

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。



截至二零一一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」)之董事會(「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一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

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	三	100,096	126,437
直接成本		(32,995)	(50,902)
毛利		67,101	75,535
其他收入	四	28,661	22,763
投資物業公平值之增加		34,176	1,706
行政費用		(21,647)	(36,865)
融資成本	六	(2,292)	(2,316)
共同控制公司之虧損分攤		(5,477)	(7,230)
除稅前溢利		100,522	53,593
稅項	七	(24,164)	(16,079)
本年度溢利		76,358	37,514
其他全面收入			
換算呈列貨幣之匯兌差額		75,411	16,171
本年度全面收入總額		151,769	53,685

	截至六月三十日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
附註		
本年度溢利應佔：		
本公司擁有人	74,588	36,521
非控股權益	<u>1,770</u>	<u>993</u>
	<u>76,358</u>	<u>37,514</u>
本年度全面收入總額應佔：		
本公司擁有人	148,553	52,393
非控股權益	<u>3,216</u>	<u>1,292</u>
	<u>151,769</u>	<u>53,685</u>
每股基本盈利(港幣：仙)	九	
	<u>34.0</u>	<u>16.7</u>

綜合財務狀況表

		於六月三十日 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	於七月一日 二零零九年 港幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備		2,447	2,911	3,568
投資物業	十	1,645,704	1,535,437	1,517,816
共同控制公司權益		65,759	55,457	49,335
共同控制公司欠款		228,154	217,826	215,572
其他應收賬款		—	744	8,352
		1,942,064	1,812,375	1,794,643
流動資產				
待售物業		32,736	40,402	67,836
貸款應收賬款		—	—	—
貿易及其他應收賬款	十一	15,394	17,297	32,076
非控股股東欠款		920	877	868
銀行存款—已抵押		60,734	59,618	50,284
銀行結餘及現金		97,761	88,597	106,464
		207,545	206,791	257,528
流動負債				
貿易及其他應付賬款	十二	58,565	53,080	55,402
已收預售按金		2,257	946	6,478
欠有關聯公司之款項		—	—	9,918
應付稅項		97,977	81,576	103,544
銀行貸款—須於一年內償還		79,490	285,500	132,500
		238,289	421,102	307,842
流動負債淨值		(30,744)	(214,311)	(50,314)
資產總值減流動負債		1,911,320	1,598,064	1,744,329
資本及儲備				
股本		219,104	219,104	219,104
儲備		1,394,998	1,255,209	1,211,580
本公司擁有人應佔權益		1,614,102	1,474,313	1,430,684
非控股權益		31,359	29,082	27,790
總權益		1,645,461	1,503,395	1,458,474
非流動負債				
銀行貸款—須於一年後償還		160,210	—	193,000
遞延稅項負債		105,649	94,669	92,855
		265,859	94,669	285,855
		1,911,320	1,598,064	1,744,329

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。

就有關本集團截至二零一一年六月三十日止年度綜合全面收益表、綜合財務狀況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)	香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第5號及香港財務報告準則第8號之修訂，作為於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之部分改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港會計準則第27號及香港財務報告準則第3號之修訂，作為二零一零年頒佈對香港財務報告準則之部分改進
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納之額外豁免
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算股份付款交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
香港詮釋第5號	財務報表的列報—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

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綜合財務賬項內呈報的金額及/或披露並無構成重大影響。

香港詮釋第5號「財務報表的列報－借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」

香港詮釋第5號「財務報表的列報－借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」(「香港詮釋第5號」)澄清借款人應將擁有賦予放款人無條件權利隨時要求還款的條款(「可隨時要求償還條款」)的定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類具有可隨時要求償還條款的定期貸款的會計政策。過往有關定期貸款的分類乃根據載於貸款協議的議定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有可隨時要求償還條款的定期貸款乃分類為流動負債。

因此，具有可隨時要求償還條款而賬面總值為港幣64,500,000元及港幣82,500,000元的銀行貸款已分別於二零一零年六月三十日及二零零九年七月一日由非流動負債重新分類為流動負債。於二零一一年六月三十日，概無具有可隨時要求償還條款而須於呈報期間的終結日後之一年後償還的銀行貸款。應用香港詮釋第5號並無對本年度及過往年度所呈報損益構成影響。

該等定期貸款已於較早前列入以反映剩餘約定到期的財務負債到期分析內的最早類別。

採納該等其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期或過往會計期間的綜合財務賬項概無重大影響。

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)	二零一零年香港財務報告準則之改進(香港會計準則第27號及香港財務準則第3號修訂除外) ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一金融資產之轉讓 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 ³
香港財務報告準則第12號	於其他個體權益之披露 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁶
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(經2011年修訂)	僱員福利 ³
香港會計準則第24號(經2009年修訂)	關連人士之披露 ⁵
香港會計準則第27號(經2011年修訂)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號(經2011年修訂)	聯營公司及合營公司投資 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁵

¹ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效的修訂

² 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一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 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第11號「合營安排」取代香港會計準則第31號「合營公司之權益」。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，合營安排分為兩類：合營公司及合營業務。香港財務報告準則第11號之分類乃按照訂約各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相對根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個不同類別：共同控制公司、共同控制資產及共同控制業務。根據香港會計準則第31號，被分類為共同控制公司之合營安排，按香港財務報告準則第11號，可以適當地分類為合營公司或合營業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司須採用權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制公司可採取權益會計法或比例會計法入賬。本集團共同控制公司現時採用權益會計法入賬。

本公司董事預期本集團的綜合財務賬項將於二零一三年七月一日開始的財政年度應用此新準則，並正就潛在影響進行評估。

香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」之修訂本主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業遞延稅項之計量方式。根據該等修訂本，就使用公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在若干情況被推翻，否則，投資物業賬面值假定可透過出售收回。若此假設未獲推翻，董事估計應用香港會計準則第12號之修訂本，對以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項確認，可能有重大影響。

本公司董事認為應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務賬項構成重大影響。

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物業銷售的物業所在地。

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。

本部分乃本集團依照香港財務報告準則第8號「經營分類」規定呈報其分類資料之準則。

(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		二零一一年	二零一零年
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年		
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	25,634	24,275	46,080	48,173	28,382	53,989	100,096	126,437
分類業績	41,578	24,809	40,278	30,397	19,197	24,817	101,053	80,023
未分配其他收入							26,714	16,786
未分配公司支出							(19,476)	(33,670)
融資成本							(2,292)	(2,316)
共同控制公司之虧損分攤							(5,477)	(7,230)
除稅前溢利							100,522	53,593

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或所帶來之虧損，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。此乃一項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		二零一一年	二零一零年
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年		
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	598,962	546,348	1,058,350	1,000,623	38,658	49,897	1,695,970	1,596,868
共同控制公司權益							65,759	55,457
共同控制公司欠款							228,154	217,826
未分配公司資產							159,726	149,015
綜合資產總值							2,149,609	2,019,166
負債								
分類負債	5,852	5,513	26,126	22,709	18,929	16,702	50,907	44,924
未分配公司負債							453,241	470,847
綜合負債總值							504,148	515,771

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		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	-	-	-	-	20	81	20	81
折舊	-	-	-	-	439	443	439	443
有關應收賬款的 減值虧損確認 (撥回)淨額	46	166	288	(830)	(1,508)	(955)	(1,174)	(1,619)
投資物業公平值之 增加(減少)	<u>25,368</u>	<u>11,259</u>	<u>8,808</u>	<u>(9,553)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,176</u>	<u>1,706</u>

(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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國(香港除外)	<u>1,648,038</u>	<u>1,538,071</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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	903	1,156
兌換收益淨額	12,542	2,831
買家承諾之應收收益	—	1,349
其他應收賬款之假計利息收入	245	1,176
共同控制公司欠款之假計利息收入	13,211	12,793

五. 折舊及攤銷

	截至六月三十日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊	623	788
攤銷	—	—

六. 融資成本

	截至六月三十日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,292	2,194
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	—	122

七. 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	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	7,900	9,227
過往年度不足準備	1,268	—
	9,168	9,227
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	8,806	6,016
遞延稅項負債		
本年度支出	6,190	836
	24,164	16,079

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705,000元(二零一零年：港幣361,000元)。

八. 股息

	截至六月三十日止年度	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
有關截至二零一零年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣2仙(二零零九年：港幣2仙)	4,382	4,382
有關截至二零一一年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)	4,382	4,382
	<u>8,764</u>	<u>8,764</u>

董事已建議截至二零一一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. 每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本年度之本公司擁有人應佔溢利港幣74,588,000元(二零一零年：港幣36,521,000元)及於本年度內已發行普通股219,103,681股(二零一零年：219,103,681股)計算。

由於每股盈利並無攤薄影響，故於兩個年度均無呈列每股攤薄盈利。

十. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零零九年七月一日	1,517,816
兌換調整	15,915
公平值增加	<u>1,706</u>
於二零一零年六月三十日	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	<u>1,645,704</u>

於二零一一年及二零一零年六月三十日，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34,176,000元(二零一零年：港幣1,706,000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

於二零一一年六月三十日，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%(二零一零年：5.85%)為攤銷成本)之應收賬款港幣979,000元(二零一零年：港幣2,997,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許買家平均為三十日(二零一零年：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		於七月一日
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0日至60日內	9,926	11,132	11,335
61日至90日內	22	78	314
90日以上	-	21	1,353
	<u>9,948</u>	<u>11,231</u>	<u>13,002</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。貿易應收賬款之95%(二零一零年：98%)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452,000元(二零一零年：港幣172,000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32日(二零一零年：82日)。

十二. 貿易及其他應付賬款

於二零一一年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,791,000元(二零一零年：港幣2,443,000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		於七月一日
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0日至60日內	547	304	281
60日以上	2,244	2,139	2,122
	<u>2,791</u>	<u>2,443</u>	<u>2,403</u>

其他應付賬款主要包括租金按金港幣24,139,000元(二零一零年：港幣19,298,000元)及預收金額港幣3,525,000元(二零一零年：港幣3,419,000元)。

業績回顧

截至二零一一年六月三十日止年度，本集團營業額為港幣100,096,000元(二零一零年：港幣126,437,000元)，而本年度毛利總額為港幣67,101,000元(二零一零年：港幣75,535,000元)。與去年相比，本集團營業額及毛利分別下跌21%及11%，而邊際毛利率則由60%上升至67%。此業績主要源自本集團投資物業租金收入及由於下文進一步所述之物業銷售收益減少。

此外，本集團錄得其他收入總數為港幣28,661,000元(二零一零年：港幣22,763,000元)，主要源於年度內假計利息收入及人民幣匯兌收益。

鑒於中國辦公樓及零售物業市場氣氛均持續樂觀，於本年度內本集團投資物業公平值合計共增加港幣34,176,000元(二零一零年：港幣1,706,000元)。

整體而言，本公司擁有人於本年度應佔溢利明顯激增至104%，總計為港幣74,588,000元(二零一零年：港幣36,521,000元)，而每股盈利為港幣0.34元(二零一零年：港幣0.167元)。如撇除本集團投資物業重估及相關稅務影響，本公司擁有人於年度內佔基本利潤提高32%。

經考慮換算呈列貨幣之匯兌收益的其他全面收入，本年度本公司擁有人應佔全面收入總額合計為港幣148,553,000元(二零一零年：港幣52,393,000元)，與去年年度相比，顯示大幅提升至184%。

業務回顧

於回顧年度，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佔本集團營業額及業績的主要來源，並且加強穩固本集團投資物業資本價值。另一方面，由於本集團待售物業之未售單位已減少，而且自從於本年度中國大陸實施大量官方政策以抑制物業市場後，住宅市場受壓，物業銷售分類因而下跌。

本集團之投資物業(包括位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)帶來總額港幣71,714,000元(二零一零年：港幣72,448,000元)之租金收入，為本年度本集團提供72%(二零一零年：57%)總營業額。此物業租賃分類業績錄得溢利為港幣81,856,000元(二零一零年：港幣55,206,000元)，而其中投資物業公平值升值佔港幣34,176,000元(二零一零年：港幣1,706,000元)。

與此同時，本集團住宅單位之銷售收益合共港幣28,382,000元(二零一零年：港幣53,989,000元)，佔本年度本集團總營業額28%(二零一零年：43%)而此物業銷售分類業績共錄得溢利港幣19,197,000元(二零一零年：港幣24,817,000元)。銷售及業績下調的原因是本集團實際持有待售住宅單位僅餘少量供銷售，連同本年度官方施行的壓抑需求政策及信貸管制措施，北京的物業銷售量已明顯減少。

在北京，在零售業市場強勁表現承托下，加強了對零售需求，繼而推低空置率並使購物商場租金及資產表現可穩步增長。本集團之「尚街購物中心」已實際上達到完全佔用水平，連同增長租金總額港幣25,634,000元(二零一零年：港幣24,275,000元)及資本價值升值總額港幣25,368,000元(二零一零年：港幣11,259,000元)，本年度北京物業租金分類業績溢利達致港幣41,578,000元(二零一零年：港幣24,809,000元)。

在上海，鑑於本年度浦東辦公樓市場的過盛供應致令租金面臨競爭。儘管如此，本集團位處於小陸家嘴的優質辦公樓「裕景國際商務廣場」在辦公樓積極提升、租賃擴充及租賃續約下，仍保持高佔用率。本年度上海在物業租賃分類的租金收入輕微下調至總數港幣46,080,000元(二零一零年：港幣48,173,000元)，而資產值微升港幣8,808,000元(二零一零年：貶值港幣9,553,000元)，本年度上海物業租金分類業績溢利達致港幣40,278,000元(二零一零年：港幣30,397,000元)。

在深圳，名為深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)之共同控制公司所持有位處於南山區東角頭的一幅土地使用權，就二零一一年大運會(國際大學生體育活動)而改善完備區內的基建及城市規劃而言，在資產值方面已有所獲益。為了優化東角頭重建計劃及經濟價值的目標，本集團與圳華中方合作夥伴共同積極參與市政府部門就有關土地重新分區協商，以致力爭取提升土地用地及配套設施，並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，及就額外增加可發展總面積之修訂地價款進行磋商。

展望

儘管環球經濟正面臨歐洲及美國主權債務危機的挑戰，但中國市場在整體穩固及強韌的經濟增長下，促使前景正面樂觀。雖然預期官方緊縮政策會持續令物業市場降溫及抑制通漲壓力，然而，預料穩固租金收入將會維持。

在北京，在中國處於活躍經濟增長情況下，零售市場中商界和消費者信心皆會不斷鞏固投資及消費能力。預期更多外國及本地品牌的零售商保持擴充租賃進度。預計租賃活動仍維持穩固，而本集團將會不時調整租戶及品牌組合以迎合市場定位，連同有效的商場管理以維持高佔用率及固定經常性收入。

另一方面，基於中國大陸強制實施的持續購房限制和信貸緊縮措施，加上本集團已減少持有待售住宅單位，預期住宅物業的銷售交易仍處於低水平。

在上海，於匯集浦東區小陸家嘴週邊供應的新優質辦公樓預料將被有需要提升及搬遷辦公樓的租戶所佔用。此外，強勁的內消經濟將會推動本地及外國企業的新設立、內部擴充及搬遷擴充。在租賃續約時，本集團將會致力保留現有租戶及其擴充租賃，並採取具競爭性租賃策略以吸引中小型新租戶，以維持高佔用率及穩定經常性收入。

最後，預期深圳市在穩步發展的經濟及城市增長下，加上與香港跨境一體化的整合將會推動城市興旺發展，特別是位處於南山區的卓越住宅發展。本集團將會致力維護其在圳華之最佳利益，並與相關政府部門就優化重建計劃及提升東角頭資產值進行協商，以配合官方於區內的重新分區，城市規劃及基建發展。

股息

董事建議派發末期股息每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)予於二零一一年十二月九日名列本公司股東名冊之所有股東。連同本年度已派發給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。股息單預期將約於二零一一年十二月二十九日寄予各股東，但須待股東在即將舉行之本公司股東週年大會上通過。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零一一年十二月五日星期一至二零一一年十二月九日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲派發建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一一年十二月二日星期五下午四時前送達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號金鐘滙中心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

本公司於截至二零一一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(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟偏離企業管治守則第B.1.1條，該條文規定董事會薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

由二零一零年六月二日至二零一零年八月三十一日止期間，董事會薪酬委員會大多數成員並非由獨立非執行董事組成。此外，於同期內，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員人數，分別低於上市規則第3.10(1)條及3.21條規定最少三人的數目。

自二零一零年九月一日起，霍錦柱先生已獲本公司委任為本公司獨立非執行董事，而董事會已委任彼為董事會審核委員會及薪酬委員會成員，故此，本公司已分別遵守企業管治守則及上市規則之規定。

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，並出具一項無保留意見。

致意

董事會就於本年度內本集團各股東、來往銀行、客戶、供應商及其他人事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，二零一一年九月二十三日

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先生及霍錦柱先生。