

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。

**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)

**截至二零二一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」)董事會之董事(「董事」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零二零年同期之比較數字。本集團截至二零二一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**

		截至十二月三十一日止六個月	
	附註	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	42,989	42,337
直接成本		<u>(13,088)</u>	<u>(12,730)</u>
毛利		29,901	29,607
其他收入、收益及虧損	4	11,926	19,384
投資物業公平值之增加(減少)	8	48,041	(84,669)
行政費用		(22,655)	(23,188)
銷售費用		(339)	(271)
融資成本		(920)	(985)
合營企業之虧損分攤		<u>(5,565)</u>	<u>(3,851)</u>
除稅前溢利(虧損)		60,389	(63,973)
稅項	5	<u>(11,271)</u>	<u>29,874</u>
本期溢利(虧損)		<u>49,118</u>	<u>(34,099)</u>

截至十二月三十一日止六個月  
二零二一年      二零二零年  
附註      港幣千元      港幣千元  
            (未經審核)      (未經審核)

其他全面收入

將會重新分類至損益之項目：

合營企業之其他全面收入分攤  
換算海外業務產生之匯兌差額

**1,560**      6,855  
**38,103**      165,360

本期全面收入總額

**88,781**      138,116

本期溢利(虧損)應佔：

本公司擁有人  
非控股權益

**48,534**      (34,086)  
**584**      (13)

**49,118**      (34,099)

全面收入總額應佔：

本公司擁有人  
非控股權益

**87,425**      134,950  
**1,356**      3,166

**88,781**      138,116

每股盈利(虧損)(港幣：仙)

基本

7

**20.42**      (14.34)

## 簡明綜合財務狀況表

		於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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		2,185	2,402
使用權資產		4,585	5,651
投資物業	8	2,162,708	2,074,921
合營企業權益	9	87,826	91,831
合營企業欠款	9	253,279	242,129
其他資產		1,467	1,441
		<u>2,512,050</u>	<u>2,418,375</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款及預付款	10	13,734	12,302
非控股股東欠款		935	919
銀行抵押存款		28,398	28,362
銀行定期存款		85,067	101,558
銀行結餘及現金		239,661	209,614
		<u>367,795</u>	<u>352,755</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	11	57,230	51,641
租賃負債		2,525	2,283
應付稅項		97,793	96,706
銀行貸款—須於一年內償還		3,831	3,834
		<u>161,379</u>	<u>154,464</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>206,416</u>	<u>198,291</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,718,466</u>	<u>2,616,666</u>

	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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>2,014,046</u>	<u>1,928,998</u>
本公司擁有人應佔權益	2,251,750	2,166,702
非控股權益	<u>44,621</u>	<u>43,265</u>
總權益	<u>2,296,371</u>	<u>2,209,967</u>
非流動負債		
租賃負債	2,134	3,506
銀行貸款—須於一年後償還	89,918	91,833
遞延稅項負債	314,423	299,809
已收長期租賃按金	<u>15,620</u>	<u>11,551</u>
	<u>422,095</u>	<u>406,699</u>
	<u>2,718,466</u>	<u>2,616,666</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。

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，編製截至二零二一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二零二一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，已首次應用以下由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，自二零二一年七月一日或之後開始的年度期間強制生效：

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  
(二零二一年六月三十日之後)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則  
第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

利率基準改革—第二階段

於本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。

## 2.1 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)「利率基準改革—第二階段」之影響及會計政策

### 2.1.1 會計政策

#### 金融工具

##### 因利率基準改革而導致釐定合約現金流基準之變動

就因利率基準改革而導致釐定金融資產或金融負債(採用攤銷成本計量)之合約現金流基準之變動而言，本集團採用可行權宜方法，以更新實際利率計及該等變動。此實際利率之變動正常而言對相關金融資產或金融負債之賬面值並無顯著影響。

僅當符合下述兩個條件時，釐定合約現金流之基準須因應利率基準改革而變動：

- 該變動是利率基準改革之直接後果；及
- 釐定合同現金流量之新基礎在經濟上等同於先前基準(即緊接變動前之基準)。

### 2.1.2 過渡及影響之概要

於二零二一年七月一日，本集團擁有賬面值為港幣95,667,000元的銀行借款，其利率與將會或可能會受到利率基準改革影響的港幣香港銀行同業拆息掛鈎。

本集團擬就按攤銷成本計量的銀行借貸因利率基準改革而導致之合約現金流之變動採用可行權宜方法。因於中期期間有關銀行借貸的合約概無過渡至相關替代費率，故該等修訂本對簡明綜合財務賬項並無影響。採用該等修訂本的影響(如有)，包括額外披露，將反映於本集團截至二零二二年六月三十日止年度之綜合財務賬項。

### 3. 收入及分類資料

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，為了分配資源及評估分類表現，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、購物商場及停車場。

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1,452,000元(二零二零年：港幣1,975,000元)，其餘金額為固定租金。

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		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	<u>16,477</u>	13,165	<u>26,512</u>	29,172	<u>42,989</u>	<u>42,337</u>
分類業績	<u>17,838</u>	<u>(5,505)</u>	<u>59,837</u>	<u>(47,651)</u>	<u>77,675</u>	<u>(53,156)</u>
未分配其他收入、收益及虧損					<u>11,446</u>	16,152
未分配公司支出					<u>(22,247)</u>	(22,133)
融資成本					<u>(920)</u>	(985)
合營企業之虧損分攤					<u>(5,565)</u>	<u>(3,851)</u>
除稅前溢利(虧損)					<u>60,389</u>	<u>(63,973)</u>

經營分類之會計政策與本集團的會計政策相同。分類業績指各分類之溢利(虧損)，而並無分配中央行政成本、若干其他收入、收益及虧損(主要包括兌換收益淨額、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。

#### 4. 其他收入、收益及虧損

截至十二月三十一日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
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	3,072	2,499
兌換收益淨額	1,238	5,995
合營企業欠款之假計利息收入	6,911	6,932
政府補助	-	516

#### 5. 稅項

截至十二月三十一日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
港幣千元 港幣千元  
(未經審核) (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	2,059	2,204
遞延稅項支出(回撥)	9,212	(32,078)
	<u>11,271</u>	<u>(29,874)</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，截至二零二一年六月三十日止年度的末期股息每股港幣1仙(二零二零年：截至二零二零年六月三十日止年度無股息)已宣派予本公司擁有人。

於本中期期末後，本公司董事已決定中期股息每股港幣0.5仙，合共港幣1,189,000元(二零二零年：港幣2,377,000元)予於二零二二年四月八日名列於本公司股東名冊之本公司擁有人。



## 7. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	截至十二月三十一日止六個月 二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
--	--	-------------------------

### 盈利(虧損)

用作計算每股基本盈利(虧損)的盈利(虧損)  
(本公司擁有人期內應佔溢利(虧損))

	<u>48,534</u>	<u>(34,086)</u>
--	---------------	-----------------

	截至十二月三十一日止六個月 二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
--	----------------------------------	-----------------

### 股份數目

用作計算每股基本盈利(虧損)之  
普通股加權平均數目

	<u>237,703,681</u>	<u>237,703,681</u>
--	--------------------	--------------------

由於截至二零二一年及二零二零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(虧損)並無呈列。

## 8. 投資物業

港幣千元

### 公平值

於二零二一年七月一日(經審核)	2,074,921
新增	2,494
兌換調整	37,252
投資物業公平值之增加	<u>48,041</u>

於二零二一年十二月三十一日(未經審核)	<u>2,162,708</u>
---------------------	------------------

於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，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並參考市場之合適可供比較銷售交易而作出，於適當情況下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溢利淨額港幣48,041,000元(二零二零年十二月三十一日止六個月：公平值減少而帶來之虧損淨額港幣84,669,000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2,494,000元，作為新增投資物業(二零二零年十二月三十一日止六個月：無)。

## 9. 合營企業權益／合營企業欠款

	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	206,179	206,179
收購後虧損及儲備的分攤	(118,353)	(114,348)
	<u>87,826</u>	<u>91,831</u>
合營企業欠款	<u>253,279</u>	<u>242,129</u>

### 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，故直至二零二一年十二月三十一日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二一年六月三十日：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。

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%(二零二一年六月三十日：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二零二一年十二月三十一日分別為港幣87,826,000元及港幣253,279,000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全數收回。

於二零二一年十二月三十一日及二零二一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4,934,000元(二零二一年六月三十日：港幣4,977,000元)扣減信貸虧損撥備港幣1,905,000元(二零二一年六月三十日：港幣1,942,000元)之賬齡分析如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至30日內	2,865	2,817
31日至60日內	113	118
61日至90日內	-	63
90日以上	51	37
	<b>3,029</b>	<b>3,035</b>

於二零二一年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣232,000元(二零二一年六月三十日：港幣293,000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

於二零二一年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣4,313,000元(二零二一年六月三十日：港幣2,794,000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：

	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0日至60日內	3,403	2,246
61日至90日內	24	-
90日以上	886	548
	<u>4,313</u>	<u>2,794</u>

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣10,820,000元(二零二一年六月三十日：港幣17,132,000元)，預收款項港幣6,587,000元(二零二一年六月三十日：港幣5,336,000元)及其他應付稅款港幣6,886,000元(二零二一年六月三十日：港幣6,813,000元)。

## 業績回顧

截至二零二一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42,989,000元(二零二零年：港幣42,337,000元)，而毛利為港幣29,901,000元(二零二零年：港幣29,607,000元)，相比去年同期，顯示分別微升約2%及1%。此業績主要源自有關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，而毛利率則約為70%(二零二零年：70%)。

於回顧期內，本集團計入其他收入為港幣11,926,000元(二零二零年：港幣19,384,000元)，主要源自假計及銀行利息收入總額為港幣9,983,000元(二零二零年：港幣9,431,000元)以及由於在期內人民幣換算港幣(「港幣」)輕微升值所致，淨兌換溢利為港幣1,238,000元(二零二零年：港幣5,995,000元)。此外，在附近的基礎設施優化和市場氣氛改善下，本集團已確認於期內其投資物業公平值合共增加港幣48,041,000元(二零二零年：合共減少港幣84,669,000元)。

經考慮於期內投資物業公平值的增加以及相關遞延稅項的影響，本公司股東本期應佔溢利為港幣48,534,000元(二零二零年：虧損港幣34,086,000元)，而每股基本溢利為港幣0.2042元(二零二零年：基本虧損港幣0.1434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則升值1.7%(二零二零年：7.9%)，其他全面收入為港幣39,663,000元(二零二零年：港幣172,215,000元)，而本公司股東應佔總全面收入為港幣87,425,000元(二零二零年：港幣134,950,000元)。

## 業務回顧

於回顧期內，本集團整體收入(收入以人民幣結算)及業績主要源自其於中國大陸投資物業所產生之租賃經營分類。隨著其周邊基礎設施的優化，及由於在中國國內有效遏制2019冠狀病毒疫情下，營商環境穩定，租賃氣氛向好，故公平值升值方面相比去年同期表現有所改善。

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35,499,000元(二零二零年：人民幣36,852,000元)，與去年同期相比，顯示下調約4%。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣42,989,000元(二零二零年：港幣42,337,000元)，佔本集團於期內全部(二零二零年：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，在周邊基礎設施優化及市場氣氛向好下，增加總額為人民幣39,671,000元或換算為港幣48,041,000元(二零二零年：減少人民幣73,700,000元或換算為港幣84,669,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣64,141,000元(二零二零年：虧損人民幣46,270,000元)，換算溢利為港幣77,675,000元(二零二零年：虧損港幣53,156,000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24,471,000元(二零二零年：人民幣27,430,000元)，相比去年同期，下調約11%。

在北京，本集團位於朝陽區，建立悠久之社區購物商場於期內租金收入上升，而平均佔用率約79%(二零二零年：78%)。此外，此物業租賃分類於期內之租金收入合計為人民幣13,606,000元(二零二零年：人民幣11,460,000元)，相比去年同期，顯示約19%升幅。此租金收入換算為港幣16,477,000元(二零二零年：港幣13,165,000元)，佔本集團總收入38%(二零二零年：31%)。租金收入上升主要是由於消費者信心隨著疫情迅速得到控制而消費逐步回升。與此同時，此等投資物業公平值輕微上升合共為人民幣6,730,000元(二零二零年：貶值人民幣13,700,000元)，換算為港幣8,150,000元(二零二零年：貶值港幣15,739,000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，該分類業績錄得溢利為港幣17,838,000元(二零二零年：虧損港幣5,505,000元)。

在上海，本集團位處於浦東小陸家嘴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80%(二零二零年：77%)，而租金收入合計為人民幣21,893,000元(二零二零年：人民幣25,392,000元)，相比去年同期，顯示約14%跌幅。此租金收入換算為港幣26,512,000元(二零二零年：港幣29,172,000元)，於期內佔本集團總收入62%(二零二零年：69%)。租金收入下降是由於寫字樓租賃面對激烈競爭，以及主要租戶在受大量供應湧入(尤其是在分散地區)下而搬遷。於期內，隨著新地鐵線和地鐵站的開通，以及周邊基礎設施優化，裕景國際商務廣場的優越位置得到進一步提升。因此，此等投資物業公平值升值總額為人民幣32,941,000元(二零二零年：貶值人民幣60,000,000元)，換算為港幣39,892,000元(二零二零年：貶值港幣68,930,000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溢利為港幣59,837,000元(二零二零年：虧損港幣47,651,000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，並由廣東省深圳市中級人民法院(「法院」)監管及中國法院委任之清算組(「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強制清算程序。與此同時，本集團正積極與清算組、相關政府機構及中方合資夥伴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訂立之正式土地置換協議(「該協議書」)，共同致力於強制清算、重新分區、填海及根據雙方先前簽訂該協議書的現有土地置換(「土地置換」)尚未解決事項。於期內，圳華已與規劃管理局簽訂該協議書的補充協議，以達成包括但不限於土地置換填海問題及費用等尚未解決的事項，以換取與圳華簽訂新土地的土地使用權出讓協議。

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，惟須遵守其中規定的條款及條件。

於期內，本集團一直與有關各方密切合作，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。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。

誠如去年年報所披露，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」），但須解決（其中包括）任何圳華與前租戶或任何第三方根據中國相關適用法律、法規和規則由此產生的經濟糾紛。於二零二一年五月，前租客向法院提呈行政訴訟，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。在期內，該行政訴訟隨後被前租戶作為原告依據相關行政訴訟法細分為若干單獨的新行政訴訟，圳華於每項被列為第三人。要求賠償的理由未變。經清算組及本集團中國法律顧問告知，圳華就行政訴訟中的訴訟請求缺乏事實和法律依據對其進行抗辯。清算組與本集團及圳華的中方合資夥伴將密切監察行政程序的發展，並在必要時根據其中國法律顧問的意見採取適當行動。

誠如在二零二二年一月十九日之進一步公告，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二零二二年七月。

## 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。於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣1,841,031,000元（二零二一年六月三十日：人民幣1,802,869,000元），而每股資產淨值為人民幣7.75元（二零二一年六月三十日：人民幣7.58元），換算為港幣2,251,750,000元（二零二一年六月三十日：港幣2,166,702,000元），而每股資產淨值為港幣9.47元（二零二一年六月三十日：港幣9.12元）。本集團之銀行借貸總額合共為約港幣93,749,000元（二零二一年六月三十日：港幣95,667,000元），均為港幣有抵押及以浮動利率計息而須於兩年內償還。於二零二一年十二月三十一日，本集團負債比率為4.2%（二零二一年六月三十日：4.4%），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1,238,000元（二零二零年十二月三十一日止六個月：港幣5,995,000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39,663,000元（二零二零年十二月三十一日止六個月：港幣172,215,000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。於二零二一年十二月三十一日，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324,728,000元(二零二一年六月三十日：港幣311,172,000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(二零二一年六月三十日：港幣11,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計息。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為港幣206,416,000元(二零二一年六月三十日：港幣198,291,000元)，而流動比率為2.28(於二零二一年六月三十日：2.28)。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

於二零二一年十二月三十一日，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861,057,000元(二零二一年六月三十日：港幣805,211,000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28,398,000元(二零二一年六月三十日：港幣28,362,000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。於二零二一年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣39,000元(二零二一年六月三十日：港幣71,000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

展望未來，中國的經濟增長將面臨，涉及有關於在中國大陸2019冠狀病毒疫情零星的爆發及其嚴格遏制、房地產市場下調趨勢、打擊債務和融資以及全球經濟下行風險的挑戰。然而，相信中國將採取與財政、貨幣、經濟和社會相關的權宜官方措施，利用其龐大的國內市場和上升的城市化率，在低碳經濟下聚焦於強勁的內需、數碼化創新和基礎建設的發展以提高對消費和服務的依賴，這將支撐辦公樓和零售業的租賃活動。

在北京，預期二零二二年冬奧會將為冬季主題活動和消費帶動白色經濟和零售推動力。另一方面，官方對課外培訓中心和機構的雙減政策將抑制本集團商場的租賃租金和佔用率。為維穩租戶、保持佔用率及經常性收入，本集團將致力積極調整租賃及營銷市場策略，改造品牌組合及優化租賃服務，並採用具競爭力和有效的租賃策略以吸引新零售客戶／租戶並保留現有零售客戶／租戶。

在上海，隨著新商圈的發展和分散區域的供應湧入，預計核心商務區對辦公樓空間的淨需求，將持續面臨激烈競爭，對於陸家嘴的辦公樓租金收入、整體佔用率和租金增長構成壓力。儘管如此，相信在期內鄰近裕景國際商務廣場新建地鐵線及地鐵站的開通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，從而提高我們的租金水平和出租率。

深圳大都會作為先行示範區及高端科技樞紐，最近公佈了遍及金融、數據、交通、醫藥與健康、教育和文化等方面的更大經濟自主權改革，預期在官方政策的支持下，有望進一步發展成為科創、創業家及先進的技術中心，打造高質量發展，並擔任發展粵港澳大灣區的核心引擎。與此同時，深圳市政府出台一系列樓市調控政策，緩和市場氣氛，讓樓市平穩運行、健康發展的長效機制。整體而言，在強勁的經濟和人口基礎的支持下，預計深圳房地產市場的前景將保持樂觀。這些將會提高位處於深圳南山區東角頭新土地的可持續發展價值。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。

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(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

董事宣派截至二零二一年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣0.5仙(二零二零年：港幣1仙)予於二零二二年四月八日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零二二年四月二十九日(星期五)寄予合資格股東。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零二二年四月六日(星期三)至二零二二年四月八日(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二零二二年四月四日(星期一)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。

## 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

截至二零二一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F.2.2條(以前為第E.1.2條)。於二零二一年十二月十七日舉行的本公司股東週年大會(「股東大會」)，董事會主席由於新型冠狀病毒疫情的旅遊限制未能出席股東大會。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。

承董事會命  
達力集團有限公司  
行政總裁  
趙少鴻

香港，二零二二年二月二十五日

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)、TAN Carmen K.女士、黃正順先生、TAN Vivienne Khao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。