



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

2015/16





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

黃正順

趙少鴻

獨立非執行董事

莊劍青

SY Robin Chua

霍錦柱

GO Patrick Lim

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

Appleby

金杜律師事務所

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

029

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

<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	二零一六年四月八日
暫停過戶日期	二零一六年四月十一日至 二零一六年四月十五日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零一六年四月十五日
派發中期股息	二零一六年四月二十九日

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」)同寅謹提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五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，該簡明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

截至二零一五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50,840,000元(二零一四年：港幣51,468,000元)，而毛利為港幣40,396,000元(二零一四年：港幣39,844,000元)。此業績主要基於本集團投資物業以人民幣(「人民幣」)結算之穩定租金收入，連同毛利率增幅達致79%(二零一四年：77%)，並於下文進一步詳述人民幣貨幣於期內波動情況。

於回顧期內，本集團計入其他收入為港幣703,000元(二零一四年：港幣12,930,000元)，主要為利息收入，並由於波動之貶值人民幣兌換港幣(「港幣」)所產生的淨兌換虧損為港幣9,805,000元(二零一四年：淨兌換收益為港幣1,037,000元)，因而大幅減少其他收入。就資本資產而言，本集團確認投資物業公平值升值合計為港幣47,593,000元(二零一四年：港幣29,897,000元)。

經考慮由貶值之人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣之影響，本公司股東於期內應佔溢利為港幣52,720,000元(二零一四年：港幣55,434,000元)，對比去年同期下調5%，而每股基本盈利為港幣0.2373元(二零一四年：港幣0.2527元)。

連同貶值(二零一四年：升值)之人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣之匯兌差額，其他全面支出為港幣120,796,000元(二零一四年：全面收入為港幣12,350,000元)，本公司股東應佔總全面支出為港幣65,929,000元(二零一四年：全面收入為港幣67,571,000元)。

業務分類資料

本集團於本期內之收入及業績，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。

管理層報告書(續)

中期股息

董事宣佈派發截至二零一五年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙(二零一四年：港幣2.5仙)予於二零一六年四月十五日名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零一六年四月二十九日寄予符合資格股東。

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租賃之經營分類，以人民幣為功能貨幣，對比去年同期即錄得增幅。由於在期內以貶值之人民幣換算港幣，故在換算至港幣為呈列貨幣時，對本集團在財務表現及狀況上均產生負面影響。

本集團從其在兩主要城市(上海及北京)的投資物業，帶來租金收入合共為港幣50,840,000元(二零一四年：港幣51,468,000元)，佔本集團於期內全部(二零一四年：全部)綜合收益收入，對比去年同期而輕微下調1%。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)於期內升值總額合共為港幣47,593,000元(二零一四年：港幣29,897,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利港幣87,971,000元(二零一四年：港幣69,756,000元)，並相比去年同期上升26%。

在北京，本集團位處於朝陽區成熟完備之社區購物中心之租金收入，於期內輕微增長，而且佔用率一直維持高於95%。此外，物業租賃分類租金收入為港幣18,678,000元(二零一四年：港幣18,329,000元)，佔本集團總收入37%，而投資物業公平值亦升值至港幣2,440,000元(二零一四年：港幣8,452,000元)，於期內為分類業績帶來港幣15,861,000元(二零一四年：港幣21,519,000元)之溢利。由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(二零一四年：無)物業銷售收益，導致於期內在分類物業銷售業績產生行政虧損為港幣102,000元(二零一四年：港幣166,000元)。

管理層報告書(續)

業務回顧(續)

在上海，本集團位處於浦東小陸家咀的優越金融區名為「裕景國際商務廣場」的優質辦公樓，於期內達致全部租出以及輕微增長之租金率。租金收入總額為港幣32,162,000元(二零一四年：港幣33,139,000元)佔本集團總收入之63%，然而，相比去年同期，按照如上所述，在兌換的負面影響下，顯示輕微下調3%。而浦東正為增長中的中國金融樞紐，浦東區辦公樓市場從而處於正面樂觀氣氛下，該等投資物業公平值合共升值總額為港幣45,153,000元(二零一四年：港幣21,445,000元)，於期內，此分類業績共錄得總溢利達致港幣72,110,000元(二零一四年：港幣48,237,000元)，相比去年同期，激增達49%。

就深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)(本公司持有49%之權益的合營企業)所持有一幅位處於深圳南山區東角頭土地(「土地」)，土地南面的一部分已授予深圳市政府佔用以建設15哩長的深圳灣沿海岸休閒地帶。本公司深信建設工程將會對周邊地區的環境在整體上有所完善及提升。此外，鑒於近期在天津油庫及氣庫的爆炸事件，在土地鄰近的油庫及氣庫已正式頒佈停止營運。本公司一直以來密切監察土地狀況，並持續與中國合營方及相關政府機構就土地的總體規劃的可行性，全面規劃及土地設計(「討論提議」)進行協商。討論提議包括詳細事項如：補償其中部分土地徵用及遷徙以作城市基建發展之用途、增加容積率、某些地方重新分區、與中國合營方分地之選擇方案以及相關稅務影響(「重新發展計劃」)。

由於重新發展計劃所牽涉之複雜性，而且基於合營雙方長期以來的分歧立場，迄今，就重新發展計劃並無重大或顯著協議達成，亦沒有就此而獲得任何相關的批准或許可。

管理層報告書(續)

業務回顧(續)

倘若合營雙方未能達成協議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分派。

為加速圳華之清算，本公司一直與其法律顧問探查對本公司適合可行的措施，包括提呈在中國法院的監督下清算圳華的申請詳細程序及其利弊。

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。於二零一五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣1,907,779,000元(二零一五年六月三十日：港幣1,974,794,000元)，而每股資產淨值為港幣8.53元(二零一五年六月三十日：港幣9.00元)，本集團有抵押及無抵押之銀行借貸總額合共為約港幣160,390,000元(二零一五年六月三十日：港幣172,192,000元)，均為港幣及以浮動利率基準計算而須於兩年內償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團負債比率約為8%(二零一五年六月三十日：9%)，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為波動中之貶值人民幣兌換港幣所產生的淨兌換虧損港幣9,805,000元(二零一四年：淨兌換收益為港幣1,037,000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，合共全面支出為港幣120,796,000元(二零一四年：全面收入為港幣12,350,000元)。於本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的影響，以減低其負面影響(如有)。

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。於二零一五年十二月三十一日，本集團銀行結餘和存款及現金主要為人民幣，總額為港幣254,268,000元(二零一五年六月三十日：港幣252,829,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一五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(二零一五年六月三十日：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

於二零一五年十二月三十一日，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830,767,000元(二零一五年六月三十日：港幣850,864,000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5,093,000元(二零一五年六月三十日：港幣7,488,000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。於二零一五年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣10,251,000元(二零一五年六月三十日：港幣13,313,000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。

展望

預計中國經濟將逐步發展為較緩慢惟具較強韌增長力的新常態，以推動新興行業(如服務行業)及國內消費增長，從而支持辦公樓及零售行業租賃需求。

管理層報告書(續)

展望(續)

在北京，新購物區的推出，網上零售的強勁增長及奢侈品市場的不景氣將繼續降低零售市場的租賃增長。然而，在正在增長的國內中產階級的城市人均收入與消費力的提升下，將會穩定中檔及大眾化零售市場的租賃活動。本集團將持續策略性不時優化租戶及品牌組合，以配合本集團購物中心之購物者的需求及生活方式，從而承托高佔用率及提供予本集團穩定經常性收入。

在上海，儘管在優質辦公樓面臨供應過剩及「裕景國際商務廣場」鄰近的公共建設工程進行中，然而，特別是考慮到浦東處於金融樞紐的強勢位置，金融及服務行業的中小型國內企業對浦東區辦公樓的需求將維持穩定。本集團將會採取競爭性租賃策略，致力持續保留現有租戶的續約及擴充租賃，並聚焦於中小型租戶的新租賃，以維持高佔用率及固定經常性收入。

就本集團而言，本公司在圳華持有49%之權益是一項重要的投資。股東應確信本公司已經及將會持續採用最佳的可行措施，務求在圳華清算過程中，以保障本公司利益為目的。然而，所涉及爭議不僅牽涉合營雙方，也涉及許多不同政府機構，故而相當複雜且需要小心處理。正如本公司截至二零一五年六月三十日止年度之年報中所披露，這是不可能為談判結論設置任何時間表，但是，倘若當清晰顯示雙方無法在協議中達成滿意決議時，本公司將會依據所獲取的法律意見採取可行措施以加速清算，包括提呈在中國法院監督下清算圳華的申請。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一六年四月十一日(星期一)至二零一六年四月十五日(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二零一六年四月八日(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

於二零一五年十二月三十一日，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	0.96%
陳永杰博士	-	1,650,000	1,650,000	0.74%
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	0.71%
趙少鴻先生	1,000,000	-	1,000,000	0.45%
莊劍青先生	-	1,000,000	1,000,000	0.45%
SY Robin Chua博士	-	1,000,000	1,000,000	0.45%
霍錦柱博士	150,000	600,000	750,000	0.34%
GO Patrick Lim先生	-	1,000,000	1,000,000	0.45%

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二零一五年十二月三十一日之已發行股份總數(即223,553,681股份)的百分比。

管理層報告書(續)

董事之股份權益及淡倉(續)

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，截至二零一五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二零一五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

於二零一五年十二月三十一日，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)
陳永栽博士	私人全權信託之 成立人	89,321,279	93,701,279	41.91%
	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	41.91%
	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	39.96%
Carnation Investments Inc.	私人全權信託之 信託人(附註三)	89,321,279	89,321,279	39.96%
蔡黎明先生	公司權益(附註四)	89,321,279	95,121,279	42.55%
	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二零一五年十二月三十一日之已發行股份總數(即223,553,681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，於二零一五年十二月三十一日，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

於二零一五年十二月三十一日，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。

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。

企業管治

截至二零一五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。

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團(包括這截至二零一五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，二零一六年二月二十六日

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二零一五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，二零一六年二月二十六日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	50,840	51,468
直接成本		(10,444)	(11,624)
毛利		40,396	39,844
其他收入、收益及虧損	4	703	12,930
投資物業公平值之增加	10	47,593	29,897
行政費用		(13,223)	(12,817)
銷售費用		(326)	(345)
融資成本	5	(2,200)	(2,477)
合營企業之虧損分攤		(5,359)	(6,374)
除稅前溢利	6	67,584	60,658
稅項	7	(14,254)	(4,355)
本期溢利		53,330	56,303
其他全面(支出)收入 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		(120,796)	12,350
本期全面(支出)收入總額		(67,466)	68,653

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一五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	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
本期溢利應佔：			
本公司擁有人		52,720	55,434
非控股權益		610	869
		53,330	56,303
全面(支出)收入總額應佔：			
本公司擁有人		(65,929)	67,571
非控股權益		(1,537)	1,082
		(67,466)	68,653
每股盈利(港幣：仙)	9		
基本		23.73	25.27
攤薄		22.54	23.75

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		1,833	2,012
投資物業	10	1,929,265	2,000,101
合營企業權益	11	82,208	94,467
合營企業欠款	11	233,014	239,924
		2,246,320	2,336,504
流動資產			
待售物業		16,307	17,440
貸款應收賬款	12	-	-
貿易及其他應收賬款	13	17,695	14,815
非控股股東欠款		913	970
銀行抵押存款		5,093	7,488
銀行定期存款		167,817	167,844
銀行結餘及現金		86,451	84,985
		294,276	293,542
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	60,325	62,206
應付稅項		97,462	102,231
應付股息		6,706	-
銀行貸款—須於一年內償還		7,590	7,600
		172,083	172,037
流動資產淨值		122,193	121,505
資產總值減流動負債		2,368,513	2,458,009

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款—須於一年後償還		152,800	164,592
遞延稅項負債		273,496	282,051
		426,296	446,643
淨資產		1,942,217	2,011,366
資本及儲備			
股本	15	223,554	219,404
儲備		1,684,225	1,755,390
本公司擁有人應佔權益		1,907,779	1,974,794
非控股權益		34,438	36,572
總權益		1,942,217	2,011,366

簡明綜合股東權益變動表

截至二零一五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 (附註甲)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註乙)	港幣千元 (附註丙)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年七月一日(經審核)	219,404	426,759	55,018	1,644	394,584	8,100	92,451	8,287	768,547	1,974,794	36,572	2,011,366
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	52,720	52,720	610	53,330
匯兌產生之換算差額	-	-	-	-	(118,649)	-	-	-	-	(118,649)	(2,147)	(120,796)
本期全面(支出)收入總額	-	-	-	-	(118,649)	-	-	-	52,720	(65,929)	(1,537)	(67,466)
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	242	(242)	-	-	-
於認股權行使時之股份發行 (附註第15項)	4,150	2,096	-	-	-	(1,556)	-	-	-	4,690	-	4,690
以股份為基礎之付款確認	-	-	-	-	-	930	-	-	-	930	-	930
現金股息(附註第8項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,706)	(6,706)	-	(6,706)
非控股權益之現金股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(597)	(597)
於二零一五年十二月三十一日 (未經審核)	223,554	428,855	55,018	1,644	275,935	7,474	92,451	8,529	814,319	1,907,779	34,438	1,942,217
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

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

截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	22,821	24,364
來自(用於)投資活動之現金淨額		
已收利息	893	1,598
存入銀行定期存款	(9,939)	(55,306)
退回銀行抵押存款	1,999	2,987
其他投資現金流	(12)	(44)
	(7,059)	(50,765)
來自(用於)融資活動之現金淨額		
於認股權行使時之股份發行	4,690	-
償還銀行貸款款項	(12,000)	(8,000)
已付利息	(2,200)	(2,288)
	(9,510)	(10,288)
現金及現金等值增加(減少)淨額	6,252	(36,689)
期初之現金及現金等值	84,985	142,676
外匯兌換率變動之影響	(4,786)	1,475
期終之現金及現金等值， 即銀行結餘及現金表示	86,451	107,462

簡明綜合財務賬項附註

截至二零一五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。

編製截至二零一五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二零一五年六月三十日止年度之年度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，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)

截至二零一五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		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元		
	截至十二月三十一日止六個月(未經審核)							
分類收入								
收入								
對外銷售	18,678	18,329	32,162	33,139	-	-	50,840	51,468
分類業績	15,861	21,519	72,110	48,237	(102)	(166)	87,869	69,590
未分配其他收入							35	12,102
未分配公司支出							(12,761)	(12,183)
融資成本							(2,200)	(2,477)
合營企業之虧損分攤							(5,359)	(6,374)
除稅前溢利							67,584	60,658

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)，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)

截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	2,661	3,103
兌換(虧損)收益淨額	(9,805)	1,037
合營企業欠款之假計利息收入	6,926	7,774
其他應收賬款之假計利息收入	3	5

5. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	2,200	2,477

6. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	91	76

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
稅項支出(計入)包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本期	6,089	5,573
遞延稅項	8,165	(1,218)
	14,254	4,355

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

根據中華人民共和國企業所得稅法(「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受預扣所得稅約束，該等公司在中國應課稅為租金收入、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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
有關截至二零一五年六月三十日止年度 應付末期股息每股港幣3仙 (二零一四年：港幣2.5仙)	6,706	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(截至二零一四年十二月三十一日止六個月：港幣2.5仙)予於二零一六年四月十五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)

截至二零一五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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人在期內應佔溢利)	52,720	55,434

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	222,203,681	219,403,681
認股權潛在攤薄普通股之影響	11,730,057	13,972,500
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	233,933,738	233,376,181

10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一五年七月一日(經審核)	2,000,101
匯兌調整	(118,429)
投資物業公平值之增加	47,593
於二零一五年十二月三十一日(未經審核)	1,929,265

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

10. 投資物業(續)

於二零一五年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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47,593,000元(截至二零一四年十二月三十一日止六個月：港幣29,897,000元)已於損益內確認。

11. 合營企業權益／合營企業欠款

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	142,222	147,766
收購後虧損及儲備的分攤	(60,014)	(53,299)
	82,208	94,467
合營企業欠款	233,014	239,924

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的合營企業詳情如下：

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%	終止經營(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)

截至二零一五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內行使50%投票權，投票權由本集團代表佔圳華的董事會比例決定。圳華的經營期已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，在經營期屆滿後，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。據此，本公司董事繼續把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商討有關清算安排(有可能須要取得有關中國政府機構批准)。於二零一五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(包括但不限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%(二零一五年六月三十日：6%)實際利息按攤銷成本計算。

本公司董事已評估於二零一五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82,208,000元及港幣233,014,000元的可收回性。根據圳華最近期的財務賬項，本公司董事已斷定其金額將會完全收回。

12. 貸款應收賬項

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
貸款應收賬款	1,701	1,807
減：呆賬撥備	(1,701)	(1,807)
	-	-

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)

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

13. 貸款及其他應收賬款

本集團物業銷售允許買家之平均信貸期為30日(二零一五年六月三十日：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(扣減呆賬準備)之賬齡分析如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至60日	634	771
61日至90日	178	396
90日以上	265	20
	1,077	1,187

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣1,077,000元(二零一五年六月三十日：港幣1,187,000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54日(二零一五年六月三十日：52日)。

已過期但未作出減值之賬齡分析

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
逾期：		
0日至30日	381	771
31日至60日	253	-
61日至90日	178	396
90日以上	265	20
	1,077	1,187

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

14. 貿易及其他應付賬款

於二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,636,000元(二零一五年六月三十日：港幣1,648,000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：

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至60日	828	609
60日以上	808	1,039
	1,636	1,648

其他應付賬款主要包括租金按金款項港幣29,326,000元(二零一五年六月三十日：港幣29,578,000元)及預收款項港幣4,195,000元(二零一五年六月三十日：港幣4,065,000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：		
於二零一四年七月一日、二零一五年六月三十日及 二零一五年十二月三十一日	300,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一四年七月一日及二零一五年六月三十日	219,403,681	219,404
於行使認股權時發行(附註)	4,150,000	4,150
二零一五年十二月三十一日	223,553,681	223,554

附註：截至二零一五年十二月三十一日止六個月內，本公司於認股權行使時以每股港幣1元發行4,150,000股普通股，認股權於期內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。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一五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，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**」)，該計劃將於二零一一年十二月八日屆滿；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。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。於二零一五年十二月三十一日，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17,450,000股(二零一五年六月三十日：21,600,000股)及1,000,000股(二零一五年六月三十日：無)，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8.0%(二零一五年六月三十日：9.9%)及0.5%(二零一五年六月三十日：無)。

根據2011年計劃，一部分認股權於截至二零一五年十二月三十一日止六個月內授予。該認股權之公平值以二項模式計算。模式所用輸入如下：

於二零一五年
十一月十日
授出之認股權

於授出日的股份收市價	港幣3.05元
每股行使價	港幣3.05元
認股權年期	3.96年
預期波幅	43.19%
預期股息率	1.75%
無風險利率	1.018%

截至二零一五年十二月三十一日止六個月內，所授予認股權之公平值為港幣930,000元。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一五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：

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

授出日期	每股 行使價 <i>(港幣)</i>	可行使期	認股權數目				於 二零一五年 十二月 三十一日 尚未行使				
			於 二零一五年 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	-	(4,150,000)	-	17,450,000				
於期末時可行使							17,450,000				
加權平均行使價 <i>(港幣)</i>							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 <i>(港幣)</i>							-	3.05	-	-	3.05

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

16. 認股權計劃 (續)

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。於二零一五年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣10,251,000元(二零一五年六月三十日：港幣13,313,000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)

截至二零一五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：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
已收租金收入	-	242
已收其他收入	217	187
已付租金及管理費	1,479	1,283
已付顧問服務費	500	500
已付代理費	366	379

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，下列有關聯公司之其他未償還結餘(該等款項為無抵押、免息及須按要求時償還)載列如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
	納入貿易及其他應收賬款之應收有關聯公司按金	522
納入貿易及其他應收賬款之應收有關聯公司款項	2,551	1,920
納入貿易及其他應付賬款之應付有關聯公司款項	765	814
非控股股東欠款	913	970

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2,942,000元(截至二零一四年十二月三十一日止六個月：港幣2,652,000元)。

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零一五年十二月三十一日，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%	233,014

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。

根據上市規則第13.22條的持續披露規定，於二零一五年十二月三十一日，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	235,513	115,401
流動資產	48,598	23,813
流動負債	(13,586)	(6,657)
非流動負債	(233,014)	(114,177)
淨資產	37,511	18,380