

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)

截至二零二零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」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零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

		截至六月三十日止年度	
	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	三	92,054	106,206
直接成本		(26,467)	(25,407)
毛利		65,587	80,799
其他收入、收益或虧損	四	16,180	15,894
投資物業公平值之(減少)增加	八	(168,560)	3,560
待售物業轉撥至投資物業後 的公平值增加	八	88,228	—
行政費用		(37,053)	(43,730)
銷售費用		(394)	(923)
融資成本		(3,469)	(4,325)
合營企業之虧損分攤		(10,940)	(10,140)
除稅前(虧損)溢利		(50,421)	41,135
所得稅扣除	五	23,860	8,445
本年度(虧損)溢利		(26,561)	49,580
本年度其他全面支出 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		(78,898)	(91,249)
本年度全面支出總額		(105,459)	(41,669)

	截至六月三十日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
附註		
本年度(虧損)溢利應佔：		
本公司擁有人	(28,413)	48,730
非控股權益	<u>1,852</u>	<u>850</u>
	<u>(26,561)</u>	<u>49,580</u>
全面(支出)收入總額應佔：		
本公司擁有人	(105,884)	(40,919)
非控股權益	<u>425</u>	<u>(750)</u>
	<u>(105,459)</u>	<u>(41,669)</u>
每股(虧損)盈利(港幣：仙)		
基本	<u>(12.0)</u>	<u>21.5</u>
攤薄	<u>(11.9)</u>	<u>20.5</u>
	七	

綜合財務狀況表

		於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 六月三十日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		1,980	2,431
使用權資產		1,067	–
投資物業	八	1,910,689	2,051,020
合營企業權益	九	78,918	93,605
合營企業欠款	九	220,448	215,712
其他資產		1,313	1,364
		<u>2,214,415</u>	<u>2,364,132</u>
流動資產			
待售物業		–	15,441
貸款應收賬款		–	–
貿易及其他應收賬款	十	24,385	30,594
非控股股東欠款		837	301
銀行抵押存款		4,235	13,065
銀行定期存款		145,068	157,679
銀行結餘及現金		134,292	102,835
		<u>308,817</u>	<u>319,915</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十一	46,401	43,778
租賃負債		1,131	–
應付稅項		88,395	91,022
銀行貸款—須於一年內償還		3,840	107,759
		<u>139,767</u>	<u>242,559</u>
流動資產淨值		<u>169,050</u>	<u>77,356</u>
資產總值減流動負債		<u>2,383,465</u>	<u>2,441,488</u>

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	237,704	228,324
儲備	<u>1,750,325</u>	<u>1,867,332</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,988,029</u>	<u>2,095,656</u>
非控股權益	<u>37,287</u>	<u>36,862</u>
總權益	<u>2,025,316</u>	<u>2,132,518</u>
非流動負債		
銀行貸款—須於一年後償還	95,667	—
遞延稅項負債	253,404	293,795
已收長期租賃按金	<u>9,078</u>	<u>15,175</u>
	<u>358,149</u>	<u>308,970</u>
	<u>2,383,465</u>	<u>2,441,488</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：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償提前還款特徵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	在聯營企業及合營企業的長期權益
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

除下文所述者外，於本期間應用新訂香港財務報告準則及修訂本，對本期間及過往期間本集團的財務狀況及表現及／或該等財務賬項所載披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度內首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關的詮釋。

租賃的定義

本集團已選用可行權宜方法，以應用香港財務報告準則第16號於先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃識別為租賃之合約」，以及不應用此準則於並無於先前識別為包含租賃之合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年七月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義評估合約是否包含租賃。

作為承租者

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，且累計影響已於首次應用日期(二零一九年七月一日)確認。

於二零一九年七月一日，本集團應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡規定按相等於相關租賃負債的金額確認額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認且比較資料不予重列。

於過渡應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃按每項租賃就對各份租約之相關程度應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不確認租期於首次應用日期12個月內結束之租賃的使用權資產及租賃負債；及
- ii. 自於首次應用日期對使用權資產之計量中排除初步直接成本。

當確認先前分類為經營租賃的租賃之租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率，承租者應用的加權平均增量借款利率為5.1%。

	於二零一九年 七月一日 港幣千元
於二零一九年六月三十日已披露的經營租賃承擔	3,898
減：確認豁免—短期租賃	<u>(287)</u>
於二零一九年六月三十日未進行貼現之經營租賃承擔	<u>3,611</u>
租賃負債按相關增量借貸利率進行貼現	<u>3,428</u>
於二零一九年七月一日應用香港財務報告準則第16號時確認之經營租賃之租賃負債	<u><u>3,428</u></u>
分析如下	
流動	2,367
非流動	<u>1,061</u>
	<u><u>3,428</u></u>

於二零一九年七月一日的自用使用權資產賬面值如下：

	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第16號時確認之經營租賃之使用權資產	<u>3,428</u>
按類別：	
租賃物業	<u>3,428</u>

作為出租者

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團作為出租者，無需對租賃過渡進行任何調整，而是自首次應用日期開始，按照香港財務報告準則第16號對該等租賃進行核算，並無需對比較資料進行重述。

- (甲) 當應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租約項下相關相同資產之已訂立但於首次應用日期後開始之新租約，以猶如現有租賃於二零一九年七月一日獲修訂之方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年七月一日之綜合財務狀況表並無影響。然而，於二零一九年七月一日生效，有關經修訂租期於修訂後之租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。
- (乙) 於二零一九年七月一日生效，本集團已應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」將合約代價分配至各租賃組成部分。分配基準之變動對本集團於本期間之綜合財務賬項並無重大影響。

於二零一九年七月一日，於綜合財務狀況賬項中已確認金額已作出以下調整。未受變動影響的項目不包括在內。

	早前於 二零一九年 六月三十日 呈列的賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於 二零一九年 七月一日 香港財務報告 準則第16號項下 的賬面值 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	—	3,428	3,428
流動負債			
租賃負債	—	(2,367)	(2,367)
非流動負債			
租賃負債	—	(1,061)	(1,061)

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：

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16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬免 ⁶
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的引用 ⁵
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(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ⁷
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 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備於作擬定用途前 之所得款項 ⁵
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本 ⁵
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 ⁴
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 ⁵

- 1 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 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及資產收購生效
- 3 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

除上述新訂香港財務報告準則及修訂本外，經修訂「財務報告概念框架」已於二零一八年頒佈。其相應修訂，即「香港財務報告準則概念框架引用的修訂」，將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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

二零一八年財務報告概念框架(「新框架」)及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；

- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收入，且僅用於資產或負債現值變動所產生的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務賬項。

相應修訂已作出，致使若干香港財務報告準則中的有關提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於本集團於二零二零年七月一日開始的年度期間生效。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本公司將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或狀況。

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住宅物業銷售。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，本集團停止物業銷售分類的業務，以及董事改變了持有意向以賺取租金及／或資本增值。於二零二零年六月三十日，物業銷售分類資產及負債已相應納入物業租賃分類。

截至二零二零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3,779,000元，其餘金額為固定租金。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		
分類收入								
收入								
對外銷售	<u>32,062</u>	<u>36,774</u>	<u>59,992</u>	<u>69,432</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>92,054</u>	<u>106,206</u>
分類業績	<u>74,864</u>	<u>11,003</u>	<u>(90,333)</u>	<u>73,522</u>	<u>(165)</u>	<u>(198)</u>	<u>(15,634)</u>	<u>84,327</u>
未分配其他收入，收益或虧損							<u>13,710</u>	13,199
未分配公司支出							<u>(34,088)</u>	(41,926)
融資成本							<u>(3,469)</u>	(4,325)
合營企業之虧損分攤							<u>(10,940)</u>	<u>(10,140)</u>
除稅前(虧損)溢利							<u>(50,421)</u>	<u>41,135</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		
資產								
分類資產	705,193	653,179	1,215,581	1,402,948	-	20,785	1,920,774	2,076,912
合營企業權益							78,918	93,605
合營企業欠款							220,448	215,712
未分配企業資產							303,092	297,818
綜合資產總值							<u>2,523,232</u>	<u>2,684,047</u>
負債								
分類負債	19,280	6,462	33,751	30,328	-	10,836	53,031	47,626
未分配企業負債							444,885	503,903
綜合負債總值							<u>497,916</u>	<u>551,529</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									
	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								
包括在計算分類業績 或分類資產及 負債之金額												
資本支出	-	-	-	-	27	316	27	316	139	807	166	1,123
物業、機器及設備 之折舊	-	-	-	-	161	101	161	101	369	316	530	417
使用權資產之折舊	-	-	-	-	-	-	-	-	2,324	-	2,324	-
投資物業公平值 之(減少)增加	(31,051)	(10,222)	(137,509)	13,782	-	-	(168,560)	3,560	-	-	(168,560)	3,560
待售物業轉撥 至投資物業後 的公平值增加	88,228	-	-	-	-	-	88,228	-	-	-	88,228	-

(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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
中國(香港除外)	1,992,654	2,147,056
香港	1,313	1,364
	<u>1,993,967</u>	<u>2,148,420</u>

本集團上述非流動資產不包括金融工具。

(戊) 於相應年度佔本集團收入10%以上之客戶收益如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
客戶甲	<u>9,475</u>	<u>不適用¹</u>

¹ 相應收入並未佔本集團收入的10%以上。

四. 其他收入、收益或虧損

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
其他收入、收益或虧損包括：		
銀行利息收入	4,495	4,730
兌換虧損淨額	(3,951)	(5,841)
合營企業欠款之假計利息收入	12,626	13,855

五. 所得稅扣除

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
稅項扣除包括：		
現時中國企業所得稅(香港除外)		
本年度	6,049	7,014
過往年度不足準備	-	91
遞延稅項扣除	6,049 (29,909)	7,105 (15,550)

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2,531,000元(二零一九年：港幣2,634,000元)。

六. 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
有關截至二零一九年六月三十日止年度已派發 末期股息每股港幣4仙(二零一八年：港幣4仙)	9,508	9,133
有關截至二零二零年六月三十日止年度已派發 中期股息每股港幣2仙(二零一九年：港幣3仙)	4,754	6,850

截至二零二零年六月三十日止年度並無擬派末期股息(二零一九年：每股港幣4仙)。

七. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(虧損)盈利		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利 (本公司擁有人年度內應佔(虧損)溢利)	<u>(28,413)</u>	<u>48,730</u>
	二零二零年	二零一九年
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	236,249,200	226,930,941
認股權潛在攤薄普通股之影響	<u>1,710,868</u>	<u>11,025,912</u>
計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股數目	<u>237,960,068</u>	<u>237,956,853</u>

八. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一八年七月一日	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	2,051,020
兌換調整	(74,799)
來自待售物業轉撥	103,028
公平值減少於損益內確認	<u>(168,560)</u>
於二零二零年六月三十日	<u>1,910,689</u>

於二零二零年及二零一九年六月三十日，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。重估引致公平值減少而帶來之虧損淨額港幣168,560,000元(二零一九年：公平值增加而帶來之收益淨額港幣3,560,000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。

本集團持有待售物業位於中國。於本年度內，本集團將賬面值為港幣14,800,000元的待售物業轉撥至投資物業，此根據管理層重新評估有關物業的用途、出租率及過往及預期未來回報率以及現有非臨時經營租賃。於轉撥日期的公平值港幣103,028,000元與賬面值之間的差額港幣88,228,000元已於損益中確認。轉撥日期的公平值是根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行的評估確定的。

九. 合營企業權益／合營企業欠款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資成本，非上市	184,787	188,154
收購後虧損及儲備的分攤	(105,869)	(94,549)
	78,918	93,605
合營企業欠款	220,448	215,712

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利潤，本集團應獲分配圳華股權權益之80%。

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，故直至二零二零年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零一九年：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%(二零一九年：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二零二零年六月三十日分別為港幣78,918,000元(二零一九年：港幣93,605,000元)及港幣220,448,000元(二零一九年：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

於二零二零年六月三十日，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(二零一九年：港幣30,000元)，以實際年利率6.15%(二零一九年：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(二零一九年：30日)及允許租戶之平均信貸期為30日(二零一九年：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7,953,000元(二零一九年：港幣7,655,000元)(扣減信貸虧損港幣3,045,000元(二零一九年：港幣3,161,000元))之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0日至30日內	3,404	3,155
31日至60日內	766	92
61日至90日內	337	397
90日以上	401	850
	<u>4,908</u>	<u>4,494</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。

於二零二零年六月三十日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣1,731,000元(二零一九年：港幣1,471,000元)之債務者，該款項於報告日已過期。在逾期結餘中，已逾期90日或以上為港幣401,000元(二零一九年：港幣850,000元)，由於信用質素沒有重大變化且仍被視為可收回，因此不被視為違約。

十一. 貿易及其他應付賬款

於二零二零年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,175,000元(二零一九年：港幣914,000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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0日至60日內	954	868
61日至90日內	-	-
90日以上	221	46
	<u>1,175</u>	<u>914</u>

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣16,483,000元(二零一九年：港幣12,172,000元)，預收款項港幣4,814,000元(二零一九年：港幣5,991,000元)及其他應付稅款港幣5,413,000元(二零一九年：港幣5,820,000元)。

業績回顧

截至二零二零年六月三十日止財政年度，本集團錄得總收入為港幣92,054,000元(二零一九年：港幣106,206,000元)，而毛利為港幣65,587,000元(二零一九年：港幣80,799,000元)，相比去年分別下跌約13%及19%。此業績主要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賃收入減少所致，而毛利率為71%(二零一九年：76%)。

於回顧年度內，本集團錄得其他收入為港幣16,180,000元(二零一九年：港幣15,894,000元)，主要源自銀行利息及假計利息收入，合共為港幣17,121,000元(二零一九年：港幣18,585,000元)；而由於年度內由人民幣換算為港幣(「港幣」)貶值而產生兌換淨虧損為港幣3,951,000元(二零一九年：港幣5,841,000元)。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168,560,000元(二零一九年：增值港幣3,560,000元)。此外，本集團計入待售物業轉撥至投資物業後的公平值增加合共港幣88,228,000元(二零一九年：無)。而於年內行政開支為港幣37,053,000元(二零一九年：港幣43,730,000元)。

經考慮上述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虧損為港幣28,413,000元(二零一九年：溢利港幣48,730,000元)，而每股基本虧損為港幣0.12元(二零一九年：每股基本盈利港幣0.215元)。

此外，由於本年度內由人民幣換算為港幣貶值3.8%(二零一九年：貶值4.3%)，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。於年度內，其他全面支出合共為港幣78,898,000元(二零一九年：港幣91,249,000元)，而本年度本公司股東應佔全面支出總額為港幣105,884,000元(二零一九年：港幣40,919,000元)。

業務回顧

於回顧年度內，本集團之整體收入及業績主要源自其位於中國大陸北京及上海以人民幣結算之物業租賃經營分類，相比去年，上海及北京在租賃及市場氣氛疲弱下，不利於租賃表現。

隨著2019新冠疫情的爆發及其帶來的不利影響，中國於年內陷入經濟不景氣中，國內和國際客戶對辦公樓及零售空間的需求被抑制，導致本集團位於上海及北京投資物業的空置率上升而效益租金則下降，從而對本集團投資物業的租賃收入，其物業的資本價值及溢利均施加下行壓力。

本集團從其位處於上海及北京兩大主要城市投資物業帶來租賃總收入合共為人民幣83,011,000元(二零一九年：人民幣92,474,000元)，相比去年，顯示10%跌幅。此租賃收入於財務賬項內呈列總金額為港幣92,054,000元(二零一九年：港幣106,206,000元)，於年內佔本集團全部(二零一九年：全部)綜合收入。

於回顧年度內，本集團依據適用之會計準則，將其位處於北京在過往確認為待售物業(「該等物業」)的部份(約建築面積2,460平方米)重新分類為投資物業(該等物業大部份時間出租以產生長期租賃收入)。據此，該等物業在扣除其開發成本後，以公平值總額人民幣79,560,000元記錄於二零二零年六月三十日之財政年度。與此同時，在市場氣氛低迷下，本集團投資物業(包括北京購物商場及停車場，以及上海的寫字樓)的公平值貶值為人民幣152,000,000元(二零一九年：升值為人民幣3,100,000元)。因而導致本集團於年內所有投資物業之公平值合共貶值為人民幣72,440,000元(二零一九年：升值為人民幣3,100,000元)，換算為港幣80,332,000元(二零一九年：升值總額為港幣3,560,000元)。據此，物業租賃分類業績錄得虧損為人民幣13,949,000元(二零一九年：溢利為人民幣73,596,000元)，並呈列為港幣15,469,000元之虧損(二零一九年：溢利為港幣84,525,000元)，主要原因是投資物業的整體公平值下降。倘不計入該等投資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58,491,000(二零一九年：人民幣70,496,000元)，相比去年，顯示17%跌幅。

北京在新冠疫情下，零售市場承受壓力，從而導致商舖在城市封鎖狀態下關閉及零售銷售縮減，抑制零售商對租賃的需求及租用。故此，本集團主要源自位於朝陽區的完善社區商場(包括停車場)的租賃收入於年內受壓，而全年平均佔用率約為89%(二零一九年：91%)。按此，這分類的租賃收入於年內合計為人民幣28,912,000元(二零一九年：人民幣32,019,000元)，換算為港幣32,062,000元(二零一九年：港幣36,774,000元)，相比去年，顯示下跌約10%並佔本集團總收入35%(二零一九年：35%)。該等投資物業(包括該等物業)公平值升值合共為人民幣51,560,000元(二零一九年：貶值為人民幣8,900,000元)，換算為港幣57,177,000元(二零一九年：貶值為港幣10,222,000元)。經計入本集團該等物業之公平值後，於年內分類業績錄得溢利為港幣74,864,000元(二零一九年：港幣11,003,000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15,949,000元(二零一九年：人民幣18,480,000元)，相比去年，顯示14%跌幅。

上海在疫情及經濟停滯等不確定情況影響下，導致辦公樓租賃持續下滑，而且加上新建辦公樓供應(尤其是在非核心地區)的大量湧入，進一步加劇並拖累年內租用率及租金向下行。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)於年內錄得平均佔用率下降至的79%(二零一九年：90%)，而租金收入總額為人民幣54,099,000元(二零一九年：人民幣60,454,000元)，相比去年，顯示11%跌幅。該收入換算為港幣59,992,000元(二零一九年：港幣69,432,000元)，並於年內佔本集團總收入65%(二零一九年：65%)。該等投資物業公平值在市場氣氛停滯不前下，貶值合共為人民幣124,000,000元(二零一九年：升值為人民幣12,000,000元)，換算為港幣137,509,000元(二零一九年：港幣13,782,000元)。按此，於年內分類業績錄得虧損為港幣90,333,000元(二零一九年：溢利為港幣73,522,000元)。倘不計入該等投資物業公平值之變化及相關稅項影

響，基本分類業績溢利錄得人民幣42,541,000元(二零一九年：人民幣52,016,000元)，相比去年，即顯示跌幅為18%。

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(「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。

於本年度內，本集團已在法律顧問的協助下密切監管清算程序。與此同時，本集團按相關法律及法規，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、拆遷賠償、遷移及增加可發展面積及現有土地置換(「土地置換」)的提議工作。

誠如於二零一九年九月十一日公告(「土地置換公告」)，深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「規劃管理局」)與圳華已訂立正式土地置換協議(「該協議書」)。

根據該協議書，而大部份亦已在土地置換公告特別說明，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現有土地，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和條件。

根據該協議書，新土地之佔地面積將約為111,000平方米，土地也用作住宅、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。

就現有土地移交而進行拆遷、遷移及賠償前租戶交付空置土地，與及依據該協議就土地置換所需的多項適當申請及審批，本集團已與各相關方密切合作，並就包括但不限於新土地鄰近的歌劇院項目，地鐵線及地鐵站的城市規劃作出配合。

誠如二零二零年七月十六日公告，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一月。

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（「**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。於二零一九年七月仲裁聆訊後及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該土地而已經或將會支付之補償，並不構成股東協議項下（根據該協議本集團有權獲得80%）該土地所產生之租金、收入或利潤。此裁決書並不影響本集團於圳華之49%權益及其於待強制清算程序後收取相應分派之權利，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。

於本年度內，本集團於圳華之虧損分攤共計為港幣10,940,000元（二零一九年：港幣10,140,000），而清算及仲裁所產生的專業費用為港幣8,320,000元（二零一九年：港幣12,819,000元）。

財務回顧

資本架構

於本年度內，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利用集團資金及管理財務風險。於二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣1,815,945,000元（二零一九年六月三十日：人民幣1,843,465,000元），而每股資產淨值為人民幣7.64元（二零一九年六月三十日：人民幣8.07元），換算為港幣1,988,029,000元（二零一九年六月三十日：港幣2,095,656,000元），而每股資產淨值為港幣8.36元（二零一九年六月三十日：港幣9.18元）。本集團無抵押及有抵押之銀行借貸總額合共為港幣99,507,000元（二零一九年六月三十日：港幣107,759,000元），均為港幣及以浮動利率基準計算而須於三年內償還。於二零二零年六月三十日，本集團負債比率約為5%（二零一九年六月三十日：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。於回顧年度內，匯率波動風險對本集團之影響，主要由於人民幣貶值之波動令兌換港幣所產生的兌換虧損淨額為港幣3,951,000元（二零一九年：兌換虧損淨額為港幣5,841,000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78,898,000元（二零一九年：港幣91,249,000元）。於本年度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。於二零二零年六月三十日，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279,360,000元(二零一九年六月三十日：港幣260,514,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零二零年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣11,000,000元(二零一九年六月三十日：港幣16,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產淨值為港幣169,050,000元(二零一九年六月三十日：港幣77,356,000元)，流動比率為2.21(二零一九年六月三十日：1.32)。於本年度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798,082,000元(二零一九年六月三十日：港幣918,536,000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4,235,000元(二零一九年六月三十日：港幣13,065,000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。於二零二零年六月三十日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣511,000元(二零一九年六月三十日：港幣1,032,000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

二零二零年是充滿挑戰和前所未有的年，隨著新冠疫情的爆發及其帶來的破壞性影響，加上中美磨擦情況的不確定性發展，以及施加於中國大陸的限制政策，全部均對中國大陸的經濟前景帶來壓力。儘管如此，由於中國大陸對新冠疫情的有效控制，而中國經濟的穩健基礎，連同官方有效致力於利好財政，經濟和社會措施，以減輕疫情後帶來的影響。預期中國將恢復並重整其經濟，使其更能自我維持；並依靠強勁的內需及數碼創新作其經濟的主要驅動力，從而促進消費並釋放市場潛力，這將導致北京及上海對辦公樓租賃活動及零售行業逐步復甦及改善。

在北京，儘管消費者傾向於使用在線購物平台，然而零售業務和消費環境正在一步步恢復中。相信隨著在新冠疫情後的解封，富彈性的中產階級將展示其於實體商店購物的消費信心，從而逐步有助於零售租賃及營業額的改善。為維穩租戶，保持入住率及經常性收入，本集團將致力採取積極、嚴格，有效的物業管理措施以預防及控制疫情，並調整線上和線下的租賃和營銷市場策略。本集團亦將改造租戶組合，予以購物者煥然一新感及增強購物商場與競爭對手的區分。本集團將採取具競爭力和有效租賃策略以吸引新零售客戶及保留現有零售客戶。

在上海，辦公樓租賃的逆向阻力將減少，然而，在激烈的競爭和經濟放緩情況下，預期核心商務區的淨佔用辦公樓空間將仍維持停滯，而租戶持續傾向分散在新興地區的趨勢，以獲取靈活租賃條款，具競爭力租金及多元化租賃服務，所有這些均在短期內對陸家咀的辦公樓租賃市場構成下行風險。儘管如此，相信在二零二一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性及有效租賃策略以吸引新租戶及保留現有租戶，包括重新裝修，提供增值服務如一站式解決方案及優化物業管理等，從而獲得更佳租金水平及租賃率。

深圳為被標識為大灣區重要增長點，其高度創新和技術先進行業的密集有助於刺激該地區的經濟發展。預期隨著深圳基礎設施的優化，它將發展成為該地區的金融、技術和物流樞紐。這些全部將提高位處於南山區東角頭土地的開發價值。

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，務求確保本集團在圳華強制清算情況下的最佳利益。

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，包括及按照適用於圳華的中國相關法律、法規和規章，要求前租戶適時騰出現有土地，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。鑑於以上情況，概不能保證土地置換，或就新土地的土地合同的相關申請及執行的審批，不會發生進一步重大延遲及阻礙。

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。

股息

董事會並不建議就截至二零二零年六月三十日止年度派發末期股息(二零一九年：每股港幣4仙。)

有關股東週年大會暫停辦理過戶登記手續

為釐定股東有權出席將於二零二零年十二月四日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「二零二零年股東大會」)並於會上投票，本公司將於二零二零年十二月一日(星期二)至二零二零年十二月四日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為了符合出席二零二零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二零二零年十一月三十日(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

截至二零二零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，惟偏離守則條文第E.1.2條。於二零一九年十一月二十九日舉行的本公司股東週年大會(「二零一九年股東大會」)，當時董事會主席由於有其他業務在身未能出席二零一九年股東大會，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，均出席於二零一九年股東大會，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二零二零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

就有關本集團截至二零二零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，二零二零年九月二十九日

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。