



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

達力集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零三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 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二零零二年同期之比較數字如下：

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月 二零零三年	二零零二年 重列
營業額		197,184	212,254
銷售成本	二	(163,661)	(175,480)
毛利		33,523	36,774
其他經營收入		1,657	2,078
行政費用	四	(13,130)	(14,056)
經營溢利		22,050	24,796
融資成本	六	(573)	(1,011)
除稅前溢利		21,477	23,785
稅項	七	(1,931)	(6,581)
本期溢利		19,546	17,204
少數股東權益		(1,144)	(2,075)
本期純利		18,402	15,129
股息分派	八	4,382	4,382
每股盈利 (港幣：仙)	九		
— 基本		8.40	6.90

附註：

(一) 編製基準及主要會計政策

該等未經審核之簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六及香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25項「中期財務報告」之規定編製。

本中期財務報告所採納會計政策與本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表所採用之政策一致，惟本集團就採納由香港會計師公會所頒佈並對二零零三年一月一日或之後會計期間有效之經修訂會計實務準則第12項 (「會計實務準則第12項 (經修訂)」) 「所得稅」有關遞延稅項而作出之若干變動除外。

於過往年度，本集團就計算稅項之溢利以及賬目所列溢利之重大時差，按在可預見將來預期應付或應收之一項負債或一項資產而以現行稅率提撥遞延稅項。根據會計實務準則第12項 (經修訂)，遞延稅項乃利用資產負債表負債法就資產與負債之稅基以及其於賬目之賬面價值所產生之臨時差額。按於結算日所釐訂或大致釐訂之稅率悉數作撥備。遞延稅項資產僅於日後極可能出現並可使用臨時差額之應課稅溢利進行確認。

採納會計實務準則第12項 (經修訂) 乃一項會計政策之變動，已作追溯應用，而所呈列之比較數字已重列，以配合所改變之會計政策。經此變更，於二零零三年七月一月及二零零二年七月一日之保留溢利分別增加港幣4,651,000元及港幣2,416,000元，此乃未確認之遞延稅項資產淨值。該變動並引致於二零零三年六月三十日之遞延稅項資產為港幣4,651,000元。採納會計實務準則第12項 (經修訂) 對本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之股東應佔溢利減少港幣1,330,000元 (二零零二年：港幣879,000元)。

本集團截至二零零三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，但已經本公司審核委員會審核。

(二) 營業額

營業額乃在本期內出售物業收益總額、物業租金收入總額及港口運作收入總額之合共計項。

(三) 分類資料

業務部分

為便於管理，本集團目前分為三類經營組別 — 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	
	截至十二月三十一日止六個月							
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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
營業額								
對外銷售	176,034	189,105	13,375	12,942	7,775	10,207	197,184	212,254
分類業績	12,932	14,999	12,258	11,533	1,241	3,698	26,431	30,230
未分配其他經營收入							1,037	2
未分配公司支出							(5,418)	(5,436)
經營溢利							22,050	24,796
融資成本							(573)	(1,011)
除稅前溢利							21,477	23,785
稅項							(1,931)	(6,581)
本期溢利							19,546	17,204
少數股東權益							(1,144)	(2,075)
本期純利							18,402	15,129
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				經營溢利			
	截至十二月三十一日止六個月							
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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
香港特別行政區 (「香港」)	13,375		12,942		12,258		11,533	
中華人民共和國 (「中國」)								
其他地區	183,809		199,312		14,173		18,697	
	197,184		212,254		26,431		30,230	
未分配其他經營收入							1,037	2
未分配公司支出							(5,418)	(5,436)
本期溢利							22,050	24,796

(四) 其他經營收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零三年	二零零二年 港幣千元
銀行利息收入	376	561
收回壞賬款項	1,027	—
雜項收入	254	1,517
	1,657	2,078

(五) 折舊及攤銷

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零三年	二零零二年 港幣千元
經營溢利已扣除 (撥回) 下列項目：		
商譽攤銷 (已包括在行政費用內)	571	579
折舊	749	724
減：納入發展中物業之資產成本款項	(251)	(256)
	498	468

(六) 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零三年	二零零二年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,599	3,350
減：為合資格資產之開支成本化而採用一項資本化率4.0% (二零零二年：4.6%) 撥入及納入發展中物業之資產成本款項	(2,026)	(2,339)
	573	1,011

(七) 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零三年	二零零二年 重列
稅項支出包括：		
中國所得稅		
— 本期	3,838	5,702
— 過往年度超額準備撥回	(3,237)	—
香港利得稅		
— 遞延	1,330	879
	1,931	6,581

鑑於二零零三及二零零二年沒有估計應課稅溢利，故無作出香港利得稅之撥備。

中國外資企業所得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。

(八) 股息分派

於二零零四年一月十六日，每股港幣2仙 (二零零二年：港幣2仙) 之一項股息分派已支付予本公司股東，作為截至二零零三年六月三十日止年度之末期股息分派。

董事會已宣佈派發截至二零零三年十二月三十一日止六個月之中期股息分派每股港幣2仙 (二零零二年：港幣2仙) 予於二零零四年四月二十三日名列本公司股東名冊之所有股東。

(九) 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期中之純利港幣18,402,000元 (二零零二年：港幣15,129,000元 (經重列)) 及於本期中已發行普通股之加權平均數219,103,681股 (二零零二年：219,103,681股) 計算。

由於每股盈利並無攤薄影響，故無呈列每股攤薄盈利。

業績回顧

截至二零零三年十二月三十一日止之六個月內，本集團營業額共計為港幣197,184,000元，與去年同期相比下降約7%。該跌幅主要源於北京朝陽園銷售收入約7%的減少。

據此，本集團錄得毛利港幣33,523,000元及經營溢利港幣22,050,000元，與去年同期相比，分別跌幅約為9%及11%。整體而言，經考慮本期中內項影響後，本集團於本期中內純利達致港幣18,402,000元，與去年同期相比提升約22%。

業務回顧

朝陽園/朝陽園II

回顧本期中，隨著非典型肺炎告一段落，北京物業市場已穩健復甦。而朝陽園二期餘下之最後兩幢住宅物業已於二零零三年十月落成及交付業主使用。據此，銷售收入總計共約港幣176,034,000元亦已確認入賬。於結算日，整體住宅發展項目已售出約70%。

第三期 (最後一期) 為一商業/服務式公寓之綜合物業，已於二零零三年九月開始動工，並於本年底推出預售，而計劃發展工程將會於二零零五年年底完成。

達力貨櫃中心

回顧本期中，本集團貨櫃中心仍處於高水平租賃率，並在二零零三年十二月三十一日維持於約90%。隨著貨倉面積新供應的短缺，物流業的興旺有助改善新簽及更新的租約。與去年同期的記錄相比，租金收入及溢利貢獻分別增幅約3%及6%。

東角頭

回顧本期中，東角頭港口運作仍持續為本集團經營溢利帶來穩定貢獻。

於二零零三年十二月，本集團支付地價款項約人民幣156,000,000元以落實171,788平方米用地，這塊用地為可發展建築面積共310,400平方米之東角頭紅線區地塊。

與中方合營企業夥伴就本集團建議收購該項目100%權益的談判仍然繼續，可是，由於西部通道深圳落腳點之新城市規劃建議對該地塊造成廣泛性的影響，故有關談判亦受阻斷。預計當這些因建議改動而引致之不明朗情況澄清後，雙方可達成共識。

財務狀況

本集團維持健康及充裕財務狀況。於二零零三年十二月三十一日，本集團股東資金為港幣746,419,000元 (二零零三年六月三十日：港幣733,110,000元 (經重列))，而每股資產淨值為港幣3.41元 (二零零三年六月三十日：港幣3.35元 (經重列))。本集團於二零零三年十二月三十一日借貸總額為港幣367,594,000元 (二零零三年六月三十日：港幣190,000,000元)，全部為港幣及人民幣並於三年內償還之借貸，平均利率為約2.2% (二零零三年六月三十日：2.1%)。本集團於二零零三年十二月三十一日根據本集團負債淨額 (扣除銀行結存及現金) 及其股東權益之資本與負債比率約為31% (二零零三年六月三十日：19%)。於二零零三年十二月三十一日，該等借貸乃無抵押及有抵押的。本集團為有抵押借貸已將若干資產向財務機構作出抵押，該等資產包括置存價值合共港幣454,377,000元之投資物業及發展物業用地。本公司或然負債包括本集團獲得銀行借貸而向財務機構所作出擔保，款項為港幣234,261,000元 (二零零三年六月三十日：港幣198,000,000元)。此外，本集團及本公司曾為中國一房地產項目的住戶買家提供銀行按揭貸款擔保。於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司提供該等擔保按揭貸款最高額分別為港幣606,259,000元 (二零零三年六月三十日：港幣488,322,000元) 及港幣15,526,000元 (二零零三年六月三十日：港幣15,597,000元)。

在本期中，朝陽園物業銷售款項、達力貨櫃中心租金收入及港口運作收入已為本集團帶來充裕現金及現金流量。於二零零三年十二月三十一日，本集團銀行及現金結餘主要為人民幣及港幣，總額共為港幣137,081,000元 (二零零三年六月三十日：港幣50,433,000元)。在本期中，匯率波動風險對本集團概無影響。有關開發朝陽園項目及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最適當融資方式支付。

員工

於二零零三年十二月三十一日，本集團於香港及大陸以市場新聘聘用約二百名員工，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

北京的住宅物業市場仍然面對著供過於求的情況而令競爭保持激烈。儘管如此，就本集團已建立之名牌和依據過去多月來的銷售率而判斷，預計大部份餘下的單位亦將會於本歷年底前沽清。

在香港，正在逐步實行的更緊密經貿關係安排 (CEPA)，加上蓬勃的轉口業將會刺激貨倉面積的需求和帶來輕微上調的租金收入。

深圳市正積極地計劃將深圳灣地域改變成為一個有偌大公園和綠色地帶的高檔住宅小區。這連同銜接着香港及蛇口之西部通道於二零零五年之落成，將會令本集團東角頭地塊變成一優質項目，並為本集團未來提供主要收入貢獻。

中期股息分派

董事會已宣佈派發截至二零零三年十二月三十一日止六個月之中期股息分派每股港幣2仙 (二零零二年：港幣2仙) 予於二零零四年四月二十三日名列本公司股東名冊之所有股東。該股息分派之息單預期會約於二零零四年五月七日寄予各股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零四年四月十九日星期一至二零零四年四月二十三日星期五 (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分派，所有過戶表格連同有關股票，最遲須於二零零四年四月十六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登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行灣仔中心地下。

於聯交所網頁登載業績

本集團本期之詳細中期業績公佈 (包括載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定全部資料) 將在適當時間於該所網頁上登載。

承董事會命
行政總裁
彭傑文

香港，二零零四年三月二十五日