

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)

截至二零二三年六月三十日止年度之全年業績公佈

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」)截至二零二三年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至六月三十日止年度 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	三	79,734	86,892
直接成本		(24,982)	(24,965)
毛利		54,752	61,927
其他收入、收益或虧損	四	17,346	19,938
投資物業公平值之減少	八	(22,664)	(17,223)
行政費用		(41,223)	(43,299)
銷售費用		(623)	(592)
融資成本		(3,133)	(1,857)
合營企業之虧損分攤		(3,449)	(11,661)
除稅前溢利		1,006	7,233
所得稅計入	五	6,241	23,451
本年度溢利		7,247	30,684
本年度其他全面支出			
隨後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		(156,787)	(60,881)
本年度全面支出總額		(149,540)	(30,197)

	截至六月三十日止年度	
	二零二三年	二零二二年
附註	港幣千元	港幣千元
本年度溢利(虧損)應佔：		
本公司擁有人	6,634	31,152
非控股權益	<u>613</u>	<u>(468)</u>
	<u>7,247</u>	<u>30,684</u>
全面支出總額應佔：		
本公司擁有人	(147,116)	(28,574)
非控股權益	<u>(2,424)</u>	<u>(1,623)</u>
	<u>(149,540)</u>	<u>(30,197)</u>
每股盈利(港幣：仙)		
基本	七 <u>2.8</u>	<u>13.1</u>

綜合財務狀況表

		於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,240	1,818
使用權資產		1,053	3,317
投資物業	八	1,840,814	2,005,063
合營企業權益	九	82,331	91,163
合營企業欠款	九	-	235,768
其他資產		1,301	1,403
		<u>1,926,739</u>	<u>2,338,532</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款及預付款	十	20,912	22,926
非控股股東欠款		830	894
合營企業欠款	九	225,673	-
銀行抵押存款		9,324	36,624
銀行定期存款		82,935	98,374
銀行結餘及現金		130,020	188,107
		<u>469,694</u>	<u>346,925</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十一	34,363	46,344
租賃負債		1,134	2,372
應付稅項		87,456	93,823
銀行貸款—須於一年內償還		-	91,833
		<u>122,953</u>	<u>234,372</u>
流動資產淨值		<u>346,741</u>	<u>112,553</u>
資產總值減流動負債		<u>2,273,480</u>	<u>2,451,085</u>

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	237,704	237,704
儲備	1,747,364	1,896,858
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	1,985,068	2,134,562
非控股權益	39,218	41,642
	<hr/>	<hr/>
總權益	2,024,286	2,176,204
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
遞延稅項負債	234,029	262,633
已收長期租賃按金	15,165	11,114
租賃負債	–	1,134
	<hr/>	<hr/>
	249,194	274,881
	<hr/>	<hr/>
	2,273,480	2,451,085
	<hr/>	<hr/>

附註：

一. 編製基準

本綜合財務賬項已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務賬項已包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露而編製。

本綜合財務賬項乃根據歷史成本法編製，惟以於各呈報期末的公平值計量之投資物業則除外。歷史成本一般乃根據貨物或服務交易代價的公平值。

二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度內，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於本公司二零二二年七月一日開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則之修訂本，以編製綜合財務賬項：

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

於本年度應用香港財務報告準則的修訂本，對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務賬項所載的披露，概無重大影響。

已頒佈但未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租中的租賃負債 ⁴
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 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	非流動負債的修訂契約 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)及香 港財務報告準則實務公告第2號	會計政策之披露 ¹
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 ⁴
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	由單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅項改革—支柱二規則範本 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效(香港會計準則第12號第4A及88A段於修訂本頒佈後立即生效除外)。

³ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下述之新訂及經修訂香港財務報告準則外，董事預期於可預見將來應用全部新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務賬項造成重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號(修訂本)「會計政策披露」

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」。倘會計政策資料與實體財務賬項所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響財務賬項一般用途之主要使用者基於該等財務賬項作出之決定，則該等資料屬重大。

該等修訂本亦闡明，儘管該等款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料或屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則作業準則第2號「作出有關重要性之判斷」(「作業準則」)亦經修訂，以說明一間實體如何將其「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及如何判斷有關一項會計政策之資料對其財務賬項是否屬重大。作業準則已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但或會影響本集團重大會計政策之披露。

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」

該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務賬項之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務賬項的項目進行計量—即會計政策可能規定按貨幣金額計量的有關項目因其貨幣金額不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，以達到會計政策載列的目標，編製會計估計涉及根據最新可得可靠的資料作出判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，並作進一步澄清。

應用該等修訂預期不會對本集團的綜合財務賬項造成重大影響。

三. 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(「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、住宅及商業單元及停車場。

截至二零二三年六月三十日止年度，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2,609,000元(二零二二年：港幣2,475,000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。

分類收入及業績

本集團於本年度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		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元		
分類收入						
收入						
對外銷售	<u>27,037</u>	32,202	<u>52,697</u>	54,690	<u>79,734</u>	86,892
分類業績	<u>5,513</u>	(38,818)	<u>32,992</u>	83,753	<u>38,505</u>	44,935
未分配其他收入、收益或虧損					<u>9,448</u>	18,073
未分配公司支出					<u>(40,365)</u>	(42,257)
融資成本					<u>(3,133)</u>	(1,857)
合營企業之虧損分攤					<u>(3,449)</u>	(11,661)
除稅前溢利					<u>1,006</u>	<u>7,233</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、收益或虧損(主要包括合營企業欠款之假計利息收入、銀行利息收入、兌換虧損淨額及其他)、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董事會呈報之計量準則。

四. 其他收入、收益或虧損

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
其他收入、收益或虧損包括：		
合營企業欠款之假計利息收入	<u>12,802</u>	13,780
銀行利息收入	<u>6,387</u>	6,254
應收貿易賬款在預期信貸虧損模式下撥回(確認)之虧損減值	<u>643</u>	(949)
政府補助	<u>211</u>	107
兌換虧損淨額	<u>(10,408)</u>	<u>(2,526)</u>

五. 所得稅計入

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
稅項計入包括：		
現時中國企業所得稅(香港除外)		
本年度	4,630	6,565
過往年度超額準備	(967)	-
	<u>3,663</u>	<u>6,565</u>
遞延稅項計入	(9,904)	(30,016)
	<u>(6,241)</u>	<u>(23,451)</u>

由於本集團於兩年度內概無應課稅溢利，故於綜合財務賬項內並無香港所得稅準備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「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%。

企業所得稅法亦規定自二零零八年一月一日起，獲分派中國企業所賺取的溢利時須繳交5%的預扣稅。於呈報期末，就此溢利產生的臨時差額已於綜合財務賬項內計提遞延稅項為港幣2,641,000元(二零二二年：港幣2,952,000元)。

六. 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
有關截至二零二二年六月三十日止年度		
已派發末期股息每股港幣0.5仙(二零二一年：港幣1仙)	1,189	2,377
有關截至二零二三年六月三十日止年度		
已派發中期股息每股港幣0.5仙(二零二二年：港幣0.5仙)	1,189	1,189
	<u>2,378</u>	<u>3,566</u>

於報告日，本公司董事會已建議截至二零二三年六月三十日止年度末期股息每股港幣0.5仙，合共港幣1,189,000元(二零二二年：每股港幣0.5仙，合共港幣1,189,000元)，惟須待股東於股東週年大會上通過。

七. 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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
用作計算每股基本盈利的盈利	<u>6,634</u>	<u>31,152</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數目	<u>237,703,681</u>	<u>237,703,681</u>

由於兩個年度內並無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

八. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零二一年七月一日	2,074,921
添置	2,990
公平值減少於損益內確認	(17,223)
兌換調整	<u>(55,625)</u>
於二零二二年六月三十日	2,005,063
添置	3,019
公平值減少於損益內確認	(22,664)
兌換調整	<u>(144,604)</u>
於二零二三年六月三十日	<u>1,840,814</u>

本集團以經營租賃持有而獲取租金收入或旨於資本增值之投資物業，於兩個年度內均以公平值方法計量。所有投資物業均位於中國。

於二零二三年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合資格專業估值師，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淨額港幣22,664,000元(二零二二年：港幣17,223,000元)已於損益內確認。

九. 合營企業權益／合營企業欠款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
投資成本，非上市	210,790	217,293
收購後虧損及儲備的分攤	(128,459)	(126,130)
合營企業權益	82,331	91,163
合營企業欠款		
— 非流動	—	235,768
— 流動	225,673	—

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，本集團與中方合資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資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%。本集團額外資本投入人民幣32,550,000元已被考慮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，本集團應獲分配圳華股權權益之80%，與圳華的出資總額一致。

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終止綜合入賬。

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，故直至二零二三年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二二年：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。

截至二零二三年六月三十日止年度期間，本集團與(其中包括)中方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與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中方合營夥伴(「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)，本集團應收合營企業欠款的還款安排及撤回強制清算(「強制清算撤回」)，以本集團與中方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。

根據備忘錄所述還款安排，同意本集團應收合營企業欠款應由合營企業在與規劃管理局完成土地置換及土地分配時或之前全額支付，該款項預計將於報告期末起一年內悉數收回。管理層已評估土地置換及土地分配的整體進度，相信將於報告期末起一年內完成。因此，於二零二三年六月三十日，本集團應收合營企業欠款已從非流動資產重新分類為流動資產，其為無抵押並按攤銷成本計算(二零二二年：預計將在報告期末起的未來十二個月後收回，無抵押及按攤銷成本按實際年利率5.7%計算)。

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。

於二零二三年六月三十日，董事已評估合營企業權益及合營企業欠款的可收回性分別為港幣82,331,000元(二零二二年：港幣91,163,000元)及港幣225,673,000元(二零二二年：港幣235,768,000元)。截至二零二三年六月三十日止年度期間，圳華就位於中國深圳市南山區東角頭的新土地的建設用地規劃許可證已獲延期，乃有關部門根據相關協議授予。根據圳華的最新財務資料及淨資產公平值，董事認為合營企業權益金額及合營企業欠款將可全數收回。因此，於二零二三年及二零二二年六月三十日概無就合營企業權益金額及合營企業欠款確認虧損準備。

十. 貿易及其他應收賬款及預付款

於呈報期末，以提供服務日期為基準所呈列貿易應收賬款港幣9,439,000元(二零二二年：港幣14,491,000元)，而扣減信貸虧損港幣1,983,000元(二零二二年：港幣2,808,000元)之淨額賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0日至30日內	7,277	9,231
31日至60日內	119	1,710
61日至90日內	60	701
90日以上	-	41
	<u>7,456</u>	<u>11,683</u>

本集團在接受任何新客戶前對其信貸進行評估，並評估有潛質客戶信貸質素而釐定客戶信貸額。客戶可取得之信貸額亦定期審閱。

十一. 貿易及其他應付賬款

於二零二三年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,150,000元(二零二二年：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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0日至60日內	1,201	1,302
61日至90日內	197	234
90日以上	752	1,622
	<u>2,150</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7,775,000元(二零二二年：港幣14,229,000元)，預收款項港幣4,985,000元(二零二二年：港幣2,848,000元)及其他應付稅款港幣3,993,000元(二零二二年：港幣5,887,000元)。

業績回顧

截至二零二三年六月三十日止之年度內，本集團錄得總收入為港幣79,734,000元(二零二二年：港幣86,892,000元)，而毛利為港幣54,752,000元(二零二二年：港幣61,927,000元)，相比去年同期，分別減少收入約8%及毛利約12%。而毛利率約為69%(二零二二年：71%)。此業績主要由於下文所述在年內人民幣換算港幣貶值，引致源自本集團以人民幣(「人民幣」)結算之中國大陸投資物業之租金收入減少。

於回顧年度內，本集團錄得其他收入為港幣17,346,000元(二零二二年：港幣19,938,000元)，主要源自假計及銀行利息收入，合共為港幣19,189,000元(二零二二年：港幣20,034,000元)；及由於如下所述在年內由人民幣換算港幣(「港幣」)貶值所致之淨兌換虧損為港幣10,408,000元(二零二二年：港幣2,526,000元)。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22,664,000元(二零二二年：港幣17,223,000元)。

經計算於年內的投資物業公平值減值及相關稅項的影響後，本公司股東於本年度內應佔盈利為港幣6,634,000元(二零二二年：港幣31,152,000元)，而每股基本盈利為港幣0.028元(二零二二年：港幣0.131元)。

此外，由於年內以人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣之匯兌差額貶值7.8%(二零二二年：2.8%)，而其他全面支出合共為港幣156,787,000元(二零二二年：港幣60,881,000元)，而本公司股東於年內應佔全面支出總額為港幣147,116,000元(二零二二年：港幣28,574,000元)。

業務回顧

於回顧年度內，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物業之租賃經營分類。與去年度相比，由於在房地產市場氣氛低迷及中國在解除新冠防疫限制後經濟復甦較預期緩慢，導致投資物業的公平值減值，以及在年內人民幣換算港幣貶值所致租金收入減少，而表現下降。

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71,093,000元(二零二二年：人民幣71,978,000元)，與去年相比，顯示輕微下調1%。經計算於年內以人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣之匯兌差額貶值，此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣79,734,000元(二零二二年：港幣86,892,000元)，佔本集團兩個年度內全部綜合收益收入。

於年內，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，貶值總額為人民幣20,208,000元(二零二二年：人民幣14,267,000元)，換算為港幣22,664,000元(二零二二年：港幣17,223,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣34,332,000元(二零二二年：人民幣37,222,000元)，顯示為港幣38,505,000元溢利(二零二二年：港幣44,935,000元)，此表現主要是由於經濟不景及在市場氣氛低迷下，導致公平值下調及在租賃活動受壓下的租金收入減少。倘不計入此等投資物業公平值之變化及相關稅務影響，基本分類業績溢利為人民幣54,540,000元(二零二二年：人民幣51,489,000元)，相比去年同期，顯示上升6%，換算為港幣61,169,000元(二零二二年：港幣62,158,000元)。

北京

在北京，租金收入主要來自本集團在朝陽區完善的社區商場，全年平均出租率約為78%(二零二二年：78%)。而此分類(包括停車場及其他若干物業)於年內帶來的租賃收入合計為人民幣24,108,000元(二零二二年：人民幣26,675,000元)，換算為港幣27,037,000元(二零二二年：港幣32,202,000元)，並佔本集團總收入34%(二零二二年：37%)，相比去年同期，顯示下跌約10%。租金收入下降的主要原因為經濟不景，市場復甦的不確定性及防備性儲蓄下的保守消費，打壓了零售商的租賃需求，而相比去年度，本年度的租金遂漸下降。該等投資物業(包括在北京的購物商場，停車場及其他若干物業)整體公平值下調合共人民幣13,325,000元(二零二二年：人民幣46,790,000元)，換算為港幣14,944,000元(二零二二年：港幣56,485,000元)，而經計入本集團於北京投資業之公平值變化後，於年內分類業績錄得溢利為港幣5,513,000元(二零二二年：虧損港幣38,818,000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(包括其他收入)為港幣20,457,000元(二零二二年：港幣17,667,000元)，換算為人民幣18,241,000元(二零二二年：人民幣14,635,000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(位處於陸家嘴的優越金融區)於年內錄得平均出租率約89%(二零二二年：87%)，而租金收入總額為人民幣46,986,000元(二零二二年：人民幣45,303,000元)，相比去年同期，顯示4%升幅。該收入換算為港幣52,697,000元(二零二二年：港幣54,690,000元)，並於年內佔本集團總收入66%(二零二二年：63%)。租金收入成效主要由於在年內放寬了新冠防疫限制下，增加了對辦公樓的租賃需求，從而提高了入住率。該等投資物業公平值貶值合共為人民幣6,883,000元(二零二二年：升值人民幣32,523,000元)，換算為港幣7,720,000元(二零二二年：升值港幣39,262,000元)。經計算本集團位於上海的該等投資物業公平值之變化，於年內分類業績錄得溢利為港幣32,992,000元(二零二二年：港幣83,753,000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港幣40,712,000元(二零二二年：港幣44,491,000元)，換算為人民幣36,300,000元(二零二二年：人民幣36,855,000元)。

深圳

於回顧年度內，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」)，之前曾進行其於二零一六年七月所啟動的強制清算(「強制清算」)，並由廣東省深圳市中級人民法院(「法院」)監管及其所委任之清算組管理。

本集團就現有土地與圳華合營夥伴(「合營夥伴」)及相關政府機構一直積極合作。於二零一九年，圳華與深圳市規劃與自然資源局南山管理局(「規劃管理局」)同意安排土地置換(「土地置換」)，按此現有土地將交還給規劃管理局，而換取規劃管理局向圳華授予一塊新土地(「新土地」)，並無需支付額外地價款，惟須遵守相關協議所載的條款及條件。

新土地位於深圳市南山區東角頭，後海大道以東、蛇口新街以南、中心街以西及望海路以北，毗鄰擬建的歌劇院及地鐵線路及車站。新土地由兩塊相連地塊組成，總佔地約109,000平方米，土地用途指定為住宅及商業用途(包括辦公室及配套設施)。最新的可開發總建築面積約為396,000平方米，可作多用途發展。

於回顧年度內，本集團與合營夥伴等簽訂諒解備忘錄(「備忘錄」)，原則同意執行土地置換，並於規劃管理局批准及按相關法律、法規及程式的情況下，將新土地劃分為兩塊土地，分別分配予本集團及合營夥伴(「分配土地」)，同時撤回強制清算(「強制清算撤回」)，旨在本集團與合營夥伴在共同及自願的基礎上，在不經法院程式的情況下，完成土地置換及土地分配。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公告。於二零二三年六月，圳華、本集團及合營夥伴與規劃管理局就簽訂《一九九九年現有土地使用權出讓合同書》、《二零一九年簽訂的收地補償協議書》簽署的若干補充協議，將新土地分為兩塊土地，即K709-0003號地塊(「集團分配土地」)及K709-0004(「合營夥伴分配土地」)，將分別分配給本集團及合營夥伴，無須支付額外地價款，惟須待雙方簽訂正式且具約束力的相關合同、相關當局批准及／或根據適用的相關法律、法規和程序。

新土地劃分為兩塊土地以及土地分配是本集團與合營夥伴與規劃管理局共同公平商議的結果，而本集團與合營夥伴已於備忘錄中協定，雙方無須就此土地分配向另一方支付任何補償。

集團分配土地(K709-0003)位於後海大道以東、蛇口新街以南、望海路以北及合營夥伴以西土地，佔地面積約65,000平方米，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)。合營夥伴分配土地(K709-0004)位於中心街以西、蛇口新街以南、望海路以北及本集團以東土地，佔地面積約44,000平方米，可開發建築面積約217,000平方米(其中住宅可開發建築面積126,000平方米，商業可開發建築面積81,000平方米及其他配套附屬設施)。兩塊土地皆可作為多用途發展。合營夥伴分配土地及集團分配土地的建設用地規劃許可證已分別由規劃管理局於二零二三年八月向合營夥伴及本集團發出。然而，土地置換及土地分配仍須有待簽訂其他正式且具約束力的相關合同、頒發土地所有權檔以及遵守適用的相關法律、法規和程序。因此，無法保證土地置換及土地分配不會發生變更、變動或修訂。

於年內，本集團一直在其法律顧問及稅務顧問的協助下，與相關各方(包括中國相關政府機關)密切合作，根據備忘錄和適用的法律、規則和法規，辦理土地置換和土地分配所需的各種適當的申請和批准。

同時，據先前披露，一名前租戶為原告，並加入圳華作為第三人，向法院提起多項行政訴訟，反對相關官方部門與圳華於二零二一年簽訂的搬遷補償協議內，對現有土地上的建築物、裝置和設備進行拆除、搬遷和補償並要求索賠。於年內，法院對行政訴訟作出判決，而前租戶作(原告)及相關官方部門作(被告)與圳華(第三人)提出上訴。據本集團中國法律顧問告知，圳華對行政訴訟中的索賠進行了抗辯，理由是該等索賠缺乏事實和法律依據。本集團及合營夥伴將密切注意行政訴訟的進展，並根據其中國法律顧問的建議，於必要時採取適當行動。

財務回顧

資本架構

於年內，本集團之財務狀況維持良好及資金流動充裕，其融資及財務政策均以企業層面且審慎態度管理及控制。財務政策之要旨在於有效地運用集團資金及管理財務風險。於二零二三年六月三十日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣1,830,193,000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1,985,068,000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8.35元(二零二二年六月三十日：港幣8.98元)。本集團概無銀行借貸總額(二零二二年六月三十日：港幣91,833,000元，均為有抵押港幣及以浮動利率基準計算而須於一年內償還)。於二零二三年六月三十日，本集團負債比率為零(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。於回顧年度內，匯率波動風險對本集團之影響，主要由於人民幣兌換港幣貶值所產生的兌換虧損淨額為港幣10,408,000元(二零二二年：港幣2,526,000元)，及以人民幣為功能貨幣兌換至港幣為呈列貨幣之匯兌差額，其他全面支出總計為港幣156,787,000元(二零二二年：港幣60,881,000元)。於年內概未為對沖目的而採用金融工具。而本集團將會繼續密切監察人民幣波動之影響以盡量減低其負面影響。

財政資源及資金流動性

於回顧年度內，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。於二零二三年六月三十日，本集團銀行定期存款、銀行結餘及現金主要以人民幣計算，合共為港幣212,955,000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，而於二零二三年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣1,000,000元(二零二二年六月三十日：港幣11,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產淨值為港幣346,741,000元(二零二二年六月三十日：港幣112,553,000元)，流動比率為3.82(二零二二年六月三十日：1.48)。於年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

於二零二三年六月三十日，由於本集團已悉數償還先前由金融機構授予的所有銀行融資，故本集團概無借貸。由於該悉數償還，本集團正在解除作為擔保目的而提供該等銀行融資總賬面值港幣764,659,000元(二零二二年六月三十日：港幣823,209,000元)的抵押物業，包括物業轉讓予銀行該物業所得租金收入及出售款項；抵押本集團一間全資附屬公司的股份；及若干銀行抵押存款合共港幣9,324,000元(二零二二年六月三十日：港幣36,624,000元)。於二零二三年六月三十日，本集團就北京住宅項目的住房買家概無提供銀行住房貸款擔保(二零二二年六月三十日：港幣5,000元)。

展望

儘管封城後經濟復甦較預期緩慢，加上中國房地產市場螺旋式下滑以及全球經濟增長疲軟，將增加中國經濟前景的下行風險，但相信中國政府將採取迫切的政策和積極的貨幣措施以鞏固中國經濟，並透過基建設施和製造業的資本支出尋求持續經濟發展，從而增強市場對內需的信心，使國內消費成為未來經濟成長的主要驅動力，這將支撐辦公樓和零售業的租賃活動。

在北京，預計零售市場將需要一段時間才能從保守的消費和低迷的經濟中恢復復甦。儘管如此，相信政府的支持政策和措施將提振市場信心和零售消費。為維持入住率及經常性收入，本集團將積極調整租賃及推廣策略，升級品牌組合及租賃服務，並以具競爭力及有效的租賃策略吸引新零售商／租戶並保留現有零售商／租戶。

在上海，預計低迷的租賃活動需要一段時間才能恢復，核心商務區辦公樓的租賃需求將繼續疲軟，從而拖低陸家咀等核心商務區的辦公樓租金收入、整體入住率和租金增長。同時，本集團將繼續不時部署具競爭力和有效的租賃策略，透過裝修補貼和更靈活的租賃條款，吸引新租戶並保留現有租戶，以維持入住率和經常性收入。

深圳大都會作為官方先行示範區及高端科技樞紐，以及內地經濟綜合和數字競爭力第一城市和首要經濟特區，預期繼續擔任發展粵港澳大灣區的核心引擎，特別是在解除新冠防疫限制後，該地區的流動性改善。

在房地產市場目前受到經濟不確定性和挑戰的影響下，市場氣氛疲軟，而深圳房地產市場的前景在強勁的經濟和人口基礎下，隨著官方不斷優化的優惠政策旨在促進房地產行業的良性循環和健康發展，預計將恢復增長並保持樂觀。這將提升深圳市南山區東角頭新土地的長遠持續發展價值。

然而，有關土地置換、土地分配及圳華清算的程式涉及紛繁複雜的問題以及與不同方(包括中國相關政府機構)的商議。因此，無法保證土地置換及土地分配可完成，土地置換及土地分配以及圳華的清算將不會受到重大延誤、反對、阻礙以及進一步的爭議或訴訟。根據備忘錄，本集團與合營夥伴同意，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。在此情況下，根據本集團接獲的中國法律意見，圳華的資產最終將根據中國法律以公開拍賣的方式出售或以其他適用方式處置，以及任何盈餘(在清償包括稅款在內的所有相關負債後)，依照合營夥伴的出資比例分配給合營夥伴。

倘若土地置換及土地分配可順利完成，本集團將繼續積極採取行動，維護本公司有關圳華、其資產及土地分配的最佳利益。本集團將繼續採取最佳可行措施並採取權宜之計，以在土地置換、土地分配及圳華清算方面保護本公司的最佳利益。本集團將密切關注事態發展及繼續尋求中國法律意見，並採取權宜行動(包括但不限於訴訟及/或仲裁)，以進一步爭取本集團於圳華及其資產的最佳利益。

本公司將於簽署正式相關土地使用權轉讓合同時，於適當時候另作有關公告及披露。

股息

董事會議決建議派發末期股息每股港幣0.5仙(二零二二年：港幣0.5仙)予於二零二三年十二月二十二日(星期五)名列本公司股東名冊之所有股東，連同於本年度內已派發予本公司股東之中期股息每股港幣0.5仙，本年度之股息總額將為每股港幣1仙。股息單預期將約於二零二四年一月九日(星期二)寄予各股東，但須待股東在即將於二零二三年十二月八日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「二零二三年股東大會」)上通過。

有關二零二三年股東大會及末期股息暫停辦理過戶登記手續

為釐定股東有權出席二零二三年股東大會並於會上投票，本公司將於二零二三年十二月五日(星期二)至二零二三年十二月八日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為了符合出席二零二三年股東大會並於會上投票的資格，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十二月四日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為釐定股東有權享有建議之本公司截至二零二三年六月三十日止年度之末期股息，本公司將於二零二三年十二月十九日(星期二)至二零二三年十二月二十二日(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。為了符合享有建議之末期股息的資格，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十二月十八日(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本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

截至二零二三年六月三十日止年度內，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。

審核委員會

審核委員會與核數師及管理層已審閱本公司所採納適用的會計原則及慣例，並討論審核、風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜，包括審閱本公司截至二零二三年六月三十日止年度之全年業績。本集團綜合財務賬項已經本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並出具無保留意見。

德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

就有關本集團截至二零二三年六月三十日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註所載之數字，已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，於本初步業績內公佈與本集團本年度經審核綜合財務賬項所載之數字相符。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行之保證委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步業績公佈作出保證。

致意

董事會就於本年度內本集團各股東、來往銀行、客戶、供應商及其他持份者對本集團作出的持續支持；以及全體職員對本集團的貢獻，謹此深表謝意。

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
趙少鴻

香港，二零二三年九月二十七日

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。