

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
12	簡明綜合股東權益變動表
13	簡明綜合現金流量表
14	簡明綜合財務報表附註



公司資料

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

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

Appleby Spurling & Kempe
Barristers & Attorney

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

中國銀行

交通銀行

招商銀行

股份代號

029

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services

(Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 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

灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

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17樓

網址

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

<http://www.thesuncrest.com>



管理層報告書

董事同寅謹將管理層報告書及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二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

截至二零零二年十二月三十一日止之六個月內，本集團營業額與去年同期相比，大幅上升約671%，達至港幣212,254,000元，該增幅乃由於隨著朝陽園二期首兩幢住宅物業於本期內發出入伙許可証後，將銷售收入約港幣179,106,000元確認入賬，這與本集團的會計政策貫徹一致。

回顧期內，本集團達到毛利港幣36,774,000元及經營溢利港幣24,796,000元，與去年同期相比，分別增幅約90%和118%。這也是主要源於朝陽園二期首兩幢住宅物業銷售收入的確認入賬。本期內純利為港幣16,008,000元，與去年同期相比，提升約85%。

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綜合財務報表附註3內。

業務回顧

朝陽園／朝陽園II

回顧期內，本集團就於二零零二年十一月落成及交付使用朝陽園二期首兩幢住宅物業及一期餘下單位的銷售，並將銷售款項合共約港幣188,395,000元確認入賬。迄今，朝陽園二期兩幢住宅物業已售出約70%。

餘下第二期之兩幢住宅物業計劃於本年下半年度落成，而其中一幢已於二零零二年十月推出預售。

業務回顧 (續)

第三期(最後一期)之發展稍為延遲，因為有需要進一步修訂建築規劃以配合現行新建築規定和條例。

達力貨櫃中心

就香港貨櫃中心而言，本集團在回顧期內已達到較高水平佔用率(約90%)。然而，鑒於跨境的激烈競爭對租金及佔用率均造成下調壓力，故於本期內租金收入下降約15%。

東角頭

在本期內，東角頭港口運作的營業額及盈利與去年同期相比分別上升約94%及181%。

財務狀況

本集團維持健康及充裕財務狀況。於二零零二年十二月三十一日，本集團股東資金為港幣753,999,000元(二零零二年六月三十日：港幣742,772,000元)，而每股資產淨值為港幣3.44元(二零零二年六月三十日：港幣3.39元)。本集團於二零零二年十二月三十一日借貸總額為港幣180,497,000元(二零零二年六月三十日：港幣186,097,000元)，全部為港幣及兩年內需償還之借貸，平均年利率為約3.4%。據此，本集團債務與股東權益比率約為24%(二零零二年六月三十日：25%)。於二零零二年十二月三十一日，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460,000,000元之投資物業。本集團或然負債包括本集團獲得銀行借貸而向財務機構所作出擔保；及為在中國一房地產項目之住房買家所提供按揭貸款擔保，款項分別為港幣188,500,000元(二零零二年六月三十日：港幣194,100,000元)及港幣430,996,000元(二零零二年六月三十日：港幣377,480,000元)。



管理層報告書 (續)

財務狀況 (續)

在本期內，朝陽園／朝陽園II物業銷售款項、達力貨櫃中心租金收入及港口運作收入已為本集團帶來充裕現金及現金流量。於二零零二年十二月三十一日，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51,483,000元(二零零二年六月三十日：港幣90,657,000元)。在本期內，滙率波動風險對本集團概無影響。有關開發朝陽園／朝陽園II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適當融資方式支付。

員工

於二零零二年十二月三十一日，本集團於香港及大陸以市場薪酬聘用約二百名員工，並包括員工福利如下：醫療保險、公積金計劃及優先認股權計劃。

展望

北京房地產市場似乎對於二零零八年主辦奧運及中國加入世貿所掀起的興旺期已漸漸回復正常，可是，在高檔住宅市場供應仍然過盛的情況下，售價及利潤持續受到壓力。儘管如此，本集團仍能以已成功建立之品牌及優質標誌堅守其市場地位。

受惠於國內強勁的出口增長，香港貨倉面積需求有上升趨勢。董事預料，本集團在本年內可繼續於達力貨櫃中心享有高佔用率及穩定租金收入。

就東角頭而言，與大陸夥伴談判仍在進行中。雖然深圳市領導已表示支持雙方以友好方式解決爭議，但要解決此冗長紛爭或仍需時。

中期股息分派

董事會已宣佈派發截至二零零二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(二零零一年：港幣2仙) 予於二零零三年四月二十五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二零零三年五月七日寄予各股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零三年四月二十二日星期二至二零零三年四月二十五日星期五(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，最遲須於二零零三年四月十七日星期四下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

董事或行政總裁之股份權益

於二零零二年十二月三十一日，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、行政總裁及其聯繫人仕擁有本公司普通股之權益如下：

董事名稱	所持有普通股數目	
	個人權益	公司權益
蔡黎明 (附註)	3,862,000	89,321,279
彭傑文	490,000	—

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



管理層報告書 (續)

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仕於二零零二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)。彼等於本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披露，並無其他人仕於二零零二年十二月三十一日擁有佔本公司已發行股份10%或以上之權益。

公司監管

按董事之意見，本公司於截至二零零二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」)附錄十四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

於本期內，本集團曾訂立一項貸款協議，該協議規定本公司主要股東蔡黎明先生維持其在本公司控股權益，否則，該經同意之貸款立即到期並應償還。於二零零二年十二月三十一日，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。但是，於二零零三年二月十七日再融資時並無該規定。

管理層報告書 (續)

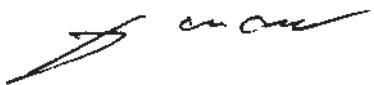
購買、出售或贖回本公司之上市證券

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)所採納之會計實務準則及慣例，並討論其審核、內部控制及財務報告事項。

承董事會命



彭傑文
行政總裁

香港，二零零三年三月二十一日

簡明綜合收益表

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

	附註	未經審核	
		二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	2	212,254	27,541
銷售成本		(175,480)	(8,232)
毛利		36,774	19,309
其他經營收入	4	2,078	133
行政費用		(14,056)	(8,043)
經營溢利		24,796	11,399
融資成本	6	(1,011)	(1,506)
除稅前溢利		23,785	9,893
稅項	7	(5,702)	(648)
本期溢利		18,083	9,245
少數股東權益		(2,075)	(596)
本期純利		16,008	8,649
股息分派	8	4,382	4,382
每股盈利 (港幣：仙)	9		
— 基本		7.31	3.95

簡明綜合資產負債表

於二零零二年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零二年 六月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		8,762	8,229
投資物業		460,000	460,000
發展中物業		79,738	284,654
取得土地使用權已付按金		51,093	51,064
商譽		1,864	2,443
於聯營公司之權益		421	421
證券投資		—	—
貸款應收賬款		1,484	2,147
		603,362	808,958
流動資產			
發展中物業		386,843	182,306
待售物業		253,948	82,697
貸款應收賬款		2,459	1,073
貿易及其他應收賬款	10	33,678	36,950
少數股東欠款		4,724	4,695
應退稅項		4	—
銀行存款 — 已抵押		19,025	16,846
銀行結餘及現金		51,483	90,657
		752,164	415,224
流動負債			
貿易及其他應付賬款	11	334,559	118,608
已收預售按金		55,279	148,079
稅項負債		690	188
銀行貸款 (有抵押)			
— 須於一年內償還	12	15,000	61,300
		405,528	328,175
流動資產淨值		346,636	87,049
資產總值減流動負債		949,998	896,007

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零二年十二月三十一日

	附註	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零二年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備			
股本	13	219,104	219,104
儲備		534,895	523,668
		753,999	742,772
少數股東權益			
		27,506	25,442
非流動負債			
銀行貸款(有抵押)			
— 須於一年後償還	12	165,497	124,797
欠聯營公司款項		2,996	2,996
		168,493	127,793
		949,998	896,007

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

	股份			資本					總額
	股本	溢價賬	繳入盈餘	負商譽	贖回儲備	換算儲備	法定儲備	保留溢利	
	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	港幣千元	港幣千元
於二零零二年六月三十日									
(經審核)	219,104	426,608	55,018	6,653	1,644	(2,740)	721	35,764	742,772
來自海外運作換算之									
兌換差額	—	—	—	—	—	(399)	—	—	(399)
本期純利	—	—	—	—	—	—	—	16,008	16,008
股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(4,382)	(4,382)
於二零零二年十二月三十一日 (未經審核)	219,104	426,608	55,018	6,653	1,644	(3,139)	721	47,390	753,999
於二零零一年六月三十日									
(經審核)									
原本呈列	219,104	426,608	55,018	6,653	1,644	(2,710)	542	87,922	794,781
前期調整	—	—	—	—	—	—	—	4,382	4,382
	219,104	426,608	55,018	6,653	1,644	(2,710)	542	92,304	799,163
來自海外運作換算之									
兌換差額	—	—	—	—	—	(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)	219,104	426,608	55,018	6,653	1,644	(3,141)	542	96,571	802,999

簡明綜合現金流量表

截至二零零二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	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	109,840	27,457
投資活動之現金流出淨額	(135,698)	(56,700)
融資活動之現金流出淨額	(13,364)	(12,942)
現金及現金等值減少淨額	(39,222)	(42,185)
期初之現金及現金等值	90,657	168,751
外匯兌換率變動之影響	48	93
期終之現金及現金等值	51,483	126,659
現金及現金等值結餘分析		
銀行結餘及現金	51,483	126,659

簡明綜合財務報表附註

截至二零零二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綜合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十六之規定及香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25項「中期財務報告」編製。

本中期財務報告所採納會計政策與本集團截至二零零二年六月三十日止年度之財務報表所採用之政策一致，惟本集團就採納下列由香港會計師公會所頒佈並對二零零二年一月一日或之後會計期間有效之全新或經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）而作出之若干變動除外：

會計實務準則第1項（經修訂）	:	財務報表之呈報
會計實務準則第11項（經修訂）	:	外匯換算
會計實務準則第15項（經修訂）	:	現金流量表
會計實務準則第25項（經修訂）	:	中期財務報告
會計實務準則第34項	:	員工福利

此等會計實務準則訂定新的會計方法及披露守則。本財務期間採納此等會計實務準則對本集團之溢利或股東權益並無重大影響，惟簡明綜合中期財務報表中若干項目和結餘的呈報方式須作出修訂以遵守此等全新規定。

本集團截至二零零二年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，但已經本公司審核委員會審核。

2. 營業額

營業額乃在本期內出售物業收益總額、物業租金收入總額及港口運作收入總額之合計款項。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

3. 分類資料

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	
	截至十二月三十一日止六個月						二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元		
營業額								
對外銷售	189,105	6,966	12,942	15,313	10,207	5,262	212,254	27,541
分類業績	14,999	1,258	11,533	14,329	3,698	1,315	30,230	16,902
未分配其他								
經營收入							2	22
未分配公司支出							(5,436)	(5,525)
經營溢利							24,796	11,399
融資成本							(1,011)	(1,506)
除稅前溢利							23,785	9,893
稅項							(5,702)	(648)
本期溢利							18,083	9,245
少數股東權益							(2,075)	(596)
本期純利							16,008	8,649

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

3. 分類資料 (續)

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	
	截至十二月三十一日止六個月			
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港特別行政區 (「香港」)	12,942	15,313	11,533	14,329
中華人民共和國 (「中國」) 其他地區	199,312	12,228	18,697	2,573
	212,254	27,541	30,230	16,902
未分配其他經營收入			2	22
未分配公司支出			(5,436)	(5,525)
經營溢利			24,796	11,399

4. 其他經營收入

其他經營收入包括來自截至二零零二年十二月三十一日止六個月內銀行存款之利息收入合共港幣561,000元(二零零一年：港幣85,000元)。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

5. 折舊及攤銷

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營溢利已扣除(撥回)下列各項：		
商譽攤銷(已包括在行政費用內)	579	571
折舊	724	734
減：納入發展中物業之資產成本款項	(256)	(233)
	468	501

6. 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	3,350	4,486
減：為合資格資產之開支成本化 而採用一項資本化率4.6% (二零零一年：5.8%)撥入及 納入發展中物業之資產成本款項	(2,339)	(2,980)
	1,011	1,506

7. 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
稅項支出包括：		
中國所得稅	5,702	648

鑑於二零零二及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。

中國外資企業所得稅乃按中國現行稅率計算。

8. 股息分派

於二零零三年一月十七日，每股港幣2仙(二零零一年：港幣2仙)之一項股息分派已支付予本公司股東，作為截至二零零二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二零零二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(二零零一年：港幣2仙)予於二零零三年四月二十五日名列本公司股東名冊之所有股東。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期內之純利港幣16,008,000元(二零零一年：港幣8,649,000元)及於本期內已發行普通股之加權平均數219,103,681股(二零零一年：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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

10. 貿易及其他應收賬款

於二零零二年十二月三十一日，貿易及其他應收賬款結餘包括港幣10,205,000元(二零零二年六月三十日：港幣9,167,000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。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：

	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零二年 六月三十日 港幣千元
0至60日內	3,973	4,885
61至90日內	57	432
90日以上	6,175	3,850
	10,205	9,167

11. 貿易及其他應付賬款

於二零零二年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣293,608,000元(二零零二年六月三十日：港幣79,638,000元)之應付賬款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零二年 六月三十日 港幣千元
0至60日內	10,531	25,681
61至90日內	—	4
90日以上	283,077	53,953
	293,608	79,638

簡明綜合財務報表附註 (續)
截至二零零二年十二月三十一日止六個月

12. 銀行貸款 (有抵押)

	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零二年 六月三十日 港幣千元
銀行貸款 (有抵押)	180,497	186,097
應償還銀行貸款如下：		
一年內或即時償還	15,000	61,300
一年後但不超過兩年	20,600	124,797
兩年後但不超過五年	144,897	—
	180,497	186,097
減：列作流動負債之 一年內應償還款項	(15,000)	(61,300)
須於一年後償還款項	165,497	124,797

該等貸款平均利率約為每年3.4%。於結算日，原應於一年內償還銀行貸款款項港幣165,497,000元在二零零三年二月十七日獲再融資，並於一年後才須償還，故該貸款款項列作非流動負債。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

13. 股本

	股份數目		總數	
	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日	經審核 於二零零二年 六月三十日	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零二年 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

14. 優先認購權計劃

採納優先認股權計劃（「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，本公司董事會可依據優先認股權計劃向本公司及其附屬公司董事、員工及有關合資格參與者，授予以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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之本公司股份收市價；(ii)僅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。

於本期內，本公司任何董事、員工及該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、及於二零零二年十二月三十一日並無尚未行使之優先認股權。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

15. 或然負債

	本公司	
	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零二年 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	188,500	194,100

於二零零二年十二月三十一日，附屬公司已動用及尚未動用該等貸款分別為約港幣180,500,000元（二零零二年六月三十日：港幣186,100,000元）及港幣8,000,000元（二零零二年六月三十日：港幣8,000,000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按揭貸款擔保。於二零零二年十二月三十一日及二零零二年六月三十日，本集團提供該等擔保按揭貸款最高額分別為港幣430,996,000元及港幣377,480,000元。

於二零零二年十二月三十一日，本公司提供該等擔保按揭貸款最高額為港幣15,598,000元（二零零二年六月三十日：港幣15,599,000元）。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

16. 資本承諾

	本集團	
	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零二年 六月三十日 港幣千元
已簽署合約而未在簡明綜合財務 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	161,279	162,279

17. 與有關人仕之交易

於本期內，本集團與有關人仕達成下列重大交易：

	未經審核 截至十二月三十一日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已收租金收入 (附註一)	84	195
已付租金及管理費 (附註一)	715	719
已付顧問服務費 (附註一)	500	500

簡明綜合財務報表附註 (續)
截至二零零二年十二月三十一日止六個月

17. 與有關人仕之交易 (續)

於二零零二年十二月三十一日，與該等有關人仕之尚未付清結餘如下：

	未經審核 於二零零二年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零二年 六月三十日 港幣千元
在貿易及其他應收賬款內所包括之 應收有關人仕款項 (附註二)	1,769	2,032
少數股東欠款 (附註二)	4,724	4,695
在貿易及其他應付賬款內所包括之 應付有關人仕款項 (附註二)	656	657

附註：

- 一、 交易根據雙方同意合約條款進行。
- 二、 此款項概無抵押、免息及即時償還。

若干董事於數間有關公司擁有共同董事職位。