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**）

截至二零一三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**」）截至二零一三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	
		二零一三年	二零一二年
	附註	***港幣千元***	*港幣千元*
			（經重列）
營業額	三	**124,504**	94,216
直接成本		**(30,174)**	(25,063)
毛利		**94,330**	69,153
其他收入	四	**26,065**	27,468
投資物業公平值之增加		**87,395**	59,156
行政費用		**(23,456)**	(31,156)
銷售費用		**(1,211)**	(931)
融資成本	六	**(5,088)**	(5,386)
共同控制公司之虧損分攤		**(7,280)**	(6,725)
除稅前溢利		**170,755**	111,579
稅項	七	**(45,143)**	(25,295)
本年度溢利		**125,612**	86,284
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		**41,295**	31,670
本年度全面收入總額		**166,907**	117,954

	附註	截至六月三十日止年度 二零一三年 *港幣千元*	二零一二年 *港幣千元* (經重列)
本年度溢利應佔：			
本公司擁有人		**123,166**	85,003
非控股權益		**2,446**	1,281
		125,612	86,284
本年度全面收入總額應佔：			
本公司擁有人		**163,682**	116,117
非控股權益		**3,225**	1,837
		166,907	117,954
每股基本盈利*(港幣：仙)*	*九*		
基本		**56.2**	38.8
攤薄		**54.1**	38.5

綜合財務狀況表

	附註	於二零一三年六月三十日 港幣千元	於二零一二年六月三十日 港幣千元 (經重列)	於二零一一年七月一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備		**2,049**	2,222	2,447
投資物業	十	**1,867,428**	1,737,936	1,645,704
共同控制公司權益		**85,614**	60,972	65,759
共同控制公司欠款		**236,927**	246,393	228,154
		2,192,018	2,047,523	1,942,064
流動資產				
待售物業		**19,503**	28,883	32,736
貸款應收賬款		**–**	–	–
貿易及其他應收賬款	十一	**12,354**	12,049	15,394
非控股股東欠款		**960**	938	920
銀行存款－已抵押		**8,668**	11,823	60,734
銀行結餘及現金		**218,433**	174,563	97,761
		259,918	228,256	207,545
流動負債				
貿易及其他應付賬款	十二	**62,201**	57,964	58,565
已收預售按金		**3,990**	281	2,257
應付稅項		**105,121**	99,500	97,977
銀行貸款－須於一年內償還		**205,718**	24,474	79,490
		377,030	182,219	238,289
流動(負債)資產淨值		**(117,112)**	46,037	(30,744)
資產總值減流動負債		**2,074,906**	2,093,560	1,911,320

	於 二零一三年 六月三十日 *港幣千元*	於 二零一二年 六月三十日 *港幣千元* (經重列)	於 二零一一年 七月一日 *港幣千元* (經重列)
資本及儲備			
股本	**219,404**	219,104	219,104
儲備	**1,561,610**	1,407,757	1,292,191
本公司擁有人應佔權益	**1,781,014**	1,626,861	1,511,295
非控股權益	**32,851**	29,626	27,789
總權益	**1,813,865**	1,656,487	1,539,084
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	**261,041**	231,355	212,026
	261,041	437,073	372,236
	2,074,906	2,093,560	1,911,320

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。

就有關本集團截至二零一三年六月三十日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。

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，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第1號(修訂本)	於二零一二年頒佈香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進的部分
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項－相關資產之回收
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露－金融資產之轉讓

除下文所述，於本年度應用香港財務報告準則之修訂本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概無造成重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項－相關資產之回收」

於本年度內，本集團首次應用香港會計準則第12號(修訂本)「*遞延稅項－相關資產之回收*」。根據該修訂本，計算遞延稅項按照香港會計準則第40號「*投資物業*」以公平值模式計量之投資物業乃假設可透過出售全數收回，除非此項假設在某些情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，本公司董事已審閱本公司之投資物業組合，並總結本集團持有位於中華人民共和國(「**中國**」)之投資物業之業務模式的目的並非隨時間耗用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而在香港會計準則第12號(修訂本)所列載之假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，本集團經考慮到出售投資物業時所支付的土地增值稅(「**土地增值稅**」)及企業所得稅(「**企業所得稅**」)，已確認因投資物業公平值變動之遞延稅項。過往，本集團於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時，乃基於物業的所有賬面值透過使用而收回，而並無確認因投資物業公平值變動之土地增值稅。

香港會計準則第12號(修訂本)已追溯應用，導致本集團於二零一二年六月三十日及二零一一年七月一日之遞延稅項負債分別增加港幣115,278,000元及港幣106,377,000元，並在相應調整中確認為保留溢利、匯兌儲備及非控股權益之扣除。與此同時，應用該修訂本已導致本集團截至二零一三年六月三十日止年度及二零一二年六月三十日止年度之稅項分別增加港幣12,257,000元及港幣6,765,000元，並導致截至二零一三年六月三十日止年度及二零一二年六月三十日止年度之溢利分別減少港幣12,257,000元及港幣6,765,000元。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)「*其他全面收益項目之呈列*」引入對全面收益及收益表之新專門用語。於應用香港會計準則第1號(修訂本)時，本集團「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」。與此同時，香港會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收益項目歸類為兩個類別：(甲)其後不會重新分類至損益之項目；及(乙)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅必須根據相同基準分配－該等修訂本並無變更以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇權。該修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已修改以反映此變動。除上述呈列方式變動外，採用香港會計準則第1號(修訂本)對損益、其他全面收益及全面收益總額並無構成任何影響。

香港會計準則第1號(修訂本)財務賬項之呈列(於二零一二年六月頒佈香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進的部分)

於二零一二年六月頒佈對香港財務報告準則的多項修訂，題為*香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進*。該等修訂本的生效日期為二零一三年一月一日或之後開始之年度期間。

於本年度，本集團已首次於生效日期前應用香港會計準則第1號(修訂本)。

香港會計準則第1號規定，實體對會計政策作出追溯變動或作出追溯重列或重新分類以呈列於前期初之財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號(修訂本)澄清，僅於追溯應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表內之資料產生重大影響時，實體方須呈列第三份財務狀況表，而第三份財務狀況表毋須隨附相關附註。

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第12號(修訂本)「*遞延稅項－相關資產之回收*」，導致對於二零一一年七月一日之綜合財務狀況表內之資料產生影響。根據香港會計準則第1號(修訂本)，本集團呈列於二零一一年七月一日之第三份財務狀況表，因而概無相關附註。

上述會計政策變動之影響概要

有關上文所述會計政策之變動對本集團本年度及過往年度業績及全面收入總額之影響按項目列出如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
本年度稅項之增加及溢利減少	**12,257**	6,765
來自換算呈列貨幣之匯兑差額減少	**2,893**	2,136
全面收入總額減少	**15,150**	8,901
本年度溢利應佔減少：		
本公司擁有人	**11,849**	6,554
非控股權益	**408**	211
	12,257	6,765
全面收入總額應佔減少：		
本公司擁有人	**14,645**	8,617
非控股權益	**505**	284
	15,150	8,901

有關上文所述會計政策之變動對本集團於緊接上一財政年度終(即二零一二年六月三十日)財務狀況之影響如下：

	於二零一二年六月三十日 *港幣千元* (初列)	增加(減少)調整 *港幣千元*	於二零一二年六月三十日 *港幣千元* (經重列)
遞延稅項負債	116,077	115,278	231,355
保留溢利	592,667	(103,750)	488,917
匯兑儲備	342,580	(7,674)	334,906
非控股權益	33,480	(3,854)	29,626
權益及資產淨值之影響總額	968,727	(115,278)	853,449

有關上文所述會計政策之變動對本集團於比較年度初(即二零一一年七月一日)財務狀況之影響如下：

	於二零一一年七月一日 *港幣千元* (初列)	增加(減少)調整 *港幣千元*	於二零一一年七月一日 *港幣千元* (經重列)
遞延稅項負債	105,649	106,377	212,026
保留溢利	509,874	(97,196)	412,678
匯兌儲備	309,403	(5,611)	303,792
非控股權益	31,359	(3,570)	27,789
權益及資產淨值之影響總額	850,636	(106,377)	744,259

有關上文所述會計政策之變動對本集團本年度及過往年度每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	對每股基本盈利之影響 截至六月三十日止年度		**對每股攤薄盈利之影響 截至六月三十日止年度**	
	二零一三年 *港仙*	二零一二年 *港仙*	**二零一三年** *港仙*	二零一二年 *港仙*
調整前數字	**61.6**	41.8	**59.3**	41.5
來自應用香港會計準則第12號(修訂本)會計政策變動所產生之調整	**(5.4)**	(3.0)	**(5.2)**	(3.0)
調整後數字	**56.2**	38.8	**54.1**	38.5

本集團並無提早採納下列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(修訂本)	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改善，香港會計準則第1號除外[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號及第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體[3]
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	綜合財務賬項[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	於其他實體權益之披露[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)	獨立財務賬項[1]
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資[1]
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債[3]
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回數額之披露[3]
香港會計準則第39號(修訂本)	更新衍生工具及延用對沖會計方法[3]
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]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵稅[3]

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 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

有關綜合賬項、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項、合營安排、聯營公司及披露之準則頒佈，其中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(於二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)。

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「*綜合及獨立財務賬項*」之部分，其中處理綜合財務賬項及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「*綜合－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)對被投資公司之權力；(乙)對參與被投資公司所得浮動回報之風險承擔或權利；及(丙)運用其對被投資公司之權力，從而影響投資者回報數額之能力。香港財務報告準則第10號已加入全面指引，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「*佔合營企業之權益*」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號訂明由兩方或多方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，合營安排可分類為共同經營或合營企業，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號則共有三類合營安排：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號所指之合營企業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，並適用於在附屬公司、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。

於二零一二年七月，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號之修訂本已頒佈，就首次應用該等五項香港財務報告準則之若干過渡性指引作出釐清。

該等五項準則連同有關過渡性指引之修訂本，將於本集團截至二零一四年六月三十日止年度之綜合財務賬項中採納。應用該等五項準則預期對呈報之金額將無重大影響，但會導致於本集團綜合財務賬項內作更廣泛之披露。

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號取代以往不同的香港財務報告準則中的相關規定，定為公平值計量與披露的單一指引來源。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。香港財務報告準則第13號載有「公平值」之新定義，界定公平值為在計量日之現行市況下，並在主要(或最有利)市場進行之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所付出之價格。非金融資產之公平值計量計及市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。香港財務報告準則第13號項下之公平值為平倉價，無論該價格是否可直接觀察或利用其他估值方法估算得出。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號於本集團二零一三年七月一日開始之財政年度生效。董事預期應用新訂準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響，但可能會導致綜合財務賬項之披露更為廣泛。

本公司董事預期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、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			
	二零一三年	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年
	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	**33,609**	26,496	**56,927**	53,535	**33,968**	14,185	**124,504**	94,216
分類業績	**57,846**	30,517	**100,238**	87,538	**22,539**	10,722	**180,623**	128,777
未分配其他收入							**23,848**	23,237
未分配公司支出							**(21,348)**	(28,324)
融資成本							**(5,088)**	(5,386)
共同控制公司之虧損分攤							**(7,280)**	(6,725)
除稅前溢利							**170,755**	111,579

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			
	二零一三年	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年
	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* (經重列)
資產								
分類資產	**669,157**	619,320	**1,205,542**	1,126,745	**25,139**	35,607	**1,899,838**	1,781,672
共同控制公司權益							**85,614**	60,972
共同控制公司欠款							**236,927**	246,393
未分配公司資產							**229,557**	186,742
綜合資產總值							**2,451,936**	2,275,779
負債								
分類負債	**5,195**	4,708	**29,315**	27,716	**20,534**	15,608	**55,044**	48,032
未分配公司負債							**583,027**	571,260
綜合負債總值							**638,071**	619,292

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		未分配		綜合	
	北京		上海		北京							
	二零一三年	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年	**二零一三年**	二零一二年
	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	**–**	–	**–**	–	**77**	21	**77**	21	**40**	40	**117**	61
折舊	**–**	–	**–**	–	**146**	258	**146**	258	**47**	68	**193**	326
有關應收賬款的減值虧損(撥回)確認淨額	**–**	–	**–**	212	**(633)**	134	**(633)**	346	**–**	–	**(633)**	346
投資物業公平值之增加	**34,612**	12,273	**52,783**	46,883	**–**	–	**87,395**	59,156	**–**	–	**87,395**	59,156

（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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
中國(香港除外)	**1,869,380**	1,740,073

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)。

（戊） 由於本集團概無單一客戶佔有本集團超過10%的營業額，故並無主要客戶。

四. 其他收入

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
其他收入包括：		
銀行利息收入	**3,910**	4,763
兑換收益淨額	**5,206**	4,616
其他應收賬款之假計利息收入	**82**	131
共同控制公司欠款之假計利息收入	**14,740**	13,805

五. 折舊及攤銷

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
除税前溢利已扣除下列各項：		
折舊	**193**	326
攤銷	**–**	–

六. 融資成本

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	**5,088**	5,386

七. 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
		(經重列)
稅項支出包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本年度	**11,876**	10,257
過往年度超額準備	**(238)**	(1,287)
	11,638	8,970
中國土地增值稅	**9,614**	1,254
遞延稅項	**23,891**	15,071
	45,143	25,295

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。土地增值稅已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1,790,000元(二零一二年：港幣1,269,000元)。

八. 股息

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
有關截至二零一二年六月三十日止年度已派發末期股息每股港幣2仙(二零一一年：港幣2仙)	**4,382**	4,382
有關截至二零一三年六月三十日止年度已派發中期股息每股港幣2.5仙(二零一二年：港幣2仙)	**5,485**	4,382
	9,867	8,764

董事已建議末期股息每股港幣2.5仙，截至二零一三年六月三十日止年度則合共港幣5仙，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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
		(經重列)
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)	**123,166**	85,003

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年	二零一二年
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	**219,194,914**	219,103,681
認股權潛在攤薄普通股之影響	**8,356,075**	1,543,391
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	**227,550,989**	220,647,072

十. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一一年七月一日	1,645,704
兌換調整	33,076
公平值增加	59,156
於二零一二年六月三十日	1,737,936
兌換調整	42,097
公平值增加	87,395
於二零一三年六月三十日	**1,867,428**

於二零一三年及二零一二年六月三十日，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公司(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，其具有合適資格及於有關地區類似物業進行估值之經驗。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87,395,000元(二零一二年：港幣59,156,000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

於二零一三年六月三十日，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%(二零一二年：5.85%)為攤銷成本)之應收賬款港幣230,000元(二零一二年：港幣63,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許買家平均為三十日(二零一二年：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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
0日至60日內	**6,813**	7,804

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95%(二零一二年：96%)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366,000元(二零一二年：港幣300,000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32日(二零一二年：30日)。

已過期但未作出減值之賬齡分析

	於六月三十日	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
逾期：		
0日至30日內	**340**	300
31日至60日內	**26**	–
總額	**366**	300

十二. 貿易及其他應付賬款

於二零一三年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,217,000元(二零一二年：港幣611,000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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	*港幣千元*
0日至60日內	**650**	123
60日以上	**567**	488
	1,217	611

其他應付賬款主要包括租金按金港幣26,549,000元(二零一二年：港幣25,135,000元)及預收港幣5,632,000元(二零一二年：港幣5,060,000元)。

業績回顧

截至二零一三年六月三十日止之財政年度，本集團財務表現穩健並錄得營業額為港幣124,504,000元(二零一二年：港幣94,216,000元)及毛利為港幣94,330,000元(二零一二年：港幣69,153,000元)，與去年度相比表現升幅分別為32%及36%，邊際毛利率則為76%(二零一二年：73%)，此業績主要源自本集團投資物業租金收入及物業銷售收益的增長。

與此同時，本集團其他收入共計為港幣26,065,000元(二零一二年：港幣27,468,000元)，主要源自假計及銀行利息收入及匯兑收益；另投資物業公平值之增加為港幣87,395,000元(二零一二年：港幣59,156,000元)。

本公司股東於本年度應佔溢利顯著上升達45%，總額為港幣123,166,000元(二零一二年：港幣85,003,000元)，而每股基本盈利為港幣0.562元(二零一二年：港幣0.388元)。撇除投資物業公平值變動及相關税項影響後，本公司股東於年度內的基本利潤為港幣60,207,000元(二零一二年：港幣40,616,000元)。

經計入換算呈列貨幣之匯兑收益的其他全面收入，本公司股東應佔全面收入總額合計為港幣163,682,000元(二零一二年：港幣116,117,000元)。

業務回顧

於回顧年度，本集團之經營分類組合為中國大陸物業租賃及物業銷售。北京及上海的物業租賃分類維持為本集團收益及業績的關鍵來源，而本年度北京之物業銷售分類收益及業績均有增長。

本集團投資物業(包括位處於上海浦東之優質辦公樓及北京朝陽區成熟完備之購物商場連同停車場)的核心業務於本年度體驗穩健租賃收入增長。物業租賃帶來總計港幣90,536,000元(二零一二年：港幣80,031,000元)收益，與去年同期相比錄得13%之增幅。物業租賃收益佔總營業額73%(二零一二年：85%)。本年度投資物業之公平值上升總值為港幣87,395,000元(二零一二年：港幣59,156,000元)。據此，物業租賃分類業績共達到溢利港幣158,084,000元(二零一二年：港幣118,055,000元)，相比去年表現，激增34%。

在上海，鑑於在本年度內新辦公樓供應有限，浦東區辦公樓市場之租賃需求及淨佔用維持活躍。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卓越金融區)達致完全佔用率，且租賃收益平穩增長。本年度租賃收益共計為港幣56,927,000元(二零一二年：港幣53,535,000元)，與去年度相比表現6%之升幅。

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」)於中檔及大眾化零售市場業務，保持活躍，以維持高佔用率及租賃收入顯著增長。「尚街購物中心」之租賃收入總額為港幣33,609,000元(二零一二年：港幣26,496,000元)與去年度相比表現27%之躍進。

北京住宅市場在強健基本需求承托下，推動本集團於「朝陽園」住宅單位之銷售收益達致港幣33,968,000元(二零一二年：港幣14,185,000元)，提供本集團本年度總營業額27%(二零一二年：15%)；與去年同期相比顯著飆升至139%。此外，物業銷售之分類業績錄得溢利為港幣22,539,000元(二零一二年：港幣10,722,000元)，與去年度相比激增達致110%。

就資產表現方面而言，本集團重估其位於北京及上海之投資物業，並確認本年度升值總額分別為港幣34,612,000元(二零一二年：港幣12,273,000元)及港幣52,783,000元(二零一二年：港幣46,883,000元)。

就有關深圳圳華港灣企業有限公司(「**圳華**」)之共同控制公司(持有位處於深圳南山東角頭的一幅土地使用權「**土地**」)，本集團致力於提升土地重建價值為目標，一直在探討不同的方式，包括可行的官方土地重新分區及配套設施，務求增加土地可發展總面積和可銷售總面積。

與此同時，圳華的合營企業經營期限於二零一四年一月屆滿，本集團已考慮不同的方案，其中包括合營企業經營期延期的可能性(如在適當條款獲保障下)。本集團之策略為在獲保障及／或能提升本集團及其股東利益之前提下落實最合適方案。

展望

雖然中國經濟增長在放緩中，然而沿著官方所推行以穩定市場氣氛及駕御中國經濟下的經濟及財政改革，內需可維持於平穩增長軌道，從而承托辦公樓租賃及零售舖位租賃需求。

在北京，儘管目前官方正在打壓高檔消費，惟受惠於可支配收入的提高及中產階級的增加，預期中檔及大眾化零售市場的租賃活動維持相對性平穩。面對具競爭力及受歡迎的網上零售，本集團將持續策略性地微調租戶及品牌組合，以配合購物者的需求和生活方式，務求提升「尚街購物中心」的購物體驗及服務素質，以發展及加強其市場定位從而支撐高佔用率。

在上海，預期優質辦公樓供應的湧現帶來逼切的壓力，且因對營商期望的減弱令致辦公樓需求軟化，然而，小型及中型的私營企業對辦公樓場所需求仍維持正面。本集團將會採取具競爭性租賃策略，致力保留現有租戶並聚焦於小型至中型租戶的新租賃，以維持高佔用率及固定經常性收入。

深圳在金融、基建及城市發展方面均蓬勃興旺，特別是位處於南山區前海的試點金融和經濟中心及卓越住宅開發，將推動該區域重新發展的潛力，而深圳與香港是結合一體，並連成珠江三角洲地區的大都市發展區域。本集團將會持續致力維護股東有關土地的重新發展計劃之最佳利益，同時於圳華經營期限屆滿時爭取最好的可實行方案。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2.5仙(二零一二年：港幣2仙)予於二零一三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2.5仙，股息總額將為每股港幣5仙。股息單預期將約於二零一四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二零一三年十二月十三日(星期五)召開之股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零一三年十二月九日(星期一)至二零一三年十二月十三日(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二零一三年十二月六日(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二零一三年六月三十日止年度末期股息，本公司將於二零一三年十二月二十日(星期五)至二零一三年十二月二十七日(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二零一三年十二月十九日(星期四)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

本公司於截至二零一三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，惟偏離守則第A.6.7條及E.1.2條。於二零一二年十二月十四日舉行的本公司股東週年大會(「**週年大會**」)，當時董事會主席及其中一名獨立非執行董事(SY Robin博士)由於有其他業務在身未能出席週年大會，而本公司管理層及外聘核數師連同董事會委員會的主席及成員，均出席於週年大會，以回應本公司股東的提問及了解其意見。

此外，由二零一三年一月一日至二零一三年二月七日止期間，本公司獨立非執行董事人數低於上市規則第3.10A條規定，其規定須於二零一二年十二月三十一日或之前委任之獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。於二零一三年二月八日，本公司已委任GO Patrick Lim先生為本公司獨立非執行董事，故此，本公司已遵守上市規則之規定。

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。

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，二零一三年九月二十三日

於本公告日期，本公司董事會之執行董事包括陳永涵先生、陳永杰博士、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。