



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

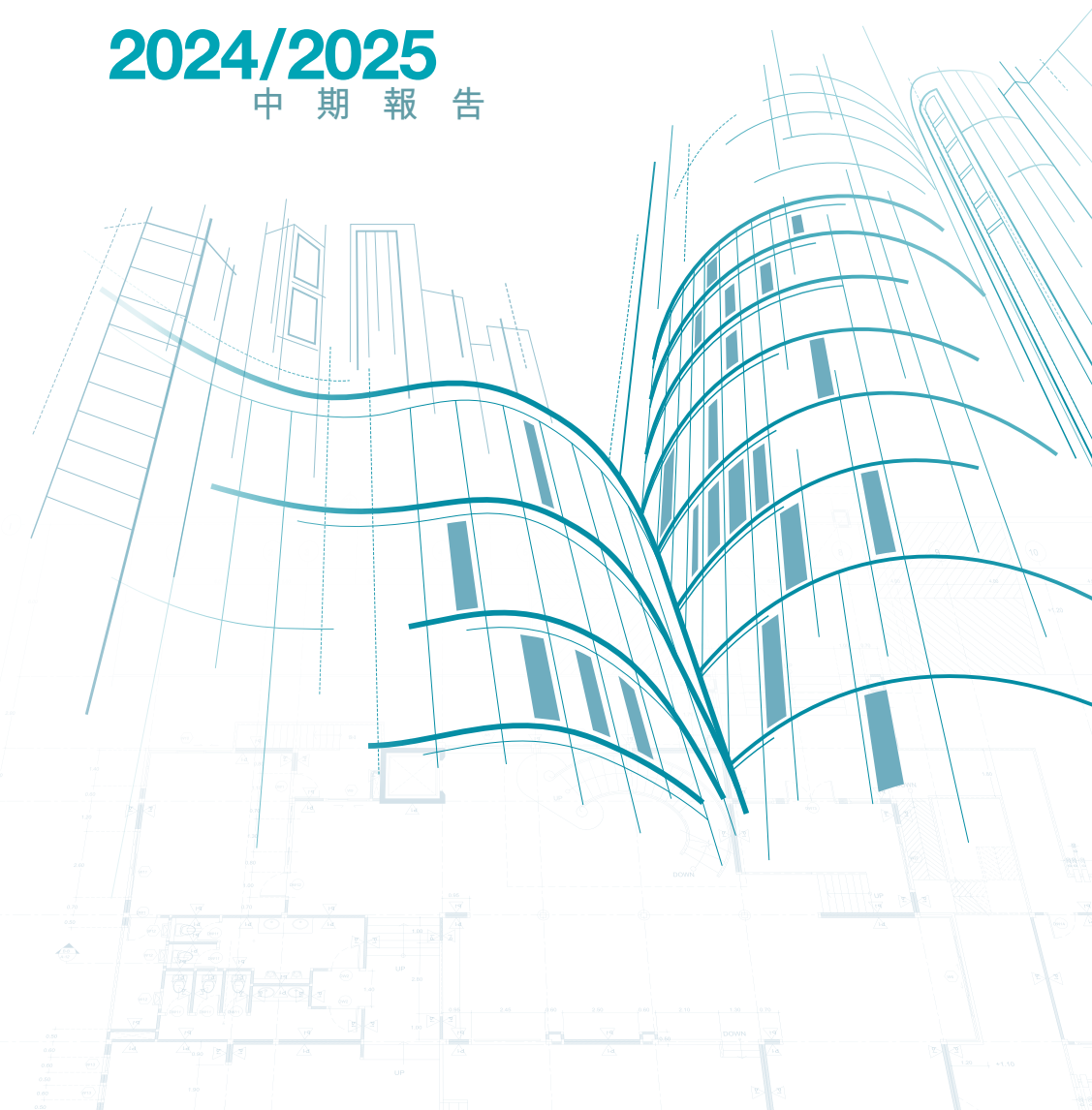
達力集團有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：29

2024/2025

中期報告





www.dynamic.hk

目錄

- 2 公司及投資者資料
- 4 管理層報告書
- 17 簡明綜合財務賬項審閱報告
- 19 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 21 簡明綜合財務狀況表
- 23 簡明綜合股東權益變動表
- 24 簡明綜合現金流量表
- 25 簡明綜合財務賬項附註

公司及投資者資料

於二零二五年二月二十八日

董事會

執行董事

陳永栽(主席)
趙少鴻(行政總裁)
邱秀敏
黃正順
陳怡娜
陳怡珊

獨立非執行董事

莊劍青
GO Patrick Lim
NGU Angel
馬超德

審核委員會

莊劍青(主席)
GO Patrick Lim
馬超德

薪酬委員會

莊劍青(主席)
GO Patrick Lim
馬超德

提名委員會

GO Patrick Lim(主席)
莊劍青
馬超德

公司秘書

黃愛儀

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

毅栢律師事務所
的近律師行
孖士打律師行
錦天城律師事務所
隆安律師事務所

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
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
華商銀行

公司及投資者資料 (續)

於二零二五年二月二十八日

網址

www.dynamic.hk
www.irasia.com/listco/hk/dynamic

股份過戶登記處

主要股份登記處

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX
Bermuda

股份登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份代號

29

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

財務日誌

中期股息最後登記日期	二零二五年三月二十八日
暫停過戶日期	二零二五年三月三十一日至 二零二五年四月三日 (首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	二零二五年四月三日
派發中期股息	二零二五年四月二十五日

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」)截至二零二四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。

中期業績(續)

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)。

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。

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。

業務回顧(續)

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：約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)。

業務回顧(續)

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)。

業務回顧(續)

深圳(續)

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。

管理層報告書 (續)

業務回顧(續)

深圳(續)

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二零二零年作出仲裁裁決，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。

財務狀況(續)

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以吸引新零售商／租戶及留住現有零售商／租戶。

展望(續)

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引致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。

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。

董事之股份權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，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C3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	家庭權益	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%
邱秀敏女士(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%
GO Patrick Lim先生	300,000	—	—	300,000	0.13%

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邱秀敏女士所持有的2,190,000股份。

二、 根據該條例第XV部，邱秀敏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)

附註：(續)

- 三、 有關陳永裁博士及邱秀敏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二零二四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上市公司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於二零二四年十二月三十一日，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，截至二零二四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)任何股本權益或債券的行使權。

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C3所載有關董事進行證券交易之標準守則。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二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，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二零二四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，於二零二四年十二月三十一日，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

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。於二零二四年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘用約50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。

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。

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(包括出售庫存股份(如有))。

管理層報告書 (續)

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(包括本集團截至二零二四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，二零二五年二月二十八日

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19至第36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二零二四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

二零二五年二月二十八日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四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	
		二零二四年	二零二三年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
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	10	(64,162)	(13,338)
行政費用		(16,006)	(31,679)
融資成本	5	(149)	(22)
合營企業之溢利分攤		—	12,635,773
除稅前(虧損)溢利	6	(53,618)	12,615,624
所得稅(扣減)計入	7		
— 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
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		(106,986)	71,638
本期全面(支出)收入總額		(149,135)	5,437,572

簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零二四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	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
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)		
基本	(17.75)	2,257.30

9

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	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	10	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	12	12,613,408	12,797,147
貿易及其他應收賬款及預付款	13	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	14	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

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年十二月三十一日

	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)
資本及儲備			
股本	15	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

簡明綜合股東權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔									非控股權益	總計
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註甲)	資本 贖回儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註乙)	法定儲備 港幣千元 (附註丙)	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元		
於二零二四年七月一日 (經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	94,170	92,451	10,206	6,425,037	7,354,705	39,939	7,394,644
本期(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(42,182)	(42,182)	33	(42,149)
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	(106,409)	-	-	-	(106,409)	(577)	(106,986)
本期全面支出總額	-	-	-	-	(106,409)	-	-	(42,182)	(148,591)	(544)	(149,135)
確認為分派的股息(附註八)	-	-	-	-	-	-	-	(1,189)	(1,189)	-	(1,189)
於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	(12,239)	92,451	10,206	6,381,666	7,204,925	39,395	7,244,320
於二零二三年七月一日 (經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	76,110	92,451	10,172	1,073,494	1,985,068	39,218	2,024,286
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	5,365,693	5,365,693	241	5,365,934
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	70,954	-	-	-	70,954	684	71,638
本期全面收入總額	-	-	-	-	70,954	-	-	5,365,693	5,436,647	925	5,437,572
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	34	(34)	-	-	-
確認為分派的股息(附註八)	-	-	-	-	-	-	-	(1,189)	(1,189)	-	(1,189)
於二零二三年十二月三十一日 (未經審核)	237,704	438,475	55,018	1,644	147,064	92,451	10,206	6,437,964	7,420,526	40,143	7,460,669

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

截至二零二四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 二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	4,334	3,908
來自投資活動之現金淨額		
退回銀行定期存款	94,537	5,788
已收利息	5,052	108,516
存入銀行定期存款	(5,189)	(116,866)
增加投資物業	(323)	(1,360)
添置物業、機器及設備	(1)	(603)
合營企業償還款項	-	230,564
退回銀行抵押存款	-	9,486
增加發展中物業	-	(112,656)
	94,076	122,869
用於融資活動之現金		
償還租賃負債	(1,079)	(1,124)
已付利息	(149)	(22)
	(1,228)	(1,146)
現金及現金等值增加淨額	97,182	125,631
期初之現金及現金等值	139,429	130,020
外匯兌換率變動之影響	(3,772)	(59)
期終之現金及現金等值， 以銀行結餘及現金表示	232,839	255,592

簡明綜合財務賬項附註

截至二零二四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	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號(修訂本)	

於本中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」)之董事會(「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。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

3. 收入及分類資料 (續)

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		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
	截至十二月三十一日止六個月(未經審核)							
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

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
兌換收益淨額	236	4,097
合營企業欠款之假計利息收入撥回	—	(7,188)

5. 融資成本

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)
租賃負債利息	149	22

6. 除稅前(虧損)溢利

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)
除稅前(虧損)溢利已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	189	229
使用權資產之折舊	1,112	1,048
短期租賃有關支出	433	371
出售物業、機器及設備之虧損	48	—

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

7. 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%。

8. 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。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

9. 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。

10. 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

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

10. 投資物業 (續)

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)。

11. 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。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四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)

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。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四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)

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。

12. 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。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

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4,237,000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。

14. 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

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

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：		
於二零二三年七月一日、 二零二四年六月三十日及 二零二四年十二月三十一日	300,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零二三年七月一日、 二零二四年六月三十日及 二零二四年十二月三十一日	237,703,681	237,704

16. 認股權計劃及以股份為基礎之付款

於二零二一年十二月十七日，股東於本公司股東週年大會上通過一項普通決議案，批准採納一項認股權計劃(「二零二一年計劃」)，該計劃將於二零三一年十二月十六日屆滿。採納二零二一年計劃之目的為激勵董事、僱員及合資格參與者(定義見下文)。

根據二零二一年計劃之條款，董事會可酌情向任何董事、候任董事(不論是執行或非執行董事及不論是否獨立董事)、董事會全權酌情認為將對或已對本集團任何成員公司或本公司聯屬公司或控股公司(如適用)作出貢獻之本集團或本公司聯屬公司或控股公司(如適用)之僱員(統稱「合資格參與者」)授出認股權(「認股權」)。

根據二零二一年計劃，董事會可向董事會根據該計劃之條款酌情釐定之合資格參與者授出認股權，供其認購本公司之股份(「股份」)，每股價格不得低於以下之最高者：根據二零二一年計劃(i)股份於授出相關認股權當日(須為交易日)於聯交所每日報價表所述之股份收市價；或(ii)股份在緊接授出相關認股權日期前五個交易日於聯交所每日報價表所述股份平均收市價。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四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)

根據認股權計劃可能授出之全部認股權獲行使後可供發行之股份總數最多不得超過本公司於相關認股權計劃採納當日已發行股本之10%。根據二零二一年計劃，該10%代表23,770,368股股份，而於本報告日期，其仍佔本公司已發行股本10%。根據二零二一年計劃以及涉及本公司發行或授出有關股份或其他證券之認股權或類似權利之任何其他計劃(如有)項下已授出但有待行使之所有尚未行使認股權獲行使而可能發行之最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份之30%。

倘認股權獲悉數行使會導致二零二一年計劃下任何合資格參與者在直至有關新授出日期(包括該日)止12個月期間內，因其已獲授或將獲授的認股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的認股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數超出本公司於該新授出日期當日已發行股本的1%，則不得向該名合資格參與者授出二零二一年計劃下的認股權。超過該限制的認股權須待本公司股東於股東大會上批准通過後方可進一步授出，且該合資格參與者以及其就二零二一年計劃而言的緊密聯繫人(或其聯繫人，倘合資格參與者為關連人士)須放棄投票。

可行使獲授予認股權期間為董事會通知之期限，惟不得超過自授出之日起計10年。授予認股權的要約可於要約日期起計28日內接納。承授人根據二零二一年計劃接納認股權要約時毋須支付任何款項。本公司董事會於授出任何認股權時可根據個別情況及受限於上市規則規定，按本公司董事會可能全權酌情釐定之條款及條件作出有關授出，包括可行使有關認股權前持有認股權的最短期限及／或須達成之績效目標。

於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內，概無按二零二一年計劃發行、授出、尚未行使、行使或失效的認股權。

簡明綜合財務賬項附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

17. 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	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已收租金收入	451	457
已收其他收入	225	209
租賃負債利息支出	149	22
短期租賃有關支出	103	103
償還租賃負債	1,079	1,124
管理費支出	1,424	1,176
已付顧問服務費	1,100	1,100
已付代理費／行政費用	719	681

於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，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)
使用權資產	4,232	5,409
租賃負債	4,567	5,647
納入其他應收賬款之有關聯公司按金欠款	539	538
納入其他應收賬款之有關聯公司欠款	177	157
納入其他應付賬款之欠有關聯公司款項	3,151	2,721
非控股股東欠款	826	838

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1,476,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：港幣1,906,000元)。