

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)

截至二零一六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」)截至二零一六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

		截至六月三十日止年度	
	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	三	103,870	103,437
直接成本		(19,899)	(20,981)
毛利		83,971	82,456
其他收益及虧損	四	6,266	23,648
投資物業公平值之增加		83,076	57,224
行政費用		(25,698)	(23,682)
銷售費用		(792)	(479)
融資成本	五	(4,243)	(4,791)
合營企業之虧損分攤		(9,812)	(12,020)
除稅前溢利		132,768	122,356
稅項	六	(36,652)	(18,891)
本年度溢利		96,116	103,465
本年度其他全面(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		(164,681)	13,092
本年度全面(支出)收入總額		(68,565)	116,557

	截至六月三十日止年度	
	二零一六年	二零一五年
附註	港幣千元	港幣千元
本年度溢利應佔：		
本公司擁有人	95,085	101,586
非控股權益	<u>1,031</u>	<u>1,879</u>
	<u>96,116</u>	<u>103,465</u>
本年度全面(支出)收入總額應佔：		
本公司擁有人	(66,749)	114,451
非控股權益	<u>(1,816)</u>	<u>2,106</u>
	<u>(68,565)</u>	<u>116,557</u>
每股盈利(港幣：仙)	八	
基本	<u>42.7</u>	<u>46.3</u>
攤薄	<u>40.7</u>	<u>43.5</u>

綜合財務狀況表

		於 二零一六年 六月三十日 港幣千元	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		1,743	2,012
投資物業	九	1,926,240	2,000,101
合營企業權益	十	71,570	94,467
合營企業欠款	十	235,184	239,924
銀行抵押存款		—	2,278
		<u>2,234,737</u>	<u>2,338,782</u>
流動資產			
待售物業		15,947	17,440
貸款應收賬款		—	—
貿易及其他應收賬款	十一	17,589	14,815
非控股股東欠款		895	970
銀行抵押存款		14,249	5,210
銀行定期存款		161,121	167,844
銀行結餘及現金		83,598	84,985
		<u>293,399</u>	<u>291,264</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十二	61,670	62,206
應付稅項		96,800	102,231
銀行貸款—須於一年內償還		149,593	7,600
		<u>308,063</u>	<u>172,037</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(14,664)</u>	<u>119,227</u>
資產總值減流動負債		<u>2,220,073</u>	<u>2,458,009</u>

	於 二零一六年 六月三十日 港幣千元	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	224,419	219,404
儲備	<u>1,677,927</u>	<u>1,755,390</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,902,346</u>	<u>1,974,794</u>
非控股權益	<u>34,154</u>	<u>36,572</u>
總權益	<u>1,936,500</u>	<u>2,011,366</u>
非流動負債		
銀行貸款—須於一年後償還	—	164,592
遞延稅項負債	<u>283,573</u>	<u>282,051</u>
	<u>283,573</u>	<u>446,643</u>
	<u>2,220,073</u>	<u>2,458,009</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。歷史成本一般乃根據貨物或服務交易代價的公平值。

在編製綜合財務賬項時，董事已認真考慮本集團未來之流動資金。本集團在二零一六年六月三十日的流動負債淨額確認為約港幣14,664,000元，由於本集團有充裕及穩定預計未來的現金流入以及可供使用的尚未動用銀行貸款融資，董事並預期本集團現有銀行融資將於到期時以類似的條款及條件延期(如需要)，故董事認為本集團於可見將來能夠應付其到期的財務責任。按此，綜合財務賬項在持續經營的基礎下編製。

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」)

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香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約之收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基準付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計 ³
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號客戶合約之收益的澄清 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法之澄清 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一二年至 二零一四年週期之年度改善 ³
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 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之 間之資產出售及投入 ⁴
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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ⁶
香港會計準則第12號(修訂本)	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ⁶

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 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。

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於有待確定日期或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一九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。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號已經頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分攤至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更廣泛披露。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」，引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過十二個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括於承租人合理肯定會行使延續租賃選擇權；或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃承租人會計法顯著不同。就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

除確認使用權資產、其有關折舊及租賃負債(根據經修訂之香港財務報告準則第16號，用作將來經營租賃的租賃付款)外，董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務表現及狀況構成重大影響。

三. 收入及分類資料

於呈報予本公司董事會(「董事會」)(即主要經營決策者)的資料中,為了分配資源及評估分類表現,已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中國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。

(甲) 分類收入及業績

本集團於本年度之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		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元		
分類收入								
收入								
對外銷售	<u>36,269</u>	36,386	<u>67,601</u>	67,051	-	-	<u>103,870</u>	103,437
分類業績	<u>31,255</u>	44,119	<u>135,647</u>	95,572	<u>(140)</u>	(158)	<u>166,762</u>	139,533
未分配其他收入							<u>4,865</u>	22,216
未分配公司支出							<u>(24,804)</u>	(22,582)
融資成本							<u>(4,243)</u>	(4,791)
合營企業之虧損 分攤							<u>(9,812)</u>	(12,020)
除稅前溢利							<u>132,768</u>	<u>122,356</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、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		二零一六年	二零一五年
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年		
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	656,350	705,822	1,278,401	1,302,217	22,100	23,948	1,956,851	2,031,987
合營企業權益							71,570	94,467
合營企業欠款							235,184	239,924
未分配企業資產							264,531	263,668
綜合資產總值							2,528,136	2,630,046
負債								
分類負債	6,945	5,950	30,758	31,279	12,536	14,581	50,239	51,810
未分配企業負債							541,397	566,870
綜合負債總值							591,636	618,680

為監控不同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		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年						
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	-	-	-	-	15	21	15	21	69	165	84	186
折舊	-	-	-	-	119	121	119	121	65	40	184	161
有關應收賬款的減值虧損(撥回)確認淨額	(110)	-	-	153	-	-	(110)	153	-	-	(110)	153
投資物業公平值之增加	4,816	16,801	78,260	40,423	-	-	83,076	57,224	-	-	83,076	57,224

(丁) 地域分類

本集團來自對外客戶的全部收入乃位於中國(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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
中國(香港除外)	<u>1,927,768</u>	<u>2,001,865</u>

本集團上述非流動資產不包括合營企業權益及金融工具。

(戊) 由於本集團概無單一客戶佔有本集團超過10%的收入，故並無主要客戶。

四. 其他收益及虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
其他收益及虧損包括：		
銀行利息收入	3,524	5,838
兌換(虧損)收益淨額	(12,785)	411
其他應收賬款之假計利息收入	3	9
合營企業欠款之假計利息收入	<u>13,668</u>	<u>15,563</u>

五. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行借貸利息	<u>4,243</u>	<u>4,791</u>

六. 稅項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
稅項支出(計入)包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本年度	12,909	10,927
過往年度(超額)不足準備	<u>(255)</u>	<u>29</u>
	<u>12,654</u>	<u>10,956</u>
遞延稅項	<u>23,998</u>	<u>7,935</u>
	<u>36,652</u>	<u>18,891</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，本集團中國實體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稅約束，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%。

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2,602,000元(二零一五年：港幣2,815,000元)。

七. 股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
有關截至二零一五年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣3仙(二零一四年：港幣2.5仙)	6,706	5,485
有關截至二零一六年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣2.5仙(二零一五年：港幣2.5仙)	5,590	5,485
	<u>12,296</u>	<u>10,970</u>

如本公司於二零一六年九月二十日公告所披露，本公司董事將於二零一六年十月三日召開本公司的董事會考慮及建議(如適合)本公司截至二零一六年六月三十日止年度的末期股息(如有)。

八. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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>95,085</u>	<u>101,586</u>
	二零一六年	二零一五年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	222,940,826	219,403,681
認股權潛在攤薄普通股之影響	<u>10,736,214</u>	<u>14,066,666</u>
計算每股攤薄盈利之普通股	<u>233,677,040</u>	<u>233,470,347</u>

九. 投資物業

港幣千元

公平值	
於二零一四年七月一日	1,930,079
兌換調整	12,798
公平值增加於損益內確認	<u>57,224</u>
於二零一五年六月三十日	2,000,101
兌換調整	(156,937)
公平值增加於損益內確認	<u>83,076</u>
於二零一六年六月三十日	<u>1,926,240</u>

於二零一六年及二零一五年六月三十日，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)，於該等日期進行之估值得出，其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類似物業放盤及情況；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83,076,000元(二零一五年：港幣57,224,000元)已撥入損益內。所有投資物業均位於中國。

本集團以營業租賃合約持有而獲取租金收入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. 合營企業權益／合營企業欠款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資成本，非上市(附註)	136,345	147,766
收購後虧損及儲備的分攤	<u>(64,775)</u>	<u>(53,299)</u>
	<u>71,570</u>	<u>94,467</u>
合營企業欠款	<u>235,184</u>	<u>239,924</u>

附註：

於過往年度，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」)的股權權益爭議提出國際仲裁呈請。兩項仲裁已進行聆訊，而中國國際經濟貿易仲裁委員會已於二零零八年及二零一零年作出仲裁裁決。

在裁決前，本集團向圳華注入人民幣42,840,000元作為投資成本，佔圳華股權權益的80%。根據二零零八年仲裁裁決，圳華之註冊資本確認為人民幣21,000,000元，其中本集團及中方合資夥伴分別出資人民幣10,290,000元及人民幣10,710,000元，而本集團及中方合資夥伴分別持有圳華之股權權益49%及51%。本集團在提供增加資本人民幣32,550,000元時已考慮作為本集團向圳華作出的墊款。

此外，二零一零年仲裁裁決內支持本集團按股東協議條款分配來自圳華持有位於中國深圳東角頭的一幅土地重新發展前收入之80%利潤。

自二零零九年六月三十日止年度，本集團按其持有圳華股權權益49%以權益法計入於圳華淨資產及業績之分攤，圳華已被視為合營企業，而圳華之資產與負債已被解除綜合入賬。

從收入所產生的利潤分配是按權益法計算(本集團佔49%圳華權益)。由於本公司董事認為裁決結果乃取決於中方合資夥伴的一致同意，故直至二零一六年六月三十日，其中額外分佔31%合共港幣10,368,000元(二零一五年：港幣10,368,000元)並未予以確認。

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，投票權按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，並於年內提呈強制清算圳華之申請。中國法院於二零一六年七月已接納強制清算圳華之申請。

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提供的相關釋義，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。本公司董事預期清算過程預算將不會於一年內完成。

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：6%)實際利息按攤銷成本計算。

本公司董事已評估於二零一六年六月三十日合營企業權益及合營企業欠款總額分別為港幣71,570,000元及港幣235,184,000元的可收回能力。根據圳華最近期的財務賬項及預繳租賃款項的公平值，本公司董事斷定其金額將會收回。

十一. 貿易及其他應收賬款

於二零一六年六月三十日，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(以實際年利率6.15%(二零一五年：6.15%)為攤銷成本)之應收賬款港幣46,000元(二零一五年：港幣77,000元)。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(二零一五年：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港幣11,794,000元(二零一五年：港幣11,435,000元)(扣減呆賬準備港幣3,443,000元(二零一五年：港幣3,731,000元))之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0日至60日內	8,074	7,288
61日至90日內	-	396
90日以上	277	20
	<u>8,351</u>	<u>7,704</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71%(二零一五年：85%)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2,464,000元(二零一五年：港幣1,173,000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50日(二零一五年：52日)。

已過期但未作出減值之賬齡分析

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
逾期：		
0日至30日內	1,380	757
31日至60日內	807	-
61日至90日內	-	396
90日以上	277	20
	<u>2,464</u>	<u>1,173</u>
總額	<u>2,464</u>	<u>1,173</u>

十二.貿易及其他應付賬款

於二零一六年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,951,000元(二零一五年：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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0日至60日內	845	609
60日以上	1,106	1,039
	<u>1,951</u>	<u>1,648</u>

其他應付賬款主要包括租金按金款項港幣29,307,000元(二零一五年：港幣29,578,000元)及預收款項港幣3,454,000元(二零一五年：港幣4,065,000元)。

業績回顧

截至二零一六年六月三十日止之財政年度，本集團錄得收入港幣103,870,000元(二零一五年：港幣103,437,000元)，而毛利為港幣83,971,000元(二零一五年：港幣82,456,000元)。此業績主要源自本集團以人民幣(「人民幣」)結算之投資物業增長租金收入連同穩固利潤率達81%(二零一五年：80%)。

此外，本集團計入其他收益為港幣6,266,000元(二零一五年：港幣23,648,000元)，主要源於利息收入。由於年內從波動中的人民幣換算港幣(「港幣」)之貶值所產生之匯兌淨虧損達港幣12,785,000元(二零一五年：淨利潤為港幣411,000元)，從而導致其他收益重大下調。就資本資產方面，本集團已確認其投資物業公平值之增加合計為港幣83,076,000元(二零一五年：港幣57,224,000元)。

在年內人民幣兌換港幣貶值約8%，而以人民幣為功能貨幣換算至港幣為呈列貨幣的影響下，本公司擁有人於本年度應佔溢利總額為港幣95,085,000元(二零一五年：港幣101,586,000元)，相比去年，下跌約6%。而每股基本盈利為港幣0.427元(二零一五年：港幣0.463元)。

於綜合財務賬項內經計入由人民幣換算至呈列貨幣之港幣匯兌差額之其他全面支出，本年度本公司擁有人應佔總全面支出總額為港幣66,749,000元(二零一五年：總全面收入港幣114,451,000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，並以人民幣結算收入之租金表現理想，仍維持為本集團營業額及業績帶來關鍵及穩固來源。

本集團核心租賃業務之投資物業(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連同停車場)之資產價總計為人民幣1,646,300,000元(二零一五年：人民幣1,577,300,000元)，於本年度表現穩步良好，帶來物業租賃總收入合共為人民幣86,270,000元(二零一五年：人民幣81,883,000元)，相比去年同期，顯示微升5%。此租賃收入呈列於財務表之總金額為港幣103,870,000元(二零一五年：港幣103,437,000元)，佔本集團全部營業額(二零一五年：全部)。與此同時，此等投資物業之公平值上升總值為人民幣69,000,000元(二零一五年：人民幣45,300,000元)，換算為港幣83,076,000元(二零一五年：港幣57,224,000元)。據此，物業租賃分類業績錄得溢利為人民幣138,622,000元(二零一五年：人民幣110,582,000元)，換算為港幣166,902,000元(二零一五年：港幣139,691,000元)，相比去年，穩健增長19%。

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」)之中檔零售商戶，於本年維持高佔用率及穩固租金增長。購物中心租賃收入合計為人民幣30,124,000元(二零一五年：人民幣28,804,000元)，換算為港幣36,269,000元(二零一五年：港幣36,386,000元)，相比去年同期，顯示合理上調5%並佔本集團總收益35%(二零一五年：35%)。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人民幣4,000,000元(二零一五年：人民幣13,300,000元)；換算為港幣4,816,000元(二零一五年：港幣16,801,000元)。據此，分類業績(包括物業公平值之升值)錄得溢利為港幣31,255,000元(二零一五年：港幣44,119,000元)，相比去年同期，下調29%。

由於本集團僅餘有限住宅單位可供銷售，故「朝陽園」之住宅單位並無銷售收益(二零一五年：無收益)，從而導致在分類業績產生行政費虧損為港幣140,000元(二零一五年：港幣158,000元)。

在上海，國內金融及專業企業於年內對浦東核心商務區的辦公樓市場需求仍維持活躍。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)在可持續租金增長下已全部租出。而租金收益總額為人民幣56,147,000元(二零一五年：人民幣53,079,000元)，換算為港幣67,601,000元(二零一五年：港幣67,051,000元)，相比去年同期，顯示微升6%及佔本集團總營業額65%(二零一五年：65%)。就辦公樓物業公平值而言，已確認升值為人民幣65,000,000元(二零一五年：人民幣32,000,000元)，換算為港幣78,260,000元(二零一五年：港幣40,423,000元)。按此，分類業績(包括物業公平值之升值)帶來港幣135,647,000元(二零一五年：港幣95,572,000元)，相比去年同期，顯著升幅達42%。

於回顧年度，本集團持續與合營中方及相關政府部門機構就深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)(本公司持有49%之合營企業權)之清算事宜進行協商，包括圳華就持有一幅位處於深圳南山區東角頭土地(「土地」)的重新分區，拆遷及土地置換賠償及增加容積率的提議(「提議」)。

誠如本公司於二零一六年七月十一日之公告，中國法院已接納強制清算圳華之申請，而北京市中倫(深圳)律師事務所已獲委任為圳華之清算組(「清算組」)。清算組已接手圳華之管理包括提議之事項。

本公司在法律顧問的協助下已密切監控情況。基於本集團接獲的中國法律意見，該土地將會最終經公開拍賣出售或根據中國法律以其他適用方式處置，而從進行清算所產生的盈餘(經償付所有相關負債後)將按照合營雙方權益出資比例分派。

展望

展望未來，經考慮到在全球經濟不明朗因素下，官方會採取刺激經濟政策且人民幣日漸疲弱的情況下，中國經濟將會持續處於較緩慢但較能適應及復原狀態。預期中國經濟將會愈來愈朝著更高增值的經濟轉移，例如服務性行業及國內消費，從而促進辦公樓及零售行業之租賃需求。

在北京，大型優質購物場地的推出，劇烈競爭的網上零售業，疲弱的奢侈品市場及中國人傾向在海外銷費的趨勢，將持續減緩零售市場的租賃增長。預期中檔及大眾化零售商仍為租賃需求的主要驅動商戶。因此本集團將持續策略性地優化中檔品牌及零售商組合，並以大型市場推廣及推銷活動配合購物者的需求和生活方式，務求可持續地維持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」附近的基建工程及於二零一六年五月一日全面實施增值稅下，仍預期金融及專業行業的活躍租賃會令浦東作為金融中心的辦公樓市場維持強勁。本集團將會採取競爭性租賃策略，致力保留及擴展現有優質租戶，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。

鑒於圳華土地之基建優化及周邊地帶的整體提升，本集團所持有49%圳華股權是一項重要投資。就強制清算圳華情況下，本公司一直並將會持續採取最佳可實行措施，務求確保本公司及股東之利益。

然而，由於圳華清算議題涉及的複雜性並需小心處理，不僅牽涉中國法院且加上不同官方機構。故此，概不能保證就圳華事項及／或其資產清算過程中不會受制於重大延遲、反對、阻撓及進一步爭議或訴訟情況。本公司將積極採取行動以保障其利益。

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

本公司於截至二零一六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。

德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

就有關本集團截至二零一六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。

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，二零一六年九月三十日

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、CHUA Joseph Tan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、GO Patrick Lim先生及TAN Kenway Hao先生。