

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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四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 二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	三	71,573	79,734
直接成本		(26,608)	(24,982)
毛利		44,965	54,752
其他收入、收益或虧損	四	3,083	17,346
投資物業公平值之減少	八	(23,927)	(22,664)
行政費用		(46,900)	(41,223)
銷售費用		(666)	(623)
融資成本		(199)	(3,133)
合營企業之溢利(虧損)分攤	九	12,635,773	(3,449)
除稅前溢利		12,612,129	1,006
所得稅(扣減)計入	五		
—現時稅項		(4,331)	(3,663)
—遞延稅項	十三	(7,253,522)	9,904
		(7,257,853)	6,241
本年度溢利		5,354,276	7,247
本年度其他全面收入(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		18,460	(156,787)
本年度全面收入(支出)總額		5,372,736	(149,540)

	截至六月三十日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
附註		
本年度溢利應佔：		
本公司擁有人	5,353,955	6,634
非控股權益	<u>321</u>	<u>613</u>
	<b><u>5,354,276</u></b>	<b><u>7,247</u></b>
全面收入(支出)總額應佔：		
本公司擁有人	5,372,015	(147,116)
非控股權益	<u>721</u>	<u>(2,424)</u>
	<b><u>5,372,736</u></b>	<b><u>(149,540)</u></b>
每股盈利(港幣：仙)	七	
基本	<u>2,252.4</u>	<u>2.8</u>

## 綜合財務狀況表

		於 二零二四年 六月三十日 港幣千元	於 二零二三年 六月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,431	1,240
使用權資產		5,409	1,053
投資物業	八	1,838,227	1,840,814
合營企業權益	九	-	82,331
其他資產		1,189	1,301
		<u>1,846,256</u>	<u>1,926,739</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	十	12,797,147	-
貿易及其他應收賬款及預付款	十一	15,576	20,912
非控股股東欠款		838	830
合營企業欠款		-	225,673
銀行抵押存款		-	9,324
銀行定期存款		282,909	82,935
銀行結餘及現金		139,429	130,020
		<u>13,235,899</u>	<u>469,694</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	十二	87,438	34,363
租賃負債		2,194	1,134
應付稅項		88,828	87,456
		<u>178,460</u>	<u>122,953</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>13,057,439</u>	<u>346,741</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>14,903,695</u>	<u>2,273,480</u>

	附註	於 二零二四年 六月三十日 港幣千元	於 二零二三年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備			
股本		237,704	237,704
儲備		7,117,001	1,747,364
本公司擁有人應佔權益		7,354,705	1,985,068
非控股權益		39,939	39,218
總權益		7,394,644	2,024,286
非流動負債			
遞延稅項負債	十三	7,496,793	234,029
已收長期租賃按金		8,805	15,165
租賃負債		3,453	–
		7,509,051	249,194
		14,903,695	2,273,480

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. 應用新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

### 本年度強制生效之新訂及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集團二零二三年七月一日開始之年度期間強制生效之新訂及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17號(包括 二零二零年十月及二零二二年二月 香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則(「香港會計準則」) 第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本) 香港會計準則第12號(修訂本) 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	由單一交易產生的資產和負債相關的遞稅項 國際稅項改革—支柱二規則範本 會計政策之披露

除下文所述外，於本年度應用新訂及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。

### 2.1 應用香港會計準則第8號(修訂本)會計估計的定義之影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本定義會計估計為「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。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。香港會計準則第8號之修訂本澄清了會計估計變更與會計政策變更及錯誤更正之間的區別。本年度應用該等修訂本對綜合財務賬項並無重大影響。

## 2.2 應用香港會計準則第1號修訂本及香港財務報告準則實務報告第2號會計政策之披露之影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號「財務報表之呈列」已修訂，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。

香港財務報告準則實務公告第2號「作出有關重要性之判斷」(「實務公告」)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。實務公告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無重大影響，惟對本集團會計政策之披露造成影響。

### 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9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類與衡量之修訂 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	非流動負債的修訂契約 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除以下所述外，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。

### **應用香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露之影響**

新訂香港財務報告準則第18號引入於損益及其他收益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。香港財務報告準則第18號規定了財務報表的呈列和披露要求，並將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。應用新準則預期不會對本集團財務狀況造成重大影響，但預期會影響綜合損益及其他收益表及現金流量表的呈列以及未來財務賬項的披露。本集團將繼續評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務賬項的影響。

### **三. 收入及分類資料**

於本年度，本集團已取得位於中華人民共和國（「中國」）深圳市南山區東角頭附近的一幅土地（K709-0003）的土地使用權，管理層擬發展為待售物業，並將其認定為香港財務報告準則第8號「經營分類」下的新經營分類。

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及發展中物業。

物業租賃分類包括於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。物業發展分類包括位於中國深圳的發展中物業。

本集團按照香港財務報告準則第8號之規定呈報，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				發展中物業		綜合	
	北京		上海		深圳		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	
分類收入								
收入								
對外銷售	<u>29,171</u>	<u>27,037</u>	<u>42,402</u>	<u>52,697</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,573</u>	<u>79,734</u>
分類業績	<u>2,407</u>	<u>5,513</u>	<u>17,706</u>	<u>32,992</u>	<u>(939)</u>	<u>-</u>	<u>19,174</u>	<u>38,505</u>
未分配其他收入、 收益或虧損							2,256	9,448
未分配公司支出							(44,875)	(40,365)
融資成本							(199)	(3,133)
合營企業之溢利 (虧損)分攤							<u>12,635,773</u>	<u>(3,449)</u>
除稅前溢利							<u>12,612,129</u>	<u>1,006</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、收益及虧損(主要包括合營企業欠款之假計利息收入、銀行利息收入、兌換收益(虧損)淨額、合營企業欠款在預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下確認之減值虧損及其他)、融資成本及合營企業之溢利(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

二零二四年 二零二三年  
港幣千元 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	-	12,802
銀行利息收入	7,032	6,387
應收貿易賬款在預期信貸虧損模式下(確認)撥回之減值虧損	(1,082)	643
合營企業欠款在預期信貸虧損模式下確認之減值虧損	(2,153)	-
兌換收益(虧損)淨額	<u>4,297</u>	<u>(10,408)</u>

## 五. 所得稅扣減(計入)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
稅項扣減(計入)包括：		
現時中國企業所得稅(香港除外)		
本年度	4,331	4,630
過往年度超額準備	-	(967)
	<u>4,331</u>	<u>3,663</u>
遞延稅項扣減(計入)	<u>7,253,522</u>	<u>(9,904)</u>
	<u>7,257,853</u>	<u>(6,241)</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於兩個年度之稅率均為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2,571,000元(二零二三年：港幣2,641,000元)。

## 六. 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有關截至二零二三年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣0.5仙(二零二二年：港幣0.5仙)	1,189	1,189
有關截至二零二四年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣0.5仙(二零二三年：港幣0.5仙)	<u>1,189</u>	<u>1,189</u>
	<u>2,378</u>	<u>2,378</u>

於報告日，董事會已建議截至二零二四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(二零二三年：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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
用作計算每股基本盈利的盈利	<u>5,353,955</u>	<u>6,634</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	
於二零二二年七月一日	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	1,840,814
添置	2,545
公平值減少於損益內確認	(23,927)
兌換調整	<u>18,795</u>
於二零二四年六月三十日	<u>1,838,227</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。

於二零二四年及二零二三年六月三十日，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港幣23,927,000元(二零二三年：港幣22,664,000元)已於損益內確認。

## 九. 合營企業權益／合營企業欠款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資成本，非上市	74,386	210,790
收購後溢利(虧損)及儲備的分攤	12,678,203*	(128,459)
減：視為來自合營企業的分配	(12,752,589)	—
合營企業權益	—	82,331
合營企業欠款	—	225,673

\* 金額包括本集團分攤集團分配土地(定義見下文)的公平值收益。集團分配土地於視為由合營企業分配予本集團當日的公平值乃根據餘值法釐定。

### 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，本集團與圳華的中方合營夥伴(「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。

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，故直至二零二四年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二三年：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(「中國法院」)提呈清算圳華之申請。中國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。

根據備忘錄所述還款安排，雙方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，該款項預計將於二零二三年六月三十日一年內悉數收回。截至二零二三年六月三十日，該款項為無抵押並按攤銷成本計算。於本年度，應收合營企業欠款已大致上結清，剩餘餘額港幣2,150,000元為預期信貸虧損模式下確認之減值虧損。

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。

## 十. 發展中物業

本集團的發展中物業指本集團於年內取得位於中國深圳東角頭附近一幅土地的土地使用權，土地使用權自二零零八年六月五日起為期最長70年。本集團於二零二四年二月二十三日取得正式土地使用權證。

本集團管理層已對發展中物業進行評估，並以成本與可變現淨值兩者中較低者計算。可變現淨值乃參考獨立合資格專業估價師進行的估值而釐定。

## 十一. 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4,771,000元(二零二三年：港幣9,439,000元)，而扣減信貸虧損港幣2,124,000元(二零二三年：港幣1,983,000元)之淨額賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0日至30日內	2,244	7,277
31日至60日內	361	119
61日至90日內	42	60
	<u>2,647</u>	<u>7,456</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。

## 十二. 貿易及其他應付賬款

於二零二四年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,114,000元(二零二三年：港幣2,150,000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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0日至60日內	755	1,201
61日至90日內	93	197
90日以上	266	752
	<u>1,114</u>	<u>2,150</u>

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣9,069,000元(二零二三年：港幣7,775,000元)，預收款項港幣4,921,000元(二零二三年：港幣4,985,000元)及其他應付稅款港幣5,795,000元(二零二三年：港幣3,993,000元)及向前租戶提供搬遷補償的應付款項港幣51,834,000元(二零二三年：無)。

### 十三. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往報告期間本集團確認之主要遞延稅項負債及有關變動：

	中國 附屬公司 未分配利潤 港幣千元	投資物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二二年七月一日	2,952	259,681	–	262,633
兌換調整	(210)	(18,490)	–	(18,700)
在損益內計入	<u>(101)</u>	<u>(9,803)</u>	<u>–</u>	<u>(9,904)</u>
於二零二三年六月三十日	2,641	231,388	–	234,029
兌換調整	26	2,372	6,843	9,241
在損益內(計入)扣除	<u>(96)</u>	<u>(8,793)</u>	<u>7,262,412</u>	<u>7,253,523</u>
於二零二四年六月三十日	<b><u>2,571</u></b>	<b><u>224,967</u></b>	<b><u>7,269,255</u></b>	<b><u>7,496,793</u></b>

截至二零二四年六月三十日止年度的遞延稅項負債增加，主要是集團分配土地公平值收益的遞延稅項，而遞延稅項負債在相關物業開發完成及出售後繳付。

## 業績回顧

截至二零二四年六月三十日止之年度內，本集團錄得總收入為港幣71,573,000元(二零二三年：港幣79,734,000元)，而毛利為港幣44,965,000元(二零二三年：港幣54,752,000元)，相比去年同期，分別減少收入約10%及毛利約18%。而毛利率約為63%(二零二三年：69%)。此業績主要由於下文所述在年內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。

於回顧年度內，本集團計入其他收入、收益或虧損為港幣3,083,000元(二零二三年：港幣17,346,000元)，主要源自銀行利息收入為港幣7,032,000元(二零二三年：港幣6,387,000元)及淨兌換溢利為港幣4,297,000元(二零二三年：淨兌換虧損港幣10,408,000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23,927,000元(二零二三年：港幣22,664,000元)。

此外，本集團於年內就集團分配土地(定義見下文)分攤本集團中國合營企業(「合營企業」)的巨額溢利達港幣12,635,773,000元，誠如本公司於二零二三年十二月二十日公告，並披露於截至二零二三年十二月三十一日止六個月之上月份中期報告內，主要源自確認合營企業分配予集團的一塊土地的公平值收益。

經計算上述所提於年內的投資物業公平值減值，分攤合營企業的溢利及相關遞延稅項的影響後，本集團錄得本公司股東於年內應佔巨額溢利為港幣5,353,955,000元(二零二三年：港幣6,634,000元)，而每股基本盈利為港幣22.52元(二零二三年：港幣2.8仙)。

此外，由於年終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升值1%(二零二三年：貶值7.8%)，而其他全面收入合共為港幣18,460,000元(二零二三年：其他全面支出為港幣156,787,000元)，而本公司股東於年內應佔全面收入總額為港幣5,372,015,000元(二零二三年：全面支出總額為港幣147,116,000元)。

## 業務回顧

於回顧年度內，本集團整體收入(以人民幣結算)及分類業績主要源自其於中國大陸物業租賃及發展中物業之經營分類。與去年度相比，本集團租賃經營分類的表現主要受到目前中國大陸房地產業市場情緒低迷而導致投資物業公平值較去年同期下降的影響。

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65,215,000元(二零二三年：人民幣71,093,000元)，與去年相比，顯示租金收入下調約8%。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣71,573,000元(二零二三年：港幣79,734,000元)，佔本集團於年內全部綜合收益收入(二零二三年：全部)。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，於年內在經濟不景及在市場氣氛低迷下，錄得貶值總額為人民幣21,802,000元，相等於港幣23,927,000元(二零二三年：人民幣20,208,000元，相等於港幣22,664,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣18,326,000元，相等於港幣20,113,000元(二零二三年：人民幣34,332,000元，相等於港幣38,505,000元)。倘不計入此等投資物業公平值之變化及相關稅務影響，基本分類業績溢利為人民幣40,128,000元，相等於港幣44,040,000元(二零二三年：人民幣54,540,000元，相等於港幣61,169,000元)。

此外，下文所述位於深圳並於年內分配予本集團(作為開發住宅及商業用途及附屬設施)的集團分配土地(定義見下文)，物業正在發展中及尚未產生任何收入(二零二三年：無)，因此該分類於年內錄得虧損為港幣939,000元(二零二三年：無)。

### 北京

在北京，租金收入增加來自本集團在朝陽區完善的社區商場，全年平均出租率約86%(二零二三年：78%)。而此租賃分類(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26,579,000元(二零二三年：人民幣24,108,000元)，換算為港幣29,171,000元(二零二三年：港幣27,037,000元)，相比去年同期，顯示約10%升幅，並佔本集團總收入41%(二零二三年：34%)。租金收入於年內提升的主要原因為出租率及北京零售商氛圍的改善。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11,369,000元，相等於港幣12,477,000元(二零二三年：人民幣13,325,000元，相等於港幣14,944,000元)，於年內分類業績錄得溢利為港幣2,407,000元(二零二三年：港幣5,513,000元)。倘不計入該等投資物業公平值之變化及相關稅項影響，基本分類業績溢利為人民幣13,562,000元，相等於港幣14,884,000元(二零二三年：人民幣18,241,000元，相等於港幣20,457,000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優越金融區)於年內錄得平均出租率約83%(二零二三年：89%)，而租金收入總額為人民幣38,635,000元(二零二三年：人民幣46,986,000元)，相比去年同期，顯示約18%跌幅。該收入換算為港幣42,402,000元(二零二三年：港幣52,697,000元)，並於年內佔本集團總收入59%(二零二三年：66%)。租金收入下降主要由於在租賃市場疲軟下及新增辦公室供應大量湧入，以及主要租戶在上海經濟低迷下拖欠租金，導致淨佔用率較低及拖累辦公室租金下滑。於年內該等投資物業公平值貶值合共為人民幣10,433,000元，相等於港幣11,450,000元(二零二三年：人民幣6,883,000元，相等於港幣7,720,000元)，於年內分類業績錄得溢利為港幣17,706,000元(二零二三年：港幣32,992,000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26,566,000元，相等於港幣29,156,000元(二零二三年：人民幣36,300,000元，相等於港幣40,712,000元)。

## 深圳

誠如上一份中期報告所披露，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(「前土地」)，曾由廣東省深圳市中級人民法院(「中國法院」)監管進行強制清算。其後根據本集團、圳華的合營夥伴(「合營夥伴」)及其他方於二零二三年四月簽署的諒解備忘錄(「備忘錄」)，於二零二三年五月撤回強制清算。於回顧年度內，本集團與合營夥伴共同繼續進行圳華清算。

於年內，本集團繼續與合營夥伴及相關政府機構就土地置換事宜積極合作，即將前土地交還給深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「規劃管理局」)，而換取規劃管理局授予一塊新土地(「新土地」)。而新土地分劃為兩塊土地K709-0003及K709-0004，根據備忘錄、相關協議、法律、法規和程序分別分配予本集團及合營夥伴(「土地分配」)。

誠如於二零二三年十二月二十日，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。同日，達力公司與規劃管理局也簽訂集團土地出讓合同補充協議，確認於集團土地出讓合同及合營夥伴土地出讓合同簽訂後，現有土地的相關補償問題已完全解決，達力公司無權向政府提出任何其他補償申索。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)已於二零二三年十二月十五日簽訂集團土地出讓合同的第二補充協議書，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。

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分配土地以西，並佔地面積約65,000平方米，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)。集團分配土地可作為多用途發展。建設用地規劃許可證及不動產權證書已由規劃管理局分別於二零二三年八月及二零二四年二月向本集團發出。集團分配土地作為發展中物業持有，本集團並與不同有關各方共同研究及協商多方面的發展方案，以符合隨著歌劇院鄰近地區最近優化為文化休閒區域的城市規劃和基礎設施(其中包括地鐵線路和車站的開發)。

此外，本集團、合營夥伴及圳華已按照各方在圳華的股權比例結清了圳華先前就土地分配而向官方支付的地價款。本集團亦已進一步確認於回顧期內集團分配土地的公平值收益，經獨立估值師估值合共為人民幣11,537,708,000元，相等於港幣12,629,669,000元。據此，本集團於年內確認圳華溢利為人民幣11,543,284,000元，相等於港幣12,635,773,000元，此為非現金項目。據此，本集團已撥備遞延稅項共人民幣6,617,292,000元，相等於港幣7,262,412,000元，並將在集團分配土地的物業開發完成及出售後繳付。

在回顧年內，圳華償還了本集團先前用於支付前土地的地價款墊款及利息為人民幣210,629,000元，相等於港幣230,564,000元，該款項已由圳華償還並由合營夥伴根據備忘錄提供資金。

誠如二零二三年十二月二十二日進一步公告，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**」）。根據本集團收到的中國法律意見，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），以進一步就歷史爭議爭取本集團於圳華及其資產的最佳利益。

同時，如先前披露，一名前租戶為原告，並加入圳華作為第三人，向中國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。於年內，中國法院對行政訴訟作出判決，而前租戶作為原告及相關官方部門作為被告與圳華作為第三人提出上訴。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。於二零二四年六月三十日，經考慮合營企業之溢利分攤後，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣6,712,492,000元（二零二三年六月三十日：人民幣1,830,193,000元），換算為港幣7,354,705,000元（二零二三年六月三十日：港幣1,985,068,000元），而每股資產淨值為港幣30.94元（二零二三年六月三十日：港幣8.35元）。於二零二四年六月三十日，本集團維持無銀行借貸總額（二零二三年六月三十日：無）及概無負債比率（二零二三年六月三十日：無）。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波動所產生的兌換收益淨額為港幣4,297,000元（二零二三年：兌換虧損淨額港幣10,408,000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，其他全面收入總計為港幣18,460,000元（二零二三年：其他全面支出港幣156,787,000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以及本集團一間合營企業償還預付款和利息收入，已為本集團帶來充裕現金流量。於二零二四年六月三十日，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422,338,000元(二零二三年六月三十日：港幣212,955,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零二四年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣1,000,000元(二零二三年六月三十日：港幣1,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產淨值為港幣13,057,439,000元(二零二三年六月三十日：港幣346,741,000元)，流動比率為74.17(二零二三年六月三十日：3.82)。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

於二零二四年六月三十日，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(二零二三年六月三十日：無)。由於該悉數償還，本集團已完全解除作為擔保目的而提供該等銀行融資的抵押物業，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；及銀行抵押存款為零(二零二三年六月三十日：港幣9,324,000元)。於呈報期末，本集團就北京住宅項目的住房買家概無提供任何銀行住房貸款擔保(二零二三年六月三十日：無)。

## 展望

中國經濟雖然仍面臨房地產長期低迷、國內消費疲弱和地緣政治等不利因素，均阻礙經濟復甦與增長。儘管如此，預計中國政府將會制定迫切的政策和積極的貨幣和財政措施以穩定房地產業，並透過基礎設施和製造業的資本支出以及支援數位化經濟，以尋求中國邁向優質發展的可持續經濟增長，相信這些將是增強對內需市場的信心及國內消費，從而支撐辦公樓和零售業的租賃活動。

在北京，預期零售市場將保持平穩運行，而官方扶持政策推出將進一步刺激消費，增強市場活力，營造更好的消費氛圍，並推動北京零售市場平穩增長。為維持出租率及經常性收入，本集團將積極調整租賃及市場策略，引進多元化零售商，升級翻新、品牌組合及租賃服務，以滿足消費者日益多樣化的需求，同時，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，辦公室供應持續充裕，加上經濟不景氣，辦公室需求疲軟，辦公室市場環境仍充滿挑戰，預計租金下降和空置率將會增加。本集團將繼續不時部署具有競爭力和有效的租賃策略，透過裝修補貼、增值服務、降低租戶門檻、共享辦公室和彈性辦公空間及增加更靈活的租賃條款，吸引新租戶並留住現有租戶，以維持出租率和經常性租金收入。

深圳大都會，作為官方先行示範區及高端科技樞紐，以及內地綜合經濟和數碼競爭力的頂級城市和首要經濟特區，預期在官方支持下，繼續實現其優質發展。此外，深圳交通網絡的發展促進了城內和城際的聯繫，增強了人員、物流、資訊、資金的跨境流動，在粵港澳大灣區發展中發揮核心和樞紐作用。

與此同時，房地產市場正在面對多重不利因素，包括經濟放緩、大多數開發商面臨流動資金壓力以及需求持續低迷等多種因素。然而，近期新的極優質住宅項目的快速銷售跡象，以及作為高度宜居的城市及官方對房地產業的刺激政策的支持下，相信深圳房地產市場前景將展望樂觀。配合近期歌劇院附近優化為優質文化休閒區域的城市規劃，加上地鐵線和車站配套，將進一步提升在深圳南山區東角頭之集團分配土地的未來開發價值。

本集團將繼續積極主動在歷史爭議中，並就圳華及其資產進一步爭取本集團的最佳利益。並將繼續採取最佳可行措施及權宜之計，以保護公司的最大利益。本集團將繼續尋求中國法律及稅務意見，並進一步爭取集團有關圳華及其資產的最佳利益。同時，本集團將繼續與有關各方協商多方面的發展方案，以結合鄰近歌劇院及基礎建設項目，進一步優化集團分配土地的未來開發價值。

## 股息

董事會議決建議派發末期股息每股港幣0.5仙(二零二三年：港幣0.5仙)予於二零二四年十二月二十日(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。股息單預期將約於二零二五年一月七日(星期二)寄予各股東，但須待股東在即將於二零二四年十二月十三日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「二零二四年股東大會」)上通過。

## 有關二零二四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二零二四年股東大會並於會上投票，本公司將於二零二四年十二月十日(星期二)至二零二四年十二月十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為了符合出席二零二四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二零二四年十二月九日(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二零二四年六月三十日止年度之末期股息，本公司將於二零二四年十二月十七日(星期二)至二零二四年十二月二十日(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二零二四年十二月十六日(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

截至二零二四年六月三十日止年度內，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，惟偏離守則條文第F.2.2條。於二零二三年十二月八日舉行的本公司股東週年大會(「二零二三年股東大會」)，當時董事會主席由於有其他業務在身未能出席二零二三年股東大會，而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，均出席於二零二三年股東大會，以回應本公司股東的提問及了解其意見。

## 審核委員會

審核委員會與本公司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二零二四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

就有關本集團截至二零二四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，二零二四年九月二十七日

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。