



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

股份代號：271



2016

中 期 報 告

# 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	10-29
管理層之討論及分析	30-33
披露權益資料	34-37
其他資料	38-40



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 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	:	<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

## 中期簡明綜合損益表

截至二零一六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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	3	28,070	25,755
其他收入		2,499	1,522
其他淨利益	4	15,227	—
租金及差餉		(258)	(265)
樓宇管理費		(3,058)	(2,897)
僱員成本(包括董事酬金)		(11,616)	(9,210)
折舊及攤銷		(2,128)	(2,942)
維修及保養		(361)	(3,143)
行政開支		(6,958)	(4,757)
未計入投資物業之公平值變動 的經營溢利		21,417	4,063
投資物業之公平值變動	11	5,660	41,385
經營溢利	5	27,077	45,448
應佔聯營公司業績	6	(35,686)	83,591
除所得稅前(虧損)/溢利		(8,609)	129,039
所得稅支出	7	(1,937)	(6,600)
本期(虧損)/溢利		(10,546)	122,439
股息	8	—	—
		港仙	港仙
每股(虧損)/溢利			
基本及攤薄	9	(0.85)	9.82

第 10 至 29 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

截至二零一六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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
期內(虧損)/溢利		<u>(10,546)</u>	<u>122,439</u>
其他全面(虧損)/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		(936)	1,035
幣值換算調整		<u>(161)</u>	<u>—</u>
期內其他全面(虧損)/收益， 除稅後		<u>(1,097)</u>	<u>5,474</u>
期內總全面(虧損)/收益		<u>(11,643)</u>	<u>127,913</u>

第 10 至 29 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

於二零一六年六月三十日

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 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	85,240	86,050
投資物業	11	1,038,750	1,033,090
租賃土地		24,267	24,629
聯營公司	12	3,158,109	3,193,795
可供出售之金融資產		45,526	46,283
		<b>4,351,892</b>	<b>4,383,847</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	8,818	8,138
應收聯營公司賬款	12	—	130,815
可取回所得稅		—	628
現金及銀行結存	14	1,104,071	875,190
		<b>1,112,889</b>	<b>1,014,771</b>
<b>總資產</b>		<b>5,464,781</b>	<b>5,398,618</b>
<b>權益</b>			
股本	15	681,899	681,899
儲備	16	4,333,214	4,537,759
<b>總權益</b>		<b>5,015,113</b>	<b>5,219,658</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		135,535	134,997
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	17	214,706	26,976
應付聯營公司賬款	12	98,655	16,986
應付所得稅		772	1
		<b>314,133</b>	<b>43,963</b>
<b>總負債</b>		<b>449,668</b>	<b>178,960</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>5,464,781</b>	<b>5,398,618</b>

第 10 至 29 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

截至二零一六年六月三十日止六個月

	特別股				總額 千港元
	股本 千港元	本儲備 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
支付二零一四年之末期股息	—	—	—	(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 29 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
於二零一五年十二月三十一日 (經審核)	<u>681,899</u>	<u>32,282</u>	<u>4,505,477</u>	<u>5,219,658</u>
期內虧損	—	—	(10,546)	(10,546)
可供出售金融資產之公平值變動	—	(936)	—	(936)
幣值換算調整	—	(161)	—	(161)
期內其他全面虧損	—	(1,097)	—	(1,097)
期內總全面虧損	—	(1,097)	(10,546)	(11,643)
支付二零一五年度末期股息	—	—	(186,364)	(186,364)
股份回購(註15)	—	—	(6,538)	(6,538)
於二零一六年六月三十日 (未經審核)	<u>681,899</u>	<u>31,185</u>	<u>4,302,029</u>	<u>5,015,113</u>

第 10 至 29 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

截至二零一六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	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
經營產生之現金額	18	21,152	9,126
<b>經營活動產生之現金淨額</b>		<b>21,152</b>	<b>9,126</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、機械及設備		(1,105)	(56)
出售物業、機械及設備所得款項		82	—
購買可供出售之金融資產		(190)	—
已收利息		2,499	1,522
應收聯營公司賬款之(增加)/減少		130,815	(33,164)
應付聯營公司賬款之增加		81,669	—
無抵押當購買時原於超過三個月到期 之定期存款之減少		19,870	38,814
已收可供出售金融資產之股息		1,500	1,350
已收聯營公司股息		—	100,000
<b>投資活動產生之現金淨額</b>		<b>235,140</b>	<b>108,466</b>
<b>融資活動的現金流量</b>			
已派股息	8	—	(24,946)
股份回購		(6,538)	—
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(6,538)</b>	<b>(24,946)</b>

第 10 至 29 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

截至二零一六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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及現金等價物之增加		249,754	92,646
於期初之現金及現金等價物		815,161	330,073
匯率變動		(1,003)	—
於期末之現金及現金等價物		<u>1,063,912</u>	<u>422,719</u>
分析現金及現金等價物			
現金及銀行結存		325,923	68,001
無抵押當購買時原於少於三個月到期之 定期存款		<u>737,989</u>	<u>354,718</u>
	14	<u>1,063,912</u>	<u>422,719</u>

第 10 至 29 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。

簡明綜合中期財務資料已於二零一六年八月二十三日獲董事會批准。

綜合中期財務資料以港元列示，除非另有陳述。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

截至二零一五年十二月三十一日止之財務資料已包括截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料作為比較資料，該比較資料不會令本公司於該年度內產生法定年度合併財務報表，但源於有關財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條，關於法定財務報表的額外資料披露如下：

本公司已按照香港公司條例(第622章)之第六分部第三部分第662(3)條之要求遞交截至二零一五年十二月三十一日止之財務報表予公司註冊處處長。

該財務報表已經公司核數師提交報告。核數師報告書無保留意見；在核數師報告亦無提述作保留的情況下以強調的方式促請有關的人注意的任何事宜；及概無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

# 中期簡明綜合財務資料附註

## 2 編製基準

截至二零一六年六月三十日止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》及遵守上市條例之相關披露條款而編製。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」)編製的截至二零一五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二零一五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譯對本集團有無任何重大影響。

由二零一六年一月一日開始並未提早採納以下尚未生效之經修訂準則：

		開始或以後之 會計期間生效
香港財務準則10及 香港會計準則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	待確定
香港財務準則15	與客戶合約的收入	二零一八年一月一日
香港財務準則9	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務準則16	租賃	二零一九年一月一日

## 2 編製基準(續)

本集團現正評估對開始應用上述經修訂的香港財務準則之影響，並認為在現時未能說出上述之經修訂的香港財務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

收益列示如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業的租金	20,705	18,562
物業管理費	5,865	5,843
非上市投資之股息收入	1,500	1,350
	<b>28,070</b>	<b>25,755</b>

本公司的執行董事已確認為最高的營運決策者。執行董事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1,117,508,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,112,512,000港元)，位於中國內地之該等非流動資產總值為30,749,000港元(二零一五年十二月三十一日：31,257,000港元)。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 4 其他淨利益

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
淨匯兌虧損	(1,000)	—
處置物業、機械及設備利益	80	—
撥回呆賬撥備(註)	16,147	—
	<u>15,227</u>	<u>—</u>

註：

於二零一六年五月三十日，獲得前一間附屬公司—北京丹耀房地產有限公司(「丹耀」)破產財產第二次分配。因此，丹耀之前呆賬撥備按已收現金額撥回至綜合損益表。

### 5 經營溢利

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營溢利已扣除下列各項：		
投資物業(可帶來租賃收入)之開支	3,763	6,040
投資物業(不可帶來租賃收入)之開支	<u>26</u>	<u>140</u>

## 6 應佔聯營公司業績

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業之公平值之變動(註)	(12,751)	161,700
稅項	<u>2,104</u>	<u>(26,681)</u>

註：

聯營公司之投資物業是由戴德梁行(前稱戴德梁行)進行估值，其為獨立專業之合資格測量師。估值(按資本化淨租金收入減去適當開支)及潛在可收回之收入，或參考相關市場的銷售交易直接比較釐定。

## 7 所得稅支出

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率 16.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期所得稅		
香港	1,399	646
遞延所得稅	<u>538</u>	<u>5,954</u>
	<u>1,937</u>	<u>6,600</u>

利得稅費用由管理層按照整個財政年度以每年利得稅費用加權平分法估計。截至二零一六年十二月三十一日止，每年利得稅費用加權平分法以 16.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)估計。

# 中期簡明綜合財務資料附註

## 8 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
每股普通股中期股息：無(二零一五年：無)	—	—

註：

本公司董事會議決不建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

於二零一六年五月二十五日，本公司舉行股東週年大會通過派發計至二零一五年十二月三十一日年度之末期特別股息 186,364,000 港元。該末期特別股息已於二零一六年七月五日支付。

## 9 每股(虧損)／溢利

每股基本(虧損)／溢利乃根據本集團權益持有人應佔虧損 10,546,000 港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：溢利 122,439,000 港元)及期內加權平均數為 1,243,802,170 股(二零一五年六月三十日：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(虧損)／溢利相等於每股基本(虧損)／溢利。

10 物業、機器及設備

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
於二零一六年／二零一五年 一月一日之賬面值	86,050	135,717
重估一建築物盈餘	—	4,439
添置	1,105	991
出售	(2)	—
轉移至投資物業	—	(50,500)
匯率調整	(22)	(84)
折舊	(1,891)	(4,513)
	<u>85,240</u>	<u>86,050</u>
於二零一六年六月三十日／二零一五年 十二月三十一日之賬面淨值	<u>85,240</u>	<u>86,050</u>

11 投資物業

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
於二零一六年／二零一五年一月一日	1,033,090	910,375
轉移至物業、機械及設備	—	50,500
公平值之變動	5,660	72,215
	<u>1,038,750</u>	<u>1,033,090</u>
於二零一六年六月三十日／二零一五年 十二月三十一日	<u>1,038,750</u>	<u>1,033,090</u>

## 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	於二零一六年六月三十日的 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：			
— 商業樓宇—香港	—	993,600	—
— 住宅樓宇—香港	—	45,150	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
未經審核	—	1,038,750	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 11 投資物業(續)

### 公平值層級(續)

說明	於二零一五年十二月三十一日的 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：			
— 商業樓宇—香港	—	985,740	—
— 住宅樓宇—香港	—	47,350	—
	<u>—</u>	<u>1,033,090</u>	<u>—</u>
經審核	—	1,033,090	—

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。

## 11 投資物業(續)

### 本集團的估值流程

本集團的投資物業於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一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。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，此等物業的公平值已由戴德梁行(前稱戴德梁行)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。

## 11 投資物業(續)

### 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。

期內估值技術並無變動。

## 12 聯營公司

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
應估資產淨值	<u>3,158,109</u>	<u>3,193,795</u>
應收聯營公司賬款	97,306	228,121
減：撥備	<u>(97,306)</u>	<u>(97,306)</u>
	<u>—</u>	<u>130,815</u>
應付聯營公司賬款	<u>98,655</u>	<u>16,986</u>

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求償還。

## 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

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
業務應收款項	1,644	876
其他應收款項	5,561	4,750
預付賬款及按金	1,613	2,512
	<u>8,818</u>	<u>8,138</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 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
30日內	<u>1,644</u>	<u>876</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 14 現金及銀行結存

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 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	40,159	60,029
現金及現金等價物：		
銀行存款及現金	325,923	91,165
短期銀行存款(原於三個月內到期)	737,989	723,996
現金流量表之現金及現金等價物分析	1,063,912	815,161
合計	1,104,071	875,190

### 15 股本

	未經審核 二零一六年		經審核 二零一五年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
已發行及繳足：				
於二零一六年/ 二零一五年一月一日	1,247,298,945	681,899	1,247,298,945	681,899
股份回購	(4,874,000)	—	—	—
於二零一六年六月三十日/ 二零一五年十二月三十一日	1,242,424,945	681,899	1,247,298,945	681,899

註：

於本期間內，本集團於香港聯合交易所有限公司購回其本身之股份4,874,000股。而支付該股份之總額合共6,538,000港元已從保留溢利中扣除。

### 16 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股本儲備賬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港元由特別股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股本儲備。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。在截至二零一四年十二月三十一日止，公司再償還30,000港元，這導致30,000港幣由特別股本儲備轉為可分配的留存利潤。結果，截至二零一五年十二月三十一日止，將633,000港元留作不可分配的特別股本儲備，在截至二零一五年十二月三十一日的年度內，剩餘633,000港元的債務已解決，這導致633,000港元由特別資金儲備轉為可分配的留存利潤。由二零一五年十二月三十一日開始，本集團並無特別股本儲備。

17 應付款項及應計費用

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	338	56
其他應付款項	21,377	19,459
應付股息(註8)	186,364	—
應計營運支出	6,627	7,461
	<u>214,706</u>	<u>26,976</u>

本集團業務應付款項之賬齡如下：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
30日內	<u>338</u>	<u>56</u>

# 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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營溢利	27,077	45,448
折舊及攤銷	2,128	2,942
淨匯兌虧損	1,000	—
處置物業、機械及設備利益	(80)	—
撥回呆賬撥備	(16,147)	—
投資物業公平值之變動	(5,660)	(41,385)
已收可供出售金融資產之股息	(1,500)	(1,350)
利息收入	(2,499)	(1,522)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	4,319	4,133
應收款項、預付賬款及按金之減少	15,467	1,677
應付款項及應計費用之增加	1,366	3,316
	<hr/>	<hr/>
經營活動產生之現金淨額	21,152	9,126

## 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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
賬面淨值	2	—
出售物業、機械及設備之利益	80	—
出售物業、機械及設備所得款項	82	—

## 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)。

## 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)

以下為本集團於二零一六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。

於二零一六年六月三十日，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10,079,000港元(二零一五年十二月三十一日：10,420,000港元)為第二層工具，而35,257,000港元(二零一五年十二月三十一日：35,863,000港元)則為第三層工具。截至二零一六年六月三十日止六個月，於第三層工具之公平值變動為606,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：2,439,000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。

## 19 財務資產及財務負債之公平值(續)

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

### (a) 資本承擔

有關本年底已簽約但未計提：

	未經審核 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
物業、機械及設備	—	680

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 20 承擔(續)

#### (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 二零一六年 六月三十日 千港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 千港元
一年內	38,527	21,786
一年至五年	44,811	20,910
	<u>83,338</u>	<u>42,696</u>

### 21 關聯方交易

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
聯營公司之物業管理收入	<u>3,187</u>	<u>3,536</u>

本集團向本集團之聯營公司收取物業管理收入3,187,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：3,536,000港元)，乃按雙方同意之租金收入百份率計算。

於二零一六年二月十八日，本公司曾與城設(綜合)建築師事務所有限公司(「城設」)進行交易，獨立非執行董事沈埃迪先生持有超過百分之三十的實益股權，城設為本公司之附屬公司提供設計服務，費用為100,000港元。

### 中期股息

本公司董事會議決不派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年：無)。

### 業務回顧

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間之收益為28,070,000港元，較二零一五年同期增加2,315,000港元或約9%。這主要是由於來自投資物業的租金收入增加。

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間之股東應佔虧損為10,546,000港元，而二零一五年同期股東應佔溢利則為122,439,000港元。該虧損主要原因是本集團所持之投資物業之公平值利益大幅度減少及所佔聯營公司業績由溢利轉為虧損主要源於聯營公司投資物業之公平值變動由利益轉變至虧損。

### 香港業務

#### 房地產

截至二零一六年六月三十日，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)

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住宅物業，截至本報告日，扣除 55 個公寓及 80 個車位於截至二零一五年十二月三十一日已出售完成之外，47 個公寓、58 個車位及 2 個公寓洋房已售出，其售價約為 1,530,335,000 港元，其中本集團(未扣除所得稅及費用)約佔 510,112,000 港元。截至二零一六年六月三十日六個月內，32 個公寓及 41 個車位已出售完成，其售價為 930,048,000 港元，其中本集團(未扣除所得稅及費用)約佔 310,016,000 港元。若餘下已出售之 15 個公寓、17 個車位及 2 個公寓洋房如期完成，集團約佔(未扣除所得稅及費用) 200,096,000 港元。集團期望扣除應支付所得稅及費用後應可取得出售淨額約 142,068,000 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 89%，而租金收入良好。

### 北京業務

#### 王府井項目

#### 丹耀大廈(擁有 85%)

二零一五年十二月二十八日，丹耀大廈第七次債權人會議通過了丹耀破產管理人製作的「北京丹耀房地產有限公司破產財產第二次分配方案」。根據該方案，二零一六年五月五日，本集團取得了受償款人民幣 13,563,000 元(約 16,146,000 港元)。

丹耀大廈項目破產管理人正在與北京市國土資源局交涉，最終解決丹耀大廈回遷安置面積的劃撥土地使用權問題。

### 北京業務(續)

王府井項目(續)

西單項目(擁有29.4%)

二零一六年上半年度工作總結，北京敬遠房地產開發有限公司(「敬遠」)根據三方股東及公司董事會意見，向北京市西城區國資委申請之「提前終止經營並進行清算」事宜，截止目前尚未取得實質性進展，仍在繼續辦理中。

二零一六年下半年度工作前瞻，繼續爭取北京市西城區國資委批准敬遠申請事項，儘快進行敬遠提前終止及清算工作。

### 本集團之資產及抵押

本集團的總資產由二零一五年十二月三十一日止的5,398,618,000港元上升至二零一六年六月三十日止之5,464,781,000港元。本集團之資產淨值由二零一五年十二月三十一日止的5,219,658,000港元下降至二零一六年六月三十日止之5,015,113,000港元。於二零一六年六月三十日，本集團於本港之投資物業未有(二零一五年十二月三十一日：940,940,000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向銀行方提出申請事宜。本集團如有需要，銀行將可能提供資金融通予本集團。

### 本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零一五年十二月三十一日的178,960,000港元上升至二零一六年六月三十日止之449,668,000港元。負債上升270,708,000港元之主要原因是公司須於二零一六年七月五日派發二零一五年度末期特別股息186,364,000港元。於二零一六年六月三十日，本集團之銀行存款及現金約為1,104,071,000港元(二零一五年十二月三十一日：875,190,000港元)。總負債與總資產比例約為8%(二零一五年：3%)。於二零一六年六月三十日，本集團並無銀行貸款(二零一五年：無)，其總權益為5,015,113,000港元(二零一五年十二月三十一日：5,219,658,000港元)。

## 管理層之討論及分析

### 本集團之財務狀況、流動資金及融資(續)

於二零一六年六月三十日，本集團之流動資產為1,112,889,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,014,771,000港元)，相對本集團之流動負債超出798,756,000港元(二零一五年十二月三十一日：970,808,000港元)。

於二零一六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，本集團於二零一六年六月三十日之僱員數目為49名(二零一五年十二月三十一日：67名)，其中43名(二零一五年十二月三十一日：44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

全球結構性矛盾不斷深化，創新浪潮不斷湧起，本司將秉承物質、知識與體驗三位一體地分享共創理念，審慎而又積極地進行內外資源的優化組合，以期在房地產投資與數位化創新平台兩個板塊有所發展。

## 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

於二零一六年六月三十日，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				
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合共權益
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，及通過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根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根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。

於截至二零一六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，亦無於截至二零一六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

於二零一六年六月三十日，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	36.45
Harlesden Limited	(2)	427,592,969	34.42
DFIL	(2)	427,592,969	34.42
Value Plus Holdings Limited	(2)	424,666,969	34.18
Fathom Limited	(2)	424,666,969	34.18
Fabulous	(2)	424,666,969	34.18
龔如心之遺產亦以王德輝夫人名義所擁有	(3)	287,989,566	23.18
Greenwood International Limited	(3)	269,603,616	21.70
Talbot Investments Limited	(3)	18,385,950	1.48
莊日杰	(4)	287,989,566	23.18
陳偉棠	(4)	287,989,566	23.18
黃德偉	(4)	287,989,566	23.18
中國外運長航集團有限公司	(5)	69,441,668	5.59
Focus-Asia Holdings Limited	(5)	69,441,668	5.59

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

於二零一六年六月三十日，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，於二零一六年六月三十日，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。

## 購買、出售或贖回本公司之股份

於二零一六年六月三十日止六個月期間，本公司於市場購回其本身之股份為4,874,000股，總額約為6,491,560港元(不包括費用)及6,538,000港元(包括費用)，及取消所有購回股份之股票，及購回股份之詳情如下：

購回日期	購回之 股份總數	每股股份價格		支付總代價 (不包括費用) 港幣
		最高價 港幣	最低價 港幣	
2016年2月5日	276,000	1.18	1.15	321,950
2016年2月11日	339,000	1.19	1.18	402,660
2016年2月12日	265,000	1.21	1.20	320,270
2016年2月15日	146,000	1.23	1.22	179,470
2016年2月16日	183,000	1.25	1.24	228,460
2016年2月17日	160,000	1.27	1.27	203,200
2016年2月18日	265,000	1.29	1.27	340,520
2016年2月19日	81,000	1.31	1.31	106,110
2016年2月22日	174,000	1.34	1.34	233,160
2016年2月23日	817,000	1.36	1.36	1,111,120
2016年2月24日	600,000	1.38	1.36	825,340
2016年2月25日	662,000	1.41	1.40	933,200
2016年2月26日	906,000	1.43	1.40	1,286,100
總計：	<u>4,874,000</u>			<u>6,491,560</u>

購回股份旨在提高本公司之每股盈利，有利全體股東。

## 其他資料

### 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。

### 審核委員會審閱

截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審核。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，本公司在截至二零一六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。

### 企業管治常規守則(續)

#### 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二零一六年五月二十五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  
陳僊熒

香港，二零一六年八月二十三日