

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。



截至二零一九年六月三十日止年度業績公佈

業績

達力集團有限公司(「本公司」)董事會之董事(「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九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	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	三	106,206	113,030
直接成本		(25,407)	(24,316)
毛利		80,799	88,714
其他收入、收益或虧損	四	15,894	24,482
投資物業公平值之增加		3,560	88,171
行政費用		(43,730)	(40,461)
銷售費用		(923)	(1,019)
融資成本		(4,325)	(3,345)
合營企業之虧損分攤		(10,140)	(9,949)
除稅前溢利		41,135	146,593
稅項	五	8,445	(18,163)
本年度溢利		49,580	128,430
本年度其他全面(支出)收入			
隨後將不會重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣之匯兌差額		(91,249)	58,204
本年度全面(支出)收入總額		(41,669)	186,634

	截至六月三十日止年度	
	二零一九年	二零一八年
附註	港幣千元	港幣千元
本年度溢利應佔：		
本公司擁有人	48,730	126,125
非控股權益	<u>850</u>	<u>2,305</u>
	<u>49,580</u>	<u>128,430</u>
全面(支出)收入總額應佔：		
本公司擁有人	(40,919)	183,179
非控股權益	<u>(750)</u>	<u>3,455</u>
	<u>(41,669)</u>	<u>186,634</u>
每股盈利(港幣：仙)		
基本	<u>21.5</u>	<u>56.0</u>
攤薄	<u>20.5</u>	<u>53.0</u>

七

綜合財務狀況表

		於 二零一九年 六月三十日 港幣千元	於 二零一八年 六月三十日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		2,431	1,859
投資物業	八	2,051,020	2,136,283
合營企業權益	九	93,605	80,205
合營企業欠款	九	215,712	238,283
其他資產		1,364	1,423
		<u>2,364,132</u>	<u>2,458,053</u>
流動資產			
待售物業		15,441	16,192
貸款應收賬款		-	-
貿易及其他應收賬款	十	30,594	37,796
非控股股東欠款		301	907
銀行抵押存款		13,065	30,521
銀行定期存款		157,679	163,799
銀行結餘及現金		102,835	94,071
		<u>319,915</u>	<u>343,286</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十一	43,778	47,008
應付稅項		91,022	94,718
銀行貸款—須於一年內償還		107,759	7,761
		<u>242,559</u>	<u>149,487</u>
流動資產淨值		<u>77,356</u>	<u>193,799</u>
資產總值減流動負債		<u>2,441,488</u>	<u>2,651,852</u>

	於 二零一九年 六月三十日 港幣千元	於 二零一八年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	228,324	225,174
儲備	<u>1,867,332</u>	<u>1,923,824</u>
本公司擁有人應佔權益	2,095,656	2,148,998
非控股權益	<u>36,862</u>	<u>38,186</u>
總權益	<u>2,132,518</u>	<u>2,187,184</u>
非流動負債		
銀行貸款—須於一年後償還	—	127,759
遞延稅項負債	293,795	322,594
已收長期租賃按金	<u>15,175</u>	<u>14,315</u>
	<u>308,970</u>	<u>464,668</u>
	<u>2,441,488</u>	<u>2,651,852</u>

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. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂本

本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團於本年度內已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及修訂本以及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預收預付對價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類與計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用之 香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉撥

除以下披露者外，於本年度內應用新訂香港財務報告準則及修訂本以及詮釋對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務賬項所載之披露並無構成重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及相應修訂

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就i)金融資產及金融負債的分類及計量、及ii)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及iii)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年七月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損下的減值)，且並無對已於二零一八年七月一日終止確認的工具應用相關規定。於二零一八年六月三十日的賬面值與於二零一八年七月一日的賬面值之間的差額，於期初保留溢利及權益的其他部分確認，毋須重列比較資料。

董事根據當日所存在的事實及情況檢討及評估於二零一八年七月一日的金融資產。本集團所有金融資產繼續按攤銷成本或公平值計量。除按預期信貸模式按攤銷成本對金融資產進行減值評估外，應用香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的分類和計量沒有重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

於本年度內，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於首次應用日期二零一八年七月一日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認(或其他權益組成部分，如適用)，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於在二零一八年七月一日尚未完成的合約。

董事認為應用香港財務報告準則第15號將不會對在本年度及過往年度內確認收入的時間和金額構成重大影響。

已頒佈但尚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以及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性 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 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司的長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併生效

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下文所述新訂香港財務報告準則外，董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本以及詮釋均不會於可見未來對綜合財務賬項構成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號就辨認出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一個全面模式。倘香港財務報告準則第16號生效時，其將取代香港會計準則第17號「租賃」及其相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據可識別之資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定，銷售及回租交易將根據香港財務報告準則第15號的規定釐定有關資產的轉讓是否應作為銷售入帳。香港財務報告準則第16號亦包括有關轉租及租賃修訂的規定。

經營租賃及融資租賃之差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及其相應負債之模式替代，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

使用權資產初步按成本計量，其後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按當日尚未支付之租賃款項之現值計量。其後，因應利息及租賃款項以及租賃修訂之影響等而對租賃負債作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將用於自用租賃土地和歸類為投資物業的租賃土地有關的預付款項作為投資現金流量，而將其他經營租賃款項列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債之租賃款項將分配至本金及利息部分，並以本集團融資現金流量呈列。

除同樣適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號規定更全面之披露。

於二零一九年六月三十日，本集團之不可撤銷經營租賃承擔為港幣3,898,000元。初步評估顯示該等安排將符合租賃之定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合低價值或短期租賃之資格。

此外，本集團目前認為已收短期須予退還之租賃按金港幣12,172,000元及已收長期租賃按金港幣15,175,000元，乃香港會計準則第17號適用之租賃項下責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃款項之定義，該等按金並非涉及相關資產使用權之付款，而有關調整被視為額外租賃款項。就已收須予退還租賃按金所作調整將視作預繳租賃款項。

應用新規定可能導致如上文所示計量、呈列及披露變動。

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，已集中於物業租賃及銷售的物業所在地。

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、購物商場及停車場。物業銷售分類包括本集團於中國北京的貿易物業銷售。

物業租賃收入會隨著時間而確認，而物業銷售收入在某個時間點確認。

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。

(甲) 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				物業銷售		綜合	
	北京		上海		北京		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元		
分類收入								
收入								
對外銷售	<u>36,774</u>	<u>36,881</u>	<u>69,432</u>	<u>76,149</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>106,206</u>	<u>113,030</u>
分類業績	<u>11,003</u>	<u>48,846</u>	<u>73,522</u>	<u>129,160</u>	<u>(198)</u>	<u>(243)</u>	<u>84,327</u>	<u>177,763</u>
未分配其他收入							13,199	21,721
未分配公司支出							(41,926)	(39,597)
融資成本							(4,325)	(3,345)
合營企業之虧損分攤							<u>(10,140)</u>	<u>(9,949)</u>
除稅前溢利							<u>41,135</u>	<u>146,593</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、銀行利息收入、兌換收益(虧損)、合營企業欠款之假計利息收入、合營企業之虧損分攤及融資成本。此乃就分配資源及評估表現向董事會呈報之計量準則。

(乙) 分類資產及負債

	物業租賃				物業銷售		綜合	
	北京		上海		北京		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元		
資產								
分類資產	653,179	692,250	1,402,948	1,449,685	20,785	20,429	2,076,912	2,162,364
合營企業權益							93,605	80,205
合營企業欠款							215,712	238,283
未分配企業資產							297,818	320,487
綜合資產總值							<u>2,684,047</u>	<u>2,801,339</u>
負債								
分類負債	6,462	6,993	30,328	31,903	10,836	12,638	47,626	51,534
未分配企業負債							503,903	562,621
綜合負債總值							<u>551,529</u>	<u>614,155</u>

為監控不同的分類表現及資源分配：

- 除合營企業權益、合營企業欠款、銀行存款、銀行結餘及現金以及其他企業資產外，全部資產乃分配為經營分類；及
- 除於貿易及其他應付款內欠一間有關聯公司之款項、應付稅項、銀行貸款、遞延稅項負債及其他企業負債外，全部負債乃分配為經營分類。

(丙) 其他分類資料

	物業租賃		物業銷售		分類總計		未分配		綜合			
	北京		上海		北京							
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年		
包括在計算分類業績或 分類資產及負債之金額												
資本支出	-	-	-	-	316	-	316	-	807	85	1,123	85
折舊	-	-	-	-	101	106	101	106	316	242	417	348
有關應收賬款的減值虧損撥回淨額	-	-	-	(236)	-	-	-	(236)	-	-	-	(236)
投資物業公平值之(減少)增加	(10,222)	25,621	13,782	62,550	-	-	3,560	88,171	-	-	3,560	88,171

(丁) 地域分類

本集團來自對外客戶的全部收入乃位於中國(香港除外)。

按資產位處之地域分析非流動資產賬面值如下：

	非流動資產賬面值	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
中國(香港除外)	2,147,056	2,218,347
香港	1,364	1,423
	<u>2,148,420</u>	<u>2,219,770</u>

本集團上述非流動資產不包括金融工具。

(戊) 由於本集團概無單一客戶佔有本集團超過10%的收入，故並無主要客戶。

四. 其他收入、收益或虧損

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他收入、收益或虧損包括：		
銀行利息收入	4,730	3,649
兌換(虧損)收益淨額	(5,841)	4,006
合營企業欠款之假計利息收入	13,855	13,690
	<u>13,855</u>	<u>13,690</u>

五. 稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
稅項計入(扣除)包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本年度	(7,014)	(7,404)
過往年度(不足)超額準備	(91)	457
	<u>(7,105)</u>	<u>(6,947)</u>
遞延稅項計入(扣除)	15,550	(11,216)
	<u>15,550</u>	<u>(11,216)</u>
	<u>8,445</u>	<u>(18,163)</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2,634,000元(二零一八年：港幣2,654,000元)。

六. 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
有關截至二零一八年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣4仙(二零一七年：港幣3仙)	9,133	6,752
有關截至二零一九年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣3仙(二零一八年：港幣2.5仙)	6,850	5,629
	<u>15,983</u>	<u>12,381</u>

本公司董事會已建議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，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及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人年度內應佔溢利)	<u>48,730</u>	<u>126,125</u>
	二零一九年	二零一八年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數目	226,930,941	225,092,393
認股權潛在攤薄普通股之影響	<u>11,025,912</u>	<u>12,978,589</u>
計算每股攤薄盈利之普通股數目	<u>237,956,853</u>	<u>238,070,982</u>

八. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一七年七月一日	1,990,736
兌換調整	57,376
公平值增加於損益內確認	<u>88,171</u>
於二零一八年六月三十日	2,136,283
兌換調整	(88,823)
公平值增加於損益內確認	<u>3,560</u>
於二零一九年六月三十日	<u>2,051,020</u>

於二零一九年及二零一八年六月三十日，本集團投資物業(包括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。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收益淨額港幣3,560,000元(二零一八年：港幣88,171,000元)已於損益內確認。所有投資物業均位於中國。

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。

九. 合營企業權益／合營企業欠款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資成本，非上市	188,154	164,826
收購後虧損及儲備的分攤	(94,549)	(84,621)
	93,605	80,205
合營企業欠款	215,712	238,283

附註：

深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)為中外合營企業，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，而本集團及中方合資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)。由於本公司董事認為裁決結果乃取決於中方合資夥伴的一致同意，故直至二零一九年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零一八年：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。中國法院於過往年度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綜合財務賬項。

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%(二零一八年：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二零一九年六月三十日分別為港幣93,605,000元及港幣215,712,000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完全收回。

十. 貿易及其他應收賬款

於二零一九年六月三十日，其他應收賬款結餘包括買家不履行向銀行償還款項而由本集團接管貸款之應收賬款港幣30,000元(二零一八年：港幣31,000元)，以實際年利率6.15%(二零一八年：6.15%)為攤銷成本。本集團物業銷售允許買家之平均信貸期為30日(二零一八年：30日)及允許租戶之平均信貸期為30日(二零一八年：30日)。

於呈報期末，以發票日期為基準所呈列貿易應收賬款港幣7,655,000元(二零一八年：港幣8,619,000元)(扣減信貸虧損港幣3,161,000元(二零一八年：港幣3,299,000元))之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0日至30日內	3,155	3,569
31日至60日內	92	200
61日至90日內	397	443
90日以上	850	1,108
	<u>4,494</u>	<u>5,320</u>

本集團在接受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。於二零一九年六月三十日，其中貿易應收賬款之67%(二零一八年：61%)並非過期或減值，並在本集團使用的內部信用評分系統下擁有最佳的信用評分。

於二零一九年六月三十日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣1,471,000元(二零一八年：港幣2,077,000元)之債務者，該款項於報告日已過期，而本集團並未作出信貸虧損撥備。由於信貸質素未有重大改變，故管理層認為該款項乃可收回。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100日(二零一八年：92日)。

已過期但未作出減值之賬齡分析

二零一八年
港幣千元

逾期：

0日至30日內	326
31日至60日內	200
61日至90日內	443
90日以上	<u>1,108</u>
	<u>2,077</u>

十一. 貿易及其他應付賬款

於二零一九年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣914,000元(二零一八年：港幣767,000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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0日至60日內	868	333
61日至90日內	-	21
90日以上	<u>46</u>	<u>413</u>
	<u>914</u>	<u>767</u>

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣12,172,000元(二零一八年：港幣15,170,000元)，預收款項港幣5,991,000元(二零一八年：港幣5,390,000元)及其他應付稅款港幣5,820,000元(二零一八年：港幣6,308,000元)。

業績回顧

截至二零一九年六月三十日止財政年度，本集團錄得總收入為港幣106,206,000元(二零一八年：港幣113,030,000元)，而毛利為港幣80,799,000元(二零一八年：港幣88,714,000元)，兩者均較上年分別溫和下跌6%及9%。此業績主要源自本集團以人民幣(「人民幣」)結算之投資物業所帶來之租金收入，而毛利率為76%(二零一八年：78%)。

於回顧年度內，本集團其他收入、收益或虧損為港幣15,894,000元(二零一八年：港幣24,482,000元)，主要源自銀行及假計利息收入合共為港幣18,585,000元(二零一八年：港幣17,339,000元)；及由於本年度內人民幣換算港幣(「港幣」)之貶值波動而兌換淨虧損為港幣5,841,000元(二零一八年：兌換淨收益港幣4,006,000元)。此外，在市場情緒低落情況下，本集團已確認其投資物業公平值之增加金額合共為港幣3,560,000元(二零一八年：港幣88,171,000元)。而於年內行政開支為港幣43,730,000元(二零一八年：港幣40,461,000元)。

經考慮上述投資物業公平值升值之大幅下調及相關稅項的影響以及於本年度內人民幣貶值後，本公司股東於本年度內應佔溢利為港幣48,730,000元(二零一八年：港幣126,125,000元)，相比去年，下調61%，而每股基本盈利為港幣0.215元(二零一八年：港幣0.560元)。

與此同時，於本年度內其他全面支出合共為港幣91,249,000元(二零一八年：其他全面收入為港幣58,204,000元)，由於本年度內人民幣換算港幣貶值約4%(二零一八年：人民幣升值3%)，故產生以人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣之匯兌差額，而本公司股東應佔全面支出總額為港幣40,919,000元(二零一八年：全面收入總額港幣183,179,000元)。

業務回顧

於回顧年度內，本集團之經營分類包含中國之物業租賃及物業銷售。租賃分類乃位處於北京及上海之投資物業，並為本集團主要分類資產，均以人民幣結算。而在經濟增長放緩中，租金表現平穩，並持續為本集團收入及業績帶來關鍵及穩固來源。

本集團核心租賃業務之投資物業(為位處於上海浦東之優質辦公樓及北京朝陽區的完善購物商場連同停車場)之資產總值合計為人民幣1,804,200,000元(二零一八年：人民幣1,801,100,000元)，於本年度內表現平穩，帶來物業租賃總收入合共為人民幣92,474,000元(二零一八年：人民幣93,967,000元)，相比去年，顯示輕微跌幅2%。此租賃收入於財務賬項內呈列總金額為港幣106,206,000元(二零一八年：港幣113,030,000元)，佔本集團全部(二零一八年：全部)營業額。

在市場情緒低落的情況下，該等投資物業(包括北京的購物商場及停車場，以及位於上海的寫字樓)於本年度內之公平值上升總值為人民幣3,100,000元(二零一八年：人民幣73,300,000元)，換算為港幣3,560,000元(二零一八年：港幣88,171,000元)。由於該等投資物業公平值升值之大幅下降，物業租賃分類業績錄得溢利為人民幣73,596,000元(二零一八年：人民幣147,984,000元)，呈列為港幣84,525,000元(二零一八年：港幣178,006,000元)，相比去年，顯示重大跌幅為53%。不計入該等投資物業公平值之變化，基本分類業績為人民幣70,496,000元(二零一八年：人民幣74,684,000元)，相比去年即顯示溫和跌幅為6%。

在北京，本集團成熟完備之社區購物中心(名為「尚街購物中心」)聚焦於大眾市場及中檔零售商戶，於年內仍維持高佔用率及增長租金表現。本集團位於朝陽區的完善社區商場(包括停車場)於年內帶來增長租金收入，而平均整年之佔用率為91%(二零一八年：95%)。此外，此分類於本年度內帶來的租賃收入合計為人民幣32,019,000元(二零一八年：人民幣30,661,000元)，對比去年，輕微增加4%，換算為港幣36,774,000元(二零一八年：港幣36,881,000元)，並佔本集團總收入35%(二零一八年：33%)。此投資物業公平值下跌合共為人民幣8,900,000元(二零一八年：增加人民幣21,300,000元)，換算為港幣10,222,000元(二零一八年：增加港幣25,621,000元)。據此，經計算公平值跌值，該物業租賃分類於本年度內錄得溢利為港幣11,003,000元(二零一八年：港幣48,846,000元)，與去年相比大幅下調77%。不計入該等投資物業公平值之變化，基本分類業績為人民幣18,480,000元(二零一八年：人民幣19,308,000元)，相比去年即顯示溫和跌幅為4%。由於本集團僅餘有限住宅單位可供銷售，故「朝陽園」之住宅單位並無(二零一八年：無)銷售收益，從而導致於年內之物業銷售分類業績產生行政費虧損港幣198,000元(二零一八年：港幣243,000元)。

在上海，基於新辦公樓的供應大量湧入，向非核心辦公樓市場分散及在中國經濟放緩下租賃需求低落，導致浦東核心商務區的整體辦公樓租賃市場競爭激烈且租金下滑。本集團名為「裕景國際商務廣場」的優質辦公樓(位處於小陸家咀的優越金融區)於年內在增長租金率下平均入住率達致90%(二零一八年：96%)。整體而言，本年度租金表現下調而收入總額為人民幣60,454,000元(二零一八年：人民幣63,306,000元)，相比去年，顯示溫和跌幅5%，該收入換算為港幣69,432,000元(二零一八年：港幣76,149,000元)，並佔本集團總營業額65%(二零一八年：67%)。該等投資物業公平值已確認升值合共為人民幣12,000,000元(二零一八年：人民幣52,000,000元)，並換算為港幣13,782,000元(二零一八年：港幣62,550,000元)。按此，於年內分類業績錄得總溢利港幣73,522,000元(二零一八年：港幣129,160,000元)，經計算公平值的升值幅度顯著下調，相比去年，顯示重大下調43%。不計入該等投資物業公平值之變化，基本分類業績為人民幣52,016,000元(二零一八年：人民幣55,376,000元)，相比去年即顯示溫和跌幅為6%。

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**」)，繼續進行其於二零一六年七月已啟動的強制清算(「**清算**」)，並由中國法院監管及其所委任之清算組(「**清算組**」)管理。

誠如二零一九年八月五日所公告，中國法院已接受清算組之提呈，再進一步延長圳華清算限期六個月至二零二零年一月。

於本年度內，本集團已在法律顧問的協助下持續密切監管清算程序。此外，本集團仍積極地與清算組、相關政府機構及中方合資夥伴，共同致力於有關清算及現有土地的重新分區／置換、拆遷賠償、遷移及增加可發展面積的提議(「**提議**」)，差不多全部現有土地前租戶／現有土地佔用者均已同意遷移並交付空置土地。按相關法律法規，該提議之現有土地置換(「**土地置換**」)已正式獲官方評定。並就配合近期建議位處於現有土地鄰近的歌劇院項目的城市規劃作出規劃及調整後，深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「**規劃管理局**」)與圳華已訂立土地置換之收地補償協議書(「**該協議書**」)，本公司並於二零一九年九月十一日公告(「**土地置換公告**」)。

根據該協議書，圳華與規劃管理局已同意土地置換，據此，現有土地包括(1)圳華所持有的現有土地A(定義見土地置換公告)將由圳華向規劃管理局移交，規劃管理局將向圳華補償位於後海大道以東、蛇口新街以南、中心路以西及望海路以北之一幅於深圳南山區東角頭之土地(「**新土地**」)，並無需支付額外地價款；及(2)圳華所佔用現有土地B(定義見土地置換公告)將由圳華向規劃管理局移交，兩者均須遵守該協議書所載之條款及條件，並經磋商可獲得補償以清拆現有土地上之樓宇及建築物。

根據該協議書，新土地之佔地面積將約為111,000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約為395,000平方米，作多用途發展。

此外，圳華須根據對其適用之中國相關法律、法規及規則作出土地置換所需之適當申請，包括但不限於調整法定圖則、獲批用地方案圖(「**用地方案**」)及建設用地規劃許可證以及簽立土地使用權出讓合同書(「**土地合同**」)，而有關申請將於圳華在其與規劃管理局共同磋商及協定之期限內，清拆現有土地並將空置土地移交予規劃管理局後進行。據此，概不保證土地置換、相關申請批准及土地合同執行不會再出現重大延誤及阻礙。

與此同時，根據本集團中國法律顧問提供之法律意見及為了進一步爭取本集團的最佳利益，本集團已於二零一七年六月向華南國際經濟貿易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就有關圳華而訂立之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。根據仲裁程序，於二零一八年七月的調解期屆滿後，仲裁已經重啟，而仲裁庭已於二零一九年五月組成。聆訊已於二零一九年七月進行並等待仲裁結果。然而、不管仲裁結果如何、圳華將會適時按清算程序清盤。

於本年度內，本集團於圳華之虧損分攤共計為港幣10,140,000元(二零一八年：港幣9,949,000元)，而於其清算及仲裁所產生的專業費用為港幣12,819,000元(二零一八年：港幣11,727,000元)。

財務回顧

資本架構

本集團之財務狀況維持良好及資金流動充裕。於回顧年度內，本集團融資及財務政策均以企業層面且審慎態度管理及控制，以有效地利用集團資金及管理財務風險。於二零一九年六月三十日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣2,095,656,000元(二零一八年：港幣2,148,998,000元)，而每股資產淨值為港幣9.18元(二零一八年：港幣9.54元)，本集團無抵押及有抵押之銀行借貸總額合共為港幣107,759,000元(二零一八年：港幣135,520,000元)，均為港幣及以浮動利率基準計算而須於一年內償還。於二零一九年六月三十日，本集團負債比率約為5%(二零一八年：6%)，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。在本年度內，人民幣兌換港幣的匯率波動風險對本集團之影響所產生兌換虧損淨額為港幣5,841,000元(二零一八年：兌換收益淨額為港幣4,006,000元)，且於本年度內概未為對沖目的而採用金融工具。與此同時，人民幣之波動可能影響本集團財務表現及狀況，而本集團將會繼續評估及減低其負面影響。

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。於二零一九年六月三十日，本集團銀行定期存款和銀行結餘及現金主要為人民幣，總額為港幣260,514,000元(二零一八年：港幣257,870,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一九年六月三十日維持尚未動用信貸額合共為港幣16,000,000元(二零一八年：港幣16,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零一九年六月三十日，本集團流動資產淨值為港幣77,356,000元(二零一八年：港幣193,799,000元)，流動比率為1.32(二零一八年：2.30)。

資產抵押及或然負債

於二零一九年六月三十日，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918,536,000元(二零一八年：港幣950,065,000元)的物業轉讓予銀行，該物業所得租金收入及出售款項且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合共為港幣13,065,000元(二零一八年：港幣30,521,000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，本集團已為於北京住宅項目的住房買家提供銀行住房貸款擔保。於二零一九年六月三十日，本集團已提供該等擔保住房貸款為港幣1,032,000元(二零一八年：港幣1,859,000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

中美貿易戰的緊張局勢持續將加重中國大陸的不明朗經濟前景，然而，相信中國政府將持續加大官方投入力度及採取支持性措施，以增強市場期望及舒緩經濟放緩，包括採取寬鬆貨幣政策及財政刺激策劃，從而支撐經濟增長及國內消費以及調節人民幣匯率，並促進當地基建及科技部署的投資，所有這些將可正面刺激辦公樓及零售業的租賃需求。

北京在經濟增長放緩下將抑制消費能力及動力，防礙零售商對租賃的需求。然而，預期綫上和綫下的合併將繼續推動中國零售需求的進展。隨著近期多項刺激零售市場發展的官方政策，預期中產階級富彈性的消費力將會支撐中檔及大眾市場的零售商戶。隨著消費者對消費體驗質素及需求的增加，本集團將致力積極調整及就租賃及季節性營銷市場策略轉型，重視多樣化的品牌組合及直銷店以迎合顧客的需求，並重新裝修以吸引更多顧客的注意及刺激消費，從而維持本集團之高佔用率及穩定收入。

在上海，預計浦東辦公樓市場的佔用情況將保持激烈競爭，且辦公樓市場的淨吸納亦將持續下降，這是由於辦公樓項目過盛，金融及科技行業正迎著經濟放緩的逆風，再加上中介服務提供者如共用工作空間的湧現，所有這些將會引致對辦公樓需求減少及租金率下降。而內地保險業、金融業及專業企業將仍對浦東(作為金融樞紐)的辦公室有租賃需求。可是，在相當多的新建落成及未被吸納的空置辦公樓下，以及在經濟放緩下，租金增長將無可避免地面臨下行壓力且佔用率減少。本集團將會持續採取具競爭性租賃策略引入新租戶及現有租戶，以維持高佔用率及穩定經常性收入。

在深圳，近期官方公告建設深圳先行示範區，有利推動於粵港澳大灣區人才、資金、科技資訊高效及便捷的流動，在經濟實力及優質發展方面，這將有助於建設深圳成為世界領先城市之一。根據近期優越城市規劃及發展蛇口東角頭地段，這將大大提升新置換土地的開發價值。本集團將持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，務求確保本集團在圳華強制清算情況下的利益。

同時，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後，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。

股息

董事會議決建議派發末期股息每股港幣4仙(二零一八年：港幣4仙)予於二零一九年十二月二十日(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3仙，本年度之股息總額將為每股港幣7仙。股息單預期將約於二零二零年一月三日(星期五)寄予各股東，但須待股東在即將於二零一九年十一月二十九日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「二零一九年股東大會」)上通過。

有關二零一九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二零一九年股東大會並於會上投票，本公司將於二零一九年十一月二十六日(星期二)至二零一九年十一月二十九日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為了符合出席二零一九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二零一九年十一月二十五日(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。

為釐定股東有權享有建議之本公司截至二零一九年六月三十日止年度之末期股息，本公司將於二零一九年十二月十七日(星期二)至二零一九年十二月二十日(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二零一九年十二月十六日(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

除下文所披露載列於上市規則附錄十四企業管治守則(「守則」)所載的若干守則條文的偏離外，本公司於截至二零一九年六月三十日止年度內已應用守則之原則，並遵守其守則條文。

誠如二零一八年十二月六日所公告，陳永涵先生自退任執行董事後不再擔任本公司主席(「主席」)及董事會提名委員會(「提名委員會」)主席，於二零一八年十二月六日舉行的股東週年大會(「二零一八年股東大會」)結束後生效。陳永杰博士退任執行董事後，於二零一八年股東大會結束後起不再擔任本公司行政總裁(「行政總裁」)。

同時，誠如二零一九年三月四日所公告，陳永裁博士獲委任為主席，而趙少鴻先生獲委任為代理行政總裁，均自該日起生效。此後，趙少鴻先生獲調任為行政總裁，自二零一九年五月十日生效，並誠如於該日所公告。因此，本公司於二零一八年十二月六日舉行的二零一八年股東大會結束後至二零一九年三月三日的期間內未委任主席及行政總裁，就此本公司未能完全遵守守則條文第A.2.2至A.2.9條。

此外，誠如二零一九年三月四日所公告，TAN Kenway Hao先生獲委任為提名委員會的成員及主席，自該日起生效。因此，本公司於二零一八年十二月六日舉行的二零一八年股東大會結束後至二零一九年三月三日期間尚未委任提名委員會主席，就此本公司未能完全遵守守則條文第A.5.1條。

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二零一九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

就有關本集團截至二零一九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、供應商及其他人士對本集團作出極為寶貴的支持；以及全體職員對本集團的重大貢獻，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，二零一九年九月二十七日

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)、TAN Carmen K.女士、陳俊望先生、陳俊禮先生、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。