



丹楓控股有限公司
Dan Form Holdings Company Limited
股份代號：271

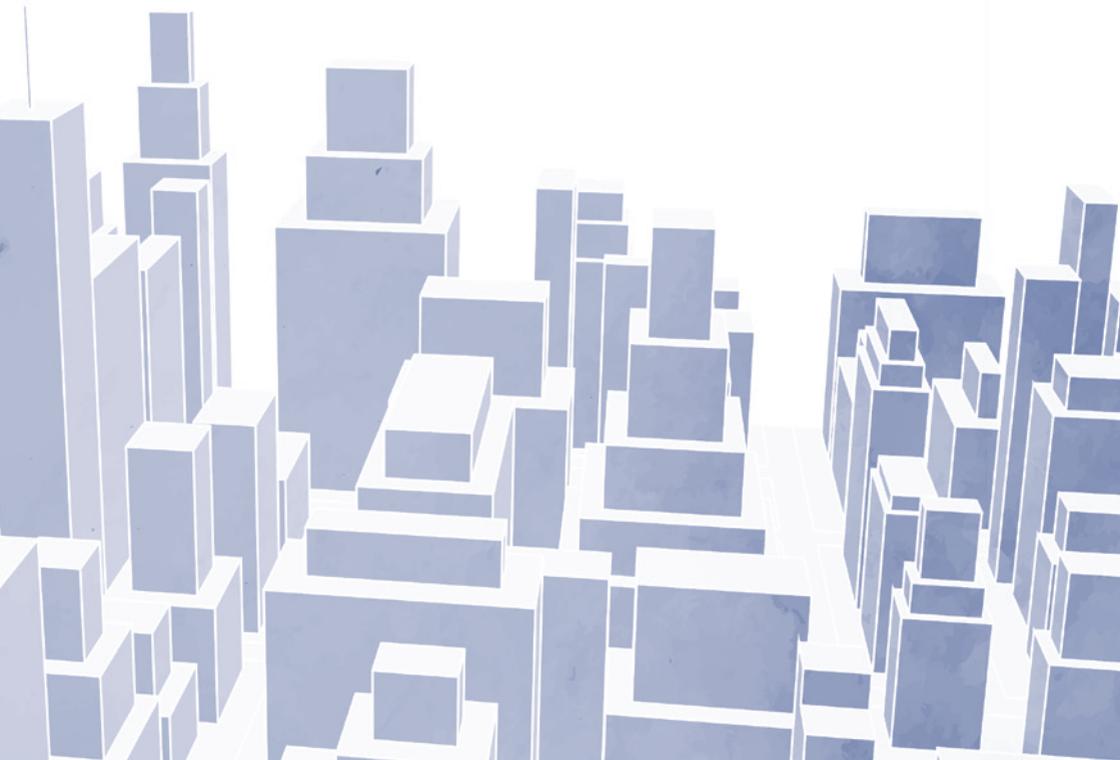


中期報告
2015



目錄

公司資料	2
中期簡明綜合損益表	3
中期簡明綜合全面收益表	4
中期簡明綜合資產負債表	5
中期簡明綜合權益變動表	6–7
中期簡明綜合現金流量表	8–9
中期簡明綜合財務資料附註	10–26
管理層之討論及分析	27–30
披露權益資料	31–34
其他資料	35–36



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	:	陳偲熒
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 恒生銀行
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	:	http://www.danform.com.hk
股份代號	:	香港聯合交易所有限公司 — 271

中期簡明綜合損益表

截至二零一五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	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	3	25,755	25,442
其他收入		1,522	1,310
其他淨虧損	4	—	(2,415)
租金及差餉		(265)	(183)
樓宇管理費		(2,897)	(2,907)
僱員成本(包括董事酬金)		(9,210)	(8,321)
折舊及攤銷		(2,942)	(3,237)
維修及保養		(3,143)	(536)
行政開支		(4,757)	(4,789)
未計入投資物業之公平值變動的經營溢利		4,063	4,364
投資物業之公平值變動		41,385	3,138
經營溢利	5	45,448	7,502
應佔聯營公司溢利	6	83,591	71,083
除所得稅前溢利		129,039	78,585
所得稅支出	7	(6,600)	(2)
本期溢利		122,439	78,583
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	9	9.82	6.30

第10至26頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
期內溢利		122,439	78,583
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			
重估一建築物盈餘	10	4,439	—
可供出售金融資產之公平值變動		1,035	1,981
幣值換算調整		—	(710)
期內其他全面收益，除稅後		5,474	1,271
期內總全面收益		127,913	79,854

第10至26頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

中期簡明綜合資產負債表

於二零一五年六月三十日

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	10	87,009	135,717
投資物業	11	1,002,260	910,375
租賃土地		25,407	25,646
聯營公司	12	3,542,002	3,558,411
可供出售之金融資產		44,960	43,925
		4,701,638	4,674,074
流動資產			
應收款項、預付賬款、按金及 其他應收款項	13	8,119	9,796
應收聯營公司賬款	12	187,724	150,915
可取回所得稅		485	485
現金及銀行結存	14	422,719	368,887
		619,047	530,083
總資產		5,320,685	5,204,157
權益			
股本	15	681,899	681,899
儲備		4,464,084	4,361,117
總權益		5,145,983	5,043,016
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		129,822	123,868
流動負債			
應付款項及應計費用	16	28,564	25,248
應付聯營公司賬款	12	15,145	11,500
應付所得稅		1,171	525
		44,880	37,273
總負債		174,702	161,141
總權益及負債		5,320,685	5,204,157
淨流動資產		574,167	492,810
總資產減去流動負債		5,275,805	5,166,884

第10至26頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一五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		保留溢利 千港元	總額 千港元
			儲備 千港元	其他儲備 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26頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	特別股本				總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零一四年十二月三十一日(經審核)	681,899	633	26,412	4,334,072	5,043,016
期內溢利	—	—	—	122,439	122,439
重估—建築物盈餘	—	—	4,439	—	4,439
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	1,035	—	1,035
期內其他全面收益	—	—	5,474	—	5,474
期內總全面收益	—	—	5,474	122,439	127,913
支付二零一四年度末期息	—	—	—	(24,946)	(24,946)
於二零一五年六月三十日(未經審核)	681,899	633	31,886	4,431,565	5,145,983

第10至26頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一五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	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營活動之現金流量			
經營產生之現金額	18	9,126	9,220
經營活動產生之現金淨額			
投資活動之現金流量			
購買物業、機械及設備		(56)	(114)
已收利息		1,522	1,310
應收聯營公司賬款之(增加)/減少		(33,164)	23,314
無抵押當購買時原於超過三個月到期 之定期存款之減少		38,814	542
已收可供出售金融資產之股息		1,350	1,200
已收聯營公司股息		100,000	—
投資活動產生之現金淨額			
融資活動之現金流量			
已派股息	8	(24,946)	—
融資活動所用現金淨額			

第10至26頁的附註乃中期財務資料的其中部份。



中期簡明綜合現金流量表

截至二零一五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	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
現金及現金等價物之增加	92,646	35,472
於期初之現金及現金等價物	330,073	286,984
匯率變動	—	(2,315)
於期末之現金及現金等價物	422,719	320,141
分析現金及現金等價物		
現金及銀行結存	68,001	62,756
無抵押當購買時原於少於三個月到期 之定期存款	354,718	257,385
	14	
	422,719	320,141

第10至26頁的附註乃中期財務資料的其中部份。

中期簡明綜合財務資料附註

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。

簡明綜合中期財務資料已於二零一五年八月二十八日獲董事會批准。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

計至二零一五年六月三十日六個月之簡明綜合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。簡明綜合中期財務資料需與根據香港財務準則(「香港財務準則」)編製的截至二零一四年十二月三十一日止財務報表一併閱讀。

在這些年度財務報表說明，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二零一四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經修訂準則及詮釋對本集團有無任何重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註

2 編製基準(續)

由二零一五年一月一日開始並未提早採納以下尚未生效之新訂及經修訂準則：

年度之改進工程	年度之改進2012–2014週期 ¹
香港會計準則1	披露措施 ¹
香港財務準則14	遞延賬戶監管 ¹
香港財務準則10及 會計準則28(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ¹
香港財務準則 10，香港財務準 則12及會計準則28(修訂本)	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ¹
香港財務準則11(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港會計準則16及 香港會計準則38(修訂本)	澄清可接受之析舊及攤銷方法 ¹
香港會計準則16及 香港會計準則41(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則27(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務準則15	與客戶合的收入 ²
香港財務準則9	金融工具 ³

¹ 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

² 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

³ 於二零一八年一月一日或以後開始之本集團會計年度期間生效

本集團現正評估對開始應用上述新訂及經修訂準則之影響，並認為在現時未能說出上述之新訂及經修訂準則對集團之業績及財務狀況有無任何重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業的租金	18,562	18,425
物業管理費	5,843	5,817
非上市投資之股息收入	1,350	1,200
	25,755	25,442

本公司的執行董事會已確認為最高的營運決策者。董事會考慮本集團之業務後，認為本集團物業租賃及物業管理為同類單一之營業分部。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻作分類分析。

位於香港之非流動資產總值(不包括聯營公司及可供出售金融資產)為1,083,032,000港元(於二零一四年十二月三十一日：1,039,695,000港元)，位於中國內地之該等非流動資產總值為31,644,000港元(於二零一四年十二月三十一日：32,043,000港元)。

4 其他淨虧損

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
淨匯兌虧損	—	(2,315)
處置物業、機械及設備虧損	—	(111)
其他	—	11
	—	(2,415)



中期簡明綜合財務資料附註

5 經營溢利

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
投資物業之開支	6,180	3,389

6 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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業之公平值之變動(註)	161,700	71,000
稅項	(26,681)	(11,715)

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。

中期簡明綜合財務資料附註

7 所得稅支出

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期所得稅		
香港	646	980
遞延所得稅	5,954	(978)
	6,600	2

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零一四年：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。

8 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
每股普通股中期股息：無（二零一四年：無）	—	—

註：

本公司董事會議決不建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息（二零一四年：無）。

於二零一五年五月二十二日本公司舉行股東週年大會通過派發計至二零一四年十二月三十一日年度之末期股息24,946,000港元。該末期股息已於二零一五年六月三十日支付。

中期簡明綜合財務資料附註

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122,439,000港元(二零一四年：78,583,000港元)及期內1,247,298,945股(二零一四年：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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日之賬面淨值(經審核)	135,717	95,041
重估一建築物盈餘	4,439	—
添置	56	114
出售	—	(111)
轉移至投資物業	(50,500)	—
匯率調整	—	(53)
折舊	(2,703)	(3,002)
於六月三十日之賬面淨值(未經審核)	87,009	91,989

11 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日之賬面淨值(經審核)	910,375	919,067
轉移自物業、機械及設備	50,500	—
公平值之變動	41,385	3,138
匯率調整	—	(30)
於六月三十日之賬面淨值(未經審核)	1,002,260	922,175

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。

中期簡明綜合財務資料附註

11 投資物業(續)

公平值層級

說明	於二零一五年六月三十日的		
	公平值計量所用層級		
	相同資產於活躍	其他重大	重大
	市場所報價格	可觀察輸入	不可觀察輸入
	(第一層)	(第二層)	(第三層)
	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量			
投資物業：			
— 商業樓宇 — 香港	—	954,960	—
— 住宅樓宇 — 香港	—	47,300	—

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	其他重大	重大
	市場所報價格	可觀察輸入	不可觀察輸入
	(第一層)	(第二層)	(第三層)
	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量			
投資物業：			
— 商業樓宇 — 香港	—	875,600	—
— 住宅樓宇 — 香港	—	45,400	—
— 住宅樓宇 — 中國	—	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。

中期簡明綜合財務資料附註

11 投資物業(續)

本集團的估值流程

本集團的投資物業於二零一五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。於二零一五年六月三十日，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。

中期簡明綜合財務資料附註

12 聯營公司

	未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
應佔資產淨值	3,542,002	3,558,411
應收聯營公司賬款	285,030	248,221
減：撥備	(97,306)	(97,306)
	187,724	150,915
應付聯營公司賬款	15,145	11,500

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 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
業務應收款項	1,321	2,895
其他應收款項	5,468	5,346
預付賬款及按金	1,330	1,555
	8,119	9,796

中期簡明綜合財務資料附註

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應收款，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 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
30日內	1,321	2,697
31至60日	—	195
61至90日	—	—
超過90日	—	3
	1,321	2,895

14 現金及銀行結存

	未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 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	—	38,814
現金及現金等價物：		
銀行存款及現金	68,001	54,951
短期銀行存款(原於三個月內到期)	354,718	275,122
	422,719	330,073
合計	422,719	368,887

中期簡明綜合財務資料附註

15 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
已發行及繳足：				
於一月一日(經審核)	1,247,298,945	681,899	1,247,298,945	623,649
於二零一四年三月三日過渡至 無面值股份制度(註)	—	—	—	58,250
於六月三十日(未經審核)	1,247,298,945	681,899	1,247,298,945	681,899

註：

根據香港《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。

16 應付款項及應計費用

	未經審核	經審核
	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	17	17
其他應付款項	24,392	18,212
應計營運支出	4,155	7,019
	28,564	25,248



中期簡明綜合財務資料附註

16 應付款項及應計費用(續)

本集團業務應付款項之賬齡如下：

	未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
30日內	17	17

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。

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為不可分配儲備。

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。截至二零一四年十二月三十一日的年度內，公司再償還30,000港元，這導致30,000港元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。

本集團之本期儲備已於簡明綜合權益變動表列出。

中期簡明綜合財務資料附註

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營溢利	45,448	7,502
折舊及攤銷	2,942	3,237
淨匯兌虧損	—	2,315
處置物業、機械及設備虧損	—	111
投資物業公平值之變動	(41,385)	(3,138)
已收可供出售金融資產之股息	(1,350)	(1,200)
利息收入	(1,522)	(1,310)
營運資金變動前之經營溢利	4,133	7,517
應收款項、預付賬款及按金之減少	1,677	1,197
應付款項及應計費用之增加	3,316	506
經營活動產生之現金淨額	9,126	9,220

中期簡明綜合財務資料附註

18 綜合現金流量表附註(續)

於簡明綜合現金流量表中，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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 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	—	—

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)。

以下為本集團於二零一五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。

中期簡明綜合財務資料附註

19 財務資產及財務負債之公平值(續)

於二零一五年六月三十日，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10,501,000港元(二零一四年十二月三十一日：10,501,000港元)為第二層工具，而34,459,000港元(二零一四年十二月三十一日：33,424,000港元)則為第三層工具。截至二零一五年六月三十日止六個月，於第三層工具之公平值變動為1,035,000港元(二零一四年十二月三十一日：3,761,000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。

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。



中期簡明綜合財務資料附註

20 承擔

(a) 資本承擔

有關本年底已簽約但未計提：

	未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
投資物業 — 修理及維護	—	3,474

(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：

	未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元
一年內	25,884	30,204
一年至五年	26,986	29,456
	52,870	59,660

中期簡明綜合財務資料附註

21 關聯方交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
聯營公司之物業管理收入	3,536	3,397

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二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年：無)。

業務回顧

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間之收益為25,755,000港元，較二零一四年同期增加313,000港元或增加約1%。這是由於來自投資物業的租金收入增加。

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為122,439,000港元，而二零一四年同期股東應佔溢利則為78,583,000港元。該溢增加43,856,000港元或增加56%。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增加。

香港業務

房地產

截至二零一五年六月三十日，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。

管理層之討論及分析

香港業務(續)

房地產(續)

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29%，於本期間，集團之由該聯營公司所得之租金淨收入與比上年度同期下降是由於由二零一五年開始，本集團及其聯營公司重新展開銷售紅山半島117個住宅單位及267個車位，截至本報告日，81個住宅單位及114個車已售出，其售價約為2,347,645,000港元，其中本集團(未扣除所得稅及銷售費用)約佔782,548,000港元。截至二零一五年六月三十日，5個住宅及7個車已售出完成，其售價為130,739,000港元，其中本集團(未扣除所得稅及銷售費用)約佔43,580,000港元。若餘下已售出之76個住宅單位及107個車位如期完成，集團約佔(未扣除所得稅及銷售費用)738,968,000港元。集團期望扣除應支付所得稅及銷售費用後可能取得出售淨額約524,667,000港元。

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93%，而該物業之出租情況繼續改善。



管理層之討論及分析

北京業務

王府井項目

丹耀大廈(擁有85%)

截至二零一五年六月三十日，收購方在丹耀大廈房產的土地證過戶手續仍在辦理之中。土地證過戶完成後，收購方將付清收購餘款。因辦理土地證過戶，需提供丹耀大廈專案的土地增值稅完稅證明。丹耀大廈破產管理人正與北京市稅務部門辦理相關手續。

因丹耀大廈專案涉及時間久遠，稅務核實和結算工作進展緩慢，丹耀清盤的最後完成時間難以預料。

西單項目(擁有29.4%)

二零一五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。

二零一五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。

本集團之資產及抵押

本集團的總資產由二零一四年十二月三十一日止的5,204,157,000港元上升至二零一五年六月三十日止之5,320,685,000港元。本集團的資產淨值由二零一四年十二月三十一日止的5,043,016,000港元上升至二零一五六月三十日止之5,145,983,000港元。於二零一五年六月三十日，本集團於本港之投資物業910,160,000港元(二零一四年十二月三十一日：872,800,000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。本集團如有需要，銀行將可能提供資金融資予本集團。

管理層之討論及分析

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一四年十二月三十一日止的161,141,000港元增加至二零一五年六月三十日止之174,702,000港元。於二零一五年六月三十日，本集團之現金及銀行結存約為422,719,000港元（二零一四年十二月三十一日：368,887,000港元）。至於總負債與總資產的比例約為3%（二零一四年：3%）。於二零一五年六月三十日，本集團並無銀行貸款及銀行透支（二零一四年：無），而其總權益則為5,145,983,000港元（二零一四年十二月三十一日：5,043,016,000港元）。

於二零一五年六月三十日，本集團之流動資產為619,047,000港元（二零一四年十二月三十一日：530,083,000港元），相對本集團之流動負債超出574,167,000港元（二零一四年十二月三十一日：492,810,000港元）。

於二零一五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，本集團於二零一五年六月三十日之僱員數目為57名（二零一四年十二月三十一日：56名），其中41名（二零一四年十二月三十一日：41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

應對充滿不確定性的前景，本集團將秉承既定戰略，穩中求進，徐圖發展。



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

於二零一五年六月三十日，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。

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(續)

2. 在本公司及其相聯法團的股份、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聯法團的股份、相關股份或債券的淡倉。

於截至二零一五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，亦無於截至二零一五年六月三十日止六個月內行使任何該等權利。



披露權益資料

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

於二零一五年六月三十日，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
龔如心之遺產亦以王德輝夫人 名義所擁有	(3)	287,989,566	23.09
Greenwood International Limited	(3)	269,603,616	21.61
Talbot Investments Limited	(3)	18,385,950	1.48
莊日杰	(4)	287,989,566	23.09
陳偉棠	(4)	287,989,566	23.09
黃德偉	(4)	287,989,566	23.09
中國外運長航集團有限公司	(5)	69,441,668	5.57
Focus-Asia Holdings Limited	(5)	69,441,668	5.57

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。

披露權益資料

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉(續)

- (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) 龔如心之遺產亦以王德輝夫人名義所擁有(「該遺產」)之股權合共實益擁有本公司287,989,566股普通股之權益，包括Greenwood International Limited(「Greenwood」)擁有其中本公司269,603,616股普通股之權益及Talbot Investments Limited(「Talbot」)擁有其中本公司18,385,950股普通股之權益，該遺產透過Greenwood及Talbot直接或間接擁有全部已發行股份。
- (4) 莊日杰先生、陳偉棠先生及黃德偉先生由其共同及個別作為龔如心女士遺產管理人。因此，分別由莊日杰先生、陳偉棠先生及黃德偉先生所實益持有之本公司普通股之權益由該遺產實益擁有。
- (5) Focus-Asia Holdings Limited(「Focus-Asia」)實益擁有本公司69,441,668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69,441,668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

於二零一五年六月三十日，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，於二零一五年六月三十日，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

截至二零一五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二零一五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

截至二零一五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，本公司在截至二零一五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。

企業管治常規守則(續)

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。

守則條文A.6.7

此守則規定獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。

本公司其中一位獨立非執行董事項兵先生因業務出差，故未能出席本公司於二零一五年五月二十二日舉行之股東週年大會。

承董事會命
丹楓控股有限公司
公司秘書
陳偲熒

香港，二零一五年八月二十八日