



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

達力集團有限公司*

(在百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二年六月三十日止年度之業績公佈

業績

Dynamic Holdings Limited (「本公司」) 董事會宣佈，本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零二年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同去年比較數字如下：

		截至六月三十日止年度	
	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	二	50,567	294,593
銷售成本		(13,331)	(241,686)
毛利		37,236	52,907
其他經營收入	四	7,593	5,131
發展中物業減值之撥回		3,364	12,447
行政費用		(22,755)	(29,732)
前期發展項目之其他經營費用		(8,129)	—
來自投資物業重估之減值		(60,000)	—
經營(虧損)溢利		(42,691)	40,753
融資成本	六	(1,550)	(10,397)
除稅前(虧損)溢利		(44,241)	30,356
稅項	七	(1,928)	(8,739)
本年度(虧損)溢利		(46,169)	21,617
少數股東權益		(1,428)	(556)
本年度(淨虧損)純利		(47,597)	21,061
股息分派		8,764	8,764
每股(虧損)盈利(港幣：仙)	八		
— 基本		(21.7)	9.6

附註：

(一) 採納會計實務準則

於本年度，本集團首次採納若干由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂會計實務準則（「會計準則」）。採納此等準則導致本集團之會計政策出現若干變動。此外，新訂及經修訂之準則亦產生新增及經修訂之資料披露規定，並已於此等財務報表內採納。為達致貫徹一致之呈報，過往年度之比較款額經已重列。

採納此等新訂及經修訂之準則產生下列本集團會計政策之變動，並影響本期間或過往所呈報之數額。

於結算日後擬派或宣派之股息分派

根據會計準則第9項（經修訂）之「結算日後事項」，於結算日後擬派或宣派之股息分派不會於結算日確認為負債，惟會於財務報表附註內披露。此會計政策變動已作追溯採用，據此，是項變動之影響已使於二零零零年七月一日及二零零一年七月一日之股東資金分別增加港幣4,382,000元。為了反映該會計政策之變動，比較數字亦經已作出重列。

分類報告

於本年度，本集團根據會計準則第26項「分類報告」之規定已更改應呈報分類之識別基準。為達致貫徹一致之呈報，截至二零零一年六月三十日止年度之分類披露資料已作出修訂。

負商譽

於本年度，本集團已採納會計準則第30項「業務合併」，並已選擇不重列較早前因綜合財務賬項而產生及撥入儲備內之負商譽。據此，收購日在二零零一年七月一日之前，因綜合財務賬項而產生之負商譽將在出售有關附屬公司或聯營公司時計入收益內。

收購日在二零零一年七月一日之後，因綜合財務賬項而產生之負商譽會以扣減資產方式呈報，並會對出現結存之情況加以分析後撥回收益內。

(二) 營業額

營業額乃在本年度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，本集團目前分組為三類經營組別 — 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	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額								
對外銷售	<u>10,919</u>	<u>254,909</u>	<u>28,975</u>	<u>30,433</u>	<u>10,673</u>	<u>9,251</u>	<u>50,567</u>	<u>294,593</u>
分類業績	<u>5,613</u>	<u>26,428</u>	<u>(33,404)</u>	<u>27,082</u>	<u>3,039</u>	<u>1,431</u>	<u>(24,752)</u>	<u>54,941</u>
未分配其他經營收入							3,637	152
未分配公司支出							<u>(21,576)</u>	<u>(14,340)</u>
經營(虧損)溢利							<u>(42,691)</u>	<u>40,753</u>
融資成本							<u>(1,550)</u>	<u>(10,397)</u>
除稅前(虧損)溢利							<u>(44,241)</u>	<u>30,356</u>
稅項							<u>(1,928)</u>	<u>(8,739)</u>
本年度(虧損)溢利							<u>(46,169)</u>	<u>21,617</u>
少數股東權益							<u>(1,428)</u>	<u>(556)</u>
本年度(淨虧損)純利							<u>(47,597)</u>	<u>21,061</u>

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(虧損)溢利	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港特別行政區(「香港」)	28,975	30,433	(41,533)	27,082
中華人民共和國(「中國」)				
其他地區	<u>21,592</u>	<u>264,160</u>	<u>8,652</u>	<u>27,859</u>
	<u>50,567</u>	<u>294,593</u>	<u>(32,881)</u>	<u>54,941</u>
未分配其他經營收入			3,637	152
未分配公司支出			<u>(13,447)</u>	<u>(14,340)</u>
本年度(淨虧損)純利			<u>(42,691)</u>	<u>40,753</u>

(四) 其他經營收入

其他經營收入包括來自銀行存款之利息收入合共港幣2,349,000元(二零零一年：港幣3,879,000元)。

(五) 折舊及攤銷

	截至六月三十日止年度	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營(虧損)溢利已扣除(撥回)下列各項：		
商譽攤銷(已包括在行政費用內)	1,141	1,141
折舊	1,498	1,650
減：納入發展中物業之資產成本款項	(431)	(585)
	<u>1,067</u>	<u>1,065</u>

(六) 融資成本

	截至六月三十日止年度	
	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	6,905	21,286
減：為合資格資產之開支成本化而採用 一項資本化率5.3%(二零零一年：8.8%) 撥入及納入發展中物業之資產成本款項	(5,355)	(10,889)
	<u>1,550</u>	<u>10,397</u>

(七) 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	35	38
過往年度超額準備	(33)	—
中國所得稅	1,926	8,701
	<u>1,928</u>	<u>8,739</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16%(二零零一年：16%)計算。

中國外資企業所得稅乃按中國現行稅率計算。

(八) 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本年度之虧損港幣47,597,000元(二零零一年：港幣21,061,000元之純利)及於本年度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。

業績回顧

截至二零零二年六月三十日止之財政年度，本集團綜合營業額為港幣50,567,000元，而去年相比則為港幣294,593,000元。營業額大幅下跌，主要由於朝陽園二期的銷售收入會於下一財政年度才可確認入賬，故造成本年度銷售款項下降(約96%)。這與本集團採用以入伙許可証發出時才確認銷售及利潤之會計政策貫徹一致。

回顧本年度，本集團錄得淨虧損港幣47,597,000元，與去年度比較，本集團純利則為港幣21,061,000元。主要成因是面對現時香港物業市道蕭條，本集團於重估貨櫃中心物業資產值時，作出港幣60,000,000元之減值撥備。除了此撥備外，本集團本年度純利則可達至港幣12,403,000元。

業務回顧

朝陽園／朝陽園II

北京朝陽園二期(朝陽園II)是由四幢住宅物業組成。首兩幢住宅物業已售出約65%，並計劃於二零零二年十一月底開始交付使用。

餘下兩幢住宅物業正在興建中，工程進展順利，其銷售亦繼而展開。預期約於明年年底落成。

達力貨櫃中心

回顧本年度，達力貨櫃中心之貨倉面積租賃已達到高租用率，亦為本集團收入帶來主要貢獻。一般而言，更新租約都維持於現有條件。

東角頭

本年度，港口運作為本集團帶來穩定收入及經營溢利。然而，與中方就深圳東角頭重建項目控制權益之長期爭議仍未能解決。

財務狀況

本集團維持良好及充裕財務狀況。於二零零二年六月三十日，本集團股東資金為港幣742,772,000元(二零零一年：港幣799,163,000元(經重列))，而每股資產淨值為港幣3.39元(二零零一年：港幣3.65元(經重列))。本集團於二零零二年六月三十日借貸總額為港幣186,097,000元(二零零一年：港幣187,147,000元)，全部為港幣及二年內須償還之借貸，平均年利率約為3.6%。據此，本集團債務與股東權益比率約為25%(二零零一年：23%(經重

列))。於二零零二年六月三十日，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194,100,000元(二零零一年：港幣209,647,000元)及港幣377,480,000元(二零零一年：港幣270,309,000元)。

在本年度內，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。於二零零二年六月三十日，本集團現金及銀行結餘大部份為港幣及人民幣，總額為港幣90,657,000元(二零零一年：港幣168,751,000元)。在本年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

於二零零二年六月三十日，本集團於香港及大陸以市場薪酬聘用約一百九十名員工，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

於本年度，從認購率方面來判斷，北京朝陽園二期之銷售已令人滿意。可是於本年九月，北京實施商品房內、外銷併軌制度。相對於內銷商品房而言，這合併令朝陽園(專攻外銷商品房項目)處於不利位置。在短期內，銷售已放緩。但較長遠而言，本集團已建立了名牌及優質形象，加上減省成本控制，這將會保持朝陽園具競爭性的地位。

第三期(最後一期)發展為一幢商住物業之計劃書已呈交有關當局批示。

在香港，本集團會竭盡全力去維持本集團貨櫃中心之高租用率及市場租金。而多年來，該貨櫃中心已享有安全及優質管理的聲譽。儘管如此，有鑑於邊境之低成本競爭，預期租金有持續下調壓力。

雖然與中方就東角頭問題爭議迄今尚未解決，但深圳市工商行政管理局最近已確認本集團在合營企業中佔有80%股權。與此同時，市領導亦開始積極參與，嘗試平息中外雙方分歧。中外雙方考慮仲裁為最後的憑藉，然而，本集團會竭盡每一分努力去避免依循合同訴諸仲裁。

股息分派

考慮到未計重估減值前經營溢利，董事建議末期股息分派每股港幣2仙(二零零一年：港幣2仙)予於二零零二年十二月二十日名列本公司股東名冊之所有股東。連同已派發之中期股息分派每股港幣2仙，截至二零零二年六月三十日止年度之股息分派總額將為每股港幣4仙(二零零一年：港幣4仙)。股息單預期將約於二零零三年一月十七日寄予各股東，但須待股東在即將舉行之本公司股東週年大會上通過。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零零二年十二月十六日星期一至二零零二年十二月二十日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲派發建議之末期股息分派，所有過戶文件連同有關股票須於二零零二年十二月十三日星期五下午四時前送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈四樓。

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年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

於聯交所網頁登載業績

本集團本年度之詳細業績公佈(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45(1)至45(3)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，二零零二年十月二十二日

* 僅作識別之用

股東週年大會通告

茲通告 DYNAMIC HOLDINGS LIMITED (「本公司」) 謹定於二零零二年十二月二十日星期五上午十一時正假座香港特別行政區(「香港」)灣仔灣仔道209-219號利景酒店第一層地庫利龍廳召開股東週年大會，討論下列事項：

- 一、省覽截至二零零二年六月三十日止年度之經審核財務賬項與董事及核數師報告書。
- 二、宣派末期股息分派。
- 三、重選董事及釐定其酬金。
- 四、重聘核數師及授權董事釐定其酬金。

五、作為特別事項，考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

(甲)「動議：

- (1) 在下文(3)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事在符合一切適用法例之情況下，於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，配發、發行或授予本公司股份或可轉換為該等股份之證券、優先認股權、認股權證或類似權利以認購本公司任何股份或該等可換股證券，及訂立或授予需行使該等權力之售股建議、協議或優先認股權；
- (2) 上文(1)段之批准將授權本公司董事於有關期間內訂立或授予須在有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議或優先認股權；
- (3) 本公司董事根據上文(1)段之批准所配發或同意有條件或無條件配發(不論是否依據優先認股權或其他方式)之股本面值總額，除行使根據本公司採納之任何優先認股計劃授予之任何優先認股權；或本公司按比例(零碎股除外)向本公司任何類別證券之持有人(不包括根據其居住地點之法律不准進行售股建議之持有人)提呈發售本公司該類證券外，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額百份之二十，而上述批准亦受此限制；及
- (4) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案通過之日至下列各項中較早日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 依照任何適用法例或本公司細則規定須舉行本公司下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
 - (iii) 本決議案所授予之權力經由本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂之日。」

(乙)「動議：

- (1) 在下文(2)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事在符合一切適用法例及不時經修訂之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之情況下，在有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，購回本公司之證券；
- (2) 本公司根據上文(1)段之授權，於有關期間內購回之股份面值總額，須不超過本公司於本決議案通過日期之已發行股本面值總額百份之十，而上述批准亦受此限制；及

(3) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案通過之日至下列各項中較早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 依照任何適用法例或本公司細則規定須舉行本公司下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本決議案所授予之權力經由本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂之日。」

(丙)「動議：

待召開本大會之通告第五(甲)項及第五(乙)項決議案所載獲通過為普通決議案後，本公司根據上述通告第五(乙)項決議案所載購回之本公司股本中股份面值總額，須加入本公司董事根據上述通告第五(甲)項決議案所載可配發或同意有條件或無條件配發之股本面值總額。」

承董事會命
公司秘書
黃愛儀

香港，二零零二年十月二十二日

附註：

- 一、凡有資格出席上述大會及投票之股東，均有權委任一位或以上代表出席及代其投票。代表人毋須為本公司股東。
- 二、代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之主要營業地點，香港銅鑼灣希慎道8號裕景商業中心1702室，方為有效。
- 三、本公司將由二零零二年十二月十六日星期一至二零零二年十二月二十日星期五(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東名冊之登記手續，該期間內將不會進行任何股份之過戶登記。如欲獲派發建議之末期股息分派，所有股份過戶表格連同有關股票須不遲於二零零二年十二月十三日星期五下午四時送交本公司在香港之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈四樓。
- 四、載於有關本通告所述第五(甲)、五(乙)及五(丙)項決議案之說明函件進一步詳情將於稍後連同本公司之二零零二年年報寄發予股東。

請同時參閱本公佈於(信報)刊登的內容。