

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：029)

截至二零一七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」)截至二零一七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	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	三	101,762	103,870
直接成本		(22,062)	(19,899)
毛利		79,700	83,971
其他收益及虧損	四	16,038	6,266
投資物業公平值之增加		92,896	83,076
行政費用		(26,959)	(25,698)
銷售費用		(789)	(792)
融資成本		(4,016)	(4,243)
合營企業之虧損分攤		(10,197)	(9,812)
除稅前溢利		146,673	132,768
稅項	五	(29,995)	(36,652)
本年度溢利		116,678	96,116
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		(28,723)	(164,681)
本年度全面收入(支出)總額		87,955	(68,565)

	截至六月三十日止年度	
	二零一七年	二零一六年
附註	港幣千元	港幣千元
本年度溢利應佔：		
本公司擁有人	115,591	95,085
非控股權益	1,087	1,031
	<u>116,678</u>	<u>96,116</u>
全面收入(支出)總額應佔：		
本公司擁有人	87,378	(66,749)
非控股權益	577	(1,816)
	<u>87,955</u>	<u>(68,565)</u>
每股盈利(港幣：仙)	七	
基本	<u>51.4</u>	<u>42.7</u>
攤薄	<u>48.8</u>	<u>40.7</u>

綜合財務狀況表

		於 二零一七年 六月三十日 港幣千元	於 二零一六年 六月三十日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		2,214	1,743
投資物業	八	1,990,736	1,926,240
合營企業權益	九	86,974	71,570
合營企業欠款	九	218,549	235,184
其他資產		1,382	1,404
		<u>2,299,855</u>	<u>2,236,141</u>
流動資產			
待售物業		15,675	15,947
貸款應收賬款		-	-
貿易及其他應收賬款	十	35,438	16,185
非控股股東欠款		881	895
銀行抵押存款		4,610	14,249
銀行定期存款		130,035	161,121
銀行結餘及現金		128,243	83,598
		<u>314,882</u>	<u>291,995</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十一	62,269	61,670
應付稅項		93,744	96,800
銀行貸款—須於一年內償還		7,770	149,593
		<u>163,783</u>	<u>308,063</u>
流動資產(負債)淨值		<u>151,099</u>	<u>(16,068)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,450,954</u>	<u>2,220,073</u>

	於 二零一七年 六月三十日 港幣千元	於 二零一六年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	225,066	224,419
儲備	<u>1,753,012</u>	<u>1,677,927</u>
本公司擁有人應佔權益	1,978,078	1,902,346
非控股權益	<u>34,731</u>	<u>34,154</u>
總權益	<u>2,012,809</u>	<u>1,936,500</u>
非流動負債		
銀行貸款—須於一年後償還	135,520	—
遞延稅項負債	<u>302,625</u>	<u>283,573</u>
	<u>438,145</u>	<u>283,573</u>
	<u>2,450,954</u>	<u>2,220,073</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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(修訂本)：

香港會計準則第1號(修訂本)	披露動議
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方式
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運之會計方法

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本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。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收益及相關修訂 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
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 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅不確定性的處理 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露動議 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉撥 ²
香港財務報告準則(修訂本)	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 ⁵
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及計量 ²
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 ²
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 ⁴

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產、金融負債、一般對沖會計方法之分類及計量之新規定，以及金融資產之減值規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 於香港財務報告準則第9號範圍內已確認之金融資產，其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，旨在為以收取合約現金流量之業務模式下持有之債務投資；及該合約現金流量主要用作支付本金及未付本金之利息之債務投資，一般於其後之會計報告日按攤銷成本計量。旨在為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式內持有之債務工具，以及其合同條款以致於指定日期產生之現金流量僅為支付尚未償還本金額之本金和利息之債務工具，乃按公平值於其他全面收入（「其他全面收入之公平值」）計量。所有其他債務投資及股本權益投資於其後報告日按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列股本權益投資（非持作買賣）其後公平值之變動，惟僅股息收入一般確認於損益中。
- 就指定為按公平值列賬計入損益之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，該金融負債因信貸風險變動引致其公平值變動之數額，除非於其他全面收入中確認該負債之信貸風險變動之影響會導致或擴大於損益中之會計錯配，否則須於其他全面收入中呈列。金融負債之信貸風險而引致公平值變動其後不會重新分類至損益中。根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬計入損益之金融負債之公平值變動，均全數呈列於損益中。
- 就金融資產減值而言，與根據香港會計準則第39號按已產生信貸虧損模式計量相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計量。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自首次確認以來之變動。換言之，毋須待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新訂之一般對沖會計方法規定保留目前香港會計準則第39號之三類對沖會計處理手法。根據香港財務報告準則第9號，對可作對沖會計方法之各類交易引入更大靈活性，特別地擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非金融項目之風險成份類別。此外，對沖成效追溯評估已被移除。有關實體風險管理活動之優化披露規定亦已引入。

根據本集團於二零一七年六月三十日金融工具及風險管理政策，將來應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量產生重大影響。本集團之可供出售之投資，包括現在按成本扣減值列賬之可供出售之投資，會以公平值列賬並計入損益，或在符合指定要求下指定為按其他全面收入之公平值計量。此外，預期信貸虧損模式可能導致集團按攤銷成本計量之金融資產於尚未產生信貸虧損前作出提早撥備。

香港財務報告準則第15號「客戶合約之收益」

香港財務報告準則第15號已經頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號開始生效時，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則，為實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：分攤交易價格至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更廣泛披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，其有關履約義務之辨認、主理人與代理人之考量及授權之應用指引。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致更多披露，然而，本公司董事並未預期應用香港財務報告準則第15號將會對在相關呈報期內確認收入的時間和金額構成重大影響。

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。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，本集團目前將有關自用之租賃土地和該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付土地租賃款項呈列為投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃款項將分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，本集團已確認融資租賃安排之一項資產，以及租賃土地之預付租賃款項(本集團為承租人)。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產在分類上的潛在變動，取決於本集團個別或一併呈列使用權資產，即在擁有對應相關資產情況下所獲呈列者。

相對於承租人會計處理，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將其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。

於二零一七年六月三十日，本集團作為承租人就不可撤銷經營租賃之承擔為港幣1,402,000元。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃界定，因此，本集團將確認使用權資產及其有關該等租賃之相應負債，除非其於應用香港財務報告準則第16號時符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致如上文所示計量、呈列及披露變動。然而，除非本集團已進行詳盡審閱，否則提供財務影響之合理估計並不可行。

香港會計準則第7號(修訂本)「披露動議」

該修訂本要求實體作出披露，使財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變動，包括現金流量量引致的變動及非現金變動。尤其是，該修訂本規定披露下列因融資活動所引致的負債變動：(i)融資現金流量的變動；(ii)獲得或失去對附屬公司或其他業務的控制所引致的變動；(iii)外匯匯率變動的影響；(iv)公平值的變動；及(v)其他變動。

該修訂本於二零一七年一月一日或之後開始之未來的年度期間應用，惟允許提早應用。該修訂本的應用將會導致需對本集團的融資活動作出額外的披露，特別是於應用時將須於綜合財務狀況表中提供就融資活動所產生的期初及期末負債結餘的對賬。

除此之外，董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對財務表現及狀況及/或本集團綜合財務賬項之披露構成重大影響。

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物業銷售。

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		二零一七年	二零一六年
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年		
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>33,541</u>	<u>36,269</u>	<u>68,221</u>	<u>67,601</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>101,762</u>	<u>103,870</u>
分類業績	<u>23,900</u>	<u>31,255</u>	<u>147,208</u>	<u>135,647</u>	<u>(173)</u>	<u>(140)</u>	<u>170,935</u>	<u>166,762</u>
未分配其他收入							15,018	4,865
未分配公司支出							(25,067)	(24,804)
融資成本							(4,016)	(4,243)
合營企業之虧損分攤							(10,197)	(9,812)
除稅前溢利							<u>146,673</u>	<u>132,768</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		二零一七年	二零一六年
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年		
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	
資產								
分類資產	<u>648,485</u>	<u>656,350</u>	<u>1,348,726</u>	<u>1,278,401</u>	<u>21,434</u>	<u>22,100</u>	<u>2,018,645</u>	<u>1,956,851</u>
合營企業權益							86,974	71,570
合營企業欠款							218,549	235,184
未分配企業資產							<u>290,569</u>	<u>264,531</u>
綜合資產總值							<u>2,614,737</u>	<u>2,528,136</u>
負債								
分類負債	<u>6,294</u>	<u>6,945</u>	<u>34,417</u>	<u>30,758</u>	<u>12,073</u>	<u>12,536</u>	<u>52,784</u>	<u>50,239</u>
未分配企業負債							<u>549,144</u>	<u>541,397</u>
綜合負債總值							<u>601,928</u>	<u>591,636</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					
二零一七年	二零一六年								
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	-	-	-	-	30	15	30	15	792	69	822	84
折舊	-	-	-	-	109	119	109	119	180	65	289	184
有關應收賬款的減值虧損 確認(撥回)淨額	39	(110)	-	-	-	-	39	(110)	-	-	39	(110)
投資物業公平值之增加	2,850	4,816	90,046	78,260	-	-	92,896	83,076	-	-	92,896	83,076

(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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
中國(香港除外)	1,992,124	1,927,768

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. 其他收益及虧損

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
其他收益及虧損包括：		
銀行利息收入	3,262	3,524
兌換虧損淨額	(2,422)	(12,785)
其他應收賬款之假計利息收入	1	3
合營企業欠款之假計利息收入	13,716	13,668
	<u>13,716</u>	<u>13,668</u>

五. 稅項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
稅項支出(計入)包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本年度	7,049	12,909
過往年度超額準備	(186)	(255)
	<u>6,863</u>	<u>12,654</u>
遞延稅項	23,132	23,998
	<u>29,995</u>	<u>36,652</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，本集團中國實體之稅率為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2,493,000元(二零一六年：港幣2,602,000元)。

六. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
有關截至二零一六年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣3仙(二零一五年：港幣3仙)	6,750	6,706
有關截至二零一七年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣2.5仙(二零一六年：港幣2.5仙)	5,627	5,590
	<u>12,377</u>	<u>12,296</u>

本公司董事已建議截至二零一七年六月三十日止年度末期股息每股港幣3仙，合共港幣6,752,000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及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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>115,591</u>	<u>95,085</u>
	二零一七年	二零一六年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數目	224,933,065	222,940,826
認股權潛在攤薄普通股之影響	<u>11,882,019</u>	<u>10,736,214</u>
計算每股攤薄盈利之普通股數目	<u>236,815,084</u>	<u>233,677,040</u>

八. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一五年七月一日	2,000,101
兌換調整	(156,937)
公平值增加於損益內確認	<u>83,076</u>
於二零一六年六月三十日	1,926,240
兌換調整	(28,400)
公平值增加於損益內確認	<u>92,896</u>
於二零一七年六月三十日	<u>1,990,736</u>

於二零一七年及二零一六年六月三十日，本集團投資物業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92,896,000元(二零一六年：港幣83,076,000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資本增值之投資物業於兩個年度均以公平值方法計量。

九. 合營企業權益／合營企業欠款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資成本，非上市	162,265	136,345
收購後虧損及儲備的分攤	(75,291)	(64,775)
	<u>86,974</u>	<u>71,570</u>
合營企業欠款	<u>218,549</u>	<u>235,184</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，其中本集團及中方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營夥伴的一致同意，故直至二零一六年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零一六年：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。中國法院於本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委員會。

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雙方的權益分配予合營雙方。本公司董事預計清算過程預期將不會於一年內完成。據此，本公司董事繼續以權益法計算該等綜合財務賬項，圳華被視為本集團的合營企業。

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%（二零一六年：6%）實際利息按攤銷成本計算。

本公司董事已評估，合營企業權益及合營企業欠款總額於二零一七年六月三十日分別為港幣86,974,000元及港幣218,549,000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，本公司董事斷定其金額將會完全收回。

十. 貿易及其他應收賬款

於二零一七年六月三十日，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31,000元（二零一六年：港幣46,000元），以實際年利率6.15%（二零一六年：6.15%）為攤銷成本。除住房貸款外，本集團物業銷售允許買家之平均信貸期為30日（二零一六年：30日）。來自租客之租金應收賬款及客戶之服務收入應收賬款於出示發票時即付。

於呈報期末，以發票日期為基準所呈列貿易應收賬款港幣9,459,000元（二零一六年：港幣11,794,000元）（扣減呆賬準備港幣3,430,000元（二零一六年：港幣3,443,000元））之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0日至60日內	4,335	8,074
61日至90日內	116	-
90日以上	1,578	277
	<u>6,029</u>	<u>8,351</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。其中貿易應收賬款之59%（二零一六年：71%）並非過期或減值，且有良好還款結算記錄。

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣2,481,000元（二零一六年：港幣2,464,000元）之債務者，該款項於報告日已過期，而本集團並未作出減值虧損撥備。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92日（二零一六年：50日）。

已過期但未作出減值之賬齡分析

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
逾期：		
0日至30日內	622	1,380
31日至60日內	165	807
61日至90日內	116	–
90日以上	1,578	277
	<u>2,481</u>	<u>2,464</u>

十一. 貿易及其他應付賬款

於二零一七年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,526,000元(二零一六年：港幣1,951,000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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0日至60日內	2,057	845
60日以上	469	1,106
	<u>2,526</u>	<u>1,951</u>

其他應付賬款主要包括租金按金款項港幣29,628,000元(二零一六年：港幣29,307,000元)及預收款項港幣5,645,000元(二零一六年：港幣3,454,000元)。

業績回顧

截至二零一七年六月三十日止之財政年度，本集團錄得營業額港幣101,762,000元(二零一六年：港幣103,870,000元)，而毛利為港幣79,700,000元(二零一六年：港幣83,971,000元)。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穩定租金收入，連同毛利率達78%(二零一六年：81%)

與此同時，本集團呈報其他收益為港幣16,038,000元(二零一六年：港幣6,266,000元)，主要源於假計利息收入。其他收益之大幅增加是由於年內從波動中的人民幣換算港幣(「港幣」)之貶值所產生之兌換淨虧損減少至港幣2,422,000元(二零一六年：港幣12,785,000元)，而且，本集團已確認其投資物業公平值之增加合計為港幣92,896,000元(二零一六年：港幣83,076,000元)。

經計入以人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣的影響，在年內人民幣兌換港幣之貶值為2%(二零一六年：8%)，本公司擁有人於本年度應佔溢利為港幣115,591,000元(二零一六年：港幣95,085,000元)，相比去年，上升22%。而每股基本盈利為港幣0.514元(二零一六年：港幣0.427元)。

經考慮於綜合財務賬內計入由人民幣換算至港幣為呈列貨幣之匯兌差額之其他全面支出，本年度本公司擁有人應佔總全面收入總額為港幣87,378,000元(二零一六年：總全面支出港幣66,749,000元)。

業務回顧

於回顧年度，本集團之經營分類包含中國大陸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，均以人民幣結算而且租金表現平穩，並持續為本集團營業額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1,727,800,000元(二零一六年：人民幣1,646,300,000元)，於本年度表現穩步良好，帶來物業租賃總收入合共為人民幣89,279,000元(二零一六年：人民幣86,270,000元)，相比去年，顯示微升4%。此租賃收入於財務賬項內總金額為港幣101,762,000元(二零一六年：港幣103,870,000元)，佔本集團全部(二零一六年：全部)營業額。此外，該等投資物業之公平值上升總值為人民幣81,500,000元(二零一六年：人民幣69,000,000元)，換算為港幣92,896,000元(二零一六年：港幣83,076,000元)。據此，物業租賃分類業績錄得溢利為人民幣150,118,000元(二零一六年：人民幣138,623,000元)，相比去年，穩健增長8%，而換算為港幣171,108,000元(二零一六年：港幣166,902,000元)。

在北京，儘管在面對網上零售商及新興商場湧現的強烈競爭下，本集團成熟完備之社區購物中心(名為「尚街購物中心」)以中檔零售商戶於年內仍維持高佔用率。商場租賃收入合計為人民幣29,426,000元(二零一六年：人民幣30,124,000元)，相比去年微跌2%，並換算為港幣33,541,000元(二零一六年：港幣36,269,000元)，佔本集團總收入33%(二零一六年：35%)。於年內，本集團投資物業公平值升值呈列為港幣2,850,000元(二零一六年：港幣4,816,000元)，顯示升值共為人民幣2,500,000元(二零一六年：人民幣4,000,000元)。據此，分類業績(包括物業升值增長之影響)錄得溢利為人民幣20,968,000元(二零一六年：人民幣25,960,000元)，相比去年顯示下調19%，而換算為港幣23,900,000元(二零一六年：港幣31,255,000元)。

由於本集團僅餘有限住宅單位可供銷售，故「朝陽園」之住宅單位並無銷售收益(二零一六年：無收益)，從而導致在分類業績產生行政費虧損為港幣173,000元(二零一六年：港幣140,000元)。

在上海，基於國內金融及專業企業於年內對浦東核心商務區的辦公樓市場需求，故辦公樓市場仍維持強勁。於年內，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)在穩健租金增長下已大致全部佔用。而租金收入總額為人民幣59,853,000元(二零一六年：人民幣56,146,000元)，相比去年顯示穩健升幅7%，該收入換算為港幣68,221,000元(二零一六年：港幣67,601,000元)，並佔本集團總營業額67%(二零一六年：65%)。該辦公樓物業公平值已確認升值為人民幣79,000,000元(二零一六年：人民幣65,000,000元)，並換算為港幣90,046,000元(二零一六年：港幣78,260,000元)。按此，分類業績(包括物業升值影響)帶來溢利人民幣129,150,000元(二零一六年：人民幣112,663,000元)，相比去年穩健升幅為15%，並換算為港幣147,208,000元(二零一六年：港幣135,647,000元)。

於年內，深圳圳華港灣企業公司(「圳華」，本公司持有49%之中外合資經營企業)持有一幅位處於深圳南山區東角頭的土地(「土地」)，自其經營期屆滿後，已於二零一六年七月開始強制清算。強制清算是經由中國法院委任之清算委員會(「清算委員會」)進行及由中國法院監管。

於年內，本集團已在法律顧問的協助下密切監管強制清算程序，並已就圳華對本集團之欠款向清算委員會提出申索(「申索」)。此等申索正經清算委員會審查。與此同時，有關清算事宜及就土地的重新分區、拆遷賠償、土地置換及增加可發展面積的提議，本集團仍積極地與清算委員會、相關政府機構及中國合營夥伴工作。

依照本集團接獲的中國法律意見，該土地將會最終經公開拍賣或根據中國法律以其他適合方式處置，而從進行清算所產生的盈餘(經償付所有相關負債後)將按照合營雙方權益比例分派。

由於強制清算圳華所涉及事宜(包括上述事宜)的複雜性，中國法院已接受清算委員會提呈，再進一步延長圳華強制清算六個月之期限至二零一八年一月。

與此同時，根據本集團中國法律顧問最近提供之法律意見及為了再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**」)提出國際仲裁呈請。此請求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土地之租金、收入及利潤的權利。此仲裁呈請已於二零一七年八月獲仲裁委員會接受，而有關仲裁進展及／或仲裁結果亦將會於適合的時間進一步公佈。然而，不管本集團與中國合營夥伴的仲裁程序結果，圳華將繼續會適時按程序清算。

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。於二零一七年六月三十日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣1,978,078,000元(二零一六年：港幣1,902,346,000元)，而每股資產淨值為港幣8.79元(二零一六年：港幣8.48元)，本集團有抵押及無抵押之銀行借貸總額合共為約港幣143,290,000元(二零一六年：港幣149,593,000元)，均為港幣及以浮動利率基準計算而須於三年內償還。於二零一七年六月三十日，本集團負債比率約為7%(二零一六年：8%)，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產生淨兌換虧損港幣2,422,000元(二零一六年：港幣12,785,000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益已為本集團帶來充裕現金流量。於二零一七年六月三十日，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258,278,000元(二零一六年：港幣244,719,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一七年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣15,000,000元(二零一六年：港幣11,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。

資產抵押及或然負債

於二零一七年六月三十日，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882,569,000元(二零一六年：港幣835,410,000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公司一間全資附屬公司的股份，並已將若干銀行存款港幣4,610,000元(二零一六年：港幣14,249,000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。於二零一七年六月三十日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣2,959,000元(二零一六年：港幣8,800,000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

預期在採取官方貨幣政策以穩定人民幣匯率及國內投資下，中國國內經濟將會繼續以平穩步伐增長，而官方國家發展的高端服務業及重點關注國內消費，亦將持續支援辦公樓及零售業的租賃需求。

在北京，網上零售商的強烈競爭及零售空間供應的增加，將對於零售物業的租賃市場造成壓力。然而預期隨着中產階級的迅促發展所帶來的人均收入及支出的增長，將會支撐中檔及大眾市場之零售商。本集團將會致力積極優化租賃及市場策略，聚焦於以體驗為重點的品牌組合及直銷場以應對不斷變化的消費趨勢，從而維持高佔用率及為本集團帶來穩定性收益。

在上海，預期金融業及專業行業將持續穩定承接以浦東作為金融樞紐的辦公樓市場。然而隨着優質辦公樓供應的湧入及辦公樓次市場的分散，將會限制租金增長。本集團將會採取具競爭性租賃策略，以維持高佔用率及固定經常性收益。

鑒於圳華土地基建的不斷優化及周邊地帶的整體提升，本集團將持續積極維護本公司在圳華(作為本集團一項重要投資項目)的最佳利益。本集團一直並將會持續採取最佳可實行措施及權宜行動，包括但不限於上述仲裁，務求確保本公司在圳華的利益。然而，由於圳華清算議題所涉及的複雜性並需審慎處理，不僅牽涉中國法院；而且也涉及多個官方機構及其他有關聯方。就此，概不能保證清算可能會遭受到重大延遲、反對及/或阻礙，亦有可能就圳華及/或其資產有進一步爭議及訴訟，以保障本集團最佳利益。

股息

董事會議決建議派發末期股息每股港幣3仙(二零一六年：港幣3仙)予於二零一七年十二月二十二日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2.5仙，本年度之股息總額將為每股港幣5.5仙。股息單預期將約於二零一八年一月九日寄予各股東，但須待股東在即將於二零一七年十二月八日(星期五)舉行之本公司股東週年大會上(「股東大會」)通過。

有關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股東大會並於會上投票，本公司將於二零一七年十二月五日(星期二)至二零一七年十二月八日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席股東大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零一七年十二月四日(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22樓。

為釐定股東有權享有建議之本公司截至二零一七年六月三十日止年度之末期股息，本公司將於二零一七年十二月十九日(星期二)至二零一七年十二月二十二日(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。如欲符合資格享有建議之末期股息，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零一七年十二月十八日(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22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

本公司於截至二零一七年六月三十日止年度內已採納載列於上市規則附錄十四企業管治守則所載的原則，並已遵守其守則條文。

審核委員會

本集團於本年度的全年業績已經董事會審核委員會審閱。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

就有關本集團截至二零一七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
陳永杰

香港，二零一七年九月二十九日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事陳永涵先生(主席)、陳永杰博士(行政總裁)、陳俊望先生、陳俊禮先生、黃正順先生、蔡育實先生及趙少鴻先生；以及獨立非執行董事莊劍青先生、SY Robin Chua博士、霍錦柱博士、GO Patrick Lim先生及TAN Kenway Hao先生。