

中期報告
二 零 零 二 年



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

目 錄

公司資料

1

簡明綜合利潤表

2

簡明綜合資產負債表

3

簡明綜合權益變動表

4

簡明綜合現金流動表

5

簡明財務報告表附註

6

中期股息

20

管理層討論及分析

20

展望

22

董事之證券權益

23

購股權

23

主要股東權益

24

購回、出售或贖回上市證券

25

最佳應用守則

25

審核委員會

25

公司資料

董事會

執行董事

許業榮，董事總經理

李成偉

勞景祐

非執行董事

吳玗

張冬

獨立非執行董事

鄭慕智

楊麗琛

審核委員會

鄭慕智，主席

楊麗琛

註冊辦事處

香港金鐘道八十八號

太古廣場一期十二樓

電話：2533-3233

傳真：2845-3034

電郵：info@tiananchina.com

網址：http://www.tiananchina.com

主要銀行

香港

中國銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港華人銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

渣打銀行

中國

中國農業銀行

中國銀行

中國交通銀行

中國建設銀行

招商銀行

中國工商銀行

深圳發展銀行

律師

郭葉律師行

胡百全律師事務所

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

公司秘書

高成明

過戶登記處

秘書商業服務有限公司

香港中環干諾道中一一一號

永安中心五樓

簡明綜合利潤表

截至二零零二年六月三十日止六個月

(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

附註 港幣千元 港幣千元

營業額	(3)	468,231	156,828
銷售成本		<u>(306,510)</u>	<u>(133,262)</u>
毛利		161,721	23,566
持作買賣證券之未實現淨收益		3,459	6,957
其他營運收入	(4)	18,537	5,702
市場及銷售費用		(12,813)	(6,108)
行政費用		(54,318)	(42,766)
其他營運費用		(3,048)	(3,277)
應佔共同控制公司業績		<u>9,373</u>	<u>89,074</u>
經營溢利	(5)	122,911	73,148
出售部份附屬公司權益			
已實現淨收益		-	16,253
融資成本	(6)	(39,164)	(18,950)
應佔聯營公司業績		<u>2,450</u>	<u>4,047</u>
除稅前溢利		86,197	74,498
稅項	(7)	<u>(27,000)</u>	<u>(16,237)</u>
未計少數股東權益前溢利		59,197	58,261
少數股東權益		<u>(31,122)</u>	<u>(145)</u>
本期保留淨溢利		<u>28,075</u>	<u>58,116</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
基本		<u>0.3</u>	<u>0.7</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

二零零二年六月三十日結算

(未經審核)

二零零二年

六月三十日

附註 港幣千元

(已審核)

二零零一年

十二月三十一日

港幣千元

非流動資產

物業、廠房及設備	(9)	314,114	22,307
投資物業		170,723	172,119
待發展物業		1,830,362	1,883,925
於聯營公司之權益		820,464	819,121
於共同控制公司之權益		749,137	956,568
證券投資		8,709	8,673
應收貸款		—	38,074
少數股東欠款		3,389	3,861
自綜合賬產生之商譽		47,362	55,085
應收分期付款		120,105	120,092
		<u>4,064,365</u>	<u>4,079,825</u>

流動資產

於中國之物業存貨			
— 發展中		2,114,456	1,944,342
— 已建成		200,150	172,163
其他存貨		34,986	3,866
應收貸款		38,631	—
一間共同控制公司欠款		—	30,641
應收分期付款		11,459	14,949
貿易及其他應收賬款、 按金及預付款	(10)	586,157	208,426
證券投資		37,489	33,784
用作抵押之銀行存款		71,563	36,965
銀行結存及現金		514,185	337,027
		<u>3,609,076</u>	<u>2,782,163</u>

流動負債

貿易及其他應付賬款	(11)	603,695	500,407
預售樓宇定金		126,548	125,523
稅項		28,300	31,080
附息借款	(12)	1,386,569	1,077,803
免息借款	(12)	58,581	16,280
		<u>2,203,693</u>	<u>1,751,093</u>

流動資產淨值

		<u>1,405,383</u>	<u>1,031,070</u>
		<u>5,469,748</u>	<u>5,110,895</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

二零零二年六月三十日結算

(未經審核)

(已審核)

二零零二年
六月三十日

二零零一年
十二月三十一日

附註

港幣千元

港幣千元

股本及儲備

股本	(13)	1,698,141	1,698,141
儲備	(14)	2,420,205	2,378,081
		<u>4,118,346</u>	<u>4,076,222</u>
少數股東權益	(15)	<u>329,298</u>	<u>197,199</u>
非流動負債			
附息借款	(12)	602,044	427,240
免息借款	(12)	51,113	72,015
遞延稅項		368,947	338,219
		<u>1,022,104</u>	<u>837,474</u>
		<u>5,469,748</u>	<u>5,110,895</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零二年六月三十日止六個月

(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

港幣千元

港幣千元

期初之權益總額		4,076,222	3,898,803
因換算附屬公司、聯營公司及共同控制 公司之財務報告表所產生之匯兌差異 並未反映在利潤表		14,049	226
本期淨溢利		<u>28,075</u>	<u>58,116</u>
期末之權益總額		<u>4,118,346</u>	<u>3,957,145</u>

簡明綜合現金流動表

截至二零零二年六月三十日止六個月

(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
港幣千元 港幣千元

經營業務之現金使用淨額	(125,902)	(181,696)
投資活動之現金淨額	47,587	66,766
融資活動之現金淨額	242,141	134,853
	163,826	19,923
現金及現金等值增加	298,841	190,958
期初現金及現金等值	13,885	25
外匯匯率變動之影響	476,552	210,906
期末現金及現金等值	476,552	210,906
現金及現金等值結餘分析		
銀行結存及現金	514,185	244,905
銀行透支	(31,973)	(33,999)
	482,212	210,906
超過三個月到期之銀行存款	(5,660)	—
	476,552	210,906
	476,552	210,906

簡明財務報告表附註

截至二零零二年六月三十日止六個月

1. 編製準則

本簡明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件十六及香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

此簡明財務報表乃按照歷史成本慣例，經重估若干物業及證券投資修訂後編製。所採用之會計政策與本集團編製截至二零零一年十二月三十一日止年度財務報表一致。於本期間，本集團已採用以下香港會計師公會頒佈之經修訂或新訂會計實務準則（於二零零二年一月一日或以後會計期間開始生效）。

會計實務準則第1號（經修訂）	呈列財務報表
會計實務準則第11號（經修訂）	外幣折算
會計實務準則第15號（經修訂）	現金流量表
會計實務準則第34號	員工福利

因採用會計實務準則第1號（經修訂）呈列權益變動表。

根據會計實務準則第15號（經修訂），現金流量已從以前五項標題分類成經營、投資及融資。利息及股息以前在另一標題呈列，現已分類為融資及投資現金流量。除非從稅務在收入所引起之現金流量能分類為投資或融資活動，否則分類為經營活動。截至二零零一年六月三十日止六個月的簡明綜合現金流量表，已作出一貫性基準呈報。

除上述外，採用新及經修訂的會計實務準則對本集團的簡明財務報表之業績並無重大影響。

3. 分部資料

於本期間本集團之營業額主要均來自中華人民共和國（「中國」）（不包香港）所經營之業務。本集團之營業額及分類業績按主要業務分佈如下：

利潤表截至二零零二年六月三十日止六個月期間

	物業發展	物業投資	銷售 建築物料	酒店營運	酒店及 物業管理及 物業代理	其他營運	合併
	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
收入	<u>366,888</u>	<u>6,357</u>	<u>90,151</u>	—	<u>4,835</u>	—	<u>468,231</u>
業績							
分類業績	113,490	(1,431)	14,387	—	(4,003)	—	122,443
持作買賣證券之 未實現淨收益							3,459
其他營運收入	346	—	11,604	—	—	6,587	18,537
應佔共同控制 公司業績	4,771	2,510	3,483	(2,240)	256	593	9,373
未能分攤總部費用							<u>(30,901)</u>
經營溢利							122,911
融資成本							<u>(39,164)</u>
應佔聯營公司業績	(1,897)	4,227	—	—	120	—	<u>2,450</u>
除稅前溢利							86,197
稅項							<u>(27,000)</u>
除稅後溢利							<u>59,197</u>

3. 分部資料 (續)

利潤表截至二零零一年六月三十日止六個月期間

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	銷售		酒店及 物業管理 代理		其他營運 港幣千元	合併 港幣千元
			建築物料 港幣千元	酒店營運 港幣千元	物業代理 港幣千元			
收入	<u>150,570</u>	<u>—</u>	<u>2,672</u>	<u>—</u>	<u>3,586</u>	<u>—</u>	<u>156,828</u>	
業績								
分類業績	3,720	—	(399)	—	(4,657)	—	(1,336)	
持作買賣證券之 未實現淨收益							6,957	
其他營運收入	412	—	—	—	—	5,290	5,702	
應佔共同控制公司 業績	90,211	2,758	6,873	(11,621)	195	658	89,074	
未能分攤總部費用							<u>(27,249)</u>	
經營溢利							73,148	
出售部份附屬公司 權益已實現淨收益							16,253	
融資成本							<u>(18,950)</u>	
應佔聯營公司業績	(5)	3,862	—	—	190	—	<u>4,047</u>	
除稅前溢利							74,498	
稅項							<u>(16,237)</u>	
除稅後溢利							<u><u>58,261</u></u>	

4. 其他營運收入

	(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
	港幣千元	港幣千元
非上市股份股息收入	234	1,009
銀行存款及應收貸款利息收入	2,813	2,208
中國增值稅退回	11,112	—
其他收入	4,378	2,485
	<u>18,537</u>	<u>5,702</u>

5. 經營溢利

經營溢利已扣除：

	(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
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	6,494	2,675
按融資租賃持有之資產	4	—
減：資本化於發展中 物業金額	(477)	(186)
	<u>6,021</u>	<u>2,489</u>
攤銷：		
自綜合賬產生之商譽	765	802
收購聯營公司及共同控制 公司產生之商譽	185	366
	<u>6,971</u>	<u>3,657</u>

6. 融資成本

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
利息付予		
銀行貸款及透支	35,493	15,130
可換股貸款票據	633	754
期票	8,347	6,734
融資租賃之責任	3	—
於五年內全部歸還		
之其他貸款	4,697	8,257
	<u>49,173</u>	<u>30,875</u>
減：資本化於發展中 物業金額	<u>(10,009)</u>	<u>(11,925)</u>
	<u><u>39,164</u></u>	<u><u>18,950</u></u>

7. 稅項

支出(撥回)包括：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
中國所得稅		
本公司及附屬公司		
— 本期間計提	4,498	523
— 前年度超額撥備撥回	(8,742)	(3,147)
應佔聯營公司稅項	202	1,023
應佔共同控制公司稅項	1,684	14,799
	<u>(2,358)</u>	<u>13,198</u>
遞延稅項	<u>29,358</u>	<u>3,039</u>
	<u><u>27,000</u></u>	<u><u>16,237</u></u>

本集團於二零零二年六月三十日止並無應課稅溢利需付香港利得稅，因此並沒有作出提撥。集團內若干於中國經營之附屬公司享有稅務減免優惠。中國所得稅按適用稅率和估計應課稅溢利計算提撥。

8. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃按本期淨溢利港幣28,075,000元(二零零一年：港幣58,116,000元)及本期已發行普通股之加權平均數8,490,704,365(二零零一年：8,490,658,332)股計算。

計算兩期內每股攤薄溢利不會假設本公司發行之可換股貸款票據被兌換，因兌換後會導致增加來自持續日常業務之每股盈利。

計算兩期內每股攤薄溢利不會假設購股權及認股權證之持有人認購本公司之股份，因相關之行使價均高於平均每股市場價格。

9. 物業、廠房及設備

於二零零二年六月三十日止六個月內，本集團收購附屬公司及綜合一附屬公司(上年度為共同控制公司)之物業、廠房及設備，總賬面淨值為港幣294,348,000元。而購入之裝修、傢俬及設備和汽車之成本值為港幣4,073,000元。

10. 貿易應收賬款

本集團給予客戶之信用期限為三十至九十日。

於報告日貿易應收賬款(包括在貿易及其他應收賬款、按金及預付款內)之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零二年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
未到期	184,724	31,729
逾期三個月	81,904	17,709
逾期四至六個月	58,325	1,013
逾期七至十二個月	20,695	5,226
逾期超過十二個月	48,771	44,211
	<u>394,419</u>	<u>99,888</u>

11. 貿易應付賬款

於報告日貿易應付賬款(包括在貿易及其他應付賬款內)之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零二年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
未到期	168,026	157,005
逾期三個月	25,715	18,221
逾期四至六個月	2,653	3,241
逾期七至十二個月	7,027	2,222
逾期超過十二個月	117,439	129,223
	<u>320,860</u>	<u>309,912</u>

12. 借款

於二零零二年六月三十日止六個月內，除因購入附屬公司及綜合一前共同控制公司增加之借款金額港幣194,379,000元外，本集團所增加之淨借款金額為港幣283,210,000元。該等貸款按市場利率計算及需於五年內償還。該款項用於支付國內之土地使用權、在建工程進度款及在中國收購新項目。

13. 股本

	(未經審核) 二零零二年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
法定股本：		
20,000,000,000股每股 港幣0.20元	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>
	每股面值 港幣0.20元之 普通股數目	票面值 港幣千元
已發行及繳足股本：		
於二零零二年 一月一日	8,490,704,332	1,698,141
行使認股權証所發行 之股份	<u>250</u>	<u>—</u>
於二零零二年 六月三十日	<u>8,490,704,582</u>	<u>1,698,141</u>

14. 儲備

	投資 重估儲備	股本溢價	特殊 資本儲備	匯兌 浮動儲備	投資物業 重估儲備	其他儲備	累計溢利	總數
	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
於二零零一年 一月一日	(17,986)	198,839	1,544,171	(51,686)	64,270	—	463,063	2,200,671
換算海外業務之 財務報告表	—	—	—	226	—	—	—	226
本期間之溢利	—	—	—	—	—	—	58,116	58,116
於二零零一年 六月三十日	(17,986)	198,839	1,544,171	(51,460)	64,270	—	521,179	2,259,013
重估盈餘(減值)	(425)	—	—	—	67,951	—	—	67,526
因一共同控制公司 清盤之已實現金額	—	—	—	5,999	—	—	—	5,999
換算海外業務之 財務報告表	—	—	—	877	—	—	—	877
本期間之溢利	—	—	—	—	—	—	44,666	44,666
轉賬至其他儲備	—	—	—	—	—	4,402	(4,402)	—
於二零零一年 十二月三十一日 及二零零二年 一月一日	(18,411)	198,839	1,544,171	(44,584)	132,221	4,402	561,443	2,378,081
換算海外業務之 財務報告表	—	—	—	14,049	—	—	—	14,049
本期間之溢利	—	—	—	—	—	—	28,075	28,075
於二零零二年 六月三十日	(18,411)	198,839	1,544,171	(30,535)	132,221	4,402	589,518	2,420,205

15. 少數股東權益

於二零零二年六月三十日止六個月內，增加之少數股東權益乃主要綜合上海聯合水泥有限公司(「上海水泥」)所致，詳見附註19。

16. 資本承諾

於二零零二年六月三十日，本集團有以下資本承諾：

	(未經審核) 二零零二年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
已簽約承諾之資本支出為：		
購買國內之土地使用權	1,149,850	1,428,144
貸款予聯營公司	5,390	5,390
貸款予一位第三者	1,149	1,706
貸款予一少數股東	-	5,196
資本貢獻給予一聯營公司	<u>7,547</u>	<u>-</u>

除上述以外，本集團應佔一共同控制公司於購買土地使用權之已簽約承諾為港幣14,383,000元（二零零一年：港幣14,249,000元）。

17. 或有負債

於二零零二年六月三十日，本集團有以下或然負債：

	(未經審核) 二零零二年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
就給予共同控制公司所 動用之銀行信貸向銀行 作出擔保	108,982	152,783
就給予物業購買者之按揭 貸款向銀行作出擔保	264,806	308,548
就給予第三者之銀行信貸 向銀行作出擔保	92,830	46,262
就給予一物業發展附屬公司 土地使用權賣方之 銀行信貸向一間銀 行作出擔保	28,302	28,037
附有追索權之貼現 商業票據	<u>9,675</u>	<u>-</u>

18. 資產抵押

於二零零二年六月三十日，

- (甲) 本集團將於上海聯合水泥股份有限公司(「上聯水泥」)賬面值港幣129,533,000元(二零零一年：港幣115,601,000元)之50%權益作為貸款的抵押。
- (乙) 本集團將於Tian An Development (Dalian) Company Limited賬面值港幣34,893,000元(二零零一年：港幣35,114,000元)之全部權益作為貸款的抵押。
- (丙) 本集團將銀行存款港幣71,563,000元(二零零一年：港幣36,965,000元)及若干由附屬公司持有之待發展物業、發展中物業、待銷售物業及投資物業總賬面值分別為無(二零零一年：港幣133,917,000元)、港幣726,043,000元(二零零一年：港幣668,063,000元)、港幣75,746,000元(二零零一年：港幣45,153,000元)及港幣60,223,000元(二零零一年：港幣47,333,000元)給銀行作為本集團銀行信貸之抵押。
- (丁) 總賬面值港幣62,000,000元(二零零一年：港幣62,000,000元)之投資物業給銀行作為給予一共同控制公司銀行信貸之抵押。

於二零零一年十二月三十一日，本集團將賢輝發展有限公司賬面值港幣500,568,000元之權益作為銀行給予本公司之銀行透支之抵押。

19. 合併—前共同控制公司

截至二零零二年六月三十日止六個月內，上海水泥（一國內共同控制公司）之合營企業合同及合營企業章程，已被修訂，因此上海水泥已成為本集團之附屬公司。

合併上海水泥之資產及負債所帶來之影響總結如下：

	(未經審核) 截至六月三十日止六個月 二零零二年 港幣千元
物業、廠房及設備	215,290
其他資產	204,530
負債	<u>(202,935)</u>
	216,885
減：少數股東應佔	<u>(86,754)</u>
購買淨資產	130,131
自綜合賬產生之商譽	<u>8,450</u>
集團應佔金額及以前分類為共同 控制公司權益	<u><u>138,581</u></u>
自合併上海水泥之淨現金流入 合併之銀行結存及現金	<u><u>8,863</u></u>

20. 收購附屬公司

於二零零二年六月三十日止六個月內，

- (甲) 本集團以作價港幣7,321,000元收購常州天安廣場置業有限公司（「常州天安」）（前身乃常州國際商城有限公司）60%權益，其後常州天安便成為本集團全資擁有附屬公司。

20. 收購附屬公司 (續)

(乙) 本集團以出售Tian Liang Limited全部86%的權益(此公司透過其全資擁有附屬公司持有若干國內空置土地)作為支付收購Sino Dynamic Limited 100%權益，該公司於國內擁有收購多幅土地使用權作發展用途之權利。

上述收購所帶來之影響總結如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止 二零零二年 港幣千元	六個月 二零零一年 港幣千元
物業、廠房及設備	79,058	—
—共同控制公司權益	—	124,384
其他資產	118,108	71,048
負債	(146,019)	(99,150)
少數股東權益	—	(24,883)
	<u>51,147</u>	<u>71,399</u>
減：於以前年度已 購入—共同 控制公司權益 少數股東應佔金額	(4,868)	—
	<u>—</u>	<u>(3,663)</u>
購買淨資產	46,279	67,736
自綜合賬產生之商譽	—	152,648
	<u>46,279</u>	<u>220,384</u>
支付方式：		
於—共同控制公司 之權益	—	124,384
現金代價	—	96,000
現金代價欠款	7,321	—
待發展物業	38,958	—
	<u>46,279</u>	<u>220,384</u>
因收購而流入(流出) 之現金淨值		
獲得之銀行結存及現金	641	44,918
現金代價	—	(96,000)
	<u>641</u>	<u>(51,082)</u>

21. 有關連人士的交易及結餘

於二零零二年六月三十日止六個月內，本公司發行給新鴻基有限公司（「新鴻基」）（本公司之主要股東）之期票，金額為港幣40,419,000元，年利率為7%及在二零零三年六月二日還款。此期票用作償還尚欠新鴻基可換股貸款票據之本金及利息。而本集團與有關連人士之重大交易及結餘如下：

	(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
	港幣千元	港幣千元
(甲) 新鴻基		
— 給予租金、物業管理及 空調費用	622	132
— 可換股貸款票據利息	633	754
— 期票利息	5,258	5,034
 (乙) 聯合地產(香港)有限公司 (「聯合地產」、 新鴻基之主要股東 (與本公司有一位 共同董事)		
— 給予租金、物業管理 及空調費用	254	499
— 給予聯合地產之一共同 控制公司租金、 物業管理及空調費用	492	1,885
— 給予期票利息	1,700	1,700
— 以現金代價人民幣 5,000,000元從聯合 地產之附屬公司購買 一項物業	—	4,673
 (丙) 本集團之聯營公司及 共同控制公司		
— 利息收入	1,698	1,986
— 出售建築物料	<u>4,646</u>	<u>—</u>

21. 有關連人士的交易及結餘 (續)

	(未經審核) 二零零二年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
(丁) 新鴻基		
— 尚餘應付之可換股 貸款票據	—	38,015
— 尚餘應付之期票	185,419	145,000
— 應付金額	22,842	19,286
(戊) 聯合地產		
— 尚餘應付之期票	72,187	72,187
— 應付金額	11,159	9,462
(己) 本集團之聯營公司及 共同控制公司		
— 共同控制公司對銀行 給予本集團之銀行 信貸作出擔保	150,000	143,925
— 共同控制公司將若干 投資物業抵押給銀行， 作為給予本集團之 銀行信貸港幣 50,000,000元(二零零 一年：港幣51,400,000) 之抵押	92,494	92,494
— 本集團將若干投資 物業給銀行，作為 給予一共同控制公司 銀行信貸之抵押	62,000	62,000
— 貿易及其他應收賬款	—	2,085
— 貿易及其他應付 賬款	—	4,790
	<u> </u>	<u> </u>

中期股息

董事會認為保留適當水平之資金，以便充份掌握日後之業務發展機會，乃審慎之舉，故此不建議宣派中期股息（二零零一年：無）。

管理層討論及分析

中期業務回顧

根據公佈資料，中國首六個月的國內生產總值錄得7.8%增長。基於經濟蓬勃增長，中國房地產市場增勢持續。統計數字顯示，於首半年中國物業發展投資達人民幣2,821億元，較去年同期增加32.9%，而地價亦較去年第二季平均上升5.4%。

於二零零二年三月十四日，上海聯合水泥有限公司（「上海水泥」）修訂其合營企業合同及章程後，成為上海聯合水泥股份有限公司（「上聯水泥」）的附屬公司。上聯水泥乃一間上市公司，而本公司間接持有上聯水泥約54.77%權益。合併上海水泥之財務報表令致營業額、毛利、行政費用及部份少數股東權益增加。於回顧期內，本集團之股東應佔淨溢利為港幣28,075,000元（二零零一年：港幣58,116,000元），比去年同期下跌52%。淨溢利下跌的主要原因乃由於部份項目（包括由附屬公司及共同控制公司持有的項目）須於下半年竣工及所佔上聯水泥之權益減少所致。每股盈利為港幣0.3仙（二零零一年：港幣0.7仙），較去年同期減低57%。本集團之每股資產淨值為港幣0.485元（二零零一年十二月三十一日：港幣0.480元）。

期內，本集團錄得應佔出售商住物業總樓面面積68,140平方米（二零零一年：41,310平方米）。同期，建成之總樓面面積為40,470平方米（二零零一年：84,760平方米），而在建工程之總樓面面積為629,840平方米（二零零一年：254,000平方米）。

財務狀況

流動資金及融資

在二零零二年六月，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。本集團之銀行結存和現金總額為港幣5.85億元，集團有足夠流動現金作為日常營運用途。

於二零零二年六月三十日，本集團總借款為港幣20.98億元(二零零一年十二月三十一日：港幣15.93億元)，包括流動負債及非流動負債分別為港幣14.45億港元(二零零一年十二月三十一日：港幣10.94億元)及港幣6.53億元(二零零一年十二月三十一日：港幣4.99億元)。本集團之資產負債率(負債淨額除以股東權益)為37%(二零零一年十二月三十一日：30%)。借貸增加乃用於支付土地儲備及在建物業融資，亦令到融資成本上升。

約86%之未償還負債將於兩年內到期。由於本集團在中國進行投資，故大部份銀行貸款均來自中國之銀行，並以人民幣計算及歸還，以降低匯率浮動風險。在本集團銀行貸款中約96%為定息貸款，餘下為浮息貸款。

資產按揭

於二零零二年六月三十日，銀行存款港幣71,563,000元，賬面總值分別約港幣801,789,000元及港幣122,223,000元之發展物業及投資物業，以及本集團於若干附屬公司之權益(賬面總值為港幣164,426,000元)抵押予銀行作為該等附屬公司及一共同控制公司取得銀行信貸之擔保。

或有負債

於二零零二年六月三十日，就本集團對銀行給予共同控制公司、第三者及一物業發展附屬公司土地使用權賣方之銀行貸款分別向有關銀行提供約港幣108,982,000元、港幣92,830,000元及港幣28,302,000元之擔保。另就物業買家所得之按揭貸款向銀行提供共約港幣264,806,000元之擔保，以及附有追索權之貼現商業票據約為港幣9,675,000元。本集團提供之所有擔保乃應銀行要求，並以一般商業條款作出。

僱員

於二零零二年六月三十日，本集團（包括附屬公司但不計入聯營公司及共同控制公司）大概僱用1,570名員工。於回顧期內之總員工成本約為港幣26,393,000元。本集團之薪酬制度與市場相若，員工薪酬（包括薪金及花紅）按表現釐定。

展望

基於全球經濟氣候不明朗、出口收益縮減及直接投資下降等因素，預期下半年中國經濟增長放緩，全年經濟增長可達7.5%。相信中國政府將繼續推行積極的財政政策及穩固的貨幣政策，以保持經濟長期持續增長。

隨着中國加入世貿，外國企業湧進，刺激甲級辦公樓及高檔住宅的需求，使空置率下降，亦令租金得以上升。於首六個月，主要城市的甲級辦公樓租金上升5至10%，預期下半年仍有相若的增長。故相信中、長期內，甲級辦公樓的需求仍會持續上升。

在經濟穩健增長及政府推行鼓勵性政策帶動下，渴求新居所及改善生活質素的普遍需求風氣，已由主要城市伸延至二、三線城市，此等因素惠及中國的住宅物業市場。主要城市的興旺市場吸引境內外資深的地產發展商加入，亦從而令競爭加劇。預期未來數月，主要城市的住房價格將保持在穩定水平，當中以北京、上海及深圳為甚；而二、三線城市，售價將持續上升，給予發展商更多機會。收緊土地供應，以及銀行對發展商和購房人士推行保守的貸款政策，有助維持住宅物業市場長期的穩健發展。於二零零二年六月三十日，本集團應佔土地儲備之總樓面面積約為3,117,000平方米。本集團已準備就緒迎接挑戰，從而獲得最大效益。

於下半年，兩個辦公樓項目包括深圳數碼時代大廈及大連天安國際大廈將推出發售，另外七個住宅項目包括上海嘉富麗苑、深圳俊安苑、大連天安海景花園、南京天安國際大廈、長春天安第一城、常州新城市花園及無錫紅山半島，亦將推出預售，預期該等項目於竣工後將為本集團帶來可觀營業額及溢利。

董事之證券權益

除於「購股權」一節所披露者外，於二零零二年六月三十日，根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條規定所存放之登記冊，各董事或其聯繫人士概無持有本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券之權益。

購股權

(a) 本公司

本公司於一九九九年一月二十七日通過決議案採納購股權計劃。於二零零二年首六個月，並無授出購股權，亦無購股權被行使或告失效。

下表披露本公司之購股權於二零零二年首半年之詳情：

	授出日期	購股權數目		每股行使價 港幣	行使期間
		於二零零二年 一月一日	於二零零二年 六月三十日		
董事					
許業榮	二零零零年 三月一日	20,000,000	20,000,000	0.51	二零零零年九月一日 至二零零二年 八月三十一日
李成偉	二零零零年 三月一日	6,000,000	6,000,000	0.51	二零零零年九月一日 至二零零二年 八月三十一日
勞景祐	二零零零年 三月一日	14,000,000	14,000,000	0.51	二零零零年九月一日 至二零零二年 八月三十一日
僱員					
	二零零零年 三月一日	21,000,000	21,000,000	0.51	二零零零年九月一日 至二零零二年 八月三十一日
合計		<u>61,000,000</u>	<u>61,000,000</u>		

於兩年行使期間之第一個至第六個月內，最高可行使50%購股權，其餘50%購股權，則可於兩年行使期間內之第十三至第二十四個月內行使。倘於第一個月至第六個月期間，行使少於50%購股權，這些尚未行使之購股權，可結轉至第十三至第二十四個月行使。

除以上所披露者外，於期內，各董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無獲授予認購本公司股本或債務證券之權利，亦無行使該等權利。

(b) 附屬公司－上海聯合水泥股份有限公司（「上聯水泥」）

上聯水泥於二零零二年五月二十三日為上聯水泥及其任何附屬公司之參與者（包括董事及顧問），採納二零零二年購股權計劃（「上聯水泥計劃」）。

於二零零二年六月三十日止六個月內，並無根據上聯水泥計劃授出任何購股權，於二零零二年一月一日及二零零二年六月三十日亦無任何購股權仍未行使。

主要股東權益

於二零零二年六月三十日，根據披露權益條例第十六（一）條規定所存放之登記冊所載，持有本公司已發行股本10%或以上權益之人士如下：

名稱	股份數目	附註
新鴻基有限公司（「新鴻基」）	3,674,079,379	
AP Emerald Limited（「APE」）	3,674,079,379	1， 2
秀冠有限公司（「秀冠」）	3,674,079,379	1， 3
聯合地產（香港）有限公司 （「聯合地產」）	3,674,079,379	1， 4
聯合集團有限公司（「聯合集團」）	3,674,079,379	1， 5

附註：

1. 此數字與新鴻基持有之3,674,079,379股股份相同。
2. APE有權在新鴻基的大會上行使或控制三分之一以上的表決權，因此被視作擁有該等股份之權益。
3. 秀冠持有APE 100%已發行股本，因此被視作擁有該等股份之權益。

4. 聯合地產持有秀冠100%已發行股本，因此被視作擁有該等股份之權益。
5. 聯合集團乃聯合地產之控股公司，因此被視作擁有該等股份之權益。

購回、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於二零零二年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

最佳應用守則

本公司並無董事知悉任何資料，足以合理地顯示本公司於截至二零零二年六月三十日止六個月之任何時間內，未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

審核委員會

應董事之要求，本集團之外聘核數師已根據香港會計師公會頒布之核數標準第700號審閱截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核之中期財務報告。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討內部監控及財務申報事項，包括審閱未經審核之中期財務報告。而審核委員會乃依賴本集團外聘核數師之審閱以及管理層的報告作上述審閱，審核委員會並無進行詳細之獨立審核查察。

承董事會命
董事總經理
許業榮

香港，二零零二年九月四日