



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)

截至二零零七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」）截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績如下：

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	2	35,995	28,984
銷售成本		(11,423)	(10,291)
毛利		24,572	18,693
其他收入		11,066	30,533
行政開支		(19,165)	(17,423)
投資物業公平值之變動		84,963	31,627
待售物業撥備之撥回		195	2,067
經營溢利	3	101,631	65,497
財務費用		-	(5,542)
應佔聯營公司溢利/(虧損)		277,324	(1,044)
除稅前溢利		378,955	58,911
稅項	4	(13,660)	(6,018)
本年度溢利		365,295	52,893
每股溢利			
基本及攤薄	5	32.2 港仙	4.7 港仙

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備		322	501
投資物業		531,860	446,897
租賃土地		322	325
聯營公司		1,335,649	1,040,500
可供出售之財務資產		47,877	39,384
		<u>1,916,030</u>	<u>1,527,607</u>
流動資產			
待售物業		-	222,613
待售投資		-	55,416
應收款項及預付賬款	6	20,466	30,806
應收聯營公司賬款		232,422	284,374
可收回稅項		460	336
現金及銀行結存		165,901	96,394
		<u>419,249</u>	<u>689,939</u>
總資產		<u>2,335,279</u>	<u>2,217,546</u>
權益			
股本		567,803	567,803
儲備		1,674,826	1,307,443
總權益		<u>2,242,629</u>	<u>1,875,246</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		68,376	54,900
流動負債			
應付款項及應計費用	7	16,133	222,978
應付聯營公司賬款		7,809	5,947
銀行貸款		-	52,376
應付稅項		332	6,099
		<u>24,274</u>	<u>287,400</u>
總負債		<u>92,650</u>	<u>342,300</u>
總權益及負債		<u>2,335,279</u>	<u>2,217,546</u>

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元
二零零五年十二月三十一日	567,803	1,255,634	1,823,437
匯兌變動	-	(2,991)	(2,991)
可供出售之財務資產公平值之變動	-	1,907	1,907
本年度溢利	-	52,893	52,893
二零零六年十二月三十一日	567,803	1,307,443	1,875,246
匯兌變動	-	(6,836)	(6,836)
可供出售之財務資產公平值之變動	-	8,493	8,493
一附屬公司清盤時變現	-	431	431
本年度溢利	-	365,295	365,295
二零零七年十二月三十一日	<u>567,803</u>	<u>1,674,826</u>	<u>2,242,629</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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團採納下列與其業務相關的新準則、修訂及詮釋。

香港財務準則 7	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 7	應用香港會計準則 29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 8	香港財務準則 2 的範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 9	重新評估勘入式衍生工具
會計準則1 (補充修訂)	財務報表的呈報：資本披露

應用該等新準則，修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況或會計政策，有任何重大改變。而香港會計準則 1 的補充修訂及香港財務準則 7 引入了披露有關資本管理及金融工具。

若干提出的新準則、修訂及詮釋須強制地採用於二零零八年一月一日或之後開始之會計年度生效者包括：

香港財務準則 2 (補充修訂)	股份為基礎支付的歸屬條件及註銷
香港財務準則 3 (修訂)	企業合併
香港財務準則 8	營運分類
香港會計準則 1 (修訂)	財務報表的呈報
香港會計準則 23 (修訂)	借貸成本
香港會計準則 27 (修訂)	綜合及獨立財務報表
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 11	香港財務準則 2 - 集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 12	服務特許權的安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 13	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 14	香港會計準則 19 - 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

於報告期內，集團並未提前應用上述之準則、修訂及詮釋，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、物業投資、物業管理及控股投資。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 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	不可攤分 千港元	總額 千港元
於二零零七年 十二月三十一日						
收益	<u>3,671</u>	<u>21,042</u>	<u>7,856</u>	<u>3,426</u>		<u>35,995</u>
經營溢利	<u>965</u>	<u>99,367</u>	<u>5,938</u>	<u>4,496</u>	(9,135)	101,631
應佔聯營公司溢利/(虧損)	(17,825)	295,149	-	-		<u>277,324</u>
除稅前溢利						378,955
稅項						<u>(13,660)</u>
本年度溢利						<u>365,295</u>
於二零零六年 十二月三十一日						
收益	<u>3,213</u>	<u>19,222</u>	<u>5,492</u>	<u>1,057</u>		<u>28,984</u>
經營溢利	<u>3,874</u>	<u>43,341</u>	<u>5,775</u>	<u>28,041</u>	(15,534)	65,497
財務費用						(5,542)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(50,684)	49,640	-	-		<u>(1,044)</u>
除稅前溢利						58,911
稅項						<u>(6,018)</u>
本年度溢利						<u>52,893</u>

(b) 按地區市場劃分

	二零零七年		二零零六年	
	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	32,301	98,719	25,350	35,740
中國大陸	3,694	2,912	3,634	29,757
	<u>35,995</u>	<u>101,631</u>	<u>28,984</u>	<u>65,497</u>

3. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已計入：		
前附屬公司少數股東應收賬撥備之撥回	-	20,888
業務及其它應收款項撥備之撥回	13	895
已扣除：		
折舊及攤銷	146	136
僱員成本（包括董事薪酬）	<u>12,865</u>	<u>10,712</u>

4. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期		
香港利得稅	332	55
遞延	<u>13,328</u>	<u>5,963</u>
	<u>13,660</u>	<u>6,018</u>

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率 17.5%（二零零六年：17.5%）作出準備。

5. 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股東應佔溢利 365,295,000 港元（二零零六年：52,893,000 港元）及本年度 1,135,606,132 股（二零零六年：1,135,606,132 股）已發行普通股份計算。由於年度內並無已發行人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。

6. 應收款項及預付賬款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
業務應收款項	3,145	6,521
其他應收款項	4,706	8,720
預付賬款及按金	<u>12,615</u>	<u>15,565</u>
	<u>20,466</u>	<u>30,806</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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
30 日內	1,504	986
31 至 60 日	385	912
61 至 90 日	298	279
超過 90 日	958	4,344
	<u>3,145</u>	<u>6,521</u>

7. 應付款項及應計費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
業務應付款項	129	48,830
其他應付款項	14,263	160,391
應計營運支出	1,741	13,757
	<u>16,133</u>	<u>222,978</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
30 日內	129	479
超過 90 日	-	48,351
	<u>129</u>	<u>48,830</u>

股息

董事會不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之股息（二零零六年：無）。

業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益為35,995,000港元，較上年度增加約7,011,000港元或增加24%。收益增加的主要原因是來自香港之物業銷售及租金收入有所增加。

本集團本年度之股東應佔溢利為365,295,000港元，而去年度為52,893,000港元。溢利增加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。

管理層之討論及分析

業務回顧

香港業務

房地產

於二零零七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 72%及 91%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為 71%。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

F1地塊

根據本集團之全資附屬公司多寶龍有限公司（「多寶龍」）與中國銀泰投資有限公司（「中國銀泰」）於二零零六年二月八日簽訂股權轉讓買賣補充協議，多寶龍已將其持有的北京吉祥大廈有限公司（「北京吉祥」）的 61.1%股權全數轉讓予中國銀泰，總代價為人民幣 134,070,000 元（約 131,047,000 港元），利息則約為人民幣 12,225,000 元（約 12,012,000 港元）。

截止二零零七年十二月三十一日，多寶龍已收取中國銀泰所支付共五期之股權轉讓金及應計利息，合計已轉讓北京吉祥共 61.1%股權予中國銀泰。本集團擁有北京吉祥之股權乃按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。按金及第一至第四期共佔北京吉祥 50.6%股權交易之股權轉讓金、應計利息及相關違約金合計人民幣 120,468,000 元（約 117,232,000 港元）已於二零零六年收取。而佔北京吉祥餘下 10.5%股權交易之第五期（即最後一期）應付股權轉讓金人民幣 22,870,000 元（約 22,870,000 港元）、應計利息及違約金約人民幣 2,957,000 元（約 2,957,000 港元）則於二零零七年二月九日收取。

現時，本集團已完全撤出北京吉祥之管理及控制。

丹耀大廈（擁有85%）

北京市第二級人民法院（「法院」）於二零零七年五月十一日以公開搖號方式確定了北京市企業清算事務所有限公司及北京煒衡律師事務所共同成為北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）之破產管理人（「破產管理人」），並於二零零七年六月十四日批准丹耀清盤。破產管理人於二零零七年六月十九日已進駐丹耀並開始破產清算工作。二零零七年八月北京中逸會計師事務所有限公司再次對丹耀進行審計。目前破產管理人正在核對丹耀的資產及對債務情況進行確認，並準備於二零零八年四月十六日召開清盤後第一次之債權人會議。破產管理人已向丹耀大廈公寓的所有租戶發出通知，要求租戶在二零零八年二月初前退租。丹耀大廈商場的经营情況基本穩定。

二零零八年丹耀將繼續配合破產管理人做好破產清算工作及大廈的經營管理工作，保持大廈營運上的穩定和安全，並配合破產管理人爭取在年內完成丹耀的財產處置工作。

西單項目（擁有29.4%）

於二零零七年年末，北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）已完成辦理有關二號地塊項目中十六戶商業單位其中四戶之分戶產權証及二十六戶個體經營戶其中十六戶的分戶產權証。敬遠已全數收回四號地塊項目土地轉讓協議項下應收人民幣 1,220,000,000 元（約 1,162,176,000 港元）。五號地塊項目銷售給中國聯合通信公司（「中聯通」）之建築面積的土地証及房產証已辦理至中國聯合通信名下，樓宇銷售合同項下之餘款人民幣 39,244,000 元（約 39,244,000 港元）已全數收回。八號地塊項目已完成辦理回遷地塊樓宇主要產權証，三百八十一戶分戶產權証尚有九戶之分戶產權証尚未辦理，而三百七十二戶回遷居民之產權証則尚有八戶未辦理。九號地塊項目的樓宇銷售工作仍在進行，同時銷售前樓宇設備試驗運行及維護工作則繼續進行。十號地塊項目現正進行轉讓手續工作；與北京永安興業房地產公司（「永安興業」）簽訂之土地轉讓框架協議內所定之意向價格為人民幣 110,000,000 元（約 116,773,000 港元），現已累計收取人民幣 45,000,000 元（約 45,464,000 港元）。

預計二零零八年內，敬遠將繼續辦理二號地塊項目及八號地塊項目分戶房產証手續。九號地塊項目將繼續進行樓宇銷售工作。十號地塊項目預計將完成辦理土地轉讓手續，並與永安興業簽訂正式土地轉讓協議。於二零零八年二月三日收回人民幣 10,000,000 元（約 10,870,000 港元）及於二零零八年三月十一日收回人民幣 50,000,000 元（約 54,945,000 港元）。剩餘土地轉讓款項人民幣 5,000,000 元（約 5,495,000 港元）將可收回。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的2,217,546,000港元上升至本年度之2,335,279,000港元。本集團之資產淨值由上年度的1,875,246,000港元上升至本年度之2,242,629,000港元。本集團於二零零七年十二月三十一日並無銀行借款額，而以物業資產作為抵押之銀行借款額於二零零六年十二月三十一日則為52,376,000港元。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零六年十二月三十一日的342,300,000港元降低至二零零七年十二月三十一日的92,650,000港元。於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為165,901,000港元（二零零六年：96,394,000港元）。至於總負債與總資產比例約為4%（二零零六年：15%）。於二零零七年十二月三十一日本集團並無銀行貸款（二零零六年：52,376,000港元），而其總權益為2,242,629,000港元（二零零六年：1,875,246,000港元），其資本負債率為零（二零零六年：3%）。於二零零八年三月三日開始，本集團已獲得一銀行給予銀行資金融通，包括透支備用信貸及循環短期貸款最高額各達25,000,000港元，合計50,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之流動資產為419,249,000港元（二零零六年：689,939,000港元），相對本集團之流動負債超出394,975,000港元（二零零六年：402,539,000港元）。由於法院已批准丹耀清盤，本集團除須準備小額清盤費用外，無須再為丹耀支付任何款項，故當本集團之餘下負債到期，其他業務均能產生足夠之現金支付業務所需。

至二零零七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，結果以人民幣貨幣結算之銀行存款之匯兌收益為9,418,000港元。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，本集團於二零零七年十二月三十一日之僱員數目為50名，其中38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

本集團歷經約五年的經營戰略調整，改善了公司的資產構成，增加了資產的流動性，提高了抗風險能力。唯全球經濟不穩定性因素增加，動蕩此起彼伏，本集團仍將審慎以待，靜觀其變，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。

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。

本集團截至二零零七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。鑒於本集團仍繼續進行其戰略調整，故暫不實行主席及行政總裁分設制度。主席及行政總裁均仍由戴小明先生兼任。

審閱初步公佈

本公司及其附屬公司截至二零零七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

本公司二零零八年度週年大會訂於二零零八年五月三十日（星期五）上午十時正假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心六樓六零八室舉行。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
主席
戴小明

香港，二零零八年四月十七日

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。

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（八）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。