

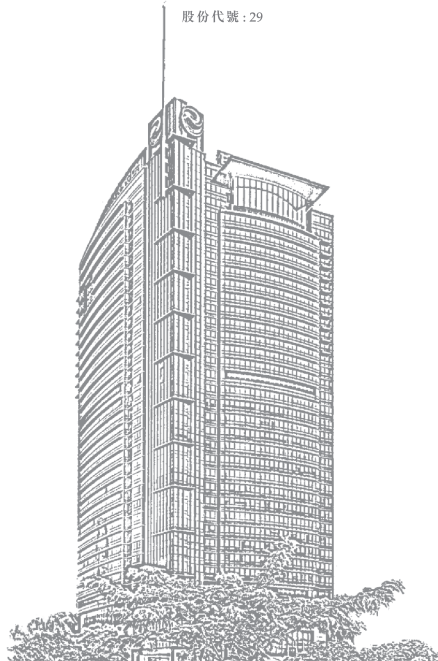


DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

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
2010-2011



目錄

2	公司及投資者資料
4	管理層報告書
13	簡明綜合全面收益表
14	簡明綜合財務狀況表
16	簡明綜合股東權益變動表
17	簡明綜合現金流量表
18	簡明綜合財務賬項附註
30	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
與香港亞司特律師行
聯營
的近律師行
Appleby

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)
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	二零一一年四月十一日至 二零一一年四月十五日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一一年四月十五日
派發中期股息	二零一一年五月四日

管理層報告書

董事同寅謹將本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零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

截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額為港幣37,347,000元（二零零九年：港幣58,469,000元），而毛利為港幣35,540,000元（二零零九年：港幣41,757,000元）。與去年同期相比，本集團毛利下跌約15%，而毛利率則由71%上升至95%。此業績主要來自於本期內本集團投資物業租金收入，以及物業銷售僅獲輕微收益確認入賬，如同下文所述。

此外，本集團錄得其他收入總額為港幣15,189,000元（二零零九年：港幣11,629,000元），其中包括於本期內假計利息收入及匯兌收益。

鑒於中國大陸物業市場氣氛好轉，本集團於本期內投資物業公平值合共增加港幣21,642,000元（二零零九年：港幣零元）。

整體而言，對比去年同期，本公司擁有人應佔本公司於本期內溢利激增63%，總計為港幣37,730,000元（二零零九年：港幣23,108,000元），而每股盈利為港幣0.1722元（二零零九年：港幣0.1055元）。

經計入換算呈列貨幣匯兌收益的其他全面收入，本公司擁有人應佔於本期內全面收入總額為港幣74,531,000元（二零零九年：港幣25,370,000元）。

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

董事會已宣佈派發截至二零一零年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2仙(二零零九年：港幣2仙)予於二零一一年四月十五日名列本公司股東名冊之所有股東。預期該股息單將約於二零一一年五月四日寄予各股東。

業務回顧

於回顧期內，本集團營業額及業績主要來自其在經營分類的中國大陸物業租賃。鑒於本集團僅剩餘少量待售單位，在實施住宅物業緊縮控制措施及購房信貸限制政策下，導致物業銷售完成有所延遲而引致銷售額大幅下降，故本集團物業銷售經營分類於本期內獲輕微的物業銷售收益。

於回顧期內，本集團於上海及北京投資物業所產生的租金收入為港幣35,342,000元(二零零九年：港幣36,104,000元)，大致上佔本集團於本期內全部收益收入，就資產值而言，本集團投資物業，其中包括購物中心和辦公樓，於本期內在中國經濟蓬勃動力帶動下，資產升值總額為港幣21,642,000元(二零零九年：港幣零元)。對比去年同期，物業租賃業務分類業績溢利激增至港幣47,956,000元(二零零九年：港幣27,773,000元)，顯示73%升幅。

在北京，強勁零售銷售增長持續支持零售店擴充。租金輕微上調，而市場整體的租用率不斷增長。本集團的完備購物綜合商場「尚街購物中心」亦達致全部佔用水平，在本期內並以增長的租金和資本價值達成業務分類溢利港幣24,235,000元(二零零九年：港幣2,085,000元)。

就有關物業銷售而言，自中國政府實施需求抑制政策及信貸控制措施後，成交量已大幅下滑，造成物業銷售收益於本期內明顯下降至港幣2,005,000元(二零零九年：港幣22,365,000元)。故此，物業銷售業務分類業績於本期內所得溢利為港幣2,015,000元(二零零九年：港幣7,152,000元)。

業務回顧(續)

上海自世博會後，辦公樓市場仍然供過於求，加上具競爭性租金，租金率從而於本期內輕微下跌。儘管如此，本集團位處於上海浦東名為「裕景國際商務廣場」之優質辦公樓維持高佔用率，連同下調租金及輕微升值，帶來業務分類業績於本期內溢利合計為港幣23,721,000元(二零零九年：港幣25,688,000元)。

關於共同控制公司，深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)，持有位處於深圳東角頭一幅土地使用權，本集團聯同圳華之中方合資夥伴於本期內共同就東角頭重建計劃與市政府協商，並採取恰宜行動以維護其在圳華之最佳權益及增強圳華最佳資產值。

財務狀況

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。於二零一零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣1,544,462,000元(二零一零年六月三十日：港幣1,474,313,000元)，而每股資產淨值為港幣7.05元(二零一零年六月三十日：港幣6.73元)。本集團於二零一零年十二月三十一日之有抵押及無抵押之借貸總額為港幣258,800,000元(二零一零年六月三十日：港幣285,500,000元(重列))，並為港幣及以浮動利率基準計算而須於一年內償還。於二零一零年十二月三十一日，本集團負債比率約為8.5%(二零一零年六月三十日：10.8%)，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。本集團一直對庫務管理採取審慎之政策，持續監控其利率及外幣滙兌風險。財務工具的運用受本集團嚴格控制。在回顧期內匯率波動風險對本集團概無重大風險，本期內並沒有為對沖目的而採用金融工具。

財務狀況(續)

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已為本集團帶來充裕現金流量。於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金大部份為人民幣及港幣，總額為港幣128,271,000元(二零一零年六月三十日：港幣126,976,000元)。本集團於本期內有充裕現金流量，於二零一零年十二月三十一日維持尚未動用信貸額合共港幣15,500,000元(二零一零年六月三十日：港幣11,000,000元)，並以浮動利率計算，作為流動資金。

資產抵押及或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團為取得財務機構的一般性銀行融資，已將置存價值合共為港幣1,024,996,000元(二零一零年六月三十日：港幣997,948,000元)之物業作為抵押，並已將若干銀行存款港幣20,108,000元(二零一零年六月三十日：港幣21,239,000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住房貸款提供擔保。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。於二零一零年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣98,182,000元(二零一零年六月三十日：港幣123,484,000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。

展望

展望未來，儘管預期中國政府為了抑制住房需求及住房價格，會進一步加強嚴厲措施，然而，在市場氣氛改善及中國經濟持續增長下，本集團將致力爭取穩固租金收入來源。

展望(續)

在北京，預期於本年度激增的新購物商場連同加推的商場項目將會為市場帶來充裕零售面積。儘管如此，由於北京蓬勃經濟增長及消費者信心增強，所以預測對租賃面積需求仍維持穩定。本集團將會積極重組及優化租戶品牌組合，連同有效益的商場管理以應付激烈的市場競爭。另一方面，預期在進一步緊縮購房政策效應下，預計對住宅物業需求將可能進一步降溫。

在上海，預期今年浦東辦公樓市場在新供應湧現下將達到高峰，因此，靈活租賃政策將會被採納，以吸引新租戶提升及遷置辦事處。然而，辦公樓市場在世博後之長期正面效應帶動下，結合全球及國內的經濟復甦，應當會引領更多公司重新展開其在上海的擴充計劃。本集團在租賃續約時，會致力挽留租戶，並以具競爭性租務策略爭取新租戶，以保持高入住率及本集團在上海的固定經常性收入。

最後，本集團將會致力於維護其在圳華之最佳權益及持續與相關政府部門就優化重建計劃及充份提升其就持有深圳東角頭資產價值進行協商，以配合深圳官方城市重新分區及城市規劃以及區內的基建發展。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零一一年四月十一日星期一至二零一一年四月十五日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲派發中期股息，所有股份過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一一年四月八日星期五下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記香港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

於二零一零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「該條例」)第352條須存置之權益名冊所載，董事及彼等聯繫人士於本公司或其任何聯營公司(定義見該條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有之權益及淡倉如下：

董事名稱	所持已發行普通股數目(好倉)			本公司已發行股本百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	
蔡黎明先生(附註一)	4,000,000	-	89,321,279	42.59%
陳永涵先生(附註二)	-	248,000	-	0.11%
黃正順先生	80,000	-	-	0.04%

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，蔡先生乃Carnation Investments Inc.唯一股東及董事。

二、 就該條例而言，陳永涵先生就其配偶TAN Xing Hong Wei Wang女士實益持有本公司股份權益而已被視為或被假定為持有本公司股份權益。

除上文所披露者外，本公司董事、彼等聯繫人士及主要行政人員於二零一零年十二月三十一日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；或依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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須知會本公司及聯交所。

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二零一零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。

董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條規定，董事的最新資料如下：

本公司獨立非執行董事莊劍青先生出任新聯銀行(香港)有限公司(在香港有限牌照銀行)之獨立非執行董事職位。

主要股東之股份權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，就任何董事或主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)擁有須記載於該條例第336條規定存置的權益名冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

名稱	身份	所持已發行 普通股股數 (好倉)	所持已發行 普通股總數 (好倉)	本公司已發行 股本百分比
Dynamic Development Corporation	實益擁有人	89,321,279	89,321,279	40.77%
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	89,321,279	40.77%
TAN Carmen K.女士	家族權益(附註二)	89,321,279	89,321,279	40.77%

主要股東之股份權益及淡倉(續)

- 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.已被假定為持有本公司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、 陳永裁博士以私人全權信託之成立人身份持有本公司股份權益，其配偶TAN Carmen K.女士根據該條例已被視為或被假定為持有陳永裁博士於本公司股份權益。
- 三、 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視為持有權益的89,321,279股份均為同一批股份。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)根據該條例第336條規定須記載於權益名冊內所擁有本公司股份及相關股份任何權益或淡倉之申報。

薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘用少於五十名員工，薪酬與現行市場水平相若，並包括員工福利如醫療保險、公積金計劃及優先認股權計劃。

本集團之僱員薪酬政策由本公司薪酬委員會按功績、資格及能力表現而訂立。

本公司之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。

本公司已採納優先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

本公司於截至二零一零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(「企業管治守則」)所載之守則條文，惟偏離企業管治守則第B.1.1條，該條規定薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

於二零一零年六月二日至二零一零年八月三十一日期間，本公司薪酬委員會大多數成員並非由獨立非執行董事組成。此外，於同期內，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員人數，分別低於上市規則第3.10(1)條及3.21條規定的最少三人數目。

於二零一零年九月一日，本公司已委任霍錦柱先生為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員，故此，本公司已分別遵守企業管治守則及上市規則之規定。

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(包括這截至二零一零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，並與管理層討論其審核、內部控制及財務匯報事項。

承董事會命



董事兼行政總裁
陳永杰

香港，二零一一年二月二十五日

簡明綜合全面收益表

截至二零一零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	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	3	37,347	58,469
銷售成本		(1,807)	(16,712)
毛利		35,540	41,757
其他收入	4	15,189	11,629
投資物業公平值之增加		21,642	—
行政費用		(21,570)	(18,939)
融資成本	6	(1,207)	(1,251)
共同控制公司之虧損分攤		(3,609)	(3,421)
除稅前溢利		45,985	29,775
稅項	7	(7,179)	(6,378)
本期溢利		38,806	23,397
其他全面收入			
換算呈列貨幣之匯兌差額		37,565	2,296
本期全面收入總額		76,371	25,693
本期溢利應佔：			
本公司擁有人		37,730	23,108
非控股權益		1,076	289
		38,806	23,397
全面收入總額應佔：			
本公司擁有人		74,531	25,370
非控股權益		1,840	323
		76,371	25,693
每股基本盈利(港幣：仙)	8	17.22	10.55

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

		未經審核 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一零年 六月三十日 港幣千元
	附註		(重列)
非流動資產			
物業、機器及設備		2,675	2,911
投資物業	10	1,596,136	1,535,437
共同控制公司權益	11	51,833	55,457
共同控制公司欠款	11	229,747	217,826
其他應收賬款		—	744
		1,880,391	1,812,375
流動資產			
待售物業		40,726	40,402
貸款應收賬款		—	—
貿易及其他應收賬款	12	17,889	17,297
非控股股東欠款		899	877
銀行存款—已抵押		20,108	21,239
銀行結餘及現金		128,271	126,976
		207,893	206,791
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	55,699	53,080
已收預售按金		2,405	946
應付稅項		94,756	81,576
銀行貸款—須於一年內償還	14	258,800	285,500
		411,660	421,102
流動負債淨值		(203,767)	(214,311)
資產總值減流動負債		1,676,624	1,598,064

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一零年 六月三十日 港幣千元
			(重列)
資本及儲備			
股本	15	219,104	219,104
儲備		1,325,358	1,255,209
本公司擁有人應佔權益		1,544,462	1,474,313
非控股權益		30,922	29,082
總權益		1,575,384	1,503,395
非流動負債			
銀行貸款—須於一年後償還	14	—	—
遞延稅項負債		101,240	94,669
		101,240	94,669
		1,676,624	1,598,064

簡明綜合股東權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	資本							非控股		總計
	股本	股份溢價	特別儲備	贖回儲備	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	權益	總計	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零九年六月三十日(經審核)	219,104	426,608	55,018	1,644	219,566	92,451	416,293	1,430,684	27,790	1,458,474
本期溢利	—	—	—	—	—	—	23,108	23,108	289	23,397
匯兌產生之換算差額	—	—	—	—	2,262	—	—	2,262	34	2,296
本期全面收入總額	—	—	—	—	2,262	—	23,108	25,370	323	25,693
現金股息	—	—	—	—	—	—	(4,382)	(4,382)	—	(4,382)
於二零零九年十二月三十一日(未經審核)	219,104	426,608	55,018	1,644	221,828	92,451	435,019	1,451,672	28,113	1,479,785
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

簡明綜合現金流量表

截至二零一零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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
來自經營業務之現金淨額	40,376	50,210
用於投資活動之現金淨額	(3,794)	(1,280)
用於融資活動之現金淨額	(32,290)	(29,829)
現金及現金等值增加淨額	4,292	19,101
期初之現金及現金等值	126,976	144,445
外匯兌換變動之影響	(2,997)	(447)
期終之現金及現金等值， 即銀行結餘及現金	128,271	163,099

簡明綜合財務賬項附註

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本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。

本集團截至二零一零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。

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二零一零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、修訂本或詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋」)(統稱「香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號作出修訂作為對二零零八年香港財務報告準則之部分改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告書
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納之額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算股份付款交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港詮釋第5號(「香港詮釋第5號」)	財務報表的列報–借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過去會計期間之簡明綜合財務賬項概無造成重大影響。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港詮釋第5號「財務報表的列報—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」

香港詮釋第5號「財務報表的列報—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」澄清借款人應將擁有賦予放款人無條件權利隨時要求還款的條款(「可隨時要求償還條款」)的定期貸款分類為流動負債。本集團已於本期首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類具有可隨時要求償還條款的定期貸款的會計政策。過往有關定期貸款的分類乃根據載於貸款協議的議定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有可隨時要求償還條款的定期貸款乃分類為流動負債。

因此，具有可隨時要求償還條款而賬面總值為港幣64,500,000元及港幣275,500,000元的銀行貸款已分別於二零一零年六月三十日及二零零九年七月一日由非流動負債重新分類為流動負債。於二零一零年十二月三十一日，具有可隨時要求償還條款而須於呈報期間的終結日後之一年後償還的銀行貸款賬面總值為港幣零元。應用香港詮釋第5號並無對本期及過往期間所呈報損益構成影響。

依據追溯採納新訂及經修訂香港財務報告準則，若干比較數字已經重新呈列，其對本集團整體業績或財務狀況並無重大影響。

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、修訂或詮釋。

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 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：撥回相關資產 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
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 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
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 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正就該等準則、修訂及詮釋的潛在影響進行評估，而董事會到目前為止認為採納該等準則、修訂及詮釋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)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

3. 營業額及分類資料

於本期內，已向董事會呈報的分類資料明確集中於物業租賃及銷售活動的物業所在地。因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營及可報告分類乃位於中華人民共和國(「中國」)北京的物業租賃、位於上海的物業租賃及位於北京的物業銷售。

物業租賃分類包括於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、購物中心及停車場。物業銷售分類包括本集團於北京的物業銷售。

本集團於本期之收益及業績按可報告分類分析如下：

	物業租賃				物業銷售		綜合	
	北京		上海		北京		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
	未經審核							
	截至十二月三十一日止六個月							
二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	
營業額								
對外銷售	13,292	10,774	22,050	25,330	2,005	22,365	37,347	58,469
分類業績	24,235	2,085	23,721	25,688	2,015	7,152	49,971	34,925
未分配其他收入							7,086	6,544
未分配公司支出							(6,256)	(7,022)
融資成本							(1,207)	(1,251)
共同控制公司之 虧損分攤							(3,609)	(3,421)
除稅前溢利							45,985	29,775

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。此為就資源分配及表現評估向董事會呈報之計量基準。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

3. 營業額及分類資料(續)

源自物業租賃的營業額港幣35,342,000元(二零零九年：源自物業銷售港幣22,365,000元)包括本集團最大客戶貢獻的營業額約港幣5,572,000元(二零零九年：源自物業銷售港幣10,779,000元)。

4. 其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	200	572
匯兌收益淨額	6,889	240
賣家承諾之應收賬款收益	—	1,347
其他應收賬款之假計利息收入	242	1,174
共同控制公司欠款之假計利息收入	6,509	6,384

5. 折舊及攤銷

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊	317	394
攤銷	—	—

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

6. 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	1,207	1,129
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	—	122
	1,207	1,251

7. 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
稅項支出包括：		
於中國其他地方所得稅		
本期	3,233	5,948
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	890
遞延稅項負債		
本期支出(收益)	3,946	(460)
	7,179	6,378

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. 每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本期內之本公司擁有人應佔溢利港幣37,730,000元(二零零九年：港幣23,108,000元)及於本期內已發行普通股219,103,681股(二零零九年：219,103,681股)計算。

由於每股盈利並無攤薄影響，故於兩個期間均無呈列每股攤薄盈利。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

9. 股息

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
有關截至二零一零年六月三十日止年度 已派發末期股息每股港幣2仙 (二零零九年：港幣2仙)	4,382	4,382
有關截至二零一零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 (二零零九年：港幣2仙)	4,382	4,382
	8,764	8,764

10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一零年六月三十日(經審核)	1,535,437
匯兌調整	39,057
公平值增加	21,642
於二零一零年十二月三十一日(未經審核)	1,596,136

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，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21,642,000元(二零零九年：港幣零元)已撥入損益內。所有投資物業均位於中國並屬於中期租約。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

11. 共同控制公司權益及欠款

	未經審核 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一零年 六月三十日 港幣千元
投資成本，非上市	69,969	69,984
收購後虧損及儲備的分攤	(18,136)	(14,527)
	51,833	55,457
共同控制公司欠款	237,117	225,196
減：應收利息準備	(7,370)	(7,370)
	229,747	217,826

共同控制公司的欠款為無抵押及須於自呈報期間的終結日起十二個月後償還。該欠款以每年6%（二零零九年：6%）實際利息按攤銷成本計算。截至二零一零年十二月三十一日止六個月，欠款的部份減值是關於應收利息港幣7,370,000元（二零零九年：港幣7,370,000元）。

有關採用權益法編製本集團共同控制公司的財務資訊摘要如下：

	未經審核 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一零年 六月三十日 港幣千元
非流動資產(附註)	250,080	246,417
流動資產	42,273	40,024
流動負債	(11,352)	(11,493)
非流動負債	(229,747)	(217,826)
	51,254	57,122

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零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)

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於損益內確認的收入	3,786	3,772
於損益內確認的支出	10,870	10,423
其他全面收入	1,327	118

附註：該資產包括待發展物業，乃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。

12. 貿易及其他應收賬款

於二零一零年十二月三十一日，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%(二零一零年六月三十日：5.85%)為攤銷成本)之應收賬款港幣946,000元(二零一零年六月三十日：港幣2,997,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許其客戶平均為三十日(二零一零年六月三十日：三十日)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	經審核
	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一零年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	13,202	11,132
61日至90日內	4	78
90日以上	141	21
	13,347	11,231

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

12. 貿易及其他應收賬款(續)

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。其中貿易應收賬款之99%(二零一零年六月三十日:98%)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2,820,000元(二零一零年六月三十日:港幣172,000元)之債務人，該款項於呈報期間的終結日已過期，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58日(二零一零年六月三十日:82日)。

13. 貿易及其他應付賬款

於二零一零年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣3,150,000元(二零一零年六月三十日:港幣2,443,000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 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一零年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	957	304
60日以上	2,193	2,139
	3,150	2,443

其他應付賬款主要包括租金按金港幣21,469,000元(二零一零年六月三十日:港幣19,298,000元)及租金預收港幣5,621,000元(二零一零年六月三十日:港幣3,419,000元)。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

14. 銀行貸款

	未經審核 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一零年 六月三十日 港幣千元
		(重列)
有抵押	253,300	275,500
無抵押	5,500	10,000
	258,800	285,500
應償還銀行貸款如下：		
一年內或按要求時	258,800	285,500
一年後但不超過兩年	—	—
兩年後但不超過五年	—	—
	258,800	285,500
減：列作流動負債之 一年內應償還款項	(258,800)	(285,500)
須於一年後償還款項	—	—

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%（二零零九年：0.61%至0.8%）之浮動利率計息。

15. 股本

	股份數目		總數	
	未經審核 於二零一零年 十二月三十一日	經審核 於二零一零年 六月三十日	未經審核 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一零年 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

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

16. 優先認股權計劃

本公司於二零零一年十二月二十一日採納一項優先認股權計劃(「優先認股權計劃」)。

採納優先認股權計劃旨在為董事、員工及合資格參與者提供獎勵，並於二零一一年十二月二十日屆滿。根據優先認股權計劃，本公司董事會可向本公司及其附屬公司執行董事、員工及依據優先認股權計劃由本公司董事會酌情決定合資格參與者，授予可認購本公司股份之優先認股權。每股認購價格不少於(i)授予優先認股權當日在聯交所上市之本公司股份收市價；(ii)緊接授予優先認股權日期前五個營業日在聯交所之本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。

自優先認股權採納日，本公司及其附屬公司任何董事、員工及合資格參與者概無根據優先認股權計劃獲授予或行使優先認股權，及於二零一零年十二月三十一日及二零一零年六月三十日並無尚未行使之優先認股權。

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。於二零一零年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣98,182,000元(二零一零年六月三十日：港幣123,484,000元)。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. 與有關聯人士之交易

除於簡明綜合財務狀況表內呈列有關共同控制公司欠款及欠一間有關聯公司之款項外，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
買方承諾之應收賬款收益	—	1,347
已付租金及管理費	1,906	1,277
已付顧問服務費	847	704

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

18. 與有關聯人士之交易 (續)

於二零一零年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，下列有關聯公司之其他未償還結餘(該等款項為無抵押、免息及須按要求償還)載列如下：

	未經審核 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一零年 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	345	317
納入貿易及其他應收賬款之 應收有關聯公司款項	872	193
納入貿易及其他應付賬款之 應付有關聯公司款項	730	746

有關聯公司乃為若干董事於該等公司擁有股權權益，並對該等公司帶來重大影響。

本集團主要管理人事為所有董事。於本期內，彼等薪酬(全部均為短期僱員福利)合共為港幣1,190,000元(二零零九年：港幣1,227,000元)。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零一零年十二月三十一日，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%	229,747

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於自呈報期間的終結日起十二個月後償還。

根據上市規則第13.22條的持續披露規定，於二零一零年十二月三十一日，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)	250,080	122,539
流動資產	42,273	20,714
流動負債	(11,352)	(5,562)
非流動負債	(229,747)	(112,577)
淨資產	51,254	25,114

附註：資產包括位於中華人民共和國深圳東角頭的一塊土地之待發展物業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，並考慮到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。