



# 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)

### 截至二零零七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 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」) 截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零六年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月 二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	3	96,854	87,921
銷售成本		(47,728)	(51,740)
毛利		49,126	36,181
其他收入	5	29,263	16,066
投資物業之公平值增加		13,237	5,973
行政費用		(27,327)	(28,271)
融資成本	7	(10,318)	(8,234)
除稅前溢利		53,981	21,715
稅項	8	(17,155)	(7,308)
本期溢利		<u>36,826</u>	<u>14,407</u>
應佔溢利：			
本公司股權持有人		37,297	13,411
少數股東權益		(471)	996
		<u>36,826</u>	<u>14,407</u>
股息	9	<u>6,573</u>	<u>6,573</u>
每股基本盈利 (港幣：仙)	10	<u>17.02</u>	<u>6.12</u>

## 簡明綜合資產負債表

		未經審核 於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零七年 六月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		14,635	13,431
投資物業	11	1,481,557	1,410,772
待發展物業		243,147	235,874
		<u>1,739,339</u>	<u>1,660,077</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		78,059	113,737
貸款應收賬款－須於一年內償還		726	2,954
貿易及其他應收賬款	12	59,332	103,065
少數股東欠款		5,811	5,945
應退稅項		–	83
銀行存款－已抵押		50,077	31,469
銀行結餘及現金		153,274	93,425
		<u>347,279</u>	<u>350,678</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	13	88,408	84,894
已收預售按金		10,610	8,927
欠一間有關聯公司之款項－須於一年內償還		9,859	9,811
應付稅項		72,477	67,576
銀行貸款－須於一年內償還		33,300	36,900
		<u>214,654</u>	<u>208,108</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>132,625</u>	<u>142,570</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><u>1,871,964</u></u>	<u><u>1,802,647</u></u>

	未經審核 於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零七年 六月三十日 港幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	219,104	219,104
儲備	1,169,035	1,079,746
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>	<b>1,388,139</b>	<b>1,298,850</b>
<b>少數股東權益</b>	<b>44,482</b>	<b>43,572</b>
<b>總權益</b>	<b>1,432,621</b>	<b>1,342,422</b>
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款－須於一年後償還	334,300	351,300
欠一間有關聯公司之款項－須於一年後償還	9,181	18,364
遞延稅項負債	95,862	90,561
	439,343	460,225
	<b>1,871,964</b>	<b>1,802,647</b>

附註：

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」之規定編製。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告，管理層於採用政策及以截至結算日之方法列報資產負債及收支時，需作出判斷，估計及假設。實際之結果與此等估計或有不同。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱。

## 2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，投資物業及財務工具按公平值(如適用)計量除外。

編製本簡明綜合財務報表時使用之會計政策與本集團截至二零零七年六月三十日止年度之年度財務報表所採用相同。

於本期內，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之多項新訂準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則均於本集團於二零零七年七月一日或其後開始之會計期間生效。經採納該等新香港財務報告準則對本集團於現行或過往會計期間之業績及財務狀況並無構成重大影響，故無需作出前期調整。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期採納該等新訂或經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無構成重大影響：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈報 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許安排 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之互動關係 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間。

<sup>2</sup> 適用於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間。

<sup>3</sup> 適用於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間。

### 3. 營業額

營業額乃在本期內出售物業收益總額及物業租金收入總額之合計款項。

### 4. 分類資料

#### 業務部分

為便於管理，本集團目前分組為兩類經營組別－物業銷售及物業租賃。本集團之主要分類資料報告均以上述主要經營業務為基礎。

主要業務呈列如下：

物業銷售 — 銷售本集團發展之物業

物業租金 — 租賃投資物業

有關此等業務之分類資料呈報如下：

	物業銷售		物業租賃 未經審核		綜合	
	截至十二月三十一日止六個月					
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>營業額</b>						
對外銷售	<u>62,163</u>	<u>73,054</u>	<u>34,691</u>	<u>14,867</u>	<u>96,854</u>	<u>87,921</u>
<b>分類業績</b>	<u>13,601</u>	<u>12,718</u>	<u>41,035</u>	<u>16,785</u>	<u>54,636</u>	<u>29,503</u>
未分配其他收入					16,790	8,072
未分配公司支出					(7,127)	(7,626)
融資成本					(10,318)	(8,234)
除稅前溢利					53,981	21,715
稅項					(17,155)	(7,308)
本期溢利					<u>36,826</u>	<u>14,407</u>
<b>地域分類</b>						

截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止六個月，本集團有關營業額及分類業績之所有運作均於中華人民共和國（「中國」）（香港特別行政區（「香港」）除外）進行，故此，並無呈列按地域分類資料。

## 5. 其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	759	1,318
兌換收益淨額	16,602	7,396
賣家承諾之應收收益	7,706	—
貸款應收賬款之假計利息收入	42	190
財務擔保合約之減少	—	971
雜項收入	<u>4,154</u>	<u>6,191</u>
	<u>29,263</u>	<u>16,066</u>

## 6. 折舊及攤銷

未經審核  
截至十二月三十一日止六個月  
二零零七年      二零零六年  
港幣千元      港幣千元

除稅前溢利已扣除下列各項：

折舊	<u>906</u>	<u>994</u>
租賃預付款項之攤銷	<u>1,665</u>	<u>1,574</u>

## 7. 融資成本

未經審核  
截至十二月三十一日止六個月  
二零零七年      二零零六年  
港幣千元      港幣千元

須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	9,749	7,564
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	<u>569</u>	<u>670</u>
	<u>10,318</u>	<u>8,234</u>

## 8. 稅項

未經審核  
截至十二月三十一日止六個月  
二零零七年      二零零六年  
港幣千元      港幣千元

稅項支出包括：

香港利得稅		
過往年度超額準備	-	52
中國其他地區所得稅		
本期	15,565	6,171
遞延稅項負債		
本期	<u>1,590</u>	<u>1,085</u>
	<u>17,155</u>	<u>7,308</u>

香港利得稅乃根據本期之估計應課稅溢利按 17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

中國外資企業所得稅(「**所得稅**」)及土地增值稅(「**增值稅**」)乃按中國現行稅率計算。本期法定所得稅稅率為33%(二零零六年：33%)。根據中國相關法律及法規，符合外國投資生產企業資格並於沿海經濟區域及經濟特區內設立之本集團附屬公司，可享有15%之中國企業所得稅優惠稅率。增值稅則按適用增值之價值採用累進稅率支出。

根據二零零七年三月十六日頒佈中國企業所得稅法，國內及外國企業所得稅新稅率統一為25%，並於二零零八年一月一日起生效。對於目前採用33%法定所得稅稅率之一間附屬公司，遞延稅項是按照預計在資產變現或負債結算期間適用的稅率來確認。

遞延稅項採用現行適用稅率以臨時差額提撥。

## 9. 股息

於二零零八年一月十七日，每股港幣3仙(二零零六年：港幣3仙)之一項末期股息已支付予本公司股東，作為截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息。

董事會已宣佈派發截至二零零七年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣3仙(二零零六年：港幣3仙)予於二零零八年四月十八日名列本公司股東名冊之所有股東。

## 10. 每股基本盈利

本公司股權持有人應佔每股基本盈利乃根據本期內之本公司股權持有人應佔溢利港幣37,297,000元(二零零六年：港幣13,411,000元)及於本期內已發行普通股219,103,681股(二零零六年：219,103,681股)計算。

由於每股盈利並無攤薄影響，故於兩個期間均無呈列每股攤薄盈利。

## 11. 投資物業

港幣千元

### 公平值

於二零零七年六月三十日	1,410,772
兌換調整	57,548
公平值增加	13,237

於二零零七年十二月三十一日

**1,481,557**

釐定投資物業於結算日之公平值乃參考第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行之評估而得出。重估所帶來的一項淨收益乃來自公平值變動港幣13,237,000元(二零零六年：港幣5,973,000元)，並已計入簡明綜合收益表內。

## 12. 貿易及其他應收賬款

於二零零七年十二月三十一日，貿易及其他應收賬款結餘包括貿易應收賬款港幣14,485,000元(二零零七年六月三十日：港幣14,552,000元)、買家不履行向銀行償還款項而由本集團接管貸款(以物業擔保)港幣35,629,000元(二零零七年六月三十日：港幣36,109,000元)及於二零零七年十二月三十一日為於截至二零零六年六月三十日止年度內有關收購附屬公司賣方承諾之一項應收款項港幣2,576,000元(二零零七年六月三十日：港幣47,962,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許其客戶平均三十日之信用期。來自租客之租金收入及客戶之應收服務收入於出示發票時即付。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零七年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	12,365	14,552
61日至90日內	66	—
90日以上	2,054	—
	<u>14,485</u>	<u>14,552</u>

## 13. 貿易及其他應付賬款

於二零零七年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣19,029,000元(二零零七年六月三十日：港幣21,452,000元)之貿易應付賬款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零七年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	4,450	7,433
61日至90日內	160	—
90日以上	14,419	14,019
	<u>19,029</u>	<u>21,452</u>



## 業績回顧

截至二零零七年十二月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額為港幣96,854,000元(二零零六年：港幣87,921,000元)，而毛利為港幣49,126,000元(二零零六年：港幣36,181,000元)，與去年同期相比，顯示營業額及毛利升幅分別約達10%及36%，此業績主要是源自本集團在中國大陸之物業銷售收益及租金收入。此外，本集團確認其他收入總數港幣29,263,000元(二零零六年：港幣16,066,000元)，其中主要由於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內因人民幣升值產生之匯兌收益及就上海投資物業而收取賣方提供之保證租金。

回顧本期內，本集團於上海及北京投資物業之公平值已進一步增加港幣13,237,000元(二零零六年：港幣5,973,000元)。經考慮有關稅務影響，本公司股東應佔本期內溢利為港幣37,297,000元(二零零六年：港幣13,411,000元)，而每股盈利則為港幣17.02仙(二零零六年：港幣6.12仙)，反映激增約178%。

## 業務回顧

回顧本期內，本集團在中國大陸以人民幣為基礎之物業於資本價值及租金回報方面，均持續達到理想增長。儘管中國大陸房地產市場在官方之貨幣緊縮政策以及對外商投資之限制下，但在上海市及北京市穩健之經濟增長以及蓬勃之商業活動推動下，該等城市分別對高檔寫字樓及商業物業之需求仍保持強勁。

本集團位於上海名為「裕景國際商務廣場」之優質辦公樓單位之公平值於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內增值港幣11,465,000元，而且這些投資物業在本期內已大致上被全部佔用，為本集團作出穩定租金收入之貢獻，並由賣方提供自二零零六年十月起三年期間每年租金總收入不少於人民幣60,000,000元之保證(參照本集團有關投資額計算，相等於每年毛回報率約8%)。

在北京，本集團於本回顧期內源自寫字樓及住宅單位之物業銷售金額港幣58,354,000元已入賬。與此同時，本集團之投資物業(其中包括「尚街購物中心」)公平值於本期內亦增長港幣1,772,000元。而「尚街購物中心」之可出租樓面面積亦已租出約91%，帶來另一穩定租金收入貢獻。

回顧本期內，本集團持續致力爭取在深圳蛇口東角頭之更佳重建規劃，並透過與有關政府當局就本集團於東角頭地塊週邊之官方重新分區、城市規劃及深圳地鐵位置而進行協商，以提升該地塊之投資價值。原訂於去年十一月份就有關合資企業就股權爭議之國際仲裁開庭聆訊，卻因仲裁員之提名變更而延期，現已訂於今年三月底開庭聆訊。

## 財務狀況

### 資本架構

本集團維持良好及充裕財務狀況，而其融資及庫務政策均以企業層面及審慎態度管理及控制。庫務政策主要旨在有效地利用集團資金及管理財務風險。於二零零七年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔權益合共為港幣1,388,139,000元(二零零七年六月三十日：港幣1,298,850,000元)，而每股資產淨值為港幣6.34元(二零零七年六月三十日：港幣5.93元)。本集團於二零零七年十二月三十一日之有抵押及無抵押之借貸總額為約港幣367,600,000元(二零零七年六月三十日：港幣388,200,000元)，並為港幣及以浮動利率基準計算而須於五年內償還。於二零零七年十二月三十一日，本集團負債比率約為15.4%(二零零七年六月三十日：22.7%)，該比率乃按本集團負債淨額(扣除銀行結餘及現金)相對本公司股權持有人應佔權益計算。本集團一直對庫務管理採取審慎之政策，持續監控其利率及外幣兌換風險。財務工具的運用受嚴格控制。除人民幣升值對本集團主要人民幣收益及物業之影響外，在本回顧期內匯率波動對本集團概無構成重大風險，本期內並沒有為對沖目的而採用金融工具。

### 財政資源及資金流動

回顧本期內，北京物業銷售收益與上海及北京投資物業租金收入已帶來充裕現金流量。於二零零七年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金大部份為人民幣及港幣，總額為港幣153,274,000元(二零零七年六月三十日：港幣93,425,000元)。本集團於本期內現金流量充裕，於二零零七年十二月三十一日維持尚未動用信貸額合共港幣21,000,000元(二零零七年六月三十日：港幣16,000,000元)，並以浮動利率計算，作為流動資金。

有關重建東角頭項目所需之資金，擬以內部資金、銀行借貸及董事認為適當的其他融資方式支付。

### 資產抵押及或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團為取得財務機構的一般性銀行融資，已將置存價值合共為港幣969,692,000元(二零零七年六月三十日：港幣920,604,000元)之上海投資物業作為抵押；及為於北京住房買家獲授予銀行按揭貸款提供擔保而將其銀行存款港幣50,077,000元(二零零七年六月三十日：港幣31,469,000元)向銀行作出抵押。本集團曾為北京住宅項目之住房買家就償還銀行提供住房貸款而作出擔保。於二零零七年十二月三十一日，本集團提供該等擔保住房貸款金額為港幣301,423,000元(二零零七年六月三十日：港幣357,976,000元)。本公司董事認為由於該等財務擔保合同之低借貸比率，故有關財務擔保之首次確認公平值並不重大。

## 展望

展望未來及考慮到利好因素：於今年在北京即將舉行奧運及於2010年在上海舉辦世博所帶來正面之效應，預期人民幣將繼續升值及中國之強勁經濟將持續增長，這些利好因素帶動著上海及北京分別對優質寫字樓以及商業物業需求之上升趨勢，因此預期本集團在這些城市之投資物業於來年將會有增長之潛力。

儘管近期推出之宏觀調控政策正抑制深圳過熱之房地產市場，但經考慮到在蛇口東角頭地塊之特殊優越位置，加上建議中完善規劃之公共建設配套及週邊完美之城市規劃；鄰近往來香港及深圳之西部通路；及在建議興建之深圳地鐵二號線，該地塊仍具有其獨特之重建價值與潛質。本集團現正竭盡全力於與有關當局進行協商，以提升本集團於東角頭地塊之重建價值及經濟價值。與此同時，就本集團位處於東角頭地塊開發之填海申請，亦已向有關政府當局提呈。至於有關合資企業股權之爭議，國際仲裁現訂於三月底開庭聆訊，與合資夥伴之談判亦同步進行，本集團將努力與其協商以力圖解決爭議。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零七年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣3仙（二零零六年：港幣3仙）予於二零零八年四月十八日名列本公司股東名冊之所有股東。該息單預期會約於二零零八年五月二日寄予各股東。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零八年四月十四日星期一至二零零八年四月十八日星期五（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲派發中期股息，所有過戶表格連同有關股票，最遲須於二零零八年四月十一日星期五下午四時三十分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號金鐘匯中心26樓。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內已遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則所載之守則條文。

## 審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團(包括這截至二零零七年十二月三十一日止六個月未經審核中期業績)所採納之會計準則及慣例，並與管理層討論其審核、內部控制及財務報告事項。

承董事會命  
行政總裁  
陳永杰

香港，二零零八年三月十四日

於本公佈日期，本公司董事會之執行董事包括蔡黎明先生、陳永杰博士、陳永年先生、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 SALAZAR Lourdes Apostol 女士。