

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」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績如下：

#### 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	2	47,505	42,538
其他收入	3	14,566	1,894
其他淨（虧損）/溢利	3	(755)	993
租金及差餉		(338)	(291)
樓宇管理費		(5,750)	(5,311)
僱員成本（包括董事酬金）		(18,213)	(20,085)
折舊及攤銷		(6,182)	(5,342)
維修及保養		(3,129)	(1,399)
行政開支		(9,566)	(9,006)
投資物業公平值之變動		51,229	163,567
經營溢利	4	69,367	167,558
應佔聯營公司溢利	5	175,672	781,123
除所得稅前溢利		245,039	948,681
所得稅支出	6	(10,042)	(24,374)
本年度溢利		234,997	924,307
股息	7		
中期		-	12,473
建議末期		-	12,473
		-	24,946
每股溢利		港仙	港仙
基本及攤薄	8	18.84	74.10

## 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	234,997	924,307
其他全面收益如下：		
<u>可能將從新分類之項目轉至損益</u>		
樓宇重估盈餘	149	-
可供出售之金融資產：		
本年度公允價值溢利	1,709	6,124
幣值換算調整	405	705
本年度其他全面收益，除稅後	2,263	6,829
本年度總全面收益	237,260	931,136

## 綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備	9	95,041	92,164
投資物業	10	919,067	845,963
租賃土地		25,570	22,451
聯營公司	11	3,349,111	3,173,439
可供出售之金融資產		37,761	36,016
購買物業之定金		-	39,531
		<u>4,426,550</u>	<u>4,209,564</u>
<b>流動資產</b>			
應收款項、預付賬款及按金	12	11,049	8,724
應收聯營公司賬款	11	177,144	178,240
可收回所得稅		-	1,023
現金及銀行結存		325,906	304,561
		<u>514,099</u>	<u>492,548</u>
<b>總資產</b>		<u><u>4,940,649</u></u>	<u><u>4,702,112</u></u>
<b>權益</b>			
股本		623,649	623,649
儲備		4,166,373	3,941,586
<b>總權益</b>		<u><u>4,790,022</u></u>	<u><u>4,565,235</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<u>118,781</u>	<u>110,962</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	13	25,166	24,604
應付聯營公司賬款	11	5,524	1,311
應付稅項		1,156	-
		<u>31,846</u>	<u>25,915</u>
<b>總負債</b>		<u><u>150,627</u></u>	<u><u>136,877</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>4,940,649</u></u>	<u><u>4,702,112</u></u>
<b>淨流動資產</b>		<u><u>482,253</u></u>	<u><u>466,633</u></u>
<b>總資產減去流動負債</b>		<u><u>4,908,803</u></u>	<u><u>4,676,197</u></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二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

### 會計政策之變動及披露

#### (a) 新訂及經修訂準則

由二零一三年一月一日會計年度開始，以下之新訂及修訂準則為首次強制性應用：

香港會計準則 1 (修訂本)	呈列財務報表
香港會計準則 19 (修訂本)	職工福利
香港會計準則 27 (2011)	單獨財務報表
香港會計準則 28 (2011)	聯營公司及合營企業
香港財務準則 1	第一次應用政府貸款
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本
香港財務準則 7 (修訂本)	披露 - 金融資產及金融負債之抵銷
香港財務準則 10	綜合財務報表
香港財務準則 11	合營安排
香港財務準則 12	其他主體的權益披露
香港財務準則 13	公平值計量
香港財務準則 (修訂本)	2011 年度香港財務準則之改進

本集團應用上述公佈之新準則及修訂準則，認為除香港會計準則第1號（修訂本）呈列財務報表、香港財務準則12其他主體的權益披露及香港財務準則13公平值計量外，對本集團業績及財務狀況無任何重大影響，及對本集團之會計政策及財務報表的列報並無重大改變。

## 1. 編製基準 (續)

### (b) 本集團並未應用之新訂及修訂準則

由二零一三年一月一日開始並未提早採納以下尚未生效之新訂及修訂準則及詮譯：

香港會計準則 19 (修訂本)	易定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則 32 (修訂本)	金融工具：列報 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則 36 (修訂本)	非金融工具的可收回金額之披露 <sup>1</sup>
香港會計準則 39 (修訂本)	衍生工具之替換及延續對沖會計 <sup>1</sup>
香港財務準則 9	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務準則 10, 12 及會計準則 27 (修訂本)	有關香港財務準則 10, 12 及香港會計準則 27 對投資個體之修訂 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號	徵費 <sup>1</sup>
2011-2015 年度之改進	香港財務準則之改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

本集團現正評估對開始應用上述新及修訂之香港財務準則之影響，並認為在現時未能說出上述之新及修訂之香港財務準則對集團之業績及財務狀況有無任何重大影響。

## 2. 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業的租金	35,353	29,806
物業管理費	10,952	11,682
非上市投資之股息收入	1,200	1,050
	<u>47,505</u>	<u>42,538</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。

除聯營公司及可供出售之金融資產外，位於香港之非流動資產之總金額為 1,006,412,000 港元（二零一二年：966,064,000 港元），而位於中國大陸之非流動資產總金額為 33,266,000 港元（二零一二年：34,045,000 港元）。

### 3. 其他收入及其他淨（虧損）/溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<u>其他收入</u>		
利息收入	2,052	1,868
撥回呆賬（註）	12,448	-
其他	66	26
	<u>14,566</u>	<u>1,894</u>
<u>其他淨（虧損）/溢利</u>		
淨匯兌收益	1,333	1,162
出售投資物業（虧損）/收益	(1,974)	187
處置物業、機械及設備虧損	(114)	(356)
	<u>(755)</u>	<u>993</u>

註：

於二零一三年年度，董事會已通過聯營公司北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）分派現金。據此，應收敬遠款項撥備按議定的額度被撥回截至二零一三年十二月三十一日止的綜合損益表。

### 4. 經營溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	9,140	7,127
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	252	302
出售物業、機械及設備虧損	115	355
核數師酬金		
-審核服務	1,030	980
-非審核服務	85	85
	<u>11,622</u>	<u>8,849</u>

### 5. 應佔聯營公司之溢利

應佔聯營公司之溢利包括如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業公平值之變動(註)	181,633	898,533
稅項	(29,969)	(159,316)
	<u>151,664</u>	<u>739,217</u>

註：

本集團之投資物業已由獨立專業之合資格測量師戴德梁有限公司按其投資物業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日於活躍市場之當前價格進評估，並作出其投資物業估值。

## 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%（二零一二年：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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期所得稅		
香港	2,260	918
中國內地	-	17
遞延所得稅	7,782	23,439
	<u>10,042</u>	<u>24,374</u>

## 7. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
每股普通股中期股息：無（二零一二年：每股港幣1仙）	-	12,473
建議每股普通股末期股息：無（二零一二年：每股港幣1仙）	-	12,473
	<u>-</u>	<u>24,946</u>

董事會不建議派發末期股息（二零一二年：每股港幣 1 仙）。

## 8. 每股溢利

本年度每股基本溢利根據以下計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>234,997</u>	<u>924,307</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>18.84</u>	<u>74.10</u>

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利 234,997,000 港元(二零一二：溢利 924,307,000 港元)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（二零一二年：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. 物業、機器及設備

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面淨值	92,164	94,484
添置	43,972	1,727
轉移自投資物業	1,701	1,535
轉移至投資物業	(37,000)	-
重估盈餘	149	-
折舊	(5,828)	(5,227)
出售	(117)	(355)
於十二月三十一日之賬面淨值	<u>95,041</u>	<u>92,164</u>

10. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面淨值	845,963	717,337
出售	(10,675)	(26,000)
轉移至物業、機器及設備	(1,701)	(1,535)
轉移至租賃土地	(2,830)	(7,366)
轉移自物業、機器及設備	37,000	-
公平值之變動	51,229	163,567
外幣折算差額	81	(40)
於十二月三十一日之賬面淨值	<u>919,067</u>	<u>845,963</u>

本集團之投資物業已由獨立專業之合資格測量師行戴德梁行有限公司按其投資物業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日於活躍市場之當前價格進行評估，並作出其投資物業估值。

11. 聯營公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	<u>3,349,111</u>	<u>3,173,439</u>
應收聯營公司賬款	274,450	284,813
減：撥備	<u>(97,306)</u>	<u>(106,573)</u>
	<u>177,144</u>	<u>178,240</u>
應付聯營公司賬款	<u>5,524</u>	<u>1,311</u>

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求時償還。



12. 應收賬款、預付賬款、按金及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
業務應收款項	2,590	1,763
其他應收賬款	5,420	5,045
預付賬款及按金	3,039	1,916
	<u>11,049</u>	<u>8,724</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。於二零一三年十二月三十一日，業務應收款項之2,590,000港元（二零一二年：1,763,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30日內	2,493	1,732
31至60日	55	-
61至90日	1	-
超過90日	41	31
	<u>2,590</u>	<u>1,763</u>

13. 應付款項及應計費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
業務應付款項	326	273
其他應付款項及訂金	18,066	18,258
應計營業支出	6,774	6,073
	<u>25,166</u>	<u>24,604</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30日內	<u>326</u>	<u>273</u>

## 業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之收益為47,505,000港元，較上年度增加約4,967,000港元或增加12%。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 234,997,000 港元，而去年度溢利為 924,307,000 港元。減少溢利 689,310,000 港元或 75%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減少。

## 股息

董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：每股港幣 1 仙）。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 香港業務

##### 房地產

本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率為 98%，而該物業獲得良好之租金收入。

本集團由聯營公司持有位於紅山半島（擁有 33.33%）的住宅物業平均租用率約為 30%，於本年度，集團之由該聯營公司所得之租金淨收入減少是因為於二零一二年五月開始本集團及其他聯營人士已停止將紅山半島之住宅物業出租而轉為出售。由於政府實行各種限制於買家購買住宅物業，截至二零一三年十二月三十一日止年度，出售一住宅單位。由二零一三年四月開始本集團及其他聯營人士開始重新出租紅山半島物業，同時亦會將該等物業出售。集團期望於二零一四年年度紅山半島物業平均租用率有所回升。

本集團由聯營公司持有位於鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心（擁有 33.33%）平均租用率約為 87%，而該物業之出租情況繼續改善。

#### 北京業務

##### 王府井項目

###### 丹耀大廈（擁有85%）

二零一三年上半年，北京丹耀房地產有限公司破產管理人與北京市房地局簽署了土地出讓合同的補充協定，並按協定規定補交了土地出讓金約人民幣 21,700,000 元（約 27,468,000 港元）。截止二零一三年十二月三十一日，北京市房地局已發出地價款核實函，丹耀破產管理人已提交文件，申請辦理餘下的丹耀大廈房產向收購方過戶和補交地價後的新土地證。

丹耀清盤的最後完成時間，將視上述各項手續辦理完成的時間而定。

###### 西單項目（擁有29.4%）

根據二零一三年北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）董事會決定，敬遠將帳面可使用資金的 50%計人民幣 33,580,000 元（約 42,506,000 港元）用於等比例償還所有債權人部份債務。據此，於二零一三年五月本集團之全資附屬公司敬安投資有限公司收到人民幣 9,834,000 元（約 12,448,000 港元）還款。

鑒於自敬遠向法院提交破產申請至今，法院方面一直遲遲未予正式明確答覆。為維護敬遠股東權益，敬遠董事會議定，按照合法合規的原則，適時進行自主清算，公司已開始著手自主清算的各項準備工作。

## 本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的 4,702,112,000 港元上升至本年度之 4,940,649,000 港元。本集團之資產淨值由上年度的 4,565,235,000 港元上升至本年度之 4,790,022,000 港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業 833,300,000 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

本集團之總負債由二零一二年十二月三十一日的136,877,000港元上升至二零一三年十二月三十一日的150,627,000港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為325,906,000港元（二零一二年：304,561,000港元）。總負債與總資產比例約為3%（二零一二年：3%）。於二零一三年十二月三十一日本集團並無銀行貸款（二零一二年：無），其總權益為4,790,022,000港元（二零一二年：4,565,235,000港元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產為514,099,000港元（二零一二年：492,548,000港元），相對本集團之流動負債超出482,253,000港元（二零一二年：466,633,000港元）。

截至二零一三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，本集團於二零一三年十二月三十一日之僱員數目為53名（二零一二年：52名），其中42名（二零一二年：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

新技術革命方興未艾，全球政、經、社情動蕩不已，中國積極推進改革與深度調整結構勢在必行。機與危並存。

本集團仍將一方面穩住主營業務，一方面審慎、積極的探索基於移動互聯條件下高球社交的精益創新之路。

## 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。

本集團截至二零一三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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」）所載之所有守則條文。但對守則條文A.2.1，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符合本集團最佳利益。另對守則條文A6.7，本公司其中一位獨立非執行董事及非執行董事因業務出差，故未能出席本公司於二零一三年五月二十四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二零一三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

本公司二零一四年度股東週年大會訂於二零一四年五月十六日（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，二零一四年三月二十八日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事戴小明先生，非執行董事干曉勁先生，獨立非執行董事梁乃洲先生、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))。2013年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於2014年4月中寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。