

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)

截至二零一零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」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績如下：

綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	2	38,553	35,070
其他收入		1,284	1,166
其他淨溢利/(虧損)	3	864	(344)
租金及差餉		(3,091)	(2,937)
樓宇管理費		(4,855)	(4,750)
僱員成本（包括董事酬金）		(13,523)	(14,248)
折舊及攤銷		(4,132)	(990)
維修及保養		(1,222)	(4,880)
行政開支		(7,478)	(5,447)
投資物業公平值之變動		71,356	11,028
經營溢利	4	77,756	13,668
應佔聯營公司溢利	5	440,998	423,937
除所得稅前溢利		518,754	437,605
所得稅支出	6	(12,807)	(1,945)
本年度溢利		505,947	435,660
每股溢利		港仙	港仙
基本及攤薄	7	40.6	36.7

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利	505,947	435,660
其他全面(虧損)/收益如下：		
可供出售之財務資產公平值變動	(1,789)	6,087
幣值換算調整	412	-
本年度其他全面(虧損)/收益，除稅後	<u>(1,377)</u>	<u>6,087</u>
本年度總全面收益	<u><u>504,570</u></u>	<u><u>441,747</u></u>

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備		67,042	50,160
投資物業		618,124	558,156
租賃土地		3,810	3,869
聯營公司		2,086,898	1,645,900
可供出售之財務資產		27,473	29,262
		<u>2,803,347</u>	<u>2,287,347</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	8	12,305	12,687
應收聯營公司賬款		218,953	244,019
可收回所得稅		42	-
現金及銀行結存		187,965	157,862
		<u>419,265</u>	<u>414,568</u>
總資產		<u>3,222,612</u>	<u>2,701,915</u>
權益			
股本		623,649	623,649
儲備		2,487,628	1,983,058
總權益		<u>3,111,277</u>	<u>2,606,707</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		75,560	63,798
流動負債			
應付款項及應計費用	9	19,933	18,629
應付聯營公司賬款		15,179	12,383
應付所得稅		663	398
		<u>35,775</u>	<u>31,410</u>
總負債		<u>111,335</u>	<u>95,208</u>
總權益及負債		<u>3,222,612</u>	<u>2,701,915</u>
淨流動資產		<u>383,490</u>	<u>383,158</u>
總資產減去流動負債		<u>3,186,837</u>	<u>2,670,505</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。

本集團在準備財務報表時之會計政策及計算方法與截至二零零九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

在二零一零年，本集團採納下列於二零一零年一月一日起之會計年度實施之經修訂及修訂並與其業務相關的香港財務準則。

香港會計準則 7 修訂	現金流量表
香港會計準則 36 修訂	資產減值
香港會計準則 27（經修訂）	綜合財務報表及獨立財務報表
香港財務準則 3（經修訂）	業務合併
香港財務準則 8 修訂	業務分類

於二零零九年五月公佈對財務準則之年度改進

香港會計準則 1 修訂	呈列財務報表
香港會計準則 7 修訂	現金流量表
香港會計準則 18 修訂	收益
香港會計準則 36 修訂	資產減值
香港財務準則 8 修訂	業務分類

本集團已評估採納該等經修訂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，均無任何重大改變。

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

於會計年度或以後生效

香港會計準則 24（經修訂）	關聯人士的披露	二零一一年一月一日
香港會計準則 12 修訂	所得稅	二零一二年一月一日
香港財務準則 9	金融工具	二零一三年一月一日

於二零一零年五月公佈對財務準則之年度改進

香港財務準則 3（經修訂）	業務合併	二零一零年七月一日
香港會計準則 1	呈列財務報表	二零一一年一月一日
香港會計準則 27	綜合財務報表及獨立財務報表	二零一一年一月一日
香港會計準則 34	中期財務報表	二零一一年一月一日
香港財務準則 7	金融工具：披露	二零一一年一月一日

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。除下列說明外，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：

香港會計準則 12 修訂，對計量投資物業因按公平值計量而產生的遞延稅項資產或負債的現有原則引入一項例外情況。修訂本引入一項假設，即按公平值計量的投資物業可全數通過出售而收回。管理層將由二零一二年一月一日採納此修訂本，並對二零一二年一月一日前開始的年度期間追溯應用。

本集團已評估採納香港會計準則 12 修訂後之影響，認為其修訂對集團之綜合財務報表，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業的租金	27,537	24,168
物業管理費	9,655	9,852
非上市投資之股息收入	1,361	1,050
	<u>38,553</u>	<u>35,070</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. 其他淨溢利/(虧損)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
淨匯兌收益/(虧損)	576	(344)
出售一個投資物業收益	288	-
	<u>864</u>	<u>(344)</u>

4. 經營溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營溢利已計入下列各項：		
利息收入	1,284	1,027
業務應收款項撥備之撥回	-	86
	<u> </u>	<u> </u>
並已扣除：		
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	6,693	8,230
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	366	2,170
土地及樓宇之經營租賃租金	2,067	2,272
出售物業、機械及設備虧損	5	-
核數師酬金		
審核服務	950	950
非審核服務	73	73
	<u> </u>	<u> </u>

5. 應佔聯營公司之溢利

應佔聯營公司之溢利包括如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業公平值之變動(註)	498,733	473,850
稅項	(87,088)	(83,715)
	<u> </u>	<u> </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%（二零零九年：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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期所得稅		
香港	1,066	353
中國內地	43	128
遞延所得稅	11,698	1,464
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>12,807</u>	<u>1,945</u>

7. 每股溢利

本年度每股基本溢利根據以下計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>505,947</u>	<u>435,660</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>1,187,241</u>
每股基本溢利(港仙)	<u>40.6</u>	<u>36.7</u>

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利 505,947,000 港元(二零零九：溢利 435,660,000 港元)及以已於本年度發行之 1,247,298,945 股普通股計算之加權平均數 (二零零九年：1,187,240,691) 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。

8. 應收款項、預付賬款及按金

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
業務應收款項	3,780	4,442	-	-
撥備	-	(146)	-	-
業務應收款項，淨額	<u>3,780</u>	<u>4,296</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應收款項	6,159	6,094	193	192
預付賬款及按金	2,366	2,297	1,317	1,166
	<u>12,305</u>	<u>12,687</u>	<u>1,510</u>	<u>1,358</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。截至二零一零年十二月三十一日，業務應收款項之3,780,000港元（二零零九年：4,296,000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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30 日內	2,139	2,573
31 至 60 日	188	414
61 至 90 日	423	261
超過 90 日	1,030	1,194
	<u>3,780</u>	<u>4,442</u>

9. 應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
業務應付款項	17	26	-	-
其他應付款項及訂金	17,052	15,708	774	39
應計營業支出	2,864	2,895	1,964	2,074
	<u>19,933</u>	<u>18,629</u>	<u>2,738</u>	<u>2,113</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30日內	<u>17</u>	<u>26</u>

10. 於結算日後發生之事項

於結算日後，有關前北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)破產財產變現第一次分派方案，已於二零一一年一月二十五日丹耀之第六次債權人會議中通過。根據該分派方案，本集團將會收到約人民幣 27,126,000 元(約 32,293,000 港元)。

業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之收益為 38,553,000 港元，較上年度增加約 3,483,000 港元或增加 10%。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 505,947,000 港元，而上年度溢利為 435,660,000 港元。增加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二零一零年十二月三十一日止年度之股息(二零零九年：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71%及90%，而位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為96%。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」。根據該方案，丹耀債權人的債款將於近期得到 40%的償還，因此本集團此次將得到的分配額為約人民幣 27,126,000 元（約 32,293,000 港元）。本集團其餘債款，亦有機會得到部分的償還。

預計於二零一一年內，將完成丹耀名下財產的轉讓，並完成丹耀破產財產變現分派。

西單項目（擁有29.4%）

截至二零一零年十二月三十一日止，十號地塊項目轉讓款計人民幣 116,000,000 元（約 138,100,000 港元），北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）已收取完畢。按協議規定敬遠應協助受讓方北京怡安泰宇經貿有限公司辦理該項目轉讓之相關過戶手續，雙方已將轉讓手續提交政府有關部門，過戶手續尚在辦理中。

鑒於西單項目的開發建設業已完成，敬遠三方股東（北京華融綜合投資有限公司、華潤置地（北京）股份有限公司及敬安投資有限公司）一致同意，終止合資，對敬遠進行結業清算。

二零一一年內，敬遠將依照有關的法規和程式進行清算。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的 2,701,915,000 港元上升至本年度之 3,222,612,000 港元。本集團之資產淨值由上年度的 2,606,707,000 港元上升至本年度之 3,111,277,000 港元。於二零一零年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業及土地及樓宇淨值分別為 575,420,000 港元及 6,097,000 港元仍質押於銀行，並已於二零一零年十一月到期。本集團已與銀行方商議續約事宜，並同意如有需要，銀行方將提供資金融通予本集團。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團並無向銀行作出借貸。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零九年十二月三十一日的95,208,000港元上升至二零一零年十二月三十一日的111,335,000港元。於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為187,965,000港元（二零零九年：157,862,000港元）。總負債與總資產比例約為3%（二零零九年：4%）。於二零一零年十二月三十一日本集團並無銀行貸款（二零零九：無），其總權益為3,111,277,000港元（二零零九年：2,606,707,000港元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動資產為419,265,000港元（二零零九年：414,568,000港元），相對本集團之流動負債超出383,490,000港元（二零零九年：383,158,000港元）。

截至二零一零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，本集團於二零一零年十二月三十一日之僱員數目為49名，其中41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

全球經濟與社會，乃至自然界，正處於持續震蕩時期，不確定性頗多，突發事件頻仍。化大震為小震則甚幸，積小震為大震則難免一劫。本集團仍將靜觀局勢演化，審慎行事，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。

本集團截至二零一零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二零一零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

本公司二零一一年度股東週年大會訂於二零一一年五月二十六日（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，二零一一年三月三十日

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于曉勁先生；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)。2010 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2011 年 4 月底寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。