

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一二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」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績如下：

#### 綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
收益	2	42,538	42,087
其他收入	3	1,894	33,942
其他溢利	3	993	23,325
租金及差餉		(291)	(237)
樓宇管理費		(5,311)	(5,119)
僱員成本（包括董事酬金）		(20,085)	(14,812)
折舊及攤銷		(5,342)	(5,152)
維修及保養		(1,399)	(674)
行政開支		(9,006)	(8,642)
投資物業公平值之變動		163,567	91,047
經營溢利	4	167,558	155,765
應佔聯營公司溢利	5	781,123	386,810
除所得稅前溢利		948,681	542,575
所得稅支出	6	(24,374)	(15,087)
本年度溢利		924,307	527,488
股息	7		
中期		12,473	-
建議末期		12,473	-
		24,946	-
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	8	74.10	42.29

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
本年度溢利	924,307	527,488
<b>其他全面收益如下：</b>		
樓宇重估盈餘	-	1,805
可供出售之財務資產：		
本年度公允價值溢利	6,124	25,449
減：重分類溢利調整已列入綜合損益表內	-	(21,893)
幣值換算調整	705	366
本年度其他全面收益，除稅後	6,829	5,727
本年度總全面收益	931,136	533,215

## 綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 十二月三十一日 附註	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備	92,164	94,484	67,042
投資物業	845,963	717,337	618,124
租賃土地	22,451	3,750	3,810
聯營公司	3,173,439	2,413,557	2,086,898
可供出售之金融資產	36,016	29,892	27,473
購買物業之定金	39,531	5,675	-
	<u>4,209,564</u>	<u>3,264,695</u>	<u>2,803,347</u>
<b>流動資產</b>			
應收款項、預付賬款及按金	9 8,724	41,129	12,305
應收聯營公司賬款	178,240	253,324	218,953
可收回所得稅	1,023	16	42
現金及銀行結存	304,561	214,922	187,965
	<u>492,548</u>	<u>509,391</u>	<u>419,265</u>
<b>總資產</b>	<u>4,702,112</u>	<u>3,774,086</u>	<u>3,222,612</u>
<b>權益</b>			
股本	623,649	623,649	623,649
儲備	3,941,586	3,022,923	2,489,708
<b>總權益</b>	<u>4,565,235</u>	<u>3,646,572</u>	<u>3,113,357</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	110,962	87,507	73,480
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	10 24,604	21,570	19,933
應付聯營公司賬款	1,311	18,437	15,179
應付稅項	-	-	663
	<u>25,915</u>	<u>40,007</u>	<u>35,775</u>
<b>總負債</b>	<u>136,877</u>	<u>127,514</u>	<u>109,255</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>4,702,112</u>	<u>3,774,086</u>	<u>3,222,612</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>466,633</u>	<u>469,384</u>	<u>383,490</u>
<b>總資產減去流動負債</b>	<u>4,676,197</u>	<u>3,734,079</u>	<u>3,186,837</u>

附註：

## 1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」）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。

編製符合香港財務準則的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。

除另行陳述外，本集團在準備財務報表時之會計政策及計算方法與截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

### 採納經修訂財務準則

在二零一二年，本集團已採納與本集團業務相關的修訂財務準則及會計準則如下：

香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露 - 金融資產的轉移
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項 - 收回相關資產

本集團已評估採納上述會計準則修訂後之影響，並認為，除香港會計準則第12號(修訂本)外，無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的列報，均無任何重大改變。

香港會計師公會於二零一零年十二月發佈香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。該修訂本引入按公平值計量的投資物業可全部透過銷售收回以及遞延稅項可按該基準計量之可駁回假設。

本集團已於截至二零一二年十二月三十一日止財政期間追溯採納此項修改，採納的影響披露如下。

本集團於二零一一年十二月三十一日按公允價值計量的投資性房地產為717,337,000港元（二零一零年：618,124,000港元）。誠如此修改所規定，本集團假設投資性房地產可透過出售全數收回，根據稅務結果追溯重新計量與此等投資性房地產有關的遞延稅項。

## 1. 編制基準 (續)

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至二零一一年十二月三十一日止期間之綜合收益表經重列以反映因採納香港會計準則 12 號(修訂本)之影響，其詳情載列如下：

對綜合資產負債表的影響	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	十二月三十一日 千港元	十二月三十一日 千港元	十二月三十一日 千港元
遞延所得稅負債減少	(5,579)	(3,354)	(2,080)
留存收益增加	5,282	3,057	2,080
其他儲備增加 - 物業重估儲備	297	297	-
<b>對綜合利潤表的影響</b>			
		截至十二月三十一日止	
		二零一二年	二零一一年
		千港元	千港元
所得稅減少		(2,225)	(977)
歸屬於公司所有者的淨利潤增加		2,225	977
基本及攤薄每股收益增加		0.18 港仙	0.08 港仙

## 相關但尚未生效之準則及修訂準則

### 新公佈準則或經修訂準則 或以後生效

### 於會計年度

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第27號(2011)	單獨財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號(2011)	於聯營公司及合營公司之投資	二零一三年一月一日
香港財務準則第7號(修訂本)	披露 - 金融資產及金融負債之抵銷	二零一三年一月一日
香港財務準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務準則第11號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務準則第12號	其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務準則第13號	公允價值計量	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列 - 金融資產及金融負債之抵銷	二零一四年一月一日
香港財務準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過度性披露	二零一五年一月一日
香港財務準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日

本集團並未提前應用上述公佈之新或經修訂準則及修訂準則。本集團已評估採納上述會計準則及修訂後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的列報，均將無任何重大改變。

## 2. 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業的租金	29,806	29,091
物業管理費	11,682	10,858
非上市投資之股息收入	1,050	2,138
	<u>42,538</u>	<u>42,087</u>

本公司的董事會已確認為最高的營運決策者。董事會考慮本集團之業務後，認為本集團物業租賃及物業管理為同類單一之營運分部。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻作分類分析。

## 3. 其他收入及溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<u>其他收入</u>		
利息收入	1,868	1,452
撥回呆賬（註）	-	32,210
其他	26	280
	<u>1,894</u>	<u>33,942</u>
<u>其他溢利</u>		
淨匯兌收益	1,162	1,432
出售投資物業收益	187	-
出售可供出售之財務資產利益	-	21,893
處置物業、機械及設備虧損	(356)	-
	<u>993</u>	<u>23,325</u>

註：

於二零一一年一月二十五日，北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）第六次債權人會議審議通過了丹耀破產管理人提交的「北京丹耀房地產有限公司破產財產變現第一次分派方案」。據此，此應收丹耀款項撥備按議定的額度被撥回截至二零一一年十二月三十一日止的綜合損益表。

4. 經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,127	6,218
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	302	76
出售物業、機械及設備虧損	355	-
核數師酬金		
-審核服務	980	950
-非審核服務	85	166
	<u>7,849</u>	<u>7,410</u>

5. 應佔聯營公司之溢利

應佔聯營公司之溢利包括如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業公平值之變動(註)	898,533	427,333
稅項	(159,316)	(76,388)
	<u>739,217</u>	<u>350,945</u>

註：

聯營公司之投資物業是由 DTZ 戴德梁行進行估值，其為獨立專業之合資格測量師，按公開市場價值作出估值。

6. 所得稅支出

香港利得稅是按照本年度之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零一一年：16.5%) 作出撥備。於中國內地產生溢利之稅項亦已根據中國內地現時之稅率作出撥備。

所得稅之金額在綜合損益表中支出如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
本期所得稅		
香港	918	1,055
中國內地	17	56
遞延所得稅	23,439	13,976
	<u>24,374</u>	<u>15,087</u>

## 7. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中期股息，每股港幣1仙(二零一一年：無)	12,473	-
建議末期股息，每股港幣1仙(二零一一年：無)	12,473	-
	<u>24,946</u>	<u>-</u>

董事會建議派發二零一二年之末期股息，每普通股港幣 1 仙(二零一一年：無)。該股息將於二零一三年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

## 8. 每股溢利

本年度每股基本溢利根據以下計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利	<u>924,307</u>	<u>527,488</u>
計算每股基本溢利的加權平均數(以千單位計)	<u>1,247,299</u>	<u>1,247,299</u>
每股基本溢利(港仙)	<u>74.10</u>	<u>42.29</u>

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利 924,307,000 港元(二零一一：溢利 527,488,000 港元(經重列))及已於本年度發行之 1,247,298,945 股普通股計算之加權平均數 (二零一一年：1,247,298,945)而計算。

由於該兩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。

9. 應收賬款、預付賬款、按金及其他應收款項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
業務應收款項	1,763	2,067
撥備	-	(104)
業務應收款項，淨額	<u>1,763</u>	<u>1,963</u>
其他應收賬款	5,045	5,270
其他應收款項	-	32,210
預付賬款及按金	1,916	1,686
	<u>8,724</u>	<u>41,129</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。於二零一二年十二月三十一日，業務應收款項之1,763,000港元（二零一一年：1,963,000港元）經已逾期，但並無考慮減值。此等應收款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。本集團業務應收款項賬齡分析是根據發票日期如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	1,732	1,639
31至60日	-	229
61至90日	-	91
超過90日	31	108
	<u>1,763</u>	<u>2,067</u>

10. 應付款項及應計費用

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
業務應付款項	273	276
其他應付款項及訂金	18,258	17,496
應計營業支出	6,073	3,798
	<u>24,604</u>	<u>21,570</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	<u>273</u>	<u>276</u>

## 業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之收益為42,538,000港元，較上年度增加約451,000港元或增加1%。收益增加的主要原因是來自投資物業之租金收入增加。

本集團本年度之股東應佔溢利為 924,307,000 港元，而去年度溢利為 527,488,000 港元。增加溢利之主要原因是本集團及聯營公司所持之投資物業之公平值之增加。

## 股息

本公司董事會議決派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 1 仙（二零一一年：無）予於二零一三年五月三十一日登記在股東名冊之股東。上述股息連同年度內已派發之中期股息每股港幣 1 仙，二零一二年合共派息每股為港幣 2 仙（二零一一年：無）。上述二零一二年年度末期股息，如獲二零一三年度股東大會通過，將於二零一三年六月十八日派發。

## 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64%及85%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為97%。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增加。

本集團於本年度就紅山半島住宅項目開始停租轉售，並在本年度已售出兩個單位，此事項將繼續按計劃地進行。

#### 北京業務

##### 王府井項目

##### 丹耀大廈（擁有85%）

於二零一二年七月十八日，本集團已收回北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）人民幣 27,126,000 元（約 32,928,000 港元）債款。丹耀尚欠本集團債款餘額為 30,036,000 港元，所欠餘額已全部作出撥備。

本集團對丹耀債權得到償還的數額，其中部份可望陸續償還，惟須待北京市房地局對丹耀房產的土地出讓金數額的最終核批。

##### 西單項目（擁有29.4%）

自二零一一年七月十八日，經北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）三方股東同意，董事會批准：敬遠向北京市第一中級人民法院提交破產清算申請。二零一二年十二月，法院表示，要由敬遠或股東承諾負責解決所有與拆遷相關的遺留問題，才可考慮受理敬遠破產申請的問題。至今，法院尚未受理敬遠的破產清算申請。

本集團已經並將陸續與各方股東商討敬遠盡快合法償還債款事項。

## 本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的 3,774,086,000 港元上升至本年度之 4,702,112,000 港元。本集團之資產淨值由上年度的 3,646,572,000 港元上升至本年度之 4,565,235,000 港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業 796,100,000 港元已抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團雖然無借貸，但為將來如有融資的需要會與銀行方商議續約事宜。銀行亦同意如有需要，將提供資金融通予本集團。

## 本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一一年十二月三十一日的 127,514,000 港元上升至二零一二年十二月三十一日的 136,877,000 港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為 304,561,000 港元（二零一一年：214,922,000 港元）。總負債與總資產比例約為 3%（二零一一年：3%）。於二零一二年十二月三十一日本集團並無銀行貸款（二零一一年：無），其總權益為 4,565,235,000 港元（二零一一年：3,646,572,000 港元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動資產為 492,548,000 港元（二零一一年：509,391,000 港元），相對本集團之流動負債超出 466,633,000 港元（二零一一年：469,384,000 港元）。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大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，本集團於二零一二年十二月三十一日之僱員數目為 52 名（二零一一年：51 名），其中 43 名（二零一一年：43 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

全球經濟回穩，但引發金融海嘯的深層矛盾並未解決，整體經濟尚多不確定性，仍存在下行風險。

另一方面，科技創新的一系列重大突破，令個人、企業和社會面臨前所未有的挑戰與機會。

有鑒於此，本集團將繼續審慎理財，在力保資產安全性的前提下，逐步增加資產的流動性，善用人財物力資源，以技術和服務創新謀求發展。

## 購買、出售或贖回本公司股份

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均無購買或出售本公司之股份。

## 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，項兵博士及沈埃迪先生。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。

本集團截至二零一二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

本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間）及企業管治守則（「企業管治守則」）（於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間）所載原則，並已遵守所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。但對企業管治守則條文A.2.1 有所偏離，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。戴小明先生繼續出任主席與行政總裁實符合本集團最佳利益。另對企業管治守則條文A6.7亦有所偏離，其規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。本公司其中一位獨立非執行董事因業務出差，故未能出席本公司於二零一二年五月二十五日舉行之股東週年大會。

## 審閱初步公佈

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之初步業績公佈內所載的數字與本集團本年度之綜合財務報表草稿所載數字核對一致。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

本公司二零一三年度股東週年大會訂於二零一三年五月二十四日（星期五）上午十時正假座香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓舉行。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，二零一三年三月二十八日

董事會宣派截至 2012 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 1 仙。末期股息將在 2013 年 6 月 18 日或之前以現金支付予於 2013 年 5 月 31 日（星期五）名列股東名冊的股東。為確定股東有獲派末期股息的權利，本公司將於 2013 年 5 月 30 日（星期四）至 2013 年 5 月 31 日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於 2013 年 5 月 29 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

於本公告日期，本公司董事會總共有五名董事。當中有主席及行總裁戴小明先生；非執行董事干曉勁先生；及三名獨立非執行董事，分別是梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生。

本全年業績公告登載於本公司網站([www.danform.com.hk](http://www.danform.com.hk))及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。2012 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2013 年 4 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。