



# 丹楓控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：271)

## 截至二零零六年十二月三十一日止年度 全年業績

丹楓控股有限公司（「本公司」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績如下：

### 綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	2	28,984	32,564
銷售成本		(10,291)	(9,896)
毛利		18,693	22,668
其他收入		30,533	8,679
行政開支		(17,423)	(17,782)
投資物業公平值之變動		31,627	60,900
待售物業撥備之撥回		2,067	14,041
經營溢利	3	65,497	88,506
財務費用		(5,542)	(6,643)
應佔聯營公司（虧損）／溢利		(1,044)	114,578
除稅前溢利		58,911	196,441
稅項	4	(6,018)	(18,568)
年內權益持有人應佔溢利		52,893	177,873
每股溢利			
基本及攤薄	5	4.7港仙	15.7港仙

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		501	256
投資物業		446,897	415,270
租賃土地		325	328
聯營公司		1,040,500	990,861
可供出售之財務資產		39,384	37,477
		<u>1,527,607</u>	<u>1,444,192</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		222,613	213,501
待售投資		55,416	128,913
債務人及預付賬款	6	30,806	23,644
應收聯營公司賬款		284,374	357,309
可收回稅項		336	—
現金及銀行結餘		96,394	16,727
		<u>689,939</u>	<u>740,094</u>
<b>總資產</b>		<u><u>2,217,546</u></u>	<u><u>2,184,286</u></u>
<b>權益</b>			
股本		567,803	567,803
儲備		1,307,443	1,255,634
<b>總權益</b>		<u>1,875,246</u>	<u>1,823,437</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		54,900	48,937
<b>流動負債</b>			
債權人及應計賬款	7	222,978	203,887
應付聯營公司賬款		5,947	12,417
銀行貸款及透支		52,376	89,689
應付稅項		6,099	5,919
		<u>287,400</u>	<u>311,912</u>
<b>總負債</b>		<u>342,300</u>	<u>360,849</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>2,217,546</u></u>	<u><u>2,184,286</u></u>

**綜合權益變動表**  
**截至二零零六年十二月三十一日止年度**

	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元
二零零五年一月一日	567,803	1,075,493	1,643,296
匯兌變動	—	(1,189)	(1,189)
可供出售之財務資產公平值之變動	—	3,457	3,457
本年度溢利	—	177,873	177,873
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二零零五年十二月三十一日	567,803	1,255,634	1,823,437
匯兌變動	—	(2,991)	(2,991)
可供出售之財務資產公平值之變動	—	1,907	1,907
本年度溢利	—	52,893	52,893
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
二零零六年十二月三十一日	<u>567,803</u>	<u>1,307,443</u>	<u>1,875,246</u>

附註：

**1. 編製基準**

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務準則」）及按照歷史成本法編製，並就若干物業、可供出售之財務資產及待售投資之重估按公平值列賬而作出修訂後編製。

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

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

## 2. 營業額及分類資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及控股投資。本集團的主要分類資料按業務劃分，而次要分類資料按地區市場劃分：

### (a) 按業務劃分

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	不可攤分 千港元	總額 千港元
於二零零六年 十二月三十一日						
營業額	<u>3,213</u>	<u>19,222</u>	<u>5,492</u>	<u>1,057</u>		<u>28,984</u>
經營溢利	<u>3,874</u>	<u>43,341</u>	<u>5,775</u>	<u>28,041</u>	(15,534)	<u>65,497</u>
財務費用						(5,542)
聯營公司應佔 (虧損) / 溢利	(50,684)	49,640	-	-		<u>(1,044)</u>
除稅前溢利						<u>58,911</u>
稅項						<u>(6,018)</u>
本年度溢利						<u><u>52,893</u></u>
於二零零五年 十二月三十一日						
營業額	<u>-</u>	<u>26,929</u>	<u>4,808</u>	<u>827</u>		<u>32,564</u>
經營溢利	<u>12,637</u>	<u>77,494</u>	<u>4,163</u>	<u>10,428</u>	(16,216)	<u>88,506</u>
財務費用						(6,643)
聯營公司應佔 溢利 / (虧損)	(39,166)	153,744	-	-		<u>114,578</u>
除稅前溢利						<u>196,441</u>
稅項						<u>(18,568)</u>
本年度溢利						<u><u>177,873</u></u>

### (b) 按地區市場劃分

	二零零六年		二零零五年	
	營業額 千港元	分類業績 千港元	營業額 千港元	分類業績 千港元
香港	<u>25,350</u>	<u>35,740</u>	28,734	67,244
中國大陸	<u>3,634</u>	<u>29,757</u>	3,830	21,262
	<u><u>28,984</u></u>	<u><u>65,497</u></u>	<u><u>32,564</u></u>	<u><u>88,506</u></u>

### 3. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已計入：		
前附屬公司少數股東應收賬撥備之撥回	20,888	—
其它債務人撥備之撥回	895	—
已扣除：		
折舊及攤銷	136	362
僱員成本（包括董事薪酬）	10,712	10,752

### 4. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本期		
香港利得稅	55	352
中國大陸	—	8,487
遞延	5,963	9,729

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

### 5. 每股溢利

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

## 6. 債務人及預付賬款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易債務人	6,521	4,733
其他債務人	8,720	12,382
預付賬款及按金	15,565	6,529
	<u>30,806</u>	<u>23,644</u>

貿易應收賬款乃租客所欠之租金及管理物業收入，並於提交發票時到期。本集團貿易債務人之賬齡分析如下：

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

## 7. 債權人及應計賬款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易債權人	48,830	48,010
其他債權人	160,391	146,809
應計營運支出	13,757	9,068
	<u>222,978</u>	<u>203,887</u>

本集團貿易債權人之賬齡分析如下：

	二零零六年 十二月三十一日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
30日內	479	448
31至60日	—	247
61至90日	—	326
超過90日	48,351	46,989
	<u>48,830</u>	<u>48,010</u>

## 股息

董事會不建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之股息（二零零五年：無）。

## 業績

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額為28,984,000港元，較上年度減少約3,580,000港元或減少11%。營業額減少的主要原因是由於香港租金收入減少。

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

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 香港業務

##### 房地產

於二零零六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68%及94%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為68%。本集團於本年度來自出租物業所產生的淨租金收入與去年相約。

#### 北京業務

##### 王府井項目

##### F1地塊（擁有25.5%）

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

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

人民幣975,000元（約937,000港元）於二零零六年二月二十七日收取；第二期應付股權轉讓金人民幣10,000,000元（約9,615,000港元）及應計利息約人民幣903,000元（約868,000港元）於二零零六年五月九日收取；第三期應付股權轉讓金人民幣33,100,000元（約32,136,000港元）及應計利息約人民幣3,558,000元（約3,455,000港元）於二零零六年八月四日收取；第四期應付股權轉讓金人民幣33,100,000元（約32,772,000港元）及應計利息約人民幣3,833,000元（約3,795,000港元）則於二零零六年十一月六日收取。剩餘轉股價款人民幣22,870,000元（約22,644,000港元）及應計利息及違約金約人民幣2,956,000元（約2,927,000港元）已於二零零七年二月九日收取。本集團擁有北京吉祥之股權乃按實際收取代價之比例逐步轉讓予中國銀泰。

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

#### 丹耀大廈（擁有85%）

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

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

丹耀將盡力維持大廈營運的穩定和安全。

#### 西單項目（擁有29.4%）

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

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

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

### **本集團之資產狀況及抵押**

本集團的總資產由上年度的2,184,286,000港元上升至本年度之2,217,546,000港元。本集團之資產淨值由上年度的1,823,437,000港元上升至本年度之1,875,246,000港元。本集團以物業資產作為抵押之銀行借款額，由上年度之89,689,000港元下降至本年度之52,376,000港元。

### **本集團之財務狀況、流動資金及融資**

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

於二零零六年十二月三十一日，本集團之流動資產為689,939,000港元（二零零五年：740,094,000港元），相對本集團之流動負債超出402,539,000港元（二零零五年：428,182,000港元）。由於前述丹耀清盤事宜，本集團除須準備小額清盤費用外，無須再為丹耀支付任何款項，故當本集團之餘下負債到期，其他業務均能產生足夠之現金支付業務所需。

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

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

## 展望

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

本集團將審時度勢，積極穩妥地謀求企業的發展。

## 購買、出售或贖回本公司股份

本公司於年內並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何股份。

## 審核委員會

審核委員會包括三位獨立非執行董事梁乃洲先生，項兵先生及沈埃迪先生。在本年度中，審核委員會已與管理層討論財務申報事宜，包括審閱集團財務申報程序，集團內部監控系統是否足夠及有效率以及中期及年度之財務報表。

本集團截至二零零六年十二月三十一日止之年度業績，經已由審核委員會審閱。

## 公司管治

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企管守則中所有原則及規定。鑒於本集團仍繼續進行其戰略調整，故暫不實行主席及行政總裁分設制度。主席及行政總裁均仍由戴小明先生兼任。

## 審閱初步公佈

本公司及其附屬公司截至二零零六年十二月三十一日止年度業績的初步公佈內所載的數字已獲核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並載於本公司年內財務報表，羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核証聘用準則而進行的核証工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無在初步業績公佈作出任何核証。

## 股東週年大會

本公司二零零七年度週年大會訂於二零零七年五月二十九日（星期二）上午九時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心六樓六零八室舉行。股東週年大會通告將按聯交所上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

承董事會命  
主席  
戴小明

香港，二零零七年四月十九日

於本通告日期，本公司董事會總共有五名董事。當中有兩名執行董事，分別是戴小明先生及干曉勁先生；及三名獨立非執行董事，分別是梁乃洲先生、項兵先生及沈埃迪先生。

網址：<http://www.danform.com.hk>

所有根據香港聯合交易所有限公司（聯交所）證券上市規則附錄十六第四十五（一）至四十五（八）段規定提供之一切資料，將會在適當時間在聯交所網站刊登。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」