

財務摘要

| | | |
|--|---------------|-----------|
| 營業額 | 23,477,000港元 | 上升19.32% |
| 經營溢利 | 13,632,000港元 | 上升55.83% |
| 股東應佔溢利 | 5,635,000港元 | 上升5.11% |
| 綜合資產淨值 | 194,828,000港元 | 上升136.47% |
| 銀行結餘及現金 | 120,242,000港元 | |
| 每股銀行結餘及現金 (根據已發行股本 總數292,600,000股) | 0.41港元 | |
| 流動比率 | 1.66 | |
| 資產負債比率 | 56.63% | |
| 銀行借款佔股本的比率 | 27.21% | |
| 每股基本盈利 | 2.50港仙 | |

管理層討論及分析

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，主要是由於中華人民共和國(「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，本集團成功在香港聯合交易所有限公司（「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，有約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。

獨立審閱報告

致正輝中國集團有限公司
董事

緒言

吾等乃根據正輝中國集團有限公司（「貴公司」）的委託審閱載第8至19頁的中期財務報告。

董事之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），編撰中期財務報告時必須遵守香港會計師公會頒佈的會計實務準則第25號「中期財務報告」及有關規定。編製中期財務報告乃董事責任，並已由彼等審批。

審閱工作

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第700號「委聘審閱中期財務報告」會計實務準則第700號進行審閱工作，審閱範圍主要包括向貴集團管理層查詢、對中期財務報告作出分析，並根據分析結果評估有否貫徹採用會計政策及呈報方式（已另行披露者除外），但並不包括抽查監控程序及查核資產、負債及交易等審計程序。審閱範圍遠較審核範圍為小，故其可靠性亦較審核為低。因此，吾等並無對中期財務報告發表審核意見。

審閱結論

吾等作出的審閱並不屬於審核，而基於吾等的審閱，吾等認為截至二零零二年六月三十日止六個月的中期財務報告毋須作出重大修訂。

在無需修訂本核數師上述的審閱結論下，本核數師提出需注意事項，於本中期財務報告所披露截至二零零一年六月三十日止六個月的比較簡明綜合收入報表、比較簡明綜合現金流量報表及權益變動的比較簡明綜合報表，並未有按照核數準則第700號審閱。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零二年九月十七日

簡明綜合收入報表

截至二零零二年六月三十日止六個月

| | | 二零零二年 一月一日 至二零零二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零一年 一月一日 至二零零一年 六月三十日 千港元 (未經審核) |
|---------------|---|---|---|
| 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 | | 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) |
| 本期純利 | | 5,635 | 5,361 |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本(港仙) | 7 | 2.50 | 2.55 |

簡明綜合資產負債表

於二零零二年六月三十日

| | | 二零零二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零一年 十二月三十一日 千港元 (已經審核) |
|-----------------|----|---------------------------------|-----------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 13,458 | 13,458 |
| 物業、廠房及設備 | 8 | 8,458 | 8,723 |
| 發展中物業 | | 91,552 | 126,531 |
| | | <u>113,468</u> | <u>148,712</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 113,867 | 52,587 |
| 待售物業 | | 98,713 | 103,456 |
| 物業銷售應收賬款 | 9 | 24,578 | 33,163 |
| 應收款項、按金及預付款項 | | 56,184 | 53,778 |
| 銷售投資物業發展項目 | | | |
| 應收餘款 | | 1,038 | 7,642 |
| 銀行結餘及現金 | | 120,242 | 54,215 |
| | | <u>414,622</u> | <u>304,841</u> |
| 流動負債 | | | |
| 已收客戶訂金 | | 10,999 | 10,581 |
| 應付款項及應計費用 | 10 | 116,358 | 127,658 |
| 應付一間中介控股公司款項 | | 2,477 | — |
| 應付董事款項 | | — | 5,190 |
| 應付關連公司款項 | | 2,205 | 2,062 |
| 應付少數股東款項 | | 8,791 | 10,577 |
| 應付稅項 | | 55,469 | 52,818 |
| 銀行借貸 | | 53,019 | 38,868 |
| | | <u>249,318</u> | <u>247,754</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>165,304</u> | <u>57,087</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>278,772</u> | <u>205,799</u> |
| 少數股東權益 | | <u>34,187</u> | <u>32,601</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 應付最終控股公司款項 | | — | 39,015 |
| 少數股東貸款 | | 30,185 | 28,747 |
| 長期應付款項 | | 19,572 | 23,047 |
| | | <u>49,757</u> | <u>90,809</u> |
| | | <u>194,828</u> | <u>82,389</u> |
| 包括： | | | |
| 股本 | | 29,260 | 50 |
| 儲備 | | 165,568 | 82,339 |
| | | <u>194,828</u> | <u>82,389</u> |

權益變動的簡明綜合報表

截至二零零二年六月三十日止六個月

| | 股本 | 股份溢價 | 特別儲備 | 投資物業 重估儲備 | 商譽 | 換算儲備 | 累計溢利 | 總計 |
|----------|--------|----------|----------|--------------|---------|------|----------|----------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零零一年 | | | | | | | | |
| 一月一日 | 50 | — | — | 7,369 | (7,669) | — | 60,979 | 60,729 |
| 期內純利 | — | — | — | — | — | — | 5,361 | 5,361 |
| 於二零零一年 | | | | | | | | |
| 六月三十日 | 50 | — | — | 7,369 | (7,669) | — | 66,340 | 66,090 |
| 因換算香港 | | | | | | | | |
| 以外業務產生 | | | | | | | | |
| 未確認於收入報表 | | | | | | | | |
| 的滙兌差額 | — | — | — | — | — | 468 | — | 468 |
| 已付中期息 | — | — | — | — | — | — | (20,000) | (20,000) |
| 期內純利 | — | — | — | — | — | — | 35,831 | 35,831 |
| 於二零零一年 | | | | | | | | |
| 十二月三十一日 | 50 | — | — | 7,369 | (7,669) | 468 | 82,171 | 82,389 |
| 產生自集團重組 | (50) | — | 50 | — | — | — | — | — |
| 產生自集團重組 | — | — | 44,205 | — | — | — | — | 44,205 |
| 於集團重組 | | | | | | | | |
| 時發行股份 | 111 | — | (111) | — | — | — | — | — |
| 資本化發行 | 20,889 | — | (20,889) | — | — | — | — | — |
| 透過首次公開 | | | | | | | | |
| 發售發行股份 | 8,260 | 74,340 | — | — | — | — | — | 82,600 |
| 股份發行開支 | — | (20,001) | — | — | — | — | — | (20,001) |
| 期內純利 | — | — | — | — | — | — | 5,635 | 5,635 |
| 於二零零二年 | | | | | | | | |
| 六月三十日 | 29,260 | 54,339 | 23,255 | 7,369 | (7,669) | 468 | 87,806 | 194,828 |

列於經審核簡明綜合資產負債表的於二零零一年十二月三十一日繳足股本，指集團重組前本公司附屬公司已發行股本的面值總額。

簡明綜合現金流量報表

截至二零零二年六月三十日止六個月

| | 二零零二年 一月一日至 二零零二年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零一年 一月一日至 二零零一年 六月三十日 千港元 (未經審核) |
|------------------------|---|---|
| 來自經營業務的現金(流出)流入淨額 | (19,581) | 28,674 |
| 來自投資業務的現金流入淨額 | 6,586 | 8,994 |
| 來自融資業務的現金流入(流出)淨額 | 79,022 | (642) |
| 現金及現金等值項目增加 | 66,027 | 37,026 |
| 期初現金及現金等值項目 | 54,215 | 16,497 |
| 期終現金及現金等值項目 銀行結餘及現金 | 120,242 | 53,523 |

簡明財務報表附註

截至二零零二年六月三十日止六個月

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及合併現金流量報表，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

| | 二零零二年 一月一日至 二零零二年 六月三十日 千港元 | 二零零一年 一月一日至 二零零一年 六月三十日 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國進行，因此，並無呈列地理分佈的資料。

4. 折舊

期內，折舊約283,000港元(二零零一年：307,000港元)就本集團的物業、廠房及設備計算。

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(二零零一年：5,361,000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。

8. 添置物業、廠房及設備

於期內，本集團耗用約18,000港元(二零零一年：58,000港元)收購物業、廠房及設備。

9. 物業銷售應收賬款

本集團物業銷售應收賬款的賬齡分析如下：

| | 二零零二年 六月三十日 千港元 | 二零零一年 十二月三十一日 千港元 |
|--------|-----------------------|-------------------------|
| 於三個月內 | 7,841 | 11,315 |
| 四個月至一年 | 10,961 | 12,368 |
| 一年至兩年 | 2,449 | 8,679 |
| 超過兩年 | 3,327 | 801 |
| | <u>24,578</u> | <u>33,163</u> |

根據本集團現有的銷售已發展物業信貸政策，個別客戶須於本集團過戶物業業權予客戶前悉數清償購買代價。

關於銷售土地，個別客戶須於本集團過戶物業業權予客戶前清償大部份購買代價。

10. 應付款項及應計費用

本集團包括在應付款項及應計費用內的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

| | 二零零二年 六月三十日 千港元 | 二零零一年 十二月三十一日 千港元 |
|--------|-----------------------|-------------------------|
| 於三個月內 | 2,545 | 335 |
| 四個月至一年 | 395 | 2,873 |
| 超過一年 | 10,544 | 13,203 |
| | <u>13,484</u> | <u>16,411</u> |

11. 關連人士交易

於期內，本集團與關連人士擁有下列重大關連交易：

| | | 二零零二年 一月一日至 二零零二年 六月三十日 | 二零零一年 一月一日至 二零零一年 六月三十日 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 持續交易： | | | |
| 已付予 | | | |
| 中國房地產開發總公司 寧波分公司 (「寧波中國房地產」)的利息 | (i) | 99 | 129 |
| 已付予 | | | |
| Geyung (Real Estates) Company Limited的利息 | (ii) | 52 | 134 |
| 已付予 | | | |
| 長春市城市基礎設施 建設開發公司 (「長春合營企業夥伴」) | (iii) | 362 | 326 |
| 已付予香港閩信 地產有限公司的利息 | (iv) | 1,076 | 904 |
| 已付正輝國際發展有限公司 (「正輝國際」)的租金 | (v) | 223 | 201 |
| 已中止交易： | | | |
| 正輝國際代表本公司 一間附屬公司向第三者已付的 償付利息 | (vi) | — | 4,211 |
| 正輝國際向本集團轉讓 上海正輝房地產開發有限公司 (「上海正輝」) 全部股權的代價淨額 | (vii) | — | 24,523 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |

附註：

- (i) 寧波中國房地產持有本公司一間非全資附屬公司寧波市拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)的25%股權。截至二零零一年及二零零二年六月三十日止期間預付予寧波拓展的貸款的已付利息分別按年息6.99厘及5.31厘計息。
- (ii) Geyung (Real Estates) Company Limited持有寧波拓展的37.5%股權。截至二零零一年及二零零二年六月三十日止期間預付予寧波拓展的貸款的已付利息分別按年息6.99厘及5.31厘計息。
- (iii) 長春合營企業夥伴持有本公司一間非全資附屬公司長春長信國際房地產開發有限公司(「長春長信房地產」)的5%股權。預付予長春長信房地產的貸款按年息10厘計息。
- (iv) 香港閩信地產有限公司持有長春長信房地產的20%股權。預付予長春長信房地產的貸款按年息10厘計息。
- (v) 本公司與本公司中介控股公司正輝國際於二零零一年五月二十二日訂立一份分租協議，據此，中介控股公司同意分租部份辦公物業予本公司，由二零零一年一月一日至二零零二年五月十九日止(包括首尾兩日)，月租40,176港元，不包括其他費用。
- (vi) 金額指由該中介控股公司代表本公司一間附屬公司向第三者就該第三者預付貸款融資購買中國上海一塊土地所支付的償付利息。來自該第三者的貸款於截至二零零一年十二月三十一日止年度內已悉數償還。由中介控股公司支付的償付利息按實際成本基準釐定。
- (vii) 於二零零一年四月十三日，該中介控股公司已按成本及代價淨額約24,523,000港元，轉讓其於上海正輝的全部股權予本集團。

董事認為，上述交易是按本集團日常業務進行。

12. 或然負債

於二零零二年六月三十日，本集團已就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供按揭貸款，向銀行提供以該等客戶為受款人的擔保約732,000港元(二零零一年十二月三十一日：48,140,000港元)。本集團向銀行提供的該等擔保將於銀行自客戶取得有關物業樓宇擁有權證書(作為抵押所授出按揭貸款的質押)時解除。

其他資料

董事於股份中的權益

概無董事、行政總裁或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條)的已發行股本中擁有任何權益。

董事收購股份或債券的權利

概無購股權於本中期報告刊發日期授予董事。除關於為籌備本公司首次公開發售而進行的集團重組外，本公司或其控股公司或其任何附屬公司於期內任何時間並非安排的其中一方，該等安排可讓本公司董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女，透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

主要股東

於二零零二年六月三十日，下列本公司已發行股本10%或以上的權益乃記錄於本公司根據證券披露權益條例第16(1)條須存置的股東名冊內的股份權益：

| 公司名稱 | 股份數目 | 股權百分比 |
|--|-------------|-------|
| International Offshore Development Limited (附註1) | 182,000,000 | 62.2% |
| 正輝國際發展有限公司 (附註2) | 182,000,000 | 62.2% |
| Future Opportunity Limited (附註3) | 182,000,000 | 62.2% |
| Centre Trustees (C.I.) Limited | 182,000,000 | 62.2% |

除上文所披露外，除上文所載的權益外，董事於二零零二年六月三十日於本公司的股本中，已登記根據證券披露權益條例第16(1)條須予以記錄的權益。

附註：

1. 一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司International Offshore Development Limited（「International Offshore」）及正輝國際發展有限公司的一間全資附屬公司，已擁有股份，而其全部已發行股份的最終權益屬於根據酌情信託（「信託」）作為信託人的Centre Trustees (C.I.) Limited其全權信託對象包括蘇邦俊先生的家族成員。
2. 正輝國際發展有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司Future Opportunity Limited的全資附屬公司。
3. Future Opportunity Limited為信託實益擁有。

購買、出售或贖回股份

本公司股份於二零零二年六月四日在聯交所上市。由二零零二年六月四日起至二零零二年六月三十日為止期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

最佳應用守則

董事認為，本公司已於截至二零零二年六月三十日止六個月內遵守上市規則附錄14所載的最佳應用守則。第7項指引除外，本公司之獨立非執行董事並無特定任期，彼等須按本公司之公司細則輪值退任，並於本公司股東周年大會上膺選連任。

審核委員會

本公司已根據最佳應用守則第14段成立審核委員會。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括許業榮先生、紀華士先生及古兆豐先生。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簡明綜合中期賬目。

承董事會命
主席
蘇邦俊

香港，二零零二年九月十七日