



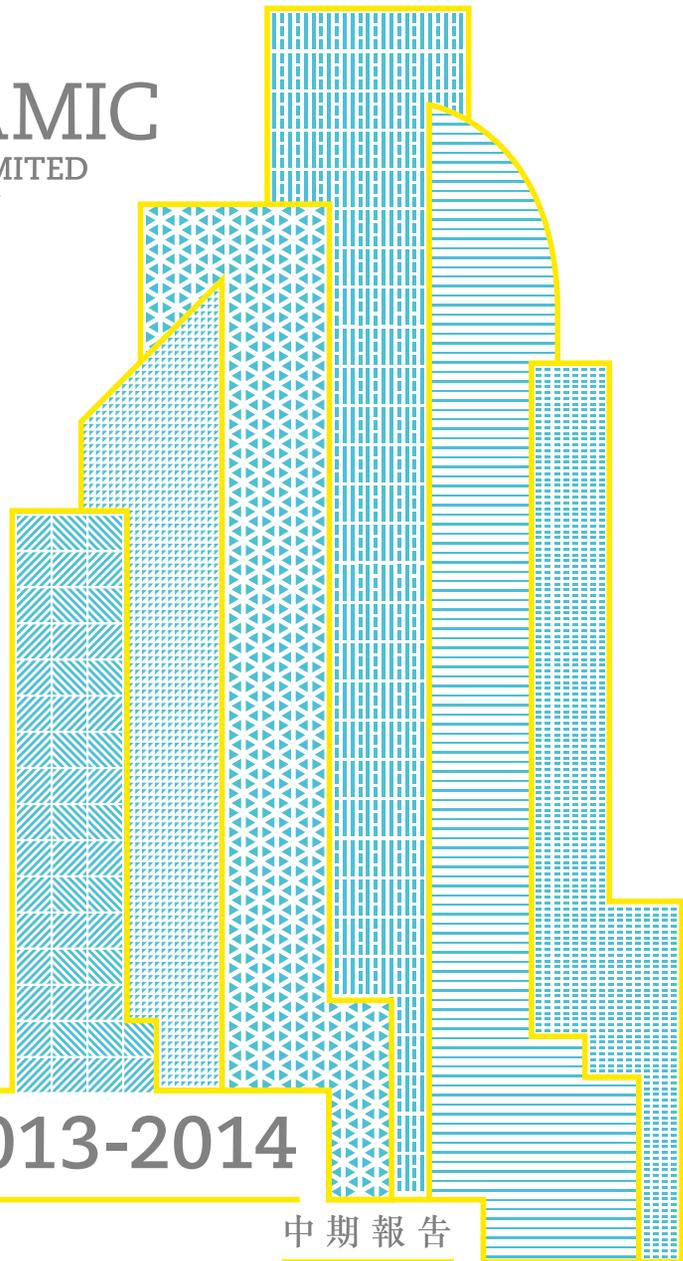
DYNAMIC

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

An abstract graphic consisting of several vertical rectangular blocks of varying heights and widths, arranged in a stepped, ascending pattern from left to right. Each block is filled with a different pattern of light blue lines on a white background. The patterns include horizontal lines, vertical lines, diagonal lines, and a grid. The blocks are outlined in a bright yellow color. The overall effect is reminiscent of a modern architectural skyline or a bar chart.

2013-2014

中期報告



www.dynamic.hk



本中期報告以環保紙印製。

目錄

2	公司及投資者資料
4	管理層報告書
15	簡明綜合財務賬項審閱報告
17	簡明綜合損益及其他全面收益表
19	簡明綜合財務狀況表
21	簡明綜合股東權益變動表
22	簡明綜合現金流量表
23	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)
 陳俊望
 TAN Michael Gonzales
 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

的近律師行
 Appleby
 環球律師事務所

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

MUFG Fund Services (Bermuda)
Limited
26 Burnaby Street
Hamilton 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

(由二零一四年三月三十一日起：
香港皇后大道東183號
合和中心22樓)

網址

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

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

財務日誌

中期股息最後登記日期	二零一四年四月十一日
暫停過戶日期	二零一四年四月十四日至 二零一四年四月十七日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一四年四月十七日
派發中期股息	二零一四年五月二日

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」)截至二零一三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(經本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱)呈覽。

中期業績

截至二零一三年十二月三十一日止之六個月內，本集團錄得營業額為港幣57,483,000元(二零一二年：港幣59,932,000元)，而毛利為港幣44,075,000元(二零一二年：港幣47,507,000元)。與去年同期相比，營業額及毛利均分別輕微下調4%及7%。如下文詳述，此業績主要源自本集團投資物業租金收入及物業銷售收益。

於回顧期內，本集團其他收入共計為港幣13,343,000元(二零一二年：港幣12,218,000元)，主要包括利息收入及兌換收益。此外，本集團於期內確認其投資物業公平值之增加，合共為港幣32,178,000元(二零一二年：港幣43,211,000元)。

同時，本公司股東於期內應佔溢利為港幣59,227,000元(二零一二年：港幣68,015,000元)，對比去年同期下調13%，而每股基本溢利為港幣0.2699元(二零一二年：港幣0.3104元)。

連同換算呈列貨幣之匯兌差額的其他全面收入，本公司股東應佔總全面收入金額為港幣83,798,000元(二零一二年：港幣77,398,000元)，對比去年同期，則上升8%。

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

董事宣佈派發截至二零一三年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙(二零一二年：港幣2.5仙)予於二零一四年四月十七日名列本公司股東名冊之股東。預期將約於二零一四年五月二日寄發股息單予各股東。

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。

本集團從其在兩主要城市(即上海及北京)的投資物業，帶來租金收入金額為港幣48,104,000元(二零一二年：港幣47,277,000元)，於期內本集團綜合收益收入佔84%(二零一二年：79%)，與去年同期相比，則微升2%，而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32,178,000元(二零一二年：港幣43,211,000元)。因此，物業租賃分類業績共錄得溢利港幣68,921,000元(二零一二年：港幣82,164,000元)，相比去年同期，下降16%。

在北京，本集團名為「尚街購物中心」(建立悠久之社區購物商場)的地庫層進行裝修翻新以優化使用為美食廣場，於期內租金收入因而輕微減少。與此同時，購物商場已達致高佔用水平，而租賃分類錄得租金收入共港幣17,980,000元(二零一二年：港幣19,187,000元)，且公平值上升港幣10,726,000元(二零一二年：港幣15,345,000元)，於期內在物業租賃分類業績帶來溢利港幣22,224,000元(二零一二年：港幣30,069,000元)。同時，由於本集團僅餘少量住宅單位可供銷售，故物業銷售收益金額為港幣9,379,000元(二零一二年：港幣12,655,000元)，於期內為物業銷售分類業績帶來溢利合共港幣7,215,000元(二零一二年：港幣8,715,000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)維持全部佔用水平，連同增長租金總額為港幣30,124,000元(二零一二年：港幣28,090,000元)，對比去年同期，微升7%，且升值總額為港幣21,452,000元(二零一二年：港幣27,866,000元)，而於期內分類業績錄得總溢利為港幣46,697,000元(二零一二年：港幣52,095,000元)。

就本公司持有49%股權之深圳圳華港灣企業有限公司，合營企業圳華之經營期已於二零一四年一月十六日屆滿。按情況，圳華(有權獲得位處於深圳南山區東角頭的一幅土地(「該土地」)之使用權)現在正依據中國有關法律進行清算。

管理層報告書(續)

業務回顧(續)

基於本集團接獲的中國法律意見，圳華合營雙方可協定有關進行清算的相關安排，如在合營雙方之間公平適當地分派該土地，惟任何該等協議可能須獲中國有關政府機關批准。與圳華之中國合營方的協商現正積極進行中。倘若合營雙方未能達成協議及／或未能獲取有關中國政府機關就該等協議的批准，基於本集團接獲之中國法律意見，預期該土地將會最終經公開拍賣或根據中國法律以其他適用方式出售，而從進行清算所產生的盈餘(經償付所有相關負債後)將根據合營雙方的權益出資比例分派。

本質上，預期圳華進行清算不會對本集團財務狀況構成任何重大負面影響。然而，概不能保證不會就圳華事宜及／或其資產事宜產生任何進一步爭議或訴訟。

財務狀況

資本架構

本集團之財務狀況維持穩定及充裕，而其融資及財務政策於本期內均以企業層面且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。於二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣1,859,327,000元(二零一三年六月三十日：港幣1,781,014,000元)，而每股資產淨值為港幣8.47元(二零一三年六月三十日：港幣8.12元)，本集團有抵押及無抵押之銀行借貸總額合共為港幣193,489,000元(二零一三年六月三十日：港幣205,718,000元)，均為港幣及以浮動利率基準計算，並須於一年內償還。於二零一三年十二月三十一日，本集團負債比率約為10%(二零一三年六月三十日：12%)，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，除兌換收益淨額港幣2,714,000元(截至二零一二年十二月三十一日止六個月：港幣1,228,000元)外，匯率波動風險對本集團概無重大影響，且於期內概未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。於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金主要為人民幣及港幣，總額為港幣228,028,000元(二零一三年六月三十日：港幣218,433,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一三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(二零一三年六月三十日：港幣11,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於呈報期末，本集團流動負債淨值為港幣97,879,000元(二零一三年六月三十日：港幣117,112,000元)，其中主要包括須於一年內償還的銀行借貸港幣193,489,000元(二零一三年六月三十日：港幣205,718,000元)，而本公司將於貸款到期時安排再融資。

資產抵押及或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團為獲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814,011,000元(二零一三年六月三十日：港幣789,655,000元)的物業，轉讓予銀行該物業所得租金收入及出售款項和抵押本集團一間全資附屬公司的股份，並已將若干銀行存款港幣8,795,000元(二零一三年六月三十日：港幣8,668,000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，本集團已為於北京住宅項目的住房買家提供銀行住房貸款擔保。於二零一三年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣22,462,000元(二零一三年六月三十日：港幣30,354,000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末之公平值並不重大。

管理層報告書(續)

展望

儘管全球及中國的經濟增長均仍放緩，相信中國在持續官方經濟改革、快速城市化及大型城市建設項目支援下，主要城市的內需將會保持穩健增長，這將加強辦公樓及零售業的租賃需求。

在北京，預期本集團購物商場在地下層完成優化使用為美食廣場後，將會增進其租金收入，而由於個人可支配收入的提高，故中檔及大眾化零售市場的租賃活動將會維持平穩。在上海，儘管在優質辦公樓面臨供應過剩的逼近壓力下，預期中國(上海)自由貿易試驗區的設立將為其金融地位帶來直接的正面影響，而且長遠來看，將會支持辦公樓的需求。為維持高佔用率及固定經常性收入，本集團將會繼續致力於提升北京購物商場的策略性定位及合適租戶／品牌組合，以提高市場競爭力及促進購物活動；而在上海，會採取具競爭性租賃策略，務求保留現有租戶續租及擴充現行租賃，並聚焦於小型至中型辦公樓租戶的新租賃。

在深圳，本集團將會持續尋求其認為最合適的相關協議及採取相關行動，以保障及／或提升本集團及其股東之利益。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一四年四月十四日(星期一)至二零一四年四月十七日(星期四)(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。如欲符合資格以享有中期股息，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零一四年四月十一日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

管理層報告書(續)

董事之股份權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，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(「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	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 (附註三)
	公司權益	個人權益	家族權益	(附註二)		
陳永涵先生 (附註一)	-	-	668,000	1,500,000	2,168,000	0.99%
陳永杰博士	-	-	-	1,650,000	1,650,000	0.75%
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博士	-	-	-	1,000,000	1,000,000	0.46%
霍錦柱博士	-	300,000	-	700,000	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668,000股份權益已被視為或被當作持有該股份權益。
- 二、 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簡明綜合財務賬項附註第16項內。
- 三、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股份總數(即219,403,681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；或依據上市規則載列有關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二零一三年十二月三十一日，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，截至二零一三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。

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二零一三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。

管理層報告書(續)

主要股東之股份權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，就任何董事或最高行政人員所知悉，擁有本公司股份或相關股份權益或淡倉且記載於按該條例第336條公司須備存之登記冊內的人士(本公司董事或最高行政人員除外)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 (附註五)
Dynamic Development Corporation	實益擁有人	89,321,279	89,321,279	40.71%
Carnation Investments Inc.	私人全權信託之 信託人(附註一)	89,321,279	89,321,279	40.71%
陳永裁博士	私人全權信託之 成立人	89,321,279	93,701,279	42.71%
	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	42.71%
	實益擁有人(附註三)	2,190,000		
蔡黎明先生	公司權益(附註四)	89,321,279	95,121,279	43.35%
	實益擁有人(附註四)	5,800,000		

管理層報告書(續)

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.已被當作為持有本公司89,321,279的股份權益。
- 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、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。蔡黎明先生實益持有1,800,000股相關股份的衍生權益。
- 五、計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股份總數(即219,403,681股份)的百分比。
- 六、有關陳永裁博士、TAN Carmen K.女士、蔡黎明先生、Dynamic Development Corporation及Carnation Investments Inc.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，於二零一三年十二月三十一日，本公司概無獲悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)，擁有股份及相關股份任何權益或淡倉且記載於按該條例第336條公司須備存之登記冊內。

管理層報告書(續)

薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，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。

本公司之各董事薪酬及本集團之僱員薪酬政策均由本公司薪酬委員會建議，基準為各自功績、責任及職責、表現、資歷及能力，並考慮到市場可比較水平；本集團經營業績；董事會之企業目標及宗旨；以及相關法律規定、條文、指引及監管團體的建議。

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

企業管治

截至二零一三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守則之原則，並已遵守其守則條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

管理層報告書(續)

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團(包括這截至二零一三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。

承董事會命



董事兼行政總裁
陳永杰

香港，二零一四年二月二十一日

簡明綜合財務賬項審閱報告

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致達力集團有限公司董事會
(在百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本行已審閱列載於第17至第35頁達力集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務賬項。此簡明綜合財務賬項包括於二零一三年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、股東權益變動表和現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務賬項。本行的責任是根據審閱對該等簡明綜合財務賬項作出結論，並按照委聘的協定條款僅向閣下(作為法團)報告結論，而不作其他用途。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由企業之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務賬項包括主要向負責財務和會計事務人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令本行保證本行將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

簡明綜合財務賬項審閱報告(續)

結論

按照本行的審閱，本行並無發現任何事項，令本行相信本簡明綜合財務賬項在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

本行之審閱結果概無保留意見，敬請垂注截至二零一二年十二月三十一日止六個月期間作比較之簡明綜合損益及其他全面收益表、股東權益變動表和現金流量表，以及其中相關解釋附註並無根據香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一四年二月二十一日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三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 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	3	57,483	59,932
直接成本		(13,408)	(12,425)
毛利		44,075	47,507
其他收入	4	13,343	12,218
投資物業公平值之增加	10	32,178	43,211
行政費用		(12,927)	(11,226)
銷售費用		(576)	(703)
融資成本	5	(2,325)	(2,662)
合營企業之虧損分攤		(4,401)	(3,633)
除稅前溢利	6	69,367	84,712
稅項	7	(9,138)	(15,418)
本期溢利		60,229	69,294
其他全面收入			
將來不會重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣之匯兌差額		24,982	9,570
本期全面收入總額		85,211	78,864

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一三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 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期溢利應佔：			
本公司擁有人		59,227	68,015
非控股權益		1,002	1,279
		60,229	69,294
全面收入總額應佔：			
本公司擁有人		83,798	77,398
非控股權益		1,413	1,466
		85,211	78,864
每股盈利(港幣：仙)	9		
基本		26.99	31.04
攤薄		25.58	30.46

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,025	2,049
投資物業	10	1,924,373	1,867,428
合營企業權益	11	82,724	85,614
合營企業欠款	11	247,323	236,927
		2,256,445	2,192,018
流動資產			
待售物業		17,499	19,503
貸款應收賬款	12	–	–
貿易及其他應收賬款	13	13,027	12,354
非控股股東欠款		973	960
銀行存款－已抵押		8,795	8,668
銀行結餘及現金		228,028	218,433
		268,322	259,918
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	64,402	62,201
已收預售按金		–	3,990
應付稅項		102,825	105,121
應付股息		5,485	–
銀行貸款－須於一年內償還		193,489	205,718
		366,201	377,030
流動負債淨值		(97,879)	(117,112)
資產總值減流動負債		2,158,566	2,074,906

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備			
股本	15	219,404	219,404
儲備		1,639,923	1,561,610
本公司擁有人應佔權益		1,859,327	1,781,014
非控股權益		34,264	32,851
總權益		1,893,591	1,813,865
非流動負債			
遞延稅項負債		264,975	261,041
		2,158,566	2,074,906

簡明綜合股東權益變動表

截至二零一三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	資本撥回 儲備	匯兌儲備	認股權 儲備	其他儲備	法定儲備	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		
於二零一三年 七月一日(經審核)	219,404	426,759	55,018	1,644	375,422	8,100	92,451	6,280	595,936	1,781,014	32,851	1,813,865	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	59,227	59,227	1,002	60,229	
匯兌產生之換算差額	-	-	-	-	24,571	-	-	-	-	24,571	411	24,982	
本期全面收入總額 轉撥	-	-	-	-	24,571	-	-	-	59,227	83,798	1,413	85,211	
現金股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(700)	(700)	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,485)	(5,485)	-	(5,485)	
於二零一三年 十二月三十一日 (未經審核)	219,404	426,759	55,018	1,644	399,993	8,100	92,451	6,980	648,978	1,859,327	34,264	1,893,591	
於二零一二年 七月一日(經審核)	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 現金股息	-	-	-	-	9,383	-	-	-	68,015	77,398	1,466	78,864	
	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	

附註：

- (甲) 本集團之特別儲備乃有關先前集團重組所收購之附屬公司當時之股本、股份溢價、一般儲備及保留溢利之總值與本公司就收購事項所發行之股份面值間之差額產生。
- (乙) 本集團之其他儲備乃視作來自本公司股權持有人的供款，於截至二零零六年六月三十日止年度內，由已付及應付代價之公平價值與透過收購附屬公司所收購之可資識別資產、負債及或然負債之淨公平價值間之差額所產生。
- (丙) 從保留溢利轉撥至法定儲備是按適用於本公司於中華人民共和國(「中國」)的附屬公司之中國相關法律及法規行使。

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

	未經審核	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
來自經營業務之現金淨額	19,911	34,629
來自投資活動之現金淨額		
已收利息	2,237	1,908
其他投資現金流	(41)	(115)
	2,196	1,793
用於融資活動之現金		
償還銀行貸款款項	(12,500)	(12,500)
已付利息	(2,054)	(2,401)
	(14,554)	(14,901)
現金及現金等值增加淨額	7,553	21,521
期初之現金及現金等值	218,433	174,563
外匯兌換率變動之影響	2,042	1,210
期終之現金及現金等值， 以銀行結餘及現金表示	228,028	197,294

簡明綜合財務賬項附註

截至二零一三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。

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。

除下列所述者外，編製截至二零一三年十二月三十一日止六個月止之簡明綜合財務賬項時採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一三年六月三十日止年度之年度財務賬項所採用相同。

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之若干新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該等準則必須於本中期期間生效。

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，將合營安排分為共同經營及合營企業。實體須就其在該等安排下的權利及責任，考慮安排之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，從而確定安排之種類。合營安排若按香港財務報告準則第11號歸類為共同經營，則按共同經營者於合營業務之權益為限逐項進行確認。所有其他合營安排會按香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法於本集團簡明綜合財務賬項內入賬。選擇以比例合併法作為會計政策已不再容許。

因採納香港財務報告準則第11號，本集團已就其於共同安排權益及重估其於共同安排之參與而變更其會計政策。本集團已將投資由共同控制公司重新分類為合營企業。投資繼續採用權益法入賬，故此，重新分類對本集團之財務狀況及財務業績概無任何重大影響。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號定為公平值計量與披露的單一指引來源，並取代以往不同的香港財務報告準則中的相關規定。香港會計準則第34號作出之相應修訂規定於中期簡明綜合財務賬項作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛；除特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或准許進行公平值計量及作出有關披露之金融工具項目及非金融工具項目。香港財務報告準則第13號載有「公平值」之新定義，界定公平值為在計量日之現行市況下，並在主要(或最有利)市場進行之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所付出之價格。香港財務報告準則第13號項下之公平值為平倉價，無論該價格是否可直接觀察或利用其他估值方法估算得出。非金融資產之公平值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已提前應用新公平值計量及披露規定，並對本集團之公平值計量無重大改變。本集團的投資物業公平值將於截至二零一四年六月三十日止年度之綜合財務賬項中呈列。

香港會計準則第34號(經修訂)「中期財務報告」

(作為二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進的一部分)

本集團於本中中期期間首次應用香港會計準則第34號(經修訂)「中期財務報告」(作為二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進的一部分)。香港會計準則第34號(經修訂)澄清，僅於某特定可報告分類之總資產及總負債之金額定期向主要經營決策者提供，且該金額較去年度財務賬項就該可報告分類所披露之金額有重大變動時，才會於簡明綜合財務賬項獨立披露可報告分類總資產及總負債。

由於任何特定可報告分類之資產總值及負債總值之金額較去年度財務賬項所披露之金額概無構成重大變動，故本集團並無載入資產總值及負債總值資料作為分類資料的一部分。

除上文所述者外，於本中中期期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務賬項內所匯報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三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上海及北京的辦公樓、購物商場及停車場。物業銷售分類包括本集團於北京的物業銷售。

本集團按照香港財務報告準則第8號之規定，呈報以明確的地理位置基準分析物業租賃及物業銷售之分類資料。

本集團於期內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							
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	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	17,980	19,187	30,124	28,090	9,379	12,655	57,483	59,932
分類業績	22,224	30,069	46,697	52,095	7,215	8,715	76,136	90,879
未分配其他收入							12,319	10,455
未分配公司支出							(12,362)	(10,327)
融資成本							(2,325)	(2,662)
合營企業之 虧損分攤							(4,401)	(3,633)
除稅前溢利							69,367	84,712

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三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、合營企業欠款之假計利息收入、融資成本及合營企業之業績分攤。此乃就分配資源及評估表現向董事會呈報之計量準則。

4. 其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	2,237	1,908
兌換收益淨額	2,714	1,228
其他應收賬款之假計利息收入	3	82
合營企業欠款之假計利息收入	7,323	7,319

5. 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,325	2,662

6. 除稅前溢利

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
本期溢利已扣除：		
物業、機器及設備折舊	79	81
攤銷	-	-

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
稅項支出包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本期	5,619	5,795
中國土地增值稅	3,015	3,692
遞延稅項	504	5,931
	9,138	15,418

由於本公司及其附屬公司於兩個期間內在香​​港經營均無應課稅溢利，故於簡明綜合財務賬項內並無香港所得稅準備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施規例，本集團中國附屬公司之稅率自二零零八年一月一日起為25%。

本公司在香港及英屬處女群島成立的若干附屬公司的預扣稅為該等公司在中國應課稅租金收入、管理費收入及利息收入的10%至25%。

8. 股息

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
有關截至二零一三年六月三十日止年度應付末期股息每股港幣2.5仙(二零一二年：港幣2仙)	5,485	4,382

於本中期期末，本公司董事宣派中期股息每股港幣2.5仙(二零一二年：港幣2.5仙)予於二零一四年四月十七日名列於本公司股東名冊之所有股東。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

9. 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 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人期內應佔溢利)	59,227	68,015

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零一三年	二零一二年
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	219,403,681	219,103,681
認股權潛在攤薄普通股之影響	12,176,062	4,223,571
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	231,579,743	223,327,252

10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一三年六月三十日(經審核)	1,867,428
兌換調整	24,767
投資物業公平值之增加	32,178
於二零一三年十二月三十一日(未經審核)	1,924,373

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

10. 投資物業(續)

於二零一三年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值乃根據與本集團概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，其具有合適資格及於有關地區類似物業進行估值之近期經驗。估值乃參照市場上相同地區類似物業交易價格證據及情況；或考慮到來自現時租賃及物業歸還潛力的資本化收入(如適用)。重估引致公平值增加而帶來之收益淨額港幣32,178,000元(截至二零一二年十二月三十一日止六個月：港幣43,211,000元)已納入簡明綜合損益及其他全面收益表內。

11. 合營企業權益／合營企業欠款

	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
投資成本，非上市	118,438	117,313
收購後虧損及儲備的分攤	(35,714)	(31,699)
	82,724	85,614
合營企業欠款	254,693	244,297
減：應收利息準備	(7,370)	(7,370)
	247,323	236,927

於二零一三年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，合營企業權益詳情如下：

合營企業名稱	成立地方	本集團 持有權益	主要業務
深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)	中國	49%	臨時港口運作／物業發展

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

11. 合營企業權益／合營企業欠款(續)

有關採用權益法編製本集團合營企業的未經審核財務資訊摘要如下：

	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
非流動資產(附註)	257,301	255,925
流動資產	62,856	62,194
流動負債	(15,384)	(15,549)
非流動負債	(247,323)	(236,927)
	57,450	65,643

	未經審核 截至十二月三十一日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於損益內確認的收入	3,607	5,456
於損益內確認的支出	12,590	12,871

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。合營企業已支付全部地價款。

合營企業欠款為無抵押，並須於自呈報期末起接下十二個月後償還。該欠款以每年6%(二零一三年六月三十日：6%)實際利息按攤銷成本計算。

本公司董事已評估於二零一三年十二月三十一日合營企業權益及合營企業欠款總額分別為港幣82,724,000元及港幣247,323,000元的可收回性。基於中國法律意見及圳華最近期的財務資料，本公司董事推斷其金額將會完全收回。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

11. 合營企業權益／合營企業欠款 (續)

圳華的經營期於二零一四年一月十六日屆滿。本公司董事已決定不會於屆滿時延續圳華的經營期。圳華現正依據中國有關法律進行清算。有關圳華的經營期屆滿的詳情已在本公司於二零一三年十二月五日的公告內披露。

12. 貸款應收賬款

	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
貸款應收賬款	1,813	1,914
減：呆賬撥備	(1,813)	(1,914)
	-	-

貸款應收賬款乃無抵押及免息。於呈報期末，該等金額皆已全部過期。

13. 貿易及其他應收賬款

除住房貸款外，本集團物業銷售允許買家平均為30日(二零一三年六月三十日：30日)之信貨期。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 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	6,150	6,813

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

14. 貿易及其他應付賬款

於二零一三年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,158,000元(二零一三年六月三十日：港幣1,217,000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 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	732	650
60日以上	426	567
	1,158	1,217

其他應付賬款主要包括租賃按金港幣27,891,000元(二零一三年六月三十日：港幣26,549,000元)及預收港幣6,203,000元(二零一三年六月三十日：港幣5,632,000元)。

15. 股本

	股份數目	總數 港幣千元
每股港幣1.00元之普通股股份		
法定：		
於二零一二年七月一日、 二零一三年六月三十日及 二零一三年十二月三十一日	300,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一二年七月一日 行使認股權所發行股份	219,103,681 300,000	219,104 300
於二零一三年六月三十日及 二零一三年十二月三十一日	219,403,681	219,404

16. 認股權計劃

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。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

16. 認股權計劃(續)

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。根據認股權計劃可授予可於行使全部股權時發行的最多認股權股份數目合共不得超過本公司於採納有關認股權計劃當日之已發行股本之10%。倘該行使會導致董事、員工或合資格參與者在任何十二個月內可認購總額超過本公司於新授予日期已發行股本1%，他或她均不可行使獲授予認股權。可行使授予認股權期間為本公司董事會通知期限，惟不得超過自授予之日起計十年。承受者接納每項授予須支付代價港幣1元。授出認股權可於授出日期二十八日內接納。

於二零一三年十二月三十一日，按2001年計劃已授出及尚未行使的認股權相關股份數目為21,600,000股(二零一三年六月三十日：21,600,000股)，相等於本公司於批准2001年計劃當日之已發行股本9.9%(二零一三年六月三十日：9.9%)。

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：

截至二零一三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 二零一三年 十二月 三十一日 尚未行使
			於 二零一三年 七月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 沒收	
2001年計劃							
25.10.2011	1.13	25.10.2011至 24.10.2019	21,600,000	-	-	-	21,600,000
於期末時可行使							21,600,000
加權平均行使價 (港幣)			1.13	-	-	-	1.13

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

16. 認股權計劃(續)

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 七月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期 內沒收	於 二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使
2001年計劃							
25.10.2011	1.13	25.10.2011至 24.10.2019	21,900,000	-	-	-	21,900,000
於期末時可行使							21,900,000
加權平均行使價 (港幣)			1.13	-	-	-	1.13

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。

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。於二零一三年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣22,462,000元(二零一三年六月三十日：港幣30,354,000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)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

18. 與有關聯人士之交易

除於附註第4及11項內披露外，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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
已收租金收入	212	283
已收其他收入	47	-
已付租金及管理費	1,364	1,079
已付顧問服務費	500	500
已付代理費	379	368

於二零一三年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，下列有關聯公司之其他未償還結餘(該等款項為無抵押、免息及須按時償還)載列如下：

	未經審核	經審核
	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一三年 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	429	429
納入貿易及其他應收賬款之應收有關聯公司款項	769	741
納入貿易及其他應付賬款之應付有關聯公司款項	623	564
非控股股東欠款	973	960

有關聯公司乃為本公司若干董事控制的公司。

於本中期期間，主要管理人事的薪酬為港幣2,935,000元(截至二零一二年十二月三十一日止六個月：港幣2,406,000元)。

19. 比較數字

為使與本期呈列一致，若干比較數字經重新分類。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零一三年十二月三十一日，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%	247,323

本集團給予圳華墊支款項已納入合營企業欠款，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，於二零一三年十二月三十一日，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)	257,301	126,078
流動資產	62,856	30,799
流動負債	(15,384)	(7,538)
非流動負債	(247,323)	(121,188)
	57,450	28,151
淨資產	57,450	28,151

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。