



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)

二零零七年之中期業績

業績

丹楓控股有限公司(「本公司」)之董事局宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零七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)

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	(3)	15,963	14,062
銷售成本		<u>(5,022)</u>	<u>(4,701)</u>
毛利		10,941	9,361
其他收入		5,828	2,458
行政開支		(10,082)	(8,675)
其他經營開支		-	(313)
投資物業公平值之變動		13,103	32,000
待售物業撥備之撥回		<u>195</u>	<u>2,087</u>
經營溢利	(4)	19,985	36,918
財務費用	(5)	(6)	(3,432)
應佔聯營公司溢利/(虧損)		<u>114,313</u>	<u>(3,326)</u>
除稅前溢利		134,292	30,160
稅項	(6)	<u>(2,167)</u>	<u>(5,843)</u>
本期溢利		<u>132,125</u>	<u>24,317</u>
每股溢利			
基本及攤薄	(7)	<u>11.63 港仙</u>	<u>2.14 港仙</u>

綜合資產負債表(未經審核)

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	(8)	365	501
投資物業		460,136	446,897
租賃土地		324	325
聯營公司		1,163,364	1,040,500
可供出售之財務資產		40,421	39,384
		<u>1,664,610</u>	<u>1,527,607</u>
流動資產			
待售物業		1,800	222,613
待售投資	(9)	-	55,416
債務人及預付賬款	(10)	20,324	30,806
應收聯營公司賬款		256,800	284,374
可收回稅項		527	336
現金及銀行結餘		145,559	96,394
		<u>425,010</u>	<u>689,939</u>
總資產		<u><u>2,089,620</u></u>	<u><u>2,217,546</u></u>
權益			
股本		567,803	567,803
儲備		1,438,436	1,307,443
總權益		<u><u>2,006,239</u></u>	<u><u>1,875,246</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		57,159	54,900
流動負債			
債權人及應計賬款	(11)	19,527	222,978
應付聯營公司賬款		6,695	5,947
銀行貸款及透支		-	52,376
應付稅項		-	6,099
		<u>26,222</u>	<u>287,400</u>
總負債		<u><u>83,381</u></u>	<u><u>342,300</u></u>
總權益及負債		<u><u>2,089,620</u></u>	<u><u>2,217,546</u></u>
流動資產淨額		<u><u>398,788</u></u>	<u><u>402,539</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>2,063,398</u></u>	<u><u>1,930,146</u></u>

綜合權益變動表(未經審核)
截至二零零七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
於二零零六年十二月三十一日	567,803	720,475	586,968	1,875,246
匯率變動	-	(2,600)	-	(2,600)
可供出售之財務資產公平值之變動	-	1,037	-	1,037
一 附屬公司清盤時撥回之儲備	-	431	-	431
本期溢利	-	-	132,125	132,125
於二零零七年六月三十日	<u>567,803</u>	<u>719,343</u>	<u>719,093</u>	<u>2,006,239</u>
於二零零五年十二月三十一日	567,803	721,559	534,075	1,823,437
匯率變動	-	19	-	19
可供出售之財務資產公平值之變動	-	(987)	-	(987)
本期溢利	-	-	24,317	24,317
於二零零六年六月三十日	<u>567,803</u>	<u>720,591</u>	<u>558,392</u>	<u>1,846,786</u>

中期財務資料附註

(1) 一般資料

本公司為一間在香港成立及註冊的有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主版上市。註冊地址為香港灣仔港灣道25號海港中心901-903室。

本集團之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及控股投資。

中期財務資料已於二零零七年九月十一日獲董事局批准。

(2) 編製基準

中期財務資料乃按照歷史成本法編製，並就若干物業、可供出售之財務資產及待售投資之重估按公平值列賬而作出修訂後編製。本中期財務資料亦根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而呈示。

本中期財務資料編製時所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團首次採用於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間生效之香港財務匯報準則中一些新的準則、修訂及詮釋，應用該等新準則並無對本集團之會計政策構成重大影響。

中期財務資料附註

(3) 分類資料

(a) 按業務分類

	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 千港元	總數 千港元
截至二零零七年 六月三十日止六個月						
營業額	<u>1,571</u>	<u>9,816</u>	<u>3,743</u>	<u>833</u>		<u>15,963</u>
經營溢利	<u>675</u>	<u>19,999</u>	<u>2,858</u>	<u>1,526</u>	(5,073)	<u>19,985</u>
財務費用 應佔聯營公司 溢利/(虧損)	(8,551)	122,864	-	-		<u>(6)</u> <u>114,313</u>
除稅前溢利						<u>134,292</u>
稅項						<u>(2,167)</u>
本期溢利						<u>132,125</u>
截至二零零六年 六月三十日止六個月						
營業額	<u>1,606</u>	<u>9,623</u>	<u>2,612</u>	<u>221</u>		<u>14,062</u>
經營溢利	<u>1,904</u>	<u>38,460</u>	<u>2,326</u>	<u>2,632</u>	(8,404)	<u>36,918</u>
財務費用 應佔聯營公司 溢利/(虧損)	(10,090)	6,764	-	-		<u>(3,432)</u> <u>(3,326)</u>
除稅前溢利						<u>30,160</u>
稅項						<u>(5,843)</u>
本期溢利						<u>24,317</u>

中期財務資料附註

(3) 分類資料(續)

(b) 按地區市場分類

	二零零七年		二零零六年	
	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	13,851	18,814	12,364	32,870
中國大陸	<u>2,112</u>	<u>1,171</u>	<u>1,698</u>	<u>4,048</u>
	<u>15,963</u>	<u>19,985</u>	<u>14,062</u>	<u>36,918</u>

(4) 經營溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營溢利已計入：		
租金收入毛利	11,387	11,229
投資物業之開支	(4,139)	(4,382)
租金收入淨額	7,248	6,847
匯兌溢利	4,780	-
及扣除：		
折舊及攤銷	90	52
匯兌損失	-	373
土地及樓宇之經營租約開支	1,297	648
機器及設備之撇銷	-	5

(5) 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款及透支利息	-	3,340
其他貸款利息	6	6
其他附帶借貸成本	-	86
	<u>6</u>	<u>3,432</u>

中期財務資料附註

(6) 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延	<u>2,167</u>	<u>5,843</u>

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率 17.5% (二零零六年：17.5%) 作出準備。而在中國經營的附屬公司之應課所得稅則按其在中國經營溢利以其現稅率作準備。

本集團之聯營公司應佔溢利/ (虧損) 已扣除本集團之應佔利得稅總額 28,450,000 港元 (二零零六年：1,239,000 港元)。

(7) 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司權益之股東應佔溢利 132,125,000 港元 (二零零六年：24,317,000 港元) 及期內已發行股份 1,135,606,132 (二零零六年：1,135,606,132) 股計算。由於兩段期間並無可造成攤薄效應，故每股攤薄溢利相等於每股基本溢利。

(8) 物業、機器及設備

	千港元
於二零零六年十二月三十一日之賬面淨值	501
匯率變動	5
添置	12
折舊	(88)
一附屬公司之清盤	(65)
於二零零七年六月三十日之賬面淨值	<u>365</u>

中期財務資料附註

(9) 待售投資

於二零零六年十二月三十一日，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」）25.5% 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及其後之補充協議（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 131,047,000 港元），將持有北京吉祥的全部權益出售予中國銀泰。為履行該買賣協議人民幣 25,000,000 元（約 24,038,000 港元）定金經已收取，剩餘人民幣 109,070,000 元（約 107,009,000 港元）則分期並按雙方同意之利率收取。於二零零五年十一月二十一日，多寶龍與中國銀泰訂立另一項補充協議，據此，支付出售代價餘額之到期日已被修訂，而計算分期利息之方法亦已協定。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。截至二零零七年六月三十日止，本集團已收取全數股權轉讓金及轉讓全部北京吉祥之股權予中國銀泰。

(10) 債務人及預付賬款

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
貿易債務人	4,199	6,521
其他債務人	4,394	8,720
預付及按金	11,731	15,565
	<u>20,324</u>	<u>30,806</u>

貿易債務人乃租客所欠之租金及物業管理費，該欠款應於提交發票時支付。本集團貿易債務人之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
30 日內	958	986
31 至 60 日	374	912
61 至 90 日	114	279
超過 90 日	2,753	4,344
	<u>4,199</u>	<u>6,521</u>

中期財務資料附註

(11) 債權人及應計賬款

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
貿易債權人	100	48,830
其他債權人	17,177	160,391
應計營業費用	2,250	13,757
	<u>19,527</u>	<u>222,978</u>

本集團應付貿易債權人之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
30日內	100	479
超過90日	-	48,351
	<u>100</u>	<u>48,830</u>

(12) 承擔

(a) 經營租賃承擔

有關土地及樓宇之不可解除經營租賃下之未來累積最低租賃租金按下列年期支付：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,379	2,434
一年至五年	-	261
	<u>1,379</u>	<u>2,695</u>

(b) 應收經營租賃租金

有關投資及其他物業之不可解除經營租賃下之未來最低租賃租金按下列年期收取：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一年內	15,495	14,833
一年至五年	35,569	31,916
超過五年	1,734	4,041
	<u>52,798</u>	<u>50,790</u>

中期財務資料附註

(13) 一附屬公司之清盤

如二零零六年度全年財務報表附註 31 所詳述，為保障北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）所有債權人（包括本集團）之權益獲得合法及公正處置，本公司已於二零零四年十二月申請丹耀清盤。於二零零七年六月十四日，北京市第二中級人民法院批准丹耀清盤，故本集團不再控制丹耀。因此，本集團停止綜合丹耀之財務報表。

(14) 關連人士交易

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
聯營公司之物業管理收入	<u>2,021</u>	<u>1,578</u>

本集團於期間向本集團之聯營公司 Zeta Estates Limited 及建唐置業有限公司提供物業管理服務。物業管理費乃按雙方同意之租金收入百份率計算。

中期股息

本公司董事局議決不建議派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息（二零零六年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月期間之營業額為15,963,000港元，較二零零六年同期增加1,901,000港元或上升約14%。營業額上升主要是香港物業管理服務之收入增加所致。

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為 132,125,000 港元，而二零零六年同期之股東應佔溢利則為 24,317,000 港元。溢利增加主要是聯營公司所持物業之公平值增加所致。

香港業務

房地產

於二零零七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 72% 及 85%，而位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為 70%。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輕微增加，主要是位於港晶中心的商用物業及紅山半島出租水平上升所致。

北京業務

王府井項目

F1地塊

根據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」)於二零零六年二月八日簽訂股權轉讓買賣補充協議，多寶龍已將其持有的北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)的 61.1%股權全數轉讓予中國銀泰，總代價為人民幣 134,070,000 元(約 131,047,000 港元)，利息則約為人民幣 12,225,000 元(約 12,012,000 港元)。

二零零七年二月九日，多寶龍已收取中國銀泰所支付佔北京吉祥 10.5%股權交易之第五期應付股權轉讓金人民幣 22,870,000 元(約 22,870,000 港元)、應計利息及違約金約人民幣 2,957,000 元(約 2,957,000 港元)。

截至二零零七年六月三十日止，本集團已收取全數股權轉讓金及轉讓全部北京吉祥之股權予中國銀泰。

丹耀大廈(擁有85%)

於二零零七年六月十四日，北京市第二中級人民法院(「法院」)批准北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)清盤，並選派了北京市企業清算事務所有限公司及北京市煒衡律師事務所共同成為丹耀之破產管理人。破產管理人於二零零七年六月十九日已進駐丹耀。

西單項目(擁有29.4%)

截至二零零七年六月三十日止，二號地塊項目中十六戶商業單位已辦理三戶之分戶產權証，而二十六戶個體經營戶中亦已辦理十五戶的分戶產權証。北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)按四號地塊土地轉讓協議項下出售價人民幣 1,220,000,000 元(約 1,150,943,000 港元)中已收回人民幣 1,130,937,000 元(約 1,070,359,000 港元)。因受讓方逾期未付尚餘人民幣 89,063,000 元(約 91,817,000 港元)，故敬遠已通過法律程序追討該筆款項及相關違約金。五號地塊項目銷售給中國聯合通信公司(「中聯通」)之建築面積的土地証及房產証已過戶至中聯通名下，剩餘代價人民幣 39,244,000 元(約 39,244,000 港元)亦已全部收回。八號地塊項目已完成辦理回遷地塊樓宇主要產權証，三百八十一機構戶分戶產權証尚有九戶之分戶產權証尚未辦理，而三百七十二戶回遷居民之產權証則尚有八戶未辦理。九號地塊項目的樓宇銷售工作仍在進行。根據十號地塊項目與北京永安興業房地產公司(「永安興業」)簽訂之土地轉讓框架協議，意向價格為人民幣 110,000,000 元(約 113,402,000 港元)，現已收取人民幣 45,000,000 元(約 45,464,000 港元)。

預計二零零七下半年，二號地塊項目將繼續辦理分戶房產証手續。四號地塊項目將繼續通過法律程序追討土地轉讓協議項下應收剩餘款項人民幣 89,063,000 元(約 91,817,000 港元)及相關違約金。八號地塊項目將繼續辦理分戶房產証手續。九號地塊項目將繼續進行樓宇銷售工作。十號地塊項目將完成辦理土地轉讓手續，並與永安興業簽訂正式土地轉讓協議，及收回剩餘土地轉讓款項人民幣 65,000,000 元(約 67,010,000 港元)。

資產及抵押

本集團的總資產由二零零六年十二月三十一日止的 2,217,546,000 港元下降至二零零七年六月三十日止之 2,089,620,000 港元。本集團的資產淨值由二零零六年十二月三十一日止的 1,875,246,000 港元上升至二零零七年六月三十日之 2,006,239,000 港元。本集團於二零零七年六月三十日並無銀行借款額；而以物業資產作為抵押之銀行借款額於二零零六年十二月三十一日則為 52,376,000 港元。

集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零六年十二月三十一日止的 342,300,000 港元減少至二零零七年六月三十日止之 83,381,000 港元。於二零零七年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為 145,559,000 港元 (二零零六年: 96,394,000 港元)。至於總負債與總資產的比例約為 4% (二零零六年: 15%)。於二零零七年六月三十日，本集團並無銀行貸款及銀行透支 (二零零六年: 52,376,000 港元)，而股東資金則為 2,006,239,000 港元(二零零六年: 1,875,246,000 港元)；因此於二零零七年六月三十日資本負債率為零。於二零零七年六月三十日，本集團之流動資產為 425,010,000 港元(二零零六年: 689,939,000 港元)，相對本集團之流動負債超出 398,788,000 港元(二零零六年: 402,539,000 港元)。由於法院已批准丹耀清盤，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。本集團之業務能產生足夠之現金支付所需。

於二零零七年六月三十日止六個月期間，本集團並無匯率波動風險，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零零七年六月三十日之僱員數目為 51，其中 39 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

本港及全球經濟繼續波動，發展具多種可能性。本集團仍將審慎理財，在完成經營戰略調整的基礎上，平衡需要與可能，機會與風險，繼續尋找有利於本集團發展的投資項目。

購買、出售或贖回本公司之股份

截至二零零七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二零零七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。

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。鑒於本集團仍繼續進行其戰略調整，故暫不實行主席及行政總裁分設制度。主席及行政總裁均繼續由戴小明先生一人擔任。

承董事會命
公司秘書
馮文元

香港，二零零七年九月十一日

於本公告日期，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。

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本公司的網頁 (<http://www.danform.com.hk>) 及聯交所的網頁 (<http://www.hkex.com.hk>) 內登載。