



丹楓控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

二零零三年之中期業績

業績

丹楓控股有限公司（「本公司」）之董事會宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	(2)	33,132	40,095
銷售成本		<u>(13,535)</u>	<u>(20,946)</u>
毛利		19,597	19,149
其他收入		103	32
行政開支		(13,257)	(12,223)
其他經營開支		<u>(1,462)</u>	<u>(3,803)</u>
經營溢利	(3)	4,981	3,155
融資成本		(3,758)	(4,095)
攤佔聯營公司（虧損）／溢利淨額		<u>(25)</u>	<u>983</u>
除稅前溢利		1,198	43
稅項	(4)	<u>(393)</u>	<u>959</u>
除稅後溢利		805	1,002
少數股東權益		<u>(159)</u>	<u>33</u>
股東應佔溢利		<u>646</u>	<u>1,035</u>
每股基本溢利	(5)	<u>0.06港仙</u>	<u>0.09港仙</u>

簡明綜合權益變動表
截至二零零三年六月三十日止六個月

未經審核

	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	其他物業 重估儲備 千港元	匯兌差額 儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零零三年 一月一日	567,803	694,070	391,555	530,565	3,483	(248,993)	1,938,483
因稅率提高 產生之遞延 稅項差異	—	—	(7,247)	(10,005)	—	—	(17,252)
因出售聯營公司 之物業而變現 之重估儲備	—	—	—	(2,345)	—	—	(2,345)
期內股東應佔 溢利	—	—	—	—	—	646	646
於二零零三年 六月三十日	<u>567,803</u>	<u>694,070</u>	<u>384,308</u>	<u>518,215</u>	<u>3,483</u>	<u>(248,347)</u>	<u>1,919,532</u>

簡明中期賬目附註

(1) 主要會計政策

未經審核簡明綜合中期賬目（「中期賬目」）乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計準則」）第25號「中期財務申報」（適用於簡明中期賬目），以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六而編製。

該中期賬目應與二零零二年度之財務報表一併閱讀。

編製本簡明中期賬目所採用之會計政策及計算方法與截至二零零二年十二月三十一日止年度之年度賬目一致。期內本集團於採納由香港會計師公會頒佈之會計準則第12號「所得稅」後，已更改若干會計政策，該等會計準則於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。

除卻若干比較數字已重列以符合根據新訂會計準則第12號之表列外，採納新訂之會計準則第12號並未對本集團財務報表構成重大影響。

(2) 主要業務及分部資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及投資控股。

本集團期內之營業額及業績按業務之分類分析如下：

截至二零零三年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	投資控股 千港元	未分攤 成本 千港元	集團 千港元
營業額	<u>3,881</u>	<u>18,036</u>	<u>4,647</u>	<u>6,568</u>		<u>33,132</u>
分類業績	<u>(2,180)</u>	<u>8,597</u>	<u>2,649</u>	<u>5,162</u>		<u>14,228</u>
未分攤之公司 開支					(9,247)	<u>(9,247)</u>
經營溢利						4,981
融資成本						(3,758)
攤佔聯營公司 (虧損) / 溢利淨額	(1,146)	1,121	—	—		<u>(25)</u>
除稅前溢利						1,198
稅項						<u>(393)</u>
除稅後溢利						805
少數股東權益						<u>(159)</u>
股東應佔溢利						<u>646</u>

截至二零零二年六月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	投資控股 千港元	未分攤 成本 千港元	集團 千港元
營業額	<u>6,753</u>	<u>20,018</u>	<u>6,414</u>	<u>6,910</u>		<u>40,095</u>
分類業績	<u>217</u>	<u>2,019</u>	<u>3,856</u>	<u>6,910</u>		<u>13,002</u>
未分攤之公司 開支					(9,847)	<u>(9,847)</u>

經營溢利					3,155
融資成本					(4,095)
攤佔聯營公司 溢利淨額	89	894	—	—	983
除稅前溢利					43
稅項					959
除稅後溢利					1,002
少數股東權益					33
股東應佔溢利					<u>1,035</u>

本集團期內之營業額及所佔經營溢利／（虧損）按地區市場分類分析如下：

主要市場	截至二零零三年 六月三十日止六個月		截至二零零二年 六月三十日止六個月	
	營業額 千港元	經營溢利／ （虧損） 千港元	營業額 千港元	經營溢利 千港元
香港	22,660	6,743	25,828	3,145
中國大陸	10,472	(1,762)	14,267	10
	<u>33,132</u>	<u>4,981</u>	<u>40,095</u>	<u>3,155</u>

本集團在不可解除租約下之未來累積最低租金應收款項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
不遲過一年	13,409	16,486
遲過一年但不遲過五年	17,531	37,591
遲過五年	12,734	172
	<u>43,674</u>	<u>54,249</u>

(3) 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出售物業成本	2,368	4,690
固定資產之折舊	6,335	6,842
出售投資物業之虧損	—	3,785
僱員成本（包括董事酬金）	7,945	9,326

(4) 稅項

於綜合損益表中扣除／（撥回）之稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
當期稅項：		
— 過往期間準備不足／（剩餘）	15	(1,200)
遞延稅項暫時產生的差異	192	278
	207	(922)
應佔聯營公司稅項	186	(37)
	393	(959)

由於本集團在香港或在中華人民共和國（「中國」）成立之附屬公司並無任何應課稅溢利，故並無對香港利得稅或中國所得稅作出準備（二零零二年：無）。

(5) 每股溢利

截至二零零三年六月三十日止六個月期間之每股基本溢利，乃根據未經審核的綜合股東應佔溢利646,000港元（二零零二年：1,035,000港元），及期內已發行普通股份1,135,606,132（二零零二年：1,135,606,132）股計算。由於本公司之認股權於二零零二年六月二十二日注銷，故無任何為每股溢利帶來攤薄影響之披露。

中期股息

本公司董事會議決不派發截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息（二零零二年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零零三年六月三十日止六個月期間之營業額為33,132,000港元，較二零零二年同期減少6,963,000港元或減少17%。主要原因是去年同期國內之物業出售及租金收入營業額為14,249,000港元，而於二零零三年上半年度國內物業出售及租金收入營業額只錄得10,402,000港元。

本集團截至二零零三年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為646,000港元，而二零零二年同期之股東應佔溢利為1,035,000港元。溢利減少之主要原因是於二零零二年撥回過往期間稅項準備剩餘。

中國業務

王府井項目

F1地塊（擁有61.1%）

位於北京王府井F1地塊週邊的臨時商業建築已全部出租，於二零零三年上半年度為集團帶來約3,779,000元人民幣（約3,561,000港元）之臨建租金收入。中國銀行北京市分行所批准予本集團之2億元人民幣（約1.89億港元）貸款於二零零三年六月份已到期，目前本集團正與銀行洽談貸款延期事宜。

本集團將繼續尋找投資者進行吉祥項目重組工作，力爭於二零零三年年底啟動吉祥項目。

B3地塊（擁有85%）

受非典型肺炎的客觀外部形勢影響，丹耀商場的經營受到嚴重影響，丹耀公寓和商場的租售進度也延遲。本集團對總體的經營策略和方針進行了適當的調整，儘量將非典型肺炎造成的損失降到最低。此外，本集團將加快丹耀大廈產權證的辦理進程，以保證前期各項銷售尾款能及時收回。同時研究和實施經營的新策略以爭取新客戶。截至二零零三年六月三十日止，累計租出公寓6套。

本集團並積極應對一位買方向北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）所開發之物業提出要求解除與丹耀簽訂的《商品房買賣合同》並要求丹耀退還已付購房款8,879,000美元（約69,256,000港元）及支付違約金1,776,000美元（約13,852,000港元）一事的民事訴訟。

二零零三年下半年，本集團將進一步建立和改善丹耀大廈的經營和物業管理。

西單項目 (擁有29.4%)

截至二零零三年六月三十日止，一號地及五號地塊項目繼續完善規劃驗收手續，預計二零零三年底完成產權手續的辦理工作；二號地塊項目正在進行竣工驗收工作，預計二零零三年底達到開業條件；九號地塊項目已完成設備材料訂貨工作，將於二零零四年內達到開業條件；四號地塊項目取得了北京市城市規劃管理局核發的《建設工程規劃許可證》，進入設計階段，預計二零零四年上半年內達到開工條件；十號地塊項目正在進行設計方案調整，預計二零零三年年底完成規劃審批。其餘市政工程中一號地南側市政、二號地北側市政、原辟才路路面及綠化已完工，預計二零零三年底完成大木倉南巷市政及人防通道工作。

西單北大街地下商城項目正在準備設計及交通論證的招標工作。

香港業務

房地產

於二零零三年六月三十日止六個月期間，本集團位於紅山半島及海怡半島的住宅物業平均出租率分別約為46%及75%，而位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為59%。本集團於本期間從出租物業所產生的淨租金收入比去年同期高，主要是租務支出減少所致。

展望

自爆發非典型肺炎受控制後，本港市道已漸見復甦，而本地物業市場仍在整固中，中港簽訂更緊密經貿關係安排及國內放寬多個省市人民旅遊限制將分別有助加快本地經濟復甦步伐及促進旅遊業發展，這可使市民對本港經濟前景持樂觀態度及相信樓市將可穩步復甦。

本集團繼續堅持量入為出，及以審慎及穩健理財的原則下找尋可觀之投資機會，徐圖發展。

集團資產狀況及資產之抵押

本集團的總資產由二零零二年十二月三十一日止的2,548,120,000港元下降至二零零三年六月三十日止之2,495,512,000港元。本集團之資產淨值由二零零二年十二月三十一日止的1,938,483,000港元下降至二零零三年六月三十日之1,919,532,000港元。於二零零三年六月三十日，本集團以物業資產作為抵押之銀行借款額為312,229,000港元。

集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零二年十二月三十一日止的609,637,000港元下降至二零零三年六月三十日止之575,980,000港元。於二零零三年六月三十日，本集團之銀行存款及現金約為4,661,000港元（二零零二年：36,621,000港元）。至於總負債與總資產的比例約為23%（二零零二年：24%）。於二零零三年六月三十日之銀行貸款及銀行透支累計為312,229,000港元（二零零二年：351,497,000港元），而其股東資金為1,919,532,000港元（二零零二年：1,938,483,000港元），其資本負債率為16%（二零零二年：18%）。本集團於二零零二年二月十八日開始已與香港一銀行安排100,000,000港元之銀行透支備用信貸額。於二零零三年六月三十日，該銀行透支額為30,233,000港元。總借款額方面，全部須於一年內償還及大部份貸款額為循環性質。於二零零三年六月三十日止六個月期間，本集團並無匯率波動風險及相關對沖。有關或然負債包括一聯營公司與稅務局就本集團所佔之稅務負債額為6,341,000港元（二零零二年：4,685,000港元）之稅務爭論及於二零零三年二月二十一日，一位買方向本集團持有85%股本權益之附屬公司所開發之若干物業進行民事訴訟，要求該附屬公司退還其購房款8,879,000美元（約69,256,000港元）及支付違約金1,776,000美元（約13,852,000港元），其理由包括該買方未能於該物業之商品房買賣合同規定的時間內取得房產權證書。考慮法律顧問之意見後，本公司董事認為目前未能對案件的結果作出可靠評估，因此並未於本期間賬目內作出撥備。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零零三年六月三十日之僱員數目為83，其中52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。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零零三年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司之股份。

審核委員會

為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則（經修訂），本公司已於一九九八年九月十五日成立審核委員會。審核委員會的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。本年度，審核委員會於二零零三年四月四日及二零零三年九月十六日舉行了兩次會議，與管理層討論內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零三年六月三十日止六個月之中期財務報表。

最佳應用守則

除了非執行董事並無指定任期，但需依據本公司組織章程細則第九十三條及一百零二條之輪值告退及連任規定，各董事概無知悉任何資料，足以合理地顯示本公司現時或截至二零零三年六月三十日止六個月內之任何時間，未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

承董事會命
公司秘書
馮文元

香港，二零零三年九月十七日

網址：<http://www.danform.com.hk>

載有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46(1)至46(6)段所規定的所有資料之詳細中期業績公佈將於適當時間在聯交所的網頁 (<http://www.hkex.com.hk>)內登載。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」