



# 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)

### 截至二零零四年六月三十日止年度業績公佈

#### 業績

達力集團有限公司 Dynamic Holdings Limited (「本公司」) 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：

附註	截至六月三十日止年度	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
營業額	410,257	294,752
銷售成本	(336,839)	(218,402)
毛利	73,418	76,350
其他經營收入	3,035	9,254
行政費用	(26,138)	(30,876)
發展項目前期之其他經營費用	(1,129)	(3,216)
來自投資物業重估之減值	—	(40,000)
經營溢利	49,186	11,512
融資成本	(1,966)	(1,270)
除稅前溢利	47,220	10,242
稅項	(9,009)	(10,420)
本年度溢利 (虧損)	38,211	(178)
少數股東權益	(2,756)	41
本年度純利 (淨虧損)	35,455	(137)
股息/股息分派	8,764	8,764
每股基本盈利 (虧損) (港幣：仙)	16.2	(0.1)

#### 附註：

##### (一) 採納香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則 (「會計實務準則」) 第12項「入息稅」[會計實務準則第12項 (經修訂)]。實施會計實務準則第12項 (經修訂) 主要影響遞延稅項。於過往年度，遞延稅項乃按收益負債法就時差而產生之負債作出部份撥備，惟預期不會於可見未來變現之時差除外。會計實務準則第12項 (經修訂) 規定須採納資產負債表負債法；據此，除少數例外情況下，遞延稅項乃按資產及負債於財務報告上之賬面值及其於用以計算應課稅溢利時之稅基而出現之所有暫時差額計算。由於會計實務準則第12項 (經修訂) 並無任何特定之過渡性規定，該項新會計政策已被追溯採用。據此，過往年度之比較款額經已重列。

鑒於該會計政策之變動，故本集團於二零零二年七月一日保留溢利已減少港幣7,999,000元。該變動已導致本集團於本年度溢利減少港幣2,205,000元 (二零零三年：本集團溢利增加港幣2,249,000元)。

##### (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
營業額								
對外銷售	365,209	252,343	27,221	26,857	17,827	15,552	410,257	294,752
分類業績	33,461	33,719	24,823	(16,560)	3,038	2,602	61,322	19,761
未分配其他經營收入							1,039	5,584
未分配公司支出							(13,175)	(13,833)
經營溢利							49,186	11,512
融資成本							(1,966)	(1,270)
除稅前溢利							47,220	10,242
稅項							(9,009)	(10,420)
本年度溢利 (虧損)							38,211	(178)
少數股東權益							(2,756)	41
本年度純利 (淨虧損)							35,455	(137)
地域分類								
下表列明本集團按地域市場 (按不考慮貨品/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 (虧損)					
	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」)	27,221	26,857	24,823	(16,560)				
中華人民共和國 (「中國」)								
其他地區	383,036	267,895	36,499	36,321				
	410,257	294,752	61,322	19,761				
未分配其他經營收入							1,039	5,584
未分配公司支出							(13,175)	(13,833)
經營溢利							49,186	11,512

##### (四) 其他經營收入

	截至六月三十日止年度	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行利息收入	1,079	709
收回壞賬	1,027	—
出售物業、機器及設備之收益	32	—
出售聯營公司之收益	—	2,082
一附屬公司清盤之收益	—	3,475
雜項收入	897	2,988
	3,035	9,254

##### (五) 折舊及攤銷

	截至六月三十日止年度	
	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)	1,141	1,141
核數師酬金	681	601
折舊	1,577	1,491
減：納入發展中物業之資產成本款項	(17)	(464)
	1,560	1,027

##### (六) 融資成本

	截至六月三十日止年度	
	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	4,588	5,730
減：為合資格資產之開支成本化而採用一項資本化率4%	—	—
採用二零零三年：4.4%撥入及納入發展中物業之資產成本款項	(2,622)	(4,460)
須於五年內悉數償還之有關聯公司之借貸利息	2,352	—
減：為合資格資產之開支成本化而採用一項資本化率3.3%	—	—
(二零零三年：無)撥入及納入待發展物業之資產成本款項	(2,352)	—
	1,966	1,270

#### (七) 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	31	37
過往年度超額準備	—	(1)
中國所得稅		
本年度	10,835	12,633
過往年度超額準備	(4,062)	—
遞延稅項		
本年度	2,205	(2,999)
因稅率變動而產生款項	—	750
	9,009	10,420

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按17.5% (二零零三年：17.5%) 計算。

中國外資企業所得稅乃按中國現行稅率計算。

#### (八) 每股基本盈利 (虧損)

每股基本盈利 (虧損) 乃根據本年度之純利港幣35,455,000元 (二零零三年：港幣137,000元之淨虧損 (經重列)) 及於本年度內已發行普通股219,103,681股 (二零零三年：219,103,681股) 計算。

#### 股息/股息分派

董事建議末期股息每股港幣2仙 (二零零三年：股息分派一港幣2仙) 予於二零零四年十二月二十二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每股港幣2仙，截至二零零四年六月三十日止年度之股息總額將為每股港幣4仙 (二零零三年：股息分派一港幣4仙)。股息單預期將約於二零零五年一月十四日寄予各股東，但須待股東在即將舉行之本公司股東週年大會上通過。

#### 業績回顧

截至二零零四年六月三十日止之財政年度，本集團營業額為港幣410,257,000元，與去年度相比，反映升幅達約39%。這主要由於隨著朝陽園二期 (朝陽園II) 最後兩幢住宅物業於二零零三年十月發出入伙許可證後，本集團將有關銷售收入約港幣289,283,000元確認入賬。朝陽園銷售收入共佔本集團營業額約89%，為本集團本年度收入的主要來源。而本集團其他收入則來自投資物業之租金和港口運作。

回顧本年度，本集團錄得毛利港幣73,418,000元，輕微下調約4%。儘管如此，本年度經營溢利合共港幣49,186,000元，與去年相比，則上漲約327%。正如上述所言，此顯著升幅主要是由於物業銷售確認入賬，同時本年度沒有需要為重估本集團投資物業資產價值再作出減值撥備。

本年度除稅後純利為港幣35,455,000元，而去年度淨虧損則為港幣137,000元。

#### 業務回顧

##### 朝陽園/朝陽園II

回顧本年度，自沙士 (SARS) 疫症後，經濟於二零零三年底復蘇，因而北京住宅物業銷售亦重現暢旺。本年度物業銷售金額合共為港幣365,209,000元，可是，在北京高檔住宅市場供應仍然過盛的情況下，售價及利潤仍持續受到壓力。

最後一期 (第三期) 為一幢多用途商住綜合物業，興建工程亦於二零零三年九月施工，並計劃於二零零五年首季推出預售。而整體工程發展預計於二零零五年年底完成。

##### 達力貨櫃中心

回顧本年度，受惠於蓬勃轉口業和更緊密經貿關係安排 (CEPA) 的實施，因而對香港貨倉面積的需求相應增加，故於結算日，本集團貨櫃中心仍維持於約90%的高水平佔用率。而新簽訂及續期租約的輕微租金上調，均有助於窄幅改善經營溢利。

##### 東角頭

回顧本年度，東角頭港口運作收入和經營溢利分別上升約15%及17%。

於二零零三年十二月，本集團支付地價款餘額約人民幣156,000,000元以落實171,788平方米用地，這塊土地為可發展建築面積合共310,400平方米之東角頭紅線區地塊。由於中央政府對尚未清付地價款的全部土地，實施沒收土地的嚴厲政策，故此地價款必須繳付，而此款項最終是由控股股東提供的。

與中方合營夥伴就本集團建議收購該重建項目100%權益的談判仍然繼續，可是，由於一方面受到新城市建設規劃對該地塊的影響；另一方面中方合營夥伴及其主管機構最近重組企業架構，故有關談判可能避免地再度受到拖延。

#### 財務狀況

本集團維持良好及充裕財務狀況。於二零零四年六月三十日，本集團股東資金為港幣749,400,000元 (二零零三年：港幣722,709,000元 (經重列))，而每股資產淨值為港幣3.42元 (二零零三年：港幣3.30元 (經重列))。本集團於二零零四年六月三十日有抵押及無抵押借貸總額為約港幣268,168,000元 (二零零三年：港幣190,000,000元)，全部為港幣及美元借貸，並須於約兩年內償還，平均年利率為約2.2%。據此，本集團負債淨額 (扣除銀行結餘及現金) 及其股東權益之資本與負債比率約為20% (二零零三年：19% (經重列))。本集團於二零零四年六月三十日尚未動用信貸額合共港幣86,306,000元，其中港幣9,500,000元 (二零零三年：港幣8,000,000元) 為銀行貸款及港幣76,806,600元 (二零零三年：無) 為一間有關聯公司提供之信貸額。於二零零四年六月三十日，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420,000,000元之投資物業，及將銀行存款港幣21,488,000元 (二零零三年：港幣16,713,000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175,073,000元 (二零零三年：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房買家提供銀行按揭貸款擔保，於二零零四年六月三十日，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704,060,000元 (二零零三年：港幣488,322,000元) 及港幣39,000,000元 (二零零三年：港幣15,597,000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。於二零零四年六月三十日，本集團銀行結餘及現金大部份為人民幣，總額為港幣119,734,000元 (二零零三年：港幣50,433,000元)。在本年度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

在北京，新政府政策實行嚴格管制豪宅項目土地供應，已有助舒緩競爭。而餘下住宅單位的銷售亦可望達致目標。在商業市場方面，中小企業相繼湧入北京設立寫字樓，而董事預期特別匠心設計以配合此需求的朝陽園三期將會廣受接納。

在香港，持續強勁的轉口業配合在更緊密經貿關係安排 (CEPA) 下製造貨品免關稅的安排，燃點對貨倉面積的殷切需求。而本集團貨櫃中心大部份的租約已於本年度更新，這令來年的租金收入保持穩定。

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化地帶的高檔住宅小區。這連同銜接著香港及蛇口之西部通路於二零零五年落成，將會令本集團東角頭地塊轉化成一個優質項目。一旦與中方合營夥伴談判完成，本集團預期該地塊重建項目工程可於二零零五年年底或二零零六年初展開，屆時北京項目亦完成，這樣就可允許大部份的資金和人力資源適時調配。

#### 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零零四年十二月十六日星期四至二零零四年十二月二十二日星期三 (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，所有過戶文件連同有關股票須於二零零四年十二月十五日星期三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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行香港中心地下。

#### 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

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 (於二零零四年三月三十一日修訂前生效及適用本公佈之過渡性安排) 所規定，本集團本年度之詳細業績公佈全部資料，將在適當時間於該所網頁上登載。

董事會命  
行政總裁  
彭傑文

香港，二零零四年十月二十一日

於本公佈刊發日期，本公司董事局之執行董事包括黎黎明先生、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獲莊劍青先生、Sy Robin 先生及麥貴榮先生。