

中期報告
二 零 零 三 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

5

簡明綜合現金流動表

6

簡明財務報告表附註

7

中期股息

22

管理層討論及分析

22

董事之證券權益

26

購股權

27

主要股東權益

27

購回、出售或贖回上市證券

29

最佳應用守則

29

審核委員會

29

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
馬 申
黃清海

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>

過戶登記處

秘書商業服務有限公司
香港灣仔告士打道五十六號
東亞銀行港灣中心地下

主要銀行

香港

中國銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行

中國

中國農業銀行
中國銀行
中國交通銀行
招商銀行
大連市商業銀行
中國工商銀行
上海浦東發展銀行
深圳發展銀行

律師

郭業律師行
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

簡明綜合利潤表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	(3)	415,968	468,231
銷售成本		<u>(324,159)</u>	<u>(306,510)</u>
毛利		91,809	161,721
持作買賣證券之 未實現淨(虧損)收益		(36)	3,459
其他營運收入	(4)	25,884	18,537
市場及銷售費用		(20,047)	(12,813)
行政費用		(57,908)	(54,318)
其他營運費用		(3,181)	(3,048)
應佔共同控制公司業績		<u>26,060</u>	<u>9,373</u>
經營溢利	(5)	62,581	122,911
融資成本	(6)	(22,668)	(39,164)
應佔聯營公司業績		<u>1,355</u>	<u>2,450</u>
除稅前溢利		41,268	86,197
稅項	(7)	<u>(11,185)</u>	<u>(27,000)</u>
未計少數股東權益前溢利		30,083	59,197
少數股東權益		<u>(16,923)</u>	<u>(31,122)</u>
本期保留淨溢利		<u><u>13,160</u></u>	<u><u>28,075</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
基本		<u>0.2</u>	<u>0.3</u>
攤薄		<u>0.2</u>	<u>0.3</u>

簡明綜合資產負債表
二零零三年六月三十日結算

		(未經審核) 二零零三年 六月三十日 港幣千元	(重列) (已審核) 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	(9)	252,095	255,700
投資物業	(10)	319,153	316,340
待發展物業		2,492,672	2,166,159
於聯營公司之權益		836,526	840,829
於共同控制公司之權益		828,795	858,749
證券投資		4,593	4,593
少數股東欠款		6,468	7,335
自綜合賬產生之商譽		43,322	44,350
應收分期付款		98,233	98,900
		<u>4,881,857</u>	<u>4,592,955</u>
流動資產			
於中國之物業存貨			
— 發展中		2,479,273	2,092,348
— 已竣工		349,527	404,811
其他存貨		30,594	26,765
應收貸款		51,225	50,282
應收分期付款		17,102	18,131
貿易及其他應收賬款、 按金及預付款	(11)	560,925	643,970
證券投資		9,278	9,314
預繳稅項		13,363	—
用作抵押之銀行存款		78,037	75,012
銀行結存及現金		579,086	428,179
		<u>4,168,410</u>	<u>3,748,812</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	(12)	528,641	637,773
預售樓宇定金		585,195	214,516
稅項		25,064	46,299
應付少數股東股息		827	18,871
附息借款	(13)	2,004,621	1,766,316
免息借款	(13)	19,582	6,671
		<u>3,163,930</u>	<u>2,690,446</u>
流動資產淨值		<u>1,004,480</u>	<u>1,058,366</u>
		<u>5,886,337</u>	<u>5,651,321</u>

簡明綜合資產負債表 (續)
 二零零三年六月三十日結算

		(未經審核) 二零零三年 六月三十日 港幣千元	(重列) (已審核) 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
股本及儲備			
股本		1,698,141	1,698,141
儲備	(14)	<u>2,540,352</u>	<u>2,544,259</u>
		<u>4,238,493</u>	<u>4,242,400</u>
少數股東權益		<u>348,636</u>	<u>349,163</u>
非流動負債			
附息借款	(13)	446,071	323,374
免息借款	(13)	128,883	93,349
遞延稅項		<u>724,254</u>	<u>643,035</u>
		<u>1,299,208</u>	<u>1,059,758</u>
		<u><u>5,886,337</u></u>	<u><u>5,651,321</u></u>

簡明綜合權益變動表
截至二零零三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 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
期初之權益總額		
— 原先呈列	4,219,098	4,076,222
— 前期調整 (附註2)	<u>23,302</u>	<u>31,875</u>
— 重列	<u>4,242,400</u>	<u>4,108,097</u>
重估投資物業盈餘	4,259	—
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	<u>(124)</u>	<u>14,049</u>
未於利潤表內確認之淨收益	<u>4,135</u>	<u>14,049</u>
本期淨溢利	13,160	28,075
出售投資物業而實現之 投資物業重估儲備	<u>(21,202)</u>	<u>—</u>
期末之權益總額	<u><u>4,238,493</u></u>	<u><u>4,150,221</u></u>

簡明綜合現金流動表
截至二零零三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	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
來自(用於)經營業務之現金淨額	7,886	(125,902)
(用於)來自投資業務之現金淨額	(189,466)	47,587
來自融資業務之現金淨額	<u>276,746</u>	<u>242,141</u>
現金及現金等值項目之增加	95,166	163,826
期初現金及現金等值項目	415,165	298,841
外匯匯率變動之影響	<u>(124)</u>	<u>13,885</u>
期末現金及現金等值項目	<u><u>510,207</u></u>	<u><u>476,552</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結存及現金	579,086	514,185
銀行透支	<u>(63,219)</u>	<u>(31,973)</u>
超過三個月到期之銀行存款	515,867	482,212
	<u>(5,660)</u>	<u>(5,660)</u>
	<u><u>510,207</u></u>	<u><u>476,552</u></u>

簡明財務報告表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

1. 編製準則

本簡明財務報告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

此簡明財務報告表乃按照歷史成本慣例，並對投資物業及證券投資作出重估調整後編製。除下列所述外，所採用之會計政策與本集團編製截至二零零二年十二月三十一日止年度財務報告表一致。

於本期間，本集團已採納香港會計師公會所頒佈之會計準則第12號（經修訂）「所得稅」。執行會計準則第12號（經修訂）之最主要影響為有關遞延稅項方面。於過往年度，本公司乃使用利潤表負債法為遞延稅項作出部份撥備，即負債乃根據所產生之時差確認，除非該等時差預期於可預見之將來不能收回。會計準則第12號（經修訂）規定採納資產負債表負債法，除少數例外情況下，因載於財務報表資產及負債之賬面淨值與其相應用以計算當期應課稅溢利之稅基金額不同而產生之暫時性差異，須全數予以確認為遞延稅項。由於會計準則第12號（經修訂）並無任何具體之過渡性規定，新會計政策已予追溯應用。二零零二年之比較賬目已相應地重列。

2. 主要會計政策 (續)

採納會計準則第12號(經修訂)的財務影響如下：

	待發展 物業 港幣千元	於 聯營公司 之權益 港幣千元	於共同 控制公司 之權益 港幣千元	自綜合 賬產生 之商譽 港幣千元	發展中 物業 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	累計溢利 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	遞延稅項 港幣千元
於二零零三年									
一月一日結存									
— 原先呈列	1,916,755	835,159	855,042	45,070	2,014,871	165,805	663,043	323,694	356,268
— 因採納會計準則 第12號(經修訂) 所產生的 前期調整	249,404	5,670	3,707	(720)	77,477	22,381	921	25,469	286,767
— 重列	<u>2,166,159</u>	<u>840,829</u>	<u>858,749</u>	<u>44,350</u>	<u>2,092,348</u>	<u>188,186</u>	<u>663,964</u>	<u>349,163</u>	<u>643,035</u>
於二零零二年									
一月一日結存									
— 原先呈列	1,883,925	819,121	956,568	55,085	1,944,342	132,221	561,443	197,199	338,219
— 因採納會計準則 第12號(經修訂) 所產生的前 期調整	230,403	7,461	11,546	—	77,477	30,643	1,232	24,533	270,479
— 重列	<u>2,114,328</u>	<u>826,582</u>	<u>968,114</u>	<u>55,085</u>	<u>2,021,819</u>	<u>162,864</u>	<u>562,675</u>	<u>221,732</u>	<u>608,698</u>

採納會計準則第12號(經修訂)導致截至二零零三年六月三十日止六個月的溢利增加了港幣6,959,000元，但對於截至二零零二年六月三十日止六個月之業績並無任何重大影響。

3. 分部資料

於期間本集團之營業額主要來自在中華人民共和國（「中國」）所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之營業額及分類業績按主要業務分佈如下：

利潤表截至二零零三年六月三十日止六個月

	物業發展	物業投資	銷售 建築物料	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
收入	<u>250,708</u>	<u>9,999</u>	<u>145,043</u>	<u>10,218</u>	<u>415,968</u>
業績					
分類業績	14,282	5,427	22,631	(920)	41,420
持作買賣證券之 未實現淨虧損					(36)
其他營運收入	—	568	12,667	12,649	25,884
應佔共同控制 公司業績	7,628	21,586	—	(3,154)	26,060
未能分攤之總部費用					<u>(30,747)</u>
經營溢利					62,581
融資成本					(22,668)
應佔聯營公司業績	(2,541)	3,475	—	421	<u>1,355</u>
除稅前溢利					41,268
稅項					<u>(11,185)</u>
除稅後溢利					<u>30,083</u>

3. 分部資料 (續)

利潤表截至二零零二年六月三十日止六個月

	銷售				合併 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	建築物料 港幣千元	其他營運 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	(1,391)	9,373
未能分攤之總部費用					<u>(30,901)</u>
經營溢利					122,911
融資成本					(39,164)
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>

4. 其他營運收入

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
股息收入		
— 上市股份	4,420	—
— 非上市股份	—	234
銀行存款及應收貸款利息收入	1,962	2,813
中國增值稅退回	9,451	11,112
出售投資物業之已實現淨收益	568	—
出售附屬公司之已實現淨收益	3,520	—
其他收入	5,963	4,378
	<u>25,884</u>	<u>18,537</u>

5. 經營溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
經營溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	8,181	6,494
按融資租賃持有之資產	4	4
減：資本化於發展中物業金額	(578)	(477)
	<u>7,607</u>	<u>6,021</u>
攤銷：		
自綜合賬產生之商譽	1,028	765
收購聯營公司及 共同控制公司之商譽	116	185
	<u>8,751</u>	<u>6,971</u>

6. 融資成本

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
利息付予		
銀行貸款及透支	38,966	35,493
可換股貸款票據	-	633
期票	9,908	8,347
融資租賃承擔	2	3
於五年內全部歸還之 其他貸款	5,892	4,697
	<u>54,768</u>	49,173
減：資本化於發展中物業金額	(32,100)	(10,009)
	<u>22,668</u>	<u>39,164</u>

7. 稅項

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
支出(撥回)包括：		
中國所得稅		
本公司及附屬公司		
— 本期間計提	10,239	4,498
— 前年度超額撥備	(2,711)	(8,742)
應佔聯營公司稅項	1,232	202
應佔共同控制公司稅項	1,762	1,684
	<u>10,522</u>	(2,358)
遞延稅項	663	29,358
	<u>11,185</u>	<u>27,000</u>

本集團於香港經營的公司於兩期內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。中國所得稅按其附屬公司適用稅率計算提撥。

7. 稅項 (續)

除了於利潤表內扣除之金額外，有關於本期內重估本集團投資物業而產生之遞延稅項金額港幣632,000元(截至二零零二年六月三十日止六個月：無)已直接於權益內扣除。

8. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃按本期淨溢利港幣13,160,000元(截至二零零二年六月三十日止六個月：港幣28,075,000元)及本期已發行普通股8,490,704,582(截至二零零二年六月三十日止六個月：加權平均數8,490,704,365)股計算。

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

計算截至二零零二年六月三十日止六個月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，因兌換後會導致每股盈利增加。

計算截至二零零二年六月三十日止六個月內每股攤薄溢利不會假設購股權之持有人認購本公司之股份，因相關之行使價高於平均每股市場價格。

9. 物業、廠房及設備

於二零零三年六月三十日止六個月內，本集團購入之裝修、傢俬及設備和汽車之成本值為港幣5,475,000元。

10. 投資物業

於二零零三年六月三十日止六個月內，賬面值為港幣14,323,000元之投資物業已被出售。投資物業已於二零零三年四月三十日由特許測量師普敦國際評估有限公司按公開市值基準評估。此評估所產生之盈餘為港幣5,483,000元。

11. 貿易應收賬款

本集團給予客戶之信用期限為三十至一百二十日。

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) 二零零三年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
未到期	54,163	40,048
逾期三個月	100,883	114,520
逾期四至六個月	32,924	129,502
逾期七至十二個月	29,362	17,269
逾期超過十二個月	35,412	34,019
	<u>252,744</u>	<u>335,358</u>

12. 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) 二零零三年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
未到期	116,021	180,467
逾期三個月	43,531	105,801
逾期四至六個月	47,287	14,619
逾期七至十二個月	30,965	20,372
逾期超過十二個月	89,591	105,277
	<u>327,395</u>	<u>426,536</u>

貿易應付賬款中包括一項有抵押貿易應付賬款港幣43,011,000元(二零零二年十二月三十一日:港幣43,011,000元)。

13. 借款

於二零零三年六月三十日止六個月內，本集團所增加之淨借款金額為港幣409,447,000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、在建工程進度款及收購新物業項目。

14. 儲備

	股本溢價 港幣千元	特殊 資本儲備 港幣千元	匯兌 浮動儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計溢利 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零二年								
一月一日								
— 原先呈列	198,839	1,544,171	(44,584)	132,221	(18,411)	4,402	561,443	2,378,081
— 前期調整 (附註2)	—	—	—	30,643	—	—	1,232	31,875
— 重列	198,839	1,544,171	(44,584)	162,864	(18,411)	4,402	562,675	2,409,956
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	198,839	1,544,171	(30,535)	162,864	(18,411)	4,402	590,750	2,452,080
重估盈餘(減值)	—	—	—	26,380	(4,589)	—	—	21,791
出售投資物業之 已實現金額	—	—	—	(1,058)	—	—	—	(1,058)
出售一共同控制公司 之已實現金額	—	—	1,751	—	—	—	—	1,751
換算海外業務之 財務報告表	—	—	883	—	—	—	—	883
本期間之溢利	—	—	—	—	—	—	68,812	68,812
轉賬由其他儲備	—	—	—	—	—	(4,402)	4,402	—
於二零零二年 十二月三十一日及 二零零三年 一月一日	198,839	1,544,171	(27,901)	188,186	(23,000)	—	663,964	2,544,259
重估盈餘	—	—	—	4,259	—	—	—	4,259
出售投資物業之 已實現金額	—	—	—	(21,202)	—	—	—	(21,202)
換算海外業務之 財務報告表	—	—	(124)	—	—	—	—	(124)
本期間之溢利	—	—	—	—	—	—	13,160	13,160
轉賬至其他儲備	—	—	—	—	—	451	(451)	—
於二零零三年 六月三十日	198,839	1,544,171	(28,025)	171,243	(23,000)	451	676,673	2,540,352

15. 或有負債

於二零零三年六月三十日，本集團有以下或有負債：

	(未經審核) 二零零三年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零二年 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	113,334	155,981
就給予物業購買者之 按揭貸款向銀行作出擔保	479,713	244,906
就給予第三者之銀行信貸 向銀行作出擔保	40,000	89,150
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	12,790	11,132
就給予一土地使用權賣方之 履約保證向一間銀行 作出擔保	18,868	—
附有追索權之貼現商業票據	<u>37,690</u>	<u>35,577</u>

於二零零二年十二月三十一日止年度內，中國國家稅務總局向所有地方稅務機關發出公告，要求向物業發展商徵收土地增值稅。根據董事們的意見，在向稅務顧問和若干城市之稅務局諮詢後，認為位於該等城市及於二零零二年或以前完工之物業，並不存在土地增值稅。因此，財務報告表內並無預提土地增值稅。雖然本集團未能就該等城市之政策取得文件確定，但董事們認為徵收土地增值稅之可能性頗低。倘若開徵此稅，則本集團應佔一附屬公司之土地增值稅為港幣24,680,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣24,680,000元）及應佔一共同控制公司之土地增值稅為港幣44,010,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣41,779,000元）。

16. 訴訟

於二零零三年六月三十日，

- (甲) 若干物業買家已向本集團一間附屬公司提出法律行動，就聲稱延遲發出售予彼等之物業權契而申索合共約港幣1,400,000元之賠償。本集團已對此項索償進行評估及認為此索償之最終結果對於本財務報表並無重大影響。
- (乙) 一名前承建商已就往年度向本集團一間附屬公司索償未付建築費約港幣8,100,000元獲判勝訴。該附屬公司之少數股東（彼亦為前主要股東）已同意承擔由此項索償引致之任何責任。本集團已對此項索償進行評估及認為此索償之最終結果對於本財務報表並無重大影響。
- (丙) 一名前租客已向本集團一間共同控制公司提出法律行動，就地方政府收回物業之土地使用權，而申索重新安置之賠償約港幣14,000,000元。此案件正在中國法院審訊中。本集團相信此案乃處於初審的階段，現時並未評估可能產生（如有）之責任，故於財務報表內並無對此案件作出預提。

17. 資產抵押

於二零零三年六月三十日，

- (甲) 本集團將於上海聯合水泥有限公司賬面值港幣138,350,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣130,142,000元）之54.7%（二零零二年十二月三十一日：50%）權益作為本集團銀行信貸的抵押。
- (乙) 本集團將於賢輝發展有限公司賬面值港幣500,754,000元（二零零二年十二月三十一日：港幣500,757,000元）之權益作為銀行給予本公司之銀行透支之抵押。

17. 資產抵押 (續)

- (丙) 本集團將銀行存款港幣78,037,000元(二零零二年十二月三十一日:港幣75,012,000元)及由若干附屬公司持有之發展中物業、待銷售物業及投資物業總賬面值分別為港幣1,632,975,000元(二零零二年十二月三十一日:港幣821,056,000元)、港幣113,454,000元(二零零二年十二月三十一日:港幣74,284,000元)及港幣61,772,000元(二零零二年十二月三十一日:港幣127,489,000元)給銀行作為本集團銀行信貸之抵押。
- (丁) 本集團將賬面值共港幣56,900,000元(二零零二年十二月三十一日:港幣59,000,000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。
- (戊) 本集團將賬面值港幣113,329,000元(二零零二年十二月三十一日:無)之發展中物業作為其他貸款之抵押。
- (己) 本集團將賬面值港幣109,468,000元(二零零二年十二月三十一日:港幣109,230,000元)之待發展物業作為貿易應付賬款港幣43,011,000元(二零零二年十二月三十一日:港幣43,011,000元)之抵押。

於二零零二年十二月三十一日,本集團將賬面值港幣93,636,000元之待發展物業給銀行作為本集團銀行信貸之抵押。

18. 收購附屬公司

於二零零三年六月三十日止六個月內，本集團以現金作價港幣241,332,000元收購Strait Investment (Shanghai) Limited 73.74%權益，此公司擁有於中國註冊成立及從事物業發展之上海海峽思泉房地產有限公司95%權益。

上述收購所帶來之影響總結如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	(重列)	
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備	733	79,058
其他資產	388,591	137,109
負債	<u>(147,990)</u>	<u>(165,020)</u>
	241,334	51,147
減：於以前年度已購入 一共同控制公司權益 少數股東應佔金額	<u>—</u> <u>(2)</u>	<u>(4,868)</u> <u>—</u>
購買淨資產	<u>241,332</u>	<u>46,279</u>
支付方式：		
現金代價	241,332	—
現金代價欠款	—	7,321
待發展物業	<u>—</u>	<u>38,958</u>
	<u>241,332</u>	<u>46,279</u>
因收購而流入(流出)之 現金淨值		
獲得之銀行結存及現金	1,096	641
現金代價	<u>(241,332)</u>	<u>—</u>
	<u>(240,236)</u>	<u>641</u>

19. 有關連人士的交易及結餘

於二零零三年六月三十日止六個月內，本公司之主要股東新鴻基有限公司（「新鴻基」）延長港幣40,419,000元之期票之到期日至二零零四年六月二日，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	
	二零零三年	二零零二年
	港幣千元	港幣千元
(甲) 新鴻基		
- 已付租金、物業管理及 空調費用	468	622
- 可換股貸款票據利息	-	633
- 期票利息	6,436	5,258
(乙) 聯合地產(香港)有限公司 (「聯合地產」) 新鴻基之控股股東 (與本公司有一位 共同董事)		
- 已付租金、物業管理 及空調費用	408	254
- 已付聯合地產之 一共同控制公司 租金、物業管理及 空調費用	154	492
- 期票利息	1,771	1,700
(丙) 本集團之共同控制公司		
- 利息收入	-	1,698
- 銷售建築物料	-	4,646
(丁) 少數股東		
- 水泥生產設備租金 費用	<u>2,625</u>	<u>2,357</u>

19. 有關連人士的交易及結餘 (續)

	(未經審核) 二零零三年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元
(戊) 新鴻基		
- 尚餘應付之期票	185,419	185,419
- 應付金額	35,788	29,994
(己) 聯合地產		
- 尚餘應付之期票	57,144	79,044
- 應付金額	7,569	6,095
(庚) 本集團之共同控制公司		
- 共同控制公司對 銀行給予本集團 之銀行信貸作出擔保	102,830	112,264
- 共同控制公司 將若干投資物業給 銀行, 作為給予本集團 之銀行信貸 港幣47,200,000元 (二零零二年 十二月三十一日: 港幣75,500,000元) 之抵押	58,342	113,787
- 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	<u>56,900</u>	<u>59,000</u>

20. 於資產負債日後之事項

根據二零零三年八月六日本公司舉行之股東特別大會所通過之普通決議案, 本公司之股東們批准本公司向其提出之收購建議, 按每股港幣0.15元 (其中港幣0.03元為現金及餘下港幣0.12元為貸款票據) 購回最多達1,100,000,000股本公司已發行股本中每股面值港幣0.20元之股份。貸款票據按年利率2.5厘計息, 無抵押及於二零零八年八月二十九日償還。持有本公司653,372,654股股份之股東們已接受此收購建議, 故此, 貸款票據港幣78,405,000元已相應地發行。

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（二零零二年：無）。

管理層討論及分析

中期業務回顧

中國今年上半年的國內生產總值錄得8.2%增長，但第二季國內生產總值增長率由第一季之9.9%下跌3.2個百分點至6.7%。第二季國內生產總值增長下跌，主要乃「非典」疫情打擊服務業所致，當中以零售、交通及建築業受影響最深。上半年經濟發展相對較快，主要是固定資產投資及出口迅速增長所致。統計數字顯示，固定資產投資及外商直接投資分別上升31.1%及34.3%。而出口上升34%，消費品零售卻僅上升8%，顯示內部消費只輕微增加。

在建築業方面，因「非典」疫情引致工人不足、建築物料付運延誤及間歇性建築工程暫停，均導致本集團若干項目延遲竣工；加上在該期間之銷售速度放緩，嚴重打擊本集團第二季之營業額。

於回顧期間，本集團之股東應佔淨溢利為港幣13,160,000元（二零零二年：港幣28,075,000元），比去年同期下跌53%。淨溢利下跌的主要原因乃由於上半年竣工項目的總樓面面積僅為26,070平方米（二零零二年：40,470平方米）。物業發展的分類業績為港幣14,282,000元（二零零二年：港幣113,490,000元），下跌87%。若干項目（包括由附屬公司及共同控制公司持有的項目）預計於今年下半年及二零零四年第一季竣工。回顧期內，本集團錄得應佔出售商住物業總樓面面積146,920平方米（二零零二年：68,140平方米），而在建工程總樓面面積為481,000平方米（二零零二年：629,840平方米）。

與去年同期比較，建築物料的分類業績對本集團作出較大貢獻，為港幣22,631,000元（二零零二年：港幣14,387,000元），升幅57%，

而共同控制公司的物業投資應佔業績則為港幣21,586,000元（二零零二年：港幣2,510,000元），升幅760%。

每股盈利為0.2港仙（二零零二年：0.3港仙），比去年同期下跌33%。

財務狀況

流動資金及融資

於二零零三年六月，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布。本集團之銀行結存和現金總額為港幣6.57億元，集團有足夠流動現金作為日常營運用途。

於二零零三年六月三十日，本集團總借款為港幣25.99億元（二零零二年十二月三十一日：港幣21.90億元），包括流動負債及非流動負債分別為港幣20.24億元（二零零二年十二月三十一日：港幣17.73億元）及港幣5.75億元（二零零二年十二月三十一日：港幣4.17億元）。本集團之資產負債率（負債淨額除以股東權益）約為46%（二零零二年十二月三十一日：40%）。借貸增加乃用於支付新增之土地儲備及在建物業融資。

約81%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92%為定息貸款，餘下為浮息貸款。

資產按揭

於二零零三年六月三十日，本集團於一家聯營公司之權益（賬面值為港幣500,754,000元）已抵押予銀行，作為本公司取得銀行透支信貸之抵押。另外，銀行存款港幣78,037,000元，賬面總值分別約港幣1,746,429,000元及港幣118,672,000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（賬面總值約港幣138,350,000元）亦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抵押。發展物業賬面值為港幣222,797,000元已抵押予一貿易應付賬款港幣43,011,000元及其他借款。

或有負債

於二零零三年六月三十日，本集團就共同控制公司、第三者及一名向本集團一間物業發展附屬公司出售土地使用權之賣方之銀行貸款分別向有關銀行提供約港幣113,334,000元、港幣40,000,000元及港幣12,790,000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479,713,000元之擔保及就給予土地使用權之賣方之履約保證約港幣18,868,000元提供擔保。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。此外，已貼現商業票據約為港幣37,690,000元。而本集團一附屬公司之國內或有土地增值稅約為港幣24,680,000元及應佔一共同控制公司之或有土地增值稅約為港幣44,010,000元。

僱員

於二零零三年六月三十日，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1,582名員工。於回顧期內之總員工成本約為港幣33,629,000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

各種經濟數據顯示，「非典」疫情所造成的影響似乎為時短暫、屬於地區性及範圍有限，令人欣慰。在經濟改革及開放過程中建立的中國市場力量，在經濟由「非典」疫情後復甦及其進一步之發展中，已開始扮演主導角色。由於支持長期經濟增長的基本因素（包括龐大的市場潛力、廉宜的勞工資源、正在改善中的基建及穩定的物料供應）依然未變，長期而言，中國經濟向上的勢頭相信將會持續。市場中普遍預測中國全年國內生產總值將達8%增長。

若干主要城市的物業價格繼續以破紀錄速度急升，例如上海的房屋價格在首七個月內急升18%。城市化擴大，收入水平上升及對優質生活需求的增加，將繼續對住宅物業市場帶來刺激。中國加入世貿、舉辦二零零八年奧運會及二零一零年世博，以及減少在若干特殊領域如銀行業及服務業對海外投資者的限制，將吸引更多境外直接投資進入中國市場，因而提升辦公樓及高檔住房的需求。中國的內部消費比率低於世界平均水平的20%，預期政府將採取各種新政策來刺激內部消費，使其在國家經濟發展中擔演更重要的角色。然而，經濟學家擔心若干城市的房地產泡沫正在形成。

除了房地產泡沫外，全球經濟呆滯、國內工業面對境外企業更激烈的競爭、法制體系改革步伐緩慢及龐大的貨幣升值壓力將對經濟增長構成負面影響，因此亦可能影響物業市場日後之表現。

然而，人民銀行進一步收緊對物業發展商的融資政策，限制土地供應及新推出的土地拍賣制度，將最終促使物業市場進入兼併潮，而財政健全、實力雄厚的發展商則有可能以較經濟的方法增加土地儲備。長期而言，這些政策將幫助維持物業市場的健康發展。本集團將受惠於上述政策。

下半年，本集團將投入更多資源，致力彌補「非典」疫情所引致的工程進度延誤，以減低其負面影響。九月，一個位於上海的寫字樓項目，上海天安中心將推出發售。此外，四個住宅項目包括北京福華大廈、常州新城市花園、南通天安花園及無錫紅山半島，不久將推出預售。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。除此以外，本集團亦將會在適當時機於主要城市增加策略性的土地儲備。

董事之證券權益

除下文所披露者外，於二零零三年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券期貨條例」）第352條須予備存之登記冊所記錄；或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所，概無董事或高級行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有權益或淡倉：

(a) 本公司

董事姓名	權益性質	持有股份 及相關 股份之數目	佔已發行 股本之百分比
馬申	個人	625,500 (附註)	0.01

附註：由馬申先生作為實益持有人所擁有之權益，包括本公司521,250股股份（佔已發行股本約0.01%）及104,250份上市而以實物結算之認股權證而產生的104,250股本公司相關股份（佔已發行股本約0.001%）。而該等認股權證可於二零零一年十二月五日至二零零四年十二月三日期間之任何時間內，按認購價每股港幣0.2元行使。

(b) 相聯法團－上海聯合水泥股份有限公司（「上聯水泥」）

董事姓名	權益性質	持有 股份之數目	佔已發行 股本之百分比
馬申	個人	100,000 (附註)	0.01

附註：由馬申先生作為實益持有人所擁有之權益，全屬股份權益。

上述全部權益皆為好倉。於二零零三年六月三十日，根據證券期貨條例第352條須予備存之登記冊所載，並無淡倉記錄。

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。於二零零三年六月三十日止六個月內，並無根據本公司之購股權計劃授出任何購股權，而於二零零三年一月一日及二零零三年六月三十日亦無任何購股權仍未行使。

(b) 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」）。

於二零零三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，於二零零三年一月一日及二零零三年六月三十日亦無任何購股權仍未行使。

主要股東權益

根據證券期貨條例第336條而須備存之登記冊所載，於二零零三年六月三十日，擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉之人士列示如下：

(a) 主要股東

股東名稱	持有股份及相關股份之數目				權益總額佔已發行股本之百分比
	個人權益 (實益持有)	法團權益 (控制公司 持有之權益)	保證權益 (以保證 形式持有)	權益總額	
新鴻基有限公司 (「新鴻基」)	3,578,254,767	830,640,486 (附註1)	770,000,000	5,178,895,253 (附註2)	60.99
聯合地產(香港) 有限公司 (「聯合地產」)	—	5,178,895,253 (附註3)	—	5,178,895,253 (附註4)	60.99
聯合集團有限公司 (「聯合集團」)	—	5,178,895,253 (附註5)	—	5,178,895,253 (附註4)	60.99

(b) 其他人士

股東名稱	持有股份及相關股份之數目			權益總額佔 已發行股本 之百分比
	個人權益 (實益持有)	法團權益 (控制公司持 有之權益)	權益總額	
新鴻基證券資本市場 有限公司(「新鴻基資本市場」)	450,503,880	—	450,503,880 (附註6)	5.31
Shipsape Investments Limited(「SIL」)	—	453,863,880 (附註7)	453,863,880 (附註8)	5.35
Honest Opportunity Limited(「HOL」)	1,018,800,000	—	1,018,800,000 (附註9)	11.99
Classic Fortune Limited(「CFL」)	—	1,018,800,000 (附註10)	1,018,800,000 (附註11)	11.99
中國網絡(百慕達)有限公司 (「中國網絡」)	—	1,018,800,000 (附註12)	1,018,800,000 (附註11)	11.99

附註：

1. 新鴻基持有SIL已發行股本100%權益，故被視為擁有SIL所持有之453,863,880股股份及相關股份之權益。新鴻基所持有之法團權益亦包括其另一間間接全資附屬公司新鴻基國際有限公司所持有之本公司合共376,776,606股股份及相關股份之權益。
2. 該權益包括持有本公司4,444,079,379股股份(佔已發行股本約52.34%)及734,815,874份上市而以實物結算之認股權證而產生的本公司734,815,874股相關股份(佔已發行股本約8.65%)。
3. 聯合地產分別透過其直接及間接全資附屬公司AP Jade Limited及AP Emerald Limited持有新鴻基已發行股本約74.27%權益，故被視為擁有由新鴻基持有之股份及相關股份之權益。
4. 此數字指由新鴻基持有之同一批5,178,895,253股股份及相關股份之權益。
5. 聯合集團擁有聯合地產已發行股本約74.08%權益，故被視為擁有由聯合地產持有之同一批權益。
6. 該權益包括持有本公司375,419,900股股份(佔已發行股本約4.42%)及75,083,980份上市而以實物結算之認股權證而產生的75,083,980股本公司相關股份(佔已發行股本約0.89%)。
7. SIL擁有新鴻基資本市場已發行股本100%權益，故被視為擁有新鴻基資本市場持有的450,503,880股股份及相關股份之權益。

SIL所持有之法團權益亦包括由SIL間接擁有約66.67%權益的中向投資有限公司所持有之本公司3,360,000股股份及相關股份之權益。

8. 該權益包括持有本公司378,219,900股股份(佔已發行股本約4.46%)及75,643,980份上市而以實物結算之認股權證而產生的本公司75,643,980股相關股份(佔已發行股本約0.89%)。
9. 該等權益包括持有本公司849,000,000股股份(佔已發行股本約9.99%)及169,800,000份上市而以實物結算之認股權證而產生的本公司169,800,000股相關股份(佔已發行股本約2%)。
10. CFL持有HOL已發行股本100%權益，故被視為擁有HOL持有之股份及相關股份之權益。
11. 此數字指由HOL持有之同一批1,018,800,000股股份及相關股份之權益。
12. 中國網絡持有CFL已發行股本100%權益，故被視為擁有由CFL持有之同一批權益。

上述全部權益皆為好倉。於二零零三年六月三十日，根據證券期貨條例第336條須予備存之登記冊所載，並無淡倉記錄。

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二零零三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二零零三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

本公司之審核委員會(「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，並就內部監控及財務申報事項進行商討，包括對截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告作出概括的審閱。而審核委員會乃依賴本集團外聘核數師根據香港會計師公會頒佈之核數標準第700號所作之審閱，以及管理層的報告作出上述審閱，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，二零零三年九月四日