

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之達力集團有限公司之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**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)

### 非常重大出售事項

---

本公司董事會函件載於本通函第3至10頁。

本公司謹定於二零零五年十一月十八日星期五上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第61至62頁。隨函附上供股東在股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥該表格及盡快交回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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
該協議 .....	4
所得款項用途 .....	7
有關貨櫃中心之資料 .....	7
出售事項之財務影響 .....	8
餘下集團之財務及營運展望及出售事項之理由及得益 .....	8
一般事項 .....	9
股東特別大會 .....	9
於本公司股東大會要求按股數投票方式表決之權利 .....	10
推薦意見 .....	10
其他資料 .....	10
<b>附錄一 — 貨櫃中心之財務資料 .....</b>	<b>11</b>
<b>附錄二 — 有關本集團之財務資料 .....</b>	<b>13</b>
<b>附錄三 — 有關餘下集團之資料 .....</b>	<b>44</b>
<b>附錄四 — 物業估值 .....</b>	<b>53</b>
<b>附錄五 — 一般資料 .....</b>	<b>56</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>61</b>

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零零五年十月四日就出售事項訂立之協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「貨櫃中心」	指	香港新界荃灣德士古道110-118號及楊屋道180-200號達力貨櫃中心2樓至5樓之泊位，2樓平台，5樓之專用區，以及6樓、7樓、9樓、10樓、12樓至28樓及30樓之貨倉單位
「本公司」	指	達力集團有限公司，一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議之條件及條款向買方出售貨櫃中心
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士，並為獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士，且與以上人士概無關連之人士
「最後實際可行日期」	指	二零零五年十月二十八日，即為確定本通函當中若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國內地」或「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Macquarie Goodman DCC Investments Limited，一間在香港註冊成立之有限公司，並為 Macquarie Goodman Group 之全資附屬公司
「餘下集團」	指	剔除貨櫃中心後之本集團

## 釋 義

「租金保證金」	指	賣方於出售事項完成時應支付予買方之18,000,000港元作為租金保證金
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零零五年十一月十八日星期五上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳召開及舉行之股東特別大會，以徵求股東批准出售事項
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	萊坊(香港)有限公司，一間獨立專業估值師行，由賣方委聘就貨櫃中心作出估值
「賣方」	指	遠僑發展有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」或「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

除文義另有註明外，美元兌港元按7.8港元兌1.00美元之兌換率換算。兌換僅供說明用途，並不解作任何美元或港元款額已、應已或可按上述兌換率或任何兌換率兌換。



**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)

執行董事：

蔡黎明 (主席)

彭傑文 (行政總裁)

陳永年

陳俊望

張志明

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

莊劍青

SY Robin

麥貴榮

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道8號

裕景商業中心17樓

敬啟者：

## 非常重大出售事項

### 緒言

謹此提述本公司於二零零五年十月四日發表之公佈，據此，本公司宣佈，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方於二零零五年十月四日就涉及現金代價650,000,000港元之出售事項訂立該協議。根據該協議，賣方須於出售事項完成時一次性支付18,000,000港元之租金保證金予買方。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，並須經股東於股東特別大會上批准後方告作實。據本公司所知，由於並無股東於出售事項中擁有任何有別於任何其他股東之權益，因此並無股東須放棄於股東特別大會上就出售事項投票。蔡黎明先生間接控制93,321,279股股份(佔本公司已發行股本約42.59%)之投票權，並已向本公司及買方承諾：(i)彼將促使上述股份之登記持有人於股東特別大會上投票贊成出售事項；及(ii)彼將不會於股東特別大會前任何時間將其於本公司間接實益股權減少至低於40%。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步資料，並通知閣下本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項。

## 該協議

### 1. 日期

二零零五年十月四日

### 2. 訂約方

賣方：遠僑發展有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

買方：Macquarie Goodman DCC Investments Limited，一間在香港註冊成立之有限公司

買方為 Macquarie Goodman Group 之全資附屬公司；Macquarie Goodman Group 之股份於澳洲證券交易所上市(股份代號：MGQ)。買方之主要業務為物業投資；Macquarie Goodman Group 之主要業務包括持有工業物業、基金管理、物業發展、項目及發展管理，以及物業服務。買方已向賣方確認，其最終實益擁有人為 Macquarie Goodman Group 之證券持有人。

於最後實際可行日期，董事確認，據其所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人皆為獨立第三方。買方及其最終實益擁有人已確認，彼等於最後實際可行日期概無持有本公司任何股權。董事經作出一切合理查詢後亦確認，於最後實際可行日期，概無控股股東及董事或彼等各自之任何聯繫人士持有 Macquarie Goodman Group 任何股權或於出售事項中擁有任何重大權益。據本公司所知，由於並無股東於出售事項中擁有任何有別於其他股東之權益，因此並無股東須放棄於股東特別大會上就出售事項投票。

### 3. 代價

根據該協議，賣方及買方同意(i)在現有狀況及情況下；(ii)在現有租賃、租約及許可使用權的利益之前提及規限下；及(iii)在不附帶產權負擔下出售及購入貨櫃中心。

出售貨櫃中心之代價為現金650,000,000港元。經計及租金保證金(有關詳情載於下文第4段)，買方就出售事項已支付或將支付予賣方之款項如下：

- (i) 5,000,000港元於簽訂該協議前支付作為誠意金；
- (ii) 65,000,000港元作為於訂立該協議日期支付之訂金，其中上文第(i)項提及之5,000,000港元誠意金已予轉撥並作為該訂金之部分款項；及

(iii) 567,000,000港元(即代價585,000,000港元減去租金保證金後之餘額)於該協議完成後支付。

於出售事項完成後，賣方將向買方收取合共632,000,000港元。

該協議之條款及條件(包括代價)乃經訂約各方按公平原則磋商後達致及釐定，並已參考香港現行物業市場狀況及估值師評估有關物業於二零零五年六月三十日之價值為500,000,000港元，該估值報告為估值師於二零零五年九月六日發出，並以一般商業條款為基準。估值師評估貨櫃中心於二零零五年八月三十一日之價值為500,000,000港元，其函件及估值證書載於本通函附錄四。對貨櫃中心之估值為參考相若市場交易及以貨櫃中心收入淨額資本化之基準估計其市值，並已為開支撥備及就收入增加之可能性作出準備。

出售事項之代價650,000,000港元較：(a)本公司截至二零零四年六月三十日止年度之經審核綜合賬目所列之貨櫃中心賬面值420,000,000港元溢價約54.8%；(b)本公司截至二零零五年六月三十日止年度之經審核綜合賬目所列之貨櫃中心賬面值500,000,000港元溢價約30%；及(c)估值師於二零零五年八月三十一日所評估之價值500,000,000港元溢價約30%。

出售事項之代價淨額632,000,000港元(即代價650,000,000港元減去租金保證金)較：(a)本公司截至二零零四年六月三十日止年度之經審核綜合賬目所列之貨櫃中心賬面值420,000,000港元溢價約50.5%；(b)本公司截至二零零五年六月三十日止年度之經審核綜合賬目所列之貨櫃中心賬面值500,000,000港元溢價約26.4%；及(c)估值師於二零零五年八月三十一日所評估之價值500,000,000港元溢價約26.4%。

董事認為該協議之條款及條件乃以一般商業條款為基準，對股東而言誠屬公平合理，並符合本公司及股東整體之最佳利益。

## 4. 租金保證金

賣方須於出售事項完成後一次性支付18,000,000港元予買方，該金額乃已協定應付予買方作為租金保證。該筆款項將自買方於出售事項完成後應付予賣方之代價餘額中扣減。

租金保證金乃經賣方及買方按公平原則磋商後達致及釐定，並已參考原有租約及香港當時租務市場狀況。該數額是以替代買方最初向賣方尋求貨櫃中心於出售事項完成起計三年之保證租金回報率而磋商的。本公司認為，透過議定一定額租金保證金(將於出售事項完成時自貨櫃中心之代價中扣減)，可讓本公司更好地計算及限制其財務風險。租金保證金為一次

性付款及不可退還。董事認為租金保證金乃以一般商業條款為基準，整體上對本公司及股東公平合理並符合其最佳利益。

## 5. 出售事項之條件

完成出售事項之條件為賣方及／或本公司已妥為遵守其／彼等根據上市規則須就出售事項遵守之所有規定(包括但不限於取得股東在股東特別大會上對出售事項之批准)。

倘賣方未能於該協議完成日期前七天當日或之前達成以上條件，賣方應立即知會買方或其律師，而買方須於接獲賣方書面通知後五個營業日內，以書面通知賣方或其律師延長該協議之完成日期或即時撤回該協議，如屬後者，賣方應退還所有已付訂金予買方或其律師(但毋須支付其他費用或賠償，若退款在接獲買方回覆當日起計七天內作出，亦毋須支付利息)，訂約方將訂立一項撤銷協議以撤銷該協議，而任何一方均無權向另一方索償。

倘買方未能根據該協議之條款完成購入貨櫃中心(基於賣方違約之情況除外)，所有已付訂金將被賣方沒收，賣方亦可撤銷該項出售並將貨櫃中心轉售，而賣方可向買方追討有關轉售貨櫃中心之不足差價及所有合理開支。在無損上述買方延長完成日期之權利下，倘賣方未能根據該協議之條款完成出售貨櫃中心(基於買方違約或未達致上述條件之情況除外)，賣方須全數退還已向買方收取之訂金，而此不會影響買方享有之權利及補償，包括根據該協議就損失索償及／或要求特定履約。

## 6. 完成出售事項

在上文第5段所述買方可運用之延長期限權利之規限下，出售事項將於(i)買方接獲賣方通知所有必要之股東及其他批准(包括股東在股東特別大會就該協議及據此涉及之交易給予之批准)均已取得後七天內；或(ii)二零零五年十二月二十三日(以較早者為準)完成。

預期出售事項將於二零零五年十二月二十三日或之前完成。



## 所得款項用途

出售事項之銷售所得款項淨額（即現金代價650,000,000港元扣除租金保證金）為632,000,000港元。經計及代理佣金約7,000,000港元後，出售事項之所得款項淨額估計將約為625,000,000港元。董事擬將出售事項之估計所得款項淨額用於以下用途：

- (一) 解除與一間香港持牌銀行就貨櫃中心之按揭貸款（於最後實際可行日期之未償還本金額約為151,500,000港元）；及
- (二) 餘額約473,500,000港元（根據於最後實際可行日期之按揭貸款未償還本金額約151,500,000港元計算）將撥作本集團之一般營運資金。然而，本集團可能會將部分餘額用作提供本集團於適當時機時收購中國內地之優質物業之全部或部分代價。

本公司現正考慮於適當時機時為本集團購入中國內地之優質物業。有關收購可能會以本集團出售事項所得款項淨額之營運資金提供全部或部分融資。於最後實際可行日期，董事會尚未定出有關收購之金額。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／關連人士之投資機會）。於最後實際可行日期，本集團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。倘若就任何該等投資機會簽訂任何書面協議，本公司將遵照上市規則之適用規定，以公佈方式知會股東及投資者，並將採取所有其他所需行動。

## 有關貨櫃中心之資料

貨櫃中心位於香港新界荃灣德士古道110—118號及楊屋道180—200號。貨櫃中心包括2樓至5樓之32個客貨車／私家車泊位、26個貨車泊位及2個貨櫃車泊位，2樓平台，5樓之專用區，以及6樓、7樓、9樓、10樓、12樓至28樓及30樓之貨倉單位。貨櫃中心之總建築樓面面積約為718,168平方呎（不包括泊位）。

本集團於一九九二年購入貨櫃中心，成本約560,000,000港元。本集團一直將貨櫃中心持作投資物業。

貨櫃中心現時訂有租約。現時本集團佔用約1,168平方呎之辦公樓面作倉儲用途，其佔貨櫃中心整體建築樓面面積約0.2%。於最後實際可行日期，貨櫃中心為本集團持有唯一一項投資物業。買方將連同貨櫃中心之現有租賃協議之利益一併購入貨櫃中心。

## 出售事項之財務影響

根據本公司之經審核綜合賬目，貨櫃中心截至二零零三年六月三十日、二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日止三個年度各年應佔之租金收入分別約為26,900,000港元、27,200,000港元及30,600,000港元；貨櫃中心於截至二零零三年六月三十日止年度錄得經營虧損約16,600,000港元(包括重估減值40,000,000港元)，於截至二零零四年六月三十日止年度則錄得經營溢利約24,800,000港元，而截至二零零五年六月三十日止年度則錄得經營溢利約108,100,000港元(包括重估增值80,000,000港元)。完成出售事項後，本集團將不再取得貨櫃中心產生之租金收入。此外，出售事項亦將減低本集團日後之利息支出。

根據本公司截至二零零五年六月三十日止年度之經審核綜合賬目，貨櫃中心之賬面值為500,000,000港元。在不考慮任何稅務影響之情況下，根據出售事項之估計所得款項淨額約625,000,000港元及貨櫃中心於二零零五年六月三十日之賬面值500,000,000港元計算，本集團將於出售事項完成後錄得約125,000,000港元之稅前收益(有待審核)。

如上文「所得款項用途」一段所述，本集團會使用出售事項所得之部分款項以償還本集團之按揭貸款，其於最後實際可行日期之未償還本金額約為151,500,000港元。此擬定之還款因而將令本集團之銀行及其他借款總額由二零零五年六月三十日約291,800,000港元(根據本集團截至二零零五年六月三十日止年度之經審核綜合賬目)，減至約140,300,000港元。本集團之資產淨值亦將由二零零五年六月三十日約831,000,000港元增至出售事項完成後約954,000,000港元(如載於本通函附錄三之餘下集團未審核備考財務賬項所示)。據此，本集團之負債資本比率(銀行及其他借款總額對淨資產百分比)將由二零零五年六月三十日約35%，降至約15%(有待審核)。

## 餘下集團之財務及營運展望及出售事項之理由及得益

本公司為一投資控股公司。本集團主要從事物業投資及發展。

鑒於香港物業市場近期躍升，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。

為抑制物業市場之普遍炒賣風氣，中央政府最近採取了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沒有受嚴重影響。本公司謹慎樂觀地預期於截至二零零六年六月三十日止財政年度中國北京市的朝陽園三期(「三期」)住房單位的預售和銷售將會大致上達

成本公司之目標。三期的建造工程已於二零零五年九月完成。作為長線投資，三期的四層高購物商場現正提供租賃。按目前預計，大部分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。

中國內地對物流配套的需求持續增加，令本公司的附屬公司深圳圳華港灣企業有限公司所擁有的東角頭港口運作業務受惠，截至二零零五年六月三十日止年度集團港口運作帶來12%收入增幅。就位於東角頭面積達171,788平方米的重新發展用地的地價已全數付訖，為集團提供總建築面積310,400平方米可作重新發展之用。與深圳圳華港灣企業有限公司之中方合資伙伴之和解磋商仍然繼續。中方合資伙伴一再對本集團增持深圳圳華港灣企業有限公司股份中所涉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，中方合資伙伴所作指稱基本上並無理據。然而，雙方面仍在嘗試解決分歧，惟倘若於本財政年度結束時仍無法達致和解，本公司不排除訴諸仲裁。

## 一般事項

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。根據上市規則第14.49條，出售事項須經股東於股東特別大會上批准後方告作實。於最後實際可行日期，董事確認，據其所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人皆為獨立第三方。買方及其最終實益擁有人已確認，彼等於最後實際可行日期概無持有本公司任何股權。董事經作出一切合理查詢後亦確認，於最後實際可行日期，概無控股股東及董事或彼等各自之任何聯繫人士持有 Macquarie Goodman Group 任何股權或於出售事項中擁有任何重大權益。據公司所知，由於並無股東於出售事項擁有任何有別於其他股東之權益，因此並無股東須放棄於股東特別大會上就出售事項投票。蔡黎明先生間接控制93,321,279股股份（佔本公司已發行股本約42.59%）之投票權，並已向本公司及買方承諾：(i)彼將促使上述股份之登記持有人於股東特別大會上投票贊成出售事項；及(ii)彼將不會於股東特別大會前任何時間將其於本公司間接實益股權減少至低於40%。

## 股東特別大會

本公司謹定於二零零五年十一月十八日星期五上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第61至62頁。隨函附上供股東在股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥該表格及盡快交回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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前

交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。

## 於本公司股東大會要求按股數投票方式表決之權利

根據本公司細則第70條，於任何股東大會提呈之決議案須以舉手方式表決，除非在宣布舉手表決結果之前或之時，或於撤回任何其他按股數投票表決之要求時，下列人士要求以按股數投票之方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三位當時有權於會議上投票而親身（倘若允許公司代表出席，則由正式授權之公司代表）或委派代表出席會議之股東；或
- (c) 持有賦予於會議上有投票權而親身（倘若允許公司代表出席，則由正式授權之公司代表）或委派代表出席會議之任何一位或多位股東，而其投票權代表持有賦予於會議上有投票權之所有股東總投票權不少於十分之一；或
- (d) 持有賦予於會議上有投票權之股份而親身（倘若允許公司代表出席，則由正式授權之公司代表）或委派代表出席會議之一位或多位股東，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部賦予該投票權之股份之已繳足股本總額十分之一。

## 推薦意見

董事會認為該協議之條款及條件（包括租金保證金）均以一般商業條款為基準，對股東而言誠屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

## 其他資料

敬希垂注本通函各附錄，當中載有若干關於出售事項及本公司之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
達力集團有限公司  
行政總裁  
彭傑文  
謹啟

二零零五年十月三十一日

## 1. 貨櫃中心之損益表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
租金總收入	1	26,857	27,221	30,562
開支	2	2,792	2,168	1,726
租金總收入減開支		24,065	25,053	28,836
來自貨櫃中心重估之 (減值)／增值		(40,000)	—	80,000
利息收入	3	55	—	—
其他收入		21	3	3
雜項費用	4	(701)	(233)	(553)
呆賬撥備	5	—	—	(167)
融資成本	6	1,270	1,966	783
稅項(抵免)支出	7	(2,249)	2,205	11,658

## 附註：

1. 租金總收入指向獨立第三方及有關聯公司收取有關貨櫃中心之租金收入。
2. 開支主要包括貨櫃中心相關水電雜費、地稅及差餉、維修保養、保險費、樓宇管理費及專業費用。
3. 利息收入指貨櫃中心之有關租金收入之銀行存款利息收入。
4. 雜項費用包括貨櫃中心之相關銀行費用、法律及其他專業及行政費用。
5. 呆賬撥備指貨櫃中心一名租戶之未收回租金。
6. 融資成本指貨櫃中心之有關銀行借貸之利息。
7. 稅項指貨櫃中心之相關遞延稅項。

上文所載貨櫃中心截至二零零五年六月三十日止三個財政年度各年之損益表乃由董事編撰，而本公司核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港《相關服務準則》第4400號「就財務資料執行商定程序的應聘工作」執执行程序，以確保有關資料已妥為編製，且有關資料乃源自本集團之相關賬目及記錄。

## 2. 貨櫃中心估值

千港元

於：

二零零三年六月三十日	420,000
二零零四年六月三十日	420,000
二零零五年六月三十日	500,000

估值乃根據估值師發表之估值報告作出。

以上估值數字分別摘錄自本公司已刊發截至二零零五年六月三十日止三個財政年度之年報，而本公司核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港《相關服務準則》第4400號「就財務資料執行商定程序的應聘工作」執执行程序，以確保有關資料已妥為編製，且有關資料乃源自本集團之相關賬目及記錄。

## 1. 經審核財務資料概要

以下載列本集團截至二零零五年六月三十日止三個年度各年之經審核綜合業績與資產與負債概要，乃摘錄自本公司已刊發截至二零零五年六月三十日止三個年度之年報。

## 業績

	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	二零零三年 港幣千元
營業額	126,939	410,257	294,752
銷售成本	(80,153)	(336,839)	(218,402)
毛利	46,786	73,418	76,350
其他經營收入	4,510	3,035	9,254
行政費用	(26,483)	(27,267)	(30,876)
發展項目前期之其他經營費用	—	—	(3,216)
來自投資物業重估之增值(減值)	80,000	—	(40,000)
經營溢利	104,813	49,186	11,512
融資成本	(783)	(1,966)	(1,270)
解散一間附屬公司之收益	1,640	—	—
除稅前溢利	105,670	47,220	10,242
稅項	(10,993)	(9,009)	(10,420)
本年度溢利(虧損)	94,677	38,211	(178)
少數股東權益	(2,542)	(2,756)	41
本年度純利(淨虧損)	92,135	35,455	(137)
股息/分派	8,764	8,764	8,764
每股基本盈利(虧損)(港幣:仙)	42.1	16.2	(0.1)

## 資產與負債

	於六月三十日		
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12,475	13,541	8,525
投資物業	500,000	420,000	420,000
待發展物業	219,848	200,195	—
發展中物業	—	—	131,509
取得土地使用權已付按金	—	—	51,064
商譽	—	161	1,302
貸款應收賬款	7,147	14,729	1,616
	<u>739,470</u>	<u>648,626</u>	<u>614,016</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	248,774	138,079	315,197
待售物業	150,088	202,420	162,136
貸款應收賬款 — 須於一年內償還	8,167	10,550	2,355
貿易及其他應收賬款	32,961	24,330	20,829
少數股東欠款	5,035	4,922	4,775
應退稅項	14,949	7,727	3,792
銀行存款 — 已抵押	27,964	21,488	16,713
銀行結餘及現金	101,773	119,734	50,433
	<u>589,711</u>	<u>529,250</u>	<u>576,230</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	118,346	90,944	194,229
已收預售按金	37,033	32,430	51,069
稅項負債	83	340	606
銀行貸款 — 須於一年內償還	99,674	24,937	22,927
	<u>255,136</u>	<u>148,651</u>	<u>268,831</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>334,575</u>	<u>380,599</u>	<u>307,399</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,074,045</u>	<u>1,029,225</u>	<u>921,415</u>



	於六月三十日		
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	219,104	219,104	219,104
儲備	612,027	530,296	503,605
	<u>831,131</u>	<u>749,400</u>	<u>722,709</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>30,688</u>	<u>28,146</u>	<u>25,390</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 — 須於一年後償還	123,500	140,636	167,073
其他應付賬款 — 須於一年後償還	493	493	493
來自一間有關聯公司之貸款	68,620	102,595	—
遞延稅項負債	19,613	7,955	5,750
	<u>212,226</u>	<u>251,679</u>	<u>173,316</u>
	<u>1,074,045</u>	<u>1,029,225</u>	<u>921,415</u>

附註：

1. 截至二零零五年六月三十日止三個年度，本集團並無任何非經常項目。
2. 截至二零零五年六月三十日三個年度，本公司之核數師報告均無保留意見。

## 2. 本集團截至二零零五年六月三十日止兩年之財務賬項

以下載列本集團經審核財務賬項，乃摘錄自本公司截至二零零四年六月三十日及二零零五年六月三十日止兩年之年報。

## 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	4	126,939	410,257
銷售成本		(80,153)	(336,839)
毛利		46,786	73,418
其他經營收入	5	4,510	3,035
來自投資物業重估之增值		80,000	—
行政費用		(26,483)	(27,267)
經營溢利	6	104,813	49,186
融資成本	7	(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	9	(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		92,135	35,455
股息	10	8,764	8,764
每股基本盈利 (港幣：仙)	11	42.1	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	12,475	13,541
投資物業	13	500,000	420,000
待發展物業	14	219,848	200,195
商譽	15	—	161
證券投資	18	—	—
貸款應收賬款 — 須於一年後償還	19	7,147	14,729
		<u>739,470</u>	<u>648,626</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	20	248,774	138,079
待售物業	21	150,088	202,420
貸款應收賬款 — 須於一年內償還	19	8,167	10,550
貿易及其他應收賬款	22	32,961	24,330
少數股東欠款	23	5,035	4,922
應退稅項		14,949	7,727
銀行存款 — 已抵押	37	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	24	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	25	99,674	24,937
		<u>255,136</u>	<u>148,651</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>334,575</u>	<u>380,599</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,074,045</u>	<u>1,029,225</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	219,104	219,104
儲備	27	612,027	530,296
		<u>831,131</u>	<u>749,400</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>30,688</u>	<u>28,146</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 — 須於一年後償還	25	123,500	140,636
其他應付賬款 — 須於一年後償還	28	493	493
來自一間有關聯公司之貸款	30	68,620	102,595
遞延稅項負債	31	19,613	7,955
		<u>212,226</u>	<u>251,679</u>
		<u>1,074,045</u>	<u>1,029,225</u>

## 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>			
附屬公司權益	16	666,333	668,977
一附屬公司貸款	17	68,620	102,595
		<u>734,953</u>	<u>771,572</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款及預付款項		87	87
銀行結餘及現金		262	228
		<u>349</u>	<u>315</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		1,345	1,313
<b>流動負債淨值</b>			
		<u>(996)</u>	<u>(998)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<u>733,957</u>	<u>770,574</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	219,104	219,104
儲備	27	441,226	447,615
		<u>660,330</u>	<u>666,719</u>
<b>非流動負債</b>			
欠附屬公司款項	29	5,007	1,260
來自一間有關聯公司之貸款	30	68,620	102,595
		<u>73,627</u>	<u>103,855</u>
		<u>733,957</u>	<u>770,574</u>

## 綜合股東權益變動表

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註27)	負商譽 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (附註27)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年七月一日	219,104	426,608	55,018	3,178	1,644	(2,428)	721	18,864	722,709
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	35,455	35,455
現金股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,764)	(8,764)
於二零零四年六月三十日	219,104	426,608	55,018	3,178	1,644	(2,428)	721	45,555	749,400
本年度純利	—	—	—	—	—	—	—	92,135	92,135
解散一間附屬公司之收益	—	—	—	(1,640)	—	—	—	—	(1,640)
現金股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,764)	(8,764)
於二零零五年六月三十日	219,104	426,608	55,018	1,538	1,644	(2,428)	721	128,926	831,131

## 綜合現金流量表

截至六月三十日止年度  
二零零五年 二零零四年  
港幣千元 港幣千元

## 經營業務

經營溢利	104,813	49,186
調整：		
來自投資物業重估之增值	(80,000)	—
利息收入	(1,366)	(1,079)
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	166	(32)
折舊	1,593	1,577
商譽攤銷	161	1,141
呆賬準備	653	3,790
營運資金流動前之經營現金流量	26,020	54,583
發展中物業增加	(142,176)	(63,020)
待售物業減少	72,204	328,011
貿易及其他應收賬款增加	(9,284)	(7,291)
貿易及其他應付賬款增加(減少)	27,123	(103,499)
已收預售按金增加(減少)	4,603	(18,639)
(用於)來自經營之現金	(21,510)	190,145
已付香港利得稅	(28)	(33)
已付海外稅項	(6,786)	(10,972)
利息收入	1,366	1,079
(用於)來自經營業務之現金淨值	(26,958)	180,219

## 綜合現金流量表(續)

	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
<b>投資活動</b>		
待發展物業投資	(1,712)	(146,779)
貸款應收賬款減少(增加)	9,965	(21,308)
銀行抵押存款增加	(6,476)	(4,775)
添置物業、機器及設備	(721)	(732)
少數股東欠款增加	(113)	(147)
出售物業、機器及設備收入	305	145
	<u>1,248</u>	<u>(173,596)</u>
<b>來自(用於)投資活動之現金淨額</b>		
<b>融資活動</b>		
新造銀行貸款	86,037	52,670
來自一間有關聯公司之新造貸款	3,543	102,595
償還銀行貸款款項	(28,436)	(77,097)
償還一間有關聯公司之貸款	(37,518)	—
已付股息	(8,764)	(8,764)
已付利息	(7,113)	(6,726)
	<u>7,749</u>	<u>62,678</u>
<b>來自融資活動之現金淨額</b>		
現金及現金等值(減少)增加淨額	(17,961)	69,301
年初之現金及現金等值	119,734	50,433
	<u>101,773</u>	<u>119,734</u>
<b>年終之現金及現金等值</b>		
現金及現金等值結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>101,773</u>	<u>119,734</u>

## 財務賬項附註

### 1. 概述

本公司乃在百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務為物業投資及發展。

### 2. 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賬項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本集團日後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	財務賬項呈列
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	入息稅 — 無折舊資產的重估價值回收

### 3. 主要會計政策

此財務賬項乃根據歷史成本慣例編製，並已就本集團若干物業之重估作出修訂及根據香港一般採納之會計準則而編製，其主要會計政策如下：

#### 綜合基準

綜合財務賬項包括本公司及其附屬公司截至每年六月三十日止之財務賬項。

於本年度內收購或出售附屬公司之業績均按其收購生效日期起及截至出售生效日期止計算入綜合收益表（如適用）。

#### 商譽

綜合賬目時產生之商譽指收購成本超過本集團在收購當日應佔附屬公司可識別資產及負債之公平價值。

綜合賬目時產生之商譽於其估計可用期限內資本化及以直線法攤銷。收購附屬公司所產生之商譽於資產負債表中分開呈列。

於出售一附屬公司時，所佔未攤銷商譽，乃於計算出售業務損益時包括在內。

### 負商譽

負商譽指本集團在收購當日應佔附屬公司或聯營公司可識別資產及負債之公平價值超出收購成本之差額。

二零零四年七月一日之前收購附屬公司或聯營公司而出現之負商譽繼續於儲備中持有，並於出售有關附屬公司或聯營公司時計入收入內。

二零零四年七月一日或之後收購而出現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轉撥往收入內。

### 收入確認

當出售發展中之物業時，確認收入乃在於銷售合約完成或發展項目竣工(即有關入伙許可證之發出日期)兩者較後之日期。於物業竣工前收取之定金及分期付款皆納入流動負債內。

租金收入(包括從物業營業租賃預先發票獲取之租金)乃按其租約期以直線基準確認入賬。

利息收入以時間應計基準參照未償還本金及適用利率而確認入賬。

港口運作收入於服務提供時確認入賬。

源自投資之股息收入於本集團收取款項權利獲確定後，才確認入賬。

### 投資物業

投資物業乃指因其投資潛力而持有之已落成物業，而任何租金收入均公平議價。

投資物業乃按專業估值其於結算日之公開市值入賬。投資物業重估所產生之任何增值或減值均在投資物業重估儲備中進賬或扣除。惟在儲備結餘不足以填補減值之情況下，超過投資物業重估儲備結餘之減值均於收益表內扣除。

倘若以往曾自收益表中扣除虧損，而日後出現重估增值，則重估增值會按以往被扣除之虧損數額撥入收益表內。

當出售投資物業時，該物業於投資物業重估儲備結餘則轉入收益表內。

除所持有剩餘租期為20年或少於20年之租約外，投資物業均無折舊準備。

### 待發展／發展中物業

待發展／發展中物業按成本減去任何經識別減值虧損。

### 待售物業

待售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。



### 附屬公司

附屬公司投資乃按成本值減去任何經識別減值虧損列入本公司之資產負債表內。

### 證券投資

證券投資按交易日基準確認，並先以成本值計算。

除持至到期債務證券以外，投資分類為投資證券及其他投資。

投資證券乃持作已確定長遠策略用途之證券，於其後報告日期按成本值減任何損耗虧損(短期者除外)計算。

其他投資乃按公平值計算，並連同未變現損益計入期內溢利或虧損淨額。

### 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本減去折舊及累積減值虧損入賬。

物業、機器及設備成本之折舊乃以直線基準在估計可使用期內按下列年率撇銷：

車輛	15%至20%
機器、設備及其他	10%至33.3%

出售資產或資產報銷所帶來之收益或虧損乃取決於出售資產收入與資產賬面價值之差價，並於收益表內確認入賬。

### 減值

本集團於各結算日檢討其有形及無形資產賬面值以確定該等資產是否已存在減損任何跡象。倘估計一項資產之可收回金額低於其賬面值，則將其賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為一項開支。

當一項減值虧損隨後撥回時，則將該項資產之賬面值增加至其修訂後的估計可收回金額，但增加後之賬面值不得超過過往年度若未確認減值虧損時所確定之賬面值。一項減值虧損之撥回隨即作為收入確認。

### 借貸成本

在收購、建築及生產為合資格資產所產生借貸成本乃撥入資產成本一部份。當資產大概可作設定用途或銷售時，該借貸成本撥作資產成本將終止。

所有其他借貸成本於期內產生時確認為支出。

### 稅項

入息稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年度的應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與收益表所列純利不同。

遞延稅項指預期從財政賬項內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額所應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可能可扣減暫時差額以對銷應課稅溢利時予以確認。倘暫時差額乃自商譽(或負商譽)或於並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中初步確認(惟業務合併除外)其他資產或負債而產生，則該等資產或負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表中扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從股本權益扣除或直接計入股本權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於股本權益中處理。

#### 營業租賃

營業租賃物業之應付租金乃以直線基準按有關租賃期而於收益表內撇銷。

#### 外幣兌換

外幣交易均先按交易日之現行匯率換算。外幣結算之貨幣資產及負債項目則以結算日現行之匯率再換算。因兌換而產生損益均包括在本期內之溢利或虧損淨值內。

在編製綜合財務賬項時，本集團海外業務之資產及負債乃依照結算日之匯率換算。收入及支出項目按本年度平均匯率換算。滙兌差額(如有)分類為股東權益及轉入本集團換算儲備。於出售業務時，該等滙兌差額確認為本年度之收入或支出。

#### 退休福利計劃

香港特別行政區(「香港」)及中華人民共和國(「中國」)之定額供款退休計劃及強制性公積金計劃之供款於到期支付時作為支出扣除。

## 4. 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
<b>營業額</b>								
對外銷售	76,468	365,209	30,562	27,221	19,909	17,827	126,939	410,257
<b>分類業績</b>	3,093	33,461	108,119	24,823	6,164	3,038	117,376	61,322
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							92,135	35,455

#### 資產負債表

	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
<b>資產</b>								
分類資產	548,454	490,384	500,837	420,718	258,575	248,916	1,307,866	1,160,018
未分配公司資產							21,315	17,858
綜合資產總值							1,329,181	1,177,876
<b>負債</b>								
分類負債	124,127	98,644	8,648	7,264	13,674	12,925	146,449	118,833
銀行貸款							223,174	165,573
來自一間有關聯 公司之貸款							68,620	102,595
未分配公司負債							29,119	13,329
綜合負債總值							467,362	400,330

## 其他資料

	物業銷售		物業租賃		港口運作		未分配		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	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產支出	123	304	—	—	6,137	200,195	24	428	6,284	200,927
折舊	409	468	—	—	1,152	1,054	32	55	1,593	1,577
呆賬準備	32	3,790	167	—	2	—	452	—	633	3,790
商譽攤銷	161	1,141	—	—	—	—	—	—	161	1,141
來自投資物業 重估之增值	—	—	80,000	—	—	—	—	—	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		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	30,562	27,221	108,119	24,823
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>

下表按資產位於之地域來分析分類資產及待發展物業賬面值和物業、機器及設備添置：

	分類資產賬面值		待發展物業賬面值		物業、機器及設備添置	
	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
香港	507,203	430,849	—	—	24	46
中國	807,029	739,300	219,848	200,195	697	686
	<u>1,314,232</u>	<u>1,170,149</u>	<u>219,848</u>	<u>200,195</u>	<u>721</u>	<u>732</u>
未分配資產	<u>14,949</u>	<u>7,727</u>				
	<u>1,329,181</u>	<u>1,177,876</u>				

## 5. 其他經營收入

	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>

## 6. 經營溢利

	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>
出售物業、機器及設備虧損	166	—
辦公室及僱員宿舍之營業租賃租金	675	592
員工成本(包括呈列於附註第8(甲)項之董事酬金)	19,630	22,761
減：納入發展中物業之資產成本款項	(1,681)	(2,193)
	<u>17,949</u>	<u>20,568</u>
土地增值稅(已包括在銷售成本內)	1,568	1,884
並已計入：		
已收及應收營業租賃租金淨額		
物業總租金	33,655	28,532
減：開支	(2,011)	(2,680)
	<u>31,644</u>	<u>25,852</u>

有關董事住宿營業租賃租金之港幣420,000元(二零零四年：港幣420,000元)已包括在董事其他酬金內。

## 7. 融資成本

	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來自一間有關聯公司之借貸利息	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>

## 8. 董事及僱員酬金

## (甲) 董事酬金

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
董事袍金		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	100	60
其他酬金(執行董事)：		
薪金及其他福利	1,154	1,147
退休福利計劃供款	—	—
	<u>1,254</u>	<u>1,207</u>

實付或應付予各三名(二零零四年：兩名)董事之酬金如下：

	彭傑文 港幣千元	莊劍青 港幣千元	麥貴榮 港幣千元	總額 港幣千元
袍金	—	60	40	100
其他酬金				
薪金及其他福利	1,154	—	—	1,154
退休福利計劃供款	—	—	—	—
合共酬金	<u>1,154</u>	<u>60</u>	<u>40</u>	<u>1,254</u>
		彭傑文 港幣千元	莊劍青 港幣千元	總額 港幣千元
袍金		—	60	60
其他酬金				
薪金及其他福利		1,147	—	1,147
退休福利計劃供款		—	—	—
合共酬金		<u>1,147</u>	<u>60</u>	<u>1,207</u>

沒有酬金支付予其他董事。

## (乙) 僱員酬金

五名最高薪酬人士包括1名董事(二零零四年：1名董事)，其酬金詳情載於上文附註第8(甲)項內。其餘4名人士(二零零四年：4名人士)之酬金如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及其他福利	3,622	3,487
退休福利計劃供款	109	106
	<u>3,731</u>	<u>3,593</u>

彼等酬金之金額組別如下：

	二零零五年 僱員數目	二零零四年 僱員數目
無至港幣1,000,000元	3	3
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1

## 9. 稅項

	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(附註31)	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。

遞延稅項詳情載於財務賬項附註第31項內。

本年度稅項可與收益表之除稅前溢利對賬如下：

	香港		於中國其他地方		合共	
	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
除稅前溢利	95,203	10,209	10,467	37,011	105,670	47,220
適用稅率	17.5%	17.5%	33%	33%		
按本地利得稅稅率 計算之稅項	16,660	1,787	3,454	12,213	20,114	14,000
計算稅項時不可扣減 支出之稅務影響	297	537	439	40	736	577
計算稅項時不需課稅 收入之稅務影響	(5,330)	(195)	(4)	(1,281)	(5,334)	(1,476)
未被確認稅務虧損之 稅務影響	130	129	—	—	130	129
以往年度超額撥備 使用未被確認之 遞延稅項資產	(3)	—	(3,686)	(4,062)	(3,689)	(4,062)
授予中國附屬公司 稅務豁免之影響	—	—	(949)	(137)	(949)	(137)
其他	1	(22)	—	—	1	(22)
本年度稅務影響	11,739	2,236	(746)	6,773	10,993	9,009

## 10. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
有關截至二零零五年六月三十日止年度已派發中期股息 每股港幣2仙(二零零四年：港幣2仙)	4,382	4,382
有關截至二零零四年六月三十日止年度已派發末期股息 每股港幣2仙(二零零三年：港幣2仙)	4,382	4,382
	8,764	8,764

董事已建議截至二零零五年六月三十日止之末期股息每股港幣2仙，但須待股東在股東週年大會上通過。

## 11. 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。



## 12. 物業、機器及設備

	車輛 港幣千元	機器、 設備及其他 港幣千元	總額 港幣千元
<b>本集團</b>			
成本			
於二零零四年七月一日	6,432	28,962	35,394
添置	—	721	721
發展中物業轉撥	—	277	277
出售	(484)	(2,276)	(2,760)
	<u>5,948</u>	<u>27,684</u>	<u>33,632</u>
於二零零五年六月三十日	5,948	27,684	33,632
折舊			
於二零零四年七月一日	5,672	16,181	21,853
本年度準備	87	1,506	1,593
因出售而撇除	(435)	(1,854)	(2,289)
	<u>5,324</u>	<u>15,833</u>	<u>21,157</u>
於二零零五年六月三十日	5,324	15,833	21,157
賬面淨值			
於二零零五年六月三十日	<u>624</u>	<u>11,851</u>	<u>12,475</u>
於二零零四年六月三十日	<u>760</u>	<u>12,781</u>	<u>13,541</u>

## 13. 投資物業

	本集團 港幣千元
估值	
於二零零四年七月一日	420,000
來自投資物業重估之增值	<u>80,000</u>
於二零零五年六月三十日	<u>500,000</u>

本集團之投資物業乃位於香港及以中期租約持有，且經獨立評估師及特許測量師萊坊(香港)有限公司於二零零五年六月三十日按公開市場現用基準重估為總值港幣500,000,000元。而港幣80,000,000元之重估盈餘已撥入綜合收益表。投資物業乃作為營業租賃用途而持有。

## 14. 待發展物業

本集團待發展物業位於中國深圳，土地使用權自一九九九年十一月十八日起計為70年。於二零零三年十二月，本集團向深圳市規劃國土局支付地價款餘額。本集團並正在辦理取得長期租約土地使用權證。

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
成本		
年初	200,195	—
添置	1,712	197,843
撥作資產成本之利息	3,851	2,352
發展中物業轉撥	14,090	—
	<u>219,848</u>	<u>200,195</u>
年終	<u>219,848</u>	<u>200,195</u>

於二零零五年六月三十日，包括在待發展物業而在財務賬項中利息資本化的款額為港幣6,203,000元（二零零四年：港幣2,352,000元）。

## 15. 商譽

	本集團 港幣千元
成本	
於二零零四年七月一日及二零零五年六月三十日	<u>13,704</u>
攤銷	
於二零零四年七月一日	13,543
本年度準備	161
	<u>13,704</u>
於二零零五年六月三十日	<u>13,704</u>
賬面淨值	
於二零零五年六月三十日	<u>—</u>
於二零零四年六月三十日	<u>161</u>

商譽於十年內以直線法攤銷。

## 16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份(按成本)	239,663	239,663
減：已確認減值虧損	(239,663)	(239,663)
	<u>—</u>	<u>—</u>
附屬公司欠款	807,590	813,338
減：附屬公司欠款準備	(141,257)	(144,361)
	<u>666,333</u>	<u>668,977</u>

主要附屬公司之詳情載於附註第40項內。

附屬公司欠款為無抵押、免息及無固定還款限期，該等數額無須於結算日起十二個月內償還。因此，該款項列為非流動資產。

#### 17. 一附屬公司貸款

該貸款為無抵押的，年利率根據倫敦銀行同業拆息率再加2.125%，該貸款原本年期為兩年，自借貸合同在二零零三年十二月二十九日簽訂之日起計息，並根據二零零五年十月十二日簽訂之補充協議再續兩年。

#### 18. 證券投資

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資證券：		
非上市普通股份(按成本)	334	334
減：已確認減值虧損	(334)	(334)
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

#### 19. 貸款應收賬款

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貸款應收賬款乃應償還如下：		
一年內或按要求時償還	8,167	10,550
一年後償還	7,147	14,729
	<u>15,314</u>	<u>25,279</u>
減：列作流動資產之		
一年內應償還款項	(8,167)	(10,550)
	<u>7,147</u>	<u>14,729</u>
須於一年後償還款項	<u><u>7,147</u></u>	<u><u>14,729</u></u>

該貸款以住房買家物業作為抵押、免息及須以36期償還。

## 20. 發展中物業

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
成本		
年初	138,079	446,706
添置	142,176	63,020
撥作資產成本之利息	2,758	2,622
	<u>283,013</u>	<u>512,348</u>
減：竣工及轉入為待售物業	(19,872)	(368,295)
轉入待發展物業	(14,090)	—
轉入物業、機器及設備	(277)	(5,974)
	<u>(24,239)</u>	<u>(374,269)</u>
年終	<u>248,774</u>	<u>138,079</u>

發展中物業乃位於北京，土地使用權證由一九九五年十月十九日起計為期達至70年。

於二零零五年六月三十日，發展中物業款項包括在賬項中已撥入資產成本利息港幣17,648,000元（二零零四年：港幣14,890,000元）。

## 21. 待售物業

本集團待售物業乃位於中國以長期租賃持有及以成本值載列。

## 22. 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。除於財務賬項第19項內披露有關住房貸款外，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>

## 23. 少數股東欠款

該款項概無抵押、免息及須按要求時償還。

## 24. 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：

	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>

## 25. 銀行貸款

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應償還銀行貸款如下：		
一年內或按要求時償還	99,674	24,937
一年後但不超過兩年	22,000	140,636
兩年後但不超過五年	101,500	—
	<u>223,174</u>	<u>165,573</u>
減：列作流動負債之一年內應償還款項	(99,674)	(24,937)
	<u>123,500</u>	<u>140,636</u>
有抵押	209,538	158,300
無抵押	13,636	7,273
	<u>223,174</u>	<u>165,573</u>

該等貸款根據香港銀行同業拆息平均利率再加上每年0.48%至1.5%，及須於五年內分期或一次性償還。

## 26. 股本

	股份數目		總數	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
每股面值港幣1.00元之普通股股份				
法定	<u>300,000,000</u>	<u>300,000,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行	<u>219,103,681</u>	<u>219,103,681</u>	<u>219,104</u>	<u>219,104</u>

## 27. 儲備

本集團儲備變動資料載於第19頁綜合股東權益變動表內。

本集團特別儲備來自本集團當時股本、股份溢價、一般儲備及保留溢利總數與因收購而發行本公司股份面值之差額。

適用於本公司中國附屬公司的中國有關法律及條例規定，法定儲備須由保留溢利轉撥。

	股份溢價賬 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
<b>本公司</b>				
於二零零三年七月一日	426,608	1,644	31,956	460,208
本年度淨虧損	—	—	(3,829)	(3,829)
現金股息	—	—	(8,764)	(8,764)
	<u>426,608</u>	<u>1,644</u>	<u>(8,764)</u>	<u>(8,764)</u>
於二零零四年六月三十日	426,608	1,644	19,363	447,615
本年度純利	—	—	2,375	2,375
現金股息	—	—	(8,764)	(8,764)
	<u>426,608</u>	<u>1,644</u>	<u>(8,764)</u>	<u>(8,764)</u>
於二零零五年六月三十日	<u>426,608</u>	<u>1,644</u>	<u>12,974</u>	<u>441,226</u>

按董事意見，於二零零五年六月三十日，本公司可分派予股東之儲備合共港幣12,974,000元（二零零四年：港幣19,363,000元）。

#### 28. 其他應付款項

該款項概無抵押、免息及無固定還款限期，該等數額無須於結算日起十二個月內償還。因此，該款項列為非流動負債。

#### 29. 欠附屬公司款項

該款項概無抵押、免息及無固定還款限期，該等數額無須於結算日起十二個月內償還。因此，該款項列為非流動負債。

#### 30. 來自一間有關聯公司貸款

於二零零三年十二月二十九日，本公司以借款人名義，與 Speedy Return Investments Limited（「貸款人」）以貸款人名義簽訂一份借款合同。貸款人為一間由本公司主席及控股股東蔡黎明先生間接最終全資擁有的。按該借款合同，貸款人同意授予本公司一項無抵押循環信用額最高金額美金23,000,000元，用作本公司及其附屬公司流動資金，包括支付位於深圳市東角頭一塊土地的部分地價款。這借貸乃無抵押的，年利率則為倫敦銀行同業拆息率再加2.125%，年期為兩年（自借款合同簽訂日起計），該借貸與本公司及／或其附屬公司曾或能獲其他財務機構或第三者於一般業務情況下授予借貸的一般商業條款較為優惠。該貸款已根據二零零五年十月十二日簽訂之補充協議再延期兩年。於結算日，已提取借貸合共美金8,830,000元（二零零四年：美金13,153,000元），及有關應付利息合共美金1,000元（二零零四年：美金1,000元）。

## 31. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往報告期間本集團確認之主要遞延稅項負債以及有關變動：

	加速 稅務折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	合共 港幣千元
<b>本集團</b>			
二零零三年七月一日	16,156	(10,406)	5,750
在收益表內扣除	<u>1,709</u>	<u>496</u>	<u>2,205</u>
二零零四年六月三十日	17,865	(9,910)	7,955
在收益表內扣除	<u>10,623</u>	<u>1,035</u>	<u>11,658</u>
二零零五年六月三十日	<u>28,488</u>	<u>(8,875)</u>	<u>19,613</u>

於二零零五年六月三十日，本集團可用作抵銷將來溢利而未使用稅務虧損為港幣17,984,000元（二零零四年：港幣17,241,000元）。鑑於將來溢利流動不可預計，故未有確認遞延稅項資產。

由於遞延稅項所涉金額微少，因此並無在本公司財務賬項內確認任何遞延稅項撥備。

## 32. 或然負債

	本集團		本公司	
	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
向財務機構就附屬公司獲得 銀行貸款所作出擔保	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>334,674</u>	<u>175,073</u>

於二零零五年六月三十日，附屬公司已動用及尚未動用該等貸款分別為約港幣223,174,000元（二零零四年：港幣165,573,000元）及港幣111,500,000元（二零零四年：港幣9,500,000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償還擔保。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）。

一附屬公司在高等法院訴訟中被指為被告人，指稱違反合約訂明的承諾。原告人申索合共港幣14,879,000元（二零零四年：港幣14,879,000元）。該附屬公司及其律師強烈抗辯該申索，並向原告人提出一項反申索書，其中包括合共港幣49,309,000元（二零零四年：港幣49,309,000元）（須經法庭評估）的賠償。按董事意見，該個案結果不會構成本集團財務賬項重大負面影響，據此，財務賬項未為任何潛在負債作出準備。

## 33. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已簽署合約而未在財務賬項內撥備之 資本性支出用作待發展物業應付工程及其他費用	<u>181</u>	<u>—</u>

於結算日，本公司概無任何重大資本承擔。

## 34. 租約承擔

本集團為承租人：

於結算日，本集團就租用物業所訂下不可撤銷營業租賃之將來最少租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一年內	1,188	541
於第二至第五年內(兩者包括在內)	487	23
	<u>1,675</u>	<u>564</u>

租約一般協議為期兩年，而租約期內之租金乃固定的。

於結算日，本公司概無任何營業租約承擔。

本集團為出租人：

於結算日，以下資產按營業租賃租出：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資物業	<u>500,000</u>	<u>420,000</u>
待售物業	<u>13,166</u>	<u>7,813</u>

該等資產出租期為一至三年，而承租人有權續約，惟續約期不超過兩年。

於結算日，本集團與租客簽訂不可撤銷營業租賃之將來最少租賃收入總額如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一年內	39,795	21,277
於第二至第五年內(兩者包括在內)	13,522	12,564
	<u>53,317</u>	<u>33,841</u>

## 35. 優先認股權計劃

本公司於二零零一年十二月二十一日採納一項優先認股權計劃(「優先認股權計劃」)。

採納優先認股權計劃旨在為董事、員工及合資格參與者提供獎勵，並於二零一一年十二月二十日屆滿。根據優先認股權計劃，本公司董事會可向本公司及其附屬公司執行董事、員工及依據優先認股權計劃由本公司董事會酌情決定合資格參與者，授予可認購本公司股份之優先認股權。每股認購價格不少於(i)授予優先認股權當日在聯交所上市之本公司股份收市價；(ii)緊接授予優先認股權日期前五個營業日在聯交所之本公



司股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者之較高者。根據優先認股權計劃可授予優先認股權股份數目最多為於優先認股權計劃獲批准當日本公司已發行股份之10%。倘悉數行使會導致董事、員工或合資格參與者在任何十二個月內可認購總額超逾本公司已發行股本1%，他或她均不可授予優先認股權。按照優先認股權計劃，可行使授予優先認股權時間為本公司董事會通知期限，惟不得超過自授予之日起計十年。接受每一優先認股權之授予須支付代價港幣1元。

自優先認股權採納日，本公司及其附屬公司任何董事、員工及合資格參與者概無根據優先認股權計劃獲授予或行使優先認股權，及於二零零五年六月三十日、二零零四年六月三十日及二零零三年七月一日並無尚未行使之優先認股權。

### 36. 退休福利計劃

(甲) 於二零零零年十二月一日前，本集團為所有合資格僱員設立定額供款退休計劃（「定額供款退休計劃」）。該計劃之資產由獨立受託人管理，並與本集團之資產分開處理。倘僱員於可取得全數供款前退出定額供款退休計劃，則本集團將可以動用該放棄供款以減低本集團日後之供款。

自二零零零年十二月一日起，本集團設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。定額供款退休計劃之員工可有一次性之選擇權，決定轉為強積金計劃或保留現時之計劃。而新合資格僱員可選擇參加定額供款退休計劃或強積金計劃。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例向強積金管理局註冊。強積金計劃之資產由獨立受託人管理，並與本集團之資產分開處理。根據強積金計劃條例，僱主及其僱員分別須按規例訂明之比率作出供款。並無任何放棄供款可供僱主用作減低本集團日後供款之用。

由定額供款退休計劃及強積金計劃而引致納入收益表內的退休福利計劃供款，乃本集團按該等計劃規例訂明之比率而作出應付供款。

於本年度內，退休福利供款港幣211,000元（二零零四年：港幣206,000元）已計入收益表內。

於二零零五年六月三十日，僱員因終止定額供款退休計劃而放棄之供款為港幣2,500元（二零零四年：港幣3,000元），該款項可用作減低本集團將來之應付供款。

(乙) 根據有關中國法例及規則，中國附屬公司須根據北京及深圳當地政府規定，分別將薪金之19%及13%，作為退休福利計劃中該等公司員工退休福利的供款。

於本年度內，退休福利供款港幣648,000元（二零零四年：港幣568,000元）已計入收益表內。

### 37. 資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團為取得一般銀行貸款，已將置存價值合共為港幣500,000,000元（二零零四年：港幣420,000,000元）之投資物業作為抵押，並轉讓其投資物業所得租金及銷售收入。本集團亦將港幣27,964,000元之銀行存款（二零零四年：港幣21,488,000元）作為抵押，以取得授予住房買家之銀行按揭貸款。

## 38. 結算日後事項

於結算日後，本公司其中一間附屬公司與一名獨立第三方（「買方」）於二零零五年十月四日就以現金代價港幣650,000,000元出售其投資物業訂立協議。此外，該附屬公司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。完成出售事項之唯一一項條件為本公司或該附屬公司已妥為遵守其根據聯交所證券上市規則須就出售事項遵守之所有規定。預期出售事項將於二零零五年十二月二十三日或之前完成，惟買方有權延期。該交易之詳情已於本公司於二零零五年十月四日刊發之公佈中披露。

## 39. 與有關人仕之交易

除於財務賬項附註第30項內披露外，本集團與有關聯公司於本年度內達成下列交易：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已收租金收入 (附註一)	148	146
已付租金及管理費 (附註一)	1,386	1,386
已付顧問服務費 (附註一)	1,000	1,000
已付融資成本及費用	3,968	2,822

於二零零五年六月三十日，與該等有關聯公司及少數股東尚未付清結餘如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在貿易及其他應收賬款內所包括之應收有關聯公司款項 (附註二)	1,751	1,951
少數股東欠款 (附註二)	5,034	4,922
在貿易及其他應付賬款內所包括之應付有關聯公司款項 (附註二)	537	652

附註：

一、 該等交易根據雙方同意合約條款及按市場價格進行。

二、 該等款項概無抵押、免息及須按要求時償還。

有關聯公司乃為若干董事於該等公司擁有共同董事職位。

## 40. 主要附屬公司詳情

於二零零五年六月三十日，主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立／註冊／ 經營地區	已發行及 繳足股本／註冊資本		本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值 百分比	主要業務
		普通股	其他		
雅典企業有限公司	香港	港幣1,200元	—	100%	投資控股
北京利暉房地產開發 有限公司	中國 (附註六)	—	美金29,500,000元 (附註一)	98%	物業投資及發展
秉旋投資有限公司	香港	港幣2元	—	100%	提供信託服務
Broad Capital Investments Limited	英屬處女群島	美金1元	—	100%	投資控股
中盈置業有限公司	香港	港幣2元	—	100%	物業投資
Dynamic (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	美金50,000元	—	100%	投資控股
達力財務有限公司	香港	港幣10,000元	—	100%	融資
達力管理(北京)有限公司	英屬處女群島	港幣7元	—	100%	融資
達力管理服務有限公司	香港	港幣2元	—	100%	提供管理服務
Dynamic (Nominees) Limited	香港	港幣2元	—	100%	提供管理服務
達力房地產(中國)諮詢 管理有限公司	英屬處女群島	美金1元	—	100%	管理諮詢
Glory Diamond Inc.	英屬處女群島	美金10元	—	100%	投資控股
浩域投資有限公司	香港	港幣2元	—	100%	投資控股
Pearlway Investments Limited	英屬處女群島	美金1元	—	100%	投資控股
深圳圳華港灣企業 有限公司	中國 (附註七)	—	人民幣 53,550,000元	80% (附註二)	港口運作
多利億投資有限公司	香港	港幣10,000元	—	100%	投資控股
遠僑發展有限公司	香港	港幣40,000元	—	100%	物業投資

附註：

- 北京利暉房地產開發有限公司(「北京利暉」)之註冊股本為美金30,000,000元。上述所披露之美金29,500,000元乃截至二零零五年六月三十日止本集團所繳足之股本。然而，本集團經同意可攤佔北京利暉95%利潤。
- 本集團就有關中外雙方持有股權權益百分比與中方合資伙伴發生爭議。本集團曾與中方合資伙伴談判解決爭議及收購中方合資伙伴在東角頭房地產項目所持有全部股權權益。按一位中國律師出具之意見，本集團持有圳華80%股權權益是有效及合法生效的。本集團採用協商及雙方協議方法解決中外雙方分歧，以避免訴諸最後的辦法——仲裁。

- 三、除 Dynamic (B.V.I.) Limited 及 Glory Diamond Inc. 由本公司直接全資擁有外，所有附屬公司均為間接擁有。
- 四、董事認為以上報表所列明為主要影響本集團業績或資產之本公司附屬公司，並認為列明其他附屬公司資料將造成篇幅過多。
- 五、各附屬公司於年終或本年度內任何時間概無任何未償還之借貸資本。
- 六、在中國註冊成立之附屬公司為中外合作經營公司。
- 七、在中國註冊成立之附屬公司為中外合資經營公司。

### 3. 負債聲明

於二零零五年八月三十一日(即本通函打印前就本負債聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款約港幣296,500,000元。借款包括有抵押銀行貸款約港幣217,300,000元、無抵押銀行貸款約港幣10,600,000元及其他無抵押借貸約港幣68,600,000元。本集團以貨櫃中心及北京朝陽園三期的商用樓層之法定押記作為抵押，取得目前之銀行信貸。為使中國內地一物業項目之住房買家獲授銀行按揭貸款，本集團已將其為數港幣28,400,000元之銀行存款抵押予銀行。

於二零零五年八月三十一日營業時間結束時，本集團有或然負債合共約港幣672,400,000元，其中包括為中國內地一房地產項目的住房買家提供銀行按揭貸款償還擔保約港幣657,500,000元；及本集團一間附屬公司面對的一宗申索約港幣14,900,000元(詳情於本通函附錄五「訴訟」一段載述)。

除上述者外及集團公司間之負債外，於二零零五年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行而未贖回、以及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券，亦無未償還定期貸款、按揭及押記、銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔或其他借款或借款性質之負債或任何擔保或其他或然負債。

就以上負債聲明而言，外幣款額以二零零五年八月三十一日營業時間結束時之概約匯率換算為港元。

董事確認，自二零零五年八月三十一日以來本集團之負債或或然負債並無重大改變。

### 4. 營運資金

經計及本集團之內部資源、出售事項預期產生之現金流量及目前可用之銀行信貸，董事認為本集團於緊隨出售事項完成後將有充足營運資金以應付目前需要及自本通函日期起計十二個月期間所需。

## 5. 重大變動

於本公司最新經審核賬目刊發後（載列於本公司截至二零零五年六月三十日止年度之年報），董事並不知悉本集團之財務或經營情況或前景有任何重大改變。

## 1. 未經審核備考綜合資產負債表及綜合收益表

編製隨附之本集團未經審核備考財務資料(定義見下文)旨在說明出售事項對財務狀況及業績之影響，其根據本集團截至二零零五年六月三十日止年度之經審核財務資料並就出售事項作出若干備考調整。

未經審核備考綜合資產負債表是假設出售事項已於二零零五年六月三十日完成而編製。

未經審核備考綜合收益表是假設出售事項已於二零零四年七月一日完成而編製。

編製未經審核備考財務資料乃僅供說明用途，基於其性質使然，未必可真實反映本集團於出售事項後之財務狀況及所呈報期間或任何未來期間之業績。

## 未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零零五年 六月三十日之 綜合資產負債表 千港元	就出售事項 之調整 千港元 (附註1)	就出售事項 稅務影響 之調整 千港元 (附註2)	出售事項後 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	12,475			12,475
投資物業	500,000	(500,000)		—
待發展物業	219,848			219,848
貸款應收賬款 — 一年後到期	7,147			7,147
	<u>739,470</u>			<u>239,470</u>
流動資產				
發展中物業	248,774			248,774
待售物業	150,088			150,088
貸款應收賬款 — 須於 一年內償還	8,167			8,167
貿易及其他應收賬款	32,961			32,961
少數股東欠款	5,035			5,035
應退稅項	14,949			14,949
銀行存款 — 已抵押	27,964			27,964
銀行結餘及現金	101,773	473,500		575,273
	<u>589,711</u>			<u>1,063,211</u>

## 未經審核備考資產負債表(續)

	本集團 於二零零五年 六月三十日之 綜合資產負債表 千港元	就出售事項 之調整 千港元 (附註1)	就出售事項 稅務影響 之調整 千港元 (附註2)	出售事項後 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	118,346			118,346
已收預售按金	37,033			37,033
稅項負債	83		21,771	21,854
銀行貸款 — 須於一年內償還	99,674	(28,000)		71,674
	<u>255,136</u>			<u>248,907</u>
流動資產淨值	<u>334,575</u>			<u>814,304</u>
總資產減流動負債	<u>1,074,045</u>			<u>1,053,774</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	219,104			219,104
儲備	612,027	125,000	(2,158)	734,869
	<u>831,131</u>			<u>953,973</u>
少數股東權益	<u>30,688</u>			<u>30,688</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款 — 須於一年後償還	123,500	(123,500)		—
其他應付賬款—須於一年後償還	493			493
來自一間有關聯公司之貸款	68,620			68,620
遞延稅項負債	19,613		(19,613)	—
	<u>212,226</u>			<u>69,113</u>
	<u>1,074,045</u>			<u>1,053,774</u>

## 附註：

1. 即就出售事項之影響所作調整，包括假設出售事項於二零零五年六月三十日完成產生之現金代價650,000,000港元、作為租金保證金應付予買方之一次性款項18,000,000港元及代理佣金約7,000,000港元，以及出售事項預計所得款項淨額用於解除貨櫃中心之按揭貸款約151,500,000港元(於最後實際可行日期尚餘本金額)之影響。
2. 即就出售事項於二零零五年六月三十日完成導致出售事項對即期及遞延稅項之影響所作調整。

## 未經審核備考綜合收益表

	本公司截至 二零零五年 六月三十日 止年度之 綜合收益表 千港元	就剔除貨櫃 中心業績 之調整 千港元 (附註1)	就出售事項 收益之調整 千港元 (附註2)	就出售事項 稅務影響 之調整 千港元 (附註3)	出售事項後之 未經審核備考 綜合收益表 千港元
營業額	126,939	(30,562)			96,377
銷售成本	(80,153)				(80,153)
毛利	46,786				16,224
其他經營收入	4,510				4,510
投資物業重估增值	80,000	(80,000)			—
行政費用	(26,483)	1,726			(24,757)
融資成本	(783)	783			—
出售投資物業之收益	—		205,000		205,000
解散一間附屬公司之收益	1,640				1,640
除稅前溢利	105,760				202,617
稅項	(10,993)	11,658		(11,094)	(10,429)
本年度溢利	94,677				192,188
少數股東權益	(2,542)				(2,542)
本年度純利	92,135				189,646

## 附註：

1. 即就出售事項假設於二零零四年七月一日完成而作出調整，以剔除貨櫃中心之租金收入、投資物業重估增值、行政開支、融資成本及稅項。
2. 即就出售事項收益之影響所作調整，包括出售事項假設於二零零四年七月一日完成而產生之現金代價650,000,000港元、作為租金保證金應付予買方之一次性款項18,000,000港元，代理佣金約7,000,000港元，以及摘錄自本公司截至二零零四年六月三十日止年度年報之貨櫃中心賬面值420,000,000港元。
3. 即就出售事項於二零零四年七月一日完成導致之出售事項稅務影響作出之調整。



## 2. 核數師就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之信心保證書

以下為核數師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)提交的報告，以供載入本通函內。由於香港會計師公會頒佈的核數指引下並無有關對備考財務資料作出報告的明確指引，以下報告乃按照英國核數守則委員會發出的投資通函申報準則及1998/8號簡報「根據上市規則作出備考財務資料報告」而編製。

# Deloitte.

## 德勤

德勤•關黃陳方會計師行  
香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
26/F Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

敬啟者：

本行就達力集團有限公司(「貴公司」)為出售貨櫃中心(「出售事項」)而於二零零五年十月三十一日刊發的通函(「通函」)第44至46頁附錄三「有關餘下集團之資料」一節所載 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料提交報告。未經審核備考綜合資產負債表及綜合收益表僅為說明目的而編撰，旨在提供有關出售事項對所呈報財務資料可能造成的影響的資料。

### 責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段規定編撰備考財務資料純為 貴公司董事的責任。

本行的責任是按上市規則第4章第29(7)段的規定對備考財務資料提供意見，並向 閣下報告。對於本行之前所發出任何有關編列未經審核備考財務資料所使用的財務資料的報告，除對該等報告發出日期列明的收件人外，本行概不承擔任何責任。

### 意見基礎

本行按照英國核數守則委員會發出的投資通函申報準則及1998/8號簡報「根據上市規則作出備考財務資料報告」進行有關工作。本行的工作不包括獨立審閱任何有關財務資料，其

主要為比較未經調整財務資料與資料來源文件、查閱有關調整的憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

由於上述工作並非根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行的核數或審閱工作，因此本行並無對未經審核備考財務資料發表任何保證。

未經審核備考財務資料根據通函第44至46頁所載基準編撰，僅供參考。未經審核備考財務資料基於本身性質，不可作為預測以下事項的依據：

- 貴集團於二零零五年六月三十日(倘出售事項當時已完成)或任何未來日期的財政狀況；及
- 貴集團截至二零零五年六月三十日止年度或任何未來期間之財務業績。

### 意見

本行認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編列；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，調整均屬恰當。

此致

達力集團有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零零五年十月三十一日

### 3. 餘下集團之管理層討論及分析

#### 業務回顧

##### 截至二零零三年六月三十日止年度

截至二零零三年六月三十日止之財政年度，餘下集團營業額合共為267,900,000港元，與截至二零零二年六月三十日止年度相比，反映急升達約1,141%。這主要由於隨著北京朝陽園二期(朝陽園II) (「二期」) 首兩幢住宅物業於二零零二年十一月發出入伙許可証後，集團將有關銷售收入(約236,000,000港元) 確認入賬。朝陽園出售所得款項佔餘下集團營業額約94%。

##### 朝陽園

截至二零零三年六月三十日止年度，餘下集團確認銷售收入總額約達252,000,000港元，主要來自於二零零二年十一月底落成及交付業主使用之二期首兩幢住宅物業。截至二零零三年六月三十日，這兩幢住宅物業已售出約70%。

二期最後兩幢住宅物業亦於二零零二年十月推出預售。這兩幢住宅物業已如期落成，並已交付業主使用。截至二零零三年六月三十日，此兩幢住宅物業已認購約50%。

朝陽園三期(「三期」)，一幢商住綜合物業(最後一期)之發展計劃書已完成並獲官方正式批示，地基工程亦於二零零三年九月施工。

##### 東角頭

截至二零零三年六月三十日止年度，東角頭港口運作仍持續為餘下集團經營溢利帶來穩定貢獻。

就餘下集團於東角頭重建項目的整體權益，仍與中方在分歧上進行談判。

##### 截至二零零四年六月三十日止年度

截至二零零四年六月三十日止之財政年度，餘下集團營業額約為383,000,000港元，與截至二零零三年六月三十日止年度相比，反映升幅達約43%。這主要由於隨著二期最後兩幢住宅物業於二零零三年十月發出入伙許可証後，本集團將有關銷售收入約289,300,000港元確認入賬。朝陽園銷售收入共佔餘下集團營業額約95%。

### 朝陽園

截至二零零四年六月三十日止年度，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約為365,200,000港元，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。

三期為一幢多用途商住綜合物業，興建工程已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底完成。

### 東角頭

截至二零零四年六月三十日止年度，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，餘下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，這塊土地為擁有可供重新發展建築面積合共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，而此款項最終是由本公司控股股東提供的。

與中方合營夥伴就餘下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，故有關談判無可避免地再度受到拖延。

### 截至二零零五年六月三十日止年度

截至二零零五年六月三十日止年度，餘下集團營業額約為96,400,000港元，而截至二零零四年六月三十日止年度則約為383,000,000港元。此減幅主要是由於北京朝陽園一期及二期之大部分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288,700,000港元。

### 朝陽園

截至二零零五年六月三十日止年度，北京住宅單位之銷售收益約為76,500,000港元，大部分是源自銷售二期所剩餘之單位之收益。

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商務式公寓，均能如期進行。儘管中央政府最近為了壓抑物業炒賣活動而採用嚴厲措施，三期的單位仍預售出約40%。這些交易結果將於發出入伙許可證後反映入賬。

### 東角頭

截至二零零五年六月三十日止年度，港口運作的營業額持續增長約12%，與截至二零零四年六月三十日止年度之經營溢利相比，經營溢利錄得重大升幅約103%。

### 流動資金及財務資源

於二零零五年六月三十日，假設貨櫃中心之按揭貸款約151,500,000港元因出售事項於二零零五年六月三十日完成而獲解除，餘下集團之資產淨值約為482,600,000港元；餘下集團之現金及銀行結餘總額約為129,700,000港元；而餘下集團之借貸總額（為人民幣、美元及港元）約為140,300,000港元（其中包括銀行貸款約71,700,000港元及一間有關聯公司貸款約68,600,000港元，該等貸款之平均年利率約2.7厘至6.1厘，並須於三年內分期或一次性償還），而餘下集團之負債資本比率（按總借貸除資產淨值計算）約為29%。

餘下集團之銀行結餘及現金主要以人民幣結算。因港元與美元實行聯繫匯率制，董事認為餘下集團並無承受重大匯率風險。

### 資本結構

於二零零五年六月三十日，本公司之已發行股本並無變化。

### 重大投資

於截至二零零五年六月三十日止年度內餘下集團並無持有其他重大投資。

### 收購及出售附屬公司及聯營公司之重大事項

於截至二零零五年六月三十日止年度內餘下集團並無任何屬重大之收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

### 僱員資料

於二零零五年六月三十日，餘下集團於香港及中國內地以現行市場薪酬水準聘用約160名僱員，所提供之員工福利包括醫療保險、公積金計劃及優先認股權計劃。

### 集團資產抵押

於二零零五年六月三十日，假設貨櫃中心之按揭貸款約151,500,000港元因出售事項於二零零五年六月三十日完成而獲解除，餘下集團已抵押予銀行之銀行存款約為

28,000,000港元，作為銀行向朝陽園之住房買家批授按揭貸款之抵押品。本集團現有銀行備用額乃以三期的商用樓層作為抵押。

### 或然負債

於二零零五年六月三十日，假設貨櫃中心之按揭貸款約151,500,000港元因出售事項於二零零五年六月三十日完成而獲解除，餘下集團之或然負債為就授予餘下集團之銀行信貸約79,700,000港元而給予金融機構之擔保。此外，餘下集團已就銀行批授按揭貸款予北京朝陽園之住房買家作出擔保。於二零零五年六月三十日，該等擔保所涉及之餘下集團及本公司按揭貸款最高金額分別約為643,500,000港元及38,900,000港元。本公司一間附屬公司亦面對一宗約14,900,000港元的申索（詳情於本通函附錄五「訴訟」一段載述）。

### 對沖

截至二零零五年六月三十日止年度，餘下集團並無任何作對沖用途之金融工具。

以下載列萊坊(香港)有限公司就於二零零五年八月三十一日對貨櫃中心的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



萊坊國際物業顧問

香港灣仔港灣道1號  
會展廣場辦公大樓29樓

敬啟者：

關於：香港新界荃灣德士古道110-118號及楊屋道180-200號達力貨櫃中心2樓至5樓之三十二個客貨車／私家車泊位、二十六個貨車泊位及兩個貨櫃車泊位，2樓平台，5樓之專用區，6樓、7樓、9樓、10樓、12樓至28樓及30樓之貨倉單位(「該物業」)

吾等遵照閣下的指示為達力集團有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益的該物業進行估值，就此，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零五年八月三十一日的市值的意見。

吾等已對該物業的市值作出估值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「自願買方及自願賣方於適當推銷一項物業後基於公平原則，在知情、審慎及自願情況下於估值日買賣有關物業的估計數額」。

吾等的估值乃假設業主於公開市場按照現況出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該物業的價值。此外，吾等的估值並無考慮涉及或影響出售該物業的選擇權或優先購買權。

吾等已參照市場上可資比較的交易，並按閣下所提供附表上所示收入資本化基準，對貴集團持有作投資用途的該物業進行估值。吾等已為開支撥備及就收入增加之可能性作出準備。

於評估官批地契於一九九七年六月三十日前到期的該物業價值時，吾等已考慮《英國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三及一九八八年《新界土地契約（續期）條例》所載的規定，該土地契約可續期至二零四七年六月三十日而無須補地價，而由續期當日起每年須繳交相等於物業當時應課差餉租值3%的地稅。

吾等在頗大程度上依賴貴公司所提供的資料，並已接納貴公司向吾等提供有關法定通告、地役權、年期、佔用詳情及樓面面積的意見。吾等已前往荃灣土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱正本文件以核實所有權或核實是否可能有未載於吾等所獲副本的修訂。所有文件及租約乃僅供參考，所有尺寸、量度和面積均僅為約數。

吾等曾視察該物業的外部。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制和支銷。

吾等根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及香港測量師學會的物業估值準則（二零零五年第一版）的規定編製估值報告。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港  
銅鑼灣  
希慎道8號  
裕景商業中心17樓  
達力集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
萊坊(香港)有限公司  
助理董事  
張淑慧  
MHKIS MRICS RPS (GP)  
謹啟

二零零五年十月三十一日

附註：張淑慧女士擁有超過十年於香港及中華人民共和國之物業估價經驗，並為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師（產業）。



## 估值證書

物業	概況及租期	佔用資料	於二零零五年 八月三十一日 現況下的市值
<p>香港新界荃灣德士古道110-118號及楊屋道180-200號達力貨櫃中心2樓至5樓之三十二個客貨車／私家車泊位、二十六個貨車泊位及兩個貨櫃車泊位，2樓平台，5樓之專用區，6樓、7樓、9樓、10樓、12樓至28樓及30樓之貨倉單位</p> <p>位於丈量約份443號地段第454號及荃灣市地段第99號</p>	<p>該物業由一座一九九一年落成的三十一層高貨倉大廈內二十二層貨倉單位、三十二個客貨車／私家車泊位、二十六個貨車泊位及兩個貨櫃車泊位組成。</p> <p>該物業的總建築面積及實用面積(不包括泊車位)分別約為718,168平方呎及492,335平方呎。</p> <p>該物業租期由一八九八年七月一日起計為期九十九年減最後三日，並已獲法定延期至二零四七年六月三十日。</p> <p>每年應繳地稅為該物業當時應課差餉租值的3%。</p>	<p>貨倉單位現根據多份租約／特許證租用，大部分租期為兩年，而最後一份於二零零八年八月到期；有關月租／特許費總額約為2,744,000港元，大部分不包括差餉及管理費。</p> <p>泊車位以月租或時租方式租用，每月總收入約158,600港元。</p>	500,000,000港元

## 附註：

- (1) 該物業的註冊業主為遠僑發展有限公司(貴公司的全資附屬公司)。
- (2) 該物業已根據於二零零三年二月十七日訂立的按揭及於二零零五年六月三十日的補充按揭契據及加按按出，有關承按人均為恒生銀行有限公司。
- (3) 根據日期為二零零五年六月二十四日的荃灣分區計劃大綱圖編號S/TW/21號，該物業位於劃作「工業」用途的區域內。
- (4) 吾等曾評估該物業於二零零五年六月三十日之價值為500,000,000港元作為會計用途。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實致使其中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員的權益披露

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定被視作或當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司的登記冊內，或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有已發行 股份數目(好倉)	身份及 權益性質	概約持股 百分比 (%)
蔡黎明先生	本公司	93,321,279股	個人權益(4,000,000股)及 受控制法團權益 (89,321,279股)(附註)	42.59
彭傑文先生	本公司	1,302,000股	個人權益	0.59

附註：蔡黎明先生之公司權益乃透過 Dynamic Development Corporation 而持有，Carnation Investments Inc. 則全資擁有 Dynamic Development Corporation，而蔡黎明先生乃 Carnation Investments Inc. 之唯一股東及董事。

### 3. 主要股東於股份的權益及淡倉

除下文披露者外，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）截至最後實際可行日期於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可於一切情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利之任何類別股本面值10%或以上：

名稱	公司名稱	持有已發行 股份數目(好倉)	身份及 權益性質	概約持股 百分比 (%)
Carnation Investments Inc.	本公司	89,321,279股	受控制法團權益 (附註1)	40.77
普納集團有限公司	本公司	13,152,000股	受控制法團權益 (附註2)	6
深圳市航運總公司	深圳圳華 港灣企業 有限公司	不適用	法團	20

附註：

1. Carnation Investments Inc. 於89,321,279股股份之權益為透過 Dynamic Development Corporation 持有。Dynamic Development Corporation 由 Carnation Investments Inc. 全資擁有，而蔡黎明先生乃後者之唯一股東及董事。
2. 普納集團有限公司於13,152,000股股份之權益為透過其全資附屬公司普納投資有限公司持有。

### 4. 重大合約

於最後實際可行日期，除該協議外，本集團成員公司於本通函刊發前兩年內概無訂立任何重大或可屬重大合約（並非於日常業務運作過程中訂立的合約）。

### 5. 訴訟

除下文披露者外，截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或可能面臨的重大訴訟或索償：

於二零零四年六月十八日，本公司的附屬公司 Dynamic (B.V.I.) Limited 在高等法院訴訟中被指為被告人，指稱其就東角頭項目應付的顧問費用違反合約訂明的承諾。原告人申索合共14,879,000港元。Dynamic (B.V.I.) Limited 及其律師對該申索作強烈抗辯，並於二零零五年八月五日向原告人提出一項反申索，其中包括約49,309,000港元（須經法庭評估）的賠償。根據本集團法律顧問之意見，董事認為 Dynamic (B.V.I.) Limited

有合理機會駁回該項申索。董事認為該案件之結果不會對本集團財務狀況構成重大負面影響。

關於目前東角頭項目之爭議，與深圳圳華港灣企業有限公司（本公司之附屬公司）之中方合資伙伴之和解磋商仍然繼續。中方合資伙伴一再對本集團增持深圳圳華港灣企業有限公司股份中所涉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，中方合資伙伴所作指稱基本上並無理據。然而，雙方面仍在嘗試解決分歧，惟倘若於本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。

## 6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂有或擬訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或本集團可於一年內毋須給予賠償（法定賠償除外）終止的服務合約）。

## 7. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，蔡黎明先生、彭傑文先生、陳永年先生及張志明先生擁有在香港及中國內地從事物業投資及發展之公司之權益及／或於該等公司擔任董事。

由於董事會乃獨立於以上公司之董事會，故本集團之業務與該等公司之業務可分開獨立地並在公平情況下經營。

除上文披露者外，概無董事或其各自之聯繫人士根據上市規則第8.10條被視為擁有與本集團業務構成競爭或直接或間接有可能競爭之業務之權益。

## 8. 董事於重大合約及資產中的權益

據董事所知，截至最後實際可行日期：

- (i) 概無董事或其聯繫人士於本集團任何成員公司自二零零五年六月三十日（本集團最近刊發的經審核財務賬項的編製日期）以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

- (ii) 以下董事或其聯繫人士於下列本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然生效而對本集團業務重要的合約或安排中擁有重大權益：

於二零零三年十二月二十九日，本公司以借款人名義，與 Speedy Return Investments Limited (「貸款人」) 以貸款人名義簽訂一份借款合同。貸款人為一間由本公司主席及控股股東蔡黎明先生實益間接全資擁有的公司。按該借款合同，貸款人同意授予本公司一項無抵押循環信用額最高金額23,000,000美元，用作為本集團提供營運資金，包括支付位於中國深圳市東角頭一塊土地的部分地價款。該筆貸款乃無抵押，年利率則為倫敦銀行同業拆借息率再加2.125%，年期由二零零三年十二月二十九日起計為期兩年。該筆貸款與本公司及／或其附屬公司曾或能獲其他財務機構或第三者於一般商業情況下授予借貸的一般商業條款較為優惠。該筆貸款已根據日期為二零零五年十月十二日的補充協議獲延期兩年。於二零零五年八月三十一日，已提取借貸合共約8,800,000美元，及有關利息合共約900,000美元。

## 9. 專家及同意書

- (i) 以下為於本通函提供意見及／或建議的專家的專業資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
萊坊(香港)有限公司	專業測量及物業估值師

- (ii) 於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行或估值師概無或直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論能否依法強制執行)。
- (iii) 德勤•關黃陳方會計師行及估值師各自已就本通函的刊行發出同意書，同意按其所載形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，且彼等迄今並無撤回同意書。
- (iv) 截至最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及估值師概無於本集團任何成員公司自二零零五年六月三十日(本集團最近刊發的經審核財務賬項的編製日期)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何間接權益。

## 10. 其他資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港銅鑼灣希慎道8號裕景商業中心17樓。

- (ii) 本公司的公司秘書及合資格會計師為黃愛儀女士。彼乃香港公司秘書公會資深會員，亦為一位會計師。
- (iii) 本公司股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (iv) 本通函同時提供中、英文本。如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件的副本自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)期間任何營業日一般辦公時間內，於本公司的香港主要營業地點可供查閱，地址為香港銅鑼灣希慎道8號裕景商業中心17樓：

- (i) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本集團截至二零零五年六月三十日止三個年度的經審核綜合財務賬項，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 德勤•關黃陳方會計師行就出售事項完成後的餘下集團未經審核備考財務資料發出的函件，全文載於本通函附錄三；
- (iv) 估值師編製的函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；
- (v) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (vii) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告達力集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年十一月十八日星期五上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳召開股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

「動議

- (a) 全面及無條件批准、追認及確認由遠僑發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「賣方」)作為賣方與 Macquarie Goodman DCC Investments Limited(「買方」)作為買方就賣方向買方出售香港新界荃灣德士古道110—118號及楊屋道180—200號達力貨櫃中心2樓至5樓之泊位，2樓平台，5樓之專用區，6樓、7樓、9樓、10樓、12樓至28樓及30樓之貨倉單位(「出售事項」)而於二零零五年十月四日訂立之有條件買賣協議(「該協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)及該協議項下擬進行或附帶之所有交易，以及本公司及／或其附屬公司根據該協議所採取或將會採取之所有行動(據本公司於二零零五年十月三十一日刊行及寄發予其股東之通函(「通函」，其註有「B」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)所闡述)；及
- (b) 授權本公司任何一位董事代表本公司進行就落實或涉及該協議及該協議項下擬進行之交易，及與該協議關連之任何其他事項(包括但不限於行使或強制執行所賦予之任何權利)，彼等可能認為必須、權宜或適宜之行為及事宜及簽立一切其他文件、契據、文據及協議並採取有關程序，以及可同意對該協議之任何條款作出本公司任何董事認為並非屬重大性質而且符合本公司利益之任何修訂。」

承董事會命  
達力集團有限公司  
公司秘書  
黃愛儀

香港，二零零五年十月三十一日

# 股東特別大會通告

---

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道8號

裕景商業中心17樓

附註：

1. 凡有資格出席上述大會及投票之本公司股東，可委任一位或多位代表出席及代其投票。代表人毋須為本公司股東。
2. 已按其上印備之指示填妥及簽署之代表委任表格，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，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之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，方為有效。
3. 於本通告日期，本公司董事會由執行董事蔡黎明先生、彭傑文先生、陳永年先生、陳俊望先生及張志明先生；以及獨立非執行董事莊劍青先生、SY Robin 先生及麥貴榮先生組成。