

# 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)

### 截至二零零六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」) 截至二零零六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

		截至六月三十日止年度	
		二零零六年	二零零五年
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	四	171,469	126,939
銷售成本		(124,299)	(78,585)
毛利		47,170	48,354
其他收入	六	11,964	4,510
投資物業公平值之增加		132,000	80,000
出售物業支出		(3,904)	—
行政費用		(34,164)	(26,483)
融資成本	八	(1,014)	(783)
解散一間附屬公司之收益		—	1,640
除稅前溢利		152,052	107,238
稅項	九	(20,597)	(12,561)
本年度溢利		131,455	94,677

應佔溢利：			
母公司股權持有人		130,160	92,135
少數股東權益		1,295	2,542
		<u>131,455</u>	<u>94,677</u>
股息	十	<u>41,630</u>	<u>8,764</u>
每股基本盈利 (港幣：仙)	十一	<u>59.4</u>	<u>42.1</u>

## 綜合資產負債表

		二零零六年 港幣千元	於六月三十日 二零零五年 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		13,987	12,475
投資物業	十二	—	500,000
物業權益		455,432	—
待發展物業		225,654	219,848
商譽		—	—
貸款應收賬款 — 須於一年後償還		2,164	7,147
		<u>697,237</u>	<u>739,470</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		—	248,774
待售物業		398,561	150,088
貸款應收賬款 — 須於一年內償還		6,052	8,167
貿易及其他應收賬款	十三	45,271	32,961
少數股東欠款		5,322	5,035
應退稅項		12,563	14,949
銀行存款 — 已抵押		16,804	27,964
銀行結餘及現金		97,736	101,773
		<u>582,309</u>	<u>589,711</u>

<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	十四	<b>79,374</b>	102,484
已收預售按金		<b>34,531</b>	37,033
欠一間有關聯公司之款項 — 須於一年內償還		<b>9,407</b>	—
應付稅項		<b>49,531</b>	15,945
銀行貸款 — 須於一年內償還		—	99,674
		<b>172,843</b>	255,136
<b>流動資產淨值</b>		<b>409,466</b>	334,575
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,106,703</b>	1,074,045
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>219,104</b>	219,104
儲備		<b>807,523</b>	612,027
<b>母公司股權持有人應佔權益</b>		<b>1,026,627</b>	831,131
<b>少數股東權益</b>		<b>34,865</b>	30,688
<b>總權益</b>		<b>1,061,492</b>	861,819
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 — 須於一年後償還		—	123,500
其他應付賬款 — 須於一年後償還		—	493
來自一間有關聯公司之貸款		—	68,620
欠一間有關聯公司之款項 — 須於一年後償還		<b>17,490</b>	—
遞延稅項負債		<b>27,721</b>	19,613
		<b>45,211</b>	212,226
		<b>1,106,703</b>	1,074,045

附註：

## 一. 編製基準及應用香港財務報告準則／會計政策之變動

此綜合財務賬項乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值釐定。

此綜合財務賬項乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。同時，財務賬項包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司法所需的適用披露。

於本年度內，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈之多項新訂香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（以下統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則致使綜合損益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所變動。尤其是少數股東權益之呈列已作更改。採納新香港財務報告準則導致本集團於下列範疇之會計政策出現變動，以致本年度及／或過往會計年度之業績編製及呈列方式有所更改。

### 業務合併

於本年度內，本集團已將香港財務報告準則第3號「業務合併」之有關過渡性條款應用於協議訂立日期於二零零五年一月一日前由業務合併所產生的商譽。採用香港財務報告準則第3號之過渡性條款對本集團的主要影響概述如下：

### 商譽

於過往年度，於二零零五年一月一日前進行收購而產生之商譽資本化，並按其估計可使用期限攤銷。本集團已採用香港財務報告準則第3號之相關過渡性規定。對於過往在資產負債表內資本化的商譽攤銷，本集團在二零零五年七月一日減除累積的相關攤銷額的賬面值港幣13,704,000元，致使商譽數值相應下降。商譽已在二零零五年七月一日前全數攤銷，因此以後無須執行減值測試。二零零五年的比較數字未有重新修訂。在二零零五年一月一日或其後收購產生之商譽乃於首次確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。

本集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債之淨公平值權益超出成本值之金額（過往稱「負商譽」）

於過往年度，於二零零一年七月一日前進行收購所產生之負商譽會計入儲備內。根據香港財務報告準則第3號之相關過渡性條文，本集團於二零零五年七月一日解除確認金額達港幣1,538,000元之所有負商譽，並於本集團保留溢利內作出相應增加。

### 金融工具

於本年度內，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號需作追溯應用。香港會計準則第39號（於二零零五年一月一日或其後開始之年度期間生效）基本上不容許對金融資產及負債按追溯基準進行確認、撤銷確認或計量。應用香港會計準則第32號並無對本集團如何呈列本會計期間及過往會計期間之金融工具產生重大影響。採納香港會計準則第39號的主要影響概述如下：

### 財務資產及財務負債之分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號中有關香港會計準則第39號範疇內之財務資產及財務負債之分類及計量之相關過渡性條文。

## 債務及股本證券以外之財務資產及財務負債

自二零零五年七月一日起，本集團乃根據香港會計準則第39號之規定分類及計量債務及股本證券以外之財務資產及財務負債（先前不屬會計實務準則第24號之範疇）。根據香港會計準則第39號，財務資產分類為「按公平價值於損益表列賬之財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期之財務資產」。財務負債一般分類為「按公平價值於損益表列賬之財務負債」或「按公平價值於損益表列賬之財務負債以外之財務負債（其他財務負債）」。於初次確認後，「其他財務負債」以實際利息法按攤銷成本列賬。

於應用香港會計準則第39號後，本集團計算免息應收貸款之假計利息。因此，於二零零五年七月一日，應收貸款之賬面值已減少港幣1,328,000元。本集團之保留溢利及少數股東權益作出相應調整（有關財務影響見附註二）。

## 二. 會計政策變動之影響概要

上文所述會計政策變動對本年度及過往年度之影響載列如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
計入其他收入之貸款應收款項假計利息收入增加		
— 香港會計準則第39號	<u>637</u>	<u>—</u>
本年度溢利增加	<u>637</u>	<u>—</u>

應用新香港財務報告準則於二零零五年六月三十日及二零零五年七月一日之累積影響概列如下：

	於二零零五年	採納下列各項之調整		於二零零五年
	六月三十日 (原先呈列) 港幣千元	香港財務報告 準則第3號 港幣千元	香港會計準則 第39號 港幣千元	七月一日 (重列) 港幣千元
待發展物業	219,848	—	—	219,848
貸款應收賬款 — 須於一年後償還	7,147	—	(529)	6,618
貸款應收賬款 — 須於一年內償還	<u>8,167</u>	<u>—</u>	<u>(799)</u>	<u>7,368</u>
對資產及負債之總影響		<u>—</u>	<u>(1,328)</u>	
保留溢利	128,926	1,538	(1,262)	129,202
負商譽	1,538	(1,538)	—	—
少數股東權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(66)</u>	<u>30,622</u>
對權益之總影響		<u>—</u>	<u>(1,328)</u>	
少數股東權益	<u>30,688</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應用新香港財務報告準則對本集團於二零零四年七月一日之權益之財務影響概列如下：

	原先呈列 港幣千元	重新分類 香港會計 準則第1號 港幣千元	經重列 港幣千元
少數股東權益	—	28,146	28,146

### 三. 新訂或經修訂的會計準則所帶來的潛在但未生效的影響

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本集團已經開始評估本集團尚未提早應用這些新訂或修訂準則、修訂及詮釋的影響。除有關公司之間借貸(組成海外業務淨投資的一部分)的香港會計準則第21號(經修訂)「海外業務之淨投資」所帶來之影響外,及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)「財務擔保合約」需財務擔保必須在首次確認時以公平值確認,本集團預期採納其他新訂或修訂準則、修訂及詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。本集團現正決定香港會計準則第21號及香港會計準則第39號修訂之影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	股本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(經修訂)	海外業務投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司之間交易之現金流量對沖會計處理法 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(經修訂)	選擇公平值入賬 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號 (經修訂)	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具:披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	參與特定市場負債 — 廢棄電力及電子設備 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體系 財務匯報之重列方式 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	內置衍生工具之重新評估 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間。

<sup>2</sup> 適用於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間。

<sup>3</sup> 適用於二零零五年十二月一日或之後開始之會計期間。

<sup>4</sup> 適用於二零零六年三月一日或之後開始之會計期間。

<sup>5</sup> 適用於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間。

<sup>6</sup> 適用於二零零六年六月一日或之後開始之會計期間。

<sup>7</sup> 適用於二零零六年十一月一日或之後開始之會計期間。

### 四. 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。

## 五. 業務及地域分類

### 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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額								
對外銷售	<u>139,187</u>	<u>76,468</u>	<u>14,187</u>	<u>30,562</u>	<u>18,095</u>	<u>19,909</u>	<u>171,469</u>	<u>126,939</u>
分類業績	<u>23,685</u>	<u>4,661</u>	<u>143,429</u>	<u>108,119</u>	<u>1,078</u>	<u>6,164</u>	<u>168,192</u>	<u>118,944</u>
未分配其他收入							1,628	3
未分配公司支出							(16,754)	(12,566)
融資成本							(1,014)	(783)
解散一間附屬公司之收益							—	1,640
除稅前溢利							<u>152,052</u>	<u>107,238</u>
稅項							<u>(20,597)</u>	<u>(12,561)</u>
本年度溢利							<u>131,455</u>	<u>94,677</u>

## 資產負債表

	物業銷售		物業租賃		港口運作		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>資產</b>								
分類資產	493,855	548,454	487,327	500,837	267,455	258,575	1,248,637	1,307,866
未分配公司資產							30,909	21,315
綜合資產總值							<u>1,279,546</u>	<u>1,329,181</u>
<b>負債</b>								
分類負債	93,017	108,265	27,206	8,648	14,359	13,674	134,582	130,587
銀行貸款							—	223,174
來自一間有關 聯公司之貸款							—	68,620
未分配公司負債							83,472	44,981
綜合負債總值							<u>218,054</u>	<u>467,362</u>

## 其他資料

	物業銷售		物業租賃		港口運作		未分配		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資本支出	1,786	123	456,816	—	1,878	6,137	795	24	461,275	6,284
折舊	355	409	—	—	1,270	1,152	155	32	1,780	1,593
呆賬準備	—	32	—	167	24	2	—	452	24	653
商譽攤銷	—	161	—	—	—	—	—	—	—	161
投資物業										
公平值之增加	—	—	132,000	80,000	—	—	—	—	132,000	80,000



## 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		除稅前溢利	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港特別行政區(「香港」)	14,187	30,562	143,429	108,119
中華人民共和國其他地區(「中國」)	157,282	96,377	24,763	10,825
	<u>171,469</u>	<u>126,939</u>	<u>168,192</u>	<u>118,944</u>
未分配其他收入			1,628	3
未分配公司支出			(16,754)	(12,566)
融資成本			(1,014)	(783)
解散一間附屬公司之收益			—	1,640
除稅前溢利			<u>152,052</u>	<u>107,238</u>

下表按資產位於之地域來分析分類資產和待發展物業賬面值、物業、機器及設備添置及新增物業權益：

	分類資產賬面值		待發展物業賬面值		物業、機器及設備添置		新增物業權益	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	40,561	507,203	—	—	799	24	—	—
中國	1,226,422	807,029	225,654	219,848	2,103	697	456,816	—
	<u>1,266,983</u>	<u>1,314,232</u>	<u>225,654</u>	<u>219,848</u>	<u>2,902</u>	<u>721</u>	<u>456,816</u>	<u>—</u>
未分配資產	<u>12,563</u>	<u>14,949</u>						
	<u>1,279,546</u>	<u>1,329,181</u>						

## 六. 其他收入

	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行利息收入	5,432	1,366
兌換收益	49	—
貸款應收賬款之假計利息收入	637	—
雜項收入	5,846	3,144
	<u>11,964</u>	<u>4,510</u>

## 七. 折舊及攤銷

	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
商譽攤銷(已包括在行政費用內)	—	161
租賃預付款項攤銷	3,077	3,014
減：納入待發展物業之資產成本款項	(1,037)	(3,014)
	<u>2,040</u>	<u>—</u>
折舊	1,780	1,593
減：納入發展中物業之資產成本款項	(59)	(15)
	<u>1,721</u>	<u>1,578</u>

## 八. 融資成本

	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	3,328	3,541
減：為合資格資產之開支資本化而採用一項資本化率6.5% (二零零五年：5.2%)撥入及納入發展中物業之 資產成本款項	(3,259)	(2,758)
須於五年內悉數償還來自一間有關聯公司之借貸利息	1,281	3,851
減：為合資格資產之開支資本化而採用一項資本化率6.0% (二零零五年：4.4%)及納入待發展物業之資產成本款項	(721)	(3,851)
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	385	—
	<u>1,014</u>	<u>783</u>

## 九. 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	22,377	83
過往年度超額準備	(1)	(3)
中國其他地區所得稅		
本年度	20,903	4,509
過往年度超額準備	(3,069)	(3,686)
遞延稅項負債	(19,613)	11,658
	<u>20,597</u>	<u>12,561</u>

香港利得稅乃根據本期之估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。

中國外資企業所得稅(「所得稅」)及土地增值稅(「增值稅」)乃按中國現行稅率計算。法定稅率為33%(二零零五年：33%)。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。增值稅則按適用增值之價值採用0.5%至1%稅率計算。

## 十. 股息

	截至六月三十日止年度	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
有關截至二零零六年六月三十日止年度		
已派發特別股息每股港幣15仙(二零零五年：無)	32,866	—
有關截至二零零六年六月三十日止年度		
已派發中期股息每股港幣2仙(二零零五年：港幣2仙)	4,382	4,382
有關截至二零零五年六月三十日止年度		
已派發末期股息每股港幣2仙(二零零四年：港幣2仙)	4,382	4,382
	<u>41,630</u>	<u>8,764</u>

## 十一. 每股基本盈利

母公司股權持有人應佔每股基本盈利乃根據本年度之母公司股權持有人應佔純利港幣130,160,000元(二零零五年：港幣92,135,000元)及於本年度內已發行普通股219,103,681股(二零零五年：219,103,681股)計算。

## 十二. 投資物業

港幣千元

公平值	
於二零零四年七月一日	420,000
公平值增加	80,000
	<hr/>
於二零零五年六月三十日	500,000
公平值增加	132,000
出售	(632,000)
	<hr/>
於二零零六年六月三十日	—
	<hr/> <hr/>

本集團之投資物業乃位於香港及以中期租約持有。於本年度內，本集團已出售其全部投資物業。因出售予一位獨立買方而反映於出售時該等投資物業的公平值為出售交易之實得款項。公平值增值產生港幣132,000,000元的收益已計入截至二零零六年六月三十日止年度的綜合收益表。

投資物業於出售前以營業租賃出租。

## 十三. 貿易及其他應收賬款

於二零零六年六月三十日，貿易及其他應收賬款結餘包括港幣2,823,000元（二零零五年：港幣1,413,000元）之貿易應收賬款及買家不履行向銀行償還款項港幣30,979,000元（二零零五年：港幣21,626,000元）之其他應收賬款。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：

	二零零六年 港幣千元	於六月三十日 二零零五年 港幣千元
0日至60日內	2,823	1,268
61日至90日內	—	79
90日以上	—	66
	<hr/>	<hr/>
	2,823	1,413
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 十四. 貿易及其他應付賬款

於二零零六年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣41,635,000元（二零零五年：港幣59,090,000元）之貿易應付賬款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	於六月三十日 二零零五年 港幣千元
0日至60日內	31,773	35,929
61日至90日內	519	10,350
90日以上	9,343	12,811
	<u>41,635</u>	<u>59,090</u>

#### 業績回顧

截至二零零六年六月三十日止年度，本集團營業額為港幣171,469,000元，較去年度營業額港幣126,939,000元對比，增幅達35%。此增幅主要是由於本年度內北京朝陽園第三期之銷售入賬。儘管隨著出售達力貨櫃中心而引致租金減少以及港口運作的利潤下降，惟本年度之毛利則降為港幣47,170,000元，較去年度輕微下跌約2%。

本集團出售貨櫃中心的現金代價為港幣632,000,000元，實現資本收益港幣128,096,000元。此項出售連同物業銷售及租金收入為本年度產生股東應佔之溢利合共為港幣130,160,000元，對比去年度港幣92,135,000元，增幅為41%。每股基本盈利為港幣59.4仙，而去年則為港幣42.1仙。

#### 業務回顧

##### 北京

於回顧年度內，北京朝陽園三期已經竣工。迄今，名為「國際創展中心」的商務公寓已售出及交付客戶使用的為約66%。營業額港幣139,187,000元並已經於本年度收益表內入賬。

名為「尚街」的購物商場亦在2006年第一季招租，反應理想。至目前為止，約76%的可出租面積已租予零售客戶，其中包括一些國際著名品牌商戶。

##### 香港

本集團於本年度內以總現金代價港幣632,000,000元出售名為達力貨櫃中心的投資物業，實現資本收益港幣128,096,000元。出售的詳情已刊載在二零零五年十月三十一日向所有股東寄發的通函中。該項出售為本集團策略性邁向投資回報較高的人民幣資產鋪路。

## 上海

為了踏出策略性投資的一步，本集團於本年度內從關連者以港幣728,000,000元購入182個優質辦公室單位，其總建築樓面面積佔約30,188平方米，位處於上海浦東一幢辦公室／商業／酒店綜合物業內，名為裕景國際商務廣場。按照該收購，賣方將提供由交樓日開始為期三年的每年總租金保證回報率為8%。該等交易的詳情已載列在二零零六年二月二十四日向所有股東寄發的通函中。該收購經股東大會批准後於二零零六年三月份完成。

## 深圳

蛇口港口運作的營業額較去年度減低，因為本集團開始撤出港口運作，以準備地塊作為重新發展用途。本集團相信，東角頭的重建計劃與市當局重新規劃將會協調一致，提高經濟效益。

與此同時，本集團已經申請國際仲裁，務求最終能解決與中方合作夥伴多年來冗長的股權爭議。目前預期首次聆訊將會約在二零零七年初舉行。

## 財務狀況

本集團維持良好及充裕財務狀況，融資及財務政策乃以企業層面及保守態度管理及控制。於二零零六年六月三十日，本公司股權持有人應佔權益合共為港幣1,026,627,000元（二零零五年：港幣831,131,000元），而每股資產淨值為港幣4.69元（二零零五年：港幣3.79元）。本集團於二零零六年六月三十日概無有抵押及無抵押借貸（二零零五年：港幣291,794,000元），按本集團借款總額相對本公司股權持有人應佔權益計算下沒有負債比率（二零零五年：35%）。本集團於本年度內有充裕現金流量，於二零零六年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣11,000,000元（二零零五年：港幣221,624,800元），並以浮動利率計息，作為流動資金。與此同時，本集團將獲銀行授予港幣400,000,000元之信貸額作為融資收購上海辦公樓物業。

於二零零六年六月三十日，本集團將銀行存款港幣16,804,000元（二零零五年：港幣27,964,000元）向銀行作出抵押，為北京朝陽園住房買家獲授予銀行按揭貸款提供擔保。於資產負債表日，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11,000,000元（二零零五年：港幣334,674,000元）。此外，本集團曾為北京朝陽園住房買家提供銀行按揭貸款擔保，於二零零六年六月三十日，本集團提供該等擔保按揭貸款最高額為港幣402,216,000元（二零零五年：港幣643,533,000元）。另外，本公司之一間附屬公司遭申索合共約港幣14,879,000元（二零零五年：港幣14,879,000元）已於本年度內擱置。

在本年度內，朝陽園物業銷售款項、達力貨櫃中心的出售收入及租金收入與及港口運作收入已為本集團帶來充裕現金流量。於二零零六年六月三十日，本集團銀行結餘及現金為人民幣、港幣及美金，總額為港幣97,736,000元（二零零五年：港幣101,773,000元）。在本年度內匯率波動風險對本集團概無影響。

有關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。

## 展望

### 北京

隨著北京日益接近二零零八年奧林匹克運動會，中國大陸強勁的經濟增長不斷提高可動用收入。投資者的持續信心及外資湧入導致市場情緒高漲。對零售物業及商務公寓的需求預期會攀升。北京朝陽園三期將會成為朝陽區商貿活動熱熾的新焦點。

### 上海

高檔寫字樓的需求在上海依然興旺。在二零零六年九月份，裕景國際商務廣場西塔樓182個優質辦公室單位全部順利移交。物業矗立黃浦江邊，毗鄰浦東陸家嘴金融區，現已成為本集團在中國其中一項優質投資。其後三年，每年之租金保證年回報率8%將成為穩定的收入來源。此外，我們相信一旦物業全數租出，租金收入將會改善。

### 深圳

在城市穩固的經濟增長下，雖然當局採取冷卻措施，但深圳市內置業安居的動力持續旺盛。隨著連接香港與深圳的西部通道即將竣工，東角頭將蛻變為一個商住皆宜的新焦點，令重建東角頭的經濟價值更上層樓。

## 股息

董事建議派發末期股息每股港幣3仙(二零零五年：港幣2仙)予於二零零六年十二月二十二日名列本公司股東名冊之所有股東。連同已派發之特別股息港幣15仙及中期股息每股港幣2仙，截至二零零六年六月三十日止年度之股息總額將為每股港幣20仙。股息單預期將約於二零零七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

本公司將由二零零六年十二月十八日星期一至二零零六年十二月二十二日星期五(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，所有過戶文件連同有關股票須於二零零六年十二月十五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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26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。

## 公司監管

本公司於截至二零零六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」）附錄十四所載之企業管治常規守則的守則條文。

## 審核委員會

本年度的全年業績已經本公司審核委員會審閱。本集團綜合財務報表已經本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並出具一項不附條件之意見。

## 於聯交所網頁登載業績

根據上市規則附錄十六所規定本公司之全部財務及其他相關資料將在適當時間於聯交所網頁上登載。

## 致意

於本年度內，彭傑文先生在本集團任職十二年後辭退本公司行政總裁及執行董事職務，董事會向彭先生對本集團作出寶貴的貢獻謹此深表謝意。

承董事會命  
行政總裁  
陳永杰

香港，二零零六年十月二十四日

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、陳永杰博士、陳永年先生、陳俊望先生、張志明先生及黃正順先生；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。