



丹楓控股有限公司

Dan Form Holdings Company Limited

股份代號：271

2009
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	09
企業管治報告	11
董事局報告書	16
獨立核數師報告書	23
綜合損益表	25
綜合全面收益表	26
綜合資產負債表	27
資產負債表	28
綜合權益變動表	29
綜合現金流量表	30
財務報表附註	31
主要物業資料	73
財務資料摘要	74

- 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** : 羅夏信律師事務所
咸頓金仕騰律師樓
- 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** : 香港九龍灣宏光道一號
億京中心A座33樓
- 網址** : <http://www.danform.com.hk>

丹楓控股有限公司董事局



沈埃迪先生

干曉勁先生

梁乃洲先生

戴小明先生

項兵博士

主席暨行政總裁



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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之收益為35,070,000港元，較上年度增加約1,012,000港元或增加3%。收益增加的主要原因是來自投資物業之租金收入增加。

本集團本年度之股東應佔溢利為435,660,000港元，而去年度虧損為49,683,000港元。溢利之主要原因是本集團及聯營公司投資物業之公平值之增加。

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76%及93%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為79%。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增加。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈(擁有85%)

於二零零九年八月，北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)破產管理人與一家收購人簽署了轉讓丹耀名下資產的協議，總轉讓價為人民幣290,000,000元(約329,545,000港元)。該協議於二零零九年九月三日經丹耀第五次債權人會議審議通過。至二零一零年一月，丹耀已收到第一筆及第二筆轉讓款共計人民幣110,000,000元(約125,000,000港元)。

西單項目(擁有29.4%)

截至二零零九年十二月三十一日止，西單項目的情況如下：

七號地塊項目：經與北京市西城區園林局協商並適當整治後已將規劃為綠地之該地塊正式移交該部門。

九號地塊項目：售予匯通投資有限公司之北京敬遠國際公寓相關產權轉移過戶手續已全部辦理完畢，該地塊樓宇項目銷售結束。

十號地塊項目：截止二零零九年底，北京敬遠房地產開發有限公司累計收取該地塊受讓方北京永安興業房地產公司該地塊項目協定轉讓款計人民幣105,000,000元(約111,279,000港元)，而雙方約定之總價格為人民幣110,000,000元(約116,993,000港元)，尚有人民幣5,000,000元(約5,682,000港元)未收到，因此相關之項目轉讓手續仍未辦理。

預計於二零一零年內，十號地塊項目將收回該項目轉讓餘款人民幣5,000,000元(約5,682,000港元)，並協助辦理該項目轉讓之相關過戶手續。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的2,255,183,000港元上升至本年度之2,701,915,000港元。本集團之資產淨值由上年度的2,165,545,000港元上升至本年度之2,606,707,000港元。於二零零九年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業淨值為523,600,000港元已質押與銀行作為批與本集團銀行借貸額度之抵押品，但至目前為止，並無向銀行作出借貸。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零八年十二月三十一日的89,638,000港元上升至二零零九年十二月三十一日的95,208,000港元。於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為157,862,000港元(二零零八年：205,565,000港元)。總負債與總資產比例約為4%(二零零八年：4%)。於二零零九年十二月三十一日本集團並無銀行貸款(二零零八年：無)，其總權益為2,606,707,000港元(二零零八年：2,165,545,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產為414,568,000港元(二零零八年：422,246,000港元)，相對本集團之流動負債超出383,158,000港元(二零零八年：394,942,000港元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，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，本集團於二零零九年十二月三十一日之僱員數目為49名，其中40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。

展望

全球經濟步入後危機時期，一方面，因各國政府積極入市，大部份地區及行業經濟指標程度不同地止跌回升，另一方面，則因產生本次金融海嘯的基本因素仍未根除，各國政府退市時機和方式的選擇頗多兩難之處，故本港經濟不確定性增大，動蕩或將成為常態。

處此艱難時世，本集團仍將密切關注影響本集團生存發展的諸因素，平衡需要與可能，機會與風險，審慎理財，在強基固本的基礎上徐圖發展。

最後，本人藉此機會向董事局仝寅的指導及支持，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，二零一零年四月十九日

投資物業



香港大潭紅山半島



香港鴨脷洲港灣工貿中心



九龍尖沙咀東部港晶中心



香港鴨脷洲海灣工貿中心



九龍灣億京中心



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

63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。戴先生在過去二十四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二十四年以上經驗。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

48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二十三年以上經驗。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。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

59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

47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。彼在加盟北京大學之前，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

59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會員、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會員、亞太經濟合作區註冊建築師及英國仲裁學會會員。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。彼亦為香港總商會會員。彼為香港建築師學會二零零四年度會長。

高層管理人員

馮文元先生，財務總監及公司秘書

61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三十三年以上經驗。

葛效國先生，主席暨行政總裁助理

58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二十五年以上經驗。

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，本公司截至二零零九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二零零九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組織章程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。

於此二零零九年報告日，董事局分別在二零零九年四月十七日、二零零九年七月十四日、二零零九年九月十四日、二零零九年十二月四日及二零一零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⁾	3/5
沈埃迪	5/5

(1) 於二零零九年四月十七日及二零零九年十二月四日缺席。

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12披露。

於此二零零九年報告日，薪酬委員會在二零零九年四月八日及二零一零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

薪酬委員會已於二零零九年四月八日及二零一零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。

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。

於此二零零九年報告日，審核委員會分別在二零零九年四月八日、二零零九年九月十四日及二零一零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	3/3
沈埃迪	3/3

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；
- (iv) 檢討本公司與核數師的關係；
- (v) 審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報告、截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報告；
- (vi) 查閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止的年報；及
- (vii) 審議及批准通過二零零九年度的審核費用。

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。

企業管治報告

內部監控

本集團財務總監於二零零九年九月十四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，亦考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否足夠。董事局認為內部監控系統是有效及足夠。

核數師薪酬

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司核數師將收取港幣950,000元作為審核集團之財務報表之費用。

董事欣然提呈截至二零零九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租賃及物業管理。

業績及分配

本集團截至二零零九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主要業務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74頁。

股息

董事會不建議派發任何股息。

股本及儲蓄

本公司股本之變動載於財務報表附註25。

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載於財務報表附註26。

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。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第73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17。

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，梁乃洲先生及項兵博士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9頁至第10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

於二零零九年十二月三十一日，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	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)	25,300,000	—	427,592,969	—	452,892,969

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2,926,000股及424,666,969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

於二零零九年十二月三十一日，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)	452,892,969	36.31
Harlesden Limited	(2)	427,592,969	34.28
DFIL	(2)	427,592,969	34.28
Value Plus Holdings Limited	(2)	424,666,969	34.05
Fathom Limited	(2)	424,666,969	34.05
Fabulous	(2)	424,666,969	34.05
龔如心(已故)	(3)	287,989,566	23.09
Greenwood International Limited	(3)	269,603,616	21.61
中國對外貿易運輸(集團)總公司	(4)	104,320,668	8.36
Focus-Asia Holdings Limited	(4)	104,320,668	8.36

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452,892,969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，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424,666,969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2,926,000股本公司普通股之權益。戴小明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21.61%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287,989,566股普通股之權益，約佔本公司已發行股本之23.09%。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104,320,668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104,320,668股本公司普通股權益。

2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於二零零九年十二月三十一日，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，於二零零九年十二月三十一日，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，本集團於二零零九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	244,019

附註：

該筆墊款為無抵押，無利息及無固定還款期。

聯屬公司的備考合併資產負債表

根據上市規則第13.16條及第13.22條，以下所載為本集團聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於二零零九年十二月三十一日(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	6,223,800	2,074,600
待售物業	32,678	9,608
物業、機械及設備	2,898	851
長期應收款項	1,467	489
流動資產	107,880	32,822
負債	(1,770,181)	(585,522)
淨資產	<u>4,598,542</u>	<u>1,532,848</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

於二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日期間內，本公司於聯交所購回合共1,698,000股每股面值0.50港元之普通股，總代價為573,615港元。所有被購回股份已被註銷。

購回日期	所購回 普通股總數	每股股份 價格 港元	總代價 港元
二零零九年一月二十一日	552,000	0.315	173,880
二零零九年二月十八日	44,000	0.350	15,400
二零零九年二月二十三日	19,000	0.350	6,650
二零零九年二月二十五日	200,000	0.350	70,000
二零零九年二月二十六日	300,000	0.350	105,000
二零零九年二月二十七日	310,000	0.350	108,500
二零零九年三月四日	273,000	0.345	94,185
	<u>1,698,000</u>		<u>573,615</u>

董事認為上述股份乃按每股面值及資產淨值之折讓價購回，以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日的十二個月期間內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

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23%及61%。

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82%及97%。

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。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲公開資料並就董事所知，於本報告日期，本公司維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之足夠公眾持股量。

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。

本集團截至二零零九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11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。

承董事會命

主席
戴小明

香港，二零一零年四月十九日

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25至72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二零零九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、綜合全面收益表、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二零零九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，二零一零年四月十九日

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	7	35,070	34,058
其他收入		1,166	4,588
其他淨(虧損)/溢利	8	(344)	7,236
租金及差餉		(2,937)	(3,266)
樓宇管理費		(4,750)	(3,977)
僱員成本(包括董事酬金)	9	(14,248)	(13,326)
折舊及攤銷		(990)	(383)
維修及保養		(4,880)	(2,017)
行政開支		(5,447)	(5,530)
投資物業公平值之變動		11,028	(17,443)
經營溢利/(虧損)	10	13,668	(60)
應佔聯營公司溢利/(虧損)	13	423,937	(55,388)
除稅前溢利/(虧損)		437,605	(55,448)
稅項(支出)/撥回	14	(1,945)	5,765
本年度溢利/(虧損)		435,660	(49,683)
		港仙	港仙
每股溢利/(虧損)			
基本及攤薄	16	36.7	(4.0)

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利／(虧損)	435,660	(49,683)
其他全面收益／(虧損)如下：		
可供出售財務資產之公平值變動	6,087	(27,802)
幣值換算調整	—	401
本年度其他全面收益／(虧損)，除稅後	6,087	(27,401)
本年度總全面收益／(虧損)	441,747	(77,084)

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	17	50,160	3,598
投資物業	18	558,156	519,941
租賃土地	19	3,869	4,248
聯營公司	21	1,645,900	1,281,975
可供出售之財務資產	22	29,262	23,175
		<u>2,287,347</u>	<u>1,832,937</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	23	12,687	12,598
應收聯營公司賬款	21	244,019	204,081
可收回稅項		—	2
現金及銀行結存	24	157,862	205,565
		<u>414,568</u>	<u>422,246</u>
總資產		<u>2,701,915</u>	<u>2,255,183</u>
權益			
股本	25	623,649	567,803
儲備	26	1,983,058	1,597,742
總權益		<u>2,606,707</u>	<u>2,165,545</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	27	63,798	62,334
流動負債			
應付款項及應計費用	28	18,629	17,224
應付聯營公司賬款	21	12,383	9,868
應付稅項		398	212
		<u>31,410</u>	<u>27,304</u>
總負債		<u>95,208</u>	<u>89,638</u>
總權益及負債		<u>2,701,915</u>	<u>2,255,183</u>
淨流動資產		<u>383,158</u>	<u>394,942</u>
總資產減去流動負債		<u>2,670,505</u>	<u>2,227,879</u>

戴小明
董事

干曉勁
董事

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	17	1,699	2,213
附屬公司	20	376,120	237,073
可供出售之財務資產	22	8,210	7,040
		386,029	246,326
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	23	1,358	1,511
應收附屬公司賬款	20	140,000	140,000
現金及銀行結存	24	113,601	191,159
		254,959	332,670
總資產		640,988	578,996
權益			
股本	25	623,649	567,803
儲備	26	14,864	9,047
總權益		638,513	576,850
負債			
流動負債			
應付款項及應計費用	28	2,113	1,718
應付附屬公司賬款	20	352	359
應付稅項		10	69
總負債		2,475	2,146
總權益及負債		640,988	578,996
淨流動資產		252,484	330,524
總資產減去流動負債		638,513	576,850

戴小明
董事

干曉勁
董事

綜合權益變動表

截至二零零九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
於二零零七年十二月三十一日	567,803	1,674,826	2,242,629
年內總全面虧損	—	(77,084)	(77,084)
於二零零八年十二月三十一日	567,803	1,597,742	2,165,545
回購普通股(註25(a))	(849)	264	(585)
派送紅股(註25(b))	56,695	(56,695)	—
年內總全面收益	—	441,747	441,747
於二零零九年十二月三十一日	623,649	1,983,058	2,606,707

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金額	29	2,869	2,733
已繳香港利得稅		(293)	(13)
經營活動產生之現金淨額		2,576	2,720
投資活動之現金流量			
出售物業、機械及設備所得款項		—	178
購買物業、機械及設備		(47,173)	(2,300)
購買投資物業		(27,187)	—
購買可供出售之財務資產		—	(3,100)
已收利息		1,027	3,993
已收聯營公司股息		60,012	—
聯營公司之償還款項之(增加)/減少		(37,423)	28,686
已收可供出售之財務資產之股息		1,050	2,625
投資活動(消耗)/產生之現金淨額		(49,694)	30,082
融資活動之現金流量			
回購普通股		(585)	—
融資活動消耗之現金淨額		(585)	—
現金及現金等價物之(減少)/增加		(47,703)	32,802
於年初之現金及現金等價物		205,565	165,901
匯率變動		—	6,862
於年終之現金及現金等價物		157,862	205,565
分析現金及現金等價物			
現金及銀行結存		157,862	205,565

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。註冊地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務為物業租賃及物業管理。

綜合財務報表於二零一零年四月十九日獲董事局批准。

2 損益表之呈報

董事們持續檢閱本公司財務報表之內容及其列報以保證遵守有關會計準則及規則及考慮其對讀者是否恰當及有用。由於此持續的檢閱，董事們已將綜合損益表之編排由以功能編排改變為以「開支性質」之編排。相對之數據亦已重新敘述。董事們相信此編排之修訂令讀者更了解本集團之業務。以「開支性質」之編排亦使本集團與主競爭者更一致及更密切連繫管理層檢閱內部表現之方式。

3 編製基準

本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(「香港財務準則」)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。

編製符合香港財務準則的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。至於涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對財務報表作出重大假設和估算的範疇，已在附註6中詳述。

本集團之主要會計政策及計算方法與截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

在二零零九年，本集團採納下列於二零零九年一月一日起之會計年度實施之新、修訂及修改並與其業務相關的香港財務準則。

3 編製基準 (續)

香港會計準則1(修訂)	財務報表的列報
香港會計準則23(修訂)	借款費用
香港財務準則7(修改)	金融工具的披露
香港財務準則8	經營分部
香港會計師公會對部分香港財務準則於二零零八年十月的年度改進中作出公佈	
— 香港會計準則1(修改)	財務報表的列報
— 香港會計準則8(修改)	會計政策、會計估計變更和差錯
— 香港會計準則10(修改)	報告期後事項
— 香港會計準則16(修改)	物業、機械及設備
— 香港會計準則18(修改)	收益
— 香港會計準則19(修改)	僱員福利
— 香港會計準則23(修改)	借款費用
— 香港會計準則27(修改)	綜合及單獨財務報表
— 香港會計準則28(修改)	聯營投資
— 香港會計準則34(修改)	中期財務報告
— 香港會計準則36(修改)	資產減值
— 香港會計準則39(修改)	金融工具：確認和計量
— 香港會計準則40(修改)	投資物業
— 香港財務準則7(修改)	金融工具的披露
— 香港解釋公告4(修改)	香港土地的租賃期的確定

再者，本集團已提早採納於二零一零年一月一日起會計年度實施之香港會計準則17(修改)租賃。

除下列說明外，本集團已評估採納該等新會計準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的列報，均無任何重大改變：

- (i) 香港會計準則1(修訂)要求之綜合全面收益表的列報；
- (ii) 香港財務準則8要求之改變分部資料的列報；及
- (iii) 香港會計準則17(修改)要求本集團重新評估租賃土地分類為融資或經營租賃。若干之物業租賃因應採納於二零零九年一月一日之修改而由經營租賃重新分類為融資租賃，及相關資產亦於財務報表中由租賃土地重新分類為物業、機械及設備。由於此重新分類變更之影響輕微，並無於財務報表就二零零八年年度的相對資料作出調整。

3 編製基準(續)

本集團目前並未提早採納以下於會計年度二零二零年一月一日或以後生效的新及修改並與其業務相關之會計準則、修訂及解釋。本集團仍未能確定下述會否對本集團之會計政策及財務報表的呈報帶來重大改變。

香港會計準則1(修改)	財務報表的列報
香港會計準則7(修改)	現金流量表
香港會計準則27(修訂)	綜合及單獨財務報表
香港會計準則36(修改)	資產減值
香港會計準則39(修改)	金融工具：確認和計量
香港財務準則3(修訂)	業務合併
香港財務準則8(修改)	營運分部
香港財務準則9	金融工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)解釋17	向擁有人分配非現金資產

4 主要會計政策概要

下文載列編製綜合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撇銷之商譽數額計算。

(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。

4 主要會計政策概要 (續)

(b) 附屬公司 (續)

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以考慮收購，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。附屬公司於綜合財務報表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已收及應收之股息收入入賬。

(c) 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。

4 主要會計政策概要(續)

(d) 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。

因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於無形資產內。因收購聯營公司而產生的商譽包括在聯營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認因收購附屬公司而產生的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。

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。

4 主要會計政策概要 (續)

(e) 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，計入權益項下的可供出售之財務資產重估儲備。

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。

4 主要會計政策概要(續)

(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。

土地之攤銷是以直線法按其租賃期計算，而樓宇之折舊乃按其預計可用五十年年期或其租賃期計算，以較短者為準。

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，並於損益表中確認為其他淨溢利／(虧損)。

(g) 投資物業

集團不佔用而持有作收取長線租金收入或／及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。

投資物業按其成本值入賬，並包括有關交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

4 主要會計政策概要 (續)

(g) 投資物業 (續)

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。

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。公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出，部份確認為負債，包括列為投資物業的租賃土地有關的融資租賃負債(如有)；而其他，包括或然租金款項，則不在財務報表列賬。

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，才加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。

投資物業於出售後，或當永久停止使用該投資物業及預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時不予確認。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公平值被轉撥至已落成之待售物業。

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。

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。物業所導致之任何賬面值增額於撥回過往的減值虧損時於收益表確認，而餘下增額則直接於權益中之重估盈餘確認。物業所導致之任何賬面值減額最初於其他全面收入扣除，以抵銷任何過往確認之重估盈餘，而餘下減額則會於收益表扣除。

4 主要會計政策概要(續)

(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(註4(f))及減值列賬。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) 附屬公司、聯營公司及其他非財務資產之投資減值

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。

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。

有關附屬公司及聯營公司之投資，當收到其股息，若其股息高於附屬公司或聯營公司當期之總綜合收入公佈之股息時或其投資於獨立財務報表呈現之賬面值高於接受投資者的淨資產(包括商譽)於綜合財務報表呈現之賬面值時，需進行減值測試。

(j) 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、貸款及應收賬款或可供出售財務資產。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。

4 主要會計政策概要 (續)

(j) 投資 (續)

(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) 可供出售之財務資產

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。可供出售之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。

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。

4 主要會計政策概要(續)

(j) 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。

(k) 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。

(l) 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。

(m) 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)。

倘任何本集團成員公司購買本公司的權益股本(庫存股份)，則所支付的代價(包括任何直接應佔的附帶成本減去所得稅)乃從本公司股東權益中扣除，直至該等股份被註銷或重新發行為止。倘該股份其後被重新發行，則任何已收取的代價(減去任何直接應佔的附帶交易成本及相關所得稅影響)已計入本公司股東權益中。

(n) 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。

4 主要會計政策概要 (續)

(o) 撥備

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

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。

(p) 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，而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機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。

具有將本期稅項資產與本期稅項負債相抵銷的依法強制執行權，且遞延所得稅與同一財政機構有關時，將遞延所得稅資產與負債相抵銷。稅項資產和債務是與同一徵收稅項的機構向打算按淨額結算餘額的任何應繳稅單位或者不同應繳稅單位徵收的課稅收入有關。

4 主要會計政策概要(續)

(q) 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金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金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。

(r) 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。

(s) 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。

4 主要會計政策概要 (續)

(t) 分類報告

經營分部乃按與向本集團最高的營運決策者提供之內部報告一致方式呈報。本公司的董事會已確認為最高的營運決策者，負責分配資源、評估經營分部的表現及作重要的決策。

(u) 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。

5 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（包括價格風險、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大陸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。

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。

(a) 價格風險

本集團及本公司須面對非上市股本證券所產生之價格風險，而會所債券則列為可供出售財務資產。本集團及本公司毋須面對商品價格風險。

倘上述財務資產於年底的價格上升或下跌5%（二零零八年：5%），則本集團可供出售財務資產的賬面值估計上升或下跌1,463,000港元（二零零八年：1,159,000港元）；倘上述財務資產於年底的價格上升或下跌5%（二零零八年：5%），則本公司可供出售財務資產的賬面值則估計上升或下跌410,000港元（二零零八年：352,000港元）。

5 財務風險管理 (續)

(b) 外匯風險

本集團主要在香港營運，故此僅承受涉及以人民幣計值之若干物業及現金及銀行結餘所產生之外匯風險。本集團監察外匯風險，並考慮於有需要時訂立外匯遠期合約，以減低風險。

於二零零九年十二月三十一日假若港元兌人民幣貶值或升值3% (二零零八年：3%)，而所有其他因素維持不變，則本年度的除稅前溢利 (二零零八年：虧損) 應高出或降低 (二零零八年：降低或高出) 約450,000港元 (二零零八年：3,900,000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。

(c) 利率風險

本集團並無定息借貸，但主要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% (二零零八年：1%)，年內除稅前溢利 (二零零八年：虧損) 將增加或減少 (二零零八年：減少或增加) 約1,092,000港元 (二零零八年：613,000港元)，主要由於來自銀行存款較高或較低之利率收入。

(d) 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租賃按金作為租賃預付款，以應付未來租賃付款潛在拖欠。聯營公司及接受投資公司之應收款項一般由相關資產支持，本集團持續監察聯營公司及接受投資公司之信貸能力。

5 財務風險管理 (續)

(d) 信貸風險 (續)

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。

(e) 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。

本集團主要依賴物業的租金及物業管理，以資助其業務。本集團擁有足夠的手頭現金。並會於現金項目出現重大逆轉時，另行採取計劃監察其流動資金風險。

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。

(f) 資金風險管理

本集團的資金管理目的，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。

本集團截至二零零九十二月三十一日止並無任何借貸及以權益支援其運作。

(g) 公平值估算

本集團於二零零九年一月一日起採納財務準則7之修改，於資產負債表內以公平值計算之金融工具，需以下列公平值計算之等級制度作出不同的程度的透露：

5 財務風險管理 (續)

(g) 公平值估算 (續)

- 相同資產或負債在活躍市場的報價 (未經調整) (第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接 (即例如價格) 或間接 (即源自價格) (第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入 (即非可觀察輸入) (第三層)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產以公平值計算是為可供出售之財務資產，其中8,210,000港元為第二層工具，而21,052,000港元則為第三層工具。

截至二零零九年十二月三十一日止，於第三層工具之公平值變動為4,917,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本公司金融工具之可供出售之財務資產為第二層工具。

6 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，包括對未來事件之合理預期。

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。

6 關鍵會計估算及判斷 (續)

(i) 投資物業 (續)

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。

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。此假設主要按各結算日當時之市況為依據。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) 可供出售之財務資產

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根據每一個會計日進行檢討。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。

(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。

財務報表附註

7 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業的租金	24,168	21,469
物業管理費	9,852	9,964
非上市投資之股息收入	1,050	2,625
	35,070	34,058

本公司的董事會已確認為最高的營運決策者。董事會考慮本集團之業務及審閱內部報告後，認為本集團物業租賃及物業管理為同類單一之營運分部。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻作分類分析。

8 其他淨(虧損)／溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
淨匯兌(虧損)／收益	(344)	7,058
出售物業、機械及設備收益	—	178
	(344)	7,236

9 員工成本(包括董事酬金)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪酬工資	14,063	12,560
社會保障成本	147	136
長期服務金(撥回)／撥備	(234)	323
退休福利成本－界定供款計劃(附註11)	272	307
	14,248	13,326

10 經營溢利／(虧損)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營溢利／(虧損)已計入下列各項：		
利息收入	1,027	3,993
業務及其他應收款項撥備之撥回	86	74
並已扣除：		
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	8,230	5,498
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,170	1,958
土地及樓宇之經營租賃租金	2,272	2,514
核數師酬金		
審核服務	950	950
非審核服務	73	73

11 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(二零零八年：無)，亦無沒收可供減少未來之供款(二零零八年：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(附註9)乃本集團對該等計劃應付之供款。

財務報表附註

12 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	退休福利成本 千港元	總額 千港元
二零零九年					
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
	<u>710</u>	<u>5,010</u>	<u>373</u>	<u>24</u>	<u>6,117</u>
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
	<u>710</u>	<u>5,010</u>	<u>373</u>	<u>24</u>	<u>6,117</u>

年內，本公司董事概無放棄收取彼等酬金之權利（二零零八年：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。

12 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(二零零八年：兩名)董事，彼等之酬金已於上文附註(a)中反映。餘下三名(二零零八年：三名)最高薪人士之酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及津貼	1,874	1,844
酌情花紅	156	131
退休福利成本－界定供款計劃	55	92
	<u>2,085</u>	<u>2,067</u>

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	二零零九年	二零零八年
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>

13 應佔聯營公司之溢利／(虧損)

應佔聯營公司之溢利／(虧損)包括如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業公平值之變動(註)	473,850	(115,756)
稅項(支出)／撥回	(83,715)	29,010

註：

聯營公司之投資物業是由DTZ戴德梁行進行估值，其為獨立專業之合資格測量師，按公開市場價值作出估值。

財務報表附註

14 稅項

香港利得稅是按照本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作出撥備。於中國內地產生溢利之稅項亦已根據中國內地現時之稅率作出撥備。

所得稅之金額在綜合損益表中支出/(撥回)如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期所得稅		
香港	353	351
中國內地	128	—
遞延所得稅(註27)	1,464	(6,116)
	<u>1,945</u>	<u>(5,765)</u>

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅項前溢利/(虧損)	437,605	(55,448)
調整：		
應佔聯營公司(溢利)/虧損	(423,937)	55,388
	<u>13,668</u>	<u>(60)</u>
稅款支出按16.5%稅率(二零零八年：16.5%)	2,255	(10)
稅率改變之影響	—	(3,809)
不同稅率之影響	60	—
無須課稅之收入	(978)	(2,452)
不可扣稅之支出	592	260
使用早前未有確認之稅損	(64)	(112)
未有確認之稅損	68	37
未有確認之暫時性差異	12	321
	<u>1,945</u>	<u>(5,765)</u>
稅項支出/(撥回)		

15 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61,078,000港元(二零零八年：14,815,000港元)。

16 每股溢利／(虧損)

本年度每股基本盈利／(虧損)根據以下計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	435,660	(49,683)
計算每股基本溢利／(虧損)的加權平均數(以千單位計)	1,187,241	1,248,997
每股基本溢利／(虧損)(港仙)	36.7	(4.0)

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利435,660,000港元(二零零八年：虧損49,683,000港元)及以已於本年度發行之1,187,240,691股普通股計算之加權平均數(二零零八年：1,248,996,945)而計算，而113,390,813股紅股視作於二零零八年一月一日派送亦已一併考慮。

由於該兩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／(虧損)等同攤薄後之每股溢利／(虧損)。

財務報表附註

17 物業、機械及設備

本集團

	土地及樓宇 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
租賃土地之重新分類(註19)	319	—	—	—	319
添置	47,131	42	—	—	47,173
於二零零九年十二月三十一日	48,816	1,523	2,155	2,190	54,684
累積折舊					
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
本年內折舊	334	129	2	465	930
於二零零九年十二月三十一日	408	1,318	2,147	651	4,524
賬面淨值					
於二零零九年十二月三十一日	48,408	205	8	1,539	50,160
於二零零八年十二月三十一日	1,292	292	10	2,004	3,598

土地及樓宇之分析如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港		
租賃期超過五十年	316	—
租賃期介乎十年至五十年	46,826	—
中國內地		
租賃期超過五十年	1,266	1,292
	48,408	1,292

17 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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零八年十二月三十一日	636	2,057	2,190	4,883
添置	42	—	—	42
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零九年十二月三十一日	678	2,057	2,190	4,925
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
累積折舊				
於二零零七年十二月三十一日	507	2,045	897	3,449
本年內折舊	90	2	186	278
出售	(160)	—	(897)	(1,057)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零八年十二月三十一日	437	2,047	186	2,670
本年內折舊	89	2	465	556
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零九年十二月三十一日	526	2,049	651	3,226
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值				
於二零零九年十二月三十一日	152	8	1,539	1,699
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零八年十二月三十一日	199	10	2,004	2,213
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

財務報表附註

18 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	519,941	531,860
添置	27,187	5,123
公平值之變動	11,028	(17,443)
匯率變動	—	401
年終	558,156	519,941
包括：		
香港		
租賃期超過50年	488,000	481,400
租賃期介乎10至50年	60,100	29,200
中國內地		
租賃期超過50年	7,670	6,955
租賃期介乎10至50年	2,386	2,386
	558,156	519,941

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評估。

用作本集團銀行資金融通抵押之投資物業賬面淨值為523,600,000港元(二零零八年：510,400,000港元)。

19 租賃土地

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	4,248	322
物業、機械及設備之重新分類(註17)	(319)	—
添置	—	3,973
攤銷	(60)	(47)
年終	<u>3,869</u>	<u>4,248</u>
包括：		
香港		
租賃期超過50年	—	319
中國內地		
租賃期超過50年	<u>3,869</u>	<u>3,929</u>
	<u>3,869</u>	<u>4,248</u>

財務報表附註

20 附屬公司

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	1,904	1,904
減：撥備	(716)	(713)
	<u>1,188</u>	<u>1,191</u>
應收附屬公司賬款(附註(a))	1,420,696	1,281,387
減：撥備	(1,045,764)	(1,045,505)
	<u>374,932</u>	<u>235,882</u>
投資總額	<u>376,120</u>	<u>237,073</u>
應收附屬公司賬款(附註(b))	<u>140,000</u>	<u>140,000</u>
應付附屬公司賬款(附註(c))	<u>352</u>	<u>359</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) 於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，應收附屬公司賬款為無抵押，按最優惠利率加2%之年息計算及無固定還款期。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。

於二零零九年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於附註33(a)。

應收附屬公司賬款撥備之變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	1,045,505	1,045,999
撥備	421	219
撥回	(162)	(713)
年終	<u>1,045,764</u>	<u>1,045,505</u>

21 聯營公司

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值	1,645,900	1,281,975
應收聯營公司賬款	350,575	310,637
減：撥備	(106,556)	(106,556)
	244,019	204,081
應付聯營公司賬款	12,383	9,868

於二零零九年十二月三十一日主要聯營公司之詳情載於附註33(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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	106,556	104,842
撥備	—	1,714
年終	106,556	106,556

應收及應付聯營公司賬款之賬面值以港元為單位。

財務報表附註

21 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 溢利／(虧損) 千港元
二零零九年				
Zeta Estates Limited	2,084,457	(551,609)	46,068	410,562
北京敬遠房地產有限公司	33,914	(33,914)	118,078	—
其他	146,298	(33,246)	4,933	13,375
	<u>2,264,669</u>	<u>(618,769)</u>	<u>169,079</u>	<u>423,937</u>
二零零八年				
Zeta Estates Limited	1,623,884	(441,533)	45,730	(56,470)
北京敬遠房地產有限公司	118,336	(118,336)	493	(1,701)
其他	128,012	(28,388)	5,003	2,783
	<u>1,870,232</u>	<u>(588,257)</u>	<u>51,226</u>	<u>(55,388)</u>

22 可供出售之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	23,175	47,877	7,040	4,270
添置	—	3,100	—	3,110
公平值變動轉移至權益	6,087	(27,802)	1,170	(330)
	<u>29,262</u>	<u>23,175</u>	<u>8,210</u>	<u>7,040</u>
年終	29,262	23,175	8,210	7,040

22 可供出售之財務資產 (續)

可供出售之財務資產分類載列如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股權證券	21,052	16,135	—	—
會所債券	8,210	7,040	8,210	7,040
	29,262	23,175	8,210	7,040

可供出售之財務資產之賬面值以港元為單位。

23 應收款項、預付賬款及按金

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業務應收款項	4,442	4,269	—	—
撥備	(146)	(377)	—	—
業務應收款項，淨額	4,296	3,892	—	—
其他應收款項，淨額	6,094	5,875	192	177
預付賬款及按金	2,297	2,831	1,166	1,334
	12,687	12,598	1,358	1,511

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	12,470	12,519	1,165	1,433
人民幣	217	79	193	78
	12,687	12,598	1,358	1,511

23 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。截至二零零九年十二月三十一日，業務應收款項之4,296,000港元(二零零八年：3,892,000港元)經已逾期，但並無考慮減值。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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日內	2,573	1,741
31至60日	414	569
61至90日	261	273
超過90日	1,048	1,309
	<u>4,296</u>	<u>3,892</u>

業務應收款項中146,000港元(二零零八年：377,000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4,260,000港元(二零零八年：4,200,000港元)。該應收賬款為無抵押，並按最優惠利率(二零零八年：最優惠利率)計算並無固定還款期。

業務應收款項及其他應收款項撥備之變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	377	1,556
撥回	(86)	(74)
撇銷因未能收回	(145)	(1,105)
年終	<u>146</u>	<u>377</u>

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。

本集團除了持有租戶的租賃存款作為抵押品外，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。最高信貸風險承擔乃是每類應收賬款的公平值。

24 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行存款及現金	48,653	144,219	4,392	129,813
短期銀行存款	109,209	61,346	109,209	61,346
	157,862	205,565	113,601	191,159

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	143,150	76,740	98,889	62,334
人民幣	14,712	128,825	14,712	128,825
	157,862	205,565	113,601	191,159

25 股本

	法定 每股面值0.50港元之普通股股份	
	股數	千港元
於二零零八年及二零零九年十二月三十一日	1,600,000,000	800,000

	已發行及已繳足 每股面值0.50港元之普通股股份			
	二零零九年		二零零八年	
	股數	千港元	股數	千港元
於一月一日	1,135,606,132	567,803	1,135,606,132	567,803
回購普通股股份(註a)	(1,698,000)	(849)	—	—
派送紅股(註b)	113,390,813	56,695	—	—
於十二月三十一日	1,247,298,945	623,649	1,135,606,132	567,803

財務報表附註

25 股本 (續)

註：

- (a) 於本年度，本公司於聯交所購回合共1,698,000股普通股，總代價為574,000港元。所有被購回之股份已被註銷，而本公司之已發行股本亦因此而減少。
- (b) 於二零零九年六月十八日，董事會建議向股東派送紅股，有關基準為於二零零九年七月十四日每持有十股現有股份可獲派送一股紅股。紅股是以入賬列作繳足股款方式發行並由二零零九年七月十四日之發行日期起與現有股份享有同等權益。派送紅股已通過本公司股份溢價賬內56,695,407港元的資本化方式進行。以於二零零九年七月十四日已發行的1,133,908,132股股份每股面值0.50港元計算，已發行了113,390,813股每股面值0.50港元紅股。

26 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	694,070	7,483	(6,391)	902,580	1,597,742
回購普通股股份	264	—	—	—	264
派送紅股	(56,695)	—	—	—	(56,695)
可供出售財務資產 公平值之變動	—	6,087	—	—	6,087
本年度溢利	—	—	—	435,660	435,660
於二零零九年					
十二月三十一日	637,639	13,570	(6,391)	1,338,240	1,983,058
保留：					
本公司及附屬公司	637,639	13,570	401	58,009	709,619
聯營公司	—	—	(6,792)	1,280,231	1,273,439
	637,639	13,570	(6,391)	1,338,240	1,983,058

26 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
回購普通股股份	264	—	—	264
派送紅股	(56,695)	—	—	(56,695)
可供出售財務資產公平值之變動	—	1,170	—	1,170
本年度溢利	—	—	61,078	61,078
於二零零九年十二月三十一日	637,639	3,705	(626,480)	14,864

27 遞延稅項負債

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	62,334	68,376
匯率變動	—	74
支出／(撥回)至損益表(附註14)	1,464	(6,116)
年終	63,798	62,334

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

27 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	61,014	67,061	1,320	1,315	62,334	68,376
匯率變動	—	—	—	74	—	74
支出/(撥回)至損益表	1,464	(6,047)	—	(69)	1,464	(6,116)
年終	62,478	61,014	1,320	1,320	63,798	62,334

本集團為數16,352,000港元(二零零八年：16,331,000港元)有關稅損之遞延稅項資產，並未於財務報告書內確認。未動用之稅損並無期限。

28 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業務應付款項	26	17	—	—
其他應付款項及訂金	15,708	14,499	39	82
應計營業支出	2,895	2,708	2,074	1,636
	18,629	17,224	2,113	1,718

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日內	26	17

28 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	17,792	16,369	2,062	1,614
人民幣	837	855	51	104
	18,629	17,224	2,113	1,718

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。

29 綜合現金流量表附註

經營溢利／(虧損)與經營產生之現金淨額之調節

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營溢利／(虧損)	13,668	(60)
折舊及攤銷	990	383
淨匯兌收益	—	(6,862)
出售物業、機械及設備收益	—	(178)
投資物業公平值之變動	(11,028)	17,443
股息收入	(1,050)	(2,625)
利息收入	(1,027)	(3,993)
營運資金變動前之溢利	1,553	4,108
應收款項、預付賬款及按金之增加(附註)	(89)	(2,466)
應付款項及應計費用之增加	1,405	1,091
經營產生之現金淨額	2,869	2,733

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。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	2,096	2,254
一年至五年	—	2,066
	<u>2,096</u>	<u>4,320</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	17,529	15,051
一年至五年	24,206	23,133
超過五年	773	—
	<u>42,508</u>	<u>38,184</u>

本公司於結算日並無應收經營租賃租金承擔。

(c) 資本承擔

於結算日已訂約但仍未產生的資本開支如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業、機械及設備	13,059	1,091

31 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5,692,000港元。(二零零八年：5,824,000港元)

32 最終控股公司

董事視丹楓控股有限公司(「丹楓控股」)(一家於英屬維京群島註冊成立的公司)為本公司的直接控股公司。本公司最終由戴小明先生所控制，其為丹楓控股之主要股東。

33 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	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
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
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
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

33 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	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⁾ 已繳註冊資本

主要物業資料

於二零零九年十二月三十一日

地點	地段號碼	用途	總建築面積 (平方呎)	車位	所佔百分比
投資物業					
香港					
億京中心(部份) 九龍灣宏光道1號	九龍內地段 5925號	商業	5,425	—	100
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	138,663 8,881	— 30	80 100
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

財務資料摘要

	二零零九年 千港元	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
收益	35,070	34,058	33,035	28,984	32,564
除融資成本後之					
經營溢利／(虧損)	13,668	(60)	101,631	59,955	81,863
應佔聯營公司溢利／(虧損)	423,937	(55,388)	277,324	(1,044)	114,578
除稅前溢利／(虧損)	437,605	(55,448)	378,955	58,911	196,441
稅項(支出)／撥回	(1,945)	5,765	(13,660)	(6,018)	(18,568)
本年度溢利／(虧損)	435,660	(49,683)	365,295	52,893	177,873
下列人士應佔：					
本公司股東	435,660	(49,683)	365,295	52,893	177,873
每股溢利／(虧損)	36.7港仙	(4.0)港仙	32.2港仙	4.7港仙	15.7港仙
總資產	2,701,915	2,255,183	2,335,279	2,217,546	2,184,286
總負債	(95,208)	(89,638)	(92,650)	(342,300)	(360,849)
資產淨值	2,606,707	2,165,545	2,242,629	1,875,246	1,823,437