



China Fair Land Holdings Limited 正輝中國集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

截至二零零二年六月三十日的中期業績公佈

中期業績

正輝中國集團有限公司(「本公司」)的董事會欣然呈獻本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年六月三十日止六個月的中期報告及簡明賬目、本集團截至二零零二年六月三十日止六個月的綜合業績及本集團於二零零二年六月三十日的綜合資產負債表，以上均連同比較數字為未經審計，而經挑選的解釋附註載於下文：

簡明綜合收入報表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零二年	二零零一年
		千港元	千港元
營業額	3	23,477	19,675
銷售成本		(7,420)	(13,405)
毛利		16,057	6,270
出售投資物業發展項目的收益		—	8,813
其他收益		2,811	597
分銷成本		(1,049)	(616)
行政開支		(4,187)	(6,316)
經營溢利	4	13,632	8,748
融資成本		(1,852)	(2,171)
除稅前溢利		11,780	6,577
稅項	5	(4,559)	—

未計少數股東權益前溢利		7,221	6,577
少數股東權益		(1,586)	(1,216)
		<u>5,635</u>	<u>5,361</u>
本期純利			
每股盈利			
— 基本 (港仙)	7	<u>2.50</u>	<u>2.55</u>

附註：

1. 集團重組及編製基準

本公司於百慕達根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)註冊成立為一間有限公司。其最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Future Opportunity Limited。

根據集團重組(「集團重組」)精簡本公司及其附屬公司的架構，以籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，因此本公司於二零零二年五月十五日成為本集團的控股公司。集團重組的詳情載於本公司於二零零二年五月二十二日刊發的招股章程附錄六。

本集團因集團重組而被視為一間持續經營實體。因此，其截至二零零一年六月三十日止六個月的合併收入報表及於二零零一年十二月三十一日的合併資產負債表已根據香港會計師公會發出的會計實務準則(「會計實務準則」)第27號「集團重組的會計處理」，運用合併會計原則而編製。

本集團截至二零零一年六月三十日止六個月的合併收入報表，猶如現時集團架構自二零零一年一月一日以來已經存在而編製。本集團於二零零一年十二月三十一日的合併資產負債表已經編製，以呈列本集團的資產及負債，猶如目前的集團架構於該日一直存在。所有集團內公司間的重大交易及結餘已經於合併賬目時撇銷。

未經審核簡明綜合財務報表已根據會計實務準則第25號「中期財務呈報」及聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本常規編製。

除於期內，本公司已首次採用下列新及經修訂會計實務準則外，所採用的會計政策與本公司於二零零二年五月二十二日刊發的招股章程附錄一所載的會計師報告所用者貫徹一致：

會計實務準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報
會計實務準則第11號(經修訂)	外幣換算
會計實務準則第15號(經修訂)	現金流量報表
會計實務準則第34號	僱員福利

新及經修訂準則已引用經修訂披露規定，其已採用於簡明綜合財務報表。前期的比較數字已予重列，以獲得一致的呈報。採用上述準則對現時或過往會計期的業績並無重大影響。

3. 分類資料

業務分類

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
營業額		
銷售已發展物業	21,570	19,675
銷售土地	1,907	—
	<u>23,477</u>	<u>19,675</u>
業績		
銷售已發展物業	14,451	5,654
銷售土地	557	—
	<u>15,008</u>	<u>5,654</u>
出售投資物業發展項目收益	—	8,813
利息收入	297	110
未予分配公司開支	(1,673)	(5,829)
	<u>13,632</u>	<u>8,748</u>
經營溢利	13,632	8,748
融資成本	(1,852)	(2,171)
	<u>11,780</u>	<u>6,577</u>
除稅前溢利	11,780	6,577
稅項	(4,559)	—
	<u>7,221</u>	<u>6,577</u>
未計少數股東權益前溢利	7,221	6,577
少數股東權益	(1,586)	(1,216)
	<u>5,635</u>	<u>5,361</u>

地理分佈

本集團的所有業務活動均為於中華人民共和國（「中國」）進行，因此，並無呈列地理分佈的資料。

4. 經營溢利

經營溢利於計入自置資產折舊約283,000港元（二零零一年：307,000港元）後列賬。

5. 稅項

稅項支出為中國所得稅項，是按期內估計應課稅溢利的33%計算。

由於本集團於期內並無在香港產生或賺取應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。

由於董事認為中國稅務機關很可能不會要求本集團繳納就於期內的銷售土地及已發展物業的土地增值稅，因此於截至二零零二年及二零零一年六月三十日止期間的財務報表內並無為土地增值稅（「土地增值稅」）作出撥備。截至二零零二年六月三十日止期間的土地增值稅從其他地方應付的土地增值稅約為1,591,000港元（二零零一年：1,145,000港元）。

由於遞延稅項金額並不龐大，因此於各有關期間並無就遞延稅項提撥準備。

6. 股息

董事不建議就該兩個期間派付任何中期股息。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內截至二零零二年六月三十日止六個月的未經審核綜合純利約5,635,000港元，及加權平均數225,059,669股（二零零一年：210,000,000股）計算。計算已發行股份的加權平均數乃假設210,000,000股被視為於二零零一年一月一日已予發行。

由於期內本公司並無任何具攤薄影響的普通股，故並無呈列每股經攤薄盈利。

業務回顧

截至二零零二年六月三十日止六個月，本集團錄得約23,477,000港元的營業額，較二零零一年同期有相當於約19.32%的升幅。營業額包括銷售土地及已發展物業達約1,907,000港元（二零零一年：零）及21,570,000港元（二零零一年：19,675,000港元）。主要為由出售寧波市繁景花園及幸福苑及長春市長春豪園的已發展物業的貢獻。

截至二零零二年六月三十日止六個月，經營溢利約為13,632,000港元，較二零零一年同期有相當於約55.83%的升幅。

於截至二零零二年六月三十日止期間，股東應佔溢利約為5,635,000港元，較二零零一年同期有相當於約5.11%的升幅。

營業額及股東應佔溢利穩步上升，主要是由於中國經濟以及中國物業市場持續上升所致。

由於本集團主要從事物業發展，確認營業額的時間須視乎各項目的銷售計劃及落成時間表。

於截至一九九九年、二零零零年及二零零一年十二月三十一日止的過去三個年度，本集團來自下半年銷售的營業額約佔99%、89%及92%。

市場回顧

中國經濟快速增長已導致收入不斷上升，因而導致人民可追求更高的生活水平。在中國政府鼓勵物業擁有權私有化、放鬆按揭條款及延長按揭還款期的房屋改革下，對優質住宅房屋的需求已快速上升，於高增長城市，例如長春、寧波、上海及青島，情況特別明顯。

根據長春市統計局、寧波市統計局、上海市統計局及青島市統計局的統計數字，相對於二零零一年上半年的同期，區內生產總值有13.5%、12.9%、10%及14.5%的增長。與中國的國內生產總值於二零零二年上半年的7.8%增長比較，長春、寧波、上海及青島的區內生產總值分別領先5.7%、5.1%、2.2%及6.7%。

此外，國房景氣指數顯示出二零零二年上半年有持續上升的走勢，並預期下半年將可維持該升勢。

成功上市

於二零零二年六月四日，本集團成功在聯交所主板上市。連同行使超額配股權的12,600,000額外股份，由最初公開發售的所得款項總額及淨額分別約為82,600,000港元及62,600,000港元。

董事相信，本集團於聯交所上市已加強本集團於中國物業發展市場的地位以及其資本基礎。

所得款項的用途

於二零零二年五月二十九日，連同12,600,000股超額配股股份，本集團已配售82,600,000股每股面值1.00港元的股份。於二零零二年八月三十一日，所得款項淨額（經扣除相關開支）約為62,600,000港元。約38,100,000港元已用作各項目的發展及本集團的營運資金。餘額約24,500,000港元已存於短期定期存款及儲蓄戶口，並將按計劃用於本集團的業務。

將於二零零二年下半年落成的項目

於長春市長春豪園的約47,000平方米高級住宅樓宇預期將於二零零二年底前落成。現時建築工程已約完成八成，而預售已於二零零二年第三季開始。

於上海，物業市價已大幅攀升。為應付上海對優質物業的不斷上升的需求，本集團已於二零零二年六月開始發展上海的項目。以土地面積約67,843平方米計，該地盤將發展為由73幢豪華別墅及有關設施的高級住宅發展項目。目前，該建築工程已約完成一半，並預期將於二零零二年底前落成。預售預期將於二零零二年十月份開始。

在物業發展大量落成及中國物業市場需求持續強勁之下，本集團預期將可於本年度下半年由物業銷售帶來營業額及溢利貢獻。

財務回顧

資產淨值

截至二零零二年六月三十日，本集團錄得資產總額及負債總額分別約528,090,000港元及299,075,000港元。本集團於二零零二年六月三十日的資產淨值由二零零一年十二月三十一日的約82,389,000港元上升約136.47%至約194,828,000港元。

流動資金

於二零零二年六月三十日，本集團有銀行結餘總額及現金約120,242,000港元，而於二零零一年十二月三十一日則為54,215,000港元。於二零零二年六月三十日，流動比率為1.66，而於二零零一年十二月三十一日則為1.23。於二零零二年六月三十日的資產負債比率為56.63%，而於二零零一年十二月三十一日為74.65%。於二零零二年六月三十日，銀行借款佔股本的比率為27.21%，而於二零零一年十二月三十一日為47.18%。

資產抵押

截至二零零二年六月三十日，包括於本集團發展中物業的合共面值約31,665,000港元的租用土地已抵押予銀行，以獲取授予本集團的約18,868,000港元銀行貸款。

息率及貨幣風險

銀行信貸額均為按中期及短期基準安排，並為針對本集團的融資需要。所有銀行借款的安排均為按浮動息率的基準。管理層將密切監視本集團所承受的息率風險，並將使用適當的對沖產品（倘認為必要時），以便可將本集團所承受的息率波動風險減到最低。本集團並無承受重大的貨幣風險。

資金的用途及融資

本公司的資金及本集團的累計溢利將繼續投於正確用途以發展本集團的業務。本集團有充裕的資本資源，為其持續經營及進一步擴展提供資金。

集團組成的變動

截至二零零二年六月三十日止六個月期間，本集團並無收購及出售任何附屬公司。

員工

截至二零零二年六月三十日，本集團於香港及中國共聘用約68名全職員工。本集團按僱員的表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、資助教育及培訓計劃以及購股權計劃。

展望

於二零零二年九月四日，本集團全資附屬公司正輝(青島)有限公司(「正輝青島」)與青島市國土局屬下的中國青島廣廈房地產實業總公司(「青島夥伴」)訂立合營合約，在中國青島市成立一間合營公司青島正輝廣廈房地產開發有限公司(「青島合營企業」)。青島合營企業的註冊資本為人民幣20,000,000元，將由正輝青島擁有70%及由青島夥伴擁有30%權益。青島合營企業將從事青島市小魚山別墅區重建(「小魚山項目」)。整個項目的地盤總面積約為400,000平方米，並將發展為一個大型豪華住宅／商業綜合發展項目。青島市是中國一個重要沿海城市，有690萬人口。作為除北京外唯一主辦二零零八年奧運會的城市，青島市將可全面利用這一大好機會，進一步發展該城市的建設和經濟。

透過將青島市的小魚山項目的地盤面積加入本集團目前於長春、寧波及上海的土地儲備，本集團所持可供未來發展的總地盤面積及土地儲備將增加至約100萬平方米。董事預期可足以維持本集團未來三至五年的發展。

本集團的策略是繼續在高增長城市尋求具潛力及優質地盤／土地以補充其土地儲備及分散其投資及增加其於中國有潛力城市的地理覆蓋面。

於過去數年，中國大陸經濟穩步增長，已累積強大的購買力，導致對擁有住宅物業，特別是對優質住宅房屋的需求不斷上升。中國政府的住房政策及放鬆按揭條款和還款期進一步刺激住宅物業市場的增長。

此外，中國加入世界貿易組織(「世貿」)及主辦二零零八年奧運會預期將吸引更多外商於中國投資。預期業務活動的增加將為中國的物業市場帶來可觀的增長，於高增長的城市，如長春、寧波、上海及青島，情況特別明顯。

以本集團自一九八九年在中國建立的經驗豐富及眼光獨到的隊伍、其出色的中國合營夥伴、其切合本地市場特色的迎合客戶要求的策略、以人為本及有效率管理政策，預期其已建立的良好聲譽將可在中國蓬勃發展的物業市場受惠。

購買、出售或贖回股份

本公司於期內並無贖回任何本公司股份。本公司或其任何附屬公司於期內並無購買或出售任何本公司的上市證券。

審核委員會

審核委員會的成員包括三名本公司的獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團截至二零零二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

公司管治

董事認為，本公司已於二零零二年六月三十日止六個月內遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的最佳應用守則，但指引7有關本公司的獨立非執行董事並非按照指定年期委任則除外，彼等乃根據本公司細則於本公司的股東週年大會上須輪值告退及重選。

於聯交所網站刊登業績

本公司的中期報告載有上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定的所有資料，將於適當時候於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)刊登。

鳴謝

本人謹代表董事會，對全體職員的勤奮及盡忠職守，表達謝意。

承董事會命
主席
蘇邦俊

香港，二零零二年九月十七日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。