

INTERIM REPORT
2005-2006
中 期 報 告

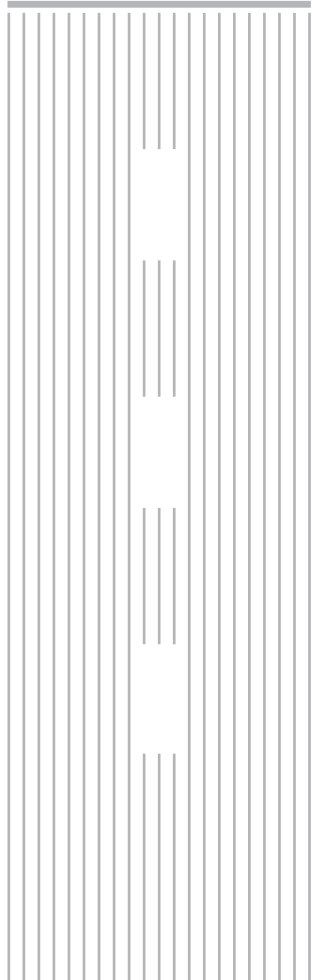


DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

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





目錄

- 2 公司資料
- 3 管理層報告書
- 10 簡明綜合收益表
- 11 簡明綜合資產負債表
- 13 簡明綜合股東權益變動表
- 14 簡明綜合現金流量表
- 15 簡明綜合財務賬項附註

董事

執行董事
蔡黎明 (主席)
彭傑文 (行政總裁)
陳永年
陳俊望
張志明

獨立非執行董事
莊劍青
SY Robin
麥貴榮

審核委員會

莊劍青 (主席)
SY Robin
麥貴榮

薪酬委員會

蔡黎明
彭傑文
莊劍青
SY Robin
麥貴榮

公司秘書／合資格會計師

黃愛儀

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

的近律師行
Appleby Spurling Hunter

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
中國民生銀行
中國銀行
交通銀行
招商銀行

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

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處
Butterfield Fund Services
(Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

股份過戶登記分處
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

深圳代表處

中華人民共和國
深圳市羅湖區嘉賓路2002號
彭年廣場3601室

股份代號

029

網址

<http://www.dynamic.hk>
<http://www.thesuncrest.com>

董事同寅謹將管理層報告書及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零五年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表呈覽。

中期業績

截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，北京朝陽園三期銷售收入確認入賬後，本集團營業額上升約30%達至港幣107,992,000元。於本期內，本集團錄得毛利港幣32,336,000元，升幅約36%。

回顧本期內，本集團出售其貨櫃中心，套現資本收益港幣126,000,000元，使本集團本期內之總溢利增加至港幣143,796,000元，而每股盈利則為港幣64仙，對比去年同期總溢利港幣13,096,000元及每股盈利港幣5.5仙。

業務分類資料

本集團於本期內之營業額及溢利，按主要業務及經營地域位置分類，其業務分類資料詳情載於簡明綜合財務報表附註4內。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零五年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2仙（二零零四年：港幣2仙）予於二零零六年四月二十一日名列本公司股東名冊之所有股東。股息單預期會約於二零零六年五月四日寄予各股東。

業務回顧

朝陽園

朝陽園第三期的建設工程已於二零零五年九月如期竣工並交付給業主，到目前為止，大約59%商務式公寓已獲認購和售出，位於平台之購物商場亦已開始招租。

達力貨櫃中心

於二零零五年十月四日，本集團以現金代價港幣650,000,000元出售其貨櫃中心，但須扣除港幣18,000,000元作為給予買方之一次性租金保證。此項出售共實現資本收益港幣126,000,000元，詳情已披露於本集團在二零零五年十月四日之公佈。

東角頭

在本期內，東角頭港口業務為本集團帶來港幣6,191,000元之利潤貢獻。

財務狀況

本集團維持良好及充裕財務狀況。於二零零五年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔權益合共為港幣972,949,000元（二零零五年六月三十日：港幣831,131,000元），而每股資產淨值為港幣4.44元（二零零五年六月三十日：港幣3.79元）。本集團於二零零五年十二月三十一日有抵押及無抵押借貸總額為約港幣79,499,000元（二零零五年六月三十日：港幣291,794,000元），全部為港幣、人民幣及美元借貸，並須於五年內償還，平均年利率為約6.19%（二零零五年六月三十日：4.88%）。於二零零五年十二月三十一日，本集團負債比率約為8%（二零零五年六月三十日：35%），該比率乃按本公司股權持有人應佔權益及本集團借貸總額計算。本集團於二零零五年十二月三十一日尚未動用信貸額合共港幣178,337,800元（二零零五年六月三十日：港幣221,624,800元），其中港幣10,000,000元（二零零五年六月三十日：港幣111,500,000元）為銀行貸款及港幣168,337,800元（二零零五年六月三十日：港幣110,124,800元）為一間有關聯公司提供之信貸額。

於二零零五年十二月三十一日，本集團為取得財務機構的一般性銀行融資，已將其若干資產作出抵押，及將銀行存款港幣21,027,000元（二零零五年六月三十日：港幣27,964,000元）向銀行作出抵押，為住房買家獲授予銀行按揭貸款提供擔保。本公司為本集團獲得銀行借貸而向財務機構作出擔保所產生的或然負債

為港幣79,126,000元(二零零五年六月三十日：港幣334,674,000元)。此外，本集團及本公司曾為中國一房地產項目的住房買家提供銀行按揭貸款擔保，於二零零五年十二月三十一日，本集團及本公司提供該等擔保按揭貸款最高額分別為港幣626,360,000元(二零零五年六月三十日：港幣643,533,000元)及港幣38,763,000元(二零零五年六月三十日：港幣38,858,000元)。

本集團之一間附屬公司遭申索合共約港幣14,879,000元(二零零五年六月三十日：港幣14,879,000元)，但該附屬公司及其律師強烈抗辯該申索，並向原告人提出反申索約港幣49,309,000元(二零零五年六月三十日：港幣49,309,000元)。

在本期內，朝陽園物業銷售款項、達力貨櫃中心的出售收入及租金收入與及港口業務收入已為本集團帶來充裕現金流量。於二零零五年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金大部份為港幣及人民幣，總額為港幣507,186,000元(二零零五年六月三十日：港幣101,773,000元)。在本期內匯率波動風險對本集團概無影響。有關開發朝陽園項目、收購裕景國際商務廣場西塔樓寫字樓項目及重建東角頭項目所需之資金，擬以內部資金、銀行借貸及董事認為適當的其他融資方式支付。

員工

於二零零五年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘用約一百五十名員工，薪酬與現行市場水平相若，並包括員工福利如下：醫療保險、公積金計劃及優先認股權計劃。

展望

北京

董事預期，朝陽園三期商務式公寓之銷售目標應可完成。迄今，此幢四層高的購物商場已租出約40%，而隆重的開幕儀式亦訂於在本年第三季度舉行。

上海

於二零零六年一月六日，本集團公佈，建議從關連方收購一幢位於上海浦東區、具有182個辦公室單位的辦公大樓，總代價為港幣728,000,000元。建議交易之詳情已載列於本公司於二零零六年二月二十四日寄予所有股東之通函。而該收購已由獨立股東於本公司在二零零六年三月十三日舉行之股東特別大會上正式批准。

隨著出售貨櫃中心及其後收購的一幢位於上海的辦公大樓，本集團已完成將旗下主要投資物業策略地換置成較高收益率的人民幣資產。中央政府所採取對上海投機公寓市場之降溫措施，對商業樓宇的影響可謂微乎其微。寫字樓租金仍持續急促攀升。鑒於人民幣升值已是勢在必行，預期本集團在上海的投資在提供較佳短期租金收益率之同時，亦能提供較長期之資本增值。

東角頭

銜接著香港與東角頭橋樑之西部通道將於本年底運作；加上鄰近油庫、氣庫已計劃搬遷，皆會有助東角頭地塊之整體開發項目，有關項目並正在由城市規劃部門重新規劃。由於該地塊之土地出讓金已全部繳清，該土地並已有所升值，本集團以內部資源及銀行融資提供發展資金，將不會遭遇任何困難。

本集團剛已入稟國際仲裁，這將有效地設訂一個日期以結束與中方夥伴的冗長談判。與此同時與中方夥伴之交談仍在繼續中，冀達成較早的和解。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零六年四月十八日星期二至二零零六年四月二十一日星期五(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，所有過戶表格連同有關股票，最遲須於二零零六年四月十三日星期四下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

董事及主要行政人員之股份權益及淡倉

於二零零五年十二月三十一日，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、主要行政人員及彼等聯繫人仕擁有本公司股份之權益(按該條例定義)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	公司權益	
蔡黎明先生(附註)	4,000,000	89,321,279	42.59%
彭傑文先生	1,302,000	—	0.59%

附註：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*，蔡黎明先生並乃 *Carnation Investments Inc.* 唯一股東及董事。

除上文所披露者外，董事及彼等聯繫人仕於二零零五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)的任何股份、相關股份或債券中擁有

任何權益或淡倉；或依據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司。

主要股東

於二零零五年十二月三十一日，根據該條例第336條規定須存置之權益名冊所載，主要股東(本公司董事除外)擁有本公司股份之權益如下：

股東名稱	所持已發行 普通股數目(好倉)	本公司已發行 股本百分比
普納集團有限公司(附註)	13,152,000	6%

附註：普納集團有限公司之權益乃透過其全資擁有附屬公司普納投資有限公司而持有。

除上文所披露及有關蔡黎明先生之權益披露外，於二零零五年十二月三十一日，本公司概無接獲根據該條例第336條規定須記載本公司任何相關股份及其他權益或淡倉的通知。

公司監管

按董事意見，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14企業管治常規守則所載的守則條文。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10所載有關董事進行證券交易的標準守則。經本公司向董事查詢後，所有董事均已確認彼等於截至二零零五年十二月三十一日止六個月之期間已遵守標準守則所載之規定標準。

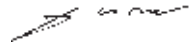
購買、出售或贖回本公司之上市證券

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與管理層審閱本集團(包括這截至二零零五年十二月三十一日止六個月未經審核中期業績)所採納之會計實務準則及慣例，並討論其審核、內部控制及財務報告事項。

承董事會命



董事兼行政總裁
彭傑文

香港，二零零六年三月二十八日

簡明綜合收益表

截至二零零五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	
	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	4	107,992	82,876
銷售成本		(75,656)	(59,074)
毛利		32,336	23,802
其他收入	5	10,440	2,268
出售投資物業收益		126,000	—
行政費用	6	(14,380)	(11,195)
融資成本	7	(2,529)	(71)
除稅前溢利		151,867	14,804
稅項	8	(8,071)	(1,708)
本期溢利		143,796	13,096
應佔本期溢利：			
本公司股權持有人		140,324	12,078
少數股東權益		3,472	1,018
		143,796	13,096
股息	9	4,382	4,382
每股基本盈利 (港幣：仙)	10	64.04	5.51

簡明綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

附註	未經審核 於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零五年 六月三十日 港幣千元 (經重列)
非流動資產		
物業、機器及設備	13,830	12,475
投資物業	—	500,000
待發展物業	225,346	219,848
貸款應收賬款 — 須於一年後償還	4,461	7,147
	243,637	739,470
流動資產		
發展中物業	—	248,774
待售物業	426,382	150,088
貸款應收賬款 — 須於一年內償還	6,661	8,167
貿易及其他應收賬款	35,889	32,961
少數股東欠款	5,211	5,035
應退稅項	14,345	14,949
銀行存款 — 已抵押	21,027	27,964
銀行結餘及現金	507,186	101,773
	1,016,701	589,711
流動負債		
貿易及其他應付賬款	122,754	118,346
已收預售按金	27,355	37,033
應付稅項	22,960	83
銀行貸款 — 須於一年內償還	69,126	99,674
	242,195	255,136
流動資產淨值	774,506	334,575
資產總值減流動負債	1,018,143	1,074,045

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零五年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零五年 六月三十日 港幣千元 (經重列)
非流動負債			
銀行貸款 — 須於一年後償還	13	—	123,500
其他應付賬款 — 須於一年後償還		—	493
來自一間有關聯公司之貸款		10,373	68,620
遞延稅項負債		—	19,613
		10,373	212,226
總資產及負債			
		1,007,770	861,819
資本及儲備			
股本	14	219,104	219,104
其他儲備		487,062	483,101
保留溢利		266,783	128,926
本公司股權持有人應佔權益			
		972,949	831,131
少數股東權益			
		34,821	30,688
總權益			
		1,007,770	861,819

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

	資本							少數股東			
	股本	股份溢價	特別儲備	負商譽	贖回儲備	換算儲備	法定儲備	保留溢利	總額	權益	總權益
	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
於二零零四年											
六月三十日											
(經審核)	219,104	426,608	55,018	3,178	1,644	(2,428)	721	45,555	749,400	28,146	777,546
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	12,078	12,078	1,018	13,096
現金股息	—	—	—	—	—	—	—	(4,382)	(4,382)	—	(4,382)
於二零零四年											
十二月三十一日											
(未經審核)	219,104	426,608	55,018	3,178	1,644	(2,428)	721	53,251	757,096	29,164	786,260
於二零零五年											
六月三十日											
(經審核)											
原本呈列	219,104	426,608	55,018	1,538	1,644	(2,428)	721	128,926	831,131	30,688	861,819
會計政策改變之影響	—	—	—	(1,538)	—	—	—	1,915	377	(66)	311
經重列	219,104	426,608	55,018	—	1,644	(2,428)	721	130,841	831,508	30,622	862,130
換算海外業務產生之											
匯兌差額	—	—	—	—	—	6,226	—	—	6,226	—	6,226
少數股東權益攤佔											
換算儲備增加	—	—	—	—	—	(727)	—	—	(727)	727	—
於權益內直接確認											
之淨收入	—	—	—	—	—	5,499	—	—	5,499	727	6,226
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	140,324	140,324	3,472	143,796
本期總確認收入	—	—	—	—	—	5,499	—	140,324	145,823	4,199	150,022
現金股息	—	—	—	—	—	—	—	(4,382)	(4,382)	—	(4,382)
於二零零五年											
十二月三十一日											
(未經審核)	219,104	426,608	55,018	—	1,644	3,071	721	266,783	972,949	34,821	1,007,770

簡明綜合現金流量表

截至二零零五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

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營業務之現金淨額	85,212	35,960
來自(用於)投資活動之現金淨額	545,329	(60,139)
用於融資活動之現金淨額	(222,314)	(9,376)
現金及現金等值增加(減少)淨額	408,227	(33,555)
期初之現金及現金等值	101,773	119,734
外匯率改變之影響	(2,814)	—
期終之現金及現金等值	507,186	86,179
現金及現金等值結餘分析		
銀行結餘及現金	507,186	86,179

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根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16之規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」之規定編製。

編製符合香港會計準則34之中期財務報告，管理層於採用政策及以截至結算日之方法列報資產負債及收支時，作出判斷，估計及假設。實際之結果與此等估計或有不同。

本集團截至二零零五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

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干投資物業及財務工具按公平值或重估金額（如適用）計算則除外。

編製該等中期財務報表時使用之會計政策與截至二零零五年六月三十日止年度之年度財務報表所用相同，惟本集團因採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及有關詮釋（「香港會計準則 — 詮釋」及「香港 — 詮釋」）（該等準則在二零零五年七月一日於本集團生效）後涉及之變化除外。當會計政策之變動對本集團之財務報表造成重大影響，現概述如下：

（甲）業務合併

於本期間，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併，主要對商譽之處理有影響。

2. 主要會計政策 (續)

(甲) 業務合併 (續)

於過往期間，收購所產生之正商譽於估計可使用年期內攤銷。於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡條文。本集團已不再攤銷該商譽，並由二零零五年七月一日起，最少每年對該正商譽進行減值測試。但此會計政策之轉變對本集團本期間的業績並無影響，因為本集團之正商譽已於截至二零零五年六月三十日止財政年度內全部攤銷。

根據香港財務報告準則第3號，如本集團應佔被收購者之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益超出收購成本之數額（以前稱為「負商譽」）會在進行收購之期間即時確認於收益表。

於二零零一年七月一日以前收購所產生的負商譽曾作儲備入賬，根據香港財務報告準則第3號的相關過渡條文於二零零五年七月一日已解除該確認入賬，保留溢利因此增加，有關財務影響載於附註3內。

(乙) 投資物業

本集團在本會計期間已應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生的收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在以往會計期間根據以前的會計實務準則，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧損撥入投資物業重估儲備，除非該儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則不足之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。當出售一投資物業時，有關此物業在投資物業重估儲備之結餘轉入收益表。

2. 主要會計政策 (續)

(乙) 投資物業 (續)

此會計政策轉變並未對當期業績有影響。因為出售本集團於達力貨櫃中心的權益(本集團於二零零五年六月三十日持有一投資物業)在二零零五年十一月三十日完成,考慮到投資物業重估儲備按先前會計準則之規定早已於前年度全部結轉致收益表,故物業之賬面值已按公開市場現用基準撥入收益表,從而導致港幣126,000,000元出售收益。

(丙) 金融工具

於本期間,本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具:披露及呈報」以及香港會計準則第39號「金融工具:確認及計算」。根據香港會計準則第32號,金融工具是指同時增加一個主體的金融資產和另一個主體的金融負債或權益工具的合約。香港會計準則第32號規定必須作出追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效,此項準則一般不容許以追溯基準確認、解除確認或計算財務資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號所產生之主要影響概述如下:

金融資產及金融負債的分類及計量

連同香港會計準則第32號,本集團已在香港會計準則第39號之範圍內,就金融資產及金融負債之分類及計算應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文。分類方法乃視乎所收購資產之目的而定,根據香港會計準則第39號,本集團已把所有金融資產及金融負債於初步確認時按公平值計量,除了非公平值計入損益之金融資產或金融負債外,包括直接導致獲得或發行金融資產或金融負債的交易費用。

2. 主要會計政策 (續)

(丙) 金融工具 (續)

金融資產及金融負債的分類及計量 (續)

有關向朝陽園買家提供按揭貸款(為免息及固定和可確定付款)的貸款應收賬是金融資產並分類為「貸款及應收款項」。此貸款及應收款項隨後用實際利率法按攤銷成本計量，並減去其他可識別的減值虧損。

來自一間有關聯公司貸款乃無抵押，並擁有本集團能獲其他財務機構或第三者於一般業務情況下授予借貸的一般商業條款較為優惠的條款。此貸款被分類為按攤銷成本的金融負債。隨後用實際利率法按攤銷成本計量。

採納此等新會計準則導致二零零五年七月一日之保留溢利增加及二零零五年七月一日至二零零五年十二月三十一日期間之利潤減少，有關財務影響載於附註3內。

(丁) 呈列變更

採用新的香港財務報告準則會導致財務報表呈報追溯地變更，而比較數字亦因而重列以符合本期之呈報。

在以往年度，少數股東權益乃於綜合資產負債表內分開呈報，少數股東應佔財務業績會在綜合損益表內分開呈報，並列作計算當年度純利潤前作出之扣減。

2. 主要會計政策 (續)

(丁) 呈列變更 (續)

根據香港會計準則第1號「財務報表之呈報」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」之規定由二零零五年七月一日起，少數股東權益會在綜合資產負債表之權益項目中，與本公司股權持有人之應佔權益分開呈報。而少數股東應佔業績則會在綜合損益計算表中列作為本公司少數股東權益與本公司股權持有人之間的應佔溢利之分配。

3. 會計政策改變之影響摘要

在附註2內所述會計政策之改變對本期及前期業績之影響如下：

	香港會計 準則39 港幣千元 (附註2丙)	綜合影響 港幣千元
截至二零零五年六月三十日止六個月 (未經審核)		
貸款應收利息收入攤算增加	369	369
來自一間有關聯公司貸款之 假計利息開支增加	(1,736)	(1,736)
本期溢利減少	(1,367)	(1,367)

鑒於香港會計準則39 並無追溯應用，故於二零零四年七月一日至二零零四年十二月三十一日期間之溢利無構成影響(附註2丙)。

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

3. 會計政策改變之影響摘要 (續)

新訂香港財務報告準則於二零零五年六月三十日及二零零五年七月一日之累計影響概述如下：

	追溯調整 香港會計		於二零零五年 七月一日之調整			於二零零五年 七月一日 港幣千元 (經重列)
	於二零零五年 六月三十日 港幣千元 (原本呈列)	準則1及香港 會計準則27 港幣千元 (附註2丁)	於二零零五年 六月三十日 港幣千元 (經重列)	香港 會計準則39 港幣千元 (附註2丙)	香港財務 報告準則3 港幣千元 (附註2甲)	
資產負債表項目						
物業、機器及設備	12,475		12,475			12,475
投資物業	500,000		500,000			500,000
待發展物業	219,848		219,848			219,848
貸款應收賬款						
— 須於一年後償還	7,147		7,147	(529)		6,618
發展中物業	248,774		248,774			248,774
待售物業	150,088		150,088			150,088
貸款應收賬款						
— 須於一年內償還	8,167		8,167	(799)		7,368
來自一間有關聯公司之貸款	(68,620)		(68,620)	1,639		(66,981)
遞延稅項負債	(19,613)		(19,613)			(19,613)
其他資產及負債	(196,447)		(196,447)			(196,447)
對資產及負債之綜合影響	861,819		861,819	311		862,130
少數股東權益	(30,688)	30,688	—			—
	831,131	30,688	861,819	311	—	862,130
股本						
股本	219,104		219,104			219,104
其他儲備	483,101		483,101		(1,538)	481,563
保留溢利	128,926		128,926	377	1,538	130,841
本公司股權持有人	831,131		831,131	377	—	831,508
少數股東權益	—	30,688	30,688	(66)		30,622
對總權益之綜合影響	831,131	30,688	861,819	311	—	862,130

3. 會計政策改變之影響摘要 (續)

於二零零四年七月一日，採用新訂香港財務報告準則對本集團權益之財務影響如下：

	香港 會計準則1 及香港 會計準則27		
	港幣千元 (原本呈列)	港幣千元 (附註2丁)	港幣千元 (經重列)
股本	219,104		219,104
其他儲備	484,741		484,741
保留溢利	45,555		45,555
本公司股權持有人	749,400		749,400
少數股東權益	—	28,146	28,146
對總權益之綜合影響	749,400	28,146	777,546

4. 分類資料

業務部分

為便於管理，本集團目前分組為三類經營組別 — 物業銷售、物業租賃及港口運作。本集團之主要分類資料報告均以上述主要經營業務為基礎。

主要業務呈列如下：

物業銷售 — 銷售本集團發展之物業

物業租金 — 租賃物業

港口運作 — 港口運作

4. 分類資料 (續)

業務部分 (續)

有關此等業務之分類資料呈報如下：

	物業銷售		物業租賃		港口運作		綜合	
	未經審核							
	截至十二月三十一日止六個月							
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額								
對外銷售	84,467	59,308	14,187	14,733	9,338	8,835	107,992	82,876
分類業績	15,518	3,932	13,805	13,461	6,191	2,740	35,514	20,133
未分配公司收入							665	—
出售投資物業之收益							126,000	—
未分配公司支出							(7,783)	(5,258)
融資成本							(2,529)	(71)
除稅前溢利							151,867	14,804
稅項							(8,071)	(1,708)
本期溢利							143,796	13,096

4. 分類資料 (續)

地域分類

下表列明本集團按地域市場(不考慮貨品／服務來源)劃分之銷售分析：

	按地域市場劃分之營業額		本期溢利	
	未經審核			
	截至十二月三十一日止六個月			
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	14,187	14,733	13,805	13,461
中華人民共和國 (「中國」) 其他地區	93,805	68,143	21,709	6,672
	107,992	82,876	35,514	20,133
未分配公司收入			665	—
出售投資物業收益			126,000	—
未分配公司支出			(7,783)	(5,258)
融資成本			(2,529)	(71)
除稅前溢利			151,867	14,804
稅項			(8,071)	(1,708)
本期溢利			143,796	13,096

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

5. 其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行利息收入	2,136	1,041
兌換收益	5,600	—
貸款應收賬之假計利息收入	369	—
雜項收入	2,335	1,227
	10,440	2,268

6. 折舊

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本期稅項溢利已扣除下列各項：		
折舊	880	805
減：納入發展中物業之資產成本款項	(32)	(210)
	848	595

7. 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,585	1,199
減：為合資格資產之開支成本化 而採用一項資本化率6.7% (二零零四年：4.7%)撥入及納入 發展中物業之資產成本款項	(1,792)	(1,128)
須於五年內悉數償還來自 一間有關聯公司之借貸利息	1,207	2,076
減：納入待發展物業之資產成本款項 來自一間有關聯公司之 貸款假計利息支出	(1,207)	(2,076)
	1,736	—
	2,529	71

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

8. 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本期	22,909	—
過往年度超額準備	(1)	(4)
中國所得稅		
本期	6,303	2,363
過往年度超額準備	(1,527)	(1,997)
遞延稅項(撥回)支出		
本期	(19,613)	1,346
	8,071	1,708

香港利得稅乃根據本期之估計應課稅溢利按17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

中國外資企業所得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。

截至二零零五年十二月三十一日止六個月之香港利得稅港幣22,909,000元及遞延稅項回撥港幣19,613,000元乃由本集團於二零零五年十一月三十日出售投資物業而引致。

9. 股息

於二零零六年一月十七日，每股港幣2仙(二零零四年：港幣2仙)之一項末期股息已支付予本公司股東，作為截至二零零五年六月三十日止年度之末期股息。

於二零零六年一月三日，董事會已宣佈派發每股港幣15仙之一項特別股息，予於二零零六年三月二十四日名列本公司股東名冊之所有股東，該股息將於二零零六年三月三十一日或相近日子以現金支付。

董事會已宣佈派發截至二零零五年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2仙(二零零五年：港幣2仙)予於二零零六年四月二十一日名列本公司股東名冊之所有股東。

10. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本期內之本公司股權持有人應佔溢利港幣140,324,000元(二零零四年：港幣12,078,000元)及於本期內已發行普通股219,103,681股(二零零四年：219,103,681股)計算。

按附註2所述本集團之會計政策改變對二零零四年十二月三十一日之每股基本盈利並無影響。

由於每股盈利並無攤薄影響，故於兩個期間無呈列每股攤薄盈利。

11. 貿易及其他應收賬款

於二零零五年十二月三十一日，貿易及其他應收賬款結餘包括港幣1,888,000元(二零零五年六月三十日：港幣1,413,000元)之貿易應收賬款及港幣26,416,000元(二零零五年六月三十日：港幣21,626,000元)之住房貸款。除住房貸款外，本集團物業銷售允許客戶平均為三十日之信用期。來自租客之租金收入及客戶之應收服務收入於出示發票時即付。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零五年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	650	1,268
61日至90日內	72	79
90日以上	1,166	66
	1,888	1,413

12. 貿易及其他應付賬款

於二零零五年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣63,910,000元(二零零五年六月三十日：港幣59,090,000元)之貿易應付賬款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零五年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	52,701	35,929
61日至90日內	2,674	10,350
90日以上	8,535	12,811
	63,910	59,090

13. 銀行貸款

	未經審核 於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零五年 六月三十日 港幣千元
應償還銀行貸款如下：		
一年內或按要求時償還	69,126	99,674
一年後但不超過兩年	—	22,000
兩年後但不超過五年	—	101,500
	69,126	223,174
減：列作流動負債之 一年內應償還款項	(69,126)	(99,674)
須於一年後償還款項	—	123,500
有抵押	67,308	209,538
無抵押	1,818	13,636
	69,126	223,174

該等貸款根據香港銀行同業拆息平均利率再加上每年0.48%至1.5% (二零零五年六月三十日：0.48%至1.5%)，及須於五年內分期或一次性償還。

14. 股本

	股份數目		總數	
	未經審核 於二零零五年 十二月三十一日	經審核 於二零零五年 六月三十日	未經審核 於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零五年 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

15. 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) 僅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。

15. 優先認股權計劃 (續)

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，及於二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日並無尚未行使之優先認股權。

16. 或然負債

	本公司	
	未經審核 於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零五年 六月三十日 港幣千元
向財務機構就附屬公司獲得銀行貸款 所作出擔保	79,126	334,674

於二零零五年十二月三十一日，附屬公司已動用及尚未動用該等貸款分別為約港幣69,126,000元(二零零五年六月三十日：港幣223,174,000元)及港幣10,000,000元(二零零五年六月三十日：港幣111,500,000元)。

此外，本集團及本公司曾為中國一房地產項目的住房買家提供銀行按揭貸款償還擔保。於二零零五年十二月三十一日，本集團及本公司提供該等擔保按揭貸款最高額分別為港幣626,360,000元(二零零五年六月三十日：港幣643,533,000元)及港幣38,763,000元(二零零五年六月三十日：港幣38,858,000元)。

16. 或然負債 (續)

一附屬公司在高等法院訴訟中被指為被告人，指稱違反合約訂明的承諾。原告人申索合共港幣14,879,000元(二零零五年六月三十日：港幣14,879,000元)。該附屬公司及其律師強烈抗辯該申索，並向原告人提出一項反申索書，其中包括合共約港幣49,309,000元(二零零五年六月三十日：港幣49,309,000元)(須經法庭評估)的賠償。按董事意見，該個案結果不會構成本集團財務賬項重大負面影響，據此，財務賬項未為任何潛在負債作出準備。

17. 與有關人士之交易

於本期內，本集團與對本集團有重大影響力之有關聯人士(除於附註丙所述來自一間有關聯公司之貸款外)達成下列交易：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已收租金收入(附註甲)	65	82
已付租金及管理費(附註甲)	693	693
已付顧問服務費(附註乙)	500	500
已付融資成本及費用(附註丙)	1,517	2,121

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

17. 與有關人仕之交易 (續)

於二零零五年十二月三十一日及二零零五年六月三十日，與該等有關聯公司及少數股東相關無抵押、免息及須按要求即時償還之尚未付清結餘如下：

	未經審核 於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零五年 六月三十日 港幣千元
在貿易及其他應收賬款內所包括之 應收有關聯公司按金 (附註丁)	223	223
在貿易及其他應收賬款內所包括之 應收有關聯人仕款項	2,023	1,528
少數股東欠款	5,210	5,035
在貿易及其他應付賬款內所包括之 應付顧問費 (附註乙)	500	500
在貿易及其他應付賬款內所包括之 應付有關聯公司融資成本及費用 (附註丙)	7	11

附註：

- 甲. 已收租金收入來自本集團投資物業；有關辦公室及僱員宿舍之已付租金及管理費乃按市場價值釐定。
- 乙. 顧問服務費乃按有關人仕達成條件已付或應付的。
- 丙. 融資成本及費用乃根據與貸款方所訂一項借貸協議已支付或應付的，借款方為 *Speedy Return Investments Limited*，該公司為一間由本公司主席及控股股東蔡黎明先生間接最終全資擁有的。該貸款為無抵押的，年利率則為倫敦銀行同業拆息率再加2.125%。年期延訂為四年(自借款合同簽訂日起計)。該貸款條件較其他與無關人仕所訂類似交易之條件優惠。
- 丁. 應收有關聯公司按金乃為本集團辦公室及僱員宿舍已付租金及管理費用按金。

於本期內，主要管理人員之酬金(全部均為短期僱員福利)為港幣2,340,000元(截至二零零四年十二月三十一日止六個月：港幣2,350,000元)。

18. 結算日後事項

於結算日後，本公司一間全資附屬公司於二零零五年一月五日與兩位有關聯人仕(定義見上市規則)簽訂一份協議，收購 High Grand Investments Limited 之全部已發行股本及其結欠之未償還債項，總代價為港幣344,000,000元(「該收購」)。

根據該收購，本集團須投資合共港幣728,000,000元(可予調整)，當中包括該收購及支付根據預售合同收購一項物業尚餘付款人民幣400,000,000元(可予調整)，該物業位於上海，並擁有182個辦公室單位及估計總樓面面積約為30,188平方米。該收購詳細資料載列於本公司於二零零六年二月二十四日發予各股東之通函。

完成該收購其中包括須獲本公司獨立股東批准，一項普通決議案於二零零六年三月十三日已通過，而該收購亦於二零零六年三月十四日完成。