

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)

截至二零零六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」) 截至二零零六年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零五年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

		未經審核 截至十二月三十一日 止六個月	
	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	4	87,921	107,992
銷售成本		(51,740)	(75,656)
毛利		36,181	32,336
其他收入	5	16,066	10,440
投資物業之公平值增加		5,973	132,000
出售投資物業支出		—	(6,000)
行政費用	6	(28,271)	(14,380)
融資成本	7	(8,234)	(2,529)
除稅前溢利		21,715	151,867
稅項	8	(7,308)	(8,071)
本期溢利		14,407	143,796
應佔本期溢利：			
母公司股權持有人		13,411	140,324
少數股東權益		996	3,472
		14,407	143,796

股息	9	6,573	4,382
每股基本盈利 (港幣：仙)	10	6.12	64.04

簡明綜合資產負債表

		未經審核 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		13,970	13,987
投資物業		873,919	—
物業權益		—	455,432
待發展物業		229,417	225,654
商譽		—	—
貸款應收賬款 — 須於一年後償還		279	2,164
		<u>1,117,585</u>	<u>697,237</u>
流動資產			
待售物業		366,365	398,561
貸款應收賬款 — 須於一年內償還		5,474	6,052
貿易及其他應收賬款	11	70,987	45,271
少數股東欠款		5,505	5,322
應退稅項		11,410	12,563
銀行存款 — 已抵押		20,328	16,804
銀行結餘及現金		76,562	97,736
		<u>556,631</u>	<u>582,309</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	67,272	79,374
已收預售按金		4,767	34,531
欠一間有關聯公司之款項 — 須於一年內償還		9,642	9,407
應付稅項		49,834	49,531
銀行貸款 — 須於一年內償還		27,900	—
		<u>159,415</u>	<u>172,843</u>

流動資產淨值	397,216	409,466
資產總值減流動負債	1,514,801	1,106,703
資本及儲備		
股本	219,104	219,104
儲備	843,530	807,523
母公司股權持有人應佔權益	1,062,634	1,026,627
少數股東權益	36,133	34,865
總權益	1,098,767	1,061,492
非流動負債		
銀行貸款 — 須於一年後償還	367,600	—
欠一間有關聯公司之款項 — 須於一年後償還	17,925	17,490
財務擔保合約	1,400	—
遞延稅項負債	29,109	27,721
	416,034	45,211
	1,514,801	1,106,703

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（「聯交所」）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。

本集團截至二零零六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，惟若干物業及財務工具按公平值或重估金額（如適用）計算則除外。

除以下所述外，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二零零六年六月三十日止年度之年度財務報表所用相同。

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（「香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團認為，採納該等新香港財務報告準則導致本集團會計政策之變動，並沒有對本集團之財務報表造成重大影響，惟下列範疇除外：

財務擔保合約

於本期內，本集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）「財務擔保合約」。

財務擔保合約於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」定義為「因指定債務人未能按一項債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約」。

本集團作為財務擔保合約之發行人

於二零零六年七月一日前，財務擔保合約並非按香港會計準則第39號列賬，該等合約乃披露為或然負債。當解決財務擔保責任時有可能導致資源流出，而該金額能夠被可靠估計時，才會就財務擔保確認撥備。

於應用有關修訂本時，本集團向一間銀行對一家受投資公司償還貸款而作出並非按公平值計入損益之財務擔保，是首次乃以公平值扣減發行財務擔保合約之直接應佔交易費用確認。於首次確認後，本集團以(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減（當合適時）按照香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷，兩者中之較高者計算財務擔保合約。

採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）「財務擔保合約」已導致於二零零六年七月一日保留溢利之減少及財務擔保合約之增加；及由二零零六年七月一日至二零零六年十二月三十一日期間溢利之增加，有關財務影響載列於附註第3項內。

境外業務投資淨額

本集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第21號（修訂本）「境外業務投資淨額」，這是有關構成境外業務投資淨額部份之公司間借貸。該修訂須將由貨幣項目產生而又構成一間申報實體在境外業務投資淨額部份之外匯差額，首先於綜合財務報表被確認為權益的獨立部份，而不論該貨幣項目為何種貨幣及是否由申報實體或其任何附屬公司之一項交易所引致的。採用該等修訂並未對本集團財務狀況及經營業績構成重大影響。

新訂會計準則所帶來的潛在影響

本集團並無提前應用下列已頒佈但未生效之新訂準則、修訂本及詮釋。本集團仍未能合理地預測應用此等準則、修訂本及詮釋後可能出現的影響。

香港會計準則第1號（修訂本）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號

資本披露¹

金融工具：披露¹

中期財務報告及減值²

香港財務報告準則第2號 — 集團及庫務股票交易³

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始年度期間生效。

² 於二零零六年十一月一日或之後開始年度期間生效。

³ 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效。

3. 會計政策變動之影響概要

在附註第2項中所述會計政策之變動對本期業績之影響如下：

	香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號 (修訂本) 港幣千元	綜合影響 港幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止六個月(未經審核)		
財務擔保合約之減少	971	971
本期溢利增加	971	971

鑒於香港會計準則第39號並無追溯應用，故對於二零零五年七月一日至二零零五年十二月三十一日期間之溢利無構成影響。

於二零零六年七月一日，採用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)對綜合資產負債表影響如下：

	港幣千元
負債／權益(增加)減少	
財務擔保合約之增加	(2,371)
保留溢利減少	2,371

4. 分類資料

業務部分

為便於管理，本集團目前分組為三類經營組別 — 物業銷售、物業租賃及港口運作。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 — 租賃物業

港口運作 — 港口運作

有關此等業務之分類資料呈報如下：

	物業銷售		物業租賃		港口運作		綜合	
	未經審核							
	截至十二月三十一日止六個月							
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額								
對外銷售	<u>65,516</u>	<u>84,467</u>	<u>14,867</u>	<u>14,187</u>	<u>7,538</u>	<u>9,338</u>	<u>87,921</u>	<u>107,992</u>
分類業績	<u>11,674</u>	<u>15,518</u>	<u>24,181</u>	<u>139,805</u>	<u>1,044</u>	<u>6,191</u>	<u>36,899</u>	<u>161,514</u>
未分配其他收入							676	665
未分配公司支出							(7,626)	(7,783)
融資成本							(8,234)	(2,529)
除稅前溢利							21,715	151,867
稅項							(7,308)	(8,071)
本期溢利							<u>14,407</u>	<u>143,796</u>
地域分類								

下表列明本集團按地域市場(不考慮貨品/服務來源)劃分之銷售分析：

	按地域市場劃分之營業額			除稅前溢利	
	未經審核				
	截至十二月三十一日止六個月				
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港特別行政區(「香港」)	—	14,187	—	139,805	
中華人民共和國(「中國」)					
其他地區	<u>87,921</u>	<u>93,805</u>	<u>36,899</u>	<u>21,709</u>	
	<u>87,921</u>	<u>107,992</u>	<u>36,899</u>	<u>161,514</u>	
未分配其他收入				676	665
未分配公司支出				(7,626)	(7,783)
融資成本				(8,234)	(2,529)
除稅前溢利				<u>21,715</u>	<u>151,867</u>

5. 其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	1,318	2,136
兌換收益	7,396	5,600
貸款應收賬款之假計利息收入	190	369
財務擔保合約之減少	971	—
雜項收入	6,191	2,335
	<u>16,066</u>	<u>10,440</u>

6. 折舊及攤銷

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
本期稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊	994	880
減：撥入及納入發展中物業之資產成本款項	—	(32)
	<u>994</u>	<u>848</u>
預付租賃款項之攤銷	<u>1,574</u>	<u>—</u>

7. 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	7,564	2,585
減：為合資格資產之開支資本化而採用一項 資本化率0%(二零零五年：6.7%)撥入及 納入發展中物業之資產成本款項	—	(1,792)
須於五年內悉數償還來自一間有關聯公司之借貸利息	—	1,207
減：為合資格資產之開支資本化而採用一項 資本化率0%(二零零五年：5.76%)撥入及 納入待發展物業之資產成本款項	—	(1,207)
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	670	1,736
	<u>8,234</u>	<u>2,529</u>

8. 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本期	—	22,909
過往年度超額準備	52	(1)
中國其他地區所得稅		
本期	6,171	6,303
過往年度超額準備	—	(1,527)
遞延稅項負債		
本期	1,085	(19,613)
	<u>7,308</u>	<u>8,071</u>

香港利得稅乃根據本期之估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。

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。

遞延稅項採用現行適用稅率以臨時差額提撥。

9. 股息

於二零零七年一月十七日，每股港幣3仙 (二零零五年：港幣2仙) 之一項末期股息已支付予本公司股東，作為截至二零零六年六月三十日止年度之末期股息。

董事會已宣佈派發截至二零零六年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣3仙 (二零零五年：港幣2仙) 予於二零零七年四月二十日名列本公司股東名冊之所有股東。

10. 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本期內之母公司股權持有人應佔溢利港幣13,411,000元 (二零零五年：港幣140,324,000元) 及於本期內已發行普通股219,103,681股 (二零零五年：219,103,681股) 計算。

本集團於本期內按附註第2項中所述之會計政策變動對截至二零零五年十二月三十一日止期間之每股基本盈利並無影響。

由於每股盈利並無攤薄影響，故於兩個期間無呈列每股攤薄盈利。

11. 貿易及其他應收賬款

於二零零六年十二月三十一日，貿易及其他應收賬款結餘包括港幣8,711,000元 (二零零六年六月三十日：港幣2,823,000元) 之貿易應收賬款及買家不履行向銀行償還款項港幣32,069,000元 (二零零六年六月三十日：港幣

30,979,000元) 之其他應收賬款。除住房貸款外，本集團物業銷售允許客戶平均為三十日之信用期。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 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	5,135	2,823
61日至90日內	780	—
90日以上	2,796	—
	<u>8,711</u>	<u>2,823</u>

12. 貿易及其他應付賬款

於二零零六年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣14,930,000元(二零零六年六月三十日：港幣41,635,000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 於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零六年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	2,594	31,773
61日至90日內	—	519
90日以上	12,336	9,343
	<u>14,930</u>	<u>41,635</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團貿易及其他應付賬款之賬面值與其公平值相若。

業績回顧

截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，本集團營業總額為港幣87,921,000元，較去年同期則為港幣107,992,000元。營業額下調主要由於大部份北京商務公寓銷售收益已於上年同期入賬，本集團本期毛利為港幣36,181,000元，較去年同期則為港幣32,336,000元。本集團本期溢利為港幣14,407,000元，較去年同期則為港幣143,796,000元(該期間曾記錄一項出售位於香港的貨櫃中心物業而產生的資本性收益港幣126,000,000元)。每股盈利為港幣6.12仙，較去年同期以不計算該項資本性收益時為港幣6.54仙。

業務回顧

回顧本期內，經過在二零零五至二零零六年財政年度一連串的收購和出售活動後，本集團已策略性將其主要資產由港幣資產轉換至人民幣資產，並現正進入綜合及調整期。於二零零六年九月，位於上海的裕景國際商務廣場的十四層優質辦公樓單位已按時交付予本集團，並將由賣方提供於未來三年以總租金回報率8%的保證。

在此期間，本集團管理層專注於北京購物商場物業尚街和裕景國際商務廣場辦公樓的租賃以求達到出租指標。整體租賃進度理想，約80%購物商場的樓面面積和大部份裕景國際商務廣場的辦公樓單位已如期租出。

東角頭港口運作正不斷地縮減規模以作重新發展項目的前期準備，而有關合資企業股權爭議的國際仲裁首次聆訊已召開。

財務狀況

財政資源及資金流動

本集團維持良好及充裕財務狀況，融資及財務政策乃以企業層面及審慎態度管理及控制。於二零零六年十二月三十一日，母公司股權持有人應佔權益合共為港幣1,062,634,000元(二零零六年六月三十日：港幣1,026,627,000元)，而每股資產淨值為港幣4.85元(二零零六年六月三十日：港幣4.69元)。本集團於二零零六年十二月三十一日之借貸均有抵押的，總額為約港幣395,500,000元(二零零六年六月三十日：無)，並為港幣及以浮動利率基準計算而須於五年內償還。於二零零六年十二月三十一日，本集團負債比率約為30%(二零零六年六月三十日：無)，該比率乃按母公司股權持有人應佔權益及本集團負債淨額(扣除銀行結餘及現金)計算。本集團於本期內有充裕現金流量，於二零零六年十二月三十一日維持尚未動用信貸額合共港幣11,000,000元(二零零六年六月三十日：港幣11,000,000元)，並以浮動利率計算，作為流動資金。

在本期內，北京物業銷售收益、上海寫字樓租金收入與及深圳港口業務收入已為本集團帶來充裕現金流量。於二零零六年十二月三十一日，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76,562,000元(二零零六年六月三十日：港幣97,736,000元)。除人民幣升值對本集團所有人民幣收益及物業之影響外，在本期內匯率波動風險對本集團概無影響，並沒有為對沖目的而採用金融工具。

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

於二零零六年十二月三十一日，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873,919,000元(二零零六年六月三十日：無)之物業作為抵押，及將銀行存款港幣20,328,000元(二零零六年六月三十日：港幣16,804,000元)向銀行作出抵押，為住房買家獲授予銀行按揭貸款提供擔保。本集團曾為中國一房地產項目的住房買家提供銀行按揭貸款擔保，於二零零六年十二月三十一日，本集團提供該等擔保按揭貸款最高額為港幣375,110,000元(二零零六年六月三十日：港幣402,216,000元)。根據採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)「財務擔保合約」，本集團提供之該等擔保已於簡明綜合資產負債表之財務擔保合約內入賬。

員工

於二零零六年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘用約一百二十名員工，薪酬與現行市場水平相若，並包括員工福利如下：醫療保險、公積金計劃及優先認股權計劃。

展望

中國中央政府以各種不同措施為中國過熱的住宅物業市場降溫，但似乎對商業物業市場影響甚微，加上過去數月來人民幣的不斷升值，更鞏固本集團之人民幣資產策略。隨着北京尚街購物商場和裕景國際商務廣場辦公樓的租出，將會為本集團提供穩定的租金收益。與此同時，本集團仍繼續在中國重要城市尋覓適合地塊作發展項目。

隨着西部通道計劃於今年七月啟用，蛇口東角頭與香港僅十分鐘車程距離之遙，本集團將仍會與有關政府當局協商以改善東角頭地塊的重新分區和規劃，令重建項目進一步增值。在此期間，雖然有關合資企業股權爭議的仲裁訴訟程序，需時獲取仲裁裁定，但本集團仍會竭盡全力解決爭議。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零六年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣3仙(二零零五年：港幣2仙)予於二零零七年四月二十日名列本公司股東名冊之所有股東。該息單預期會約於二零零七年五月四日寄予各股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零七年四月十六日星期一至二零零七年四月二十日星期五(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，最遲須於二零零七年四月十三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

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。

公司監管

於截至二零零六年十二月三十一日止六個月內，本公司已應用及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，該條規定薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

於二零零六年十二月十六日至二零零六年十二月三十一日期間，本公司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條規定的最低三人數目。

於二零零七年一月一日，本公司已委任SALAZAR Lourdes Apostol女士為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員，故此，本公司已分別遵守上述企業管治守則及上市規則之規定。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載有關董事進行證券交易的標準守則。經本公司向董事查詢後，所有董事均已確認彼等於截至二零零六年十二月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團(包括這截至二零零六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。

於聯交所網頁登載業績

根據上市規則所規定之全部財務及其他相關資料將在適當時間於聯交所網頁及本公司網頁(www.dynamic.hk)上登載。

致意

於本期內，麥貴榮先生辭退本公司獨立非執行董事職務，董事會向麥先生在任期內對本集團作出寶貴的貢獻謹此深表謝意。

承董事會命
行政總裁
陳永杰

香港，二零零七年三月二十三日

於本公佈刊發日期，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，張志明先生及黃正順先生；獨立非執行董事包括莊劍青先生、SY Robin 先生及 SALAZAR Lourdes Apostol 女士。