



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)

二零零四年之中期業績

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」）截至二零零四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 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	(2)	19,940	33,132
銷售成本		(6,024)	(13,535)
毛利		13,916	19,597
其他收入		1,346	103
行政開支		(10,393)	(13,257)
其他經營開支		—	(1,462)
撥回持作發展中物業 之撥備		5,453	—
撥回待售物業撥備		4,529	—
本集團之一間附屬公司 被提出民事訴訟之撥備		(3,097)	—
經營溢利	(3)	11,754	4,981
融資成本		(12,693)	(3,758)
攤佔聯營公司業績		3,177	(25)

除稅前溢利		2,238	1,198
稅項	(4)	(638)	(393)
除稅後溢利		1,600	805
少數股東權益		—	(159)
股東應佔溢利		1,600	646
每股基本盈利	(5)	0.14港仙	0.06港仙

簡明綜合權益變動表 截至二零零四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
於二零零四年 一月一日	567,803	694,070	337,252	509,973	3,483	(541,928)	1,570,653
因出售聯營公司之 物業而變現之 重估儲備	—	—	—	(627)	—	—	(627)
匯兌差額	—	—	—	—	292	—	292
期內股東應佔溢利	—	—	—	—	—	1,600	1,600
於二零零四年 六月三十日	567,803	694,070	337,252	509,346	3,775	(540,328)	1,571,918

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。

該簡明中期賬目應與二零零三年度之財務報表一併閱讀。編製本中期賬目所採用之會計政策、計算方法和編製及呈報基準與截至二零零三年十二月三十一日止年度之年度賬目一致。

(2) 主要業務及分類資料

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：

截至二零零四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>-</u>	<u>17,659</u>	<u>2,168</u>	<u>113</u>		<u>19,940</u>
分類業績	<u>1,613</u>	<u>16,644</u>	<u>1,624</u>	<u>134</u>		<u>20,015</u>
未分攤之公司 開支					(8,261)	<u>(8,261)</u>
經營溢利						11,754
融資成本						(12,693)
應佔聯營公司 業績	(831)	4,008	-	-		<u>3,177</u>
除稅前溢利						2,238
稅項						<u>(638)</u>
除稅後溢利						1,600
少數股東權益						-
股東應佔溢利						<u>1,600</u>

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>		14,228
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)
應佔聯營公司 業績	(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	(159)
	<hr/>
股東應佔溢利	646
	<hr/>

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：

	截至二零零四年 六月三十日止六個月		截至二零零三年 六月三十日止六個月	
	營業額 千港元	經營溢利 千港元	營業額 千港元	經營溢利／ （虧損） 千港元
主要市場				
香港	13,874	1,363	22,660	6,743
中國大陸	6,066	10,391	10,472	(1,762)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	19,940	11,754	33,132	4,981
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(3) 經營溢利

經營溢利扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售物業成本	—	2,368
固定資產之折舊	436	6,335
僱員成本（包括董事酬金）	6,963	7,945
	<hr/>	<hr/>

(4) 稅項

於簡明綜合損益表中扣除之稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
往年度準備不足之香港利得稅	54	15
遞延稅項暫時產生的差異	193	192
	<hr/>	<hr/>
	247	207
應佔聯營公司稅項	391	186
	<hr/>	<hr/>
	638	393
	<hr/>	<hr/>

由於期內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（二零零三年：無）。

(5) 每股盈利

截至二零零四年六月三十日止六個月期間之每股基本盈利，乃根據未經審核的綜合股東應佔溢利 1,600,000 港元（二零零三年：646,000 港元），及期內已發行普通股份 1,135,606,132（二零零三年：1,135,606,132）股計算。

由於截至二零零三年及二零零四年六月三十日止六個月期間並無可造成攤薄效應之潛在普通股股份，故並無呈列攤薄後之每股盈利。

中期股息

本公司董事會議決不建議派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息（二零零三年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零零四年六月三十日止六個月期間之營業額為 19,940,000 港元，較二零零三年同期減少 13,192,000 港元或減少 40%。減少之主要原因是二零零四年上半年度本集團並無收取聯營公司利息收入，而去年同期收取聯營公司之利息收入為 6,447,000 港元。另外，上半年度國內並無出售物業，而於去年同期國內出售物業營業額為 3,881,000 港元。

本集團截至二零零四年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為 1,600,000 港元，而二零零三年同期之股東應佔溢利為 646,000 港元。

中國業務

王府井項目

F1 地塊（擁有 61.1%）

本集團於二零零四年六月份完成了對位於北京王府井 F1 地塊之吉祥大廈項目之重組工作，並與一投資者即中國銀泰投資有限公司（「中國銀泰」），於二零零四年四月二十九日簽訂買賣補充協議，該買賣補充協議乃補充本集團於二零零三年七月三十日與中國銀泰所訂立之買賣協議，以出售本集團所持有北京吉祥大廈有限公司全部註冊資本之 61.1% 予中國銀泰。詳情請參閱本集團於二零零四年五月二十五日發予丹楓控股有限公司各股東之主要交易通函。

B3地塊 (擁有85%)

本集團於二零零四年四月將「丹耀大廈」商場面積委托北京丹耀商業管理有限公司出租，扣除物業管理費後，每月租金收入約人民幣132,000元（約125,000港元）。「丹耀大廈」公寓出租面積1,835平方米，每月租金收入約人民幣125,000元（約118,000港元）（包括物業管理費）。在上半年實現租金等收入約人民幣1,589,000元（約1,499,000港元）。

由於非北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）原因，丹耀大廈的房產証迄今僅取回部份（5,867.28平方米建築面積），尚有34,899.60平方米建築面積未能取回，致使丹耀大廈經營難以為繼，包括(1)未取回房產証的樓面不能銷售；(2)已辦理預售証的業主以已售樓面未能續辦房產証為由紛紛起訴丹耀公司要求退房及賠償；另於二零零三年年報所述一位買方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，丹耀於一審判決中敗訴。丹耀已提出上訴，法院尚未判決；及(3)由於上述原因，丹耀未能出售其物業，並且於償還其債項時可能遇到困難，包括未能按期償還中國銀行貸款人民幣43,400,000元（約40,944,000港元）。

丹耀面對上述事態，採取三項措施：(1)向北京市政府有關部門反映情況，請求盡快發放丹耀大廈全部房產証；(2)應對訴訟，冀望法庭公正判決；及(3)積極開展出租業務維持大廈日常經營。本集團對此已向北京市政府表示強烈關注，並將視事態發展採取措施以維護本集團在此項目的投資權益及大廈的正常營運。

已於二零零三年年報披露，本集團所佔丹耀之資產淨值已全部提出撥備，董事認為該項撥備已全面反映對本集團之財務影響。

西單項目 (擁有29.4%)

截至二零零四年六月三十日，一號地塊項目之房產証已辦理完畢，預計下半年可完成辦理向北京電信網路通訊有限公司的房產過戶及結清該項目購樓尾款；五號地塊項目的房產証現正在辦理之中；四號地塊項目已於二零零四年四月二十三日開工建設，並預計於二零零四年十月完成基礎土方工程；九號地塊項

目進行設備安裝及尾期工程，預計二零零四年年底竣工，營銷工作已開始；十號地塊項目正準備前期規劃，二零零四年底前進行方案設計。

地鐵地下商城專案更名為「西單立體交通改造工程」，正在進行概念設計及可行性研究，預計至二零零四年年底前取得規劃條件、完成立項及進入方案設計階段。

香港業務

房地產

於二零零四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44%及100%，而位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為81%。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少，主要是物業租務費用增加所致。

集團資產狀況及資產之抵押

本集團的總資產由二零零三年十二月三十一日的2,159,224,000港元上升至二零零四年六月三十日之2,193,868,000港元。本集團之資產淨值由二零零三年十二月三十一日的1,570,653,000港元增加至二零零四年六月三十日之1,571,918,000港元。於二零零四年六月三十日，本集團以物業資產作為抵押之銀行借款額為298,788,000港元。

集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零三年十二月三十一日的588,571,000港元上升至二零零四年六月三十日之621,950,000港元。於二零零四年六月三十日，本集團之銀行存款及現金約為27,519,000港元（二零零三年：8,328,000港元）。至於總負債與總資產的比例約為28%（二零零三年：27%）。於二零零四年六月三十日之銀行貸款及銀行透支累計為298,788,000港元（二零零三年：308,659,000港元），而其股東資金為1,571,918,000港元（二零零三年：1,570,653,000港元），其資本負債率為19%（二零零三年：20%）。本集團於二零零四年四月二十日與香港一銀行安排75,000,000港元（二零零三年：100,000,000港元）之銀行透支備用信貸額。於二零零四年六月三十日，該銀行透支額為60,204,000港元（二零零三年：49,828,000港元）。總借款額方面，其中69,165,000港元須於一年內償還，而剩餘229,623,000港元須於要求時償還。於二零零四年六月三十日，本集團之流動負債為

546,125,000港元（二零零三年：513,000,000港元），相對本集團之流動資產超出309,951,000港元（二零零三年：303,404,000港元），本集團之流動負債大部份是由於F1地塊及B3地塊而產生，隨著F1地塊於本年度已簽署買賣協議落實出售該地塊及B3地塊於去年已作出撥備，董事認為該等項目之流動負債已適當地處理。當本集團之餘下負債到期，本集團之其他業務能產生足夠之現金支付。於二零零四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。除卻有關一聯營公司與稅務局就本集團所佔之稅務負債額為8,347,000港元（二零零三年：6,231,000港元）之稅務爭論外，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零零四年六月三十日之僱員數目為67，其中42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。

展望

本集團出售中國之王府井F1地塊項下權益，增加了本集團資產的流動性及安全性。而在香港物業，在整體出租率好轉帶動下已漸見起色。本集團將繼續嚴控成本，徐圖進取。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零零四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，審核委員會於二零零四年四月十五日及二零零四年九月十四日舉行了兩次會議，與管理層討論內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零四年六月三十日止六個月之中期財務報表。

公司管治

本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之中期報告並未經審核，惟已經由本公司之審核委員會審閱。

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二零零四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。

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易所須遵循之規範守則。本公司已特意向全體董事查詢，以查證董事於截至二零零四年六月三十日止六個月內有否遵守標準守則列載之規定。全體董事確認彼等均已遵守標準守則。

承董事會命
公司秘書
馮文元

香港，二零零四年九月十五日

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；及一名非執行董事，是梁乃洲先生；及兩名獨立非執行董事，分別是項兵先生及沈埃迪先生。

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。」