

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。



截至二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一九年同期之比較數字。本集團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	8	(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		(3,851)	(4,721)
除稅前虧損		(63,973)	(14,009)
稅項	5	29,874	21,624
本期(虧損)溢利		(34,099)	7,615

	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)
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	<u>172,215</u>	<u>(40,017)</u>
本期全面收入(支出)總額	<u>138,116</u>	<u>(32,402)</u>
本期(虧損)溢利應佔：		
本公司擁有人	(34,086)	7,377
非控股權益	<u>(13)</u>	<u>238</u>
	<u>(34,099)</u>	<u>7,615</u>
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	<u>3,166</u>	<u>(432)</u>
	<u>138,116</u>	<u>(32,402)</u>
每股(虧損)盈利(港幣：仙)		
基本	7 <u>(14.34)</u>	<u>3.14</u>
攤薄	<u>(14.34)</u>	<u>3.10</u>

簡明綜合財務狀況表

		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	8	1,986,122	1,910,689
合營企業權益	9	81,922	78,918
合營企業欠款	9	245,849	220,448
其他資產		1,425	1,313
		<u>2,323,918</u>	<u>2,214,415</u>
流動資產			
貸款應收賬款		-	-
貿易及其他應收賬款及預付款	10	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
		<u>336,988</u>	<u>308,817</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	11	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
		<u>147,989</u>	<u>139,767</u>
流動資產淨值		<u>188,999</u>	<u>169,050</u>
資產總值減流動負債		<u>2,512,917</u>	<u>2,383,465</u>

	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	237,704	237,704
儲備	<u>1,885,275</u>	<u>1,750,325</u>
本公司擁有人應佔權益	2,122,979	1,988,029
非控股權益	<u>40,453</u>	<u>37,287</u>
總權益	<u>2,163,432</u>	<u>2,025,316</u>
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	<u>9,422</u>	<u>9,078</u>
	<u>349,485</u>	<u>358,149</u>
	<u>2,512,917</u>	<u>2,383,465</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，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。

本集團新應用的會計政策

本集團已應用以下於本中期期間與本集團相關的會計政策。

政府補助

政府補助不予確認，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。

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	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)							
分類收入								
收入								
對外銷售	<u>13,165</u>	<u>17,903</u>	<u>29,172</u>	<u>30,879</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,337</u>	<u>48,782</u>
分類業績	<u>(5,505)</u>	<u>2,822</u>	<u>(47,651)</u>	<u>(2,462)</u>	<u>-</u>	<u>(92)</u>	<u>(53,156)</u>	<u>268</u>
未分配其他收入							<u>16,152</u>	<u>6,710</u>
未分配公司支出							<u>(22,133)</u>	<u>(14,228)</u>
融資成本							<u>(985)</u>	<u>(2,038)</u>
合營企業之虧損分攤							<u>(3,851)</u>	<u>(4,721)</u>
除稅前虧損							<u>(63,973)</u>	<u>(14,009)</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(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 二零一九年
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	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	-

5. 稅項

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)

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)
	<u>(29,874)</u>	<u>(21,624)</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。

7. 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)	<u>(34,086)</u>	<u>7,377</u>
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	(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	234,810,529
認股權潛在攤薄普通股之影響	<u>-</u>	<u>3,384,744</u>
用作計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股數目	237,703,681	238,195,273

8. 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	<u>(84,669)</u>
於二零二零年十二月三十一日(未經審核)	<u>1,986,122</u>

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(「**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。

9. 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。

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以權益法計算該等簡明綜合財務賬項。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。

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4,853,000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
	<u>2,581</u>	<u>4,908</u>

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)。

11. 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
	<u>1,714</u>	<u>1,175</u>

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)。

業績回顧

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)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，於期內升值達7.9%(二零一九年：貶值1.8%)，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)。

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，相比去年同期，有鑑於在新冠疫情影響及中國國內租賃市場氣氛疲弱下，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：貶值港幣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)，相去年同期，下調9.5%。

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%(二零一九：90%)。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市場所致。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)但不計若干其他物業))。

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、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約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，並由中國法院監管及其所委任之清算組(「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，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人及置換土地(「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、地鐵線及地鐵站的都市規劃作出配合。此外，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，並根據中國相關的適用法律，法規和規定，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。

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外公告，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，務求確保本公司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(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)。本集團有抵押及無抵押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)，均為港幣及以浮動利率基準計算而須於三年內償還。於二零二零年十二月三十一日，本集團負債比率約為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，並以浮動利率計算。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)，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。

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，並已將若干銀行存款港幣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，本集團並為於北京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舖網絡擴張的投資，這將為北京及上海投資物業的正面催化劑。

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，並採用具競爭力及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陸家咀的辦公樓租金收入構成下行風險。儘管如此，相信在一零二一／二零二二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，從而提高我司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，監管土地置換進度，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。

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)寄予符合資格股東。

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。

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。

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
趙少鴻

香港，二零二一年二月二十四日

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）、TAN Carmen K. 女士、黃正順先生、蔡育實先生及TAN Vivienne Khao女士；以及獨立非執行董事莊劍青先生、霍錦柱博士、GO Patrick Lim先生、NGU Angel先生及馬超德先生。