



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)

截至二零零九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」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績如下：

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	3	35,070	34,058
其他收入		1,166	4,588
其他淨(虧損)/溢利	4	(344)	7,236
租金及差餉		(2,937)	(3,266)
樓宇管理費		(4,750)	(3,977)
僱員成本（包括董事酬金）		(14,248)	(13,326)
折舊及攤銷		(990)	(383)
維修及保養		(4,880)	(2,017)
行政開支		(5,447)	(5,530)
投資物業公平值之變動		11,028	(17,443)
		<hr/>	<hr/>
經營溢利/(虧損)	5	13,668	(60)
應佔聯營公司溢利/(虧損)	6	423,937	(55,388)
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利/(虧損)		437,605	(55,448)
稅項(支出)/撥回	7	(1,945)	5,765
		<hr/>	<hr/>
本年度溢利/(虧損)		435,660	(49,683)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		港仙	港仙
每股溢利/(虧損)			
基本及攤薄	8	36.7	(4.0)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利/(虧損)	435,660	(49,683)
其他全面收益/(虧損)如下：		
可供出售之財務資產之公平值變動	6,087	(27,802)
幣值換算調整	-	401
本年度其他全面收益/(虧損), 除稅後	<u>6,087</u>	<u>(27,401)</u>
本年度總全面收益/(虧損)	<u><u>441,747</u></u>	<u><u>(77,084)</u></u>

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備		50,160	3,598
投資物業		558,156	519,941
租賃土地		3,869	4,248
聯營公司		1,645,900	1,281,975
可供出售之財務資產		29,262	23,175
		<u>2,287,347</u>	<u>1,832,937</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	9	12,687	12,598
應收聯營公司賬款		244,019	204,081
可收回稅項		-	2
現金及銀行結存		157,862	205,565
		<u>414,568</u>	<u>422,246</u>
總資產		<u>2,701,915</u>	<u>2,255,183</u>
權益			
股本		623,649	567,803
儲備		1,983,058	1,597,742
總權益		<u>2,606,707</u>	<u>2,165,545</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		63,798	62,334
流動負債			
應付款項及應計費用	10	18,629	17,224
應付聯營公司賬款		12,383	9,868
應付稅項		398	212
		<u>31,410</u>	<u>27,304</u>
總負債		<u>95,208</u>	<u>89,638</u>
總權益及負債		<u>2,701,915</u>	<u>2,255,183</u>
淨流動資產		<u>383,158</u>	<u>394,942</u>
總資產減去流動負債		<u>2,670,505</u>	<u>2,227,879</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。

本集團之會計政策及計算方法與截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

在二零零九年，本集團採納下列於二零零九年一月一日起之會計年度實施之新、修訂及修改並與其業務相關的香港財務準則。

香港會計準則1 (修訂)	財務報表的列報
香港會計準則23 (修訂)	借款費用
香港財務準則7 (修改)	金融工具的披露
香港財務準則8	經營分部
香港會計師公會對部分香港財務準則於二零零八年十月的年度改進中作出公佈	
- 香港會計準則1 (修改)	財務報表的列報
- 香港會計準則8 (修改)	會計政策、會計估計變更和差錯
- 香港會計準則10 (修改)	報告期後事項
- 香港會計準則16 (修改)	物業、機械及設備
- 香港會計準則18 (修改)	收益
- 香港會計準則19 (修改)	僱員福利
- 香港會計準則23 (修改)	借款費用
- 香港會計準則27 (修改)	綜合及單獨財務報表
- 香港會計準則28 (修改)	聯營投資
- 香港會計準則34 (修改)	中期財務報告
- 香港會計準則36 (修改)	資產減值
- 香港會計準則39 (修改)	金融工具：確認和計量
- 香港會計準則40 (修改)	投資物業
- 香港財務準則7 (修改)	金融工具的披露
- 香港解釋公告4 (修改)	香港土地的租賃期的確定

再者，本集團已提早採納於二零一零年一月一日起會計年度實施之香港會計準則17 (修改) 租賃。

除下列說明外，本集團已評估採納該等新會計準則、修訂及詮釋後之影響，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，均無任何重大改變：

- (i) 香港會計準則1 (修訂) 要求之綜合全面收益表的列報；
- (ii) 香港財務準則8要求之改變分部資料的列報；及
- (iii) 香港會計準則17 (修改) 要求本集團重新評估租賃土地分類為融資或經營租賃。若干之物業租賃因應採納於二零零九年一月一日之修改而由經營租賃重新分類為融資租賃，及相關資產亦於財務報表中由租賃土地重新分類為物業、機械及設備。由於此重新分類變更之影響輕微，並無於財務報表就2008年度之相對資料作出調整。

本集團目前並未提早採納以下於會計年度二零一零年一月一日或以後生效的新及修改並與其業務相關之會計準則、修訂及解釋。本集團仍未能確定下述會否對本集團之會計政策及財務報表的呈報帶來重大改變。

香港會計準則1 (修改)	財務報表的列報
香港會計準則7 (修改)	現金流量表
香港會計準則27 (修訂)	綜合及單獨財務報表
香港會計準則36 (修改)	資產減值
香港會計準則39 (修改)	金融工具：確認和計量
香港財務準則3 (修訂)	業務合併
香港財務準則8 (修改)	營運分部
香港財務準則9	金融工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 解釋17	向擁有人分配非現金資產

2. 損益表之呈報

董事們持續檢閱本公司之內容及財務報表的列報以保證遵守有關會計準則及規則及考慮其對讀者是否恰當及有用。由於此持續的檢閱，董事們已將綜合損益表之編排由以功能編排改變為以「開支性質」之編排。相對之數據亦已重新敘述。董事們相信此編排之修訂令讀者更了解本集團之業務。以「開支性質」之編排亦使我們與主要競爭者更一致及更密切連繫管理層檢閱內部表現之方式。

3. 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業的租金	24,168	21,469
物業管理費	9,852	9,964
非上市投資之股息收入	1,050	2,625
	<u>35,070</u>	<u>34,058</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及審閱內部報告後，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。

4. 其他淨(虧損)/溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
淨匯兌(虧損)/ 收益	(344)	7,058
出售物業、機械及設備收益	-	178
	<u>(344)</u>	<u>7,236</u>

5. 經營溢利/(虧損)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營溢利 / (虧損) 已計入下列各項：		
利息收入	1,027	3,993
業務及其他應收款項撥備之撥回	86	74
	<u>1,113</u>	<u>4,067</u>
並已扣除：		
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	8,230	5,498
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,170	1,958
土地及樓宇之經營租賃租金	2,272	2,514
核數師酬金		
審核服務	950	950
非審核服務	73	73
	<u>11,625</u>	<u>10,993</u>

6. 應佔聯營公司之溢利/(虧損)

應佔聯營公司之溢利/(虧損)包括如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業公平值之變動(註)	473,850	(115,756)
稅項(支出) / 撥回	(83,715)	29,010
	<u>390,135</u>	<u>(86,746)</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。

7. 稅項

香港利得稅是按照本年度之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零零八年：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/(撥回)如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期所得稅		
香港	353	351
中國內地	128	-
遞延所得稅	1,464	(6,116)
	<u>1,945</u>	<u>(5,765)</u>

8. 每股溢利/(虧損)

本年度每股基本溢利/(虧損)根據以下計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利/(虧損)	<u>435,660</u>	<u>(49,683)</u>
計算每股基本溢利/(虧損)的加權平均數(以千單位計)	<u>1,187,241</u>	<u>1,248,997</u>
每股基本溢利/(虧損) (港仙)	<u>36.7</u>	<u>(4.0)</u>

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利 435,660,000 港元(二零零八年：虧損 49,683,000 港元)及以已於本年度發行之 1,187,240,691 股普通股計算之加權平均數 (二零零八年：1,248,996,945)而計算，而 113,390,813 股紅股視作於二零零八年一月一日派送亦已一併考慮。

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/(虧損)等同攤薄後之每股溢利/(虧損)。

9. 應收款項、預付賬款及按金

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業務應收款項	4,442	4,269	-	-
撥備	(146)	(377)	-	-
業務應收款項，淨額	<u>4,296</u>	<u>3,892</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應收款項，淨額	6,094	5,875	192	177
預付賬款及按金	2,297	2,831	1,166	1,334
	<u>12,687</u>	<u>12,598</u>	<u>1,358</u>	<u>1,511</u>

業務應收款項乃租客所欠之租金及管理物業費用收入，並於提交發票時到期。截至二零零九年十二月三十一日，業務應收款項之4,296,000港元(二零零八年：3,892,000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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30 日內	2,573	1,741
31 至 60 日	414	569
61 至 90 日	261	273
超過 90 日	1,048	1,309
	<u>4,296</u>	<u>3,892</u>

10. 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業務應付款項	26	17	-	-
其他應付款項及訂金	15,708	14,499	39	82
應計營業支出	2,895	2,708	2,074	1,636
	<u>18,629</u>	<u>17,224</u>	<u>2,113</u>	<u>1,718</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日內	<u>26</u>	<u>17</u>

業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之收益為35,070,000港元，較上年度增加約1,012,000港元或增加3%。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 435,660,000 港元，而去年度虧損為 49,683,000 港元。溢利之主要原因是本集團及聯營公司投資物業之公平值之增加。

股息

董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之股息（二零零八年：無）。

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76%及93%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為79%。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。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈 (擁有85%)

於二零零九年八月，北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）破產管理人與一家收購人簽署了轉讓丹耀名下資產的協議，總轉讓價為人民幣 290,000,000 元（約 329,545,000 港元）。該協議於二零零九年九月三日經丹耀第五次債權人會議審議通過。至二零一零年一月，丹耀已收到第一筆及第二筆轉讓款共計人民幣 110,000,000 元（約 125,000,000 港元）。

西單項目 (擁有29.4%)

截至二零零九年十二月三十一日止，西單項目的情況如下：

七號地塊項目：經與北京市西城區園林局協商並適當整治後已將規劃為綠地之該地塊正式移交該部門。

九號地塊項目：售予匯通投資有限公司之北京敬遠國際公寓相關產權轉移過戶手續已全部辦理完畢，該地塊樓宇項目銷售結束。

十號地塊項目：截止二零零九年底，北京敬遠房地產開發有限公司累計收取該地塊受讓方北京永安興業房地產公司該地塊項目協定轉讓款計人民幣 105,000,000 元（約 111,279,000 港元），而雙方約定之總價格為人民幣 110,000,000 元（約 116,993,000 港元），尚有人民幣 5,000,000 元（約 5,682,000 港元）未收到，因此相關之項目轉讓手續仍未辦理。

預計於二零一零年內，十號地塊項目將收回該項目轉讓餘款人民幣 5,000,000 元（約 5,682,000 港元），並協助辦理該項目轉讓之相關過戶手續。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的 2,255,183,000 港元上升至本年度之 2,701,915,000 港元。本集團之資產淨值由上年度的 2,165,545,000 港元上升至本年度之 2,606,707,000 港元。於二零零九年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業淨值為 523,600,000 港元已質押與銀行作為批與本集團銀行借貸額度之抵押品，但至目前為止，並無向銀行作出借貸。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零八年十二月三十一日的89,638,000港元上升至二零零九年十二月三十一日的95,208,000港元。於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為157,862,000港元（二零零八年：205,565,000港元）。總負債與總資產比例約為4%（二零零八年：4%）。於二零零九年十二月三十一日本集團並無銀行貸款（二零零八年：無），其總權益為2,606,707,000港元（二零零八年：2,165,545,000港元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產為414,568,000港元（二零零八年：422,246,000港元），相對本集團之流動負債超出383,158,000港元（二零零八年：394,942,000港元）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，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，本集團於二零零九年十二月三十一日之僱員數目為49名，其中40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

全球經濟步入後危機時期，一方面，因各國政府積極入市，大部份地區及行業經濟指標程度不同地止跌回升，另一方面，則因產生本次金融海嘯的基本因素仍未根除，各國政府退市時機和方式的選擇頗多兩難之處，故本港經濟不確定性增大，動蕩或將成為常態。

處此艱難時世，本集團仍將密切關注影響本集團生存發展的諸因素，平衡需要與可能，機會與風險，審慎理財，在強基固本的基礎上徐圖發展。

購買、出售或贖回本公司股份

於二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日期間內，本公司於聯交所購回合共1,698,000股每股面值0.50港元之普通股，總代價為573,615港元。所有被購回股份已被註銷。

購回日期	所購回普通股總數	每股股份價格 港元	總代價 港元
二零零九年一月二十一日	552,000	0.315	173,880
二零零九年二月十八日	44,000	0.350	15,400
二零零九年二月二十三日	19,000	0.350	6,650
二零零九年二月二十五日	200,000	0.350	70,000
二零零九年二月二十六日	300,000	0.350	105,000
二零零九年二月二十七日	310,000	0.350	108,500
二零零九年三月四日	273,000	0.345	94,185
	<u>1,698,000</u>		<u>573,615</u>

董事認為上述股份乃按每股面值及資產淨值之折讓價購回，以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年十二月三十日的十二個月期間內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

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。

本集團截至二零零九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二零零九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

本公司二零一零年度週年大會訂於二零一零年五月二十七日（星期四）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，二零一零年四月十九日

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)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。2009年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於2010年4月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。