



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)

截至二零零八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」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績如下：

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	2	34,058	33,035
其他收入		4,588	3,104
淨收益		7,236	10,922
直接營運費用		(9,964)	(11,423)
行政開支		(18,535)	(19,165)
投資物業公平值之變動		(17,443)	84,963
待售物業撥備之撥回		-	195
經營(虧損)/溢利	3	(60)	101,631
應佔聯營公司(虧損)/溢利		(55,388)	277,324
除稅前(虧損)/溢利		(55,448)	378,955
稅項撥回/(支出)	4	5,765	(13,660)
本年度(虧損)/溢利		(49,683)	365,295
		港仙	港仙
每股(虧損)/溢利 基本及攤薄	5	(4.4)	32.2

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備		3,598	322
投資物業		519,941	531,860
租賃土地		4,248	322
聯營公司		1,281,975	1,335,649
可供出售之財務資產		23,175	47,877
		<u>1,832,937</u>	<u>1,916,030</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	6	12,598	20,466
應收聯營公司賬款		204,081	232,422
可收回稅項		2	460
現金及銀行結存		205,565	165,901
		<u>422,246</u>	<u>419,249</u>
總資產		<u>2,255,183</u>	<u>2,335,279</u>
權益			
股本		567,803	567,803
儲備		1,597,742	1,674,826
總權益		<u>2,165,545</u>	<u>2,242,629</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		62,334	68,376
流動負債			
應付款項及應計費用	7	17,224	16,133
應付聯營公司賬款		9,868	7,809
應付稅項		212	332
		<u>27,304</u>	<u>24,274</u>
總負債		<u>89,638</u>	<u>92,650</u>
總權益及負債		<u>2,255,183</u>	<u>2,335,279</u>
淨資產		<u>394,942</u>	<u>394,975</u>
總資產減去流動負債		<u>2,227,879</u>	<u>2,311,005</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。

編製符合香港財務報告準則之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。

本集團於二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間已採納有關現有準則但與其經營無關之若干詮釋。

以下為已公佈與其經營有關的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

截至二零零九年十二月三十一日止年度生效

- | | |
|---------------------------------|------------|
| ● 香港會計準則1 (修訂) | 財務報表的呈報 |
| ● 香港財務準則 2 (修訂本) | 以股份為基礎付款 |
| ● 香港財務準則 8 | 營運分部 |
| ● 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 16 | 海外業務淨投資的對沖 |
| ● 香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改變 | |
| - 香港會計準則 36 (修訂本) | 資產減值 |
| - 香港會計準則 38 (修訂本) | 無形資產 |
| - 香港會計準則 39 (修訂本) | 金融工具：確認及計量 |
| - 香港會計準則 40 (修訂本) | 投資物業 |

截至二零一零年十二月三十一日止年度生效

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| ● 香港會計準則 27(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 |
| ● 香港財務準則 3(經修訂) | 企業合併 |
| ● 香港會計準則 39 (修訂本) | 金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目 |
| ● 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 17 | 向股東分派非現金資產 |
| ● 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 18 | 自客戶轉讓資產 |

本集團已開始對採納上述準則、修訂及詮釋的影響作出評估，並且不預期採納後將對本集團之業績及財務狀況會構成重大影響。

2. 收益及分類資料

本集團主要從事物業發展及投資、物業管理及投資控股。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 及投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
於二零零八年 十二月三十一日					
收益	<u>21,469</u>	<u>9,964</u>	<u>2,625</u>	-	<u>34,058</u>
經營(虧損)/溢利	<u>(3,397)</u>	<u>8,263</u>	<u>2,625</u>	(7,551)	(60)
聯營公司應佔虧損	(55,388)	-	-	-	<u>(55,388)</u>
除所得稅前虧損					(55,448)
稅項撥回					<u>5,765</u>
本年度虧損					<u>(49,683)</u>
資本開支，包括租賃土地	5,123	-	-	7,585	12,708
投資物業公平值虧損	(17,443)	-	-	-	(17,443)
折舊及攤銷	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>382</u>	<u>383</u>
於二零零七年 十二月三十一日					
收益	<u>24,713</u>	<u>7,856</u>	<u>466</u>	-	<u>33,035</u>
經營溢利	<u>100,332</u>	<u>5,938</u>	<u>1,536</u>	(6,175)	101,631
聯營公司應佔溢利	277,324	-	-	-	<u>277,324</u>
除所得稅前溢利					378,955
稅項支出					<u>(13,660)</u>
本年度溢利					<u>365,295</u>
資本開支	-	-	-	22	22
投資物業公平值收益	84,963	-	-	-	84,963
折舊及攤銷	34	-	-	112	146
待售物業撥備之撥回	<u>195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195</u>

(b) 按地區市場劃分

	二零零八年		二零零七年	
	收益 千港元	分類業績 千港元	收益 千港元	分類業績 千港元
香港	33,770	(1,184)	31,275	98,719
中國大陸	288	1,124	1,760	2,912
	<u>34,058</u>	<u>(60)</u>	<u>33,035</u>	<u>101,631</u>

3. 經營(虧損)/溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營(虧損)/溢利已計入下列各項:		
匯兌收益淨額	7,058	10,013
利息收入	3,993	2,960
業務及其它應收款項撥備之撥回	74	13
已扣除:		
折舊及攤銷	383	146
僱員成本(包括董事薪酬)	<u>13,326</u>	<u>12,865</u>

4. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
當期所得稅		
香港利得稅	351	332
遞延所得稅	<u>(6,116)</u>	<u>13,328</u>
	<u>(5,765)</u>	<u>13,660</u>

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零零七年:17.5%) 作出準備。二零零八/二零零九年度稅務評估將由二零零八年四月一日起生效, 香港利得稅率由 17.5%調低至 16.5% 及遞延稅項結餘已重新計量。

5. 每股(虧損)/溢利

本年度每股基本及攤薄(虧損)/盈利根據以下計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(49,683)</u>	<u>365,295</u>
計算每股攤薄(虧損)/溢利的加權平均數(千港元)	<u>1,135,606</u>	<u>1,135,606</u>
基本及攤薄每股(虧損)/溢利 (港仙)	<u>(4.4)</u>	<u>32.2</u>

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(虧損)/溢利等同攤薄後之每股(虧損)/溢利。

6. 應收款項、預付賬款及按金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
淨業務應收款項	3,892	3,145
淨其他應收款項	5,875	4,706
預付賬款及按金	<u>2,831</u>	<u>12,615</u>
	<u>12,598</u>	<u>20,466</u>

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。本集團業務淨應收款項，以發票時到期為止，之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
30日內	1,741	1,504
31至60日	569	385
61至90日	273	298
超過90日	<u>1,309</u>	<u>958</u>
	<u>3,892</u>	<u>3,145</u>

7. 應付款項及應計費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業務應付款項	17	129
其他應付款項	14,499	14,263
應計營運支出	2,708	1,741
	<u>17,224</u>	<u>16,133</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
30日內	<u>17</u>	<u>129</u>

業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益為34,058,000港元，較上年度增加約1,023,000港元或增加3%。收益增加的主要原因是來自物業管理及控股投資之收益增加，而部分收益已被物業銷售之收益減少所抵銷。

本集團本年度之股東應佔虧損為 49,683,000 港元，而去年度溢利為 365,295,000 港元。虧損之主要原因是本集團及聯營公司投資物業之公平值之減少。

股息

董事會不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之股息（二零零七年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

香港業務

房地產

於二零零八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 85%及 97%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為 73%。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減少。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈 (擁有85%)

自二零零七年六月十九日北京市第二中級人民法院選派的北京丹耀房地產有限公司破產管理人(「破產管理人」)進駐北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)以來,在二零零八年內進行了債權核定及破產財產處置方案等項工作,於二零零八年四月至二零零九年一月期間召開了四次債權人會議。

北京產權交易所和北京亞特蘭國際拍賣有限公司先後定於二零零八年六月十八日和二零零八年七月十八日對丹耀名下資產進行公開整體拍賣,均流拍。鑒於這種情況,債權人表決通過了破產財產變價的補充方案,除整體拍賣外,增加了協議轉讓等破產財產處置方式。由於種種原因,債權人對於如何處置丹耀名下資產各有主張,致使丹耀破產財產處置停滯,不排除包括本公司在內的普通債權人的債權最終極少得償甚至得不到償付的可能性。

西單項目 (擁有29.4%)

九號地塊項目:於二零零九年一月二十二日,敬遠與滙通投資有限公司以總價人民幣353,000,000元(約401,136,000港元)一次性支付之條件簽定了《北京敬遠國際公寓買賣合同》,並於二零零九年一月二十三日收到全部款項。相關的房屋產權轉移過戶手續在辦理中。

十號地塊項目:根據二零零六年六月十九日的協議,敬遠與北京永安興業房地產公司(「永安興業」)有關十號地塊項目轉讓的交易總價格為人民幣110,000,000元(約116,993,000港元)。至二零零八年上半年,敬遠已累計收取土地受讓方永安興業項目轉讓款人民幣105,000,000元(約111,279,000港元)。相關的項目轉讓手續尚未最終辦理完成。按雙方約定,在項目轉讓手續辦理完成後,永安興業將向敬遠支付尾款人民幣5,000,000元(約5,682,000港元)。

敬遠預計,西單項目將於二零零九年內全部結束。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的2,335,279,000港元降低至本年度之2,255,183,000港元。本集團之資產淨值由上年度的2,242,629,000港元降低至本年度之2,165,545,000港元。本集團於二零零八年十二月三十一日並無銀行借款額。本集團之投資物業淨值510,400,000港元已質押與銀行作為批與本集團銀行借貸之抵押品。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零七年十二月三十一日的92,650,000港元降低至二零零八年十二月三十一日的89,638,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為205,565,000港元（二零零七年：165,901,000港元）。至於總負債與總資產比例約為4%（二零零七年：4%）。於二零零八年十二月三十一日本集團並無銀行貸款（二零零七年：無），而其總權益為2,165,545,000港元（二零零七年：2,242,629,000港元）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動資產為422,246,000港元（二零零七年：419,249,000港元），相對本集團之流動負債超出394,942,000港元（二零零七年：394,975,000港元）。

至二零零八年十二月三十一日止十二個月期間，人民幣兌換港元的匯率處於上升趨勢，結果產生以人民幣貨幣結算之銀行存款之匯兌收益。除上述所披露外，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，本集團於二零零八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。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

金融海嘯席捲全球，本集團賴幾年來之無為而治，雖初逃一劫，唯本次危機尚在深化，變化仍多。本集團將立足於大環境長期惡化的基點之上，先求不敗，再圖發展。

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集團及本公司任何股份。

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。

本集團截至二零零八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。戴小明先生擁有豐富業界經驗，繼續出任主席與行政總裁實符合本集團最佳利益。

審閱初步公佈

本公司及其附屬公司截至二零零八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

本公司二零零九年度週年大會訂於二零零九年五月二十七日（星期三）上午十時正假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心四樓S428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
戴小明
主席

香港，二零零九年四月十七日

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。

本全年業績公告登載於本公司網站(www.danform.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。2008 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2009 年 4 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。