

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)

二零一六年之中期業績公告

業績

丹楓控股有限公司(「本公司」)之董事會宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

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

	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
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		5,660	41,385
經營溢利	5	27,077	45,448
應佔聯營公司業績		(35,686)	83,591
除所得稅前(虧損)/溢利		(8,609)	129,039
所得稅支出	6	(1,937)	(6,600)
本期(虧損)/溢利		(10,546)	122,439
股息	7	-	-
		港仙	港仙
每股(虧損)/溢利 基本及攤薄	8	(0.85)	9.82

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 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：		
<i>在未來期間可能將重新分類至損益之項目</i>		
重估一建築物盈餘	-	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><u>(11,643)</u></u>	<u><u>127,913</u></u>

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
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備	9	85,240	86,050
投資物業		1,038,750	1,033,090
租賃土地		24,267	24,629
聯營公司		3,158,109	3,193,795
可供出售之金融資產		45,526	46,283
		<u>4,351,892</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	10	8,818	8,138
應收聯營公司賬款		-	130,815
可取回所得稅		-	628
現金及銀行結存		1,104,071	875,190
		<u>1,112,889</u>	<u>1,014,771</u>
總資產		<u><u>5,464,781</u></u>	<u><u>5,398,618</u></u>
權益			
股本		681,899	681,899
儲備		4,333,214	4,537,759
總權益		<u>5,015,113</u>	<u>5,219,658</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		135,535	134,997
流動負債			
應付款項及應計費用	11	214,706	26,976
應付聯營公司賬款		98,655	16,986
應付所得稅		772	1
		<u>314,133</u>	<u>43,963</u>
總負債		<u>449,668</u>	<u>178,960</u>
總權益及負債		<u><u>5,464,781</u></u>	<u><u>5,398,618</u></u>

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	特別股本 儲備 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

中期簡明綜合權益變動表（續）

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	<u>-</u>	<u>(1,097)</u>	<u>-</u>	<u>(1,097)</u>
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	-	-	(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>

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料已包括截至二零一五年十二月三十一日止之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，但源於那些財務報表。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；概無包括提述核數師在不就該報告作出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。

2 編制基準

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制。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」)編制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制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。

2 編制基準 (續)

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

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
	<u>28,070</u>	<u>25,755</u>

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。

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）。

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	二零一五年
	千港元	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方案。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	二零一五年
	千港元	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 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	二零一五年
	千港元	千港元
本期所得稅		
香港	1,399	646
遞延所得稅	538	5,954
	<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：16.5%) 估計。

7 股息

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	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。

8 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。

9 物業、機器及設備

	二零一六年	二零一五年
	千港元	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)	-
轉至投資物業	-	(50,500)
匯率調整	(22)	(84)
折舊	(1,891)	(4,513)
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>

10 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>

11 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 7)	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>

12 承擔

(a) 資本承擔

有關本期已簽約但未計提:

	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

(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>

13 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）。

管理層之討論及分析

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。

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。

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）。

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的分享共創理念，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。

購買、出售或贖回本公司之股份

截至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（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)
		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。

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。

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
陳偲熒

香港，二零一六年八月二十三日

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。

本中期業績公告登載於本公司的網頁 (<http://www.danform.com.hk>) 及聯交所發放發行人資訊的專用網站 (<http://www.hkex.com.hk>)。二零一六年中期業績報告 (包括根據上市規則所需提供的資料) 將約於二零一六年九月十四日寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。