

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

二零零九年之中期業績

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」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核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)

截至二零零九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
	附註	千港元	千港元
收益	(4)	17,102	17,348
其他收入		637	2,976
其他淨(虧損)/溢利		(205)	5,791
租金及差餉		(1,480)	(1,760)
樓宇管理費		(2,375)	(2,148)
僱員成本(包括董事酬金)		(7,237)	(6,034)
折舊及攤銷		(341)	(161)
維修及保養		(604)	(509)
行政開支		(3,360)	(2,683)
投資物業公平值之變動		(14,830)	9,666
經營(虧損)/溢利	(5)	(12,693)	22,486
應佔聯營公司溢利		83,565	188,572
除稅前溢利		70,872	211,058
稅項撥回	(6)	3,088	1,760
本期溢利		73,960	212,818
			港仙
每股溢利			
基本及攤薄	(7)	6.52	18.74

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期內溢利	<u>73,960</u>	<u>212,818</u>
其他全面收益		
可作出售財務資產之公平值變動	55	128
幣值換算差別	<u>-</u>	<u>405</u>
期內其他全面收益	<u>55</u>	<u>533</u>
期內總全面收益	<u><u>74,015</u></u>	<u><u>213,351</u></u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 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)	3,327	3,598
投資物業		506,895	519,941
預付租賃土地		4,217	4,248
聯營公司		1,305,528	1,281,975
可供出售之財務資產		23,230	23,175
		<u>1,843,197</u>	<u>1,832,937</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	(9)	14,919	12,598
應收聯營公司賬款		252,912	204,081
可收回稅項		20	2
現金及銀行結存		216,253	205,565
		<u>484,104</u>	<u>422,246</u>
總資產		<u>2,327,301</u>	<u>2,255,183</u>
權益			
股本		566,954	567,803
儲備		1,672,022	1,597,742
總權益		<u>2,238,976</u>	<u>2,165,545</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		59,334	62,334
流動負債			
應付款項及應計費用	(10)	17,688	17,224
應付聯營公司賬款		11,161	9,868
應付稅項		142	212
		<u>28,991</u>	<u>27,304</u>
總負債		<u>88,325</u>	<u>89,638</u>
總權益及負債		<u>2,327,301</u>	<u>2,255,183</u>
淨流動資產		<u>455,113</u>	<u>394,942</u>
總資產減流動負債		<u>2,298,310</u>	<u>2,227,879</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)
截至二零零九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
於二零零八年十二月三十一日	567,803	695,162	902,580	2,165,545
回購普通股	(849)	265	-	(584)
期內總全面收益	-	55	73,960	74,015
於二零零九年六月三十日	<u>566,954</u>	<u>695,482</u>	<u>976,540</u>	<u>2,238,976</u>
於二零零七年十二月三十一日	567,803	722,563	952,263	2,242,629
期內總全面收益	-	533	212,818	213,351
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>

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。

中期財務資料已於二零零九年九月十四日獲董事會批准。

(2) 損益表之呈報

董事們持續檢閱本公司之財務報表以保證遵守有關會計準則及規則及考慮其對讀者是否恰當及有用。由於此持續的檢閱，我們已將綜合損益表之編排由以功能編排改變為以「開支性質」之編排。相對之數據已重新敘述。我們相信此編排之修訂令讀者更了解本公司之業務。以「開支性質」之編排亦使我們與主競爭者更一致及更密切連繫管理層檢閱內部表現之方式。

(3) 編製基準

中期財務資料根據歷史成本法編制，就投資物業、可供出售財務資產以及按公平值列賬而作出修訂，並符合香港會計師公會頒佈之會計準則34《中期財務報告》。

除以下說明外，中期財務資料之會計政策及計算方法與編制截至二零零八年十二月三十一日止年度賬目所採用者一致。

採納新訂／經修訂財務準則

在二零零九年，本集團採納下列與其業務相關的「財務準則」新會計準則、修訂及詮釋。

會計準則1（修訂）	財務報表的呈報
會計準則23（修訂）	借貸成本
財務準則8	營運分部
財務準則7修訂	改善金融工具的披露
香港會計師公會於二零零八年十月公佈對有關財務準則之年度修訂	
- 會計準則1修訂	財務報表的呈報
- 會計準則10修訂	期內報告後事項
- 會計準則16修訂	物業、機器及設備
- 會計準則23修訂	借貸成本
- 會計準則27修訂	綜合及獨立財務報表
- 會計準則28修訂	聯營公司投資

中期財務資料附註

- 會計準則34修訂	中期財務報告
- 會計準則36修訂	資產減值
- 會計準則39修訂	金融工具：確認及計量
- 會計準則40修訂	物業投資
- 財務準則7修訂	金融工具：披露

除了採納會計準則1（修訂）及財務準則8的分部資料後，非股東權益變化在綜合全面收益表中呈報外，於報告期內，本集團已評估採納該等新會計準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策，均無任何重大改變。

已修訂準則、詮釋及尚未生效之準則

		於會計年度或以後生效
會計準則27（修訂）	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
會計準則39 修訂	金融工具：確認及計量	二零零九年七月一日
財務準則3（修訂）	企業合併	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋17	向股東分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港會計師公會於二零零九年五月公佈對有關財務準則之年度修訂		
會計準則7 修訂	現金流量表	二零一零年一月一日
會計準則17 修訂	租賃	二零一零年一月一日
會計準則36 修訂	資產減值	二零一零年一月一日
財務準則8 修訂	營運分部	二零一零年一月一日

於報告期內，集團並未提前應用上述公佈之有關其營運現有準則之修訂及詮釋，目前未能確定採納後會否對集團之會計政策及財務報表帶來重大改變。

中期財務資料附註

(4) 收益及分部資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業的租金	11,058	10,230
物業管理費	4,994	4,493
非上市投資之股息收入	1,050	2,625
	<u>17,102</u>	<u>17,348</u>

本公司的董事會已確認為最高的營運決策者。董事會審閱本集團中期報告予以評定本集團物業及物業管理的表現。董事會以稅後盈利為計量基準，評定個別營業部份的表現。

由於本集團財務資料對本集團表現評價已包含管理層資料，因此並無對本集團的收入及經營盈利的貢獻作分部分析。

(5) 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營溢利已計入下列各項：		
租金收入總值	11,058	10,230
投資物業之開支	(3,373)	(3,280)
租金收入淨額	7,685	6,950
匯兌（虧損）/收益	(344)	5,614

中期財務資料附註

(6) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期		
香港	(88)	20
中國	-	364
	<u>(88)</u>	<u>384</u>
遞延	<u>(3,000)</u>	<u>(2,144)</u>
	<u>(3,088)</u>	<u>(1,760)</u>

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零零八年：16.5%) 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。

(7) 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股東應佔溢利 73,960,000 港元 (二零零八年：212,818,000 港元) 及期內 1,133,908,132 股(二零零八年：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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面淨值	3,598	322
匯率變動	-	3
添置	39	2,533
折舊	(310)	(145)
於六月三十日之賬面淨值	<u>3,327</u>	<u>2,713</u>

中期財務資料附註

(9) 應收款項、預付賬款及按金

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一 日 千港元
業務應收款項	4,387	3,892
其他應收款項	6,516	5,875
預付賬款及按金	4,016	2,831
	<u>14,919</u>	<u>12,598</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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一 日 千港元
30 日內	1,020	1,741
31 至 60 日	682	569
61 至 90 日	1,147	273
超過 90 日	1,538	1,309
	<u>4,387</u>	<u>3,892</u>

中期財務資料附註

(10) 應付款項及應計費用

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	149	17
其他應付款項	14,824	14,499
應計營運支出	2,715	2,708
	<u>17,688</u>	<u>17,224</u>

本集團應付業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
30 日內	<u>149</u>	<u>17</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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	2,254	2,254
一年至五年	939	2,066
	<u>3,193</u>	<u>4,320</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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	15,520	15,051
一年至五年	21,602	23,133
	<u>37,122</u>	<u>38,184</u>

(c) 資本承擔

於結算日已訂約但仍未產生的資本開支如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
維修及保養	1,500	-
物業、機械及設備	-	1,091
	<u>1,500</u>	<u>1,091</u>

中期財務資料附註

(12) 關連人士交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
聯營公司之物業管理收入	<u>2,916</u>	<u>2,729</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。

(13) 於結算日後發生之事項

- (a) 於二零零九年六月十八日，董事會建議向股東派送紅股，有關基準為於二零零九年七月十四日每持有十股現有股份可獲派送一股紅股。紅股是以入賬列作繳足股款方式發行並由二零零九年七月十四日之發行日期起與現有股份享有同等權益。派送紅股已通過本公司股份溢價賬內 56,695,407 港元的資本化方式進行。以已發行的 1,133,908,132 股股份每股面值 0.50 港元計算，已發行了 113,390,813 股每股面值 0.50 港元紅股。本公司之股份於結算日為 566,954,066 港元，於派送紅股後增加至 623,649,473 港元。有關派送紅股之詳情已於本公司二零零九年六月十八日之公告內詳述。
- (b) 於二零零九年七月二十八日，本公司與第三者就購買一位於香港之物業訂立臨時買賣合約，現金代價為 69,255,000 港元。本公司已於二零零九年七月二十八日支付 3,462,750 港元作為首期訂金，本公司亦於二零零九年八月十二日再支付訂金 3,462,750 港元，餘額 62,329,500 港元將於二零零九年十二月三十一日或之前完成購入該物業時支付。有關收購物業之詳情已於本公司二零零九年七月三十一日之公告內詳述。

中期股息

本公司董事會議決不建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息（二零零八年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月期間之收益為17,102,000港元，較二零零八年同期減少246,000港元或減少約1.42%。收益減少主要原因是來自股息收入減少所致。

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為 73,960,000 港元，而二零零八年同期之股東應佔溢利則為 212,818,000 港元。該溢利減少主要是本集團所持物業之公平值減值及聯營公司所持物業之公平值增值減少所致。

香港業務

房地產

於二零零九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 81% 及 86%，而位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為 74%。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出租水平上升所致。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈（擁有85%）

於二零零九年八月，北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）破產管理人與一家收購人簽署了以總價人民幣 290,000,000 元（約 329,545,000 港元）轉讓丹耀名下資產的協議，並提交丹耀債權人會議審議批准。於二零零九年九月三日，丹耀第五次債權人會議表決通過了該變現方案。根據破產程序，預計於二零零九年年底前，在實現變現方案的同時，將進入制定債務清償方案階段。

西單項目（擁有29.4%）

截止二零零九年六月三十日止，九號地塊項目售予匯通投資有限公司的北京敬遠國際公寓相關的房屋產權轉移過戶手續已全部辦理完畢。十號地塊項目方面，至二零零九年上半年，北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）累計收取土地受讓方北京永安興業房地產公司有關十號地塊專案轉讓協議款人民幣 105,000,000 元（約 111,279,000 港元），而雙方約定的交易總價格為人民幣 110,000,000 元（約 116,993,000 港元），待相關的項目手續最終辦理完成，當可收取該筆轉讓款餘額人民幣 5,000,000 元（約 5,682,000 港元）。而其他地塊項目均已進入最後階段。

預計二零零九年下半年，在三方股東（北京華融綜合投資公司、華潤置地（北京）股份有限公司及敬安投資有限公司）同意結束營業及進行清算後，敬遠將開始終止的清算工作。

資產及抵押

本集團的總資產由二零零八年十二月三十一日止的 2,255,183,000 港元上升至二零零九年六月三十日止之 2,327,301,000 港元。本集團的資產淨值由二零零八年十二月三十一日止的 2,165,545,000 港元上升至二零零九年六月三十日之 2,238,976,000 港元。本集團於二零零九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

本集團之總負債由二零零八年十二月三十一日止的 89,638,000 港元輕微減少至二零零九年六月三十日止之 88,325,000 港元。於二零零九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為 216,253,000 港元（二零零八年：205,565,000 港元）。至於總負債與總資產的比例約為 4%（二零零八年：4%）。於二零零九年六月三十日，本集團並無銀行貸款及銀行透支（二零零八年：無），而其總權益則為 2,238,976,000 港元（二零零八年：2,165,545,000 港元）。於二零零九年六月三十日，本集團之流動資產為 484,104,000 港元（二零零八年：422,246,000 港元），相對本集團之流動負債超出 455,113,000 港元（二零零八年：394,942,000 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，包括透支備用信貸最高額達 25,000,000 港元及循環短期貸款現時最高額達 22,000,000 港元，合計 47,000,000 港元。

於二零零九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，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零零九年六月三十日之僱員數目為 44，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。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

因應各國政府舉資入市,全球大部地區經濟不同程度回穩,惟造成此次全球金融海嘯的原因及條件仍未盡釋,盡除。故本集團仍秉對困難的估計寧重毋輕,對時間的估計寧長毋短之旨,審慎以待,靜觀其變,把握機會,徐圖發展。

購買、出售或贖回本公司之股份

於二零零九年一月一日至二零零九年七月三十一日期間內,本公司於聯交所購回合共1,698,000股每股面值0.50港元之普通股,總代價為573,615港元。所有被購回股份已被註銷。

購回日期	所購回普通股總數	每股股份價格 港元	總代價 港元
二零零九年一月二十一日	552,000	0.315	173,880
二零零九年二月十八日	44,000	0.350	15,400
二零零九年二月二十三日	19,000	0.350	6,650
二零零九年二月二十五日	200,000	0.350	70,000
二零零九年二月二十六日	300,000	0.350	105,000
二零零九年二月二十七日	310,000	0.350	108,500
二零零九年三月四日	273,000	0.345	94,185
	<u>1,698,000</u>		<u>573,615</u>

董事認為上述股份乃按每股面值及資產淨值之折讓價購回,以致當時已發行股份之每股資產淨值增加。

除上述所披露者外,本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年六月三十日的六個月期間內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

董事進行證券交易

本公司已採納載於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二零零九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

截至二零零九年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審計，惟已由羅兵咸永道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，截至二零零九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，本公司在截至二零零九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。

鑒於目前態勢，本集團仍不實行主席及行政總裁分設制度。董事會認為此架構不會影響董事會與管理層兩者之間的權力和職權的平衡。

承董事會命
公司秘書
馮文元

香港，二零零九年九月十四日

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>)。二零零九年年中期業績報告 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於二零零九年九月二十五日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。