

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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 二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	三	86,892	86,719
直接成本		(24,965)	(28,105)
毛利		61,927	58,614
其他收入、收益或虧損	四	19,938	32,419
投資物業公平值之減少	八	(17,223)	(22,069)
行政費用		(43,299)	(42,290)
銷售費用		(592)	(575)
融資成本		(1,857)	(1,947)
合營企業之虧損分攤		(11,661)	(9,011)
除稅前溢利		7,233	15,141
所得稅計入(扣除)	五	23,451	(26,929)
本年度溢利(虧損)		30,684	(11,788)
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：			
來自換算呈列貨幣之匯兌差額		(60,881)	198,816
本年度全面(支出)收入總額		(30,197)	187,028

	截至六月三十日止年度	
	二零二二年	二零二一年
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	31,152	(14,065)
非控股權益	<u>(468)</u>	<u>2,277</u>
	<u>30,684</u>	<u>(11,788)</u>
全面(支出)收入總額應佔：		
本公司擁有人	(28,574)	181,050
非控股權益	<u>(1,623)</u>	<u>5,978</u>
	<u>(30,197)</u>	<u>187,028</u>
每股盈利(虧損)(港幣：仙)		
基本	七 <u>13.1</u>	<u>(5.9)</u>

綜合財務狀況表

		於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,818	2,402
使用權資產		3,317	5,651
投資物業	八	2,005,063	2,074,921
合營企業權益	九	91,163	91,831
合營企業欠款	九	235,768	242,129
其他資產		1,403	1,441
		<u>2,338,532</u>	<u>2,418,375</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款及預付款	十	22,926	12,302
非控股股東欠款		894	919
銀行抵押存款		36,624	28,362
銀行定期存款		98,374	101,558
銀行結餘及現金		188,107	209,614
		<u>346,925</u>	<u>352,755</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十一	46,344	51,641
租賃負債		2,372	2,283
應付稅項		93,823	96,706
銀行貸款—須於一年內償還		91,833	3,834
		<u>234,372</u>	<u>154,464</u>
流動資產淨值		<u>112,553</u>	<u>198,291</u>
資產總值減流動負債		<u>2,451,085</u>	<u>2,616,666</u>

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	237,704	237,704
儲備	<u>1,896,858</u>	<u>1,928,998</u>
本公司擁有人應佔權益	2,134,562	2,166,702
非控股權益	<u>41,642</u>	<u>43,265</u>
總權益	<u>2,176,204</u>	<u>2,209,967</u>
非流動負債		
銀行貸款—須於一年後償還	—	91,833
遞延稅項負債	262,633	299,809
已收長期租賃按金	11,114	11,551
租賃負債	<u>1,134</u>	<u>3,506</u>
	<u>274,881</u>	<u>406,699</u>
	<u>2,451,085</u>	<u>2,616,666</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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於二零二一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)
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

除下文所述者外，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。

應用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」之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂涉及因應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露事項」獲採用後的利率基準改革、特定對沖會計規定及相關披露規定，對財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流的釐定基準作出更改。

於二零二一年七月一日，本集團銀行借貸賬面值為港幣95,667,000元，其利息與可能受利率基準改革影響的香港銀行同業拆息掛鈎。

由於銀行貸款概無於本年度過渡至相關替代利率，故有關修訂對綜合財務賬項並無影響。本集團將應用實際可行簡易方法於因利率基準改革而導致按攤銷成本計量之銀行貸款的合約現金流量變動。

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 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的引用 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(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 ²
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 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ²
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 ²
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 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本 ¹
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 ¹

¹ 於二零二二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。

³ 於待釐定日期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。

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。

截至二零二二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2,475,000元（二零二一年：港幣3,718,000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		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元		
分類收入						
收入						
對外銷售	<u>32,202</u>	29,237	<u>54,690</u>	<u>57,482</u>	<u>86,892</u>	<u>86,719</u>
分類業績	<u>(38,818)</u>	<u>98,650</u>	<u>83,753</u>	<u>(59,146)</u>	<u>44,935</u>	<u>39,504</u>
未分配其他收入、收益或虧損				<u>18,073</u>	<u>27,444</u>	
未分配公司支出				<u>(42,257)</u>	<u>(40,849)</u>	
融資成本				<u>(1,857)</u>	<u>(1,947)</u>	
合營企業之虧損分攤				<u>(11,661)</u>	<u>(9,011)</u>	
除稅前溢利				<u>7,233</u>	<u>15,141</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（虧損）收益淨額及其他）、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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	13,780	14,167
銀行利息收入	6,254	5,358
兌換(虧損)收益淨額	(2,526)	9,629
政府補助	107	510
應收貿易賬款在預期信貸虧損模式下確認之虧損減值	(949)	(1,896)

五. 所得稅(計入)扣除

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
稅項(計入)扣除包括：		
現時中國企業所得稅(香港除外) 本年度	6,565	5,805
遞延稅項(計入)扣除	(30,016)	21,124
	(23,451)	26,929

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2,952,000元(二零二一年：港幣2,755,000元)。

六. 股息

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

於報告日，本公司董事會已建議截至二零二二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(二零二一年：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。

七. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
用作計算每股基本盈利(虧損)的盈利(虧損)	<u>31,152</u>	<u>(14,065)</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利(虧損)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(虧損)。

八. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零二零年七月一日	1,910,689
公平值減少於損益內確認	(22,069)
兌換調整	<u>186,301</u>
於二零二一年六月三十日	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	<u>2,005,063</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。

於二零二二年及二零二一年六月三十日，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淨額港幣17,223,000元(二零二一年：港幣22,069,000元)已於損益內確認。

九. 合營企業權益／合營企業欠款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資成本，非上市	217,293	206,179
收購後虧損及儲備的分攤	<u>(126,130)</u>	<u>(114,348)</u>
合營企業權益	<u>91,163</u>	<u>91,831</u>
合營企業欠款	<u>235,768</u>	<u>242,129</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%。本集團額外出資款項人民幣32,550,000元被視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，故直至二零二二年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二一年：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5.7%(二零二一年：6%)實際利息按攤銷成本計算。

於二零二二年六月三十日，董事已評估合營企業權益及合營企業欠款的可收回能力分別為港幣91,163,000元(二零二一年：港幣91,831,000元)及港幣235,768,000元(二零二一年：港幣242,129,000元)。截至二零二二年六月三十日止年度，圳華就位於中國深圳市南山區東角頭的新地塊的建設用地規劃許可證已獲延期。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，概無確認虧損準備。

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14,491,000元(二零二一年：港幣4,977,000元)，而扣減信貸虧損港幣2,808,000元(二零二一年：港幣1,942,000元)之淨額賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0日至30日內	9,231	2,817
31日至60日內	1,710	118
61日至90日內	701	63
90日以上	41	37
	<u>11,683</u>	<u>3,035</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

於二零二二年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣3,158,000元(二零二一年：港幣2,794,000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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0日至60日內	1,302	2,246
61日至90日內	234	-
90日以上	1,622	548
	<u>3,158</u>	<u>2,794</u>

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣14,229,000元(二零二一年：港幣17,132,000元)，預收款項港幣2,848,000元(二零二一年：港幣5,336,000元)及其他應付稅款港幣5,887,000元(二零二一年：港幣7,459,000元)。

業績回顧

截至二零二二年六月三十日止之年度內，本集團錄得總收入為港幣86,892,000元(二零二一年：港幣86,719,000元)，而毛利為港幣61,927,000元(二零二一年：港幣58,614,000元)，相比去年同期，此穩定收入帶來毛利約6%升幅。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改善至毛利率為71%(二零二一年：68%)。

於回顧年度內，本集團錄得其他收入為港幣19,938,000元(二零二一年：港幣32,419,000元)，主要源自假計及銀行利息收入，合共為港幣20,034,000元(二零二一年：港幣19,525,000元)；及由於年度內由人民幣換算為港幣(「港幣」)貶值所致之淨兌換虧損為港幣2,526,000元(二零二一年：淨兌換溢利港幣9,629,000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17,223,000元(二零二一年：港幣22,069,000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31,152,000元(二零二一年：虧損港幣14,065,000元)，顯示重大升幅約為321%，而每股基本盈利為港幣0.131元(二零二一年：每股基本虧損港幣0.059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貶值2.8%(二零二一年：升值8.9%)，而其他全面支出合共為港幣60,881,000元(二零二一年：其他全面收入港幣198,816,000元)，而本公司股東本年度應佔全面支出總額為港幣28,574,000元(二零二一年：總全面收入港幣181,050,000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，由於其投資物業周邊的基礎設施改善，以及年內的穩定營商環境和積極的租賃情緒，業績較上年有所改善，直至受到2022年第二季度中國內地主要城市疫情捲土重來所干擾。

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71,978,000元(二零二一年：人民幣73,874,000元)，與去年相比，顯示下調3%。此租金收入在財務賬項呈列之總金額為港幣86,892,000元(二零二一年：港幣86,719,000元)，皆佔本集團於兩個年度內全部綜合收益收入。

而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，在整體市場氣氛低迷下，貶值總額為人民幣14,267,000元(二零二一年：人民幣18,800,000元)，換算為港幣17,223,000元(二零二一年：港幣22,069,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利為人民幣37,222,000元(二零二一年：人民幣33,653,000元)，顯示港幣44,935,000元溢利(二零二一年：港幣39,504,000元)，表現有所改善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51,489,000元(二零二一年：人民幣52,453,000元)，相比去年同期下調2%。

在北京，主要來自本集團在朝陽區完善的社區商場的租金收入有所改善，全年平均出租率約為78%(二零二一年：80%)。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26,675,000元(二零二一年：人民幣24,906,000元)，換算為港幣32,202,000元(二零二一年：港幣29,237,000元)，相比去年同期，顯示上升約7%並佔本集團總收入37%(二零二一年：34%)。租金收入上升主要是由於年內消費者增加消費，而租金優惠較上年有所減少。投資物業(包括在北京的購物商場，停車場及其他若干物業)整體公平值下跌合共人民幣46,790,000元(二零二一年：升值人民幣66,200,000元)，而經計入本集團於北京投資物業之公平值變化後，於年內分類業績錄得虧損為港幣38,818,000元(二零二一年：溢利港幣98,650,000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17,667,000元(二零二一年：港幣20,940,000元)。

在上海，由於辦公樓租賃的激烈競爭和辦公樓(尤其在分散地區)供應的增加，導致租戶搬遷，辦公樓租金及淨吸納率受到抑制。而在二零二二年四月和五月突然爆發的新型冠狀病毒疫情導致全市封城，進一步加劇年內租賃率及租金所承受的壓力。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)於年內錄得平均出租率約87%(二零二一年：82%)，而租金收入總額為人民幣45,303,000元(二零二一年：人民幣48,968,000元)，相比去年同期，顯示7%跌幅。該收入換算為港幣54,690,000元(二零二一年：港幣57,482,000元)，並於年內佔本集團總收入63%(二零二一年：66%)。年內，隨著新地鐵線和新站的開通，以及周邊基礎設施的完善，「裕景國際商務廣場」的優越地段得到進一步提升。該等投資物業公平值升值合共為人民幣32,523,000元(二零二一年：貶值人民幣85,000,000元)，換算為港幣39,262,000元(二零二一年：港幣99,779,000元)。按此，於年內分類業績錄得溢利為港幣83,753,000元(二零二一年：虧損港幣59,146,000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44,491,000元(二零二一年：港幣40,633,000元)。

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」)程式，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(「清算組」)管理。

於年內，本集團已在法律顧問的協助下持續嚴密監管強制清算程序。與此同時，本集團正積極與清算組、相關政府機構及中方合資夥伴根據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按相關法律及法規訂立之正式土地置換協議(「該協議書」)，共同致力於強制清算、重新分區、填海及根據雙方先前簽訂該協議書的現有土地置換(「土地置換」)尚未解決事項。

誠如在二零二一／二二年之中期報告中披露，圳華已與規劃管理局簽訂該協議書的補充協議，以達成包括但不限於土地置換填海問題及費用等尚未解決的事項，以換取與圳華簽訂新土地的土地使用權出讓協議。

根據該協議書及其補充協議，圳華與規劃管理局已同意土地置換，據此，圳華已向規劃管理局移交現有土地(「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」)，惟須遵守其中所載的條款及條件。

新土地包括兩塊相連土地，總佔地面積約為109,000平方米，而土地用作住宅、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。

於年內，本集團一直與有關各方及機構密切合作，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。

誠如前所披露，已與相關官方機構就進行拆遷、遷移及賠償移交土地上的建築物、裝置和設備的拆除簽訂遷移補償協議(「遷移補償協議」)，但根據中國相關適用法律、法規和規則須解決(其中包括)任何圳華與前租戶或任何第三方由此產生的經濟糾紛。於二零二一年五月，一位前租客向法院提呈行政訴訟，就移交土地控訴有關官方機關為被告並加入圳華作為第三人，反對遷移補償協議並要求賠償。在年內，該行政訴訟隨後被該前租戶作為原告依據相關行政訴訟法細分為若干單獨的新行政訴訟，圳華於每項被列為第三人。要求賠償的理由未變。

經清算組及本集團中國法律顧問告知，圳華基於行政訴訟中的索賠缺乏事實和法律依據對其進行抗辯。清算組與本集團及圳華的中方合資夥伴將密切監察行政程序的發展，並在需要時，根據其中國法律顧問的意見採取適當行動。

近期，圳華的中方合資夥伴發生管理層變動。本集團正與合資夥伴就強制清算及土地交換事宜進行合作，並正與合資夥伴商討多項可行方案，包括但不限於公開拍賣新土地。誠如在二零二二年七月八日之進一步公告，法院已接受清算組之提呈，再進一步延長圳華強制清算六個月之期限至二零二三年一月。

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。於二零二二年六月三十日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣1,825,456,000元(二零二一年六月三十日：人民幣1,802,869,000元)，而每股資產淨值為人民幣7.70元(二零二一年六月三十日：人民幣7.58元)，換算為港幣2,134,562,000元(二零二一年六月三十日：港幣2,166,702,000元)，而每股資產淨值為港幣8.98元(二零二一年六月三十日：港幣9.12元)。本集團之銀行借貸總額為約港幣91,833,000元(二零二一年六月三十日：港幣95,667,000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。於二零二二年六月三十日，本集團負債比率約為4.3%(二零二一年六月三十日：4.4%)，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2,526,000元(二零二一年：兌換收益淨額港幣9,629,000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60,881,000元(二零二一年：其他全面收入港幣198,816,000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。於二零二二年六月三十日，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286,481,000元(二零二一年六月三十日：港幣311,172,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零二二年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣11,000,000元(二零二一年六月三十日：港幣11,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨值為港幣112,553,000元(二零二一年六月三十日：港幣198,291,000元)，流動比率為1.48(二零二一年六月三十日：2.28)。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

於二零二二年六月三十日，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823,209,000元(二零二一年六月三十日：港幣805,211,000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36,624,000元(二零二一年六月三十日：港幣28,362,000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。於二零二二年六月三十日，本集團提供該等擔保住房貸款總額為港幣5,000元(二零二一年六月三十日：港幣71,000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

展望未來，中國的經濟增長將面臨挑戰和不確定性，這與中國大陸在多個城市再次爆發2019新型冠狀病毒疫情下的嚴格遏制、房地產市場低迷和全球經濟逆風有關。儘管如此，相信中國政府將採取緊急的政策，將其國家冠狀病毒防控措施與加快國內消費和城市化的改革努力相結合，以推動家庭對內需的信心、數碼化創新和基礎設施發展，這將支撐市場情緒對辦公和零售業的租賃活動。

在北京，預計疫情的反彈將對零售市場造成衝擊，導致購物消費回落，並對零售業的租賃需求和集團商場的租金優惠造成壓力。與此同時，相信一旦疫情得到控制，零售市場將重啟復甦。為應對疫情影響，維持出租率及經常性收入，本集團將積極致力於調整租賃及營銷策略，包括降低租金或提供補貼支持，優化品牌組合及租賃服務，同時制定具競爭力且有效的租賃策略，以吸引新的零售商／租戶並保留現有的零售商／租戶。

在上海，預計疫情和封鎖帶來的持續不確定性，加上新商圈的發展和分散區域的供應湧入，將持續抑制租賃市場情緒和核心商圈辦公樓的淨需求，對核心業務地段如陸家嘴等的辦公樓租金收入、整體出租率和租金增長造成下行壓力。儘管如此，相信在年內鄰近裕景國際商務廣場新建地鐵線及地鐵站的開通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的租賃策略，連同提供裝修補貼和更靈活的租賃條款，以吸引新租戶並保留現有租戶，從而維持出租率和經常性收入。

深圳大都會作為官方先行示範區及高端科技樞紐，以及內地經濟綜合競爭力第一城市和首要經濟特區，預期在官方政策的支持下，有望繼續成為世界級尖端科創，創業家及先進的技術中心，打造高質量發展，並擔任發展粵港澳大灣區的核心引擎。

與此同時，嚴格的2019新型冠狀病毒疫情防控措施仍在實施以護衛經濟發展，在強勁的經濟和人口基本面支撐下，預計深圳房地產市場的前景有望恢復經濟增長並保持樂觀。這將提升深圳市南山區東角頭新土地的可持續發展價值。

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，並進一步爭取本集團在圳華及其資產的最佳利益。與此同時，本集團將繼續與有關各方合作，監察及促進土地置換進度以及就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。本公司將適時就圳華及其資產作出進一步公告及披露。

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。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提呈方案並有待中國法院的認可，而任何盈餘(在清償所有相關負債(包括稅項)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

董事會議決建議派發末期股息每股港幣0.5仙(二零二一年：港幣1仙)予於二零二二年十二月二十三日(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。股息單預期將約於二零二三年一月九日(星期一)寄予各股東，但須待股東在即將於二零二二年十二月九日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「二零二二年股東大會」)上通過。

有關二零二二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二零二二年股東大會並於會上投票，本公司將於二零二二年十二月六日(星期二)至二零二二年十二月九日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為了符合出席二零二二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二零二二年十二月五日(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二零二二年六月三十日止年度之末期股息，本公司將於二零二二年十二月二十日(星期二)至二零二二年十二月二十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，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二零二二年十二月十九日(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。

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

截至二零二二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F.2.2條(以前為第E.1.2條)。於二零二一年十二月十七日舉行的本公司股東週年大會(「二零二一年股東大會」)，當時董事會主席由於2019新型冠狀病毒疫情的旅遊限制未能出席二零二一年股東大會，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，均出席二零二一年股東大會，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二零二二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。

德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

就有關本集團截至二零二二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，二零二二年九月三十日

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、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。