



# DYNAMIC

## HOLDINGS LIMITED

### 達力集團有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：29

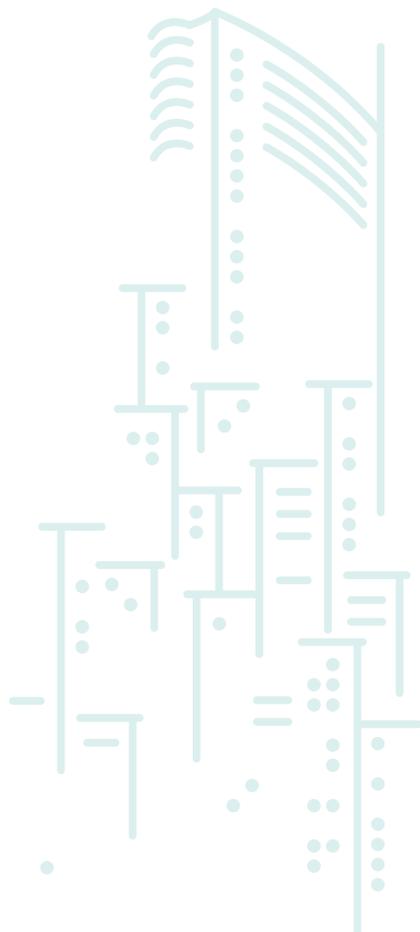


中期  
報告  
11/12



# 目錄

2	公司及投資者資料
4	管理層報告書
14	簡明綜合全面收益表
15	簡明綜合財務狀況表
17	簡明綜合股東權益變動表
18	簡明綜合現金流量表
19	簡明綜合財務賬項附註
32	聯屬公司之備考合併資產負債表



## 公司及投資者資料



### 董事

#### 執行董事

蔡黎明(主席)  
陳永杰(行政總裁)  
陳永涵  
陳俊望  
張志明  
黃正順  
趙少鴻  
黃世達

#### 獨立非執行董事

莊劍青  
SY Robin  
霍錦柱

### 薪酬委員會

蔡黎明  
陳永杰  
莊劍青  
SY Robin  
霍錦柱

### 公司秘書

黃愛儀

### 審核委員會

莊劍青(主席)  
SY Robin  
霍錦柱

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 法律顧問

胡家驃律師事務所  
與亞司特律師行聯營  
的近律師行  
Appleby

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司



## 股份代號

029

## 股份過戶登記處

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group  
(Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM 08  
Bermuda

### 股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
希慎道8號  
裕景商業中心17樓

## 深圳代表處

中華人民共和國  
深圳市人民南路2008號  
深圳嘉里中心1321室

## 網址

<http://www.dynamic.hk>  
<http://www.irasia.com/listco/hk/dynamic>

## 財務日誌

暫停過戶日期	二零一二年四月十六日至 二零一二年四月二十日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一二年四月二十日
派發中期股息	二零一二年五月四日

## 管理層報告書



達力集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)同寅謹將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止六個月之管理層報告書及未經審核簡明綜合財務賬項呈覽。

### 中期業績

截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，本集團匯報營業額為港幣50,813,000元(二零一零年：港幣37,347,000元)，而毛利為港幣35,835,000元(二零一零年：港幣24,724,000元)。與去年同期相比，營業額及毛利均顯著上升分別約36%及45%。此業績主要源自本集團投資物業的租金收入及物業銷售收益(如下文進一步所述)。此外，本集團錄得其他收入佔港幣18,281,000元(二零一零年：港幣15,189,000元)，此主要包括匯兌收益及假計利息，而本集團於本期內亦確認其投資物業公平值之增加，合共港幣34,274,000元(二零一零年：港幣21,642,000元)。

整體而言，本公司擁有人於本期內應佔溢利總計為港幣50,320,000元(二零一零年：港幣37,730,000元)，對比去年同期激增33%，而每股基本盈利為港幣0.2297元(二零一零年：港幣0.1722元)。

連同換算呈列貨幣之匯兌收益的其他全面收入，本期本公司擁有人應佔全面收入總額為港幣93,408,000元(二零一零年：港幣74,531,000元)，與去年同期相比顯示提升25%。

### 業務分類資料

本集團於本期內之營業額及業績，按可報告分類的業務分類資料詳情載於簡明綜合財務賬項附註第3項內。

### 中期股息

董事已宣佈派發截至二零一一年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)予於二零一二年四月二十日名列本公司股東名冊之所有股東。股息單預期將約於二零一二年五月四日寄予各股東。



## 業務回顧

於回顧期內，本集團的營業額及業績仍維持主要產生自其在中國大陸物業租賃之經營分類。

本集團租金收入源於其在上海及北京之投資物業，總計為港幣41,406,000元(二零一零年：港幣35,342,000元)，於期內佔本集團收益收入約81%。就公平值而言，本集團的投資物業，其中包括位於北京之購物商場及位於上海之辦公樓，於期內合共增值港幣34,274,000元(二零一零年：港幣21,642,000元)。與去年同期相比，此物業租賃分類業績錄得溢利為港幣63,763,000元(二零一零年：港幣45,356,000元)，飆升達41%。

在上海，對辦公樓市場的租賃需求及淨吸納維持暢旺，從而促使本集團的優質辦公樓「裕景國際商務廣場」(位處於優越地理位置的浦東小陸家咀)達到高佔用率，而租賃價值及資產價值均提升，並於期內提高分類業績，達致溢利合共港幣42,168,000元(二零一零年：港幣17,208,000元)。

在北京，本集團之完善社區購物商場—「尚街購物中心」已享有大致上完全佔用水平，連同輕微增長的租金達致港幣15,782,000元(二零一零年：港幣13,292,000元)，為期來分類業績帶來溢利合共港幣21,595,000元(二零一零年：港幣28,148,000元)。

鑑於本集團僅餘少量待售住宅單位以供銷售，物業銷售收益錄得港幣9,407,000元(二零一零年：港幣2,005,000元)，儘管中國官方於期內施行嚴厲的購房措施，仍為分類業績帶來溢利合共港幣8,054,000元(二零一零年：港幣2,015,000元)。

就有關深圳圳華港灣企業有限公司之共同控制公司(「圳華」)持有位處於深圳東角頭的一幅土地使用權，本集團與圳華中方合作夥伴一直持續代表圳華共同參與市政府部門就有關土地重新更改規劃的協商，旨在提升土地用地之用途及配套設施，主要增加高層住宅區的總樓面可發展面積和可銷售樓面面積，並就有關增加可發展總面積，爭取較有利之修訂地價款。



## 財務回顧

### 資本架構

於本期內，本集團維持穩定及充裕財務狀況，而其融資及財務政策均以企業層面及審慎態度管理及控制。庫務政策主要旨在有效地利用集團資金及管理財務風險。於二零一一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣1,711,341,000元(二零一一年六月三十日：港幣1,614,102,000元)，而每股資產淨值為港幣7.81元(二零一一年六月三十日：港幣7.37元)。本集團有抵押及無抵押之借貸總額為約港幣243,750,000元(二零一一年六月三十日：港幣239,700,000元)，並為港幣及以浮動利率基準計算而須於三年內償還。於二零一一年十二月三十一日，本集團負債比率約為5%(二零一一年六月三十日：9%)，該比率乃按本集團負債淨額(扣除銀行結餘及現金)相對本公司擁有人應佔權益計算。本集團維持對庫務管理採取審慎之政策，持續監控其利率及外幣匯兌風險。財務工具的運用受本集團嚴格控制。在回顧期內，匯率波動對本集團概無重大影響，且在本期內沒有為對沖目的而採用金融工具。

### 財政資源及資金流動

於回顧期內，上海及北京投資物業租金收入及北京物業銷售收益已為本集團帶來充裕現金流量。於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金主要為人民幣及港幣，總額為港幣162,866,000元(二零一一年六月三十日：港幣97,761,000元)。本集團於本期內有充裕現金流量，於二零一一年十二月三十一日維持尚未動用信貸額合共港幣11,000,000元(二零一一年六月三十日：港幣95,800,000元)，並以浮動利率計算，作為流動資金。

### 資產抵押及或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團為取得財務機構的一般性銀行融資，已抵押賬面價值合共為港幣729,086,000元(二零一一年六月三十日：港幣1,055,890,000元)的物業，轉讓該物業所得租金收入及出售款項和抵押本集團一間全資附屬公司的股份予銀行，並已將若干銀行存款港幣19,060,000元(二零一一年六月三十日：港幣60,734,000元)向銀行作出抵押，為本集團房地產項目的住房買家獲授予



## 財務回顧 (續)

### 資產抵押及或然負債 (續)

住房貸款提供擔保。於回顧期內，本集團曾為於北京住宅項目的住房買家提供銀行住房貸款擔保。於二零一一年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣65,473,000元(二零一一年六月三十日：港幣86,200,000元)。本公司董事認為由於該等財務擔保合同之借貸比率為低，故有關財務擔保合同之首次確認及於呈報期間的終結日之公平值並不重大。

## 展望

儘管不明朗因素覆蓋著波動的環球金融市場和預測環球經濟增長放緩，以及面對中國施行官方降溫政策以抑制住宅物業市場和通脹的壓力，然而，在預期中國經濟將會保持正面及穩健的前景下，有助於辦公樓及零售業的租賃需求和租金收入。

在上海，辦公樓租賃在優質地段活躍的勢頭下，預期租金及佔用率將保持穩固。在租賃續約時，本集團將會採取具競爭性租賃策略，致力保留現有租戶及擴充現行租賃，以維持高佔用率及固定經常性收入。

北京在國內活躍零售市場的承托下，外國及本地品牌零售商將會持續成立及擴充業務。與此同時，本集團將會提升租戶、品牌組合及購物環境，以不斷貫徹其購物中心之市場重新定位，務求鞏固其競爭力為目標，獲取高佔用率及本集團固定經常性收入。

鑒於深圳蓬勃的城市發展，特別是位處於南山區的卓越住宅開發，本集團將會致力維護其在圳華之最佳利益，並與相關政府部門就爭取優化重建計劃及提升東角頭最高資產值進行協商，以配合官方於區內的重新分區、城市規劃及基建發展。



## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零一二年四月十六日星期一至二零一二年四月二十日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲享中期股息,所有股份過戶表格連同有關股票須不遲於二零一二年四月十三日星期五下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處—卓佳登捷時有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 董事之股份權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日,根據證券及期貨條例(「該條例」)第352條本公司須存置之權益名冊所載,董事或本公司最高行政人員或彼等聯繫人士於本公司股份(「股份」)、其任何聯營公司股份以及本公司或其任何聯營公司的相關股份及債券(定義見該條例第XV部)中,或依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載有關上市公司董事進行證券交易之標準守則已知會本公司及聯交所,擁有之權益及淡倉如下:

董事名稱	所持本公司已發行普通股份數目(好倉)			根據認股權 的相關股份 個人權益 (好倉)	權益總數	權益總數 佔已發行 股本的 百分比約數
	公司權益	個人權益	家族權益	(好倉) (附註三)	權益總數	百分比約數 (附註四)
蔡黎明先生 (附註一)	89,321,279	4,000,000	—	1,800,000	95,121,279	43.41%
陳永杰博士	—	—	—	1,650,000	1,650,000	0.75%
陳永涵先生 (附註二)	—	—	248,000	1,500,000	1,748,000	0.80%
陳俊望先生	—	—	—	1,500,000	1,500,000	0.68%



董事之股份權益及淡倉 (續)

董事名稱	所持本公司已發行普通股份數目 (好倉)			根據認股權 的相關股份 個人權益 (好倉) (附註三)	權益總數	權益總數 佔已發行 股本的 百分比約數 (附註四)
	公司權益	個人權益	家族權益			
張志明先生	—	—	—	1,500,000	1,500,000	0.68%
黃正順先生	—	80,000	—	1,500,000	1,580,000	0.72%
趙少鴻先生	—	—	—	1,000,000	1,000,000	0.46%
黃世達先生	—	—	—	1,000,000	1,000,000	0.46%
莊劍青先生	—	—	—	1,000,000	1,000,000	0.46%
SY Robin先生	—	—	—	1,000,000	1,000,000	0.46%
霍錦柱先生	—	—	—	1,000,000	1,000,000	0.46%

附註：一、 蔡黎明先生之公司權益乃透過Dynamic Development Corporation而持有，而Carnation Investments Inc. 則全資擁有 Dynamic Development Corporation，蔡黎明先生乃 Carnation Investments Inc.唯一股東及董事。

二、 根據該條例，陳永涵先生就其配偶TAN Xing Hong Wei Wang女士實益持有248,000股份權益已被視為或被當作為持有該股份權益。

三、 董事的相關權益乃本公司根據二零零一年認股權計劃，於二零一一年十月二十五日授予之認股權，其詳細資料載列於本中期報告內簡明綜合財務賬項附註「認股權計劃及以股份為基礎之付款」標題下的部分。

四、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零一一年十二月三十一日之已發行股份總數 (即219,103,681股份)的百分比。



### 董事之股份權益及淡倉 (續)

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，根據該條例第352條本公司須存置之權益名冊所載，董事、本公司最高行政人員或彼等任何聯繫人士概無在本公司或其任何聯營公司(定義見該條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，或依據上市規則所載有關上市公司董事進行證券交易之標準守則已知會本公司及聯交所。除上文所披露者外，於截至二零一一年十二月三十一日止六個月，董事、本公司最高行政人員或彼等任何聯繫人士概無獲授予或已行使任何認購本公司或其任何聯營公司(定義見該條例第XV部)任何股份或債券的行使權。

### 董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易之標準守則。經向本公司董事查詢後，所有董事均已確認彼等於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載之規定標準。

### 主要股東之股份權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，就任何董事或最高行政人員所知悉，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有須記載於該條例第336條規定本公司須存置之權益名冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

名稱	身份	已發行		
		普通股份及 相關股份股數 (好倉)	權益總數 (好倉)	權益總數佔 已發行股本的 百分比約數 (附註四)
Dynamic Development Corporation	實益擁有人	89,321,279	89,321,279	40.77%



主要股東之股份權益及淡倉 (續)

名稱	身份	已發行		權益總數佔 已發行股本的 百分比約數 (附註四)
		普通股份及 相關股份股數 (好倉)	權益總數 (好倉)	
Carnation Investments Inc.	私人全權信託之信託人(附註一)	89,321,279	89,321,279	40.77%
陳永裁博士	私人全權信託之成立人	89,321,279	93,701,279	42.77%
	實益擁有人(附註二)	2,190,000		
	家族權益(附註二)	2,190,000		
TAN Carmen K.女士	家族權益(附註三)	91,511,279	93,701,279	42.77%
	實益擁有人(附註三)	2,190,000		

附註：一、 Carnation Investments Inc.以私人全權信託之信託人身份持有Dynamic Development Corporation的全部已發行股本，故Carnation Investments Inc.已被當作為持有本公司89,321,279的股份權益。蔡黎明先生乃Carnation Investments Inc.唯一股東及董事。

二、 陳永裁博士實益持有2,190,000股相關股份的衍生權益。其配偶TAN Carmen K.女士持有2,190,000股相關股份的衍生權益，根據該條例陳博士已被視為或被當作為以家族權益(當中TAN Carmen K.女士持有權益)身份持有該股份權益。

三、 TAN Carmen K.女士實益持有2,190,000股相關股份的衍生權益。其配偶陳永裁博士以私人全權信託之成立人身份持有本公司89,321,279的股份權益及2,190,000股相關股份的衍生權益，根據該條例TAN女士已被視為或被當作為以家族權益(當中陳永裁博士持有權益)身份持有該股份權益。

四、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零一一年十二月三十一日之已發行股份總數(即219,103,681股份)的百分比。

五、 有關Dynamic Development Corporation、Carnation Investments Inc.、陳永裁博士及TAN Carmen K.女士於本公司持有權益或被當作為持有權益的89,321,279股份均為同一批股份。



### 主要股東之股份權益及淡倉 (續)

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司概無獲悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)根據該條例第336條規定本公司須記載於權益名冊內所擁有股份及相關股份任何權益或淡倉。

### 薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘用少於八十名員工，薪酬與現行市場水平相若，並包括員工福利如醫療保險、公積金計劃及認股權計劃。

本集團之僱員薪酬政策由本公司薪酬委員會按功績、資歷及能力表現並考慮到市場可比較水平及本集團經營業績而訂立。

本公司之各自董事薪酬由本公司薪酬委員會根據本集團經營業績、個別工作表現及市場可比較統計而釐定。

本公司已採納認股權計劃以鼓勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於簡明綜合財務賬項附註第16項內。

### 企業管治

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內已應用及遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則所載之原則及守則條文。



## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團(包括這截至二零一一年十二月三十一日止六個月未經審核中期報告)所採納之會計準則及慣例，並就其審核、內部控制及財務匯報事項與管理層商討。

承董事會命

董事兼行政總裁  
陳永杰

香港，二零一二年二月二十四日

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



	附註	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	3	<b>50,813</b>	37,347
直接成本		<b>(14,978)</b>	(12,623)
毛利		<b>35,835</b>	24,724
其他收入	4	<b>18,281</b>	15,189
投資物業公平值之增加		<b>34,274</b>	21,642
行政費用		<b>(20,107)</b>	(10,754)
融資成本	6	<b>(2,412)</b>	(1,207)
共同控制公司之虧損分攤		<b>(3,248)</b>	(3,609)
除稅前溢利		<b>62,623</b>	45,985
稅項	7	<b>(11,187)</b>	(7,179)
本期溢利		<b>51,436</b>	38,806
其他全面收入			
換算呈列貨幣之匯兌差額		<b>43,906</b>	37,565
本期全面收入總額		<b>95,342</b>	76,371
本期溢利應佔：			
本公司擁有人		<b>50,320</b>	37,730
非控股權益		<b>1,116</b>	1,076
		<b>51,436</b>	38,806
全面收入總額應佔：			
本公司擁有人		<b>93,408</b>	74,531
非控股權益		<b>1,934</b>	1,840
		<b>95,342</b>	76,371
每股盈利(港幣：仙)	8		
基本		<b>22.97</b>	17.22
攤薄		<b>22.87</b>	17.22

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日



	附註	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,342	2,447
投資物業	10	1,722,709	1,645,704
共同控制公司權益	11	64,968	65,759
共同控制公司欠款	11	240,800	228,154
其他應收賬款		-	-
		<b>2,030,819</b>	1,942,064
<b>流動資產</b>			
待售物業		30,481	32,736
貸款應收賬款		-	-
貿易及其他應收賬款	12	18,287	15,394
非控股股東欠款		943	920
銀行存款－已抵押		19,060	60,734
銀行結餘及現金		162,866	97,761
		<b>231,637</b>	207,545
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	13	58,329	58,565
已收預售按金		894	2,257
應付稅項		101,156	97,977
銀行貸款－須於一年內償還	14	25,000	79,490
		<b>185,379</b>	238,289
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<b>46,258</b>	(30,744)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,077,077</b>	1,911,320

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年十二月三十一日



	附註	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	<b>219,104</b>	219,104
儲備		<b>1,492,237</b>	1,394,998
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>1,711,341</b>	1,614,102
非控股權益		<b>33,293</b>	31,359
<b>總權益</b>		<b>1,744,634</b>	1,645,461
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—須於一年後償還	14	<b>218,750</b>	160,210
遞延稅項負債		<b>113,693</b>	105,649
		<b>332,443</b>	265,859
		<b>2,077,077</b>	1,911,320

# 簡明綜合股東權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



	本公司擁有人應佔										
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	以股份為 基礎之 付款儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年 六月三十日 (經審核)	219,104	426,608	55,018	1,644	235,438	-	92,451	444,050	1,474,313	29,082	1,503,395
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	37,730	37,730	1,076	38,806
匯兌產生之 換算差額	-	-	-	-	36,801	-	-	-	36,801	764	37,565
本期全面收入總額	-	-	-	-	36,801	-	-	37,730	74,531	1,840	76,371
現金股息	-	-	-	-	-	-	-	(4,382)	(4,382)	-	(4,382)
於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核)	219,104	426,608	55,018	1,644	272,239	-	92,451	477,398	1,544,462	30,922	1,575,384
於二零一一年 六月三十日 (經審核)	219,104	426,608	55,018	1,644	309,403	-	92,451	509,874	1,614,102	31,359	1,645,461
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	50,320	50,320	1,116	51,436
匯兌產生之 換算差額	-	-	-	-	43,088	-	-	-	43,088	818	43,906
本期全面收入總額	-	-	-	-	43,088	-	-	50,320	93,408	1,934	95,342
以股份為基礎之 付款確認	-	-	-	-	-	8,213	-	-	8,213	-	8,213
現金股息	-	-	-	-	-	-	-	(4,382)	(4,382)	-	(4,382)
於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核)	219,104	426,608	55,018	1,644	352,491	8,213	92,451	555,812	1,711,341	33,293	1,744,634

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
來自經營業務之現金淨額	<b>32,430</b>	40,376
來自(用於)投資活動之現金淨額	<b>36,438</b>	(3,794)
用於融資活動之現金淨額	<b>(2,624)</b>	(32,290)
現金及現金等值增加淨額	<b>66,244</b>	4,292
期初之現金及現金等值	<b>97,761</b>	126,976
外匯兌換變動之影響	<b>(1,139)</b>	(2,997)
期終之現金及現金等值， 以銀行結餘及現金表示	<b>162,866</b>	128,271

# 簡明綜合財務賬項附註

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



## 1. 編製基準

達力集團有限公司(「本公司」)的簡明綜合財務賬項乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六所規定之適用披露而編製。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告，管理層於採用政策及以截至日之一年基準列報資產負債及收支時，需作出判斷、估計及假設。實際之結果與此等估計或有不同。

本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務賬項乃未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱。

為使與本期呈列一致，若干比較數字經重新分類。

## 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務賬項乃根據歷史成本法編製，投資物業及財務工具按公平值(如適用)計量除外。

除下列所述者外，編製本簡明綜合財務賬項時採用之會計政策與本集團截至二零一一年六月三十日止年度之年度財務賬項所採用相同。

於本期內，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之下列香港會計準則的新訂及經修訂準則、修訂本及／或詮釋(「新訂及經修訂準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進(香港會計準則第27號及香港財務準則第3號修訂除外)
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 – 金融資產之轉讓
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連人士之披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項

採納上述新訂及經修訂準則對本集團簡明綜合財務賬項內所呈報的金額及／或披露概無造成重大影響。

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 2. 主要會計政策(續)

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他個體權益之披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產之回收 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	聯營公司及合營公司投資 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列－抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>3</sup>

1 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

5 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正就該等新訂及經修訂準則的潛在影響進行評估。除於本公司截至二零一一年六月三十日止年度年報內綜合財務賬項附註所披露者外，本公司董事(「董事」)到目前為止認為採納其他新訂及經修訂準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

### 3. 營業額及分類資料

為了分配資源及評估分類表現，有關向本公司董事會(「董事會」)(即主要經營決策者)已呈報的資料集中於物業租賃及物業銷售的物業所在地。

物業租賃分類包括於中華人民共和國(「中國」)的物業租賃經營。本集團的物業投資組合主要包括位於北京及上海的辦公樓、商場及停車場。物業銷售分類包括本集團於北京的物業銷售。

本部分乃本集團依照香港財務報告準則第8號「經營分類」規定呈報其分類資料之準則。

本集團於本期之收益及業績按可報告及經營分類分析如下：

	物業租賃				物業銷售		綜合	
	北京		上海		北京			
	未經審核							
	截至十二月三十一日止六個月							
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分類收入								
營業額								
對外銷售	15,782	13,292	25,624	22,050	9,407	2,005	50,813	37,347
分類業績	21,595	28,148	42,168	17,208	8,054	2,015	71,817	47,371
未分配其他收入							14,897	13,599
未分配公司支出							(18,431)	(10,169)
融資成本							(2,412)	(1,207)
共同控制公司之 虧損分攤							(3,248)	(3,609)
除稅前溢利							62,623	45,985

經營分類之會計政策與本集團的會計政策相同。分類業績指各分類所賺取之溢利或所帶來之虧損，而並無分配中央行政成本、銀行利息收入、共同控制公司欠款之假計利息收入、融資成本及共同控制公司之業績分攤。此乃就分配資源及評估表現向董事會呈報之計量準則。

源自物業銷售的營業額港幣9,407,000元(二零一零年：源自物業租賃港幣35,342,000元)已包括本集團最大客戶貢獻的營業額約港幣6,478,000元(二零一零年：源自物業租賃港幣5,572,000元)。

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 4. 其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	1,885	200
兌匯收益淨額	6,140	6,889
其他應收賬款之假計利息收入	131	242
共同控制公司欠款之假計利息收入	6,885	6,509

### 5. 折舊及攤銷

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊	215	317
攤銷	-	-

### 6. 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,412	1,207

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 7. 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
稅項支出包括：		
於中國所得稅(香港除外)		
本期	5,501	3,233
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	790	–
遞延稅項負債		
本期支出	4,896	3,946
	<b>11,187</b>	7,179

中國企業所得稅及土地增值稅乃按中國現行稅率計算。

遞延稅項採用現行適用稅率以臨時差額提撥。

### 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人期內 應佔溢利	50,320	37,730

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 8. 每股盈利(續)

	股份數目 未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>219,103,681</b>	219,103,681
潛在攤薄普通股之影響－認股權	<b>892,194</b>	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>219,995,875</b>	219,103,681

### 9. 股息

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
截至二零一一年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)	<b>4,382</b>	4,382
截至二零一一年十二月三十一日止六個月已宣派 中期股息每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)	<b>4,382</b>	4,382
	<b>8,764</b>	8,764

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一一年六月三十日(經審核)	1,645,704
兌換調整	42,731
公平值增加	34,274
<b>於二零一一年十二月三十一日(未經審核)</b>	<b>1,722,709</b>

於二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，本集團投資物業之公平值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值得出。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港測量師學會成員，估值乃參照市場上類似物業交易價格證據。重估引致公平值增加而帶來之收益淨額港幣34,274,000元(二零一零年：港幣21,642,000元)已撥入損益內。所有投資物業均位於中國並屬於中期租約。

### 11. 共同控制公司權益及欠款

	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
投資成本，非上市	<b>86,220</b>	84,522
收購後虧損及儲備的分攤	<b>(21,252)</b>	(18,763)
	<b>64,968</b>	65,759
共同控制公司欠款	<b>248,170</b>	235,524
減：應收利息準備	<b>(7,370)</b>	(7,370)
	<b>240,800</b>	228,154

共同控制公司的欠款為無抵押及須於呈報期間的終結日後十二個月後償還。該欠款以每年6%(二零一一年六月三十日：6%)實際利息按攤銷成本計算。於二零一一年十二月三十一日，欠款的部份減值為有關應收利息港幣7,370,000元(二零一一年六月三十日：港幣7,370,000元)。

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 11. 共同控制公司權益及欠款(續)

有關採用權益法編製本集團共同控制公司的財務資料摘要如下：

	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
非流動資產(附註)	<b>258,214</b>	253,986
流動資產	<b>54,198</b>	50,190
流動負債	<b>(14,687)</b>	(14,019)
非流動負債	<b>(240,800)</b>	(228,154)
	<b>56,925</b>	62,003

	未經審核 截至十二月三十一日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於損益內確認的收入	<b>5,743</b>	3,786
於損益內確認的支出	<b>11,672</b>	10,870
其他全面收入	<b>1,549</b>	1,327

附註：該資產包括具土地使用權之待發展物業，為位於中國深圳東角頭的一塊土地之土地使用權之預付租賃款項和直接填海費用。共同控制公司已支付全部地價款，由於物業位處之城市正進行重新分區及重新規劃，正與有關政府部門商討重新發展該物業。

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 12. 貿易及其他應收賬款

於二零一一年十二月三十一日，其他應收賬款結餘包括買家不履行向銀行償還款項而由本集團接管貸款(有物業抵押並以實際利率5.85%(二零一一年六月三十日：5.85%)為攤銷成本)之應收賬款港幣208,000元(二零一一年六月三十日：港幣979,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許買家平均為30日(二零一一年六月三十日：30日)之信貸期。來自租客之租金應收賬款及客戶之服務收入應收賬款於出示發票時即付。於呈報期間的終結日，以發票日期為基準所呈列貿易應收賬款(扣減呆賬準備)之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	12,251	9,926
60日以上	-	22
	<b>12,251</b>	<b>9,948</b>

本集團在接受新客戶前對其信貸進行評估，並評估有潛質客戶信貸質素而釐定客戶信貸額。客戶可取得信貸額亦定期審閱。貿易應收賬款之97%(二零一一年六月三十日：95%)並非過期或減值，且有良好還款結算記錄。

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣322,000元(二零一一年六月三十日：港幣452,000元)之債務人，該款項於報告日已過期，而本集團並未作出減值虧損撥備。由於信貸質素未有重大改變，故管理層認為該款項乃可收回。本集團並未持有為該等結餘之任何擔保。該等應收賬款平均過期賬齡為過期31日(二零一一年六月三十日：32日)。

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 13. 貿易及其他應付賬款

於二零一一年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,908,000元(二零一一年六月三十日：港幣2,791,000元)之貿易應付賬款。於呈報期間的終結日，以發票日期為基準所呈列貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	1,467	547
60日以上	441	2,244
	<b>1,908</b>	<b>2,791</b>

其他應付賬款主要包括租金按金港幣24,661,000元(二零一一年六月三十日：港幣24,139,000元)及預收租金港幣4,282,000元(二零一一年六月三十日：港幣3,525,000元)。

### 14. 銀行貸款

	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
有抵押	243,750	237,700
無抵押	-	2,000
	<b>243,750</b>	<b>239,700</b>

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 14. 銀行貸款(續)

	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
應償還賬面值*：		
一年內	25,000	79,490
一年以上但不超過兩年	25,000	17,320
兩年以上但不超過五年	193,750	142,890
	<b>243,750</b>	239,700
減：列作流動負債之須於一年內償還款項	(25,000)	(79,490)
列作非流動負債款項	<b>218,750</b>	160,210

\* 款項乃根據貸款協議所載之預定還款日期為基礎。

銀行貸款以位於中國上海的投資物業作抵押，並以港幣結算。

該等貸款根據香港銀行同業拆息加上0.61%至1.8%之浮動年利率計息。

### 15. 股本

	股份數目		總數	
	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日	經審核 於二零一一年 六月三十日	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
每股面值港幣 1.00元之普通股 股份				
法定	300,000,000	300,000,000	300,000	300,000
已發行	219,103,681	219,103,681	219,104	219,104



## 16. 認股權計劃及以股份為基礎之付款

本公司於二零零一年十二月二十一日採納認股權計劃(「**2001年認股權計劃**」)。於二零一一年十二月九日本公司股東週年大會上，一項普通決議案獲股東通過，批准採納新認股權計劃(「**2011年認股權計劃**」)，該計劃將於二零二一年十二月八日屆滿；並同時於二零一一年十二月九日起終止2001年認股權計劃。採納2001年認股權計劃及2011年認股權計劃旨在為董事、員工及合資格參與者提供獎勵。根據2001年認股權計劃及2011年認股權計劃，本公司董事會可向本公司及其附屬公司執行董事、員工及合資格參與者(按其條款由本公司董事會酌情釐定)授予可認購本公司股份(「**股份**」)之認股權(「**認股權**」)。每股份的認購價格不少於以下三者之較高者(i)股份於授予相關認股權當日(須為營業日)在聯交所日報表所列之收市價；(ii)股份於緊接授予相關認股權日期前五個營業日在聯交所日報表所列之平均收市價；及(iii)股份面值。

於二零一一年十月二十五日，本公司根據2001年認股權計劃授予合共21,900,000認股權予若干合資格參與者，包括董事及本公司附屬公司董事(合共15,450,000認股權已授予該等人士)，本集團員工(合共1,070,000認股權已授予該等人士)及本集團顧問(合共5,380,000認股權已授予該等人士)。該等認股權全部可以行使價每份港幣1.13元於二零一一年十月二十五日至二零一九年十月二十四日行使。於二零一一年十月二十四日(即緊接認股權授予日期前一日)的股份收市價為港幣1.12元。授予各董事的認股權數目分析載列於本中期報告中管理層報告書內「董事之股份權益及淡倉」標題下的報表，欄目為「根據認股權的相關股份個人權益(好倉)」。除披露者外，按2001年認股權計劃及2011年認股權計劃自採納日起，概無授予其他認股權，且於二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日尚未行使的認股權。

於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，根據2001年認股權計劃授予之認股權概無獲行使、失效或取消。

二項模式已獲用作估計認股權於二零一一年十月二十五日(授出日期)之公平值。以二項模式釐定認股權於授出日期之公平值為港幣8,213,000元。

以下為計算認股權公平值所用輸入數據及假設：

於授出日期的股份收市價	港幣1.13元
每股行使價	港幣1.13元
認股權年期	8年
預期波幅	48%
預期股息率	3.5%
無風險年利率	1.3%

二項認股權價格模式乃用作估計已交易認股權的公平值而作出。該認股權價格模式須要高度主觀的假設輸入數據，包括預期股價波幅。由於在二零一一年十月二十五日授予之認股權性質與公眾交易認股權有重大分別，任何主觀的輸入數據出現變動可能會對公平值估計造成重要影響。

本集團就本公司於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內所授出認股權確認的以股份為基礎之付款開支總額為港幣8,213,000元。

## 簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月



### 17. 或然負債

本集團曾為中國北京一房地產項目的住房買家提供銀行住房貸款償還擔保。於二零一一年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣65,473,000元(二零一一年六月三十日：港幣86,200,000元)。本公司董事認為由於該等財務擔保合同之借貸相對價值比率為低，故有關財務擔保合同之首次確認及於呈報期間的終結日之公平值並不重大。

### 18. 與有關聯者之交易

除於簡明綜合財務狀況表內呈列有關共同控制公司欠款外，本集團與有關聯公司於本期內已達成下列交易：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已付租金及管理費	1,022	1,906
已付顧問服務費	500	500
已付代理費	504	347

於二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，下列有關聯公司之其他未償還結餘(該等款項為無抵押、免息及須按要求時償還)載列如下：

	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
納入貿易及其他應收賬款之應收有關聯公司按金	350	347
納入貿易及其他應收賬款之應收有關聯公司款項	404	568
納入貿易及其他應付賬款之應付有關聯公司款項	500	500

有關聯公司乃為本公司若干董事控制的公司。

本集團主要管理人事為所有董事。於本期內，彼等薪酬(為短期僱員福利)合共為港幣1,275,000元(二零一零年：港幣1,190,000元)及以股份為基礎之付款為港幣5,409,000元(二零一零年：港幣零元)。

## 聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零一一年十二月三十一日，本公司給予一間聯屬公司超出資產比率(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.16條)所界定8%的墊款資料如下：

聯屬公司	本集團 持有權益 百分比	墊款金額 港幣千元
深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)	49%	240,800

本集團給予圳華墊支款項已納入共同控制公司欠款，詳情於簡明綜合財務賬項附註第11項內披露。

墊款金額為無抵押及須自呈報期間的終結日之後十二個月後償還。

根據上市規則第13.22條的持續披露規定，於二零一一年十二月三十一日，圳華的備考合併資產負債表及本集團在圳華中應佔權益披露如下：

### 聯屬公司備考合併資產負債表

	備考合併 資產負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
非流動資產(附註)	258,214	126,525
流動資產	54,198	26,557
流動負債	(14,687)	(7,197)
非流動負債	(240,800)	(117,992)
淨資產	56,925	27,893

附註：該資產包括具土地使用權之待發展物業，為位於中華人民共和國深圳東角頭的一塊土地之土地使用權之預付租賃款項和直接填海費用。圳華已支付全部地價款，由於物業位處之城市正進行重新分區及重新規劃，正與有關政府部門商討重新發展該物業。