



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
2017/18





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
- 16 簡明綜合財務賬項審閱報告
- 18 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 20 簡明綜合財務狀況表
- 22 簡明綜合股東權益變動表
- 23 簡明綜合現金流量表
- 24 簡明綜合財務賬項附註

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
陳俊禮
黃正順
蔡育實
趙少鴻

獨立非執行董事

莊劍青
SY Robin Chua
霍錦柱
GO Patrick Lim
TAN Kenway Hao

薪酬委員會

莊劍青(主席)
陳永涵
陳永杰
SY Robin Chua
霍錦柱

公司秘書

黃愛儀

審核委員會

莊劍青(主席)
SY Robin Chua
霍錦柱
GO Patrick Lim

提名委員會

陳永涵(主席)
陳永杰
莊劍青
SY Robin Chua
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
孖士打律師行
毅柏律師事務所
隆安律師事務所
上海市凱榮律師事務所

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

公司及投資者資料 (續)

股份代號

29

股份過戶登記處

主要股份登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份登記分處

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

<https://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	二零一八年四月九日
暫停過戶日期	二零一八年四月十日至 二零一八年四月十三日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一八年四月十三日
派發中期股息	二零一八年四月二十七日

管理層報告書

達力集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)之董事(「董事」)同寅謹提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止六個月之管理層報告書(其中包括表現的討論及分析)及未經審核簡明綜合財務賬項,該簡明綜合財務賬項乃經本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

中期業績

截至二零一七年十二月三十一日止之六個月內,本集團錄得總收入為港幣54,536,000元(二零一六年:港幣51,121,000元),而毛利為港幣42,347,000元(二零一六年:港幣40,369,000元),相比去年同期,分別顯示輕微升幅7%及5%。此業績主要源自本集團以人民幣結算(「人民幣」)之投資物業之穩定租金收入,而毛利率達致78%(二零一六年:79%)。

於回顧期內,本集團計入其他收入為港幣14,583,000元(二零一六年:港幣2,898,000元),主要源自假計利息收入港幣6,711,000元(二零一六年:港幣6,895,000元)及淨兌換收益為港幣5,029,000元(二零一六年:淨兌換虧損:港幣6,409,000元),是由於在期內以人民幣換算至港幣(「港幣」)升值所致。此外,本集團已確認其投資物業公平升值之增加合計為港幣47,408,000元(二零一六年:港幣42,974,000元)。

經考慮相關稅項的減少及以人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣的影響,在期內人民幣兌換港幣升值2.8%(二零一六年:貶值6.5%),本公司股東本期應佔溢利為港幣78,876,000元(二零一六年:港幣58,003,000元),對比去年同期,達致36%升幅,而每股基本盈利為港幣0.3505(二零一六年:港幣0.2580元)。

與此同時,由於上述匯兌之差額導致,其他全面收入為港幣78,876,000元(二零一六年:其他全面支出為港幣88,542,000元),本公司股東應佔總全面收入為港幣156,376,000元(二零一六年:總全面支出為港幣28,986,000元)。

管理層報告書(續)

中期股息

董事宣派截至二零一七年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙(二零一六年：港幣2.5仙)予於二零一八年四月十三日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零一八年四月二十七日(星期五)寄予合符資格股東。

業務回顧

於回顧期內，本集團整體收入及業績，主要源自其中國大陸物業以人民幣結算之租賃經營分類，對比去年同期，表現穩健。

本集團以其在兩主要城市(上海及北京)的投資物業帶來租金收入合共為人民幣46,244,000元(二零一六年：人民幣44,609,000元)，對比去年同期，微升4%。此租金收入在財務賬項呈列為總金額港幣54,536,000元(二零一六年：港幣51,121,000元)，佔本集團於期內全部(二零一六年：全部)綜合收益收入。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)公平值於期內合共升值總額為人民幣40,200,000元(二零一六年：人民幣37,500,000元)，於期內，兌換為港幣47,408,000元(二零一六年：港幣42,974,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣75,750,000元(二零一六年：人民幣71,989,000元)，呈列為港幣89,332,000元(二零一六年：港幣82,498,000元)，相比去年同期，上升8%。

在北京，本集團位處於朝陽區，建立悠久之社區購物商場(包括停車場)，於期內一直以提升租金維持逾平均95%的佔用率(二零一六年：逾95%)。此外，此物業租賃分類於期內之租金收入合計為人民幣15,214,000元(二零一六年：人民幣15,215,000元)，換算為港幣17,941,000元(二零一六年：港幣17,436,000元)，佔本集團總收入33%(二零一六年：34%)。此等投資物業公平值升值合共為人民幣14,200,000元(二零一六年：人民幣1,500,000元)，換算為港幣16,746,000元(二零一六年：港幣1,719,000元)。據此，於本期內為北京物業租賃分類業績帶來港幣27,119,000元(二零一六年：港幣12,680,000元)之溢利，與去年同期相比，顯示大幅上升達114%。基於本集團於北京僅餘有限住宅單位可供銷售，故本集團並無銷售收益(二零一六年：無)，從而導致分類物業銷售業績於期內產生行政費虧損為港幣95,000元(二零一六年：港幣99,000元)。

管理層報告書(續)

業務回顧(續)

在上海，本集團位於浦東小陸家咀的優越金融區的優質辦公樓—「裕景國際商務廣場」，於期內以溫和提升的租金率獲致逾95%(二零一六年：全部)佔用率。而租金收入合計為人民幣31,031,000元(二零一六年：人民幣29,394,000元)，與去年同期相比，微調6%升幅，並換算為港幣36,595,000元(二零一六年：港幣33,685,000元)，於期內，佔本集團總收入67%(二零一六年：66%)。此等投資物業公平值升值總額為人民幣26,000,000元(二零一六年：人民幣36,000,000元)，換算為港幣30,662,000元(二零一六年：港幣41,256,000元)。按此，上海物業租賃分類業績於期內共錄得總溢利為港幣62,213,000元(二零一六年：港幣69,818,000元)，與去年同期相比，顯示溫和下調11%。

於回顧期內，深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)(本集團持有49%權益之合營企業)持有一幅位處於深圳南山區東角頭的土地(「土地」)，自二零一六年七月在中華人民共和國(「中國」)法院的監管下啟動強制清算程序，並由中國法院委任清算組(「清算組」)管理，迄今，仍繼續該程序。

於期內，本集團仍持續在其法律顧問的協助下密切監管強制清算程序。而本集團亦就圳華之債權人之債務向清算組提出申索，並由清算組及中國法院審查。與此同時，有關清算事宜及就土地的重新分區、拆遷賠償、土地置換及增加可發展面積的提議(「提議」)，本集團仍積極地與清算委員會、相關政府機構及中國合營夥伴工作。此提議正按相關法律及規定由官方估值、評估及審批。依照本集團接獲的中國法律意見，該土地將會根據中國法律最終經公開拍賣或以其他適合方式處置，而任何盈餘(經償付所有相關負債後)將按照合營夥伴雙方權益比例分派。

誠如在二零一八年二月七日所公告的，由於圳華之強制清算所涉及事宜(包括上述事宜)的複雜性，中國法院已接受清算組的提呈，再進一步延長強制清算六個月之期限至二零一八年七月。

管理層報告書(續)

業務回顧(續)

正如於二零一七年九月二十九日所匯報的，根據中國法律顧問的法律意見及為進一步爭取本集團的最佳利益，本集團已於二零一七年六月向華南國際經濟貿易仲裁委員會(「**仲裁委員會**」)提出國際仲裁(「**仲裁**」)呈請。此請求乃根據一九九六年十二月二十日就有關圳華而訂立之股東協議以清晰釐定本集團就來自土地之租金、收入及利潤的權利。該仲裁申請已於二零一七年八月獲仲裁委員會接納。經本集團及中國合營夥伴同意，仲裁已暫緩並進行調解至二零一八年七月。倘若圳華的合營雙方未能達成和解，仲裁將會重新啟動。然而，不管仲裁結果，圳華將會適時按程序清算。

財務狀況

資本架構

於期內，本集團之財務狀況維持良好及資金流動充裕，及其融資及財務政策均以企業層面且審慎態度管理及控制。庫務政策之要旨在於有效地利用集團資金及管理財務風險。於二零一七年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣2,127,702,000元(二零一七年六月三十日：港幣1,978,078,000元)，而每股資產淨值為港幣9.45元(二零一七年六月三十日：港幣8.79元)，本集團有抵押及無抵押之銀行借貸總額合共為約港幣139,405,000元(二零一七年六月三十日：港幣143,290,000元)，均為港幣及以浮動利率基準計算而須於三年內償還。於二零一七年十二月三十一日，本集團負債比率約為7%(二零一七年六月三十日：7%)，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。於回顧期內，匯率波動風險對本集團之影響，主要由於人民幣升值之波動令兌換港幣所產生的淨兌換收益港幣5,029,000元(二零一六年十二月三十一日止六個月：淨兌換虧損港幣6,409,000元)；及以人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣之匯兌差額，其他全面收入總計為港幣78,876,000元(二零一六年十二月三十一日止六個月：其他全面支出港幣88,542,000元)。於期內概未為對沖目的而採用金融工具。而本集團將繼續密切監察人民幣波動之影響以減低其負面影響。

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。於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金主要以人民幣計算合共為港幣264,656,000元(二零一七年六月三十日：港幣258,278,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一七年十二月三十一日維持尚未動用信貸額合共港幣16,000,000元(二零一七年六月三十日：港幣16,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於期內概無作出重大資本支出承諾及授權。

資產抵押及或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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937,900,000元(二零一七年六月三十日：港幣882,569,000元)的物業及轉讓予銀行該物業所得租金收入及出售款項，且已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14,986,000元(二零一七年六月三十日：港幣4,610,000元)向銀行作出抵押，作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，本集團並為於北京住宅項目的住房買家提供銀行住房貸款擔保。於二零一七年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣2,140,000元(二零一七年六月三十日：港幣2,959,000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

於回顧期內，隨著中國經濟的穩健增長及人民幣的強化，預期中國政府將持續採取權宜的財政及貨幣政策以長期促進經濟增長，並調節人民幣匯率及本地投資，連同聚焦於高端服務業及國內消費，從而將持續支撐辦公樓及零售業的租賃需求。

在北京，強勁增長的網上零售商及零售空間供應的增加，將會持續施壓於對零售空間的需求及租金。然而，預期中產階級富彈性的消費力將綜合網上及網外購物渠道，以持續支援中檔及大眾市場之零售商。為維持高佔用率及對本集團的穩定收入，本集團將致力積極提高租賃及營銷策略，聚焦於以體驗為重點的品牌組合及直銷店以吸引更多消費者。

在上海，預期浦東(作為金融樞紐)的辦公樓市場，在金融業，專才企業及共用工作空間企業的需求推動下對辦公樓市場的佔用將會維持穩定。然而，由於相當數量新落成及未被吸納的空置辦公室，租賃增長將面臨下行壓力。本集團將會持續採取具競爭性租賃策略以維持高佔用率及穩定收入。

本集團將持續積極維護本公司在圳華的最佳利益，並會持續採用最佳可實行措施及權宜行動，務求確保本公司在強制清算圳華情況下的利益。可是，所涉及強制清算圳華的利益不僅複雜且需要小心處理，而所涉及爭議不僅牽涉中國法院，也涉及許多不同政府機構。就此，概不能保證清算可能會遭受到重大延遲、反對、阻礙及就圳華及／或其資產有進一步爭議及訴訟。

管理層報告書(續)

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一八年四月十日(星期二)至二零一八年四月十三日(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二零一八年四月九日(星期一)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。

董事之股份權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，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	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	0.95%
陳永杰博士	-	1,650,000	1,650,000	0.73%
陳俊望先生	-	1,500,000	1,500,000	0.67%
黃正順先生	80,000	1,500,000	1,580,000	0.70%
趙少鴻先生	1,000,000	-	1,000,000	0.44%
莊劍青先生	-	1,000,000	1,000,000	0.44%
SY Robin Chua博士	-	1,000,000	1,000,000	0.44%
霍錦柱博士	650,000	-	650,000	0.29%
GO Patrick Lim先生	-	1,000,000	1,000,000	0.44%

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年認股權計劃及2011年認股權計劃分別於二零一一年十月二十五日及於二零一五年十一月十日授予之認股權，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二零一七年十二月三十一日之已發行股份總數(即225,066,181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二零一七年十二月三十一日，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，截至二零一七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二零一七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)

董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條規定，董事的最新資料為執行董事蔡育實先生不再為菲律賓國家銀行的董事會擔任職務，該銀行之證券於菲律賓證券交易所上市。

主要股東之股份權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，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 根據認股權的 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)
陳永裁博士	私人全權信託之成立人	89,321,279	93,701,279	41.63%
	實益擁有人(附註一)	2,190,000		
	家族權益(附註一)	2,190,000		
TAN Carmen K.女士	家族權益(附註二)	91,511,279	93,701,279	41.63%
	實益擁有人(附註二)	2,190,000		
Dynamic Development Corporation	實益擁有人	89,321,279	89,321,279	39.69%
Carnation Investments Inc.	私人全權信託之信託人 (附註三)	89,321,279	89,321,279	39.69%
蔡黎明先生	公司權益(附註四)	89,321,279	95,121,279	42.26%
	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、 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。
- 二、 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。
- 三、 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。
- 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4,000,000股份及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二零一七年十二月三十一日之已發行股份總數(即225,066,181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，於二零一七年十二月三十一日，本公司記載於按該條例第336條須備存之登記冊內，概無其他人士(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。

員工及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘用約五十名員工(包括董事)，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。

管理層報告書(續)

員工及薪酬政策(續)

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。

根據上市規則第13.22條的披露

於二零一七年十二月三十一日，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	於二零一七年 十二月三十一日
		墊款金額 港幣千元 (未經審核)
深圳圳華港灣企業有限公司(附註)	49%	233,467

附註：圳華經營期於二零一四年一月十六日屆滿。之後，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。

管理層報告書(續)

根據上市規則第13.22條的披露(續)

根據上市規則第13.22條的持續披露規定，於二零一七年十二月三十一日，上述聯屬公司圳華的合併財務狀況表及本集團在圳華中應佔權益披露如下：

	合併財務狀況表 港幣千元 (未經審核)	本集團應佔權益 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	227,743	111,594
流動資產	41,806	20,485
流動負債	(11,503)	(5,636)
非流動負債	(233,467)	(114,399)
淨資產	24,579	12,044

企業管治

本公司於截至二零一七年十二月三十一日止六個月內已應用載列於上市規則附錄十四企業管治守則所載的原則，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。

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團(包括這截至二零一七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、風險管理及內部監控、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，二零一八年二月二十七日

簡明綜合財務賬項審閱報告

Deloitte.

德勤

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18至第36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二零一七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

二零一八年二月二十七日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	54,536	51,121
直接成本		(12,189)	(10,752)
毛利		42,347	40,369
其他收入、收益及虧損	4	14,583	2,898
投資物業公平值之增加	10	47,408	42,974
行政費用		(14,323)	(12,766)
銷售費用		(487)	(574)
融資成本	5	(1,562)	(1,992)
合營企業之虧損分攤		(4,852)	(5,123)
除稅前溢利	6	83,114	65,786
稅項	7	(2,900)	(7,111)
本期溢利		80,214	58,675
其他全面收入(支出)			
隨後將不會重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣之匯兌差額		78,876	(88,542)
本期全面收入(支出)總額		159,090	(29,867)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
本期溢利應佔：			
本公司擁有人		78,876	58,003
非控股權益		1,338	672
		80,214	58,675
全面收入(支出)總額應佔：			
本公司擁有人		156,376	(28,986)
非控股權益		2,714	(881)
		159,090	(29,867)
每股盈利(港幣：仙)	9		
基本		35.05	25.80
攤薄		33.13	24.55

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		2,209	2,214
投資物業	10	2,115,060	1,990,736
合營企業權益	11	86,008	86,974
合營企業欠款	11	233,467	218,549
其他資產		1,435	1,382
		2,438,179	2,299,855
流動資產			
待售物業		16,347	15,675
貸款應收賬款	12	–	–
貿易及其他應收賬款	13	50,785	35,438
非控股股東欠款		915	881
銀行抵押存款		14,986	4,610
銀行定期存款		135,942	130,035
銀行結餘及現金		128,714	128,243
		347,689	314,882
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	65,804	62,269
應付稅項		95,420	93,744
應付股息	8	6,752	–
銀行貸款—須於一年內償還		7,766	7,770
		175,742	163,783
流動資產淨值		171,947	151,099
資產總值減流動負債		2,610,126	2,450,954

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	15	225,066	225,066
儲備		1,902,636	1,753,012
本公司擁有人應佔權益		2,127,702	1,978,078
非控股權益		37,445	34,731
總權益		2,165,147	2,012,809
非流動負債			
銀行貸款－須於一年後償還		131,639	135,520
遞延稅項負債		313,340	302,625
		444,979	438,145
		2,610,126	2,450,954

簡明綜合股東權益變動表

截至二零一七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	小計			
	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	港幣千元
			(附註甲)				(附註乙)	(附註丙)					
於二零一七年七月一日(經審核)	225,066	429,619	55,018	1,644	204,537	6,343	92,451	9,442	953,958	1,978,078	34,731	2,012,809	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	78,876	78,876	1,338	80,214	
匯兌產生之換算差額	-	-	-	-	77,500	-	-	-	-	77,500	1,376	78,876	
本期全面收入總額	-	-	-	-	77,500	-	-	-	78,876	156,376	2,714	159,090	
轉撥	-	-	-	-	-	-	(85)	85	-	-	-	-	
現金股息(附註第8項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,752)	(6,752)	-	(6,752)	
於二零一七年十二月三十一日 (未經審核)	225,066	429,619	55,018	1,644	282,037	6,343	92,451	9,527	1,025,997	2,127,702	37,445	2,165,147	
於二零一六年七月一日(經審核)	224,419	429,292	55,018	1,644	232,750	6,586	92,451	9,442	850,744	1,902,346	34,154	1,936,500	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	58,003	58,003	672	58,675	
匯兌產生之換算差額	-	-	-	-	(86,989)	-	-	-	-	(86,989)	(1,553)	(88,542)	
本期全面(支出)收入總額	-	-	-	-	(86,989)	-	-	-	58,003	(28,986)	(881)	(29,867)	
行使認股權之股份發行	597	302	-	-	-	(224)	-	-	-	675	-	675	
現金股息(附註第8項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,750)	(6,750)	-	(6,750)	
於二零一六年十二月三十一日 (未經審核)	225,016	429,594	55,018	1,644	145,761	6,362	92,451	9,442	901,997	1,867,285	33,273	1,900,558	

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權益持有人之供款，於截至二零一六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所規定。

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	10,566	3,911
(用於)來自投資活動之現金淨額		
已收利息	1,495	3,834
(存入)退回銀行定期存款	(728)	8,071
(存入)退回銀行抵押存款	(10,199)	1,714
添置物業、機器及設備	(85)	(800)
	(9,517)	12,819
用於融資活動之現金淨額		
行使認股權之股份發行	-	675
償還銀行貸款款項	(4,000)	(4,000)
已付利息	(1,562)	(1,992)
	(5,562)	(5,317)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(4,513)	11,413
期初之現金及現金等值	128,243	83,598
外匯兌換率變動之影響	4,984	(3,923)
期終之現金及現金等值， 即銀行結餘及現金表示	128,714	91,088

簡明綜合財務賬項附註

截至二零一七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。

編製截至二零一七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二零一七年六月三十日止年度之年度綜合財務賬項所採用相同。

3. 收入及分類資料

為了分配資源及評估分類表現，於呈報予本公司董事會（「董事會」）（即主要經營決策者）的資料中，已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貿易物業銷售。

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)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

3. 收入及分類資料(續)

本集團於期內之收入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			
	截至十二月三十一日止六個月(未經審核)							
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
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								
收入								
對外銷售	17,941	17,436	36,595	33,685	-	-	54,536	51,121
分類業績	27,119	12,680	62,213	69,818	(95)	(99)	89,237	82,399
未分配其他收入							13,522	2,399
未分配公司支出							(13,231)	(11,897)
融資成本							(1,562)	(1,992)
合營企業之虧損分攤							(4,852)	(5,123)
除稅前溢利							83,114	65,786

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、兌換收益(虧損)、銀行利息收入、合營企業欠款及其他應收賬款之假計利息收入、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)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

4. 其他收入、收益及虧損

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
其他收入、收益及虧損包括：		
銀行利息收入	1,552	1,913
兌換收益(虧損)淨額	5,029	(6,409)
合營企業欠款之假計利息收入	6,711	6,895
其他應收賬款之假計利息收入	-	1

5. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	1,562	1,992

6. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除：		
物業、機器及設備折舊	172	126

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

7. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
稅項支出包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本期	3,761	3,509
遞延稅項(回撥)支出	(861)	3,602
	2,900	7,111

由於本集團於兩個期間內概無應課稅溢利，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，本集團中國實體之稅率為25%。

本公司在香港及英屬處女群島成立的若干附屬公司受預扣稅約束，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

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
有關截至二零一七年六月三十日止年度 應付末期股息每股港幣3仙 (二零一六年：港幣3仙)	6,752	6,750

本中期中期末後，本公司董事宣派中期股息每股港幣2.5仙(二零一六年十二月三十一日止六個月：港幣2.5仙)予於二零一八年四月十三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)

截至二零一七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：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
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)	78,876	58,003

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數目	225,066,181	224,811,901
認股權潛在攤薄普通股之影響	12,998,662	11,448,153
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數目	238,064,843	236,260,054

10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一七年七月一日(經審核)	1,990,736
匯兌調整	76,916
投資物業公平值之增加	47,408
於二零一七年十二月三十一日(未經審核)	2,115,060

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

10. 投資物業(續)

於二零一七年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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相關地區類似物業進行估值之近期經驗。該估值乃參照市場上相同地區及狀況之類似物業交易價格證據；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47,408,000元(二零一六年十二月三十一日止六個月：港幣42,974,000元)已於損益內確認。

11. 合營企業權益／合營企業欠款

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	165,595	162,265
收購後虧損及儲備的分攤	(79,587)	(75,291)
	86,008	86,974
合營企業欠款	233,467	218,549

附註：

深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)為中外合資經營企業，並由本公司間接持有。本集團可於合營企業內行使50%投票權，投票權按本集團代表佔圳華的董事會比例決定。

於過往年度，本集團與中方合營夥伴就圳華的股權權益爭議提出國際仲裁呈請。兩項仲裁已進行聆訊，而中國國際經濟貿易仲裁委員會已於二零零八年及二零一零年作出仲裁裁決。

在裁決前，本集團向圳華注入人民幣42,840,000元作為投資成本，佔圳華股權權益的80%。根據二零零八年仲裁裁決，圳華之註冊資本確認為人民幣21,000,000元，其中本集團及中方合營夥伴分別出資人民幣10,290,000元及人民幣10,710,000元，而本集團及中方合營夥伴分別持有圳華之股權權益49%及51%。本集團在提供增加資本人民幣32,550,000元時已考慮作為本集團向圳華作出的墊款。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一七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)

附註：(續)

此外，二零一零年仲裁裁決內支持本集團按股東協議條款分配來自圳華持有位於中國深圳東角頭的一幅土地在重新發展前有關收入之80%利潤。

自二零零九年六月三十日止年度，本集團按其持有圳華股權權益49%以權益法計入於圳華淨資產及業績之分攤；圳華已被視為合營企業，而圳華之資產與負債已被解除綜合入賬。

從有關收入所產生的利潤分配是按權益法計算(本集團佔49%圳華權益)。由於本公司董事認為裁決結果乃取決於中方合營夥伴的一致同意，故直至二零一七年十二月三十一日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零一七年六月三十日：港幣10,368,000元)並未予以確認。

圳華的經營期已於二零一四年一月十六日屆滿。圳華合營夥伴雙方已決定不延續其經營期，並於過往年度提呈清算圳華之申請。中國法院於過往年度接納清算圳華之申請及於中國委任一間律師事務所作為圳華的清算委員會。

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提供的相關釋義，在經營期屆滿後及即使在清算過程中，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夥伴雙方的權益分配予合營夥伴雙方。本公司董事預計清算過程預期將不會於一年內完成。據此，本公司董事繼續以權益法計算該等簡明綜合財務賬項，圳華被視為本集團的合營企業。

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%(二零一七年六月三十日：6%)實際利息按攤銷成本計算。

本公司董事已評估，合營企業權益及合營企業欠款總額於二零一七年十二月三十一日分別為港幣86,008,000元及港幣233,467,000元的可收回能力。根據圳華最近期的財務賬項及淨資產的公平值，本公司董事斷定該等金額將會完全收回。

於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合營企業詳情如下：

合營企業名稱	成立地區	本集團持有權益	主要業務
深圳圳華港灣企業有限公司	中國	49%	終止經營

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

12. 貸款應收賬項

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
貸款應收賬款	1,596	1,537
減：呆賬撥備	(1,596)	(1,537)
	-	-

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

本集團物業銷售允許買家之平均信貸期為30日(二零一七年六月三十日：30日)。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港幣9,028,000元(二零一七年六月三十日：港幣9,459,000元)，經扣減呆賬準備港幣3,326,000元(二零一七年六月三十日：港幣3,430,000元)之賬齡分析如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至60日內	4,453	4,335
61日至90日內	71	116
90日以上	1,178	1,578
	5,702	6,029

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣2,355,000元(二零一七年六月三十日：港幣2,481,000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209日(二零一七年六月三十日：92日)。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

13. 貿易及其他應收賬款(續)

已過期但未作出減值之賬齡分析

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
逾期：		
0日至30日內	922	622
31日至60日內	184	165
61日至90日內	71	116
90日以上	1,178	1,578
	2,355	2,481

14. 貿易及其他應付賬款

於二零一七年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,369,000元(二零一七年六月三十日：港幣2,526,000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：

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至60日內	554	2,057
60日以上	815	469
	1,369	2,526

其他應付賬款主要包括租金按金款項港幣31,381,000元(二零一七年六月三十日：港幣29,628,000元)及預收款項港幣4,140,000元(二零一七年六月三十日：港幣5,645,000元)。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

15. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股港幣1.00元之普通股股份		
法定：		
於二零一六年七月一日、 二零一七年六月三十日及 二零一七年十二月三十一日	300,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一六年七月一日	224,418,681	224,419
於行使認股權時發行(附註)	647,500	647
於二零一七年六月三十日及 二零一七年十二月三十一日	225,066,181	225,066

附註：截至二零一七年六月三十日止年度內，本公司於認股權行使時以每股港幣1元發行647,500股普通股，認股權之行使價為每股港幣1.13元。新股份與當時現有股份於各方面享有同等權益。

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)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

16. 認股權計劃及以股份為基礎之付款(續)

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%。根據2011年計劃，該10%相等於21,910,368股份乃佔本公司於本中期報告日期已發行股份約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。

於二零一七年十二月三十一日，按2001年計劃及2011年計劃已授出及尚未行使的認股權相關股份數目分別為14,437,500股(二零一七年六月三十日：14,437,500股)及1,000,000股(二零一七年六月三十日：1,000,000股)，相等於本公司於批准2001年計劃及2011年計劃當日之已發行股本6.6%(二零一七年六月三十日：6.6%)及0.5%(二零一七年六月三十日：0.5%)。

下表披露本公司認股權資料：

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

授出日期	每股 行使價 港幣	可行使用期	認股權數目				
			於二零一七年 七月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使
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	14,437,500	-	-	-	14,437,500
於期末時可行使							14,437,500
加權平均行使價 (港幣)			1.13	-	-	-	1.13
2011年計劃							
二零一五年 十一月十日	3.05	二零一五年 十一月十日至 二零一九年 十月二十四日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
於期末時可行使							1,000,000
加權平均行使價 (港幣)			3.05	-	-	-	3.05

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

16. 認股權計劃及以股份為基礎之付款(續)

截至二零一六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				
			於二零一六年 七月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	於二零一六年 十二月三十一日 尚未行使
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	15,085,000	-	(597,500)	-	14,487,500
於期末時可行使							14,487,500
加權平均行使價 (港幣)			1.13	-	1.13	-	1.13
2011年計劃							
二零一五年 十一月十日	3.05	二零一五年 十一月十日至 二零一九年 十月二十四日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
於期末時可行使							1,000,000
加權平均行使價 (港幣)			3.05	-	-	-	3.05

於截至二零一六年十二月三十一日止六個月內，行使認股權導致發行597,500股份。有關股份在緊接認股權行使日期之前的加權平均收市價為每股港幣4.27元。

有關於二零一一年十月二十五日授出的認股權，以二項模式釐定每認股權於授出日期之公平值為港幣0.375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。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一七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。於二零一七年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣2,140,000元(二零一七年六月三十日：港幣2,959,000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。

18. 與有關聯者之披露

除於附註第4及11項所披露者外，本集團與有關聯公司於本期內已達成下列交易：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
已收其他收入	233	226
已付租金及管理費	1,932	1,512
已付顧問服務費	500	500
已付代理費	389	361

於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，下列有關聯公司之其他未償還結餘(該等款項為無抵押、免息及須按要求的時償還)載列如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
	納入其他應收賬款之有關聯公司按金欠款	515
納入其他應收賬款之有關聯公司欠款	1,589	1,884
納入其他應付賬款之欠有關聯公司款項	1,203	801
非控股股東欠款	915	881

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2,069,000元(二零一六年十二月三十一日止六個月：港幣1,863,000元)。