

董事局報告書

董事欣然提呈截至二零零六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（「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

本集團截至二零零六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62頁。

股息

董事不建議派發任何股息。

股本及儲備

本公司股本之詳情載於財務報表附註24。

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於財務報表附註25。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第60頁至第61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16。

銀行貸款及透支

本集團於二零零六年十二月三十一日之銀行貸款及透支之詳情載於財務報表附註28。

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**
項兵先生**
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，干曉勁先生及梁乃洲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。

關連交易

按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第14A章，本集團披露以下持續關連交易及關連交易：

- (a) 恩福有限公司（「恩福」），一間全資附屬公司，過往向其擁有85%權益之附屬公司北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」），提供融資貸款作為丹耀營運資金用途。由於該筆貸款由丹楓融資，故此該筆貸款及後於二零零三年四月三十日轉讓給予丹楓控股有限公司（「丹楓」）。該筆貸款乃無抵押，利息為年利率6%及需於要求時償還。於二零零六年十二月三十一日止，丹耀未償還予丹楓之貸款餘額為51,455,000港元。丹耀於二零零六年十二月三十一日止應付予丹楓之利息為3,087,300港元。

關連交易 (續)

- (b) 於二零零六年三月七日，買方即丹楓之全資附屬公司萬利海外有限公司（「萬利」）與賣方即北京銀泰置業有限公司（「北京銀泰」）訂立二份房產預售協議，以收購位於中國北京市朝陽區建國門外大街4號銀泰中心A座公寓1802及1809室。該等物業之總代價為人民幣9,743,000元（約9,647,000港元），其中人民幣4,947,000元（約4,898,000港元）為1802室之代價，另人民幣4,796,000元（約4,749,000港元）為1809室之代價。北京銀泰之60%權益乃由北京吉祥之主要股東中國銀泰投資有限公司（「中國銀泰」）持有。丹楓之全資附屬公司丹楓（中國）有限公司之全資附屬公司多寶龍有限公司同意將其原來持有北京吉祥之61.1%權益分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。

各獨立非執行董事已就上市規則第14A.37條之規定對上述持續關連交易(a)項進行審查，並確認此等交易按照下列基礎而訂定：

- (1) 該等交易屬集團的日常業務；
- (2) 該等交易是按照一般商業條款進行；及
- (3) 根據有關協議所定之公平合理條件，並且符合公司股東的整體利益。

根據上市規則14A.38條，董事局聘請本公司核數師進行若干按香港會計師公會頒佈之香港準則第4400號關連服務「就財務資料進行協定程序之委聘」的協定程序於有關上述事項(a)之持續關連交易上。核數師已向董事局匯報：

- (1) 此等交易已取得本公司董事局批准；
- (2) 此等交易乃根據其各自之有關協議條款而訂立；
- (3) 此等交易根據本集團的會計記錄顯示於二零零六年十二月三十一日止年度，丹耀對本公司之未償還的貸款為51,455,000港元及於年內並無變動；及
- (4) 此等交易顯示根據本集團的會計記錄顯示，丹耀對本公司於二零零六年十二月三十一日止年度之應付利息數額為3,087,300港元。

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

於二零零六年十二月三十一日，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）	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。

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

於二零零六年十二月三十一日，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	(3)	261,808,697	23.05
Greenwood International Limited	(3)	245,094,197	21.58
中國對外貿易運輸(集團)總公司	(4)	94,836,971	8.35
Focus-Asia Holdings Limited	(4)	94,836,971	8.35

附註：

- (1) 戴先生透過由其控制之多間公司持有之股權(見下文附註(2))，合共實益擁有本公司411,720,881股普通股之權益。此等權益與前述「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」項下相同。
- (2) 根據證券及期貨條例第八條，作為Fabulous之控股公司，Harlesden Limited、DFIL、Value Plus Holdings Limited及Fathom Limited被視為擁有Fabulous所實益持有之386,060,881股本公司普通股之權益。作為DFIL之控股公司，Harlesden Limited也被視為擁有DFIL所實益持有之2,660,000股本公司普通股之權益。戴先生於前述該等公司擁有控制性權益。
- (3) Greenwood International Limited(「Greenwood」)於本公司已發行股本中實益擁有約21.58%之權益。龔如心女士(王德輝夫人)透過由其控制之多間公司(包括Greenwood)之股權合共實益擁有本公司261,808,697股普通股之權益，約佔本公司已發行股本之23.05%。龔如心女士已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。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於二零零六年十二月三十一日，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，於二零零六年十二月三十一日，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，本集團於二零零六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 (「Zeta」)	一九九八年七月一日	33.33	257,237

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二零零六年十二月三十一日(最後實際可行日期)的應佔權益：

概況	合併總額 千港元	本集團 應佔權益 千港元
投資物業	3,611,906	1,203,969
發展中待售物業	614,002	180,517
物業、機械及設備	3,579	1,052
長期應收款項	4,532	1,379
流動資產	199,913	60,558
流動負債	(897,254)	(295,181)
非流動負債	(676,229)	(198,811)
淨資產	<u>2,860,449</u>	<u>953,483</u>

管理合約

本年度內本公司並無訂立或擁有任何有關本公司之全部或重大部分業務之管理及行政方面之合約。

購買、出售或贖回本公司之股份

本公司於年內並無贖回本身之股份。本公司或其任何附屬公司於年內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15%及44%。

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46%及77%。

除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有本公司股本超過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、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。

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。

承董事局命

主席
戴小明

香港，二零零七年四月十九日