

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)

截至二零一二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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二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：

綜合全面收益表

		截至六月三十日止年度	
	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	三	94,216	100,096
直接成本		<u>(26,869)</u>	<u>(32,995)</u>
毛利		67,347	67,101
其他收入	四	27,468	28,661
投資物業公平值之增加		59,156	34,176
行政費用		(30,281)	(21,647)
融資成本	六	(5,386)	(2,292)
共同控制公司之虧損分攤		<u>(6,725)</u>	<u>(5,477)</u>
除稅前溢利		111,579	100,522
稅項	七	<u>(18,530)</u>	<u>(24,164)</u>
本年度溢利		<u>93,049</u>	<u>76,358</u>
其他全面收入			
換算呈列貨幣之匯兌差額		<u>33,806</u>	<u>75,411</u>
本年度全面收入總額		<u>126,855</u>	<u>151,769</u>

	截至六月三十日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
附註		
本年度溢利應佔：		
本公司擁有人	91,557	74,588
非控股權益	1,492	1,770
	<u>93,049</u>	<u>76,358</u>
本年度全面收入總額應佔：		
本公司擁有人	124,734	148,553
非控股權益	2,121	3,216
	<u>126,855</u>	<u>151,769</u>
每股基本盈利(港幣：仙)	九	
基本	<u>41.8</u>	<u>34.0</u>
攤薄	<u>41.5</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

	附註	於六月三十日	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,222	2,447
投資物業	十	1,737,936	1,645,704
共同控制公司權益		60,972	65,759
共同控制公司欠款		246,393	228,154
		<u>2,047,523</u>	<u>1,942,064</u>
流動資產			
待售物業		28,883	32,736
貸款應收賬款		—	—
貿易及其他應收賬款	十一	12,049	15,394
非控股股東欠款		938	920
銀行存款—已抵押		11,823	60,734
銀行結餘及現金		174,563	97,761
		<u>228,256</u>	<u>207,545</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十二	57,964	58,565
已收預售按金		281	2,257
應付稅項		99,500	97,977
銀行貸款—須於一年內償還		24,474	79,490
		<u>182,219</u>	<u>238,289</u>
流動資產(負債)淨值		<u>46,037</u>	<u>(30,744)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,093,560</u>	<u>1,911,320</u>

	於六月三十日	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
資本及儲備		
股本	219,104	219,104
儲備	<u>1,519,181</u>	<u>1,394,998</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,738,285</u>	<u>1,614,102</u>
非控股權益	<u>33,480</u>	<u>31,359</u>
總權益	<u>1,771,765</u>	<u>1,645,461</u>
非流動負債		
銀行貸款—須於一年後償還	205,718	160,210
遞延稅項負債	<u>116,077</u>	<u>105,649</u>
	<u>321,795</u>	<u>265,859</u>
	<u>2,093,560</u>	<u>1,911,320</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。歷史成本乃根據貨物交易代價的公平值。

就有關本集團截至二零一二年六月三十日止年度綜合財務狀況表、綜合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，本集團已應用香港會計師公會所頒佈的下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進(香港會計準則第27號及香港財務報告準則第3號修訂除外)
香港會計準則第7號(修訂本)	披露—金融資產之轉讓
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連人士之披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求之預付款項
—詮釋第14號(修訂本)	

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/或於綜合財務賬項的披露並無構成重大影響。

本集團並無提早採納下列由香港會計師公會已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間之年度改善 ¹
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 ¹
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)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ²
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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他個體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項—相關資產之回收 ⁴
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	聯營公司及共同控制公司投資 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
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 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一套五項有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之準則頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(2011年經修訂)及香港會計準則第28號(2011年經修訂)。

該五項準則之主要規定載述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表之部份，並取代香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號「綜合賬目—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號收錄一項控制權之新定義，其中包括三項元素：(甲)對被投資方的權力；(乙)對參與被投資方所得可變動回報之風險承擔或權利；及(丙)運用其對被投資方的權力，從而影響投資方回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已加入大量指引，以應付複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「佔合營公司之權益」及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第13號「共同控制實體—合營方提供之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號涉及兩名或以上人士擁有共同控制權之合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為共同經營或合營公司，視乎參與安排各方之權利及義務而定。反之，根據香港會計準則第31號，共有三類合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營。

此外，香港財務報告準則第11號所指之合營公司須採用權益會計法入賬，而香港會計準則第31號所指之共同控制實體則可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合結構實體中擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則更為廣泛。

該五項準則於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟該五項準則均須同時提早應用。

本公司董事預計本集團將於二零一四年六月三十日止年度期間之綜合財務賬項中採納該五項準則，預期應用該五項準則將不會對本集團綜合財務賬項中呈報之金額造成重大影響，但將會導致披露更為廣泛。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及作出有關披露之單一指引來源。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架，並要求作出有關公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛；除特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或准許進行公平值計量及作出有關披露之金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」現時僅須就金融工具三層公平值架構作出之定量及定性披露，將透過香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事預計本集團將於二零一三年七月一日開始年度期間之綜合財務賬項中採納香港財務報告準則第13號，而應用該項新準則將不會對綜合財務賬項中呈報之金額造成重大影響，但可能會導致披露更為廣泛。

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項－收回相關資產」

香港會計準則第12號(修訂本)提供香港會計準則第12號一般性原則之例外情況，遞延稅項之計量應反映該實體預期以收回資產賬面值的方式而產生之稅務後果。特別是，在此項修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平價值模式計量之投資物業，除非假定在若干情況下被推翻，否則就計量遞延稅項而言假定其可透過出售而收回。

香港會計準則第12號(修訂本)於二零一二年七月一日開始之本集團財政年度期間生效。倘若並無推翻投資物業可透過銷售收回的假定，董事預期，於日後會計期間採納香港會計準則第12號(修訂本)，可能導致對本集團之投資物業於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整(其賬面值假定可透過銷售收回)。

董事認為採納香港會計準則第12號(修訂本)將導致本集團於二零一零年七月一日、二零一一年六月三十日及二零一二年六月三十日的遞延稅項負債分別增加港幣102,263,000元、港幣106,377,000元及港幣115,278,000，而保留溢利、非控股權益及匯兌儲備均相應調整。於二零一零年七月一日，本集團保留溢利、非控股權益及匯兌儲備將分別減少港幣98,422,000元、港幣3,064,000元及港幣777,000元。

於截至二零一一年六月三十日止年度內，年度溢利及其他全面收入將分別增加港幣879,000元及減少港幣4,993,000元；及本公司擁有人應佔的年度溢利及其他全面收入將增加港幣1,226,000元及減少港幣4,835,000元，而非控股權益應佔的年度溢利及其他全面收入將減少港幣347,000元及港幣158,000元。

於截至二零一二年六月三十日止年度內，年度溢利及其他全面收入將分別減少港幣6,765,000元及港幣2,137,000元，其中本公司擁有人應佔港幣6,551,000元及港幣2,065,000元；而非控股權益應佔港幣214,000元及港幣72,000元。

於截至二零一二年六月三十日止年度內，每股基本及攤薄盈利將均減少港幣3仙，於截至二零一一年六月三十日止年度內，每股基本盈利將增加港幣0.6仙。

本公司董事認為應用其他新訂及經修訂準則、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。本集團的物業投資組合主要包括位於北京及上海的辦公樓、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。

本集團已遵照香港財務報告準則第8號之規定呈報其分類資料。

（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		二零一二年	二零一一年
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年		
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>26,496</u>	<u>25,634</u>	<u>53,535</u>	<u>46,080</u>	<u>14,185</u>	<u>28,382</u>	<u>94,216</u>	<u>100,096</u>
分類業績	<u>30,517</u>	<u>41,578</u>	<u>87,538</u>	<u>40,278</u>	<u>10,722</u>	<u>19,197</u>	<u>128,777</u>	<u>101,053</u>
未分配其他收入							<u>23,237</u>	26,714
未分配公司支出							<u>(28,324)</u>	(19,476)
融資成本							<u>(5,386)</u>	(2,292)
共同控制公司之虧損分攤							<u>(6,725)</u>	(5,477)
除稅前溢利							<u>111,579</u>	<u>100,522</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、共同控制公司欠款之假計利息收入、融資成本及共同控制公司之業績分攤。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		二零一二年	二零一一年
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年		
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	619,320	598,962	1,126,745	1,058,350	35,607	38,658	1,781,672	1,695,970
共同控制公司權益							60,972	65,759
共同控制公司欠款							246,393	228,154
未分配公司資產							186,742	159,726
綜合資產總值							<u>2,275,779</u>	<u>2,149,609</u>
負債								
分類負債	4,708	5,852	27,716	26,126	15,608	18,929	48,032	50,907
未分配公司負債							455,982	453,241
綜合負債總值							<u>504,014</u>	<u>504,148</u>

為監控不同分類的分類表現及資源分配：

- 除共同控制公司權益、共同控制公司欠款、銀行存款、銀行結餘及現金以及其他公司資產外，全部資產乃分配為經營分類；及
- 除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公司負債外，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	
	北京		上海		北京		二零一二年	二零一一年
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年		
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	
包括在計算分類溢利或 分類資產及負債之金額：								
資本支出	-	-	-	-	21	20	21	20
折舊	-	-	-	-	258	439	258	439
有關應收賬款的減值虧損 確認(撥回)淨額	-	46	212	288	134	(1,508)	346	(1,174)
投資物業公平值之增加	12,273	25,368	46,883	8,808	-	-	59,156	34,176

(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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中國(香港除外)	<u>1,740,073</u>	<u>1,648,038</u>

本集團上述非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產(如有)。

四. 其他收入

	截至六月三十日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	4,763	903
兌換收益淨額	4,616	12,542
其他應收賬款之假計利息收入	131	245
共同控制公司欠款之假計利息收入	<u>13,805</u>	<u>13,211</u>

五. 折舊及攤銷

	截至六月三十日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊	<u>326</u>	<u>623</u>
攤銷	<u>-</u>	<u>-</u>

六. 融資成本

	截至六月三十日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	<u>5,386</u>	<u>2,292</u>

七. 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
稅項支出包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本年度	10,257	7,900
過往年度(超額)不足準備	(1,287)	1,268
	<u>8,970</u>	<u>9,168</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>1,254</u>	<u>8,806</u>
遞延稅項負債		
本年度支出	<u>8,306</u>	<u>6,190</u>
	<u>18,530</u>	<u>24,164</u>

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%。

本公司若干在香港及英屬處女群島成立的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。土地增值稅乃按遞進稅率以增值額除去若干許可扣減開支後作出撥備。

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%至10%的預扣稅。於呈報期間的終結日，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1,269,000元(二零一一年：港幣705,000元)。

八. 股息

	截至六月三十日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
有關截至二零一一年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)	4,382	4,382
有關截至二零一二年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣2仙(二零一一年：港幣2仙)	<u>4,382</u>	<u>4,382</u>
	<u>8,764</u>	<u>8,764</u>

董事會已建議截至二零一二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。

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：

	截至六月三十日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	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>91,557</u>	<u>74,588</u>

	截至六月三十日止年度	
	二零一二年	二零一一年
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	219,103,681	<u>219,103,681</u>
認股權潛在攤薄普通股之影響	<u>1,543,391</u>	
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>220,647,072</u>	

由於本集團於過往財政年度概無任何潛在尚未結算普通股，故截至二零一一年六月三十日止年度的每股攤薄盈利並無呈列。

十. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一零年七月一日	1,535,437
兌換調整	76,091
公平值增加	<u>34,176</u>
於二零一一年六月三十日	1,645,704
兌換調整	33,076
公平值增加	<u>59,156</u>
於二零一二年六月三十日	<u>1,737,936</u>

於二零一二年及二零一一年六月三十日，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。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港測量師學會成員，估值乃參照市場上類似物業交易價格證據。重估引致公平值增加而帶來之收益淨額港幣59,156,000元(二零一一年：港幣34,176,000元)已撥入損益賬內。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

於二零一二年六月三十日，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年利率5.85%(二零一一年：5.85%)為攤銷成本)之應收賬款港幣63,000元(二零一一年：港幣979,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許買家平均為三十日(二零一一年：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。於呈報期間的終結日，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：

	於六月三十日	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0日至60日內	7,804	9,926
61日至90日內	-	22
90日以上	-	-
	<u>7,804</u>	<u>9,948</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96%(二零一一年：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300,000元(二零一一年：港幣452,000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30日(二零一一年：32日)。

十二. 貿易及其他應付賬款

於二零一二年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣611,000元(二零一一年：港幣2,791,000元)之貿易應付賬款。於呈報期間的終結日，以發票日期為基準所呈列貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於六月三十日	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0日至60日內	123	547
60日以上	488	2,244
	<u>611</u>	<u>2,791</u>

其他應付賬款主要包括租金按金港幣25,135,000元(二零一一年：港幣24,139,000元)及預收港幣5,060,000元(二零一一年：港幣3,525,000元)。

業績回顧

截至二零一二年六月三十日止年度，本集團營業額為港幣94,216,000元(二零一一年：港幣100,096,000元)，而本集團毛利總額為港幣67,347,000元(二零一一年：港幣67,101,000元)。與去年財政年度相比，本集團營業額輕微下調6%，而毛利則維持平穩，連同邊際毛利率上升至71%(二零一一年：67%)，此業績主要持續源自本集團投資物業租金收入及由下文詳細說明本集團之物業銷售收益減少。

此外，本集團錄得其他收入港幣27,468,000元(二零一一年：港幣28,661,000元)，主要源於年度內假計與銀行利息收入以及匯兌收益，而本集團於本年度內確認其投資物業公平值之顯著增幅共計為港幣59,156,000元(二零一一年：港幣34,176,000元)。

綜上所述，本公司擁有人於本年度應佔溢利上升23%，總額為港幣91,557,000元(二零一一年：港幣74,588,000元)，而每股基本盈利為港幣41.8仙(二零一一年：港幣34仙)。

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總全面收入合計為港幣124,734,000元(二零一一年：港幣148,553,000元)。

業務回顧

於回顧年度內，本集團繼續其在中國大陸物業租賃及物業銷售之經營分類。北京及上海的物業租賃分類維持為本集團營業額及業績的關鍵來源。另一方面，由於本集團僅餘少數待售單位，故本年度物業銷售分類仍然下調。

本集團之投資物業(包括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連同停車場)帶來總計港幣80,031,000元(二零一一年：港幣71,714,000元)之租金收入，佔本年度本集團總營業額85%(二零一一年：72%)，且相比去年同期增加12%。與租金增長一致，投資物業公平值於年度內升值合計為港幣59,156,000元(二零一一年：港幣34,176,000元)。據此，物業租賃分類業績錄得溢利為港幣118,055,000元(二零一一年：港幣81,856,000元)，與去年同期相比，激增達44%。

本集團住宅單位之銷售收益合共港幣14,185,000元(二零一一年：港幣28,382,000元)，佔本年度本集團總營業額15%(二零一一年：28%)，與去年同期相比，顯著下調50%。而物業銷售分類業績則錄得溢利港幣10,722,000元(二零一一年：港幣19,197,000元)。銷售及業績下滑是基於本集團實際持有待售住宅單位僅餘少量可供銷售，加上本年度官方部門持續實施壓抑需求政策，令北京住宅物業市場氣氛放緩。

北京在零售商於年度內積極擴充及成立業務的承托下，令零售業市場的租金及佔用率均穩步增長。本集團位處於朝陽區之「尚街購物中心」已達到完全佔用水平，連同增長租金總額達致港幣26,496,000元(二零一一年：港幣25,634,000元)。在上海，由於對浦東辦公樓市場的租賃需求及淨吸納維持暢旺，從而推進本集團的優質辦公樓「裕景國際商務廣場」(位處於浦東小陸家咀的優越地段)達致完全佔用水平及增長租金收入。於回顧年度內，本集團位處於上海之投資物業總租金收入合共為港幣53,535,000元(二零一一年：港幣46,080,000元)，與去年同期相比，顯示16%升幅。

此外，本集團於北京及上海投資物業之資本價值升值金額分別為港幣12,273,000元(二零一一年：港幣25,368,000元)及港幣46,883,000元(二零一一年：港幣8,808,000元)。

就有關深圳圳華港灣企業有限公司之共同控制公司(「圳華」)持有位處於深圳南山區東角頭的一幅土地使用權「土地」，環繞土地週邊基建設施包括深圳地鐵及連結望海路、海濱路及科苑路，已與相關市政府部門達成協議，惟仍需相關市政府部門與圳華就賠償達成妥協。與此同時，本集團與圳華中方合作夥伴一直持續積極及共同參與市政府部門就有關土地重新分區規劃的協商，旨在優化土地用地之用途及配套設施，以主要增加高層住宅區的總樓面可發展面積和可銷售樓面面積，並就有關增加可發展總面積及修訂地價款爭取較優惠的條款。

展望

儘管持續不明朗因素仍覆蓋環球經濟前景及預料中國整體經濟增長將會放緩，然而，隨著官方的刺激政策以推動正面樂觀的經濟和市場氣氛，預期中國經濟增長將會維持穩健，支援辦公樓及零售業的租賃需求和租金收入。

北京在國內活躍零售市場的承托下，零售商熱切投入擴充業務及爭取更多市場佔有率，因而預期零售商的租賃活動仍維持穩健。與此同時，本集團將持續提升租戶及品牌組合，以貫徹其購物中心之市場重新定位，務求鞏固其競爭力為目標，以獲取高佔用率及本集團固定經常性收入。

在上海，儘管緩慢的中國經濟增長可能會緩和對辦公樓空間的需求，然而，在有限的新辦公樓發展項目且國內金融及專業服務機構對小陸家咀優質地段辦公樓租賃的活躍勢頭下，預期租金及佔用率將保持穩固。本集團將會採取具競爭性租賃策略，致力保留現有租戶及擴充現行租賃，以維持高佔用率及固定經常性收入。

鑒於與香港日漸結合的深圳城市發展蓬勃，特別是南山區的卓越住宅開發，本集團將會持續致力維護其在圳華之最佳利益，並與相關政府部門進行協商從而提升重建計劃及增加東角頭的資產價值，以配合官方於區內的重新分區、城市規劃及基建發展。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2仙(二零一一年：港幣2仙)予於二零一二年十二月二十七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仙，股息總額將為每股港幣4仙。股息單預期將約於二零一三年一月七日寄予各股東，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二零一二年十二月十四日(星期五)召開之股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票，本公司將於二零一二年十二月十日(星期一)至二零一二年十二月十四日(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二零一二年十二月七日(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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

為釐定股東有權享有建議之本公司截至二零一二年六月三十日止年度末期股息，本公司將於二零一二年十二月二十日(星期四)至二零一二年十二月二十七日(星期四)(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。如欲符合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二零一二年十二月十九日(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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心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

本公司於截至二零一二年六月三十日止年度內已遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則(於二零一二年四月一日經修訂及重新命名為企業管治守則及企業管治報告)所載的守則條文。

審核委員會

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寶貴支持；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，二零一二年九月二十一日

於本公告日期，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先生及霍錦柱博士。