

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	三	64,952	71,573
直接成本		(23,590)	(26,608)
毛利		41,362	44,965
其他收入、收益或虧損	四	9,039	3,083
投資物業公平值之減少	八	(114,974)	(23,927)
行政費用		(27,100)	(47,566)
融資成本		(261)	(199)
合營企業之溢利分攤		-	12,635,773
除稅前(虧損)溢利		(91,934)	12,612,129
所得稅計入(扣減)	五		
—現時稅項		(3,992)	(4,331)
—遞延稅項		33,133	(7,253,522)
本年度(虧損)溢利		(62,793)	5,354,276
本年度其他全面收入			
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		5,620	18,460
本年度全面(支出)收入總額		(57,173)	5,372,736

	截至六月三十日止年度	
	二零二五年	二零二四年
附註	港幣千元	港幣千元
本年度(虧損)溢利應佔：		
本公司擁有人	(62,594)	5,353,955
非控股權益	(199)	321
	<u>(62,793)</u>	<u>5,354,276</u>
全面(支出)收入總額應佔：		
本公司擁有人	(57,007)	5,372,015
非控股權益	(166)	721
	<u>(57,173)</u>	<u>5,372,736</u>
每股(虧損)盈利(港幣：仙)		
基本	七 (26.3)	2,252.4

綜合財務狀況表

		於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,363	1,431
使用權資產		3,190	5,409
投資物業	八	1,725,028	1,838,227
合營企業權益	九	-	-
其他資產		738	1,189
		<u>1,730,319</u>	<u>1,846,256</u>
流動資產			
發展中物業	十	12,812,177	12,797,147
貿易及其他應收賬款及預付款	十一	13,264	15,576
非控股股東欠款		839	838
銀行定期存款		195,455	282,909
銀行結餘及現金		242,872	139,429
		<u>13,264,607</u>	<u>13,235,899</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十二	90,122	87,438
租賃負債		2,325	2,194
應付稅項		89,828	88,828
		<u>182,275</u>	<u>178,460</u>
流動資產淨值		<u>13,082,332</u>	<u>13,057,439</u>
資產總值減流動負債		<u>14,812,651</u>	<u>14,903,695</u>

	附註	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備			
股本		237,704	237,704
儲備		7,057,616	7,117,001
本公司擁有人應佔權益		7,295,320	7,354,705
非控股權益		39,773	39,939
總權益		7,335,093	7,394,644
非流動負債			
遞延稅項負債	十三	7,469,440	7,496,793
已收長期租賃按金		6,990	8,805
租賃負債		1,128	3,453
		7,477,558	7,509,051
		14,812,651	14,903,695

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會計準則編製。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會計準則及修訂本

本年度強制生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

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本集團二零二四年七月一日開始之年度期間強制生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本，以編製綜合財務賬項：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租中的租賃負債
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
香港會計準則第1號(修訂本)	非流動負債的修訂契約
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本，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。

已頒佈但未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

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會計準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類與衡量之修訂 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然條件之電力合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述外，董事預期於可預見將來應用全部新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本將不會對綜合財務賬項造成重大影響。

應用香港財務報告準則第18號「財務賬項的呈列及披露」(「香港財務報告準則第18號」)之影響

香港財務報告準則第18號載述有關財務賬項的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務賬項的呈列」(「香港會計準則第1號」)。這項新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定的同時，引入於損益表中呈列特定類別及已界定小計的新規定；並就財務賬項附註中管理層所界定的績效計量提供披露，以及改進於財務賬項中將予披露的資料合併及分類。此外，香港會計準則第1號部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出小幅修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表的呈列及未來財務賬項的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務賬項的詳細影響。

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。物業發展分類包括位於中國深圳的發展中物業。

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				發展中物業		綜合	
	北京		上海		深圳		二零二五年	二零二四年
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五	二零二四年		
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>27,675</u>	<u>29,171</u>	<u>37,277</u>	<u>42,402</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,952</u>	<u>71,573</u>
分類業績	<u>(23,798)</u>	<u>2,407</u>	<u>(50,241)</u>	<u>17,706</u>	<u>(4,988)</u>	<u>(939)</u>	<u>(79,027)</u>	<u>19,174</u>
未分配其他收入、								
收益或虧損							8,150	2,256
未分配公司支出							(20,796)	(44,875)
融資成本							(261)	(199)
合營企業之溢利分攤							-	12,635,773
除稅前(虧損)溢利							<u>(91,934)</u>	<u>12,612,129</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(虧損)溢利，而並無分配中央行政成本、若干其他收入、收益或虧損(主要包括銀行利息收入、兌換收益(虧損)淨額、合營企業欠款在預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下確認之減值虧損及其他)、融資成本及合營企業之溢利分攤。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

二零二五年 二零二四年
港幣千元 港幣千元

其他收入、收益或虧損包括：

銀行利息收入	7,588	7,032
應收貿易賬款在預期信貸虧損模式下確認之減值虧損	(632)	(1,082)
合營企業欠款在預期信貸虧損模式下確認之減值虧損	-	(2,153)
兌換收益淨額	<u>562</u>	<u>4,297</u>

五. 所得稅(計入)扣減

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
稅項(計入)扣減包括：		
現時中國企業所得稅(香港除外)		
—本年度	3,992	4,331
遞延稅項(計入)扣減	<u>(33,133)</u>	<u>7,253,522</u>
	<u>(29,141)</u>	<u>7,257,853</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於兩個年度之稅率均為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溢利或應課租金收入，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2,379,000元(二零二四年：港幣2,571,000元)。

六. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
有關截至二零二四年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣0.5仙(二零二三年：港幣0.5仙)	1,189	1,189
有關截至二零二五年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣0.5仙(二零二四年：港幣0.5仙)	<u>1,189</u>	<u>1,189</u>
	<u>2,378</u>	<u>2,378</u>

於報告日，董事會已建議截至二零二五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(二零二四年：每股港幣0.5仙，合共港幣1,189,000元)，惟須待股東於股東週年大會上通過。

七. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據以下資料計算：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
用作計算每股基本盈利的(虧損)盈利	<u>(62,594)</u>	<u>5,353,955</u>
	二零二五年	二零二四年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數目	<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(虧損)盈利。

八. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零二三年七月一日	1,840,814
添置	2,545
公平值減少於損益內確認	(23,927)
兌換調整	<u>18,795</u>
於二零二四年六月三十日	1,838,227
添置	1,060
公平值減少於損益內確認	(114,974)
兌換調整	<u>715</u>
於二零二五年六月三十日	<u>1,725,028</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。

於二零二五年及二零二四年六月三十日，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，而當適用時採納收入資本化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港幣114,974,000元(二零二四年：港幣23,927,000元)已於損益內確認。

九. 合營企業權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資成本，非上市	74,386	74,386
收購後溢利及儲備的分攤	(74,386)	12,678,203*
減：視為來自合營企業的分配	—	(12,752,589)
合營企業權益	—	—

* 金額包括本集團分攤集團分配土地(定義見下文)的公平值收益。集團分配土地的公平值乃根據餘值法釐定，並以視為分配的方式分配給本集團。

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，本集團與圳華的中方合營夥伴(「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，而本集團及合營夥伴分別持有圳華之股權權益49%及51%。本集團額外資本投入人民幣32,550,000元已被考慮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。

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合營夥伴的一致同意，故直至二零二五年六月三十日，其中額外分攤佔31%合共港幣10,368,000元(二零二四年：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，並於過往年度曾經廣東省深圳市中級人民法院(「中國法院」)提呈清算圳華之申請。中國法院於過往年度曾接納清算圳華(「強制清算」)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強制清算過程中及強制清算撤回後，圳華的法人實體仍然存在。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。

十. 發展中物業

本集團的發展中物業指位於中國深圳東角頭附近一幅土地的土地使用權，土地使用權自二零零八年六月五日起為期最長70年（「集團分配土地」）。

本集團管理層已對發展中物業進行評估，並以成本與可變現淨值兩者中較低者計算。可變現淨值乃參考獨立合資格專業估價師進行的估值而釐定。

十一. 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4,139,000元（二零二四年：港幣4,771,000元），而扣減信貸虧損港幣2,663,000元（二零二四年：港幣2,124,000元）之淨額賬齡分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0日至30日內	1,316	2,244
31日至60日內	93	361
61日至90日內	67	42
	<u>1,476</u>	<u>2,647</u>

本集團在接受任何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。

於二零二五年六月三十日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣616,000元（二零二四年：港幣1,122,000元）之債務者，該款項於報告日已過期。已逾期90日或以上並無結餘，由於信貸質素沒有重大變化且金額仍被認為可收回，因此不被視為違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

十二. 貿易及其他應付賬款

於二零二五年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,836,000元（二零二四年：港幣1,114,000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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0日至60日內	741	755
61日至90日內	388	93
90日以上	707	266
	<u>1,836</u>	<u>1,114</u>

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣10,641,000元（二零二四年：港幣9,069,000元），預收款項港幣4,927,000元（二零二四年：港幣4,921,000元），其他應付稅款港幣6,074,000元（二零二四年：港幣5,795,000元）及向前租戶提供搬遷補償的應付款項港幣51,738,000元（二零二四年：港幣51,834,000元）。

十三. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往報告期間本集團確認之主要遞延稅項負債及有關變動：

	中國 附屬公司 未分配利潤 港幣千元	投資物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年七月一日	2,641	231,388	–	234,029
兌換調整	26	2,372	6,844	9,242
在損益內(計入)扣除	<u>(96)</u>	<u>(8,793)</u>	<u>7,262,411</u>	<u>7,253,522</u>
於二零二四年六月三十日	2,571	224,967	7,269,255	7,496,793
兌換調整	1	(26)	5,805	5,780
在損益內計入	<u>(193)</u>	<u>(30,942)</u>	<u>(1,998)</u>	<u>(33,133)</u>
於二零二五年六月三十日	<u>2,379</u>	<u>193,999</u>	<u>7,273,062</u>	<u>7,496,440</u>

於二零二五年六月三十日，本集團可用作抵銷未來溢利而未使用稅項虧損為港幣320,870,000元(二零二四年：港幣285,756,000元)。因未能確定未來溢利流，故未有確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損中包括約港幣20,655,000元(二零二四年：港幣15,497,000元)的虧損，該虧損可用於自虧損發生年度起最多5年內抵扣應課稅溢利。根據管理層的評估，該金額並不重大，因此其有效期限未有披露。其他虧損可無限期結轉。

業績回顧

截至二零二五年六月三十日止之年度內(「年內」)，本集團錄得總收入為港幣64,952,000元(二零二四年：港幣71,573,000元)，而毛利為港幣41,362,000元(二零二四年：港幣44,965,000元)，相比去年同期(「去年」)，分別減少收入約9%及毛利約8%。而毛利率約為64%(二零二四年：63%)。此業績主要源於年內本集團在中國大陸投資物業以人民幣結算(「人民幣」)之減少租金收入。

於回顧年內，本集團確認其他收入及收益合共為港幣9,039,000元(二零二四年：港幣3,083,000元)，主要源自年內銀行利息收入為港幣7,588,000元(二零二四年：港幣7,032,000元)，及淨兌換溢利港幣562,000元(二零二四年：港幣4,297,000元)。由於本集團在中國大陸的合營企業(「合營企業」)應收款項已於去年全額償還，因此並無撥回利息收入。

此外，受年內房地產尤其是辦公樓市場氣氛低迷影響下，本集團已確認其投資物業之公平值之大幅減值金額合共為港幣114,974,000元(二零二四年：港幣23,927,000元)。行政費用減少至港幣27,100,000元(二零二四年：港幣47,566,000元)，主要由於與合營企業相關的費用減少。

本集團於年內並無錄得任何合營企業之溢利分攤。而去年本集團分配土地分攤所錄得的合營企業溢利港幣12,635,773,000元為一次性的公平值收益。

經綜合考慮所有因素，包括投資物業公平價值的非現金減少及相關遞延稅項的影響後，本集團錄得本公司股東於年內應佔虧損為港幣62,594,000元(二零二四年：溢利港幣5,353,955,000元)，而每股基本虧損為港幣26.30仙(二零二四年：每股基本盈利港幣22.52元)。每股盈利於這兩年度之大幅減少主要是由於上述於去年度之一次性公平值收益及相關稅項影響所致。倘不計入該一次性收益及相關稅務影響，本集團去年錄得每股基本虧損為港幣7.38仙。

此外，由於年終以人民幣為功能貨幣換算至港幣(「港幣」)為呈列貨幣之匯兌差額，人民幣兌換港幣窄幅升值0.08%(二零二四年：1%)，故其他全面收入合共為港幣5,620,000元(二零二四年：港幣18,460,000元)，而本公司股東於年內應佔全面支出總額為港幣57,007,000元(二零二四年：全面收入總額港幣5,372,015,000元)。

業務回顧

於回顧年內，本集團的整體收入及分類業績主要源自其位於中國大陸投資物業的物業租賃(收入以人民幣結算)分類，而本集團的分類業績則源自其位於中國大陸的投資物業的物業租賃及物業發展分類。本集團租賃分類表現受房地產市場持續低迷所拖累，與去年相比導致租金收入減少，而投資物業的公平值亦面臨下行壓力。

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59,626,000元(二零二四年：人民幣65,215,000元)，與去年相比，顯示租金收入下調約9%。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣64,952,000元(二零二四年：港幣71,573,000元)，佔本集團年內全部綜合收入(二零二四年：全部)。本集團之投資物業(包括北京的購物商場、車位及若干其他物業以及上海的辦公樓單元)之公平值，錄得貶值總額為人民幣105,547,000元，相等於港幣114,974,000元(二零二四年：人民幣21,802,000元，相等於港幣23,927,000元)。租金收入及公平值之減少主要是受到年內房地產市場尤其辦公樓行業情緒低迷所致。據此，物業租賃分類錄得虧損人民幣67,969,000元，相等於港幣74,039,000元(二零二四年：溢利人民幣18,326,000元，相等於港幣20,113,000元)。

倘不計入該等非現金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人民幣37,578,000元，相等於港幣40,935,000元(二零二四年：人民幣40,128,000元，相等於港幣44,040,000元)。

此外，本集團正在開發一幅位於深圳的地塊(作為開發住宅及商業用途及附屬設施)，該地塊於去年分配予本集團(詳情如下)。此物業正在開發中及尚未產生任何收入(二零二四年：無)，因此該分類於年內錄得虧損為港幣4,988,000元(二零二四年：港幣939,000元)。

北京

在北京，來自本集團在朝陽區完善社區商場租金收入的減少，全年平均出租率約87%(二零二四年：約86%)。而此租賃分類(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25,405,000元(二零二四年：人民幣26,579,000元)，換算為港幣27,675,000元(二零二四年：港幣29,171,000元)，相比去年，顯示約4%跌幅，並佔本集團總收入43%(二零二四年：41%)。北京的租金收入於年內下降的主要原因為本年度的新增供應、消費受抑制及零售情緒低迷。該等投資物業整體公平值下調合共人民幣34,948,000元，相等於港幣38,070,000元(二零二四年：人民幣11,369,000元，相等於港幣12,477,000元)。導致年內分類業績錄得虧損為港幣23,798,000元(二零二四年：溢利港幣2,407,000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人民幣13,101,000元，相等於港幣14,272,000元(二零二四年：人民幣13,562,000元，相等於港幣14,884,000元)。

上海

在上海，本集團名為「裕景國際商務廣場」的優質辦公樓(位處於浦東小陸家嘴的優越金融區)於年內錄得平均出租率呈下降趨勢，降至約70%(二零二四年：83%)，而租金收入總額為人民幣34,221,000元(二零二四年：人民幣38,635,000元)，相比去年，顯示約11%跌幅。該收入換算為港幣37,277,000元(二零二四年：港幣42,402,000元)，並於年內佔本集團總收入57%(二零二四年：59%)。租金收入及出租率下降，主要由於辦公樓供應過剩、租賃需求沉滯以及主要租戶拖欠租金，導致淨佔用率較低及拖累辦公室租金及公平值面臨下行壓力。於年內，該等投資物業公平值貶值合共為人民幣70,599,000元，相等於港幣76,904,000元(二零二四年：人民幣10,433,000元，相等於港幣11,450,000元)，分類業績錄得虧損為港幣50,241,000元(二零二四年：溢利港幣17,706,000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人民幣24,477,000元，相等於港幣26,663,000元(二零二四年：人民幣26,566,000元，相等於港幣29,156,000元)。

深圳

於年內，本集團開發一塊由深圳市規劃和自然資源局南山管理局(「**規劃管理局**」)於去年授予集團的K709-0003號地塊(「**土地**」)。

土地位於東角頭南山區優越的濱海文化休閒區，該土地地理位置優越，位於後海大道以東，蛇口新街以南，望海路以北及後海濱路以西。其佔地面積約65,000平方米可作為多用途發展土地，而可開發建築面積約179,000平方米(其中住宅可開發建築面積143,000平方米，商業可開發建築面積29,000平方米及其他配套附屬設施)。

於年內，本集團已啟動開發該土地，並一直與各相關政府部門及持份者就該土地的開發方案和總體規劃密切配合。這些計劃與城市規劃和基礎設施保持一致，包括地鐵線路和地鐵車站的開發，以支持該地區的文化和休閒設施以及附近的歌劇院。就該土地的建設及開發成本而言，預計資金將來自內部資源、銀行融資及其他適用的方式。各大主要銀行已積極就該土地的物業開發提供合適的融資條款，本集團將致力為項目爭取最優惠的融資方案。

就名為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(其經營許可證已於二零一四年屆滿)，本集團與圳華之合營夥伴(「合營夥伴」)繼續進行清算。圳華就其一塊位於深圳南山區東角頭的土地(「前土地」)的權益轉讓給規劃管理局，以換取(其中包括)授予本集團的土地。土地置換後，圳華不再持有任何重要資產。

本集團於年內並未錄得來自合營企業的任何溢利分攤(二零二四年：無)。

同時，如先前披露，一名前租戶就先前判決向廣東省深圳市中級人民法院(「法院」)提出上訴(「上訴」)。該上訴涉及前租戶作為原告，以相關政府部門(「政府部門」)為被告，並有圳華作為第三人參與的四個與前土地相關的行政訴訟。前租戶對政府部門與圳華先前就前土地上的建築物、裝置及設備拆除、搬遷及補償達成的搬遷補償協議(「補償協議」)提出抗辯，並要求額外補償。於年內，法院駁回了四個上訴中的三個，維持原判。對於剩餘的上訴，法院修改了原判決的第二項裁定，命令政府部門重新考慮前租戶的賠償請求，同時維持原判決的其他部分。本集團及合營夥伴正在密切關注進展，並將根據其中國法律顧問的建議，在必要時採取適當行動。

根據本集團接獲的中國法律意見，就本集團與合營夥伴之間存在著關於圳華的歷史爭議，包括將圳華過往年度的股權由80%變更為49%(「歷史爭議」)：就歷史爭議而言，本集團與合營夥伴經仲裁後於二零一零年作出仲裁裁決，支持本集團有權分配圳華持有之前土地於開發前產生有關收入及利潤。據此，本集團繼續積極行動，尋求中國法律意見並採取權宜行動(包括但不限於訴訟及／或仲裁)，以就歷史爭議爭取本集團於圳華及其資產的最佳利益。

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。於二零二五年六月三十日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣6,652,967,000元(二零二四年六月三十日：人民幣6,712,492,000元)，換算為港幣7,295,320,000元(二零二四年六月三十日：港幣7,354,705,000元)，而每股資產淨值為港幣30.69元(二零二四年六月三十日：港幣30.94元)。於二零二五年六月三十日，本集團概無銀行借貸(二零二四年六月三十日：無)，因此概無負債比率(二零二四年六月三十日：無)。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波動所產生的兌換收益淨額為港幣562,000元(二零二四年：港幣4,297,000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5,620,000元(二零二四年：港幣18,460,000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，投資物業租金收入以及利息收入已為本集團帶來充裕現金流量。於二零二五年六月三十日，本集團銀行定期存款、銀行結餘及現金主要以人民幣計算，總額為港幣438,327,000元(二零二四年六月三十日：港幣422,338,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零二五年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣1,000,000元(二零二四年六月三十日：港幣1,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零二五年六月三十日，本集團的流動資產淨值為港幣13,082,332,000元(二零二四年六月三十日：港幣13,057,439,000元)，流動比率為72.77(二零二四年六月三十日：74.17)。

於二零二五年六月三十日，本集團就物業發展所承擔的重大資本支出為港幣33,464,000元(二零二四年：無)。同時，該土地物業發展的預計建設及開發成本相當重大(視乎發展規劃)，將由內部資源、銀行融資及其他適用的方式提供資金。各大主要銀行已積極就該土地的物業開發提供合適的融資條款，本集團將致力為項目爭取最優惠的融資方案。

資產抵押及或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團概無借貸(二零二四年六月三十日：無)，且無資產抵押。同時，於二零二五年六月三十日，本集團概無或然負債(二零二四年六月三十日：無)。

展望

儘管中國經濟面臨房地產市場長期低迷、國內消費疲弱、商業情緒謹慎、地緣政治緊張局勢以及徵收關稅等不利因素，仍然展現出韌性和穩步復甦的勢頭。國內推出一系列持續的刺激政策以及財政和貨幣寬鬆措施旨在穩定房地產市場並重振消費，將支持中國經濟持續高品質穩定成長。預計這些措施將提振市場情緒，刺激內需，促進商業活動，從而支撐零售和辦公樓租賃活動。

在北京，由於需求停滯和零售商業績效疲軟，以及消費者對非必需支出保持謹慎，預計零售市場將面臨租賃需求和租金的下行週期。然而，預期支持性政策和措施將改善消費支出，並逐步釋放消費潛力。為此，本集團將實施多方面策略，以維持出租率和經常性收入。這將包括改進租賃和行銷策略、優化租戶組合以及重新定義零售空間營運，以更符合及滿足當地消費者的需求。本集團將採取具有競爭力且靈活的租金策略，以吸引新的零售商／租戶並留住現有的零售商／租戶。

上海辦公樓市場仍將面臨巨大挑戰，供應過剩和租戶情緒低迷的壓力將持續顯現，租賃活動也將因此受到沉重打擊。預計租金將隨著空置率的上升而進一步下滑。為因應這一營商環境，本集團將採取積極靈活的租賃策略，包括提供裝修補貼、增值服務、共享辦公空間以及更靈活的租賃條款，降低租戶的入駐門檻，從而吸引新租戶並留住現有租戶，穩定出租率和經常性收入。

深圳作為首屈一指的經濟特區和全球創新創業與先進技術中心，將在政府支持和刺激政策的推動下，繼續保持其在經濟和數位競爭力方面的領先地位，特別是以高端、科技核心區域的南山區，實現高品質發展。此外，深圳的交通網絡和基礎設施項目發展促進了城內和城際交通的暢通，鞏固了其作為粵港澳大灣區可持續發展的驅動力地位。

同時，深圳房地產市場在政策驅動下呈現企穩跡象，重點地塊土地見證著高價競拍，而近期優質住宅項目銷售火熱。深圳宜居城市的美譽以及政府的房地產刺激政策，為深圳房地產市場充滿希望的前景提供了良好的支持。加上深圳市南山區東角頭優化的城市規劃，打造優質文化休閒區，並加上鄰近歌劇院地鐵線路及地鐵站，這些都將進一步提升該地塊未來的發展價值。

本集團將繼續積極主動維護本公司在涉及圳華及其資產的歷史糾紛中的最佳利益。其將繼續採取最佳措施並採取有效行動，以維護公司的最佳利益。本集團將繼續尋求中國法律意見，並進一步致力維護本集團在涉及圳華及其資產中的最佳利益。

同時，為了本公司及其股東的最佳利益，本集團將繼續與相關政府部門和各方緊密合作，探索各種開發方案，以優化該土地的未來開發價值，並使其與城市規劃以及鄰近歌劇院和基礎設施項目相互協調。

股息

董事會議決建議派發末期股息每股港幣0.5仙(二零二四年：港幣0.5仙)予於二零二五年十二月十九日(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。股息單預期將約於二零二六年一月六日(星期二)寄予各股東，但須待股東在即將於二零二五年十二月十二日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「二零二五年股東大會」)上通過。

有關二零二五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二零二五年股東大會並於會上投票，本公司將於二零二五年十二月九日(星期二)至二零二五年十二月十二日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。出席二零二五年股東大會並投票的記錄日期為二零二五年十二月十二日(星期五)。為了符合出席二零二五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二零二五年十二月八日(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證券登記有限公司，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二零二五年六月三十日止年度之末期股息，本公司將於二零二五年十二月十八日(星期四)至二零二五年十二月十九日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。有權享有末期股息的登記日期為二零二五年十二月十九日(星期五)。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二零二五年十二月十七日(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證券登記有限公司，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

截至二零二五年六月三十日止年度內，本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則之原則，並已遵守其守則條文。

審核委員會

審核委員會與核數師及本公司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二零二五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

就有關本集團截至二零二五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，二零二五年九月二十六日

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)(陳怡賢女士為其替任董事)、趙少鴻先生(行政總裁)、邱秀敏女士(陳怡賢女士為其替任董事)、黃正順先生、陳怡娜女士及陳怡珊女士；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。