



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
2019/20





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

公司及投資者資料

董事會

執行董事

陳永栽(主席)

趙少鴻(行政總裁)

TAN Carmen K.

黃正順

蔡育實

TAN Vivienne Khao

獨立非執行董事

莊劍青

霍錦柱

GO Patrick Lim

NGU Angel

馬超德

審核委員會

莊劍青(主席)

霍錦柱

GO Patrick Lim

薪酬委員會

莊劍青(主席)

霍錦柱

馬超德

提名委員會

GO Patrick Lim(主席)

莊劍青

霍錦柱

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

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

股份代號

29

公司及投資者資料(續)

網址

<https://www.dynamic.hk>
<https://www.irasia.com/listco/hk/dynamic>

股份過戶登記處

主要股份登記處

MUFG Fund Services (Bermuda)
Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
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54樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
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	二零二零年四月三日
暫停過戶日期	二零二零年四月六日至 二零二零年四月九日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零二零年四月九日
派發中期股息	二零二零年四月二十四日

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」)截至二零一九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

截至二零一九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48,782,000元(二零一八年:港幣53,286,000元),而毛利為港幣34,823,000元(二零一八年:港幣41,505,000元),相比二零一八年同期,顯示下跌分別為約8%及16%。此業績主要源自本集團以人民幣(「人民幣」)結算之投資物業減少之租金收入,而毛利率則約為71%(二零一八年:78%)。

於回顧期內,本集團計入其他收入為港幣7,249,000元(二零一八年:港幣6,206,000元),主要源自假計及銀行利息收入總額為港幣8,746,000元(二零一八年:港幣9,170,000元)及由於在期內人民幣換算港幣(「港幣」)貶值之波動所致,淨兌換虧損為港幣2,261,000元(二零一八年:港幣5,058,000元)。此外,在市場低迷下,本集團已確認其投資物業公平值合共減少港幣33,463,000元(二零一八年:增加港幣14,923,000元)。

經考慮於期內投資物業公平值的減少以及相關遞延稅項的影響,本公司股東本期應佔溢利為港幣7,377,000元(二零一八年:港幣44,418,000元),而每股基本盈利為港幣0.0314元(二零一八年:港幣0.1969元)。而本期之行政費支出為港幣15,581,000元(二零一八年:港幣14,557,000元)。

此外,由於以人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣之匯兌差額,於期內貶值約1.8%(二零一八年:3.9%),其他全面支出為港幣40,017,000元(二零一八年:港幣82,932,000元),而本公司股東應佔總全面支出於期內為港幣31,970,000元(二零一八年:港幣37,033,000元)。

中期股息

董事宣派截至二零一九年十二月三十一日止六個月之中期股息為每股港幣2仙(二零一八年：港幣3仙)予於二零二零年四月九日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零二零年四月二十四日(星期五)寄予合符資格股東。

業務回顧

於回顧期內，本集團主要源自其中國大陸物業之租賃經營分類之整體收入(收入以人民幣結算)及業績，相比二零一八年同期，在面對租賃及市場氣氛疲弱下，表現下降。

本集團從其兩主要城市(上海及北京)的投資物業，帶來租金收入合共為人民幣43,733,000元(二零一八年：人民幣46,776,000元)，與二零一八年同期相比，顯示下調約7%。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣48,782,000元(二零一八年：港幣53,286,000元)，佔本集團於期內全部(二零一八年：全部)綜合收益收入。於期內，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)之公平值，在市場低迷下，減少總額為人民幣30,000,000元(二零一八年：升值總額為人民幣13,100,000元)，換算為港幣33,463,000元(二零一八年：升值總額為港幣14,923,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣322,000元(二零一八年：人民幣50,028,000元)，換算為溢利港幣360,000元(二零一八年：港幣56,990,000元)，溢利減少的主要原因是此等投資物業之公平值下降。不計入此等投資物業公平值之變化及相關稅務影響，基本分類業績溢利為人民幣30,322,000元(二零一八年：人民幣36,928,000元)，相比二零一八年同期，下調約18%。

業務回顧(續)

在北京，本集團位於朝陽區，建立悠久之社區購物商場(包括停車場)於期內租金收入相對穩定，而平均佔用率為約90%(二零一八年：92%)。此外，此物業租賃分類於期內之租金收入合計為人民幣16,050,000元(二零一八年：人民幣16,043,000元)，換算為港幣17,903,000元(二零一八年：港幣18,276,000元)，佔本集團總收入約37%(二零一八年：34%)。此等投資物業公平值減少總額為人民幣6,000,000元(二零一八年：增加總額為人民幣2,100,000元)，換算為港幣6,693,000元(二零一八年：增加總額為港幣2,392,000元)。經考慮此等投資物業公平值之變化及相關成本，於本期內，北京物業租賃分類業績錄得溢利為港幣2,822,000元(二零一八年：港幣13,175,000元)。由於本集團在北京僅餘有限住宅單位可供銷售，故本集團持有之「朝陽園」之住宅並無(二零一八年：無)銷售收益，從而導致於期內之物業銷售分類業績產生行政虧損為港幣92,000元(二零一八年：港幣94,000元)。

在上海，本集團位處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」，於期內平均佔用率約80%(二零一八年：92%)，而租金收入合計為人民幣27,683,000元(二零一八年：人民幣30,733,000元)，在新辦公樓供應湧入及對辦公樓租賃需求的減弱下，相比二零一八年同期，顯示約10%跌幅。此租金收入換算為港幣30,879,000元(二零一八年：港幣35,010,000元)，於期內佔本集團總收入約63%(二零一八年：66%)。在市場停滯不前氣氛下，此等投資物業公平值減少總額為人民幣24,000,000元(二零一八年：增加總額為人民幣11,000,000元)，換算為港幣26,771,000元(二零一八年：增加總額為港幣12,531,000元)。經考慮此等投資物業公平值之變化及相關成本，上海物業租賃分類業績於期內共錄得虧損為港幣2,462,000元(二零一八年：溢利為港幣43,815,000元)。

於回顧期內，深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)，本公司持有49%之合資經營企業)持有一幅位處於深圳南山區東角頭的土地，繼續進行其於二零一六年七月已啟動的強制清算，並由中華人民共和國(「中國」)法院監管及其所委任之清算組(「清算組」)管理。

管理層報告書(續)

業務回顧(續)

誠如在二零二零年一月二十一日之公告，中國法院已接受清算組之提呈，再進一步延長強制清算六個月之期限至二零二零年七月。

於期內，本集團已在法律顧問的協助下密切監管圳華清算程序。與此同時，本集團積極與清算組、相關政府機構及中方合營夥伴，根據相關法律及法規共同致力於圳華清算事宜及置換土地提議(如下所述)。

誠如在二零一九年九月十一日公告(「公告」)，深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「規劃管理局」)與圳華就土地置換(按公告所訂義)已正式簽訂收地補償協議書(「該協議書」)，據此，圳華及規劃管理局已同意土地置換，圳華將所持有／或佔用的現有土地(按公告所訂義)向規劃管理局移交，而規劃管理局將授予圳華位於深圳南山區東角頭之新土地(按公告所訂義)，該土地置換無需支付額外地價款，惟須根據該協議書所載之條款及條件，並就清拆現有土地上之樓宇及建築物進行補償之磋商。根據該協議書，新土地之佔地面積將約為111,000平方米，土地用作住宅、商業用途(包括辦公室)及配套設施，而可發展之總建築面積約為395,000平方米，作多用途發展。

清算組一直致力於與有關方就清拆現有土地上之樓宇及建築物之補償、遷移及移交空置現有土地，並配合新土地鄰近歌劇院項目之城市規劃。

與此同時，根據本集團中國法律顧問提供之法律意見及為了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提出國際仲裁(「仲裁」)呈請。此呈請乃根據一九九六年十二月二十日本集團與中方合營夥伴就有關圳華而訂立之股東協議，以清晰釐定本集團就來自現有土地之租金、收入及利潤的權利分配。聆訊已於二零一九年七月進行並等待仲裁結果。然而，不管仲裁結果如何，圳華將會適時按清算程序清盤。而有關仲裁進展及／或結果將會在適當時候作進一步公告。

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，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。於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣1,851,306,000元(二零一九年六月三十日：人民幣1,843,465,000元)，而每股資產淨值為人民幣7.79元(二零一九年六月三十日：人民幣8.04元)，換算為港幣2,066,697,000元(二零一九年六月三十日：港幣2,095,656,000元)，而每股資產淨值為港幣8.69元(二零一九年六月三十日：港幣9.18元)。本集團有抵押及無抵押之銀行借貸總額合共為約港幣93,881,000元(二零一九年六月三十日：港幣107,759,000元)，均為港幣及以浮動利率基準計算而須於一年內償還。於二零一九年十二月三十一日，本集團負債比率約為5%(二零一九年六月三十日：5%)，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，主要由於人民幣貶值之波動令兌換港幣所產生的淨兌換虧損港幣2,261,000元(二零一八年十二月三十一日止六個月：港幣5,058,000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，其他全面支出總計為港幣40,017,000元(二零一八年十二月三十一日止六個月：港幣82,932,000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。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款及現金主要以人民幣計算合共為港幣265,684,000元(二零一九年六月三十日：港幣260,514,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一九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(二零一九年六月三十日：港幣16,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為港幣89,762,000元(二零一九年六月三十日：港幣77,356,000元)，流動比率為1.38(二零一九年六月三十日：1.32)。於期內概無作出重大資本支出承諾及授權。

財務狀況(續)

資產抵押及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，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885,262,000元(二零一九年六月三十日：港幣918,536,000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16,121,000元(二零一九年六月三十日：港幣13,065,000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。於二零一九年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣697,000元(二零一九年六月三十日：港幣1,032,000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

隨著新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發及中美貿易分歧的不穩定發展，這將令中國隨後的經濟前景受壓。儘管如此，相信中國政府將有能力遏制並最終消退此疫情，而且中國經濟的穩健基礎具適應力以應對經濟的不確定性。隨著官方致力推行的措施以減輕此疫情對經濟放緩之影響，從而穩定經濟，這將緩和北京及上海的辦公樓及零售業租賃需求的負面影響。

預料在中國大陸受此疫情的影響以及經濟增長放緩下，將抑制消費者的消費動力，加上「住宅小區封閉式管理」的措施以及部份封鎖措施以減少疫情傳播，將會大大減少對北京零售空間的租賃需求。並預期上海的辦公樓市場在面對激烈競爭，加上平息此疫情上的不確定時間性，將會停滯不前。上述所有因素將對本集團投資物業的佔用率及所產生的租金收入均構成下行壓力。

展望(續)

為了保護租戶，維持入住率及經常性收益，本集團之物業管理將致力採取積極、嚴格及有效措施，持續改善對疫情的防範工作及加強監控，並加強綫上及綫下租賃和營銷策略以及具競爭性和有效的租賃策略，連同本集團對投資物業的優化，以吸引新租戶及保留現有租戶。

在深圳，本集團將持續積極維護其在圳華的最佳利益，並將會持續採用最佳措施及權宜行動，務求確保本集團在強制清算圳華情況下的利益。

誠如公告所述，圳華須清拆現有土地並將空置土地移交予規劃管理局後，根據對其適用之中國相關法律，法規及規則作出土地置換所需之適當申請。鑑於現時對疫情監控的多項措施，如在家辦公及隔離政策，上述事宜將會受到阻延直至當前的疫情消退。與此同時，本集團將與有關方在疫情期間，透過多種電子溝通途徑監察及協助置換土地的進展，據此，概不保證就此事宜，或相關申請批准及相關土地合同執行不會再重大延遲和障礙。

同時，依照本集團接獲的中國法律意見，圳華之資產將會最終經公開拍賣或以其他適合方式處置，惟須按中國法律由清算組提呈方案並有待中國法院的認可，而任何盈餘(經償付所有相關負債包括稅項後)將按照合營夥伴雙方權益比例分派。然而，圳華清算所涉及的事宜紛繁複雜，不但牽涉中國法院，也涉及許多不同政府機構。就此，概不能保證清算不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或訴訟。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零二零年四月六日(星期一)至二零二零年四月九日(星期四)(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二零二零年四月三日(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54樓。

董事之股份權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，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發行人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(好倉)			權益總數佔 已發行股本的	
	個人權益	家庭權益	其他權益 (附註三)	權益總數	百分比約數 (附註五)
陳永裁博士(附註一)	2,190,000	2,190,000	89,321,279	93,701,279	39.42%
趙少鴻先生	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42%
TAN Carmen K.女士(附註二)	2,190,000	2,190,000	89,321,279	93,701,279	39.42%
黃正順先生(附註四)	1,582,000	-	-	1,582,000	0.66%
莊劍青先生(附註四)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42%
霍錦柱博士	582,000	-	-	582,000	0.24%
GO Patrick Lim先生(附註四)	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42%

董事之股份權益及淡倉(續)

- 附註：一、 陳永裁博士被視為以私人全權信託之成立人身份持有89,321,279股份。根據該條例第XV部，陳博士被視為以家族權益身份持有其配偶TAN Carmen K.女士所持有的2,190,000股份。截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，陳博士根據2001年認股權計劃(「2001年計劃」)行使認股權認購2,190,000股份，其詳細資料載列於本中期報告之簡明綜合財務賬項附註第16項內。
- 二、 根據該條例第XV部，TAN Carmen K.女士被視為以家族權益身份持有其配偶陳永裁博士以私人全權信託之成立人身份所持有的89,321,279股份，以及陳永裁博士所持有的2,190,000股份。截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，TAN女士根據2001年計劃行使認股權認購2,190,000股份。
- 三、 有關陳永裁博士及TAN Carmen K.女士擁有或被視為擁有權益的89,321,279股份均為同一批股份。
- 四、 截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，黃正順先生和莊劍青先生根據2001年計劃行使認股權分別認購1,500,000股份和1,000,000股份，而GO Patrick Lim先生則根據2011認股權計劃行使認股權認購1,000,000股份，其詳細資料載列於本中期報告之簡明綜合財務賬項附註第16項內。
- 五、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份總數(即237,703,681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發行人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二零一九年十二月三十一日，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，截至二零一九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、相關股份或債券的權益或權利。

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二零一九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。

董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條規定，董事的最新資料為本公司執行董事蔡育實先生獲委任為PAL Holdings, Inc(「菲律賓航空控股」)之董事。同時，本公司執行董事TAN Vivienne Khao女士亦獲委任為菲律賓航空控股及MacroAsia Corporation之董事，該等公司之證券均於菲律賓交易所上市。

主要股東之股份權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，就任何董事或本公司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(董事或本公司最高行政人員除外)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)		權益總數佔 已發行股本的 百分比約數 (附註四)
		權益總數(好倉) (附註三)	權益總數(好倉)	
Carnation Investments Inc.	私人全權信託之信託人 (附註一)	89,321,279	89,321,279	37.58%
Zedra (Hong Kong) Limited	其他權益(附註二)	89,321,279	89,321,279	37.58%

主要股東之股份權益及淡倉(續)

- 附註：一、 Carnation Investments Inc.已被當作為以私人全權信託之信託人身份持有Dynamic Development Corporation所持有89,321,279股份之權益，而其全部已發行股本為Carnation Investments Inc.所持有。
- 二、 Zedra (Hong Kong) Limited被視為由其全資附屬公司Carnation Investments Inc.以私人全權信託之信託人身份間接持有89,321,279股份之權益。
- 三、 有關Carnation Investments Inc.及Zedra (Hong Kong) Limited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。
- 四、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份總數(即237,703,681股份)的百分比。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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(董事及本公司最高行政人員外)擁有股份及相關股份任何權益或淡倉。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，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。

根據上市規則第13.22條的披露

於二零一九年十二月三十一日，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	於二零一九年 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%	218,306

附註：圳華經營期於二零一四年一月十六日屆滿。其後，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，於二零一九年十二月三十一日，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	208,860	102,342
流動資產	30,237	14,816
流動負債	(10,903)	(5,343)
非流動負債	(218,306)	(106,970)
淨資產	9,888	4,845

企業管治

截至二零一九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，惟偏離守則條文第E.1.2條。於二零一九年十一月二十九日舉行的本公司股東週年大會(「週年大會」)，當時董事會主席由於有其他業務在身未能出席週年大會，而本公司管理層及外聘核數師連同董事會委員會的主席及／或成員，均出席於週年大會，以回應本公司股東的提問及了解其意見。

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(包括這截至二零一九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
行政總裁
趙少鴻

香港，二零二零年二月二十八日

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19至第46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二零一九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，二零二零年二月二十八日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九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	
	附註	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	48,782	53,286
直接成本		(13,959)	(11,781)
毛利		34,823	41,505
其他收入、收益及虧損	4	7,249	6,206
投資物業公平值之(減少)增加	10	(33,463)	14,923
行政費用		(15,581)	(14,557)
銷售費用		(278)	(469)
融資成本	5	(2,038)	(2,209)
合營企業之虧損分攤		(4,721)	(5,084)
除稅前(虧損)溢利	6	(14,009)	40,315
稅項	7	21,624	4,833
本期溢利		7,615	45,148
其他全面支出			
將不會重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣之匯兌差額		(40,017)	(82,932)
本期全面支出總額		(32,402)	(37,784)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一九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	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
本期溢利應佔：			
本公司擁有人		7,377	44,418
非控股權益		238	730
		7,615	45,148
全面支出總額應佔：			
本公司擁有人		(31,970)	(37,033)
非控股權益		(432)	(751)
		(32,402)	(37,784)
每股盈利(港幣：仙)	9		
基本		3.14	19.69
攤薄		3.10	18.68

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

		於 二零一九年 十二月 三十一日 附註 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 六月 三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		2,196	2,431
使用權資產		2,258	-
投資物業	10	1,980,620	2,051,020
合營企業權益	11	87,019	93,605
合營企業欠款	11	218,306	215,712
其他資產		1,339	1,364
		2,291,738	2,364,132
流動資產			
待售物業		15,129	15,441
貸款應收賬款	12	-	-
貿易及其他應收賬款	13	27,507	30,594
非控股股東欠款		854	301
銀行抵押存款		16,121	13,065
銀行定期存款		169,506	157,679
銀行結餘及現金		96,178	102,835
		325,295	319,915
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	40,786	43,778
應付稅項		89,041	91,022
租賃負債		2,317	-
應付股息		9,508	-
銀行貸款－須於一年內償還		93,881	107,759
		235,533	242,559
流動資產淨值		89,762	77,356
資產總值減流動負債		2,381,500	2,441,488

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於 二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 六月 三十日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	15	237,704	228,324
儲備		1,828,993	1,867,332
本公司擁有人應佔權益		2,066,697	2,095,656
非控股權益		36,430	36,862
總權益		2,103,127	2,132,518
非流動負債			
遞延稅項負債		264,293	293,795
已收長期租賃按金		14,080	15,175
		278,373	308,970
		2,381,500	2,441,488

簡明綜合股東權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註甲)	資本		認股權			法定儲備 港幣千元 (附註丙)	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
				贖回儲備	匯兌儲備	儲備	其他儲備						
				港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元						
於二零一九年七月一日(經審核)	228,324	431,264	55,018	1,644	171,942	4,747	92,451	9,673	1,100,593	2,095,656	36,862	2,132,518	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	7,377	7,377	238	7,615	
匯兌產生之換算差額	-	-	-	-	(39,347)	-	-	-	-	(39,347)	(670)	(40,017)	
本期全面(支出)收入總額	-	-	-	-	(39,347)	-	-	-	7,377	(31,970)	(432)	(32,402)	
行使認股權之股份發行	9,380	7,211	-	-	-	(4,072)	-	-	-	12,519	-	12,519	
認股權失效之轉撥認股權儲備	-	-	-	-	-	(675)	-	-	675	-	-	-	
現金股息(附註第8項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,508)	(9,508)	-	(9,508)	
於二零一九年十二月三十一日 (未經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	132,595	-	92,451	9,673	1,099,137	2,066,697	36,430	2,103,127	
於二零一八年七月一日(經審核)	225,174	429,673	55,018	1,644	261,591	6,303	92,451	9,529	1,067,615	2,148,998	38,186	2,187,184	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	44,418	44,418	730	45,148	
匯兌產生之換算差額	-	-	-	-	(81,451)	-	-	-	-	(81,451)	(1,481)	(82,932)	
本期全面(支出)收入總額	-	-	-	-	(81,451)	-	-	-	44,418	(37,033)	(751)	(37,784)	
行使認股權之股份發行	3,150	1,591	-	-	-	(1,180)	-	-	-	3,561	-	3,561	
現金股息(附註第8項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,133)	(9,133)	-	(9,133)	
於二零一八年十二月三十一日 (未經審核)	228,324	431,264	55,018	1,644	180,140	5,123	92,451	9,529	1,102,900	2,106,393	37,435	2,143,828	

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，於截至二零零六年六月三十日止年度內，已由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中華人民共和國(「中國」)的相關法律及法規適用於本公司於中國附屬公司所規定。除非總額超過註冊資本的50%，記錄於法定財務賬項的金額不得少於稅後溢利的10%。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九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	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	16,748	25,769
(用於)來自投資活動之現金淨額		
已收利息	1,694	1,798
存入銀行抵押存款	(3,291)	(1,426)
添置物業、機器及設備	(77)	(803)
(存入)收回銀行定期存款	(14,664)	6,533
	(16,338)	6,102
用於融資活動之現金淨額		
行使認股權之股份發行	12,519	3,561
償還銀行貸款款項	(14,000)	(4,000)
償還租賃負債	(1,172)	-
已付利息	(1,977)	(2,176)
	(4,630)	(2,615)
現金及現金等值(減少)增加淨額	(4,220)	29,256
期初之現金及現金等值	102,835	94,071
外匯兌換率變動之影響	(2,437)	(3,895)
期終之現金及現金等值， 即銀行結餘及現金表示	96,178	119,432

簡明綜合財務賬項附註

截至二零一九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。

除因應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其詮釋所產生的會計政策變動外，編製截至二零一九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二零一九年六月三十日止年度之年度財務賬項所採用相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本中期期間，已首次應用香港會計師公會頒佈有關與編製本集團簡明綜合財務賬項之以下新訂及經修訂之香港財務報告準則(其自二零一九年七月一日或之後開始的年度期間強制生效)之修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償提前還款特徵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	在聯營企業及合營企業的長期權益
香港財務報告準則修訂本	財務準則2015年至2017年周期之年度改進

除下文所述者外，於本期間應用新訂香港財務報告準則及修訂，對本期間及過往期間本集團的財務表現及狀況及／或該等綜合財務賬項所載披露並無重大影響。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對會計政策的影響及變動

本集團已於本中期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關的註釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號對會計政策造成的主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號所載的過渡條文應用下列會計政策。

租賃的定義

倘合約提供予客戶在一段時期內控制已識別資產的使用權以換取代價，則該合約為或包含租賃。

本集團於開始或修訂日期根據於香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約為或已包含的租賃。該合約將不會被重新評估，除非該合約中的條款與條件隨後被改動。

作為承租者

將合約代價分配至各組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言。本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

非租賃組成部分根據租賃組成部份的相對單獨價格區分出來。

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃，本集團應用短期租賃確認。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對會計政策的影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號對會計政策造成的主要變動(續)

作為承租者(續)

使用權資產

除短期租賃及低價值資產外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產列為簡明綜合財務狀況表的獨立項目。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」中列示。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對會計政策的影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號對會計政策造成的主要變動(續)

作為承租者(續)

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬，並初步按公平值計量。於首次確認的公平值調整被視為額外租賃付款及計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當天尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而訂的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定將予行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債乃通過利息增量及租賃付款進行調整。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對會計政策的影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號對會計政策造成的主要變動(續)

作為承租者(續)

租賃負債(續)

本集團會重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)，當以下情況發生：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在該情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款於市場租金審查後因市場租金率調整而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用以初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃修訂

倘出現以下情況，則本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及對單獨價格進行的任何適當調整以反映特定合約的情況。

就並非以單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團透過使用於修訂生效日期之經修訂貼現率貼現之經修訂租賃付款，按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減免是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對會計政策的影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號對會計政策造成的主要變動(續)

作為承租者(續)

稅項(續)

就租賃交易(其減稅歸屬於租賃負債)而言,本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。使用權資產與租賃負債之臨時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租金,而導致可扣除臨時淨差額。

作為出租者

分配代價至合約組成部分

於二零一九年七月一日生效,本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(「香港財務報告準則第15號」)以分配合約之代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分基於其相對單獨售價與租賃組成部分區分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為來自承租者的額外租賃付款。

租賃修訂

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬為新租賃,將任何與原有租賃有關之預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款之一部分。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對會計政策的影響及變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生的影響概述

租賃的定義

本集團已選用可行權宜方法，以應用香港財務報告準則第16號於先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃識別為租賃之合約」，以及不應用此準則於並無於先前識別為包含租賃之合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年七月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義評估合約是否包含租賃。

作為承租者

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，且累計影響已於首次應用日期(二零一九年七月一日)確認。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認且比較資料不予重列。

於過渡應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃按每項租賃就對各份租約之相關程度應用以下可行權宜方法：

- i. 以評估租賃是否虧損為依據，採用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱之替代方案；
- ii. 選擇不確認租期於首次應用日期12個月內結束之租賃的使用權資產及租賃負債；
- iii. 自於首次應用日期對使用權資產之計量中排除初步直接成本；及
- iv. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，於中華人民共和國及香港若干物業租賃的貼現率乃按投資組合釐定。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對會計政策的影響及變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生的影響概述(續)

作為承租者(續)

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年七月一日，本集團確認租賃負債為港幣3,428,000元及使用權資產為港幣3,428,000元。

當確認先前分類為經營租賃的租賃之租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率，承租者應用的加權平均增量借款利率為5.1%。

	於二零一九年 七月一日 港幣千元
於二零一九年六月三十日已披露的經營租賃承擔	3,898
減：確認豁免－短期租賃	(287)
	<hr/>
於二零一九年六月三十日未進行貼現之經營租賃承擔	3,611
	<hr/>
租賃負債按相關增量借貸利率進行貼現	3,428
	<hr/>
於二零一九年七月一日應用香港財務報告準則 第16號時確認之經營租賃之租賃負債	3,428
	<hr/>
分析如下	
流動	2,367
非流動	1,061
	<hr/>
	3,428
	<hr/>

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對會計政策的影響及變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生的影響概述(續)

作為承租者(續)

於二零一九年七月一日的使用權資產賬面值如下：

	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第16號時確認之 經營租賃之使用權資產	3,428

作為出租者

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團作為出租者，無需對租賃過渡進行任何調整，而是自首次應用日期開始，按照香港財務報告準則第16號對該等租賃進行核算，並無需對比較資料進行重述。

- (甲) 當應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租約項下相關相同資產之已訂立但於首次應用日期後開始之新租約，以猶如現有租賃於二零一九年七月一日獲修訂之方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年七月一日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，於二零一九年七月一日生效，有關經修訂租期於修訂後之租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。
- (乙) 於二零一九年七月一日生效，本集團已應用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至各租賃及非租賃組成部分。分配基準之變動對本集團於本期間之簡明綜合財務賬項並無重大影響。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對會計政策的影響及變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生的影響概述(續)

於二零一九年七月一日，於簡明綜合財務狀況賬項中已確認金額已作出以下調整。未受變動影響的項目不包括在內。

	早前於 二零一九年 六月三十日 呈列的 賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一九年 七月一日 香港財務報告 準則第16號 項下的賬面值 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	–	3,428	3,428
流動負債			
租賃負債	–	(2,367)	(2,367)
非流動負債			
租賃負債	–	(1,061)	(1,061)

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」)董事(「董事」)(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中國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中國北京的貿易物業銷售。

物業租賃收入會隨著時間而確認，及物業銷售收入在某個時間點確認。

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)

截至二零一九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		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	17,903	18,276	30,879	35,010	-	-	48,782	53,286
分類業績	2,822	13,175	(2,462)	43,815	(92)	(94)	268	56,896
未分配其他收入							6,710	4,336
未分配公司支出							(14,228)	(13,624)
融資成本							(2,038)	(2,209)
合營企業之虧損分攤							(4,721)	(5,084)
除稅前(虧損)溢利							(14,009)	40,315

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本公司董事會呈報之計量準則。

4. 其他收入、收益及虧損

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	2,396	2,299
兌換虧損淨額	(2,261)	(5,058)
合營企業欠款之假計利息收入	6,350	6,871

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

5. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	1,978	2,209
租賃負債利息	60	-
	2,038	2,209

6. 除稅前(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)溢利已扣除：		
物業、機器及設備折舊	268	173
使用權資產折舊	1,170	-
短期租賃的經營租賃租金	366	-

7. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
稅項(回撥)支出包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本期	2,570	3,566
遞延稅項回撥	(24,194)	(8,399)
	(21,624)	(4,833)

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

7. 稅項(續)

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，本集團中國附屬公司於兩個期間之稅率為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	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
有關截至二零一九年六月三十日止年度應付末期股息每股港幣4仙(二零一八年：港幣4仙)	9,508	9,133

於本中期期間，截至二零一九年六月三十日止年度的末期股息每股港幣4仙(二零一八年：截至二零一八年六月三十日止年度每股港幣4仙)已宣派予本公司擁有人。於中期期間宣派的末期股息總額為港幣9,508,000元(二零一八年十二月三十一日止六個月：港幣9,133,000元)。

本中期期末後，本公司董事已決定中期股息每股港幣2仙，合共港幣4,754,000元(二零一八年：港幣6,850,000元)予於二零二零年四月九日名列於本公司股東名冊之本公司擁有人。

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	
	二零一九年	二零一八年
	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 (本公司擁有人期內應佔溢利)	7,377	44,418

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

9. 每股盈利(續)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (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	234,810,529	225,560,909
認股權潛在攤薄普通股之影響	3,384,744	12,228,316
用作計算每股攤薄盈利之普通股數目	238,195,273	237,789,225

10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一九年七月一日(經審核)	2,051,020
兌換調整	(36,937)
投資物業公平值之減值	(33,463)
於二零一九年十二月三十一日(未經審核)	1,980,620

於二零一九年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業(包括商業及車位部分及辦公樓單元)之公平值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師公司(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有關地區類似物業進行估值之經驗。估值乃採納直接比較法參考市場之可供比較銷售交易而作出，而當適用時採納投資法將從現有物業租賃所得之租金收入資本化，並對物業之潛在復歸收入作出適當撥備。重估引致公平值減值而帶來之虧損淨額港幣33,463,000元(二零一八年十二月三十一日止六個月：公平值增加之淨收益港幣14,923,000元)已於損益內確認。所有投資物業均位於中國。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九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

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	186,469	188,154
收購後虧損及儲備的分攤	(99,450)	(94,549)
	87,019	93,605
合營企業欠款	218,306	215,712

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。

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，故直至二零一九年十二月三十一日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零一九年六月三十日：港幣10,368,000元)並未予以確認。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九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)

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。中國法院於二零一六年七月已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。董事預計清算過程預期將不會於一年內完成。據此，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%（二零一九年六月三十日：6%）實際利息按攤銷成本計算。

董事已評估，合營企業權益及合營企業欠款總額於二零一九年十二月三十一日分別為港幣87,019,000元及港幣218,306,000元的可收回性。根據圳華最近期的財務賬項及淨資產的公平值，董事斷定該等金額將會全數收回。

於二零一九年十二月三十一日及二零一九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(附註)

附註： 圳華經營期於二零一四年一月十六日屆滿。其後，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)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

12. 貸款應收賬項

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
貸款應收賬款	1,489	1,516
減：信貸虧損撥備	(1,489)	(1,516)
	-	-

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(二零一九年六月三十日：30日)。來自租客之租金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6,361,000元(二零一九年六月三十日：港幣7,655,000元)，經扣減信貸虧損撥備港幣3,105,000元(二零一九年六月三十日：港幣3,161,000元)之賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至30日內	2,905	3,155
31日至60日內	86	92
61日至90日內	53	397
90日以上	212	850
	3,256	4,494

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

14. 貿易及其他應付賬款

於二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣980,000元(二零一九年六月三十日：港幣914,000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：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至60日內	602	868
60日以上	378	46
	980	914

其他應付賬款主要包括租金按金款項港幣10,875,000元(二零一九年六月三十日：港幣12,172,000元)、預收款項港幣4,553,000元(二零一九年六月三十日：港幣5,991,000元)、計提員工成本港幣4,546,000元(二零一九年六月三十日：港幣4,388,000元)及其他應付稅款港幣6,182,000元(二零一九年六月三十日：港幣5,820,000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：		
於二零一八年七月一日、二零一九年六月三十日 及二零一九年十二月三十一日	300,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一八年七月一日	225,173,681	225,174
於行使認股權時發行(附註)	3,150,000	3,150
於二零一九年六月三十日及二零一九年七月一日	228,323,681	228,324
於行使認股權時發行(附註)	9,380,000	9,380
於二零一九年十二月三十一日	237,703,681	237,704

附註：於截至二零一九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9,380,000股(二零一九年六月三十日止年度：3,150,000股)普通股股份，認股權之加權平均行使價為每股港幣1.33元(二零一八年：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)

截至二零一九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

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。

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股份乃佔本公司於通過有關決議案日期已發行股份約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逾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起二十八日內接納。

於二零一九年十二月三十一日，2001年計劃及2011年計劃的所有購股權已獲行使或失效。於二零一九年六月三十日，按2001年計劃及2011年計劃已獲授出但仍未行使購股權的股份數目分別為10,180,000股及1,000,000股，相等於批准2001年計劃及2011年計劃當日之已發行股本4.7%及0.5%。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九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)

下表披露本公司認股權資料：

截至二零一九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				
			於二零一九年 七月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於二零一九年 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	10,180,000	-	(8,380,000)	(1,800,000)	-
於期末時可行使							-
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							-
加權平均行使價(港幣)			3.05	-	3.05	-	-

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一九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)

截至二零一八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				
			於二零一八年 七月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於二零一八年 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	14,330,000	-	(3,150,000)	-	11,180,000
於期末時可行使							11,180,000
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

於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，行使認股權導致發行9,380,000(二零一八年十二月三十一日止六個月：3,150,000)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10.57元(二零一八年十二月三十一日止六個月：港幣7.52元)。

有關於二零一一年十月二十五日及二零一五年十一月十日授出的認股權，以二項模式釐定每認股權於授出日期之公平值分別為港幣0.375元及港幣0.930元。

除上文所披露者外，按2001年計劃及2011年計劃自採納日起，概無授予其他認股權。於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，按2001年計劃之剩餘認股權已失效。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣697,000元(二零一九年六月三十日：港幣1,032,000元)。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)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

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	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
已收租金收入	349	55
已收其他收入	225	225
已付租金及管理費	2,543	2,143
已付顧問服務費	1,100	1,100
已付代理費	348	366

於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，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：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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	1,387	2,548
納入其他應付賬款之欠有關聯公司款項	2,245	1,847
非控股股東欠款	854	301

有關聯公司為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1,121,000元(二零一八年十二月三十一日止六個月：港幣1,723,000元)。

19. 呈報期後事項

本公司董事考慮2019新型冠狀病毒(「**新型冠狀病毒**」)疫情的爆發可能對本集團財務表現及狀況的影響，包括投資物業的租賃收入及投資物業佔用率、應收賬款預期信貸虧損撥備、投資物業之公平值、遞延稅項負債撥回等。上述影響或會反映於本集團截至二零二零年六月三十日止年度的財務賬項。同時，由於病毒疫情的固有性質及其未來發展和市場氣氛難以預測，董事於本簡明綜合財務賬項授權刊發之日仍在繼續評估新型冠狀病毒將對本集團財務賬項的財務影響。