



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)

二零零六年之中期業績

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」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

綜合損益表(未經審核)

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	(2)	14,062	16,610
銷售成本		(4,701)	(5,164)
毛利		9,361	11,446
其他收入		2,458	180
行政開支		(8,675)	(8,947)
其他經營開支		(313)	(3,471)
待售物業撥備之撥回		2,087	5,259
投資物業公平值之變動		32,000	—
經營溢利	(3)	36,918	4,467
財務費用	(4)	(3,432)	(3,202)
應佔聯營公司(虧損)／溢利		(3,326)	1,783
除稅前溢利		30,160	3,048
稅項	(5)	(5,843)	(33)
本期溢利		24,317	3,015
每股溢利	(6)	2.14港仙	0.27港仙

綜合資產負債表(未經審核)

於二零零六年六月三十日

		二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
附註			
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備		365	256
投資物業		447,270	415,270
租賃土地		327	328
聯營公司		997,625	990,861
可供出售之財務資產		36,490	37,477
其他非流動資產		9,368	—
		1,491,445	1,444,192
流動資產			
待售物業		215,588	213,501
待售投資	(7)	85,644	128,913
應收業務及其他賬款	(8)	23,716	23,644
應收聯營公司賬款		343,247	357,309
現金及銀行結餘		11,788	16,727
		679,983	740,094
總資產		2,171,428	2,184,286
權益			
股本		567,803	567,803
儲備		1,278,983	1,255,634
總權益		1,846,786	1,823,437
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		54,781	48,937
流動負債			
應付賬款及應計款項	(9)	183,323	203,887
應付聯營公司貸款		13,658	12,417
銀行貸款及銀行透支		66,962	89,689
應付稅項		5,918	5,919
		269,861	311,912
總負債		324,642	360,849
總權益及負債		2,171,428	2,184,286
流動資產淨額		410,122	428,182
資產總額減流動負債		1,901,567	1,872,374

綜合權益變動表(未經審核)

截至二零零六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
於二零零五年十二月三十一日	567,803	721,559	534,075	1,823,437
匯率之變動	—	19	—	19
可供出售之財務資產公平值之變動	—	(987)	—	(987)
本期溢利	—	—	24,317	24,317
於二零零六年六月三十日	567,803	720,591	558,392	1,846,786
於二零零四年十二月三十一日	567,803	719,291	229,721	1,516,815
可供出售之財務資產公平值之變動	—	360	—	360
本期溢利	—	—	3,015	3,015
於二零零五年六月三十日	567,803	719,651	232,736	1,520,190

財務資料附註

(1) 編製基準

中期財務資料乃按照歷史成本法就若干物業、可供出售之財務資產及待售投資之公平值作出修訂後編製。本財務資料亦根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而呈示。

本財務資料編製時所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零五年十二月三十一日止年度帳目所採用者一致。截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團首次採用香港財務匯報準則中一些新的準則、修訂及詮釋(「該等準則」)，該等準則於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。應用該等新香港財務匯報準則並無對本集團之會計政策構成重大影響。

香港會計準則第40號「投資物業」要求於每資產負債表日評估投資物業之公平值，而該公平值之改變均須記錄於該期間之損益表。因此，投資物業(包括本集團聯營公司所持有之投資物業)已於二零零六年六月三十日被重估。如二零零五年中期報告所闡明，上述投資物業並沒有於二零零五年六月三十日被重估。故本期業績並不能與上年同期比較。

(2) 分類資料

(a) 按業務分類

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	投資控股 千港元	總數 千港元
截至二零零六年 六月三十日止六個月					
營業額	<u>—</u>	<u>11,229</u>	<u>2,612</u>	<u>221</u>	<u>14,062</u>
分類業績	<u>1,484</u>	<u>38,880</u>	<u>2,326</u>	<u>2,632</u>	<u>45,322</u>
未分攤之公司開支					<u>(8,404)</u>
經營溢利					36,918
財務費用					(3,432)
應佔聯營公司 (虧損)／溢利	(10,090)	6,764	—	—	<u>(3,326)</u>
除稅前溢利					30,160
稅項					<u>(5,843)</u>
本期溢利					<u>24,317</u>
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	投資控股 千港元	總數 千港元
截至二零零五年 六月三十日止六個月					
營業額	<u>—</u>	<u>14,141</u>	<u>2,305</u>	<u>164</u>	<u>16,610</u>
分類業績	<u>1,640</u>	<u>8,736</u>	<u>2,027</u>	<u>524</u>	<u>12,927</u>
未分攤之公司開支					<u>(8,460)</u>
經營溢利					4,467
財務費用					(3,202)
應佔聯營公司 (虧損)／溢利	(1,301)	3,084	—	—	<u>1,783</u>
除稅前溢利					3,048
稅項					<u>(33)</u>
本期溢利					<u>3,015</u>

(b) 按地區市場分類

	營業額		經營溢利	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	<u>12,364</u>	14,879	<u>32,870</u>	3,243
中國大陸	<u>1,698</u>	1,731	<u>4,048</u>	1,224
	<u>14,062</u>	<u>16,610</u>	<u>36,918</u>	<u>4,467</u>

(3) 經營溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營溢利已計入：		
租金收入毛利	11,229	14,141
投資物業之開支	(4,382)	(4,859)
租金收入淨額	6,847	9,282
及扣除：		
物業、機器及設備之折舊	52	174
匯兌損失	373	—
辦公室物業及僱員宿舍之經營租約開支	648	661
其他應收之損失撥備	—	3,069
機器及設備之撇銷	5	—

(4) 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款及透支利息	3,340	3,151
其他貸款利息	6	—
其他附帶借貸成本	86	51
	<u>3,432</u>	<u>3,202</u>

(5) 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
遞延	<u>5,843</u>	<u>33</u>

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零五年：17.5%）作出準備。而在中國成立的附屬公司之應課所得稅則按其在中國經營溢利以其現稅率作準備。

本集團之聯營公司應佔（虧損）／溢利已扣除本集團之應佔利得稅總額1,239,000港元（二零零五年：194,000港元）。

(6) 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司權益之股東應佔溢利24,317,000港元（二零零五年：3,015,000港元），及期內已發行股份1,135,606,132（二零零五年：1,135,606,132）股計算。由於並無可造成攤薄效應，故並無呈列攤薄後之每股盈利。

(7) 待售投資

該投資乃本集團佔前附屬公司北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)40.5%(二零零五年：61.1%)權益。於二零零四年四月二十六日，本集團之全資附屬公司多寶龍有限公司(「多寶龍」)與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)訂立股權轉讓買賣補充協議，買賣補充協議乃補充多寶龍於二零零三年七月三十日與中國銀泰所訂立之買賣及其後之補充協議(統稱「買賣協議」)，以於二零零四年六月二十二日修訂其代價為合計人民幣134,070,000元(約128,913,000港元)，將持有北京吉祥的全部權益出售予中國銀泰。為履行該買賣協議人民幣25,000,000元(約24,038,000港元)定金經已收取。期間，本集團已收到中國銀泰第一期及第二期合共人民幣20,000,000元(約19,231,000港元)價款連同為數人民幣1,878,000元(約1,806,000港元)之應計利息及罰息。剩餘轉股價款人民幣89,070,000元(約85,644,000港元)將分期並按雙方同意之利率支付。於二零零五年十一月二十一日，多寶龍與中國銀泰訂立另一項補充協議，據此，支付出售代價餘額之到期日已被修訂，而計算分期利息之方法亦已協定。根據買賣協議之條款，多寶龍將北京吉祥之權益分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。因此，本集團已轉讓其於北京吉祥20.6%股本權益予中國銀泰。

(8) 應收業務及其他賬款

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
應收業務賬款	4,530	4,733
應收其他賬款	12,616	12,382
預付及按金	6,570	6,529
	<u>23,716</u>	<u>23,644</u>

應收業務賬款乃租客所欠之租金及物業管理收入，應於提交發票時支付。本集團應收業務賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
30日內	764	1,434
31至60日	409	354
61至90日	294	194
超過90日	3,063	2,751
	<u>4,530</u>	<u>4,733</u>

(9) 應付賬款及應計款項

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
應付業務賬款	47,294	48,010
應付其他賬款	124,865	146,809
應計經營開支	11,164	9,068
	<u>183,323</u>	<u>203,887</u>

本集團應付業務賬款的賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
30日內	338	448
31至60日	—	247
61至90日	—	326
超過90日	46,956	46,989
	<u>47,294</u>	<u>48,010</u>

中期股息

本公司董事會議決不建議派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息（二零零五年：無）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月期間之營業額為14,062,000港元，較二零零五年同期減少2,548,000港元或下降約15%。營業額下降之主要原因是香港物業之租金收入減少。

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為24,317,000港元，而二零零五年同期之股東應佔溢利則為3,015,000港元。該溢利主要是港晶中心之公平值增加所致。

香港業務

房地產

於二零零六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68%及100%，而位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為68%。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減少，主要是位於港晶中心的商用物業出租水平下降所致。

北京業務

王府井項目

F1地塊（擁有40.5%）

按北京市商務局對股權買賣協議的審批要求，本集團之全資附屬公司多寶龍有限公司（「多寶龍」）與中國銀泰投資有限公司（「中國銀泰」）已於二零零六年二月八日簽訂股權轉讓買賣補充協議。根據相關買賣協議之內容，多寶龍將其原來持有的北京吉祥大廈有限公司（「北京吉祥」）的61.1%股權轉讓，總代價為人民幣134,070,000元（約128,913,000港元）。

多寶龍於二零零四年五月九日已收取中國銀泰所支付之定金人民幣25,000,000元（約24,038,000港元）；並分別於二零零六年二月二十七日及二零零六年五月九日收取第一期股權轉讓金人民幣10,000,000元（約9,615,000港元）連同應計利息約人民幣975,000元（約938,000港元）及第二期股權轉讓金人民幣10,000,000元（約9,615,000港元）連同應計利息約人民幣903,000元（約868,000港元）。剩餘轉股價款人民幣89,070,000元（約85,644,000港元）及應計可收取利息為人民幣10,332,000（約9,935,000港元）將分三期於二零零七年二月六日或之前收取。本

集團擁有吉祥之股權將分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。因此，本集團已轉讓其於北京吉祥之20.6%股本權益予中國銀泰。

丹耀大廈(擁有85%)

二零零六年上半年北京市第二中級人民法院對北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)破產案件的審理工作仍在進行中，法院尚未作出批准或不批准丹耀清盤的裁定。預計法院將會在二零零六年年底對丹耀清盤之申請作出裁定。

丹耀大廈商場的經營情況基本穩定。截至二零零六年六月三十日公司租金收入約人民幣1,670,000元(約1,606,000港元)，而出租支出不包括財務及非經常性支出則約人民幣1,894,000元(約1,821,000港元)。

丹耀大廈之經策略將繼續調整、完善商場的經營結構，加強管理，並保持大廈的穩定，達到收支平衡。

西單項目(擁有29.4%)

截至二零零六年六月三十日，北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)與中國電信集團北京電信有限公司(「電信集團北京」)就一號地塊項目的銷售面積價格爭議已於二零零六年六月二十七日取得中國國際貿易仲裁委員會終局裁決，敬遠勝訴；二號地塊項目回遷單位之產權証辦理已提交政府有關部門，尚在審批過程中；四號地塊項目按項目轉讓協議於二零零五年十二月三十一日前的應收人民幣125,000,000元(約120,192,000港元)中已收回人民幣95,000,000元(約91,346,000港元)，而於二零零六年六月三十日到期之應收人民幣50,000,000元(約48,077,000港元)尚未收回；五號地塊項目銷售給中國聯合通信公司(「中聯通」)之建築面積的土地証及房產証已辦理至敬遠名下，過戶至中聯通名下之手續尚在辦理中；九號地塊項目的工程已進入項目維護、營運及結算階段，銷售工作亦已正式展開；十號地塊項目正與多家公司接洽項目轉讓事宜。

預計二零零六年下半年，一號地塊項目將根據中國國際仲裁委員會裁決向電信集團北京收回原銷售合同項下應收的人民幣37,504,000元(約36,062,000港元)；二號地塊項目將完成回遷單位產權証之辦理，並正式移交；四號地塊項目將收回根據項目轉讓協議項下全部未收回之款項，合計人民幣120,000,000元(約115,385,000港元)；五號地塊項目將完成已銷售給中聯通建築面積之土地証、產權証等過戶手續，並將收取銷售合同項下應收回之人民幣69,244,000元(約66,581,000港元)；九號地塊項目將繼續完成項目維護、營運及結算工作，而銷售工作亦將繼續進行；十號地塊項目將確定項目轉讓單位，並辦理項目轉讓之前期手續。

資產及抵押

本集團的總資產由二零零五年十二月三十一日止的2,184,286,000港元下降至二零零六年六月三十日止之2,171,428,000港元。本集團的資產淨值由二零零五年十二月三十一日止的1,823,437,000港元上升至二零零六年六月三十日之1,846,786,000港元。於二零零六年六月三十日，本集團以物業資產作為抵押之銀行借款額，由二零零五年十二月三十一日之89,689,000港元下降至二零零六年六月三十日之66,962,000港元。

集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零零五年十二月三十一日止的360,849,000港元減少至二零零六年六月三十日止之324,642,000港元。於二零零六年六月三十日，本集團之銀行存款及現金約為11,788,000港元（二零零五年：16,727,000港元）。至於總負債與總資產的比例約為15%（二零零五年：16%）。於二零零六年六月三十日之銀行貸款及銀行透支累計為66,962,000港元（二零零五年：89,689,000港元），而其股東資金為1,846,786,000港元（二零零五年：1,823,437,000港元），其資本負債率為4%（二零零五年：5%）。於二零零六年二月二十八日，銀行透支信用額已由45,000,000港元減至36,000,000港元。由二零零六年五月三十日起，銀行透支信用額更減至26,000,000港元（二零零五年：45,000,000港元），該銀行透支額已動用16,097,000港元（二零零五年：38,823,000港元）。近期，本集團亦已正辦理一項總額為50,000,000港元之銀行資金融通，並已被該新銀行所接納。於二零零六年六月三十日，本集團之流動資產為679,983,000港元（二零零五年：740,094,000港元），相對本集團之流動負債超出410,122,000港元（二零零五年：428,182,000港元）。由於前述丹耀清盤事宜，本集團除須準備小額清盤費用外，無須再為丹耀支付任何款項，故當本集團之餘下負債到期，其他業務均能產生足夠之現金支付業務所需。

於二零零六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，本集團於二零零六年六月三十日之僱員數目為51，其中39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。

展望

本集團現階段仍會繼續進行戰略調整，以實現平穩過度之目標。基於本港現時房地產市場正在復甦，此情勢將有利於本集團在本港所持有之物業。

本集團亦會繼續實行一貫的穩健財務政策：一方面增加現有業務之收益及嚴格控制各種成本及費用支出；另一方面努力改善企業管治質素。此外，管理層正考慮投資高回報之新項目，以圖發展。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零零六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、出售或贖回本公司之股份。

董事進行證券交易

本公司已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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二零零六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。

公司管治

除《主板上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》（「企管守則」）條文A2.1外，本公司已依循並遵守企管守則中所有原則及規定。鑒於本集團仍繼續進行其戰略調整，故暫不實行主席及行政總裁分設制度。主席及行政總裁均繼續由戴小明先生一人擔任。

承董事會命
公司秘書
馮文元

香港，二零零六年九月八日

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。

網址：<http://www.danform.com.hk>

載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定的所有資料之詳細中期業績公佈將於適當時間在聯交所的網頁(<http://www.hkex.com.hk>)內登載。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。