



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 2018/19



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

於二零一九年三月十二日

董事會

執行董事

陳永裁(主席)

趙少鴻(代理行政總裁)

TAN Carmen K.

陳俊望

陳俊禮

黃正順

蔡育實

TAN Vivienne Khao

獨立非執行董事

莊劍青

SY Robin Chua

霍錦柱

GO Patrick Lim

TAN Kenway Hao

審核委員會

莊劍青(主席)

SY Robin Chua

霍錦柱

GO Patrick Lim

薪酬委員會

莊劍青(主席)

SY Robin Chua

霍錦柱

提名委員會

TAN Kenway Hao(主席)

莊劍青

SY Robin Chua

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)

於二零一九年三月十二日

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
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

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

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| 宣派中期股息(每股港幣3仙) | 二零一九年三月十二日 |
| 中期股息最後登記日期 | 二零一九年四月一日 |
| 暫停過戶日期 | 二零一九年四月二日至 二零一九年四月八日 (首尾兩天包括在內) |
| 中期股息記錄日期 | 二零一九年四月八日 |
| 派發中期股息 | 二零一九年四月二十六日 |

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」)截至二零一八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

截至二零一八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53,286,000元(二零一七年:港幣54,536,000元),而毛利為港幣41,505,000元(二零一七年:港幣42,347,000元),相比去年同期,均顯示輕微下跌2%。此業績主要源自本集團以人民幣(「人民幣」)結算之投資物業之租金收入以及78%(二零一七年:78%)的穩定毛利率。

於回顧期內,本集團計入其他收入為港幣6,206,000元(二零一七年:港幣14,583,000元),主要源自假計及銀行利息收入總額為港幣9,170,000元(二零一七年:港幣8,263,000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5,058,000元(二零一七年:淨兌換收益港幣5,029,000元)。此外,本集團已確認其投資物業公平值升值合共增加港幣14,923,000元(二零一七年:港幣47,408,000元)。

經考慮於期內以上投資物業公平值升值的減少及相關稅項的影響以及以上人民幣之貶值,本公司股東本期應佔溢利為港幣44,418,000元(二零一七年:港幣78,876,000元),對比去年同期,下調44%,而每股基本盈利為港幣0.1969元(二零一七年:港幣0.3505元)。

與此同時,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達3.9%(二零一七年:升值3.7%),其他全面支出為港幣82,932,000元(二零一七年:其他全面收入為港幣78,876,000元),導致本公司股東應佔總全面支出為港幣37,033,000元(二零一七年:總全面收入為港幣156,376,000元)。

中期股息

就截至二零一八年十二月三十一日止六個月的中期股息,本公司將於二零一九年三月十二日召開個別董事會會議,以考慮並審批(如適合)其中包括此期間的中期股息的宣派及支付。(附註)

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以人民幣結算之租賃經營分類，對比去年同期，表現穩健。

本集團以其兩主要城市(上海及北京)的投資物業，與去年同期相比，帶來穩定租金收入合共為人民幣46,776,000元(二零一七年：人民幣46,244,000元)，此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣53,286,000元(二零一七年：港幣54,536,000元)，佔本集團於期內全部(二零一七年：全部)綜合收益收入。而本集團之投資物業(包括在北京的購物商場及停車場以及在上海的辦公樓)之公平值於期內升值總額為人民幣13,100,000元(二零一七年：人民幣40,200,000元)，換算為港幣14,923,000元(二零一七年：港幣47,408,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣50,028,000元(二零一七年：人民幣75,750,000元)，呈列為港幣56,990,000元(二零一七年：港幣89,332,000元)，相比去年同期，下調36%，主要基於此等投資物業之公平值升值減少所致。

在北京，本集團位處於朝陽區，建立悠久之社區購物商場(包括停車場)於期內一直以提升租金維持約92%(二零一七年：95%)的平均佔用率。此外，此物業租賃分類於期內之租金收入合計為人民幣16,043,000元(二零一七年：人民幣15,214,000元)，相比去年同期，顯示5%升幅。此租金換算為港幣18,276,000元(二零一七年：港幣17,941,000元)，佔本集團總收入34%(二零一七年：33%)，此等投資物業公平值升值合共為人民幣2,100,000元(二零一七年：人民幣14,200,000元)，換算為港幣2,392,000元(二零一七年：港幣16,746,000元)。據此，於本期內為北京物業租賃分類業績帶來港幣13,175,000元(二零一七年：港幣27,119,000元)之溢利記錄。與去年同期相比，此溢利下調主要是源於此等投資物業公平值之升值減少所致。鑑於本集團於北京僅餘有限住宅單位可供銷售，故本集團並無銷售收益(二零一七年：無)，從而導致分類物業銷售業績於期內產生行政費虧損為港幣94,000元(二零一七年：港幣95,000元)。

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的優質辦公樓—「裕景國際商務廣場」，於期內以穩定租金獲致約92%（二零一七年：94%）平均佔用率。而租金收入合計為人民幣30,733,000元（二零一七年：人民幣31,031,000元），換算為港幣35,010,000元（二零一七年：港幣36,595,000元），於期內佔本集團總收入66%（二零一七年：67%）。此等投資物業公平值升值總額為人民幣11,000,000元（二零一七年：人民幣26,000,000元），換算為港幣12,531,000元（二零一七年：港幣30,662,000元）。按此，上海物業租賃分類業績於期內共錄得總溢利為港幣43,815,000元（二零一七年：港幣62,213,000元），與去年同期相比，溢利下降亦主要源於此等投資物業的公平值升值減少所致。

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（「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。

於期內，本集團已在法律顧問的協助下持續密切監管清算程序。與此同時，本集團仍積極地與清算組、相關政府機構及中方合資夥伴，共同致力於就有關清算等事宜及就土地的重新分區／土地置換、拆遷賠償、遷移及增加可發展面積所提呈的提議（「提議」）。差不多全部前租戶／土地佔用者已同意遷移並交付空置土地。按相關法律法規，該提議之土地置換已大部分獲官方評定。目前正就配合近期位處於鄰近的歌劇院項目的城市規劃，作出規劃及調整的協商。

誠如在二零一九年二月二十二日所公告，由於圳華之強制清算所涉及事宜（包括上述事宜）的複雜性，中國法院已接受清算組的提呈，再進一步延長強制清算六個月之期限至二零一九年七月。

業務回顧(續)

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(「**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就有關圳華而訂立之股東協議以清晰釐定本集團就來自土地之租金、收入及利潤的權利。根據仲裁程序，於二零一八年七月的調解期屆滿後，仲裁已經重啟，並等待組成仲裁小組。然而，不管仲裁結果，圳華將於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進一步公告。

財務回顧

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集團資金及管理財務風險。於二零一八年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣1,845,622,000元(二零一八年六月三十日：人民幣1,811,820,000元)，而每股資產淨值為人民幣8.08元(二零一八年六月三十日：人民幣8.05元)，換算為港幣2,106,393,000元(二零一八年六月三十日：港幣2,148,998,000元)，而每股資產淨值為港幣9.23元(二零一八年六月三十日：港幣9.54元)。本集團有抵押及無抵押之銀行借貸總額合共為約港幣131,638,000元(二零一八年六月三十日：港幣135,520,000元)，均為港幣及以浮動利率基準計算而須於兩年內償還。於二零一八年十二月三十一日，本集團負債比率約為6%(二零一八年六月三十日：6%)，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5,058,000元(二零一七年十二月三十一日止六個月：淨兌換收益港幣5,029,000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82,932,000元(二零一七年十二月三十一日止六個月：其他全面收入港幣78,876,000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。

財務回顧(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。於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金主要以人民幣計算合共為港幣270,846,000元(二零一八年六月三十日：港幣257,870,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一八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(二零一八年六月三十日：港幣16,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為港幣201,040,000元(二零一八年六月三十日：港幣193,799,000元)，流動比率為2.30(二零一八年六月三十日：2.30)。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

於二零一八年十二月三十一日，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922,164,000元(二零一八年六月三十日：港幣950,065,000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30,794,000元(二零一八年六月三十日：港幣30,521,000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。於二零一八年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣1,538,000元(二零一八年六月三十日：港幣1,859,000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

儘管中美貿易戰的不利情況將持續加重中國大陸的不明朗經濟前景，然而，預期官方將會致力並通過採取支持性措施，從而促進對市場期望及鞏固經濟以減低經濟放緩，包括刺激貨幣及財政策劃以支援經濟增長及國內消費以及調節人民幣匯率，與及本地投資連同聚焦於高效科技的高端服務業，均將會持續支撐辦公樓及零售業的租賃需求。

展望(續)

在北京的經濟放緩情況下，將會導致消費者在採購決策中變得愈趨審慎，這將防礙零售商對租賃的需求。然而，即使消費者對消費體驗、質量及方便性具更多意識及要求，預期中產階級富彈性的消費力將會支撐中檔及大眾市場的零售商戶。為維持高佔用率及本集團的穩定收入，本集團將致力積極調整及就租賃及季節性營銷市場策略轉型，重視以體驗為重點的品牌組合及直銷店以迎合顧客的需求，從而吸引更多消費者的注意力及刺激消費。

在上海，預計競爭對手將不僅僅源於新辦公樓項目的持續湧入，而且來自中介服務提供者如共用工作空間，按此，浦東辦公樓市場的佔用情況將持續面臨激烈的競爭。然而，浦東(作為金融樞紐)的辦公樓租賃需求，將會在內地保險業，金融業及專才企業的需求下被吸納。可是，在面臨經濟放緩，且相當數量落成的新供應辦公樓及未被吸納的空置辦公室下，租金增長將面臨下行壓力。本集團將會持續採取具競爭性租賃策略以維持高佔用率及穩定經常性收入。

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可實施及權宜行動，務求確保本集團在強制清算圳華情況下的利益。而依照本集團接獲的中國法律意見，該置換土地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。

董事之股份權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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) |
|------------------|----------------------------------|---|-----------|-----------------------------------|
| 陳俊望先生 | - | 1,500,000 | 1,500,000 | 0.66% |
| 黃正順先生 | 82,000 | 1,500,000 | 1,582,000 | 0.69% |
| 趙少鴻先生 | 1,000,000 | - | 1,000,000 | 0.44% |
| 莊劍青先生 | - | 1,000,000 | 1,000,000 | 0.44% |
| SY Robin Chua博士 | - | 1,000,000 | 1,000,000 | 0.44% |
| 霍錦柱博士 | 610,000 | - | 610,000 | 0.27% |
| GO Patrick Lim先生 | - | 1,000,000 | 1,000,000 | 0.44% |

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二零一八年十二月三十一日之已發行股份總數(即228,323,681股份)的百分比。

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二零一八年十二月三十一日，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，截至二零一八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二零一八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。

主要股東之股份權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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 根據認股權的 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) |
|---------------------------------|---------------------|--|--------------|-----------------------------------|
| 陳永裁博士 | 私人全權信託之成立人 | 89,321,279 | 93,701,279 | 41.04% |
| | 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 | 41.04% |
| | 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 | 39.12% |
| Carnation Investments Inc. | 私人全權信託之信託人 (附註三) | 89,321,279 | 89,321,279 | 39.12% |
| 蔡黎明先生 | 公司權益(附註四) | 89,321,279 | 95,121,279 | 41.66% |
| | 實益擁有人(附註四) | 5,800,000 | | |

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4,000,000股份及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二零一八年十二月三十一日之已發行股份總數(即228,323,681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，於二零一八年十二月三十一日，本公司記載於按該條例第336條公司須備存之登記冊內，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有股份及相關股份任何權益或淡倉。

薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，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。

管理層報告書(續)

薪酬政策(續)

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

於二零一八年十二月三十一日，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 | 於二零一八年 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% | 236,420 |

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。

管理層報告書(續)

根據上市規則第13.22條的披露(續)

根據上市規則第13.22條的持續披露規定，於二零一八年十二月三十一日，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 | 217,548 | 106,599 |
| 流動資產 | 33,719 | 16,522 |
| 流動負債 | (11,478) | (5,624) |
| 非流動負債 | (236,420) | (115,846) |
| 淨資產 | 3,369 | 1,651 |

企業管治

除下文所披露載列於上市規則附錄十四企業管治守則(「守則」)所載的若干守則條文的偏離外，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止六個月內已應用該等原則，並遵守其守則條文。

管理層報告書(續)

企業管治(續)

誠如於二零一八年十二月六日的公告，陳永涵先生自二零一八年十二月六日股東週年大會(「股東大會」)結束起退任執行董事後，不再擔任本公司主席(「主席」)及提名委員會主席。陳永杰博士自股東大會結束起退任執行董事後，不再擔任本公司行政總裁(「行政總裁」)。其後，本公司尚未委任主席或行政總裁，而本公司未能完全遵守守則條文第A.2.2條至A.2.6條。此外，本公司尚未根據守則條文第A.5.1條提名提名委員會主席。

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(包括這截至二零一八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
公司秘書
黃愛儀

香港，二零一九年二月二十八日

附註：於二零一九年三月十二日，董事會已決議本公司將宣派截至二零一八年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣3仙(二零一七年：港幣2.5仙)予於二零一九年四月八日(星期一)名列本公司股東名冊之本公司股東。

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44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二零一八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

二零一九年二月二十八日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八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 | |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一八年 港幣千元 (未經審核) | 二零一七年 港幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 3 | 53,286 | 54,536 |
| 直接成本 | | (11,781) | (12,189) |
| 毛利 | | 41,505 | 42,347 |
| 其他收入、收益及虧損 | 4 | 6,206 | 14,583 |
| 投資物業公平值之增加 | 10 | 14,923 | 47,408 |
| 行政費用 | | (14,557) | (14,323) |
| 銷售費用 | | (469) | (487) |
| 融資成本 | 5 | (2,209) | (1,562) |
| 合營企業之虧損分攤 | | (5,084) | (4,852) |
| 除稅前溢利 | 6 | 40,315 | 83,114 |
| 稅項 | 7 | 4,833 | (2,900) |
| 本期溢利 | | 45,148 | 80,214 |
| 其他全面(支出)收入 | | | |
| 將不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算呈列貨幣之匯兌差額 | | (82,932) | 78,876 |
| 本期全面(支出)收入總額 | | (37,784) | 159,090 |

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一八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 | |
|---------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一八年 港幣千元 (未經審核) | 二零一七年 港幣千元 (未經審核) |
| 本期溢利應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | 44,418 | 78,876 |
| 非控股權益 | | 730 | 1,338 |
| | | 45,148 | 80,214 |
| 全面(支出)收入總額應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | (37,033) | 156,376 |
| 非控股權益 | | (751) | 2,714 |
| | | (37,784) | 159,090 |
| 每股盈利(港幣：仙) | 9 | | |
| 基本 | | 19.69 | 35.05 |
| 攤薄 | | 18.68 | 33.13 |

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

| | 附註 | 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|------------------|----|-------------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 2,418 | 1,859 |
| 投資物業 | 10 | 2,070,532 | 2,136,283 |
| 合營企業權益 | 11 | 71,816 | 80,205 |
| 合營企業欠款 | 11 | 236,420 | 238,283 |
| 其他資產 | | 1,369 | 1,423 |
| | | 2,382,555 | 2,458,053 |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | 15,509 | 16,192 |
| 貸款應收賬款 | 12 | - | - |
| 貿易及其他應收賬款 | 13 | 37,510 | 37,796 |
| 非控股股東欠款 | | 873 | 907 |
| 銀行抵押存款 | | 30,794 | 30,521 |
| 銀行定期存款 | | 151,414 | 163,799 |
| 銀行結餘及現金 | | 119,432 | 94,071 |
| | | 355,532 | 343,286 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 14 | 45,732 | 47,008 |
| 應付稅項 | | 91,871 | 94,718 |
| 應付股息 | 8 | 9,133 | - |
| 銀行貸款－須於一年內償還 | | 7,756 | 7,761 |
| | | 154,492 | 149,487 |
| 流動資產淨值 | | 201,040 | 193,799 |
| 資產總值減流動負債 | | 2,583,595 | 2,651,852 |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

| | 附註 | 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-------------------|----|-------------------------------------|----------------------------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 15 | 228,324 | 225,174 |
| 儲備 | | 1,878,069 | 1,923,824 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 2,106,393 | 2,148,998 |
| 非控股權益 | | 37,435 | 38,186 |
| 總權益 | | 2,143,828 | 2,187,184 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款—須於一年後償還 | | 123,882 | 127,759 |
| 遞延稅項負債 | | 301,994 | 322,594 |
| 已收長期租賃按金 | | 13,891 | 14,315 |
| | | 439,767 | 464,668 |
| | | 2,583,595 | 2,651,852 |

簡明綜合股東權益變動表

截至二零一八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 | 非控股 權益 | | | 總計 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | | | | |
| 於二零一八年七月一日 (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 | | |
| 於二零一七年七月一日 (經審核) | 225,066 | 429,619 | 55,018 | 1,644 | 204,537 | 6,343 | 92,451 | 9,442 | 953,958 | 1,978,078 | 34,731 | 2,012,809 | | |
| 本期溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 78,876 | 78,876 | 1,338 | 80,214 | | |
| 匯兌產生之換算差額 | - | - | - | - | 77,500 | - | - | - | - | 77,500 | 1,376 | 78,876 | | |
| 本期全面收入總額 | - | - | - | - | 77,500 | - | - | - | 78,876 | 156,376 | 2,714 | 159,090 | | |
| 轉撥至其他儲備 | - | - | - | - | - | - | - | 85 | (85) | - | - | - | | |
| 現金股息(附註第8項) | - | - | - | - | - | - | - | - | (6,752) | (6,752) | - | (6,752) | | |
| 於二零一七年十二月三十一日 (未經審核) | 225,066 | 429,619 | 55,018 | 1,644 | 282,037 | 6,343 | 92,451 | 9,527 | 1,025,997 | 2,127,702 | 37,445 | 2,165,147 | | |

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

截至二零一八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 | |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一八年 港幣千元 (未經審核) | 二零一七年 港幣千元 (未經審核) |
| 來自經營業務之現金淨額 | 25,769 | 10,566 |
| 來自(用於)投資活動之現金淨額 | | |
| 已收利息 | 1,798 | 1,495 |
| 存入銀行抵押存款 | (1,426) | (10,199) |
| 添置物業、機器及設備 | (803) | (85) |
| 退回(存入)銀行定期存款 | 6,533 | (728) |
| | 6,102 | (9,517) |
| 用於融資活動之現金淨額 | | |
| 行使認股權之股份發行 | 3,561 | – |
| 償還銀行貸款款項 | (4,000) | (4,000) |
| 已付利息 | (2,176) | (1,562) |
| | (2,615) | (5,562) |
| 現金及現金等值增加(減少)淨額 | 29,256 | (4,513) |
| 期初之現金及現金等值 | 94,071 | 128,243 |
| 外匯兌換率變動之影響 | (3,895) | 4,984 |
| 期終之現金及現金等值， 即銀行結餘及現金表示 | 119,432 | 128,714 |

簡明綜合財務賬項附註

截至二零一八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」)所產生的會計政策變動外，編製截至二零一八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二零一八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(其自二零一八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9號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約之收入及相關修訂 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號 | 外幣交易及預收預付對價 |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 以股份為基礎之付款交易之分類與計量 |
| 香港財務報告準則第4號(修訂本) | 與香港財務報告準則第4號保險合約 — 併應用之香港財務報告準則第9號金融工具 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 作為香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進的一部分 |
| 香港會計準則第40號(修訂本) | 投資物業轉撥 |

新訂及經修訂香港財務報告準則及其詮釋已根據各準則及修訂的相關過渡條文應用，致使下文所述的會計政策、呈報金額及/或披露有所變動。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八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15號「來自客戶合約之收入」對會計政策的影響及變動

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團確認來自物業租賃和物業銷售的收入。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累積影響已於首次應用日期二零一八年七月一日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，而並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅就於二零一八年七月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策造成的主要變動

香港財務報告準則第15號引入五個確認收入之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：分攤交易價格至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收入

根據香港財務報告準則第15號，本集團於(或就此)完成履約責任時(即當特定履約責任下的商品或服務的「控制權」已轉讓予客戶)確認收入。

履約責任指獨特的商品或服務(或捆綁式商品或服務)或一系列大致相同的獨特商品或服務。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八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15號「來自客戶合約之收入」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15號對會計政策造成的主要變動(續)

控制權隨時間轉移，如滿足以下其中一項標準，則收入會按照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約時產生了或強化了資產，而該資產的控制權在產生或強化時是屬於客戶；或
- 本集團履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對目前為止已完成履約的款項具有可執行的權利。

否則，收入會在客戶獲得獨特商品或服務的控制權時確認。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概述

應用香港財務報告準則第15號對本中期期間的收入時間及金額以及於二零一八年七月一日的保留溢利概無重大影響。

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響及變動

於本中期期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就i) 金融資產及金融負債的分類及計量、及ii) 金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及iii) 一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年七月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，且並無對已於二零一八年七月一日終止確認的工具應用相關規定。於二零一八年六月三十日的賬面值與於二零一八年七月一日的賬面值之間的差額，於期初保留溢利及權益的其他部分確認，毋須重列比較資料。

因此，若干比較資料可能無法與根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」所編製之比較資料作出比較。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策造成的主要變動

金融資產的分類及計量

來自客戶合約的貿易應收賬款初步按香港財務報告準則第15號計量。

所有已確認的金融資產倘在香港財務報告準則第9號範圍以內，其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股本投資。

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

董事根據當日所存在的事實及情況檢討及評估本集團於二零一八年七月一日的金融資產。應用香港財務報告準則第9號對該等資產確認的金額並無影響。本集團金融資產的分類及計量變動及其影響詳見附註第2.2.2項。

預期信貸虧損模式下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括合營企業欠款、貸款應收賬款、貿易及其他應收款項、非控股股東欠款、銀行存款及銀行結餘)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損，相對地，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策造成的主要變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

本集團一如既往就貿易應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損會使用具有適當分組的提列矩陣集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加。

信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來有否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出此評估時，本集團考慮合理並有證據支持的定量及定性資料，包括過往經驗及無須付出額外成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著轉差；
- 信貸風險的外部市場指標顯著轉差，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 商業、金融或經濟情況之目前或預期不利變動，預計將導致債務人之償還債務能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著轉差；及
- 債務人之監管、經濟或技術環境之實際或預計重大不利變動，導致債務人之償還債務能力顯著下降。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策造成的主要變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

不論上述評估結果如何，本集團均假設合約付款逾期超過30日後信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團有合理可靠資料則另作別論。

儘管上文所述，倘一項債務工具於報告日期被釐定為低信貸風險，則本集團假設該項債務工具之信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。在下列情況下，一項債務工具被釐定為具有低信貸風險：(i)其違約風險低；(ii)借款人近期具充分之能力以履行合約現金流量責任；及(iii)長遠經濟及業務狀況之不利變動或會(但非必然)降低借款人之能力以履行其合約現金流量責任。倘一項債務工具之內部或外部信貸評級為國際通用之「投資評級」，則本集團認為該債務工具擁有低信貸風險。

本集團認為，倘工具逾期超過90天則發生違約，除非本集團有合理可靠資料證明較寬鬆之違約標準屬更為合適則另作別論。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約虧損程度)及違約風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)作出估計。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產作出信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號對會計政策造成的主要變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

預期信貸虧損之計量及確認(續)

本集團透過調整全部金融工具之賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收賬款之相關調整乃透過虧損撥備賬目確認。

於二零一八年七月一日，董事根據香港財務報告準則第9號之規定審閱及評估本集團現有金融資產以作減值。評估結果及其影響之詳情載於附註第2.2.2項。

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概述

(a) 金融資產及金融負債之分類及計量

採納香港財務報告準則第9號對金融資產及金融負債的分類及計量並無任何影響。

(b) 預期信貸虧損模式之下減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法對所有貿易應收賬款使用永久預期信貸虧損計量預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款已根據分估信貸風險特徵分類。

其他按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備主要包括合營企業欠款、貸款應收賬款、其他應收賬款、非控股股東欠款、銀行存款及銀行結餘，按12個月預期信貸虧損基準計量，且信貸風險自首次確認起並無大幅增加。

於二零一八年七月一日，本集團根據香港財務報告準則第9號之規定，採用無需付出額外成本或努力而可得之合理可靠資料審閱及評估本集團現有金融資產以作減值，並未發現任何額外減值虧損。

除上文所述者外，於本中期間應用香港財務報告準則其他修訂本，對該等簡明綜合財務賬項所呈報之金額及／或所載之披露並無造成重大影響。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

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」)(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，而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。

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 | | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 | | |
| 分類收入 | | | | | | | | |
| 收入 | | | | | | | | |
| 對外銷售 | 18,276 | 17,941 | 35,010 | 36,595 | - | - | 53,286 | 54,536 |
| 分類業績 | 13,175 | 27,119 | 43,815 | 62,213 | (94) | (95) | 56,896 | 89,237 |
| 未分配其他收入 | | | | | | | 4,336 | 13,522 |
| 未分配公司支出 | | | | | | | (13,624) | (13,231) |
| 融資成本 | | | | | | | (2,209) | (1,562) |
| 合營企業之虧損分攤 | | | | | | | (5,084) | (4,852) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 40,315 | 83,114 |

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)收益、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。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八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 | |
|---------------|---------------|--------|
| | 二零一八年 | 二零一七年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 其他收入、收益及虧損包括： | | |
| 銀行利息收入 | 2,299 | 1,552 |
| 兌換（虧損）收益淨額 | (5,058) | 5,029 |
| 合營企業欠款之假計利息收入 | 6,871 | 6,711 |

5. 融資成本

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|--------|---------------|--------|
| | 二零一八年 | 二零一七年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 銀行借貸利息 | 2,209 | 1,562 |

6. 除稅前溢利

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|------------|---------------|--------|
| | 二零一八年 | 二零一七年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 除稅前溢利已扣除： | | |
| 物業、機器及設備折舊 | 173 | 172 |

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八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 | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一八年 港幣千元 (未經審核) | 二零一七年 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 | 3,566 | 3,761 |
| 遞延稅項回撥 | (8,399) | (861) |
| | (4,833) | 2,900 |

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 | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一八年 港幣千元 (未經審核) | 二零一七年 港幣千元 (未經審核) |
| 有關截至二零一八年六月三十日止年度應付末期股息每股港幣4仙(二零一七年：港幣3仙) | 9,133 | 6,752 |

於本中期期間，截至二零一八年六月三十日止年度的末期股息每股港幣4仙(二零一七年：截至二零一七年六月三十日止年度每股港幣3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9,133,000元(二零一七年十二月三十一日止六個月：港幣6,752,000元)。

就截至二零一八年十二月三十一日止六個月的中期股息，本公司將於二零一九年三月十二日召開個別董事會會議，以考慮並審批(如適合)其中包括此期間的中期股息的宣派及支付。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八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 | |
|------------------------------------|---------------|--------|
| | 二零一八年 | 二零一七年 |
| | 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) | 44,418 | 78,876 |

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|----------------------|--------------------|-------------|
| | 二零一八年 | 二零一七年 |
| | (未經審核) | (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 | 225,560,909 | 225,066,181 |
| 認股權潛在攤薄普通股之影響 | 12,228,316 | 12,998,662 |
| 用作計算每股攤薄盈利之普通股數目 | 237,789,225 | 238,064,843 |

10. 投資物業

| | 港幣千元 |
|----------------------|------------------|
| 公平值 | |
| 於二零一八年七月一日 (經審核) | 2,136,283 |
| 兌換調整 | (80,674) |
| 投資物業公平值之增加 | 14,923 |
| 於二零一八年十二月三十一日 (未經審核) | 2,070,532 |

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

10. 投資物業(續)

於二零一八年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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。重估引致公平值增加而帶來之收益淨額港幣14,923,000元(二零一七年十二月三十一日止六個月：港幣47,408,000元)已於損益內確認。所有投資物業均位於中國。

11. 合營企業權益／合營企業欠款

| | 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 投資成本，非上市 | 161,796 | 164,826 |
| 收購後虧損及儲備的分攤 | (89,980) | (84,621) |
| | 71,816 | 80,205 |
| 合營企業欠款 | 236,420 | 238,283 |

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。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八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)

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，故直至二零一八年十二月三十一日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零一八年六月三十日：港幣10,368,000元)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，並於過往年度提呈清算圳華之申請。中國法院於二零一六年七月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組。

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%(二零一八年六月三十日：6%)實際利息按攤銷成本計算。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八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)

董事已評估，合營企業權益及合營企業欠款總額於二零一八年十二月三十一日分別為港幣71,816,000元及港幣236,420,000元的可收回能力。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完全收回。

於二零一八年十二月三十一日及二零一八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，圳華終止其經營及現正進行清算。

12. 貸款應收賬項

| | 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|--------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 貸款應收賬款 | 1,522 | 1,582 |
| 減：呆賬撥備 | (1,522) | (1,582) |
| | - | - |

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)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

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(二零一八年六月三十日：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8,309,000元(二零一八年六月三十日：港幣8,619,000元)，經扣減呆賬準備港幣3,584,000元(二零一八年六月三十日：港幣3,299,000元)之賬齡分析如下：

| | 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 0日至60日內 | 3,145 | 3,769 |
| 61日至90日內 | 107 | 443 |
| 90日以上 | 1,473 | 1,108 |
| | 4,725 | 5,320 |

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣1,913,000元(二零一八年六月三十日：港幣2,077,000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105日(二零一八年六月三十日：92日)。

已過期但未作出減值之賬齡分析

| | 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 逾期： | | |
| 0日至30日內 | 193 | 326 |
| 31日至60日內 | 140 | 200 |
| 61日至90日內 | 107 | 443 |
| 90日以上 | 1,473 | 1,108 |
| | 1,913 | 2,077 |

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

14. 貿易及其他應付賬款

於二零一八年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣530,000元(二零一八年六月三十日：港幣767,000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：

| | 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|---------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 0日至60日內 | 458 | 333 |
| 60日以上 | 72 | 434 |
| | 530 | 767 |

其他應付賬款主要包括租金按金款項港幣12,979,000元(二零一八年六月三十日：港幣15,170,000元)及預收款項港幣6,659,000元(二零一八年六月三十日：港幣5,390,000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： | | |
| 於二零一七年七月一日、 二零一八年六月三十日及 二零一八年十二月三十一日 | 300,000,000 | 300,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一七年七月一日 | 225,066,181 | 225,066 |
| 於行使認股權時發行(附註) | 107,500 | 108 |
| 於二零一八年六月三十日及 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 |
| 於二零一八年十二月三十一日 | 228,323,681 | 228,324 |

附註：於截至二零一八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3,150,000(二零一八年六月三十日止年度：107,500)普通股股份，認股權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)

截至二零一八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股份乃佔本公司於本中期報告日期已發行股份約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期二十八日內接納。

於二零一八年十二月三十一日，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11,180,000(二零一八年六月三十日：14,330,000)股份及1,000,000(二零一八年六月三十日：1,000,000)股份，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5.1%(二零一八年六月三十日：6.6%)及0.5%(二零一八年六月三十日：0.5%)。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八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：

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

| 授出日期 | 每股份 行使價 港幣 | 可行使期 | 認股權數目 | | | | 於二零一八年 十二月 三十一日 尚未行使 |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|------------------------|-------|-------------|-------|-------------------------------|
| | | | 於二零一八年 七月一日 尚未行使 | 於期內授出 | 於期內行使 | 於期內失效 | |
| 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 |

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八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)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

| 授出日期 | 每股份 行使價 港幣 | 可行使期 | 認股權數目 | | | 於二零一七年 十二月 三十一日 尚未行使 | |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|------------------------|-------|-------|-------------------------------|------------|
| | | | 於二零一七年 七月一日 尚未行使 | 於期內授出 | 於期內行使 | | 於期內失效 |
| 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 | 14,437,500 | - | - | - | 14,437,500 |
| 於期末時可行使 | | | | | | | 14,437,500 |
| 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 | | | | | | | 1,000,000 |
| 加權平均行使價 (港幣) | | | 3.05 | - | - | - | 3.05 |

於截至二零一八年十二月三十一日止六個月內，行使認股權導致發行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。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣1,538,000元(二零一八年六月三十日：港幣1,859,000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。

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 | |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一八年 港幣千元 (未經審核) | 二零一七年 港幣千元 (未經審核) |
| 已收租金收入 | 55 | — |
| 已收其他收入 | 225 | 233 |
| 已付租金及管理費 | 2,143 | 1,932 |
| 已付顧問服務費 | 1,100 | 500 |
| 已付代理費 | 366 | 389 |

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，下列有關聯公司之其他未償還結餘(該等款項為無抵押、免息及須按時償還)載列如下：

| | 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一八年 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 | 515 | 515 |
| 納入其他應收賬款之有關聯公司欠款 | 1,335 | 1,541 |
| 納入其他應付賬款之欠有關聯公司款項 | 1,688 | 1,095 |
| 非控股股東欠款 | 873 | 907 |

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1,723,000元(截至二零一七年十二月三十一日止六個月：港幣2,069,000元)。