

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)

**截至二零零九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(「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」)截至二零零九年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零八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 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	3	<b>58,469</b>	38,449
銷售成本		<b>(16,712)</b>	(3,648)
毛利		<b>41,757</b>	34,801
其他收入	4	<b>11,629</b>	10,484
投資物業之公平值減少		—	(50,300)
行政費用		<b>(18,939)</b>	(22,691)
融資成本	6	<b>(1,251)</b>	(5,318)
共同控制公司之(虧損)溢利分攤		<b>(3,421)</b>	3,819
除稅前溢利(虧損)		<b>29,775</b>	(29,205)
稅項	7	<b>(6,378)</b>	6,285
本期溢利(虧損)		<b>23,397</b>	(22,920)
應佔：			
本公司擁有人		<b>23,108</b>	(22,085)
非控股權益		<b>289</b>	(835)
		<b>23,397</b>	(22,920)
每股基本盈利(虧損)(港幣：仙)	8	<b>10.55</b>	(10.08)

簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期溢利(虧損)	23,397	(22,920)
其他全面收入		
換算呈列貨幣之匯兌差額	<u>2,296</u>	<u>(15,897)</u>
本期全面收入(支出)總額	<u>25,693</u>	<u>(38,817)</u>
全面收入(支出)總額應佔：		
本公司擁有人	25,370	(37,746)
非控股權益	<u>323</u>	<u>(1,071)</u>
	<u>25,693</u>	<u>(38,817)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		未經審核 於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零九年 六月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		3,274	3,568
投資物業	10	1,519,626	1,517,816
共同控制公司權益	11	45,973	49,335
共同控制公司欠款	11	222,205	215,572
其他應收賬款		3,294	8,352
		<u>1,794,372</u>	<u>1,794,643</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		52,716	67,836
貸款應收賬款		—	—
貿易及其他應收賬款	12	16,988	32,076
非控股股東欠款		869	868
銀行存款—已抵押		12,772	12,303
銀行結餘及現金		163,099	144,445
		<u>246,444</u>	<u>257,528</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	13	51,696	55,402
已收預售按金		7,292	6,478
欠一間有關聯公司之款項—須 於一年內償還		—	9,918
應付稅項		106,803	103,544
銀行貸款—須於一年內償還		49,100	50,000
		<u>214,891</u>	<u>225,342</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>31,553</u>	<u>32,186</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,825,925</u>	<u>1,826,829</u>

	未經審核 於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零九年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備		
股本	219,104	219,104
儲備	<u>1,232,568</u>	<u>1,211,580</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,451,672</u>	1,430,684
非控股權益	<u>28,113</u>	<u>27,790</u>
總權益	<u>1,479,785</u>	<u>1,458,474</u>
非流動負債		
銀行貸款—須於一年後償還	253,300	275,500
遞延稅項負債	<u>92,840</u>	<u>92,855</u>
	<u>346,140</u>	<u>368,355</u>
	<u>1,825,925</u>	<u>1,826,829</u>

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日之一年基準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。

本集團截至二零零九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採用之會計政策與本集團截至二零零九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香港會計準則的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋」)(統稱「香港財務報告準則」)，該等準則均於本集團於二零零九年七月一日開始之會計期間生效。除以下所述外，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。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報告書呈列
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報告書
香港會計準則第32號及1號(修訂本)	清盤產生之可認沽金融工具及責任
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
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
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進對財務工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
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
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
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	客戶資產轉移
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合財務賬項造成以下影響。

#### 香港會計準則第1號(修訂本)財務報告書呈列

香港會計準則第1號(修訂本)引入若干詞彙變動(包括修訂簡明綜合財務賬項內之標題)，以及多項簡明綜合財務賬項之呈列方式及披露內容變動。

#### 香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號為一項披露之準則，導致本集團之可報告分類須重新劃分以及分類收益及分類損益之計量基準有所變動(見附註3)。

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，作為對二零零九年香港財務報告準則之改進其中部分 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者之額外豁免 <sup>1</sup>
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 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份支付之交易 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>5</sup>

- 1 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間
- 2 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間
- 4 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間
- 5 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間

本集團現正就該等準則、修訂及詮釋的潛在影響進行評估，而本公司董事會到目前為止認為採納該等準則、修訂及詮釋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

本集團自二零零九年七月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定須按本集團之主要經營決策者就評估分類表現及分配資源而定期審閱有關本集團組成內部報告之部分，以劃分經營分類之基準。反之，先前準則香港會計準則第14號「分類報告」則規定實體採用風險及回報方法劃分兩組分類（業務及地區）。過往，本集團之主要呈報方式為業務分類。相對根據香港會計準則第14號所釐定主要可報告分類而言，應用香港財務報告準則第8號導致本集團須重新指定經營分類。

董事會作為主要經營決策者根據提供服務及產品的性質而管理其業務。兩項可報告經營分類就其評估表現及分配資源而決定。該等分類為物業租賃及物業銷售。物業租賃再分類為來自中華人民共和國（「中國」）北京及上海。

物業租金分類包括於中國的物業租賃運作。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。

董事會主要根據稅後溢利進行表現評估。

本集團於本期之收益及業績按可報告分類分析如下：

	物業租賃		物業銷售		綜合		
	北京	上海	未經審核				
	截至十二月三十一日止六個月						
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年
	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
營業額							
對外銷售	<u>10,774</u>	<u>11,958</u>	<u>25,330</u>	<u>25,827</u>	<u>22,365</u>	<u>664</u>	<u>58,469</u>
分類業績	<u>2,085</u>	<u>(22,387)</u>	<u>25,688</u>	<u>5,875</u>	<u>7,152</u>	<u>(1,381)</u>	<u>34,925</u>
其他收入							<u>6,544</u>
公司行政成本							<u>(7,022)</u>
融資成本							<u>(1,251)</u>
共同控制公司之 (虧損)溢利							<u>(3,421)</u>
除稅前溢利(虧損)							<u>29,775</u>
稅項							<u>(6,378)</u>
本期溢利(虧損)							<u>23,397</u>

源自物業銷售的營業額港幣22,365,000元(二零零八年：源自物業租賃港幣37,785,000元)包括源自本集團最大客戶的銷售約港幣10,779,000元(二零零八年：源自物業租賃港幣5,360,000元)。

#### 4. 其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	<u>572</u>	768
兌換收益淨額	<u>240</u>	60
賣方承諾之應收賬款收益	<u>1,347</u>	4,947
其他應收賬款之假計利息收入	<u>1,174</u>	1,501
共同控制公司欠款之假計利息收入	<u>6,384</u>	—

## 5. 折舊及攤銷

未經審核  
截至十二月三十一日止六個月  
二零零九年                  二零零八年  
港幣千元                      港幣千元

除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：

折舊	<u>394</u>	<u>404</u>
租賃預付款項攤銷	<u>—</u>	<u>229</u>

## 6. 融資成本

未經審核  
截至十二月三十一日止六個月  
二零零九年                  二零零八年  
港幣千元                      港幣千元

須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	1,129	4,960
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	<u>122</u>	<u>358</u>
	<u>1,251</u>	<u>5,318</u>

## 7. 稅項

未經審核  
截至十二月三十一日止六個月  
二零零九年                  二零零八年  
港幣千元                      港幣千元

稅項支出包括：

中國企業所得稅		
本期	5,948	3,369
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	890	18
遞延稅項負債		
本期	<u>(460)</u>	<u>(9,672)</u>
	<u>6,378</u>	<u>(6,285)</u>

中國企業所得稅及土地增值稅乃按中國現行稅率計算。

遞延稅項採用現行適用稅率以臨時差額提撥。

## 8. 每股基本盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據本期內之本公司擁有人應佔溢利港幣23,108,000元(二零零八年：虧損港幣22,085,000元)及於本期內已發行普通股219,103,681股(二零零八年：219,103,681股)計算。

由於每股盈利(虧損)並無攤薄影響，故於兩個期間均無呈列每股攤薄。

## 9. 股息

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
有關截至二零零九年六月三十日止年度已派發 末期股息每股港幣2仙(二零零八年：港幣3仙)	4,382	6,573
有關截至二零零九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 (二零零八年：港幣2仙)	4,382	4,382
	<u>8,764</u>	<u>10,955</u>

## 10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零零九年六月三十日(經審核)	1,517,816
兌換調整	1,810
公平值變動	—
於二零零九年十二月三十一日(未經審核)	<u>1,519,626</u>

釐定投資物業於財務狀況表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。重估並無引致公平值變動(二零零八年：虧損淨額港幣50,300,000元)已計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 於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零九年 六月三十日 港幣千元
投資成本，非上市	56,875	56,875
收購後虧損及儲備的分攤	(10,902)	(7,540)
	<b>45,973</b>	<b>49,335</b>
共同控制公司欠款	229,575	222,942
減：應收利息準備	(7,370)	(7,370)
	<b>222,205</b>	<b>215,572</b>

共同控制公司的欠款為無抵押及須自財務狀況表日起十二個月後償還。該欠款以每年6%實際利息按攤銷成本計算。

有關採用權益法編製本集團共同控制公司的財務資訊摘要如下：

	未經審核 於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零九年 六月三十日 港幣千元
非流動資產(附註)	246,829	248,557
流動資產	37,871	36,216
流動負債	(10,925)	(10,715)
非流動負債	(222,205)	(215,572)
	<b>51,570</b>	<b>58,486</b>

	未經審核 截至十二月三十一日止六個月 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	3,772	13,854
支出	10,423	5,342

附註：該資產包括待發展物業，乃位於中國深圳東角頭的一塊土地之土地使用權預付租賃款項和直接填海費用。共同控制公司已支付全部地價款，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。

## 12. 貿易及其他應收賬款

於二零零九年十二月三十一日，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利率5.85%(二零零九年六月三十日：5.85%)計算攤銷成本)之應收賬款港幣4,885,000元(二零零九年六月三十日：港幣13,836,000元)；及於二零零九年十二月三十一日為於過往年度有關收購附屬公司而賣家承諾之應收款項港幣335,000元(二零零九年六月三十日：港幣8,976,000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。貿易應收賬款(扣減呆賬準備)之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零九年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	10,118	11,335
61日至90日內	47	314
90日以上	156	1,353
	<u>10,321</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。

## 13. 貿易及其他應付賬款

於二零零九年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣2,227,000元(二零零九年六月三十日：港幣2,403,000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 於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零九年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	97	281
60日以上	2,130	2,122
	<u>2,227</u>	<u>2,403</u>

其他應付賬款主要包括租金按金港幣20,520,000元(二零零九年六月三十日：港幣21,871,000元)及租金預收港幣3,136,000元(二零零九年六月三十日：港幣4,677,000元)。

## 14. 比較數字

為使與本期呈列一致，若干比較數字經重新分類。該等重新分類對本集團整體業績或財務狀況並無影響。

## 業績回顧

截至二零零九年十二月三十一日止六個月內，本集團營業額與去年同期相比，上升52%至港幣58,469,000元(二零零八年：港幣38,449,000元)，而毛利則增長20%至港幣41,757,000元(二零零八年：港幣34,801,000元)。此業績主要是源自本集團投資物業租金收入及物業銷售收益。

此外，本集團錄得其他收入總額為港幣11,629,000元(二零零八年：港幣10,484,000元)，其中包括於本期內假計利息收入及賣方就上海投資物業所提供最後三個月之保證租金收入。

總括而言，本公司轉虧為盈，本公司擁有人於本期內應佔溢利為港幣23,108,000元(二零零八年：虧損港幣22,085,000元)，而每股盈利為港幣0.1055元(二零零八年：每股虧損港幣0.1008元)，這主要由於回顧期內，本集團的投資物業整體公平值保持穩定，不用進一步作減值撥備。

經計入換算呈列貨幣之匯兌收益的其他全面收入，本公司擁有人應佔全面收入總額合計為港幣25,370,000元(二零零八年：支出港幣37,746,000元)。

## 業務回顧

於回顧期內，隨著中國經濟及物業市場從環球金融風暴後經濟衰退中復興，本集團就其於中國大陸的物業租金及物業銷售營運分類的業績均有改進。

本集團於上海及北京投資物業所產生的租金收入為港幣36,104,000元(二零零八年：港幣37,785,000元)，佔本集團總營業額61.8%。而物業租金收入分類業績激增至利潤港幣27,773,000元(二零零八年：虧損港幣16,512,000元)，其中港幣25,688,000元是源自上海投資物業，餘額則來自北京投資物業，而這是鑒於在回顧期內，本集團投資物業整體公平值在日漸復甦的市場下趨向穩定。

在上海，面對著大量新落成高質素辦公樓給予競爭性租金以吸引租客，造成租金下調及空置率上升的壓力持續。本集團致力爭取維持其於浦東名為「裕景國際商業廣場」之優質辦公樓的高佔用率，而合計租金收入則輕微下調至港幣25,330,000元(二零零八年：港幣25,827,000元)，並於本期內獲賣方所提供之最後三個月保證租金收入港幣1,347,000元(二零零八年：港幣4,947,000元)的支持。

在北京，由於奧運前後期增加了許多零售物業供應，連同奧運後的市場降溫情緒，導致空置率上升及迫使租金下降。本集團力圖爭取「尚街購物中心」的高水平佔用率，並稍微降低租金營業額及提供租賃優惠，而於回顧期內租金收入總額為港幣10,774,000元(二零零八年：港幣11,958,000元)。

此外，在北京住宅市場面對著強勁需求下，加速了由本集團發展的朝陽園餘下待售住宅單位的銷售量及售價水平。本集團共錄得淨物業銷售收益總額為港幣22,365,000元(二零零八年：港幣664,000元)，為本集團總營業額帶來38.2%，而分類業績與去年同期相比，則攀升至港幣7,152,000元(二零零八年：虧損港幣1,381,000元)。

正如於本公司以往年報所披露，本集團已於二零零九年七月提呈國際仲裁，要求深圳圳華港灣企業有限公司(「圳華」)(持有位處於東角頭一幅土地使用權)中方合資夥伴，強制履行較早前裁決為合法有效的股東協議，其中訂明本集團在圳華之股權權益增持至80%。聆訊於二零零九年九月四日開審，其間正等待仲裁聆訊結果，而裁決延至二零一零年三月底授予。

## 展望

中國經濟及物業市場的氣氛自從經濟放緩後已在反彈中，連同在今年夏季於上海開幕的二零一零年世博會及北京家庭可支配收入的改善，預期在租賃需求的恢復下，將會逐漸改善辦公樓及商業市場的空置率，而租金下滑形勢亦將開始消退。

然而，新落成辦公樓的湧現，連同以前浦東區的低吸納空置寫字樓空間，將會帶動提升及搬遷往這些給予較低租金的新辦公樓空間的活躍市場，對本集團辦公樓重拾租用率及租金水平造成某程度的限制。

在北京，大量購物商場的供應，特別是在朝陽區，將會為本集團商場施加租用率及租金水平下滑的壓力。與此同時，被近期飆升的地價及來年城市基建規劃改善的推動，預期物業銷售很可能保持上升趨勢。

儘管如此，本集團將繼續透過專業管理、成本效益以及策略性市場定位以回應波動的市場。此外，亦會採用具競爭性的租賃條款，結合適當的租戶及品牌組合，加上多樣化的主題營運以加強租賃及優化商場優勢，並在租賃續約時，努力貫徹辦公樓單位租金及優惠條款以保留租客及吸引新租戶，藉此提升本集團整體資產值及收入。

本集團將會致力於維護其在圳華之最佳權益，及配合官方城市重新分區及開發，城市規劃及區內深圳地鐵興建，以持續爭取其於深圳東角頭之更佳重建計劃以及提高其價值。

## 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零九年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2仙(二零零八年：港幣2仙)予於二零一零年四月十六日名列本公司股東名冊之所有股東。預期該股息單將約於二零一零年五月四日寄予各股東。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零一零年四月十二日星期一至二零一零年四月十六日星期五(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，所有股份過戶表格連同有關股票，最遲須於二零一零年四月九日星期五下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記香港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

本公司於截至二零零九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，二零一零年三月十九日

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SALAZAR Lourdes Apostol女士。