

## 截至二零零五年六月三十日止年度之業績公佈

### 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」) 截至二零零五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：

### 綜合收益表

	附註	截至六月三十日止年度	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	二及三	<b>126,939</b>	410,257
銷售成本		<b>(80,153)</b>	(336,839)
毛利		<b>46,786</b>	73,418
其他經營收入	四	<b>4,510</b>	3,035
來自投資物業重估之增值		<b>80,000</b>	—
行政費用		<b>(26,483)</b>	(27,267)
經營溢利	五	<b>104,813</b>	49,186
融資成本	六	<b>(783)</b>	(1,966)
解散一間附屬公司之收益		<b>1,640</b>	—
除稅前溢利		<b>105,670</b>	47,220
稅項	七	<b>(10,993)</b>	(9,009)
本年度溢利		<b>94,677</b>	38,211
少數股東權益		<b>(2,542)</b>	(2,756)
本年度純利		<b>92,135</b>	35,455
股息		<b>8,764</b>	8,764
每股基本盈利 (港幣：仙)	八	<b>42.1</b>	16.2

# 綜合資產負債表

	附註	於六月三十日	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		12,475	13,541
投資物業		500,000	420,000
待發展物業		219,848	200,195
商譽		—	161
證券投資		—	—
貸款應收賬款 — 須於一年後償還		7,147	14,729
		<u>739,470</u>	<u>648,626</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		248,774	138,079
待售物業		150,088	202,420
貸款應收賬款 — 須於一年內償還		8,167	10,550
貿易及其他應收賬款	九	32,961	24,330
少數股東欠款		5,035	4,922
應退稅項		14,949	7,727
銀行存款 — 已抵押		27,964	21,488
銀行結餘及現金		101,773	119,734
		<u>589,711</u>	<u>529,250</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	十	118,346	90,944
已收預售按金		37,033	32,430
稅項負債		83	340
銀行貸款 — 須於一年內償還		99,674	24,937
		<u>255,136</u>	<u>148,651</u>
流動資產淨值		<u>334,575</u>	<u>380,599</u>
資產總值減流動負債		<u>1,074,045</u>	<u>1,029,225</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		219,104	219,104
儲備		612,027	530,296

	<b>831,131</b>	749,400
少數股東權益	<b>30,688</b>	28,146
非流動負債		
銀行貸款 — 須於一年後償還	<b>123,500</b>	140,636
其他應付賬款 — 須於一年後償還	<b>493</b>	493
來自一間有關聯公司之貸款	<b>68,620</b>	102,595
遞延稅項負債	<b>19,613</b>	7,955
	<b>212,226</b>	251,679
	<b>1,074,045</b>	1,029,225

附註：

#### (一) 近期頒佈的會計準則的潛在影響

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈多項新訂及經修訂香港會計準則及香港財務報告準則(以下統稱「新香港財務報告準則」)，除香港財務報告準則第3號企業合併外，新香港財務報告準則於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年六月三十日止年度之財務報表提早採納該等新香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號適用於有關協議訂立日期於二零零五年一月一日或以後之企業合併。本集團並無進行協議日期為二零零五年一月一日或以後之企業合併，因此，香港財務報告準則第3號於截至二零零五年六月三十日止年度對本集團並無影響。

本集團已開始評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，但本集團董事預期，除下述者外，採納該等新香港財務報告準則不會對日後本集團經營業績及財務狀況之編製及呈列構成重大影響。

香港會計準則第1號	財務報表呈列
香港會計準則第16號	物業、機器及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21號	所得稅 — 無折舊資產的重估價值回收

#### (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

##### 業務分類

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

物業租賃 — 租賃投資物業

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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額								
對外銷售	<u>76,468</u>	<u>365,209</u>	<u>30,562</u>	<u>27,221</u>	<u>19,909</u>	<u>17,827</u>	<u>126,939</u>	<u>410,257</u>
分類業績	<u>3,093</u>	<u>33,461</u>	<u>108,119</u>	<u>24,823</u>	<u>6,164</u>	<u>3,038</u>	<u>117,376</u>	<u>61,322</u>
未分配其他經營收入							3	1,039
未分配公司支出							(12,566)	(13,175)
經營溢利							104,813	49,186
融資成本							(783)	(1,966)
解散一間附屬公司 之收益							1,640	—
除稅前溢利							105,670	47,220
稅項							(10,993)	(9,009)
本年度溢利							94,677	38,211
少數股東權益							(2,542)	(2,756)
本年度純利							<u>92,135</u>	<u>35,455</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		經營溢利	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港特別行政區(「香港」)	30,562	27,221	108,119	24,823
中華人民共和國(「中國」)				
其他地區	96,377	383,036	9,257	36,499
	<u>126,939</u>	<u>410,257</u>	<u>117,376</u>	<u>61,322</u>
未分配其他經營收入			3	1,039
未分配公司支出			(12,566)	(13,175)
經營溢利			<u>104,813</u>	<u>49,186</u>

### (四) 其他經營收入

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行利息收入	1,366	1,079
收回壞賬	—	1,027
出售物業、機器及設備之收益	—	32
雜項收入	3,144	897
	<u>4,510</u>	<u>3,035</u>

### (五) 經營溢利

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營溢利已扣除下列各項：		
呆壞賬準備	653	3,790
商譽攤銷(已包括在行政費用內)	161	1,141
核數師酬金	589	681
折舊	1,608	1,594
減：納入發展中物業之資產成本款項	(15)	(17)
	<u>1,593</u>	<u>1,577</u>

## (六) 融資成本

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	3,541	4,588
減：為合資格資產之開支成本化而採用一項資本化率5.2% (二零零四年：4%)撥入及納入發展中物業之資產成本款項	(2,758)	(2,622)
須於五年內悉數償還之一間有關聯公司借貸利息	3,851	2,352
減：納入待發展物業之資產成本款項	(3,851)	(2,352)
	<u>783</u>	<u>1,966</u>

## (七) 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	83	31
過往年度超額準備	(3)	—
中國所得稅		
本年度	2,941	10,835
過往年度超額準備	(3,686)	(4,062)
遞延稅項		
本年度	11,658	2,205
	<u>10,993</u>	<u>9,009</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

中國外資企業所得稅乃按中國現行稅率計算。根據中國相關法律及法規，符合外國投資生產企業資格並於沿海經濟區域及經濟特區內設立之本集團附屬公司，可享有15%的中國企業所得稅優惠稅率。

## (八) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本年度之純利港幣92,135,000元 (二零零四年：港幣35,455,000元) 及於本年度內已發行普通股219,103,681股 (二零零四年：219,103,681股) 計算。

## (九) 貿易及其他應收賬款

於二零零五年六月三十日，貿易及其他應收賬款結餘包括港幣1,413,000元(二零零四年：港幣4,110,000元)之貿易應收賬款及港幣21,626,000元(二零零四年：港幣15,156,000元)之住房貸款。除住房貸款外，本集團物業銷售允許客戶平均為三十日之信用期。來自租客之租金收入及客戶之應收服務收入於出示發票時即付。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0日至60日內	1,268	3,020
61日至90日內	79	18
90日以上	66	1,072
	<u>1,413</u>	<u>4,110</u>

## (十) 貿易及其他應付賬款

於二零零五年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣59,090,000元(二零零四年：港幣32,972,000元)之貿易應付賬款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0日至60日內	35,929	17,733
61日至90日內	10,350	—
90日以上	12,811	15,239
	<u>59,090</u>	<u>32,972</u>

## 股息

董事建議派發末期股息每股港幣2仙(二零零四年：港幣2仙)予於二零零五年十二月二十九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，截至二零零五年六月三十日止年度之股息總額將為每股港幣4仙(二零零四年：港幣4仙)。末期股息的股息單預期將約於二零零六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。

## 業績回顧

截至二零零五年六月三十日止年度，本集團營業額為港幣126,939,000元，而去年財政年度則為港幣410,257,000元。此減幅主要是由於北京朝陽園第一期及第二期之大部份單位已經售出並於過往財政年度確認入賬，故來自銷售該物業的收益下跌約港幣288,741,000元。

儘管如此，回顧本年度之毛利率卻增加至約37%，顯示毛利為港幣46,786,000元。連同投資物業重估增值港幣80,000,000元，本年度之經營溢利合共為港幣104,813,000元，而去年同期則為港幣49,186,000元，代表升幅達約113%。

本年純利為港幣92,135,000元，而每股基本盈利則為港幣42.1仙，均代表約160%升幅。

## 業務回顧

### 朝陽園(朝陽園II)

回顧本年度，北京住宅單位之銷售收益約為港幣76,468,000元，大部份是源自朝陽園二期(朝陽園II)所剩餘之單位。

第三期的建設工程包括一座四層高的購物商場和一幢二十六層的服務式公寓，均能如期進行。截至今日，第三期的單位已預售出約40%。有鑒於中央政府最近為了壓抑物業炒賣活動而採用的嚴厲措施，董事認為朝陽園的銷售成績已令人滿意。為配合本集團之會計政策，這些交易結果將於發出入伙許可證後反映入賬。

### 達力貨櫃中心

回顧本年度，貨櫃中心實質上已維持完全佔用率，重估盈餘前租金收入和經營溢利分別上升約12%和13%。於結算日，估值師對貨櫃中心的重新評估價值為港幣500,000,000元，而港幣80,000,000元之重估盈餘已撥入經營溢利。

### 東角頭

回顧本年度，港口運作的營業額持續增長約12%，與上一個財政年度相比，經營溢利錄得重大升幅約103%。

## 財務狀況

本集團維持良好及充裕財務狀況。於二零零五年六月三十日，本集團股東資金為港幣831,131,000元(二零零四年：港幣749,400,000元)，而每股資產淨值為港幣3.79元(二零零四年：港幣3.42元)。本集團於二零零五年六月三十日有抵押及無抵押借貸總額為約港幣291,794,000元(二零零四年：港幣268,168,000元)，全部為港幣、人民幣及美元借貸，並須於約五年內償還，平均年利率約為4.88%。於二零零五年六月三十日，本集團之負債資本比率按本集團淨負債(減去銀行結餘及現金)對股東權益計算約為23%(二零零四年：20%)。本集團於二零零五年六月三十日尚未動用信貸額合共港幣221,624,800元，其中港幣111,500,000元(二零零四年：港幣9,500,000元)為銀行貸款及港幣110,124,800元(二零零四年：港幣76,806,600元)為一有關聯公司提供之信貸。



於二零零五年六月三十日，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500,000,000元之投資物業，及將銀行存款港幣27,964,000元(二零零四年：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334,674,000元(二零零四年：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，於二零零五年六月三十日，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643,533,000元(二零零四年：港幣704,060,000元)及港幣38,858,000元(二零零四年：港幣39,000,000元)。另外，本集團附屬公司面對約港幣14,879,000元(二零零四年：港幣14,879,000元)的索償，惟該附屬公司與其法律顧問強烈反對該項索償，並已對原訟人提出約港幣49,309,000元(二零零四年：港幣49,309,000元)之反索償。

在本年度內，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流量。於二零零五年六月三十日，本集團銀行結餘及現金大部份為人民幣，總額為港幣101,773,000元(二零零四年：港幣119,734,000元)。回顧本年度，本集團並無受到重大滙率波動風險之影響。

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

於二零零五年六月三十日，本集團於香港及大陸以市場薪酬聘用約160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

在嘗試抑制物業市場之普遍炒賣風氣下，中央政府已採取一系列頗為嚴厲的行政措施。儘管如此，部分城市如北京市等還沒有嚴重地受影響。董事謹慎樂觀地預期朝陽園三期的銷售將會大致上達成目標。

作為長線投資的四層高平台購物商場現正提供租賃。預計大部份商舖將於明年年中被租用而屆時購物商場也將會隆重開幕。

### 香港

於二零零五年十月五日已公佈本集團之全資附屬公司與 Macquarie Goodman Group 之全資附屬公司於二零零五年十月四日簽訂買賣合約。涉及現金代價港幣650,000,000元以出售本集團貨櫃中心。然而本集團須於出售事項完成後一次性支付港幣18,000,000元之租金保證金予買方。

董事認為出售事項可讓本公司藉此時機以公平市價將持有13年之貨櫃中心出售。出售事項為本集團重整其物業組合的第一步，而本集團長遠而言將藉著收購中國內地之優質物業以強化其資產基礎，董事認為此舉長遠而言可提供更具增長潛力之租金回報及／或資本增值。此外，出售事項將為達成該物業組合重整提供資金資源。

本公司現正就中國內地若干優質物業項目展開初步商討及／或審閱包括來自本公司關聯方／關連人士之可投資機會。迄今，尚未簽訂任何收購協議，亦並未議定任何具體條款或時間表。

## 深圳

與中方就化解未解決爭議的磋商仍然繼續。中方一再對涉及增加本集團於合營企業持股的程序的真確性及合法性作出指稱，以圖增強其談判優勢。根據本公司之中國法律顧問的意見，中方所作指稱基本上並無理據。

雙方面仍在嘗試解決分歧，惟倘若於現有財政年度結束時仍無法達致和解，本公司不排除需要訴諸仲裁。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零零五年十二月二十一日星期三至二零零五年十二月二十九日星期四(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二零零五年十二月二十日星期二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號東亞銀行港灣中心地下。

## 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。

## 公司監管

本公司於截至二零零五年六月三十日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)於二零零五年一月一日以前有效之舊版附錄十四所載之最佳應用守則。

於有關會計年度內，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

本公司審核委員會已審閱本年度全年業績。本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已審核本集團之綜合財務報表，並已發出無保留意見。

## 於聯交所網頁登載業績

上市規則附錄十六 (於二零零四年三月三十一日修訂前生效及根據過渡安排適用於本公佈) 規定之所有本公司財務及其他相關資料，將在適當時間於聯交所網頁上登載。

承董事會命  
行政總裁  
彭傑文

香港，二零零五年十月二十日

於本公佈刊發日期，本公司董事會之執行董事包括蔡黎明先生、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莊劍青先生、Sy Robin 先生及麥貴榮先生。

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。