用反映當時市場對無法肯定之有關現金流量金額及時間進行評估之折現率計算。

如無法取得有關投資物業當時或近期之價格資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業之公平值。本集團採用之假設主要按各結算日當時之市況為依據。

有關管理層進行公平值估計時之主要假設涉及：合約租金收入；預計未來市場租值；保養規定；及相關折現率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團進行之實際交易及市場提供之交易記錄作比較。估值每半年由外聘估值師檢討。預計未來市場租值會根據地點及狀況相同之類似物業當時之市場租值釐定。

(ii) 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。

財務報表附註

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 關鍵會計估算及判斷(續)

(iii) 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。

(iv) 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遞延稅項撥備。

(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 收益

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業的租金	21,469	22,613
物業管理費	9,964	7,856
出售物業	-	2,100
非上市投資之股息收入	2,625	466
	34,058	33,035

財務報表附註

7 分類資料

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、投資物業、其他非流動資產、待售物業、業務應收款項及預付賬款，不包括之項目主要為若干投資、現金及銀行結存。分類負債主要包括業務應付款項及應計費用。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 及投資 千港元	物業管理 千港元	投資控股 千港元	不可攤分 千港元	總額 千港元
於二零零八年十二月三十一日					
收益	<u>21,469</u>	<u>9,964</u>	<u>2,625</u>	-	<u>34,058</u>
經營(虧損)/溢利	<u>(3,397)</u>	<u>8,263</u>	<u>2,625</u>	(7,551)	<u>(60)</u>
聯營公司應佔虧損	(55,388)	-	-	-	<u>(55,388)</u>
除稅項前虧損					<u>(55,448)</u>
稅項撥回					<u>5,765</u>
本年度虧損					<u>(49,683)</u>
資本開支，包括租賃土地	5,123	-	-	7,585	12,708
投資物業公平值虧損	(17,443)	-	-	-	(17,443)
折舊及攤銷	1	-	-	382	383
於二零零七年十二月三十一日					
收益	<u>24,713</u>	<u>7,856</u>	<u>466</u>	-	<u>33,035</u>
經營溢利	<u>100,332</u>	<u>5,938</u>	<u>1,536</u>	(6,175)	101,631
聯營公司應佔溢利	277,324	-	-	-	<u>277,324</u>
除稅項前溢利					378,955
稅項支出					<u>(13,660)</u>
本年度溢利					<u>365,295</u>
資本開支	-	-	-	22	22
投資物業公平值收益	84,963	-	-	-	84,963
折舊及攤銷	34	-	-	112	146
待售物業撥備之撥回	195	-	-	-	195

財務報表附註

7 分類資料(續)

(a) 按業務劃分(續)

	物業發展 及投資 千港元	物業管理 千港元	投資控股 千港元	不可攤分 千港元	總額 千港元
於二零零八年十二月三十一日					
分類資產	729,857	3,962	20,651	-	754,470
聯營公司	1,281,975	-	-	-	1,281,975
不可攤分資產	-	-	-	218,738	218,738
總資產					<u>2,255,183</u>
分類負債	16,388	2,431	-	-	18,819
不可攤分負債	-	-	-	70,819	70,819
總負債					<u>89,638</u>
於二零零七年十二月三十一日					
分類資產	768,931	3,477	57,074	-	829,482
聯營公司	1,335,649	-	-	-	1,335,649
不可攤分資產	-	-	-	170,148	170,148
總資產					<u>2,335,279</u>
分類負債	14,598	2,351	-	-	16,949
不可攤分負債	-	-	-	75,701	75,701
總負債					<u>92,650</u>

(b) 按地區市場劃分

	截至十二月三十一日		於十二月三十一日	
	收益 千港元	分類業績 千港元	資本支出 千港元	資產總額 千港元
二零零八年				
香港	33,770	(1,184)	1,194	2,110,507
中國大陸	288	1,124	11,514	144,676
	<u>34,058</u>	<u>(60)</u>	<u>12,708</u>	<u>2,255,183</u>
二零零七年				
香港	31,275	98,719	22	2,198,187
中國大陸	1,760	2,912	-	137,092
	<u>33,035</u>	<u>101,631</u>	<u>22</u>	<u>2,335,279</u>

財務報表附註

8 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已計入下列各項：

淨匯兌收益	7,058	10,013
利息收入	3,993	2,960
出售物業、機械及設備之溢利	178	9
業務及其他應收款項撥備之撥回	74	13

並已扣除：

僱員成本(包括董事酬金)(附註9)	13,326	12,865
折舊及攤銷	383	146
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	5,498	4,788
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,958	1,799
土地及樓宇之經營租賃租金	2,514	2,599
核數師酬金		
審核服務	950	950
非審核服務	73	123

9 員工成本(包括董事酬金)

薪酬工資	12,560	12,399
社會保障成本	459	182
退休福利成本—界定供款計劃(附註10)	307	284

	13,326	12,865
--	--------	--------

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。於年內該計劃並無被使用之沒收供款(二零零七年：無)，亦無沒收可供減少未來之供款(二零零七年：無)。

財務報表附註

10 退休福利成本(續)

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	薪金			退休福利	總額
	袍金 千港元	及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	成本 千港元	
二零零八年					
戴小明	10	2,919	199	12	3,140
干曉勁	10	2,091	174	12	2,287
梁乃洲	230	-	-	-	230
項兵	230	-	-	-	230
沈埃迪	230	-	-	-	230
	710	5,010	373	24	6,117
二零零七年					
戴小明	10	2,852	485	12	3,359
干曉勁	10	2,030	423	12	2,475
梁乃洲	233	-	-	-	233
項兵	233	-	-	-	233
沈埃迪	233	-	-	-	233
	719	4,882	908	24	6,533

年內，本公司董事概無放棄收取彼等酬金之權利(二零零七年：無)。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責任。

財務報表附註

11 董事酬金及五名最高薪人士 (續)

(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(二零零七年：兩名)董事，彼等之酬金已於上文附註(a)中反映。餘下三名(二零零七年：三名)人士之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及津貼	1,844	1,890
酌情花紅	131	394
退休福利成本—界定供款計劃	92	92
	<u>2,067</u>	<u>2,376</u>

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	二零零八年	二零零七年
零至 1,000,000 港元	2	2
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

12 稅項

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零零七年：17.5%) 作出準備。二零零八年／二零零九年度稅務評估將由二零零八年四月一日起生效，香港利得稅率由 17.5% 調低至 16.5% 及遞延稅項結餘已重新計量。

將所得稅之金額在綜合損益表中(撥回)／支出：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期所得稅		
香港利得稅	351	332
遞延所得稅(附註 25)	(6,116)	13,328
	<u>(5,765)</u>	<u>13,660</u>

財務報表附註

12 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅項前(虧損)/溢利	(55,448)	378,955
調整：		
應佔聯營公司虧損/(溢利)	<u>55,388</u>	<u>(277,324)</u>
	<u>(60)</u>	<u>101,631</u>
稅款支出按 16.5% 稅率(二零零七年：17.5%)	(10)	17,786
稅率改變之影響	(3,809)	-
不同稅率之影響	-	(10)
無須課稅之收入	(2,452)	(4,095)
不可扣稅之支出	260	114
使用早前未有確認之稅損	(112)	(76)
未有確認之稅損	37	85
未有確認之暫時性差異	<u>321</u>	<u>(144)</u>
稅項(撥回)/支出	<u>(5,765)</u>	<u>13,660</u>

13 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔的溢利在本公司財務報表中處理的數額為14,815,000港元(二零零七年：17,692,000港元)。

14 每股(虧損)/溢利

本年度每股基本及攤薄(虧損)/盈利根據以下計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(49,683)</u>	<u>365,295</u>
計算每股攤薄(虧損)/溢利的加權平均數(千港元)	<u>1,135,606</u>	<u>1,135,606</u>
基本及攤薄每股(虧損)/溢利(港仙)	<u>(4.4)</u>	<u>32.2</u>

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(虧損)/溢利等同攤薄後之每股(虧損)/溢利。

財務報表附註

15 物業、機械及設備

本集團

	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
成本					
於二零零六年十二月三十一日	54	1,993	6,636	1,125	9,808
匯率變動	-	19	158	9	186
添置	-	22	-	-	22
一附屬公司清盤	-	(325)	(3,986)	(237)	(4,548)
出售	-	(61)	-	-	(61)
於二零零七年十二月三十一日	54	1,648	2,808	897	5,407
添置	1,312	98	12	2,190	3,612
出售	-	(265)	(665)	(897)	(1,827)
於二零零八年十二月三十一日	1,366	1,481	2,155	2,190	7,192
累積折舊					
於二零零六年十二月三十一日	54	1,539	6,634	1,080	9,307
匯率變動	-	14	158	7	179
本年內折舊	-	119	1	23	143
一附屬公司清盤	-	(284)	(3,986)	(213)	(4,483)
出售	-	(61)	-	-	(61)
於二零零七年十二月三十一日	54	1,327	2,807	897	5,085
本年內折舊	20	127	3	186	336
出售	-	(265)	(665)	(897)	(1,827)
於二零零八年十二月三十一日	74	1,189	2,145	186	3,594
賬面淨值					
於二零零八年十二月三十一日	1,292	292	10	2,004	3,598
於二零零七年十二月三十一日	-	321	1	-	322

財務報表附註

15 物業、機械及設備(續)

本公司

	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
成本				
於二零零六年十二月三十一日	759	2,045	897	3,701
匯率變動	6	-	-	6
添置	22	-	-	22
出售	(61)	-	-	(61)
於二零零七年十二月三十一日	726	2,045	897	3,668
添置	70	12	2,190	2,272
出售	(160)	-	(897)	(1,057)
於二零零八年十二月三十一日	636	2,057	2,190	4,883
累積折舊				
於二零零六年十二月三十一日	490	2,045	897	3,432
匯率變動	2	-	-	2
本年內折舊	76	-	-	76
出售	(61)	-	-	(61)
於二零零七年十二月三十一日	507	2,045	897	3,449
匯率變動	90	2	186	278
出售	(160)	-	(897)	(1,057)
於二零零八年十二月三十一日	437	2,047	186	2,670
賬面淨值				
於二零零八年十二月三十一日	199	10	2,004	2,213
於二零零七年十二月三十一日	219	-	-	219

財務報表附註

16 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	531,860	446,897
添置	5,123	–
公平值之變動	(17,443)	84,963
匯率變動	401	–
年終	<u>519,941</u>	<u>531,860</u>
包括：		
香港		
租賃期超過50年	481,400	495,000
租賃期介乎10至50年	29,200	33,000
中國大陸		
租賃期超過50年	6,955	1,505
租賃期介乎10至50年	2,386	2,355
	<u>519,941</u>	<u>531,860</u>

投資物業已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。

用作本集團銀行資金融通抵押之投資物業賬面淨值為510,400,000港元(二零零七年：527,800,000港元)。

17 租賃土地

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	322	325
添置	3,973	–
攤銷	(47)	(3)
年終	<u>4,248</u>	<u>322</u>
包括：		
香港		
租賃期超過50年	319	322
中國大陸		
租賃期超過50年	3,929	–
	<u>4,248</u>	<u>322</u>

財務報表附註

18 附屬公司

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	1,904	1,904
減：撥備	(713)	-
	<u>1,191</u>	<u>1,904</u>
應收附屬公司賬款(附註(a))	1,281,387	-
減：撥備	(1,045,505)	-
	<u>235,882</u>	<u>-</u>
投資總額	<u>237,073</u>	<u>1,904</u>
應收附屬公司賬款(附註(b))	140,000	1,438,945
減：撥備	-	(1,045,999)
	<u>140,000</u>	<u>392,946</u>
應付附屬公司賬款(附註(c))	<u>359</u>	<u>364</u>

附註：

- (a) 應收附屬公司賬款代表由本公司提供資金予相關附屬公司及根據本公司對附屬公司之投資之會計政策所計算。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，應收附屬公司賬款為無抵押，而其金額按最優惠利率加2%之年息計算及無固定還款期。

於二零零七年十二月三十一日，應收附屬公司賬款為無抵押、無利息，除卻140,000,000港元之應收附屬公司賬款按最優惠利率減0.5%之年息計算外，及無固定還款期。

應收之金額是以港元為單位，而其賬面值與公平值相約。

- (c) 應付附屬公司賬款為無抵押、無利息及無固定還款期。

應付之金額是以港元為單位，而其賬面值與其公平值相約。

於二零零八年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於附註30(a)。

應收附屬公司賬款撥備之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	1,045,999	1,113,052
撥備	219	66
撥回	(713)	(3,007)
撇銷因未能收回	-	(64,112)
年終	<u>1,045,505</u>	<u>1,045,999</u>

財務報表附註

19 聯營公司

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值	1,281,975	1,335,649
應收聯營公司賬款	310,637	337,264
減：撥備	(106,556)	(104,842)
	204,081	232,422
應付聯營公司賬款	9,868	7,809

於二零零八年十二月三十一日主要聯營公司之詳情載於附註30(b)。

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求償還。應收／應付聯營公司賬款之賬面值與其公平值相約。

應收聯營公司賬款撥備之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	104,842	79,420
撥備	1,714	25,422
年終	106,556	104,842

應收聯營公司賬款之賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	204,081	230,721
美元	-	1,701
	204,081	232,422

應付聯營公司賬款之賬面值以港元為單位。

財務報表附註

19 聯營公司(續)

本集團應佔各非上市聯營公司之資產、負債及業績載列如下：

	總資產 千港元	總負債 千港元	收益 千港元	除稅後 (虧損)/溢利 千港元
二零零八年				
Zeta Estates Limited	1,623,884	(441,533)	45,730	(56,470)
北京敬遠房地產開發有限公司	118,336	(118,336)	493	(1,701)
其他	128,012	(28,388)	5,003	2,783
	1,870,232	(588,257)	51,226	(55,388)
二零零七年				
Zeta Estates Limited	1,483,252	(244,891)	33,613	284,879
北京敬遠房地產開發有限公司	115,140	(115,140)	9,021	(17,825)
其他	102,596	(5,308)	4,326	10,270
	1,700,988	(365,339)	46,960	277,324

20 可供出售之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股權證券	16,135	43,607	-	-
會所債券	7,040	4,270	7,040	4,270
	23,175	47,877	7,040	4,270

財務報表附註

21 應收款項、預付賬款及按金

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業務應收款項	4,269	3,596	-	-
撥備	(377)	(451)	-	-
業務應收款項，淨額	3,892	3,145	-	-
其他應收款項，淨額	5,875	4,706	177	370
預付賬款及按金	2,831	12,615	1,334	1,404
	12,598	20,466	1,511	1,774

應收款項、預付賬款及按金之金額賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	12,519	9,731	1,433	1,517
人民幣	79	10,735	78	257
	12,598	20,466	1,511	1,774

財務報表附註

21 應收款項、預付賬款及按金(續)

業務應收款項乃租客所欠之租金及管理物業收入，並於提交發票時到期。截至二零零八年十二月三十一日，業務應收款項之3,892,000港元(二零零七年：3,145,000港元)經已逾期，但並無減值。此等應收款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。本集團業務應收款項賬齡分析是根據發票日期如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
30日內	1,741	1,504
31至60日	569	385
61至90日	273	298
超過90日	1,309	958
	3,892	3,145

業務應收款項中377,000港元(二零零七年：451,000港元)是獨立決定為已減值及已作出全數撥備。由於本集團的顧客眾多，有關業務應收款項並無重大之信貸風險。

其他應收款項乃提供客戶之預付款項及可供出售財務資產之應收賬款，其金額為4,200,000港元(二零零七年：2,652,000港元)。該應收賬款為無抵押，並按最優惠利率(二零零七年：最優惠利率)計算並無固定還款期。

於二零零七年十二月三十一日，其他應收款項中1,105,000港元是獨立決定為已減值及已作出全數撥備。該金額已於二零零八年撤銷因未能收回。

業務應收款項及其他應收款項撥備之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	1,556	2,327
撥回	(74)	(13)
撤銷因未能收回	(1,105)	(758)
年終	377	1,556

對已減值之撥備的設立和撥回已在綜合損益表中的行政開支內入賬。

本集團除持有租戶的租賃存款作為物業出租外，並無持有任何質押作為抵押品。

其他組別列於業務應收款項及其他應收款項內並無減值資產。最高風險承擔乃是每類應收賬款的公平值。

財務報表附註

22 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行存款及現金	144,219	49,202	129,813	46,095
短期銀行存款	61,346	116,699	61,346	116,699
	205,565	165,901	191,159	162,794

現金及銀行結存金額之賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	76,740	45,123	62,334	42,016
人民幣	128,825	120,773	128,825	120,773
美元	-	5	-	5
	205,565	165,901	191,159	162,794

財務報表附註

23 股本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定：		
1,600,000,000 股每股面值 0.50 港元之股份	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及已繳足：		
1,135,606,132 股每股面值 0.50 港元之股份	<u>567,803</u>	<u>567,803</u>

24 儲備

本集團

	股份溢價 千港元	投資 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零六年十二月三十一日	694,070	26,792	(387)	586,968	1,307,443
匯率變動	-	-	(6,836)	-	(6,836)
可供出售財務資產公平值之變動	-	8,493	-	-	8,493
一附屬公司清盤時變現	-	-	431	-	431
本年度溢利	-	-	-	365,295	365,295
於二零零七年十二月三十一日	694,070	35,285	(6,792)	952,263	1,674,826
匯率變動	-	-	401	-	401
可供出售財務資產公平值之變動	-	(27,802)	-	-	(27,802)
本年度虧損	-	-	-	(49,683)	(49,683)
於二零零八年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>7,483</u>	<u>(6,391)</u>	<u>902,580</u>	<u>1,597,742</u>
保留：					
本公司及附屬公司	694,070	7,483	401	46,286	748,240
聯營公司	-	-	(6,792)	856,294	849,502
	<u>694,070</u>	<u>7,483</u>	<u>(6,391)</u>	<u>902,580</u>	<u>1,597,742</u>

財務報表附註

24 儲備(續)

本公司

	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
於二零零六年十二月三十一日	694,070	1,685	(720,065)	(24,310)
可供出售財務資產公平值之變動	–	1,180	–	1,180
本年度溢利	–	–	17,692	17,692
於二零零七年十二月三十一日	694,070	2,865	(702,373)	(5,438)
可供出售財務資產公平值之變動	–	(330)	–	(330)
本年度溢利	–	–	14,815	14,815
於二零零八年十二月三十一日	694,070	2,535	(687,558)	9,047

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(二零零七年：無)。

25 遞延稅項負債

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	68,376	54,900
匯率變動	74	148
(撥回)/支出至損益表(附註12)	(6,116)	13,328
年終	62,334	68,376

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。

財務報表附註

25 遞延稅項負債(續)

本集團於本年度遞延稅項負債之變動如下：

	投資物業公平值變動		其他		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	67,061	53,746	1,315	1,154	68,376	54,900
匯率變動	-	-	74	148	74	148
(撥回)/支出至損益表	(6,047)	13,315	(69)	13	(6,116)	13,328
年終	61,014	67,061	1,320	1,315	62,334	68,376

本集團為數16,332,000港元(二零零七年：16,787,000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。

26 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業務應付款項	17	129	-	-
其他應付款項	14,499	14,263	82	113
應計營業支出	2,708	1,741	1,636	1,513
	17,224	16,133	1,718	1,626

本集團應付業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	2007 千港元
30日內	17	129

財務報表附註

26 應付款項及應計費用(續)

應付款項及應計費用金額之賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	16,369	16,017	1,614	1,550
人民幣	855	116	104	76
	<u>17,224</u>	<u>16,133</u>	<u>1,718</u>	<u>1,626</u>

本集團應付款項及應計費用之公平值與其各自之賬面值相若。

27 綜合現金流量表附註

(a) 經營(虧損)/溢利與經營產生之現金淨額之調節

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營(虧損)/溢利	(60)	101,631
折舊及攤銷	383	146
淨匯兌收益	(6,862)	-
出售物業、機械及設備之溢利	(178)	(9)
一附屬公司清盤利益	-	(674)
待售物業撥備之撥回	-	(195)
投資物業公平值之變動	17,443	(84,963)
股息收入	(2,625)	(466)
利息收入	(3,993)	(2,960)
營運資金變動前之溢利	4,108	12,510
出售物業之減少	-	1,800
應收款項、預付賬款及按金之(增加)/減少(附註)	(2,466)	2,235
應付款項及應計費用之增加/(減少)	1,091	(2,946)
經營產生之現金淨額	<u>2,733</u>	<u>13,599</u>

附註：於二零零八年期間，有關於二零零六年購買之若干物業已完成，其10,408,000港元之預付賬款已轉1,312,000港元至物業、機械及設備，5,123,000港元至投資物業及3,973,000港元至租賃土地。

財務報表附註

27 綜合現金流量表附註(續)

(b) 一附屬公司清盤

	二零零七年 千港元
變賣淨資產	
物業、機械及設備	65
待售物業	230,956
應收款項及預付賬款	6,586
現金及銀行結存	159
應付款項及應計費用	(184,335)
短期銀行貸款	(54,536)
	<u>(1,105)</u>
公司清盤外匯儲備變現	431
一附屬公司清盤利益	<u>(674)</u>
淨現金流出	<u>(159)</u>

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，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。而本集團繼續維持及控制其日常運作。於二零零七年六月十四日，法院批准丹耀清盤，故本集團不再控制丹耀。因此，本集團停止綜合丹耀之財務報表。

(c) 融資變動之分析

	銀行貸款 二零零七年 千港元
年初	52,376
匯率變動	2,160
一附屬公司清盤	(54,536)
年終	<u>-</u>

財務報表附註

28 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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	2,254	2,515
一年至五年	2,066	4,320
	<u>4,320</u>	<u>6,835</u>

(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	15,051	15,549
一至五年	23,133	31,760
超過五年	-	514
	<u>38,184</u>	<u>47,823</u>

(c) 資本承擔

於結算日已訂約但仍未產生的資本開支如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、機械及設備	<u>1,091</u>	<u>752</u>

29 關聯方交易

本集團跟據聯營公司之租金收入之若干百分比釐定收取物業管理費約5,824,000港元。(二零零七年：4,209,000港元)

財務報表附註

30 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
亞證物業管理有限公司	香港	300,000 港元	-	100	物業管理
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	投資控股
丹楓(香港)有限公司	香港	1,000,000 港元	100	100	投資控股
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
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
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
多寶龍有限公司	香港	2 港元	-	100	投資控股
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

財務報表附註

30 主要附屬公司及聯營公司(續)

(b) 聯營公司

名稱	註冊／營業地點	已發行股本	所佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
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	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	-	33.33	物業投資

⁽¹⁾ 中外合資合營公司

⁽²⁾ 已繳註冊資支

主要物業資料

二零零八年十二月三十一日

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)	九龍內地段	商業	138,663	-	80
九龍尖沙咀東部 加連威老道100號	10600號		8,881	-	40
				30	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					
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	319,303	-	29.4

財務資料摘要

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益	34,058	33,035	28,984	32,564	36,990
除融資成本後之經營(虧損)/溢利	(60)	101,631	59,955	81,863	(6,796)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(55,388)	277,324	(1,044)	114,578	(167,087)
除稅前(虧損)/溢利	(55,448)	378,955	58,911	196,441	(173,883)
稅項撥回/(支出)	5,765	(13,660)	(6,018)	(18,568)	(282)
本年度(虧損)/溢利	(49,683)	365,295	52,893	177,873	(174,165)
下列人士應佔：					
本公司股東	(49,683)	365,295	52,893	177,873	(174,081)
少數股東權益	-	-	-	-	(84)
	(49,683)	365,295	52,893	177,873	(174,165)
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)/溢利	(4.4)	32.2	4.7	15.7	(15.3)
總資產	2,255,183	2,335,279	2,217,546	2,184,286	1,839,483
總負債	(89,638)	(92,650)	(342,300)	(360,849)	(344,096)
資產淨值	2,165,545	2,242,629	1,875,246	1,823,437	1,495,387