



大凌集團有限公司
STYLAND HOLDINGS LIMITED
(股份代號 Stock Code: 0211)

STRIVING AHEAD 非凡抱負
for a 炫目光芒
Brighter Future
Interim Report 2013/2014 中期報告





目錄

公司資料	2	主要股東	27
簡明綜合全面收益表	4	企業管治	28
簡明綜合財務狀況表	5	購股權計劃	29
簡明綜合權益變動表	6	關連人士交易	30
簡明綜合現金流量表	7	購買、出售或贖回本公司之上市證券	32
簡明綜合財務報表附註	8	審核委員會之審閱工作	32
管理層討論及分析	21		
董事於證券之權益	26		

公司資料

董事會

執行董事

張浩宏先生(行政總裁)
伍耀泉先生
麥潔萍女士
張宇燕女士
陳麗麗女士

獨立非執行董事

趙慶吉先生(主席)
楊純基先生
李漢成先生
盧梓峯先生

審核委員會

盧梓峯先生(主席)
趙慶吉先生
楊純基先生
李漢成先生

薪酬委員會

楊純基先生(主席)
趙慶吉先生
李漢成先生
盧梓峯先生

提名委員會

李漢成先生(主席)
趙慶吉先生
楊純基先生
盧梓峯先生

公司秘書

王展望先生

核數師

天道香港會計師事務所有限公司

法律顧問

香港法律

李智聰律師事務所
張岱樞律師事務所
麥家榮律師行
崔曾律師事務所

百慕達法律

Appleby

中國法律

君道律師事務所

公司資料

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司

主要過戶登記處

HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
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 HM12
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍觀塘
開源道 61 號
金米蘭中心 28 樓
電話： (852) 2959 3123
傳真： (852) 2310 4824
電子郵箱： sty@styland.com

股東服務專線

電話： (852) 2959 7200
傳真： (852) 2310 4824
電子郵箱： shareholder@styland.com

網址

<http://www.styland.com>

投資者網址

<http://www.irasia.com/listco/hk/styland/>

大凌集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一三年九月三十日止六個月(「回顧期間」)之未經審核綜合業績，連同比較數字載列如下：

簡明綜合全面收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
• 營業額		66,785	77,663
收入	2	20,359	13,798
銷售成本		(2,389)	(1,882)
• 毛利		17,970	11,916
其他收入		21,235	17,296
行政開支		(14,314)	(14,305)
銷售及分銷成本		(1,602)	(844)
以公平價值計量且變動計入損益 的金融資產公平價值變動		(3,577)	(7,814)
出售以公平價值計量且變動計入損益 的金融資產之收益／(虧損)		399	(341)
就應收貸款而確認之減值虧損		(791)	(174)
撥回就應收貸款而確認之減值虧損		282	341
• 經營溢利		19,602	6,075
融資成本		(1,205)	(245)
• 除稅前溢利	3	18,397	5,830
所得稅開支	4	—	—
• 期內溢利及全面收入總額		18,397	5,830
• 本公司擁有人應佔期內溢利及全面收入總額		18,397	5,830
• 每股盈利	6	0.51港仙	0.16港仙
— 基本及攤薄			

簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
• 非流動資產			
固定資產		1,472	1,775
投資物業		166,000	166,000
應收貸款	7	41,008	24,915
重建項目之已付按金		1,835	1,243
可供出售投資		–	–
		210,315	193,933
• 流動資產			
存貨		272	–
應收承兌票據	8	–	–
應收貸款	7	94,386	94,514
應收貿易賬款	9	21,712	17,072
其他應收款項、按金及預付款		4,066	3,713
以公平價值計量且變動計入損益的金融資產		54,768	38,249
可收回稅項		–	859
客戶信託資金		49,881	57,167
已抵押銀行存款		6,232	6,225
銀行結餘及現金		67,271	96,211
		298,588	314,010
• 流動負債			
應付貿易賬款	10	48,290	63,391
其他應付款項及應計費用		4,035	4,673
借貸	11	106,522	88,368
融資租約項下之責任		–	7
		158,847	156,439
• 流動資產淨值		139,741	157,571
• 淨資產		350,056	351,504
• 股本及儲備			
股本		35,658	37,098
儲備		314,398	314,406
• 本公司擁有人應佔權益及總權益		350,056	351,504

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本	特別	繳入盈餘 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
			贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元			
於二零一三年四月一日	37,098	55,251	6,040	571,147	589,890	(907,922)	351,504
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	18,397	18,397
已購回及註銷股份	(1,440)	-	1,440	-	(19,845)	-	(19,845)
於二零一三年九月三十日	35,658	55,251	7,480	571,147	570,045	(889,525)	350,056
於二零一二年四月一日	37,098	55,251	6,040	571,147	589,890	(948,122)	311,304
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	5,830	5,830
於二零一二年九月三十日	37,098	55,251	6,040	571,147	589,890	(942,292)	317,134

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
經營活動所用之現金淨額	(25,631)	(32,844)
投資活動(所用)／所得之現金淨額	(398)	524
融資活動(所用)／所得之現金淨額	(2,911)	41,505
• 現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	(28,940)	9,185
四月一日之現金及現金等值項目	96,211	70,195
• 九月三十日之現金及現金等值項目	67,271	79,380
• 現金及現金等值項目結餘之分析		
銀行結餘及現金	67,271	79,380
• 九月三十日之現金及現金等值項目	67,271	79,380

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

編製基準

本集團之簡明綜合財務報表已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之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干以公平價值計量的金融工具及投資物業除外。

截至二零一三年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表中使用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一三年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所遵循者相同，惟下述者除外。

於回顧期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團之簡明綜合財務報表有關的新訂或修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同管理
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 (修訂本)	綜合財務報表、共同管理及披露於其他實體之權益： 過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第19號 (於二零一一年修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈報
香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則年度 改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

董事預期採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策(續)

會計估計變動

過往年度，本集團就固定資產折舊使用削減結餘法入賬。大部份在香港從事與本集團類似業務的公司均採用直線折舊法計量固定資產折舊。於本年度，董事檢討本集團採納的計算法，並決定捨削減結餘法而採用直線法。董事認為此會計估計變動對本年度及過往年的影響屬微小，故預期固定資產的賬面淨值不會因折舊方法由削減結餘法改為直線法而出現重大波動，因此，預期會計估計變動不會對本集團於未來年度構成重大影響。

2. 分部資料

為進行資源分配及分部表現評估而呈報予董事會(即主要營運決策人)之資料主要有關所提供產品或服務之類別。為協助評估表現，於回顧期間，其他融資產生之貸款利息收入已歸入證券交易、經紀服務及其他融資分部。二零一二年相應期間之分部資料已重列，以符合是次重新分類。根據香港財務報告準則第8號，本集團之可報告分部如下：

- 提供證券買賣、孖展融資、企業融資及其他融資之證券交易、經紀服務及其他融資分部；
- 主要從事有物業抵押之企業及個人貸款之按揭融資分部；
- 從事物業重建及出租物業之物業發展及投資分部；
- 主要從事食品貿易及品牌代理服務之貿易分部；
- 從事於上市證券的買賣之證券買賣分部；及
- 從事已確定長線目的之投資之策略性投資分部。

簡明綜合財務報表附註

2. 分部資料(續)

分部收入及業績

下表分別呈報本集團截至二零一三年九月三十日止六個月及二零一二年同期按可報告分部劃分之收入及業績分析：

截至二零一三年九月三十日止六個月(未經審核)

	證券交易、 經紀及 其他融資 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	貿易 千港元	買賣證券 千港元	策略性 投資 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入：								
向外部客戶銷售	8,098	10,778	788	638	57	-	-	20,359
分部間銷售	296	-	-	-	-	-	(296)	-
	8,394	10,778	788	638	57	-	(296)	20,359
扣除分部間交易後之分部溢利/(虧損)	2,160	7,317	605	(181)	(3,417)	(13)	-	6,471
未分配收入及開支								11,926
除稅前溢利								18,397

截至二零一二年九月三十日止六個月(未經審核)

	證券交易、 經紀及 其他融資 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	貿易 千港元	買賣證券 千港元	策略性 投資 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收益：								
向外部客戶銷售	6,205	6,389	131	862	211	-	-	13,798
分部間銷售	464	-	-	-	-	-	(464)	-
	6,669	6,389	131	862	211	-	(464)	13,798
扣除分部間交易後之分部溢利/(虧損)	942	4,675	(69)	(32)	(8,389)	(17)	-	(2,890)
未分配收入及開支								8,720
除稅前溢利								5,830

簡明綜合財務報表附註

2. 分部資料(續)

其他分部資料

截至二零一三年九月三十日止六個月(未經審核)

	證券交易、 經紀及 其他融資 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	貿易 千港元	買賣證券 千港元	策略性投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部損益或分部資產 計量之數額：								
以公平價值計量且變動計入 損益之金融資產之公平 價值變動	-	-	-	-	(3,577)	-	-	(3,577)
出售以公平價值計量且變動 計入損益之金融資產之收益	-	-	-	-	399	-	-	399
就其他應收賬款確認之 減值虧損	-	(82)	-	-	-	-	-	(82)
就應收貸款確認之減值虧損 撥回就應收貸款確認之 減值虧損	-	(791)	-	-	-	-	-	(791)
收回應收貸款壞賬	602	-	-	-	-	-	-	602
折舊	(61)	(10)	(1)	(1)	-	-	(329)	(402)
出售固定資產之虧損	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
添置非流動資產(附註 1)	62	-	592	-	-	-	39	693
定期提供予主要營運決策人但 並不納入評估分部損益或 分部資產之數額：								
利息收入(附註 2)	2	-	-	247	-	-	46	295
融資成本	(1)	(152)	-	-	-	-	(1,052)	(1,205)
所得稅開支	-	-	-	-	-	-	-	-

附註：

- 其不包括新增應收貸款及可供出售投資。
- 其不包括自張志誠先生(「張先生」)收取20,000,000港元之利息，其有關結付裁決債項。

簡明綜合財務報表附註

2. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零一二年九月三十日止六個月(未經審核)

	證券交易、 經紀及 其他融資 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	貿易 千港元	買賣證券 千港元	策略性 投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部損益或分部資產								
計量之數額：								
以公平價值計量且變動								
計入損益之金融資產								
公平價值變動	-	-	-	-	(7,814)	-	-	(7,814)
出售以公平價值計量且變動								
計入損益之金融資產之虧損	-	-	-	-	(341)	-	-	(341)
撥回就應收貿易賬款確認之								
減值虧損	-	-	-	29	-	-	-	29
就應收貸款確認之減值虧損	-	(174)	-	-	-	-	-	(174)
撥回就應收貸款確認之								
減值虧損	-	341	-	-	-	-	-	341
撇銷壞賬	-	(44)	-	-	-	-	-	(44)
折舊	(88)	(2)	-	-	-	-	(168)	(258)
出售固定資產之虧損	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
添置非流動資產(附註 1)	50	9	83,000	-	-	-	6	83,065
定期提供予主要營運決策人 但並不納入評估分部損益或 分部資產之數額：								
利息收入(附註 2)	9	-	-	195	-	-	74	278
融資成本	-	-	(60)	(1)	-	-	(184)	(245)
所得稅開支	-	-	-	-	-	-	-	-

附註：

- 其不包括新增應收貸款及可供出售投資。
- 其不包括自張先生及楊杏儀女士(「楊女士」)收取之總利息約16,667,000港元，其有關結付裁決債項。

簡明綜合財務報表附註

3. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
折舊	402	258
員工成本	7,833	7,024

4. 所得稅開支

由於本公司及其附屬公司於先前期間結轉之虧損可供抵銷回顧期間產生之應課稅溢利或於回顧期間並無在香港產生應課稅溢利，故此於簡明綜合財務報表，並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。

5. 股息及發行紅利認股權證

董事會議決，建議就回顧期間派付中期現金股息每股0.138港仙(「中期現金股息」)(二零一二年：無)。

董事會亦建議向股東發行紅利認股權證，基準為本公司股東每持有10股現有股份獲發2份紅利認股權證(「紅利認股權證」)。更多有關紅利認股權證之詳情將會盡快作出公佈。

6. 每股盈利

每股盈利乃根據回顧期間本公司擁有人應佔本集團溢利約18,397,000港元(二零一二年：5,830,000港元)及回顧期內已發行普通股之加權平均數3,588,592,760股(二零一二年：3,709,773,088股)計算。

截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月各期間每股基本與攤薄盈利相同，因為該等期間內並無尚未行使之潛在普通股。

簡明綜合財務報表附註

7. 應收貸款

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
證券交易及經紀服務：		
— 有抵押孖展貸款	45,029	59,036
減：已確認減值虧損	(15,015)	(15,617)
	30,014	43,419
融資業務：		
— 無抵押貸款	8,163	7,781
— 有抵押按揭貸款	106,376	76,847
減：已確認減值虧損	(9,159)	(8,618)
	105,380	76,010
	135,394	119,429
本集團應收貸款(扣除減值虧損)分析：		
— 非流動資產	41,008	24,915
— 流動資產	94,386	94,514
	135,394	119,429

於回顧期間，應收貸款之減值並無重大變動。對於按揭融資業務，於二零一三年九月三十日之有抵押貸款結餘為 106,376,000 港元(二零一三年三月三十一日：76,847,000 港元)。

簡明綜合財務報表附註

7. 應收貸款(續)

鑑於證券孖展融資之業務性質，董事認為進行賬齡分析並無帶來額外價值，因此並無披露孖展貸款之賬齡分析。本集團根據合約到期日的融資業務應收貸款(已扣除減值)之賬齡分析載列如下：

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應要求於1年內	64,371	51,095
1年以上但於5年以內	25,162	12,327
5年以上	15,847	12,588
	105,380	76,010

8. 應收承兌票據

謹此提述本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表附註20。本集團仍然相信暫未採取法律行動，符合其最佳利益，並將繼續密切監察票據發行人之附屬公司收回中國武漢收費公路項目合營夥伴所結欠之未償還款項之進展。

簡明綜合財務報表附註

9. 應收貿易賬款

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	22,039	17,399
減：已確認減值虧損	(327)	(327)
	21,712	17,072
與下列各項有關之結餘：		
— 證券交易及經紀服務	15,659	11,040
— 貿易及其他	6,053	6,032
	21,712	17,072
本集團應收貿易賬款(扣除減值)按發票日期之 賬齡分析如下：		
六個月內	14,052	14,992
六個月以上至一年	5,983	1,879
一年以上	1,677	201
	21,712	17,072

簡明綜合財務報表附註

10. 應付貿易賬款

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
與下列各項有關之結餘：		
— 證券交易及經紀服務(附註)	47,789	63,155
— 貿易及其他	501	236
	48,290	63,391

附註：證券買賣及經紀服務涉及的應付貿易賬款須應要求償還。概無披露賬齡分析，因為董事認為，基於證券買賣及經紀服務的業務性質，賬齡分析不會提供額外價值。

本集團有關貿易及其他的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
六個月內	274	9
六個月以上至一年	1	1
一年以上	226	226
	501	236

簡明綜合財務報表附註

11. 借貸

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
有抵押銀行貸款	86,593	88,368
其他有抵押貸款	19,929	—
	106,522	88,368
借貸償還期限：		
— 一年內	23,561	3,589
— 毋須於回顧期末起計一年內償還但附帶條款須按 要求償還之銀行貸款賬面值	82,961	84,779
	106,522	88,368

12. 經營租約安排

本集團在經營租約下擔任出租人及承租人。本集團在不可撤銷經營租約下之承擔詳情載列如下：

(a) 出租人

本集團根據經營租約出租投資物業，其租約將於兩年內屆滿。回顧期內，營業額相關的租金收入為 788,000 港元(二零一二年：131,000 港元)。

簡明綜合財務報表附註

12. 經營租約安排 (續)

(a) 出租人 (續)

於回顧期末，本集團根據不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	887	1,244
第二年至第五年(包括首尾兩年)	148	591
	1,035	1,835

供經營租約安排而持有之資產如下：

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
投資物業，按公平價值	93,000	93,000

(b) 承租人

於回顧期末，本集團根據不可撤銷經營租約於下列時間到期之租賃物業未來最低租金承擔如下：

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	2,141	2,183
第二年至第五年(包括首尾兩年)	556	1,492
	2,697	3,675

簡明綜合財務報表附註

13. 或然負債

於二零一三年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

14. 呈請

謹此提述本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表附註44。根據本公司、張先生及楊女士於二零一二年六月二十六日訂立之和解協議(「**和解協議**」)，張先生已於二零一三年五月四日進一步繳付現金20,000,000港元，並應於二零一三年九月五日或之前繳付末期款項約51,304,000港元(「**末期付款**」)。於二零一三年八月十九日，經相關訂約方公平磋商後，本公司與張先生訂立補充和解契據(「**契據**」)，以修改及修訂和解協議中有關結付末期付款之若干條款。據此，張先生應轉讓予本集團，並促使楊女士轉讓予本集團(i) 彼等擁有之Treasure Glasshouse Limited(「**TGL**」)之股份及(ii)TGL結欠彼等之貸款，代價約為44,915,000港元(「**轉讓**」)。TGL為浩宏創業有限公司之控股公司，而浩宏創業有限公司持有一個住宅物業，公平價值46,000,000港元。該轉讓於二零一三年十一月一日(「**完成日期**」)完成。約6,389,000港元之結餘亦由張先生於完成日期以現金支付，由此，本公司確認張先生及楊女士已悉數清繳全部有關裁決款項。有關轉讓細節，請參閱本公司日期為二零一三年十月十一日之通函。

15. 報告期後事項

如本公司日期為二零一三年十一月五日的公佈所詳述，契據、TGL買賣協議及TGL股份轉讓已於二零一三年十一月一日完成，且本公司已收到張先生的最後一期付款約51,304,000港元。

管理層討論及分析

業績

回顧期間，本集團錄得營業額66,785,000港元，相比二零一二年同期則為77,663,000港元。然而，本集團於回顧期間錄得溢利18,397,000港元，相比二零一二年同期之溢利5,830,000港元，本中期業績向好。業績改善主要由於按揭融資業務的經營溢利增長、以公平價值計量且變動計入損益之金融資產公平價值變動產生的虧損減少，以及收取裁決款項之其他收入獲確認所致。

營運回顧

- **經紀業務**

本集團為香港及中國客戶提供優質經紀服務，於經紀行業內享譽盛名。本集團不但加強網上交易系統，為其客戶提供更可靠便捷的網上下單平台，更首次向信貸記錄良好的網上客戶，提供孖展融資服務。此外，為把握市況復甦的機遇，本集團繼續進行推廣活動，以吸引現有客戶進行更多投資交易。多名經審批客戶為取得額外投資資金，已向本集團申請更多孖展貸款，因而提升本集團從孖展貸款利息所得的盈利。

於回顧期間，本集團錄得證券交易總額達26億港元，較二零一二年同期增長53%。由於有一間新分行於去年開業，擴展了業務網絡，故此回顧期間的新賬戶數目較二零一二年同期增加67%。

- **按揭融資**

本集團向企業及個人客戶提供按揭融資服務，助其靈活應付財務需要。自本集團開展按揭融資業務後，該分部的利息收入日益增長。於回顧期間，按揭融資分部的收入增至10,778,000港元，較二零一二年同期增長69%。

為迎合市場需求的增長，於回顧期間，本集團策略性地倚重其商業夥伴，加快按揭融資業務的發展。於二零一三年九月三十日，本集團錄得應收按揭貸款結餘106,376,000港元，較二零一三年三月三十一日增長38%。於回顧期間，按揭融資業務分部所得收入已成為本集團重要及可觀的收入來源。

管理層討論及分析

- **物業發展及投資**

本集團於二零一三年財政年度添置一項商用物業(「**商用物業**」)。該物業位於中環核心地區並毗鄰電車路，屬貴重商業價値物業。藉出租商用物業，將租金收入納入收入部分使本集團收入來源更趨多元化。除該貴重商用物業外，本集團亦持有一項位於香港飛鵝山路優質地段的住宅物業(「**住宅物業**」)。為盡量提升住宅物業之公平價値，本集團已決定將該物業重新發展成兩層豪華屋宇。

於回顧期間末，商用物業及住宅物業的公平價値合計為166,000,000港元。本集團相信，待住宅物業完成重建後，本集團物業組合的公平價値總額將進一步上升。

- **貿易業務**

於回顧期間，本集團為貿易業務物色更多元化的貨品，並已將資源投放至利潤率較高的新產品系列。本集團將與一間歐洲公司合作，擔任該公司產品於香港、澳門及中國內地的獨家分銷代理。

前景

展望未來，中國經濟已從谷底反彈，增長率可於未來數年維持於合理水平。此外，低息環境預料將持續一段較長時間。預期該等利好因素將支持市場維持暢旺氣氛，有利本集團經紀業務發展。隨著中央政府領導層換班，當局正推行一系列計劃，旨在進一步推進中國經濟。本集團作為金融服務供應商，定當發掘該等政策帶來的良好機遇，發展其金融服務業務。

按揭融資方面，本集團預計按揭貸款需求依然龐大。為加快該分部的發展，本集團除運用其內部資源外，並繼續考慮與其他金融機構合作的可能性，以擴展該業務。然而，鑑於政府為遏止樓市炒風推行的政策可能令樓價下滑調整，本集團將加強信貸監控措施，減低可能因此產生的經營風險。

回顧期間完結後，一項住宅物業(公平價値為46,000,000港元)轉撥至本集團。由於該項住宅物業於二零一三年十一月完成轉讓時已租出，故本集團預期將取得額外租金收入。連同商用物業產生之租金收入，投資物業之收入將會成為本集團的收入來源。有關轉讓住宅物業的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十月十一日之通函。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零一三年九月三十日，本集團之銀行及手頭現金約為67,271,000港元(二零一三年三月三十一日：96,211,000港元)，而資產淨值則約為350,056,000港元(二零一三年三月三十一日：351,504,000港元)。

於二零一三年九月三十日，借貸及融資租賃合共為106,522,000港元(二零一三年三月三十一日：88,375,000港元)，其中23,561,000港元(二零一三年三月三十一日：3,596,000港元)須於一年內償還。本集團所有借貸均以港元計值。於回顧期間，銀行借貸以2.85%利率按月計息，該利率低於銀行所報的港元最優惠利率5.25%，而實際年利率為2.4%。資產負債比率(即借貸及融資租賃總額約106,522,000港元除股東資金約350,056,000港元之比率)約為0.30(二零一三年三月三十一日：0.25)。

於二零一三年九月三十日，作為本集團獲授銀行信貸額之擔保，總額約6,232,000港元之定期存款及總市值約166,000,000港元的投資物業，已抵押予財務機構。

資本架構

於二零一三年九月三十日，本公司已發行股本金額約為35,658,000港元，分為3,565,773,088股每股面值0.01港元的股份。

投資金融資產

於二零一三年九月三十日，除了為交易用途持有市值約54,768,000港元的上市證券組合外，本集團於回顧期間並無作出其他重大投資。本集團將繼續採取審慎態度處理本集團所有投資。

管理層討論及分析

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東獲得建議中期現金股息之資格，本公司將由二零一四年三月十九日至二零一四年三月二十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶，期間將不會登記股份過戶。為欲符合資格領取建議中期現金股息，股東務請確保所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，最遲必須於二零一四年三月十八日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。為釐定股東獲得紅利認股權證之資格而暫停辦理股份過戶登記之日期，會在將就紅利認股權證詳情而刊發之公佈內披露。

信貸風險

經紀業務方面，本集團嚴格遵守證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的規定。本集團會獨立評估客戶的財務狀況、還款紀錄及提供的抵押品的流動性後，向彼等批出孖展貸款，而向客戶收取之適用利率將據此等因素釐定。倘客戶未能償還按金、孖展貸款或應付予本集團的其他款項，本集團將立刻要求償還孖展貸款。

就按揭融資業務而言，按揭將根據已抵押物業之總市值向客戶借出，而市值由獨立估值師確認。為減輕本集團之按揭融資業務風險，在一般情況下，向客戶借出之按揭金額不得超過已抵押物業總市值之80%。

與一般貿易客戶之貿易主要以記賬作為交易條款，惟新客戶除外，彼等通常須預先付款，或發出信用證。發票一般須於發出日期後30至60日內付款，惟若干信譽良好客戶之付款期可延長至90日。

經營風險

本集團已就經營業務設定有效之內部監控程序。在經紀業務方面，已組成監察隊伍，監察買賣證券及現金交收事宜。該監察隊伍由證券及期貨條例轄下註冊的持牌負責人及高級管理層組成，彼等已遵從證券及期貨條例行事。為保障客戶利益及符合證券及期貨條例之規定，監察隊伍不時作出審查及核定，以達到客戶滿意之服務水平。於回顧期間，本集團之經紀業務已遵守證券及期貨條例。所有客戶均對服務感到滿意，錄得零投訴佳績。

管理層討論及分析

利率風險

本集團定期監控其利率風險，以確保有關風險維持於可接受範圍內。本集團之利率風險來自銀行貸款，因為利息根據浮動利率計算，貸款的還款期超過十九年。

流動資金風險

本集團政策為定期評估其現時與預期流動資金需求，並確定保留現金儲備、可隨時變現具市場價值之證券及來自大型財務機構之足夠承擔資金，以應付其流動資金需求。

外匯風險

於回顧期間，本集團的業務活動及其資產及負債均主要以港元、美元及人民幣計值。由於港元與美元的匯率掛鈎，加上以人民幣計值的資產及負債之結餘相對本集團總資產及負債而言並不重大，故本集團認為於回顧期間之外匯風險不大。本集團的庫務政策是管理外匯風險，務求盡量將本集團蒙受的任何重大財務影響減至最小。

員工

於二零一三年九月三十日，本集團有 60 名僱員。於回顧期間，本集團薪酬組合的架構乃參考當前市場慣例及個人表現制訂。薪酬按僱員表現及其他相關因素定期檢討。本集團亦推行若干僱員福利計劃，包括醫療保險、住院計劃、強積金及購股權計劃。

董事於證券之權益

於二零一三年九月三十日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第七及第八分部規定，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文視作或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條，須記入本公司根據該條例所述存置之登記冊之權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

於二零一三年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所顯示，本公司已獲知會以下人士擁有本公司之權益：

	所持有每股 面值0.01港元 之普通股 份數目	持股百分比
張先生(附註1)	802,979,609	22.52%
楊女士(附註2)	802,979,609	22.52%

附註：

1. 張先生個人持有602,388,715股本公司股份。由於張先生為K.Y. Limited(「KY」)之唯一股東，彼被視為於KY持有之95,265,727股本公司股份中擁有權益。張先生為楊女士之配偶，故被視為擁有由楊女士實益擁有之105,325,167股本公司股份之權益。
2. 楊女士為張先生之配偶，故被視為擁有由張先生實益擁有之697,654,442股本公司股份之權益。
3. 於二零零二年八月二十日，林文先生及孫進林先生知會本公司，彼等分別持有165,050,000股及150,800,000股本公司股份。為了確保股東登記冊之資料精確無誤，本公司曾於二零零四年六月十四日致函林文先生及孫進林先生，查詢彼等當時在本公司之持股量。於二零零四年十二月十三日，本公司接獲林文先生發出之函件，聲稱彼持有本公司僅約5,000,000股股份，該項資料與於聯交所網站上及本公司有關林文先生之權益記錄出現重大差別。其後，本公司未能與林文先生及孫進林先生取得聯絡。截至本報告日期，本公司尚未獲得林文先生或孫進林先生之進一步回應。根據高等法院判令(案件號：HCA3544/03)，林文先生及孫進林先生被判向本公司支付法律費用861,818港元。本集團正考慮追回欠款之方法。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規，並認為有效企業管治乃本集團成功發展之重要元素。為堅持理念，本公司不斷提升企業管治。

於回顧期間內，除有兩位獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）（其中一人為本公司主席）曾因需處理個人事務而未能出席回顧期間內舉行之股東週年大會外，本公司已嚴格遵守上市規則附錄 14 所載企業管治守則（「**守則**」）之所有守則條文。本公司將就改善此事宜與有關獨立非執行董事溝通，以符合守則規定。

董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」），作為其本身董事進行證券交易之守則。經由本公司作出特定查詢後，董事會之所有董事確認，彼等於回顧期間均已遵守標準守則所載之規定準則。

購股權計劃

於二零一二年九月二十一日，本公司採納一項新購股權計劃(「該計劃」)，以取代二零一二年八月二十一日屆滿的舊購股權計劃。該計劃旨在令本公司授出購股權予參與者，表揚彼等對本集團之貢獻。根據該計劃，董事可於十年期間內向本集團任何董事、僱員、顧問、代理、承辦商、客戶或供應商授予可認購本公司股份之購股權。

於任何十二個月期間內，根據該計劃可發行予每位合資格參與者之股份上限數目為於任何時間已發行股份之1%。凡再授出任何超出此上限之購股權，必須經股東於股東大會上批准。

向董事、行政總裁或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，必須經本公司獨立非執行董事事先批准。

購股權之行使價由董事釐定，惟行使價不得少於下列較高者：(i) 股份於購股權授出日期在聯交所所報之收市價；及(ii) 股份於緊接購股權授出日期前五個交易日在聯交所所報之平均收市價。

購股權並無賦予購股權持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

於二零一三年九月三十日，本公司並無該計劃下尚未行使之購股權。

關連人士交易

(a) 董事及本集團主要管理人員之報酬：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
短期福利	1,283	1,200
離職後福利	29	30
	1,312	1,230

董事及主要行政人員之酬金由薪酬委員會經參考個別人士之表現及市場趨勢後釐定。

(b) 於回顧期間，本集團曾與其關連人士進行以下重大交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
來自張先生之佣金收入(附註1)	—	120
來自張浩宏先生(「張浩宏先生」)之佣金收入(附註1)	7	1
來自浩宏創業有限公司之佣金收入(附註2)	9	73
來自Elfie Limited之佣金收入(附註3)	17	15
來自張浩然先生之佣金收入(附註4)	1	—
來自麥潔萍女士(「麥女士」)之佣金收入(附註5)	2	—
來自楊純基先生(「楊先生」)之佣金收入(附註6)	1	—
來自伍耀泉先生(「伍先生」)之利息收入(附註7)	5	—
	20,000	8,209
向張先生收取之裁決款項(附註8)	—	8,458
向楊女士收取之裁決款項(附註8)	—	—
	20,000	16,667

附註1：張先生為本公司主要股東及本公司董事及行政總裁張浩宏先生之父親。

附註2：浩宏創業有限公司由張先生及其配偶楊女士實益擁有。浩宏創業有限公司之董事包括本公司其中一位董事及其一名近親。

附註3：Elfie Limited由張先生及其配偶楊女士實益擁有。Elfie Limited之董事包括本公司其中一位董事及其兩名近親。

關連人士交易

(b) (續)

附註4： 張浩然先生為張先生及楊女士之兒子。

附註5： 麥女士為本公司執行董事。

附註6： 楊先生為獨立非執行董事。

附註7： 伍先生為本公司執行董事。

附註8： 有關向張先生及楊女士收取之裁決款項詳情，請參閱截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表附註14。

張先生、張浩宏先生、浩宏創業有限公司、Elfie Limited、張浩然先生、麥女士及楊先生於回顧期間內之證券交易金額分別約為零港元(二零一二年：47,857,000港元)、2,700,000港元(二零一二年：480,000港元)、3,705,000港元(二零一二年：29,324,000港元)、6,946,000港元(二零一二年：6,040,000港元)、476,000港元(二零一二年：零港元)、506,000港元(二零一二年：零港元)及139,000港元(二零一二年：45,000港元)。

(c) 除上文披露者外，於回顧期間末，本集團與關連人士之結餘如下：

	於 二零一三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
應付張先生之款項(附註1)	5	5
應付張浩宏先生之款項(附註1)	1,792	1,233
應付浩宏創業有限公司之款項(附註1)	-	6,793
應付Elfie Limited之款項(附註1)	4,794	3,988
應付張洛芝女士之款項(附註1)	96	-
應付張浩然先生之款項(附註1)	6,522	-
應付麥女士之款項(附註1)	1	-
<hr/>		
應收貿易賬款		
應收麥女士之款項(附註2)	-	18
<hr/>		
應收貸款		
應收伍先生之款項(附註3)	260	-
<hr/>		

附註1： 該筆款項為無抵押、按銀行存款儲蓄年利率計息及須按客戶要求隨時償還。

附註2： 該筆款項由相關已抵押證券作擔保，並按參考最優惠利率加息差之利率計息。

附註3： 該筆款項為無抵押、按年利率4%計息及須於三年內分期償還。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期間，本公司經聯交所購回合共144,000,000股每股面值0.01港元之股份，總代價約19,845,000港元(不包括交易成本)。已購回股份於回顧期間已註銷。據此，本公司已發行股本按已註銷的已購回股份面值予以削減。上述回購由董事根據股東之授權予以落實，從而增加本公司資產淨值及每股盈利，對股東整體有利。回顧期間已購回股份之詳情載列如下：

交易月份	已購回 股份數目	每股 最高價格 港元	每股 最低價格 港元	總購買價 千港元
二零一三年四月	144,000,000	0.142	0.120	19,845

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於回顧期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會之審閱工作

本公司之審核委員會由四名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱回顧期間之未經審核中期財務報表，並與管理層共同商討了財務相關事宜。

代表董事會
主席
趙慶吉

香港，二零一三年十一月二十七日

大凌集團有限公司
STYLAND HOLDINGS LIMITED

28th Floor, Aitken Vanson Centre, 61 Hoi Yuen Road, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
香港九龍觀塘開源道六十一號金米蘭中心二十八樓

www.styland.com