

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)

截至二零二六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」)截至二零二六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	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收入	三	57,604	64,952
直接成本		(23,627)	(23,590)
毛利		33,977	41,362
其他收入、收益或虧損	四	8,451	9,039
投資物業公平值之減少	八	(123,887)	(114,974)
行政費用		(31,899)	(27,100)
融資成本		(129)	(261)
除稅前虧損		(113,487)	(91,934)
所得稅(扣減)計入	五		
—現時稅項		(1,996)	(3,992)
—遞延稅項		51,862	33,133
		49,866	29,141
本年度虧損		(63,621)	(62,793)
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		358,893	5,620
本年度全面收入(支出)總額		295,272	(57,173)

	截至六月三十日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
附註		
本年度虧損應佔：		
本公司擁有人	(63,142)	(62,594)
非控股權益	(479)	(199)
	<u>(63,621)</u>	<u>(62,793)</u>
全面收入(支出)總額應佔：		
本公司擁有人	293,775	(57,007)
非控股權益	1,497	(166)
	<u>295,272</u>	<u>(57,173)</u>
每股虧損(港幣：仙)		
基本	(26.6)	(26.3)
七		

綜合財務狀況表

		於 二零二六年 六月三十日 港幣千元	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		683	1,363
使用權資產		1,065	3,190
投資物業	八	1,685,582	1,725,028
其他資產		564	738
		<u>1,687,894</u>	<u>1,730,319</u>
流動資產			
發展中物業	十	13,497,952	12,812,177
貿易及其他應收賬款及預付款	十一	20,224	13,264
非控股股東欠款		881	839
銀行定期存款		93,480	195,455
銀行結餘及現金		263,663	242,872
		<u>13,876,200</u>	<u>13,264,607</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十二	42,570	90,122
租賃負債		1,128	2,325
應付稅項		94,564	89,828
		<u>138,262</u>	<u>182,275</u>
流動資產淨值		<u>13,737,938</u>	<u>13,082,332</u>
資產總值減流動負債		<u>15,425,832</u>	<u>14,812,651</u>

	附註	於 二零二六年 六月三十日 港幣千元	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備			
股本		237,704	237,704
儲備		<u>7,349,132</u>	<u>7,057,616</u>
本公司擁有人應佔權益		7,586,836	7,295,320
非控股權益		<u>41,270</u>	<u>39,773</u>
總權益		<u>7,628,106</u>	<u>7,335,093</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	十三	7,789,255	7,469,440
已收長期租賃按金		8,471	6,990
租賃負債		<u>–</u>	<u>1,128</u>
		<u>7,797,726</u>	<u>7,477,558</u>
		<u>15,425,832</u>	<u>14,812,651</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

本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

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本集團二零二五年七月一日開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本，以編製綜合財務賬項：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本，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 ²
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 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 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 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ³

¹ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 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			
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
分類收入								
收入								
對外銷售	<u>25,579</u>	<u>27,675</u>	<u>32,025</u>	<u>37,277</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,604</u>	<u>64,952</u>
分類業績	<u>(30,914)</u>	<u>(23,798)</u>	<u>(58,914)</u>	<u>(50,241)</u>	<u>(3,929)</u>	<u>(4,988)</u>	<u>(93,757)</u>	<u>(79,027)</u>
未分配其他收入、								
收益或虧損							<u>5,937</u>	<u>8,150</u>
未分配公司支出							<u>(25,538)</u>	<u>(20,796)</u>
融資成本							<u>(129)</u>	<u>(261)</u>
除稅前虧損							<u>(113,487)</u>	<u>(91,934)</u>

分類業績指各分類之虧損，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)淨額及其他)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

二零二六年
港幣千元

二零二五年
港幣千元

其他收入、收益或虧損包括：

銀行利息收入	<u>6,221</u>	<u>7,588</u>
應收貿易賬款在預期信貸虧損模式下確認之減值虧損	<u>(284)</u>	<u>(632)</u>
兌換(虧損)收益淨額	<u>(731)</u>	<u>562</u>

五. 所得稅扣減(計入)

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
稅項扣減(計入)包括：		
現時中國企業所得稅(香港除外)		
本年度	1,996	3,992
遞延稅項計入	<u>(51,862)</u>	<u>(33,133)</u>
	<u>(49,866)</u>	<u>(29,141)</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2,254,000元(二零二五年：港幣2,379,000元)。

六. 股息

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
有關截至二零二五年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣0.5仙(二零二四年：港幣0.5仙)	1,189	1,189
有關截至二零二六年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣0.45仙(二零二五年：港幣0.5仙)	<u>1,070</u>	<u>1,189</u>
	<u>2,259</u>	<u>2,378</u>

於報告日，董事會已建議截至二零二六年六月三十日止年度末期股息每股港幣0.45仙，合共港幣1,070,000元(二零二五年：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

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下資料計算：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
用作計算每股基本虧損的虧損	<u>(63,142)</u>	<u>(62,594)</u>

二零二六年 二零二五年

股份數目

用作計算每股基本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虧損。

八. 投資物業

港幣千元

公平值

於二零二四年七月一日	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	1,725,028
添置	1,909
公平值減少於損益內確認	(123,887)
兌換調整	<u>82,532</u>
於二零二六年六月三十日	<u>1,685,582</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。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，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123,887,000元(二零二五年：港幣114,974,000元)已於損益內確認。

九. 合營企業權益

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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)	(74,386)
減：視為來自合營企業的分配	—	—
合營企業權益	—	—

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，故直至二零二六年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零二五年：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。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，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。

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。管理層估計，預期於呈報期末後超過十二個月可變現港幣13,497,952,000元(二零二五年：港幣12,812,177,000元)。

十一．貿易及其他應收賬款及預付款

貿易應收賬款指來自租客之經營租賃應收賬款，其於出示發票時繳付。為盡量減少與該等應收賬款有關的信用風險，收取租金受到嚴密監控。

本集團允許租戶之平均信貸期為30日(二零二五年：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3,911,000元(二零二五年：港幣4,139,000元)，而扣減信貸虧損港幣3,089,000元(二零二五年：港幣2,663,000元)之淨額賬齡分析如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0日至30日內	766	1,316
31日至60日內	29	93
61日至90日內	27	67
	<u>822</u>	<u>1,476</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。

於二零二六年六月三十日，本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣253,000元(二零二五年：港幣616,000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

於二零二六年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,056,000元(二零二五年：港幣1,836,000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：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0日至60日內	665	741
61日至90日內	47	388
90日以上	344	707
	<u>1,056</u>	<u>1,836</u>

其他應付賬款主要包括已收租金按金款項港幣8,003,000元(二零二五年：港幣10,641,000元)，預收款項港幣4,858,000元(二零二五年：港幣4,927,000元)，其他應付稅款港幣6,959,000元(二零二五年：港幣6,074,000元)。於二零二五年六月三十日，其他應付賬款亦包括應付前租戶的搬遷補償撥備港幣51,738,000元。於年內，按法院判決於收到正式催繳通知後，該撥備已悉數用於退還相關政府部門。

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
於二零二四年七月一日	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	2,379	193,999	7,273,062	7,469,440
兌換調整	111	8,727	362,839	371,677
在損益內計入	<u>(236)</u>	<u>(32,161)</u>	<u>(19,465)</u>	<u>(51,862)</u>
於二零二六年六月三十日	<u>2,254</u>	<u>170,565</u>	<u>7,616,436</u>	<u>7,789,255</u>

於二零二六年六月三十日，本集團可用作抵銷未來溢利而未使用稅項虧損為港幣345,543,000元(二零二五年：港幣320,870,000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26,484,000元(二零二五年：港幣20,655,000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

截至二零二六年六月三十日止之年度內(「年內」)，本集團錄得總收入為港幣57,604,000元(二零二五年：港幣64,952,000元)，而毛利為港幣33,977,000元(二零二五年：港幣41,362,000元)。相比去年同期(「去年」)，按年減少收入約11%及毛利約18%。而毛利率約為59%(二零二五年：64%)。此業績主要由於年內本集團在中國內地以人民幣結算(「人民幣」)之投資物業的租金收入減少所致。

於回顧年內，本集團錄得其他收入及收益合共為港幣8,451,000元(二零二五年：港幣9,039,000元)，主要源自年內銀行利息收入為港幣6,221,000元(二零二五年：港幣7,588,000元)，及淨兌換虧損港幣731,000元(二零二五年：淨兌換溢利港幣562,000元)。

鑑於年內中國內地房地產市場氣氛持續低迷，尤其是商業地產板塊，本集團錄得其投資物業的公平值減值金額合共為港幣123,887,000元(二零二五年：港幣114,974,000元)。

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63,142,000元(二零二五年：港幣62,594,000元)，而每股基本虧損為港幣26.60仙(二零二五年：港幣26.30仙)。倘不計入投資物業非現金公平值變動及相關稅務影響以及發展中物業遞延稅項變動的影響，本集團年內錄得基本溢利為港幣8,640,000元(二零二五年：港幣19,241,000元)。

此外，於年終本集團錄得其他全面收入合共為港幣358,893,000元(二零二五年：港幣5,620,000元)，這是由於匯兌換算差額，由以人民幣為功能貨幣換算至港幣(「港幣」)為呈列貨幣所致，反映於年終人民幣兌換港幣的4.8%升值(二零二五年：0.08%)。據此，本公司股東於年內應佔全面收入總額為港幣293,775,000元(二零二五年：全面支出總額港幣57,007,000元)。

業務回顧

於回顧年內，本集團的收入及分類業績主要源自其位於中國內地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中國內地(1)投資物業的物業租賃及(2)物業發展分類。

本集團租賃分類表現受到房地產市場持續低迷嚴重拖累，與去年相比，導致租金收入減少及出租率下降，與此同時，投資物業的公平值亦承受下行壓力。

本集團從其位於上海及北京的投資物業，帶來租金收入合共為人民幣51,535,000元(二零二五年：人民幣59,626,000元)，按年租金收入下調約14%。此租金收入在財務賬項呈列之總額為港幣57,604,000元(二零二五年：港幣64,952,000元)，佔本集團年內全部綜合收入的全部(二零二五年：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，錄得重估貶值總額為人民幣110,836,000元，相等於港幣123,887,000元(二零二五年：人民幣105,547,000元，相等於港幣114,974,000元)。據此，物業租賃分類錄得虧損人民幣80,365,000元，相等於港幣89,828,000元(二零二五年：人民幣67,969,000元，相等於港幣74,039,000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30,471,000元，相等於港幣34,059,000元(二零二五年：人民幣37,578,000元，相等於港幣40,935,000元)。

此外，本集團正在繼續開發一幅位於深圳的土地(作為住宅及商業用途以及附屬設施)，該土地於先前年度分配予本集團。由於該幅土地仍處於在建階段，年內並未產生任何收入(二零二五年：無)，據此，該分類於年內錄得虧損為港幣3,929,000元(二零二五年：港幣4,988,000元)。

北京

在北京，本集團來自朝陽區完善社區商場之租金收入減少，而全年平均出租率約79%(二零二五年：87%)。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22,884,000元(二零二五年：人民幣25,405,000元)，換算為港幣25,579,000元(二零二五年：港幣27,675,000元)，按年約10%跌幅，並佔本集團總收入44%(二零二五年：43%)。北京的租金收入及出租率下降的主因為消費謹慎及零售市道疲弱，而新供應的湧現以及網購盛行的趨勢更加劇這情況。在這些因素的共同影響下，租金水平，出租率及公平值均承受下行壓力。該等投資物業整體公平值下調合共人民幣36,720,000元，相等於港幣41,044,000元(二零二五年：人民幣34,948,000元，相等於港幣38,070,000元)，導致年內分類業績錄得虧損為港幣30,914,000元(二零二五年：港幣23,798,000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9,063,000元，相等於港幣10,130,000元(二零二五年：人民幣13,101,000元，相等於港幣14,272,000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)於年內平均出租率呈現下降趨勢，至約68%(二零二五年：70%)，而租金收入總額減少至人民幣28,651,000元(二零二五年：人民幣34,221,000元)，按年約16%跌幅。該收入換算為港幣32,025,000元(二零二五年：港幣37,277,000元)，並於年內佔本集團總收入56%(二零二五年：57%)。租金收入及出租率下降，主要由於辦公樓供應過剩、大幅度減租以及在租賃市道疲弱的情況下業主普遍推出優惠措施，加上租戶拖欠租金及提前終止租約，該等因素共同導致淨出租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74,115,000元，相等於港幣82,843,000元(二零二五年：人民幣70,599,000元，相等於港幣76,904,000元)，分類業績年內錄得虧損為港幣58,914,000元(二零二五年：港幣50,241,000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21,408,000元，相等於港幣23,929,000元(二零二五年：人民幣24,477,000元，相等於港幣26,663,000元)。

深圳

於年內，本集團繼續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**」)於先前年度正式授予本集團位於深圳南山區東角頭K709-0003號地塊(「**土地**」)。

該土地坐落於東角頭首要文化及休閒片區之內，佔據絕佳臨海黃金位置。其東臨後海大道，南接蛇口新街，北臨望海路，西接後海濱路，佔地面積約65,000平方米，可作為多用途發展，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，在取得深圳市住房和建設局發出的基坑支護及土石方建築工程施工許可証後，該土地的建築工程已正式動工。然而，鑑於配合政府於毗鄰地鐵線及車站的基建工程發展，故工地內某些特定範圍的地基工程須暫時放緩，以配合上述發展。與此同時，本集團繼續與多個相關政府機構、專業人士、顧問及各方團隊保持緊密合作，以優化該土地的開發方案及總體規劃。該等規劃正與市內城市規劃、基礎設施及交通網絡對接，確保能與區內的文化及休閒設施(包括即將落成的鄰近歌劇院)互相配合。

預計該土地的建築及開發成本將透過內部資源、銀行融資及其他適用方式提供。數家主要銀行已就該土地的物業開發積極提出合適的融資條款，而本集團將為該項目爭取最優惠的融資安排。

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(二零二五年：無)。

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。於二零二六年六月三十日，本公司擁有人應佔權益合共為人民幣6,589,546,000元(二零二五年六月三十日：人民幣6,652,967,000元)，換算為港幣7,586,836,000元(二零二五年六月三十日：港幣7,295,320,000元)，而每股資產淨值為港幣31.92元(二零二五年六月三十日：港幣30.69元)。於二零二六年六月三十日，本集團概無銀行借貸(二零二五年六月三十日：無)，因此概無負債比率(二零二五年六月三十日：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虧損淨額為港幣731,000元(二零二五年：收益港幣562,000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358,893,000元(二零二五年：港幣5,620,000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情況以盡量減低其負面影響。

財政資源及資金流動性

於回顧年內，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。於二零二六年六月三十日，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357,143,000元(二零二五年六月三十日：港幣438,327,000元)。本集團有充裕現金流量，而於二零二六年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣1,000,000元(二零二五年六月三十日：港幣1,000,000元)，作為流動資金，並以浮動利率計算。於二零二六年六月三十日，本集團的流動資產淨值為港幣13,737,938,000元(二零二五年六月三十日：港幣13,082,332,000元)，流動比率為100.36(二零二五年六月三十日：72.77)。

於二零二六年六月三十日，本集團就物業發展所承擔的重大資本支出為港幣148,214,000元(二零二五年：港幣33,464,000元)。同時，該土地物業發展的預計建設及開發成本相當可觀(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，本集團將盡力為項目爭取最優惠的融資方案。

資產抵押及或然負債

於二零二六年六月三十日，鑑於本集團無任何借款(二零二五年六月三十日：無)，本集團概無任何資產抵押。同時，於二零二六年六月三十日，本集團概無或然負債(二零二五年六月三十日：無)。

展望

儘管中國經濟面臨持續的結構性不利因素，仍展現出逐步企穩和復甦的勢頭。而房地產市場下行、國內消費疲弱以及地緣政治緊張局勢仍需密切監察，但深信在持續推行的刺激政策，以及旨在穩定房地產市場和振興消費的財政與貨幣寬鬆措施的協同效應下，正進一步為高質量且穩健的經濟增長提供支撐。這些協調一致的政策正逐步恢復商業信心、刺激內需，並為零售及寫字樓租賃市場奠定更穩固的基礎。

在北京，面對家庭預算緊縮及零售表現疲弱的情況，預計零售市場的租賃需求和租金水平將繼續承壓。儘管消費者對非必需開支保持謹慎，然而預期消費將被推向以社區為中心、具體驗式的零售業態以及高性價比的娛樂消費。對此，本集團正積極執行多元化策略，以實現更高的出租率目標並保障具韌性的經常性收入。這包括重新定位並實施極具針對性的租賃與營銷框架、戰略性優化租戶組合，以及重新定義零售空間營運以直接契合本地消費者不斷轉變的偏好與生活方式。同時，本集團繼續推行具競爭力且靈活的租賃方案，以吸引優質新品牌入駐並確保長期留住現有租戶。

在上海，辦公樓市場持續面臨激烈競爭，其特點表現為供應大幅過剩且租戶普遍抱持成本導向的情緒。這些因素導致全市市場租金持續面臨下行壓力，並推高空置率。為應對市場逆風，本集團已轉向高度積極的租賃姿態，著力於提升出租率及保障經常性收入來源。這些進取措施包括提供全面的租戶優惠組合(如定制裝修、提升工作空間的增值服務、物業翻新，以及高度靈活的租賃條款)，旨在降低進入門檻並迅速消化空置空間，同時留住現有租戶，從而穩定出租率和經常性收入。

深圳持續鞏固其作為全球創新、創業和先進技術樞紐的首選地位。在政府強大的發展政策支持下，深圳市(特別是高端及科技匯聚的南山區)維持高質量經濟與數位競爭力的核心引擎。內地交通網絡和跨境基礎設施項目的持續擴建，進一步加強了城市間的互聯互通，鞏固了深圳在粵港澳大灣區中的關鍵角色。

此外，預計今年十一月在深圳舉辦的第33屆亞太經濟合作組織(APEC)經濟領導人會議將進一步提升城市的國際形象。近期鄰近本集團土地的新建優質住宅項目迅速售罄，充分印證了深圳房地產市場的樂觀前景；而深圳市完善的城市規劃及高度宜居的美譽，更為市場提供了進一步的有力支撐。特別是位於南山區東角頭即將落成的地鐵基礎設施與地標性歌劇院發展項目的戰略融合，正持續顯著提升該土地的資產與開發價值。

關於圳華及歷史爭議，本集團在維護本公司及其股東的最佳利益方面保持堅定立場。本集團將繼續尋求中國法律意見、採取最佳可用措施，並採取一切必要行動，以保障並最大化本集團就圳華及其資產而言的最佳利益。

與此同時，本集團與相關政府機構及戰略合作夥伴保持積極而緊密的溝通，系統性地探索該土地的優化開發路徑，以確保未來的項目與更新後的城市規劃、鄰近的文化地標及區域基礎設施無縫銜接，從而實現股東價值的最大化。

股息

董事會議決建議派發末期股息每股港幣0.45仙(二零二五年：港幣0.5仙)予於二零二六年十二月十八日(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0.45仙，本年度之股息總額將為每股港幣0.9仙。股息單預期將約於二零二七年一月五日(星期二)寄予各股東，但須待股東在即將於二零二六年十二月十一日(星期五)舉行之本公司股東週年大會(「二零二六年股東大會」)上通過。

有關二零二六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二零二六年股東大會並於會上投票，本公司將於二零二六年十二月八日(星期二)至二零二六年十二月十一日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。出席二零二六年股東大會並投票的記錄日期為二零二六年十二月十一日(星期五)。為了符合出席二零二六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二零二六年十二月七日(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二零二六年六月三十日止年度之末期股息，本公司將於二零二六年十二月十七日(星期四)至二零二六年十二月十八日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，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二零二六年十二月十八日(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二零二六年十二月十六日(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(包括出售庫存股份)。於二零二六年六月三十日，本公司概無持有任何庫存股份。

企業管治

截至二零二六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二零二六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

就有關本集團截至二零二六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

董事會就於年內本集團各股東、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，二零二六年九月二十九日

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)(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。