

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



截至二零二二年十二月三十一日止六個月之中期業績

中期業績

達力集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零二一年同期之比較數字。本集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務賬項乃未經審核，而已經本公司審核委員會及外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止六個月 二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	39,606	42,989
直接成本		(12,672)	(13,088)
毛利		26,934	29,901
其他收入、收益及虧損	4	6,582	11,926
投資物業公平值之(減少)增加	8	(10,812)	48,041
行政費用		(16,807)	(22,655)
銷售費用		(150)	(339)
融資成本		(1,607)	(920)
合營企業之虧損分攤		(3,828)	(5,565)
除稅前溢利		312	60,389
所得稅計入(扣減)	5	1,421	(11,271)
本期溢利		1,733	49,118

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
附註	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面(支出)收入		
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	<u>(92,204)</u>	<u>39,663</u>
本期全面(支出)收入總額	<u>(90,471)</u>	<u>88,781</u>
本期溢利應佔：		
本公司擁有人	1,476	48,534
非控股權益	<u>257</u>	<u>584</u>
	<u>1,733</u>	<u>49,118</u>
全面(支出)收入總額應佔：		
本公司擁有人	(88,954)	87,425
非控股權益	<u>(1,517)</u>	<u>1,356</u>
	<u>(90,471)</u>	<u>88,781</u>
每股盈利(港幣：仙)		
基本	<u>0.62</u>	<u>20.42</u>

7

簡明綜合財務狀況表

		於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		1,503	1,818
使用權資產		2,185	3,317
投資物業	8	1,910,697	2,005,063
合營企業權益	9	84,028	91,163
合營企業欠款	9	232,394	235,768
其他資產		1,343	1,403
		<u>2,232,150</u>	<u>2,338,532</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款及預付款	10	19,786	22,926
非控股股東欠款		856	894
銀行抵押存款		17,124	36,624
銀行定期存款		120,830	98,374
銀行結餘及現金		161,556	188,107
		<u>320,152</u>	<u>346,925</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	11	44,194	46,344
租賃負債		2,332	2,372
應付稅項		89,430	93,823
銀行貸款		69,918	91,833
		<u>205,874</u>	<u>234,372</u>
流動資產淨值		<u>114,278</u>	<u>112,553</u>
資產總值減流動負債		<u>2,346,428</u>	<u>2,451,085</u>

	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	237,704	237,704
儲備	<u>1,806,715</u>	<u>1,896,858</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>2,044,419</u>	<u>2,134,562</u>
非控股權益	<u>40,125</u>	<u>41,642</u>
總權益	<u>2,084,544</u>	<u>2,176,204</u>
非流動負債		
租賃負債	-	1,134
遞延稅項負債	248,925	262,633
已收長期租賃按金	<u>12,959</u>	<u>11,114</u>
	<u>261,884</u>	<u>274,881</u>
	<u>2,346,428</u>	<u>2,451,085</u>

附註：

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。

編製截至二零二二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二零二二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(「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，並於二零二二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之修訂：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的引用
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

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。

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(即主要經營決策者)的資料中，已集中於物業租賃的物業所在地。

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1,428,000元(二零二一年：港幣1,452,000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。

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				綜合	
	北京		上海		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元		
	截至十二月三十一日止六個月(未經審核)					
分類收入						
收入						
對外銷售	13,631	16,477	25,975	26,512	39,606	42,989
分類業績	4,868	17,838	10,928	59,837	15,796	77,675
未分配其他收入、收益及虧損					6,095	11,446
未分配公司支出					(16,144)	(22,247)
融資成本					(1,607)	(920)
合營企業之虧損分攤					(3,828)	(5,565)
除稅前溢利					312	60,389

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，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、合營企業欠款之假計利息收入及其他)、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。

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	
二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	3,138	3,072
兌換(虧損)收益淨額	(4,494)	1,238
合營企業欠款之假計利息收入	6,380	6,911
政府補助	208	-

5. 所得稅(計入)扣除

截至十二月三十一日止六個月
二零二二年 二零二一年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

稅項(計入)扣除包括：

現時中國所得稅(香港除外)

本期	1,087	2,059
遞延稅項(計入)扣除	(2,508)	9,212
	<u>(1,421)</u>	<u>11,271</u>

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%。

6. 股息

於本中期期間，截至二零二二年六月三十日止年度的末期股息每股港幣0.5仙(二零二一年：截至二零二一年六月三十日止年度每股港幣1仙)已宣派予本公司擁有人。

在本中期期末後，本公司董事(「董事」)已決定中期股息每股港幣0.5仙，合共港幣1,189,000元(二零二一年十二月三十一日止六個月：港幣1,189,000元)予於二零二三年四月六日名列於本公司股東名冊之本公司擁有人。

7. 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
二零二二年 二零二一年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

盈利

用作計算每股基本盈利的盈利
(本公司擁有人期內應佔溢利)

	<u>1,476</u>	<u>48,534</u>
--	--------------	---------------

截至十二月三十一日止六個月
 二零二二年 二零二一年
 (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	237,703,681	237,703,681
----------------------	--------------------	-------------

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止六個月並無存有潛在普通股股份，故於兩個期間的每股攤薄盈利並無呈列。

8. 投資物業

港幣千元

公平值

於二零二二年七月一日(經審核)		2,005,063
新增		1,934
兌換調整		(85,488)
投資物業公平值之減少		(10,812)

於二零二二年十二月三十一日(未經審核)

1,910,697

於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，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10,812,000元(二零二一年十二月三十一日止六個月：公平值增加而帶來之收益淨額港幣48,041,000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1,934,000元，作為新增投資物業(二零二一年十二月三十一日止六個月：港幣2,494,000元)。

9. 合營企業權益／合營企業欠款

	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	213,407	217,293
收購後虧損及儲備的分攤	(129,379)	(126,130)
	84,028	91,163
合營企業欠款	232,394	235,768

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。

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%，與股東協議一致。

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，故直至二零二二年十二月三十一日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二二年六月三十日：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，並於過往年度提呈清算圳華之申請。中國法院於過往年度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以權益法計算該等簡明綜合財務賬項。

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5.7%(二零二二年六月三十日：5.7%)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二零二二年十二月三十一日分別為港幣84,028,000元及港幣232,394,000元的可收回能力。根據圳華的最新財務資料及淨資產公平值，董事認為合營企業的權益總值將可全數收回，而應收合營企業欠款的預期信貸虧損並不重大。因此，概無確認虧損準備。

於二零二二年十二月三十一日及二零二二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。

10. 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9,018,000元(二零二二年六月三十日：港幣14,491,000元)扣減信貸虧損撥備港幣2,052,000元(二零二二年六月三十日：港幣2,808,000元)之賬齡分析如下：

	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至30日內	6,680	9,231
31日至60日內	194	1,710
61日至90日內	92	701
90日以上	-	41
	6,966	11,683

於二零二二年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣1,111,000元(二零二二年六月三十日：港幣5,135,000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。

11. 貿易及其他應付賬款

於二零二二年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,478,000元(二零二二年六月三十日：港幣3,158,000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：

	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至60日內	1,597	1,302
61日至90日內	45	234
90日以上	836	1,622
	<u>2,478</u>	<u>3,158</u>

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣10,895,000元(二零二二年六月三十日：港幣14,229,000元)，預收款項港幣4,468,000元(二零二二年六月三十日：港幣2,848,000元)及其他應付稅款港幣3,729,000元(二零二二年六月三十日：港幣5,887,000元)。

業績回顧

截至二零二二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39,606,000元(二零二一年：港幣42,989,000元)，而毛利為港幣26,934,000元(二零二一年：港幣29,901,000元)，相比去年同期，顯示分別下調約8%及10%。而毛利率則約為68%(二零二一年：70%)。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為港幣6,582,000元(二零二一年：港幣11,926,000元)，主要源自假計及銀行利息收入總額為港幣9,518,000元(二零二一年：港幣9,983,000元)以及由於在期內人民幣換算港幣(「港幣」)貶值所致，淨兌換虧損為港幣4,494,000元(二零二一年：淨兌換收益港幣1,238,000元)。此外，於期內在一波又一波的持續疫情及管控措施下，市場情緒低迷，導致本集團錄得其投資物業公平值合共減少港幣10,812,000元(二零二一年：合共增加港幣48,041,000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，本集團錄得本公司股東本期應佔溢利為港幣1,476,000元(二零二一年：港幣48,534,000元)，而每股基本溢利為港幣0.0062元(二零二一年：港幣0.2042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貶值約4.5%(二零二一年：升值1.7%)，其他全面支出為港幣92,204,000元(二零二一年：其他全面收入港幣39,663,000元)，而於期內本公司股東應佔總全面支出為港幣88,954,000元(二零二一年：總全面收入港幣87,425,000元)。

業務回顧

於回顧期內，本集團整體收入及業績主要源自其於中國大陸投資物所產生之租賃經營分類(該收入以人民幣結算)。本集團的業績相比去年同期表現，主要受到公平值下跌及人民幣換算港幣貶值所致，在一波又一波的持續疫情及管控措施下，令中國大陸的營商環境及租賃氣氛受挫。

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35,432,000元(換算為港幣39,606,000元)(二零二一年：人民幣35,499,000元，換算為港幣42,989,000元)，與去年同期相比，顯示穩定收入。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣39,606,000元(二零二一年：港幣42,989,000元)，佔本集團於期內全部(二零二一年：全部)綜合收益收入。於期內，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，在市場情緒低迷下，減少總額為人民幣9,673,000元(換算為港幣10,812,000元)(二零二一年：增加人民幣39,671,000元，換算為港幣48,041,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣14,131,000元(換算為港幣15,796,000元)(二零二一年：人民幣64,141,000元，換算為港幣77,675,000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23,804,000元(換算為港幣26,608,000元)(二零二一年：人民幣24,471,000元，換算為港幣29,634,000元)。

在北京，本集團位於朝陽區，建立悠久之社區購物商場租金收入減少而平均佔用率於整期內約79%(二零二一年：79%)。此外，此物業租賃分類於期內之租金收入合計為人民幣12,194,000元(二零二一年：人民幣13,606,000元)，相比去年同期，表示約10%跌幅，此租金收入換算為港幣13,631,000元(二零二一年：港幣16,477,000元)，佔本集團總收入34%(二零二一年：38%)。於期內本集團購物商場租金收入下降主要是由於疫情帶來的壓力加劇，抑制了購物消費，對零售商的租賃需求及提供租金優惠加添壓力。而此等投資物業公平值輕微下跌合共為人民幣2,300,000元(換算為港幣2,571,000元)(二零二一年：升值人民幣6,730,000元，換算為港幣8,150,000元)。於本期內，該分類業績錄得溢利為港幣4,868,000元(二零二一年：港幣17,838,000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6,655,000元(換算為港幣7,439,000元)(二零二一年：人民幣8,000,000元，換算為港幣9,688,000元)。

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」於期內平均佔用率約87%(二零二一年：80%)，而租金收入合計為人民幣23,238,000元(二零二一年：人民幣21,893,000元)，相比去年同期，增加約6%。此租金收入換算為港幣25,975,000元(二零二一年：港幣26,512,000元)，於期內佔本集團總收入約66%(二零二一年：62%)。租金收入增加是由於隨著新地鐵線和鄰近地鐵站的開通，提升了其租賃的優越位置從而增加了佔用率。期內，此等投資物業公平值貶值總額為人民幣7,372,000元(換算為港幣8,241,000元)(二零二一年：升值人民幣32,941,000元，換算為港幣39,892,000元)，上述分類業績於期內共錄得溢利為港幣10,928,000元(二零二一年：港幣59,837,000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17,148,000元(換算為港幣19,169,000元)(二零二一年：人民幣16,470,000元，換算為港幣19,945,000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」)程式，並由廣東省深圳市中級人民法院(「法院」)監管及法院委任之清算組(「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圳華清算程序。與此同時，根據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按相關法律及法規之前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、相關政府機構及圳華中方合資夥伴(「**中方夥伴**」)共同致力有關強制清算和現有土地置換土地(「**土地置換**」)上未決事項，而相關方於二零二一年簽訂該協議書的補充協議，以解決土地置換未決的事項。

根據該協議書及其補充協議，圳華與規劃管理局已同意土地置換，據此，圳華已向規劃管理局移交現有土地(「**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，惟須遵守其中載列的條款及條件。

新土地包括兩塊相連土地，佔地總面積約為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。

於期內，本集團一直與有關各方密切合作，依據該協議書就土地置換所需作出多項適當申請及審批，以及在現有土地拆除建築物及清理樹木作為土地置換的先決條件，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，本集團一直與中方夥伴的新管理層以及法律和稅務顧問團隊，共同解決新土地的其他可行性建議(其中包括但不限於公開拍賣)所涉及的法律和稅務問題，致力達成本集團最佳利益。

如前所披露，已與相關官方機構就進行拆遷、遷移及賠償移交土地上的建築物、裝置和設備的拆除簽訂遷移補償協議(「**遷移補償協議**」)，其中條件包括圳華因此與前租戶或任何第三方根據中國相關適用法律、法規和規則所產生任何經濟糾紛的解決。其間，一名前租客向法院提呈多項行政訴訟，就移交土地控訴有關官方機關為被告並加入圳華作為第三人，反對遷移補償協議並要求賠償，而圳華也分別列為第三人。

依據清算組及本集團中國法律顧問建議，圳華以行政訴訟請求缺乏事實和法律依據為由進行抗辯。清算組與本集團及圳華的中方夥伴將密切監察行政程式的發展，並在必要時根據其中國法律顧問的建議採取適當行動。

誠如在二零二三年一月二十日之進一步公告，法院已接受清算之提呈，再進一步延長圳華強制清算六個月之期限至二零二三年七月。

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。於二零二二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣1,826,218,000元(二零二二年六月三十日：人民幣1,825,456,000元)，而每股資產淨值為人民幣7.70元(二零二二年六月三十日：人民幣7.70元)，換算為港幣2,044,419,000元(二零二二年六月三十日：港幣2,134,562,000元)，而每股資產淨值為港幣8.60元(二零二二年六月三十日：港幣8.98元)。本集團之銀行借貸總額合共為約港幣69,918,000元(二零二二年六月三十日：港幣91,833,000元)，均為港幣有抵押及以浮動利率計息而須於一年內償還。於二零二二年十二月三十一日，本集團負債比率為3.4%(二零二二年六月三十日：4.3%)，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虧損港幣4,494,000元(二零二一年十二月三十一日止六個月：淨兌換收益港幣1,238,000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92,204,000元(二零二一年十二月三十一日止六個月：其他全面收入港幣39,663,000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。於二零二二年十二月三十一日，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282,386,000元(二零二二年六月三十日：港幣286,481,000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(二零二二年六月三十日：港幣11,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計息。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為港幣114,278,000元(二零二二年六月三十日：港幣112,553,000元)，而流動比率為1.56(二零二二年六月三十日：1.48)。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

於二零二二年十二月三十一日，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785,877,000元(二零二二年六月三十日：港幣823,209,000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予金融機構作為提供授予本集團的一般銀行融資的擔保，並已將銀行若干存款港幣17,124,000元(二零二二年六月三十日：港幣36,624,000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，本集團不再為北京之住宅項目的住房買家提供銀行住房貸款擔保。於二零二二年六月三十日，本集團之前提供該等住房貸款擔保為港幣5,000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

儘管中國仍然面臨房地產市場收縮和圍繞著疫情演變的一些不確定性等重大經濟挑戰和逆風，預期隨著解除防控疫情限制後，今年的中國經濟在流動性及活動的回升下迎來反彈，而官方對優化疫情應對措施的提振和有效地加速增長政策，推動家庭對內需的信心，為經濟復甦注入動力，這將支撐辦公樓和零售業租賃活動的市場情緒。

在北京，有望零售市場在零疫情政策解除和出行更便捷下，迎來更好的經濟和消費復甦。與此同時，相信一旦疫情得到控制，零售市場將會恢復。為提高出租率及經常性收益，本保團將積極致力於調整租賃及營銷策略，包括裝修，降低租金或提供補貼，並改造品牌組合及租賃服務，同時制定具競爭力且有效的租賃策略，以吸引新的並保留現有零售商／租戶。

在上海，預計零疫情的放寬將增加對經濟和商業活動反彈的樂觀情緒和預期，從而提升本年度對辦公樓的租賃需求。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，連同提供裝修補貼和更靈活的租賃條款，以吸引新租戶並保留現有租戶，從而維持出租率和經常性收入。

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，繼續成為世界級尖端科創中心，企業家及打造高質量發展的先進技術的先鋒，並擔任領導及發展粵港澳大灣區的核心引擎。

與此同時，現時房地產市場主要受持續的限購、限融資政策、經濟不確定性和市場情緒疲軟挑戰，然而預期深圳房地產市場的前景在強勁經濟和人口基本面以及官方的支持性改革下，有望恢復經濟增長並保持樂觀。這將提升深圳市南山區東角頭新土地長遠及可持續發展價值。

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及稅務意見，並進一步爭取本集團在圳華及其資產的最佳利益。與此同時，本集團將繼續與有關各方合作，監察及促進土地置換進度以及就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可以在沒有進一步重大延遲及阻礙的情況下完成或相關土地合同的執行將發生。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(在清償所有相關負債後(包括稅項)後)將按照合營夥伴雙方權益比例分派。然而，圳華清算所涉及的事宜紛繁複雜，不但牽涉中國法院，也涉及許多不同政府機構。就此，概不能保證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。

中期股息

董事宣派截至二零二二年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣0.5仙(二零二一年十二月三十一日止六個月：港幣0.5仙)予於二零二三年四月六日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零二三年四月二十八日(星期五)寄予合資格股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零二三年四月三日(星期一)至二零二三年四月六日(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二零二三年三月三十一日(星期五)下午四時三十分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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。

企業管治

截至二零二二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。

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
趙少鴻

香港，二零二三年二月二十四日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事陳永裁博士(主席)、趙少鴻先生(行政總裁)、邱秀敏女士、黃正順先生、陳怡娜女士及TAN Irene Khao女士；以及獨立非執行董事莊劍青先生、GO Patrick Lim先生、NGU Angel先生及馬超德先生。