

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)

二零一零年之中期業績

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」)截至二零一零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)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	(3)	19,532	17,102
其他收入		441	637
其他淨溢利/(虧損)	(4)	436	(205)
租金及差餉		(1,597)	(1,480)
樓宇管理費		(2,484)	(2,375)
僱員成本(包括董事酬金)		(6,874)	(7,237)
折舊及攤銷		(1,707)	(341)
維修及保養		(232)	(604)
行政開支		(4,695)	(3,360)
投資物業之公平值變動		16,135	(14,830)
經營溢利/(虧損)	(5)	18,955	(12,693)
應佔聯營公司溢利		229,834	83,565
除稅前溢利		248,789	70,872
稅項(支出)/撥回	(6)	(3,023)	3,088
本期溢利		245,766	73,960
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	(7)	19.70	6.52

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
期內溢利	<u>245,766</u>	<u>73,960</u>
其他全面收益如下：		
可供出售金融資產之公平值變動	(4,233)	55
幣值換算調整	<u>104</u>	<u>-</u>
期內其他全面（虧損）/收益，除稅後	<u>(4,129)</u>	<u>55</u>
期內總全面收益	<u>241,637</u>	<u>74,015</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)
於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 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)	68,502	50,160
投資物業		562,595	558,156
租賃土地		3,839	3,869
聯營公司		1,875,734	1,645,900
可供出售之金融資產	(9)	25,029	29,262
		2,535,699	2,287,347
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	(10)	13,630	12,687
應收聯營公司賬款		232,745	244,019
現金及銀行結存		170,405	157,862
		416,780	414,568
總資產		2,952,479	2,701,915
權益			
股本		623,649	623,649
儲備		2,224,695	1,983,058
總權益		2,848,344	2,606,707
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		65,986	63,798
流動負債			
應付款項及應計費用	(11)	23,321	18,629
應付聯營公司賬款		13,599	12,383
應付稅項		1,229	398
		38,149	31,410
總負債		104,135	95,208
總權益及負債		2,952,479	2,701,915
淨流動資產		378,631	383,158
總資產減流動負債		2,914,330	2,670,505

簡明綜合權益變動表(未經審核)
截至二零一零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
於二零零九年十二月三十一日	623,649	644,818	1,338,240	2,606,707
期內溢利	-	-	245,766	245,766
可供出售金融資產之公平值變動	-	(4,233)	-	(4,233)
幣值換算調整	-	104	-	104
期內其他全面虧損	-	(4,129)	-	(4,129)
期內總全面收益	-	(4,129)	245,766	241,637
於二零一零年六月三十日	623,649	640,689	1,584,006	2,848,344
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)
期內溢利	-	-	73,960	73,960
可供出售金融資產之公平值變動	-	55	-	55
期內其他全面收益	-	55	-	55
期內總全面收益	-	55	73,960	74,015
於二零零九年六月三十日	566,954	695,482	976,540	2,238,976

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。註冊地址為香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓。

本集團之主要業務為物業租賃及物業管理。

中期財務資料已於二零一零年八月二十六日獲董事會批准。

(2) 編制基準

中期財務資料是根據香港財務報告準則（「財務準則」）編制。中期財務資料已按照歷史成本法編制，就投資物業及可供出售金融資產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》。

除以下披露外，中期財務資料之會計政策及計算方法與編制截至二零零九年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

採納新訂/經修訂財務準則

在二零一零年，本集團已採納與本集團業務相關的修訂「財務準則」及會計準則如下：

會計準則 7 修訂	現金流量表
會計準則 36 修訂	資產減值
會計準則 27（經修訂）	合併財務報表及獨立財務報表
財務準則 3（經修訂）	業務合併
財務準則 8 修訂	業務分類

於二零零九年五月公佈對財務準則之年度修訂

會計準則 1 修訂	呈列財務報表
會計準則 7 修訂	現金流量表
會計準則 18 修訂	收益
會計準則 36 修訂	資產減值
財務準則 8 修訂	業務分類

本集團已評估採納該等經修訂準則及修訂後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表，均無任何重大改變。

(2) 編制基準 (續)

相關但尚未生效之準則及已修訂準則

<u>新訂或經修訂準則</u>		<u>於會計年度或以後生效</u>
會計準則 24 (經修訂)	關聯人士的披露	二零一一年一月一日
財務準則 9	金融工具	二零一三年一月一日

於二零一零年五月公佈對財務準則之年度修訂

財務準則 3 (經修訂)	業務合併	二零一零年七月一日
會計準則 1	呈列財務報表	二零一一年一月一日
會計準則 27	合併財務報表及獨立財務報表	二零一一年一月一日
會計準則 34	中期財務報表	二零一一年一月一日
財務準則 7	金融工具：披露	二零一一年一月一日

本集團目前並未提前應用上述公佈之新準則及已修訂準則，亦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。

(3) 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業的租金	13,856	11,058
物業管理費	4,776	4,994
非上市投資之股息收入	900	1,050
	<u>19,532</u>	<u>17,102</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類分析。

(4) 其他淨溢利/（虧損）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
淨匯兌收益/（虧損）	148	(344)
出售投資物業收益	288	-
其他	-	139
	<u>436</u>	<u>(205)</u>

(5) 經營溢利/（虧損）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營溢利/（虧損）已扣除下列各項：		
投資物業之開支	3,175	3,373
壞帳撥備	207	732
	<u>3,382</u>	<u>4,105</u>

(6) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期		
香港	835	(88)
中國	16	-
	<u>851</u>	<u>(88)</u>
遞延	2,172	(3,000)
	<u>3,023</u>	<u>(3,088)</u>

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零零九年：16.5%）作出撥備。在中國內地產生之稅項亦已根據中國內地現時適用之稅率作出撥備。

(7) 每股溢利

每股基本溢利乃根據本集團權益持有人應佔溢利 245,766,000 港元（二零零九年：73,960,000 港元）及期內 1,247,298,945 股（二零零九年：1,133,908,132 股）已發行普通股份而計算。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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日之賬面淨值	50,160	3,598
匯率調整	8	-
轉移自投資物業	6,300	-
添置	13,711	39
折舊	(1,677)	(310)
於六月三十日之賬面淨值	<u>68,502</u>	<u>3,327</u>

(9) 可供出售之金融資產

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
非上市股份		
- 按公平值	15,424	21,052
- 按成本(註)	1,138	-
會籍債券	8,467	8,210
	<u>25,029</u>	<u>29,262</u>

註：

於二零一零年六月三十日，董事會認為若干可供出售之金融資產（其以前年度之入賬價值是以公平值計量）的公平值並不能可靠地計量，因為近期沒有由具充份資訊的自願人士進行公平交易，而可供出售之金融資產的將來現金流量亦不能夠可靠地確定。故此於二零一零年六月三十日，可供出售之金融資產按成本入賬。截至二零一零年六月三十日止，5,463,000港元之相關投資重估儲備已撥回於綜合全面收益表內。

(10) 應收款項、預付賬款及按金

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
業務應收款項	5,296	4,296
其他應收款項	6,482	6,094
預付賬款及按金	1,852	2,297
	<u>13,630</u>	<u>12,687</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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
30日內	3,209	2,573
31至60日	1,000	414
61至90日	156	261
超過90日	931	1,048
	<u>5,296</u>	<u>4,296</u>

(11) 應付款項及應計費用

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	17	26
其他應付款項	20,637	15,708
應計營運支出	2,667	2,895
	<u>23,321</u>	<u>18,629</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
30 日內	<u>17</u>	<u>26</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應付租賃租金按下列年期支付：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
一年內	986	2,096
一年至五年	4	-
	<u>990</u>	<u>2,096</u>

(12) 承擔(續)

(b) 應收經營租賃租金

有關投資物業之不可解除經營租賃下之未來最低應收租賃租金按下列年期收取:

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
一年內	21,498	17,529
一年至五年	24,830	24,206
超過五年	672	773
	<u>47,000</u>	<u>42,508</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:

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
物業、機械及設備	-	13,059

(13) 關聯方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
聯營公司之物業管理收入	<u>2,709</u>	<u>2,916</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二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（二零零九年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間之收益為19,532,000港元，較二零零九年同期增加2,430,000港元或增加約14%。收益增加主要原因是來自租金收入增加所致。

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為 245,766,000 港元，而二零零九年同期之股東應佔溢利則為 73,960,000 港元。該溢利增加主要是本集團所持之投資物業之公平值增值及聯營公司所持之投資物業之公平值增值增加所致。

香港業務

房地產

於二零一零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 71% 及 88%，而位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為 98%。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%）

根據北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）破產管理人與一家收購人於二零零九年八月簽署的轉讓丹耀名下資產的協定，至二零一零年一月，丹耀已收到轉讓款共計人民幣 110,000,000 元（約 125,000,000 港元）。根據該協定的規定，收購人將在相關產權過戶手續完成時支付轉讓款餘款人民幣 180,000,000 元（約 206,897,000 港元）。丹耀破產管理人已向政府有關部門提出辦理產權過戶之申請，相關手續在辦理之中。

北京業務(續)

王府井項目(續)

西單項目(擁有29.4%)

於二零零六年六月十九日，北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）與受讓方北京永安興業房地產公司（「永安興業」）簽署協議，以人民幣 110,000,000 元（約 116,993,000 港元）的總價轉讓十號地塊項目（「該地塊項目」）。至二零零九年十二月三十一日，敬遠已收到永安興業支付的轉讓款共計人民幣 105,000,000 元（約 111,279,000 港元）。

二零零九年十二月三十日，敬遠、永安興業及其關聯公司北京怡安泰宇經貿有限公司（「怡安泰宇」）三方簽署了「補充協議（二）」，將永安興業在上述<<協議>>項下的全部權利義務轉由怡安泰宇繼續接受。

截至二零一零年六月三十日止，該地塊項目於二零一零年四月十九日，由敬遠與受讓方怡安泰宇簽署了「補充協議書（三）」，該地塊項目轉讓價總額由原人民幣 110,000,000（約 116,993,000 港元）（此前已收取人民幣 105,000,000 元（約 111,279,000 港元））變更爲人民幣 116,000,000 元（約 129,493,000 港元）。於二零一零年四月二十日，怡安泰宇已將該地塊項目轉讓款的餘額人民幣 11,000,000 元（約 12,500,000 港元）支付給敬遠。至此該地塊項目轉讓款已全部收取完畢。

預計二零一零年下半年，鑒於該地塊項目轉讓款已全部付清，按協定規定敬遠應在協議變更後四個月內將該地塊項目產權變更給受讓方的相關申請文件提交政府相關部門。敬遠亦將協助辦理該地塊項目轉讓之過戶手續。

資產及抵押

本集團的總資產由二零零九年十二月三十一日止的 2,701,915,000 港元上升至二零一零年六月三十日止之 2,952,479,000 港元。本集團的資產淨值由二零零九年十二月三十一日止的 2,606,707,000 港元上升至二零一零年六月三十日之 2,848,344,000 港元。於二零一零年六月三十日，用作本集團銀行資金融通抵押之投資物業及物業、機械及設備賬面淨值爲 530,478,000 港元（二零零九年十二月三十一日：523,600,000 港元）已質押與銀行作爲批與本集團銀行借貸之抵押品，而本集團於二零一零年六月三十日期內並無使用該借貸。本集團截至二零一零年六月三十日止並無銀行借款額。

本集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零九年十二月三十一日止的 95,208,000 港元增加至二零一零年六月三十日止之 104,135,000 港元。於二零一零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為 170,405,000 港元 (二零零九年: 157,862,000 港元)。至於總負債與總資產的比例約為 4% (二零零九年: 4%)。於二零一零年六月三十日，本集團並無銀行貸款及銀行透支 (二零零九年: 無)，而其總權益則為 2,848,344,000 港元(二零零九年: 2,606,707,000 港元)。於二零一零年六月三十日，本集團之流動資產為 416,780,000 港元(二零零九年: 414,568,000 港元)，相對本集團之流動負債超出 378,631,000 港元(二零零九年: 383,158,000 港元)。

於二零一零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，本集團於二零一零年六月三十日之僱員數目為 51，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。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

雖近期本港地產市場較前景氣，本集團亦受惠，但全球及本港經濟前景仍多不確定因素，本集團仍將以靜制動，審慎理財，繼續尋求平衡機會與風險的發展途徑。

購買、出售或贖回本公司之股份

截至二零一零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二零一零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

截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審計，該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，本公司在截至二零一零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，二零一零年八月二十六日

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>)。二零一零年中期業績報告 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於二零一零年九月十四日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。