

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)

### 二零一一年之中期業績

#### 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」)截至二零一一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)

截至二零一一年六月三十日止六個月

|              |     | 截至六月三十日止六個月 |         |
|--------------|-----|-------------|---------|
|              |     | 二零一一年       | 二零一零年   |
|              | 附註  | 千港元         | 千港元     |
| 收益           | (3) | 21,668      | 19,532  |
| 其他收入         |     | 795         | 441     |
| 其他淨溢利        | (4) | 32,448      | 436     |
| 租金及差餉        |     | (227)       | (1,597) |
| 樓宇管理費        |     | (2,438)     | (2,484) |
| 僱員成本(包括董事酬金) |     | (6,926)     | (6,874) |
| 折舊及攤銷        |     | (2,526)     | (1,707) |
| 維修及保養        |     | (249)       | (232)   |
| 行政開支         |     | (3,959)     | (4,695) |
| 投資物業之公平值變動   |     | 24,906      | 16,135  |
| 經營溢利         | (5) | 63,492      | 18,955  |
| 應佔聯營公司溢利     |     | 271,406     | 229,834 |
| 除所得稅前溢利      |     | 334,898     | 248,789 |
| 所得稅支出        | (6) | (4,914)     | (3,023) |
| 本期溢利         |     | 329,984     | 245,766 |
|              |     | 港仙          | 港仙      |
| 每股溢利         |     |             |         |
| 基本及攤薄        | (7) | 26.46       | 19.70   |

簡明綜合全面收益表(未經審核)  
截至二零一一年六月三十日止六個月

|                   | 截至六月三十日止六個月  |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 二零一一年<br>千港元 | 二零一零年<br>千港元 |
| 期內溢利              | 329,984      | 245,766      |
| 其他全面收益            |              |              |
| 可供出售金融資產之公平值變動    | 23,024       | (4,233)      |
| 幣值換算調整            | 140          | 104          |
| 期內其他全面收益/（虧損），除稅後 | 23,164       | (4,129)      |
| 期內總全面收益           | 353,148      | 241,637      |

簡明綜合資產負債表(未經審核)  
於二零一一年六月三十日

|                      | 二零一一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|
|                      | 附註                    |                         |
| <b>資產</b>            |                       |                         |
| <b>非流動資產</b>         |                       |                         |
| 物業、機械及設備             | (8) 103,011           | 67,042                  |
| 投資物業                 | 643,170               | 618,124                 |
| 租賃土地                 | 3,780                 | 3,810                   |
| 聯營公司                 | 2,358,304             | 2,086,898               |
| 可供出售之金融資產            | 27,388                | 27,473                  |
|                      | <u>3,135,653</u>      | <u>2,803,347</u>        |
| <b>流動資產</b>          |                       |                         |
| 應收款項、預付賬款及按金         | (9) 43,025            | 12,305                  |
| 應收聯營公司賬款             | 210,527               | 218,953                 |
| 可收回所得稅               | 42                    | 42                      |
| 現金及銀行結存              | 170,232               | 187,965                 |
|                      | <u>423,826</u>        | <u>419,265</u>          |
| <b>非流動資產分類為持有作出售</b> |                       |                         |
| 可供出售之金融資產            | 23,109                | -                       |
| <b>總資產</b>           | <u>3,582,588</u>      | <u>3,222,612</u>        |
| <b>權益</b>            |                       |                         |
| 股本                   | 623,649               | 623,649                 |
| 儲備                   | 2,840,776             | 2,487,628               |
| <b>總權益</b>           | <u>3,464,425</u>      | <u>3,111,277</u>        |
| <b>負債</b>            |                       |                         |
| <b>非流動負債</b>         |                       |                         |
| 遞延稅項負債               | 79,612                | 75,560                  |
| <b>流動負債</b>          |                       |                         |
| 應付款項及應計費用            | (10) 20,527           | 19,933                  |
| 應付聯營公司賬款             | 16,520                | 15,179                  |
| 應付稅項                 | 1,504                 | 663                     |
|                      | <u>38,551</u>         | <u>35,775</u>           |
| <b>總負債</b>           | <u>118,163</u>        | <u>111,335</u>          |
| <b>總權益及負債</b>        | <u>3,582,588</u>      | <u>3,222,612</u>        |
| <b>淨流動資產</b>         | <u>385,275</u>        | <u>383,490</u>          |
| <b>總資產減去流動負債</b>     | <u>3,544,037</u>      | <u>3,186,837</u>        |

簡明綜合權益變動表(未經審核)  
截至二零一一年六月三十日止六個月

|                | 股本<br>千港元 | 其他儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元 | 總額<br>千港元 |
|----------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
| 於二零一零年十二月三十一日  | 623,649   | 643,441     | 1,844,187   | 3,111,277 |
| 期內溢利           | -         | -           | 329,984     | 329,984   |
| 可供出售金融資產之公平值變動 | -         | 23,024      | -           | 23,024    |
| 幣值換算調整         | -         | 140         | -           | 140       |
| 期內其他全面收益       | -         | 23,164      | -           | 23,164    |
| 期內總全面收益        | -         | 23,164      | 329,984     | 353,148   |
| 於二零一一年六月三十日    | 623,649   | 666,605     | 2,174,171   | 3,464,425 |
| 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 |

## 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。

中期財務資料已於二零一一年八月二十九日獲董事會批准。

### (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》。中期財務資料需與根據財務準則編制的截至2010年12月31日止財務報表一併閱讀。

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二零一零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

在二零一一年，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 1       | 呈列財務報表        |
| 會計準則 27      | 綜合財務報表及獨立財務報表 |
| 會計準則 24（經修訂） | 關聯人仕的披露       |
| 財務準則 34      | 中期財務報表        |
| 財務準則 3（經修訂）  | 業務合併          |
| 財務準則 7       | 金融工具：披露       |

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> |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 財務準則 7 修訂       | 金融工具：披露 - 金融資產的轉移 | 二零一一年七月一日         |
| 會計準則 12 修訂      | 遞延所得稅 - 相關資產的回收   | 二零一二年一月一日         |
| 會計準則 1 修訂       | 呈列財務報表            | 二零一二年七月一日         |
| 會計準則 27 (2011)  | 合併和單獨財務報表         | 二零一三年一月一日         |
| 會計準則 28 (2011)  | 聯營及合營投資           | 二零一三年一月一日         |
| 財務準則 9          | 金融工具              | 二零一三年一月一日         |
| 財務準則 10         | 綜合財務報表            | 二零一三年一月一日         |
| 財務準則 11         | 合營安排              | 二零一三年一月一日         |
| 財務準則 12         | 其他實體的權益披露         | 二零一三年一月一日         |
| 財務準則 13         | 公平值計量             | 二零一三年一月一日         |

本集團並未提前應用上述公佈之新或經修訂準則及修訂準則。本集團已評估採納上述會計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的列報，均將無任何重大改變。

香港會計準則 12 修訂，對計量投資物業因按公平值計量而產生的遞延稅項資產或負債的現有原則引入一項例外情況。修訂本引入一項假設，即按公平值計量的投資物業可全數通過出售而收回。管理層將由二零一二年一月一日採納此修訂本，並將對二零一二年一月一日前開始的年度期間追溯應用。

本集團已評估採納香港會計準則12修訂後之影響，認為其修訂對集團之綜合財務報表，將無任何重大改變。

### (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   |               |
|------------|---------------|---------------|
|            | 二零一一年<br>千港元  | 二零一零年<br>千港元  |
| 投資物業的租金    | 14,409        | 13,856        |
| 物業管理費      | 5,121         | 4,776         |
| 非上市投資之股息收入 | 2,138         | 900           |
|            | <u>21,668</u> | <u>19,532</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。

集團的收入主要來自香港。除了價值 15,696,000 港元的非流動資產存在於中國大陸以外，集團的其他非流動資產皆存在於香港。

由於本集團財務資料已提供本集團表現評價的管理層資料，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

|          | 截至六月三十日止六個月   |              |
|----------|---------------|--------------|
|          | 二零一一年<br>千港元  | 二零一零年<br>千港元 |
| 淨匯兌收益    | 238           | 148          |
| 出售投資物業收益 | -             | 288          |
| 撥回呆賬（註）  | 32,210        | -            |
|          | <u>32,448</u> | <u>436</u>   |

#### 附註：

於二零一一年一月二十五日，北京丹耀房地產有限公司（『丹耀』）第六次債權人會議審議通過了丹耀破產管理人提交的『北京丹耀房地產有限公司破產財產變現第一次分派方案』。本集團此次得到的分配額為約人民幣 27,126,000（約 32,210,000 港元）。據此，此應收丹耀款項撥備按議定的額度被撥回損益表。

(5) 經營溢利

|              | 截至六月三十日止六個月  |              |
|--------------|--------------|--------------|
|              | 二零一一年<br>千港元 | 二零一零年<br>千港元 |
| 經營溢利已扣除下列各項： |              |              |
| 投資物業之開支      | 2,987        | 3,175        |
| 壞帳撥備         | -            | 207          |

(6) 所得稅支出

|       | 截至六月三十日止六個月  |              |
|-------|--------------|--------------|
|       | 二零一一年<br>千港元 | 二零一零年<br>千港元 |
| 本期所得稅 |              |              |
| 香港    | 878          | 835          |
| 中國    | -            | 16           |
|       | <u>878</u>   | <u>851</u>   |
| 遞延所得稅 | 4,036        | 2,172        |
|       | <u>4,914</u> | <u>3,023</u> |

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一零年：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 329,984,000 港元（二零一零年：245,766,000 港元）及期內 1,247,298,945 股（二零一零年：1,247,298,945 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

|             | 二零一一年<br>千港元   | 二零一零年<br>千港元  |
|-------------|----------------|---------------|
| 於一月一日之賬面淨值  | 67,042         | 50,160        |
| 匯率調整        | -              | 8             |
| 轉移自投資物業     | -              | 6,300         |
| 添置          | 38,465         | 13,711        |
| 折舊          | (2,496)        | (1,677)       |
| 於六月三十日之賬面淨值 | <u>103,011</u> | <u>68,502</u> |



(9) 應收款項、預付賬款及按金

|         | 二零一一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 業務應收款項  | 3,018                 | 3,780                   |
| 其他應收款項  | 38,642                | 6,159                   |
| 預付賬款及按金 | 1,365                 | 2,366                   |
|         | <u>43,025</u>         | <u>12,305</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如下：

|           | 二零一一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-----------|-----------------------|-------------------------|
| 30 日內     | 2,778                 | 2,139                   |
| 31 至 60 日 | 110                   | 188                     |
| 61 至 90 日 | 37                    | 423                     |
| 超過 90 日   | 93                    | 1,030                   |
|           | <u>3,018</u>          | <u>3,780</u>            |

(10) 應付款項及應計費用

|        | 二零一一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|--------|-----------------------|-------------------------|
| 業務應付款項 | 17                    | 17                      |
| 其他應付款項 | 17,657                | 17,052                  |
| 應計營運支出 | 2,853                 | 2,864                   |
|        | <u>20,527</u>         | <u>19,933</u>           |

本集團業務應付款項之賬齡如下：

|       | 二零一一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 30 日內 | <u>17</u>             | <u>17</u>               |

(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應付租賃租金按下列年期支付：

|       | 二零一一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 一年內   | 65                    | 33                      |
| 一年至五年 | 8                     | -                       |
|       | <u>73</u>             | <u>33</u>               |

(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：

|       | 二零一一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 一年內   | 22,587                | 21,505                  |
| 一年至五年 | 12,851                | 20,672                  |
| 超過五年  | 961                   | 1,649                   |
|       | <u>36,399</u>         | <u>43,826</u>           |

(12) 關聯方交易

|             | 截至六月三十日止六個月  |              |
|-------------|--------------|--------------|
|             | 二零一一年<br>千港元 | 二零一零年<br>千港元 |
| 聯營公司之物業管理收入 | <u>3,047</u> | <u>2,709</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分率計算。

## 中期股息

本公司董事會議決不建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：無）。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月期間之收益為21,668,000港元，較二零一零年同期增加2,136,000港元或增加約11%。收益增加原因是來自租金收入、房地產管理及非上市投資之股息增加所致。

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為 329,984,000 港元，而二零一零年同期之股東應佔溢利則為 245,766,000 港元。該溢利增加 84,218,000 港元或增加 34%主要是本集團及聯營公司所持之投資物業之公平值增值增加，及其他收入 32,210,000 港元因撥回呆賬撥備所致。

### 香港業務

#### 房地產

於二零一一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 75% 及 97%，而位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為 99%。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。

### 北京業務

#### 王府井項目

##### 丹耀大廈（擁有85%）

於二零一一年一月二十五日，北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）第六次債權人會議審議通過了丹耀破產管理人提交的「北京丹耀房地產有限公司破產財產變現第一次分派方案」。本集團此次將得到的分配額為約人民幣 27,126,000 元（約 32,210,000 港元）。現正辦理有關手續，以便將該筆款項由北京匯來本集團。

預計於二零一二年，應可完成丹耀名下財產的轉讓及丹耀破產財產變現分派。本集團其餘應收債款，亦有機會得到部分的償還。

西單項目（擁有29.4%）

根據北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）股東三方（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）於二零一零年十二月簽署的「提前終止協議書」，敬遠在二零一一年年初即開始進行提前終止清算的準備工作。鑒於敬遠的全部資產已不足以償還敬遠債務，敬遠董事會於二零一一年六月十四日作出決議，由敬遠依法向法院提出破產清算申請。現敬遠已委託北京東方恒信律師事務所協助辦理破產清算事宜，相關工作正進行中。

預計二零一一年下半年，敬遠將向法院提交破產清算申請，並根據法院的審理和裁定進入破產程序。

## 資產及抵押

本集團的總資產由二零一零年十二月三十一日止的 3,222,612,000 港元上升至二零一一年六月三十日止之 3,582,588,000 港元。本集團的資產淨值由二零一零年十二月三十一日止的 3,111,277,000 港元上升至二零一一年六月三十日止之 3,464,425,000 港元。於二零一一年六月三十日，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分別為 597,700,000 港元及 5,995,000 港元（二零一零年十二月三十一日：575,420,000 港元及 6,097,000 港元）已質押與銀行作為批與本集團銀行借貸之抵押品，並已於二零一零年十一月到期。銀行同意如有需要將提供資金融通。於二零一一年六月三十日，本集團並無向銀行作出借貸。

## 本集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一零年十二月三十一日止的 111,335,000 港元增加至二零一一年六月三十日止之 118,163,000 港元。於二零一一年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為 170,232,000 港元（二零一零年：187,965,000 港元）。至於總負債與總資產的比例約為 3%（二零一零年：3%）。於二零一一年六月三十日，本集團並無銀行貸款及銀行透支（二零一零年：無），而其總權益則為 3,464,425,000 港元（二零一零年：3,111,277,000 港元）。於二零一一年六月三十日，本集團之流動資產為 423,826,000 港元（二零一零年：419,265,000 港元），相對本集團之流動負債超出 385,275,000 港元（二零一零年：383,490,000 港元）。

於二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團並無重大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，本集團於二零一一年六月三十日之僱員數目為 51 名，其中 43 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

全球及本港經濟乏善可陳，牽一髮動全身愈加脆弱。危機與機會並存，本集團將審時度勢，一保生存，二求發展。

## 購買、出售或贖回本公司之股份

截至二零一一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二零一一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

截至二零一一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，本公司在截至二零一一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  
陳僊熒

香港，二零一一年八月二十九日

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>)。二零一一年中期業績報告 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於二零一一年九月十五日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。