

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)

截至二零一四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」)截至二零一四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 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	三	106,215	124,504
直接成本		(24,327)	(30,174)
毛利		81,888	94,330
其他收入	四	23,333	26,065
投資物業公平值之增加		56,171	87,395
行政費用		(26,514)	(23,456)
銷售費用		(1,227)	(1,211)
融資成本	六	(4,525)	(5,088)
合營企業之虧損分攤		(9,814)	(7,280)
除稅前溢利		119,312	170,755
稅項	七	(22,811)	(45,143)
本年度溢利		96,501	125,612
本年度其他全面收入			
將來不會重新分類至損益之項目：			
換算呈列貨幣之匯兌差額		6,383	41,295
本年度全面收入總額		102,884	166,907

	截至六月三十日止年度	
	二零一四年	二零一三年
附註	港幣千元	港幣千元
本年度溢利應佔：		
本公司擁有人	94,972	123,166
非控股權益	<u>1,529</u>	<u>2,446</u>
	<u>96,501</u>	<u>125,612</u>
本年度全面收入總額應佔：		
本公司擁有人	101,269	163,682
非控股權益	<u>1,615</u>	<u>3,225</u>
	<u>102,884</u>	<u>166,907</u>
每股盈利(港幣：仙)	九	
基本	<u>43.3</u>	<u>56.2</u>
攤薄	<u>40.9</u>	<u>54.1</u>

綜合財務狀況表

		於 二零一四年 六月三十日 港幣千元	於 二零一三年 六月三十日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		1,979	2,049
投資物業	十	1,930,079	1,867,428
合營企業權益		76,235	85,614
合營企業欠款		252,355	236,927
		<u>2,260,648</u>	<u>2,192,018</u>
流動資產			
待售物業		17,315	19,503
貸款應收賬款		-	-
貿易及其他應收賬款	十一	12,349	12,354
非控股股東欠款		964	960
銀行抵押結餘及存款		25,581	24,004
銀行結餘及現金		223,761	203,097
		<u>279,970</u>	<u>259,918</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十二	62,723	62,201
已收預售按金		-	3,990
應付稅項		100,994	105,121
銀行貸款—須於一年內償還		7,618	205,718
		<u>171,335</u>	<u>377,030</u>
流動資產(負債)淨值		<u>108,635</u>	<u>(117,112)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,369,283</u>	<u>2,074,906</u>

	於 二零一四年 六月三十日 港幣千元	於 二零一三年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	219,404	219,404
儲備	1,651,909	1,561,610
本公司擁有人應佔權益	1,871,313	1,781,014
非控股權益	34,466	32,851
總權益	1,905,779	1,813,865
非流動負債		
銀行貸款—須於一年後償還	191,192	—
遞延稅項負債	272,312	261,041
	463,504	261,041
	2,369,283	2,074,906

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交易代價的公平值。

就有關本集團截至二零一四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。

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」)

於本年度內，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改善
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務賬項、合營安排及於其他實體之 權益披露：過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務賬項
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務賬項
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等綜合財務賬項所載披露，概無重大影響。

香港財務報告準則第10號「綜合財務賬項」

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號「綜合及獨立財務賬項」中有關綜合財務賬項之部份以及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改了控制權之定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資方的控制權：(甲)對被投資方擁有控制權，(乙)對參與被投資方營運而獲得的可變回報須承擔

風險或擁有權力，及(丙)能夠運用其對被投資方的權力以影響投資者回報。投資者必須符合上述所有三項條件，方對被投資方具有控制權。控制權於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

因採納香港財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司的會計政策。採納是項準則不會改變本集團於二零一三年七月一日投資其他實體所達致的任何有關控制權方面的結論。

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合資者的非現金投入」所載之指引，已被納入香港會計準則第28號(2011年經修訂)。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權的合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類－合營業務及合營企業。根據香港財務報告準則第11號，合營安排的分類乃經考慮合營安排的結構、法律形式、安排訂立方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於合營安排各方的權利及責任而釐定。合營業務為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即合營方)對該安排相關的資產及負債均享有權利及負有責任。合營企業為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即合資方)對該安排的淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式的合營安排－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號，合營安排的分類主要基於該安排的法律形式而釐定(例如透過獨立實體成立的合營安排分類為共同控制實體)。

合營企業與合營業務的最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營企業的投資乃採用權益法入賬(不再容許採用比例綜合法)。於合營業務的投資的入賬方法為各合營方均確認其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的份額)、其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的份額)、其收益(包括其對出售合營業務產品的收益應佔的份額)及其開支(包括其對任何共同產生開支應佔的份額)。各合營方根據適用準則就其於合營業務中的權益將資產及負債以及收益及開支入賬。

因採納香港財務報告準則第11號，本公司董事根據香港財務報告準則第11號之規定審閱及評估本集團於合營安排權益之分類。董事得出之結論為，本集團應根據香港財務報告準則第11號分類為合營企業並繼續按權益法入賬，故此，應用香港財務報告準則第11號，對本集團之財務將況及財務業績概無任何重大影響。

香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第12號為一項新訂披露準則，適用於對附屬公司、合營安排及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務賬項中之披露更為全面。董事認為，本集團之非全資擁有附屬公司對本集團非控制權益而言屬不重大。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量的單一指引及披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(例如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值界定為在現時市場狀況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有序交易出售一項資產將收取之價格(或倘為釐定負債之公平值，則為轉讓負債時將支付之價格)。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號需採用未來適用法。根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團並無就二零一三年比較期間作出香港財務報告準則第13號所規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務賬項所確認之金額並無任何重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納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(修訂本)	香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之年度改善 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之年度改善 ²
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27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理 ⁵
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法 ⁵
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 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務賬項的權益法 ⁵
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收益 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，附有限例外情況。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務賬項生效。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

三. 營業額及分類資料

為了分配資源及評估分類表現，有關向本公司董事會（「董事會」）（即主要經營決策者）已呈報的資料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。本集團的投資物業組合主要包括位於上海及北京的辦公樓、商場及停車場。物業銷售分類包括本集團於北京的物業銷售。

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）分類收益及業績

本集團於本年度之收益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		二零一四年	二零一三年
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年		
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								
營業額								
對外銷售	<u>35,216</u>	<u>33,609</u>	<u>61,646</u>	<u>56,927</u>	<u>9,353</u>	<u>33,968</u>	<u>106,215</u>	<u>124,504</u>
分類業績	<u>36,618</u>	<u>57,846</u>	<u>92,920</u>	<u>100,238</u>	<u>7,103</u>	<u>22,539</u>	<u>136,641</u>	<u>180,623</u>
未分配其他收入							<u>21,614</u>	23,848
未分配公司支出							<u>(24,604)</u>	(21,348)
融資成本							<u>(4,525)</u>	(5,088)
合營企業之虧損分攤							<u>(9,814)</u>	(7,280)
除稅前溢利							<u>119,312</u>	<u>170,755</u>

經營分類之會計政策與本集團的會計政策相同。分類業績指各分類所賺取之溢利，而並無分配中央行政成本、銀行利息收入、合營企業欠款之假計利息收入、融資成本及合營企業之業績分攤。此乃就分配資源及評估表現向董事會呈報之計量準則。

(乙) 分類資產及負債

	物業租賃				物業銷售		綜合	
	北京		上海		北京		二零一四年	二零一三年
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年		
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	685,213	669,157	1,252,398	1,205,542	21,981	25,139	1,959,592	1,899,838
合營企業權益							76,235	85,614
合營企業欠款							252,355	236,927
未分配企業資產							252,436	229,557
綜合資產總值							2,540,618	2,451,936
負債								
分類負債	6,244	5,195	30,614	29,315	15,873	20,534	52,731	55,044
未分配企業負債							582,108	583,027
綜合負債總值							634,839	638,071

為監控不同分類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		二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年						
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	-	-	-	-	27	77	27	77	61	40	88	117
折舊	-	-	-	-	134	146	134	146	16	47	150	193
有關應收賬款的減值虧損確認(撥回)淨額	-	-	96	-	(75)	(633)	21	(633)	-	-	21	(633)
投資物業公平值之增加	13,254	34,612	42,917	52,783	-	-	56,171	87,395	-	-	56,171	87,395

(丁) 地域分類

本集團來自對外客戶的全部營業額乃位於中國(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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中國(香港除外)	<u>1,931,931</u>	<u>1,869,380</u>

本集團上述非流動資產不包括合營企業權益、金融工具及遞延稅項資產(如有)。

(戊) 由於本集團概無單一客戶佔有本集團超過10%的營業額，故並無主要客戶。

四. 其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	4,107	3,910
兌換收益淨額	646	5,206
其他應收賬款之假計利息收入	7	82
合營企業欠款之假計利息收入	<u>14,651</u>	<u>14,740</u>

五. 折舊及攤銷

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊	<u>150</u>	<u>193</u>
攤銷	<u>-</u>	<u>-</u>

六. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	<u>4,525</u>	<u>5,088</u>

七. 稅項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
稅項支出包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本年度	9,846	11,876
過往年度超額準備	<u>(421)</u>	<u>(238)</u>
	9,425	11,638
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,017	9,614
遞延稅項	<u>10,369</u>	<u>23,891</u>
	<u>22,811</u>	<u>45,143</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之稅率自二零零八年一月一日起為25%。

本公司在香港及英屬處女群島成立的若干附屬公司的預扣稅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%。

土地增值稅撥備按有關中國稅務法律及規例所載的規定作出估計。土地增值稅已按遞進稅率以增值額除去若干許可扣減款項後作出撥備。

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2,280,000元(二零一三年：港幣1,790,000元)。

八. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
有關截至二零一三年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣2.5仙(二零一二年：港幣2仙)	5,485	4,382
有關截至二零一四年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣2.5仙(二零一三年：港幣2.5仙)	5,485	5,485
	<u>10,970</u>	<u>9,867</u>

董事已建議截至二零一四年六月三十日止年度末期股息每股港幣2.5仙，合共港幣5,485,000元，惟須待股東於股東週年大會上通過。

九. 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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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>94,972</u>	<u>123,166</u>
	二零一四年	二零一三年
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	219,403,681	219,194,914
認股權潛在攤薄普通股之影響	<u>13,065,734</u>	<u>8,356,075</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>232,469,415</u>	<u>227,550,989</u>

十. 投資物業

港幣千元

公平值	
於二零一二年七月一日	1,737,936
兌換調整	42,097
公平值增加於損益內確認	<u>87,395</u>
於二零一三年六月三十日	1,867,428
兌換調整	6,480
公平值增加於損益內確認	<u>56,171</u>
於二零一四年六月三十日	<u>1,930,079</u>

於二零一四年及二零一三年六月三十日，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)，於該日進行之估值得出，該公司具有合適資格及於有關地區類似物業進行估值之經驗。該估值乃參照市場上相同地區及情況之類似物業放盤；或考慮到來自現時租賃及物業歸還租金潛力的資本化收入(如適用)。重估引致公平值增加而帶來之收益淨額港幣56,171,000元(二零一三年：港幣87,395,000元)已撥入損益內。所有投資物業均位於中國並屬於中期租約。

本集團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於兩個年度均以公平值方法計算。

十一. 貿易及其他應收賬款

於二零一四年六月三十日，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136,000元(二零一三年：港幣230,000元)，以實際年利率6.15%(二零一三年：6.15%)計量攤銷成本。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(二零一三年：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(扣減呆賬準備)之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0日至60日內	6,576	6,813
61日至90日內	100	-
90日以上	<u>149</u>	<u>-</u>
	<u>6,825</u>	<u>6,813</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93%(二零一三年：95%)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467,000元(二零一三年：港幣366,000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74日(二零一三年：32日)。

已過期但未作出減值之賬齡分析

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
逾期：		
0日至30日內	184	340
31日至60日內	34	26
61日至90日內	100	-
90日以上	149	-
	<u>467</u>	<u>366</u>
總額	<u>467</u>	<u>366</u>

十二. 貿易及其他應付賬款

於二零一四年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,845,000元(二零一三年：港幣1,217,000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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0日至60日內	1,268	650
60日以上	577	567
	<u>1,845</u>	<u>1,217</u>

其他應付賬款主要包括租金按金款項港幣27,934,000元(二零一三年：港幣26,549,000元)及預收款項港幣5,044,000元(二零一三年：港幣5,632,000元)。

業績回顧

截至二零一四年六月三十日止之財政年度，本集團錄得營業額為港幣106,215,000元(二零一三年：港幣124,504,000元)，而毛利為港幣81,888,000元(二零一三年：港幣94,330,000元)。此業績主要源自本集團投資物業租金收入的增長，對比去年度，升幅為7%並詳列如下文。由於本集團餘下物業銷售收入減少，對比去年度之營業額及毛利均分別下調15%及13%。

此外，本集團計入其他收入主要源於假計與銀行利息收入為港幣23,333,000元(二零一三年：港幣26,065,000元)；以及其投資物業公平值之增加合計港幣56,171,000元(二零一三年：港幣87,395,000元)。

本公司擁有人於本年度應佔溢利總額為港幣94,972,000元(二零一三年：港幣123,166,000元)。由於物業銷售收益及投資物業公平值升幅皆減少，故相比去年下跌23%，而每股基本盈利為港幣0.433元(二零一三年：港幣0.562元)。

經考慮換算呈列貨幣之匯兌差額的其他全面收入，本年度本公司擁有人應佔全面收入總額合計為港幣101,269,000元(二零一三年：港幣163,682,000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。本集團之主要分類資產(位處於北京及上海之投資物業之租賃分類)維持收益增長，並仍為本集團營業額及業績的關鍵穩固來源。

本集團核心業務之投資物業(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)之資產價總計為港幣1,930,079,000元(二零一三年：港幣1,867,428,000元)，於年內體驗穩步租賃收入增長。物業租賃收入總額為港幣96,862,000元(二零一三年：港幣90,536,000元)，佔本集團總營業額91%(二零一三年：73%)，且相比去年度，升幅為7%。與此同時，投資物業公平升值增加合共為港幣56,171,000元(二零一三年：港幣87,395,000元)，升值減少乃由於市場氣氛疲弱。據此，物業租賃分類業績錄得溢利為港幣129,538,000元(二零一三年：港幣158,084,000元)。

在北京，本集團成熟完備之社區購物中心(名為「尚街購物中心」)於中檔及大眾化零售市場業務維持大致穩定，經本集團於年內在其地下層完成優化使用為美食廣場後，見證著高佔用率及租金穩健增長。購物中心租賃收入合計為港幣35,216,000元(二零一三年：港幣33,609,000元)，相比去年同期，表現5%增幅並佔本集團總收益33%。就投資物業公平值方面而言，本集團確認公平值上升總值為港幣13,254,000元(二零一三年：港幣34,612,000元)。因此，分類業績(包括物業升值減少)錄得溢利為港幣36,618,000元(二零一三年：港幣57,846,000元)。

由於本集團僅餘少量住宅單位可供銷售，連同北京住宅市場的氣氛降溫，故「朝陽園」之住宅單位銷售收益為港幣9,353,000元(二零一三年：港幣33,968,000元)，則佔本集團總營業額9%(二零一三年：27%)，而物業銷售分類業績錄得溢利為港幣7,103,000元(二零一三年：港幣22,539,000元)。

在上海，浦東(政府重點金融業區)辦公樓市場租賃需求及淨佔用率已呈現相當增長。於年內，本集團名為「裕景國際商務廣場」的優質辦公樓(位處於浦東小陸家咀的優越金融區)持續全部佔用，且租金收益總額為港幣61,646,000元(二零一三年：港幣56,927,000元)，對比去年度，顯示8%升幅，並佔本集團總營業額58%。至於就辦公樓物業之公平價值而言，本集團已確認升值總額為港幣42,917,000元(二零一三年：港幣52,783,000元)。分類業績(包括物業升值的減少)則確認溢利為港幣92,920,000元(二零一三年：港幣100,238,000元)。

由於本公司持有合營企業權益49%之深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)經營期於二零一四年一月屆滿，圳華已開始其清算工作。

根據本集團獲得的中國法律意見，圳華現時並繼續會擁有位處於深圳南山區東角頭的一幅土地使用權(「土地」)。圳華合營雙方已同意作出努力就其各自權利和利益受影響的相關事宜協商，包括在雙方之間公平及適當地分配土地。為此，合營雙方已通過圳華聘用相關專業人士製訂有關土地的可行性及全面的規劃設計提議(「提議」)予相關土地部門及政府機構。該提議將會針對充分擴大重建價值以提升土地價值。這將會包括可行的官方土地重新分區及配套設施以增加容積率、可發展總面積和可銷售總面積。一旦提議製訂完成，本集團預期會進一步與相關國土部門及政府機構以及與中國合營方誠意協談，目標為達成可行安排以實施圳華清算工作。須留意任何安排的達成必需有待於獲取各中國政府相關機構批准(「批准」)。

由於涉及複雜性及不確定性因素，包括與中國合營方就適當條款達成共識及獲取不同機構批准，預期要解決上述提及的事宜，將無可避免地需相當時間協商和努力達成，而且不能確定可達成任何協議或任何該等協議能否取得所需批准。

倘若合營雙方未能達成協議及／或未能獲取相關安排所需之批准，根據本集團獲得之中國法律意見，該土地將會最終經公開拍賣或根據中國法律以其他適當方式處置，而從進行清算所產生的盈餘(經償付所有相關負債後)屆時將根據中國法律依合營雙方的權益出資比例分派，就此而論，合營雙方在進行清算期間亦將有可能產生進一步爭議及／或訴訟。

展望

展望未來，儘管中國的整體經濟增長仍有可能放緩，惟在持續官方及金融經濟改革以及城市發展以復興經濟的支持下，已有逐步復甦跡象，從而加強辦公樓及零售業的租賃需求。

在北京，日益普及的網上零售及官方正致力收緊高檔消費將會持續對零售業銷售增長帶來負面影響。惟由於消費者信心增強及對有質素購物的需求，預期中檔及大眾化零售市場的租賃活動維持平穩。且本集團將持續策略性地優化租戶及品牌組合，以配合購物者的需求和生活方式，務求提升「尚街購物中心」的購物體驗及服務質素，以發展及加強其市場定位從而承托高佔用率及提供予本集團穩定收入。

在上海，儘管在優質辦公樓面臨供應過剩的逼近壓力下，在浦東設立的中國(上海)自由貿易試驗區將強化其在中國金融中心的角色，並長遠來說促進對辦公樓需求。預期中小型國內企業的強韌活力將會持續帶動辦公樓需求。本集團將會採取具競爭性租賃，致力保留現有租戶並聚焦於中小型租戶的新租賃，以維持高佔用率及固定經常性收入。

在深圳，本集團將會密切監察並促使圳華清算工作進度，而會繼續參與相關國土部門及政府機構以及與中國合營方的談判交涉，旨在達成最適宜的安排並為本公司及其股東爭取最佳利益。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2.5仙(二零一三年：港幣2.5仙)予於二零一四年十二月二十四日名列本公司股東名冊之所有股東，連同本年度已派發予本公司股東之中期股息每股港幣2.5仙，本年度股息總額將為每股港幣5仙。股息單預期將約於二零一五年一月八日寄予各股東，但須待股東在即將舉行之本公司股東週年大會上通過。

有關股東週年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本公司即將於二零一四年十二月十二日(星期五)召開之股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零一四年十二月八日(星期一)至二零一四年十二月十二日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零一四年十二月五日(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二零一四年六月三十日止年度末期股息，本公司將於二零一四年十二月十八日(星期四)至二零一四年十二月二十四日(星期三)(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。如欲合符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二零一四年十二月十七日(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

本公司於截至二零一四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。

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，二零一四年九月十九日

於本公告日期，本公司董事會之執行董事包括陳永涵先生(主席)、陳永杰博士(行政總裁)、陳俊望先生、TAN Michael Gonzales先生、張志明先生、黃正順先生、趙少鴻先生及黃世達先生；而獨立非執行董事包括莊劍青先生、SY Robin博士、霍錦柱博士及GO Patrick Lim先生。