



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

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集團資產之抵押

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，由上年度的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，本集團並無滙率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

## 僱員

除了聯營公司外，本集團於二零零六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。

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

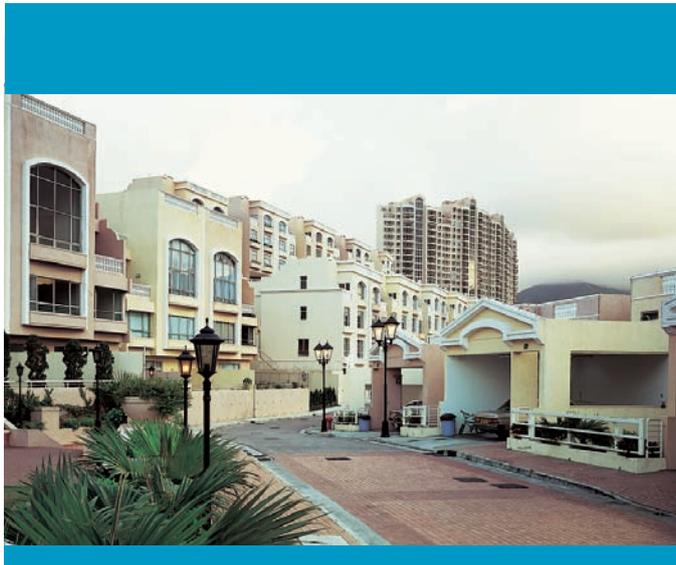
主席

香港，二零零七年四月十九日

## 投資物業



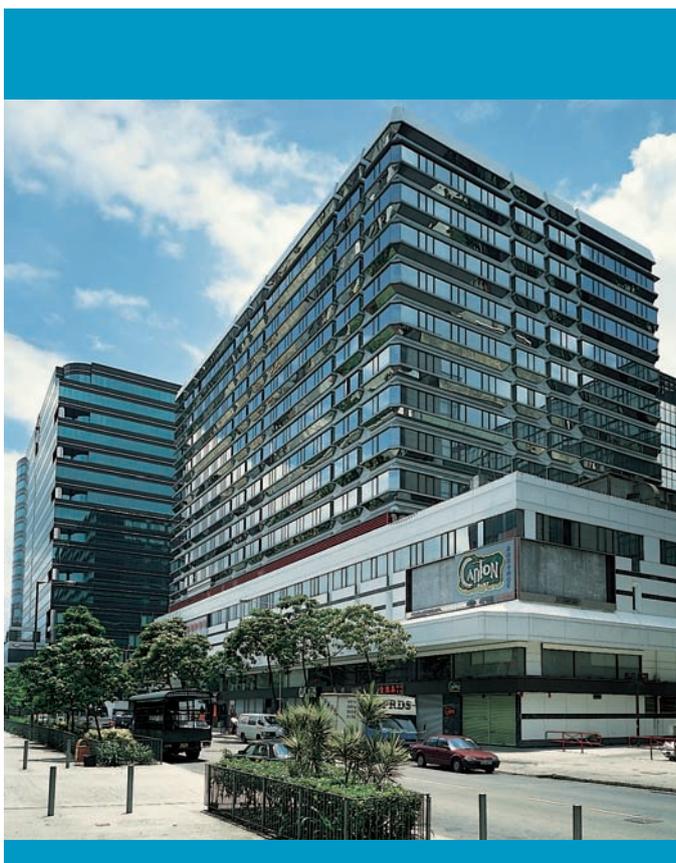
香港鴨脷洲港灣工貿中心



香港大潭紅山半島

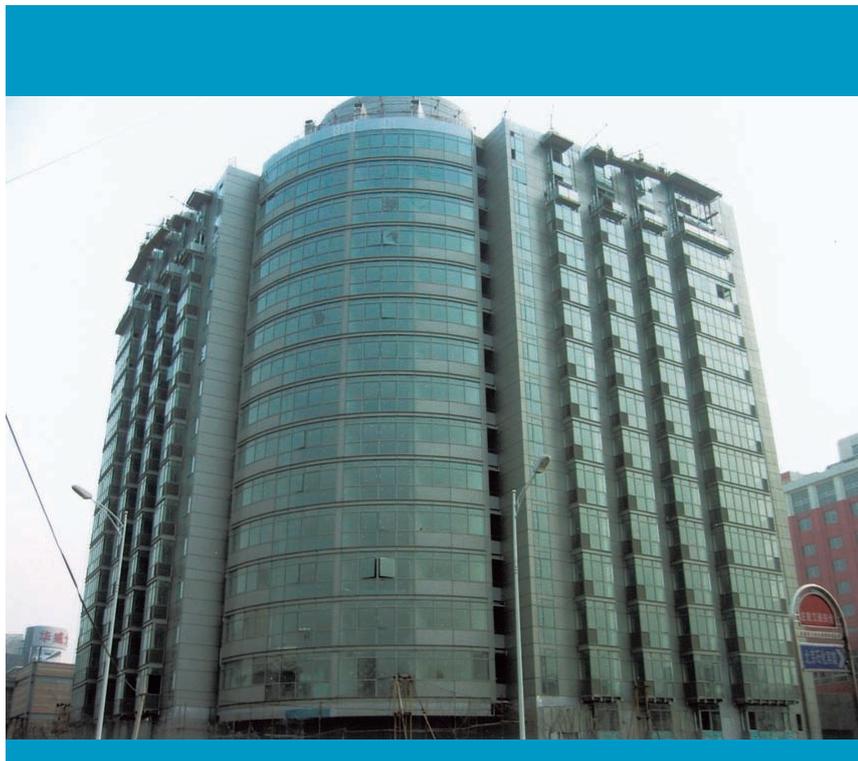


香港鴨脷洲海灣工貿中心

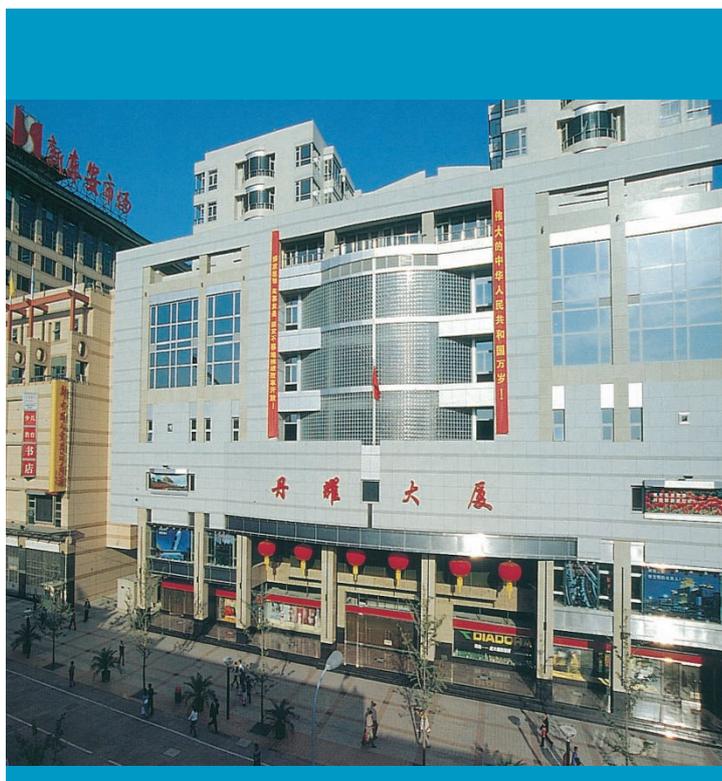


九龍尖沙咀東部港晶中心

## 西單及王府井發展項目



於西單項目九號地上興建的敬遠國際公寓



於王府井項目 B3 地塊上興建的丹耀大廈