

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」)截至二零一三年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一二年同期之比較數字。本集團截至二零一三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，而已經本公司審核委員會及外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	3	57,483	59,932
直接成本		(13,408)	(12,425)
毛利		44,075	47,507
其他收入	4	13,343	12,218
投資物業公平值之增加	10	32,178	43,211
行政費用		(12,927)	(11,226)
銷售費用		(576)	(703)
融資成本	5	(2,325)	(2,662)
合營企業之虧損分攤		(4,401)	(3,633)
除稅前溢利	6	69,367	84,712
稅項	7	(9,138)	(15,418)
本期溢利		60,229	69,294
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		24,982	9,570
本期全面收入總額		85,211	78,864

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	二零一二年
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
本期溢利應佔：		
本公司擁有人	59,227	68,015
非控股權益	1,002	1,279
	<u>60,229</u>	<u>69,294</u>
全面收入總額應佔：		
本公司擁有人	83,798	77,398
非控股權益	1,413	1,466
	<u>85,211</u>	<u>78,864</u>
每股盈利(港幣：仙)		
基本	9 <u>26.99</u>	<u>31.04</u>
攤薄	<u>25.58</u>	<u>30.46</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,025	2,049
投資物業	10	1,924,373	1,867,428
合營企業權益	11	82,724	85,614
合營企業欠款	11	247,323	236,927
		<u>2,256,445</u>	<u>2,192,018</u>
流動資產			
待售物業		17,499	19,503
貸款應收賬款	12	-	-
貿易及其他應收賬款	13	13,027	12,354
非控股股東欠款		973	960
銀行存款—已抵押		8,795	8,668
銀行結餘及現金		228,028	218,433
		<u>268,322</u>	<u>259,918</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	64,402	62,201
已收預售按金		-	3,990
應付稅項		102,825	105,121
應付股息		5,485	-
銀行貸款—須於一年內償還		193,489	205,718
		<u>366,201</u>	<u>377,030</u>
流動負債淨值		<u>(97,879)</u>	<u>(117,112)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,158,566</u>	<u>2,074,906</u>
資本及儲備			
股本		219,404	219,404
儲備		1,639,923	1,561,610
本公司擁有人應佔權益		<u>1,859,327</u>	<u>1,781,014</u>
非控股權益		<u>34,264</u>	<u>32,851</u>
總權益		<u>1,893,591</u>	<u>1,813,865</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		264,975	261,041
		<u>264,975</u>	<u>261,041</u>
		<u>2,158,566</u>	<u>2,074,906</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。

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，惟以公平值計量之投資物業則除外。

除下列所述者外，編製截至二零一三年十二月三十一日止六個月止之簡明綜合財務賬項時採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一三年六月三十日止年度之年度財務賬項所採用相同。

於本中期期間，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之若干新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該等準則必須於本中期期間生效。

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，將合營安排分為共同經營及合營企業。實體須就其在該等安排下的權利及責任，考慮安排之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，從而確定安排之種類。合營安排若按香港財務報告準則第11號歸類為共同經營，則按共同經營者於合營業務之權益為限逐項進行確認。所有其他合營安排會按香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法於本集團簡明綜合財務賬項內入賬。選擇以比例合併法作為會計政策已不再容許。

因採納香港財務報告準則第11號，本集團已就其於共同安排權益及重估其於共同安排之參與而變更其會計政策。本集團已將投資由共同控制公司重新分類為合營企業。投資繼續採用權益法入賬，故此，重新分類對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號定為公平值計量與披露的單一指引來源，並取代以往不同的香港財務報告準則中的相關規定。香港會計準則第34號作出之相應修訂規定於中期簡明綜合財務賬項作出若干披露。

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。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。非金融資產之公平值計量乃考慮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。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已提前應用新公平值計量及披露規定，並對本集團的公平值計量無重大改變。本集團的投資物業公平值將於截至二零一四年六月三十日止年度之綜合財務賬項中呈列。

香港會計準則第34號(經修訂)「中期財務報告」
(作為二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進的一部份)

本集團於本中期期間首次應用香港會計準則第34號(經修訂)「中期財務報告」(作為二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進的一部份)。香港會計準則第34號(經修訂)澄清，僅於某特定可報告分類之總資產及總負債之金額定期向主要經營決策者提供，且該金額較去年年度財務賬項就該可報告分類所披露之金額有重大變動時，才會於簡明綜合財務賬項獨立披露可報告分類總資產及總負債。

由於任何特定可報告分類之資產總值及負債總值之金額較去年年度財務賬項所披露之金額概無構成重大變動，故本集團並無載入資產總值及負債總值資料作為分類資料的一部分。

除上文所述者外，於本中期期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務賬項內所匯報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

3. 營業額及分類資料

為了分配資源及評估分類表現，有關向本公司董事之董事會(「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華人民共和國(「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、購物商場及停車場。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。

本集團於期內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			
	未經審核							
	截至十二月三十一日止六個月							
	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	<u>17,980</u>	<u>19,187</u>	<u>30,124</u>	<u>28,090</u>	<u>9,379</u>	<u>12,655</u>	<u>57,483</u>	<u>59,932</u>
分類業績	<u>22,224</u>	<u>30,069</u>	<u>46,697</u>	<u>52,095</u>	<u>7,215</u>	<u>8,715</u>	<u>76,136</u>	<u>90,879</u>
未分配其他收入							12,319	10,455
未分配公司支出							(12,362)	(10,327)
融資成本							(2,325)	(2,662)
合營企業之虧損分攤							<u>(4,401)</u>	<u>(3,633)</u>
除稅前溢利							<u>69,367</u>	<u>84,712</u>

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、合營企業欠款之假計利息收入、融資成本及合營企業之業績分攤。此乃就分配資源及評估表現向董事會呈報之計量準則。

4. 其他收入

未經審核	
截至十二月三十一日止	
六個月	
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	2,237	1,908
兌換收益淨額	2,714	1,228
其他應收賬款之假計利息收入	3	82
合營企業欠款之假計利息收入	<u>7,323</u>	<u>7,319</u>

5. 融資成本

未經審核	
截至十二月三十一日止	
六個月	
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	<u>2,325</u>	<u>2,662</u>
------------------	--------------	--------------

6. 除稅前溢利

	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期溢利已扣除：		
物業、機器及設備折舊	<u>79</u>	<u>81</u>
攤銷	<u>-</u>	<u>-</u>

7. 稅項

	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
稅項支出包括：		
現時中國所得稅(香港除外)		
本期	5,619	5,795
中國土地增值稅	3,015	3,692
遞延稅項	<u>504</u>	<u>5,931</u>
	<u>9,138</u>	<u>15,418</u>

由於本公司及其附屬公司於兩個期間內在香經營均無應課稅溢利，故於簡明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%。

本公司在香港及英屬處女群島成立的若干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%。

8. 股息

	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
有關截至二零一三年六月三十日止年度應付末期股息 每股港幣2.5仙(二零一二年：港幣2仙)	<u>5,485</u>	<u>4,382</u>

於本中期期末，本公司董事決定派發中期股息每股港幣2.5仙(二零一二年：港幣2.5仙)予於二零一四年四月十七日名列於本公司股東名冊之所有股東。

11. 合營企業權益／合營企業欠款

	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
投資成本，非上市	118,438	117,313
收購後虧損及儲備的分攤	<u>(35,714)</u>	<u>(31,699)</u>
	82,724	85,614
合營企業欠款	254,693	244,297
減：應收利息準備	<u>(7,370)</u>	<u>(7,370)</u>
	247,323	236,927

於二零一三年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，合營企業權益詳情如下：

合營企業名稱	成立地方	本集團 持有權益	主要業務
深圳圳華港灣企業有限公司 (「圳華」)	中國	49%	臨時港口運作／物業發展

有關採用權益法編製本集團合營企業的未經審核財務資訊摘要如下：

	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
非流動資產(附註)	257,301	255,925
流動資產	62,856	62,194
流動負債	(15,384)	(15,549)
非流動負債	<u>(247,323)</u>	<u>(236,927)</u>
	57,450	65,643
	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於損益內確認的收入	<u>3,607</u>	<u>5,456</u>
於損益內確認的支出	<u>12,590</u>	<u>12,871</u>

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之預付租賃款項和直接填海費用。合營企業已支付全部地價款。

合營企業欠款為無抵押，並須於自呈報期末起接下十二個月後償還。該欠款以每年6%(二零一三年六月三十日：6%)實際利息按攤銷成本計算。

本公司董事已評估於二零一三年十二月三十一日合營企業權益及合營企業欠款總額分別為港幣82,724,000元及港幣247,323,000元的可收回性。基於中國法律意見及圳華最近期的財務資料，本公司董事推斷其金額將會完全收回。

圳華的經營期於二零一四年一月十六日屆滿。本公司董事已決定不會於屆滿時延續圳華的經營期。圳華現正依據中國有關法律進行清算。有關圳華的經營期屆滿的詳情已在本公司於二零一三年十二月五日的公告內披露。

12. 貸款應收賬款

	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
貸款應收賬款	1,813	1,914
減：呆賬撥備	<u>(1,813)</u>	<u>(1,914)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

貸款應收賬款乃無抵押及免息。於呈報期末，該等金額皆已全部過期。

13. 貿易及其他應收賬款

除住房貸款外，本集團物業銷售允許買家平均為30日(二零一三年六月三十日：30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。

於呈報期末，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：

	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	<u>6,150</u>	<u>6,813</u>

14. 貿易及其他應付賬款

於二零一三年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,158,000元(二零一三年六月三十日：港幣1,217,000元)之貿易應付賬款。於呈報期末，以發票日期為基準所呈列貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	732	650
60日以上	<u>426</u>	<u>567</u>
	<u>1,158</u>	<u>1,217</u>

其他應付賬款主要包括租賃按金港幣27,891,000元(二零一三年六月三十日：港幣26,549,000元)及預收港幣6,203,000元(二零一三年六月三十日：港幣5,632,000元)。

15. 比較數字

為使與本期呈列一致，若干比較數字經重新分類。

業績回顧

截至二零一三年十二月三十一日止之六個月內，本集團錄得營業額為港幣57,483,000元(二零一二年：港幣59,932,000元)，而毛利為港幣44,075,000元(二零一二年：港幣47,507,000元)。與去年同期相比，營業額及毛利均分別輕微下調4%及7%。如下文詳述，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。

於回顧期內，本集團其他收入共計為港幣13,343,000元(二零一二年：港幣12,218,000元)，主要包括利息收入及兌換收益。此外，本集團於期內確認其投資物業公平值之增加，合共為港幣32,178,000元(二零一二年：港幣43,211,000元)。

同時，本公司股東於期內應佔溢利為港幣59,227,000元(二零一二年：港幣68,015,000元)，對比去年同期下調13%，而每股基本盈利為港幣0.2699元(二零一二年：港幣0.3104元)。

連同換算呈列貨幣之匯兌差額的其他全面收入，本公司股東應佔總全面收入金額為港幣83,798,000元(二零一二年：港幣77,398,000元)，對比去年同期，則上升8%。

業務回顧

於回顧期內，本集團的營業額及業績主要源自其在中國大陸物業租賃之經營分類。

本集團從其在兩主要城市(即上海及北京)的投資物業，帶來租金收入金額為港幣48,104,000元(二零一二年：港幣47,277,000元)，於期內本集團綜合收益收入佔84%(二零一二年：79%)，與去年同期相比，則微升2%，而期內本集團源自此等投資物業(包括在北京的購物商場及停車場以及在上海的辦公樓)合共升值港幣32,178,000元(二零一二年：港幣43,211,000元)。因此，物業租賃分類業績共錄得溢利港幣68,921,000元(二零一二年：港幣82,164,000元)，相比去年同期，下降16%。

在北京，本集團名為「尚街購物中心」(建立悠久之社區購物商場)的地庫層進行裝修翻新以優化使用為美食廣場，於期內租金收入因而輕微減少。與此同時，購物商場已達致高佔用水平，而租賃分類錄得租金收入共港幣17,980,000元(二零一二年：港幣19,187,000元)，且公平值上升港幣10,726,000元(二零一二年：港幣15,345,000元)，於期內在物業租賃分類業績帶來溢利港幣22,224,000元(二零一二年：港幣30,069,000元)。同時，由於本集團僅餘少量住宅單位可供銷售，故物業銷售收益金額為港幣9,379,000元(二零一二年：港幣12,655,000元)，於期內為物業銷售分類業績帶來溢利合共港幣7,215,000元(二零一二年：港幣8,715,000元)。

在上海，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優越金融區)維持全部佔用水平，連同增長租金總額為港幣30,124,000元(二零一二年：港幣28,090,000元)，對比去年同期，微升7%，且升值總額為港幣21,452,000元(二零一二年：港幣27,866,000元)，而於期內分類業績錄得總溢利為港幣46,697,000元(二零一二年：港幣52,095,000元)。

就本公司持有49%股權之深圳圳華港灣企業有限公司，合營企業圳華之經營期已於二零一四年一月十六日屆滿。按情況，圳華(有權獲得位處於深圳南山區東角頭的一幅土地(「該土地」)之使用權)現在正依據中國有關法律進行清算。

基於本集團接獲的中國法律意見，圳華合營雙方可協定有關進行清算的相關安排，如在合營雙方之間公平適當地分派該土地，惟任何該等協議可能須獲中國有關政府機關批准。與圳華之中國合營方的協商現正積極進行中。倘若合營雙方未能達成協議及／或未能獲取有關中國政府機關就該等協議的批准，基於本集團接獲之中國法律意見，預期該土地將會最終經公開拍賣或根據中國法律以其他適用方式出售，而從進行清算所產生的盈餘(經償付所有相關負債後)將根據合營雙方的權益出資比例分派。

本質上，預期圳華進行清算不會對本集團財務狀況構成任何重大負面影響。然而，概不能保證不會就圳華事宜及／或其資產事宜產生任何進一步爭議或訴訟。

展望

儘管全球及中國的經濟增長均仍放緩，相信中國在持續官方經濟改革、快速城市化及大型城市建設項目支援下，主要城市的內需將會保持穩健增長，這將加強辦公樓及零售業的租賃需求。

在北京，預期本集團購物商場在地下層完成優化使用為美食廣場後，將會增進其租金收入，而由於個人可支配收入的提高，故中檔及大眾化零售市場的租賃活動將會維持平穩。在上海，儘管在優質辦公樓面臨供應過剩的逼近壓力下，預期中國(上海)自由貿易試驗區的設立將為其金融地位帶來直接的正面影響，而且長遠來看，將會支持辦公樓的需求。為維持高佔用率及固定經常性收入，本集團將會繼續致力於提升北京購物商場的策略性定位及合適租戶／品牌組合，以提高市場競爭力及促進購物活動；而在上海，會採取具競爭性租賃策略，務求保留現有租戶續租及擴充現行租賃，並聚焦於小型至中型辦公樓租戶的新租賃。

在深圳，本集團將會持續尋求其認為最合適的相關協議及採取相關行動，以保障及／或提升本集團及其股東之利益。

中期股息

董事宣佈派發截至二零一三年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙(二零一二年：港幣2.5仙)予於二零一四年四月十七日名列本公司股東名冊之所有股東。股息單預期將約於二零一四年五月二日寄予各股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一四年四月十四日(星期一)至二零一四年四月十七日(星期四)(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。如欲合符資格以享有中期股息，所有已填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零一四年四月十一日(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。

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期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

截至二零一三年十二月三十一日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則，並已遵守其守則條文。

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
陳永杰

香港，二零一四年二月二十一日

於本公告日期，本公司董事會之執行董事包括陳永涵先生(主席)、陳永杰博士(行政總裁)、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。