



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)

截至二零零三年六月三十日止六個月的中期業績公佈

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」)截至二零零三年六月三十日止六個月的中期報告及簡明賬目。本集團的未經審核綜合業績已由本公司的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行及審核委員會審閱。

簡明綜合收入報表

		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
	附註	千港元	千港元
營業額	3	80,166	23,477
銷售成本		(52,449)	(7,420)
毛利		27,717	16,057
其他經營收入		1,344	2,811
分銷成本		(1,491)	(1,049)
行政開支		(10,360)	(4,187)
經營溢利		17,210	13,632
融資成本		(3,128)	(1,852)
除稅前溢利		14,082	11,780
稅項	5	(5,502)	(4,559)
未計少數股東 權益前溢利		8,580	7,221
少數股東權益		652	(1,586)
股東應佔溢利		9,232	5,635
每股盈利			
— 基本(港仙)	7	3.16	2.50

附註：

1. 一般資料及編製基準

本公司在百慕達根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)註冊成立為一家獲豁免有限公司，最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Future Opportunity Limited。

中期財務報表已根據香港會計師公會頒佈的會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務呈報」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16的適用披露規定而編製。

2. 會計政策

簡明財務報表已根據歷史成本慣例編製，並已就重估投資物業及租賃土地及樓宇作出修訂。

於本期間，本公司首次採納經修訂的會計實務準則第12號「所得稅」，此項經修訂的會計實務準則引入新所得稅(包括本期稅項及遞延稅項)會計基準及額外披露規定，並已於簡明財務報表內採用。

實施經修訂的會計實務準則第12號的主要影響乃關於遞延稅項。於過往年度，本公司乃按收入報表負債法就遞延稅項作出部份撥備，即就所產生的時差而確認負債，除非該等時差預期不會在可見將來逆轉。經修訂的會計實務準則第12號規定須採納資產負債表負債法，據此，除有限的例外情況外，遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之間的所有短暫時差予以確認。因此，前期的比較數字已予重列。由於採納經修訂的會計實務準則第12號，於二零零三年一月一日的累計溢利期初結餘減少2,474,000港元(二零零二年一月一日：2,432,000港元)。於二零零三年一月一日，本集團的租賃土地及樓宇重估儲備結餘及少數股東權益分別減少214,000港元及357,000港元(二零零二年一月一日：無)。

除上述者外，所採用的會計政策與本集團於編製截至二零零二年十二月三十一日止年度的經審核全年財務報表時所採用者貫徹一致。

3. 分類資料

業務分類

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
營業額		
銷售已發展物業	67,777	21,570
銷售土地	12,389	1,907
	<u>80,166</u>	<u>23,477</u>
業績		
銷售已發展物業	20,413	14,451
銷售土地	5,813	557
	<u>26,226</u>	<u>15,008</u>
其他經營收入	1,344	2,811
未予分配的公司開支	(10,360)	(4,187)
	<u>17,210</u>	<u>13,632</u>
經營溢利	17,210	13,632
融資成本	(3,128)	(1,852)
	<u>14,082</u>	<u>11,780</u>
除稅前溢利	14,082	11,780
稅項	(5,502)	(4,559)
	<u>8,580</u>	<u>7,221</u>
未計少數股東權益前溢利	8,580	7,221
少數股東權益	652	(1,586)
	<u>9,232</u>	<u>5,635</u>

地理分類

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

4. 折舊

於本期間，本集團就物業、廠房及設備扣除折舊約286,000港元（二零零二：283,000港元）。

5. 稅項

稅項支出是按期內估計應課稅溢利的33% (二零零二年：33%) 計算的中國企業所得稅。

由於本集團於期內並無任何在香港產生或賺取的應課稅溢利，因此，並無就香港利得稅作出撥備。

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

每股基本盈利乃按截至二零零三年六月三十日止六個月的未經審核綜合股東應佔溢利約9,232,000港元 (二零零二年：5,635,000港元)，及期內已發行股份292,600,000股 (二零零二年：加權平均數225,059,669股) 計算。

由於該兩個期間本公司並無任何具攤薄影響的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團錄得約80,166,000港元的營業額，較二零零二年同期增加約241.47%。營業額包括銷售土地及已發展物業分別約達12,389,000港元 (二零零二年：1,907,000港元) 及67,777,000港元 (二零零二年：21,570,000港元)，主要為由出售寧波市繁景花園及幸福苑、長春市長春豪園及上海市西郊園中園的已發展物業的貢獻。

於截至二零零三年六月三十日止六個月期間，股東應佔溢利約為9,232,000港元，較二零零二年同期增加約63.83%。

二零零三年上半年的營業額及股東應佔溢利升勢強勁，主要是由於上海市西郊園中園的銷售業績所致。西郊園中園於二零零二年十二月推出，儘管二零零三年三月至六月期間爆發嚴重急性呼吸道症候群(「非典型肺炎」)，西郊園中園於截至二零零三年六月三十日止六個月仍能錄得令人滿意的銷售額。預期此表現將於本年度下半年持續。銷售土地為本集團的主要收入來源之一，於本年度上半年亦表現理想。此項策略將於不久的將來持續，以增加現金流量及拓展業務。青島市小魚山項目現屆規劃階段，而數份發展建議書已呈交予當地政府機關，以供審閱及批核。有關項目將為本集團於未來幾年的主要發展重點。

寧波市奉化項目的第一期工程按計劃將於二零零三年年底前動工，並將發展成高級住宅發展項目，總建築面積約達15,000平方米。

市場回顧

於二零零三年上半年，中國人民的收入持續迅速增長，城市的人均可支配收入為人民幣4,301元，較二零零二年同期增加8.4%。根據政府公佈的統計數字，住宅物業的投資及銷售總額較二零零二年同期分別增加26.4%及43.9%。根據中國國家統計局資料，二零零三年六月的國房景氣指數為107.04，較二零零二年同期上升2.39點，扭轉自二零零三年三月以來的跌勢。中國物業市場於非典型肺炎爆發後正回復升勢。

財務回顧

資產淨值

於二零零三年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為499,782,000港元及244,817,000港元。本集團於二零零三年六月三十日的資產淨值約為215,278,000港元，而二零零二年十二月三十一日則約為214,824,000港元。於派付截至二零零二年十二月三十一日止年度每股3.0港仙的末期股息後，本集團的資產淨值仍然穩步上升。

流動資金及財務比率

於二零零三年六月三十日，本集團有銀行結餘總額及現金約56,240,000港元，而於二零零二年十二月三十一日則為68,657,000港元。該數目減少乃由於派付末期股息及償還銀行貸款所致。於二零零三年六月三十日，流動比率為1.82，而於二零零二年十二月三十一日則為1.7。於二零零三年六月三十日的資產負債比率為48.98%，而於二零零二年十二月三十一日為53.84%。於二零零三年六月三十日，銀行借貸佔股本的比率為10.08%，而於二零零二年十二月三十一日為19.76%。

借貸

於二零零三年六月三十日，本集團有帶息借貸約64,796,000港元(二零零二年十二月三十一日：83,501,000港元)，較於二零零二年十二月三十一日的款額減少約22.4%，此乃因償還到期銀行貸款所致。全部借貸均以人民幣(「人民幣」)計值。約33.49%借貸須於一年內償還，其餘借貸(指來自少數股東的貸款)毋須於一年內償還，且無固定還款期。全部借貸均用作應付本集團之物業發展項目的資金所需。本集團並無任何季節性借貸需求。

外匯風險

儘管本集團的借貸、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，惟董事認為，鑒於人民幣的穩定性，本集團並無任何重大外匯風險。董事亦認為，本集團有充裕以港元及人民幣計值的現金資源用以償還借貸。回顧期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖，而截至二零零三年六月三十日，本集團亦無任何未平倉的對沖工具。

重大收購及出售

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團並無對附屬公司及資產進行任何重大收購及出售。

員工

截至二零零三年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約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。

資產抵押

於結算日，本集團將其發展中物業及待售物業抵押予一家國內銀行，作為該銀行批授約21,698,000港元(二零零二年十二月三十一日：28,302,000港元)信貸融資的抵押。已作抵押的該等發展中物業及待售物業於二零零三年六月三十日的賬面總值約達54,290,000港元(二零零二年十二月三十一日：90,551,000港元)。

或然負債

於二零零三年六月三十日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業的按揭貸款而向銀行提供擔保約37,717,000港元(二零零二年十二月三十一日：25,337,000港元)。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行向客戶收取各項物業的房產權證作為提供按揭貸款的擔保質押時解除。

於該等簡明財務報表內，並無就中國土地增值稅作出撥備。倘須支付該等徵費，則須於該等簡明財務報表內就自二零零一年一月一日至二零零三年六月三十日止期間約達42,795,000港元(二零零二年十二月三十一日：37,402,000港元)的累計中國土地增值稅作出撥備。

展望

二零零三年第二季爆發非典型肺炎，對經濟、本地消費力以及中國物業市場造成短暫不利影響。中國人民銀行亦於二零零三年六月發出通函，對房屋信貸實施更嚴格限制，務求將房地產行業的金融風險減至最低。該等短暫性調整或會於短期內令中國蓬勃的物業市場稍為降溫。然而，根據國務院於二零零三年八月發出的通函(其

中詳述維持物業市場可持續發展的措施並肯定物業市場對國內經濟的積極貢獻)，本集團相信，中國中央政府正重點致力推動物業市場穩健增長，而本集團對中國物業市場的前景仍抱樂觀態度。中國加入世貿、環球片場主題公園計劃於二零零六年上海開幕、二零零八年主辦奧運會及二零一零年上海舉辦世界博覽會，長遠而言均會刺激中國的經濟增長。預期未來數年對優質住宅及商業物業的需求強勁。本集團繼續投放大量資源於擴大長春市、寧波市、青島市及上海市的土地儲備，以建造住宅單位以供出售，及搶先取得土地價值增益。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於回顧期內並無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團截至二零零三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表。

最佳應用守則

董事認為，本公司已於二零零三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，惟第7項指引所規定本公司之獨立非執行董事並無特定任期，而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除外。

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)條規定的所有資料，將於適當時候於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)刊登。

承董事會命
主席
蘇邦俊

香港，二零零三年九月十九日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。