

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)

**截至二零二一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」)截至二零二一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 二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	三	86,719	92,054
直接成本		(28,105)	(26,467)
毛利		58,614	65,587
其他收入、收益或虧損	四	32,419	16,180
投資物業公平值之減少	八	(22,069)	(168,560)
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		(42,290)	(37,053)
銷售費用		(575)	(394)
融資成本		(1,947)	(3,469)
合營企業之虧損分攤		(9,011)	(10,940)
除稅前溢利(虧損)		15,141	(50,421)
所得稅(扣除)計入	五	(26,929)	23,860
本年度虧損		(11,788)	(26,561)
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： 換算呈列貨幣之匯兌差額		198,816	(78,898)
本年度全面收入(支出)總額		187,028	(105,459)

	截至六月三十日止年度	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
附註		
本年度虧損應佔：		
本公司擁有人	(14,065)	(28,413)
非控股權益	<u>2,277</u>	<u>1,852</u>
	<b><u>(11,788)</u></b>	<b><u>(26,561)</u></b>
全面收入(支出)總額應佔：		
本公司擁有人	181,050	(105,884)
非控股權益	<u>5,978</u>	<u>425</u>
	<b><u>187,028</u></b>	<b><u>(105,459)</u></b>
每股虧損(港幣：仙)		
基本	<u>(5.9)</u>	<u>(12.0)</u>
	七	

## 綜合財務狀況表

		於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 六月三十日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,402	1,980
使用權資產		5,651	1,067
投資物業	八	2,074,921	1,910,689
合營企業權益	九	91,831	78,918
合營企業欠款	九	242,129	220,448
其他資產		1,441	1,313
		<u>2,418,375</u>	<u>2,214,415</u>
<b>流動資產</b>			
貸款應收賬款		—	—
貿易及其他應收賬款及預付款	十	12,302	24,385
非控股股東欠款		919	837
銀行抵押存款		28,362	4,235
銀行定期存款		101,558	145,068
銀行結餘及現金		209,614	134,292
		<u>352,755</u>	<u>308,817</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	十一	51,641	46,401
租賃負債		2,283	1,131
應付稅項		96,706	88,395
銀行貸款—須於一年內償還		3,834	3,840
		<u>154,464</u>	<u>139,767</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>198,291</u>	<u>169,050</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,616,666</u>	<u>2,383,465</u>

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	237,704	237,704
儲備	<u>1,928,998</u>	<u>1,750,325</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>2,166,702</u>	<u>1,988,029</u>
非控股權益	<u>43,265</u>	<u>37,287</u>
總權益	<u>2,209,967</u>	<u>2,025,316</u>
非流動負債		
銀行貸款—須於一年後償還	91,833	95,667
遞延稅項負債	299,809	253,404
已收長期租賃按金	11,551	9,078
租賃負債	<u>3,506</u>	<u>—</u>
	<u>406,699</u>	<u>358,149</u>
	<u>2,616,666</u>	<u>2,383,465</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「香港財務報告準則概念框架的修訂」及下列由香港會計師公會頒佈並於二零二零年七月一日或之後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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬免

於本年度應用「香港財務報告準則概念框架的修訂」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。

### 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	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的引用 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本)	利率基準改革—第二階段 <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>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬免(二零二一年六月 三十日之後) <sup>5</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>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

- 1 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零二二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 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預期應用所有新訂香港財務報告準則及修訂本於可見將來不會對綜合財務賬項構成重大影響。

### 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。

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。

#### 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		二零二一年	二零二零年
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年		
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	港幣千元	
分類收入								
收入								
對外銷售	<u>29,237</u>	<u>32,062</u>	<u>57,482</u>	<u>59,992</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86,719</u>	<u>92,054</u>
分類業績	<u>98,650</u>	<u>74,864</u>	<u>(59,146)</u>	<u>(90,333)</u>	<u>-</u>	<u>(165)</u>	<u>39,504</u>	<u>(15,634)</u>
未分配其他收入、收益或虧損							<u>27,444</u>	13,710
未分配公司支出							<u>(40,849)</u>	(34,088)
融資成本							<u>(1,947)</u>	(3,469)
合營企業之虧損分攤							<u>(9,011)</u>	(10,940)
除稅前溢利(虧損)							<u>15,141</u>	<u>(50,421)</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)淨額、應收貿易賬款在預期信貸虧損模式下確認之虧損減值、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。

#### 四. 其他收入、收益或虧損

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	14,167	12,626
銀行利息收入	5,358	4,495
兌換收益(虧損)淨額	9,629	(3,951)
政府補助	510	449
應收貿易賬款在預期信貸虧損模式下確認之虧損減值	(1,896)	-

#### 五. 所得稅扣除(計入)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
稅項扣除(計入)包括：		
現時中國企業所得稅(香港除外) 本年度	5,805	6,049
遞延稅項扣除(計入)	21,124	(29,909)
	26,929	(23,860)

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2,755,000元(二零二零年：港幣2,531,000元)。

## 六. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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(二零一九年：港幣4仙)	-	9,508
有關截至二零二一年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣1仙(二零二零年：港幣2仙)	<u>2,377</u>	<u>4,754</u>
	<u>2,377</u>	<u>14,262</u>

於報告日，本公司董事會已建議截至二零二一年六月三十日止年度末期股息每股港幣1仙，合共港幣2,377,000元，惟須待股東於股東週年大會上通過。

截至二零二零年六月三十日止年度並無派發末期股息。

## 七. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下資料計算：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
用作計算每股基本及攤薄虧損的虧損 (本公司擁有人年度內應佔虧損)	<u>(14,065)</u>	<u>(28,413)</u>
	二零二一年	二零二零年
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數目	<u>237,703,681</u>	<u>236,249,200</u>

截至二零二一年六月三十日止年度，由於並無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。截至二零二零年六月三十日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因為每股攤薄虧損的計算並未假設行使本公司未行使的認股權，否則會導致每股虧損。

## 八. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一九年七月一日	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	1,910,689
兌換調整	186,301
公平值減少於損益內確認	<u>(22,069)</u>
於二零二一年六月三十日	<u>2,074,921</u>



本集團以經營租賃持有而獲取租金收入或旨在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。

## 九. 合營企業權益／合營企業欠款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資成本，非上市	206,179	184,787
收購後虧損及儲備的分攤	<u>(114,348)</u>	<u>(105,869)</u>
	<u>91,831</u>	<u>78,918</u>
合營企業欠款	<u>242,129</u>	<u>220,448</u>

### 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，故直至二零二一年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二零年：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%(二零二零年：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的可收回能力。截至二零二一年六月三十日止年度，位於深圳南山區東角頭的新土地的法定圖則調整、用地方案圖的審批及建設用地規劃許可證已授予圳華。根據圳華的最新財務資料及淨資產公平值，董事認為合營企業的權益總值將可全數收回，而在預期信貸虧損下的應收合營企業款項並不重大。因此，並無確認虧損準備。

## 十. 貿易及其他應收賬款及預付款

本集團物業銷售允許買家之平均信貸期為30日(二零二零年：30日)及允許租戶之平均信貸期為30日(二零二零年：30日)。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4,977,000元(二零二零年：港幣7,953,000元)扣減信貸虧損港幣1,942,000元(二零二零年：港幣3,045,000元)之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0日至30日內	2,817	3,404
31日至60日內	118	766
61日至90日內	63	337
90日以上	37	401
	<u>3,035</u>	<u>4,908</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。

## 十一. 貿易及其他應付賬款

於二零二一年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,794,000元(二零二零年：港幣1,175,000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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0日至60日內	2,246	954
61日至90日內	-	-
90日以上	548	221
	<u>2,794</u>	<u>1,175</u>

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣17,132,000元(二零二零年：港幣16,483,000元)，預收款項港幣5,336,000元(二零二零年：港幣4,814,000元)及其他應付稅款港幣6,813,000元(二零二零年：港幣5,413,000元)。

## 業績回顧

截至二零二一年六月三十日止之年度內，本集團錄得總收入為港幣86,719,000元(二零二零年：港幣92,054,000元)，而毛利為港幣58,614,000元(二零二零年：港幣65,587,000元)，相比去年同期分別下跌約6%及11%。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68%(二零二零年：71%)。

於回顧年度內，本集團錄得其他收入為港幣32,419,000元(二零二零年：港幣16,180,000元)，主要源自假計及銀行利息收入，合共為港幣19,525,000元(二零二零年：港幣17,121,000元)；及由於年度內由人民幣換算為港幣(「港幣」)升值所致之淨兌換溢利為港幣9,629,000元(二零二零年：淨兌換虧損為港幣3,951,000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22,069,000元(二零二零年：港幣80,332,000元，已計入截至二零二零年六月三十日止之年度內下文所述由待售物業轉撥至投資物業後的公平值變化)。

經計算於本度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虧損為港幣14,065,000元(二零二零年：港幣28,413,000元)，而每股基本虧損為港幣0.059元(二零二零年：港幣0.12元)。

此外，由於本年度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升值8.9%(二零二零年：貶值3.8%)，故其他全面收入合共為港幣198,816,000元(二零二零年：其他全面支出：港幣78,898,000元)，而本公司股東本年度應佔全面收入總額為港幣181,050,000元(二零二零年：總全面支出為港幣105,884,000元)。

## 業務回顧

於回顧年度內，本集團之整體收入(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，基於持續受新型冠狀病毒疫情影響及中國國內租賃市場氣氛疲弱壓力下，相比去年同期表現下降。

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73,874,000元(二零二零年：人民幣83,011,000元)，與去年相比，顯示下調約11%。此租金收入在財務賬項呈列之總金額為港幣86,719,000元(二零二零年：港幣92,054,000元)，佔本集團於期內全部(二零二零年：全部)綜合收益收入。

本年度本集團之投資物業(包括在北京的購物商場，車位及若干其他物業以及在上海的辦公樓單元)之公平值，在市場氣氛低迷下，貶值總額為人民幣18,800,000元(二零二零年：人民幣72,440,000元，經計入截至二零二零年六月三十日止內，本集團由若干待售物業轉撥至投資物業後的公平值之升值為人民幣79,560,000元及投資物業之貶值為人民幣152,000,000元)，換算為港幣22,069,000元(二零二零年：港幣80,332,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣33,653,000元(二零二零年：虧損人民幣13,949,000元)，顯示港幣39,504,000元溢利(二零二零年：虧損港幣15,469,000元)，溢利的主要原因是整體而言此等投資物業之公平值下降減少。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52,453,000元(二零二零年：人民幣58,491,000元)，相比去年同期，下調約10%。

北京在新型冠狀病毒疫情對零售市場所帶來的不利影響尚未完全解決下，導致零售商對租賃的需求及集團年內於商場的租金收入均構成下行壓力。因此本集團主要源自位於朝陽區之社區購物商場之租金收入受到抑制，而全年平均佔用率約下滑至80%(二零二零年：89%)。按此，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24,906,000元(二零二零年：人民幣28,912,000元)，換算為港幣29,237,000元(二零二零年：港幣32,062,000元)，相比去年同期，顯示下跌約9%並佔本集團總收入34%(二零二零年：35%)。由於二零二一年三月於朝陽區之社區購物商場鄰近建設之新地鐵線及地鐵站，此投資物業(包括購物商場，停車場及其他在北京若干物業)公平值上升合共人民幣66,200,000元(二零二零年：人民幣51,560,000元，經計入截至二零二零年六月三十日止之待售物業轉換為投資物業公平值的變化)，換算為港幣77,710,000元(二零二零年：港幣57,177,000元)，而經計入本集團於北京物業之公平值變化後，於年內分類業績錄得溢利為港幣98,650,000元(二零二零年：港幣74,864,000元，經計入截至二零二零年六月三十日止，本集團在北京之若干待售物業轉撥為投資物業後的公平值之升值為港幣88,228,000元及投資物業貶值為港幣31,051,000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港幣20,940,000元(二零二零年：港幣17,687,000元)，相比去年顯示18%升幅。

在上海，由於在新型冠狀病毒疫情下經濟停滯，加上辦公樓供應(尤其在非核心地區)的增加，導致企業倒閉或租戶搬遷的連鎖情形，從而造成辦公樓租金表現不佳，讓年內租賃率及租金承受壓力。本集團名為「裕景國際商務廣場」的優質辦公樓(位處於小陸家嘴的優越金融區)於年內錄得平均入住率約82%(二零二零年：79%)，而租金收入總額為人民幣48,968,000元(二零二零年：人民幣54,099,000元)，相比去年同期，顯示9%跌幅。該收入換算為港幣57,482,000元(二零二零年：港幣59,992,000元)，並於年內佔本集團總收入66%(二零二零年：65%)。該等投資物業公平值在市場氣氛停滯不前及租金下跌下，貶值合共為人民幣85,000,000元(二零二零年：人民幣124,000,000元)，換算為港幣99,779,000元(二零二零年：港幣137,509,000元)。按此，於年內分類業績錄得虧損為港幣59,146,000元(二零二零年：港幣90,333,000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40,633,000元(二零二零年：港幣47,176,000元)，相比去年，顯示為14%跌幅。

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(「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」)程式，並由中華人民共和國(「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持續密切監管圳華強制清算程式。與此同時，本集團與相關政府機構及中方合資夥伴共同在深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「規劃管理局」)與圳華於二零一九年八月按相關法律及法規正式簽訂置換土地協議書(「協議書」)(誠如本集團於二零一九年九月十一日公告)下，積極致力於強制清算、重新分區、拆遷賠償及遷移現有土地的佔用者及置換土地(「土地置換」)。

根據該協議書，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其持有或佔用之現有土地(「移交土地」)，而規劃管理局將授予圳華一幅位於深圳南山區東角頭之新土地(「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。

於本年度內，本集團一直與有關各方密切合作，就進行拆遷，遷移及賠償前租戶以交付空置移交土地，以及依據該協議就土地置換所需作出多項適當申請及審批，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。

此外，根據中國相關的適用法律，法規和規定，圳華與有關官方當局就移交土地上房屋，建築物及設備之拆遷、遷移及補償達成協議(「遷移賠償協議」)，惟其中圳華須按協議，清理及移交土地上之房屋、建築物及設備予相關政府機構，並解決圳華與前租戶或任何第三方由此引起的經濟糾紛。一位前租客於二零二一年五月根據《中華人民共和國行政訴訟法》向廣東省深圳市中級人民法院提起行政訴訟，就移交土地等事宜控告有關官方機構作為被告，將圳華作為第三人，反對(「遷移補償協議」)並要求賠償。經清算組及本集團中國法律顧問告知，圳華抗辯行政訴訟中的索賠缺乏事實和法律依據。清算組與本集團及圳華中方合資夥伴將會緊密監察行政訴訟進展及按中國法律顧問意見採取適宜行動(如需要)。

圳華於本年度內已獲授予在新土地進行法定圖則的調整，用地方案圖的審批及建設用地規劃許可證。新土地包括兩塊相連土地，總佔地面積約為109,000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為395,000平方米，作多用途發展。圳華一直在積極尋求達成並正在解決土地置換未解決問題，以換取簽署新土地使用權轉讓協議予圳華。

誠如在二零二一年八月三日之進一步公告，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二零二二年一月。

就於二零一七年六月向深圳國際仲裁(又稱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，並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現有土地而已經或將會支付之政府收地補償，並不構成股東協議項下現有土地所產生之租金、收入或利潤(根據該協議本集團有權獲得80%)。此裁決書並不影響本集團於圳華之49%權益，包括但不限於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式清盤。

## 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利用集團資金及管理財務風險。於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣1,802,869,000元(二零二零年六月三十日：人民幣1,815,945,000元)，而每股資產淨值為人民幣7.58元(二零二零年六月三十日：人民幣7.64元)，換算為港幣2,166,702,000元(二零二零年六月三十日：港幣1,988,029,000元)，而每股資產淨值為港幣9.12元(二零二零年六月三十日：港幣8.36元)。本集團之銀行借貸總額合共為約港幣95,667,000元(二零二零年六月三十日：港幣99,507,000元)，均為有抵押港幣及以浮動利率基準計算而須於三年內償還。於二零二一年六月三十日，本集團負債比率約為4.4%(二零二零年六月三十日：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，主要由於人民幣兌換港幣升值所產生的兌換收益淨額為港幣9,629,000元(二零二零年：兌換虧損淨額港幣3,951,000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198,816,000元(二零二零年：其他全面支出港幣78,898,000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。於二零二一年六月三十日，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311,172,000元(二零二零年六月三十日：港幣279,360,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零二一年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣11,000,000元(二零二零年六月三十日：港幣11,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨值為港幣198,291,000元(二零二零年六月三十日：港幣169,050,000元)，流動比率為2.28(二零二零年六月三十日：2.21)。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

於二零二一年六月三十日，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805,211,000元(二零二零年六月三十日：港幣798,082,000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28,362,000元(二零二零年六月三十日：港幣4,235,000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。於呈報年度末，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。於二零二一年六月三十日，本集團提供該等擔保住房貸款總額為港幣71,000元(二零二零年六月三十日：港幣511,000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年度末之公平值並不重大。



## 展望

隨著官方以財政、經濟和社會措施各形式的支持，從而鞏固新型冠狀病毒疫情後的經濟復甦，中國大陸的經濟正走在穩定及可持續增長的軌道上，其將運用龐大的內需市場和增長中的城市化率，聚焦於強勁的內需和數碼創新，以提升營商環境及帶動消費並釋放市場潛力等，這些均為對辦公樓和零售市場租賃的利好因素。

在北京，隨著國內消費經濟的穩步復原，以及首個世界級主題公園「北京環球影城」的開業，相信將吸引大量遊客並帶動消費動能上升，從而對位於朝陽區之社區購物商場的空置率帶來穩定及正面影響。惟租金尚需額外時間才能完全恢復至新型冠狀病毒疫情前之水平。並且相信在購物商場鄰近建設之新地鐵線及地鐵站將在未來為商場提升客流。為維穩租戶，保持佔用率及經常性收入，本集團將致力積極開展促銷活動，從而促進消費以吸引新品牌入駐空置店舖，結合有效的改造租戶組合，採用具競爭力效益租金及市場策略，以吸引新零售商和保留現有零售商。

在上海，預計內需持續推動辦公樓租賃活動。然而，隨著新辦公樓供應的湧入（尤其在非核心商區），以節省成本的租賃條款，具競爭力的租金和多元化的賃服務等模式，核心商圈辦公樓的淨吸納量將面臨激烈競爭，並對陸家嘴的辦公樓租金收入構成下行壓力。惟相信在二零二一／二零二二年完竣的新地鐵線及鄰近「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力及有效租賃策略，如翻新辦公室空間和增值服務以吸引（包括共同辦公和專業公司在內）新租戶及保留現有租戶，從而提高本集團的租金水平及出租率。

深圳作為官方正式的深圳先行示範區及高端科技樞紐，並結合近期「前海深港現代服務業合作區」的擴展，預期將進一步發展成為科創、創業家及創意中心，並打造高質量發展以提升其對全球的影響力，並扮演全球最具經濟活力的城市之一及為華南高新科技研發、製造的重要基地，作為粵港澳大灣區發展的引擎。這些將會提高位處於深圳南山區東角頭新土地的開發價值。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，務求確保本公司在圳華強制清算情況下的最佳利益。本集團將緊密監察強制清算的進展及持續尋求中國法律意見，並進一步爭取集團在圳華及其資產的最佳利益。

與此同時，本集團將持續與有關各方合作，監管土地置換進度，以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。然而，概不能保證土地置換的完成，或執行相關土地合同時不會發生進一步重大延遲及阻礙，或將不會對授予圳華新土地相關的土地使用權轉讓協議的執行產生障礙。

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將不會遭受到重大延遲、反對、阻礙及包括但不限於圳華之前租客採取行動及就圳華及/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1仙(二零二零年：無)予於二零二一年十二月十三日(星期一)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1仙，本年度之股息總額將為每股港幣2仙。股息單預期將約於二零二二年一月十二日(星期三)寄予各股東，但須待股東在即將於二零二一年十二月十七日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「二零二一年股東大會」)上通過。

## 有關二零二一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二零二一年股東大會並於會上投票，本公司將於二零二一年十二月十四日(星期二)至二零二一年十二月十七日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為了符合出席二零二一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二零二一年十二月十三日(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二零二一年六月三十日止年度之末期股息，本公司將於二零二一年十二月二十三日(星期四)至二零二一年十二月二十九日(星期三)(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二零二一年十二月二十二日(星期三)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**

截至二零二一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。於二零二零年十二月四日舉行的本公司股東週年大會(「二零二零年股東大會」)，當時董事會主席由於新型冠狀病毒疫情的旅遊限制未能出席二零二零年股東大會，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，均出席二零二零年股東大會，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二零二一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**

就有關本集團截至二零二一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，二零二一年九月二十九日

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、TAN Vivienne Khao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。