

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。



截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期業績

中期業績

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」)截至二零一四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一三年同期之比較數字。本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務賬項乃未經審核，而已經本公司審核委員會及外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3	51,468	57,483
直接成本		(11,624)	(13,408)
毛利		39,844	44,075
其他收入	4	12,930	13,343
投資物業公平值之增加	10	29,897	32,178
行政費用		(12,817)	(12,927)
銷售費用		(345)	(576)
融資成本	5	(2,477)	(2,325)
合營企業之虧損分攤		(6,374)	(4,401)
除稅前溢利	6	60,658	69,367
稅項	7	(4,355)	(9,138)
本期溢利		56,303	60,229

未經審核
截至十二月三十一日止
六個月

二零一四年 二零一三年
港幣千元 港幣千元

附註

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	<u>12,350</u>	<u>24,982</u>
本期全面收入總額	<u>68,653</u>	<u>85,211</u>
本期溢利應佔：		
本公司擁有人	<u>55,434</u>	<u>59,227</u>
非控股權益	<u>869</u>	<u>1,002</u>
	<u>56,303</u>	<u>60,229</u>
全面收入總額應佔：		
本公司擁有人	<u>67,571</u>	<u>83,798</u>
非控股權益	<u>1,082</u>	<u>1,413</u>
	<u>68,653</u>	<u>85,211</u>
每股盈利(港幣：仙)	9	
基本		<u>25.27</u>
		<u>26.99</u>
攤薄		<u>23.75</u>
		<u>25.58</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,959	1,979
投資物業	10	1,972,061	1,930,079
合營企業權益	11	70,461	76,235
合營企業欠款	11	261,683	252,355
		<u>2,306,164</u>	<u>2,260,648</u>
流動資產			
待售物業		17,434	17,315
貸款應收賬款	12	-	-
貿易及其他應收賬款	13	15,386	12,349
非控股股東欠款		969	964
銀行抵押結餘及存款		22,752	25,581
銀行結餘及現金		243,853	223,761
		<u>300,394</u>	<u>279,970</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	65,813	62,723
應付稅項		102,542	100,994
應付股息		5,485	-
銀行貸款—須於一年內償還		7,609	7,618
		<u>181,449</u>	<u>171,335</u>
流動資產淨值		<u>118,945</u>	<u>108,635</u>
資產總值減流動負債		<u>2,425,109</u>	<u>2,369,283</u>
資本及儲備			
股本		219,404	219,404
儲備		1,713,995	1,651,909
本公司擁有人應佔權益		<u>1,933,399</u>	<u>1,871,313</u>
非控股權益		<u>35,548</u>	<u>34,466</u>
總權益		<u>1,968,947</u>	<u>1,905,779</u>
非流動負債			
銀行貸款—須於一年後償還		183,390	191,192
遞延稅項負債		272,772	272,312
		<u>456,162</u>	<u>463,504</u>
		<u>2,425,109</u>	<u>2,369,283</u>

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務賬項乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六所規定之適用披露而編製。

2. 主要會計政策

本簡明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。

編製截至二零一四年十二月三十一日止六個月止之簡明綜合財務賬項時採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一四年六月三十日止年度之年度財務賬項所採用相同。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之新訂詮釋及若干香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本，該等準則必須於本中期期間生效。

於本中期期間應用香港財務報告準則之新訂詮釋及修訂本對本簡明綜合財務賬項內所匯報之金額及／或於本簡明綜合財務賬項內所載之披露並無重大影響。

3. 營業額及分類資料

為了分配資源及評估分類表現，已向本公司董事之董事會(「董事會」)(即主要經營決策者)所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。本集團的物業投資組合主要包括位於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。

本集團於期內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 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
	未經審核							
	截至十二月三十一日止六個月							
分類收入								
營業額								
對外銷售	<u>18,329</u>	<u>17,980</u>	<u>33,139</u>	<u>30,124</u>	<u>-</u>	<u>9,379</u>	<u>51,468</u>	<u>57,483</u>
分類業績	<u>21,519</u>	<u>22,224</u>	<u>48,237</u>	<u>46,697</u>	<u>(166)</u>	<u>7,215</u>	<u>69,590</u>	<u>76,136</u>
未分配其他收入							12,102	12,319
未分配公司支出							(12,183)	(12,362)
融資成本							(2,477)	(2,325)
合營企業之虧損分攤							<u>(6,374)</u>	<u>(4,401)</u>
除稅前溢利							<u>60,658</u>	<u>69,367</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、匯兌收益(虧損)、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虧損分攤。此乃就分配資源及評估表現向董事會呈報之計量準則。

4. 其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	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	3,103	2,237
兌換收益淨額	1,037	2,714
其他應收賬款之假計利息收入	5	3
合營企業欠款之假計利息收入	<u>7,774</u>	<u>7,323</u>

5. 融資成本

未經審核	
截至十二月三十一日止六個月	截至十二月三十一日止六個月
二零一四年	二零一三年
港幣千元	港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	
<u>2,477</u>	<u>2,325</u>

6. 除稅前溢利

未經審核	
截至十二月三十一日止六個月	截至十二月三十一日止六個月
二零一四年	二零一三年
港幣千元	港幣千元
本期溢利已扣除：	
物業、機器及設備折舊	
<u>76</u>	<u>79</u>

7. 稅項

未經審核	
截至十二月三十一日止六個月	截至十二月三十一日止六個月
二零一四年	二零一三年
港幣千元	港幣千元
稅項支出包括：	
現時中國稅項(香港除外)	
本期	5,619
中國土地增值稅	3,015
遞延稅項(計入)扣除	<u>504</u>
	<u>9,138</u>
<u>5,573</u>	<u>4,355</u>

由於本公司及其附屬公司於兩個期間內在香​​港經營均無應課稅溢利，故於簡明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及管理費收入的10%至25%。

8. 股息

未經審核	
截至十二月三十一日止六個月	截至十二月三十一日止六個月
二零一四年	二零一三年
港幣千元	港幣千元
有關截至二零一四年六月三十日止年度應付末期股息 每股港幣2.5仙(二零一三年：港幣2.5仙)	
<u>5,485</u>	<u>5,485</u>

本中期期末後，本公司董事宣派中期股息每股港幣2.5仙(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：港幣2.5仙)予於二零一五年四月十七日名列於本公司股東名冊之股東。

9. 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：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 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 (本公司擁有人期內應佔溢利)	<u>55,434</u>	<u>59,227</u>

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 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	219,403,681
認股權潛在攤薄普通股之影響	<u>13,972,500</u>	<u>12,176,062</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>233,376,181</u>	<u>231,579,743</u>

10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一四年六月三十日(經審核)	1,930,079
兌換調整	12,085
投資物業公平值之增加	<u>29,897</u>
於二零一四年十二月三十一日(未經審核)	<u>1,972,061</u>

本集團投資物業之公平值乃根據與本集團概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)，其具有合適資格及於有關地區類似物業進行估值之近期經驗，於二零一四年六月三十日及二零一四年十二月三十一日進行之估值得出。估值乃參照市場上相同地區類似物業交易價格證據及情況；或考慮到來自現時租賃及物業歸還潛力的資本化收入(如適用)。重估引致公平值增加而帶來之收益淨額港幣29,897,000元(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：港幣32,178,000元)已納入簡明綜合損益及其他全面收益表內。

11. 合營企業權益／合營企業欠款

	未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
投資成本，非上市	118,087	117,615
收購後虧損及儲備的分攤	<u>(47,626)</u>	<u>(41,380)</u>
	70,461	76,235
合營企業欠款	261,683	252,355

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，合營企業權益詳情如下：

合營企業名稱	成立地方	本集團 持有權益	主要業務
深圳圳華港灣企業有限公司 (「圳華」)	中國	49%	臨時港口運作／物業發展 (附註)

附註：圳華經營期於二零一四年一月十六日屆滿。之後，圳華已終止其經營及現正進行清算。

圳華為中外合資經營公司，並由本公司間接持有，本集團可於合營企業行使50%投票權，投票權由本集團代表佔圳華董事會的比例決定。圳華的經營期於二零一四年一月十六日屆滿。圳華合營雙方已決定不延續其經營期。

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的相關釋義，經營期屆滿後，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雙方的股權權益分配予合營雙方。所有自願清算過程中的決定需要合營雙方的一致同意。因此，本公司董事繼續將圳華視為本集團的合營企業，在綜合財務賬項以權益會計法入賬。

本集團管理層與中方合資夥伴已就有關清算安排進行商討(可能須取得相關中國政府機構批准)。於二零一四年十二月三十一日及截至本報告日期，圳華的清算正在進行中，惟清算計劃詳情(包括關於出售圳華資產的可能性)有待本集團及中方合資夥伴的協議。

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%(二零一四年六月三十日：6%)實際利息按攤銷成本計算。

本公司董事已評估於二零一四年十二月三十一日合營企業權益及合營企業欠款總額分別為港幣70,461,000元及港幣261,683,000元的可收回能力。根據中國法律意見及圳華最近期的財務賬項，本公司董事斷定其金額將會完全收回。

12. 貸款應收賬款

	未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
貸款應收賬款	1,807	1,796
減：呆賬撥備	(1,807)	(1,796)
	<u>-</u>	<u>-</u>

貸款應收賬款乃無抵押及免息。於呈報期末，該等金額皆已全部過期。

13. 貿易及其他應收賬款

本集團物業銷售允許買家平均為30日(二零一四年六月三十日：30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。

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：

	未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
0日至60日	6,612	6,576
61日至90日	124	100
90日以上	29	149
	<u>6,765</u>	<u>6,825</u>

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣785,000元(二零一四年六月三十日：港幣467,000元)之債務者，該款項於呈報期末已過期，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32日(二零一四年六月三十日：74日)。

已過期但未作出減值之貿易應收賬款賬齡分析

	未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
逾期：		
0日至30日	348	184
31日至60日	284	34
61日至90日	124	100
90日以上	29	149
總額	<u>785</u>	<u>467</u>

14. 貿易及其他應付賬款

於二零一四年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,520,000元(二零一四年六月三十日：港幣1,845,000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：

	未經審核 於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一四年 六月三十日 港幣千元
0日至60日	1,774	1,268
60日以上	746	577
	<u>2,520</u>	<u>1,845</u>

其他應付賬款主要包括租賃按金港幣29,747,000元(二零一四年六月三十日：港幣27,934,000元)及預收款項港幣5,199,000元(二零一四年六月三十日：港幣5,044,000元)。

業績回顧

截至二零一四年十二月三十一日止之六個月內，本集團錄得營業額為港幣51,468,000元(二零一三年：港幣57,483,000元)，而毛利為港幣39,844,000元(二零一三年：港幣44,075,000元)。此業績主要源自本集團投資物業租金收入的增長，與去年同期相比，升幅為7%並詳述如下文。由於本集團剩餘物業的銷售收益減少，對比去年同期之營業額及毛利均下調10%。

於回顧期內，本集團其他收入共計為港幣12,930,000元(二零一三年：港幣13,343,000元)，主要包括利息收入及兌換收益。此外，本集團於期內確認其投資物業公平值之增加合共為港幣29,897,000元(二零一三年：港幣32,178,000元)。

同時，本公司股東於期內應佔溢利為港幣55,434,000元(二零一三年：港幣59,227,000元)，對比去年同期下調6%，而每股基本盈利為港幣0.2527元(二零一三年：港幣0.2699元)。

連同換算呈列貨幣之匯兌差額的其他全面收入，本公司股東應佔總全面收入金額為港幣67,571,000元(二零一三年：港幣83,798,000元)。

業務回顧

於回顧期內，本集團的營業額及業績主要源自其在中國大陸物業租賃之經營分類。

本集團從其在兩主要城市(上海及北京)的投資物業，帶來租金收入金額為港幣51,468,000元(二零一三年：港幣48,104,000元)，於期內佔本集團全部(二零一三年：84%)綜合收益收入，對比去年同期，則上升7%。而本集團之投資物業(包括在北京的購物商場及停車場以及在上海的辦公樓)於期內升值合共港幣29,897,000元(二零一三年：港幣32,178,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利港幣69,756,000元(二零一三年：港幣68,921,000元)。

在北京，本集團名為「尚街購物中心」(建立悠久之社區購物商場)的地庫層經優化使用為美食廣場後，於期內帶來輕微租金收入增長。此外，購物商場已達致高佔用水平，而租賃分類錄得租金收入共為港幣18,329,000元(二零一三年：港幣17,980,000元)，及公平值上升港幣8,452,000元(二零一三年：港幣10,726,000元)，於期內為租賃經營分類業績帶來溢利港幣21,519,000元(二零一三年：港幣22,224,000元)。由於本集團僅餘少量住宅單位可供銷售連同當前北京住宅市場的降溫氣氛，因此本集團於期內並無物業銷售收益(二零一三年：港幣9,379,000元)，導致物業銷售經營分類之行政虧損為港幣166,000元(二零一三年：港幣7,215,000元之溢利)。

在上海，當地金融行業對位處於浦東優質辦公樓空間的租賃需求仍然活躍。據此，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)於期內達致全部佔用連同增長租金，租金收入總額為港幣33,139,000元(二零一三年：港幣30,124,000元)，對比去年同期，顯示10%穩健增長，而公平值上升總值為港幣21,445,000元(二零一三年：港幣21,452,000元)。此分類業績於期內錄得總溢利為港幣48,237,000元(二零一三年：港幣46,697,000元)。

有關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」)之經營期於二零一四年一月屆滿後終止營運，圳華已在結束其業務中，包括處理與租客的索償及訴訟。

圳華持有位處於深圳南山區東角頭的一幅土地(「土地」)。圳華之合營雙方已致力於有關全面土地規劃及設計的總體規劃提議(「提議」)及其可行性，並就不同方面與相關政府部門商議訂定提議草案，當中包括有關其中部分土地用作城市基建發展之土地填海及徵收，連同租戶安置及附帶物的補償，與及增加容積率及某些面積重新分區，以提供最終可分配土地予合營雙方的選項(惟須獲得有關官方機構批准)。

倘若提議未能獲合營雙方同意或未能獲取所需相關官方機構批准，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法處理，而任何盈餘(經償付所有相關負債後)將會依照合營雙方的權益出資比例分派。

由於涉及事項之複雜性且須獲取不同官方機構的批准，此安排將需時達成協議，也不能保證就有關圳華事項及／或其資產之處理不會引起進一步爭議或訴訟。

展望

儘管在官方採取積極的財政政策及審慎的貨幣政策措施下，將會令中國經濟放緩，然而相信較緩慢經濟增長，對經濟發展具正面推動力及堅固其基礎，從而將給予改革中的中國經濟穩步及優質改進。加上快速的城市化和大規模城市建設方案，預料長遠期來說，將會加強辦公樓及零售業的租賃需求。

在北京，預計在大量新購物區的湧入，網上零售的強勁增長及抑制對奢侈品消費需求，將會導致零售市場租金收入下調的壓力。惟由於城市人均可支配收入的提高，中檔及大眾化零售市場於「尚街購物中心」之租賃活動將會維持穩定。在上海，由於在優質辦公樓供應過剩的逼近壓力及在「裕景國際商務廣場」周邊於短期至中期內的基建工程啟動的影響下，預期對辦公樓的租賃需求及租金將會下調。然而，長遠來說，當周邊的城市基建完成後連同強韌的浦東金融

中心地帶，將會對辦公樓需求帶來正面影響。為維持高佔用率及固定經常性收入，本集團將會以策略式定位及合適的租戶及品牌組合不時提升在北京之「尚街購物中心」之市場優勢及購物體驗生活方式，同時本集團將採取具競爭性的辦公樓租賃策略，以吸取在上海的新租戶及致力保留現有及擴充租戶。

在深圳，本集團將會繼續與圳華之中國合營方協商，並與相關政府部門商議訂定處理清算圳華土地及其它資產的方法，從而讓公司及其股東獲取最佳利益。

中期股息

董事宣派截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙(二零一三年：港幣2.5仙)予於二零一五年四月十七日名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零一五年四月二十九日寄予合資格股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一五年四月十三日(星期一)至二零一五年四月十七日(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。如欲合符資格以享有中期股息，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零一五年四月十日(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。

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期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

截至二零一四年十二月三十一日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則，並已遵守其守則條文。

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
陳永杰

香港，二零一五年二月二十七日

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；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。