



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立之有限公司)

截至一九九九年六月三十日止年度之業績公佈

業績

Dynamic Holdings Limited (「本公司」) 董事會宣佈，本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至一九九九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：

		截至六月三十日止年度	
	附註	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元
營業額	一	<u>54,527</u>	<u>67,482</u>
經營 (虧損) 溢利			
未計特殊項目前之持續經營		34,019	43,370
特殊項目	二	<u>(213,480)</u>	<u>-</u>
		(179,461)	43,370
攤佔一聯營公司之業績		<u>931</u>	<u>1,274</u>
除稅前一般業務之 (虧損) 溢利		(178,530)	44,644
稅項	三	<u>(176)</u>	<u>(320)</u>
本年度 (虧損) 溢利		<u>(178,706)</u>	<u>44,324</u>
股息分派		<u>8,764</u>	<u>8,848</u>
每股 (虧損) 盈利 (港幣：仙)	四	<u>(81.6)</u>	<u>20.3</u>

附註:

一. 營業額

	截至六月三十日止年度	
	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元
營業額包括：		
租金收入	53,349	64,809
利息收入	1,178	2,673
	54,527	67,482

二. 特殊項目

	截至十二月三十一日止六個月	
	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元
於香港特別行政區（「香港」）投資物業重估所引致之減值	134,232	-
於中華人民共和國（「中國」）物業項目之減值撥備	79,248	-
	213,480	-

三. 稅項

	截至六月三十日止年度	
	一九九九年 港幣千元	一九九八年 港幣千元
稅項支出包括：		
香港利得稅		
本年度	135	144
去年度（超額）不足準備	(29)	66
應佔一中國聯營公司稅項	70	110
	176	320

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按16%（一九九八年：16%）計算。

基於使用承前之去年度稅項虧損，故於本年度香港利得稅支出獲減緩港幣2,272,000元（一九九八年：港幣3,692,000元）。

中國外資企業所得稅乃按中國現行稅率計算。

四. 每股（虧損）盈利

每股（虧損）盈利乃根據本年度之虧損港幣178,706,000元（一九九八年：港幣44,324,000元溢利）及本年度內已發行普通股之加權平均數219,103,681股（一九九八年：218,066,366股）計算。

優先認股權對每股（虧損）盈利並無攤薄影響。

五. 儲備之變動

在本年度內，由於投資物業重估而產生減值為港幣140,000,000元，其中港幣5,768,000元已在投資物業重估儲備入賬，餘數超於投資物業重估儲備結餘的減值港幣134,232,000元已在損益表內支銷。

股息分派

董事會考慮到未計特殊項目前之持續經營溢利，故宣佈派發末期股息分派每股港幣2仙（一九九八年：港幣2仙）予於一九九九年十二月三十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分派每股港幣2仙，截至一九九九年六月三十日止年度之股息分派總額將為每股港幣2仙（一九九八年：港幣4仙）。股息單預期將約於二零零零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

本公司將由一九九九年十二月二十三日星期四至一九九九年十二月三十日星期四（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分派，所有過戶文件連同有關股票須於一九九九年十二月二十二日星期三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，地址為香港中環夏愨道10號和記大廈1601室。

業務回顧及展望

截至一九九九年六月三十日止之財政年度，本集團主要業務為持有投資物業從而賺取租金收入及物業發展。本集團錄得營業額為港幣 54,527,000 元；及未計特殊項目前持續經營溢利為港幣 34,019,000 元。該業績主要源於本集團持有位於荃灣達力貨櫃中心權益所帶來租金收入。該營業額及經營溢利較去年同期分別下調約 19% 及 22%。同時，為反映香港投資物業及中國物業項目之減值，本年度作出一項特殊撥備合共為港幣 213,480,000 元。故此，與去年同期溢利港幣 44,324,000 元相比，本年度產生虧損合共為港幣 178,706,000 元。

回顧去年度，由於香港進出口業務之銳減，及貨倉面積供應量之增加使租金不斷受到侵蝕，導致達力貨櫃中心全年之租金收入下調約 18%。本集團正著力維持較高水平佔用率，故預期租金收入難免會再下調，達力貨櫃中心現時佔用率超逾 80%。

本集團在本年度集中其資源發展位於中國北京市名為朝陽園之第一期優質商住綜合小區。朝陽園第一幢住宅物業已於一九九九年九月落成及入伙。第一批業主顯著欣賞其優質工程。預計第二幢住宅物業於二零零零年初入伙，而第三幢住宅物業已於一九九九年十一月開始預售。因應著北京福利分房的政策改變，故內銷房之供應急劇增加，在劇烈競爭下，房價被迫持續下調達 10% 至 15%。但是隨著中國即將加入世貿，外銷房市場可望在短期內復甦。朝陽園第一幢單位之銷售業績會在下次中期業績中反映。

經過數年冗長的談判後，與深圳市規劃國土局終於在一九九九年十一月三日達成協議，同意將已獲批准由經營貨運港口改為多用途綜合性商住發展計劃（「重建項目」）的中國深圳東角頭（「東角頭」）第一期建築工地（「工地」）出讓金分三期繳付。在一九九九年十一月十八日，深圳圳華港灣企業有限公司之合營企業（本集團擁有 80% 權益）與深圳市規劃國土局正式簽訂協議。詳情會於一九九九年十一月二十二日之公佈內披露。

深圳市經濟特區西移，配合著重大的新建設及日趨完善的市政配套設施，使福田區及南山區的外貌煥

然一新。尤其以新竣工之高速公路即海濱路，使該工地可以以少於 20 分鐘之車程直達羅湖車站及皇崗口岸。即使不考慮預期於二零零四年落成之港深西部通道之潛質，東角頭項目連同第二期發展（土地款有待確定）之極優質海景地段所提供的極佳機會必定使本集團在中長線均可維持可觀利潤。

在東角頭透過一合資公司經營之小規模貨運業務在本年度仍然為本集團帶來利潤，在該重建項目工程未動工前，本集團仍會繼續貨運業務。

有鑑於此，董事會認為就本集團資產減值而作出適當撥備，乃審慎之舉，為此作出撥備總數港幣 213,480,000 元。然而，雖然作出是項特殊撥備，但本集團透過達力貨櫃中心租金及朝陽園出售款項，仍繼續維持良好及充裕之財政狀況。

符合公元二零零零年電腦準則

本集團旨在符合公元二零零零年（「二千年」）電腦準則，其詮釋為電腦系統包括運作系統、應用程式、軟硬件及其他有關配件，均能於二千年前、該年度內及其後不受影響地處理與運算涉及日期之資料。

本集團已就其電腦及相關系統進行審查，以作評估二千年問題對本集團業務運作之潛在風險，並判斷二千年問題對本集團業務運作不會構成重大之風險及未能預知之問題。本集團已針對符合二千年電腦準則而採取措施，包括釐定所須處理之問題、更換及提升應用程式及軟硬件，並已於一九九九年六月完成該等措施。本集團已完成所有針對二千年問題措施及更換受影響系統，應變計劃亦進行中。

鑑於二千年問題未曾或不會嚴重地影響本集團主要業務運作系統，故預料完成符合二千年電腦準則不會造成重大之額外開支，為達成二千年電腦準則之額外開支於產生時在賬目內列為支出。有鑑於此，董事會尚未曾批准及／或約定有關二千年修改開支之任何特別數額。

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。

承董事會命
行政總裁
彭傑文

香港，一九九九年十一月二十日