

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)

截至二零零八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」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零七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 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	3	40,559	96,854
銷售成本		(5,995)	(47,728)
毛利		34,564	49,126
其他收入	4	17,225	29,263
投資物業之公平值(減少)增加		(50,300)	13,237
行政費用		(28,117)	(27,327)
融資成本	6	(6,396)	(10,318)
共同控制公司之溢利分攤		3,819	—
除稅前(虧損)溢利		(29,205)	53,981
稅項	7	6,285	(17,155)
本期(虧損)溢利		(22,920)	36,826
應佔：			
本公司股權持有人		(22,085)	37,297
少數股東權益		(835)	(471)
		(22,920)	36,826
股息	8	6,573	6,573
每股基本(虧損)盈利(港幣：仙)	9	(10.08)	17.02

簡明綜合資產負債表

		未經審核 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零八年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		3,814	14,672
投資物業	10	1,548,152	1,603,217
待發展物業		—	255,712
共同控制公司權益	11	14,472	—
其他應收賬款		6,700	6,048
		<u>1,573,138</u>	<u>1,879,649</u>
流動資產			
待售物業		77,274	79,275
貿易及其他應收賬款	12	31,683	50,262
共同控制公司欠款	11	249,105	—
少數股東欠款		867	6,679
銀行存款—已抵押		12,352	16,817
銀行結餘及現金		138,912	172,072
		<u>510,193</u>	<u>325,105</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	66,959	79,083
已收預售按金		6,314	7,116
欠一間有關聯公司之款項—須於一年內償還		9,642	9,878
應付稅項		75,643	81,061
銀行貸款—須於一年內償還		38,900	40,300
		<u>197,458</u>	<u>217,438</u>
流動資產淨值		<u>312,735</u>	<u>107,667</u>
資產總值減流動負債		<u><u>1,885,873</u></u>	<u><u>1,987,316</u></u>

	未經審核 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零八年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	219,104	219,104
儲備	1,244,697	1,289,160
本公司股權持有人應佔權益	1,463,801	1,508,264
少數股東權益	29,330	47,255
總權益	1,493,131	1,555,519
非流動負債		
銀行貸款－須於一年後償還	296,400	316,000
欠一間有關聯公司之款項－須於一年後償還	—	9,407
遞延稅項負債	96,342	106,390
	392,742	431,797
	1,885,873	1,987,316

附註：

1. 編製基準

本簡明綜合財務賬項乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六所規定之適用披露而編製。

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。

本集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務賬項乃未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務賬項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。

除下列所述外，編製本簡明綜合財務賬項時使用之會計政策與本集團截至二零零八年六月三十日止年度之年度財務賬項所採用相同。

於本期內，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之下列新訂修訂本及詮釋（「香港財務報告準則」），該等準則均於本集團於二零零八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概對本集團於目前或過往會計期間之業績及財務狀況並無構成重大影響，據此，概不需為過往期間作出調整。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許安排
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
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

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)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告書呈列 ²
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報告書 ³
香港會計準則第32號及1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制公司或聯營公司投資成本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	客戶資產轉移 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效(惟香港財務報告準則第5號之修訂本適用於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間除外)。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之會計期間生效。

⁵ 於二零零九年七月一日或之後轉移開始生效。

本集團現正就該等準則、修訂及詮釋的潛在影響進行評估，而本公司董事會認為採納該等準則、修訂及詮釋到目前為止對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額及分類資料

業務分類

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		綜合	
	未經審核					
	截至十二月三十一日止六個月					
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額						
對外銷售	<u>788</u>	<u>62,163</u>	<u>39,771</u>	<u>34,691</u>	<u>40,559</u>	<u>96,854</u>
分類業績	<u>3,516</u>	<u>13,601</u>	<u>(21,459)</u>	<u>41,035</u>	<u>(17,943)</u>	<u>54,636</u>
未分配其他收入					5,063	16,790
未分配公司支出					(9,929)	(7,127)
融資成本					<u>(6,396)</u>	<u>(10,318)</u>
除稅前(虧損)溢利					<u>(29,205)</u>	<u>53,981</u>
稅項					<u>6,285</u>	<u>(17,155)</u>
本期(虧損)溢利					<u>(22,920)</u>	<u>36,826</u>
地域分類						

截至二零零八年十二月三十一日及二零零七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營運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。

4. 其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	768	759
兌換收益淨額	60	16,602
賣方承諾之應收收益	4,947	7,706
貸款及其他應收賬款之假計利息收入	<u>1,501</u>	<u>42</u>

5. 折舊及攤銷

未經審核
截至十二月三十一日止六個月
二零零八年 二零零七年
港幣千元 港幣千元

除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：

折舊	<u>404</u>	<u>906</u>
租賃預付款項攤銷	<u>229</u>	<u>1,665</u>

6. 融資成本

未經審核
截至十二月三十一日止六個月
二零零八年 二零零七年
港幣千元 港幣千元

須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	4,960	9,749
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	358	569
其他應收賬款之假計利息支出	<u>1,078</u>	<u>—</u>
	<u>6,396</u>	<u>10,318</u>

7. 稅項

未經審核
截至十二月三十一日止六個月
二零零八年 二零零七年
港幣千元 港幣千元

稅項(回撥)支出包括：

於中國其他地區所得稅 本期	3,369	11,166
中國土地增值稅	18	4,399
遞延稅項負債 本期	<u>(9,672)</u>	<u>1,590</u>
	<u>(6,285)</u>	<u>17,155</u>

中國外資企業所得稅及土地增值稅乃按中國現行稅率計算。

香港利得稅乃根據本期之估計應課稅溢利(如有)按16.5%(二零零七年：17.5%)計算。

遞延稅項採用現行適用稅率以臨時差額提撥。

8. 股息

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
有關截至二零零八年六月三十日止年度應派發末期股息 每股港幣3仙(二零零七年：港幣3仙)	<u>6,573</u>	<u>6,573</u>
有關截至二零零八年十二月三十一日止六個月已宣派中期股息 每股港幣2仙(二零零七年：港幣3仙)	<u>4,382</u>	<u>6,573</u>

9. 每股基本(虧損)盈利

本公司股權持有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據本期內之本公司股權持有人應佔虧損港幣22,085,000元(二零零七年：溢利港幣37,297,000元)及於本期內已發行普通股219,103,681股(二零零七年：219,103,681股)計算。

由於每股(虧損)盈利並無攤薄影響，故於兩個期間均無呈列每股攤薄(虧損)盈利。

10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零零八年六月三十日(經審核)	1,603,217
兌換調整	(4,765)
公平值減少	<u>(50,300)</u>
於二零零八年十二月三十一日(未經審核)	<u>1,548,152</u>

釐定投資物業於結算日之公平值乃參考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進行之估值得出。其估值基準乃參照公開市場上類同物業交易價格證據，並計入租約屆滿續約時租值升幅後可能收益。重估引致公平值變動而帶來之虧損淨額港幣50,300,000元(二零零七年：收益港幣13,237,000元)已扣入簡明綜合收益表內。

11. 共同控制公司權益及欠款

	未經審核 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零八年 六月三十日 港幣千元
應佔資產淨值	<u>14,472</u>	<u>—</u>
共同控制公司欠款	<u>249,105</u>	<u>—</u>

共同控制公司(深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」))的欠款為無抵押及須按要求時償還，其中約人民幣175,000,000元按官方人民幣借貸利率計息(有待協議)，而其餘部分為免息。

本集團分攤圳華資產及負債以及其業績概括如下：

	未經審核 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
資產(附註)	117,638
負債	<u>(103,166)</u>
資產淨額	<u>14,472</u>
收入	6,193
開支	<u>(1,875)</u>
除稅前溢利	4,318
稅項	<u>(499)</u>
本期溢利	<u>3,819</u>

附註：資產包括待發展物業，其乃位於中國深圳東角頭的一塊土地之土地使用權之預付租賃款項和直接填海費用。圳華已支付全部地價款，並考慮到物業位處之城市正進行重新分區及重新規劃，正與有關政府部門商討重新發展該物業。

於本公司截至二零零八年六月三十日止年度的年報內所披露，本集團與中方合資夥伴就圳華的股權權益爭議提出國際仲裁呈請，中國國際經濟貿易仲裁委員會已於二零零八年七月三十日就有關仲裁聆訊作出仲裁裁決(「裁決」)。

根據裁決，其中包括本集團持有圳華之股權權益由80%為49%。本集團現正採取適當法律行動以維護其權益，詳情於下列業務回顧部分內披露。

於裁決前，圳華被視為本集團附屬公司而入賬。經撇除圳華與集團內部交易及結餘後，圳華財務賬項與本集團綜合財務賬項逐項合併。由於裁決，故管理層認為任何一方均不可施行單方面控制，而圳華被重新考慮為本集團共同控制公司。於裁決日期後，其先前合併之財務項目已終止確認，另本集團分攤圳華資產淨值及業績已按本集團持有圳華股權權益49%以權益法入賬，而本集團給予圳華墊支款項不會撇除，惟會納入共同控制公司欠款。

12. 貿易及其他應收賬款

於二零零八年十二月三十一日，貿易及其他應收賬款結餘包括貿易應收賬款港幣11,854,000元(二零零八年六月三十日：港幣14,164,000元)；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利率5.85%(二零零八年六月三十日：5.85%)為攤銷成本之應收賬款港幣17,490,000元(二零零八年六月三十日：港幣29,936,000元)；及於二零零八年十二月三十一日為於過往年度有關收購附屬公司賣方承諾之應收款項港幣2,513,000元(二零零八年六月三十日：港幣7,725,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許其客戶平均為三十日之信用期。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。貿易應收賬款(扣減呆賬準備)之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零八年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	10,229	12,431
61日至90日內	139	161
90日以上	<u>1,486</u>	<u>1,572</u>
	<u>11,854</u>	<u>14,164</u>

本集團在接受任何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。

本集團貿易應收賬款結餘為債務人於報告日已過期之欠款，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。在釐定貿易債務人的償還能力時，本集團已考慮貿易債務人從最初給予其貸款日至本報告日的信貸質素轉變。

13. 貿易及其他應付賬款

於二零零八年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,835,000元(二零零八年六月三十日：港幣5,739,000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 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零八年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	661	471
90日以上	2,174	5,268
	<u>2,835</u>	<u>5,739</u>

其他應付賬款主要包括租金按金及預收租金以及其他應計費用。

業績回顧

截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額為港幣40,559,000元(二零零七年：港幣96,854,000元)，而毛利為港幣34,564,000元(二零零七年：港幣49,126,000元)，與去年同期相比，本集團毛利下跌約29.6%，而邊際毛利率則約由50.7%上升至85.2%，此業績主要是源自本集團投資物業租金收入。與此同時，營業額顯著下降主要因為餘下銷售物業之銷售收益減少。此外，本集團計入其他收入總額為港幣17,225,000元(二零零七年：港幣29,263,000元)，其中包括賣方於本期內就上海投資物業所提供之保證租金收入。

回顧本期內，有鑑於中國物業市場氣氛下滑的趨勢，故本集團為投資物業貶值作出減值撥備總計港幣50,300,000元(二零零七年：增值港幣13,237,000元)。

經考慮投資物業重估及相關稅務影響後，本公司股東於本期內應佔虧損為港幣22,085,000元(二零零七年：溢利港幣37,297,000元)，而每股虧損為港幣0.1008元(二零零七年：每股盈利港幣0.1702元)。撇除投資物業重估價值(扣除遞延稅項)後，本集團所示股東應佔基本純利為港幣18,543,000元(二零零七年：港幣25,650,000元)。

業務回顧

回顧本期內，儘管本集團之投資物業資本價值衰減，但仍然致力爭取穩固租金收入，以維持本期內之經營利潤。

本集團位處於上海浦東名為「裕景國際商務廣場」之優質辦公樓，在回顧本期內，以增長的租金水平達到大致上全部被佔用，加上獲賣方所提供之每年人民幣60,000,000元保證租金收入支持，該物業持續為本集團帶來穩定收入貢獻，合共總額為港幣27,172,000元(二零零七年：港幣23,813,000元)。

在北京，儘管經濟放緩及奧運後氛圍令零售業需求降溫，然而，本集團於區內已建立穩固地位之「尚街購物中心」，仍能保持高水平佔用率及顧客流量，並為本期內帶來穩定租金收入總額港幣10,977,000元(二零零七年：港幣9,139,000元)之另一收入貢獻。

至於就本集團於深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)(持有位處於深圳東角頭一幅土地使用權)之權益，中國國際經濟貿易仲裁委員會已於二零零八年七月三十日就有關股權權益爭議作出仲裁裁決(「裁決」)，詳情已於往年本公司的年報披露。根據裁決，其中包括本集團在圳華之股權權益為49%，惟於一九九六年十二月二十日簽訂之股東協議(「股東協議」)，其中所訂明本集團在圳華之股權權益增持至80%，仍然合法有效。據此，本集團已尋求法律意見及採取適當步驟以維護本集團權益，其中包括(但不限於)申請撤銷本公司認為不公平之裁決部分；及／或可能進一步執行在股東協議內本集團之權益。繼裁決後，圳華在這期間從以往本集團附屬公司重新考慮為共同控制公司。

展望

處於中國經濟前景短期性陰霾下，預期在良好經濟基礎及增長潛力下，中央政府近期一系列重點刺激內需經濟增長及有關主要財政措施之推動，將會為中國的經濟增長及物業市場帶來支持。

面對近期北京購物商場及浦東寫字樓新供應匯集，本集團將持續改善其在北京購物商場策略性市場定位，並結合適當的租戶及品牌組合，以提升市場優勢及優質形象。此外，本集團在租賃續約時，會致力於以具競爭性租務策略挽留租客，以保持高入住率及本集團固定經常性收入。

本集團將會不斷致力於維護其在圳華之權益，及與相關政府部門進行協商，在配合官方城市重新分區和開拓、城市規劃及區內深圳地鐵興建下，以爭取於深圳東角頭之更佳重建計劃及提高價值。

中期股息

經考慮重估減值前基本純利後，董事會已宣佈派發截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2仙(二零零七年：港幣3仙)予於二零零九年四月十七日名列本公司股東名冊之所有股東。該息單預期會約於二零零九年五月四日寄予各股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零九年四月十四日星期二至二零零九年四月十七日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲派發中期股息，所有過戶表格連同有關股票，最遲須於二零零九年四月九日星期四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

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內已遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則所載之守則條文。

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
陳永杰

香港，二零零九年三月二十日

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。