

DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

達力集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二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」) 截至二零零二年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零一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 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	212,254	27,541
銷售成本	(175,480)	(8,232)
毛利	36,774	19,309
其他經營收入	2,078	133
行政費用	(14,056)	(8,043)
經營溢利	24,796	11,399
融資成本	(1,011)	(1,506)
除稅前溢利	23,785	9,893
稅項	(5,702)	(648)
本期溢利	18,083	9,245
少數股東權益	(2,075)	(596)
本期純利	16,008	8,649
股息分派	4,382	4,382
每股盈利 (港幣：仙)		
— 基本	7.31	3.95

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」編製。

本中期財務報告所採納會計政策與本集團截至二零零二年六月三十日止年度之財務報表所採用之政策一致，惟本集團就採納下列由香港會計師公會頒佈並對二零零二年一月一日或之後會計期間有效之全新或經修訂會計實務準則 (「會計實務準則」) 而作出之若干變動除外：

會計實務準則第1項 (經修訂)	：	財務報表之呈報
會計實務準則第11項 (經修訂)	：	外匯換算
會計實務準則第15項 (經修訂)	：	現金流量報表
會計實務準則第25項 (經修訂)	：	中期財務報告
會計實務準則第34項	：	員工福利

此等會計實務準則訂定新的會計方法及披露守則。本財務期間採納此等會計實務準則對本集團之溢利或股東權益並無重大影響，惟簡明綜合中期財務報表中若干項目和結餘的呈報方式須作出修訂以遵守此等全新規定。

本集團截至二零零二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計款項。

(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：

	截至十二月三十一日止六個月						綜合	
	物業銷售		物業租賃		港口運作		二零零二年	二零零一年
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	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	189,105	6,966	12,942	15,313	10,207	5,262	212,254	27,541
分類業績	14,999	1,258	11,533	14,329	3,698	1,315	30,230	16,902
未分配其他								
經營收入							2	22
未分配公司支出							(5,436)	(5,252)
經營溢利							24,796	11,399
融資成本							(1,011)	(1,506)
除稅前溢利							23,785	9,893
稅項							(5,702)	(648)
本期溢利							18,083	9,245
少數股東權益							(2,075)	(596)
本期純利							16,008	8,649

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		二零零二年		二零零一年	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港特別行政區 (「香港」)	12,942	15,313	11,533	14,329		
中華人民共和國 (「中國」) 其他地區	199,312	12,228	18,697	2,573		
	212,254	27,541	30,230	16,902		
未分配其他經營收入					2	22
未分配公司支出					(5,436)	(5,252)
本期純利					24,796	11,399

(四) 其他經營收入

其他經營收入包括來自截至二零零二年十二月三十一日止六個月內銀行存款之利息收入合共港幣561,000元 (二零零一年：港幣85,000元)。

(五) 折舊及攤銷

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營溢利已扣除 (撥回) 下列各項：		
商譽攤銷 (已包括在行政費用內)	579	571
折舊	724	734
減：納入發展中物業之資產成本款項	(256)	(233)
	468	501

(六) 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	3,350	4,486
減：為合資格資產之開支成本化而採用一項資本化率4.6% (二零零一年：5.8%) 撥入及納入發展中物業之資產成本款項	(2,339)	(2,980)
	1,011	1,506

(七) 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
稅項支出包括：		
中國所得稅	5,702	648

鑑於二零零二及二零零一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。

(八) 股息分派

於二零零三年一月十七日，每股港幣2仙 (二零零一年：港幣2仙) 之一項股息分派已支付予本公司股東，作為截至二零零二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二零零二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 (二零零一年：港幣2仙) 予於二零零三年四月二十五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內之純利港幣16,008,000元 (二零零一年：港幣8,649,000元) 及於本期內已發行普通股之加權平均數219,103,681股 (二零零一年：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

截至二零零二年十二月三十一日止之六個月內，本集團營業額與去年同期相比，大幅上升約671%，達至港幣212,254,000元，該增幅乃由於隨著朝陽園二期首兩幢住宅物業於本期內發出入伙許可證後，將銷售收入約港幣179,106,000元確認入賬，這與本集團的會計政策貫徹一致。

回顧期內，本集團達到毛利港幣36,774,000元及經營溢利港幣24,796,000元，與去年同期相比，分別增幅約90%和118%。這也是主要源於朝陽園二期首兩幢住宅物業銷售收入的確認入賬。本期內純利為港幣16,008,000元，與去年同期相比，提升約85%。

業務回顧

朝陽園 / 朝陽園 II

回顧期內，本集團就於二零零二年十一月落成及交付使用朝陽園二期首兩幢住宅物業及一期餘下單位的銷售，並將銷售款項合共約港幣188,395,000元確認入賬。迄今，朝陽園二期兩幢住宅物業已售出約70%。

餘下第二期之兩幢住宅物業計劃於本年下半年度落成，而其中一幢已於二零零二年十月推出預售。

第三期 (最後一期) 之發展稍為延遲，因為有需要進一步修訂建築規劃以配合現行新建築規定和條例。

達力貨櫃中心

就香港貨櫃中心而言，本集團在回顧期內已達到較高水平佔用率 (約90%)。然而，鑒於跨境的激烈競爭對租金及佔用率均造成下調壓力，故於本期內租金收入下降約15%。

東角頭

在本期內，東角頭港口運作的營業額及盈利與去年同期相比分別上升約94%及181%。

財務狀況

本集團維持健康及充裕財務狀況。於二零零二年十二月三十一日，本集團股東資金為港幣753,999,000元 (二零零二年六月三十日：港幣742,772,000元)，而每股資產淨值為港幣3.44元 (二零零二年六月三十日：港幣3.39元)。本集團於二零零二年十二月三十一日借貸總額為港幣180,497,000元 (二零零二年六月三十日：港幣186,097,000元)，全部為港幣及兩年內需償還之借貸，平均利率為約3.4%。據此，本集團債務與股東權益比率約為24% (二零零二年六月三十日：25%)。於二零零二年十二月三十一日，本集團為取得銀行融資已將若干資產作出抵押，該等資產包括置存價值合共港幣460,000,000元之投資物業。本集團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；及為在中國一房地產項目之住房買家所提供按揭貸款擔保，款項分別為港幣188,500,000元 (二零零二年六月三十日：港幣194,100,000元) 及港幣430,996,000元 (二零零二年六月三十日：港幣377,480,000元)。

在本期內，朝陽園 / 朝陽園 II 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。於二零零二年十二月三十一日，本集團銀行及現金結餘主要為港幣及人民幣，總額共為港幣51,483,000元 (二零零二年六月三十日：港幣90,657,000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 / 朝陽園 II 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

於二零零二年十二月三十一日，本集團於香港及大陸以市場薪酬聘用約二百名員工，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

北京房地產市場似乎對於二零零八年主辦奧運及中國加入世貿所掀起的興旺期已漸漸回復正常，可是，在高檔住宅市場供應仍然過盛的情況下，售價及利潤持續受到壓力。儘管如此，本集團仍能以已成功建立之品牌及優質標誌堅守其市場地位。

受惠於國內強勁的出口增長，香港貨倉面積需求有上升趨勢。董事預料，本集團在本年內可繼續於達力貨櫃中心享有高佔用率及穩定租金收入。

就東角頭而言，與大陸夥伴談判仍在進行中。雖然深圳市領導已表示支持雙方以友好方式解決爭議，但要解決此冗長紛爭或仍需時。

中期股息分派

董事會已宣佈派發截至二零零二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 (二零零一年：港幣2仙) 予於二零零三年四月二十五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二零零三年五月七日寄予各股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零三年四月二十二日星期二至二零零三年四月二十五日星期五 (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，最遲須於二零零三年四月十七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號東亞銀行港灣中心地下。

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，二零零三年三月二十一日