



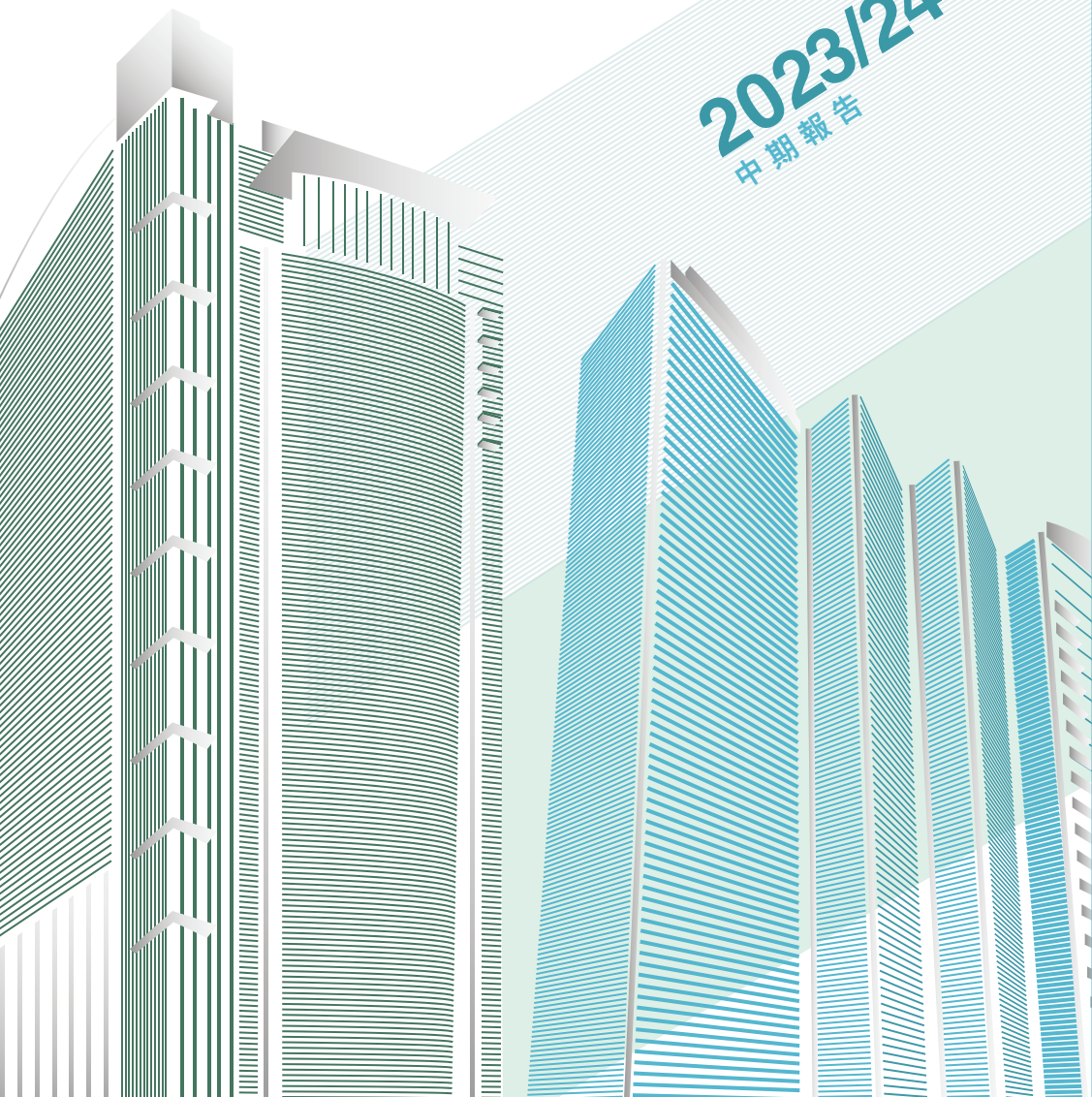
DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

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

2023/24  
中期報告





[www.dynamic.hk](http://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
- 19 簡明綜合財務賬項審閱報告
- 21 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 23 簡明綜合財務狀況表
- 25 簡明綜合股東權益變動表
- 26 簡明綜合現金流量表
- 27 簡明綜合財務賬項附註



# 公司及投資者資料

於二零二四年二月二十八日

## 董事會

### 執行董事

陳永裁(主席)  
趙少鴻(行政總裁)  
邱秀敏  
黃正順  
陳怡娜  
TAN Irene Khao

### 獨立非執行董事

莊劍青  
GO Patrick Lim  
NGU Angel  
馬超德

## 審核委員會

莊劍青(主席)  
GO Patrick Lim  
馬超德

## 薪酬委員會

莊劍青(主席)  
GO Patrick Lim  
馬超德

## 提名委員會

GO Patrick Lim(主席)  
莊劍青  
馬超德

## 公司秘書

黃愛儀

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 法律顧問

的近律師行  
孖士打律師行  
毅栢律師事務所  
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)

於二零二四年二月二十八日

### 網址

www.dynamic.hk  
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 HM 12  
Bermuda

#### 股份登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17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	二零二四年三月二十八日
暫停過戶日期	二零二四年四月二日至 二零二四年四月五日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零二四年四月五日
派發中期股息	二零二四年四月二十六日

## 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」)截至二零二三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

截至二零二三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38,307,000元(二零二二年:港幣39,606,000元),而毛利為港幣24,914,000元(二零二二年:港幣26,934,000元),相比去年同期,顯示分別下調約3%及7%。而毛利率則約為65%(二零二二年:68%)。此業績主要源自本集團於中國大陸以人民幣(「人民幣」)結算之投資物業之租金收入。

於回顧期內,本集團計入其他收入,收益或虧損錄得淨虧損為港幣24,000元(二零二二年:收益港幣6,582,000元),主要源自本集團於中國大陸合營企業(「合營企業」)欠款撥回假計利息收入為港幣7,188,000元(二零二二年:假計利息收入港幣6,380,000元),連同銀行利息收入為港幣2,490,000元(二零二二年:港幣3,138,000元)。以及由於在期內人民幣換算港幣(「港幣」)升值所致,淨兌換收益為港幣4,097,000元(二零二二年:淨兌換虧損港幣4,494,000元)。此外,本集團於期內,在市場情緒低迷下,錄得其投資物業公平值合共減少港幣13,338,000元(二零二二年:港幣10,812,000元)。

此外,本集團於期內分攤合營企業的巨額溢利達港幣12,635,773,000元,誠如本公司於二零二三年十二月二十日公告,主要源自確認合營企業分配予集團的一塊土地的公平值收益。詳情如下所述。

經考慮如上所述之投資物業公平值的減少,分攤合營企業溢利以及相關遞延稅的影響,本集團於期內錄得本公司股東本期應佔溢利合共為港幣5,365,693,000元(二零二二年:港幣1,476,000元),而每股基本盈利為港幣22.57元(二零二二年:港幣0.62仙)。

## 管理層報告書 (續)

### 中期業績(續)

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，於期內人民幣換算港幣升值約1.71% (二零二二年：貶值4.5%)，其他全面收入為港幣71,638,000元 (二零二二年：其他全面支出港幣92,204,000元)，而於期內本公司股東應佔全面收入總額為港幣5,436,647,000元 (二零二二年：全面支出總額港幣88,954,000元)。

### 中期股息

董事宣派截至二零二三年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣0.5仙 (二零二二年十二月三十一日止六個月：港幣0.5仙) 予於二零二四年四月五日 (星期五) 名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零二四年四月二十六日 (星期五) 寄予合資格股東。

### 業務回顧

於回顧期內，本集團整體收入及分類業績持續源自其於中國大陸物業之租賃經營分類 (收入以人民幣結算)。與去年同期相比，本集團租賃分類表現主要受到中國大陸房地產市場氣氛低迷影響，導致投資物業的公平值減值。同時，本集團業績錄得重大公平值收益，乃因期內本集團獲分配一幅位於中國大陸土地作為發展中物業持有而所致。

### 業務回顧(續)

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34,995,000元(二零二二年：人民幣35,432,000元)，與去年同期相比，顯示輕微下調1%。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣38,307,000元(二零二二年：港幣39,606,000元)，佔本集團期內全部(二零二二年：全部)綜合收益收入。於期內，在市場氣氛低迷下，本集團之投資物業(包括北京的購物商場、車位及若干其他物業以及上海的辦公樓單元)之公平值，錄得貶值總額為人民幣12,185,000元(相等於港幣13,338,000元)(二零二二年：人民幣9,673,000元，相等於港幣10,812,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣10,375,000元(相等於港幣11,357,000元)(二零二二年：人民幣14,131,000元，相等於港幣15,796,000元)。倘不計入此等投資物業公平值之變化及相關稅項影響，基本分類業績溢利錄得人民幣22,560,000元(相等於港幣24,695,000元)(二零二二年：人民幣23,804,000元，相等於港幣26,608,000元)。

在北京，源自本集團位於朝陽區，建立悠久之社區購物商場的租金收入增加而平均出租率於整期內約85%(二零二二年：約79%)。此物業租賃分類於期內之租金收入合計為人民幣13,588,000元(二零二二年：人民幣12,194,000元)，相比去年同期，表示約11%升幅，此租金收入換算為港幣14,874,000元(二零二二年：港幣13,631,000元)，佔本集團總收入39%(二零二二年：34%)。於期內本集團購物商場租金收入上升主要是由於出租率及北京零售業氣氛改善。而此等投資物業公平值輕微下跌合共為人民幣2,283,000元(相等於港幣2,499,000元)(二零二二年：人民幣2,300,000元，相等於港幣2,571,000元)，及於本期內，該分類業績錄得溢利為人民幣4,611,000元(相等於港幣5,048,000元)(二零二二年：人民幣4,355,000元，相等於港幣4,868,000元)。倘不計入此等投資物業公平值之變化及相關稅項影響，基本分類業績錄得溢利為人民幣6,894,000元(相等於港幣7,547,000元)(二零二二年：人民幣6,655,000元，相等於港幣7,439,000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嘴的核心金融區的優質辦公樓—「裕景國際商務廣場」於期內平均出租率約86% (二零二二年：87%)，而租金收入合計為人民幣21,407,000元 (二零二二年：人民幣23,238,000元)，相比去年同期，下調約8%。此租金收入換算為港幣23,433,000元 (二零二二年：港幣25,975,000元)，於期內佔本集團總收入61% (二零二二年：66%)。租金收入下降主要由於上海在新增辦公樓租賃供應湧入下，以及在經濟低迷和租戶預算緊縮的情況下，辦公樓市場淨吸收率較低。於期內，該等投資物業公平值貶值合共為人民幣9,902,000元 (相等於港幣10,839,000元) (二零二二年：人民幣7,372,000元，相等於港幣8,241,000元)，而於期內分類業績錄得溢利為人民幣5,763,000元 (相等於港幣6,309,000元) (二零二二年：人民幣9,776,000元，相等於港幣10,928,000元)，倘不計入該等投資物業公平值之變化及相關稅項影響，基本分類業績錄得溢利為人民幣15,665,000元 (相等於港幣17,148,000元) (二零二二年：人民幣17,148,000元，相等於港幣19,169,000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%股權權益之合營企業)持有一幅位處於深圳南山區東角頭的土地(「前土地」)，之前曾進行其於二零一六年七月已啟動的強制清算(「強制清算」)，並由廣東省深圳市中級人民法院(「法院」)監管及其所委任之清算組管理。其後根據本集團、圳華的合營夥伴(「合營夥伴」)及其他方於二零二三年四月簽署的諒解備忘錄(「備忘錄」)，於二零二三年五月撤回強制清算。本集團與合營夥伴共同持續在共同及自願的基礎上完成土地置換及土地分配(如下所述)而不涉及法院程序。

於期內，本集團繼續與合營夥伴及相關政府機構就土地置換(「土地置換」)事宜積極合作，即將前土地交還給深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「規劃管理局」)，而換取規劃管理局授予一塊新土地(「新土地」)。而新土地分劃為兩塊土地K709-0003及K709-0004，根據備忘錄、相關協議、法律、法規和程序分別分配予集團及合營夥伴(「分配土地」)。

### 業務回顧(續)

誠如於二零二三年十二月二十日，Dynamic (B.V.I.) Limited達力有限公司(「達力公司」，圳華股東及本公司全資附屬公司)與規劃管理局於二零二三年十二月十四日簽訂了深圳市國有建設用地使用權出讓合同(「集團土地出讓合同」)，其中，規劃管理局同意出讓K709-0003號地塊(「集團分配土地」)予達力公司，同時，合營夥伴亦與規劃管理局簽訂深圳市國有建設用地使用權出讓合同，同意出讓K709-0004號地塊(「合營夥伴分配土地」)予合營夥伴。而規劃管理局、達力公司與深圳市達力房地產開發有限公司(「深圳達力房地產」，本公司根據中國法律成立之全資附屬公司)已於二零二三年十二月十五日簽訂集團土地出讓合同補充協議書，據此，規劃管理局同意將集團分配土地的土地使用權按相關協議、法律、法規和程序由達力公司變更至深圳達力房地產。

集團分配土地(K709-0003)位於後海大道以東，蛇口新街以南，望海路以北及合營夥伴分配土地以西，並佔地面積約65,000平方米，而可開發建築面積約179,000平方米(其中住宅可開發建築面積143,000平方米，商業可開發建築面積29,000平方米及其他配套附屬設施)。集團分配土地可作為多用途發展。建設用地規劃許可證及不動產權証書已由規劃管理局分別於二零二三年八月及二零二四年二月向本集團發出。集團分配土地作為發展中物業持有。

### 業務回顧(續)

此外，本集團、合營夥伴及圳華已按照各方在圳華的股權比例結清了圳華先前就土地分配而向官方支付的地價款。此外，本集團已確認於回顧期內集團分配土地的公平值收益，經獨立估值師估價合共為人民幣11,537,708,000元(相等於港幣12,629,669,000元)。據此，本集團於期內確認圳華溢利為人民幣11,543,284,000元(相等於港幣12,635,773,000元)，其中包括以上公平值收益，此為非現金項目。據此，本集團已撥備遞延稅項共人民幣6,623,071,000元(相等於港幣7,249,897,000元)，並將在集團分配土地的物業開發完成及出售後繳付。請注意，本集團未來將就集團分配土地需投入龐大的相關建築及開發成本。

在回顧期內，圳華償還了本集團先前用於支付前土地的地價款墊款及利息為人民幣210,629,000元(相等於港幣230,564,000元)，該款項由合營夥伴根據備忘錄提供資金。

誠如二零二三年十二月二十三日進一步公告，本集團與合營夥伴之間存在著關於圳華的歷史爭議，包括將圳華過往年度的股權由80%變更為49%（「**歷史爭議**」）。根據本集團收到的中國法律意見，就歷史爭議而言，本集團與合營夥伴經仲裁後於二零一零年作出仲裁裁決，支持本集團有權分配圳華持有之前土地於開發前產生有關收入所帶來的利潤。據此，本集團繼續積極行動，尋求中國法律意見並採取權宜行動(包括但不限於訴訟及/或仲裁)，以進一步就歷史爭議爭取本集團於圳華及其相關資產的最佳利益。

### 業務回顧(續)

同時，如先前披露，一名前租戶為原告，並加入圳華作為第三人，向法院提起多項行政訴訟，反對相關官方部門與圳華於二零二一年簽訂的搬遷補償協議內，對前土地上的建築物、裝置和設備進行拆除、搬遷和補償並要求索賠。於期內，法院對行政訴訟作出判決，而前租戶作為原告及相關官方部門作為被告與圳華作為第三人提出上訴。據本集團中國法律顧問告知，圳華對行政訴訟中的索賠進行了抗辯，理由是該等索賠缺乏事實和法律依據。本集團及合營夥伴將密切注意行政訴訟的進展，並根據其中國法律顧問的建議，於必要時採取適當行動。

### 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，及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本集團資金及管理財務風險。於二零二三年十二月三十一日，經計入期內發展中物業公平值後，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣6,724,629,000元(二零二三年六月三十日：人民幣1,830,193,000元)，而每股資產淨值為人民幣28.29元(二零二三年六月三十日：人民幣7.70元)，換算為港幣7,420,526,000元(二零二三年六月三十日：港幣1,985,068,000元)，而每股資產淨值為港幣31.22元(二零二三年六月三十日：港幣8.35元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團概無銀行借貸總額(二零二三年六月三十日：無)，因此，本集團負債比率為零(二零二三年六月三十日：零)，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，主要為人民幣兌換港幣貶值所產生的淨兌換收益港幣4,097,000元(二零二二年十二月三十一日止六個月：淨兌換虧損港幣4,494,000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，其他全面收入總計為港幣71,638,000元(二零二二年十二月三十一日止六個月：其他全面支出港幣92,204,000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以及本集團一間合營企業償還預付款和利息收入，已為本集團帶來充裕現金流量。於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金及銀行定期存款主要以人民幣計算合共為港幣450,822,000元(二零二三年六月三十日：港幣212,955,000元)。本集團有充裕現金流量，維持尚未動用信貸額合共港幣1,000,000元(二零二三年六月三十日：港幣1,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計息。於二零二三年十二月三十一日，經計入期內發展中物業公平值後，本集團的流動資產淨額為港幣13,154,091,000元(二零二三年六月三十日：港幣346,741,000元)，而流動比率為74.81(二零二三年六月三十日：3.82)。於期內概無作出重大資本支出承諾及授權。集團分配土地的發展中物業的預計開發成本將相當龐大(視乎發展規劃及歷史糾紛的仲裁及／或訴訟的有利結果而定)，將由內部資源、銀行融資及其他適用方式提供資金(視情況而定)。

### 資產抵押及或然負債

於二零二三年十二月三十一日，由於本集團已悉數償還先前由金融機構授予的所有銀行融資，故本集團概無借貸。由於該悉數償還，本集團已完全解除作為擔保目的而提供該等銀行融資總賬面值港幣771,336,000元(二零二三年六月三十日：港幣764,659,000元)的本集團抵押物業，包括物業轉讓予銀行該物業所得租金收入及出售款項；抵押本集團一間全資附屬公司的股份；及若干銀行抵押存款(二零二三年六月三十日：港幣9,324,000元)。於呈報期末，本集團就北京住宅項目的住房買家概無提供銀行住房貸款擔保(二零二三年六月三十日：無)。

## 展望

中國經濟仍然面臨2019新型冠狀病毒疫情後帶來的挑戰、房地產行業處於長期低迷、全球對中國出口需求疲軟以及消費者信心動搖，均阻礙經濟復甦與成長。儘管如此，相信中國政府將會制定迫切的政策和積極的貨幣和財政措施以鞏固中國經濟，並透過基礎設施和製造業的資本支出以及支援數位化經濟以尋求可持續的經濟成長，以增強對內需市場的信心，使國內消費成為未來經濟成長的動力，這將支撐辦公樓和零售業的租賃活動。

在北京，預期將定位於進一步發展零售市場並透過新品牌和環境提升，持續營造更好的消費氛圍，促進消費城市發展。為維持出租率及經常性收入，本集團將積極調整租賃及市場策略，升級翻新、品牌組合及租賃服務，並以具競爭力及有效的租賃策略吸引新零售商／租戶並保留現有零售商／租戶。

在上海，預計辦公樓空間的持續新增供應加上對辦公樓需求疲軟將進一步增加租金和出租率壓力，這將是辦公樓市場又一個充滿挑戰的一年。而本集團將繼續不時部署具有競爭力和有效的租賃策略，透過裝修補貼、增值服務以及增加更靈活的租賃條款，吸引新租戶並留住現有租戶，以維持出租率和經常性租金收入。

深圳大都會，作為官方先行示範區及高端科技樞紐，以及內地綜合經濟和數碼競爭力的頂級城市和首要經濟特區，預期在官方支持下，繼續實現其高品質發展。此外，深圳交通網絡的發展促進了城內和城際的聯繫，增強了人員、物流、資訊、資金的跨境流動，在粵港澳大灣區發展中發揮核心和樞紐作用。

## 展望(續)

與此同時，房地產市場主要受到持續的限購措施和融資政策限制，經濟不確定性和挑戰及市場氣氛疲軟的影響。然而，在強勁的經濟和人口基礎及隨著官方支持性改革下，預計深圳房地產市場作為高度宜居城市的前景將恢復經濟增長並保持樂觀，這將提升於深圳市南山區東角頭之集團分配土地的發展價值。

本集團將繼續就歷史爭議尋求中國法律意見，並就圳華及其資產進一步爭取本集團的最佳利益。同時，本集團將繼續與有關各方合作，結合鄰近歌劇院及基礎建設項目，優化集團分配土地的都市規劃。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零二四年四月二日(星期二)至二零二四年四月五日(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。為了符合享有中期股息的資格，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零二四年三月二十八日(星期四)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 董事之股份權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，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C3所載有關上市發行人董事進行證券交易的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	持有已發行普通股份數目(好倉)			權益總數	權益總數佔
	個人權益	家庭權益	其他權益 (附註三)		已發行股本的 百分比約數 (附註四)
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%
邱秀敏女士(附註二)	2,190,000	2,190,000	89,321,279	93,701,279	39.42%
黃正順先生	1,582,000	-	-	1,582,000	0.67%
莊劍青先生	1,000,000	-	-	1,000,000	0.42%
GO Patrick Lim先生	300,000	-	-	300,000	0.13%



## 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邱秀敏女士所持有的2,190,000股份。
- 二、 根據該條例第XV部，邱秀敏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。
- 三、 有關陳永裁博士及邱秀敏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、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零二三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上市公司董事進行證券交易的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於二零二三年十二月三十一日，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，截至二零二三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) 任何股本權益或債券的行使權。

## 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C3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二零二三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主席及執行董事陳永裁博士及本公司執行董事邱秀敏女士退任Philippine National Bank(菲律賓國家銀行)(「菲律賓國家銀行」)的董事職務，該公司之證券在菲律賓證券交易所上市，彼等並分別被委任為菲律賓國家銀行名譽主席及董事會顧問。

## 主要股東之股份權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，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	持有已發行 普通股份數目 (好倉)	權益總數 (好倉)	權益總數佔 已發行股本的 百分比約數 (附註二)
Zedra Asia Limited	私人全權信託之信託人 (附註一)	89,321,279	89,321,279	37.58%

附註：一、 Zedra Asia Limited 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 Zedra Asia Limited 所持有。

二、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零二三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，於二零二三年十二月三十一日，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

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。薪酬基準為各自功績、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。於二零二三年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘用約50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17項。

## 企業管治

截至二零二三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C1(前名為附錄十四)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F.2.2條。於二零二三年十二月八日舉行的本公司股東週年大會(「二零二三年股東大會」)，當時董事會主席由於有其他業務在身未能出席二零二三年股東大會，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，均出席二零二三年股東大會，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。

## 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所採納之會計準則及慣例，並與管理層商討其審核、風險管理及內部監控、企業管治及財務匯報事項(包括本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月未經審核簡明綜合財務賬項及本中期報告)。

承董事會命  
行政總裁  
趙少鴻

香港，二零二四年二月二十八日

# 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21至第40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二零二三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

二零二四年二月二十八日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三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 二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>38,307</b>	39,606
直接成本		<b>(13,393)</b>	(12,672)
毛利		<b>24,914</b>	26,934
其他收入、收益及虧損	4	<b>(24)</b>	6,582
投資物業公平值之減少	10	<b>(13,338)</b>	(10,812)
行政費用		<b>(31,524)</b>	(16,807)
銷售費用		<b>(155)</b>	(150)
融資成本	5	<b>(22)</b>	(1,607)
合營企業之溢利(虧損)分攤		<b>12,635,773</b>	(3,828)
除稅前溢利	6	<b>12,615,624</b>	312
所得稅(扣減)計入	7		
— 現時稅項		<b>(2,380)</b>	(1,087)
— 遞延稅項		<b>(7,247,310)</b>	2,508
		<b>(7,249,690)</b>	1,421
本期溢利		<b>5,365,934</b>	1,733
其他全面收入(支出)			
將不會重新分類至損益之項目：			
來自換算呈列貨幣之匯兌差額		<b>71,638</b>	(92,204)
本期全面收入(支出)總額		<b>5,437,572</b>	(90,471)

簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)  
截至二零二三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	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
本期溢利應佔：			
本公司擁有人		5,365,693	1,476
非控股權益		241	257
		<b>5,365,934</b>	<b>1,733</b>
全面收入(支出)總額應佔：			
本公司擁有人		5,436,647	(88,954)
非控股權益		925	(1,517)
		<b>5,437,572</b>	<b>(90,471)</b>
每股盈利			
(港幣：仙)	9		
基本		<b>2,257.30</b>	0.62



## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,634	1,240
使用權資產		6,553	1,053
投資物業	10	1,860,753	1,840,814
合營企業權益	11	–	82,331
其他資產		1,324	1,301
		<b>1,870,264</b>	<b>1,926,739</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	12	12,855,598	–
貿易及其他應收賬款及預付款	13	22,883	20,912
非控股股東欠款		844	830
合營企業欠款	11	2,165	225,673
銀行抵押存款		–	9,324
銀行定期存款		195,230	82,935
銀行結餘及現金		255,592	130,020
		<b>13,332,312</b>	<b>469,694</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	14	87,411	34,363
租賃負債		2,031	1,134
應付稅項		88,779	87,456
		<b>178,221</b>	<b>122,953</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>13,154,091</b>	<b>346,741</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>15,024,355</b>	<b>2,273,480</b>

簡明綜合財務狀況表 (續)  
於二零二三年十二月三十一日

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	237,704	237,704
儲備		7,182,822	1,747,364
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>7,420,526</b>	<b>1,985,068</b>
<b>非控股權益</b>		<b>40,143</b>	<b>39,218</b>
<b>總權益</b>		<b>7,460,669</b>	<b>2,024,286</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	16	7,543,949	234,029
已收長期租賃按金		15,170	15,165
租賃負債		4,567	–
		<b>7,563,686</b>	<b>249,194</b>
		<b>15,024,355</b>	<b>2,273,480</b>

# 簡明綜合股東權益變動表

截至二零二三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 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註A)	資本贖回 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註B)	法定儲備 港幣千元 (附註C)	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元		
於二零二三年七月一日 (經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	76,110	92,451	10,172	1,073,494	1,985,068	39,218	2,024,286
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	5,365,693	5,365,693	241	5,365,934
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	70,954	-	-	-	70,954	684	71,638
本期全面收入總額	-	-	-	-	70,954	-	-	5,365,693	5,436,647	925	5,437,572
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	34	(34)	-	-	-
確認為分派的股息(附註A)	-	-	-	-	-	-	-	(1,189)	(1,189)	-	(1,189)
<b>於二零二三年十二月三十一日 (未經審核)</b>	<b>237,704</b>	<b>438,475</b>	<b>55,018</b>	<b>1,644</b>	<b>147,064</b>	<b>92,451</b>	<b>10,206</b>	<b>6,437,964</b>	<b>7,420,526</b>	<b>40,143</b>	<b>7,460,669</b>
於二零二二年七月一日 (經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	229,860	92,451	10,394	1,069,016	2,134,562	41,642	2,176,204
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,476	1,476	257	1,733
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	(90,430)	-	-	-	(90,430)	(1,774)	(92,204)
本期全面(支出)收入總額	-	-	-	-	(90,430)	-	-	1,476	(88,954)	(1,517)	(90,471)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	(279)	279	-	-	-
確認為分派的股息(附註A)	-	-	-	-	-	-	-	(1,189)	(1,189)	-	(1,189)
<b>於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)</b>	<b>237,704</b>	<b>438,475</b>	<b>55,018</b>	<b>1,644</b>	<b>139,430</b>	<b>92,451</b>	<b>10,115</b>	<b>1,069,582</b>	<b>2,044,419</b>	<b>40,125</b>	<b>2,084,544</b>

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

截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自經營業務之現金淨額	<b>3,908</b>	13,708
來自(用於)投資活動之現金淨額		
合營企業償還欠款	<b>230,564</b>	-
已收利息	<b>108,516</b>	2,982
提取銀行抵押存款	<b>9,486</b>	165,272
提取銀行定期存款	<b>5,788</b>	7,860
添置物業、機器及設備	<b>(603)</b>	(13)
新增投資物業	<b>(1,360)</b>	(1,934)
新增發展中物業	<b>(112,656)</b>	-
存入銀行定期存款	<b>(116,866)</b>	(33,804)
存入銀行抵押存款	-	(147,361)
	<b>122,869</b>	(6,998)
用於融資活動之現金淨額		
償還租賃負債	<b>(1,124)</b>	(1,232)
已付利息	<b>(22)</b>	(1,347)
償還銀行貸款	-	(22,000)
	<b>(1,146)</b>	(24,579)
現金及現金等值增加(減少)淨額	<b>125,631</b>	(17,869)
期初之現金及現金等值	<b>130,020</b>	188,107
外匯兌換率變動之影響	<b>(59)</b>	(8,682)
期終之現金及現金等值， 即銀行結餘及現金表示	<b>255,592</b>	161,556

# 簡明綜合財務賬項附註

截至二零二三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D2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。

除下列有關發展中物業所應用的會計政策為本集團本中期期間相關外，編製截至二零二三年十二月三十一日止六個月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二零二三年六月三十日止年度之年度綜合財務賬項呈列所採用相同。

### 發展中物業

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中的較低者列帳。成本包括土地成本、開發支出及其他可歸屬成本。可變現淨值指估計售價減去所有估計完工成本和銷售所需成本。可變現淨值乃參考管理層根據現行市場狀況所作出的估計而釐定。銷售所需成本包括增量成本和銷售存貨所需的其他成本。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團已就編製簡明綜合財務賬項首次應用以下由香港會計師公會頒佈，並於二零二三年七月一日開始之本集團年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務公告第2號	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	由單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅項改革—支柱二規則範本

於本中期期間應用香港財務報告準則的修訂本，對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務賬項所載的披露，概無重大影響。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

### 3. 收入及分類資料

於本中期期間，本集團已取得位於中華人民共和國(「中國」)深圳南山區東角頭附近的一幅土地(K709-0003)的土地使用權(詳情請參閱附註第11及12項)，管理層擬發展為待售物業，並將其認定為香港財務報告準則第8號「經營分類」下的新經營分類。

為了分配資源及評估分類表現，於呈報予本公司董事(「董事」)之董事會(「董事會」)(即主要經營決策者)的資料中，已集中於物業租賃及物業發展的物業所在地。

物業租賃分類包括於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、住宅及商業單元以及停車場。物業發展分類包括位於中國深圳的發展中物業。

物業租金收入包括不取決於指數或利率的可變租賃付款港幣1,036,000元(二零二二年：港幣1,428,000元)，其餘金額為固定租賃付款。

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之分類資料。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三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				物業發展		綜合	
	北京		上海		深圳		二零二三年	二零二二年
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年		
	截至十二月三十一日止六個月(未經審核)							
	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
分類收入								
收入								
對外銷售	14,874	13,631	23,433	25,975	-	N/A	38,307	39,606
分類業績	5,048	4,868	6,309	10,928	(256)	N/A	11,101	15,796
未分配其他收入、 收益及虧損							(402)	6,095
未分配公司支出							(30,826)	(16,144)
融資成本							(22)	(1,607)
合營企業之溢利 (虧損)分攤							12,635,773	(3,828)
除稅前溢利							12,615,624	312

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、若干其他收入、收益及虧損(主要包括兌換收益(虧損)淨額、銀行利息收入、合營企業欠款之假計利息(撥回)收入及其他)、融資成本及合營企業之溢利(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。

由於沒有離散的財務資料可提供，故資產和負債的分類並無呈列。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
其他收入、收益及虧損包括：		
銀行存款利息收入	2,490	3,138
兌換收益(虧損)淨額	4,097	(4,494)
合營企業欠款之假計利息(撥回)收入	(7,188)	6,380
政府補助	-	208

### 5. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	-	1,552
租賃負債利息	22	55
	22	1,607

### 6. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	229	250
使用權資產折舊	1,048	1,132
短期租賃有關支出	371	397



## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

### 7. 所得稅扣除(計入)

		截至十二月三十一日止六個月	
	附註	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
稅項扣除(計入)包括：			
現時中國所得稅(香港除外)			
企業所得稅		2,380	1,087
遞延稅項扣除(計入)	16	7,247,310	(2,508)
		<b>7,249,690</b>	<b>(1,421)</b>

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溢利或應課租金收入，管理費收入及利息收入的10%至25%。

中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)撥備根據相關中國稅務法律及法規規定的要求進行估計。中國土地增值稅按升值的累進稅率計提，並有若干允許扣除的項目，包括土地成本、借貸成本及相關房地產開發支出。

### 8. 股息

於本中期期間，截至二零二三年六月三十日止年度的末期股息每股港幣0.5仙(二零二二年：截至二零二二年六月三十日止年度每股港幣0.5仙)已宣派予本公司擁有人。

在本中期期末後，本公司董事已決定中期股息每股港幣0.5仙，合共港幣1,189,000元(二零二二年：港幣1,189,000元)予於二零二四年四月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)

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人期內應佔溢利)	<b>5,365,693</b>	1,476

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本盈利之 普通股加權平均數目	<b>237,703,681</b>	237,703,681

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止六個月概無尚未行使潛在普通股股份，故於兩個期間的每股攤薄盈利並無呈列。

### 10. 投資物業

	港幣千元
<b>公平值</b>	
於二零二三年七月一日(經審核)	1,840,814
新增	1,360
兌換調整	31,917
投資物業公平值之減少	(13,338)
<b>於二零二三年十二月三十一日(未經審核)</b>	<b>1,860,753</b>

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

### 10. 投資物業 (續)

於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團投資物業(包括住宅、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專業估值師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通過參考市場之可供比較銷售交易而作出，而當適用時，採納收入資本化法將現有物業租賃收取之租金收入資本化，並對物業之潛在復歸收入作出適當撥備。重估引致公平值減少而帶來之虧損淨額港幣13,338,000元(二零二二年十二月三十一日止六個月：港幣10,812,000元)已於損益內確認。所有投資物業均位於中國。

於本中期期間，本集團已支付及確認重置成本港幣1,360,000元，作為新增投資物業(二零二二年十二月三十一日止六個月：港幣1,934,000元)。

### 11. 合營企業權益／合營企業欠款

	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	<b>74,386</b>	210,790
收購後溢利(虧損)及儲備的分攤	<b>12,555,283*</b>	(128,459)
減：視為來自合營企業的分配	<b>(12,629,669)</b>	-
	-	82,331
合營企業欠款	<b>2,165</b>	225,673

\* 金額包括本集團分攤集團分配土地(定義見下文)的公平值收益。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三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：

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(「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，而本集團及合營夥伴分別持有圳華之股權權益49%及51%。本集團額外出資款項人民幣32,550,000元被視為本集團向圳華作出的墊款。

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。

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重新發展前有關收入利潤，本集團應獲分配80%，與圳華的出資總額一致。

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合營夥伴的一致同意，故直至二零二三年十二月三十一日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二三年六月三十日：港幣10,368,000元)本集團並未予以確認。

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，並於過往年度曾廣東省深圳市中級人民法院(「法院」)提呈清算圳華之申請。法院於過往年度曾接納清算圳華(「強制清算」)之申請及於中國委任一間律師事務所作為圳華的清算組。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三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)

於二零二三年四月十四日，本集團與(其中包括)合營夥伴訂立諒解備忘錄(「備忘錄」)，並原則上同意圳華與深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「規劃管理局」)進行土地置換(「土地置換」)，將新土地劃分為兩塊土地，分別分配給本集團及合營夥伴(「土地分配」)，此須經規劃管理局批准並符合相關法律、法規及程序，本集團應收圳華欠款的還款安排及撤回強制清算(「強制清算撤回」)，以本集團與合營夥伴在共同及自願的基礎上完成土地置換及土地分配而無需經法院程序。此外，雙方同意若土地置換及土地分配未能依約定執行或完成，圳華將重新進行強制清算。根據備忘錄及於其後，強制清算已於二零二三年五月四日獲得法院批准並下令撤回，誠如本公司於二零二三年五月九日的公告。

根據備忘錄所述還款安排，同意本集團應收合營企業欠款應由合營企業在與規劃管理局完成土地置換及土地分配時或之前全額支付，該款項預計將於二零二三年六月三十日一年內悉數收回。截至二零二三年六月三十日，該款項為無抵押並按攤銷成本計算。在本中期期間，應收合營企業欠款已大致上結清，剩餘餘額港幣2,165,000元為無抵押並按攤銷成本計算。

誠如本公司於二零二三年十二月二十日公告，Dynamic (B.V.I.) Limited達力有限公司(「達力公司」，圳華股東及本公司全資附屬公司)與規劃管理局於二零二三年十二月十四日簽訂了深圳市國有建設用地使用權出讓合同(「集團土地出讓合同」)，其中，規劃管理局同意出讓K709-0003號地塊(「集團分配土地」)予達力公司，同時，合營夥伴亦與規劃管理局簽訂深圳市國有建設用地使用權出讓合同，同意出讓K709-0004號地塊(「合營夥伴分配土地」)予合營夥伴。規劃管理局、達力公司與深圳市達力房地產開發有限公司(「深圳達力房地產」，本公司根據中國法律成立之全資附屬公司)於二零二三年十二月十五日簽訂集團土地出讓合同補充協議書，據此，規劃管理局同意將集團分配土地的土地使用權由達力公司變更至深圳達力房地產。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三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)

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，在經營期屆滿後及甚至在強制清算過程中及強制清算撤回後，圳華的法人實體仍然存在。據此，董事繼續視圳華為本集團的合營企業並以權益法計算該等綜合財務賬項。

於二零二三年十二月三十一日及二零二三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。之後，圳華終止其經營及進行強制清算。於二零二三年五月四日，法院批准及下令撤回強制清算。

### 12. 發展中物業

本集團的發展中物業指位於中國深圳東角頭附近一幅土地的土地使用權，土地使用權自二零零八年六月五日起為期最長70年。於本中期期間，本集團透過與規劃管理局簽訂集團土地出讓合同(見附註第11項)取得土地使用權。於二零二三年十二月三十一日，本集團正在辦理土地使用權證手續。隨後，本集團於二零二四年二月二十三日取得正式土地使用權證。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

### 13. 貿易及其他應收賬款及預付款

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8,577,000元(二零二三年六月三十日：港幣9,439,000元)扣減信貸虧損撥備港幣2,082,000元(二零二三年六月三十日：港幣1,983,000元)之賬齡分析如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至30日內	6,331	7,277
31日至60日內	124	119
61日至90日內	40	60
	<b>6,495</b>	<b>7,456</b>

於二零二三年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣502,000元(二零二三年六月三十日：港幣415,000元)之債務者，該款項於呈報期末已過期，由於管理層認為應收貿易賬款的虧損撥備對本集團並不重大，因此本集團並無作出信貸虧損。本集團並未持有為該等結餘之任何擔保。

### 14. 貿易及其他應付賬款

於二零二三年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括貿易應付賬款港幣3,459,000元(二零二三年六月三十日：港幣2,150,000元)及前租戶搬遷之應付補償撥備款項港幣51,905,000元(二零二三年六月三十日：無)。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：

	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至60日內	2,196	1,201
61日至90日內	201	197
90日以上	1,062	752
	<b>3,459</b>	<b>2,150</b>

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

### 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：		
於二零二二年七月一日、二零二三年六月三十日及 二零二三年十二月三十一日	<u>300,000,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二二年七月一日、二零二三年六月三十日及 二零二三年十二月三十一日	<u>237,703,681</u>	<u>237,704</u>

### 16. 遞延稅項負債

截至二零二三年十二月三十一日止的本期遞延稅項負債增加，主要是集團分配土地公平值收益的遞延稅項，而遞延稅項負債在相關物業開發完成及出售後繳付。

### 17. 認股權計劃及以股份為基礎之付款

本公司曾於二零一一年十二月九日採納一項認股權計劃(「二零一一年計劃」)，該計劃已於二零二一年十二月八日屆滿。於二零二一年十二月十七日，股東於本公司股東週年大會上通過一項普通決議案，批准採納一項新認股權計劃(「二零二一年計劃」)，該計劃將於二零三一年十二月十六日屆滿。採納二零一一年計劃及二零二一年計劃之目的為激勵董事、僱員及合資格參與者(定義見下文)。

根據二零一一年計劃，董事會曾酌情向本公司及其附屬公司之任何董事、僱員以及董事會根據該計劃之條款酌情釐定之合資格參與者授出認股權(「認股權」)；而根據二零二一年計劃之條款，董事會可酌情向任何董事、候任董事(不論是執行或非執行董事及不論是否獨立董事)、董事會全權酌情認為將對或已對本集團任何成員公司或本公司聯屬公司或控股公司(如適用)作出貢獻之本集團或本公司聯屬公司或控股公司(如適用)之僱員(統稱「合資格參與者」)授出認股權。



## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

### 17. 認股權計劃及以股份為基礎之付款 (續)

根據二零一一年計劃及二零二一年計劃，董事會可向董事會根據該計劃之條款的情釐定之合資格參與者授出認股權，供其認購本公司之股份（「股份」），每股價格不得低於以下之最高者：根據二零二一年計劃(i)股份於授出相關認股權當日（須為交易日）於聯交所每日報價表所述之股份收市價；或(ii)股份在緊接授出相關認股權日期前五個交易日於聯交所每日報價表所述股份平均收市價；及根據二零一一年計劃上文(i)、(ii)或(iii)股份之面值。

根據認股權計劃可能授出之全部認股權獲行使後可供發行之股份總數最多不得超過本公司於相關認股權計劃採納當日已發行股本之10%。根據二零二一年計劃，該10%代表23,770,368股股份，而於本中期報告日期，其仍佔本公司已發行股本10%。根據二零一一年計劃（如有）、二零二一年計劃以及涉及本公司發行或授出有關股份或其他證券之認股權或類似權利之任何其他計劃（如有）項下已授出但有待行使之所有尚未行使認股權獲行使而可能發行之最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份之30%。

倘認股權獲悉數行使會導致二零一一年計劃及二零二一年計劃下任何合資格參與者在直至有關新授出日期（包括該日）止12個月期間內，因其已獲授或將獲授的認股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的認股權）獲行使而已發行及將予發行的股份總數超出本公司於該新授出日期當日已發行股本的1%，則不得向該名合資格參與者授出二零一一年計劃及二零二一年計劃下的認股權。超過該限制的認股權須待本公司股東於股東大會上批准通過後方可進一步授出，且該合資格參與者以及(i)其就二零一一年計劃而言的聯繫人及(ii)其就二零二一年計劃而言的緊密聯繫人（或其聯繫人，倘合資格參與者為關連人士）須放棄投票。

可行使獲授予認股權期間為董事會通知之期限，惟不得超過自授出之日起計10年。授予認股權的要約可於要約日期起計28日內接納。承授人根據二零一一年計劃承接納認股權要約時應付名義代價港幣1元，而承授人根據二零二一年計劃接納認股權要約時毋須支付任何款項。本公司董事會於授出任何認股權時可根據個別情況及受限於上市規則規定，按本公司董事會可能全權酌情釐定之條款及條件作出有關授出，包括可行使有關認股權前持有認股權的最短期限及／或須達成之績效目標。

於二零二三年六月三十日，概無按二零一一年計劃及二零二一年計劃發行、授出、尚未行使、行使或失效的認股權。

於截至二零二三年十二月三十一日止六個月內，概無按二零二一年計劃發行、授出、尚未行使、行使或失效的認股權。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
已收租金收入	457	467
已收其他收入	209	225
租賃負債利息支出	22	55
短期租賃有關支出	103	103
償還租賃負債	1,124	1,232
管理費支出	1,176	1,668
已付顧問服務費	1,100	1,100
已付代理費／行政費用	681	827

於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，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：

	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
	使用權資產	6,553
租賃負債	6,598	1,134
納入其他應收賬款之有關聯公司按金欠款	539	528
納入其他應收賬款之有關聯公司欠款	3,032	2,663
納入其他應付賬款之欠有關聯公司款項	3,966	3,387
非控股股東欠款	844	830

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1,906,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：港幣1,859,000元)。