



太平協和集團有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零三年六月三十日止期間中期業績公佈

未經審核中期業績

董事會(「董事會」)宣佈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之未經審核中期業績，連同去年同期之比較數字以及選定之說明附註如下：

簡明綜合損益賬

| | | 二零零三年 六月三十日 (未經審核) | 二零零二年 六月三十日 (經重列) |
|---------------|----|--------------------------|-------------------------|
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 營業額 | | 401,497 | 556,236 |
| 銷售成本 | | (197,614) | (345,185) |
| 毛利 | | 203,883 | 211,051 |
| 其他收入及收益 | | 21,878 | 41,621 |
| 銷售及分銷費用 | | (13,904) | (8,691) |
| 行政費用 | | (25,827) | (22,812) |
| 其他經營費用 | | (6,485) | (7,597) |
| 待售發展中物業撥備 | | (112,000) | — |
| 來自經營業務之溢利 | 3 | 67,545 | 213,572 |
| 財務費用 | | (19,005) | (19,086) |
| 應佔聯營公司溢利／虧損 | | 3,624 | (589) |
| 除稅前溢利 | | 52,164 | 193,897 |
| 稅項 | 4 | (30,153) | (20,076) |
| 未計少數股東權益前溢利 | | 22,011 | 173,821 |
| 少數股東權益 | | (1,746) | (16,835) |
| 股東應佔一般業務之溢利淨額 | | 20,265 | 156,986 |
| 股息 | 5 | — | — |
| 期內保留溢利 | | 20,265 | 156,986 |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本 | 6 | 0.62仙 | 4.88仙 |

簡明中期財務報表附註

1. 主要會計政策

未經審核簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會（「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。

閱讀此等簡明中期財務報表應參考二零零二年之全年財務報表。

董事認為，於編製本集團之簡明中期財務報表時所採納之主要會計政策與截至二零零二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者相同，惟本集團採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號「所得稅」除外，該會計實務準則於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。

根據經修訂會計實務準則第12號，遞延稅項一般必定採用負債法，就資產與負債之稅項計算準則（即就稅務申報目的計算之資產與負債額）與其於財務報表之賬面值兩者不同引致之臨時差額作出全數撥備。遞延稅項資產將會在預期日後之應課稅溢利將可用作抵銷將予動用之暫時性差距時，方會確認。於結算日已制訂或實際上已制訂之稅率將用作釐定遞延稅項資產及負債。

在採納經修訂會計實務準則第12號前，本集團對遞延稅項之會計政策，乃按當時稅率就所有重大時差計算有可能在可見未來確定之負債。除非可毫無疑問地變現，否則遞延稅項資產不予確認。

本集團須於本期間採納經修訂會計實務準則第12號之規定，令其會計政策有所改變。根據有關更改會計政策之香港會計準則，採納經修訂會計實務準則第12號有追溯效力。由於追溯引用經修訂會計準則第12號，故須就於二零零二年十二月三十一日之遞延稅項負債作出約1,339,908,000港元之額外撥備，其中約1,038,091,000港元、195,123,000港元、95,809,000港元及10,885,000港元已分別自重估儲備、商譽、少數股東權益及保留溢利中扣除。於二零零二年十二月三十一日之股東資金，已由約7,106,901,000港元下降至約6,057,925,000港元。

截至二零零二年六月三十日止六個月之股東應佔溢利已由約161,290,000港元重列至約156,986,000港元。採納經修訂會計實務準則第12號後，遞延稅項開支3,884,000港元乃列入截至二零零三年六月三十日止六個月之損益賬（二零零二年：4,304,000港元）。

因採納經修訂之會計實務準則第12號，比較數字已重列以符合會計政策之變動。

2. 分類資料

分類資料乃按以下兩種分類方式呈列：(i)以業務分類為主要分類呈報基準；及(ii)以地區分類為次要分類呈報基準。

(a) 業務分類

下表呈列本集團之業務分類之收益及溢利／（虧損）。

| | 截至六月三十日止六個月 | | | | | | | | | |
|------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | 房地產 | | 消費產品 | | 公司及其他 | | 抵銷 | | 綜合 | |
| | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | |
| 外來客戶銷售 | 395,404 | 549,377 | 6,093 | 6,859 | — | — | — | — | 401,497 | 556,236 |
| 內部銷售 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 其他收益 | 8,693 | 18,299 | 5,154 | 332 | 18,975 | 24,081 | (15,244) | (23,682) | 17,578 | 19,030 |
| 總額 | <u>404,097</u> | <u>567,676</u> | <u>11,247</u> | <u>7,191</u> | <u>18,975</u> | <u>24,081</u> | <u>(15,244)</u> | <u>(23,682)</u> | <u>419,075</u> | <u>575,266</u> |
| 分類業績 | <u>68,549</u> | <u>208,638</u> | <u>(773)</u> | <u>(2,167)</u> | <u>(4,531)</u> | <u>(15,490)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>63,245</u> | <u>190,981</u> |
| 利息收入 | | | | | | | | | 4,300 | 19,355 |
| 股息收入 | | | | | | | | | — | 3,236 |
| 來自經營業務之 溢利 | | | | | | | | | 67,545 | 213,572 |
| 財務費用 | | | | | | | | | (19,005) | (19,086) |
| 應佔聯營公司之 溢利／虧損 | 3,692 | 348 | (68) | (937) | — | — | — | — | 3,624 | (589) |
| 除稅前溢利 稅項 | | | | | | | | | 52,164 | 193,897 |
| | | | | | | | | | (30,153) | (20,076) |
| 未計少數股東 權益前溢利 | | | | | | | | | 22,011 | 173,821 |
| 少數股東權益 | | | | | | | | | (1,746) | (16,835) |
| 股東應佔一般 業務溢利淨額 | | | | | | | | | <u>20,265</u> | <u>156,986</u> |

(b) 地區分類

下表呈列本集團之地區分類之收益及溢利／（虧損）。

| | 截至二零零三年六月三十日止六個月 | | | | | | | | | |
|--------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | 香港 | | 中國其他地區 | | 公司及其他 | | 撤銷 | | 綜合 | |
| | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 | 二零零三年 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 (經重列) 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | |
| 外來客戶銷售 | 21,872 | 193,056 | 379,625 | 363,180 | — | — | — | — | 401,497 | 556,236 |
| 分類業績 | <u>4,618</u> | <u>61,578</u> | <u>63,158</u> | <u>144,893</u> | <u>(4,531)</u> | <u>(15,490)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>63,245</u> | <u>190,981</u> |

3. 來自經營業務之溢利

| | 二零零三年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 本集團來自經營業務之溢利已計入下列各項： | | |
| 租金收入總額 | 13,778 | 17,128 |
| 撥回長期投資減值撥備 | 4,549 | — |
| 已確認為收入之負商譽 | 8,575 | 7,692 |
| 並已扣除： | | |
| 折舊 | 3,453 | 2,572 |
| 減：已撥作資本之金額 | (80) | — |
| 折舊淨額 | 3,373 | 2,572 |
| 匯兌虧損 | 152 | 272 |
| 呆賬撥備 | 5,167 | — |
| 商譽攤銷 | 2,139 | — |
| 待售發展中物業撥備 | 112,000 | — |
| 應付土地及樓宇之營業租賃之最低金額 | 1,990 | 2,169 |
| 減：已撥作資本之金額 | (1,733) | (915) |
| 應付土地及樓宇之營業租賃之最低淨額 | 257 | 1,254 |

4. 稅項

香港利得稅乃按期內在香港賺取或取得之估計應課稅溢利以現行稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算。於香港以外地區經營之附屬公司之利得稅乃根據各有關司法權區之現行法例、詮釋及常規，按其適用稅率計算。

| | 二零零三年 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零二年 六月三十日 (經重列) 千港元 |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 就本公司及其附屬公司期內 經營溢利之利得稅作出之 準備： | | |
| 香港 | 85 | — |
| 其他地區 | | |
| 期內準備 | 24,750 | 23,715 |
| 遞延稅項 | 3,743 | (5,428) |
| | 28,493 | 18,287 |
| 聯營公司： | | |
| 香港 | 58 | 350 |
| 其他地區 | 1,377 | 7 |
| 遞延稅項 | 140 | 1,432 |
| | 1,575 | 1,789 |
| 期內稅項支出 | 30,153 | 20,076 |

5. 股息

董事不建議就截至二零零三年六月三十日止期間派發任何中期股息(二零零二年：無)。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至二零零三年六月三十日止期間內股東應佔一般業務溢利淨額約20,265,000港元(二零零二年(經重列)：約156,986,000港元)及期間內已發行普通股之加權平均數3,247,769,732股(二零零二年：3,218,585,732股)計算。

在截至二零零三年六月三十日止六個月本公司授出之尚未行使購股權並無出現攤薄情況，是由於在期間內並無出現攤薄影響(二零零二年：出現攤薄情況，但該攤薄影響不具關鍵性)。據此，並無呈列每股攤薄盈利。

業務回顧與展望

於回顧期間，由於香港與國內數個主要城市是非典型肺炎的重災區，因此大部份的商業活動都幾乎陷於癱瘓，本集團在香港位於荃灣市中心之海天豪苑的貨尾單位，在半年內只賣出小量單位，而該屋苑超過160,000平方呎商場的租務亦暫時放緩，至此公佈發出時，情況開始改善。今年上半年原先準備開始動工，位於元朗市區之住宅項目亦受到阻延，預期2003年年底項目才能正式啟動，樓花最快要明年才能推出發售。當然，本集團將於下半年加快步伐，繼續與香港政府有關部門商談其餘龐大土地儲備發展的事宜，為興建幾個大型綜合項目鋪路。

本集團之「協和世界」第一期商場及酒店式公寓出租率與去年同期相若；而佔上海南京西路約一公里長，建築面積約400萬平方呎的第二期，將會發展成為上海頂級國際商業區的工程亦在籌建中。本集團在上海的另一個大型住宅發展項目「上海康城」，佔地面積1,000萬平方呎，建築面積2,000萬平方呎，正在發售。

本集團與新世界地產有限公司合作開發之廣州天河區項目，於去年已出售第一期住宅樓面約80%，但由於廣州也是疫症的重災區，一期貨尾於上半年的銷售比較呆滯。合作公司準備於下半年市況較佳時再將貨尾推出發售，而同時亦全力進行二期興建工程。

本集團去年三月初購入於上海交易所上市的A股公司，運盛(上海)實業股份有限公司，房產銷售正在進行中。

由於泰國政府成功控制非典型肺炎的蔓延，當地經濟活動未有受到太大的影響，本集團聯營公司位於曼谷市中心約1,000萬平方呎的大型地產項目的發展亦可如計劃進行，已落成的第一期住宅正在發售，而第二期的住宅單位亦將會於年內推出銷售。項目現時並無外債，銷售將為集團帶來可觀的淨現金收入。

本集團所佔的33%石油產品零售業務，由於上半年大部份經濟活動因疫症猖獗而放緩，但相信在中國政府積極的推動下，下半年的市況將會好轉，石油產品零售業務的收入及利潤將會逐步回升。

財務回顧

由於本公司之主要股東建議將本公司私有化，因此，本公司於二零零三年五月十五日重估本集團之物業。為編製此等簡明中期財務報表，本集團之物業乃因此參照上述之估值及截至本公佈日期之現行市況而重列。故此，本集團之每股資產淨值已由二零零二年十二月三十一日之6,057,925,000港元(如附註1所述已經重列)，減少至於期終之4,804,266,000港元。

於期間內本集團之財務狀況與去年同期相比，仍然維持於良好的水平。於二零零三年六月三十日之現金及銀行結餘為719,260,000港元，而二零零二年十二月三十一日則為756,570,000港元。

於二零零三年六月三十日，銀行及其他借貸總額減現金及銀行結餘為3,787,916,000港元，僅較二零零二年十二月三十一日之結餘高出約1%。然而，債務淨額相對資產總值之比率則由二零零二年十二月三十一日之28%，增加至二零零三年六月三十日之33%，出現此等增加主要是由於在進行上述之重估後，資產總值減少所致。

本集團繼續採取審慎之財務風險管理政策。本集團大部份用以注入物業項目之貸款以港元、美元及人民幣為單位，而大部份借貸均按浮動息率安排。倘若市場情況有所需要，本集團將考慮適當之外匯及利率對沖產品，以保障本集團免受外匯及利率風險所影響。

本集團並無參與任何與本集團之財務管理政策不符之高槓桿或投機衍生工具產品之買賣。

結算日後事項

於二零零三年五月二十六日，主要股東及本公司共同宣佈於二零零三年五月二十日，Max Asialines Limited、Sanote Investments Limited、Cebu Blue Limited、Skyport Investments Limited、Beaujet Development Limited 及 Gain Time Holdings Limited（「主要股東」）（彼等實益擁有本公司之57.02%股權），促請董事會提呈建議透過協議安排之方式（「協議安排」）將本公司私有化。倘有關之協議安排成功完成後，本公司尚餘之42.98%股權將可按註銷價0.65港元予以註銷，而本公司將會由主要股東全資擁有。於本公司在二零零三年九月二十六日舉行根據高等法院指令召開之獨立股東會議（「法庭指令會議」）上，親身出席於法庭指令會議上投票之獨立股東，以大多數票數批准（相等於不少於在法庭指令會議上本公司股東親身或委任代表投票之股份價值的四份之三）協議安排（而由獨立股東持有所有股份價值逾10%之獨立股東並無反對）。此外，於同一日舉行之本公司股東特別大會（「股東特別大會」）上，親身或委任代表出席股東特別大會及於會上投票之股東，按投票方式以大多數（但不少於四份之三）之票數正式通過一項特別決議案。預期該項協議安排將會生效，而本公司之股份將於二零零三年十月二十二日於香港聯合交易所有限公司除牌。

僱員

於二零零三年六月三十日，本集團共僱用1,496名員工。本集團根據員工之表現及市場情況釐定員工之薪酬，並向員工提供其他福利，包括強積金計劃、醫療計劃及意外保險。

最佳應用守則

就董事所知，本集團於截至二零零三年六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零三年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會已會同管理層審閱本公司採納之會計政策及慣例，並已討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱目前報告截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

詳盡業績公佈將於聯交所網頁登載

載有上市規則附錄16第46(1)段所規定全部資料之詳盡業績公佈將於適當時候在香港聯交所網頁登載。

承董事會命
太平協和集團有限公司
主席暨聯席董事總經理
汪世忠

香港，二零零三年九月二十九日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。