

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)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度
全年業績**

丹楓控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績如下：

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	2	50,759	49,745
其他收入	3	3,122	2,722
其他淨虧損	3	(3,627)	(2,784)
租金及差餉		(479)	(470)
樓宇管理費		(5,778)	(5,808)
僱員成本（包括董事酬金）		(20,974)	(18,776)
折舊及攤銷		(4,991)	(7,178)
維修及保養		(3,772)	(1,783)
行政開支		(9,968)	(9,946)
		<hr/>	<hr/>
未計入投資物業之公平值變動的經營溢利		4,292	5,722
投資物業之公平值變動		72,215	39,613
		<hr/>	<hr/>
經營溢利	4	76,507	45,335
應佔聯營公司溢利	5	132,062	209,300
		<hr/>	<hr/>
除所得稅前溢利		208,569	254,635
所得稅支出	6	(12,851)	(7,432)
		<hr/>	<hr/>
本年度溢利		195,718	247,203
		<hr/>	<hr/>
股息	7		
中期		-	-
建議末期特別		187,095	24,946
		<hr/>	<hr/>
		187,095	24,946
		<hr/>	<hr/>
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	8	15.69	19.82
		<hr/>	<hr/>

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度溢利	195,718	247,203
其他全面收益如下：		
<u>可能將從新分類之項目轉至損益</u>		
樓宇重估盈餘	4,439	-
可供出售之金融資產：		
本年度公允價值溢利	2,423	6,346
幣值換算調整	(992)	(555)
本年度其他全面收益，除稅後	5,870	5,791
本年度總全面收益	201,588	252,994

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

		二零一五年 十二月三十一日 千港元	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	9	86,050	135,717
投資物業	10	1,033,090	910,375
租賃土地		24,629	25,646
聯營公司	11	3,193,795	3,558,411
可供出售之金融資產		46,283	43,925
		<u>4,383,847</u>	<u>4,674,074</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款及按金	12	8,138	9,796
應收聯營公司賬款	11	130,815	150,915
可收回所得稅		628	485
現金及銀行結存		875,190	368,887
		<u>1,014,771</u>	<u>530,083</u>
總資產		<u>5,398,618</u>	<u>5,204,157</u>
權益			
股本		681,899	681,899
儲備		4,537,759	4,361,117
總權益		<u>5,219,658</u>	<u>5,043,016</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		134,997	123,868
流動負債			
應付款項及應計費用	13	26,976	25,248
應付聯營公司賬款	11	16,986	11,500
應付稅項		1	525
		<u>43,963</u>	<u>37,273</u>
總負債		<u>178,960</u>	<u>161,141</u>
總權益及負債		<u>5,398,618</u>	<u>5,204,157</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」），包括所有香港會計準則（「香港會計準則」）及解釋及按照歷史成本法編製，並就若干投資物業及可供出售之財務資產之重估按公平值列賬而作出修訂後編製。

載入此份截至2015年12月31日止年度的年度業績初步公告中有關截至2015年及2014年12月31日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表的一部分，而是摘錄自該等財務報表。其他與該等法定財務報表相關並須根據香港《公司條例》（第622章）第436條作出披露的資料如下：

本公司已根據前香港《公司條例》（第32章）第109(3)條規定向公司註冊處處長交付截至2014年12月31日止年度的財務報表。本公司將會在適當時候根據香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部的規定向公司註冊處處長交付截至2015年12月31日止年度的財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩個年度的財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見，沒有提述該核數師在不就該報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜；亦沒有根據香港《公司條例》（第622章）第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出陳述。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層亦需在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

除另行陳述外，本集團在準備財務報表時之會計政策及計算方法與截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

會計政策之變動及披露

(a) 經修訂準則

由二零一五年一月一日會計年度開始，以下之現有修訂準則為首次強制性應用：

香港財務準則 19 (2011) (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務準則 (修訂本)	2010-2012 年香港財務準則系列年度 之改進
香港財務準則 (修訂本)	2011-2013 年香港財務準則系列年度 之改進

本集團應用上述公佈之修訂準則，認為對本集團業績及財務狀況無任何重大影響，及對本集團之會計政策及財務報表的列報並無引致重大改變。

1. 編製基準 (續)

(b) 本集團並未應用之新訂及修訂準則

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修訂準則及詮譯：

		開始或以後之 會計期間生效
香港財務準則 (修訂本)	年度之改進2012-2014週期	二零一六年一月一日
香港財務準則 10， 香港財務準則 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	二零一六年一月一日
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	二零一六年一月一日
香港財務準則11 (修訂本)	收購合營業務權益之會計處理	二零一六年一月一日
香港會計準則1	披露措施	二零一六年一月一日
香港財務準則14	遞延賬戶監管	二零一六年一月一日
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	二零一六年一月一日
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	二零一六年一月一日
香港會計準則27 (修訂本)	獨立財務報表之權益法	二零一六年一月一日
香港財務準則15	與客戶合的的收入	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

本集團現正評估對開始應用上述新及修訂之香港財務準則之影響，並認為在現時未能說出上述之新及修訂之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。

(c) 新香港公司條例 (第 622 章)

此外，按新香港公司條例 (第622章) 第9部「賬目與審計」於本財政年度之要求，結果對合併財務報表之呈列及信息披露有改變。

2. 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業的租金	37,484	36,815
物業管理費	11,925	11,730
非上市投資之股息收入	1,350	1,200
	<u>50,759</u>	<u>49,745</u>

本公司的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運分部。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻作分類分析。

除聯營公司及可供出售之金融資產外，位於香港之非流動資產之總金額為 1,112,512,000 港元（二零一四年：1,039,695,000 港元），而位於中國大陸之非流動資產總金額為 31,257,000 港元（二零一四年：32,043,000 港元）。

3. 其他收入及其他淨虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<u>其他收入</u>		
利息收入	3,016	2,665
其他	106	57
	<u>3,122</u>	<u>2,722</u>
<u>其他淨虧損</u>		
淨匯兌（虧損）/收益	(3,627)	(2,495)
處置物業、機械及設備虧損	-	(139)
可供出售之金融資產註銷	-	(150)
	<u>(3,627)</u>	<u>(2,784)</u>

4. 經營溢利

	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：		
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	10,193	7,479
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	306	227
出售物業、機械及設備虧損	-	139
核數師酬金		
-審核服務	1,120	1,050
-非審核服務	248	86
	<u> </u>	<u> </u>

5. 應佔聯營公司之溢利

應佔聯營公司之溢利包括如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業公平值之變動(註)	241,348	220,333
稅項	(39,822)	(36,355)
	<u> </u>	<u> </u>

註：

本集團之投資物業已由獨立專業之合資格測量師戴德梁有限公司按其投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日於活躍市場之當前價格進行評估，並作出其投資物業估值。

6. 所得稅支出

香港利得稅是按照本年度之估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一四年：16.5%）作出撥備。於中國內地產生溢利之稅項亦已根據中國內地現時之稅率作出撥備。

所得稅之金額在綜合損益表中支出如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期所得稅		
香港	1,778	2,385
去年超額準備	(56)	(40)
	<u> </u>	<u> </u>
	1,722	2,345
遞延所得稅		
起因及撤銷暫時性差異	11,129	5,087
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>12,851</u>	<u>7,432</u>

7. 股息

	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：每股港幣無）	-	-
建議每股普通股末期特別股息：每股港幣15仙（二零一四年：每股港幣2仙）	187,095	24,946
	<u>187,095</u>	<u>24,946</u>

二零一五年已派發之股息為 24,946,000 港幣(二零一四年：港幣無)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之特別股息為每股港幣 15 仙，合計總特別股息為港幣 187,095,000，將於本公司之股東週年大會上提議。該特別股息將於二零一五年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

8. 每股溢利

本年度每股基本溢利根據以下計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>195,718</u>	<u>247,203</u>
計算每股基本溢利的加權平均數(以千單位計)	<u>1,247,299</u>	<u>1,247,299</u>
每股基本溢利(港仙)	<u>15.69</u>	<u>19.82</u>

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利 195,718,000 港元(二零一四年：溢利 247,203,000 港元)及已於本年度發行之 1,247,298,945 股普通股計算之加權平均數 (二零一四年：1,247,298,945 股)而計算。

由於該兩年度內並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份，故每股基本溢利等同攤薄後之每股溢利。

9. 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	135,717	95,041
添置	991	126
轉移自投資物業	-	47,442
轉移至投資物業	(50,500)	-
重估盈餘	4,439	-
折舊	(4,513)	(6,702)
出售	-	(139)
外幣折算差額	(84)	(51)
於十二月三十一日之賬面淨值	<u>86,050</u>	<u>135,717</u>

10. 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	910,375	919,067
轉移至物業、機器及設備	-	(47,442)
轉移至租賃土地	-	(848)
轉移自物業、機器及設備	50,500	-
公平值之變動	72,215	39,613
外幣折算差額	-	(15)
於十二月三十一日之賬面淨值	<u>1,033,090</u>	<u>910,375</u>

本集團之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其投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日於活躍市場之當前價格進行評估，並作出其投資物業估值。

11. 聯營公司

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔資產淨值	<u>3,193,795</u>	<u>3,558,411</u>
應收聯營公司賬款	228,121	248,221
減：撥備	<u>(97,306)</u>	<u>(97,306)</u>
	<u>130,815</u>	<u>150,915</u>
應付聯營公司賬款	<u>16,986</u>	<u>11,500</u>

應收／應付聯營公司賬款均為無抵押、無利息及按要求時償還。

12. 應收賬款、預付賬款、按金及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
業務應收款項	876	2,895
其他應收賬款	4,750	5,346
預付賬款及按金	2,512	1,555
	<u>8,138</u>	<u>9,796</u>

業務應收款項乃租客所欠之租金及管理物業收入，並於提交發票時到期。於二零一五年十二月三十一日，業務應收款項之876,000港元（二零一四年：2,895,000港元）經已逾期，但並無考慮減值。此等應收款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。本集團業務應收款項賬齡分析是根據發票日期如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
30日內	876	2,697
31至60日	-	195
61至90日	-	-
超過90日	-	3
	<u>876</u>	<u>2,895</u>

13. 應付款項及應計費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
業務應付款項	56	17
其他應付款項及訂金	19,459	18,212
應計營業支出	7,461	7,019
	<u>26,976</u>	<u>25,248</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
30日內	<u>56</u>	<u>17</u>

業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益為50,759,000港元，較上年度增加約1,014,000港元或增加2%。收益增加的主要原因是來自投資物業之租金收入增加。

本集團本年度之股東應佔溢利為 195,718,000 港元，而去年度溢利為 247,203,000 港元。減少溢利 51,485,000 港元或 21%之主要原因是本集團之聯營公司所持之投資物業之公平值減少及其出售所持之投資物業產生虧損所致。

股息

本公司董事會議決派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期特別股息每股港幣15仙（二零一四年：港幣2仙）予於二零一六年六月七日登記在股東名冊之股東。上述二零一五年年度末期特別股息，如獲二零一六年度股東大會通過，將於二零一六年七月五日派發。

業務回顧

管理層之討論及分析

香港業務

房地產

本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率為 98%，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，於本年度，集團之由該聯營公司所得之租金淨收入與比上年度下降。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住宅物業，截至本報告日，89 個公寓、123 個車位及 2 個公寓洋房已售出，其售價約為 2,795,952,000 港元，其中本集團(未扣除所得稅及費用)約佔 931,984,000 港元。截至二零一五年十二月三十一日，55 個公寓及 80 車位已出售完成，其售價為 1,622,171,000 港元，其中本集團(未扣除所得稅及費用) 約佔 540,724,000 港元。若餘下已出售之 34 個公寓、43 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) 382,733,000 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 271,741,000 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90%，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%）

於二零一五年十二月二十八日，在北京第二中級人民法院召開了丹耀大廈破產案第七次債權人會議，表決通過了破產管理人提交的“北京丹耀房地產有限公司破產財產第二次分配方案”。根據該分配方案，本集團此次將獲得分配 13,563,000 元人民幣(約 16,146,000 港元)。

丹耀大廈清盤，還須很長時間方能將所有資產收回並變成轉讓款。清盤的結束及下一次債權清償分配的時間，現難以預計。

西單項目（擁有29.4%）

鑒於北京敬遠房地產開發有限公司（「敬遠」）於多年前已完成西單項目，各股東及董事會一致同意，提前終止合資經營並進行清算，並向西城區國資委提出了對敬遠進行結業清算的申請。

敬遠已做好清算準備，一經獲得西城區國資委的批准，敬遠即提前終止合資經營，並進入清算。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的5,204,157,000港元上升至本年度之5,398,618,000港元。本集團之資產淨值由上年度的5,043,016,000港元上升至本年度之5,219,658,000港元。於二零一五年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業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

本集團之總負債由二零一四年十二月三十一日的161,141,000港元上升至二零一五年十二月三十一日的178,960,000港元。於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為875,190,000港元（二零一四年：368,887,000港元）。總負債與總資產比例約為3%（二零一四年：3%）。於二零一五年十二月三十一日本集團並無銀行貸款（二零一四年：無），其總權益為5,219,658,000港元（二零一四年：5,043,016,000港元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動資產為1,014,771,000港元（二零一四年：530,083,000港元），相對本集團之流動負債超出970,808,000港元（二零一四年：492,810,000港元）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，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十二月三十一日之僱員數目為67名（二零一四年：56名），其中44名（二零一四年：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

本港及全球政、經、社環境趨向不確定，結構不穩定，突發事件頻仍；以信息、連接及計算能力為核心的高新技術迅猛發展，數字化體驗產業的興起將可能波及全人類及改變歷史進程。

面臨前所未有的風險與機遇，本司將繼續以提高存量資產經營效益鞏固生存基礎，以安全性、流動性、盈利性為序，因勢因時繼續進行資源結構，資金運籌的優化整合。

以審慎而積極地建設數位化體驗創新平台(個性化、定制化的現實與虛擬結合的高球體驗是內容之一)謀求發展。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於年內並無贖回本身之股份。本公司或其任何附屬公司均無購買或出售本公司之股份。

繼截至 2015 年 12 月 31 日止及截至此公告之日期止，本公司於聯交所購回股份為 4,874,000 股，總額約為 6,538,000 港元（包括費用），及取消所有購回股份之股票。

審核委員會

審核委員會包括三位獨立非執行董事梁乃洲先生，項兵博士及沈埃迪先生。在本年度中，審核委員會已與管理層討論財務申報事宜，包括審閱集團財務申報程序，集團內部監控及風險管理系統是否足夠及有效率以及中期及年度之財務報表。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止之年度業績，經已由審核委員會審閱。

企業管治

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之企業管治守則的守則條文（「守則條文」）所載之所有守則條文。但對守則條文A.2.1，鑒於目前態勢，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。戴小明先生繼續出任主席與行政總裁符合本集團最佳利益。另對守則條文A6.7，其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。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄 10 中載列之標準守則作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於整個回顧年度內已遵守該標準守則之規定。

審閱初步公佈

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之有關其綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註在初步公佈內所載的數字與本集團本年度之綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核証聘用準則而進行的核証工作，故此羅兵咸永道並無在初步業績公佈作出任何核証。

股東週年大會

本公司二零一六年度股東週年大會訂於二零一六年五月二十五日（星期三）上午十時正假座香港九龍灣宏光道一號億京中心A座33樓舉行。股東週年大會通告將按聯交所上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

承董事會命
戴小明
主席

香港，二零一六年三月三十日

董事會宣派截至 2015 年 12 月 31 日止年度的末期特別股息每股港幣 15 仙。末期特別股息將在 2016 年 7 月 5 日（星期二）或之前以現金支付予於 2016 年 6 月 8 日（星期三）名列股東名冊的股東。為確定股東有獲派末期特別股息的權利，本公司將於 2016 年 6 月 7 日（星期二）至 2016 年 6 月 8 日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲派末期特別股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於 2016 年 6 月 6 日（星期一）下午 4 時 30 分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

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。

本全年業績公告登載於本公司網站(www.danform.com.hk)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。2015 年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於 2016 年 4 月中寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。