



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

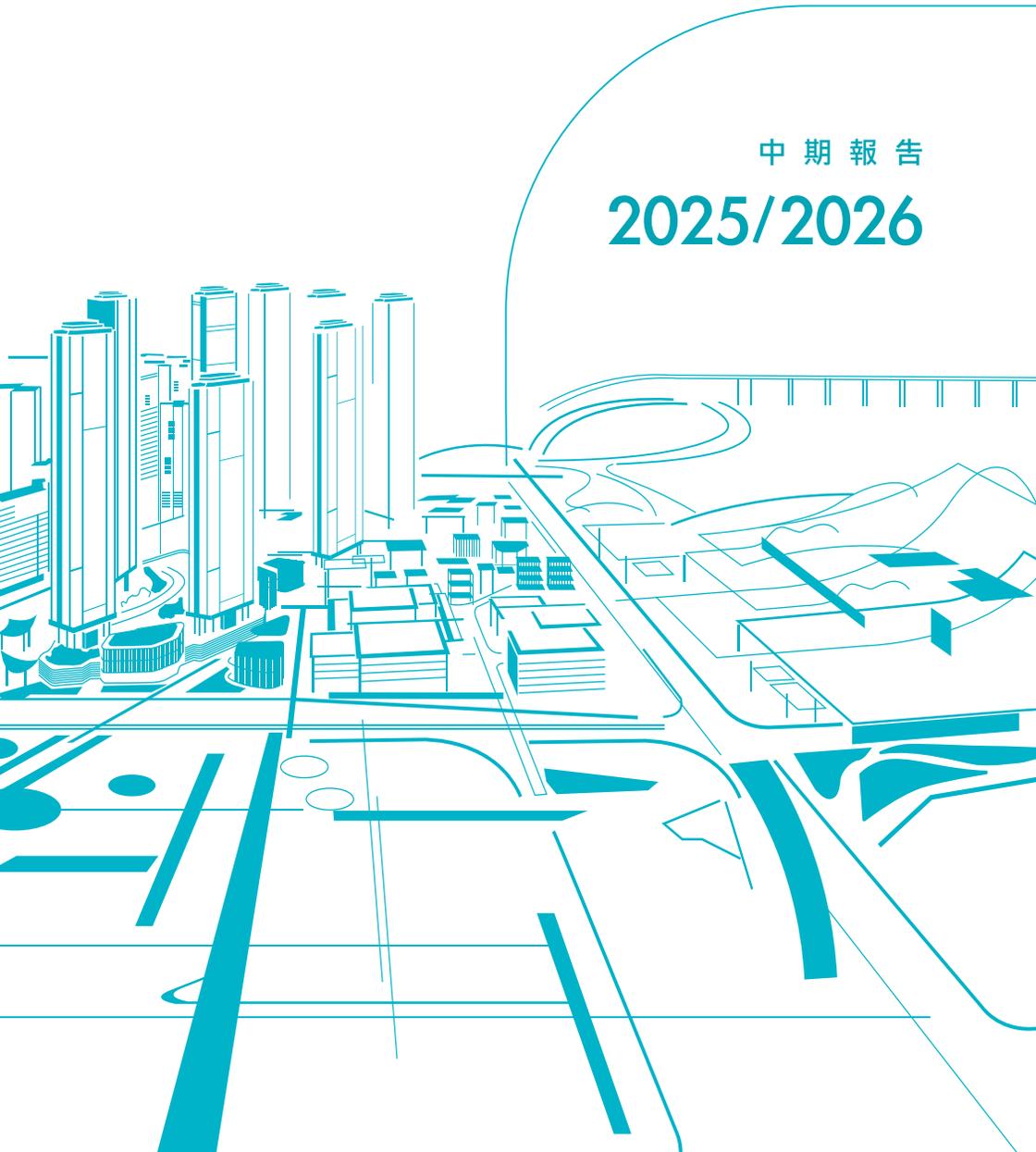
達力集團有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：29

中期報告

2025/2026





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

# 公司及投資者資料

於二零二六年二月二十七日

## 董事會

### 執行董事

陳永栽(主席)  
趙少鴻(行政總裁)  
邱秀敏  
黃正順  
陳怡娜  
陳怡珊

### 獨立非執行董事

莊劍青  
GO Patrick Lim  
NGU Angel  
馬超德

### 替任董事

陳怡賢  
(陳永栽及邱秀敏之替任董事)

## 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)  
邱秀敏  
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

毅栢律師事務所  
的近律師行  
孖士打律師行  
錦天城律師事務所  
隆安律師事務所

## 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
華商銀行  
中國銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司

## 公司及投資者資料 (續)

於二零二六年二月二十七日

### 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

Appleby Global Corporate Services  
(Bermuda) Limited  
Canon's Court, 22 Victoria Street  
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX  
Bermuda

#### 股份登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 股份代號

29

### 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

## 財務日誌

中期股息最後登記日期	二零二六年三月二十七日
暫停過戶日期	二零二六年三月三十日至 二零二六年四月二日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零二六年四月二日
派發中期股息	二零二六年四月二十四日

## 管理層報告書

達力集團有限公司(「本公司」)董事(「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」)截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止之六個月內(「本期間」),本集團錄得總收入為港幣29,471,000元(二零二四年:港幣33,784,000元),而毛利為港幣18,099,000元(二零二四年:港幣22,196,000元),相比去年同期(「上一期間」),收入及毛利顯示分別減少13%及18%。而毛利率約為61%(二零二四年:66%)。此業績主要由於本集團之中國內地投資物業之租金收入(以人民幣(「人民幣」)結算)持續減少所致。

於本期間,本集團計入其他收入及收益,總計為港幣3,802,000元(二零二四年:港幣4,503,000元),主要源自銀行利息收入為港幣3,129,000元(二零二四年:港幣4,074,000元)及淨兌換虧損為港幣258,000元(二零二四年:淨兌換收益港幣236,000元)。

在本期間,由於市場情緒氣氛持續低迷,尤其是辦公樓市場,本集團投資物業公平值錄得顯著減值港幣88,060,000元(二零二四年:港幣64,162,000元)。

經考慮投資物業公平值減少及遞延稅項的相關影響,本集團錄得本公司股東於應佔本期間虧損為港幣57,614,000元(二零二四年:港幣42,182,000元),相當於每股基本虧損港幣0.2424元(二零二四年:港幣0.1775元)。不計入公平值改變及相關稅項影響,本集團於本期間錄得基本溢利為港幣10,429,000元。

此外,由於以人民幣為功能貨幣換算至港幣(「港幣」)作為呈列貨幣之匯兌差額,以人民幣換算港幣升值0.96%(二零二四年:貶值1.46%),本集團錄得其他全面收入合共港幣70,948,000元(二零二四年:其他全面支出港幣106,986,000元)。據此,本公司股東應佔全面收入總額為港幣12,951,000元(二零二四年:全面支出總額港幣148,591,000元)。

## 中期股息

董事宣派截至二零二五年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣0.45仙(二零二四年十二月三十一日止六個月：港幣0.5仙)予於二零二六年四月二日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零二六年四月二十四日(星期五)寄予合資格股東。

## 業務回顧

於本期間，本集團之整體收入(以人民幣結算)及經營分類業績源自物業租賃經營分類，這來自其位於中國內地的投資物業。而本集團經營分類業績則包括其於中國內地的(i)投資物業的物業租賃及(ii)發展中物業經營分類。基於房地產市場情緒持續低迷，導致租金收入及出租率下降，以及投資物業的公平值承受下行壓力，與上一期間相比，對本集團租賃經營分類的業績造成不利影響。

本集團從其上海及北京的投資物業，帶來租金收入合共為人民幣26,822,000元(二零二四年：人民幣30,933,000元)，與上一期間相比，顯示租金收入下調13%。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣29,471,000元(二零二四年：港幣33,784,000元)，佔本集團全部(二零二四年：全部)綜合收益收入。本集團之投資物業(包括北京的購物商場、車位及其他物業以及上海的辦公樓單元)之公平值，貶值為人民幣80,145,000元，相等於港幣88,060,000元(二零二四年：人民幣58,748,000元，相等於港幣64,162,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得虧損為人民幣63,799,000元，相等於港幣70,099,000元(二零二四年：人民幣38,563,000元，相等於港幣42,117,000元)。

不計入此等投資物業公平值之變化及相關稅務影響，基本分類業績錄得溢利為人民幣16,346,000元，相等於港幣17,961,000元(二零二四年：人民幣20,185,000元，相等於港幣22,045,000元)。

此外，本集團繼續開發位於深圳的一塊土地，作為住宅及商業及配套設施用途。該土地已於過往年度分配給予本集團，詳情如下所述。該物業正在開發中，本期間並無產生任何收入(二零二四年：無)。該分類於本期間錄得虧損為港幣528,000元(二零二四年：港幣788,000元)。

## 業務回顧(續)

### 北京

在北京，源自本集團在朝陽區完善的社區購物商場的租金收入減少，於本期間平均出租率84%(二零二四年：87%)。租金收入為人民幣11,898,000元(二零二四年：人民幣12,913,000元)，相比上一期間，顯示跌幅8%，換算為港幣13,073,000元(二零二四年：港幣14,103,000元)，並佔本集團總收入44%(二零二四年：42%)。出租率及租金收入均減少主要因為消費及零售意欲謹慎，再加上新增供應大幅湧入。該等投資物業公平值減少人民幣21,215,000元，相等於港幣23,310,000元(二零二四年：人民幣11,734,000元，相等於港幣12,815,000元)，導致分類業績虧損為人民幣15,419,000元，相等於港幣16,942,000元(二零二四年：人民幣5,051,000元，相等於港幣5,517,000元)。

不計入該等投資物業公平值之變化及相關稅項影響，基本分類業績顯示溢利為人民幣5,796,000元，相等於港幣6,368,000元(二零二四年：人民幣6,682,000元，相等於港幣7,298,000元)。

### 上海

在上海，本集團名為「裕景國際商務廣場」的優質辦公大樓(位處於浦東小陸家嘴的核心金融區)於本期間錄得平均出租率68%(二零二四年：71%)，而租金收入為人民幣14,924,000元(二零二四年：人民幣18,020,000元)，相比上一期間，顯示跌幅17%。該收入換算為港幣16,398,000元(二零二四年：港幣19,681,000元)，佔本集團總收入56%(二零二四年：58%)。租金收入下跌主要因為辦公樓供應過剩、業主在租賃市場意欲疲弱下提供進取租金及租戶優惠，以及租戶拖欠租金情況。這些因素共同導致淨吸納率低，並對租金、出租率和公平價值造成下行壓力。該等投資物業公平值貶值為人民幣58,930,000元，相等於港幣64,750,000元(二零二四年：人民幣47,014,000元，相等於港幣51,347,000元)，導致分類業績錄得虧損為人民幣48,380,000元，相等於港幣53,157,000元(二零二四年：人民幣33,512,000元，相等於港幣36,600,000元)。

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10,550,000元，相等於港幣11,593,000元(二零二四年：人民幣13,502,000元，相等於港幣14,747,000元)。

## 業務回顧(續)

### 深圳

於本期間，本集團繼續開發一塊由深圳市規劃和自然資源局南山管理局於過往年度授予本集團的K709-0003號地塊(「土地」)。

該土地地理位置優越，處於南山區東角頭黃金地段的濱海文化休閒區內，座落於後海大道以東，蛇口新街以南，望海路以北及後海濱路以西。其佔地面積約65,000平方米可作為多用途發展土地，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)。

於本期間，本集團從深圳市住房和建設局取得基坑支護和土石方工程的建設施工許可證後，已啟動該土地的建設工程。與此同時，本集團一直與各相關政府部門及相關方就該土地的開發方案和總體規劃密切合作。這些計劃與城市規劃基礎設施(包括地鐵線路和地鐵車站的開發)保持一致，以配合該地區的文化和休閒設施及附近的歌劇院。

就該土地的建設及開發成本而言，預計資金將透過內部資源、銀行融資及其他適用的方式撥付。多家主要銀行已積極就該土地的物業開發提供合適的融資條款，本集團將致力為項目爭取最優惠的融資方案。

就名為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，而其營業執照已於二零一四年屆滿)，本集團與圳華之合營夥伴(「合營夥伴」)繼續進行清算。隨著過往年度進行土地置換，圳華於過往年度交付其一塊位於深圳南山區東頭的土地(「前土地」)的權益後，圳華不再持有任何重要資產。本集團於本期間並無錄得來自合營企業的任何溢利分攤(二零二四年：無)。

## 業務回顧(續)

### 深圳(續)

同時，如先前所披露，一名前租戶對相關官方部門(「當局」)與圳華先前就前土地上的建築物、裝置及設備拆卸、搬遷及補償達成的搬遷補償協議提出反對，並要求額外補償。於去年，法院命令政府部門重新考慮前租戶的賠償請求，當局(包括圳華作為第三人)一直就此與前租戶就賠償要求進行磋商。本集團及合營夥伴正在密切關注事態發展，並將根據其中國法律顧問的建議，在必要時採取適當行動。

根據本集團接獲的中國法律意見，就本集團與合營夥伴之間存在著關於於圳華的歷史爭議，包括將圳華過往年度的股權由80%變更為49%(「歷史爭議」)：就歷史爭議而言，根據二零一零年本集團與合營夥伴經仲裁後作出仲裁裁決，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及利潤。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)，以就歷史爭議維護本集團於圳華及其資產的最佳利益。

## 財務狀況

### 資本架構

於本期間，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，旨在於有效地運用本集團資金及管理財務風險。於二零二五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣6,599,903,000元(二零二五年六月三十日：人民幣6,652,967,000元)，而每股資產淨值為人民幣27.77元(二零二五年六月三十日：人民幣27.99元)，換算為港幣7,307,082,000元(二零二五年六月三十日：港幣7,295,320,000元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行借貸總額維持為零(二零二五年六月三十日：零)，導致本集團負債比率為零(二零二五年六月三十日：零)。於本期間，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虧損港幣258,000元(二零二四年十二月三十一日止六個月：淨兌換收益港幣236,000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70,948,000元(二零二四年十二月三十一日止六個月：其他全面支出港幣106,986,000元)。於本期間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

本集團的充裕現金流量來自投資物業租金收入及利息收入。於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金以及銀行定期存款主要以人民幣計算，並合共為港幣432,647,000元(二零二五年六月三十日：港幣438,327,000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(二零二五年六月三十日：港幣1,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計息。於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為港幣13,214,987,000元(二零二五年六月三十日：港幣13,082,332,000元)，而流動比率為74.28(二零二五年六月三十日：72.77)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團就物業發展所承擔的重大資本支出為港幣170,118,000元(二零二五年六月三十日：港幣33,464,000元)。同時，該土地物業發展的預計建設及開發成本龐大(取決於發展規劃)，將由內部資源、銀行融資及其他適用的方式提供資金。多家主要銀行已就該土地的物業開發積極表示合適的融資條款，本集團將致力為項目爭取最優惠的融資方案。

### 資產抵押及／或或然負債

於二零二五年十二月三十一日，由於本集團概無(二零二五年六月三十日：無)借貸，因此並無抵押任何資產。同時，於二零二五年十二月三十一日，本集團或然負債為零(二零二五年六月三十日：零)。

## 展望

儘管面臨房地產市場疲軟、內需低迷、企業經營情緒趨於謹慎以及地緣政治緊張持續挑戰，中國經濟依然展現出韌性，並呈現穩步復甦的跡象。中國內地已推出了一系列刺激措施，包括財政和貨幣寬鬆政策，以穩定房地產市場及提振消費。這些措施有望支持高質量與技術驅動型經濟增長，並可望對市場情緒產生正面影響，以刺激內需，提振商業活動，從而支撐零售和辦公樓租賃市場。

在北京，在經歷了長期的高供應量和空置率之後，零售市場預計將逐步趨於穩定，空置率穩步下降，租金有所改善。面對消費者支出審慎和零售商表現疲弱方面，本集團將持續實施多管齊下的策略，以維持出租率和經常性收入。這些策略包括改進租賃和市場行銷方式、優化租戶組合以及重新定義零售空間運營，以更滿足本地消費者的需求。本集團仍將採取具有競爭力和靈活性的租賃策略，以吸引新租戶並留住現有租戶。

上海的辦公樓市場預計仍將面臨挑戰，在供應嚴重過剩和業主提供進取租金優惠的影響下，帶來持續的租金壓力和高企空置率。為回應此情況，本集團將採取積極且靈活的租賃策略，包括裝修補貼、增值服務以及更靈活的租賃條款，以降低租戶的進入門檻。這些舉措旨在穩定入住率並維持經常性收入。

深圳憑藉作為全球頂尖的經濟特區和創新、創業及先進技術樞紐的優越定位，將繼續保持其在經濟和數位競爭力方面的領先地位。在政府的持續支持和刺激政策下，尤其是在高端科技中心的南山區，深圳市有望在推動粵港澳大灣區持續增長與發展方面扮演關鍵角色。

## 展望(續)

該土地毗鄰的新高端住宅項目最近以強勁銷售價格迅速售罄，見證著深圳當地房地產市場已呈現政策驅動的穩定跡象。此外，預計今年十一月在深圳舉辦的「第33屆亞太經合組織領導人會議」將顯著提升深圳的國際形象，伴隨著高品質的市區重建基礎設施，均有助於進一步提升深圳的房地產價值。深圳作為宜居城市的良好聲譽以及政府持續推行的刺激政策，進一步支持深圳房地產市場的樂觀前景。圍繞該土地被打造為優質文化休閒區的完善城市規劃，加上東角頭歌劇院附近發展地鐵基礎設施，將進一步提升該土地未來的發展價值。

本集團將持續積極維護本公司就歷史爭議在圳華及其資產中權益。而本集團將採取一切可行措施，並在適當時機及時採取行動，同時繼續尋求中國法律意見，以維護和提升本集團的立場。

同時，本集團將與相關政府部門及其他相關方保持密切合作，探討各種發展方案，旨在配合城市規劃及周邊基礎設施項目(包括歌劇院)，優化該土地的未來發展價值，從而為本公司及其股東提升最大價值。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零二六年三月三十日(星期一)至二零二六年四月二日(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二零二六年三月二十七日(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證券登記有限公司，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

於二零二五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「該條例」)第352條本公司須存置之權益名冊所載；或依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄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 (附註四)		已發行股本的 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%
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%
陳怡賢女士(附註三)	-	1,582,000	-	1,582,000	0.67%

- 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、 根據該條例第XV部，陳怡賢女士被視為以家族權益身份持有其配偶黃正順先生所持有的1,582,000股份。

## 董事之股份權益及淡倉(續)

附註：(續)

- 四、 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。
- 五、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零二五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二零二五年十二月三十一日，概無在本公司或其任何聯營公司(定義見該條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，董事、本公司最高行政人員或彼等任何聯繫人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二零二五年十二月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載之規定標準。

## 主要股東之股份權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，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二零二五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，於二零二五年十二月三十一日，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 (董事及本公司最高行政人員除外) 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。於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地聘用約60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16項。

## 企業管治

截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則之原則，並已遵守其守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團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(包括本集團截至二零二五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，二零二六年二月二十七日

# 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18至第34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二零二五年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合股東權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務賬項附註。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(「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。

## 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  
二零二六年二月二十七日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	29,471	33,784
直接成本		(11,372)	(11,588)
毛利		18,099	22,196
其他收入、收益及虧損	4	3,802	4,503
投資物業公平值之減少	10	(88,060)	(64,162)
行政費用		(14,743)	(16,006)
融資成本	5	(81)	(149)
除稅前虧損	6	(80,983)	(53,618)
所得稅(扣減)計入	7		
— 現時稅項		(691)	(1,988)
— 遞延稅項		23,847	13,457
		23,156	11,469
本期虧損		(57,827)	(42,149)
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		70,948	(106,986)
本期全面收入(支出)總額		13,121	(149,135)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
本期(虧損)溢利應佔：			
本公司擁有人		(57,614)	(42,182)
非控股權益		(213)	33
		(57,827)	(42,149)
全面收入(支出)總額應佔：			
本公司擁有人		12,951	(148,591)
非控股權益		170	(544)
		13,121	(149,135)
每股虧損 (港幣：仙)	9		
基本		(24.24)	(17.75)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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		872	1,363
使用權資產		2,113	3,190
投資物業	10	1,654,276	1,725,028
其他資產		745	738
		<b>1,658,006</b>	<b>1,730,319</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	12	12,946,136	12,812,177
貿易及其他應收賬款及預付款	13	15,703	13,264
非控股股東欠款		847	839
銀行定期存款		146,803	195,455
銀行結餘及現金		285,844	242,872
		<b>13,395,333</b>	<b>13,264,607</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	14	87,320	90,122
租賃負債		2,319	2,325
應付稅項		90,707	89,828
		<b>180,346</b>	<b>182,275</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>13,214,987</b>	<b>13,082,332</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>14,872,993</b>	<b>14,812,651</b>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	15	237,704	237,704
儲備		7,069,378	7,057,616
本公司擁有人應佔權益		7,307,082	7,295,320
非控股權益		39,943	39,773
總權益		7,347,025	7,335,093
非流動負債			
遞延稅項負債		7,517,607	7,469,440
已收長期租賃按金		8,361	6,990
租賃負債		-	1,128
		7,525,968	7,477,558
		14,872,993	14,812,651

## 簡明綜合股東權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔									非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	特別儲備	資本 贖回儲備	匯兌儲備	其他儲備	法定儲備	保留溢利	小計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註甲)	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註乙)	港幣千元 (附註丙)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二五年七月一日(經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	99,757	92,451	10,206	6,360,065	7,295,320	39,773	7,335,093
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	(57,614)	(57,614)	(213)	(57,827)
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	70,565	-	-	-	70,565	383	70,948
本期全面收入(支出)總額	-	-	-	-	70,565	-	-	(57,614)	12,951	170	13,121
確認為分派的股息(附註八)	-	-	-	-	-	-	-	(1,189)	(1,189)	-	(1,189)
於二零二五年十二月三十一日 (未經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	170,322	92,451	10,206	6,301,262	7,307,082	39,943	7,347,025
於二零二四年七月一日(經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	94,170	92,451	10,206	6,425,037	7,354,705	39,939	7,394,644
本期(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(42,182)	(42,182)	33	(42,149)
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	(106,409)	-	-	-	(106,409)	(577)	(106,986)
本期全面支出總額	-	-	-	-	(106,409)	-	-	(42,182)	(148,591)	(544)	(149,135)
確認為分派的股息(附註八)	-	-	-	-	-	-	-	(1,189)	(1,189)	-	(1,189)
於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	(12,239)	92,451	10,206	6,381,666	7,204,925	39,395	7,244,320

### 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，由已付及應付代價之公平價值與透過收購附屬公司所收購之可資識別資產、負債及或然負債之淨公平價值間之差額所產生。
- (丙) 從保留溢利轉撥至法定儲備是按中華人民共和國(「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

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

截至十二月三十一日止六個月  
二零二五年 二零二四年  
港幣千元 港幣千元  
(未經審核) (未經審核)

(用於)來自經營業務之現金淨額

**(10,886)**

4,334

來自投資活動之現金淨額

退回銀行定期存款

**71,006**

94,537

已收利息

**3,129**

5,052

出售物業、機器及設備所得款項

**369**

–

存入銀行定期存款

**(20,482)**

(5,189)

增加投資物業

**(1,298)**

(323)

添置物業、機器及設備

**(85)**

(1)

**52,639**

94,076

用於融資活動之現金

償還租賃負債

**(1,232)**

(1,079)

已付利息

**(81)**

(149)

**(1,313)**

(1,228)

現金及現金等值增加淨額

**40,440**

97,182

期初之現金及現金等值

**242,872**

139,429

外匯兌換率變動之影響

**2,532**

(3,772)

期終之現金及現金等值，  
以銀行結餘及現金表示

**285,844**

232,839

# 簡明綜合財務賬項附註

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務賬項乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所規定之適用披露而編製。

## 2. 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。

除因應引用香港財務報告準則的修訂而導致會計政策變更外，編製截至二零二五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二零二五年六月三十日止年度之年度財務賬項呈列所採用相同。

### *應用香港財務報告準則會計準則的修訂本*

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，並於二零二五年七月一日開始之本集團年度期間強制生效之香港財務報告準則會計準則的修訂本：

香港會計準則第21號（修訂本）                      缺乏可兌換性

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則的修訂本，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。

## 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（「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中發展的物業所在地。

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、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物業發展。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 3. 收入及分類資料 (續)

本集團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。

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		二零二五年	二零二四年
	截至十二月三十一日止六個月(未經審核)							
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	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	
分類收入								
收入								
對外銷售	13,073	14,103	16,398	19,681	-	-	29,471	33,784
分類業績	(16,942)	(5,517)	(53,157)	(36,600)	(528)	(788)	(70,627)	(42,905)
未分配其他收入、 收益及虧損							3,096	4,534
未分配公司支出							(13,371)	(15,098)
融資成本							(81)	(149)
除稅前虧損							(80,983)	(53,618)

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(虧損)收益淨額、銀行利息收入及其他)及融資成本。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。

由於沒有單獨的財務資料可提供，故資產和負債的分類並無呈列。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 4. 其他收入、收益及虧損

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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：		
銀行存款利息收入	3,129	4,074
兌換(虧損)收益淨額	(258)	236

### 5. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租賃負債利息	81	149

### 6. 除稅前虧損

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	169	189
使用權資產之折舊	1,099	1,112
短期租賃有關支出	541	433
出售物業、機器及設備之虧損	47	48

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二五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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	691	1,988
遞延稅項計入	(23,847)	(13,457)
	<b>(23,156)</b>	<b>(11,469)</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%。

### 8. 股息

於本中期期間，截至二零二五年六月三十日止年度的末期股息每股港幣0.5仙(二零二四年：截至二零二四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0.45仙，合共港幣1,070,000元(二零二四年：港幣1,189,000元)予於二零二六年四月二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)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下資料計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
虧損		
用作計算每股基本虧損的虧損 (本公司擁有人期內應佔虧損)	<b>(57,614)</b>	(42,182)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
股份數目		
用作計算每股基本虧損之 普通股加權平均數目	<b>237,703,681</b>	237,703,681

由於截至二零二五年及二零二四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虧損並無呈列。

### 10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零二五年七月一日(經審核)	1,725,028
新增	1,298
兌換調整	16,010
投資物業公平值之減少	(88,060)
於二零二五年十二月三十一日(未經審核)	<b>1,654,276</b>

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 10. 投資物業 (續)

於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，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88,060,000元(二零二四年十二月三十一日止六個月：港幣64,162,000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1,298,000元，作為新增投資物業(二零二四年十二月三十一日止六個月：港幣323,000元)。

### 11. 合營企業權益／合營企業欠款

	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	74,386	74,386
收購後溢利及儲備的分攤 (扣除視為來自合營企業的分配)	(74,386)	(74,386)
	-	-

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 11. 合營企業權益／合營企業欠款 (續)

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。

圳華的經營期已於二零一四年一月十六日屆滿。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，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。

於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日的合營企業詳情如下：

合營企業名稱	成立地區	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

### 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，自二零零八年六月五日起擁有長達70年的土地使用權。

本集團管理層已對發展中物業進行評估，並以成本與可變現淨值兩者中較低者計算。可變現淨值乃參考獨立合資格專業估價師進行的估值而釐定。

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二五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3,845,000元(二零二五年六月三十日：港幣4,139,000元)扣減信貸虧損撥備港幣2,896,000元(二零二五年六月三十日：港幣2,663,000元)之賬齡分析如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至30日內	705	1,316
31日至60日內	219	93
61日至90日內	25	67
	<b>949</b>	<b>1,476</b>

於二零二五年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣454,000元(二零二五年六月三十日：港幣616,000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

於二零二五年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括貿易應付賬款港幣1,791,000元(二零二五年六月三十日：港幣1,836,000元)及有關前租戶搬遷之應付補償撥備款項港幣51,834,000元(二零二五年六月三十日：港幣51,738,000元)。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：

	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至60日內	615	741
61日至90日內	126	388
90日以上	1,050	707
	<b>1,791</b>	<b>1,836</b>

## 簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二五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：		
於二零二四年七月一日、 二零二五年六月三十日及 二零二五年十二月三十一日	<u>300,000,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二四年七月一日、 二零二五年六月三十日及 二零二五年十二月三十一日	<u>237,703,681</u>	<u>237,704</u>

### 16. 認股權計劃及以股份為基礎之付款

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(「認股權」)。

根據二零二一年計劃，董事會可向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，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。

截至二零二五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)

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，而於本報告日期，其仍佔本公司已發行股本10%。根據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。

於截至二零二五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)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 17. 與有關聯者之披露

除於附註第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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
已收租金收入	460	451
已收其他收入	225	225
租賃負債利息支出	81	149
短期租賃有關支出	103	103
償還租賃負債	1,232	1,079
管理費支出	2,403	1,424
已付顧問服務費	1,100	1,100
已付代理費／行政費用	681	719

於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，下列有關聯公司之其他未償還結餘(該等款項為無抵押、免息及須按要求時償還)載列如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
	使用權資產	2,113
租賃負債	2,319	3,453
納入其他應收賬款之有關聯公司按金欠款	538	538
納入其他應收賬款之有關聯公司欠款	116	233
納入其他應付賬款之欠有關聯公司款項	3,038	2,205
非控股股東欠款	847	839

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1,696,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：港幣1,476,000元)。