*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)**

# 截至二零二四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**」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至二零二四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零二三年同期之比較數字。本集團截至二零二四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 | |
|---|---|---|---|
| | | **二零二四年** | 二零二三年 |
| | *附註* | ***港幣千元*** | *港幣千元* |
| | | **(未經審核)** | (未經審核) |
| **收入** | *3* | **33,784** | 38,307 |
| 直接成本 | | **(11,588)** | (13,393) |
| **毛利** | | **22,196** | 24,914 |
| 其他收入、收益及虧損 | *4* | **4,503** | (24) |
| 投資物業公平值之減少 | *8* | **(64,162)** | (13,338) |
| 行政費用 | | **(16,006)** | (31,679) |
| 融資成本 | | **(149)** | (22) |
| 合營企業之溢利分攤 | | **–** | 12,635,773 |
| **除稅前(虧損)溢利** | | **(53,618)** | 12,615,624 |
| **所得稅(扣減)計入** | *5* | | |
| —現時稅項 | | **(1,988)** | (2,380) |
| —遞延稅項 | | **13,457** | (7,247,310) |
| | | **11,469** | (7,249,690) |
| **本期(虧損)溢利** | | **(42,149)** | 5,365,934 |

| | 附註 | 截至十二月三十一日止六個月<br>二零二四年<br>*港幣千元*<br>(未經審核) | 二零二三年<br>*港幣千元*<br>(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兑差額 | | **(106,986)** | 71,638 |
| **本期全面(支出)收入總額** | | **(149,135)** | 5,437,572 |
| **本期(虧損)溢利應佔:** | | | |
| 本公司擁有人 | | **(42,182)** | 5,365,693 |
| 非控股權益 | | **33** | 241 |
| | | **(42,149)** | 5,365,934 |
| **全面(支出)收入總額應佔:** | | | |
| 本公司擁有人 | | **(148,591)** | 5,436,647 |
| 非控股權益 | | **(544)** | 925 |
| | | **(149,135)** | 5,437,572 |
| **每股(虧損)盈利***(港幣:仙)* | *7* | | |
| 基本 | | **(17.75)** | 2,257.30 |

## 簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 於二零二四年十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 於二零二四年六月三十日 港幣千元 (經審核) |
|---|---|---|---|
| **非流動資產** | | | |
| 物業、機器及設備 | | **1,177** | 1,431 |
| 使用權資產 | | **4,232** | 5,409 |
| 投資物業 | *8* | **1,748,590** | 1,838,227 |
| 其他資產 | | **990** | 1,189 |
| | | **1,754,989** | 1,846,256 |
| **流動資產** | | | |
| 發展中物業 | *10* | **12,613,408** | 12,797,147 |
| 貿易及其他應收賬款及預付款 | *11* | **15,796** | 15,576 |
| 非控股股東欠款 | | **826** | 838 |
| 銀行定期存款 | | **190,914** | 282,909 |
| 銀行結餘及現金 | | **232,839** | 139,429 |
| | | **13,053,783** | 13,235,899 |
| **流動負債** | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | *12* | **89,493** | 87,438 |
| 租賃負債 | | **2,259** | 2,194 |
| 應付稅項 | | **88,415** | 88,828 |
| | | **180,167** | 178,460 |
| **流動資產淨值** | | **12,873,616** | 13,057,439 |
| **資產總值減流動負債** | | **14,628,605** | 14,903,695 |

| | **於二零二四年十二月三十一日** | 於二零二四年六月三十日 |
|---|---|---|
| | ***港幣千元*** | *港幣千元* |
| | **(未經審核)** | (經審核) |
| **資本及儲備** | | |
| 股本 | **237,704** | 237,704 |
| 儲備 | **6,967,221** | 7,117,001 |
| **本公司擁有人應佔權益** | **7,204,925** | 7,354,705 |
| **非控股權益** | **39,395** | 39,939 |
| **總權益** | **7,244,320** | 7,394,644 |
| **非流動負債** | | |
| 遞延稅項負債 | **7,375,331** | 7,496,793 |
| 已收長期租賃按金 | **6,646** | 8,805 |
| 租賃負債 | **2,308** | 3,453 |
| | **7,384,285** | 7,509,051 |
| | **14,628,605** | 14,903,695 |

*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D2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。

編製截至二零二四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二零二四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，並於二零二四年七月一日開始之本集團年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則：

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 售後回租中的租賃負債 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 非流動負債的修訂契約 |
| 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本) | 供應商融資安排 |

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(「**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。

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 | | | |
| | 截至十二月三十一日止六個月(未經審核) | | | | | | | |
| | **二零二四年** | 二零二三年 | **二零二四年** | 二零二三年 | **二零二四年** | 二零二三年 | **二零二四年** | 二零二三年 |
| | ***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* |
| **分類收入** | | | | | | | | |
| **收入** | | | | | | | | |
| 對外銷售 | **14,103** | 14,874 | **19,681** | 23,433 | **–** | – | **33,784** | 38,307 |
| **分類業績** | **(5,517)** | 5,048 | **(36,600)** | 6,309 | **(788)** | (256) | **(42,905)** | 11,101 |
| 未分配其他收入、收益及虧損 | | | | | | | **4,534** | (402) |
| 未分配公司支出 | | | | | | | **(15,098)** | (30,826) |
| 融資成本 | | | | | | | **(149)** | (22) |
| 合營企業之溢利分攤 | | | | | | | **–** | 12,635,773 |
| 除稅前(虧損)溢利 | | | | | | | **(53,618)** | 12,615,624 |

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、若干其他收入、收益及虧損(主要包括兑換收益淨額、銀行利息收入、合營企業欠款之假計利息收入撥回及其他)、融資成本及合營企業之溢利分攤。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。

由於沒有單獨的財務資料可提供，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 | |
|---|---|---|
| | **二零二四年** | 二零二三年 |
| | ***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 | **4,074** | 2,490 |
| 兑換收益淨額 | **236** | 4,097 |
| 合營企業欠款之假計利息收入撥回 | **–** | (7,188) |

## 5. 所得稅扣除(計入)

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零二四年** | 二零二三年 |
| | ***港幣千元*** | *港幣千元* |
| | **(未經審核)** | (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 | **1,988** | 2,380 |
| 遞延稅項(計入)扣除 | **(13,457)** | 7,247,310 |
| | **(11,469)** | 7,249,690 |

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%。

## 6. 股息

於本中期期間，截至二零二四年六月三十日止年度的末期股息每股港幣0.5仙(二零二三年：截至二零二三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0.5仙，合共港幣1,189,000元(二零二三年：港幣1,189,000元)予於二零二五年四月三日名列於本公司股東名冊之本公司擁有人。

## 7. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(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 | |
|---|---|---|
| | **二零二四年** | 二零二三年 |
| | ***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(虧損)盈利的(虧損)盈利(本公司擁有人期內應佔(虧損)溢利) | **(42,182)** | 5,365,693 |

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零二四年** | 二零二三年 |
| | **(未經審核)** | (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** | 237,703,681 |

由於截至二零二四年及二零二三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)盈利並無呈列。

## 8. 投資物業

| | *港幣千元* |
|---|---|
| **公平值** | |
| 於二零二四年七月一日(經審核) | 1,838,227 |
| 新增 | 323 |
| 兌換調整 | (25,798) |
| 投資物業公平值之減少 | (64,162) |
| **於二零二四年十二月三十一日(未經審核)** | **1,748,590** |

於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，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64,162,000元(二零二三年十二月三十一日止六個月：港幣13,338,000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323,000元，作為新增投資物業(二零二三年十二月三十一日止六個月：港幣1,360,000元)。

## 9. 合營企業權益／合營企業欠款

| | **於二零二四年十二月三十一日** *港幣千元* **(未經審核)** | 於二零二四年六月三十日 *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) |
| | **–** | – |

*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(「**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。

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。

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%，與圳華的出資總額一致。

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合營夥伴的一致同意，故直至二零二四年十二月三十一日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二四年六月三十日：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，並於過往年度曾經廣東省深圳市中級人民法院(「**法院**」)提呈清算圳華之申請。法院於過往年度曾接納清算圳華(「**強制清算**」)之申請及於中國委任一間律師事務所作為圳華的清算組。

於二零二三年四月十四日，本集團與(其中包括)合營夥伴訂立諒解備忘錄(「**備忘錄**」)，並原則上同意圳華與深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「**規劃管理局**」)進行土地置換(「**土地置換**」)，將新土地劃分為兩塊土地，分別分配給本集團及合營夥伴(「**土地分配**」)，此須經規劃管理局批准並符合相關法律、法規及程序，本集團應收圳華欠款的還款安排及撤回強制清算(「**強制清算撤回**」)，以本集團與合營夥伴在共同及自願的基礎上完成土地置換及土地分配而無需經法院程序。此外，雙方同意若土地置換及土地分配未能依約定執行或完成，圳華將重新進行強制清算。根據備忘錄及於其後，強制清算已於二零二三年五月四日獲得法院批准並下令撤回，誠如本公司於二零二三年五月九日的公告。

誠如本公司於二零二三年十二月二十日公告，Dynamic (B.V.I.) Limited達力有限公司(「**達力公司**」，圳華股東及本公司全資附屬公司)與規劃管理局於二零二三年十二月十四日簽訂了深圳市國有建設用地使用權出讓合同(「**集團土地出讓合同**」)，其中，規劃管理局同意出讓K709-0003號地塊(「**集團分配土地**」)予達力公司，同時，合營夥伴亦與規劃管理局簽訂深圳市國有建設用地使用權出讓合同，同意出讓K709-0004號地塊(「**合營夥伴分配土地**」)予合營夥伴。規劃管理局、達力公司與深圳市達力房地產開發有限公司(「**深圳達力房地產**」，本公司根據中國法律成立之全資附屬公司)於二零二三年十二月十五日簽訂集團土地出讓合同補充協議書，據此，規劃管理局同意將集團分配土地的土地使用權由達力公司變更至深圳達力房地產。

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強制清算過程中及強制清算撤回後，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。

於二零二四年十二月三十一日及二零二四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，圳華終止其經營及進行清算。於二零二三年五月四日，法院批准及下令撤回清算。

## 10. 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(K709-0003)的土地使用權，土地使用權自二零零八年六月五日起為期最長70年。

## 11. 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4,237,000元(二零二四年六月三十日：港幣4,771,000元)扣減信貸虧損撥備港幣2,329,000元(二零二四年六月三十日：港幣2,124,000元)之賬齡分析如下：

| | **於二零二四年十二月三十一日** *港幣千元* **(未經審核)** | 於二零二四年六月三十日 *港幣千元* (經審核) |
|---|---|---|
| 0日至30日內 | **1,682** | 2,244 |
| 31日至60日內 | **136** | 361 |
| 61日至90日內 | **90** | 42 |
| | **1,908** | 2,647 |

於二零二四年十二月三十一日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣552,000元(二零二四年六月三十日：港幣1,122,000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。

## 12. 貿易及其他應付賬款

於二零二四年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括貿易應付賬款港幣2,350,000元(二零二四年六月三十日：港幣1,114,000元)及有關前租戶搬遷之應付補償撥備款項港幣51,690,000元(二零二四年六月三十日：港幣51,834,000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：

| | **於二零二四年十二月三十一日** *港幣千元* **(未經審核)** | 於二零二四年六月三十日 *港幣千元* (經審核) |
|---|---|---|
| 0日至60日內 | **1,671** | 755 |
| 61日至90日內 | **251** | 93 |
| 90日以上 | **428** | 266 |
| | **2,350** | 1,114 |

## 業績回顧

截至二零二四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33,784,000元(二零二三年：港幣38,307,000元)，而毛利為港幣22,196,000元(二零二三年：港幣24,914,000元)，相比去年同期(「**上一期間**」)，顯示分別減少收入約12%及毛利約11%。而毛利率輕微上調約為66%(二零二三年：65%)。此業績主要由於本集團之中國大陸投資物業之租金收入(以人民幣(「**人民幣**」)結算)減少。

於本期間，本集團計入其他收入及收益為港幣4,503,000元(二零二三年：虧損港幣24,000元)，主要源自銀行利息收入為港幣4,074,000元(二零二三年：港幣2,490,000元)及淨兌換溢利為港幣236,000元(二零二三年：港幣4,097,000元)。假計利息撥回為零(二零二三年：港幣7,188,000元，為本集團在中國大陸之合營企業(「**合營企業**」)欠款之假計利息)。

此外，在市場氣氛低迷情況下，本集團已確認其投資物業公平值之減值金額合共為港幣64,162,000元(二零二三年：港幣13,338,000元)。而行政費用支出則減少至港幣16,006,000元(二零二三年：港幣31,679,000元)。

本集團並未在本期間錄得合營企業的任何利潤，相比上一期間則錄得溢利為港幣12,635,773,000元，主要源自初次確認合營企業分配予本集團的一塊土地的一次性公平值收益。

經考慮所有因素，包括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本期間應佔虧損為港幣42,182,000元(二零二三年：溢利港幣5,365,693,000元)，相當於每股基本虧損港幣0.1775元(二零二三年：每股溢利港幣22.57元)。兩期每股收益出現重大差異，主要由於上一期間上述合營企業分配給集團的一塊土地的一次性公平值收益及相關稅項影響所致，倘不計入上一期間該一次性公平值收益及相關稅項影響，本集團上一期間錄得每股基本虧損為港幣0.0592元。

此外，由於以人民幣為功能貨幣換算至港幣(「**港幣**」)為呈列貨幣之匯兌差額，於本期間人民幣換算港幣貶值約1.46%(二零二三年：升值1.71%)，其他全面支出合共港幣106,986,000元(二零二三年：其他全面收入港幣71,638,000元)，而本公司股東於應佔全面支出總額為港幣148,591,000元(二零二三年：全面收入總額港幣5,436,647,000元)。

## 業務回顧

於本期間，本集團之整體收入(以人民幣結算)源自物業租賃經營分類，主要來自其位於中國大陸的投資物業，而本集團經營分類業績則源自其中國大陸的投資物業的物業租賃及物業發展經營分類。由於房地產業市場情緒持續低迷，導致租金收入及投資物業的公平值下降，對本集團租賃經營分類的表現造成不利影響。

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30,933,000元(二零二三年：人民幣34,995,000元)，與上一期間相比，顯示租金收入下調約12%。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣33,784,000元(二零二三年：港幣38,307,000元)，佔本集團全部(二零二三年：全部)綜合收益收入。本集團之投資物業(包括(1)北京的購物商場、車位及若干其他物業以及(2)上海的辦公樓單元)之公平值，貶值為人民幣58,748,000元，相等於港幣64,162,000元(二零二三年：人民幣12,185,000元，相等於港幣13,338,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得虧損為人民幣38,563,000元，相等於港幣42,117,000元(二零二三年：溢利人民幣10,375,000元，相等於港幣11,357,000元)。

倘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20,185,000元，相等於港幣22,045,000元(二零二三年：人民幣22,560,000元，相等於港幣24,695,000元)。

### 北京

在北京，租金收入來自本集團在朝陽區完善的社區商場下跌，而全年平均出租率上升至約87%(二零二三年：85%)。租金收入為人民幣12,913,000元(二零二三年：人民幣13,588,000元)，相比上一期間，顯示約5%跌幅，換算為港幣14,103,000元(二零二三年：港幣14,874,000元)，並佔本集團總收入42%(二零二三年：39%)。租金收入減少主要因為消費及零售氣氛疲弱。該等投資物業公平值下調為人民幣11,734,000元，相等於港幣12,815,000元(二零二三年：人民幣2,283,000元，相等於港幣2,499,000元)，導致分類業績虧損為人民幣5,051,000元，相等於港幣5,517,000元(二零二三年：溢利為人民幣4,611,000元，相等於港幣5,048,000元)。

倘不計入該等投資物業公平值之變化及相關稅項影響，基本分類業績溢利顯示為人民幣6,682,000元，相等於港幣7,298,000元(二零二三年：人民幣6,894,000元，相等於港幣7,547,000元)。

**上海**

在上海，本集團名為「裕景國際商務廣場」的優質辦公樓(位處於浦東小陸家嘴的核心金融區)平均出租率下跌至約71%(二零二三年：86%)，而租金收入為人民幣18,020,000元(二零二三年：人民幣21,407,000元)，相比上一期間，代表約16%跌幅。該收入換算為港幣19,681,000元(二零二三年：港幣23,433,000元)，佔本集團總收入58%(二零二三年：61%)。租金收入下降的原因是租戶違約及在經濟低迷和對租賃需求疲軟下仍湧入新增辦公樓供應。該等投資物業公平值貶值為人民幣47,014,000元，相等於港幣51,347,000元(二零二三年：人民幣9,902,000元，相等於港幣10,839,000元)，導致分類業績錄得虧損為人民幣33,512,000元，相等於港幣36,600,000元(二零二三年：溢利人民幣5,763,000元，相等於港幣6,309,000元)。

倘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13,502,000元，相等於港幣14,747,000元(二零二三年：人民幣15,665,000元，相等於港幣17,148,000元)。

**深圳**

本集團目前正在開發由深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「**規劃管理局**」)於上一期間授予本集團一塊位於深圳市南山區東角頭的K709-0003土地(「**土地**」)。

土地地理位置優越，位於後海大道以東，蛇口新街以南，望海路以北及後海濱路以西，並佔地面積約65,000平方米可作為多用途發展，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)。

本集團已啟動開發該土地，並一直與各相關政府部門及有關方就不同的開發方案和土地總體規劃密切合作，結合該地區及鄰近歌劇院優化為文化休閒設施的基礎設施(其中包括地鐵線路和車站的開發)。

至於名為深圳圳華港灣企業有限公司(「**圳華**」)，本公司持有49%股權權益而其經營期於二零一四年屆滿)的合營企業，本集團及合營夥伴(「**合營夥伴**」)經廣東省深圳市中級人民法院(「**中國法院**」)撤回強制清算後，繼續進行清算。並將一塊位於深圳市南山區東角頭的土地權益(「**前土地**」)交還給規劃管理局，而換取其中一塊授予給本集團的土地。在此土地置換完成後，圳華的主要資產已被置換，而圳華不再擁有重大資產。

應佔合營夥伴溢利為零(二零二三年：人民幣11,543,284,000元(相等於港幣12,635,773,000元)，主要由於初次確認合營夥伴分配予本集團的一塊土地的一次性公平值收益)。

同時，如先前披露，一名前租戶作為原告，並加入圳華作為第三人，就法院先前就其將相關政府部門(「**政府部門**」)作為被告提起有關前土地的四個行政訴訟案件的一審裁判提起上訴(「**上訴**」)。反對政府部門與圳華於二零二一年簽訂的搬遷補償協議內(「**搬遷補償協議**」)，對前土地上的建築物、裝置和設備進行拆除、搬遷和補償並要求索賠。於期內，法院駁回三個上訴案件中的全部上訴請求，維持原裁判；對餘下一個上訴案件，法院修改其中原判第二項判決，責令政府部門重新處理前租戶的補償請求，其他維持原判。本集團及合營夥伴正密切注意行政訴訟的進展，並根據其中國法律顧問的建議，於必要時將採取適當行動。

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，本集團與合營夥伴經仲裁後於二零一零年作出仲裁裁決，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所帶來的利潤。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)，以就歷史爭議爭取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。於二零二四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣6,672,049,000元(二零二四年六月三十日：人民幣6,712,492,000元)，而每股資產淨值為人民幣28.07元(二零二四年六月三十日：人民幣28.24元)，換算為港幣7,204,925,000元(二零二四年六月三十日：港幣7,354,705,000元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行借貸總額仍為零(二零二四年六月三十日：零)，導致本集團負債比率為零(二零二四年六月三十日：零)。於本期間內，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收益港幣236,000元(二零二三年十二月三十一日止六個月：港幣4,097,000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106,986,000元(二零二三年十二月三十一日止六個月：其他全面收入港幣71,638,000元)。於本期間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

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。於二零二四年十二月三十一日，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423,753,000元(二零二四年六月三十日：港幣422,338,000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(二零二四年六月三十日：港幣1,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計息。於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為港幣12,873,616,000元(二零二四年六月三十日：港幣13,057,439,000元)，而流動比率為72.45(二零二四年六月三十日：74.17)。本集團於二零二四年十二月三十一日，資本支出約人民幣6,747,000元。同時，土地發展中物業的預計開發成本會相當可觀(視乎發展規劃及歷史糾紛的仲裁及／或訴訟的正面結果而定)，並將由內部資源、銀行融資及其他適用方式提供資金(視情況而定)。

### 資產抵押及或然負債

於二零二四年十二月三十一日，由於本集團無(二零二四年六月三十日：無)借貸，因此並無抵押任何資產。

## 展望

展望未來，儘管面臨房地產行業持續低迷、國內消費和商業信心疲軟、地緣政治和徵收關稅等挑戰，中國經濟出現復甦跡象。相信在一系列持續刺激政策以及財政、貨幣寬鬆措施的帶動下，房地產市場將趨穩並振興消費，中國經濟將維持高品質平穩成長。這些因素將刺激國內需求和消費情緒以及商業活動，從而促進零售和辦公樓行業的租賃活動。

在北京，預期零售市場在消費場景的提升和支持政策加速消費者支出下，將趨於穩定。為維持出租率及經常性收入，本集團將致力於改善租賃及行銷策略，加強品牌組合及優化租賃服務，為當地居民提供多樣化及便利的優質購物體驗，同時採取有競爭力及有效的租賃策略來吸引新零售商／租戶及留住現有零售商／租戶。

在上海，在新增辦公室空間持續湧入，連同需求疲軟及經濟不景氣下，辦公室市場的租金和入住率仍面臨壓力。本集團將持續實施具競爭力及有效的租賃策略，提供裝修補貼、增值服務及增加更靈活的租賃條款，以吸引新租戶及留住現有租戶，從而維持入住率及經常性收入。

深圳大都會作為先行示範區和高端科技樞紐，在近期利好政策和交通網絡拓展的推動下，經濟活力蓬勃，定位為國際貿易、創新、消費中心及高度宜居城市，可望維持多元化成長和高品質發展。這將強化其在粵港澳大灣區發展的核心樞紐作用。

此外，深圳房地產市場的復甦勢頭預計將有所增強，在一系列官方支持政策推出以應對房地產市場的長期低迷之後，近期土地拍賣價格創下歷史新高，且銷售量激增，反映房地產市場的信心有所增強。這將提升位於深圳市南山區東角頭土地的發展價值。

而本集團將繼續運用該土地的城市及總體規劃以及鄰近的歌劇院和基礎建設項目發揮協同效應。同時，預計本集團未來就開發該土地將承擔大量建設及開發成本。此外，本集團將繼續尋求中國法律意見，並就歷史爭議中涉及圳華及其資產進一步爭取集團的最佳利益。

## 中期股息

董事宣派截至二零二四年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣0.5仙(二零二三年十二月三十一日止六個月：港幣0.5仙)予於二零二五年四月三日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零二五年四月二十五日(星期五)寄予合資格股東。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零二五年三月三十一日(星期一)至二零二五年四月三日(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二零二五年三月二十八日(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

截至二零二四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，二零二五年二月二十八日

*於本公告日期，本公司董事會包括執行董事陳永栽博士(主席)、趙少鴻先生(行政總裁)、邱秀敏女士、黃正順先生、陳怡娜女士及陳怡珊女士；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。*