



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)

截至二零零七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 (「董事會」) 欣然宣佈，本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零七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	
	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	三	165,392	171,469
銷售成本		(99,105)	(124,299)
毛利		66,287	47,170
其他收入	五	59,663	11,964
重估盈餘／投資物業公平值之增加		279,616	132,000
出售物業支出		—	(3,904)
行政費用		(68,996)	(34,164)
融資成本	七	(18,151)	(1,014)
除稅前溢利		318,419	152,052
稅項	八	(95,922)	(20,597)
本年度溢利		<u>222,497</u>	<u>131,455</u>
應佔溢利：			
本公司股權持有人		217,479	130,160
少數股東權益		<u>5,018</u>	<u>1,295</u>
		<u>222,497</u>	<u>131,455</u>
股息	九	<u>13,146</u>	<u>41,630</u>
每股基本盈利 (港幣：仙)	十	<u>99.3</u>	<u>59.4</u>

綜合資產負債表

		於六月三十日	
		二零零七年	二零零六年
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		13,431	13,987
投資物業	十一	1,410,772	—
物業權益		—	455,432
待發展物業		235,874	225,654
貸款應收賬款—須於一年後償還		—	2,164
		<u>1,660,077</u>	<u>697,237</u>
流動資產			
待售物業		113,737	398,561
貸款應收賬款—須於一年內償還		2,954	6,052
貿易及其他應收賬款	十二	103,065	45,271
少數股東欠款		5,945	5,322
應退稅項		83	12,563
銀行存款—已抵押		31,469	16,804
銀行結餘及現金		93,425	97,736
		<u>350,678</u>	<u>582,309</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十三	84,894	79,374
已收預售按金		8,927	34,531
欠一間有關聯公司之款項—須於一年內償還		9,811	9,407
應付稅項		67,576	49,531
銀行貸款—須於一年內償還		36,900	—
		<u>208,108</u>	<u>172,843</u>
流動資產淨值		<u>142,570</u>	<u>409,466</u>
資產總值減流動負債		<u><u>1,802,647</u></u>	<u><u>1,106,703</u></u>

	於六月三十日	
	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
資本及儲備		
股本	219,104	219,104
儲備	1,079,746	807,523
	<hr/>	<hr/>
本公司股權持有人應佔權益	1,298,850	1,026,627
少數股東權益	43,572	34,865
	<hr/>	<hr/>
總權益	1,342,422	1,061,492
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行貸款－須於一年後償還	351,300	—
欠一間有關聯公司之款項－須於一年後償還	18,364	17,490
遞延稅項負債	90,561	27,721
	<hr/>	<hr/>
	460,225	45,211
	<hr/>	<hr/>
	1,802,647	1,106,703
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

一．編製基準

綜合財務賬項乃根據歷史成本法編製，投資物業則按公平值計量除外。

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編製。此外，綜合財務賬項包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露而編製。

二．應用新訂或經修訂香港財務報告準則

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準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則在本集團於二零零六年七月一日開始之會計期間生效。經採納之新香港財務報告準則對本集團編製及呈列現行或過往會計期間之業績及財務狀況並無構成重大影響，故毋需作出前期調整。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期採納該等新訂或經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許安排 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－固定收益資產之限制、最低資金要求及兩者之互動關係 ⁵

¹ 適用於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間

² 適用於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間

³ 適用於二零零六年十一月一日或之後開始之會計期間

⁴ 適用於二零零七年三月一日或之後開始之會計期間

⁵ 適用於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間

⁶ 適用於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間

三．營業額

營業額乃在本年度內出售物業收益總額及物業租金收入總額之合計款項。

四．業務及地域分類

業務部分

為便於管理，本集團目前分組為兩類經營組別－物業銷售及物業租賃。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

有關此等業務之分類資料呈報如下：

	物業銷售		物業租賃		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額						
對外銷售	<u>127,941</u>	<u>157,282</u>	<u>37,451</u>	<u>14,187</u>	<u>165,392</u>	<u>171,469</u>
分類業績	<u>13,504</u>	<u>23,863</u>	<u>313,951</u>	<u>140,217</u>	<u>327,455</u>	<u>164,080</u>
未分配其他收入					21,876	5,740
未分配公司支出					(12,761)	(16,754)
融資成本					(18,151)	(1,014)
除稅前溢利					<u>318,419</u>	<u>152,052</u>
稅項					(95,922)	(20,597)
本年度溢利					<u>222,497</u>	<u>131,455</u>
資產負債表						
	物業銷售		物業租賃		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產						
分類資產	408,561	682,843	1,456,548	465,175	1,865,109	1,148,018
未分配公司資產					<u>145,646</u>	<u>131,528</u>
綜合資產總值					<u>2,010,755</u>	<u>1,279,546</u>
負債						
分類負債	60,680	107,376	54,162	27,206	114,842	134,582
未分配公司負債					<u>553,491</u>	<u>83,472</u>
綜合負債總值					<u>668,333</u>	<u>218,054</u>

其他資料

	物業銷售		物業租賃		未分配		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產支出	62	3,664	388,568	456,816	662	795	389,292	461,275
折舊	1,582	1,566	—	—	264	155	1,846	1,721
應收賬款中確認之 減值虧損	—	24	15,593	—	100	—	15,693	24
重估盈餘／投資物業 公平值之增加	—	—	279,616	132,000	—	—	279,616	132,000

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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
中華人民共和國其他地區（「中國」）	165,392	157,282
香港特別行政區（「香港」）	—	14,187
	<u>165,392</u>	<u>171,469</u>

下表按資產位於之地域來分析分類資產賬面值、物業、機器及設備添置、新增投資物業及物業權益：

	分類資產賬面值		物業、機器及設備添置		新增投資物業及物業權益	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
中國其他地區	1,881,480	1,147,955	62	2,103	388,568	456,816
香港	4,298	4,488	662	799	—	—
	<u>1,885,778</u>	<u>1,152,443</u>	<u>724</u>	<u>2,902</u>	<u>388,568</u>	<u>456,816</u>
未分配資產	<u>124,977</u>	<u>127,103</u>				
	<u>2,010,755</u>	<u>1,279,546</u>				

五. 其他收入

截至六月三十日止年度
二零零七年 二零零六年
港幣千元 港幣千元

其他收入包括：

銀行利息收入	1,618	5,432
兌換收益淨額	19,789	49
出售物業、機器及設備收益	110	—
賣家承諾之應收收益(註十二)	32,174	—
貸款應收賬款之假計利息收入	309	637
	<u>309</u>	<u>637</u>

六. 折舊及攤銷

截至六月三十日止年度
二零零七年 二零零六年
港幣千元 港幣千元

除稅前溢利已扣除下列各項：

租賃預付款項攤銷	3,193	3,077
減：納入待發展物業之資產成本款項	—	(1,037)

3,193 2,040

折舊	1,846	1,780
減：納入發展中物業之資產成本款項	—	(59)

1,846 1,721

七. 融資成本

截至六月三十日止年度
二零零七年 二零零六年
港幣千元 港幣千元

須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	16,821	3,328
減：為合資格資產之開支資本化而採用一項資本化率0% (二零零六年：6.5%)撥入及納入發展中物業之資產成本款項	—	(3,259)
須於五年內悉數償還而來自一間有關聯公司之借貸利息	—	1,281
減：為合資格資產之開支資本化而採用一項資本化率0% (二零零六年：6.0%)撥入及納入待發展物業之資產成本款項	—	(721)
欠一間有關聯公司款項之假計利息支出	1,330	385

18,151 1,014

八. 稅項

	截至六月三十日止年度	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	—	22,377
過往年度超額準備*	<u>(15,190)</u>	<u>(1)</u>
	<u>(15,190)</u>	<u>22,376</u>
於中國其他地方所得稅		
本年度	40,817	20,903
過往年度不足(超額)準備	<u>9,835</u>	<u>(3,069)</u>
	<u>50,652</u>	<u>17,834</u>
遞延稅項負債		
本年度	78,718	(19,613)
來自稅率變動	<u>(18,258)</u>	<u>—</u>
	<u>60,460</u>	<u>(19,613)</u>
	<u>95,922</u>	<u>20,597</u>

* 該款項乃關於過往年度內出售一項物業之香港所得稅超額準備，這由於稅務局於本年度內已同意按應課稅及非應課稅之間出售所得款項之分配。

香港利得稅乃根據本年度內之估計應課稅溢利按17.5%(二零零六年：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。本年度法定所得稅稅率為33%(二零零六年：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累進稅率支出。

根據二零零七年三月十六日公佈中國企業所得稅法，國內及外國企業所得稅新稅率統一為25%，並於二零零八年一月一日起生效。對於目前採用33%法定所得稅稅率之一間附屬公司，遞延稅項是按照預計在資產變現或負債結算期間適用的稅率來確認。

九. 股息

	截至六月三十日止年度	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	—	32,866
有關截至二零零六年六月三十日止年度已派發末期股息每股港幣3仙 (二零零五年：港幣2仙)	6,573	4,382
有關截至二零零七年六月三十日止年度已派發中期股息每股港幣3仙 (二零零六年：港幣2仙)	6,573	4,382
	<u>13,146</u>	<u>41,630</u>

董事會已建議截至二零零七年六月三十日止年度末期股息每股港幣3仙，惟須待股東於股東週年大會上通過。

十. 每股基本盈利

本公司股權持有人應佔每股基本盈利乃根據本年度之本公司股權持有人應佔溢利港幣217,479,000元(二零零六年：港幣130,160,000元)及於本年度內已發行普通股219,103,681股(二零零六年：219,103,681股)計算。

十一. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零零五年七月一日	500,000
公平值增加	132,000
出售	<u>(632,000)</u>
於二零零六年六月三十日	—
物業權益轉撥	844,000
待售物業轉撥	228,730
兌換調整	58,426
重估盈餘	254,569
公平值增加	<u>25,047</u>
於二零零七年六月三十日	<u>1,410,772</u>

於本年度，待售物業(主要包括位於中國北京的購物商場及停車場)的賬面值港幣228,730,000元已撥入投資物業，因為該等物業於本年度內出租予第三者顯示管理層改變其對該等物業用途之意向。釐定該投資物業於轉撥該日公平值，乃參考第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的評估報告。該投資物業於轉撥當日的公平值與賬面值之差額(重估盈餘)港幣254,569,000元已於綜合收益表內確認。

於二零零七年六月三十日，本集團投資物業之公平值乃根據與本集團並無關連之獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值得出。其為香港測量師學會成員及有合適資格和同類型相關地點物業之估值經驗，而該估值乃遵照國際估值標準，並參照市場上類似物業交易價格。重估引致公平值變動而帶來之收益淨額港幣25,047,000元(二零零六年：港幣132,000,000元)已撥入綜合收益表內。所有投資物業均位於中國並屬於中期租約。

於過往年度，投資物業於出售時的公平值乃來自出售交易的收益，並已於出售予獨立買家時反映。該來自公平值增加的收益港幣132,000,000元已撥入截至二零零六年六月三十日止年度的綜合收益表內。

本集團所有以營業租賃合約持有之投資物業而獲取租金收益或作為資本增值均以公平值方法計算。

十二. 貿易及其他應收賬款

於二零零七年六月三十日，貿易及其他應收賬款結餘包括貿易應收賬款港幣14,552,000元(二零零六年：港幣2,823,000元)、買家不履行向銀行償還款項而由本集團接管貸款(有物業擔保)港幣36,109,000元(二零零六年：港幣30,979,000元)及於二零零七年六月三十日為於過往年度有關收購附屬公司賣家承諾之一項應收款項港幣47,962,000(二零零六年：港幣6,108,000元)。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。所有貿易應收賬款之賬齡為六十日內。

十三. 貿易及其他應付賬款

於二零零七年六月三十日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣21,452,000元(二零零六年：港幣41,635,000元)之貿易應付賬款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於六月三十日	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
0日至60日內	7,433	31,773
61日至90日內	—	519
90日以上	14,019	9,343
	<u>21,452</u>	<u>41,635</u>

業績回顧

截至二零零七年六月三十日止年度，本集團錄得營業額為港幣165,392,000元(二零零六年：港幣171,469,000元)，而本集團毛利則上升至港幣66,287,000元(二零零六年：港幣47,170,000元)，與去年相比，增長達約40.5%。此業績包括本集團物業銷售收益及投資物業租金收入。與此同時，本集團於回顧年度內，就上海投資物業而向賣方收取之保證租金已於其他收入內確認入賬。

於回顧年度內，本集團將位於北京的「尚街」購物商場轉作租金收入之投資物業，連同上海之投資物業，其重估盈餘及公平值增加合共港幣279,616,000元已於綜合收益表內入賬。經扣除有關稅務準備後，本年度股東應佔之溢利合共為港幣217,479,000元(二零零六年：港幣130,160,000元)，對比去年，顯著升幅為約67.1%，而本年度每股盈利則為港幣99.3仙(二零零六年：港幣59.4仙)。

業務回顧

於回顧年度內，本集團經完成其收購位於上海浦東之「裕景國際商務廣場」辦公樓面積後，已策略性地強化其以人民幣基礎之資產作為投資目的之資產組合，以保持更佳資本價值及租金回報。

本集團於二零零六年三月收購「裕景國際商務廣場」之十四層優質辦公樓單位已於二零零六年九月交付，並由賣方提供於未來三年每年不少於人民幣60,000,000元之租金保證(參照本集團有關投資計算，相等於約每年8%之毛回報率)。鑑於租務初期所產生之暫時空置及授予租客之免租期，本集團已於回顧年度內將該等保證收入入賬。於二零零七年六月三十日，該投資物業市價已增值港幣76,604,000元，並於綜合收益表及匯兌儲備內分別反映港幣25,047,000元及港幣51,557,000元，而「裕景國際商務廣場」以出租面積計算的租用率為約97%，亦符合預期。

為了進一步加強本集團以人民幣為基準之投資策略，本集團已將位於北京之某些優質非住宅物業，其中包括「尚街」購物商場轉為投資物業以作為穩定租金收入之來源。於回顧年度內，該等物業已帶來市值升幅共港幣254,569,000元，並於綜合收益表內反映。於二零零七年六月三十日，北京「尚街」購物商場約83%可出租面積已租予不同組合的零售商，其中包括著名國際品牌及旗艦商店，令「尚街」已變成區內極具吸引力的購物中心。

位於深圳蛇口東角頭之港口運作於本年內繼續分階段逐步撤出，為重新發展及重新規劃用途作初步準備。就與有關合作夥伴股權爭議之國際仲裁聆訊因仲裁員之提名多次變更而被延期。

財務狀況

資本架構

於本年度內，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審慎態度管理及控制。於二零零七年六月三十日，本公司股權持有人應佔權益合共為港幣1,298,850,000元(二零零六年：港幣1,026,627,000元)，而每股資產淨值為港幣5.93元(二零零六年：港幣4.69元)。本集團於二零零七年六月三十日之有抵押及無抵押之借貸總額為約港幣388,200,000元(二零零六年：無)，並為港幣及以浮動利率基準計算而須於五年內償還。於二零零七年六月三十日，本集團負債比率約為22.7%(二零零六年：無)，該比率乃按本集團負債淨額(扣除銀行結餘及現金)相對本公司股權持有人應佔權益計算。除人民幣升值對本集團所有人民幣收益及物業之影響外，在回顧本年度內匯率波動風險對本集團概無影響，本年度並沒有為對沖目的而採用金融工具。

財政資源及資金流動

回顧本年度，北京物業銷售收益與上海及北京投資物業租金收入已為本集團帶來充裕現金流量。於二零零七年六月三十日，本集團銀行結餘及現金大部份為人民幣及港幣，總額為港幣93,425,000元(二零零六年：港幣97,736,000元)。本集團於本年度內有充裕現金流量，於二零零七年六月三十日維持尚未動用信貸額合共港幣16,000,000元(二零零六年：港幣11,000,000元)，並以浮動利率計算，作為流動資金。

有關重建東角頭項目所需之資金，擬以內部資金、銀行借貸及董事會認為適當的其他融資方式支付。

資產抵押及或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團為取得財務機構的一般性銀行融資，已將置存價值合共為港幣920,604,000元(二零零六年：無)之投資物業作為抵押，及將銀行存款港幣31,469,000元(二零零六年：港幣16,804,000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。本集團曾為北京之住宅項目的住房買家提供銀行按揭貸款擔保。於二零零七年六月三十日，本集團提供該等擔保按揭貸款為港幣357,976,000元(二零零六年：港幣402,216,000元)。本公司董事認為由於該等財務擔保合同之低借貸比率，故有關財務擔保合同之首次確認之公平值並不重大。

展望

最近官方之緊壓措施以抑止物業市場，對商業及寫字樓部分的影響輕微。隨著即將來臨的二零零八年北京奧運，再加上中國內地持續穩固的經濟增長，導致上揚的市場氣氛，促進各主要城市的活躍經濟和商業活動。本集團對北京及上海的商業活動及寫字樓市場之未來及長期前景保持樂觀。預期位於北京的「尚街」購物商場之租賃理想。同時，基於對上海高品質寫字樓物業的殷切需求及緊拙供應的強大推動，故上海優質寫字樓物業應繼續需求無間，這些均有助於為本集團在未來數年提供一穩定租金收入之來源。連同預期不斷升值之人民幣，以人民幣基礎為資產的租金回報及資本收益之未來潛在增長將大有可為。

隨著於二零零七年七月連接香港與深圳的西部通路的啟用，連同更加完善的區內基建和城市規劃，再加上近期深圳蓬勃的物業市場必將為蛇口東角頭的重新發展及經濟價值帶來優勢。本集團仍不斷與相關政府當局，其中包括有關深圳地鐵二號路線的位置進行協商，以獲取更佳重新發展計劃及價值。就與有關合作夥伴之股權爭議之國際仲裁已被延期至本年十一月初。近期蓬勃的深圳物業市場及地價已令談判更趨困難，然而，本集團仍竭力與中方合作夥伴協商以力圖解決爭議。

股息

董事建議派發末期股息每股港幣3仙予於二零零七年十二月十四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3仙，截至二零零七年六月三十日止年度之股息總額將為每股港幣6仙。股息單預期將約於二零零八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

本公司將由二零零七年十二月十日星期一至二零零七年十二月十四日星期五(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二零零七年十二月七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卓佳登捷時有限公司，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

本公司於截至二零零七年六月三十日止年度內已應用上市規則附錄十四企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載的守則條文，惟於二零零六年十二月十六日至三十一日中期期間偏離之企業管治守則一項原則：獨立非執行董事及核數委員會成員人數；以及企業管治守則之守則條文：薪酬委員會大多數成員須為獨立非執行董事之規定，此輕微的偏離已於本公司去年截至二零零六年十二月三十一日止六個月的中期報告內披露。

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，並出具一項無保留意見。

致意

董事會就本集團各股東、來往銀行、客戶、供應商及其他對本公司作出寶貴支持的人士，及全體職員的貢獻，謹此深表謝意。

承董事會命
行政總裁
陳永杰

香港，二零零七年十月十八日

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SALAZAR Lourdes Apostol女士。