

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一零年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止 六個月	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	3	50,813	37,347
直接成本		(14,978)	(12,623)
毛利		35,835	24,724
其他收入	4	18,281	15,189
投資物業公平值之增加		34,274	21,642
行政費用		(20,107)	(10,754)
融資成本	6	(2,412)	(1,207)
共同控制公司之虧損分攤		(3,248)	(3,609)
除稅前溢利		62,623	45,985
稅項	7	(11,187)	(7,179)
本期溢利		51,436	38,806
其他全面收入			
換算呈列貨幣之匯兌差額		43,906	37,565
本期全面收入總額		95,342	76,371

未經審核
截至十二月三十一日止
六個月

二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元

附註

本期溢利應佔：			
本公司擁有人		50,320	37,730
非控股權益		1,116	1,076
		<hr/> 51,436	<hr/> 38,806
全面收入總額應佔：			
本公司擁有人		93,408	74,531
非控股權益		1,934	1,840
		<hr/> 95,342	<hr/> 76,371
每股盈利(港幣：仙)			
基本	8	<hr/> 22.97	<hr/> 17.22
攤薄		<hr/> 22.87	<hr/> 17.22

簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,342	2,447
投資物業	10	1,722,709	1,645,704
共同控制公司權益	11	64,968	65,759
共同控制公司欠款	11	240,800	228,154
其他應收賬款		-	-
		<u>2,030,819</u>	<u>1,942,064</u>
流動資產			
待售物業		30,481	32,736
貸款應收賬款		-	-
貿易及其他應收賬款	12	18,287	15,394
非控股股東欠款		943	920
銀行存款—已抵押		19,060	60,734
銀行結餘及現金		162,866	97,761
		<u>231,637</u>	<u>207,545</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	58,329	58,565
已收預售按金		894	2,257
應付稅項		101,156	97,977
銀行貸款—須於一年內償還		25,000	79,490
		<u>185,379</u>	<u>238,289</u>
流動資產(負債)淨值		<u>46,258</u>	<u>(30,744)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,077,077</u>	<u>1,911,320</u>
資本及儲備			
股本		219,104	219,104
儲備		1,492,237	1,394,998
本公司擁有人應佔權益		<u>1,711,341</u>	<u>1,614,102</u>
非控股權益		<u>33,293</u>	<u>31,359</u>
總權益		<u>1,744,634</u>	<u>1,645,461</u>
非流動負債			
銀行貸款—須於一年後償還		218,750	160,210
遞延稅項負債		113,693	105,649
		<u>332,443</u>	<u>265,859</u>
		<u>2,077,077</u>	<u>1,911,320</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。

本集團截至二零一一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。

為使與本期呈列一致，若干比較數字經重新分類。

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。

除下列所述者外，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二零一一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(「新訂及經修訂準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進(香港會計準則第27號及香港財務準則第3號修訂除外)
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產之轉讓
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連人士之披露
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

採納上述新訂及經修訂準則對本集團簡明綜合財務賬項內所呈報的金額及/或披露概無造成重大影響。

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。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 ³
香港財務報告準則第12號	於其他個體權益之披露 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產之回收 ¹
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	聯營公司及合營公司投資 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列—抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ³

- 1 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正就該等新訂及經修訂準則的潛在影響進行評估。除於本公司截至二零一一年六月三十日止年度年報內綜合財務賬項附註所披露者外，董事會到目前為止認為採納其他新訂及經修訂準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

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物業銷售的物業所在地。

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。

本部分乃本集團依照香港財務報告準則第8號「經營分類」規定呈報其分類資料之準則。

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		北京			
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
	未經審核 截至十二月三十一日止六個月							
分類收入								
營業額								
對外銷售	<u>15,782</u>	<u>13,292</u>	<u>25,624</u>	<u>22,050</u>	<u>9,407</u>	<u>2,005</u>	<u>50,813</u>	<u>37,347</u>
分類業績	<u>21,595</u>	<u>28,148</u>	<u>42,168</u>	<u>17,208</u>	<u>8,054</u>	<u>2,015</u>	<u>71,817</u>	<u>47,371</u>
未分配其他收入							<u>14,897</u>	13,599
未分配公司支出							<u>(18,431)</u>	(10,169)
融資成本							<u>(2,412)</u>	(1,207)
共同控制公司之 虧損分攤							<u>(3,248)</u>	<u>(3,609)</u>
除稅前溢利							<u>62,623</u>	<u>45,985</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或所帶來之虧損，而並無分配中央行政成本、銀行利息收入、共同控制公司欠款之假計利息收入、融資成本及共同控制公司之業績分攤。此乃就分配資源及評估表現向董事會呈報之計量準則。

源自物業銷售的營業額港幣9,407,000元（二零一零年：源自物業租賃港幣35,342,000元）包括本集團最大客戶貢獻的營業額約港幣6,478,000元（二零一零年：源自物業租賃港幣5,572,000元）。

4. 其他收入

未經審核
截至十二月三十一日止
六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元

其他收入包括：

銀行利息收入	1,885	200
兌匯收益淨額	6,140	6,889
其他應收賬款之假計利息收入	131	242
共同控制公司欠款之假計利息收入	6,885	6,509

5. 折舊及攤銷

未經審核
截至十二月三十一日止
六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元

除稅前溢利已扣除下列各項：

折舊	215	317
攤銷	-	-

6. 融資成本

未經審核
截至十二月三十一日止
六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元

須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,412	1,207
------------------	-------	-------

7. 稅項

	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
稅項支出包括：		
於中國所得稅(香港除外)		
本期	5,501	3,233
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	790	-
遞延稅項負債		
本期支出	4,896	3,946
	<u>11,187</u>	<u>7,179</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. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人期內應佔溢利	<u>50,320</u>	<u>37,730</u>

	股份數目 未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一一年	二零一零年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	219,103,681	219,103,681
潛在攤薄普通股之影響－認股權	<u>892,194</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>219,995,875</u>	<u>219,103,681</u>

9. 股息

	未經審核	
	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
截至二零一一年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)	4,382	4,382
截至二零一一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(二零一零年：港幣2仙)	4,382	4,382
	8,764	8,764

10. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零一一年六月三十日(經審核)	1,645,704
兌換調整	42,731
公平值增加	34,274
	1,722,709
於二零一一年十二月三十一日(未經審核)	

於二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，本集團投資物業之公平值乃根據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於該日進行之估值得出。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港測量師學會成員，估值乃參照市場上類似物業交易價格證據。重估引致公平值增加而帶來之收益淨額港幣34,274,000元(二零一零年：港幣21,642,000元)已撥入損益內。所有投資物業均位於中國並屬於中期租約。

11. 共同控制公司權益及欠款

	未經審核	經審核
	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一一年 六月三十日 港幣千元
投資成本，非上市	86,220	84,522
收購後虧損及儲備的分攤	(21,252)	(18,763)
	64,968	65,759
共同控制公司欠款	248,170	235,524
減：應收利息準備	(7,370)	(7,370)
	240,800	228,154

共同控制公司的欠款為無抵押及須於呈報期間的終結日後十二個月後償還。該欠款以每年6%(二零一一年六月三十日:6%)實際利息按攤銷成本計算。於二零一一年十二月三十一日,欠款的部份減值為有關應收利息港幣7,370,000元(二零一一年六月三十日:港幣7,370,000元)。

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 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
非流動資產(附註)	258,214	253,986
流動資產	54,198	50,190
流動負債	(14,687)	(14,019)
非流動負債	(240,800)	(228,154)
	<u>56,925</u>	<u>62,003</u>
	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於損益內確認的收入	<u>5,743</u>	<u>3,786</u>
於損益內確認的支出	<u>11,672</u>	<u>10,870</u>
其他全面收入	<u>1,549</u>	<u>1,327</u>

附註: 該資產包括具土地使用權之待發展物業, 為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。共同控制公司已支付全部地價款, 由於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

於二零一一年十二月三十一日，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%(二零一一年六月三十日：5.85%)為攤銷成本)之應收賬款港幣208,000元(二零一一年六月三十日：港幣979,000元)。除住房貸款外，本集團物業銷售允許買家平均為30日(二零一一年六月三十日：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。於呈報期間的終結日，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 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	12,251	9,926
60日以上	-	22
	<u>12,251</u>	<u>9,948</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。貿易應收賬款之97%(二零一一年六月三十日：95%)並非過期或減值，且有良好還款結算記錄。

本集團貿易應收賬款包括賬面值港幣322,000元(二零一一年六月三十日：港幣452,000元)之債務人，該款項於報告日已過期，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。該等應收賬款平均過期賬齡為過期31日(二零一一年六月三十日：32日)。

13. 貿易及其他應付賬款

於二零一一年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣1,908,000元(二零一一年六月三十日：港幣2,791,000元)之貿易應付賬款。於呈報期間的終結日，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 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	1,467	547
60日以上	441	2,244
	<u>1,908</u>	<u>2,791</u>

其他應付賬款主要包括租金按金港幣24,661,000元(二零一一年六月三十日：港幣24,139,000元)及預收租金港幣4,282,000元(二零一一年六月三十日：港幣3,525,000元)。

業績回顧

截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，本集團匯報營業額為港幣50,813,000元(二零一零年：港幣37,347,000元)，而毛利為港幣35,835,000元(二零一零年：港幣24,724,000元)。與去年同期相比，營業額及毛利均顯著上升分別約36%及45%。此業績主要源自本集團投資物業的租金收入及物業銷售收益(如下文進一步所述)。此外，本集團錄得其他收入佔港幣18,281,000元(二零一零年：港幣15,189,000元)，此主要包括匯兌收益及假計利息，而本集團於本期內亦確認其投資物業公平值之增加，合共港幣34,274,000元(二零一零年：港幣21,642,000元)。

整體而言，本公司擁有人於本期內應佔溢利總計為港幣50,320,000元(二零一零年：港幣37,730,000元)，對比去年同期激增33%，而每股基本盈利為港幣0.2297元(二零一零年：港幣0.1722元)。

連同換算呈列貨幣之匯兌收益的其他全面收入，本期本公司擁有人應佔全面收入總額為港幣93,408,000元(二零一零年：港幣74,531,000元)，與去年同期相比顯示提升25%。

業務回顧

於回顧期內，本集團的營業額及業績仍維持主要產生自其在中國大陸物業租賃之經營分類。

本集團租金收入源於其在上海及北京之投資物業，總計為港幣41,406,000元(二零一零年：港幣35,342,000元)，於期內佔本集團收益收入約81%。就公平值而言，本集團的投資物業，其中包括位於北京之購物商場及位於上海之辦公樓，於期內合共增值港幣34,274,000元(二零一零年：港幣21,642,000元)。與去年同期相比，此物業租賃分類業績錄得溢利為港幣63,763,000元(二零一零年：港幣45,356,000元)，飆升達41%。

在上海，對辦公樓市場的租賃需求及淨吸納維持暢旺，從而促使本集團的優質辦公樓「裕景國際商務廣場」(位處於優越地理位置的浦東小陸家咀)達到高佔用率，而租賃價值及資產價值均提升，並於期內提高分類業績，達致溢利合共港幣42,168,000元(二零一零年：港幣17,208,000元)。

在北京，本集團之完善社區購物商場—「尚街購物中心」已享有大致上完全佔用水平，連同輕微增長的租金達致港幣15,782,000元(二零一零年：港幣13,292,000元)，為期來分類業績帶來溢利合共港幣21,595,000元(二零一零年：港幣28,148,000元)。

鑑於本集團僅餘少量待售住宅單位以供銷售，物業銷售收益錄得港幣9,407,000元(二零一零年：港幣2,005,000元)，儘管中國官方於期內施行嚴厲的購房措施，仍為分類業績帶來溢利合共港幣8,054,000元(二零一零年：港幣2,015,000元)。

就有關深圳圳華港灣企業有限公司之共同控制公司(「圳華」)持有位處於深圳東角頭的一幅土地使用權)，本集團與圳華中方合作夥伴一直持續代表圳華共同參與市政府部門就有關土地重新更改規劃的協商，旨在提升土地用地之用途及配套設施，主要增加高層住宅區的總樓面可發展面積和可銷售樓面面積，並就有關增加可發展總面積，爭取較有利之修訂地價款。

展望

儘管不明朗因素覆蓋著波動的環球金融市場和預測環球經濟增長放緩，以及面對中國施行官方降溫政策以抑制住宅物業市場和通脹的壓力，然而，在預期中國經濟將會保持正面及穩健的前景下，有助於辦公樓及零售業的租賃需求和租金收入。

在上海，辦公樓租賃在優質地段活躍的勢頭下，預期租金及佔用率將保持穩固。在租賃續約時，本集團將會採取具競爭性租賃策略，致力保留現有租戶及擴充現行租賃，以維持高佔用率及固定經常性收入。

北京在國內活躍零售市場的承托下，外國及本地品牌零售商將會持續成立及擴充業務。與此同時，本集團將會提升租戶、品牌組合及購物環境，以不斷貫徹其購物中心之市場重新定位，務求鞏固其競爭力為目標，獲取高佔用率及本集團固定經常性收入。

鑒於深圳蓬勃的城市發展，特別是位處於南山區的卓越住宅開發，本集團將會致力維護其在圳華之最佳利益，並與相關政府部門就爭取優化重建計劃及提升東角頭最高資產值進行協商，以配合官方於區內的重新分區、城市規劃及基建發展。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零一一年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)予於二零一二年四月二十日名列本公司股東名冊之所有股東。股息單預期將約於二零一二年五月四日寄予各股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零一二年四月十六日星期一至二零一二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，所有股份過戶表格連同有關股票須不遲於二零一二年四月十三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本期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內已應用及遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則所載的守則條文。

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
陳永杰

香港，二零一二年二月二十四日

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先生及霍錦柱先生。