



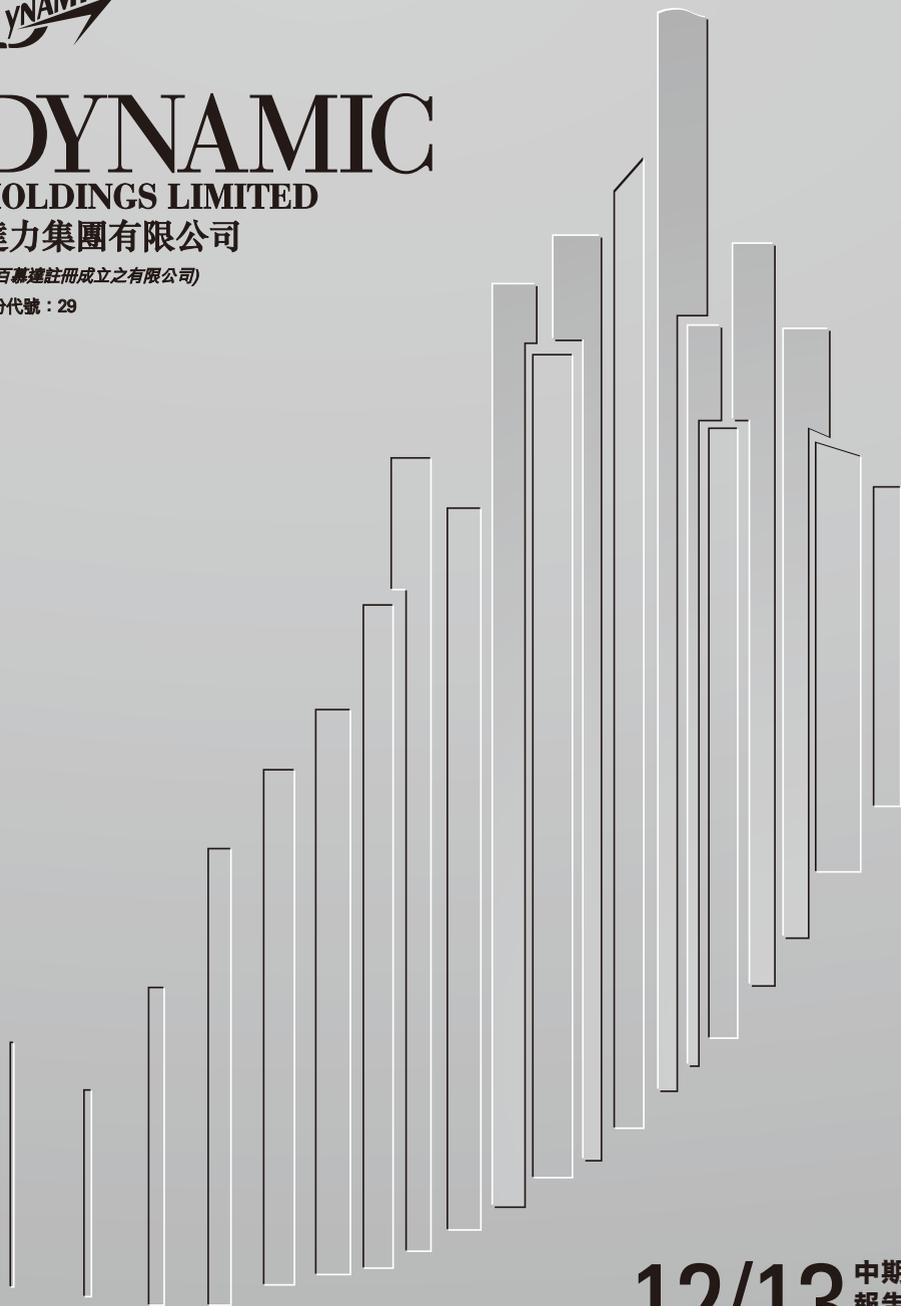
# DYNAMIC

HOLDINGS LIMITED

達力集團有限公司

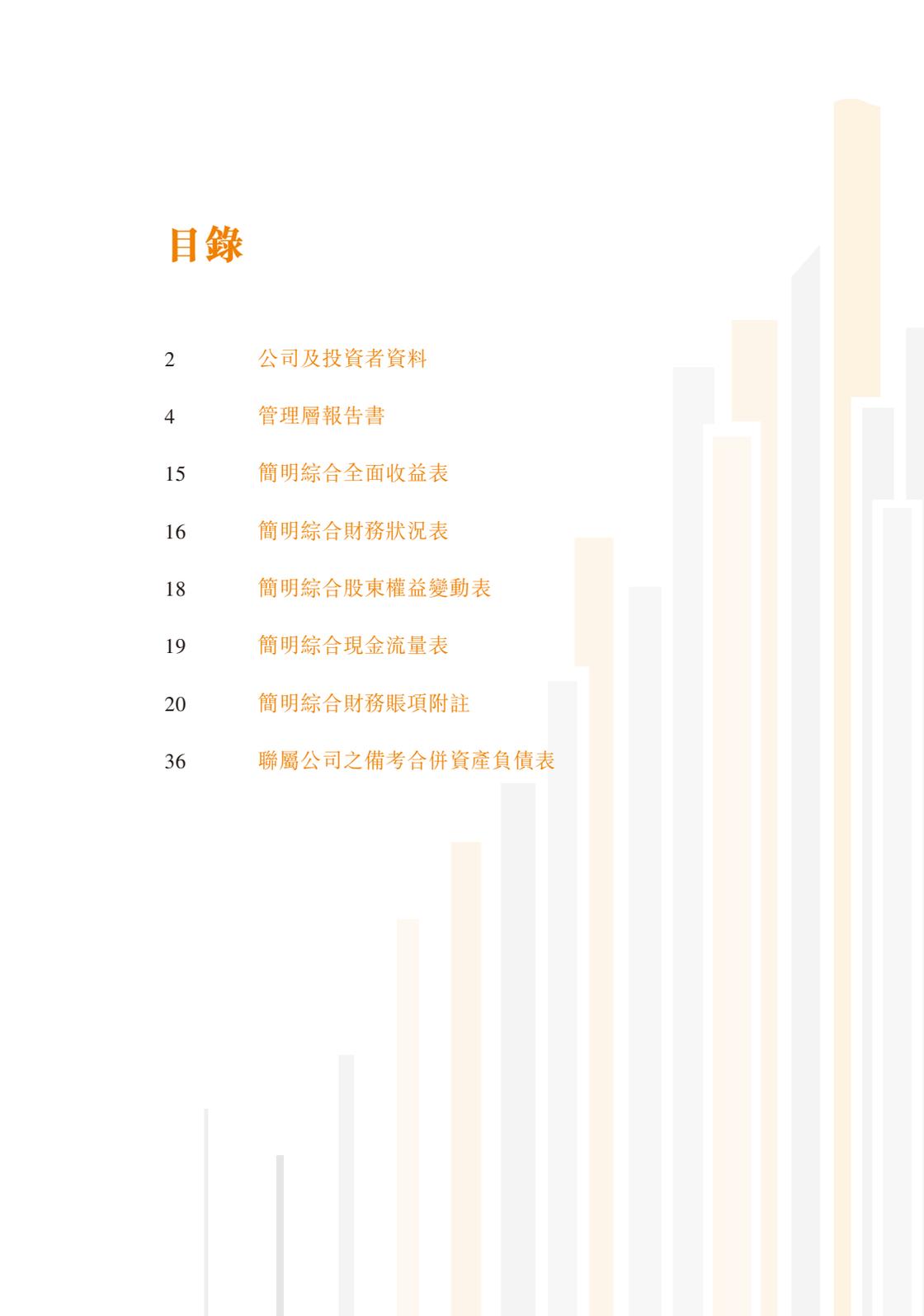
(在百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：29



12/13 中期  
報告

# 目錄



2	公司及投資者資料
4	管理層報告書
15	簡明綜合全面收益表
16	簡明綜合財務狀況表
18	簡明綜合股東權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
20	簡明綜合財務賬項附註
36	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

陳永涵 (主席)  
陳永杰 (行政總裁)  
蔡黎明  
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  
GO Patrick Lim

### 薪酬委員會

莊劍青 (主席)  
陳永涵  
陳永杰  
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  
GO Patrick Lim

### 提名委員會

陳永涵 (主席)  
陳永杰  
莊劍青  
SY Robin  
霍錦柱

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

### 法律顧問

亞司特律師事務所  
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  
華夏銀行股份有限公司

## 公司及投資者資料 (續)

### 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  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM 11  
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

中期股息最後登記日期	二零一三年四月十二日
暫停過戶日期	二零一三年四月十五日至 二零一三年四月十九日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一三年四月十九日
派發中期股息日期	二零一三年五月三日

## 管理層報告書

達力集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)之董事會(「董事會」)同寅謹將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額為港幣59,932,000元(二零一一年：港幣50,813,000元)，而毛利為港幣45,743,000元(二零一一年：港幣35,835,000元)。與去年同期相比，營業額及毛利均分別上升18%及28%，而邊際毛利率則為76%(二零一一年：71%)。如下文所述，此業績主要持續源自投資物業租金收入連同本集團之物業銷售收益。

於回顧期內，本集團其他收入共計為港幣12,218,000元(二零一一年：港幣18,281,000元)，主要包括假計利息及匯兌收益。此外，本集團於本期內確認其投資物業公平值之增加，合共為港幣43,211,000元(二零一一年：港幣34,274,000元)。

整體而言，本公司擁有人於本期內應佔溢利總計為港幣68,015,000元(二零一一年：港幣50,905,000元，經重列)，對比去年同期激增34%，而每股基本盈利為港幣0.3104元(二零一一年：港幣0.2323元，經重列)。

經考慮換算呈列貨幣之匯兌差額的其他全面收入，本公司擁有人應佔總全面收入金額為港幣77,398,000元(二零一一年：港幣91,343,000元，經重列)。

### 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二零一二年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙(二零一一年：港幣2仙)予於二零一三年四月十九日名列本公司股東名冊之所有股東。股息單預期將約於二零一三年五月三日寄予各股東。

## 管理層報告書 (續)

### 業務回顧

於回顧期內，本集團的營業額及業績主要源自其在中國大陸物業租賃之經營分類。

受惠於官方施行振興中國國內經濟及市場的刺激性措施，本集團從其兩主要城市(即上海及北京)的投資物業，帶來租金收入總計為港幣47,277,000元(二零一一年：港幣41,406,000元)，與去年同期相比，上升14%，並於本期內本集團綜合收入佔79%(二零一一年：81%)。與租金增長一致，於本期內本集團源自此等投資物業(包括在北京的購物商場及停車場以及在上海的辦公樓)合共升值港幣43,211,000元(二零一一年：港幣34,274,000元)。因此，物業租賃分類業績共錄得溢利港幣82,164,000元(二零一一年：港幣63,763,000元)，相比去年同期，增長達29%。

在北京，本集團名為「尚街購物中心」的完善社區購物商場已見證完全佔用水平，而該分類報告租金增長至港幣19,187,000元(二零一一年：港幣15,782,000元)，且公平值上升港幣15,345,000元(二零一一年：港幣9,793,000元)，於本期內分類業績帶來溢利合共為港幣30,069,000元(二零一一年：港幣21,595,000元)。

有鑑於本集團僅餘少量住宅單位以供銷售，故物業銷售收益金額為港幣12,655,000元(二零一一年：港幣9,407,000元)，於本期內為分類業績帶來溢利合共港幣8,715,000元(二零一一年：港幣8,054,000元)。

在上海，本集團名為「裕景國際商務廣場」的優質辦公樓(位處於浦東小陸家咀的優越金融區)維持大致上完全佔用水平，連同增長租金總額港幣28,090,000元(二零一一年：港幣25,624,000元)及資產價值上升總額港幣27,866,000元(二零一一年：港幣24,481,000元)，於本期內提升分類業績並帶來溢利合共港幣52,095,000元(二零一一年：港幣42,168,000元)。

## 管理層報告書 (續)

### 業務回顧 (續)

有關深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)之共同控制公司(持有位處於深圳南山區東角頭的一幅土地使用權(「土地」))，中方合營夥伴於近期已更換管理層。本集團與中方合營夥伴新管理層已共同代表圳華與市政府部門，就有關土地重新分區及賠償進行協商，務求優化土地用地之用途及配套設施，以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及修訂地價款爭取較優惠的條款。圳華的合營企業經營期限將於二零一四年初屆滿，本集團目前正考慮及商討有關不同有利方案，為本集團謀取最佳利益。

### 財務狀況

#### 資本架構

於本期內，本集團維持健全及充裕財務狀況，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。於二零一二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣1,699,877,000元(二零一二年六月三十日：港幣1,626,861,000，經重列)，而每股資產淨值為港幣7.76元(二零一二年六月三十日：港幣7.43元，經重列)。本集團有抵押及無抵押之借貸總額為約港幣217,953,000元(二零一二年六月三十日：港幣230,192,000元)，並為港幣及以浮動利率基準計算而須於兩年內償還。於二零一二年十二月三十一日，本集團負債比率約為13%(二零一二年六月三十日：14%，經重列)，該比率乃按本集團負債總值相對本公司擁有人應佔權益計算。本集團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，匯率波動風險對本集團概無重大影響且沒有為對沖目的而採用金融工具。

## 管理層報告書 (續)

### 財務狀況 (續)

#### 財政資源及資金流動性

於回顧期內，上海及北京投資物業租金收入與及北京物業銷售收益已為本集團帶來充裕現金流量。於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金主要為人民幣及港幣，總額為港幣197,294,000元(二零一二年六月三十日：港幣174,563,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一二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(二零一二年六月三十日：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

於二零一二年十二月三十一日，本集團為獲得金融機構的一般性銀行融資，已抵押賬面價值合共為港幣762,163,000元(二零一二年六月三十日：港幣739,561,000元)的投資物業，轉讓予銀行該物業所得租金收入及出售款項和抵押本公司一間全資附屬公司的股份，並已將若干銀行存款港幣11,927,000元(二零一二年六月三十日：港幣11,823,000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。於呈報期末，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。於二零一二年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣42,949,000元(二零一二年六月三十日：港幣43,931,000元)。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末之公平值並不重大。

### 展望

儘管全球經濟前景正處於陰霾的風險及中國出口增長有放緩跡象，然而在官方的鼓勵政策以刺激及推動正面樂觀的經濟及市場氣氛下，預期中國內需仍保持強韌以承托辦公樓租金收入及零售業的租賃需求。

## 管理層報告書 (續)

### 展望 (續)

北京零售業者在面對全城電子商務上升趨勢下，預期在計劃擴充商舖時會變得較為審慎，然而，由於消費市場的穩健發展，預計零售業的租賃活動維持穩定。與此同時，本集團將持續調整「尚街購物中心」租戶及品牌組合，務求提升購物體驗及服務以進一步鞏固其競爭力為目標，以獲取高佔用率及本集團固定經常性收入。

在上海，由於國內公司對辦公樓需求的增長，預料能承接外國企業對辦公樓需求的下降，對辦公樓需求將可維持正面樂觀。此外，持續推行的政策改革預期會助長上海金融業的發展，從而促進對位於優越金融地帶的小陸家咀的辦公樓的需求。在租賃續約時，本集團將會採取具競爭性租賃策略以致力保留現有租戶及擴充現行租賃，以獲取高佔用率及穩定經常性收入。

鑑於在珠江三角洲地區都市發展下，正與香港結合一體的深圳市，在金融及城市發展日趨蓬勃，特別是於南山區前海的試點金融中心及卓越住宅開發，故本集團將會持續致力維護其在圳華之最佳利益，並與相關政府部門進行協商，從而提升重建計劃及擴大東角頭的資產價值，以配合於區內的重新分區，城市規劃，金融發展及基建計劃。

### 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一三年四月十五日(星期一)至二零一三年四月十九日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。如欲符合資格享有中期股息，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零一三年四月十二日(星期五)下午四時三十分交回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。

## 管理層報告書 (續)

### 董事之股份權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，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；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所知會本公司及聯交所，董事或本公司最高行政人員或彼等任何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)，擁有權益及淡倉如下：

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 (附註四)
	公司權益	個人權益	家族權益	(附註三)		
陳永涵先生 (附註一)	-	-	248,000	1,500,000	1,748,000	0.80%
陳永杰博士	-	-	-	1,650,000	1,650,000	0.75%
蔡黎明先生 (附註二)	89,321,279	4,000,000	-	1,800,000	95,121,279	43.41%
陳俊望先生	-	-	-	1,500,000	1,500,000	0.68%
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%
霍錦柱博士	-	-	-	1,000,000	1,000,000	0.46%

## 管理層報告書 (續)

### 董事之股份權益及淡倉 (續)

- 附註：一、 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持有該股份權益。
- 二、 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。
- 三、 董事的相關權益乃本公司根據2001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第16項內。
- 四、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零一二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。

除上文所披露者外，根據該條例第352條本公司須存置之權益名冊所載；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所知會本公司及聯交所，董事、本公司最高行政人員或彼等任何聯繫人士於二零一二年十二月三十一日，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。除上文所披露者外，截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，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。

## 管理層報告書 (續)

### 董事進行證券交易之標準守則

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。經向本公司董事作出具體查詢後，所有董事均已確認彼等於截至二零一二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：

正如本公司於二零一三年二月八日公佈，執行董事陳永涵先生已獲委任為董事會主席；本公司提名委員會成員兼主席以及薪酬委員會成員，而執行董事蔡黎明先生(「蔡先生」)退任董事會主席；提名委員會主席；以及提名委員會和薪酬委員會成員，所有職務均自二零一三年二月八日起生效。

於回顧期內，蔡先生退任LT Group, Inc.(前名為Tanduy Holdings, Inc.)(在菲律賓聯合交易所(「菲律賓聯交所」)上市)的董事職務。此外，蔡先生退任Eton Properties Philippines, Inc.(已於菲律賓聯交所除牌)的董事職務，然而陳永涵先生及執行董事陳俊望先生仍留任該公司董事職務。自二零一三年二月九日起，Allied Banking Corporation與Philippine National Bank合併並取名為Philippine National Bank(於菲律賓聯交所上市)，蔡先生及獨立非執行董事GO Patrick Lim先生均退任該公司董事職務，然而陳永涵先生及陳俊望先生仍留任其董事職務。

## 管理層報告書 (續)

## 主要股東之股份權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，就任何董事或最高行政人員所知悉，有關人士（本公司董事或最高行政人員除外）按該條例第336條規定於本公司須存置權益名冊內所記載擁有本公司股份或相關股份權益或淡倉如下：

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
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	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。

## 管理層報告書 (續)

### 主要股東之股份權益及淡倉 (續)

附註：(續)

- 四、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零一二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.、陳永栽博士及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。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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條規定於本公司須存置權益名冊內所記載擁有股份及相關股份任何權益或淡倉。

### 薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，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各自功績、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建議。

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分別建議。

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

截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之原則，並已遵守其守則條文，惟偏離管治守則第A.6.7條及第E.1.2條。於二零一二年十二月十四日舉行的本公司股東週年大會(「週年大會」)，當時董事會主席及其中一名獨立非執行董事(SY Robin先生)由於有其他業務在身未能出席週年大會，而本公司管理層及外聘核數師連同董事會委員會的主席及成員，均出席於週年大會，以回應本公司股東的提問及了解其意見。

## 管理層報告書 (續)

### 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(包括這截至二零一二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、企業管治及財務匯報事項與管理層商討。

### 致意

正如本公司於二零一三年二月八日公佈，董事會已委任執行董事陳永涵先生(「陳先生」)為董事會主席(「主席」)及GO Patrick Lim先生(「GO先生」)為本公司獨立非執行董事，皆自二零一三年二月八日起生效。

董事會再次對執行董事及前主席蔡黎明先生於擔任主席職務之任期內，為本公司作出之寶貴貢獻致以衷心感謝，亦謹此向陳先生獲新任命及GO先生加入董事會表示熱烈歡迎。

承董事會命



董事兼行政總裁  
陳永杰

香港，二零一三年二月二十八日

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二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 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
營業額	3	<b>59,932</b>	50,813
直接成本		<b>(14,189)</b>	(14,978)
毛利		<b>45,743</b>	35,835
其他收入	4	<b>12,218</b>	18,281
投資物業公平值之增加		<b>43,211</b>	34,274
行政費用		<b>(10,165)</b>	(20,107)
融資成本	6	<b>(2,662)</b>	(2,412)
共同控制公司之虧損分攤		<b>(3,633)</b>	(3,248)
除稅前溢利		<b>84,712</b>	62,623
稅項	7	<b>(15,418)</b>	(10,773)
本期溢利		<b>69,294</b>	51,850
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益之項目： 換算呈列貨幣之匯兌差額		<b>9,570</b>	41,163
本期全面收入總額，已扣除稅項		<b>78,864</b>	93,013
本期溢利應佔：			
本公司擁有人		<b>68,015</b>	50,905
非控股權益		<b>1,279</b>	945
		<b>69,294</b>	51,850
全面收入總額應佔：			
本公司擁有人		<b>77,398</b>	91,343
非控股權益		<b>1,466</b>	1,670
		<b>78,864</b>	93,013
每股盈利(港幣：仙)	8		
基本		<b>31.04</b>	23.23
攤薄		<b>30.46</b>	23.14

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

		未經審核 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	經重列 於二零一二年 六月三十日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,083	2,222
投資物業	10	1,790,891	1,737,936
共同控制公司權益	11	57,781	60,972
共同控制公司欠款	11	255,031	246,393
		<b>2,105,786</b>	<b>2,047,523</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業		25,546	28,883
貸款應收賬款		-	-
貿易及其他應收賬款	12	15,314	12,049
非控股股東欠款		943	938
銀行存款－已抵押		11,927	11,823
銀行結餘及現金		197,294	174,563
		<b>251,024</b>	<b>228,256</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	13	58,439	57,964
已收預售按金		3,835	281
應付稅項		102,672	99,500
應付股息		4,382	-
銀行貸款－須於一年內償還	14	24,464	24,474
		<b>193,792</b>	<b>182,219</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>57,232</b>	<b>46,037</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,163,018</b>	<b>2,093,560</b>

**簡明綜合財務狀況表 (續)**

於二零一二年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	經重列 於二零一二年 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>1,480,773</b>	1,407,757
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>1,699,877</b>	1,626,861
非控股權益		<b>31,092</b>	29,626
<b>總權益</b>		<b>1,730,969</b>	1,656,487
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—須於一年後償還	14	<b>193,489</b>	205,718
遞延稅項負債		<b>238,560</b>	231,355
		<b>432,049</b>	437,073
		<b>2,163,018</b>	2,093,560

## 簡明綜合股東權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	特別儲備	資本贖回 儲備	匯兌儲備	認股權 儲備	其他儲備	保留溢利	總計	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	港幣千元	港幣千元
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	
會計政策之變動(附註第2項)	-	-	-	-	(5,611)	-	-	(97,196)	(102,807)	(3,570)	(106,377)	
於二零一一年六月三十日 (經重列)	219,104	426,608	55,018	1,644	303,792	-	92,451	412,678	1,511,295	27,789	1,539,084	
本期溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	50,905	50,905	945	51,850	
匯兌產生之換算差額(經重列)	-	-	-	-	40,438	-	-	-	40,438	725	41,163	
本期全面收入總額(經重列)	-	-	-	-	40,438	-	-	50,905	91,343	1,670	93,013	
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 (經重列)	219,104	426,608	55,018	1,644	344,230	8,213	92,451	459,201	1,606,469	29,459	1,635,928	
於二零一二年六月三十日 (經審核)	219,104	426,608	55,018	1,644	342,580	8,213	92,451	592,667	1,738,285	33,480	1,771,765	
會計政策之變動(附註第2項)	-	-	-	-	(7,674)	-	-	(103,750)	(111,424)	(3,854)	(115,278)	
經重列	219,104	426,608	55,018	1,644	334,906	8,213	92,451	488,917	1,626,861	29,626	1,656,487	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	68,015	68,015	1,279	69,294	
匯兌產生之換算差額	-	-	-	-	9,383	-	-	-	9,383	187	9,570	
本期全面收入總額	-	-	-	-	9,383	-	-	68,015	77,398	1,466	78,864	
現金股息	-	-	-	-	-	-	-	(4,382)	(4,382)	-	(4,382)	
於二零一二年十二月三十一日 (未經審核)	219,104	426,608	55,018	1,644	344,289	8,213	92,451	552,550	1,699,877	31,092	1,730,969	

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二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	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
來自經營業務之現金淨額	<b>49,474</b>	32,430
(用於)來自投資活動之現金淨額	<b>(5,364)</b>	36,438
用於融資活動之現金淨額	<b>(19,281)</b>	(2,624)
現金及現金等值增加淨額	<b>24,829</b>	66,244
期初之現金及現金等值	<b>174,563</b>	97,761
外匯兌換率變動之影響	<b>(2,098)</b>	(1,139)
期終之現金及現金等值， 即銀行結餘及現金表示	<b>197,294</b>	162,866

## 簡明綜合財務賬項附註

截至二零一二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止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」)截至二零一二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，惟以公平值計量之投資物業則除外(如適用)。歷史成本乃根據貨物交易代價的公平值。

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二零一二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(修訂本)(「經修訂準則」)。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項—相關資產之回收

*香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」*

香港會計準則第1號(修訂本)要求實體於呈報其他全面收益項目時，須把可於將來重列為損益之項目，與從不會於將來重列為損益之項目分開呈報。該修訂本於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間追溯應用，本集團並於截至二零一二年十二月三十一日止六個月內已採納該修訂本。

**簡明綜合財務賬項附註 (續)**

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

**2. 主要會計政策 (續)***香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項－相關資產之回收」*

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項－相關資產之回收」。根據該修訂本，計算遞延稅項乃按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業假設可透過出售全數收回，除非此項假設在某些情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，本公司董事(「董事」)已審閱本集團之投資物業組合，並斷定本集團之投資物業並非根據商業模式持有，該商業模式的目的是隨時間耗用該投資物業所包含之大部份經濟利益，而不是透過出售收回。因此董事認為在香港會計準則第12號(修訂本)所列載之出售假設並未被駁回。

香港會計準則第12號(修訂本)追溯應用，導致於二零一二年六月三十日本集團之遞延稅務負債增加港幣115,278,000元，於匯兌儲備、保留溢利及非控股權益中作相應調整並確認。與此同時，應用該修訂本導致本集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月及截至二零一一年十二月三十一日止六個月之稅項分別增加港幣524,000元及減少港幣414,000元，並導致截至二零一二年十二月三十一日止六個月及截至二零一一年十二月三十一日止六個月之溢利分別減少港幣524,000元及增加港幣414,000元。

於簡明綜合全面收益表中呈列有關上文所述會計政策之變動對本期及過往中期業績之影響按項目列出如下：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
	(經重列)	
本期本集團稅項之增加(減少)及溢利減少(增加)	524	(414)
本期本公司擁有人應佔溢利減少(增加)	353	(585)

**簡明綜合財務賬項附註 (續)**

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

**2. 主要會計政策 (續)**

於綜合財務狀況表中呈列有關上文所述會計政策之變動對本集團於緊接上一財政年度年終(即二零一二年六月三十日)之影響如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元 (初列)	調整 港幣千元	於二零一二年 六月三十日 港幣千元 (經重列)
資產淨值之影響：			
遞延稅務負債	116,077	115,278	231,355
權益之影響：			
匯兌儲備	342,580	(7,674)	334,906
保留溢利	592,667	(103,750)	488,917
非控股權益	33,480	(3,854)	29,626
	968,727	(115,278)	853,449

於綜合財務狀況表中呈列有關上文所述會計政策之變動對本集團於比較期初(即二零一一年七月一日)之影響如下：

	於二零一一年 七月一日 港幣千元 (初列)	調整 港幣千元	於二零一一年 七月一日 港幣千元 (經重列)
資產淨值之影響：			
遞延稅務負債	105,649	106,377	212,026
權益之影響：			
匯兌儲備	309,403	(5,611)	303,792
保留溢利	509,874	(97,196)	412,678
非控股權益	31,359	(3,570)	27,789
	850,636	(106,377)	744,259

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

#### 對每股盈利之影響

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零一二年 港幣仙	二零一一年 港幣仙
調整前之每股基本盈利	31.20	22.97
因會計政策變動而產生之調整： — 有關投資物業之遞延稅項所應用 香港會計準則第12號 (修訂本)	(0.16)	0.26
	31.04	23.23
調整前之每股攤薄盈利	30.62	22.87
因會計政策變動而產生之調整： — 有關投資物業之遞延稅項所應用 香港會計準則第12號 (修訂本)	(0.16)	0.27
	30.46	23.14

除上文所述者外，採納上述經修訂準則對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或於簡明綜合財務賬項的披露概無造成重大影響。

本集團並無提早採納下列由香港會計師公會已頒佈但尚未生效之經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則二零零九至二零一一年期間之年度改善 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納政府貸款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露一抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號 (修訂本)	綜合財務賬項、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡性指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 (2011年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號 (2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號 (2011年經修訂)	聯營公司及共同控制公司投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</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>1</sup>

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

- 1 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團現正就該等經修訂準則、修訂及詮釋的潛在影響進行評估。董事到目前為止認為採納該等經修訂準則、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。

### 3. 營業額及分類資料

為了分配資源及評估分類表現，有關向本公司董事之董事會(「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。

本集團已遵照香港財務報告準則第8號「經營分類」之規定呈報其分類資料。

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							
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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
分類收入								
營業額								
對外銷售	19,187	15,782	28,090	25,624	12,655	9,407	59,932	50,813
分類業績	30,069	21,595	52,095	42,168	8,715	8,054	90,879	71,817
未分配其他收入							10,455	14,897
未分配公司支出							(10,327)	(18,431)
融資成本							(2,662)	(2,412)
共同控制公司之虧損分攤							(3,633)	(3,248)
除稅前溢利							84,712	62,623

**簡明綜合財務賬項附註 (續)**

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

**3. 營業額及分類資料 (續)**

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，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12,655,000元(二零一一年：港幣9,407,000元)已包括本集團最大客戶貢獻的營業額約港幣7,695,000元(二零一一年：港幣6,478,000元)。

**4. 其他收入**

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	<b>1,908</b>	1,885
兌換收益淨額	<b>1,228</b>	6,127
其他應收賬款之假計利息收入	<b>82</b>	131
共同控制公司欠款之假計利息收入	<b>7,319</b>	6,885

**5. 折舊及攤銷**

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊	<b>81</b>	215
攤銷	-	-

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一二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 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,662	2,412

### 7. 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
稅項支出包括：		
現時中國所得稅(香港除外) 本期	5,795	5,501
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,692	790
遞延稅項負債 本期支出	5,931	4,482
	<b>15,418</b>	<b>10,773</b>

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數據計算：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
盈利		
旨在計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人期內應佔溢利)	68,015	50,905

**簡明綜合財務賬項附註 (續)**

截至二零一二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 二零一二年	二零一一年
股份數目		
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
認股權潛在攤薄普通股之影響	<b>4,223,571</b>	892,194
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>223,327,252</b>	219,995,875

**9. 股息**

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
有關截至二零一二年六月三十日止年度 應付末期股息每股港幣2仙 (二零一一年：港幣2仙)	<b>4,382</b>	4,382
有關截至二零一二年十二月三十一日止六個月 已宣派中期股息每股港幣2.5仙 (二零一一年：港幣2仙)	<b>5,478</b>	4,382
	<b>9,860</b>	8,764

**10. 投資物業**

	港幣千元
公平值	
於二零一二年六月三十日 (經審核)	1,737,936
兌換調整	9,744
公平值增加	43,211
於二零一二年十二月三十一日 (未經審核)	<b>1,790,891</b>

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

### 10. 投資物業 (續)

於二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，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，於該等日期進行之估值得出。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43,211,000元(二零一一年：港幣34,274,000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／共同控制公司欠款

	未經審核 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一二年 六月三十日 港幣千元
投資成本，非上市	<b>86,173</b>	85,845
收購後虧損及儲備的分攤	<b>(28,392)</b>	(24,873)
	<b>57,781</b>	60,972
共同控制公司欠款	<b>262,401</b>	253,763
減：應收利息準備	<b>(7,370)</b>	(7,370)
	<b>255,031</b>	246,393

共同控制公司欠款為無抵押及須於自呈報期末起接下十二個月後償還。該欠款以每年6% (二零一二年六月三十日：6%) 實際利息按攤銷成本計算。於二零一二年十二月三十一日，欠款的部份減值是關於應收利息港幣7,370,000元(二零一二年六月三十日：港幣7,370,000元)。

**簡明綜合財務賬項附註 (續)**

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

**11. 共同控制公司權益／共同控制公司欠款 (續)**

有關採用權益法編製本集團共同控制公司的財務資訊摘要如下：

	未經審核 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一二年 六月三十日 港幣千元
非流動資產 (附註)	253,625	254,528
流動資產	58,717	55,839
流動負債	(14,922)	(14,636)
非流動負債	(255,031)	(246,197)
	<b>42,389</b>	49,534
本集團於共同控制公司之資產淨值分攤	<b>20,771</b>	24,272

	未經審核 截至十二月三十一日止六個月 二零一二年      二零一一年 港幣千元      港幣千元	
於損益內確認的收入	5,456	5,743
於損益內確認的支出	12,871	12,372
本集團本期於共同控制公司之虧損分攤	<b>3,633</b>	3,248

附註：資產包括位於中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。共同控制公司已支付全部地價款，並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)**

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

**12. 貿易及其他應收賬款**

於二零一二年十二月三十一日，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年利率6.15%(二零一二年六月三十日：5.85%)為攤銷成本)之應收賬款港幣313,000元(二零一二年六月三十日：港幣63,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許買家平均為30日(二零一二年六月三十日：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。於呈報期末，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 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一二年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	<b>8,004</b>	7,804
60日以上	-	-
	<b>8,004</b>	7,804

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95%(二零一二年六月三十日：96%)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373,000元(二零一二年六月三十日：港幣300,000元)之債務者，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37日(二零一二年六月三十日：30日)。

**簡明綜合財務賬項附註 (續)**

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

**13. 貿易及其他應付賬款**

於二零一二年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣719,000元(二零一二年六月三十日：港幣611,000元)之貿易應付賬款。於呈報期末，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 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一二年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	252	123
60日以上	467	488
	<b>719</b>	<b>611</b>

其他應付賬款主要包括租金按金港幣25,013,000元(二零一二年六月三十日：港幣25,135,000元)及預收款項港幣4,258,000元(二零一二年六月三十日：港幣5,060,000元)。

**14. 銀行貸款**

	未經審核 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一二年 六月三十日 港幣千元
有抵押	217,953	230,192
無抵押	-	-
	<b>217,953</b>	<b>230,192</b>
應償還賬面值：		
一年內	24,464	24,474
一年後但不超過兩年	193,489	205,718
兩年後但不超過五年	-	-
	<b>217,953</b>	<b>230,192</b>
減：列作流動負債而須於一年內償還款項	(24,464)	(24,474)
列作非流動負債款項	<b>193,489</b>	<b>205,718</b>

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

### 14. 銀行貸款 (續)

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。

該等貸款於本期內根據香港銀行同業拆息加上1.8% (二零一一年：0.61%至1.8%)之浮動年利率計息。

### 15. 股本

	股份數目		金額	
	未經審核 於二零一二年 十二月三十一日	經審核 於二零一二年 六月三十日	未經審核 於二零一二年 十二月三十一日	經審核 於二零一二年 六月三十日
			港幣千元	港幣千元
每股面值港幣 1.00元之普通股股份				
法定	<b>300,000,000</b>	300,000,000	<b>300,000</b>	300,000
已發行及繳足	<b>219,103,681</b>	219,103,681	<b>219,104</b>	219,104

### 16. 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年計劃**」)，該計劃將於二零一二年十二月八日屆滿；並同時於二零一一年十二月九日起終止本公司於二零零一年十二月二十一日採納之認股權計劃(「**2001年計劃**」)。採納2001年計劃及2011年計劃皆旨在為董事、員工及合資格參與者提供獎勵。

根據2001年計劃及2011年計劃，本公司董事會可向本公司及其附屬公司董事、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。

**簡明綜合財務賬項附註(續)**

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

**16. 認股權計劃(續)**

於二零一一年十月二十五日，本公司根據2001年計劃授予合共21,900,000認股權予若干合資格參與者，包括本公司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)。顧問給予本集團提供的服務與僱員的服務相似。該等認股權全部可以行使價每股份港幣1.13元於二零一一年十月二十五日至二零一一年十月二十四日行使，並無歸屬期。董事、員工或合資格參與者概無獲授予超逾個人限額的認股權。倘若承受者於離開本集團時尚未行使認股權，認股權會被取消(如適用)。於二零一二年十二月三十一日，按2001年計劃已授出及尚未行使的認股權相關股份數目為21,900,000股，相等於本公司於批准2001年計劃當日之已發行股本10%。

授予各董事或本公司主要股東及彼等聯繫人士的認股權數目分析分別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)」及「主要股東之股份權益及淡倉」標題下的報表。

下列報表披露本公司僱員(包括董事及顧問)持有本公司認股權的資料及於本期內該持股之變動：

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

授出日期	每股 行使價 港幣	可行使期	認股權數目				於 二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使
			於 二零一二年 七月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 沒收	
<b>2001年計劃</b>							
二零一一年十月二十五日	1.13	二零一一年 十月二十五日 至二零一一年 十月二十四日	21,900,000	-	-	-	<b>21,900,000</b>
於期末時可行使							<b>21,900,000</b>
加權平均行使價(港幣)			1.13	-	-	-	<b>1.13</b>

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

### 16. 認股權計劃 (續)

包括在上述報表的本公司董事於期內認股權變動資料如下：

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

授出日期	每股 行使價 港幣	可行使期	認股權數目				於 二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使
			於 二零一二年 七月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 沒收	
<b>2001年計劃</b>							
二零一一年十月二十五日	1.13	二零一一年 十月二十五日 至二零一九年 十月二十四日	14,450,000	-	-	-	<b>14,450,000</b>
於期末時可行使							<b>14,450,000</b>
加權平均行使價(港幣)			1.13	-	-	-	<b>1.13</b>

截至二零一二年十二月三十一日止六個月，以股份為基礎之付款為港幣零元(二零一一年：港幣8,213,000元)。

除披露者外，按2001年計劃及2011年計劃自採納日起，概無授予其他認股權，且於二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日概無認股權尚未行使。

截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，概無認股權獲行使、沒收或取消。

### 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。於二零一二年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣42,949,000元(二零一二年六月三十日：港幣43,931,000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末之公平值並不重大。

**簡明綜合財務賬項附註 (續)**

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

**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	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
已收租金收入	283	357
已付租金及管理費	1,079	1,022
已付顧問服務費	500	500
已付代理費	368	504

於二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，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	經審核
	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一二年 六月三十日
	港幣千元	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	350
納入貿易及其他應收賬款之應收有關聯公司款項	691	616
納入貿易及其他應付賬款之應付有關聯公司款項	500	500
非控股股東欠款	943	938

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2,406,000元(二零一一年：港幣1,275,000元)及以股份為基礎之付款為港幣零元(二零一一年：港幣5,409,000元)。

## 聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零一二年十二月三十一日，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%	255,031

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末起接下十二個月後償還。

根據上市規則第13.22條的持續披露規定，於二零一二年十二月三十一日，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)	253,625	124,276
流動資產	58,717	28,772
流動負債	(14,922)	(7,312)
非流動負債	(255,031)	(124,965)
淨資產	42,389	20,771

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。

