



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)

截至二零零五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」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重報)
營業額	3	32,564	36,990
銷售成本		(9,896)	(11,705)
毛利		22,668	25,285
其他收入		7,918	177
行政開支		(17,782)	(20,437)
其他經營收入		761	4,772
改變投資物業之公平值		60,900	—
待售物業撥備之撥回		14,041	1,974
持作發展中物業撥備之撥回		—	8,269
訴訟之撥備		—	(6,367)
經營溢利	4	88,506	13,673
融資成本		(6,643)	(20,469)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	5	114,578	(167,087)
除稅前溢利／(虧損)		196,441	(173,883)
稅項	6	(18,568)	(282)
除稅後溢利／(虧損)		177,873	(174,165)

以下各方應佔：

本公司股東		177,873	(174,081)
少數股東權益		—	(84)
		177,873	(174,165)
每股溢利／(虧損)	7	15.7港仙	(15.3)港仙

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	於二零零五年 千港元	於二零零四年 千港元 (重報)
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備		256	504
投資物業		415,270	354,370
預付租賃權轉讓費		328	331
聯營公司		990,861	847,974
可供出售之財務資產		37,477	—
投資證券		—	12,592
		1,444,192	1,215,771
流動資產			
待售物業		213,501	194,904
待售投資		128,913	—
貿易及其他應收賬款	8	23,644	15,581
應收聯營公司賬款		357,309	393,215
可收回稅項		—	2,858
銀行結餘及現金		16,727	17,154
		740,094	623,712
總資產		2,184,286	1,839,483

權益金額		
股本	567,803	567,803
儲備	1,255,634	927,584
總權益	1,823,437	1,495,387
負債		
非流動負債		
遞延稅項負債	48,937	39,208
流動負債		
債權人及應計賬款	9 203,887	194,339
應付聯營公司賬款	12,417	11,614
銀行貸款及透支	89,689	98,935
應付稅項	5,919	—
	311,912	304,888
總負債	360,849	344,096
總權益及負債	2,184,286	1,839,483
流動資產淨額	428,182	318,824
資產總額減流動負債	1,872,374	1,534,595

截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合權益變動報表

	股東權益			少數股東	總額
	股本 千港元	儲備 千港元	分項數額 千港元	權益 千港元	
二零零四年十二月三十一日					
結餘，如前呈報	567,803	927,584	1,495,387	—	1,495,387
年初調整					
可供出售財務資產(會計準則第三十二及三十九號)	—	21,428	21,428	—	21,428
待售投資 (財務準則第五號)	—	126,481	126,481	—	126,481
於二零零五年一月一日，重報	567,803	1,075,493	1,643,296	—	1,643,296
匯兌差異	—	(1,189)	(1,189)	—	(1,189)
可供出售之財務資產 公平值之改變	—	3,457	3,457	—	3,457
本年溢利	—	177,873	177,873	—	177,873
於二零零五年十二月三十一日	<u>567,803</u>	<u>1,255,634</u>	<u>1,823,437</u>	<u>—</u>	<u>1,823,437</u>
於二零零三年十二月三十一日	567,803	1,002,850	1,570,653	129	1,570,782
匯兌差異	—	507	507	61	568
投資物業重估虧損 — 扣除稅項	—	(171,248)	(171,248)	—	(171,248)
聯營公司投資物業重估 盈餘 — 扣除稅項	—	268,385	268,385	—	268,385
變賣投資物業	—	2,063	2,063	—	2,063
變賣聯營公司之物業	—	(695)	(695)	—	(695)
出售一附屬公司	—	(197)	(197)	(106)	(303)
本年虧損	—	(174,081)	(174,081)	(84)	(174,165)
於二零零四年十二月三十一日	<u>567,803</u>	<u>927,584</u>	<u>1,495,387</u>	<u>—</u>	<u>1,495,387</u>

附註：

1 呈報及編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「財務準則」)及按歷史成本法而編製。惟若干物業、可供出售之財務資產及待售投資乃按公平值列賬。

2 會計政策之變更

於二零零五年度，本集團已採用新訂及經修訂財務準則，香港會計準則（會計準則）及詮釋（「詮釋」）（在此統稱「新財務準則」），由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。其主要會計政策之變更如下：

- (1) 採納會計準則第十七號導致物業、機械及設備中之租賃土地重新分類列作預付租賃權轉讓費。租賃土地之一次過付款於租賃期按直線法於損益表內攤銷。若有減值時，減值於損益表內沖銷。

過去年間，租賃土地乃按個別物業用途分別列於物業、機械及設備。列於物業、機械及設備之租賃土地及建築物按租賃期折舊，而發展中及作出售用途之物業則以原值（內含土地及建築成本）減可見虧損準備入賬。由於此會計政策變動之結果並無重大影響，故未有進行前期調整。

- (2) 採納會計準則第三十二及三十九號導致會計政策變動，涉及透過溢利及虧損而按公平值分類之財務資產，而可供出售財務資產，則按公平值入賬。可供出售財務資產之公平值變動所產生之未變現收益及虧損於權益確認。可供出售財務資產出售或有虧損時，累計公平值調整計入損益表。採納會計準則第三十二及三十九號亦導致貸款及應收賬款及借貸之確認及計量之變動。貸款及應收賬款乃採用實際利率法以攤銷成本入賬。貸款初始以公平值扣除交易費用後之淨額確認，其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

過去年間，集團將附屬公司及聯營公司以外之投資分類為投資證券，並以成本減準備入賬。因此，改變會計政策後，本集團於二零零五年一月一日之儲備增加21,428,000港元（乃代表該日公平值與賬面值之差額）。

會計準則第三十九號並不容許金融資產及負債根據該準則作追溯性之確認、終止確認或計量。因此，於二零零四年十二月三十一日之比較金額並無予以重列。

- (3) 採納會計準則第四十號導致會計政策變動，改變投資物業之公平值於損益表確認。過去年間，估值增值計入投資物業重估儲備。減值則首先與早前之增值（以組合為基礎）抵銷，餘額則於損益表扣減。在會計準則第四十號之過渡條款容許下，前期之比較數額不作重列。由於此會計政策之變動，因此於二零零五年一月一日數額945,730,000港元之投資物業儲備，已重新分類為保留溢利。

- (4) 採納財務準則第三號導致商譽之會計政策變動。商譽按年進行減值測檢，以成本減累計減值列賬。收購方於被收購方可辨識資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超過企業合併成本之部份，會立即在綜合損益表中確認。

過去年間，商譽乃按不超過二十年之估計可使用年限以直線法攤銷。商譽之價值每年複檢，只有當董事會認為減值非短期性質方會作出撥備。假如淨資產應佔之公平值超過收購代價，則有關差額在收購年度確認為收入或按所收購之非貨幣資產之加權平均可使用年限內確認為收入。此會計政策之變動對本集團並無任何財務影響。

- (5) 採納財務準則第五號導致會計政策變動，涉及待售非流動資產之分類，以及資產分類時間之定義須符合「待售」或已出售之準則。因此，本集團佔前附屬公司北京吉祥大廈有限公司（「北京吉祥」）之61.1%權益，已重新分類為待售投資。根據財務準則第五號，此改變已如期應用，毋須對上個會計期間作出前期調整。因此，於二零零五年一月一日之保留溢利增加126,481,000港元。

會計政策之所有變動乃根據相關準則之過渡條文作出，當中涉及追溯應用，惟會計準則第三十二號及第三十九號及第四十號，及財務準則第三號及第五號除外。因此，二零零四年之比較數字已遵照相關規定重列或修訂。

3 營業額及分類資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及控股投資。本集團以此等業務為基準報告其主要分類資料：

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	未攤分 千港元	總額 千港元
於二零零五年十二月三十一日						
營業額	—	26,929	4,808	827		32,564
分類業績	12,637	77,494	4,163	10,428		104,722
未分攤之公司開支					(16,216)	(16,216)
經營溢利						88,506
融資成本						(6,643)
聯營公司應佔溢利／(虧損)	(39,166)	153,744	—	—		114,578
除稅前溢利						196,441
稅項						(18,568)
本年溢利						177,873
於二零零四年十二月三十一日						
營業額	—	31,398	4,469	1,123		36,990
分類業績	(2,075)	25,746	3,490	3,627		30,788
未分攤之公司開支					(17,115)	(17,115)
經營溢利						13,673
融資成本						(20,469)
聯營公司應佔虧損	(162,631)	(4,456)	—	—		(167,087)
除稅前虧損						(173,883)
稅項						(282)
本年虧損						(174,165)

按地區市場劃分

	二零零五年		二零零四年	
	營業額 千港元	分類業績 千港元	營業額 千港元	分類業績 千港元
香港	28,734	67,244	28,969	4,206
中國大陸	3,830	21,262	8,021	9,467
	<u>32,564</u>	<u>88,506</u>	<u>36,990</u>	<u>13,673</u>

4 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
折舊及攤銷	362	661
出售投資物業之虧損	—	2,250
僱員成本(包括董事薪酬)	<u>10,752</u>	<u>12,090</u>

5 聯營公司應佔溢利／(虧損)

聯營公司應佔溢利減虧損包括應佔投資物業之公平增值收益176,933,000港元及其應計稅項30,205,000港元(二零零四年：9,103,000港元)。於二零零四年有關應佔之重估投資物業之盈餘直接撥入重估儲備。

6 稅款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	352	134
中國大陸	8,487	—
遞延稅項	<u>9,729</u>	<u>148</u>
	<u>18,568</u>	<u>282</u>

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零四年：17.5%)作出準備。集團在中國成立之附屬公司在年內應課所得稅是按其在中國經營溢利以其現行稅率作出準備。

7 每股溢利／(虧損)

每股基本溢利乃根據本公司股東應佔溢利177,873,000港元(二零零四年：虧損174,081,000港元)及本年度1,135,606,132(二零零四年：1,135,606,132)股已發行普通股份計算。由於本年度並無潛在可造成攤薄效應，故並無呈列攤薄後之每股盈利或虧損。

8 貿易及其他應收賬款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應收賬款	4,733	3,808
其他應收賬款	12,382	5,531
預付賬款及按金	6,529	6,242
	<u>23,644</u>	<u>15,581</u>

貿易應收賬款乃租客所欠之租金及管理物業收入，並於提交發票時到期。集團貿易應收賬款之帳齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
30日內	1,434	1,245
31至60日	354	749
61至90日	194	212
超過90日	2,751	1,602
	<u>4,733</u>	<u>3,808</u>

9 債權人及應計賬款

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易應付賬款	48,010	47,473
其他應付賬款	146,809	141,164
應計營運支出	9,068	5,702
	<u>203,887</u>	<u>194,339</u>

債權人之賬齡分析如下：

	二零零五年 十二月三十一日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
30日內	448	368
31至60日	247	540
61至90日	326	290
超過90日	46,989	46,275
	<u>48,010</u>	<u>47,473</u>

股息

董事會不建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之股息（二零零四年：無）。

業績

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額為32,564,000港元，較上年度減少約4,426,000港元或減少12%。營業額減少的主要原因是由於不包括已於二零零五年重新分類為待售投資之北京吉祥大廈有限公司之業績，故租金收入減少。

本集團本年度之股東應佔溢利為177,873,000港元，而去年度則虧損174,081,000港元。本年度溢利之主要原因是投資物業及本公司附屬公司物業之公平值增加。

管理層之討論及分析

業務回顧

香港業務

房地產

於二零零五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60%及100%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為82%。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約。

北京業務

王府井項目

F1地塊（擁有61.1%）

根據北京市商務局對股權買賣協議的審批要求，二零零六年二月八日，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」）簽訂股權轉讓買賣補充協議，買賣補充協議乃補充多寶龍與中國銀泰於二零零三年七月三十日簽訂之原買賣協議（統稱「買賣協議」），並取代多寶龍與中國銀泰分別於二零零四年四月二十六日簽訂之補充協議、二零零四年六月二十二日簽訂之補充協議（二）、二零零五年四月三十日簽訂之補充協議（三）及二零零五年十一月二十一日簽訂之補充協議。買賣協議乃將多寶龍持有的北京吉祥大廈有限公司（「北京吉祥」）的61.1%的股權轉讓，總代價為人民幣134,070,000元（約128,913,000港元）。

於二零零四年五月九日多寶龍已收中國銀泰支付之定金人民幣25,000,000元（約24,038,000港元），及於二零零六年二月二十七日亦已收到中國銀泰支付第一期應付股權轉讓金人民幣10,000,000元（約9,615,000港元）。剩餘轉股價款人民幣99,070,000元（約95,260,000港元）分

四期於二零零七年二月六日前收取。本集團擁有北京吉祥之股權將分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。

丹耀大廈 (擁有85%)

於二零零五年三月十日北京市第二中級人民法院(「法院」)正式受理本公司和北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)分別提出丹耀的破產申請，並於二零零五年三月二十四日對外發表公告。於二零零五年九月底法院對丹耀破產的評估審計工作結束。目前對丹耀破產事宜仍正在審理中，法院尚未作出批准或不批准丹耀清盤的裁定。預計法院於二零零六年內會對丹耀清盤的申請作出裁定。

二零零五年度丹耀大廈的地下停車場智能管理系統、門禁系統、空調系統等進行了設備更新和維修工作。

經過調整，丹耀大廈商場的經營情況基本穩定。截至二零零五年十二月三十一日年度公司出租收入約人民幣3,819,000元(約3,603,000港元)，而出租支出不包括財務及非經常性支出約人民幣4,159,000元(約3,924,000港元)。

丹耀大廈之經營策略將繼續調整、完善商場的經營結構，加強管理，保持大廈的穩定，達到收支平衡。

西單項目 (擁有29.4%)

於二零零五年度，一號地塊項目已收回銷售款項人民幣50,000,000元(約48,077,000港元)，剩餘人民幣37,504,000元(約36,062,000港元)因對銷售面積爭議買方已提請仲裁；二號地塊項目竣工備案工作全部完成，應移交回遷單位的產權証仍在辦理中；四號地塊項目已收回銷售款項人民幣955,000,000元(約918,269,000港元)，按協議於二零零五年底前應收回的人民幣125,000,000元(約120,192,000港元)未能收回；五號地塊項目北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)與北京太運大廈有限公司的面積爭議已經仲裁解決，敬遠勝訴，並已完成應由敬遠辦理之轉讓中國聯通公司產權証，土地証尚在繼續辦理中；九號地塊項目的工程基本竣工，並已完成項目備案工作，但正式發電及發電後的設備再調試等工作尚未完成。

預計二零零六年內，一號地塊項目將根據仲裁結果，解決未能收回剩餘款項；二號地塊項目將完成回遷單位產權証辦理並正式移交回遷單位；四號地塊項目將收回轉讓協議項目下應回收款項全部款項人民幣215,000,000元(約206,731,000港元)；五號地塊項目將完成土地証辦理並正式移交中國聯通公司，爭取回收全部剩餘項目銷售款項人民幣69,244,000元(約66,581,000港元)；九號地塊項目將完成全部尚未完成工程，並正式展開銷售；十號地塊項目將尋找合作開發伙伴，項目正式啟動。

本集團之資產狀況及集團資產之抵押

由於採納財務準則第五號重新設定持有北京吉祥61.1%權益之待售投資及投資物業估值升值，本集團的總資產由上年度的1,839,483,000港元上升至本年度之2,184,286,000港元。本集團之資產淨值亦由上年度的1,495,387,000港元上升至本年度之1,823,437,000港元。本集團以物業資產作為抵押之銀行借款額，由上年度之98,935,000港元下降至本年度之89,689,000港元。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債(包括少數股東權益)由二零零四年十二月三十一日的344,096,000港元上升至二零零五年十二月三十一日的360,849,000港元。於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為16,727,000港元(二零零四年：17,154,000港元)。至於總負債與總資產比例約為16%(二零零四年：19%)。於二零零五年十二月三十一日丹耀欠銀行之短期貸款及集團在本港之銀行透支累計為分別為50,866,000及38,823,000港元合計為89,689,000港元(二零零四年：98,935,000港元)，而其總權益為1,823,437,000港元(二零零四年：1,495,387,000港元)，其資本負債率為5%(二零零四年：7%)。由二零零五年九月一日開始，集團在本港之銀行透支備用信貸款由75,000,000港元減至45,000,000港元。於二零零五年十二月三十一日，集團在本港銀行之透支額為38,823,000港元。總借款額方面，其中89,689,000港元須於要求時償還。由二零零六年二月二十八日開始，本集團在本港之銀行透支備用信貸款再減至36,000,000港元。由於出售北京吉祥大廈將可收取其出售所得人民幣99,070,000元(約95,260,000港元)，而丹耀現正申請清盤，本集團有足夠能力償還在本港之銀行透支額。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動資產為740,094,000港元，相對本集團之流動負債資產超出428,182,000港元。由於前述丹耀清盤事宜，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。

至二零零五年十二月三十一日止十二個月期間，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，本集團於二零零五年十二月三十一日之僱員數目為52，其中40名於香港聘任。

除了享有基本薪金及強制性公積金計劃外，僱員享有醫療保險，部份還享有定額供款公積金計劃。

展望

本集團將會繼續進行戰略調整，實現平穩過渡，提高資金的安全性與流動性，掌握規避風險與把握機遇的主動權，提高速度管理能力，以小控大能力及學習能力，為本集團進入以信息化、全球化、高科技為特徵的當代主流經濟軌道奠定基礎。

本集團會繼續改善資金情況，並繼續專注保持靈活性的擴充，把握日後湧現的商機。

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

本公司已於一九九八年九月十五日成立審核委員會。審核委員會職務是根據香港會計師公會於二零零二年二月發行之「審核委員會有效運作指引」而訂立。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。本年度，審核委員會於二零零五年四月十一日及九月十二日舉行了兩次會議，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。

本集團截至二零零五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

本公司依循並遵守《主板上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》中所有原則及規定，惟相對守則條文A2.1鑒於本集團正處於戰略調整期，故暫不實行主席和行政總裁分設。另相對守則條文A4.2關於董事的輪任，為確保完全遵從守則條文A4.2，將提呈一項特別議案以修訂本公司的組織章程細則。有關細節將在下列標題「修訂章程細則之建議」披露。

修訂章程細則之建議

根據本公司章程細則，在公司週年大會上，其時董事中的三分之一須卸任，及卸任董事有資格再度當選，及為填補臨時空缺而被委任的董事可任職至下次公司週年股東大會。建議對本公司的章程細則作出修訂。於二零零六年五月二十五日(星期四)舉行之股東週年大會上將向本公司股東提呈一項特別決議案，以批准修訂。建議之修訂詳情載列於二零零六年四月二十七日寄發予股東之通函。

股東週年大會

本公司二零零六年度週年大會訂於二零零六年五月二十五日(星期四)上午九時三十分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，二零零六年四月十八日

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>

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。