



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

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

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

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 | 二零二一年四月一日 |
| 暫停過戶日期 | 二零二一年四月七日至 二零二一年四月九日 (首尾兩天包括在內) |
| 中期股息記錄日期 | 二零二一年四月九日 |
| 派發中期股息 | 二零二一年四月二十六日 |

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」)截至二零二零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

截至二零二零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42,337,000元(二零一九年:港幣48,782,000元),而毛利為港幣29,607,000元(二零一九年:港幣34,823,000元),相比去年同期,顯示分別下跌約13%及15%。此業績主要源自本集團於中國大陸以人民幣(「人民幣」)結算之投資物業減少之租金收入,而毛利率則約為70%(二零一九年:71%)。

於回顧期內,本集團計入其他收入為港幣19,384,000元(二零一九年:港幣7,249,000元),主要源自假計及銀行利息收入總額為港幣9,431,000元(二零一九年:港幣8,746,000元)以及由於在期內人民幣換算港幣(「港幣」)升值所致,淨兌換溢利為港幣5,995,000元(二零一九年:淨兌換虧損港幣2,261,000元)。此外,在市場氣氛低迷下,本集團已確認於期內其投資物業公平值合共減少港幣84,669,000元(二零一九年:港幣33,463,000元),而本期之行政費支出為港幣23,188,000元(二零一九年:港幣15,581,000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虧損為港幣34,086,000元(二零一九年:溢利港幣7,377,000元),而每股基本虧損為港幣0.1434元(二零一九年:基本溢利港幣0.0314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,於期內人民幣換算港幣升值達7.9%(二零一九年:貶值1.8%),故其他全面收入為港幣172,215,000元(二零一九年:其他全面支出港幣40,017,000元),而本公司股東應佔總全面收入為港幣134,950,000元(二零一九年:總全面支出港幣31,970,000元)。

中期股息

董事宣派截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣1仙(二零一九年：港幣2仙)予於二零二一年四月九日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零二一年四月二十六日(星期一)寄予合符資格股東。

業務回顧

於回顧期內，本集團主要源自其於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，有鑒於在新冠疫情影響及中國國內租賃市場氣氛疲弱下，相比去年同期表現下降。

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36,852,000元(二零一九年：人民幣43,733,000元)，與去年同期相比，顯示下調約16%。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣42,337,000元(二零一九年：港幣48,782,000元)，佔本集團於期內全部(二零一九年：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，車位及若干其他物業以及在上海的辦公樓單元)之公平值，在市場氣氛低迷下，減少總額為人民幣73,700,000元(二零一九年：人民幣30,000,000元)，換算為貶值港幣84,669,000元(二零一九年：港幣33,463,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得虧損為人民幣46,270,000元(二零一九年：溢利人民幣322,000元)，換算為虧損港幣53,156,000元(二零一九年：溢利港幣360,000元)，溢利減少的主要原因是此等投資物業之公平值下降。由於持有此等投資物業作為長期投資以賺取經常性租金收入，因此該虧損屬於非現金性質，概不會對本集團的現金流量和營運資金產生重大影響。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27,430,000元(二零一九年：人民幣30,322,000元)，相比去年同期，下調約9.5%。

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)於期內租金收入下跌，而平均佔用率約78%(二零一九年：90%)。此外，此物業租賃分類於期內之租金收入合計為人民幣11,460,000元(二零一九年：人民幣16,050,000元)，相比去年同期，顯示約29%跌幅，主要由於給予租客的租金寬免及封鎖期后停滯的零售租賃所致。此租金收入換算為港幣13,165,000元(二零一九年：港幣17,903,000元)，佔本集團總收入31%(二零一九年：37%)。此等投資物業公平值減少總額為人民幣13,700,000元(二零一九年：人民幣6,000,000元(為社區購物商場(包括停車場)但不計若干其他物業))，換算為港幣15,739,000元(二零一九年：港幣6,693,000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，該分類業績錄得虧損為港幣5,505,000元(二零一九年：溢利港幣2,822,000元(為社區購物商場(包括停車場)但不計其他若干物業))。

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」於期內之平均佔用率約77%(二零一九年：80%)，而租金收入合計為人民幣25,392,000元(二零一九年：人民幣27,683,000元)，在新冠疫情影響下，辦公樓供應過盛的憂慮及分散在新興市場的租賃下，相比去年同期，顯示約8%跌幅。此租金收入換算為港幣29,172,000元(二零一九年：港幣30,879,000元)，於期內佔本集團總收入69%(二零一九年：63%)。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60,000,000元(二零一九年：人民幣24,000,000元)，換算為港幣68,930,000元(二零一九年：港幣26,771,000元)。經考慮此等投資物業公平值之變化及相關成本，上述分類業績於期內共錄得虧損為港幣47,651,000元(二零一九年：港幣2,462,000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(「現有土地」)，繼續進行其於二零一六年七月已啟動的強制清算(「強制清算」)程序，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。

業務回顧(續)

於期內，本集團已在法律顧問的協助下持續密切監管圳華強制清算程序。與此同時，誠如本集團於二零一九年九月十一日之公告，深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「**規劃管理局**」)與圳華於二零一九年八月按相關法律及法規訂立之正式土地置換協議(「**該協議書**」)，本集團正積極與清算組、相關政府機構及中方合資夥伴共同致力於強制清算、拆遷賠償及遷移現有土地的佔用者及置換土地(「**土地置換**」)。

根據該協議書，圳華與規劃管理局已同意土地置換，據此，圳華將向規劃管理局移交其持有或佔用之現有土地(「**移交土地**」)，而規劃管理局將授予圳華一幅位於深圳南山區東角頭之新土地(「**新土地**」)，而無需支付額外地價款，惟須遵守其中規定的條款及條件。

於回顧期內，本集團一直與有關各方密切合作，就進行拆遷、遷移及賠償前租戶以交付空置移交土地，以及依據該協議書就土地置換所需作出多項適當申請及審批，並就包括但不限於新土地鄰近的歌劇院項目、地鐵線及地鐵站的城市規劃作出配合。此外，根據中國相關的適用法律，法規和規定，圳華與有關官方當局就移交土地上房屋、建築物及設備之拆遷、遷移及補償達成協議，惟其中圳華須按協定清理及移交土地上之房屋、建築物及設備予相關政府機構，並解決圳華與前租戶或任何第三方由此引起的任何經濟糾紛。

業務回顧(續)

與此同時，圳華於期內已獲授予新土地的法定圖則調整、用地方案圖的審批及建設用地規劃許可証。新土地包括兩塊土地，佔地面積約為109,000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為約395,000平方米，作多用途發展。

誠如在二零二一年一月二十九日之另行公告，中國深圳市中級人民法院已接受清算組之提呈，再進一步延長圳華強制清算六個月之期限至二零二一年七月。

就於二零一七年六月向深圳國際仲裁院(又稱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本集團與中方合資夥伴就有關圳華而訂立之股東協議(「**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，並誠如二零二零年七月三十一日公告，仲裁委員會已於二零二零年七月十四日作出了與該仲裁有關的裁決(「**裁決書**」)。根據裁決書，深圳市政府就二零一二年前，多次自圳華徵收部分現有土地而已經或將會支付之政府收地補償，並不構成股東協議項下現有土地所產生之租金、收入或利潤(根據該協議本集團有權獲得80%)。此裁決書並不影響本集團於圳華之49%權益，包括但不限於償還任何分派前之所有債務及適用開支。然而，不管仲裁之結果，圳華將會適時按清算程序清盤。而本集團持續尋求法律意見及採用權宜行動，務求確保本集團在圳華及其資產的最佳利益。

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。於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣1,786,784,000元(二零二零年六月三十日：人民幣1,815,945,000元)，而每股資產淨值為人民幣7.52元(二零二零年六月三十日：人民幣7.64元)，換算為港幣2,122,979,000元(二零二零年六月三十日：港幣1,988,029,000元)，而每股資產淨值為港幣8.93元(二零二零年六月三十日：港幣8.36元)。本集團之銀行借貸總額合共為約港幣97,586,000元(二零二零年六月三十日：港幣99,507,000元)，均為港幣有抵押及以浮動利率計息而須於三年內償還。於二零二零年十二月三十一日，本集團負債比率為5%(二零二零年六月三十日：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，主要為人民幣兌換港幣升值所產生的淨兌換收益港幣5,995,000元(二零一九年十二月三十一日止六個月：淨兌換虧損港幣2,261,000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172,215,000元(二零一九年十二月三十一日止六個月：其他全面支出港幣40,017,000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。於二零二零年十二月三十一日，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321,983,000元(二零二零年六月三十日：港幣279,360,000元)。本集團有充裕現金流量，維持尚未動用信貸額合共港幣11,000,000元(二零二零年六月三十日：港幣11,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計息。於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為港幣188,999,000元(二零二零年六月三十日：港幣169,050,000元)，而流動比率為2.28(於二零二零年六月三十日：2.21)。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

於二零二零年十二月三十一日，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817,452,000元(二零二零年六月三十日：港幣798,082,000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，並已將銀行若干存款港幣3,013,000元(二零二零年六月三十日：港幣4,235,000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，本集團並為北京之住宅項目的住房買家提供銀行住房貸款擔保。於二零二零年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣269,000元(二零二零年六月三十日：港幣511,000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

儘管在面對新冠疫情帶來相關的負面影響及中美持續的緊張局面的挑戰，中國大陸所採取果斷及快速行動及控制，已被證明有效減低新冠疫情傳播。按此，可預期中國大陸的經濟將恢復穩定及步入可持續增長軌道，連同官方適切致力於利好及支持財政、經濟和社會措施，從而舒緩疫情後帶來的影響。相信中國大陸將運用其龐大的內需市場及增長中的城市化速度，聚焦於內需及數碼創新以促進消費並釋放市場潛力，這將改善辦公樓及零售行業的租賃活動。預期這將導致消費回升，並帶動業務和消費者對中國大陸的消費信心，由此刺激零售商對店鋪網絡擴張的投資，這將為北京及上海投資物業的正面催化劑。

展望(續)

在北京，預計空置率在二零二一年將普遍趨於穩定，惟租金尚需額外時間才能在短期內完全恢復至新冠疫情前之水平。為維穩租戶、保持佔用率及經常性收入，本集團將致力調整租賃及營銷市場策略，改造租戶組合，並採用具競爭力和有效的租賃策略以吸引新零售客戶並保留現有零售客戶。

在上海，預期在中國大陸經濟復甦情況下，將提供一個更好或穩定的營商環境，從而增強營商信心。然而，核心商務區對辦公樓空間的淨需求於節省成本的租賃條款、有競爭力的租金及多元化租賃服務方面，將面臨激烈競爭，所有這些情況均在短期內對於陸家咀的辦公樓租金收入構成下行壓力。儘管如此，相信在二零二一／二零二二年完竣的新建地鐵線及鄰近「裕景國際商務廣場」的地鐵站將會增強其優越租賃位置。與此同時，本集團將會持續不時採取具競爭力及有效的租賃策略以吸引新租戶及保留現有租戶，從而提高本集團的租金水平和出租率。

深圳作為先行示範區及高端科技樞紐，預期在官方政策的支持下，有望進一步發展成為科創、創業家及創意中心，並打造高質量發展，從而增強其對全球的影響力，並擔任發展粵港澳大灣區的主要驅動力。這些將會提高位處於深圳南山區東角頭新土地的開發價值。本集團將繼續積極維護其在圳華及其資產的最佳利益，並將會持續採用最佳可實施及權宜行動，務求確保本公司在圳華強制清算情況下的最佳利益。本集團將緊密監察強制清算的進展及持續尋求中國法律意見，並進一步爭取本集團在圳華及其資產的最佳利益。



展望(續)

與此同時，本集團將繼續與有關各方合作，監管及促進土地置換進度，包括要求前租戶適時騰出及交付移交土地，優化新土地的城市規劃並與鄰近的歌劇院項目及基礎設施配合。然而，概不能保證土地置換的完成，或執行相關土地合同時不會發生進一步重大延遲及阻礙。

依照本集團接獲的中國法律意見，圳華的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的提呈方案並有待中國法院的認可，而任何盈餘(經償付包括稅項所有相關負債後)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，概不能保證強制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

本公司將於二零二一年四月七日(星期三)至二零二一年四月九日(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二零二一年四月一日(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

於二零二零年十二月三十一日，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 已發行股本的 百分比約數 (附註四) |
|----------------------|-----------------|-----------|---------------|------------|-----------------------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 其他權益 (附註三) | | |
| 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 | 1,582,000 | - | - | 1,582,000 | 0.67% |
| 莊劍青先生 | 1,000,000 | - | - | 1,000,000 | 0.42% |
| 霍錦柱博士 | 558,000 | - | - | 558,000 | 0.23% |
| GO Patrick Lim先生 | 846,000 | - | - | 846,000 | 0.36% |

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。

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。



董事之股份權益及淡倉(續)

- 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、 計算結果乃來自權益總數佔本公司於二零二零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士於二零二零年十二月三十一日，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，截至二零二零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的標準守則。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二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，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二零二零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，於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘用約五十五名員工（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。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。

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

於二零二零年十二月三十一日，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 | 於二零二零年 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(「圳華」)(附註) | 49% | 245,849 |

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條的披露(續)

根據上市規則第13.22條的持續披露規定，於二零二零年十二月三十一日，上述聯屬公司圳華的財務狀況表及本集團在圳華中應佔權益披露如下：

| | 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 | 249,551 | 122,280 |
| 流動資產 | 24,417 | 11,964 |
| 流動負債 | (38,941) | (19,081) |
| 非流動負債 | (245,849) | (120,466) |
| 淨負債 | (10,822) | (5,303) |

企業管治

截至二零二零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。於二零二零年十二月四日舉行的本公司股東週年大會(「股東大會」)，董事會主席由於有其他業務在身未能出席股東大會。與此同時，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，均出席股東大會，以回應本公司股東於大會上的提問，並了解其意見。

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(包括本集團截至二零二零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，二零二一年二月二十四日

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二零二零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。



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，二零二一年二月二十四日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零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 | |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零二零年 港幣千元 (未經審核) | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 3 | 42,337 | 48,782 |
| 直接成本 | | (12,730) | (13,959) |
| 毛利 | | 29,607 | 34,823 |
| 其他收入、收益及虧損 | 4 | 19,384 | 7,249 |
| 投資物業公平值之減少 | 10 | (84,669) | (33,463) |
| 行政費用 | | (23,188) | (15,581) |
| 銷售費用 | | (271) | (278) |
| 融資成本 | | (985) | (2,038) |
| 合營企業之虧損分攤 | 5 | (3,851) | (4,721) |
| 除稅前虧損 | 6 | (63,973) | (14,009) |
| 稅項 | 7 | 29,874 | 21,624 |
| 本期(虧損)溢利 | | (34,099) | 7,615 |
| 其他全面收入(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 | | 172,215 | (40,017) |
| 本期全面收入(支出)總額 | | 138,116 | (32,402) |

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二零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 | |
|--------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零二零年 港幣千元 (未經審核) | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) |
| 本期(虧損)溢利應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | (34,086) | 7,377 |
| 非控股權益 | | (13) | 238 |
| | | (34,099) | 7,615 |
| 全面收入(支出)總額應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | 134,950 | (31,970) |
| 非控股權益 | | 3,166 | (432) |
| | | 138,116 | (32,402) |
| 每股(虧損)盈利 (港幣：仙) | | | |
| 基本 | 9 | (14.34) | 3.14 |
| 攤薄 | | (14.34) | 3.10 |

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

| | 附註 | 於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|------------------|----|-------------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 1,880 | 1,980 |
| 使用權資產 | | 6,720 | 1,067 |
| 投資物業 | 10 | 1,986,122 | 1,910,689 |
| 合營企業權益 | 11 | 81,922 | 78,918 |
| 合營企業欠款 | 11 | 245,849 | 220,448 |
| 其他資產 | | 1,425 | 1,313 |
| | | 2,323,918 | 2,214,415 |
| 流動資產 | | | |
| 貸款應收賬款 | 12 | – | – |
| 貿易及其他應收賬款及預付款 | 13 | 11,083 | 24,385 |
| 非控股股東欠款 | | 909 | 837 |
| 銀行抵押存款 | | 3,013 | 4,235 |
| 銀行定期存款 | | 123,134 | 145,068 |
| 銀行結餘及現金 | | 198,849 | 134,292 |
| | | 336,988 | 308,817 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 14 | 47,597 | 46,401 |
| 租賃負債 | | 2,324 | 1,131 |
| 應付稅項 | | 94,231 | 88,395 |
| 銀行貸款－須於一年內償還 | | 3,837 | 3,840 |
| | | 147,989 | 139,767 |
| 流動資產淨值 | | 188,999 | 169,050 |
| 資產總值減流動負債 | | 2,512,917 | 2,383,465 |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

| | 附註 | 於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零二零年 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 | | 1,885,275 | 1,750,325 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 2,122,979 | 1,988,029 |
| 非控股權益 | | 40,453 | 37,287 |
| 總權益 | | 2,163,432 | 2,025,316 |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 4,468 | — |
| 銀行貸款—須於一年後償還 | | 93,749 | 95,667 |
| 遞延稅項負債 | | 241,846 | 253,404 |
| 已收長期租賃按金 | | 9,422 | 9,078 |
| | | 349,485 | 358,149 |
| | | 2,512,917 | 2,383,465 |

簡明綜合股東權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------|---------|--------|-------|----------|---------|--------|-------|-----------|-----------|--------|-----------|----|
| | 股本 | 股份溢價 | 特別儲備 | 資本贖回 | | 認股權 | | | 法定儲備 | 保留溢利 | 小計 | 非控股權益 | 總計 |
| | | | | 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 | 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 | |
| 於二零二零年七月一日(經審核) | 237,704 | 438,475 | 55,018 | 1,644 | 94,471 | - | 92,451 | 9,878 | 1,058,388 | 1,988,029 | 37,287 | 2,025,316 | |
| 本期虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | (34,086) | (34,086) | (13) | (34,099) | |
| 匯兌產生之換算差額 | - | - | - | - | 169,036 | - | - | - | - | 169,036 | 3,179 | 172,215 | |
| 本期全面收入(支出)總額 | - | - | - | - | 169,036 | - | - | - | (34,086) | 134,950 | 3,166 | 138,116 | |
| 轉撥至其他儲備 | - | - | - | - | - | - | - | (196) | 196 | - | - | - | |
| 於二零二零年十二月三十一日 (未經審核) | 237,704 | 438,475 | 55,018 | 1,644 | 263,507 | - | 92,451 | 9,682 | 1,024,498 | 2,122,979 | 40,453 | 2,163,432 | |
| 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 | |
| 認股權沒收之轉撥認股權儲備 | - | - | - | - | - | (675) | - | - | 675 | - | - | - | |
| 現金股息(附註八) | - | - | - | - | - | - | - | - | (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 | |

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

截至二零二零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 | |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二零年 港幣千元 (未經審核) | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) |
| 來自經營業務之現金淨額 | 26,766 | 16,748 |
| 來自(用於)投資活動之現金淨額 | | |
| 已收利息 | 2,584 | 1,694 |
| 存入銀行抵押存款 | – | (3,291) |
| 提取銀行抵押存款 | 1,530 | – |
| 添置物業、機器及設備 | (11) | (77) |
| 存入銀行定期存款 | (1,290) | (14,664) |
| 提取銀行定期存款 | 34,464 | – |
| | 37,277 | (16,338) |
| 用於融資活動之現金淨額 | | |
| 行使認股權之股份發行 | – | 12,519 |
| 償還銀行貸款 | (2,000) | (14,000) |
| 償還租賃負債 | (1,159) | (1,172) |
| 已付利息 | (828) | (1,977) |
| | (3,987) | (4,630) |
| 現金及現金等值增加(減少)淨額 | 60,056 | (4,220) |
| 期初之現金及現金等值 | 134,292 | 102,835 |
| 外匯兌換率變動之影響 | 4,501 | (2,437) |
| 期終之現金及現金等值， 即銀行結餘及現金表示 | 198,849 | 96,178 |

簡明綜合財務賬項附註

截至二零二零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。

除因應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所產生的新增會計政策，以及應用與本集團相關的若干會計政策外，編製截至二零二零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二零二零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，已首次應用香港財務報告準則概念框架引用的修訂及以下香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂本，以編製本集團簡明綜合財務賬項，並自二零二零年七月一日或之後開始的年度期間強制生效：

| | |
|---|--------------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本) | 重大的定義 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 業務的定義 |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 利率基準改革 |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 新型冠狀病毒相關租金寬免 |

於本期間應用香港財務報告準則概念框架引用的修訂及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)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

本集團新應用的會計政策

本集團已應用以下於本中中期期間與本集團相關的會計政策。

政府補助

政府補助乃不予確認，直至有合理保證本集團將遵守政府補助附帶條件以及將會獲得補助。

作為與收入有關的已產生支出或虧損的補償，或目的為向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)的應收政府補助，乃於其成為應收賬款期間在損益內確認。該補助於「其他收入、收益及虧損」項下呈列。

3. 收入及分類資料

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，為了分配資源及評估分類表現，已集中於物業租賃及過往期間物業銷售的物業所在地。

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、停車場及住宅單位。物業銷售分類包括本集團於中國北京的貿易物業銷售。截至二零二零年六月三十日止年度內，因相關待售物業已租出，以及董事已改變了持有意向以賺取租金及／或資本增值，本集團停止物業銷售分類的業務。

物業租金收入包括可變動租賃付款為港幣1,975,000元(二零一九年：港幣3,066,000元)(非取決指數或固定款項)，其餘金額為固定租賃付款。物業銷售收入則在某個時間點確認。

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)

截至二零二零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 | | 二零二零年 港幣千元 | 二零一九年 港幣千元 |
| | 二零二零年 港幣千元 | 二零一九年 港幣千元 | 截至十二月三十一日止六個月(未經審核) | | 二零二零年 港幣千元 | 二零一九年 港幣千元 | | |
| 分類收入 | | | | | | | | |
| 收入 | | | | | | | | |
| 對外銷售 | 13,165 | 17,903 | 29,172 | 30,879 | - | - | 42,337 | 48,782 |
| 分類業績 | (5,505) | 2,822 | (47,651) | (2,462) | - | (92) | (53,156) | 268 |
| 未分配其他收入 | | | | | | | 16,152 | 6,710 |
| 未分配公司支出 | | | | | | | (22,133) | (14,228) |
| 融資成本 | | | | | | | (985) | (2,038) |
| 合營企業之虧損分攤 | | | | | | | (3,851) | (4,721) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | (63,973) | (14,009) |

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)溢利，而並無分配中央行政成本、兌換收益(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。此乃旨在分配資源及評估表現而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。

4. 其他收入、收益及虧損

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二零年 港幣千元 (未經審核) | 二零一九年 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 | 2,499 | 2,396 |
| 兌換收益(虧損)淨額 | 5,995 | (2,261) |
| 合營企業欠款之假計利息收入 | 6,932 | 6,350 |
| 政府補助 | 516 | - |

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零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 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二零年 港幣千元 (未經審核) | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) |
| 銀行貸款利息 | 961 | 1,978 |
| 租賃負債利息 | 24 | 60 |
| | 985 | 2,038 |

6. 除稅前虧損

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二零年 港幣千元 (未經審核) | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) |
| 除稅前虧損已扣除： | | |
| 物業、機器及設備折舊 | 270 | 268 |
| 使用權資產折舊 | 1,196 | 1,170 |
| 短期租賃有關支出 | 339 | 366 |

7. 稅項

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二零年 港幣千元 (未經審核) | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) |
| 稅項支出(回撥)包括： | | |
| 現時中國所得稅(香港除外) | | |
| 本期 | 2,204 | 2,570 |
| 遞延稅項回撥 | (32,078) | (24,194) |
| | (29,874) | (21,624) |

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零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

於本中期期間，截至二零二零年六月三十日止年度概無股息(二零一九年：截至二零一九年六月三十日止年度末期股息每股港幣4仙)宣派予本公司擁有人。於過往中期期間宣派的末期股息總額為港幣9,508,000元，並已於二零二零年一月派發。

本中期期末後，本公司董事已決定中期股息每股港幣1仙，合共港幣2,377,000元(二零一九年：港幣4,754,000元)予於二零二一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(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下資料計算：

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|--|---------------|--------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| (虧損)盈利 | | |
| 用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利(本公司擁有人期內應佔(虧損)溢利) | (34,086) | 7,377 |

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

9. 每股(虧損)盈利(續)

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 二零二零年 (未經審核) | 二零一九年 (未經審核) |
| 股份數目 | | |
| 用作計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權 平均數目 | 237,703,681 | 234,810,529 |
| 認股權潛在攤薄普通股之影響 | - | 3,384,744 |
| 用作計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股數目 | 237,703,681 | 238,195,273 |

10. 投資物業

| | 港幣千元 |
|---------------------|-----------|
| 公平值 | |
| 於二零二零年七月一日(經審核) | 1,910,689 |
| 兌換調整 | 160,102 |
| 投資物業公平值之減少 | (84,669) |
| 於二零二零年十二月三十一日(未經審核) | 1,986,122 |

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，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。住宅及車位部分的估值乃採納直接比較法並參考市場之合適可供比較銷售交易而作出，而商業部分及辦公樓單元的估值乃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。重估引致公平值減少而帶來之虧損淨額港幣84,669,000元(二零一九年十二月三十一日止六個月：港幣33,463,000元)已於損益內確認。持續的2019新型冠狀病毒疫情令市場波動加劇及租賃氣氛減弱，導致投資物業的公平值下降。所有投資物業均位於中國。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零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

| | 於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 投資成本，非上市 | 191,520 | 184,787 |
| 收購後虧損及儲備的分攤 | (109,598) | (105,869) |
| | 81,922 | 78,918 |
| 合營企業欠款 | 245,849 | 220,448 |

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，有權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，故直至二零二零年十二月三十一日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二零年六月三十日：港幣10,368,000元)並未予以確認。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零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。中國深圳市中級人民法院(「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，在經營期屆滿後及甚至在清算過程中，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，董事繼續視圳華為本集團的合營企業並於該等簡明綜合財務賬項採用權益法計入。誠如在二零二一年一月二十九日之另外公告，中國法院已接受圳華的清算組之提呈，再進一步延長圳華的強制清算六個月之期限至二零二一年七月。

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%(二零二零年六月三十日：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二零二零年十二月三十一日分別為港幣81,922,000元及港幣245,849,000元的可收回能力。截至二零二零年十二月三十一日止六個月，圳華已獲授予一幅位於深圳南山區東角頭之土地的法定圖則調整、用地方案圖的審批及建設用地規劃許可証。根據圳華最近期的財務賬項及淨資產的公平值，董事認為鑒於資產公平值已支持償還墊款而貸款與價值比率低，故違約損失極微。因此，並無虧損撥備作出確認。

於二零二零年十二月三十一日及二零二零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。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

12. 貸款應收賬項

| | 於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 貸款應收賬款 | 1,585 | 1,460 |
| 減：信貸虧損撥備 | (1,585) | (1,460) |
| | - | - |

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4,853,000元(二零二零年六月三十日：港幣7,953,000元)扣減信貸虧損撥備港幣2,272,000元(二零二零年六月三十日：港幣3,045,000元)之賬齡分析如下：

| | 於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 0日至30日內 | 2,440 | 3,404 |
| 31日至60日內 | 82 | 766 |
| 61日至90日內 | 56 | 337 |
| 90日以上 | 3 | 401 |
| | 2,581 | 4,908 |

於二零二零年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣172,000元(二零二零年六月三十日：港幣1,731,000元)之債務者，該款項於呈報期末已過期，而本集團按全期預期信貸虧損模式已分別作出信貸虧損撥備港幣726,000元(二零一九年十二月三十一日止六個月：港幣1,482,000元)，以及撥回減值撥備港幣1,758,000元(二零一九年十二月三十一日止六個月：港幣605,000元)。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65日(二零二零年六月三十日：76日)。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

14. 貿易及其他應付賬款

於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,714,000元(二零二零年六月三十日：港幣1,175,000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：

| | 於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 0日至60日內 | 1,016 | 954 |
| 61日至90日內 | - | - |
| 90日以上 | 698 | 221 |
| | 1,714 | 1,175 |

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣16,855,000元(二零二零年六月三十日：港幣16,483,000元)，預收款項港幣4,642,000元(二零二零年六月三十日：港幣4,814,000元)及其他應付稅款港幣5,505,000元(二零二零年六月三十日：港幣5,413,000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： | | |
| 於二零一九年七月一日、二零二零年六月三十日及 二零二零年十二月三十一日 | 300,000,000 | 300,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於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 |
| 於二零二零年六月三十日及 二零二零年十二月三十一日 | 237,703,681 | 237,704 |

附註：於截至二零二零年六月三十日止年度內，本公司於認股權行使時以每股港幣1元發行9,380,000股普通股股份，於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，認股權之加權平均行使價為每股港幣1.33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)

截至二零二零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過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。

於二零二零年六月三十日，2001年計劃及2011年計劃的全部認股權已獲行使或過期。於二零一九年七月一日，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10,180,000股份及1,000,000股份，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%。

於截至二零二零年十二月三十一日止六個月內，概無按2001年計劃及2011年計劃授予、行使或失效的認股權。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零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 港幣 | 可行使期 | 認股權數目 | | | | 於二零一九年 十二月 三十一日 尚未行使 |
|-----------------|-----------------|-------------------------------------|------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------------------|
| | | | 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 | |
| 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 | - | - |

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股份。於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內，在緊接認股權行使日期之前的有關加權平均收市價為每股港幣10.57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年計劃之認股權已失效。

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

17. 財務工具的公平值計量

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。於二零二零年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣269,000元(二零二零年六月三十日：港幣511,000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。

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 | |
|------------|---------------|--------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 已收租金收入 | 501 | 349 |
| 已收其他收入 | 209 | 225 |
| 租賃負債利息支出 | 24 | 60 |
| 短期租賃有關支出 | 103 | 103 |
| 償還租賃負債 | 1,159 | 1,232 |
| 管理費支出 | 1,580 | 1,208 |
| 已付顧問服務費 | 1,100 | 1,100 |
| 已付代理費／行政費用 | 793 | 348 |

簡明綜合財務賬項附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

18. 與有關聯者之披露(續)

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，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：

| | 於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|--------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 租賃負債(附註) | 6,792 | 1,131 |
| 納入其他應收賬款之有關聯公司按金欠款 | 526 | 515 |
| 納入其他應收賬款之有關聯公司欠款 | 1,864 | 1,540 |
| 納入其他應付賬款之欠有關聯公司款項 | 3,037 | 3,351 |
| 非控股股東欠款 | 909 | 837 |

附註：於截至二零二零年十二月三十一日止六個月內，本集團與一間有關聯公司簽訂一份為期三年的租賃協議，作為辦公室用途。本集團已為使用權資產及租賃負債分別增加確認港幣6,792,000元及港幣6,792,000元。

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1,428,000元(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：港幣1,121,000元)。