



# 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)

## 二零零八年之中期業績

### 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」)截至二零零八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(未經審核)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	(3)	17,348	15,963
銷售成本		<u>(4,199)</u>	<u>(5,022)</u>
毛利		13,149	10,941
其他收入		8,767	5,828
行政開支		(9,096)	(10,082)
投資物業公平值之變動		9,666	13,103
待售物業撥備之撥回		<u>-</u>	<u>195</u>
經營溢利	(4)	22,486	19,985
財務費用	(5)	-	(6)
應佔聯營公司溢利		<u>188,572</u>	<u>114,313</u>
除稅前溢利		211,058	134,292
稅項撥回/(支出)	(6)	<u>1,760</u>	<u>(2,167)</u>
本期溢利		<u>212,818</u>	<u>132,125</u>
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	(7)	<u>18.74</u>	<u>11.63</u>

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零零八年六月三十日

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、機械及設備	(8) 2,713	322
投資物業	547,443	531,860
租賃土地	4,279	322
聯營公司	1,525,922	1,335,649
可供出售之財務資產	51,106	47,877
	<u>2,131,463</u>	<u>1,916,030</u>
<b>流動資產</b>		
應收款項及預付賬款	(9) 11,431	20,466
應收聯營公司賬款	221,246	232,422
可收回稅項	13	460
現金及銀行結存	184,426	165,901
	<u>417,116</u>	<u>419,249</u>
<b>總資產</b>	<u>2,548,579</u>	<u>2,335,279</u>
<b>權益</b>		
股本	567,803	567,803
儲備	1,888,177	1,674,826
<b>總權益</b>	<u>2,455,980</u>	<u>2,242,629</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	66,291	68,376
<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	(10) 16,877	16,133
應付聯營公司賬款	8,735	7,809
應付稅項	696	332
	<u>26,308</u>	<u>24,274</u>
<b>總負債</b>	<u>92,599</u>	<u>92,650</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>2,548,579</u>	<u>2,335,279</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)  
截至二零零八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
於二零零七年十二月三十一日	567,803	722,563	952,263	2,242,629
匯率變動	-	405	-	405
可供出售之財務資產公平值之變動	-	128	-	128
本期溢利	-	-	212,818	212,818
於二零零八年六月三十日	<u>567,803</u>	<u>723,096</u>	<u>1,165,081</u>	<u>2,455,980</u>
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
一附屬公司清盤時變現	-	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>

## 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之有限公司，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。

本公司及其附屬公司（合稱「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。

中期財務資料已於二零零八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。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證券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二零零七年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

下列與集團有關之新訂及經修訂準則已頒佈但並無提早採納：

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈報（自二零零九年一月一日起生效）
香港財務報告準則第3號（修訂）	業務合併（自對收購日期在二零零九年七月一日或以後開始的首個年度申報期間開始時或以後的業務合併生效）
香港財務報告準則第8號	營運分部（自二零零九年一月一日起生效）

本集團已開始對採納上述新訂及經修訂準則的影響作出評估，惟仍未確定其對本集團之主要會計政策及財務報表的呈報有否帶來重大變更。

## 中期財務資料附註

### (3) 分類資料

(a) 按業務劃分

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	不可攤分 千港元	總數 千港元
截至二零零八年 六月三十日止六個月						
收益	<u>-</u>	<u>10,230</u>	<u>4,494</u>	<u>2,624</u>		<u>17,348</u>
經營溢利	<u>-</u>	<u>16,564</u>	<u>4,362</u>	<u>4,813</u>	(3,253)	<u>22,486</u>
聯營公司應佔 溢利/(虧損)	(1,701)	190,273	-	-		<u>188,572</u>
除稅前溢利						211,058
稅項撥回						<u>1,760</u>
本期溢利						<u>212,818</u>
截至二零零七年 六月三十日止六個月						
收益	<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						(6)
聯營公司應佔 溢利/(虧損)	(8,551)	122,864	-	-		<u>114,313</u>
除稅前溢利						134,292
稅項支出						<u>(2,167)</u>
本期溢利						<u>132,125</u>

## 中期財務資料附註

### (3) 分類資料(續)

#### (b) 按地區市場劃分

	二零零八年		二零零七年	
	收益 千港元	分類業績 千港元	收益 千港元	分類業績 千港元
香港	17,246	20,765	13,851	18,814
中國大陸	102	1,721	2,112	1,171
	<u>17,348</u>	<u>22,486</u>	<u>15,963</u>	<u>19,985</u>
			二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
<b>資產總額</b>				
香港			876,849	862,538
中國大陸			145,808	137,092
			<u>1,022,657</u>	<u>999,630</u>
聯營公司			1,525,922	1,335,649
			<u>2,548,579</u>	<u>2,335,279</u>

資產總額乃按所在地方之資產劃分。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>資本開支</b>		
香港	1,195	12
中國大陸	27	-
	<u>1,222</u>	<u>12</u>

資本開支乃按所在地方之資產劃分。

### (4) 經營溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營溢利已計入下列各項：		
租金收入毛利	10,230	11,387
投資物業之開支	(3,280)	(4,139)
租金收入淨額	6,950	7,248
匯兌收益	5,614	4,780
及扣除：		
僱員成本(包括董事酬金)	6,034	6,604
折舊及攤銷	161	90
土地及樓宇之經營租賃租金	1,388	1,297

## 中期財務資料附註

### (5) 財務費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他貸款利息	-	6

### (6) 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期		
香港	20	-
中國	364	-
	384	-
遞延	(2,144)	2,167
	<u>(1,760)</u>	<u>2,167</u>

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零零七年：17.5%）作出準備。在中國內地產生之利得稅按中國內地現行適用之稅率作出準備。

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 19,423,000 港元（二零零七年：28,450,000 港元）。

### (7) 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股東應佔溢利 212,818,000 港元（二零零七年：132,125,000 港元）及期內 1,135,606,132 股（二零零七年：1,135,606,132 股）已發行普通股份計算。由於兩段期間並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份，故每股攤薄溢利相等於每股基本溢利。

### (8) 物業、機器及設備

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面淨值	322	501
匯率變動	3	5
添置	2,533	12
折舊	(145)	(88)
一附屬公司清盤	-	(65)
於六月三十日之賬面淨值	<u>2,713</u>	<u>365</u>

## 中期財務資料附註

### (9) 應收款項及預付賬款

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
業務應收款項	3,410	3,145
其他應收款項	6,192	4,706
預付賬款及按金	1,829	12,615
	<u>11,431</u>	<u>20,466</u>

業務應收款項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。本集團業務應收款項扣除撥備及根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
30 日內	1,108	1,504
31 至 60 日	823	385
61 至 90 日	571	298
超過 90 日	908	958
	<u>3,410</u>	<u>3,145</u>

### (10) 應付款項及應計費用

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	291	129
其他應付款項	14,008	14,263
應計營運支出	2,578	1,741
	<u>16,877</u>	<u>16,133</u>

本集團應付業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
30 日內	<u>291</u>	<u>129</u>

## 中期財務資料附註

### (11) 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：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一年內	2,254	2,515
一年至五年	3,193	4,320
	<u>5,447</u>	<u>6,835</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：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一年內	15,884	15,549
一年至五年	27,634	31,760
超過五年	-	514
	<u>43,518</u>	<u>47,823</u>

## 中期財務資料附註

### (12) 一附屬公司之清盤

如二零零七年度全年財務報表附註 30(b) 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，本公司已申請丹耀清盤，及獲北京市第二中級人民法院（「法院」）接納考慮，丹耀之營運隨後在法院監管下進行，而本集團繼續維持及控制其日常運作。於二零零七年六月十四日，法院批准丹耀清盤，本集團不再控制丹耀營運。因此，本集團自二零零七年六月十四日起停止綜合丹耀之財務報表。

### (13) 關連人士交易

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
聯營公司之物業管理收入	<u>2,729</u>	<u>2,021</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

本公司董事會議決不建議派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：無）。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月期間之收益為 17,348,000 港元，較二零零七年同期增加 1,385,000 港元或上升約 9%。收益上升主要原因是來自非上市投資股息收入及香港物業管理服務收入增加所致。

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為 212,818,000 港元，而二零零七年同期之股東應佔溢利則為 132,125,000 港元。該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

於二零零八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 83% 及 97%，而位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為 73%。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住宅物業出租水平上升所致。

## 北京業務

### 王府井項目

#### 丹耀大廈 (擁有85%)

北京丹耀房地產有限公司破產管理人(「破產管理人」)於二零零八年四月十六日和二零零八年五月十二日召開了兩次債權人會議，議決對北京丹耀房地產有限公司名下資產進行公開整體拍賣。受破產管理人的委託，北京產權交易所和北京亞特蘭國際拍賣有限公司先後定於二零零八年六月十八日和二零零八年七月十八日舉行拍賣會，但兩次拍賣會均流拍。二零零八年七月二十四日破產管理人召開債權人委員會會議，經協商後確定整體拍賣的資產變現方案不變，洽商協議轉讓，爭取盡早變現破產財產。

此外，丹耀大廈商場的經營情況基本穩定。商場四層北京王府井全聚德烤鴨店已開始對外營業。

#### 西單項目 (擁有29.4%)

截至二零零八年六月三十日止，二號地塊項目中十六戶商業單位已辦理四戶之分戶產權証，而二十六戶個體經營戶中亦已辦理十六戶的分戶產權証。七號地塊項目已規劃定位為公共綠地，尚未動工。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。九號地塊項目之樓宇維護設備運行正常進行，惟北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)在未經敬安投資有限公司(「敬安」)同意情況下於二零零八年五月三十日與敬遠公司一方股東北京華融綜合投資有限公司之關聯公司北京華融基礎設施投資有限公司(以下簡稱「華融基設」)簽訂了九號樓買賣協議，華融基設支付人民幣 120,000,000 元(約 134,830,000 港元)購樓預付款。敬安公司已致函敬遠公司以及另兩方股東，要求盡快糾正此項不當之股東關連交易及相關事宜。十號地塊項目之土地轉讓工作仍在繼續辦理中，根據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，於二零零八年上半年再收取土地受讓方北京永安興業房地產公司人民幣 60,000,000 元(約 65,815,000 港元)，買賣合約所定之價格人民幣 110,000,000 元(約 116,993,000 港元)已累計收取人民幣 105,000,000 元(約 111,279,000 港元)。

預計二零零八下半年，二號地塊項目將繼續辦理分戶房產証手續。七號地塊項目將完成按規劃應實現之地塊綠化工作。八號地塊項目將繼續辦理分戶房產証手續。九號地塊項目，敬安公司將繼續與各股東協商，力圖糾正前述關連交易的錯失。十號地塊項目將完成辦理土地轉讓手續，並收回剩餘土地轉讓之餘款人民幣5,000,000元(約5,714,000港元)。

## 資產及抵押

本集團的總資產由二零零七年十二月三十一日止的 2,335,279,000 港元上升至二零零八年六月三十日止之 2,548,579,000 港元。本集團的資產淨值由二零零七年十二月三十一日止的 2,242,629,000 港元上升至二零零八年六月三十日之 2,455,980,000 港元。本集團於二零零八年六月三十日並無銀行借款額。

## 本集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零七年十二月三十一日止的 92,650,000 港元輕微減少至二零零八年六月三十日止之 92,599,000 港元。於二零零八年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為 184,426,000 港元 (二零零七年: 165,901,000 港元)。至於總負債與總資產的比例約為 4% (二零零七年: 4%)。於二零零八年六月三十日，本集團並無銀行貸款及銀行透支 (二零零七年: 無)，而其總權益則為 2,455,980,000 港元(二零零七年: 2,242,629,000 港元)；因此於二零零八年六月三十日資本負債率為零(二零零七年: 零)。於二零零八年六月三十日，本集團之流動資產為 417,116,000 港元(二零零七年: 419,249,000 港元)，相對本集團之流動負債超出 390,808,000 港元(二零零七年: 394,975,000 港元)。於二零零八年三月三日開始，本集團已獲得一銀行給予銀行資金融通，包括透支備用信貸及循環短期貸款最高額各達 25,000,000 港元，合計 50,000,000 港元。

於二零零八年六月三十日止六個月期間，人民幣兌換港元的匯率處於上升趨勢，結果以人民幣結算之銀行存款之匯兌收益為 5,495,000 港元。除上述所披露外，本集團並無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，本集團於二零零八年六月三十日之僱員數目為 50，其中 38 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

本集團經數年調整，經營穩定，值此環球經濟愈加不穩定，不明朗時期，仍將靜觀其變，審慎理財把握機會，徐圖發展。

## 購買、出售或贖回本公司之股份

截至二零零八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二零零八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。

## 審核委員會審閱

截至二零零八年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審計，惟已由羅兵咸會計師事務所按照香港會計師公會頒布的香港《相關服務準則》第4400號「就財務信息執行協定程序的委聘工作」的規定執行有關協定程序。此外，截至二零零八年六月三十日止六個月的中期業績已由本集團的審核委員會審閱。

## 企業管治常規守則

本公司致力於切合實際情況之範圍內維持高水平的企業管治常規。除以下所述的上市規則附錄十四之企業管治常規守則條文有所偏離外，本公司在截至二零零八年六月三十日止六個月的會計期間內，已遵從載於上市規則附錄十四之企業管治常規守則中的全部守則條文。

### 守則條文A.2.1

此守則規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

本集團之主席與行政總裁仍由戴小明先生一人兼任。鑒於本集團仍處於戰略調整期，故暫不實行主席和行政總裁分設的制度，以維持管治及管理之效率。董事會將定期檢討此安排。

承董事會命  
公司秘書  
馮文元

香港，二零零八年九月十一日

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。

本中期業績公告登載於本公司的網頁 (<http://www.danform.com.hk>) 及聯交所發放發行人資訊的專用網站 (<http://www.hkex.com.hk>)。二零零八年中中期業績報告 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於二零零八年九月二十五日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。