

# DYNAMIC 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)

### 截至二零零四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」) 截至二零零四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零三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 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	二	82,876	197,184
銷售成本		(59,074)	(163,661)
毛利		23,802	33,523
其他經營收入	三	2,268	1,657
行政費用		(11,195)	(13,130)
經營溢利		14,875	22,050
融資成本	五	(71)	(573)
除稅前溢利		14,804	21,477
稅項	六	(1,708)	(1,931)
本期溢利		13,096	19,546
少數股東權益		(1,018)	(1,144)
本期純利		12,078	18,402
股息	七	4,382	4,382
每股基本盈利 (港幣：仙)	八	5.51	8.40

#### 簡明綜合資產負債表

	未經審核		經審核	
	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 港幣千元	於二零零三年 六月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	13,574	13,541	13,541	13,541
投資物業	420,000	420,000	420,000	420,000
待發展物業	202,271	200,195	200,195	200,195
商譽	161	161	161	161
貸款應收賬款 — 須於一年後償還	11,304	14,729	14,729	14,729
	647,310	648,626	648,626	648,626
<b>流動資產</b>				
發展中物業	199,171	138,079	138,079	138,079
待售物業	161,824	202,420	202,420	202,420
貸款應收賬款 — 須於一年內償還	8,503	10,550	10,550	10,550
貿易及其他應收賬款	26,390	24,330	24,330	24,330
少數股東欠款	4,973	4,922	4,922	4,922
應退稅項	11,792	7,727	7,727	7,727
銀行存款 — 已抵押	23,559	21,488	21,488	21,488
銀行結餘及現金	86,179	119,734	119,734	119,734
	522,391	529,250	529,250	529,250
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	92,314	90,944	90,944	90,944
已收預售按金	18,408	32,430	32,430	32,430
稅項負債	6,902	340	340	340
銀行貸款 — 須於一年內償還	27,936	24,937	24,937	24,937
	139,350	148,651	148,651	148,651
<b>流動資產淨值</b>	383,041	380,599	380,599	380,599
<b>資產總值減流動負債</b>	1,030,351	1,029,225	1,029,225	1,029,225
<b>資本及儲備</b>				
股本	219,104	219,104	219,104	219,104
儲備	537,992	530,296	530,296	530,296
	757,096	749,400	749,400	749,400
<b>少數股東權益</b>	29,164	28,146	28,146	28,146
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款 — 須於一年後償還	129,918	140,636	140,636	140,636
其他應付賬款 — 須於一年後償還	493	493	493	493
來自一間有關聯公司之貸款	104,379	102,595	102,595	102,595
應退稅項負債	9,301	7,955	7,955	7,955
	244,091	251,679	251,679	251,679
	1,030,351	1,029,225	1,029,225	1,029,225

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賬項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 16 之規定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。本中期財務賬項所採納會計政策與本集團截至二零零四年六月三十日止年度之財務賬項所採用之政策一致。

本集團截至二零零四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) 分類資料

業務部分  
為便於報告，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  
物業租賃 — 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		未經審核		港口運作		綜合	
	截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元								
營業額										
對外銷售	59,208	176,034	14,733	13,375	8,835	7,775	82,876	197,184		
分類業績	3,932	12,932	13,461	12,258	2,740	1,241	20,133	26,431		
未分配其他經營收入							—	1,037		
未分配公司支出							(5,258)	(5,418)		
經營溢利							14,875	22,050		
融資成本							(71)	(573)		
除稅前溢利							14,804	21,477		
稅項							(1,708)	(1,931)		
本期溢利							13,096	19,546		
少數股東權益							(1,018)	(1,144)		
本期純利							12,078	18,402		
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		截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月			
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元		
香港特別行政區 (「香港」)	14,733	13,375	13,461	12,258						
中華人民共和國 (「中國」)	68,143	183,809	6,672	14,173						
其他地區	82,876	197,184	20,133	26,431						
未分配其他經營收入							—	1,037		
未分配公司支出							(5,258)	(5,418)		
經營溢利							14,875	22,050		

#### (三) 其他經營收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行利息收入	1,041	376
收回壞賬款項	—	1,027
雜項收入	1,227	254
	2,268	1,657

#### (四) 折舊及攤銷

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利已扣除下列各項：		
商譽攤銷 (已包括在行政費用內)	—	571
折舊	805	749
減：納入發展中物業之資產成本款項	(210)	(251)
	595	498

#### (五) 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	1,199	2,599
減：為合資格資產之開支成本化而採用一項資本化率 4.7% (二零零三年：4.0%) 撥入及納入發展中物業之資產成本款項	(1,128)	(2,026)
須於五年內悉數償還來自一間有關聯公司之借貸利息	2,076	—
減：為合資格資產之開支成本化而採用一項資本化率 3.9% (二零零三年：無) 撥入及納入待發展物業之資產成本款項	(2,076)	—
	71	573

#### (六) 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
過往年度超額準備	(4)	—
中國所得稅		
本期	2,363	3,838
過往年度超額準備	(1,997)	(3,237)
遞延稅項		
本期	1,346	1,330
	1,708	1,931

鑑於二零零四及二零零三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。

遞延稅項採用現行通用稅率以臨時差額提撥。

#### (七) 股息

於二零零五年一月十四日，每股港幣 2 仙 (二零零三年：港幣 2 仙) 之一項末期股息已支付予本公司股東，作為截至二零零四年六月三十日止年度之末期股息。

董事會已宣佈派發截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣 2 仙 (二零零三年：港幣 2 仙) 予於二零零五年四月二十二日名列本公司股東名冊之所有股東。

#### (八) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本期中之純利港幣 12,078,000 元 (二零零三年：港幣 18,402,000 元) 及於本期中已發行普通股 219,103,681 股 (二零零三年：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。

#### 中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣 2 仙 (二零零三年：港幣 2 仙) 予於二零零五年四月二十二日名列本公司股東名冊之所有股東。該息單預期會約於二零零五年五月六日寄予各股東。

#### 業績回顧

截至二零零四年十二月三十一日止之六個月內，本集團共錄得營業額為港幣 82,876,000 元，相比去年同期則為港幣 197,184,000 元。營業額的減少乃由於北京朝陽園物業銷售收入下降約港幣 116,726,000 元，這固因為朝陽園第一期和第二期大部份的住宅單位已售出，而其業績亦已反映在去年財政年度內。

本集團本期之毛利共計為港幣 23,802,000 元，而經營溢利為港幣 14,875,000 元，與去年同期相比，分別下調 29% 及 33%。

本期純利為港幣 12,078,000 元，而每股盈利為港幣 5.51 仙，與去年同期相比則下跌 34%。

#### 業務回顧

##### 朝陽園/朝陽園 II

回顧本期中，北京高檔物業市場仍維持暢旺，而朝陽園亦售出大部份第二期所剩餘的單位；並再錄得港幣 59,308,000 元營業額。隨著第二期僅剩餘的小量單位，及最後一期的預售才剛剛開始，故本集團本期內整體銷售與去年同期相比下降約 66%。

第三期預售已於本月初開始，公眾反應乃令人鼓舞的。

##### 達力貨櫃中心

回顧本期中，達力貨櫃中心之租賃率已高達約 95%，而租金收入亦上調約 10%。一般而言，本集團貨櫃中心已重返二零零一年至二零零二年度之租賃水平。

##### 東角頭

對物流配套業務需求的持續增長為蛇口東角頭港口運作帶來約 14% 收入增幅，而經營溢利則表現約 121% 的可觀升幅。

#### 財務狀況

本集團維持良好及充裕財務狀況。於二零零四年十二月三十一日，本集團股東資金合共為港幣 757,096,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 749,400,000 元)，而每股資產淨值為港幣 3.46 元 (二零零四年六月三十日：港幣 3.42 元)。本集團於二零零四年十二月三十一日有抵押及無抵押借貸總額為港幣 262,233,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 268,168,000 元)，全部為港幣及美元借貸，並須於兩年內償還，平均年利率為約 2.7% (二零零四年六月三十日：2.2%)。於二零零四年十二月三十一日，其股東權益之資本與負債比率約為 23% (二零零四年六月三十日：20%)，該負債乃按本集團負債淨額 (扣除銀行結餘及現金) 計算。本集團於二零零四年十二月三十一日尚未動用借貸額合共港幣 89,435,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 86,306,600 元)，其中港幣 15,000,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 9,500,000 元) 為銀行貸款及港幣 74,435,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 76,806,600 元) 為一間有關聯公司提供之借貸。

於二零零四年十二月三十一日，本集團為取得財務機構融資已將其若干資產作出抵押，該等資產包括置存價值合共港幣 420,000,000 元之投資物業，及將銀行存款港幣 23,559,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 21,488,000 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 172,854,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 175,073,000 元)。此外，本集團及本公司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，於二零零四年十二月三十一日，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 708,299,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 704,060,000 元) 及港幣 38,873,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 39,000,000 元)。

在本期內，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流量。於二零零四年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金大部份為人民幣，總額為港幣 86,179,000 元 (二零零四年六月三十日：港幣 119,734,000 元)。在本期內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

於二零零四年十二月三十一日，本集團於香港及大陸以現行市場薪酬聘用約一百六十名員工，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

在北京，嚴格管制新發展項目已有舒緩緩爭，而住宅物業和商業物業的需求仍然保持殷切，本集團預期第三期的銷售可達到目標。

由於轉口貿易的增長及新貨倉發展項目的短缺，形成香港貨倉業正經歷復蘇。本集團預期租金收入會持續追隨穩定的上升趨勢。

深圳政府重新規劃西區通路沿海地區 (包括本集團地塊所在位置) 的方案已被拖延。與此同時與中方合營夥伴之談判仍然繼續。

#### 暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零五年四月十八日星期一至二零零五年四月二十二日 (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，最遲須於二零零五年四月十五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，地址為香港灣仔告士打道 56 號東亞銀行港灣中心地下。

#### 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

本公司於截至二零零四年十二月三十一日止六個月內已遵守上市規則舊版附錄十四所載之最佳應用守則。

於有關會計期間內，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之標準守則，所有董事亦已遵守標準守則所規定之標準。

#### 審核委員會

本公司之審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計實務準則及慣例 (包括這截至二零零四年十二月三十一日止六個月未經審核中期業績)，並討論其審核、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。印刷版本將於二零零五年三月底寄予股東。

承董事會命

行政總裁

彭傑文

香港，二零零五年三月十八日

於本公佈刊發日期，本公司董事局之執行董事包括蔡榮明先生、彭傑文先生、陳永年先生、陳俊望先生及張志明先生；獨立非執行董事包括莊劍青先生、Sy Robin 先生及麥齊榮先生。