



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

達力集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(在百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 29

2006-2007 中期報告
INTERIM REPORT





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

公司資料

董事

執行董事

蔡黎明 (主席)

陳永杰 (行政總裁)

陳永年

陳俊望

張志明

黃正順

獨立非執行董事

莊劍青

SY Robin

SALAZAR Lourdes Apostol

審核委員會

莊劍青 (主席)

SY Robin

SALAZAR Lourdes Apostol

薪酬委員會

蔡黎明

陳永杰

莊劍青

SY Robin

SALAZAR Lourdes Apostol

公司秘書

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 Hunter Bailhache

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國銀行

交通銀行

招商銀行

股份代號

029

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 HM 08

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

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1313室

網址

<http://www.dynamic.hk>



管理層報告書

董事同寅謹將本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六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報表呈覽。

中期業績

截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，本集團營業總額為港幣87,921,000元，較去年同期則為港幣107,992,000元。營業額下調主要由於大部份北京商務公寓銷售收益已於上年同期入賬，本集團本期毛利為港幣36,181,000元，較去年同期則為港幣32,336,000元。本集團本期溢利為港幣14,407,000元，較去年同期則為港幣143,796,000元（該期間曾記錄一項出售位於香港的貨櫃中心物業而產生的資本性收益港幣126,000,000元）。每股盈利為港幣6.12仙，較去年同期以不計算該項資本性收益時為港幣6.54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第4項內。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零六年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣3仙（二零零五年：港幣2仙）予於二零零七年四月二十日名列本公司股東名冊之所有股東。該息單預期會約於二零零七年五月四日寄予各股東。

業務回顧

回顧本期內，經過在二零零五至二零零六年財政年度一連串的收購和出售活動後，本集團已策略性將其主要資產由港幣資產轉換至人民幣資產，並現正進入綜合及調整期。於二零零六年九月，位於上海的裕景國際商務廣場的十四層優質辦公樓單位已按時交付予本集團，並將由賣方提供於未來三年以總租金回報率8%的保證。

管理層報告書 (續)

業務回顧 (續)

在此期間，本集團管理層專注於北京購物商場物業尚街和裕景國際商務廣場辦公樓的租賃以求達到出租指標。整體租賃進度理想，約80%購物商場的樓面面積和大部份裕景國際商務廣場的辦公樓單位已如期租出。

東角頭港口運作正不斷地縮減規模以作重新發展項目的前期準備，而有關合資企業股權爭議的國際仲裁首次聆訊已召開。

財務狀況

財政資源及資金流動

本集團維持良好及充裕財務狀況，融資及財務政策乃以企業層面及審慎態度管理及控制。於二零零六年十二月三十一日，母公司股權持有人應佔權益合共為港幣1,062,634,000元(二零零六年六月三十日：港幣1,026,627,000元)，而每股資產淨值為港幣4.85元(二零零六年六月三十日：港幣4.69元)。本集團於二零零六年十二月三十一日之借貸均有抵押的，總額為約港幣395,500,000元(二零零六年六月三十日：無)，並為港幣及以浮動利率基準計算而須於五年內償還。於二零零六年十二月三十一日，本集團負債比率約為30%(二零零六年六月三十日：無)，該比率乃按母公司股權持有人應佔權益及本集團負債淨額(扣除銀行結餘及現金)計算。本集團於本期內有充裕現金流量，於二零零六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(二零零六年六月三十日：港幣11,000,000元)，並以浮動利率計算，作為流動資金。

在本期內，北京物業銷售收益、上海寫字樓租金收入與及深圳港口業務收入已為本集團帶來充裕現金流量。於二零零六年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金大部份為人民幣及港幣，總額為港幣76,562,000元(二零零六年六月三十日：港幣97,736,000元)。除人民幣升值對本集團所有人民幣收益及物業之影響外，在本期內滙率波動風險對本集團概無影響，並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 (續)

有關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。

資產抵押及或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團為取得財務機構的一般性銀行融資，已將置存價值合共為港幣873,919,000元(二零零六年六月三十日：無)之物業作為抵押，及將銀行存款港幣20,328,000元(二零零六年六月三十日：港幣16,804,000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。本集團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，於二零零六年十二月三十一日，本集團提供該等擔保按揭貸款最高額為港幣375,110,000元(二零零六年六月三十日：港幣402,216,000元)。根據採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)「財務擔保合約」，本集團提供之該等擔保已於簡明綜合資產負債表之財務擔保合約內入賬。

員工

於二零零六年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘用約一百二十名員工，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

中國中央政府以各種不同措施為中國過熱的住宅物業市場降溫，但似乎對商業物業市場影響甚微，加上過去數月來人民幣的不斷升值，更鞏固本集團之人民幣資產策略。隨着北京尚街購物商場和裕景國際商務廣場辦公樓的租出，將會為本集團提供穩定的租金收益。與此同時，本集團仍繼續在中國重要城市尋覓適合地塊作發展項目。

管理層報告書 (續)

展望 (續)

隨着西部通道計劃於今年七月啟用，蛇口東角頭與香港僅十分鐘車程距離之遙，本集團將仍會與有關政府當局協商以改善東角頭地塊的重新分區和規劃，令重建項目進一步增值。在此期間，雖然有關合資企業股權爭議的仲裁訴訟程序，需時獲取仲裁裁定，但本集團仍會竭盡全力解決爭議。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零七年四月十六日星期一至二零零七年四月二十日星期五(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，最遲須於二零零七年四月十三日星期五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號金鐘滙中心26樓。

董事及主要行政人員之股份權益及淡倉

於二零零六年十二月三十一日，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		本公司已發行股本百分比
	普通股數目(好倉)	個人權益	
蔡黎明先生 (附註)	4,000,000	89,321,279	42.59%
黃正順先生	80,000	—	0.04%



管理層報告書 (續)

董事及主要行政人員之股份權益及淡倉 (續)

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二零零六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(「聯交所」)。

主要股東

於二零零六年十二月三十一日，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，於二零零六年十二月三十一日，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。



管理層報告書 (續)

企業管治

於截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，本公司已應用及遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載的守則條文，惟偏離企業管治守則第B.1.1條，該條規定薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

於二零零六年十二月十六日至二零零六年十二月三十一日期間，本公司薪酬委員會大多數成員並非由獨立非執行董事組成。此外，於同期內，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員人數，分別低於上市規則第3.10(1)條及3.21條規定的最低三人數目。

於二零零七年一月一日，本公司已委任SALAZAR Lourdes Apostol女士為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員，故此，本公司已分別遵守上述企業管治守則及上市規則之規定。

董事進行證券交易之守則

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二零零六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。

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。



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(包括這截至二零零六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，並與管理層討論其審核、內部控制及財務報告事項。

致意

於本期內，麥貴榮先生辭退本公司獨立非執行董事職務，董事會向麥先生在任期內對本集團作出寶貴的貢獻謹此深表謝意。

承董事會命



董事兼行政總裁
陳永杰

香港，二零零七年三月二十三日



簡明綜合收益表

截至二零零六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	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	4	87,921	107,992
銷售成本		(51,740)	(75,656)
毛利		36,181	32,336
其他收入	5	16,066	10,440
投資物業之公平值增加		5,973	132,000
出售投資物業支出		—	(6,000)
行政費用	6	(28,271)	(14,380)
融資成本	7	(8,234)	(2,529)
除稅前溢利		21,715	151,867
稅項	8	(7,308)	(8,071)
本期溢利		14,407	143,796
應佔本期溢利：			
母公司股權持有人		13,411	140,324
少數股東權益		996	3,472
		14,407	143,796
股息	9	6,573	4,382
每股基本盈利 (港幣：仙)	10	6.12	64.04

簡明綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		13,970	13,987
投資物業	11	873,919	—
物業權益		—	455,432
待發展物業		229,417	225,654
商譽		—	—
貸款應收賬款 — 須於一年後償還		279	2,164
		1,117,585	697,237
流動資產			
待售物業		366,365	398,561
貸款應收賬款 — 須於一年內償還		5,474	6,052
貿易及其他應收賬款	12	70,987	45,271
少數股東欠款		5,505	5,322
應退稅項		11,410	12,563
銀行存款 — 已抵押		20,328	16,804
銀行結餘及現金		76,562	97,736
		556,631	582,309
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	67,272	79,374
已收預售按金		4,767	34,531
欠一間有關聯公司之款項 — 須於一年內償還		9,642	9,407
應付稅項		49,834	49,531
銀行貸款 — 須於一年內償還	14	27,900	—
		159,415	172,843
流動資產淨值		397,216	409,466
資產總值減流動負債		1,514,801	1,106,703

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零六年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備			
股本	15	219,104	219,104
儲備		843,530	807,523
母公司股權持有人應佔權益		1,062,634	1,026,627
少數股東權益		36,133	34,865
總權益		1,098,767	1,061,492
非流動負債			
銀行貸款 — 須於一年後償還	14	367,600	—
欠一間有關聯公司之款項 — 須於一年後償還		17,925	17,490
財務擔保合約		1,400	—
遞延稅項負債		29,109	27,721
		416,034	45,211
		1,514,801	1,106,703

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

	資本								少數		總計	
	股本	股份溢價	特別儲備	負商譽	贖回儲備	匯兌儲備	法定儲備	其他儲備	保留溢利	總計		股東權益
	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	港幣千元
於二零零五年六月三十日												
(經審核)												
原先呈列	219,104	426,608	55,018	1,538	1,644	(2,428)	721	—	128,926	831,131	30,688	861,819
會計政策變動之影響	—	—	—	(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
直接於權益確認之換算												
海外業務產生之												
滙兌差額												
	—	—	—	—	—	5,499	—	—	—	5,499	727	6,226
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	140,324	140,324	3,472	143,796
本期確認之總收入及開支	—	—	—	—	—	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
於二零零六年六月三十日												
(經審核)												
原先呈列	219,104	426,608	55,018	—	1,644	13,349	721	92,451	217,732	1,026,627	34,865	1,061,492
會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,371)	(2,371)	—
(附註第3項)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,371)	(2,371)	—
經重列	219,104	426,608	55,018	—	1,644	13,349	721	92,451	215,361	1,024,256	34,865	1,059,121
直接於權益確認之換算												
海外業務產生之												
滙兌差額												
	—	—	—	—	—	31,540	—	—	—	31,540	272	31,812
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	13,411	13,411	996	14,407
本期確認之總收入及開支	—	—	—	—	—	31,540	—	—	13,411	44,951	1,268	46,219
現金股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,573)	(6,573)	—	(6,573)
於二零零六年												
十二月三十一日												
(未經審核)												
	219,104	426,608	55,018	—	1,644	44,889	721	92,451	222,199	1,062,634	36,133	1,098,767

簡明綜合現金流量表

截至二零零六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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(用於)來自經營業務之現金淨額	(8,704)	85,212
(用於)來自投資活動之現金淨額	(384,412)	545,329
來自(用於)融資活動之現金淨額	383,988	(222,314)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(9,128)	408,227
期初之現金及現金等值	97,736	101,773
外匯兌換變動之影響	(12,046)	(2,814)
期終之現金及現金等值， 銀行結餘及現金	76,562	507,186

簡明綜合財務賬項附註

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

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」）附錄十六之規定及香港會計師公會（「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第34號之中期財務報告，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，需作出判斷，估計及假設。實際之結果與此等估計或有不同。

本集團截至二零零六年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，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，惟若干物業及財務工具按公平值或重估金額（如適用）計算則除外。

除以下所述外，編製本簡明綜合財務報表時使用之會計政策與本集團截至二零零六年六月三十日止年度之年度財務報表所用相同。

於本期內，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之多項新訂準則、修訂本及詮釋（「香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團認為，採納該等新香港財務報告準則導致本集團會計政策之變動，並沒有對本集團之財務報表造成重大影響，惟下列範疇除外：

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

財務擔保合約

於本期內，本集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)「財務擔保合約」。

財務擔保合約於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」定義為「因指定債務人未能按一項債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約」。

本集團作為財務擔保合約之發行人

於二零零六年七月一日前，財務擔保合約並非按香港會計準則第39號列賬，該等合約乃披露為或然負債。當解決財務擔保責任時有可能導致資源流出，而當金額能夠被可靠估計時，才會就財務擔保確認撥備。

於應用有關修訂本時，本集團向一間銀行對一家受投資公司償還貸款而作出並非按公平值計入損益之財務擔保，是首次以公平值扣減發行財務擔保合約之直接應佔交易費用確認。於首次確認後，本集團以(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減(當合適時)按照香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷，兩者中之較高者計算財務擔保合約。

採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)「財務擔保合約」已導致於二零零六年七月一日保留溢利之減少及財務擔保合約之增加；及由二零零六年七月一日至二零零六年十二月三十一日期間溢利之增加，有關財務影響載列於附註第3項內。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

境外業務投資淨額

本集團已應用香港會計準則第21號(修訂本)「境外業務投資淨額」,並於二零零六年一月一日或之後開始年度期間生效,這是有關構成境外業務投資淨額部份之公司間借貸。該修訂須將由貨幣項目產生而又構成一間申報實體在境外業務投資淨額部份之外匯差額,首先於綜合財務報表被確認為權益的獨立部份,而不論該貨幣項目為何種貨幣及是否由申報實體或其任何附屬公司之一項交易所引致的。採用該等修訂並未對本集團財務狀況及經營業績構成重大影響。

新訂會計準則所帶來的潛在影響

本集團並無提前應用下列已頒佈但未生效之新訂準則、修訂本及詮釋。本集團仍未能合理地預測應用此等準則、修訂本及詮釋後可能出現的影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具:披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及 庫務股票交易 ³

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始年度期間生效。

² 於二零零六年十一月一日或之後開始年度期間生效。

³ 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

3. 會計政策變動之影響概要

在附註第2項中所述會計政策之變動對本期業績之影響如下：

	香港會計 準則第39號及 香港財務報告 準則第4號 (修訂本) 港幣千元	綜合影響 港幣千元
截至二零零六年十二月三十一日 止六個月(未經審核)		
財務擔保合約之減少	971	971
本期溢利增加	971	971

鑒於香港會計準則第39號並無追溯應用，故對於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溢利無構成影響。

於二零零六年七月一日，採用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)對綜合資產負債表影響如下：

	港幣千元
負債／權益(增加)減少	
財務擔保合約之增加	(2,371)
保留溢利減少	2,371

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

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

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							
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額								
對外銷售	65,516	84,467	14,867	14,187	7,538	9,338	87,921	107,992
分類業績	11,674	15,518	24,181	139,805	1,044	6,191	36,899	161,514
未分配其他收入							676	665
未分配公司支出							(7,626)	(7,783)
融資成本							(8,234)	(2,529)
除稅前溢利							21,715	151,867
稅項							(7,308)	(8,071)
本期溢利							14,407	143,796

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

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		除稅前溢利	
	未經審核			
	截至十二月三十一日止六個月			
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港特別行政區 (「香港」)	—	14,187	—	139,805
中華人民共和國 (「中國」) 其他地區	87,921	93,805	36,899	21,709
	87,921	107,992	36,899	161,514
未分配其他收入			676	665
未分配公司支出			(7,626)	(7,783)
融資成本			(8,234)	(2,529)
除稅前溢利			21,715	151,867

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行利息收入	1,318	2,136
兌換收益	7,396	5,600
貸款應收賬款之假計利息收入	190	369
財務擔保合約之減少	971	—
雜項收入	6,191	2,335
	16,066	10,440

6. 折舊及攤銷

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本期稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊	994	880
減：撥入及納入發展中物業之 資產成本款項	—	(32)
	994	848
預付租賃款項之攤銷	1,574	—

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

7. 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	7,564	2,585
減：為合資格資產之開支資本化 而採用一項資本化率0% (二零零五年：6.7%)撥入及 納入發展中物業之資產成本款項	—	(1,792)
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
減：為合資格資產之開支資本化 而採用一項資本化率0% (二零零五年：5.76%)撥入及 納入待發展物業之資產成本款項	—	(1,207)
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	670	1,736
	8,234	2,529

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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	52	(1)
中國其他地區所得稅		
本期	6,171	6,303
過往年度超額準備	—	(1,527)
遞延稅項負債		
本期	1,085	(19,613)
	7,308	8,071

香港利得稅乃根據本期之估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。

中國外資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。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

9. 股息

於二零零七年一月十七日，每股港幣3仙(二零零五年：港幣2仙)之一項末期股息已支付予本公司股東，作為截至二零零六年六月三十日止年度之末期股息。

董事會已宣佈派發截至二零零六年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣3仙(二零零五年：港幣2仙)予於二零零七年四月二十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母公司股權持有人應佔溢利港幣13,411,000元(二零零五年：港幣140,324,000元)及於本期內已發行普通股219,103,681股(二零零五年：219,103,681股)計算。

本集團於本期內按附註第2項中所述之會計政策變動對截至二零零五年十二月三十一日止期間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. 投資物業

本集團之投資物業位於中國上海，並按預售合同規定於二零零六年九月三十日完成及交付予本集團，該物業於二零零六年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以公平值評估，投資物業之公平值因而增加港幣5,973,000元，並經已直接於簡明綜合收益表確認。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

12. 貿易及其他應收賬款

於二零零六年十二月三十一日，貿易及其他應收賬款結餘包括港幣8,711,000元(二零零六年六月三十日：港幣2,823,000元)之貿易應收賬款及買家不履行向銀行償還款項港幣32,069,000元(二零零六年六月三十日：港幣30,979,000元)之其他應收賬款。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 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	5,135	2,823
61日至90日內	780	—
90日以上	2,796	—
	8,711	2,823

13. 貿易及其他應付賬款

於二零零六年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣14,930,000元(二零零六年六月三十日：港幣41,635,000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 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	2,594	31,773
61日至90日內	—	519
90日以上	12,336	9,343
	14,930	41,635

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

13. 貿易及其他應付賬款 (續)

於二零零六年十二月三十一日，本集團貿易及其他應付賬款之賬面值與其公平值相若。

14. 銀行貸款

	未經審核 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 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	27,900	—
一年後但不超過兩年	24,600	—
兩年後但不超過五年	343,000	—
	395,500	—
減：列作流動負債之 一年內應償還款項	(27,900)	—
須於一年後償還款項	367,600	—

該等貸款有抵押的及以港幣計算，並根據香港銀行同業拆息再加上每年約0.6%計算利息，及須於五年內分期或一次性償還。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

15. 股本

	股份數目		總數	
	未經審核 於二零零六年 十二月三十一日	經審核 於二零零六年 六月三十日	未經審核 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 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

16. 優先認購權計劃

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，以其中三者之較高者。

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，及於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日並無尚未行使之優先認股權。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

17. 或然負債

本集團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。於二零零六年十二月三十一日，本集團提供該等擔保按揭貸款最高額為港幣375,110,000元(二零零六年六月三十日：港幣402,216,000元)。根據採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)「財務擔保合約」，本集團提供之該等擔保已於簡明綜合資產負債表之財務擔保合約內入賬。

18. 有關聯人仕之交易

於本期內，本集團與有關聯公司達成下列交易：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
租金收入	—	65
來自一間有關聯公司之保證租金收入 (附註甲)	14,847	—
來自一間有關聯公司之物業管理費及 租賃佣金補還(附註乙)	4,839	—
租金及管理費	3,883	693
顧問服務費	500	500
融資成本及費用	—	1,517

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

18. 有關聯人仕之交易 (續)

於二零零六年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，與該等有關聯公司及少數股東之其他未償還結餘(該等款項為無抵押、免息及／或須按要求即時償還)載列如下：

	未經審核 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 六月三十日 港幣千元
納入貿易及其他應收賬款之 應收關聯公司按金	324	232
納入貿易及其他應收賬款之 應收關聯公司款項 (附註丙)	27,337	6,513
少數股東欠款	5,505	5,322
納入貿易及其他應付賬款之 應付關聯公司款項	264	—
欠一間有關聯公司之款項 (附註丁)	27,567	26,897

附註：

- 甲. 該款項指根據 Eton Properties Group Limited (「賣方」)、Eton Properties Limited 為擔保方及本公司之全資附屬公司 Glory Diamond Inc. (「買方」) 於二零零六年一月五日就收購附屬公司所訂立之協議 (「收購協議」) 規定，賣方向買方作出之承諾款項，此乃關於本集團位於上海物業之租金回報率。
- 乙. 該款項指賣方向買方作出之承諾款項，此乃關於本集團位於上海物業之物業管理費及應付予租務代理之出租佣金之補還。
- 丙. 該款項包括了透過收購事項確認的應收賣方之其他應收賬款。有關金額代表管理層對賣方於收購協議內訂明承諾之最佳估算，此乃有關租金回報率、補還物業管理費及應付予租務代理之租賃佣金，並已參考估計市場租金及佔用率於二零零六年十二月三十一日及二零零六年六月三十日釐訂。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

18. 有關聯人仕之交易 (續)

丁. 欠一間有關聯公司之款項指根據收購協議之總代價，其中港幣30,000,000元之保留款項。該筆款項將於預售合約完成(見附註第11項披露)起分三年每年支付港幣10,000,000元予以發還。該款項按5厘之實際年利率以經攤銷成本計量。

有關聯公司乃為若干董事於該等公司擁有共同董事職位及／或實益權益。

本集團之主要管理人員為董事。於本期內，其酬金(全部均為短期僱員福利)為港幣908,000元(二零零五年：港幣579,000元)。