



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)

二零零五年之中期業績

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」）截至二零零五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：

綜合損益表（未經審核）

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	二零零五年 千港元	重報 二零零四年 千港元
營業額	(3)	16,610	19,940
銷售成本		(5,164)	(6,024)
毛利		11,446	13,916
其他收入		180	1,346
行政開支		(8,947)	(10,393)
其他經營開支		(3,471)	—
待售物業撥備之撥回		5,259	4,529
持作發展中物業撥備之撥回		—	5,453
訴訟之撥備		—	(3,097)
經營溢利	(4)	4,467	11,754
融資成本	(5)	(3,202)	(12,693)
聯營公司應佔溢利		1,783	2,786
除稅前溢利		3,048	1,847
利得稅支出	(6)	(33)	(247)
本期溢利		3,015	1,600
每股溢利	(7)	0.27港仙	0.14港仙

綜合資產負債表（未經審核）

於二零零五年六月三十日

	附註	於二零零五年 六月三十日 千港元	重報 於二零零四年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備		448	465
投資物業		354,370	354,370
預付租賃權轉讓費		370	370
聯營公司		849,758	847,974
應收貸款		106,543	106,543
可供出售之財務資產		34,380	—
投資證券		—	12,592
		<u>1,345,869</u>	<u>1,322,314</u>
流動資產			
待售物業		200,326	194,904
待售投資	(8)	—	—
貿易及其他應收賬款	(9)	285,809	290,639
可收回稅項		2,858	2,858
銀行結餘及現金		15,918	17,154
		<u>504,911</u>	<u>505,555</u>
流動負債			
應付貿易賬款	(10)	48,713	47,473
其他應付賬款及應計費用		152,910	146,866
短期銀行貸款—有抵押		49,905	49,905
銀行透支—有抵押		39,820	49,030
		<u>291,348</u>	<u>293,274</u>
流動資產淨額		<u>213,563</u>	<u>212,281</u>
資產總額減流動負債		<u>1,559,432</u>	<u>1,534,595</u>
非流動負債			
遞延利得稅負債		39,242	39,208
淨資產		<u>1,520,190</u>	<u>1,495,387</u>
權益金額			
股本		567,803	567,803
儲備		952,387	927,584
總權益金額		<u>1,520,190</u>	<u>1,495,387</u>

綜合權益變動表（未經審核）

截至二零零五年六月三十日止六個月

	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日， 如前述報告	567,803	1,643,593	(716,009)	1,495,387
採納香港財務報告準則之影響 香港會計準則第三十二號 及第三十九號	—	21,428	—	21,428
香港會計準則第四十號	—	(945,730)	945,730	—
於二零零五年一月一日， 重報	567,803	719,291	229,721	1,516,815
改變可供出售之財務資產之 公平值	—	360	—	360
本期溢利	—	—	3,015	3,015
於二零零五年六月三十日	567,803	719,651	232,736	1,520,190

財務資料附註

(1) 編製基準

除下列所述外，中期財務資料根據歷史成本法編製，就若干物業及投資之重估作出修訂，並符合香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》。

除因採納自二零零五年一月一日開始生效之新訂及經修訂《香港財務報告準則》及《香港會計準則》（「新財務準則」）而需更改部分會計政策外，集團用於編製中期財務資料之會計政策及計算方法與編製截至二零零四年十二月三十一日止年度賬目所採用者一致，除附註(2)所列外。

本集團就《新財務準則》而更改之會計政策，包括所有《香港會計準則》及適用之詮釋整體上無重大影響，其變動已列於中期報告中。

(2) 未符合會計準則之情況

《香港會計準則》第四十號要求評估資產負債表之投資物業之公平值及公平值之改變均須記錄於該期間之損益表。本集團沿用二零零四年採納之會計處理法，只每年評估投資物業之價值一次。由於董事認為此會計處理方法之變更會為損益表加入重大之短期波動元素，而該資產為本集團長期持有，故此，投資物業，包括本集團聯營公司之投資物業並沒於二零零五年六月三十日重估。董事有意擬於二零零五年十二月三十一日及其後每年年終結算日對其投資物業，包括聯營公司之投資物業之公平價值進行獨立評估。由於沒有為物業進行中期評估，故難以估計此不符合會計準則情況所帶來之財務影響。

(3) 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：

	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	總數 千港元
二零零五年 營業額	—	14,141	2,305	164	16,610
分類業績	1,640	8,736	2,027	524	12,927
未分攤之公司開支					(8,460)
經營溢利					4,467
融資成本					(3,202)
聯營公司之應佔溢利／ (虧損)	(1,301)	3,084	—	—	1,783
除稅前溢利					3,048
利得稅支出					(33)
本期溢利					3,015
二零零四年 營業額	—	17,659	2,168	113	19,940
分類業績	1,613	16,644	1,624	134	20,015
未分攤之公司開支					(8,261)
經營溢利					11,754
融資成本					(12,693)
聯營公司之應佔溢利／ (虧損)	(831)	3,617	—	—	2,786
除稅前溢利					1,847
利得稅支出					(247)
本期溢利					1,600

本集團期內之營業額及所佔經營溢利按地區市場分類分析如下：

主要市場	營業額		經營溢利	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	14,879	13,874	3,243	1,363
中國大陸	1,731	6,066	1,224	10,391
	16,610	19,940	4,467	11,754

(4)	經營溢利	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
	經營溢利已扣除下列各項：		
	物業、機械及設備之折舊	174	436
	呆帳及壞帳撥備	3,069	—
(5)	融資成本	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
	銀行貸款及透支利息	3,151	12,404
	其他貸款利息	—	86
	融資成本	51	203
		3,202	12,693
(6)	利得稅支出	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
	於簡明綜合損益表中扣除之稅項：		
	往年度準備不足之香港利得稅	—	54
	遞延稅項	33	193
		33	247

由於期內本集團在香港或中國並無何應課稅溢利，故並無對香港利得稅或中國所得稅作出準備（二零零四年：無）。

本集團之聯營公司應佔溢利已扣除本集團之應佔利得稅總額194,000港元（二零零四年：391,000港元）。

- (7) **每股盈利**
每股基本盈利乃根據本公司權益之股東應佔溢利3,015,000港元（二零零四年：1,600,000港元），及期內已發行股份1,135,606,132（二零零四年：1,135,606,132）股計算。由於並無可造成攤薄效應，故並無呈列攤薄後之每股盈利。

- (8) **待售投資**
該投資乃本集團佔前附屬公司北京吉祥大廈有限公司（「北京吉祥」）61.1%權益。於二零零四年四月二十六日，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」）訂立股權轉讓買賣補充協議，買賣補充協議乃補充多寶龍於二零零三年七月三十日與中國銀泰所訂立之買賣協議（統稱「買賣協議」），以於二零零四年六月二十二日修訂其代價為合計人民幣134,070,000元（約126,481,000港元），將持有北京吉祥的61.1%權益出售予中國銀泰。為履行該買賣協議，已收取定金人民幣25,000,000元（約23,585,000港元）。剩餘轉股價款人民幣109,070,000元（約102,896,000港元）將分四期收取。根據買賣協議之條款，多寶龍將北京吉祥之權益分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀

泰。此外，按該買賣協議，北京吉祥董事會席中四席有兩席代表多寶龍已被銀泰取代。故此，北京吉祥已於二零零四年已非本集團之附屬公司。

(9) 貿易及其他應收賬項

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬項	4,017	3,808
其他應收賬項	5,252	5,655
預付及按金	5,532	6,118
聯營公司之欠款	271,008	275,058
	<u>285,809</u>	<u>290,639</u>

貿易應收賬項乃租客所欠之租金及物業管理收入，並於提交發票時到期。貿易應收帳之帳齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
30日內	1,381	1,245
31至60日	800	749
61至90日	229	212
超過90日	1,607	1,602
	<u>4,017</u>	<u>3,808</u>

(10) 應付貿易賬項
應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
30日內	524	368
31至60日	693	540
61至90日	336	290
超過90日	47,160	46,275
	<u>48,713</u>	<u>47,473</u>

中期股息

本公司董事會議決不建議派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息（二零零四年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零零五年六月三十日止六個月期間之營業額為16,610,000港元，較二零零四年同期下降3,330,000港元或減少17%。下降之主要原因是中國之租金收入減少。

本集團截至二零零五年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為3,015,000港元，而二零零四年同期之股東應佔溢利為1,600,000港元。溢利上升主要是融資成本與行政支出減少所致。

香港業務

房地產

於二零零五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55%及100%，而位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為83%。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增加，主要是物業出租水平上升所致。

北京業務

王府井項目

F1地塊（擁有61.1%）

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（統稱「買賣協議」）合同，將其持有的北京吉祥大廈有限公司（「吉祥」）61.1%的股權轉讓，總代價為人民幣134,070,000元（約126,481,000港元）。

二零零四年五月九日收到中國銀泰所支付的定金人民幣25,000,000元（約23,585,000港元），剩餘轉股價款人民幣109,070,000元（約102,896,000港元）按上述買賣協議，將分四期收取。

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」）正式受理了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。目前丹耀破產事宜正按程序進行。

下半年丹耀大廈各層商戶將繼續調整售賣商業產品種類，保持穩定經營。預計法院按程序進行賬目審計和資產評估後，在年底之前將對丹耀是否破產作出裁定。

西單項目（擁有29.4%）

截至二零零五年六月三十日止六個月，一號地塊尚未收回剩餘銷售款項人民幣87,504,000元（約82,551,000港元）；二號地塊竣工備案工作全部完成，正在辦理產權証；出售四號地塊已收取人民幣955,000,000元（約900,943,000港元），項目轉讓手續已辦

理完畢；五號地塊與北京太運大廈有限公司面積爭議已解決，北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）勝訴。房地局已受理由敬遠負責辦理之轉讓予中國聯合通信有限公司之產權証；九號地塊之建築結構工程及設備安裝完成，已進入設備調試和工程報驗階段。

資產及抵押

本集團的總資產由二零零四年十二月三十一日止的1,827,869,000港元上升至二零零五年六月三十日止之1,850,780,000港元。本集團的資產淨值由二零零四年十二月三十一日止的1,495,387,000港元上升至二零零五年六月三十日之1,520,190,000港元。於二零零五年六月三十日，本集團以物業資產作為抵押之銀行借款額，由二零零四年十二月三十一日之98,935,000港元下降至二零零五年六月三十日之89,725,000港元。

集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零四年十二月三十一日止的332,482,000港元減少至二零零五年六月三十日止之330,590,000港元。於二零零五年六月三十日，本集團之銀行存款及現金約為15,918,000港元（二零零四年：17,154,000港元）。至於總負債與總資產的比例約為18%（二零零四年：18%）。於二零零五年六月三十日之銀行貸款及銀行透支累計為89,725,000港元（二零零四年：98,935,000港元），而其股東資金為1,520,190,000港元（二零零四年：1,495,387,000港元），其資本負債率為6%（二零零四年：7%）。由二零零五年九月一日開始，銀行透支信用額由60,000,000港元減至45,000,000港元（二零零四年：60,000,000港元）。於二零零五年六月三十日，該銀行透支額已動用39,820,000港元（二零零四年：49,030,000港元）。總借款額為89,725,000港元須於要求時償還。於二零零五年六月三十日，本集團之流動資產為504,911,000港元（二零零四年：505,555,000港元），相對本集團之流動負債超出213,563,000港元（二零零四年：212,281,000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。

於二零零五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。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零零五年六月三十日之僱員數目為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

本集團現正繼續整合內外資源，在平穩過渡之基礎上，實現經營戰略的轉移，謹慎而又積極篩選具有廣闊市場前景的適當項目，以圖發展。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零零五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。

董事進行證券交易

本公司已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出特定查詢是否已遵守標準守則後，本公司確認各董事於截至二零零五年六月三十日止期間內，一直遵守標準守則的規定。

本集團亦已向有關僱員派發關於進行證券交易的書面指引，其內容不低於標準守則所規定。

企業管治常規守則

除主席與行政總裁的角色並未區分及根據本公司的組織章程細則第一百零二條，在公司週年大會上，當其時的董事中的三分之一，或如董事的人數並非三或三的倍數，則最近三分之一人數的董事須卸任，在本中期報告所述的會計期內，本公司有遵守香港聯合交易所有限公司之上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》內的所有守則條文。

本公司之審核委員會已審查本公司截至二零零五年六月三十日止六個月期間之中期報告。

承董事會命
公司秘書
馮文元

香港，二零零五年九月十三日

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>

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。」