

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)

二零一四年之中期業績公告

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」)截至二零一四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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	3	25,442	24,059
其他收入		1,310	911
其他淨(虧損)/溢利	4	(2,415)	143
租金及差餉		(183)	(191)
樓宇管理費		(2,907)	(2,807)
僱員成本(包括董事酬金)		(8,321)	(8,206)
折舊及攤銷		(3,237)	(3,098)
維修及保養		(536)	(791)
行政開支		(4,789)	(4,108)
投資物業之公平值變動		3,138	25,727
經營溢利	5	7,502	31,639
稅後應佔聯營公司溢利		71,083	106,553
除所得稅前溢利		78,585	138,192
所得稅支出	6	(2)	(4,086)
本期溢利		78,583	134,106
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	7	6.30	10.75

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
期內溢利	78,583	134,106
其他全面收益如下：		
<i>在未來期間可能將重新分類至損益之項目</i>		
可供出售金融資產之公平值變動	1,981	(311)
幣值換算調整	(710)	236
期內其他全面收益/(虧損)，除稅後	1,271	(75)
期內總全面收益	79,854	134,031

簡明綜合資產負債表
於二零一四年六月三十日

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日 千港元	經審核 二零一三年 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	91,989	95,041
投資物業		922,175	919,067
租賃土地		25,039	25,570
聯營公司		3,420,194	3,349,111
可供出售之金融資產		39,706	37,761
		<u>4,499,103</u>	<u>4,426,550</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項	9	9,557	11,049
應收聯營公司賬款		158,603	177,144
現金及銀行結存		358,521	325,906
		<u>526,681</u>	<u>514,099</u>
總資產		<u><u>5,025,784</u></u>	<u><u>4,940,649</u></u>
權益			
股本		681,899	623,649
儲備		4,187,977	4,166,373
總權益		<u><u>4,869,876</u></u>	<u><u>4,790,022</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		117,803	118,781
流動負債			
應付款項及應計費用	10	25,672	25,166
應付聯營公司賬款		10,297	5,524
應付所得稅		2,136	1,156
		<u>38,105</u>	<u>31,846</u>
總負債		<u><u>155,908</u></u>	<u><u>150,627</u></u>
總權益及負債		<u><u>5,025,784</u></u>	<u><u>4,940,649</u></u>
淨流動資產		<u><u>488,576</u></u>	<u><u>482,253</u></u>
總資產減去流動負債		<u><u>4,987,679</u></u>	<u><u>4,908,803</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別股本 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一二年 十二月三十一日 (經審核)	623,649	58,250	663	18,358	3,864,315	4,565,235
期內溢利	-	-	-	-	134,106	134,106
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	(311)	-	(311)
幣值換算調整	-	-	-	236	-	236
期內其他全面虧損	-	-	-	(75)	-	(75)
期內總全面收益	-	-	-	(75)	134,106	134,031
二零一二年的股息於 二零一三年六月支付	-	-	-	-	(12,473)	(12,473)
於二零一三年 六月三十日 (未經審核)	623,649	58,250	663	18,283	3,985,948	4,686,793

簡明綜合權益變動表（續）

截至二零一四年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別股本 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一三年 十二月三十一日 (經審核)	623,649	58,250	663	20,621	4,086,839	4,790,022
期內溢利	-	-	-	-	78,583	78,583
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	1,981	-	1,981
幣值換算調整	-	-	-	(710)	-	(710)
期內其他全面收益	-	-	-	1,271	-	1,271
期內總全面收益	-	-	-	1,271	78,583	79,854
於二零一四年三月三 日過渡至無面值制度	58,250	(58,250)	-	-	-	-
轉自特別股本儲備至 保留溢利	-	-	(30)	-	30	-
於二零一四年 六月三十日 (未經審核)	681,899	-	633	21,892	4,165,452	4,869,876

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。

中期財務資料已於二零一四年八月二十九日獲董事會批准。

本中期財務資料未經審核。

2 編制基準

計至二零一四年六月三十日六個月之中期財務資料是根據準則香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」) 34《中期財務報告》編制。中期財務資料需與根據香港財務準則(「香港財務準則」)編制的截至二零一三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二零一三年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

中期所得稅支出，是根據預計年度之溢利按應課稅率計算。

於本中期期間，並無任何第一次採納之準則及詮釋對本集團有無任何重大影響。

由二零一四年一月一日開始並未提早採納以下尚未生效之新訂及修訂準則：

香港會計準則16及38 (修訂本)	可接受的方法說明折舊及攤銷 ²
香港會計準則19(修訂本)	易定福利計劃：僱員供款 ¹
香港財務準則9	金融工具 ⁴
香港財務準則11(修訂本)	在聯合作戰權益收購 ²
香港財務準則14	監管遞延賬戶 ²
香港財務準則15	從合同與客戶的收入 ³
香港財務準則(修訂本)	2012年度香港財務準則之改進 ¹
香港財務準則(修訂本)	2013年度香港財務準則之改進 ¹

¹ 於二零一四年七月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

⁴ 生效日期尚未確定

本集團現正評估對開始應用上述新訂及修訂準則之影響，並認為從初步層面預計並無對集團之業績及財務狀況有任何重大影響。

3 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
投資物業的租金	18,425	17,259
物業管理費	5,817	5,600
非上市投資之股息收入	1,200	1,200
	<u>25,442</u>	<u>24,059</u>

本公司的董事會已確認為最高的營運決策者。董事會審閱本集團內部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。除了於二零一四年六月三十日價值 32,471,000 港元（於二零一三年十二月三十一日：33,266,000 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

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
淨匯兌（虧損）/溢利	(2,315)	226
出售投資物業虧損	-	(83)
處置物業、機械及設備虧損	(111)	-
其他	11	-
	<u>(2,415)</u>	<u>143</u>

5 經營溢利

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
投資物業之開支	<u>3,389</u>	<u>3,762</u>

經營溢利已扣除下列各項：

6 所得稅支出

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期所得稅		
香港	980	720
遞延所得稅	(978)	3,366
	<u>2</u>	<u>4,086</u>

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一三年：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(未經審核)

每股基本溢利乃根據本集團權益持有人應佔溢利78,583,000港元（二零一三年：134,106,000港元）及期內1,247,298,945股（二零一三年：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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面淨值(經審核)	95,041	92,164
添置	114	3,865
出售	(111)	-
轉自購買物業訂金	-	39,531
匯率調整	(53)	20
折舊	(3,002)	(2,925)
於六月三十日之賬面淨值(未經審核)	<u>91,989</u>	<u>132,655</u>

9 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項

	未經審核 二零一四年 六月三十日 千港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 千港元
業務應收款項	2,217	2,590
其他應收款項	5,980	5,420
預付賬款及按金	1,360	3,039
	<u>9,557</u>	<u>11,049</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：

	未經審核 二零一四年 六月三十日 千港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 千港元
30 日內	2,123	2,493
31 至 60 日	53	55
61 至 90 日	-	1
超過 90 日	41	41
	<u>2,217</u>	<u>2,590</u>

10 應付款項及應計費用

	未經審核 二零一四年 六月三十日 千港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	79	326
其他應付款項	18,437	18,066
應計營運支出	7,156	6,774
	<u>25,672</u>	<u>25,166</u>

本集團業務應付款項之賬齡如下：

	未經審核 二零一四年 六月三十日 千港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 千港元
30 日內	<u>79</u>	<u>326</u>

11 承擔

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:

	未經審核 二零一四年 六月三十日 千港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 千港元
一年內	29,766	28,414
一年至五年	37,270	46,214
	<u>67,036</u>	<u>74,628</u>

12 關聯方交易

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
聯營公司之物業管理收入	<u>3,397</u>	<u>3,166</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二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間之收益為25,442,000港元，較二零一三年同期增加1,383,000港元或增加約6%。這是由於來自投資物業的租金收入增加。

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為 78,583,000 港元，而二零一三年同期股東應佔溢利則為 134,106,000 港元。該溢利減少 55,523,000 港元或減少 41%。其主要原因是本集團及其聯營公司所持之投資物業之公平值增值減少。

香港業務

房地產

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率為 99%，而該物業獲得良好之租金收入。本集團由聯營公司持有位於紅山半島（擁有 33.33%）的住宅物業平均租用率約為 28%。本集團由聯營公司持有位於鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心（擁有 33.33%）平均租用率約為 88%，而該物業之出租情況繼續改善。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈（擁有85%）

二零一四年上半年，收購方在丹耀大廈房產的土地證過戶手續仍在辦理之中。土地證過戶手續完成後，收購方將付清交易尾款。

鑒於丹耀項目涉及時間久遠，在北京市房地局辦理各項手續的過程甚長，北京丹耀房地產有限公司清盤的最後完成時間難以預料。

西單項目（擁有29.4%）

二零一四年上半年度工作總結，按照公司董事會決定，北京敬遠房地產開發有限公司（“敬遠”）進行終止清算的準備工作；同時盤活資產，將華遠北街 1 號樓八層部分辦公面積出租，並做出部分償還債務的安排。

二零一四年下半年度工作前瞻，敬遠的開發建設項目已全部完成，將創造條件，爭取儘早進行清算。

資產及抵押

本集團的總資產由二零一三年十二月三十一日止的 4,940,649,000 港元上升至二零一四年六月三十日止之 5,025,784,000 港元。本集團的資產淨值由二零一三年十二月三十一日止的 4,790,022,000 港元上升至二零一四年六月三十日止之 4,869,876,000 港元。於二零一四年六月三十日，本集團於本港之投資物業 836,400,000 港元（二零一三年十二月三十一日：833,300,000 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。

本集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一三年十二月三十一日止的 150,627,000 港元增加至二零一四年六月三十日止之 155,908,000 港元。於二零一四年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為 358,521,000 港元（二零一三年十二月三十一日：325,906,000 港元）。至於總負債與總資產的比例約為 3%（二零一三年：3%）。於二零一四年六月三十日，本集團並無銀行貸款及銀行透支（二零一三年：無），而其總權益則為 4,869,876,000 港元（二零一三年十二月三十一日：4,790,022,000 港元）。於二零一四年六月三十日，本集團之流動資產為 526,681,000 港元（二零一三年十二月三十一日：514,099,000 港元），相對本集團之流動負債超出 488,576,000 港元（二零一三年十二月三十一日：482,253,000 港元）。

於二零一四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，本集團於二零一四年六月三十日之僱員數目為 54，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

一方面，全球經濟復蘇之路仍漫長；另一方面，技術進步與發展模式的創新方興未艾。本港經濟面臨多方面不確定性。本集團仍將秉承既定方針，審慎理財，在鞏固主業的基礎上積極穩妥的推進高球創新項目，優化資產結構，提高資產質量，擴大資產規模，增強資產活力。

購買、出售或贖回本公司之股份

截至二零一四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二零一四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

截至二零一四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，本公司在截至二零一四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
陳偲熒

香港，二零一四年八月二十九日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事戴小明先生，非執行董事干曉勁先生，獨立非執行董事梁乃洲先生、項兵博士及沈埃迪先生。

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>)。二零一四年中期業績報告 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於二零一四年九月十六日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。