



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED
達力集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(在百慕達註冊成立之有限公司)

INTERIM REPORT 2003-2004
二零零三至二零零四年度中期報告

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

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

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
中國民生銀行
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

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
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>

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」）截至二零零三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

截至二零零三年十二月三十一日止之六個月內，本集團營業額共計為港幣197,184,000元，與去年同期相比下降約7%。該跌幅主要源於北京朝陽園銷售收入約7%的減少。

據此，本集團錄得毛利港幣33,523,000元及經營溢利港幣22,050,000元，與去年同期相比，分別跌幅約為9%及11%。整體而言，經考慮本期內稅項影響後，本集團於本期內純利達致港幣18,402,000元，與去年同期相比提升約22%。

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

回顧本期內，隨著非典型肺炎告一段落，北京物業市場已穩健復甦，而朝陽園二期餘下之最後兩幢住宅物業已於二零零三年十月落成及交付業主使用。據此，銷售收入總計共約港幣176,034,000元亦已確認入賬。於結算日，整體住宅發展項目已售出約70%。

第三期（最後一期）為一商業／服務式公寓之綜合物業，已於二零零三年九月開始動工，並於本年底推出預售，而計劃發展工程將會於二零零五年底完成。

業務回顧 (續)

達力貨櫃中心

回顧本期內，本集團貨櫃中心仍處於高水平租賃率，並在二零零三年十二月三十一日維持於約90%。隨著貨倉面積新供應的短缺，物流業的興旺有助改善新簽及更新的租約。與去年同期的記錄相比，租金收入及溢利貢獻分別窄幅上升約3%及6%。

東角頭

回顧本期內，東角頭港口運作仍持續為本集團經營溢利帶來穩定貢獻。

於二零零三年十二月，本集團支付地價款餘額約人民幣156,000,000元以落實171,788平方米用地，這塊用地為可發展建築面積合共310,400平方米之東角頭紅線區地塊。

與中方合營企業夥伴就本集團建議收購該項目100%權益的談判仍然繼續，可是，由於西部通道深圳落腳點之新城市規劃建議對該地塊造成廣泛性的影響，故有關談判亦受阻斷。預計當這些因建議改動而引致的不明朗情況澄清後，雙方可達成共識。

財務狀況

本集團維持健康及充裕財務狀況。於二零零三年十二月三十一日，本集團股東資金為港幣746,419,000元（二零零三年六月三十日：港幣733,110,000元（經重列）），而每股資產淨值為港幣3.41元（二零零三年六月三十日：港幣3.35元（經重列））。本集團於二零零三年十二月三十一日借貸總額為港幣367,594,000元（二零零三年六月三十日：港幣190,000,000元），全部為港幣及人民幣並於三年內須償還之借貸，平均年利率為約2.2%（二零零三年六月三十日：2.1%）。本集團於二零零三年十二月三十一日根據本集團負債淨額（扣除銀行結存及現金）及其股東權益之資本與負債比率約為31%（二零零三年六月三十日：19%）。於二零零三年十二月三十一日，該等借貸乃無抵押及有抵押的，本集團為有抵押借貸已將若干資產向財務機構作出抵押，該等資產包括置存價值合共港幣454,377,000元之投資物業及發展物業用地。本公司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，款項為港幣234,261,000元（二零零三年六月三十日：港幣198,000,000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銀行按揭貸款擔保。於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司提供該等擔保按揭貸款最高額分別為港幣606,259,000元（二零零三年六月三十日：港幣488,322,000元）及港幣15,526,000元（二零零三年六月三十日：港幣15,597,000元）。

在本期內，朝陽園物業銷售款項、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。於二零零三年十二月三十一日，本集團銀行及現金結餘主要為人民幣及港幣，總額共為港幣137,081,000元（二零零三年六月三十日：港幣50,433,000元）。在本期內，滙率波動風險對本集團概無重大影響。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適當融資方式支付。

員工

於二零零三年十二月三十一日，本集團於香港及中國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。

二零零三至二零零四年度中期報告

展望

北京的住宅物業市場仍然面對著供過於求的情況而令競爭保持激烈。儘管如此，就本集團已建立的名牌和依據過去多月來的銷售率而判斷，預計大部份餘下的單位亦將會於本歷年底前沽清。

在香港，正在逐步實行的更緊密經貿關係安排 (CEPA)，加上蓬勃的轉口業將會刺激貨倉面積的需求和帶來輕微上調的租金收入。

深圳市正積極地計劃將深圳灣地域改變成為一個有偌大公園和綠色地帶的高檔住宅小區。這連同銜接著香港及蛇口之西部通道於二零零五年之落成，將會令本集團東角頭地塊變化成一優質項目，並為本集團未來提供主要收入貢獻。

中期股息分派

董事會已宣佈派發截至二零零三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 (二零零二年：港幣2仙) 予於二零零四年四月二十三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二零零四年五月七日寄予各股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司會由二零零四年四月十九日星期一至二零零四年四月二十三日星期五 (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，最遲須於二零零四年四月十六日星期五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。

董事之股份權益及淡倉

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「該條例」）第352條須存置之權益名冊所載，董事及彼等聯繫人仕擁有本公司股份之權益（按該條例定義）如下：

董事名稱	所持已發行普通股		本公司已發行股本百分比
	個人權益	公司權益	
蔡黎明先生 (附註)	4,000,000	89,321,279	42.59%
彭傑文先生	900,000	—	0.4%

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

除上文所披露者外，董事及彼等聯繫人仕於二零零三年十二月三十一日概無在本公司或其任何聯營公司（定義見該條例）的任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉；或依據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）。

主要股東

於二零零三年十二月三十一日，根據該條例第336條規定須存置之權益名冊所載，主要股東（本公司董事除外）擁有本公司股份之權益如下：

股東名稱	所持已發行普通股		本公司已發行股本百分比
	數目 (好倉)		
普納集團有限公司 (附註)	13,152,000		6%

附註：普納集團有限公司之權益乃透過其全資附屬公司普納投資有限公司而持有。

二零零三至二零零四年度中期報告

主要股東 (續)

除上文所披露及有關蔡黎明先生之權益披露外，於二零零三年十二月三十一日，根據該條例第336條規定，本公司無接獲任何本公司相關股份及其他權益或淡倉的通知。

公司監管

本公司於截至二零零三年十二月三十一日止六個月內已遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

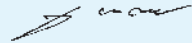
購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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



行政總裁
彭傑文

香港，二零零四年三月二十五日

簡明綜合收益表

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

二零零三至二零零四年度中期報告

	附註	未經審核	
		二零零三年 港幣千元	二零零二年 重列 港幣千元
營業額	2	197,184	212,254
銷售成本		(163,661)	(175,480)
毛利		33,523	36,774
其他經營收入	4	1,657	2,078
行政費用		(13,130)	(14,056)
經營溢利		22,050	24,796
融資成本	6	(573)	(1,011)
除稅前溢利		21,477	23,785
稅項	7	(1,931)	(6,581)
本期溢利		19,546	17,204
少數股東權益		(1,144)	(2,075)
本期純利		18,402	15,129
股息分派	8	4,382	4,382
每股盈利 (港幣：仙)	9		
— 基本		8.40	6.90

簡明綜合資產負債表

二零零三至二零零四年度中期報告

於二零零三年十二月三十一日

附註	未經審核 於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	重列 於二零零三年 六月三十日 港幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	14,364	8,525
投資物業	420,000	420,000
待發展物業	197,397	—
發展中物業	—	131,509
取得土地使用權已付按金	—	51,064
商譽	731	1,302
貸款應收賬款	12,623	1,616
遞延稅項資產	3,322	4,651
	648,437	618,667
流動資產		
發展中物業	137,426	315,197
待售物業	346,495	162,136
貸款應收賬款	6,343	2,355
貿易及其他應收賬款	34,503	20,829
少數股東欠款	4,828	4,775
應退稅項	12,338	3,792
銀行存款 — 已抵押	16,279	16,713
銀行結餘及現金	137,081	50,433
	695,293	576,230
流動負債		
貿易及其他應付賬款	173,808	194,229
已收預售按金	27,737	51,069
稅項負債	1,145	606
銀行貸款 — 須於一年內償還	71,406	22,927
	274,096	268,831
流動資產淨值	421,197	307,399
資產總值減流動負債	1,069,634	926,066

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零三年十二月三十一日

二零零三至二零零四年度中期報告

	附註	未經審核 於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	重列 於二零零三年 六月三十日 港幣千元
資本及儲備			
股本	13	219,104	219,104
儲備		527,315	514,006
		746,419	733,110
少數股東權益		26,534	25,390
非流動負債			
銀行貸款 — 須於一年後償還	12	149,855	167,073
股東貸款(無抵押)		146,333	—
欠聯營公司款項		493	493
		296,681	167,566
		1,069,634	926,066

簡明綜合股東權益變動表

二零零三至二零零四年度中期報告

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

	股份			資本					總額
	股本	溢價賬	特別儲備	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)									
原本呈列	219,104	426,608	55,018	6,653	1,644	(2,740)	721	35,764	742,772
前期調整 (附註1)	—	—	—	—	—	—	—	2,416	2,416
經重列	219,104	426,608	55,018	6,653	1,644	(2,740)	721	38,180	745,188
未在收益表確認之 換算海外業務產生之 滙兌差額	—	—	—	—	—	(399)	—	—	(399)
本期純利	—	—	—	—	—	—	—	15,129	15,129
股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(4,382)	(4,382)
於二零零二年十二月三十一日									
(未經審核及經重列)									
	219,104	426,608	55,018	6,653	1,644	(3,139)	721	48,927	755,536
於二零零三年六月三十日									
(經審核)									
原本呈列	219,104	426,608	55,018	3,178	1,644	(2,428)	721	24,614	728,459
前期調整 (附註1)	—	—	—	—	—	—	—	4,651	4,651
經重列	219,104	426,608	55,018	3,178	1,644	(2,428)	721	29,265	733,110
未在收益表確認之 換算海外業務產生之 滙兌差額	—	—	—	—	—	(711)	—	—	(711)
本期純利	—	—	—	—	—	—	—	18,402	18,402
股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(4,382)	(4,382)
於二零零三年十二月三十一日									
(未經審核)									
	219,104	426,608	55,018	3,178	1,644	(3,139)	721	43,285	746,419

簡明綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

二零零三至二零零四年度中期報告

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
經營業務之現金淨額	110,739	109,840
用於投資活動之現金淨額	(194,686)	(135,698)
融資活動之現金流入(流出)淨額	170,595	(13,364)
現金及現金等值增加(減少)淨額	86,648	(39,222)
期初之現金及現金等值	50,433	90,657
外匯兌換率變動之影響	—	48
期終之現金及現金等值	137,081	51,483
現金及現金等值結餘分析		
銀行結餘及現金	137,081	51,483

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」之規定編製。

本中期財務報告所採納會計政策與本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表所採用之政策一致，惟本集團就採納由香港會計師公會所頒佈並對二零零三年一月一日或之後會計期間有效之經修訂會計實務準則第12項（「會計實務準則第12項（經修訂）」）「所得稅」有關遞延稅項而作出之若干變動除外。

於過往年度，本集團就計算稅項之溢利以及賬目所列溢利之重大時差，按在可預見將來預期應付或應收之一項負債或一項資產而以現行稅率提撥遞延稅項。根據會計實務準則第12項（經修訂），遞延稅項乃利用資產負債表負債法就資產與負債之稅基以及其於賬目之賬面值所產生之臨時差額，按於結算日所制訂或大致制訂之稅率悉數作撥備。遞延稅項資產僅於日後極可能出現並可使用臨時差額之應課稅溢利進行確認。

採納會計實務準則第12項（經修訂）乃一項會計政策之變動，已作追溯應用，而所呈列之比較數字已重列，以配合所改變之會計政策。經此變更，於二零零三年七月一月及二零零二年七月一日之保留溢利分別增加港幣4,651,000元及港幣2,416,000元，此乃未確認之遞延稅項資產淨值。該變動並引致於二零零三年六月三十日之遞延稅項資產為港幣4,651,000元。採納會計實務準則第12項（經修訂）對本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之股東應佔溢利減少港幣1,330,000元（二零零二年：港幣879,000元）。

1. 編製基準及主要會計政策 (續)

本集團截至二零零三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。

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

3. 分類資料 (續)

業務部分 (續)

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	
	未經審核							
	截至十二月三十一日止六個月							
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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
營業額								
對外銷售	176,034	189,105	13,375	12,942	7,775	10,207	197,184	212,254
分類業績	12,932	14,999	12,258	11,533	1,241	3,698	26,431	30,230
未分配其他經營收入							1,037	2
未分配公司支出							(5,418)	(5,436)
經營溢利							22,050	24,796
融資成本							(573)	(1,011)
除稅前溢利							21,477	23,785
稅項							(1,931)	(6,581)
本期溢利							19,546	17,204
少數股東權益							(1,144)	(2,075)
本期純利							18,402	15,129

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零三年十二月三十一日止六個月

二零零三至二零零四年度中期報告

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	
	未經審核			
	截至十二月三十一日止六個月			
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港特別行政區 （「香港」）	13,375	12,942	12,258	11,533
中華人民共和國 （「中國」）				
其他地區	183,809	199,312	14,173	18,697
	197,184	212,254	26,431	30,230
未分配其他				
經營收入			1,037	2
未分配公司支出			(5,418)	(5,436)
本期溢利			22,050	24,796

4. 其他經營收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行利息收入	376	561
收回壞賬款項	1,027	—
雜項收入	254	1,517
	1,657	2,078

二零零三至二零零四年度中期報告

截至二零零三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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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)	571	579
折舊	749	724
減：納入發展中物業之資產成本款項	(251)	(256)
	498	468

6. 融資成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	2,599	3,350
減：為合資格資產之開支成本化 而採用一項資本化率4.0% (二零零二年：4.6%)撥入及 納入發展中物業之資產成本款項	(2,026)	(2,339)
	573	1,011

7. 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	重列 港幣千元
稅項支出包括：		
中國所得稅		
— 本期	3,838	5,702
— 過往年度超額準備撥回	(3,237)	—
香港利得稅		
— 遞延	1,330	879
	1,931	6,581

鑑於二零零三及二零零二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。

遞延稅項採用現行適用稅率以臨時差額提撥。

8. 股息分派

於二零零四年一月十六日，每股港幣2仙(二零零二年：港幣2仙)之一項股息分派已支付予本公司股東，作為截至二零零三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二零零三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(二零零二年：港幣2仙)予於二零零四年四月二十三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18,402,000元(二零零二年：港幣15,129,000元(經重列))及於本期內已發行普通股之加權平均數219,103,681股(二零零二年：219,103,681股)計算。

9. 每股盈利 (續)

由於每股盈利並無攤薄影響，故無呈列每股攤薄盈利。

10. 貿易及其他應收賬款

於二零零三年十二月三十一日，貿易及其他應收賬款結餘包括港幣1,741,000元(二零零三年六月三十日：港幣1,761,000元)之貿易應收賬款。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 於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零三年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	1,101	1,325
61日至90日內	1	—
90日以上	639	436
	1,741	1,761

11. 貿易及其他應付賬款

於二零零三年十二月三十一日，貿易及其他應付賬款結餘包括港幣53,493,000元(二零零三年六月三十日：港幣54,043,000元)之貿易應付賬款。貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零三年 六月三十日 港幣千元
0日至60日內	37,271	30,112
61日至90日內	1,493	2,214
90日以上	14,729	21,717
	53,493	54,043

12. 銀行貸款

	未經審核 於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零三年 六月三十日 港幣千元
應償還銀行貸款如下：		
一年內或即時償還	71,406	22,927
一年後但不超過兩年	25,937	24,937
兩年後但不超過五年	123,918	142,136
	221,261	190,000
減：列作流動負債之 一年內應償還款項	(71,406)	(22,927)
須於一年後償還款項	149,855	167,073
有抵押	212,170	180,000
無抵押	9,091	10,000
	221,261	190,000

該等貸款之平均利率為每年2.2%，及須於三年內償還。

13. 股本

	股份數目		總數	
	未經審核 於二零零三年 十二月三十一日	經審核 於二零零三年 六月三十日	未經審核 於二零零三年 十二月三十一日	經審核 於二零零三年 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

本公司於二零零一年十二月二十一日採納一項新優先認股權計劃（「優先認股權計劃」）。

採納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，本公司董事會可向本公司及其附屬公司董事、員工及依據優先認股權計劃由本公司董事會酌情決定合資格參與者，授予可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。

於二零零三年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日之期內，本公司及其附屬公司任何董事、員工及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，及於二零零三年十二月三十一日及二零零二年十二月三十一日並無尚未行使之優先認股權。

15. 或然負債

	本公司	
	未經審核 於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零三年 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	234,261	198,000

於二零零三年十二月三十一日，附屬公司已動用及尚未動用該等貸款分別為約港幣221,261,000元（二零零三年六月三十日：港幣190,000,000元）及港幣13,000,000元（二零零三年六月三十日：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銀行按揭貸款擔保。於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司提供該等擔保按揭貸款最高額分別為港幣606,259,000元（二零零三年六月三十日：港幣488,322,000元）及港幣15,526,000元（二零零三年六月三十日：港幣15,597,000元）。

16. 資本承諾

	本集團	
	未經審核 於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零三年 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	117,117	175,296

17. 與有關人仕之交易

於本期內，本集團與有關聯公司達成下列交易：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
已收租金收入 (附註甲)	74	84
已付租金及管理費 (附註甲)	693	715
已付顧問服務費 (附註甲)	—	500

於二零零三年十二月三十一日，與該等有關聯公司及少數股東尚未付清結餘如下：

	未經審核 於二零零三年 十二月三十一日 港幣千元	經審核 於二零零三年 六月三十日 港幣千元
在貿易及其他應收賬款內所包括之 應收有關聯公司款項 (附註乙)	2,341	2,077
少數股東欠款 (附註乙)	4,828	4,775
在貿易及其他應付賬款內所包括之 應付有關聯公司款項 (附註乙)	1,152	654

附註：

- 該等交易根據雙方同意合約條款及按市場價格進行。
- 該等款項概無抵押、免息及須即時償還。

有關聯公司乃為若干董事於該等公司擁有共同董事職位。