

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)

截至二零零九年六月三十日止年度業績公佈

業績

達力集團有限公司Dynamic Holdings Limited(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九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：

綜合收益表

| | 附註 | 截至六月三十日止年度 | |
|------------------|----|------------------------|----------------------|
| | | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 營業額 | 三 | 86,722 | 140,302 |
| 銷售成本 | | <u>(13,473)</u> | <u>(51,120)</u> |
| 毛利 | | 73,249 | 89,182 |
| 其他收入 | 五 | 30,748 | 70,440 |
| 投資物業公平值之(減少)增加 | | (81,192) | 37,527 |
| 行政費用 | | (55,430) | (70,026) |
| 融資成本 | 七 | (6,865) | (15,862) |
| 共同控制公司之虧損分攤 | | <u>(4,339)</u> | <u>—</u> |
| 除稅前(虧損)溢利 | | (43,829) | 111,261 |
| 稅項 | 八 | <u>(21,024)</u> | <u>(31,089)</u> |
| 本年度(虧損)溢利 | | <u><u>(64,853)</u></u> | <u><u>80,172</u></u> |
| 應佔溢利： | | | |
| 本公司股權持有人 | | (62,467) | 80,075 |
| 少數股東權益 | | <u>(2,386)</u> | <u>97</u> |
| | | <u><u>(64,853)</u></u> | <u><u>80,172</u></u> |
| 股息 | 九 | <u>10,955</u> | <u>13,146</u> |
| 每股基本(虧損)盈利(港幣：仙) | 十 | <u>(28.5)</u> | <u>36.5</u> |

綜合資產負債表

| | 附註 | 於六月三十日 | |
|-----------------------|----|------------------|------------------|
| | | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 3,568 | 14,672 |
| 投資物業 | 十一 | 1,517,816 | 1,603,217 |
| 待發展物業 | | — | 255,712 |
| 共同控制公司權益 | | 49,335 | — |
| 共同控制公司欠款 | | 215,572 | — |
| 其他應收賬款 | | 8,352 | 6,048 |
| | | <u>1,794,643</u> | <u>1,879,649</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | 67,836 | 79,275 |
| 貸款應收賬款 | | — | — |
| 貿易及其他應收賬款 | 十二 | 32,076 | 50,262 |
| 少數股東欠款 | | 868 | 6,679 |
| 銀行存款 — 已抵押 | | 12,303 | 16,817 |
| 銀行結餘及現金 | | 144,445 | 172,072 |
| | | <u>257,528</u> | <u>325,105</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 十三 | 55,402 | 79,083 |
| 已收預售按金 | | 6,478 | 7,116 |
| 欠一間有關聯公司之款項 — 須於一年內償還 | | 9,918 | 9,878 |
| 應付稅項 | | 103,544 | 81,061 |
| 銀行貸款 — 須於一年內償還 | | 50,000 | 40,300 |
| | | <u>225,342</u> | <u>217,438</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>32,186</u> | <u>107,667</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>1,826,829</u> | <u>1,987,316</u> |

| | 於六月三十日 | |
|-----------------------|-------------------------|------------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 219,104 | 219,104 |
| 儲備 | <u>1,211,580</u> | <u>1,289,160</u> |
| 本公司股權持有人應佔權益 | 1,430,684 | 1,508,264 |
| 少數股東權益 | <u>27,790</u> | <u>47,255</u> |
| 總權益 | <u>1,458,474</u> | <u>1,555,519</u> |
| 非流動負債 | | |
| 銀行貸款 — 須於一年後償還 | 275,500 | 316,000 |
| 欠一間有關聯公司之款項 — 須於一年後償還 | — | 9,407 |
| 遞延稅項負債 | <u>92,855</u> | <u>106,390</u> |
| | <u>368,355</u> | <u>431,797</u> |
| | <u>1,826,829</u> | <u>1,987,316</u> |

附註：

一. 編製基準

綜合財務賬項乃根據歷史成本法編製，投資物業及衍生產品則按公平值計量除外。

綜合財務賬項乃按香港會計師公會(「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。

本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已確認於本初步業績內公佈之本集團截至二零零九年六月三十日止年度綜合資產負債表、綜合收益表及其相關附註所載之數字與本集團本年度經審核綜合財務賬項所載之數字相符。由於德勤•關黃陳方會計師行就此進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，故德勤•關黃陳方會計師行並不對本初步業績公佈作出任何保證。

二. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團應用香港會計師公會所頒佈之下列修訂(「香港會計準則」)及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋」)(新「香港財務報告準則」)，該等準則在本集團於二零零八年七月一日開始之會計年度生效。

| | |
|---------------------------------|---|
| 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號 (修訂本) | 金融資產重新分類 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號 | 服務特許安排 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號 | 客戶忠誠度計劃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號 | 香港會計準則第19號 – 界定福利資產之限制、最低 資金要求及兩者之互動關係 |

應用該等新香港財務報告準則概無對本集團目前或過往會計期間編製及呈列的業績及財務狀況造成重大影響。據此，概不須為過往期間作出調整。

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準則、修訂或詮釋。

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ² |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 財務報告書呈列 ³ |
| 香港會計準則第23號(修訂本) | 借貸成本 ³ |
| 香港會計準則第27號(修訂本) | 綜合及獨立財務報告書 ⁴ |
| 香港會計準則第32號及1號(修訂本) | 可沽售金融工具及清盤時之責任 ³ |
| 香港會計準則第39號(修訂本) | 合資格對沖項目 ⁴ |
| 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號 (修訂本) | 於附屬公司、共同控制公司或聯營公司投資成本 ³ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 歸屬條件及註銷 ³ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 集團以股份為基礎及以現金結算之交易 ⁷ |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 業務合併 ⁴ |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 改進對財務工具之披露 ³ |
| 香港財務報告準則第8號 | 營運分類 ³ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號 | 房地產建造協議 ³ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號 | 海外業務投資淨額對沖 ⁶ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 ⁴ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號 | 來自客戶之資產轉讓 ⁵ |

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效(惟香港財務報告準則第5號之修訂本適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間除外)。

² 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始之年度期間(如適用)。

³ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間。

⁵ 於二零零九年七月一日或之後轉讓。

⁶ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間。

⁷ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間。

應用香港財務報告準則第3號(修訂本)將會影響有關收購日於二零零九年七月一日或其後之業務合併會計處理。香港會計準則第27號(修訂本)將會影響母公司對附屬公司控制權之權益變動的會計處理。

本公司董事會預計採納其他新準則、修訂或詮釋到目前為止對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

三. 營業額

營業額乃在本年度內出售物業收益總額及物業租金收入總額之合計款項。

四. 業務及地域分類

業務部分

為便於管理，本集團目前分組為兩類經營組別 — 物業銷售及物業租賃。本集團之主要分類資料報告均以上述主要經營業務為基礎。

主要業務呈列如下：

物業銷售 — 銷售本集團發展之物業
物業租賃 — 租賃投資物業

有關此等業務之分類資料呈報如下：

| | 物業銷售 | | 物業租賃 | | 綜合 | |
|-----------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|------------------------|----------------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 營業額 | | | | | | |
| 對外銷售 | <u>10,336</u> | <u>71,685</u> | <u>76,386</u> | <u>68,617</u> | <u>86,722</u> | <u>140,302</u> |
| 分類業績 | <u>(2,325)</u> | <u>6,583</u> | <u>(14,528)</u> | <u>99,291</u> | <u>(16,853)</u> | <u>105,874</u> |
| 未分配其他收入 | | | | | 13,986 | 42,119 |
| 未分配公司支出 | | | | | (29,758) | (20,870) |
| 融資成本 | | | | | (6,865) | (15,862) |
| 共同控制公司之虧損 分攤 | | | | | <u>(4,339)</u> | <u>—</u> |
| 除稅前(虧損)溢利 | | | | | <u>(43,829)</u> | <u>111,261</u> |
| 稅項 | | | | | <u>(21,024)</u> | <u>(31,089)</u> |
| 本年度(虧損)溢利 | | | | | <u><u>(64,853)</u></u> | <u><u>80,172</u></u> |

資產負債表

| | 物業銷售 | | 物業租賃 | | 綜合 | |
|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 資產 | | | | | | |
| 分類資產 | 88,193 | 385,517 | 1,539,800 | 1,625,915 | 1,627,993 | 2,011,432 |
| 共同控制公司權益 | | | | | 49,335 | — |
| 共同控制公司欠款 | | | | | 215,572 | — |
| 未分配公司資產 | | | | | 159,271 | 193,322 |
| 綜合資產總值 | | | | | 2,052,171 | 2,204,754 |
| 負債 | | | | | | |
| 分類負債 | 22,464 | 51,260 | 30,173 | 25,653 | 52,637 | 76,913 |
| 未分配公司負債 | | | | | 541,060 | 572,322 |
| 綜合負債總值 | | | | | 593,697 | 649,235 |

其他資料

| | 物業銷售 | | 物業租賃 | | 未分配 | | 綜合 | |
|---------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 資本支出 | 131 | 1,649 | — | — | 24 | 39 | 155 | 1,688 |
| 折舊 | 449 | 371 | — | — | 342 | 1,437 | 791 | 1,808 |
| 呆賬準備 | — | 2,591 | 1,787 | 3,167 | — | — | 1,787 | 5,758 |
| 投資物業公平值之 (減少)增加 | — | — | (81,192) | 37,527 | — | — | (81,192) | 37,527 |
| 出售物業、機器及設備 虧損 | 22 | 35 | — | — | 3 | 6 | 25 | 41 |
| 共同控制公司欠款的應收 利息準備 | — | — | — | — | 7,370 | — | 7,370 | — |
| 租賃預付款項之攤銷 | — | 3,436 | — | — | — | — | — | 3,436 |

地域分類

本集團全部銷售乃位於中華人民共和國(「中國」)其他地區(香港除外)。

下表按資產位於之地域來分析分類資產賬面值及物業、機器及設備添置：

| | 分類資產賬面值 | | 物業、機器及設備添置 | |
|----------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 中國(香港除外) | <u>1,627,993</u> | <u>2,011,432</u> | <u>131</u> | <u>1,649</u> |

五. 其他收入

截至六月三十日止年度
二零零九年 二零零八年
港幣千元 港幣千元

其他收入包括：

| | | |
|-----------------|---------------|----------|
| 銀行利息收入 | 1,935 | 2,165 |
| 兌換收益淨額 | — | 40,062 |
| 買家承諾之應收收益 | 11,409 | 11,587 |
| 其他應收賬款之假計利息收入 | 1,498 | 1,698 |
| 共同控制公司欠款之假計利息收入 | <u>12,051</u> | <u>—</u> |

六. 折舊及攤銷

截至六月三十日止年度
二零零九年 二零零八年
港幣千元 港幣千元

除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：

| | | |
|-----------|------------|--------------|
| 租賃預付款項之攤銷 | <u>—</u> | <u>3,436</u> |
| 折舊 | <u>791</u> | <u>1,808</u> |

七. 融資成本

| | 截至六月三十日止年度 | |
|-------------------|---------------------|----------------------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 須於五年內悉數償還之銀行借貸利息 | 6,272 | 14,836 |
| 欠一間有關聯公司款項之假計利息支出 | <u>593</u> | <u>1,026</u> |
| | <u>6,865</u> | <u>15,862</u> |

八. 稅項

| | 截至六月三十日止年度 | |
|------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 稅項支出包括： | | |
| 於中國其他地方所得稅 | | |
| 本年度 | 12,839 | 18,394 |
| 過往年度(超額)不足準備 | <u>(1,408)</u> | <u>2,050</u> |
| | <u>11,431</u> | <u>20,444</u> |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」) | <u>22,857</u> | <u>4,950</u> |
| 遞延稅項負債 | | |
| 本年度 | <u>(13,264)</u> | <u>5,695</u> |
| | <u>21,024</u> | <u>31,089</u> |

中國外資企業所得稅(「所得稅」)及土地增值稅乃按中國現行稅率計算。本年度中國所得稅乃已經考慮到該等由18%至25%之間不同稅務優惠後計算。根據中國相關法律及規則，符合外國投資生產企業資格並於沿海經濟區域及經濟特區之城市內設立之本集團附屬公司，可享有20%(二零零八年：18%)的中國企業所得稅優惠稅率。土地增值稅則按適用增值之價值採用累進稅率支出。

於二零零七年三月十六日，中國主席令第63號，公佈中國企業所得稅法(「新法規」)，中國國務院並於二零零七年十二月六日發佈新法規的實施條例。根據舊法律或規則規定符合資格及享有15%稅率優惠之公司，於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年年度之稅率將分別按18%、20%、22%、24%及25%累進稅率遞增。現時所得稅率為33%之公司，新稅法及實施條例自二零零八年一月一日起，所得稅率將由33%調整至25%。

新法規亦要求自二零零八年一月一日起，中國實體獲取的溢利在分派時須繳交5%至10%的預扣稅。就此溢利產生的臨時差額，於綜合財務賬已計提遞延稅項港幣74,000元(二零零八年：港幣24,000元)。

九. 股息

| | 截至六月三十日止年度 | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 有關截至二零零八年六月三十日止年度已派發末期股息每股港幣3仙 (二零零七年：港幣3仙) | 6,573 | 6,573 |
| 有關截至二零零九年六月三十日止年度已派發中期股息每股港幣2仙 (二零零八年：港幣3仙) | <u>4,382</u> | <u>6,573</u> |
| | <u>10,955</u> | <u>13,146</u> |

董事會已建議截至二零零九年六月三十日止年度末期股息每股港幣2仙，合共港幣4,382,000元，惟須待股東於股東週年大會上通過。

十. 每股基本(虧損)盈利

本公司股權持有人應佔每股基本盈利乃根據本年度之本公司股權持有人應佔虧損港幣62,467,000元(二零零八年：溢利港幣80,075,000元)及於本年度內已發行普通股219,103,681股(二零零八年：219,103,681股)計算。

十一. 投資物業

| | 港幣千元 |
|-------------|-------------------------|
| 公平值 | |
| 於二零零七年七月一日 | 1,410,772 |
| 兌換調整 | 154,918 |
| 公平值增加 | <u>37,527</u> |
| 於二零零八年六月三十日 | 1,603,217 |
| 兌換調整 | (4,209) |
| 公平值減少 | <u>(81,192)</u> |
| 於二零零九年六月三十日 | <u>1,517,816</u> |

於二零零九年六月三十日，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第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值得出。其為香港測量師學會成員及有合適資格和同類型相關地點物業之估值經驗，並參照市場上類似物業交易價格證據。重估引致公平值變動而帶來之虧損淨額港幣81,192,000元(二零零八年：公平值變動而帶來之收益淨額港幣37,527,000元)已於綜合收益表內扣除(二零零八年：撥入)。所有投資物業均位於中國並屬於中期租約。

本集團所有以營業租賃合約持有而獲取租金收益或資本增值之投資物業均以公平值方法計算。

十二. 貿易及其他應收賬款

於二零零九年六月三十日，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(有物業抵押並以實際利率5.85%(二零零八年：5.85%)為攤銷成本)之應收賬款港幣13,836,000元(二零零八年：港幣29,936,000元)；及於二零零九年六月三十日為於過往年度有關收購附屬公司買家承諾之應收款項港幣8,976,000元(二零零八年：港幣7,725,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許其客戶平均為三十日之信貸期。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。貿易應收賬款(扣減呆賬準備)之賬齡分析如下：

| | 於六月三十日 | |
|----------|----------------------|----------------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 0日至60日內 | 11,335 | 12,431 |
| 61日至90日內 | 314 | 161 |
| 90日以上 | <u>1,353</u> | <u>1,572</u> |
| | <u>13,002</u> | <u>14,164</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。客戶可取得信貸額亦定期審閱。其中貿易應收賬款之87%(二零零八年：86%)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1,667,000元(二零零八年：港幣1,923,000元)之債務人，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77日(二零零八年：100日)。

十三. 貿易及其他應付賬款

於二零零九年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,403,000元(二零零八年：港幣5,739,000元)之貿易應付賬款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

| | 於六月三十日 | |
|---------|---------------|---------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 0日至60日內 | 281 | 471 |
| 60日以上 | <u>2,122</u> | <u>5,268</u> |
| | <u>2,403</u> | <u>5,739</u> |

其他應付賬款主要包括租金按金港幣21,871,000元(二零零八年：港幣23,874,000元)及租金預收港幣4,677,000元(二零零八年：港幣9,754,000元)。

業績回顧

截至二零零九年六月三十日止年度，本集團營業額為港幣86,722,000元(二零零八年：港幣140,302,000元)，毛利為港幣73,249,000元(二零零八年：港幣89,182,000元)，與去年相比，本集團毛利下跌約17.9%，而邊際毛利率則約由63.6%上升至84.5%。此業績主要是源自本集團投資物業租金收入。期間，營業額顯著下降主要因為餘下銷售物業之銷售收益減少。此外，本集團錄得其他收入總額為港幣30,748,000元(二零零八年：港幣70,440,000元)，其中包括賣方於本年內就上海投資物業所提供之保證租金收入。

有鑑於中國物業市場在本回顧年度內，特別是浦東寫字樓物業下滑的趨勢，本集團為重估投資物業貶值作出減值撥備總計港幣81,192,000元(二零零八年：港幣37,527,000元之盈餘)。

於回顧年度內，以往被列為附屬公司的一所合資公司，根據仲裁裁決(如下文所述)，已停止綜合入賬及重新分類為共同控制公司。

經考慮重估投資物業及相關遞延稅項影響後，本公司股權持有人於本年度內應佔虧損為港幣62,467,000元(二零零八年：溢利港幣80,075,000元)，而每股虧損為港幣0.285元(二零零八年：每股盈利港幣0.365元)。本年度之虧損主要源自在面對不利的整體經濟狀況下，投資物業由於公平值變動，而導致重估虧損總計港幣81,192,000元。如撇除重估虧損，本集團會錄得盈利。

業務回顧

於回顧年度內，儘管自環球金融危機後，中國正面對疲弱的商業物業市場，而本集團的投資物業資本價值亦因而衰減，然而本集團仍致力取得穩固租金收入及成本效益以維持經營利潤。

在上海，由於優質寫字樓新供應湧現，連同跨國企業對租賃辦公樓計劃的擱置，導致租金及入住率均下滑。然而，本集團位處於上海浦東名為「裕景國際商務廣場」之優質辦公樓，於本年度內，仍達致高佔用及穩定租金水平，加上獲賣方所提供直至二零零九年九月之每年人民幣60,000,000元保證租金收入之貢獻，持續為本集團帶來本年度穩固收入貢獻總計達港幣51,306,000元(二零零八年：港幣48,119,000元)。在資產價值方面，截至二零零九年六月三十日止，該等物業合計共貶值港幣46,558,000元(二零零八年：升值港幣24,731,000元)，並已於本集團之綜合收益表內入賬。

在北京，由於當地零售商目睹中國在二零零九年初處於短暫經濟陰霾，對於擴充經銷店均採審慎立場，零售業的租務市場正面對衰退情緒。儘管如此，本集團於區內已建立穩固地位之「尚街購物中心」，仍達到高水平佔用率及顧客流量，並為本年度帶來穩定租金收入總額港幣19,697,000元(二零零八年：港幣15,009,000元)之貢獻。

如同披露於二零零八年十二月三十一日之中期報告內，本集團與中方合資夥伴就深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)(持有位處於東角頭一幅土地使用權)之股權權益比例的爭議已提呈國際仲裁。而中國國際經濟貿易仲裁委員會已於二零零八年七月三十日就有關股權權益的爭議作出仲裁裁決(「裁決」)。

根據裁決，其中包括本集團在圳華之股權權益為49%，因此圳華已從以往被列為本集團附屬公司，而於本年度重新分類為本集團共同控制公司，並已停止綜合入賬。

依據裁決，本集團於一九九六年十二月二十日簽訂之股東協議(「股東協議」)，其中包括所訂明本集團在圳華之股權權益增持為80%，仍然合法有效。據此，本集團已尋求法律意見及採取適當步驟以維護本集團權益，為了執行在股東協議內本集團之權益，本集團已向國際仲裁遞交申請書，要求中方合資夥伴持續強制履行股東協議，並已於二零零九年九月四日開庭。預期有關仲裁程序之裁決將於二零零九年底公佈。

財務狀況

資本架構

本集團維持穩定及充裕財務狀況，而其融資及財務政策均以企業層面及審慎態度管理及控制。於二零零九年六月三十日，本公司股權持有人應佔權益合共為港幣1,430,684,000元(二零零八年：港幣1,508,264,000元)，而每股資產淨值為港幣6.53元(二零零八年：港幣6.88元)。本集團於二零零九年六月三十日之有抵押及無抵押之借貸總額為約港幣325,500,000元(二零零八年：港幣356,300,000元)，並為港幣及以浮動利率基準計算而須於三年內償還。於二零零九年六月三十日，本集團負債比率約為12.7%(二零零八年：12.2%)，該比率乃按本集團負債淨額(扣除銀行結餘及現金)相對本公司股權持有人應佔權益計算。在回顧本年度內匯率波動風險對本集團概無影響，本年度並沒有為對沖目的而採用金融工具。

財政資源及資金流動

於回顧本年度內，上海及北京投資物業租金收入及北京物業銷售收益已為本集團帶來充裕現金流量。於二零零九年六月三十日，本集團銀行結餘及現金大部份為人民幣及港幣，總額為港幣144,445,000元(二零零八年：港幣172,072,000元)。本集團於本年度內有充裕現金流量，於二零零九年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣11,500,000元(二零零八年：港幣16,000,000元)，並以浮動利率計算，作為流動資金。

資產抵押及或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團為取得財務機構的一般性銀行融資，已將置存價值合共為港幣997,130,000元(二零零八年：港幣1,046,441,000元)之物業作為抵押，及將若干銀行存款港幣12,303,000元(二零零八年：港幣16,817,000元)向銀行作出抵押，為本集團房地產項目的住房買家獲授予住房貸款提供擔保。於結算日，本集團曾為北京之住宅項目的住房買家提供銀行住房貸款擔保。於二零零九年六月三十日，本集團提供該等擔保住房貸款為港幣216,216,000元(二零零八年：港幣262,440,000元)。本公司董事認為由於該等財務擔保合同之低借貸比率，故有關財務擔保合同之首次確認及於結算日之公平值並不重大。

展望

展望未來，隨著中央政府近期一系列重點刺激內需經濟增長及有關主要財政措施之推動，將會促進中國經濟的增長及物業市場，而中國較早前經濟衰退的陰霾亦顯示出反彈跡象。

面對北京購物商場及浦東寫字樓供應量增加，影響著租金趨勢放緩及空置水平。本集團將會努力改善其策略性市場定位及物業管理，並結合適當的租戶及品牌組合，以提升其北京商場之市場優勢及優質形象。此外，隨著上海即將舉行的二零一零年世博會，本集團在租賃續約時，會貫徹以具競爭性租務策略保留租客，以保持高入住率及本集團固定經常性收入。

本集團仍然會致力於維護其在圳華之權益，及與相關政府部門進行協商，在配合官方城市重新分區和開拓，城市規劃及區內深圳地鐵興建，以爭取於深圳東角頭之更佳重建計劃及提高其價值。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2仙(二零零八年：港幣3仙)予於二零零九年十月三十日名列本公司股東名冊之所有股東。連同已派發之中期股息每股港幣2仙，截至二零零九年六月三十日止年度之股息總額將為每股港幣4仙。股息單預期將約於二零零九年十二月十八日寄予各股東，但須待股東在即將舉行之本公司股東週年大會上通過。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零零九年十月二十七日星期二至二零零九年十月三十日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲派發建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零零九年十月二十三日星期五下午四時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26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

本公司於截至二零零九年六月三十日止年度內已應用上市規則附錄十四企業管治常規守則所載的守則條文。

審核委員會

本年度的全年業績已經本公司審核委員會審閱。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，並出具一項無保留意見。

致意

董事會就本集團各股東、來往銀行、客戶、供應商及其他對本集團作出寶貴支持的人士；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，二零零九年九月二十五日

於本公佈刊發日期，本公司董事會之執行董事包括蔡黎明先生、陳永杰博士、陳永涵先生、陳永年先生、陳俊望先生、張志明先生、黃正順先生、趙少鴻先生及黃世達先生；獨立非執行董事包括莊劍青先生、SY Robin先生及SALAZAR Lourdes Apostol女士。