

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。



DAN FORM HOLDINGS COMPANY LIMITED

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)

截至二零一六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」）截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績如下：

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	2	55,493	50,759
其他收入	3	5,323	3,122
其他淨利益／（虧損）	3	10,152	(3,627)
租金及差餉		(492)	(479)
樓宇管理費		(6,113)	(5,778)
僱員成本（包括董事酬金）		(22,026)	(20,974)
折舊及攤銷		(4,195)	(4,991)
維修及保養		(807)	(3,772)
行政開支		(15,206)	(9,968)
未計入投資物業之公允值變動的經營溢利		22,129	4,292
投資物業之公允值變動		85,802	72,215
經營溢利	4	107,931	76,507
應佔聯營公司（虧損）／溢利	5	(30,995)	132,062
除所得稅前溢利		76,936	208,569
所得稅支出	6	(15,174)	(12,851)
本年度溢利		61,762	195,718
股息	7		
建議末期特別		-	187,095
		港仙	港仙
每股溢利			
基本及攤薄	8	4.97	15.69

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利	61,762	195,718
其他全面收益如下：		
可能將從新分類之項目轉至損益		
土地使用權及樓宇重估盈餘		
– 樓宇	533	4,439
– 土地使用權	1,518	–
	2,051	4,439
可供出售之金融資產：		
本年度公允價值溢利	892	2,423
幣值換算調整	(1,131)	(992)
本年度其他全面收益	1,812	5,870
本年度總全面收益	63,574	201,588

綜合資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 十二月 三十一日 千港元	二零一五年 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	82,096	86,050
投資物業	10	1,121,881	1,033,090
土地使用權		22,755	24,629
聯營公司	11	3,136,800	3,193,795
可供出售之金融資產		47,146	46,283
		<u>4,410,678</u>	<u>4,383,847</u>
流動資產			
應收款項、預付賬款、 按金及其他應收款項	12	8,579	8,138
應收聯營公司賬款	11	3,925	130,815
可收回所得稅		498	628
現金及銀行結存		981,503	875,190
		<u>994,505</u>	<u>1,014,771</u>
總資產		<u>5,405,183</u>	<u>5,398,618</u>
權益			
股本		681,899	681,899
儲備		4,408,431	4,537,759
總權益		<u>5,090,330</u>	<u>5,219,658</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		147,630	134,997
流動負債			
應付款項及應計費用	13	26,471	26,976
應付聯營公司賬款	11	139,823	16,986
應付稅項		929	1
		<u>167,223</u>	<u>43,963</u>
總負債		<u>314,853</u>	<u>178,960</u>
總權益及負債		<u>5,405,183</u>	<u>5,398,618</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」）及根據香港《公司條例》（第622章）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2016年12月31日止年度的年度業績初步公告中有關截至2016年及2015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2015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2016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二零一五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) 新及經修訂準則

由二零一六年一月一日會計年度開始，以下之新及現有修訂準則為首次強制性應用：

香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益之會計法
香港會計準則第16號及	澄清可接納之折舊及攤銷方法
香港會計準則第38號（修訂本）	
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則（修訂本）	年度之改進2012-2014週期
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃

本集團應用上述公佈之新及修訂準則，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)

會計政策之變動及披露 (續)

(b) 本集團並未應用之新訂及修訂準則

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新訂及修訂準則及詮釋：

		開始或以後之 會計期間生效
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	因未變現虧損 確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者及其聯營或 合營公司之間的 資產出售或注資	二零一九年一月一日 或再定

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。

2. 收益及分類資料

收益，亦是本集團之營業額，包含：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業的租金	42,652	37,484
物業管理費	11,341	11,925
非上市投資之股息收入	1,500	1,350
	<u>55,493</u>	<u>50,759</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1,195,933,000港元(二零一五年：1,112,512,000港元)，而位於中國大陸之非流動資產總金額為30,799,000港元(二零一五年：31,257,000港元)。

3. 其他收入及其他淨利益／（虧損）

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他收入		
利息收入	5,303	3,016
其他	20	106
	<u>5,323</u>	<u>3,122</u>
其他淨利益／（虧損）		
淨匯兌虧損	(5,360)	(3,627)
處置物業、機械及設備虧損	(635)	-
呆賬回撥（註）	16,147	-
	<u>10,152</u>	<u>(3,627)</u>

註：

於二零一六年五月三十日，本集團收到北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）的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。

4. 經營溢利

	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：		
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,631	10,193
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	139	306
法律及專業費		
－有關經營業務	1,688	1,531
－有關由大股東收購本公司之有條件強制性現金要約	3,884	-
核數師酬金		
－審核服務	1,450	1,120
－非審核服務	604	248
	<u>14,346</u>	<u>13,402</u>

5. 應佔聯營公司之(虧損)/溢利

應佔(虧損)/聯營公司之溢利包括如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業公平值之變動(註)	8,950	241,348
稅項	(1,477)	(39,822)

註：

本集團聯營公司的投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日均由戴德梁行進行估值，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。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之聯營公司投資物業估值，是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，並參考有關市場的可資比較銷售交易釐定。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團持份之聯營公司的投資物業為3,283,933,000港元。(二零一五年：3,625,583,000港元)

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%(二零一五年：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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期所得稅		
香港	2,602	1,778
去年超額準備	(61)	(56)
	<u>2,541</u>	<u>1,722</u>
遞延所得稅		
起因及撤銷暫時性差異	12,633	11,129
	<u>15,174</u>	<u>12,851</u>

7. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
建議每股普通股末期特別股息：每股港幣：無 (二零一五年：每股15港仙)	-	187,095

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15港仙，並於本公司之二零一五年度股東週年大會上獲得通過。二零一六年已派發之股息為186,364,000港元，實際所派比原先建議之末期特別股息少731,000港元，原因為公司於二零一六年二月份進行了4,874,000股普通股股份回購。

繼二零一六年十二月三十一日止年度後，於二零一七年一月二十五日，本公司召開之董事會會議決議派發特別股息每股25港仙，合計總額約為310,606,000港元，並已於二零一七年二月二十三日分派，特別股息將會作為二零一七年十二月三十一日止年度內列入保留溢利中分配。

8. 每股溢利

本年度每股基本溢利根據以下計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本公司權益持有人應佔溢利	61,762	195,718
計算每股基本溢利的加權平均數 (以千單位計)	1,243,096	1,247,299
每股基本溢利 (港仙)	4.97	15.69

每股基本溢利是根據本集團權益持有人應佔溢利61,762,000港元(二零一五年：溢利195,718,000港元)及已於本年度發行之1,243,096,476股普通股計算之加權平均數(二零一五年：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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日之賬面淨值	86,050	135,717
添置	1,115	991
轉移至投資物業	(826)	(50,500)
重估盈餘	533	4,439
折舊	(3,730)	(4,513)
出售	(929)	-
外幣折算差額	(117)	(84)
	<u>82,096</u>	<u>86,050</u>

10. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	1,033,090	910,375
轉移自土地使用權	2,267	-
轉移自物業、機器及設備	826	50,500
公平值之變動轉至損益	85,802	72,215
外幣折算差額	(104)	-
	<u>1,121,881</u>	<u>1,033,090</u>

本集團投資物業由估值師獨立合資格專業測量師行戴德梁行有限公司進行獨立估值，以根據物業活躍市場的現行價值釐定投資物業於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的公平值。

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，並參考有關市場的可資比較銷售交易釐定。

11. 聯營公司

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應估資產淨值	<u>3,136,800</u>	<u>3,193,795</u>
應收聯營公司賬款	101,231	228,121
減：撥備	(97,306)	(97,306)
	<u>3,925</u>	<u>130,815</u>
應付聯營公司賬款	<u>139,823</u>	<u>16,986</u>
已收聯營公司股息	<u>26,000</u>	<u>496,679</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。應收／應付聯營公司賬款之賬面值與其公平值相約。

應收／應付聯營公司賬款之賬面值以港元為單位。

12. 應收賬款、預付賬款、按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
業務應收款項	1,177	876
其他應收賬款	5,034	4,750
預付賬款及按金	2,368	2,512
	<u>8,579</u>	<u>8,138</u>

本集團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。於二零一六年十二月三十一日，業務應收款項之1,177,000港元（二零一五年：876,000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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
30日內	<u>1,177</u>	<u>876</u>

13. 應付款項及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
業務應付款項	334	56
其他應付款項	9,420	8,828
租戶訂金	11,645	10,631
應計營業支出	5,072	7,461
	<u>26,471</u>	<u>26,976</u>

本集團業務應付款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
30日內	<u>334</u>	<u>56</u>

業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益為55,493,000港元，較上年度增加約4,734,000港元或增加9%。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61,762,000港元，而去年度溢利為195,718,000港元。減少溢利133,956,000港元或68%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增值減少所致。

股息

本公司董事會議決不派發截至二零一六年十二月三十一日止全年之年終股息（二零一五年：每股15港仙）。

繼二零一六年十二月三十一日止年度後，於二零一七年一月二十五日，本公司董事召開之董事會會議決議派發特別股息每股25港仙，合計總額約為310,606,000港元，並已於二零一七年二月二十三日分派，特別股息將會作為二零一七年十二月三十一日止年度內列入保留溢利中分配。

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約為99%，而該物業租金收入理想。

於二零一六年十二月三十一日，紅山半島住宅物業（擁有33.33%）之公寓部份已全部售出，餘下未售之45個洋房將於二零一七年分批推出市場。

本集團由聯營公司持有位於香港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82%，而該物業之平均出租收入理想。

北京業務

王府井項目

丹耀大廈（擁有85%）

於二零一六年五月三十日，根據北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）破產財產第二次分配方案，本集團取得了受償款約13,563,000元人民幣（折合約16,147,000港元）。

經考慮上述情況，二零一七年丹耀破產管理人將繼續追討丹耀欠本公司之餘款。

本集團之資產狀況及抵押

本集團的總資產由上年度的5,398,618,000港元上升至本年度之5,405,183,000港元。本集團之資產淨值由上年度的5,219,658,000港元下降至本年度之5,090,330,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業沒有（二零一五年：940,940,000港元）已抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團現無銀行貸款，惟將來如有融資需要會與銀行商議續約事宜。而銀行亦同意有需要時可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十二月三十一日的314,853,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行存款及現金約為981,503,000港元（二零一五年：875,190,000港元）。總負債與總資產比例約為6%（二零一五年：3%）。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無銀行貸款（二零一五年：無），其總權益為5,090,330,000港元（二零一五年：5,219,658,000港元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動資產為994,505,000港元（二零一五年：1,014,771,000港元），相對本集團之流動負債超827,282,000港元（二零一五年：970,808,000港元）。

截至二零一六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，本集團於二零一六年十二月三十一日之僱員數目為42名（二零一五年：67名），其中42名（二零一五年：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或強制性公積金。

展望

在本港，有跡象顯示國內旅客來港及零售業生意之減少已受抑制，並期望可見底回升。住宅需求於二零一六年下半年開始活躍。本集團聯營公司（擁有33.33%）位於紅山半島之公寓部份已全部出售，餘下45個洋房之銷情本集團維持審慎樂觀。租金收入方面，本集團聯營公司（擁有33.33%）持有之商場港晶中心（部分）、位於香港鴨利州之工廈港灣工貿中心（部分）及海灣工貿中心（部分）均保持審慎樂觀。

本集團會繼續積極地進行業務運作，同時落實審慎理財原則。

有條件強制性現金要約

於二零一六年九月十九日，Fabulous Investments Limited、Dan Form International Limited及戴小明先生（「賣方」）與Autobest Holdings Limited（「Autobest」）及天安中國投資有限公司（「天安」，作為Autobest之擔保人）已訂立買賣協議，據此，Autobest有條件同意收購而賣方有條件同意出售本公司452,892,969股股份（「銷售股份」），佔本公司全部已發行股份約36.45%。

於二零一六年十一月十六日完成銷售股份後，Autobest透過持有本公司464,632,969股股份以成為本公司的控股股東，佔本公司全部已發行股份約37.39%。根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則，Autobest已提出強制性有條件現金要約（「要約」）以收購本公司之全部已發行股份（Autobest及其一致行動人士已擁有或同意將予收購及已協定並非為要約標的之該等股份除外）（「要約股份」），及根據要約接獲涉及658,467,963股要約股份之有效接納。就此而言，於完成要約後，Autobest及其一致行動人士即擁有合共1,126,256,932股股份，佔本公司全部已發行股份約90.64%。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一六年十二月三十一日止，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

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度業績並無經審核委員會審閱，審核委員會由兩名獨立非執行董事李澤雄先生及蔡健民先生組成，並於二零一七年三月十日委任。董事會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度業績。

企業管治

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，除下列若干偏離行為外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則所載之所有守則條文（「守則條文」）：

1. 守則條文A.2.1—於二零一六年一月一日至二零一六年十二月二十一日期間，鑒於當時態勢，本集團並無實行主席及行政總裁分設制度。前董事會認為該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。根據於二零一六年十二月二十二日刊發之公佈，本集團現時已實行主席及行政總裁分設制度。
2. 守則條文A.5.1—於二零一六年十二月二十二日至二零一六年十二月三十一日期間，由於董事會之組成不包括獨立非執行董事，提名委員會職位出現空缺。董事會認為未有遵守相關守則條文屬暫時性。自二零一七年三月十日起，提名委員會之組成已符合守則條文A.5.1之規定。

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十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已就本集團截至二零一六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。羅兵咸永道會計師事務所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，故此羅兵咸永道會計師事務所並無在初步業績公佈作出任何核証。

承董事會命
丹楓控股有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零一七年三月十日

於本公告日期，本公司董事會成員由執行董事李成偉先生（行政總裁）、勞景祐先生、杜燦生先生、廖建新先生及容綺媚女士，非執行董事李成輝先生（主席），以及獨立非執行董事李澤雄先生及蔡健民先生組成。

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)。2016年年報（包括根據上市規則所需提供的資料）將約於2017年4月中寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。