



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零一年十二月三十一日止 六個月之中期業績

中期業績

Dynamic Holdings Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 謹宣佈，本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零一年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零零年同期之比較數字如下：

附註	未經審核 截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額	27,541	223,505
銷售成本	(8,232)	(193,150)
毛利	19,309	30,355
其他收入	133	1,083
經營費用	(8,043)	(9,603)
經營溢利	11,399	21,835
融資成本	(1,506)	(4,409)
除稅前溢利	9,893	17,426
稅項	(648)	(4,309)
本期溢利	9,245	13,117
少數股東權益	(596)	(673)
本期純利	8,649	12,444
股息分派	—	—
每股盈利 (港幣：仙)		
— 基本	3.95	5.68

附註：

(一) 編製基準及主要會計政策

該等未經審核之簡明中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之規定及香港會計師公會頒布之會計實務準則第25號「中期財務報告」編製。

除有關股息確認之會計政策有變動外，本中期報告所採納之會計政策與本集團截至二零零一年六月三十日止年度之財務報表所採用之政策一致。

於過往期內，在會計期內結算日後建議或宣派之股息/股息分派可列作為於結算日之負債。為遵守會計實務準則9(經修訂)「結算日後事項」，本集團概無將在會計期內宣派、建議及經股東批准之股息/股息分派列作為一項負債。該新會計政策已追溯採用，據此，於二零零一年七月一日之保留溢利數額就截至二零零一年六月三十日之末期股息分派而作出調整。

本集團截至二零零一年十二月三十一日止六個月之簡明財務報表乃未經審核，但已經本公司審核委員會審核。若干比較數字根據現時呈列方式已重新分類。

(二) 營業額

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務為物業投資及發展，於本期內，本集團之營業額及經營業務所帶來之溢利貢獻分析如下：

按主要業務分類：

	營業額		經營業務帶來之 溢利貢獻	
	未經審核 截至十二月三十一日止六個月			
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
物業銷售	6,966	203,522	1,258	12,693
物業租金	15,313	15,247	8,826	7,715
港口運作收入	5,262	4,736	1,315	1,427
	27,541	223,505	11,399	21,835

按經營地域位置分類：

	營業額		經營業務帶來之 溢利貢獻	
	未經審核 截至十二月三十一日止六個月			
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
香港特別行政區 (「香港」)	15,313	15,247	8,826	7,715
中華人民共和國 (「中國」) 其他地區	12,228	208,258	2,573	14,120
	27,541	223,505	11,399	21,835

在去年同期內所得利息收入已由營業額重新分類為其他收入。

(三) 其他收入

截至二零零一年十二月三十一日止六個月期間，其他收入包括來自銀行存款之利息收入合共港幣85,000元 (二零零零年：港幣1,045,000元)。

(四) 折舊及攤銷

	未經審核 截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
經營溢利已扣除(撥回)下列各項：		
商譽攤銷	571	571
折舊	734	155
減：納入發展中物業之資產成本款項	(233)	(39)
	501	116

(五) 稅項

	未經審核 截至十二月三十一日止六個月	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
稅項支出包括：		
中國所得稅	648	4,309

鑑於二零零一年沒有估計應課稅溢利，故無作出香港利得稅之撥備。由於二零零零年應課稅溢利已在承前稅項減緩中全部支銷，故當年並無應付香港利得稅。

中國外資企業所得稅乃按中國現行稅率計算。

(六) 股息分派

於二零零二年一月十七日，每股港幣2仙(二零零零年：港幣2仙)之一項股息分派已支付予本公司股東，作為截至二零零一年六月三十日止年度之末期股息分派。

董事會已宣佈派發截至二零零一年十二月三十一日止六個月之中期股息分派每股港幣2仙(二零零零年：港幣2仙)予於二零零二年四月二十六日名列本公司股東名冊之所有股東。

(七) 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期內之純利港幣8,649,000元(二零零零年：港幣12,444,000元)及於本期內已發行普通股之加權平均數219,103,681股(二零零零年：219,103,681股)計算。

由於每股盈利並無攤薄影響，故無呈列每股攤薄盈利。

管理層討論及分析

業績回顧

截至二零零一年十二月三十一日止六個月期間，本集團錄得營業額港幣27,541,000元，該款項源於發展物業之銷售收入、投資物業之租金收入及港口運作收入。與去年同期相比，本集團營業額大幅下降約88%，主要成因是朝陽園二期(名為朝陽園II)之銷售需在預計落成當日(即約本年下半年度)才可在本集團賬項內反映，因而導致朝陽園發展物業銷售收入所得相應下跌約97%。

儘管如此，本集團本期內仍錄得毛利港幣19,309,000元及經營溢利港幣11,399,000元。與去年同期相比分別下調約為36%及48%。本期內純利為港幣8,649,000元，較去年同期純利之港幣12,444,000元下降約30%。

業務回顧

朝陽園

回顧本期內，出售發展物業為本集團帶來銷售款項合共約港幣58,000,000元。

於結算日，朝陽園一期可供銷售面積約為六萬平方呎，而其中部份已出租作租金收入。

朝陽園二期兩幢住宅公寓現正進行內部裝修，預計可於今年第四季竣工，此兩幢物業預售情況穩定，並已認購超越60%。

達力貨櫃中心

達力貨櫃中心實質上仍能維持全部租出，為本集團本期內帶來穩定之租金收入。

東角頭

去年十二月深圳三幅與東角頭僅約八公里相距之「地王」以高姿態拍賣，為東角頭地塊價值之大幅提升已作出肯定。然而，拍賣「地王」亦提高了中地方合作夥伴的期望，因而為雙方正在進行的談判帶來負面影響，加上新委任的中方談判成員，以上種種因素擴闊了雙方分歧的意見，而導致進行中的談判更趨困難。

財務狀況

本集團維持健康及充裕財務狀況。於二零零一年十二月三十一日，本集團股東資金為港幣802,999,000元(二零零一年六月三十日：港幣799,163,000元)，而每股資產淨值為港幣3.66元(二零零一年六月三十日：港幣3.65元)。本集團於二零零一年十二月三十一日借貸總額為港幣183,147,000元(二零零一年六月三十日：港幣187,147,000元)，全部為港幣及兩年內需償還之借貸，平均利率為約4%。據此，本集團債務與股東權益比率約為23%(二零零一年六月三十日：23%)。於二零零一年十二月三十一日，本集團為取得銀行融資已將若干資產作出抵押，該等資產包括置存價值合共港幣520,000,000元之投資物業。本集團或然負債為港幣202,147,000元(二零零一年六月三十日：港幣209,647,000元)，該金額為本集團獲得銀行融資而向財務機構所作出擔保。

在本期內，朝陽園物業銷售及達力貨櫃中心租金收入已為本集團帶來充裕現金及現金流量。於二零零一年十二月三十一日，本集團銀行及現金結餘主要為港幣及人民幣，總額共為港幣126,659,000元(二零零一年六月三十日：港幣168,751,000元)。在本期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權宜融資方式支付。

員工

於二零零一年十二月三十一日，本集團於香港及大陸以市場薪酬聘用約二百名員工，並包括員工福利如：醫療保險、公積金計劃及優先認股權計劃。

展望

二零零八年主辦奧運及中國加入世貿仍持續為北京房地產之原動力，預計市場對高檔(豪華)寓所需求仍保持平穩。而朝陽園二期餘下之兩幢住宅物業亦將於今年第二季推出預售。但在激烈競爭及供應增加下，邊際利潤亦被壓縮。為順應預期市場對商業/住宅發展物業的需求及取得市場優勢，本集團已將經修定後之第三期計劃呈交政府審批。

物流及貨倉業務正跨越邊境轉移往成本較低之深圳，對香港貨倉租金構成壓力。儘管如此，本集團會竭盡全力以市場租金維持達力貨櫃中心高租利率。

儘管與中方夥伴就東角頭項目冗長之談判已歷盡變化，但不管怎樣，本集團仍銳意爭取物業發展項目之全部控制權，並寧願賺取較長遠利潤而不採納短期獲利。

中期股息分派

董事會已宣佈派發截至二零零一年十二月三十一日止六個月之中期股息分派每股港幣2仙(二零零零年：港幣2仙)予於二零零二年四月二十六日名列本公司股東名冊之所有股東。該股息分派之息單預期會約於二零零二年五月七日寄予各股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零二年四月二十二日星期一至二零零二年四月二十六日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲派發中期股息分派，所有過戶表格連同有關股票，最遲須於二零零二年四月十九日星期五下午四時送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道十號和記大廈四樓。

於聯交所網頁登載業績

本集團本期內之詳細中期業績公佈(包括載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定全部資料)將在適當時間於該所網頁上登載。

承董事會命
行政總裁
彭傑文

香港，二零零二年三月二十二日