



# 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)

## 截至二零零三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」）董事會宣布本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零二年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	(1)	57,770	67,096
銷售成本		(21,228)	(27,665)
毛利		36,542	39,431
其他收入		123	2,310
行政開支		(24,274)	(24,404)
其他經營開支		(1,479)	(4,666)
持作發展中之物業撥備		(214,995)	—
待售物業撥備		(46,559)	—
本集團之附屬公司 被提出民事訴訟之撥備		(28,816)	—
經營（虧損）／溢利	(2)	(279,458)	12,671
融資成本		(14,321)	(7,239)
應佔聯營公司業績		(66,209)	860
除稅前（虧損）／溢利		(359,988)	6,292
稅項	(3)	(491)	(5,401)
除稅後（虧損）／溢利		(360,479)	891
少數股東權益		67,544	128
股東應佔（虧損）／溢利		(292,935)	1,019
每股基本（虧損）／盈利	(4)	(25.80)港仙	0.09港仙

附註：

(1) 營業額及分類資料

按業務劃分

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及控股投資。本集團以此等業務為基準報告其主要分類資料：

二零零三年

	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	本集團 千港元
營業額	<u>3,881</u>	<u>33,295</u>	<u>6,979</u>	<u>13,615</u>	<u>57,770</u>
分類業績	<u>(81,454)</u>	<u>(196,806)</u>	<u>4,047</u>	<u>12,211</u>	(262,002)
未分攤之公司開支					<u>(17,456)</u>
經營虧損					(279,458)
融資成本					(14,321)
應佔聯營公司業績	(65,176)	(1,033)	—	—	<u>(66,209)</u>
除稅前虧損					(359,988)
稅項					<u>(491)</u>
除稅後虧損					<u>(360,479)</u>

二零零二年

	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	本集團 千港元
營業額	<u>2,454</u>	<u>37,547</u>	<u>12,632</u>	<u>14,463</u>	<u>67,096</u>
分類業績	<u>(605)</u>	<u>11,593</u>	<u>7,097</u>	<u>13,617</u>	31,702
未分攤之公司開支					<u>(19,031)</u>
經營溢利					12,671
融資成本					(7,239)
應佔聯營公司業績	(1,488)	2,348	—	—	<u>860</u>
除稅前溢利					6,292
稅項					<u>(5,401)</u>
除稅後溢利					<u>891</u>

## 按地區市場劃分

本集團按地區市場劃分之營業額及分類業績分析如下：

	二零零三年		二零零二年	
	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	42,448	31,150	50,490	30,272
中國大陸	15,322	(293,152)	16,606	1,430
	<u>57,770</u>	<u>(262,002)</u>	<u>67,096</u>	<u>31,702</u>
未分攤之公司開支		<u>(17,456)</u>		<u>(19,031)</u>
經營(虧損)／溢利		<u>(279,458)</u>		<u>12,671</u>

### (2) 經營(虧損)／溢利

經營(虧損)／溢利已扣除下列各項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售物業成本	2,558	1,159
折舊	8,444	11,454
出售投資物業之虧損	—	3,785
僱員成本(包括董事酬金)	<u>13,963</u>	<u>17,892</u>

### (3) 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
往年度準備(不足)／剩餘之香港利得稅	(20)	1,200
中國利得稅	—	(6,010)
遞延稅項暫時差異的產生	(388)	(461)
應佔聯營公司稅項	<u>(83)</u>	<u>(130)</u>
	<u>(491)</u>	<u>(5,401)</u>

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零二年:16%)作出準備。中國利得稅指按本集團在中華人民共和國(「中國」)經營之附屬公司估計應課稅溢利以稅率33%作出準備。

#### (4) 每股（虧損）／溢利

每股基本虧損根據本集團股東應佔虧損292,935,000港元（二零零二年：盈利1,019,000港元）及本年度1,135,606,132（二零零二年：1,135,606,132）股已發行普通股份計算。由於本公司於二零零二年及二零零三年已沒有認股權，故無任何為每股（虧損）／溢利帶來攤薄影響之披露。

#### (5) 綜合權益變動報表

截至二零零三年十二月三十一日年度

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日之總權益	1,938,483	2,051,551
因重估本集團投資物業而產生之虧損 按聯營公司相關物業之 市值而重估本集團於 聯營公司權益所產生之虧蝕	(54,303) (16,997)	(4,034) (110,676)
未確認於綜合損益表之虧損淨額	(71,300)	(114,710)
本年度股東應佔（虧損）／溢利	(292,935)	1,019
出售本集團投資物業 而變現之重估虧損 出售一間聯營公司物業 而變現之重估盈餘	— (3,595)	2,268 (1,645)
	(296,530)	1,642
於十二月三十一日之總權益	1,570,653	1,938,483

#### 股息

董事會不建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之股息（二零零二年：無）。

#### 業績

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額為57,770,000港元，較上年度減少約9,326,000港元或減少14%。營業額減少的主要原因是物業管理之服務性收入及租金收入減少分別為5,653,000港元及4,252,000港元。

本集團本年度之股東應佔虧損為292,935,000港元，而去年度則溢利1,019,000港元。主要原因是本集團之持作發展及待售物業須提供損失撥備分別為214,995,000港元及46,559,000港元，本集團之附屬公司被提出民事訴訟而須提供之損失撥備28,816,000港元及應佔聯營公司虧損亦有所增加，主要原因是其物業因估值後貶值64,183,000港元。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 中國業務

##### 王府井項目

##### F1地塊（擁有 61.1%）

位於北京王府井F1地塊週邊興建的臨時商業建築，因受非典型性肺炎等各種客觀因素的影響，致使經營狀況不佳，租金收入亦受到影響。

於二零零三年十二月三十一日，北京吉祥大廈有限公司（「吉祥大廈」）須償還已到期之銀行貸款。目前有數家投資者正在洽談入資吉祥項目事宜中，惟涉及吉祥戲院功能佈局及相關大廈整體設計條件的可能變動須北京市政府有關部門審批。本集團將以合理及務實態度參與其中。

基於該等不明朗因素及物業重估減值，在財務報告上，須提出可歸本集團吉祥大廈持有該項目之資產淨值損失撥備 150,195,000 港元，即該項目之物業須提出減值撥備 214,995,000 港元，及扣除少數股東權益 64,800,000 港元。

##### B3地塊（擁有 85%）

王府井另一幅地塊上的建築物「丹耀大廈」，於二零零三年年初，因非典型性肺炎傳播的客觀外部形勢影響，丹耀商場的經營嚴重受阻，僅有一層仍維持營業，丹耀公寓和商場的租售進度也受到影響。但非典型性肺炎受到控制後，公司對丹耀大廈總體的經營策略和方針進行了適當的調整，務求降低損失。措施包括：(1) 重新調整商場商業佈局，更換了商業管理公司，截至二零零三年年底商場一、二層經營得以改善，情況良好；(2) 加快小產權證的辦理進程，及時收回了前期各項銷售尾款；(3) 穩定現有公寓租戶。截至二零零三年年底租出公寓共 6 套。

對於因涉非北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）所能控制的原因而與一買家發生的民事訴訟，本集團深表遺憾，希望事涉各方達致合法理智的共識。本集團在該事件亦已作出包括對初審結果提出上訴的應對之策。與此同時，於賬目上已撥備 28,816,000 港元，以反映集團之損失，包括因此民事訴訟而要支付之違約金，及撥回因出售相關物業之溢利。

以上提及之民事訴訟，如果丹耀上訴失敗將令丹耀需要承擔龐大流動負債，本公司董事認為丹耀之將來將取決於上訴之結果。基於上述之不明朗因素，本集團已在賬目上提出丹耀之資產淨值 46,559,000 港元之撥備。

西單項目（擁有29.4%）

截至二零零三年底，除大木倉南巷市政和少部分其餘市政將於二零零四年施工外，大部份市政工程均已完工。

截至二零零三年底，一號地塊項目已移交中國電信集團北京電信網路公司並開始投入使用；二號地塊及五號地塊項目已全面投入使用；九號地塊項目內部設備安裝已基本完成，將於二零零四年上半年進行內部裝修施工，預計於二零零四年第三季度竣工和開始使用。九號地塊項目正式冠名為「敬遠國際公寓」；四號地塊項目正進行設計方案調整和開工準備，臨時建築已拆除並已移平，預計二零零四年上半年進行土方施工；十號地塊項目在辦理規劃方案審批，預計二零零四年底開工建設。

## 香港業務

### 房地產

於二零零三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44%及85%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為61%。由於物業租金水平下降，本集團於本年度來自出租物業所產生的淨租金收入比去年低。

### 本集團之資產狀況及集團資產之抵押

本集團的總資產由於集團物業組合的估值下降，由上年度的2,548,120,000港元下降至本年度之2,159,224,000港元。本集團之資產淨值亦由上年度的1,938,483,000港元下降至本年度之1,570,653,000港元。本集團以物業資產及銀行存款作為抵押之銀行借款額，由上年度之351,497,000港元下降至本年度之308,659,000港元。

### 本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債（包括少數股東權益）由二零零二年十二月三十一日的609,637,000港元輕微下降至二零零三年十二月三十一日的588,571,000港元。於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為8,328,000港元（二零零二年：36,621,000港元）。至於總負債與總資產比例約為27%（二零零二年：24%）。於二零零三年十二月三十一日之銀行貸款及銀行透支累計為308,659,000港元（二零零二年：351,497,000港元），而其股東資金為1,570,653,000港元（二零零二年：1,938,483,000港元），其資本負債率為20%（二零零二年：18%）。本集團於二零零零年二月十八日開始已與香港一銀行安排100,000,000港元之銀行透支備用信貸款。於二零零三年十二月三十一日，該銀行透支額為49,828,000港元。總借款額方面，其中120,158,000港元須於一年內償還，而剩餘188,501,000港元須於要求時償還。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之流動負債513,000,000港元，相對本集團之流動資產超出303,404,000港元。本集團之流動負債大部份是由於F1地塊及B3地塊而產生。於前述對F1地塊及B3地塊之撥備，當本集團之餘下負債到期，本集團之其他業務能產生足夠之現金支付。本集團之董事認為不需為本集團的淨流動負債情況作出進一步的撥備。

至二零零三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。除卻有關一聯營公司與稅務局就本集團所佔之稅務負債額為6,231,000港元（二零零二年：4,685,000港元）之稅務爭論外，亦無任何或然負債。

## 僱員

除了聯營公司外，本集團於二零零三年十二月三十一日之僱員數目為73，其中44名於香港聘任。

除了享有基本薪金及強制性公積金計劃外，僱員享有醫療保險，部份還享有定額供款公積金計劃。

## 展望

自爆發非典型性肺炎受控制後，香港經濟正邁向復甦，香港物業租金收入將繼續為本集團帶來經常及穩定的收入。另一方面，世界政經格局不穩定、不明朗因素及由此而來的投資、經營及匯率風險仍將長期存在。

本集團將繼續審時度勢，以加強企業活力，提高資產流動性為本年度目標，以資產重組為中心，把握機會，徐圖發展。

## 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。

## 最佳應用守則

董事會認為，除本公司之非執行董事並無指定任期外(但需依據本公司組織章程細則第一百零二條之輪值告退及重選規定)，本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度內均有遵守香港聯合交易所證券上市規則附錄十四所載的最佳應用守則。

## 審核委員會

為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則（經修訂），本公司已於一九九八年九月十五日成立審核委員會。審核委員會職務是根據香港會計師公會於二零零二年二月發行之「審核委員會有效運作指引」而訂立。審核委員會成員由兩位獨立非執行董事組成，包括項兵先生及沈埃迪先生。本年度，審核委員會於

二零零三年四月四日及九月十六日舉行了兩次會議，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。

承董事會命  
主席  
戴小明

香港，二零零四年四月十九日

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于曉勁先生；及一名非執行董事，是梁乃洲先生；及兩名獨立非執行董事，分別是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(三)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。」