

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)

二零一三年之中期業績

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」)截至二零一三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)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	(3)	24,059	21,471
其他收入		911	879
其他淨溢利/(虧損)	(4)	143	(588)
租金及差餉		(191)	(142)
樓宇管理費		(2,807)	(2,604)
僱員成本(包括董事酬金)		(8,206)	(8,114)
折舊及攤銷		(3,098)	(2,633)
維修及保養		(791)	(460)
行政開支		(4,108)	(5,921)
投資物業之公平值變動		25,727	31,373
經營溢利	(5)	31,639	33,261
稅後應佔聯營公司溢利		106,553	459,875
除所得稅前溢利		138,192	493,136
所得稅支出	(6)	(4,086)	(4,159)
本期溢利		134,106	488,977
股息	(7)	-	12,473
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	(8)	10.75	39.20

簡明綜合全面收益表（未經審核）
截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期內溢利	<u>134,106</u>	<u>488,977</u>
其他全面收益：		
<u>項目可重新分類至損益</u>		
可供出售金融資產之公平值變動	(311)	2,943
幣值換算調整	<u>236</u>	<u>(165)</u>
期內其他全面收益，除稅後	<u>(75)</u>	<u>2,778</u>
期內總全面收益	<u>134,031</u>	<u>491,755</u>

簡明綜合資產負債表（未經審核）

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	(9)	132,655	92,164
投資物業		862,958	845,963
租賃土地		22,769	22,451
聯營公司		3,279,992	3,173,439
可供出售之金融資產		35,724	36,016
購買物業之定金		-	39,531
		<u>4,334,098</u>	<u>4,209,564</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	(10)	10,994	8,724
應收聯營公司賬款		178,133	178,240
可收回所得稅		959	1,023
現金及銀行結存		320,542	304,561
		<u>510,628</u>	<u>492,548</u>
總資產		<u><u>4,844,726</u></u>	<u><u>4,702,112</u></u>
權益			
股本		623,649	623,649
儲備	(12)	4,063,144	3,941,586
總權益		<u><u>4,686,793</u></u>	<u><u>4,565,235</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		114,346	110,962
流動負債			
應付款項及應計費用	(11)	38,896	24,604
應付聯營公司賬款		4,035	1,311
應付稅項		656	-
		<u>43,587</u>	<u>25,915</u>
總負債		<u><u>157,933</u></u>	<u><u>136,877</u></u>
總權益及負債		<u><u>4,844,726</u></u>	<u><u>4,702,112</u></u>
淨流動資產		<u><u>467,041</u></u>	<u><u>466,633</u></u>
總資產減去流動負債		<u><u>4,801,139</u></u>	<u><u>4,676,197</u></u>

簡明綜合權益變動表（未經審核）
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 (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	<u>623,649</u>	<u>637,639</u>	<u>-</u>	<u>11,529</u>	<u>2,373,755</u>	<u>3,646,572</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,778</u>	<u>-</u>	<u>2,788</u>
期內總全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,778</u>	<u>488,977</u>	<u>491,755</u>
扣減股份溢價	<u>-</u>	<u>(579,389)</u>	<u>2,655</u>	<u>-</u>	<u>576,734</u>	<u>-</u>
於二零一二年 六月三十日	<u><u>623,649</u></u>	<u><u>58,250</u></u>	<u><u>2,655</u></u>	<u><u>14,307</u></u>	<u><u>3,439,466</u></u>	<u><u>4,138,327</u></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	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	<u>623,649</u>	<u>58,250</u>	<u>663</u>	<u>18,358</u>	<u>3,864,315</u>	<u>4,565,235</u>
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
期內其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(75)</u>	<u>-</u>	<u>(75)</u>
期內總全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(75)</u>	<u>134,106</u>	<u>134,031</u>
二零一二年的股息於 二零一三年六月支付 (附註7)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,473)</u>	<u>(12,473)</u>
於二零一三年 六月三十日	<u>623,649</u>	<u>58,250</u>	<u>663</u>	<u>18,283</u>	<u>3,985,948</u>	<u>4,686,793</u>

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。

中期財務資料已於二零一三年八月二十七日獲董事會批准。

(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」）編制的截至二零一二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二零一二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。

採納經修訂財務準則

於二零一三年，本集團已採納與本集團已採納與本集團業務相關的新公佈準則及經修訂準則如下：

會計準則1修訂	呈列財務報表
會計準則19修訂	職工福利
會計準則27 (2011)	單獨財務報表
會計準則28 (2011)	聯營及合營投資
財務準則7修訂	金融工具：抵銷 - 金融資產及金融負債
財務準則10	綜合財務報表
財務準則11	合營安排
財務準則12	其他主體的權益披露
財務準則13	公平值計量

本集團應用上述公佈之新公佈準則及經修訂準則，認為除香港會計準則第1號（修訂本）呈列財務報表及財務準則13公平值計量外，對本集團中期財務信息無任何重大影響。

(2) 編制基準 (續)

相關但尚未生效之準則、詮釋及修訂準則

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
會計準則36修訂	非金融工具的可收回金額之披露	二零一四年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日
財務準則10, 12及會計準則27(2011)修訂	投資個體	二零一四年一月一日
財務準則7修訂	香港財務報告準則第9號的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
財務準則9修訂	金融工具 - 強制生效日期及過渡期間披露	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，本集團現正評估上述會計新或經修訂及修訂準則後對開始應用及並認為在現時未能說出上述之新或經修訂準則及修訂準則對集團之業績及財務狀況有無任何重大影響。

(3) 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業的租金	17,259	14,459
物業管理費	5,600	5,962
非上市投資之股息收入	1,200	1,050
	<u>24,059</u>	<u>21,471</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 17,278,000 港元（二零一二年：15,694,000 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) 其他淨溢利/（虧損）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
淨匯兌溢利/（虧損）	226	(588)
出售投資物業虧損	(83)	-
	<u>143</u>	<u>(588)</u>

(5) 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營溢利已扣除下列各項： 投資物業之開支	<u>3,762</u>	<u>3,326</u>

(6) 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期所得稅		
香港	720	323
中國	-	1
	<u>720</u>	<u>324</u>
遞延所得稅	<u>3,366</u>	<u>3,835</u>
	<u>4,086</u>	<u>4,159</u>

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一二年：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) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
每股普通股中期股息：無（二零一二年：1 港 仙）	-	12,473
每股普通股末期股息：無（二零一二年：1 港 仙）(註)	-	12,473

註：

涉及於 2012 年 12 月 31 日止期間之股息 12,743,000 港元已於 2013 年 6 月 18 日派發。

(8) 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 134,106,000 港元（二零一二年：488,977,000 港元）及期內 1,247,298,945 股（二零一二年：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。

(9) 物業、機器及設備

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面淨值	92,164	94,484
添置	3,865	171
轉自購買物業訂金	39,531	-
匯率調整	20	-
折舊	(2,925)	(2,603)
於六月三十日之賬面淨值	132,655	92,052

(10) 應收款項、預付賬款及按金

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
業務應收款項	2,577	1,763
其他應收款項	5,289	5,045
預付賬款及按金	3,128	1,916
	<u>10,994</u>	<u>8,724</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：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
30 日內	2,416	1,732
31 至 60 日	158	-
61 至 90 日	-	-
超過 90 日	3	31
	<u>2,577</u>	<u>1,763</u>

(11) 應付款項及應計費用

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	360	273
其他應付款項	32,284	18,258
應計營運支出	6,252	6,073
	<u>38,896</u>	<u>24,604</u>

本集團業務應付款項之賬齡如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
30 日內	<u>360</u>	<u>273</u>

(12) 儲備

本集團在前期間之儲備及變動款額于簡明綜合權益變動表內於第四頁呈列。

- (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撤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：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
一年內	<u>2</u>	<u>34</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：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
一年內	29,226	21,626
一年至五年	58,056	51,847
超過五年	67	3,168
	<u>87,349</u>	<u>76,641</u>

(14) 關聯方交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
聯營公司之物業管理收入	3,166	3,741

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二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：每股 1 港仙）。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月期間之收益為24,059,000港元，較二零一二年同期增加2,588,000港元或增加約12%。這是由於來自投資物業的租金收入增加。

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為 134,106,000 港元，而二零一二年同期股東應佔溢利則為 488,977,000 港元。該溢利減少 354,871,000 港元或減少 73%。其主要原因是本集團之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

於二零一三年六月三十日止六個月期間，本集團之聯營公司持有位於紅山半島的住宅物業平均出租率約為 34%，而本集團持有位於港晶中心的商用物業之平均出租率約為 98%。於該期間，集團之由該聯營公司所得之租金淨收入減少是因為於二零一二年五月開始本集團已停止將紅山半島之住宅物業出租而轉為出售，但由於政府實行各種限制於買家購買住宅物業，出售該物業並不滿意。由本年四月開始本集團及其它合夥人開始重新出租紅山半島物業。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈（擁有85%）

截至二零一三年六月三十日六個月期間，北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）破產管理官與北京市房地局簽署了土地出讓合同的補充協定，並按協議規定丹耀破產管理官補交了土地出讓金約人民幣 21,700,000 元（約 27,468,000 港元）給予北京市房地局。北京市房地局將發出地價款核實函，收到後可辦理餘下的房產過戶。

西單項目（擁有29.4%）

根據二零一三年五月三日北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）董事會決定：敬遠將帳面可使用資金的 50% 約人民幣 33,580,000 元（約 42,506,000 港元）用於等比例償還部份債權人作為股東之債務。據此，本集團之全資附屬公司敬安投資有限公司於二零一三年五月份收到人民幣 9,834,000 元（約 12,498,000 港元）還款。但所收之款項並未列入簡明綜合損益表內是由於所有債權人作為股東可能須退回所收款項，若敬遠於清算開始之日前的 180 日內支付未到期欠款。故此，董事會認為現時過早撥回準備及過早確認其收益於截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表內。於二零一三年六月三十日，敬遠已申請清盤但尚未獲得最後批准。

資產及抵押

本集團的總資產由二零一二年十二月三十一日止的 4,702,112,000 港元上升至二零一三年六月三十日止之 4,844,726,000 港元。本集團的資產淨值由二零一二年十二月三十一日止的 4,565,235,000 港元上升至二零一三年六月三十日止之 4,686,793,000 港元。於二零一三年六月三十日，本集團於本港之投資物業 807,700,000 港元（二零一二年十二月三十一日：796,100,000 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，將考慮提供資金融通予本集團。

本集團財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一二年十二月三十一日止的 136,877,000 港元增加至二零一三年六月三十日止之 157,933,000 港元。於二零一三年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為 320,542,000 港元（二零一二年十二月三十一日：304,561,000 港元）。至於總負債與總資產的比例約為 3%（二零一二年：3%）。於二零一三年六月三十日，本集團並無銀行貸款及銀行透支（二零一二年：無），而其總權益則為 4,686,793,000 港元（二零一二年十二月三十一日：4,565,235,000 港元）。於二零一三年六月三十日，本集團之流動資產為 510,628,000 港元（二零一二年：492,548,000 港元），相對本集團之流動負債超出 467,041,000 港元（二零一二年十二月三十一日：466,633,000 港元）。

於二零一三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，本集團於二零一三年六月三十日之僱員數目為 53，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，全球及地區經濟發展的不確定性及系統風險加大；另一方面，以雲計算、大數據、移動互聯為標誌的現代科技迅猛發展。本集團在確保淨資產與淨現金流量穩步增長的基礎上，秉承共享、互動、開放、增值的理念，致力於不斷加強內外資源的優化配置，以圖發展。

購買、出售或贖回本公司之股份

截至二零一三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二零一三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

截至二零一三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，本公司在截至二零一三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，二零一三年八月二十七日

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>)。二零一三年中期業績報告 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於二零一三年九月十三日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。