

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)

截至二零一八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」)截至二零一八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 | |
|----------------|----|---------------|---------------|
| | | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| 收入 | 三 | 113,030 | 101,762 |
| 直接成本 | | (24,316) | (22,062) |
| 毛利 | | 88,714 | 79,700 |
| 其他收益或虧損 | 四 | 24,482 | 16,038 |
| 投資物業公平值之增加 | | 88,171 | 92,896 |
| 行政費用 | | (40,461) | (26,959) |
| 銷售費用 | | (1,019) | (789) |
| 融資成本 | | (3,345) | (4,016) |
| 合營企業之虧損分攤 | | (9,949) | (10,197) |
| 除稅前溢利 | | 146,593 | 146,673 |
| 稅項 | 五 | (18,163) | (29,995) |
| 本年度溢利 | | 128,430 | 116,678 |
| 本年度其他全面收入(支出) | | | |
| 將不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算呈列貨幣之匯兌差額 | | 58,204 | (28,723) |
| 本年度全面收入總額 | | 186,634 | 87,955 |

| | 截至六月三十日止年度 | |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| 附註 | | |
| 本年度溢利應佔： | | |
| 本公司擁有人 | 126,125 | 115,591 |
| 非控股權益 | <u>2,305</u> | <u>1,087</u> |
| | <u>128,430</u> | <u>116,678</u> |
| 全面收入總額應佔： | | |
| 本公司擁有人 | 183,179 | 87,378 |
| 非控股權益 | <u>3,455</u> | <u>577</u> |
| | <u>186,634</u> | <u>87,955</u> |
| 每股盈利(港幣：仙) | 七 | |
| 基本 | <u>56.0</u> | <u>51.4</u> |
| 攤薄 | <u>53.0</u> | <u>48.8</u> |

綜合財務狀況表

| | | 於二零一八年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一七年 六月三十日 港幣千元 |
|------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 1,859 | 2,214 |
| 投資物業 | 八 | 2,136,283 | 1,990,736 |
| 合營企業權益 | 九 | 80,205 | 86,974 |
| 合營企業欠款 | 九 | 238,283 | 218,549 |
| 其他資產 | | 1,423 | 1,382 |
| | | <u>2,458,053</u> | <u>2,299,855</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | 16,192 | 15,675 |
| 貸款應收賬款 | | — | — |
| 貿易及其他應收賬款 | 十 | 37,796 | 35,438 |
| 非控股股東欠款 | | 907 | 881 |
| 銀行抵押存款 | | 30,521 | 4,610 |
| 銀行定期存款 | | 163,799 | 130,035 |
| 銀行結餘及現金 | | 94,071 | 128,243 |
| | | <u>343,286</u> | <u>314,882</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 十一 | 47,008 | 42,236 |
| 應付稅項 | | 94,718 | 93,744 |
| 銀行貸款—須於一年內償還 | | 7,761 | 7,770 |
| | | <u>149,487</u> | <u>143,750</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>193,799</u> | <u>171,132</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>2,651,852</u> | <u>2,470,987</u> |

| | 於二零一八年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一七年 六月三十日 港幣千元 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 225,174 | 225,066 |
| 儲備 | <u>1,923,824</u> | <u>1,753,012</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | 2,148,998 | 1,978,078 |
| 非控股權益 | <u>38,186</u> | <u>34,731</u> |
| 總權益 | <u>2,187,184</u> | <u>2,012,809</u> |
| 非流動負債 | | |
| 銀行貸款—須於一年後償還 | 127,759 | 135,520 |
| 遞延稅項負債 | 322,594 | 302,625 |
| 已收長期租賃按金 | <u>14,315</u> | <u>20,033</u> |
| | <u>464,668</u> | <u>458,178</u> |
| | 2,651,852 | 2,470,987 |

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

本集團於本年度已首次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7號(修訂本) | 披露動議 |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 確認遞延稅項資產的未變現虧損 |
| 香港財務報告準則第12號(修訂本) | 作為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的一部分 |

除以下披露者外，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。

香港會計準則第7號(修訂本)「披露動議」

本集團於本年度已首次應用該等修訂本。該修訂本要求實體作出披露，使財務賬項的使用者可評估融資活動所引致的負債變動，包括現金及非現金變動。此外，倘來自該等金融資產之現金流量曾經或未來現金流量將列入融資活動之現金流量，該修訂本亦規定須披露金融資產之變動。

具體而言，該修訂本規定披露以下內容：(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。

與該等修訂本之過渡條文一致，本集團並無披露上年度之比較資料。除提供所述項日期初與期末結餘之對賬之額外披露外，應用該等修訂本並不影響本集團之綜合財務賬項。

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 ¹ |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約之收入及相關修訂 ¹ |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ² |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 ⁴ |
| 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 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性 ² |
| 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 ¹ |
| 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號金融工具 ¹ |
| 香港財務報告準則第9號(修訂本) | 具有負補償之提前還款特性 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 ³ |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 計劃修訂、縮減或結清 ² |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司及合營公司的長期權益 ² |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 作為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的一部分 ¹ |
| 香港會計準則第40號(修訂本) | 投資物業轉撥 ¹ |
| 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 ² |

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九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

除上文所述新訂香港財務報告準則及修訂本以及詮釋外，董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本以及詮釋均不會於可見未來對綜合財務賬項構成重大影響。

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號與本集團相關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計量。所有其他財務資產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。

- 就金融資產減值而言，與根據香港會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」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。

根據本集團於二零一八年六月三十日金融工具及風險管理政策，董事預期初步應用香港財務報告準則第9號會有以下潛在影響：

分類及計量

所有金融資產和金融負債將繼續按照目前香港會計準則第39號計算的相同基準計量。

減值

一般而言，董事預期應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將導致須就有關本集團按攤銷成本計量之金融資產及於本集團應用香港財務報告準則第9號時，須作出減值撥備之尚未產生信貸虧損提早作出撥備。

根據董事評估，倘本集團於二零一八年七月一日應用預期信貸虧損模式，將不會對本集團的金融資產構成重大財務影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

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入入賬。於香港財務報告準則第15號開始生效時，其將取代現時之收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、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入金額，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入之步驟：

- 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)確認收入

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)確認收入，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「*控制權*」轉讓予客戶之時。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。

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，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，本集團目前將經營租賃款項列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債之租賃款項將分配至本金及利息部分，並均以本集團融資現金流量呈列。

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。

於二零一八年六月三十日，本集團之不可撤銷經營租賃承擔為港幣6,981,000元。初步評估顯示該等安排將符合租賃之定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合低價值或短期租賃之資格。

此外，本集團目前認為已收短期須予退還之租賃按金港幣15,170,000元及已收長期租賃按金港幣14,315,000元，乃香港會計準則第17號適用之租賃項下責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃款項之定義，該等按金並非涉及相關資產使用權之付款，故該等按金之賬面值可調整至攤銷成本，而有關調整被視為額外租賃款項。就已收須予退還租賃按金所作調整將視作預繳租賃款項。

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。

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 | | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 | | |
| 分類收入 | | | | | | | | |
| 收入 | | | | | | | | |
| 對外銷售 | <u>36,881</u> | <u>33,541</u> | <u>76,149</u> | <u>68,221</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>113,030</u> | <u>101,762</u> |
| 分類業績 | <u>48,846</u> | <u>23,900</u> | <u>129,160</u> | <u>147,208</u> | <u>(243)</u> | <u>(173)</u> | <u>177,763</u> | <u>170,935</u> |
| 未分配其他收入 | | | | | | | 21,721 | 15,018 |
| 未分配公司支出 | | | | | | | (39,597) | (25,067) |
| 融資成本 | | | | | | | (3,345) | (4,016) |
| 合營企業之虧損分攤 | | | | | | | <u>(9,949)</u> | <u>(10,197)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | <u>146,593</u> | <u>146,673</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)、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 | | 二零一八年 | 二零一七年 |
| | 二零一八年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一七年 | | |
| 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 | 692,250 | 648,485 | 1,449,685 | 1,348,726 | 20,429 | 21,434 | 2,162,364 | 2,018,645 |
| 合營企業權益 | | | | | | | 80,205 | 86,974 |
| 合營企業欠款 | | | | | | | 238,283 | 218,549 |
| 未分配企業資產 | | | | | | | 320,487 | 290,569 |
| 綜合資產總值 | | | | | | | <u>2,801,339</u> | <u>2,614,737</u> |
| 負債 | | | | | | | | |
| 分類負債 | 6,993 | 6,294 | 31,903 | 34,417 | 12,638 | 12,073 | 51,534 | 52,784 |
| 未分配企業負債 | | | | | | | 562,621 | 549,144 |
| 綜合負債總值 | | | | | | | <u>614,155</u> | <u>601,928</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 | | 二零一八年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一七年 |
| | 二零一八年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一七年 | | | | | | |
| 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 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 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 | - | 30 | 85 | 792 | 85 | 822 |
| 折舊 | - | - | - | - | 106 | 109 | 106 | 109 | 242 | 180 | 348 | 289 |
| 有關應收 | | | | | | | | | | | | |
| 賬款的減值 | | | | | | | | | | | | |
| 虧損確認 | | | | | | | | | | | | |
| (撥回)淨額 | - | 39 | (236) | - | - | - | (236) | 39 | - | - | (236) | 39 |
| 投資物業公平值 | | | | | | | | | | | | |
| 之增加 | 25,621 | 2,850 | 62,550 | 90,046 | - | - | 88,171 | 92,896 | - | - | 88,171 | 92,896 |

(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 | |
|----|------------------|------------------|
| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
| 中國 | 2,218,347 | 2,079,924 |
| 香港 | 1,423 | 1,382 |
| | <u>2,219,770</u> | <u>2,081,306</u> |

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. 其他收益或虧損

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 其他收益或虧損包括： | | |
| 銀行利息收入 | 3,649 | 3,262 |
| 兌換收益(虧損)淨額 | 4,006 | (2,422) |
| 其他應收賬款之假計利息收入 | - | 1 |
| 合營企業欠款之假計利息收入 | 13,690 | 13,716 |
| | <u>13,690</u> | <u>13,716</u> |

五. 稅項

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 稅項支出包括： | | |
| 現時中國所得稅(香港除外) | | |
| 本年度 | 7,404 | 7,049 |
| 過往年度超額準備 | (457) | (186) |
| | <u>6,947</u> | <u>6,863</u> |
| 遞延稅項 | 11,216 | 23,132 |
| | <u>18,163</u> | <u>29,995</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2,654,000元(二零一七年：港幣2,493,000元)。

六. 股息

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|--|----------------------|---------------|
| 有關截至二零一七年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣3仙(二零一六年：港幣3仙) | 6,752 | 6,750 |
| 有關截至二零一八年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣2.5仙(二零一七年：港幣2.5仙) | <u>5,629</u> | <u>5,627</u> |
| | <u>12,381</u> | <u>12,377</u> |

本公司董事會已建議截至二零一八年六月三十日止年度末期股息每股港幣4仙，合共港幣9,007,000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：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 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>126,125</u> | <u>115,591</u> |
| | 二零一八年 | 二零一七年 |
| 股份數目 | | |
| 用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數目 | 225,092,393 | 224,933,065 |
| 認股權潛在攤薄普通股之影響 | <u>12,978,589</u> | <u>11,882,019</u> |
| 計算每股攤薄盈利之普通股數目 | <u>238,070,982</u> | <u>236,815,084</u> |

八. 投資物業

港幣千元

| | |
|-------------|-------------------------|
| 公平值 | |
| 於二零一六年七月一日 | 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 | 1,990,736 |
| 兌換調整 | 57,376 |
| 公平值增加於損益內確認 | <u>88,171</u> |
| 於二零一八年六月三十日 | <u>2,136,283</u> |

於二零一八年及二零一七年六月三十日，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。重估引致公平值增加而帶來之收益淨額港幣88,171,000元(二零一七年：港幣92,896,000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

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 投資成本，非上市 | 164,826 | 162,265 |
| 收購後虧損及儲備的分攤 | <u>(84,621)</u> | <u>(75,291)</u> |
| | <u>80,205</u> | <u>86,974</u> |
| 合營企業欠款 | <u>238,283</u> | <u>218,549</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資夥伴的一致同意，故直至二零一八年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零一七年：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。中國法院於二零一六年七月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%(二零一七年：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二零一八年六月三十日分別為港幣80,205,000元及港幣238,283,000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

於二零一八年六月三十日，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(二零一七年：港幣31,000元)，以實際年利率6.15%(二零一七年：6.15%)為攤銷成本。有關出售物業的代價由買家根據買賣協議的條款支付。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8,619,000元(二零一七年：港幣9,459,000元)(扣減呆賬準備港幣3,299,000元(二零一七年：港幣3,430,000元))之賬齡分析如下：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 0日至60日內 | 3,769 | 4,335 |
| 61日至90日內 | 443 | 116 |
| 90日以上 | 1,108 | 1,578 |
| | <u>5,320</u> | <u>6,029</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61%(二零一七年：59%)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2,077,000元(二零一七年：港幣2,481,000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(二零一七年：92日)。

已過期但未作出減值之賬齡分析

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 逾期： | | |
| 0日至30日內 | 326 | 622 |
| 31日至60日內 | 200 | 165 |
| 61日至90日內 | 443 | 116 |
| 90日以上 | 1,108 | 1,578 |
| | <u>2,077</u> | <u>2,481</u> |

十一. 貿易及其他應付賬款

於二零一八年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣767,000元(二零一七年：港幣2,526,000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：

| | 二零一八年 港幣千元 | 二零一七年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 0日至60日內 | 333 | 2,057 |
| 60日以上 | 434 | 469 |
| | <u>767</u> | <u>2,526</u> |

其他應付賬款主要包括租金按金款項港幣15,170,000元(二零一七年：港幣9,595,000元)及預收款項港幣5,390,000元(二零一七年：港幣5,645,000元)。

業績回顧

截至二零一八年六月三十日止之財政年度，本集團錄得總收入為港幣113,030,000元(二零一七年：港幣101,762,000元)，而毛利為港幣88,714,000元(二零一七年：港幣79,700,000元)，兩者均較上年增長11%。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，連同平穩毛利率達78%(二零一七年：78%)。

於回顧年度內，本集團佔其他收益為港幣24,482,000元(二零一七年：港幣16,038,000元)，主要來自銀行及假計利息收入合共為港幣17,339,000元(二零一七年：港幣16,979,000元)及年內的人民幣換算港幣(「港幣」)之升值所產生之兌換淨收益港幣4,006,000元(二零一七年：兌換淨虧損港幣2,422,000元)。此外，本集團已確認其投資物業公平值之增加金額為港幣88,171,000元(二零一七年：港幣92,896,000元)。而於年內行政開支為港幣40,461,000元(二零一七年：港幣26,959,000元)。

經考慮稅項的影響後，本公司股東於本年度應佔溢利為港幣126,125,000元(二零一七年：港幣115,591,000元)，相比去年，上升9%。而每股基本盈利為港幣0.560元(二零一七年：港幣0.514元)。

與此同時，本年度其他全面收入為港幣58,204,000元(二零一七年：其他全面支出為港幣28,723,000元)，此由於本年度以人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣之匯兌差額，人民幣換算港幣升值約3%(二零一七年：貶值2%)，而本公司股東應佔全面收入總額為港幣183,179,000元(二零一七年：港幣87,378,000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，並持續為本集團收入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1,801,100,000元(二零一七年：人民幣1,727,800,000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93,967,000元(二零一七年：人民幣89,279,000元)，相比去年，顯示溫和升幅5%。此租賃收入於財務賬項內呈列總金額為港幣113,030,000元(二零一七年：港幣101,762,000元)，佔本集團全部(二零一七年：全部)營業額。

該等投資物業(包括位於北京的購物商場及停車場，以及位於上海的寫字樓)於本年度之公平值上升總值為人民幣73,300,000元(二零一七年：人民幣81,500,000元)，換算為港幣88,171,000元(二零一七年：港幣92,896,000元)。據此，物業租賃分類業績錄得溢利為人民幣147,984,000元(二零一七年：人民幣150,118,000元)，呈列為港幣178,006,000元(二零一七年：港幣171,108,000元)，相比去年，溫和升幅4%。

在北京，儘管在面對持續的網上零售商的強烈競爭及零售業銷售額的增長放緩下，本集團成熟完備之社區購物中心(名為「尚街購物中心」)聚焦於大眾市場及中檔零售商戶於年內仍維持高佔用率。本集團位於朝陽區的完善社區商場(包括停車場)於年內帶來增長租金收入，而平均佔用率為95%(二零一七年：95%)。此外，此分類於本年度帶來的租賃收入合計為人民幣30,661,000元(二零一七年：人民幣29,426,000元)，換算為港幣36,881,000元(二零一七年：港幣33,541,000元)，對比去年，增加10%，並佔本集團總收入33%(二零一七年：33%)。本集團投資物業公平值升值合共為人民幣21,300,000元(二零一七年：人民幣2,500,000元)，換算為港幣25,621,000元(二零一七年：港幣2,850,000元)。因此，本年度該物業租賃分類錄得溢利為港幣48,846,000元(二零一七年：港幣23,900,000元)，與去年相比，大幅上升104%。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(二零一七年：無)銷售收益，從而導致在分類業績產生行政費虧損港幣243,000元(二零一七年：港幣173,000元)。

在上海，鑑於新辦公樓的供應大量湧入，導致浦東核心商務區的整體辦公樓租賃市場競爭激烈。然而，於年內國內金融及專業企業吸納空置辦公樓面積仍有需求，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)在穩健租金增長下平均入住率達致96%(二零一七年：99%)，而租金收入總額為人民幣63,306,000元(二零一七年：人民幣59,853,000元)，相比去年，顯示

溫和升幅6%，該收入換算為港幣76,149,000元(二零一七年：港幣68,221,000元)，並佔本集團總營業額67%(二零一七年：67%)。該等投資物業公平值已確認升值合共為人民幣52,000,000元(二零一七年：人民幣79,000,000元)，並換算為港幣62,550,000元(二零一七年：港幣90,046,000元)。按此，於年內分類業績錄得溢利港幣129,160,000元(二零一七年：港幣147,208,000元)，相比去年，表示下降12%。

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%之合資經營企業)持有一幅位處於深圳南山區東角頭的土地(「土地」)，繼續進行其於二零一六年七月已啟動的強制清算，並由中國法院委任之清算組(「清算組」)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持續密切監管清算程序。本集團已向清算組提出申索，向圳華申索債權人的墊款債務連同相關利息合共為人民幣351,181,000元，此等申索已由清算組審閱並予以確認，惟須待中國法院批准。此外，本集團仍積極地與清算組、相關政府機構及中方合資夥伴，共同致力於就有關清算事宜及就土地的重重新分區、拆遷賠償、土地置換及增加可發展面積的提議(「提議」)。該提議已大部分獲官方評定惟有待按中國相關法律法規審批。

誠如二零一八年八月二十四日公告，中國法院已接受清算組提出的提呈，再進一步延長圳華強制清算六個月之期限至二零一九年一月。

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。根據仲裁程序，經本集團和中方合資夥伴同意，仲裁暫停並進入調解，直至二零一八年七月底為止。由於圳華的雙方股東未能達成妥協，仲裁已經重啟。然而，不管仲裁程序結果，圳華將會適時按清算程序清盤，有關仲裁進展及/或結果將會在適當時候進一步公告。

於本年度，本集團於圳華之虧損分攤共計為港幣9,949,000元(二零一七年：港幣10,197,000元)，並於其清算及仲裁所產生的專業費用為港幣11,727,000元。

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。於二零一八年六月三十日，本公司擁有人應佔權益合共為港幣2,148,998,000元(二零一七年：港幣1,978,078,000元)，而每股資產淨值為港幣9.54元(二零一七年：港幣8.79元)，本集團有抵押及無抵押之銀行借貸總額合共為港幣135,520,000元(二零一七年：港幣143,290,000元)，均為港幣及以浮動利率基準計算而須於三年內償還。於二零一八年六月三十日，本集團負債比率約為6%(二零一七年：7%)，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兌換收益淨額為港幣4,006,000元(二零一七年：兌換虧損淨額為港幣2,422,000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入已為本集團帶來充裕現金流量。於二零一八年六月三十日，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257,870,000元(二零一七年：港幣258,278,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零一八年六月三十日維持尚未動用信貸額合共為港幣16,000,000元(二零一七年：港幣16,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零一八年六月三十日，本集團流動資產淨值為港幣193,799,000元(二零一七年：港幣171,132,000元)，流動比率為2.30(二零一七年：2.19)。

資產抵押及或然負債

於二零一八年六月三十日，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950,065,000元(二零一七年：港幣882,569,000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集團一間全資附屬公司的股份，並已將若干銀行存款合共為港幣30,521,000元(二零一七年：港幣4,610,000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。於二零一八年六月三十日，本集團已提供該等擔保住房貸款為港幣1,859,000元(二零一七年：港幣2,959,000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

在中美貿易戰和經濟前景不明朗的不利背景下，這已趨惡化的狀況將會對市場預期、信心及風險承受度減退。儘管如此，中國正在加緊努力，通過採取支持性措施，包括刺激貨幣及財政策劃以支援增長及穩定經濟，從而促進對市場的預期及盡量減低影響中國經濟放緩的可能性。預期這些措施將會聚焦於高端服務業及國內消費，並將為辦公樓及零售業的租賃需求帶來正面效用。

在北京，隨著增長強勁的網上零售商及零售銷售的減少，將持續對租賃零售的空間需求造成壓力。然而，預期中產階級富彈性的消費力及消費信心將會綜合網上及網外購物渠道，以持續支援中檔及大眾市場之零售商戶。為維持高佔用率及本集團的穩定收入，本集團將致力積極提升租賃及季節性營銷市場策略，重視以體驗為重點的品牌組合及直銷店以迎合顧客的生活方式，從而吸引更多消費者的注意力及刺激消費。

在上海，預計競爭對手不僅是來自其他辦公樓的業主，而且愈來愈多來自如共用工作空間的中介服務提供者，導致浦東辦公樓市場的佔用情況面臨激烈競爭。然而，浦東(作為金融樞紐)的辦公樓租賃需求，將會在內地保險業，金融業及專業企業的需求下被推動。可是，在相當數量新落成及未被吸納的空置辦公室下，租金增長將面臨下行壓力。本集團將會持續採取具競爭性租賃策略以維持高佔用率及穩定經常性收入。

本集團將持續積極維護其在圳華的最佳利益，並將會持續採用最佳可實行措施及權宜行動，務求確保本集團在強制清算圳華情況下的利益。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，概不能保證清算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4仙(二零一七年：港幣3仙)予於二零一八年十二月三十一日(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2.5仙，本年度之股息總額將為每股港幣6.5仙。股息單預期將約於二零一九年一月九日(星期三)寄予各股東，但須待股東在即將於二零一八年十二月六日(星期四)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，本公司將於二零一八年十二月三日(星期一)至二零一八年十二月六日(星期四)(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二零一八年十一月三十日(星期五)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二零一八年六月三十日止年度之末期股息，本公司將於二零一八年十二月十八日(星期二)至二零一八年十二月二十一日(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二零一八年十二月十七日(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

本公司於截至二零一八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

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二零一八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

就有關本集團截至二零一八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，二零一八年九月二十八日

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。