

Interim Report 2001-2002 中期報告



達力集團有限公司
DYNAMIC HOLDINGS LIMITED
(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(在百慕達註冊成立之有限公司)



目 錄

- 2 公司資料
- 3 管理層報告書
- 9 簡明綜合收益表
- 10 簡明綜合資產負債表
- 13 簡明綜合確認收益及虧損報表
- 14 簡明綜合現金流量表
- 15 簡明財務報表附註

董事

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
 李松齡

獨立非執行董事／審核委員會

莊劍青
 SY Robin

公司秘書

黃愛儀

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

的近律師行
 顏施甘百慕達律師行

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
 南洋商業銀行有限公司

股份代號

香港聯交所 029

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

Butterfield Corporate Services Limited
 Rosebank Centre
 14 Bermudiana Road
 Pembroke
 Bermuda

股份過戶登記分處

登捷時有限公司
 香港特別行政區
 中環
 夏慤道10號
 和記大廈4樓

註冊辦事處

Cedar House
 41 Cedar Avenue
 Hamilton HM12
 Bermuda

主要營業地點

香港特別行政區
 銅鑼灣
 希慎道8號
 裕景商業中心1702室

網址

<http://www.dynamic-hk.com>
<http://www.thesuncrest.com>

董事同寅謹將管理層報告書及截至二零零一年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表呈覽。

中期業績

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%。

業務分類資料

本集團於本期內之營業額及經營業務所帶來之溢利貢獻，按主要業務及經營地域位置分類，其業務分類資料詳情載於簡明財務報表附註2內。

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。

業務回顧 (續)

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，平均年利率為約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。

財務狀況 (續)

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，邊際利潤亦被壓擠。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用率。

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。

董事或行政總裁之股份權益

於二零零一年十二月三十一日，根據香港證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條規定須存置之本公司權益名冊所載，董事、行政總裁及彼等聯繫人士擁有本公司普通股之權益如下：

董事名稱	持有普通股數目	
	個人權益	公司權益
蔡黎明 (附註)	2,000,000	89,691,279

附註：蔡黎明先生之公司權益乃透過 *Carnation Investments Inc.* 及 *Dynamic Development Corporation* 而持有。

董事或行政總裁之股份權益 (續)

除上文所披露者外，董事、行政總裁及彼等聯繫人士於二零零一年十二月三十一日概無在本公司或其聯營公司(定義按公開權益條例)之股本或債務證券中持有任何個人、家族、公司或其它權益(不論為實益或非實益權益)。彼等於期內也無獲授予或曾行使任何權力認購本公司之任何證券。

主要股東

除上文所披露有關蔡黎明先生權益者外，根據披露權益條例第16(1)條規定本公司須存置之權益名冊所載，並無其他人士於二零零一年十二月三十一日擁有佔本公司已發行股份10%或以上之股份。

公司監管

按董事之意見，本公司於截至二零零一年十二月三十一日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之最佳應用守則。

根據上市規則第十九項應用指引作出之披露

本集團曾訂立多項銀行融資之貸款協議，該等協議規定本公司控股股東蔡黎明先生維持其在本公司控股權益，否則，該等銀行貸款立即到期並應償還。有關貸款合共港幣174,800,000元已借予本集團之全資附屬公司遠僑發展有限公司。

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期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會已與管理層審閱本集團(包括於本中期報告內)所採納之會計準則及慣例，並討論其審核、內部控制及財務報告事項。

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

9 簡明綜合收益表

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

未經審核
截至十二月三十一日止
六個月

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額	2	27,541	223,505
銷售成本		(8,232)	(193,150)
毛利		19,309	30,355
其他收入	3	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	5	(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	6	—	—
每股盈利 (港幣：仙)	7		
— 基本		3.95	5.68

於二零零一年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零一年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		8,407	6,962
投資物業		520,000	520,000
發展中物業		383,082	325,626
取得土地使用權已付按金		51,093	51,064
商譽		3,013	3,584
於聯營公司之投資		421	421
		966,016	907,657
流動資產			
待售物業		81,604	86,898
貿易及其他應收賬款	8	54,577	56,382
應退稅項		216	16
銀行存款 — 已抵押		6,102	6,117
銀行結餘及現金		126,659	168,751
		269,158	318,164

於二零零一年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零一年 六月三十日 港幣千元
流動負債			
貿易及其它應付賬項	9	148,604	186,863
已收預售按金		72,694	25,519
稅項負債		136	117
銀行貸款 — 須於一年內 償還 (已抵押)	10	37,050	15,550
		258,484	228,049
流動資產淨值		10,674	90,115
資產總值減流動負債		976,690	997,772
資本及儲備			
股本	11	219,104	219,104
儲備	13	583,895	580,059
		802,999	799,163
少數股東權益		24,598	24,016

於二零零一年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零一年 六月三十日 港幣千元
非流動負債			
銀行貸款 — 須於一年後 償還(已抵押)	10	146,097	171,597
欠聯營公司款項		2,996	2,996
		149,093	174,593
		976,690	997,772

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

	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
未計在綜合收益表確認之 換算海外業務而產生之滙兌差額	(431)	429
本期純利	8,649	12,444
已確認收益總額	8,218	12,873

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

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
經營業務之現金流入淨額	27,842	78,940
投資回報及融資費用之現金流出淨額	(8,497)	(15,128)
稅項之現金流出	(830)	(264)
投資活動之現金(流出)流入淨額	(56,700)	40,398
融資前之現金(流出)流入淨額	(38,185)	103,946
融資之現金流出淨額	(4,000)	(43,788)
現金及現金等值(減少)增加	(42,185)	60,158
期初之現金及現金等值	168,751	91,570
外匯兌換率變動之影響	93	200
期終之現金及現金等值	126,659	151,928
現金及現金等值結餘分析 銀行結餘及現金	126,659	151,928

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

1. 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佈之會計實務準則第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。

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

2. 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」)	12,228	208,258	2,573	14,120
其他地區				
	27,541	223,505	11,399	21,835

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

2. 營業額 (續)

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。

3. 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)。

4. 折舊及攤銷

經營溢利已扣除(撥回)下列各項：

商譽攤銷

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

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

5. 稅項

稅項支出包括：

中國所得稅

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

648

4,309

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

5. 稅項 (續)

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。

6. 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。

7. 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。

8. 貿易及其他應收賬款

於二零零一年十二月三十一日，貿易及其他應收賬款結餘包括應收貿易賬款港幣15,954,000元(二零零一年六月三十日：港幣21,586,000元)之應收賬款。本集團物業銷售允許客戶平均為三十日之信用期。有關租客之租金收入及客戶之應付服務收入須於出示發票時即付。

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

8. 貿易及其他應收賬款 (續)

於本報告日期應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零一年 六月三十日 港幣千元
0-60日	8,496	13,843
61-90日	1,791	797
超過90日	5,667	6,946
	15,954	21,586

9. 貿易及其他應付賬款

於二零零一年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括應付貿易賬款港幣96,944,000元(二零零一年六月三十日：港幣125,014,000元)。

於本報告日期應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零一年 六月三十日 港幣千元
0-60日	43,189	46,991
61-90日	198	551
超過90日	53,557	77,472
	96,944	125,014

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

10. 銀行貸款

	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零一年 六月三十日 港幣千元
銀行貸款(已抵押)	183,147	187,147
應償還銀行貸款如下：		
一年內或即期償還	37,050	15,550
一年後但不超過兩年	146,097	34,300
兩年後但不超過五年	—	137,297
	183,147	187,147
減：列作流動負債之一年 內應償還款項	(37,050)	(15,550)
須於一年後償還款項	146,097	171,597

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

11. 股本

	股數		股本	
	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日	經審核 於二零零一年 六月三十日	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零一年 六月三十日 港幣千元
每股面值港幣1.00元之 普通股股份				
法定	300,000,000	300,000,000	300,000	300,000
已發行	219,103,681	219,103,681	219,104	219,104

12. 優先認購權計劃

根據二零零一年十二月二十一日通過本公司普通決議案，本公司股東批准終止本公司於一九九二年三月二十三日採納之優先認股權計劃（「舊計劃」），並採納一項新優先認股權計劃（「新計劃」），新計劃批准董事授予依照新計劃釐定合資格參與者（包括但不限於本集團員工及董事）可認購本公司普通股之優先認股權，價格不低於下列較高者：

- (甲) 本公司股份於授予當日在香港聯合交易所有限公司之收市價；
- (乙) 價格相等於僅接授予優先認股權日期前五個營業日在香港聯合交易所有限公司之本公司股份平均收市價；或
- (丙) 本公司股份面值。

鑑於新計劃自採納後未曾根據該計劃授予優先認股權，及根據舊計劃於二零零一年十二月三十一日沒有尚未行使之優先認股權，故優先認股權價值並無披露。

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

13. 儲備

	股份	繳入盈餘	綜合	資本	法定儲備	保留溢利	總額	
	溢價賬		資本儲備	贖回儲備				換算儲備
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
本集團								
於二零零一年								
六月三十日								
(經審核)								
原本呈列	426,608	55,018	6,653	1,644	(2,710)	542	87,922	575,677
前期調整	—	—	—	—	—	—	4,382	4,382
重列	426,608	55,018	6,653	1,644	(2,710)	542	92,304	580,059
兌換調整	—	—	—	—	(431)	—	—	(431)
本期純利	—	—	—	—	—	—	8,649	8,649
股息分派	—	—	—	—	—	—	(4,382)	(4,382)
於二零零一年								
十二月三十一日								
(未經審核)								
	426,608	55,018	6,653	1,644	(3,141)	542	96,571	583,895

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

14. 或然負債

	本公司	
	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零一年 六月三十日 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	202,147	209,647

15. 資本承擔

	本公司	
	未經審核 於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零一年 六月三十日 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 發展中物業應付工程及 其他費用	162,677	162,779

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

16. 與有關人士之交易

於本期內，本集團與有關人士達成下列重大交易，當中若干董事具有共同重要影響力：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止	
	六個月	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
已收租金收入 (附註一)	195	169
已付租金及管理費 (附註一)	719	550
已付顧問服務費 (附註一)	500	492

於二零零一年十二月三十一日，與該等有關人士之尚未付清結餘如下：

	未經審核	經審核
	於二零零一年	於二零零一年
	十二月三十一日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
在貿易及其他應收賬款內 所包括之應收有關人士 款項 (附註二)	4,895	3,067
在貿易及其他應付賬款內所包括 之應付有關人士款項 (附註二)	1,365	998

附註：

- 一、 交易根據雙方同意合約條款進行。
- 二、 此款項為無抵押、免息及無固定還款限期。