

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)

二零一二年之中期業績

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」)截至二零一二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）

截至二零一二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一二年	二零一一年
		千港元	千港元
	附註		(經重列)
收益	(3)	21,471	21,668
其他收入		879	795
其他淨（虧損）/溢利	(4)	(588)	32,448
租金及差餉		(142)	(227)
樓宇管理費		(2,604)	(2,438)
僱員成本（包括董事酬金）		(8,114)	(6,926)
折舊及攤銷		(2,633)	(2,526)
維修及保養		(460)	(249)
行政開支		(5,921)	(3,959)
投資物業之公平值變動		31,373	24,906
經營溢利	(5)	33,261	63,492
應佔聯營公司溢利		459,875	271,406
除所得稅前溢利		493,136	334,898
所得稅支出	(6)	(4,159)	(4,157)
本期溢利		488,977	330,741
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	(7)	39.20	26.52

提議期內股息詳情披露於簡明綜合財務報告附註8。

簡明綜合全面收益表（未經審核）
截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
期內溢利	<u>488,977</u>	<u>330,741</u>
其他全面收益如下：		
可供出售金融資產之公平值變動	2,943	23,024
幣值換算調整	<u>(165)</u>	<u>140</u>
期內其他全面收益，除稅後	<u>2,778</u>	<u>23,164</u>
期內總全面收益	<u>491,755</u>	<u>353,905</u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）
於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	(9)	92,052	94,484
投資物業		748,544	717,337
租賃土地		3,720	3,750
聯營公司		2,873,432	2,413,557
可供出售之金融資產		32,835	29,892
購買物業之定金		39,530	5,675
		<u>3,790,113</u>	<u>3,264,695</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	(10)	40,787	41,129
應收聯營公司賬款		202,373	253,324
可收回所得稅		12	16
現金及銀行結存		240,345	214,922
		<u>483,517</u>	<u>509,391</u>
總資產		<u>4,273,630</u>	<u>3,774,086</u>
權益			
股本		623,649	623,649
儲備		3,514,678	3,022,923
總權益		<u>4,138,327</u>	<u>3,646,572</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		91,323	87,507
流動負債			
應付款項及應計費用	(11)	22,267	21,570
應付聯營公司賬款		21,395	18,437
應付稅項		318	-
		<u>43,980</u>	<u>40,007</u>
總負債		<u>135,303</u>	<u>127,514</u>
總權益及負債		<u>4,273,630</u>	<u>3,774,086</u>
淨流動資產		<u>439,537</u>	<u>469,384</u>
總資產減去流動負債		<u>4,229,650</u>	<u>3,734,079</u>

簡明綜合權益變動表（未經審核）
截至二零一二年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一零年十二月三十一日， 如前呈報	623,649	637,639	5,802	1,844,187	3,111,277
採納香港會計準則 12 修訂 之結果	-	-	-	2,080	2,080
於二零一零年十二月三十一日， 經重列	<u>623,649</u>	<u>637,639</u>	<u>5,802</u>	<u>1,846,267</u>	<u>3,113,357</u>
期內溢利	-	-	-	330,741	330,741
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	330,741	353,905
於二零一一年六月三十日	<u>623,649</u>	<u>637,639</u>	<u>28,966</u>	<u>2,177,008</u>	<u>3,467,262</u>

簡明綜合權益變動表（未經審核）（續）
截至二零一二年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註 12(a))	特別股本 儲備 千港元 (附註 12(b))	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一一年 十二月三十一日， 如前呈報	623,649	637,639	-	11,232	2,370,698	3,643,218
採納香港會計準則 12 修訂之結果	-	-	-	297	3,057	3,354
於二零一一年 十二月三十一日， 經重列	623,649	637,639	-	11,529	2,373,755	3,646,572
期內溢利	-	-	-	-	488,977	488,977
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	2,943	-	2,943
幣值換算調整	-	-	-	(165)	-	(165)
期內其他全面收益	-	-	-	2,778	-	2,778
期內總全面收益	-	-	-	2,778	488,977	491,755
扣減股份溢價	-	(579,389)	2,655	-	576,734	-
於二零一二年 六月三十日	623,649	58,250	2,655	14,307	3,439,466	4,138,327

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投資、物業租賃及物業管理。

中期財務資料已於二零一二年八月二十二日獲董事會批准。

(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香港財務報告準則（「財務準則」）編制的截至二零一一年十二月三十一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、計算方法、財務風險管理、關建會計估算及判斷與編制截至二零一一年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

採納經修訂財務準則

在二零一二年，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：

財務準則7修訂	金融工具：披露 - 金融資產的轉移
會計準則 12 修訂	遞延所得稅 - 相關資產的回收

香港會計師公會於二零一零年十二月發佈香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：收回相關資產」，於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。該修訂本引入按公平值計量的投資物業可全部透過銷售收回以及遞延稅項可按該基準計量之可駁回假設。

本集團已於截至二零一二年六月止財政期間追溯採納此項修改，採納的影響披露如下。

本集團於二零一一年十二月三十一日按公允價值計量的投資性房地產為717,337,000港元（二零一零年：618,124,000港元）。誠如此修改所規定，本集團假設投資性房地產可透過出售全數收回，根據稅務結果追溯重新計量與此等投資性房地產有關的遞延稅項。

(2) 編制基準 (續)

於二零一一年十二月三十一日之簡明綜合資產負債表及截至二零一一年六月三十日止期間之簡明綜合收益表經重列以反映因採納香港會計準則 12 號修訂本之影響，其詳情載列如下：

對合併資產負債表的影響	二零一二年	二零一一年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
遞延所得稅負債減少	(4,668)	(3,354)
留存收益增加	4,371	3,057
其他儲備增加 - 物業重估儲備	297	297
對合併利潤表的影響	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
所得稅減少	(1,314)	(757)
歸屬於公司所有者的淨利潤增加	1,314	757
基本及攤薄每股收益增加	0.11 港仙	0.06 港仙

本集團已評估採納上述會計準則修訂後之影響，並認為，除會計準則12修訂外，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，均無任何重大改變。

相關但尚未生效之準則及修訂準則

新公佈準則或經修訂準則		於會計年度或以後生效
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19修訂	職工福利	二零一三年一月一日
會計準則27 (2011)	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7修訂	金融工具：披露 - 金融資產的轉移	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
會計準則32修訂	金融工具：列報 - 抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
財務準則7修訂	強制性生效日期及過度性披露	二零一五年一月一日
財務準則9	金融工具	二零一五年一月一日

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。

(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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業的租金	14,459	14,409
物業管理費	5,962	5,121
非上市投資之股息收入	1,050	2,138
	<u>21,471</u>	<u>21,668</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。

集團的收入來自於香港。除了價值 15,694,000 港元（二零一一年：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（虧損）/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
淨匯兌（虧損）/收益	(588)	238
撥回呆賬（註）	-	32,210
	<u>(588)</u>	<u>32,448</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」。據此，此應收款項按議定的額度已於二零一一年六月三十日財務期間被撥回損益表。

(5) 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利已扣除下列各項： 投資物業之開支	<u>3,326</u>	<u>2,987</u>

(6) 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重述)
本期所得稅		
香港	323	878
中國	<u>1</u>	<u>-</u>
	324	878
遞延所得稅	<u>3,835</u>	<u>3,279</u>
	<u>4,159</u>	<u>4,157</u>

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零一一年：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 488,977,000 港元 (二零一一年：330,741,000 港元 (經重列)) 及期內 1,247,298,945 股 (二零一一年：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) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中期，公佈每股普通股 1 港仙 (2011：無)	<u>12,473</u>	<u>-</u>

於二零一二年八月二十二日召開的董事會會議，董事決議於二零一二年九月十九日向於二零一二年九月十日名列本公司股東名冊的股東按每股普通股 1 港仙派付中期股息。

(9) 物業、機器及設備

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日之賬面淨值	94,484	67,042
添置	171	38,465
折舊	(2,603)	(2,496)
於六月三十日之賬面淨值	<u>92,052</u>	<u>103,011</u>

(10) 應收款項、預付賬款及按金

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
業務應收款項	1,779	1,963
其他應收款項	37,828	37,480
預付賬款及按金	1,180	1,686
	<u>40,787</u>	<u>41,129</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：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
30 日內	1,403	1,639
31 至 60 日	290	229
61 至 90 日	83	91
超過 90 日	3	4
	<u>1,779</u>	<u>1,963</u>

(11) 應付款項及應計費用

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	634	276
其他應付款項	17,511	17,496
應計營運支出	4,122	3,798
	<u>22,267</u>	<u>21,570</u>

本集團業務應付款項之賬齡如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
30 日內	<u>634</u>	<u>276</u>

(12) 儲備

本集團在現時及前期間之儲備及變動款額于簡明綜合權益變動表內呈列。

- (a) 於二零一一年十二月九日，本公司股東通過特別股東決議案，批准削減本公司股份溢價。削減股份溢價之目的是削減本公司為數579,389,000港元的股份溢價賬，該削減的數額將用於該撇銷同等數值的本公司累計虧損。於二零一二年二月三日高等法院頒令之確認削減股份溢價賬之蓋印文本已送交香港公司註冊處處長，並於二零一二年二月八日獲正式註冊。
- (b) 根據高等法院頒令，本公司已建立一特別儲備賬，如若本公司的債項尚未支付及如公司開始清盤，本公司承擔有關各債權人之債項或未同意賠償之金額，該儲備賬根據公司條例（第32章）第79B條不能當作已實現之溢利及（若公司維持上市地位）須根據公司條例（第32章）第79C條當作為公司不可分配儲備，或按其他有關法定再規定或修改之規定。這導致2,655,000港元由留存利潤轉至本集團特別資金儲備賬。

(13) 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：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一年內	<u>18</u>	<u>42</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：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一年內	18,710	18,253
一年至五年	31,901	9,019
超過五年	<u>6,269</u>	<u>370</u>
	<u>56,880</u>	<u>27,642</u>

(14) 關聯方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
聯營公司之物業管理收入	<u>3,741</u>	<u>3,047</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

本公司董事會議決派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.01 港元（二零一一年：無）予於二零一二年九月十日登記在股東名冊之股東，該股息將於二零一二年九月十九日派發。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月期間之收益為21,471,000港元，較二零一一年同期增加197,000港元或增加約1%。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。

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為 488,977,000 港元，而二零一一年同期之股東應佔溢利則為 330,741,000 港元。該溢利增加 158,236,000 港元或增加 48%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。

香港業務

房地產

於二零一二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 78% 及 97%，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差別不大。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈（擁有85%）

截止二零一二年七月十八日，本集團已取得北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）破產財產變現第一次分配額人民幣 27,126,000 元（約 32,928,000 港元）。

預計二零一二年底，可能完成丹耀名下破產財產的全部變現。屆時，本集團的其餘應收債款，亦有機會得到部分償還。

王府井項目（續）

西單項目（擁有29.4%）

自二零一一年七月十八日，經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）同意，董事會批准：敬遠公司向北京市第一中級人民法院提交破產清算申請後，法院一直在進行審核和情況調查，截止二零一二年六月三十日，法院尚未正式受理敬遠的破產清算申請。

二零一二年下半年，敬遠公司將繼續配合法院調查，爭取法院正式受理敬遠破產清算申請。鑒於，存在敬遠破產清算申請遲遲不受理或最終不受理的可能性，敬遠董事會將制定相應對策，以保證敬遠和敬遠股東的利益。

資產及抵押

本集團的總資產由二零一一年十二月三十一日止的 3,774,086,000 港元上升至二零一二年六月三十日止之 4,273,630,000 港元。本集團的資產淨值由二零一一年十二月三十一日止的 3,646,572,000 港元上升至二零一二年六月三十日止之 4,138,327,000 港元。於二零一二年六月三十日，本集團於本港之投資物業 697,000,000 港元（二零一一年十二月三十一日：670,800,000 港元）已抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團雖然無借貸，但為將來如有融資的需要會與銀行方商議續約事宜。銀行亦同意如有需要，將提供資金融通予本集團。

本集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一一年十二月三十一日止的 127,514,000 港元增加至二零一二年六月三十日止之 135,303,000 港元。於二零一二年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為 240,345,000 港元（二零一一年：214,922,000 港元）。至於總負債與總資產的比例約為 3%（二零一一年：3%）。於二零一二年六月三十日，本集團並無銀行貸款及銀行透支（二零一一年：無），而其總權益則為 4,138,327,000 港元（二零一一年：3,646,572,000 港元）。於二零一二年六月三十日，本集團之流動資產為 483,517,000 港元（二零一一年：509,391,000 港元），相對本集團之流動負債超出 439,537,000 港元（二零一一年：469,384,000 港元）。

於二零一二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，本集團於二零一二年六月三十日之僱員數目為 53，其中 45 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

展望未來，本集團將繼續不斷完善內部管理，靜觀環球政經局勢的改變，提升本集團各項業務的市場競爭力，穩健發展。

購買、出售或贖回本公司之股份

截至二零一二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二零一二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

截至二零一二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，本公司在截至二零一二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。

承董事局命
公司秘書
陳僊熒

香港，二零一二年八月二十二日

董事會宣派截至2012年6月30日止六個月的中期股息每股0.01港元。中期股息將在2012年9月19日或之前以現金支付予於2012年9月10日（星期一）名列股東名冊的股東。為確定股東有獲派中期股息的權利，本公司將於2012年9月6日（星期四）至2012年9月10日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲派中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2012年9月5日（星期三）下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

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>)。二零一二年中期業績報告 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於二零一二年九月十一日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。