

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。



## 截至二零一五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」)截至二零一五年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一四年同期之比較數字。本集團截至二零一五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	截至十二月三十一日止六個月	
		二零一五年 港幣千元 未經審核	二零一四年 港幣千元 未經審核
收入	3	50,840	51,468
直接成本		(10,444)	(11,624)
毛利		40,396	39,844
其他收入、收益及虧損	4	703	12,930
投資物業公平值之增加	9	47,593	29,897
行政費用		(13,223)	(12,817)
銷售費用		(326)	(345)
融資成本	5	(2,200)	(2,477)
合營企業之虧損分攤		(5,359)	(6,374)
除稅前溢利		67,584	60,658
稅項	6	(14,254)	(4,355)
本期溢利		53,330	56,303

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
附註	港幣千元	港幣千元
	未經審核	未經審核
其他全面(支出)收入		
隨後將不會重新分類至損益之項目：		
換算呈列貨幣之匯兌差額	<u>(120,796)</u>	<u>12,350</u>
本期全面(支出)收入總額	<u>(67,466)</u>	<u>68,653</u>
本期溢利應佔：		
本公司擁有人	52,720	55,434
非控股權益	<u>610</u>	<u>869</u>
	<u>53,330</u>	<u>56,303</u>
全面(支出)收入總額應佔：		
本公司擁有人	(65,929)	67,571
非控股權益	<u>(1,537)</u>	<u>1,082</u>
	<u>(67,466)</u>	<u>68,653</u>
每股盈利(港幣：仙)	8	
基本	<u>23.73</u>	<u>25.27</u>
攤薄	<u>22.54</u>	<u>23.75</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 未經審核	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 經審核
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,833	2,012
投資物業	9	1,929,265	2,000,101
合營企業權益	10	82,208	94,467
合營企業欠款	10	233,014	239,924
		<u>2,246,320</u>	<u>2,336,504</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		16,307	17,440
貸款應收賬款		-	-
貿易及其他應收賬款	11	17,695	14,815
非控股股東欠款		913	970
銀行抵押存款		5,093	7,488
銀行定期存款		167,817	167,844
銀行結餘及現金		86,451	84,985
		<u>294,276</u>	<u>293,542</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	12	60,325	62,206
應付稅項		97,462	102,231
應付股息		6,706	-
銀行貸款—須於一年內償還		7,590	7,600
		<u>172,083</u>	<u>172,037</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>122,193</u>	<u>121,505</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,368,513</u>	<u>2,458,009</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—須於一年後償還		152,800	164,592
遞延稅項負債		273,496	282,051
		<u>426,296</u>	<u>446,643</u>
<b>淨資產</b>		<u>1,942,217</u>	<u>2,011,366</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		223,554	219,404
儲備		1,684,225	1,755,390
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>1,907,779</u>	<u>1,974,794</u>
<b>非控股權益</b>		<u>34,438</u>	<u>36,572</u>
<b>總權益</b>		<u>1,942,217</u>	<u>2,011,366</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。

編製截至二零一五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二零一五年六月三十日止年度之年度財務賬項所採用相同。

### 3. 收入及分類資料

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。

本集團於期內收入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		二零一五年	二零一四年
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年		
截至十二月三十一日止六個月(未經審核)								
	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	<b>18,678</b>	18,329	<b>32,162</b>	33,139	-	-	<b>50,840</b>	51,468
分類業績	<b>15,861</b>	21,519	<b>72,110</b>	48,237	(102)	(166)	<b>87,869</b>	69,590
未分配其他收入							35	12,102
未分配公司支出							(12,761)	(12,183)
融資成本							(2,200)	(2,477)
合營企業之虧損分攤							(5,359)	(6,374)
除稅前溢利							<b>67,584</b>	60,658

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)，並無分配中央行政成本、兌換收益(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、收益及虧損

截至十二月三十一日止六個月  
二零一五年 二零一四年  
港幣千元 港幣千元  
未經審核 未經審核

其他收入、收益及虧損包括：

銀行利息收入	<b>2,661</b>	3,103
兌換(虧損)收益淨額	<b>(9,805)</b>	1,037
合營企業欠款之假計利息收入	<b>6,926</b>	7,774
其他應收賬款之假計利息收入	<b>3</b>	5

## 5. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	未經審核	未經審核
銀行借貸利息	<u>2,200</u>	<u>2,477</u>

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	未經審核	未經審核
稅項支出(計入)包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本期	6,089	5,573
遞延稅項	<u>8,165</u>	<u>(1,218)</u>
	<u>14,254</u>	<u>4,355</u>

由於本公司及其附屬公司於兩個期間內在香​​港之經營均無應課稅溢利，故於簡明綜合財務賬項內概無香港所得稅準備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「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受預扣所得稅約束，該等公司在中國應課稅為租金收入、管理費收入及利息收入的10%至25%。

## 7. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	未經審核	未經審核
有關截至二零一五年六月三十日止年度應付末期股息 每股港幣3仙(二零一四年：港幣2.5仙)	<u>6,706</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(截至二零一四年十二月三十一日止六個月：港幣2.5仙)予於二零一六年四月十五日名列於本公司股東名冊之本公司擁有人。

## 8. 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：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	未經審核	未經審核
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人在期內應佔溢利)	<u>52,720</u>	<u>55,434</u>
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	未經審核	未經審核
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>222,203,681</b>	219,403,681
認股權潛在攤薄普通股之影響	<u>11,730,057</u>	<u>13,972,500</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u><b>233,933,738</b></u>	<u>233,376,181</u>

## 9. 投資物業

	港幣千元
<b>公平值</b>	
於二零一五年七月一日(經審核)	2,000,101
匯兌調整	(118,429)
投資物業公平值之增加	<u>47,593</u>
於二零一五年十二月三十一日(未經審核)	<u><b>1,929,265</b></u>

於二零一五年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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)，於該等日期進行之估值得出，其具有合適資格及於相關地區類似物業進行估值之近期經驗。該估值乃參照市場上相同地區及狀況之類似物業交易價格證據；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47,593,000元(截至二零一四年十二月三十一日止六個月：港幣29,897,000元)已於損益內確認。

## 10. 合營企業權益／合營企業欠款

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 未經審核	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 經審核
投資成本，非上市	142,222	147,766
收購後虧損及儲備的分攤	(60,014)	(53,299)
	<b>82,208</b>	<b>94,467</b>
合營企業欠款	<b>233,014</b>	<b>239,924</b>

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的合營企業詳情如下：

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%	終止經營(附註)

附註：圳華經營期於二零一四年一月十六日屆滿。此後，圳華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內行使50%投票權，投票權由本集團代表佔圳華的董事會比例決定。圳華的經營期已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，在經營期屆滿後，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。據此，本公司董事繼續把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商討有關清算安排(有可能須要取得有關中國政府機構批准)。於二零一五年十二月三十一日及截至本公告日期，圳華的清算正在進行中，惟清算計劃詳情(包括但不限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%(二零一五年六月三十日：6%)實際利息按攤銷成本計算。

本公司董事已評估於二零一五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82,208,000元及港幣233,014,000元的可收回性。根據圳華最近期的財務賬項，本公司董事已斷定其金額將會完全收回。



## 11. 貿易及其他應收賬款

本集團物業銷售允許買家之平均信貸期為30日(二零一五年六月三十日：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：

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 未經審核	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 經審核
0日至60日	634	771
61日至90日	178	396
90日以上	265	20
	<u>1,077</u>	<u>1,187</u>

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣1,077,000元(二零一五年六月三十日：港幣1,187,000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54日(二零一五年六月三十日：52日)。

### 已過期但未作出減值之賬齡分析

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 未經審核	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 經審核
逾期：		
0日至30日	381	771
31日至60日	253	-
61日至90日	178	396
90日以上	265	20
	<u>1,077</u>	<u>1,187</u>
總額		

## 12. 貿易及其他應付賬款

於二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,636,000元(二零一五年六月三十日：港幣1,648,000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：

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 未經審核	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 經審核
0日至60日	828	609
60日以上	808	1,039
	<u>1,636</u>	<u>1,648</u>

其他應付賬款主要包括租金按金款項港幣29,326,000元(二零一五年六月三十日：港幣29,578,000元)及預收款項港幣4,195,000元(二零一五年六月三十日：港幣4,065,000元)。

## 業績回顧

截至二零一五年十二月三十一日止之六個月內，本集團錄得總收入為港幣50,840,000元(二零一四年：港幣51,468,000元)，而毛利為港幣40,396,000元(二零一四年：港幣39,844,000元)。在人民幣貨幣於期內波動下，此業績主要基於本集團投資物業以人民幣(「人民幣」)結算之穩定租金收入，連同毛利率增幅達致79%(二零一四年：77%)，並於下文會進一步詳述。

於回顧期內，本集團計入其他收入為港幣703,000元(二零一四年：港幣12,930,000元)，主要為利息收入，並由於波動之人民幣兌換港幣(「港幣」)貶值所產生的淨兌換虧損為港幣9,805,000元(二零一四年：淨兌換收益為港幣1,037,000元)，因而大幅減少其他收入。就資本資產而言，本集團確認投資物業公平值升值合計為港幣47,593,000元(二零一四年：港幣29,897,000元)。

經考慮由貶值之功能貨幣人民幣換算至港幣為呈列貨幣之影響，本公司股東於期內應佔溢利為港幣52,720,000元(二零一四年：港幣55,434,000元)，對比去年同期下調5%，而每股基本盈利為港幣0.2373元(二零一四年：港幣0.2527元)。

連同貶值(二零一四年：升值)之功能貨幣人民幣換算至港幣為呈列貨幣之匯兌差額，其他全面支出為港幣120,796,000元(二零一四年：全面收入為港幣12,350,000元)，本公司股東應佔總全面支出為港幣65,929,000元(二零一四年：全面收入為港幣67,571,000元)。

## 業務回顧

於回顧期內，本集團整體收入及業績主要源自其中國大陸物業租賃之經營分類，以人民幣為功能貨幣對比去年同期，即錄得增幅。由於在期內人民幣換算港幣之貶值，故在換算至港幣為呈列貨幣時，對本集團在財務表現及狀況上均產生負面影響。

本集團從其在兩主要城市(上海及北京)的投資物業，帶來租金收入合共為港幣50,840,000元(二零一四年：港幣51,468,000元)，佔本集團於期內全部(二零一四年：全部)綜合收益收入，而對比去年同期，輕微下調1%。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)於期內合共升值總額為港幣47,593,000元(二零一四年：港幣29,897,000元)。據此，物業租賃分類業績共錄得溢利港幣87,971,000元(二零一四年：港幣69,756,000元)，並相比去年同期上升26%。

在北京，本集團位處於朝陽區成熟完備之社區購物中心之租金收入，於期內輕微增長，而且佔用率一直維持高於95%。此外，物業租賃分類租金收入為港幣18,678,000元(二零一四年：港幣18,329,000元)，佔本集團總收益37%，而投資物業公平值亦升值至港幣2,440,000元(二零一四年：港幣8,452,000元)，於期內為分類業績帶來港幣15,861,000元(二零一四年：港幣21,519,000元)之溢利。由於本集團於北京僅餘有限住宅單位可供銷售，故本集團並無(二零一四年：無)物業銷售收益，導致於期內在分類物業銷售業績產生行政虧損為港幣102,000元(二零一四年：港幣166,000元)。

在上海，本集團位處於浦東小陸家咀的優越金融區名為「裕景國際商務廣場」的優質辦公樓，於期內達致全部租出以及輕微增長之租金率。然而，按照如上所述，在兌換的負面影響下，佔本集團總收益63%之租金收入總額為港幣32,162,000元(二零一四年：港幣33,139,000元)，相比去年同期，顯示輕微下調3%，而浦東正為增長中的中國金融樞紐，浦東區辦公樓市場從而處於正面樂觀氣氛下，該等投資物業公平值合共升值總額為港幣45,153,000元(二零一四年：港幣21,445,000元)，於期內，此分類業績共錄得總溢利達致港幣72,110,000元(二零一四年：港幣48,237,000元)，相比去年同期，激增達49%。

就本公司持有一幅位處於深圳南山區東角頭土地(「土地」)的合營企業深圳圳華港灣企業公司(「圳華」)之49%權益，土地南面的一部分授予深圳市政府佔用以建設15哩長的深圳灣沿海岸休閒地帶，本公司深信建設工程將會整體上完善及對周邊地區的環境有所提升。此外，鑒於近期在天津油庫及氣庫的爆炸事件，在土地鄰近的油庫及氣庫已正式頒佈停止運作。本公司一直以來密切監察土地狀況，並持續與中國合營方及相關政府機構就土地的總體規劃的可行性，全面規劃及土地設計(「討論提議」)進行協商。討論提議包括詳細事項如：補償其中部分土地徵用及遷徙以作城市基建發展之用途、增加容積率、某些地方重新分區、與中國合營方分地方案以及相關稅務影響(「重新發展計劃」)。

由於重新發展計劃所牽涉之複雜性，而且基於合營雙方長期以來的分歧立場，迄今，就重新發展計劃並無重大或顯著協議達成，亦沒有就此而獲得任何相關的批准或許可。

倘若合營雙方未能達成協議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分派。

為加速圳華之清算，本公司一直與其法律顧問探查對本公司適合可行的措施，包括提呈在中國法院的監督下清算圳華的申請詳細程序及其利弊。

## 展望

預計中國經濟將逐步發展為較緩慢而適應力較強以回復增長的新常態，推動新興行業(如服務行業)及國內消費增長，從而支援辦公樓及零售行業租賃需求。

在北京，新購物區的推出，網上零售的強勁增長及低迷的奢侈品市場將繼續降低零售市場的租賃增長。然而，正在增長的國內中產階級的城市人均收入與消費力的提升，將會穩定中檔及大眾化零售市場的租賃活動。本集團將持續策略性不時優化租戶及品牌組合，以配合本集團購物中心之購物者的需求及生活方式，從以承托高佔用率及提供予本集團穩定經常性收入。

在上海，儘管在優質辦公樓面臨供應過剩及「裕景國際商務廣場」鄰近的公共建設工程進行中，然而，特別是考慮到浦東處於金融樞紐的強勢位置，金融及服務行業的中小型國內企業對浦東區辦公樓的需求將維持穩定。本集團將會採取競爭性租賃策略，致力持續保留現有租戶的續約及擴充租賃，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。

本公司在圳華持有49%之權益就本集團而言是一項重要的投資。股東應確信本公司已經及將會持續採用最佳的可行措施，務求在圳華清算過程中，以保障本公司利益為目的。可是，所涉及爭議不僅牽涉合營雙方，也涉及許多不同政府機構，故而相當複雜且需要小心處理。正如本公司截至二零一五年六月三十日止年度之年報中所披露，這是不可能為談判結論設置任何時間表，但是，倘若當清晰顯示雙方無法在協議中達成滿意決議時，本公司將會依據所獲取的法律意見採取可行措施以加速清算，包括提呈在中國法院監督下清算圳華的申請。

## 中期股息

董事宣派截至二零一五年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙(二零一四年：港幣2.5仙)予於二零一六年四月十五日名列本公司股東名冊之股東。股息單預期將約於二零一六年四月二十九日寄予合符資格股東。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一六年四月十一日(星期一)至二零一六年四月十五日(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。為了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二零一六年四月八日(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

截至二零一五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，二零一六年二月二十六日

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、黃正順先生及趙少鴻先生；而獨立非執行董事包括莊劍青先生、SY Robin Chua博士、霍錦柱博士及GO Patrick Lim先生。