



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

2014/15





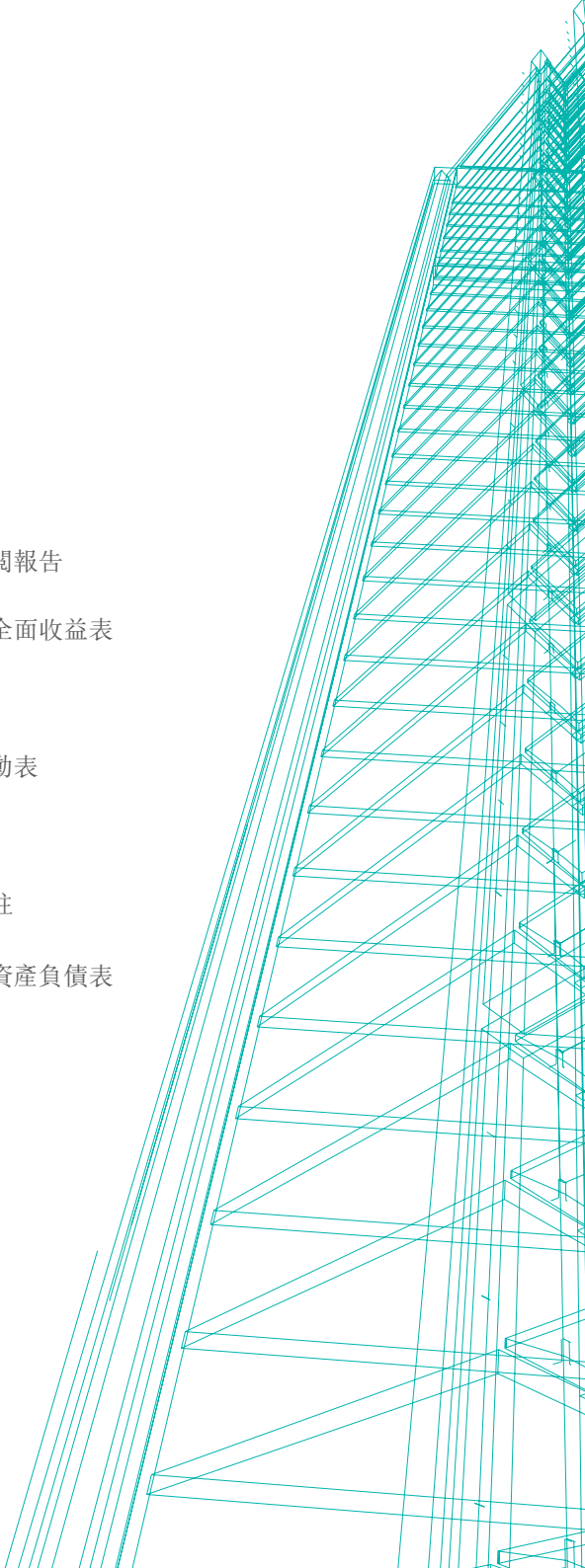
www.dynamic.hk



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

金杜律師事務所

環球律師事務所

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

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
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
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	二零一五年四月十日
暫停過戶日期	二零一五年四月十三日至 二零一五年四月十七日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一五年四月十七日
派發中期股息	二零一五年四月二十九日

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」)截至二零一四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

截至二零一四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51,468,000元(二零一三年：港幣57,483,000元)，而毛利為港幣39,844,000元(二零一三年：港幣44,075,000元)。此業績主要源自本集團投資物業租金收入的增長，與去年同期相比，升幅為7%並詳述如下文。由於本集團剩餘物業的銷售收益減少，對比去年同期之營業額及毛利均下調10%。

於回顧期內，本集團其他收入共計為港幣12,930,000元(二零一三年：港幣13,343,000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29,897,000元(二零一三年：港幣32,178,000元)。

同時，本公司股東於期內應佔溢利為港幣55,434,000元(二零一三年：港幣59,227,000元)，對比去年同期下調6%，而每股基本盈利為港幣0.2527元(二零一三年：港幣0.2699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67,571,000元(二零一三年：港幣83,798,000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

董事宣派截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙(二零一三年：港幣2.5仙)予於二零一五年四月十七日名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零一五年四月二十九日寄予合資格股東。

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(上海及北京)的投資物業，帶來租金收入金額為港幣51,468,000元(二零一三年：港幣48,104,000元)，於期內佔本集團全部(二零一三年：84%)綜合收益收入，對比去年同期，則上升7%。而本集團之投資物業(包括在北京的購物商場及停車場以及在上海的辦公樓)於期內升值合共港幣29,897,000元(二零一三年：港幣32,178,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利港幣69,756,000元(二零一三年：港幣68,921,000元)。

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)的地庫層經優化使用為美食廣場後，於期內帶來輕微租金收入增長。此外，購物商場已達致高佔用水平，而租賃分類錄得租金收入共為港幣18,329,000元(二零一三年：港幣17,980,000元)，及公平值上升港幣8,452,000元(二零一三年：港幣10,726,000元)，於期內為租賃經營分類業績帶來溢利港幣21,519,000元(二零一三年：港幣22,224,000元)。由於本集團僅餘少量住宅單位可供銷售連同當前北京住宅市場的降溫氣氛，因此本集團於期內並無物業銷售收益(二零一三年：港幣9,379,000元)，導致物業銷售經營分類之行政虧損為港幣166,000元(二零一三年：港幣7,215,000元之溢利)。

在上海，當地金融行業對位處於浦東優質辦公樓空間的租賃需求仍然活躍。據此，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)於期內達致全部佔用連同增長租金，租金收入總額為港幣33,139,000元(二零一三年：港幣30,124,000元)，對比去年同期，顯示10%穩健增長，而公平值上升總值為港幣21,445,000元(二零一三年：港幣21,452,000元)。此分類業績於期內錄得總溢利為港幣48,237,000元(二零一三年：港幣46,697,000元)。

有關本公司持有合營企業權益49%之深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)之經營期於二零一四年一月屆滿後終止營運，圳華已在結束其業務中，包括處理與租客的索償及訴訟。

管理層報告書(續)

業務回顧(續)

圳華持有位處於深圳南山區東角頭的一幅土地(「土地」)。圳華之合營雙方已致力於有關全面土地規劃及設計的總體規劃提議(「提議」)及其可行性，並就不同方面與相關政府部門商議訂定提議草案，當中包括有關其中部分土地用作城市基建發展之土地填海及徵收，連同租戶安置及附帶物的補償，與及增加容積率及某些面積重新分區，以提供最終可分配土地予合營雙方的選項(惟須獲得有關官方機構批准)。

倘若提議未能獲合營雙方同意或未能獲取所需相關官方機構批准，根據本集團獲得之中國法律意見，該土地將會最終經公開拍賣或根據中國法律以其他適當方法處理，而任何盈餘(經償付所有相關負債後)將會依照合營雙方的權益出資比例分派。

由於涉及事項之複雜性且須獲取不同官方機構的批准，此安排將需時達成協議，也不能保證就有關圳華事項及／或其資產之處理不會引起進一步爭議或訴訟。

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運用集團資金及管理財務風險。於二零一四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣1,933,399,000元(二零一四年六月三十日：港幣1,871,313,000元)，而每股資產淨值為港幣8.81元(二零一四年六月三十日：港幣8.53元)，本集團有抵押及無抵押之銀行借貸總額合共為約港幣190,999,000元(二零一四年六月三十日：港幣198,810,000元)，均為港幣及以浮動利率基準計算而須於三年內償還。於二零一四年十二月三十一日，本集團負債比率約為10%(二零一四年六月三十日：11%)，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。在回顧期內，除兌換收益淨額港幣1,037,000元(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：港幣2,714,000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已為本集團帶來充裕現金流量。於二零一四年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金主要為人民幣，總額為港幣243,853,000元(二零一四年六月三十日：港幣223,761,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一四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(二零一四年六月三十日：港幣11,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。

資產抵押及或然負債

於二零一四年十二月三十一日，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837,907,000元(二零一四年六月三十日：港幣820,157,000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公司一間全資附屬公司的股份，並已將若干銀行存款總額為港幣22,752,000元(二零一四年六月三十日：港幣25,581,000元)向銀行作出抵押，為銀行融資及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。於二零一四年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣17,227,000元(二零一四年六月三十日：港幣20,600,000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

儘管在官方採取積極的財政政策及審慎的貨幣政策措施下，將會令中國經濟放緩，然而相信較緩慢經濟增長，對經濟發展具正面推動力及堅固其基礎，從而將給予改革中的中國經濟穩步及優質改進。加上快速的城市化和大規模城市建設方案，預料長遠期來說，將會加強辦公樓及零售業的租賃需求。

在北京，預計在大量新購物區的湧入，網上零售的強勁增長及抑制對奢侈品消費需求，將會導致零售市場租金收入下調的壓力。惟由於城市人均可支配收入的提高，中檔及大眾化零售市場於「尚街購物中心」之租賃活動將會維持穩定。在上海，由於在優質辦公樓供應過剩的逼近壓力及在「裕景國際商務廣場」周邊於短期至中期內的基建工程啟動的影響下，預期對辦公樓的租賃需求及租金將會下調。然而，長遠來說，當周邊的城市基建完成後連同強韌的浦東金融中心地帶，將會對辦公樓需求帶來正面影響。為維持高佔用率及固定經常性收入，本集團將會以策略式定位及合適的租戶及品牌組合不時提升在北京之「尚街購物中心」之市場優勢及購物體驗生活方式，同時本集團將採取具競爭性的辦公樓租賃策略，以吸取在上海的新租戶及致力保留現有及擴充租戶。

在深圳，本集團將會繼續與圳華之中國合營方協商，並與相關政府部門商議訂定處理清算圳華土地及其它資產的方法，從而讓公司及其股東獲取最佳利益。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一五年四月十三日(星期一)至二零一五年四月十七日(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。為了合符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二零一五年四月十日(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

於二零一四年十二月三十一日，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 個人權益 (好倉)	根據認股權 的相關股份 個人權益 (好倉) (附註一)	權益總數	權益總數 佔已發行 股本的 百分比約數 (附註二)
陳永涵先生	636,000	1,500,000	2,136,000	0.97%
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、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。

二、計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零一四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二零一四年十二月三十一日，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，截至二零一四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二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，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 實益擁有人(附註二) 家族權益(附註二)	89,321,279 2,190,000 2,190,000	93,701,279	42.71%
TAN Carmen K.女士	家族權益(附註三) 實益擁有人(附註三)	91,511,279 2,190,000	93,701,279	42.71%
蔡黎明先生	公司權益(附註四) 實益擁有人(附註四)	89,321,279 5,800,000	95,121,279	43.35%

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二零一四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，於二零一四年十二月三十一日，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)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

於二零一四年十二月三十一日，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

截至二零一四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(包括這截至二零一四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，二零一五年二月二十七日

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二零一四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。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一五年二月二十七日



簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四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 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3	51,468	57,483
直接成本		(11,624)	(13,408)
毛利		39,844	44,075
其他收入	4	12,930	13,343
投資物業公平值之增加	10	29,897	32,178
行政費用		(12,817)	(12,927)
銷售費用		(345)	(576)
融資成本	5	(2,477)	(2,325)
合營企業之虧損分攤		(6,374)	(4,401)
除稅前溢利	6	60,658	69,367
稅項	7	(4,355)	(9,138)
本期溢利		56,303	60,229
其他全面收入			
將不會重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣之匯兌差額		12,350	24,982
本期全面收入總額		68,653	85,211

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一四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 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期溢利應佔：			
本公司擁有人		55,434	59,227
非控股權益		869	1,002
		56,303	60,229
全面收入總額應佔：			
本公司擁有人		67,571	83,798
非控股權益		1,082	1,413
		68,653	85,211
每股盈利(港幣：仙)	9		
基本		25.27	26.99
攤薄		23.75	25.58

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

		未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		1,959	1,979
投資物業	10	1,972,061	1,930,079
合營企業權益	11	70,461	76,235
合營企業欠款	11	261,683	252,355
		2,306,164	2,260,648
流動資產			
待售物業		17,434	17,315
貸款應收賬款	12	-	-
貿易及其他應收賬款	13	15,386	12,349
非控股股東欠款		969	964
銀行抵押結餘及存款		22,752	25,581
銀行結餘及現金		243,853	223,761
		300,394	279,970
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	65,813	62,723
應付稅項		102,542	100,994
應付股息		5,485	-
銀行貸款－須於一年內償還		7,609	7,618
		181,449	171,335
流動資產淨值		118,945	108,635
資產總值減流動負債		2,425,109	2,369,283

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備			
股本	15	219,404	219,404
儲備		1,713,995	1,651,909
本公司擁有人應佔權益		1,933,399	1,871,313
非控股權益		35,548	34,466
總權益		1,968,947	1,905,779
非流動負債			
銀行貸款—須於一年後償還		183,390	191,192
遞延稅項負債		272,772	272,312
		456,162	463,504
		2,425,109	2,369,283

簡明綜合股東權益變動表

截至二零一四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	法定儲備	保留溢利	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
於二零一四年 七月一日(經審核)	219,404	426,759	55,018	1,644	381,719	8,100	92,451	7,248	678,970	1,871,313	34,466	1,905,779
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	55,434	55,434	869	56,303
匯兌產生之換算差額	-	-	-	-	12,137	-	-	-	-	12,137	213	12,350
本期全面收入總額	-	-	-	-	12,137	-	-	-	55,434	67,571	1,082	68,653
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	272	(272)	-	-	-
現金股息 (附註第8項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,485)	(5,485)	-	(5,485)
於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核)	219,404	426,759	55,018	1,644	393,856	8,100	92,451	7,520	728,647	1,933,399	35,548	1,968,947
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	-	-	-	-	24,571	-	-	-	59,227	83,798	1,413	85,211
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	700	(700)	-	-	-
現金股息 (附註第8項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

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之供款，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

截至二零一四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 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
來自經營業務之現金淨額	24,364	19,911
來自投資活動之現金淨額		
已收利息	1,598	2,237
退回銀行抵押存款	2,987	–
其他投資現金流	(44)	(41)
	4,541	2,196
用於融資活動之現金		
償還銀行貸款款項	(8,000)	(12,500)
已付利息	(2,288)	(2,054)
	(10,288)	(14,554)
現金及現金等值增加淨額	18,617	7,553
期初之現金及現金等值	223,761	218,433
外匯兌換率變動之影響	1,475	2,042
期終之現金及現金等值， 即銀行結餘及現金表示	243,853	228,028

簡明綜合財務賬項附註

截至二零一四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(「聯交所」)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。

編製截至二零一四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二零一四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，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之新訂詮釋及若干香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本，該等準則必須於本中期期間生效。

於本中期期間應用香港財務報告準則之新訂詮釋及修訂本對本簡明綜合財務賬項內所匯報之金額及／或於本簡明綜合財務賬項內所載之披露並無重大影響。

3. 營業額及分類資料

為了分配資源及評估分類表現，已向本公司董事之董事會(「董事會」)(即主要經營決策者)所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「經營分類」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。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

3. 營業額及分類資料(續)

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							
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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	18,329	17,980	33,139	30,124	-	9,379	51,468	57,483
分類業績	21,519	22,224	48,237	46,697	(166)	7,215	69,590	76,136
未分配其他收入							12,102	12,319
未分配公司支出							(12,183)	(12,362)
融資成本							(2,477)	(2,325)
合營企業之 虧損分攤							(6,374)	(4,401)
除稅前溢利							60,658	69,367

經營分類之會計政策與本集團的會計政策相同。分類業績指各分類之溢利(虧損)，而並無分配中央行政成本、匯兌收益(虧損)、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虧損分攤。此乃就分配資源及評估表現向董事會呈報之計量準則。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	3,103	2,237
兌換收益淨額	1,037	2,714
其他應收賬款之假計利息收入	5	3
合營企業欠款之假計利息收入	7,774	7,323

5. 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,477	2,325

6. 除稅前溢利

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
本期溢利已扣除：		
物業、機器及設備折舊	76	79

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一四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 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
稅項支出包括：		
現時中國稅項(香港除外)		
本期	5,573	5,619
中國土地增值稅	-	3,015
遞延稅項(計入)扣除	(1,218)	504
	4,355	9,138

由於本公司及其附屬公司於兩個期間內在之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及管理費收入的10%至25%。

8. 股息

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
有關截至二零一四年六月三十日止年度 應付末期股息每股港幣2.5仙 (二零一三年：港幣2.5仙)	5,485	5,485

本中期期末後，本公司董事宣派中期股息每股港幣2.5仙(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：港幣2.5仙)予於二零一五年四月十七日名列於本公司股東名冊之本公司擁有人。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一四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 二零一四年 港幣千元	二零一三年 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)	55,434	59,227

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零一四年	二零一三年
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	219,403,681	219,403,681
認股權潛在攤薄普通股之影響	13,972,500	12,176,062
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	233,376,181	231,579,743

10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一四年六月三十日(經審核)	1,930,079
兌換調整	12,085
投資物業公平值之增加	29,897
於二零一四年十二月三十一日(未經審核)	1,972,061

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

10. 投資物業(續)

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)，其具有合適資格及就近期於相關地區類似物業進行估值之經驗，於二零一四年六月三十日及二零一四年十二月三十一日進行之估值得出。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29,897,000元(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：港幣32,178,000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 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
投資成本，非上市	118,087	117,615
收購後虧損及儲備的分攤	(47,626)	(41,380)
合營企業權益	70,461	76,235
合營企業欠款	261,683	252,355

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，合營企業詳情如下：

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(附註)

附註：圳華經營期於二零一四年一月十六日屆滿，此後，圳華已終止其經營及現正進行清算。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一四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)

圳華為中外合資經營公司，並由本公司間接持有，本集團可於合營企業行使50%投票權，投票權由本集團代表佔圳華董事會的比例決定。圳華的經營期於二零一四年一月十六日屆滿。圳華合營雙方已決定不延續其經營期。

根據中國法律和法規，以及本集團聘用之外部中國法律顧問的相關釋義，經營期屆滿後，圳華的法人實體仍然存在，其淨資產將會於清算完成後按照合營雙方的股權權益分配予合營雙方。所有自願清算過程中的決定需要合營雙方的一致同意。因此，本公司董事繼續將圳華視為本集團的合營企業，在綜合財務賬項以權益會計法入賬。

本集團管理層與中方合資夥伴已就有關清算安排進行商討(可能須取得相關中國政府機構批准)。於二零一四年十二月三十一日及截至本報告日期，圳華的清算正在進行中，惟清算計劃詳情(包括關於出售圳華資產的可能性)有待本集團及中方合資夥伴的協議。

合營企業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%(二零一四年六月三十日：6%)實際利息按攤銷成本計算。

本公司董事已評估於二零一四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70,461,000元及港幣261,683,000元的可收回能力。根據中國法律意見及圳華最近期的財務賬項，本公司董事判斷其金額將會完全收回。

12. 貸款應收賬款

	未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
貸款應收賬款	1,807	1,796
減：呆賬撥備	(1,807)	(1,796)
	—	—

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。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

13. 貿易及其他應收賬款

本集團物業銷售允許買家平均為30日(二零一四年六月三十日: 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 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
0日至60日	6,612	6,576
61日至90日	124	100
90日以上	29	149
	6,765	6,825

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣785,000元(二零一四年六月三十日: 港幣467,000元)之債務者, 該款項於呈報期末已過期, 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32日(二零一四年六月三十日: 74日)。

已過期但未作出減值之貿易應收賬款賬齡分析

	未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
逾期:		
0日至30日	348	184
31日至60日	284	34
61日至90日	124	100
90日以上	29	149
	785	467

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

14. 貿易及其他應付賬款

於二零一四年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,520,000元(二零一四年六月三十日：港幣1,845,000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 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
0日至60日	1,774	1,268
60日以上	746	577
	2,520	1,845

其他應付賬款主要包括租賃按金港幣29,747,000元(二零一四年六月三十日：港幣27,934,000元)及預收款項港幣5,199,000元(二零一四年六月三十日：港幣5,044,000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：		
於二零一三年七月一日、二零一四年六月三十日及 二零一四年十二月三十一日	300,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一三年七月一日、二零一四年六月三十日及 二零一四年十二月三十一日	219,403,681	219,404

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

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獲股東通過一項普通決議案，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。

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時發行的認股權股份數目最多為本公司於批准有關認股權計劃當日之已發行股份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。於二零一四年十二月三十一日，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(二零一四年六月三十日：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%(二零一四年六月三十日：9.9%)。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

16. 認股權計劃 (續)

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：

截至二零一四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 二零一四年 十二月 三十一日 尚未行使
			於 二零一四年 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							
二零一一年 十月二十五日	1.13	二零一一年 十月二十五日 至二零一四年 十月二十四日	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)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

16. 認股權計劃 (續)

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							
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	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

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。於二零一四年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣17,227,000元(二零一四年六月三十日：港幣20,600,000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)

截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
已收租金收入	242	212
已收其他收入	187	47
已付租金及管理費	1,283	1,364
已付顧問服務費	500	500
已付代理費	379	379

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，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
	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一四年 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	531	430
納入貿易及其他應收賬款之應收有關聯公司款項	1,789	890
納入貿易及其他應付賬款之應付有關聯公司款項	618	765
非控股股東欠款	969	964

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2,652,000元(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：港幣2,935,000元)。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零一四年十二月三十一日，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」) (附註)	49%	261,683

附註：圳華經營期於二零一四年一月十六日屆滿，此後，圳華終止其經營及現正進行清算。

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，於二零一四年十二月三十一日，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 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	本集團 應佔權益 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產	254,349	124,631
流動資產	55,278	27,086
流動負債	(14,952)	(7,326)
非流動負債	(261,683)	(128,225)
淨資產	32,992	16,166