



丹楓  
控股有限公司  
股份代號: 271

14 15 16 17 18

丹楓控股有限公司  
Dan Form Holdings Company Limited

中期報告  
2014



## 目錄

- 2 公司資料
- 3 簡明綜合損益表
- 4 簡明綜合全面收益表
- 5 簡明綜合資產負債表
- 6-7 簡明綜合權益變動表
- 8-9 簡明綜合現金流量表
- 10-27 中期財務資料附註
- 28-30 管理層之討論及分析
- 31-34 披露權益資料
- 35-36 其他資料



董事	: 戴小明(主席暨行政總裁) 干曉勁* 梁乃洲** 項兵** 沈埃迪**  * 非執行董事 ** 獨立非執行董事
審核委員會	: 梁乃洲(主席) 項兵 沈埃迪
薪酬委員會	: 沈埃迪(主席) 梁乃洲 項兵
提名委員會	: 戴小明(主席) 梁乃洲 沈埃迪
財務總監	: 馮文元
公司秘書	: 陳僊熒
核數師	: 羅兵咸永道會計師事務所
主要往來銀行	: 中國工商銀行(亞洲)有限公司 渣打銀行(香港)有限公司
律師	: 羅夏信律師事務所 咸頓金仕騰律師樓
股份過戶登記處	: 卓佳登捷時有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心二十二樓
註冊辦事處	: 香港九龍灣宏光道一號 億京中心A座33樓
網址	: <a href="http://www.danform.com.hk">http://www.danform.com.hk</a>
股份代號	: 香港聯合交易所有限公司 — 271

## 簡明綜合損益表

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	
	附註	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	6	71,083	106,553
除所得稅前溢利		78,585	138,192
所得稅支出	7	(2)	(4,086)
本期溢利		78,583	134,106
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	9	6.30	10.75

第10至27頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

## 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 千港元	二零一三年 千港元
期內溢利	78,583	134,106
其他全面收益如下：		
在未來期間可能將重新分類至損益之項目		
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

第10至27頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

## 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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備	10	91,989	95,041
投資物業	11	922,175	919,067
租賃土地		25,039	25,570
聯營公司	12	3,420,194	3,349,111
可供出售之金融資產		39,706	37,761
		<b>4,499,103</b>	<b>4,426,550</b>
<b>流動資產</b>			
應收款項、預付賬款、 按金及其他應收款項	13	9,557	11,049
應收聯營公司賬款	12	158,603	177,144
現金及銀行結存	14	358,521	325,906
		<b>526,681</b>	<b>514,099</b>
<b>總資產</b>		<b>5,025,784</b>	<b>4,940,649</b>
<b>權益</b>			
股本	15	681,899	623,649
儲備		4,187,977	4,166,373
<b>總權益</b>		<b>4,869,876</b>	<b>4,790,022</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		117,803	118,781
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	16	25,672	25,166
應付聯營公司賬款	12	10,297	5,524
應付所得稅		2,136	1,156
		<b>38,105</b>	<b>31,846</b>
<b>總負債</b>		<b>155,908</b>	<b>150,627</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>5,025,784</b>	<b>4,940,649</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>488,576</b>	<b>482,253</b>
<b>總資產減去流動負債</b>		<b>4,987,679</b>	<b>4,908,803</b>

第10至27頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	特別					總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 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 (附註8)	—	—	—	—	(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

第10至27頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

## 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

	特別					總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 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(附註15)	58,250	(58,250)	—	—	—	—
轉自特別股本儲備至保留溢利 (附註17)	—	—	(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

第10至27頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

## 簡明綜合現金流量表

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

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
經營產生之現金額	18	9,220	18,797
<b>經營活動產生之現金淨額</b>		<b>9,220</b>	<b>18,797</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
出售投資物業所得款項		—	8,717
購買物業、機械及設備		(114)	(3,865)
購買租賃土地		—	(344)
已收利息		1,310	892
應收聯營公司賬款之減少		23,314	2,831
無抵押當購買時原於超過三個月 到期之定期存款之減少／(增加)		542	(37,975)
已收可供出售金融資產之股息		1,200	1,200
<b>投資活動產生／(所用)之現金淨額</b>		<b>26,252</b>	<b>(28,544)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>			
已派股息	8	—	(12,473)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>—</b>	<b>(12,473)</b>

第10至27頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

**簡明綜合現金流量表(續)**

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
現金及現金等價物之增加／(減少)		35,472	(22,220)
於期初之現金及現金等價物		286,984	304,561
匯率變動		(2,315)	226
於期末之現金及現金等價物		320,141	282,567
分析現金及現金等價物			
現金及銀行結存		62,756	154,795
無抵押當購買時原於少於三個月 到期之定期存款		257,385	127,772
	14	320,141	282,567

第10至27頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

## 1 一般資料

丹楓控股有限公司(「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。

本公司及其附屬公司(合稱「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 編製基準

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》編製。中期財務資料需與根據香港財務準則(「香港財務準則」)編製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製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任何重大影響。

## 中期財務資料附註

### 2 編製基準(續)

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 <sup>2</sup>
香港會計準則19(修訂本)	易定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港財務準則9	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務準則11(修訂本)	在聯合作戰權益收購 <sup>2</sup>
香港財務準則14	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
香港財務準則15	從合同與客戶的收入 <sup>3</sup>
香港財務準則(修訂本)	2012年度香港財務準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務準則(修訂本)	2013年度香港財務準則之改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 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 千港元	二零一三年 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
	<b>25,442</b>	<b>24,059</b>

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。

## 中期財務資料附註

## 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 千港元	二零一三年 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	—
	<b>(2,415)</b>	<b>143</b>

## 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 千港元	二零一三年 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
投資物業之開支	<b>3,389</b>	<b>3,762</b>

## 6 稅後應佔聯營公司之溢利

應佔聯營公司之溢利包括如下：

	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
投資物業之公平值之變動(註)	71,000	101,622
稅項	(11,715)	(16,768)

註：

聯營公司之投資物業是由DTZ戴德梁行進行估值，其為獨立專業之合資格測量師，按公開市場價值作出估值。

## 7 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
	2	4,086

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。

## 中期財務資料附註

## 8 股息

	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
每股普通股中期股息：無(二零一三年：無)	—	—

註：

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)。涉及二零一二年十二月三十一日止期間之股息12,473,000港元已於二零一三年六月十八日派發。

## 9 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。

## 10 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)	91,989	132,655

## 11 投資物業

	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)	919,067	845,963
出售	—	(8,800)
公平值之變動	3,138	25,727
匯率調整	(30)	68
於六月三十日之賬面淨值(未經審核)	922,175	862,958

投資物業已由獨立專業之合資格測量師行戴德梁行有限公司按所有物業於活躍市場之當前價格進行評估。

## 公平值層級

說明	於二零一四年六月三十日的公平值計量所用層級		
	相同資產於活躍 市場所報價格 (第一層) 千港元	其他重大 可觀察輸入 (第二層) 千港元	重大 不可觀察輸入 (第三層) 千港元
經常性公平值計量			
投資物業：			
— 商業及工業樓宇 — 香港	—	875,600	—
— 住宅樓宇 — 香港	—	45,400	—
— 商業樓宇 — 中國大陸	—	1,175	—

經常性公平值計量

投資物業：

— 商業及工業樓宇 — 香港	—	875,600	—
— 住宅樓宇 — 香港	—	45,400	—
— 商業樓宇 — 中國大陸	—	1,175	—

本公司政策確認轉撥是由於事件發生或情況變化當日，由公平值層級的轉入及轉出。

期內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

## 中期財務資料附註

### 11 投資物業(續)

#### 本集團的估值流程

本集團的投資物業於二零一四年六月三十日由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點及領域擁有近期經驗。就投資物業而言，當前的使用等於其最高及最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務匯告對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向財務總監(財監)及審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，財監、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。於二零一四年六月三十日，此等物業的公平值已由戴德梁行有限公司釐定。

於各財政年度末，財務部會：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入；
- 與去年的估值報告進行比較時評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

#### 估值技術

估值透過將淨租金收入撥充資本並計及潛在的支出及復歸收入潛能或在適用時採用直接比較法，並參考有關市場的相關銷售交易釐定。

年內估值技術並無變動。

## 12 聯營公司

	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
應佔資產淨值	3,420,194	3,349,111
應收聯營公司賬款	255,909	274,450
減：撥備	(97,306)	(97,306)
	158,603	177,144
應付聯營公司賬款	10,297	5,524

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求償還。

## 13 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
	9,557	11,049

## 中期財務資料附註

## 13 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項(續)

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
	2,217	2,590

## 14 現金及銀行結存

	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
無抵押原於超過三個月到期之定期存款	38,380	38,922
現金及現金等價物：		
銀行存款及現金	62,756	90,377
短期銀行存款(原於三個月內到期)	257,385	196,607
	320,141	286,984
合計	358,521	325,906

## 15 股本

	(未經審核)		(經審核)	
	二零一四年六月三十日		二零一三年十二月三十一日	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定股本：(註a) 每股0.5港元的普通股 (註b)	—	—	1,600,000,000	800,000
已發行及繳足： 於一月一日(經審核) 於二零一四年三月三日 過渡至無面值 股份制度(註c)	1,247,298,945	623,649	1,247,298,945	623,649
	—	58,250	—	—
於六月三十日(未經審核)	1,247,298,945	681,899	1,247,298,945	623,649

註：

- (a) 根據於二零一四年三月三日起生效的新香港《公司條例》(第622章)規定，法定股本概念不再存在。
- (b) 根據新香港《公司條例》(第622章)第135條規定，本公司的股份於二零一四年三月三日起不再具備票面值或面值。基於此事而進行的過渡對已發行股份數目或任何股東的相對所有權並無影響。
- (c) 根據新香港《公司條例》(第622章)附表11第37條的過渡性條文，於二零一四年三月三日，列於股份溢價賬的任何金額，均成為本公司的股本一部分。

## 中期財務資料附註

## 16 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
	<b>25,672</b>	<b>25,166</b>

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	79	326

## 17 儲備

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。

根據高等法院頒令，本公司同一時間由留存利潤轉至特別資本儲備賬2,655,000港元，若該2,655,000港元公司債項尚未償還，該儲備賬不能當作已實現之溢利及當作不可分配儲備。

在截止於二零一二年十二月三十一日的年度內，向公司索償的部份欠款已結算，金額為1,992,000港元，這導致1,992,000港元由特別資本儲備轉為可分配的留存利潤，結果將663,000港元留作不可分配的特別資本儲備。在截至二零一三年十二月三十一日的年度內，公司並無償還餘下欠款。在截至二零一四年六月三十日的六個月內，公司再償還30,000港元，這導致30,000港幣由特別資本儲備轉為可分配的留存利潤，結果將633,000港元留作不可分配的特別資本儲備。

本集團之本期儲備及其變動已於簡明綜合權益變動表列出。

## 中期財務資料附註

## 18 綜合現金流量表附註

經營溢利與經營活動產生之現金淨額之調節

	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
經營溢利	7,502	31,639
折舊及攤銷	3,237	3,098
淨匯兌虧損／(收益)	2,315	(226)
處置物業、機械及設備虧損	111	—
出售投資物業虧損	—	83
投資物業公平值之變動	(3,138)	(25,727)
股息收入	(1,200)	(1,200)
利息收入	(1,310)	(892)
營運資金變動前之經營溢利	7,517	6,775
應收款項、預付賬款及按金之減少／(增加)	1,197	(2,270)
應付款項及應計費用之增加	506	14,292
經營活動產生之現金淨額	9,220	18,797

## 18 綜合現金流量表附註(續)

於現金流量表中，出售物業、機械及設備所得款項包括：

	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
賬面淨值	111	—
出售物業、機械及設備之虧損	(111)	—
出售物業、機械及設備所得款項	—	—

於現金流量表中，出售投資物業所得款項包括：

	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
賬面淨值	—	8,800
出售投資物業之虧損	—	(83)
出售投資物業所得款項	—	8,717

## 中期財務資料附註

## 19 財務資產及財務負債之公平值

於資產負債表內以公平值計算之金融工具，需以下列公平值計算之等級制度作出不同的程度的透露：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

以下為本集團於二零一四年六月三十日按公平值計量的金融資產。有關按公平值計量投資物業的披露，請參閱附註11。

於二零一四年六月三十日，本集團之資產以公平值計算是為可供出售之金融資產，其中8,062,000港元(二零一三年十二月三十一日：8,098,000港元)為第二層工具，而31,644,000港元(二零一三年十二月三十一日：29,663,000港元)則為第三層工具。截至二零一四年六月三十日止六個月，於第三層工具之公平值變動為1,981,000港元(二零一三年十二月三十一日：公平值溢利1,709,000港元)。

期內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥。

並無於活躍市場交易的金融工具(例如場外衍生工具)公平值乃使用估值法釐定。估值法主要利用可觀察的市場數據(如有)而盡可能少依賴實體的特定估計。倘一項工具的公平值所需全部重大輸入為可觀察數據，則該工具列入第二層。

倘一項或多項重大輸入並非依據可觀察的市場數據釐定，則該工具列入第三層。

## 19 財務資產及財務負債之公平值(續)

用於對金融工具作出估值的特定估值技術包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 其他技術，例如貼現現金流量分析，用以釐定其餘金融工具的公平值。

於中期結算日，本集團其他財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相約。

公平值之決定以市場報價為基準，否則參考專業估值及／或對影響該金融工具價值因素作出假設及估計後所產生之估算，而更改該等假設及估計，以其他合理及可能之假設及估計再作估算，不會對本集團之中期業績及於中期結算日之財務狀況有重大影響。

## 20 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
	<b>67,036</b>	<b>74,628</b>

## 中期財務資料附註

## 21 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	3,397	3,166

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。

## 管理層之討論及分析

### 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)。

### 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。

## 管理層之討論及分析

### 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。

## 披露權益資料

### 董事及主要行政人員於本公司或其相關聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，主要行政人員、各董事及其各自的聯繫人於本公司及其相關聯法團(其定義見證券及期貨條例第XV部內)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第七及第八分部須予通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第XV部第三百五十二條須記錄在本公司保存之登記名冊內或擁有根據上市發行人董事證券交易守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 1. 在本公司及其相關聯法團的股份、相關股份及債券中的合計好倉

董事姓名	實益擁有之股份數目				合共權益
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
戴小明(附註)	25,300,000	—	427,592,969	—	452,892,969

附註：戴小明先生(「戴先生」)是Harlesden Limited(「Harlesden」)的唯一股東，而Harlesden持有Dan Form International Limited(「DFIL」)95%已發行股份。戴先生被視為通過DFIL直接持有2,926,000股本公司普通股股份之權益，及通DFIL之間接子公司Fabulous Investments Limited(「Fabulous」)持有424,666,969股本公司普通股股份之權益。

除上述所披露者外，主要行政人員、各董事或其各自的聯繫人並無於本公司或其任何聯營公司之股份、相關股份或債券中擁有任何依據證券及期貨條例第三百五十二條須存置之登記冊所記錄或依據標準守則須知會本公司及聯交所之實益或非實益權益。

#### 2. 在本公司及其相關聯法團的股份、相關股份及債券的合計淡倉

在本公司之行政人員、各董事或其各自的聯繫人概無持有本公司及其相關聯法團的股份、相關股份或債券的淡倉。

於截至二零一四年六月三十日止六個月內任何時間，本公司、其任何附屬公司、其任何聯營公司、其任何同集團附屬公司或其任何控股公司概無作出任何安排，使本公司主要行政人員或董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)之方式而獲益。而行政人員、董事、彼等之配偶或18歲以下子女並無任何可認購本公司證券之權利，亦無於截至二零一四年六月三十日止六個月內行使任何該等權利。

## 主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

### 1. 在本公司的股份及相關股份中的合計好倉

於二零一四年六月三十日，據本公司主要行政人員及董事所知，主要股東於本公司股份或相關股份中持有本公司已發行股份5%或以上而必須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內之權益如下：

名稱	附註	持有本公司 普通股總數	佔本公司已發行 股本百分比率
戴小明	(1)	452,892,969	36.31
Harlesden Limited	(2)	427,592,969	34.28
DFIL	(2)	427,592,969	34.28
Value Plus Holdings Limited	(2)	424,666,969	34.05
Fathom Limited	(2)	424,666,969	34.05
Fabulous	(2)	424,666,969	34.05
龔如心(已故)	(3)	287,989,566	23.09
Greenwood International Limited	(3)	269,603,616	21.61
莊日杰	(4)	287,989,566	23.09
林學沖	(4)	287,989,566	23.09
余世雄	(4)	287,989,566	23.09
中國外運長航集團 有限公司	(5)	72,441,668	5.80
Focus-Asia Holdings Limited	(5)	72,441,668	5.80

## 披露權益資料

附註：

- (1) 戴小明先生透過由其控制之多間公司持有之股權(見下文附註(2))，合共實益擁有本公司452,892,969股普通股之權益。此等權益與前述「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」項下相同。
- (2) 根據證券及期貨條例，作為Fabulous之控股公司，Harlesden Limited、DFIL、Value Plus Holdings Limited及Fathom Limited被視為擁有Fabulous所實益持有之424,666,969股本公司普通股之權益。作為DFIL之控股公司，Harlesden Limited也被視為擁有DFIL所實益持有之2,926,000股本公司普通股之權益。戴小明先生於前述該等公司擁有控制性權益。
- (3) Greenwood International Limited(「Greenwood」)於本公司已發行股本中實益擁有約21.61%之權益。已故龔如心女士透過由其控制之多間公司(包括Greenwood)之股權合共實益擁有本公司287,989,566股普通股之權益，約佔本公司已發行股本之23.09%。龔如心女士於二零零七年四月三日逝世。
- (4) Greenwood所持龔如心之遺產由其共同及個別遺產管理人莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生管理。因此，莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生各被視為擁有同一批股份。莊日杰先生、林學沖先生及余世雄先生各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。
- (5) Focus-Asia Holdings Limited(「Focus-Asia」)實益擁有本公司72,441,668股普通股之權益，作為Focus-Asia之控股公司，中國外運長航集團有限公司被視為擁有Focus-Asia所實益持有之72,441,668股本公司普通股權益。

## 2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於二零一四年六月三十日，本公司並不獲悉任何主要股東或其他人士持有本公司股份或相關股份的淡倉。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司並未獲知會有任何其他人士擁有須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內於本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。

## 其他資料

### 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  
陳僖熒

香港，二零一四年八月二十九日