

# 中期報告 二零零四年



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

簡明綜合財務報告表附註

7

中期股息

21

管理層討論及分析

21

董事之證券權益

28

購股權

29

主要股東權益

30

購回、出售或贖回上市證券

31

最佳應用守則

31

審核委員會

31

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

李成偉，主席  
黃清海，董事總經理  
馬 申  
勞景祐  
李志剛

#### 獨立非執行董事

鄭慕智  
楊麗琛

### 執行委員會

黃清海，主席  
李成偉  
馬 申  
勞景祐  
李志剛

### 審核委員會

鄭慕智，主席  
楊麗琛

### 註冊辦事處

香港灣仔駱克道333號  
中國網絡中心27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56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  
永亨銀行

#### 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  
大連市商業銀行  
廣東發展銀行  
中國工商銀行  
興業銀行  
上海浦東發展銀行  
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

容綺媚

## 簡明綜合利潤表

截至二零零四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 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	(3)	887,221	415,968
銷售成本		<u>(668,322)</u>	<u>(324,159)</u>
毛利		218,899	91,809
其他營運收入	(4)	30,829	25,848
市場及銷售費用		(13,559)	(20,047)
行政費用		(60,565)	(57,908)
其他營運費用		<u>(8,273)</u>	<u>(3,181)</u>
經營溢利	(5)	167,331	36,521
融資成本	(6)	(37,830)	(22,668)
應佔聯營公司業績		(4,046)	1,355
應佔共同控制公司業績		<u>(2,502)</u>	<u>26,060</u>
除稅前溢利		122,953	41,268
稅項	(7)	<u>(55,770)</u>	<u>(11,185)</u>
未計少數股東權益前溢利		67,183	30,083
少數股東權益		<u>(14,909)</u>	<u>(16,923)</u>
本期保留淨溢利		<u>52,274</u>	<u>13,160</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(8)		
基本		<u>6.6</u>	<u>1.5</u>
攤薄		<u>6.4</u>	<u>1.5</u>

**簡明綜合資產負債表**  
二零零四年六月三十日結算

		(未經審核) 二零零四年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	(9)	294,460	247,546
投資物業	(10)	1,153,600	876,700
待發展物業		2,473,197	2,232,167
於聯營公司之權益		599,636	604,436
於共同控制公司之權益		1,072,930	1,043,580
其他投資		40,737	41,208
證券投資		4,349	4,349
應收貸款		12,273	12,273
少數股東欠款		7,772	7,772
自綜合賬產生之商譽		40,627	41,868
應收分期付款		92,952	96,537
遞延稅項資產		12,298	31,340
		<b>5,804,831</b>	<b>5,239,776</b>
<b>流動資產</b>			
於中國之物業存貨			
— 發展中		1,053,492	1,629,199
— 已竣工		763,998	523,781
其他存貨		32,377	30,369
應收貸款		7,100	7,100
應收分期付款		12,829	13,357
貿易及其他應收賬款、 按金及預付款	(11)	680,059	788,308
證券投資		8,820	8,800
預繳稅項		15,876	6,543
用作抵押之銀行存款		19,229	5,915
銀行結存及現金		506,368	352,691
		<b>3,100,148</b>	<b>3,366,063</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	(12)	1,008,632	929,620
預售樓宇定金		339,661	204,491
稅項負債		36,093	45,670
應付少數股東股息		21,837	4,732
付息借款	(13)	1,571,057	1,563,147
免息借款	(13)	8,163	1,415
		<b>2,985,443</b>	<b>2,749,075</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>114,705</b>	<b>616,988</b>
		<b>5,919,536</b>	<b>5,856,764</b>

## 簡明綜合資產負債表 (續)

二零零四年六月三十日結算

		(未經審核) 二零零四年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>股本及儲備</b>			
股本	(14)	157,524	1,567,468
儲備	(15)	3,879,997	2,380,076
		<u>4,037,521</u>	<u>3,947,544</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>412,269</u>	<u>433,139</u>
<b>非流動負債</b>			
付息借款	(13)	697,301	731,204
免息借款	(13)	165,715	153,798
遞延稅項負債		606,730	591,079
		<u>1,469,746</u>	<u>1,476,081</u>
		<u><b>5,919,536</b></u>	<u><b>5,856,764</b></u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零四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	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
期初之權益總額 (附註)	<u>3,947,544</u>	<u>3,867,467</u>
重估投資物業盈餘	33,205	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>(10)</u>	<u>(124)</u>
未於利潤表內確認之淨收益	<u>33,195</u>	<u>4,135</u>
本期淨溢利	52,274	13,160
行使認股權證所發行之股本	7,775	—
出售投資物業而實現之 投資物業重估儲備	<u>(3,267)</u>	<u>(21,202)</u>
期末之權益總額	<u><u>4,037,521</u></u>	<u><u>3,863,560</u></u>

附註：

於二零零三年一月一日之權益總額

— 原先呈列在去年之中期報告

4,242,400

— 前期調整 (附註15 (甲))

(374,933)

— 重列於截至二零零三年十二月三十一日  
止年度之年報

3,867,467

## 簡明綜合現金流動表

截至二零零四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

二零零四年

二零零三年

港幣千元

港幣千元

來自經營業務之現金淨額	362,167	7,886
用於投資業務之現金淨額	(112,155)	(189,466)
(用於)來自融資業務之現金淨額	(39,755)	276,746
現金及現金等值項目之增加	210,257	95,166
期初現金及現金等值項目	242,865	415,165
外匯匯率變動之影響	205	(124)
期末現金及現金等值項目	453,327	510,207
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結存及現金	506,368	579,086
銀行透支	(53,041)	(63,219)
	453,327	515,867
超過三個月到期之銀行存款	—	(5,660)
	453,327	510,207



# 簡明綜合財務報告表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

## 1. 編製準則

本簡明綜合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（「上市規則」）附錄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

此簡明綜合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。所採用之會計政策與本集團編製截至二零零三年十二月三十一日止年度財務報告表一致。

## 3. 分類資料

於本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：

### 截至二零零四年六月三十日止六個月之利潤表

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	銷售 建築物料 港幣千元	其他營運 港幣千元	合併 港幣千元
收入	<u>669,457</u>	<u>11,259</u>	<u>199,094</u>	<u>7,411</u>	<u>887,221</u>
業績					
分類業績	128,905	2,397	30,731	(3,289)	158,744
其他營運收入	-	-	9,932	20,897	30,829
未能分攤之總部費用					<u>(22,242)</u>
經營溢利					167,331
融資成本					(37,830)
應佔聯營公司業績	(4,241)	-	-	195	(4,046)
應佔共同控制公司業績	(3,865)	1,784	-	(421)	<u>(2,502)</u>
除稅前溢利					122,953
稅項					<u>(55,770)</u>
除稅後溢利					<u>67,183</u>

### 3. 分類資料 (續)

截至二零零三年六月三十日止六個月之利潤表

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	銷售 建築物料 港幣千元	其他營運 港幣千元	合併 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
其他營運收入	—	568	12,667	12,613	25,848
未能分攤之總部費用					(30,747)
經營溢利					36,521
融資成本					(22,668)
應佔聯營公司業績	(2,541)	3,475	—	421	1,355
應佔共同控制公司業績	7,628	21,586	—	(3,154)	26,060
除稅前溢利					41,268
稅項					(11,185)
除稅後溢利					<u>30,083</u>

### 4. 其他營運收入

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
上市股份之股息收入	5,760	4,420
銀行存款及應收貸款利息收入	2,426	1,962
中國增值稅退回	8,720	9,451
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
買賣證券之未實現淨收益(虧損)	20	(36)
呆壞帳準備回撥	3,302	—
免除以前年度應計未付利息	5,692	—
其他收入	4,909	5,963
	<u>30,829</u>	<u>25,848</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	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備折舊		
— 自置資產	9,282	8,181
— 按融資租賃持有之資產	4	4
減：資本化於發展中物業金額	(456)	(578)
	<u>8,830</u>	<u>7,607</u>
攤銷：		
自綜合賬產生之商譽		
(已包括在其他營運費用內)	1,241	1,028
收購聯營公司及共同		
控制公司產生之商譽		
(已包括在其他營運費用內)	91	116
	<u>91</u>	<u>116</u>

## 6. 融資成本

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
利息付予		
銀行貸款及透支	48,165	38,966
期票	3,039	9,908
貸款票據	977	—
融資租賃承擔	1	2
於五年內全部歸還之		
其他貸款	4,360	5,892
	<u>56,542</u>	<u>54,768</u>
減：資本化於發展中物業金額	(18,712)	(32,100)
	<u>37,830</u>	<u>22,668</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	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
中國所得稅		
本公司及附屬公司		
— 本期間計提	19,086	10,239
— 前年度超額撥備	(405)	(2,711)
應佔聯營公司稅項	42	1,232
應佔共同控制公司稅項	338	1,762
	<u>19,061</u>	<u>10,522</u>
遞延稅項	36,709	663
	<u>55,770</u>	<u>11,185</u>

本集團於香港經營之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。本公司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。

除了於利潤表內扣除之金額外，有關於二零零四年六月三十日止六個月內重估本集團投資物業而產生之遞延稅項撥回金額港幣241,000元(二零零三年六月三十日止六個月：遞延稅項支出港幣632,000元)已直接於權益內處理。

## 8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
溢利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<u>52,274</u>	<u>13,160</u>

## 8. 每股盈利 (續)

截至六月三十日止六個月  
二零零四年      二零零三年

### 股數

用以計算每股基本盈利之  
普通股加權平均數  
(已調整於二零零四年  
三月十日合併本公司  
之普通股)

786,598,115      849,070,458

潛在攤薄普通股之影響  
— 認股權證

25,352,058      —

用以計算每股攤薄盈利  
之普通股加權平均數

811,950,173      849,070,458

計算截至二零零四年六月三十日止六個月每股攤薄盈利不會假設附屬公司之尚未行使購股權獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

計算截至二零零三年六月三十日止六個月每股攤薄盈利不會假設本公司未獲行使之認股權證獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

## 9. 物業、廠房及設備

於二零零四年六月三十日止六個月內，本集團購入之物業、廠房及設備之成本值為港幣62,825,000元。

## 10. 投資物業

於二零零四年六月三十日止六個月內，

(甲) 本集團使用港幣21,020,000元來翻新投資物業。

(乙) 港幣39,129,000元之投資物業已被出售及港幣283,954,000元之待售物業重新分類為投資物業。

(丙) 投資物業於二零零四年六月三十日由董事們以公開市場價值來評估。估值上升導致有港幣11,055,000元之淨重估盈餘。

## 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) 二零零四年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
未到期	276,277	259,344
逾期三個月內	104,463	149,999
逾期四至六個月	25,515	23,749
逾期七至十二個月	26,467	11,698
逾期超過十二個月	11,159	22,801
	<u>443,881</u>	<u>467,591</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) 二零零四年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
未到期	586,257	496,305
逾期三個月內	70,480	26,354
逾期四至六個月	41,359	2,048
逾期七至十二個月	14,831	49,492
逾期超過十二個月	97,879	70,341
	<u>810,806</u>	<u>644,540</u>

貿易應付賬款中包括一項有抵押貿易應付賬款港幣31,690,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣35,463,000元)。

## 13. 借款

於二零零四年六月三十日止六個月內，本集團所減少之淨借款金額為港幣7,328,000元。該等貸款按市場利率計算及需於五年內償還。新借所得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. 股本

	普通股股份數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零零四一月一日	20,000,000,000	4,000,000
每10股每股面值港幣0.20元之普通股 被合併為每股面值港幣2.00元 之普通股	(18,000,000,000)	—
每股面值港幣2.00元之合併股份面值 削減至每股港幣0.20元	—	(3,600,000)
	<u>2,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
於二零零四年六月三十日		
發行及已繳足：		
於二零零四年一月一日	7,837,341,953	1,567,468
股份合併前行使認股權證 而發行之股份	38,596,200	7,719
每10股每股面值港幣0.20元之普通股 被合併為每股面值港幣2.00元之 普通股	(7,088,344,338)	—
每股面值港幣2.00元之合併股份面值 削減至每股港幣0.20元	—	(1,417,669)
	<u>787,593,815</u>	<u>157,518</u>
股份合併後行使認股權證而發行之 股份	<u>27,872</u>	<u>6</u>
於二零零四年六月三十日	<u>787,621,687</u>	<u>157,524</u>

根據本公司股東於二零零四年二月十六日舉行之股東特別大會上批准於二零零四年三月十日（於緊接股本削減生效前）起生效之本公司股本重組，每10股每股面值港幣0.20元之本公司已發行及未發行普通股被合併為一股每股面值港幣2.00元之普通股，及由於期內香港高等法院批准削減股本，每股面值港幣2.00元之合併股份面值削減至港幣0.20元。

## 15. 儲備

	股本溢價 港幣千元	特殊 資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 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
於二零零三年									
一月一日									
— 原先呈列在去年 之中期報告	198,839	1,544,171	—	(27,901)	188,186	(23,000)	—	663,964	2,544,259
— 前期調整 (附註(甲))	—	—	—	—	—	—	—	(374,933)	(374,933)
— 重列 重估盈餘	198,839	1,544,171	—	(27,901)	188,186	(23,000)	—	289,031	2,169,326
重估產生之遞延稅項	—	—	—	—	4,891	—	—	—	4,891
出售投資物業之 已實現金額	—	—	—	—	(632)	—	—	—	(632)
換算海外業務之 財務報告表	—	—	—	—	(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	301,740	2,165,419
購回股份	—	—	130,675	—	—	—	—	(102,590)	28,085
重估盈餘(減值)	—	—	—	—	119,998	(244)	—	—	119,754
重估產生之遞延稅項	—	—	—	—	(19,364)	—	—	—	(19,364)
出售投資物業之 已實現金額	—	—	—	—	(2,349)	—	—	—	(2,349)
出售附屬公司 之已實現金額	—	—	—	(309)	—	—	—	—	(309)
換算海外業務之 財務報告表	—	—	—	(420)	—	—	—	—	(420)
本期間之溢利	—	—	—	—	—	—	—	89,260	89,260
轉賬至其他儲備	—	—	—	—	—	—	1,318	(1,318)	—
於二零零三年									
十二月三十一日及 二零零四年									
一月一日	198,839	1,544,171	130,675	(28,754)	269,528	(23,244)	1,769	287,092	2,380,076
行使認股權證所發行 股份之股本溢價	50	—	—	—	—	—	—	—	50
重估盈餘	—	—	—	—	32,964	—	—	—	32,964
重估產生之遞延稅項	—	—	—	—	241	—	—	—	241
特殊資本儲備撥入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
累計溢利(附註(乙))	—	(1,544,171)	—	—	—	—	—	1,544,171	—
股本削減之影響 (附註(丙))	—	1,417,669	—	—	—	—	—	—	1,417,669
出售投資物業之 已實現金額	—	—	—	—	(3,267)	—	—	—	(3,267)
換算海外業務之 財務報告表	—	—	—	(10)	—	—	—	—	(10)
本期間之溢利	—	—	—	—	—	—	—	52,274	52,274
轉賬至其他儲備	—	—	—	—	—	—	2,298	(2,298)	—
於二零零四年									
六月三十日	198,889	1,417,669	130,675	(28,764)	299,466	(23,244)	4,067	1,881,239	3,879,997



## 15. 儲備 (續)

附註：

- (甲) 於編製截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告時，對於過往年度購入一間物業控股公司時為相關物業所計算之遞延稅項及公允價值，董事認為採納會計準則第12號(經修訂)須對遞延稅項及公允價值之原計算作出前期調整。於編製截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務報告表時，董事已重新考慮有關事宜，並認為相關物業之公允價值已於本公司購入相關物業當日釐訂，毋須根據會計準則第12號(經修訂)確認額外遞延稅項負債而作出變動。因此，有關影響已從保留溢利中扣除。
- (乙) 就因香港高等法院於一九九八年批准削減本公司股份面值而產生之特殊資本儲備港幣1,544,171,000元可供分派及撥入累計溢利，原因是本公司於一九九八年七月十四日(簽發法院命令之日)之負債已全部清還。
- (丙) 因削減本公司股本而產生之進賬港幣1,417,669,000元(詳情載於附註14)撥入特殊資本儲備，在本公司於二零零四年三月九日(簽發法院命令之日)之負債全部清還前，此儲備不能作為分配用途。

## 16. 或有負債

(甲) 於二零零四年六月三十日，本集團有以下擔保：

	(未經審核) 二零零四年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零三年 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	179,191	131,184
就給予物業購買者之 按揭貸款向銀行作出擔保	723,055	492,324
就給予第三者之銀行信貸 向銀行作出擔保	47,170	28,302
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	13,016	13,016
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	58,142	50,061

## 16. 或有負債 (續)

- (乙) 截至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。雖然本公司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，則本集團應佔附屬公司之土地增值稅為港幣72,454,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣51,796,000元)及本集團應佔一共同控制公司之土地增值稅為港幣52,325,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣52,325,000元)。
- (丙) 若干物業買家已向本公司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7,800,000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告表並無重大影響。
- (丁) 一名先前購入深圳一項物業之買家，向本公司一全資附屬公司提出法律訴訟，要求撤消銷售合同及索回已付樓款約港幣49,368,000元及賠償。賬面值為港幣35,376,000元之已落成物業存貨乃由法院保管持有。本集團已向中國法院上訴，現時有待法院接納。結算日後，此物業買家提出另一法律訴訟，要求索回同一個商場另一層及地庫停車場之已付樓款以及賠償合共約港幣59,150,000元。此案件正於中國法院審理中。根據法律意見，本集團認為對於有關索償有強而有力之抗辯理據，且並無預期對本財務報告表有重大影響。
- (戊) 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，故於財務報告表內並無對此案件作出預提。

## 16. 或有負債 (續)

- (己) 一家銀行向本集團一共同控制公司 (作為授予六名物業買家按揭之擔保人) 提出訴訟，要求償還物業買家欠付之按揭貸款約港幣6,154,000元，此案正於法院審理。本集團已對此項索償進行評估及認為此索償之最終結果將對本財務報告表並無重大影響。
- (庚) 一名承建商向本公司一間附屬公司提出法律行動，要求索取額外建築成本約港幣5,355,000元，此金額正在爭議中。該承建商亦向同一間附屬公司及一名租客聯合提出法律行動，要求索取有爭議的未付之安裝工程款約港幣33,696,000元 (此款項已包括在應付賬款之中) 以及利息約港幣13,322,000元。該等案件正在中國法院審理中，而該附屬公司之資產 (賬面值約港幣37,736,000元) 已根據法院命令及原告人之申請被查封及由法院保管。該等案件構成與一間銀行所訂貸款協議下之違約事項，銀行已向該附屬公司採取法律行動要求提早償還港幣38,679,000元之銀行貸款。該筆銀行貸款乃以該附屬公司之投資物業作抵押。此案件正於中國法院審理中。本集團已對此等索償進行評估並認為此等索償之最終結果對於本財務報告表並無重大影響。
- (辛) 若干物業買家已向本公司一間附屬公司提出法律行動，要求索回發還有關物業之已付樓款約港幣8,083,000元。本集團已對此項索償進行評估及認為此索償之最終結果將對本財務報告表並無重大影響。

## 17. 資產抵押

於二零零四年六月三十日，

- (甲) 本集團已將上海聯合水泥股份有限公司之54.7% (二零零三年十二月三十一日：54.7%) 權益，綜合資產淨值港幣151,519,000元 (二零零三年十二月三十一日：港幣159,350,000元) 作為本集團獲授銀行透支的抵押。

## 17. 資產抵押 (續)

- (乙) 本集團於綜合資產淨值為港幣463,636,000元(二零零三年十二月三十一日：無)之Tian An Land (Shanghai) Limited (「Tian An Land」) 之100%權益(二零零三年十二月三十一日：無)已就本公司所獲授之銀行信貸額作為抵押。Tian An Land之一間附屬公司已就所獲授之銀行信貸額抵押其所持有之待售物業及投資物業，該等物業之賬面值分別為港幣411,294,000元(二零零三年十二月三十一日：無)及港幣264,189,000元(二零零三年十二月三十一日：無)。
- (丙) 本集團將於賢輝發展有限公司賬面值港幣359,015,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣354,515,000元)之48%(二零零三年十二月三十一日：48%)權益作為銀行給予本公司銀行透支之抵押。
- (丁) 本集團將銀行存款港幣19,229,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣5,915,000元)及由若干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賬面值分別為港幣211,441,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣215,871,000元)、港幣304,708,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣992,238,000元)、港幣115,746,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣190,734,000元)及港幣278,124,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣305,054,000元)給銀行作為本集團銀行信貸之抵押。
- (戊) 本集團將賬面值港幣134,252,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣125,905,000元)之發展中物業作為其他貸款之抵押。
- (己) 本集團將賬面值分別為港幣43,197,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣43,197,000元)及港幣48,005,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣46,301,000元)之待發展物業及發展中物業作為貿易應付賬款港幣31,690,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣35,463,000元)之抵押。
- (庚) 本集團將賬面值港幣47,539,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣54,300,000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。
- (辛) 本集團將賬面值港幣205,604,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣205,604,000元)之投資物業給銀行作為給予一貿易債權人銀行信貸之抵押。

## 18. 有關連人士之交易及結餘

截至二零零四年六月三十日止六個月內，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	
	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元
(甲) 本公司之主要股東新鴻基有限公司(「新鴻基」)		
— 已付租金、物業管理及空調費用	—	468
— 期票利息	2,831	6,436
— 貸款票據利息	972	—
(乙) 聯合地產(香港)有限公司(「聯合地產」)乃新鴻基之控股股東及與本公司有共同董事		
— 已付租金、物業管理及空調費用	717	408
— 已付聯合地產之共同控制公司租金、物業管理及空調費用	—	154
— 期票利息	208	1,771
(丙) 少數股東		
— 水泥生產設備租金費用	2,390	2,625
(丁) 本公司一位獨立非執行董事為其合作夥伴之公司		
— 法律及專業費用	703	398

## 18. 有關連人士之交易及結餘 (續)

	(未經審核) 二零零四年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
(戊) 新鴻基		
－尚餘應付之期票	87,000	185,419
－尚餘應付貸款票據	78,000	—
－應付金額	3,438	23,119
(己) 聯合地產		
－尚餘應付之期票	—	57,144
－應付金額	718	6,646
(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	27,358	17,925
－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70,700,000元 (二零零三年 十二月三十一日： 港幣70,700,000元) 之抵押	79,070	79,070
－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	47,539	54,300

## 19. 於資產負債日後之事項

本公司股東於二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會上批准之一項本公司關連交易，於二零零四年八月五日完成，本集團以代價港幣28,000,000元向新鴻基一間附屬公司增購一聯營公司之權益。代價港幣3,000,000元以現金支付，餘下代價則透過發行本金額港幣25,000,000元之期票支付，受益人為賣方，按年息率5%計息，並須於二零零五年八月五日償還。

## 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（二零零三年：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧期間，本集團之股東應佔淨溢利為港幣52,274,000元（二零零三年：港幣13,160,000元），比去年同期上升297%。營業額及經營溢利分別上升至港幣887,221,000元（二零零三年：港幣415,968,000元）及港幣167,331,000元（二零零三年：港幣36,521,000元），即分別上升113%及358%，其主要原因是物業發展及銷售建築物料業務之貢獻所致。每股盈利為6.6港仙（二零零三年：1.5港仙），比去年同期上升340%。

### 物業發展及投資

回顧期內，本集團錄得應佔銷售商住物業總樓面面積120,100平方米（二零零三年：146,920平方米），在建工程總樓面面積為438,800平方米（二零零三年：481,000平方米），而已竣工之商住總樓面面積為90,550平方米（二零零三年：26,070平方米）。物業發展之分類業績為港幣128,905,000元（二零零三年：港幣14,282,000元），上升803%。中國之物業銷售如上海天安中心、無錫紅山半島（二期）及上海天安別墅（一期）對本集團期內之理想表現作出重大貢獻。

### 建築物料銷售

銷售建築物料之分類業績為本集團帶來港幣30,731,000元（二零零三年：港幣22,631,000元）貢獻，較上年同期上升36%。

### 財務狀況

#### 資金流動狀況及融資

於二零零四年六月三十日，本集團致力維持流動資金在穩健之水平，財政資源組合分佈合理。本集團之銀行結餘及現金維持在超過港幣525,000,000元之水平，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零四年六月三十日，本集團之總借款約港幣2,442,000,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣2,450,000,000元），包括分別為港幣1,579,000,000元（二零零三年十二月三十一日：港幣

1,565,000,000元)及港幣863,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣885,000,000元)之流動負債及非流動負債。本集團之資產負債率(負債淨額除以股東權益)維持於約47%(二零零三年十二月三十一日：53%)。借款乃用於購置土地儲備及為在建物業融資。

約67%未償還負債將於兩年內到期。由於本集團之投資乃在中國進行，故大部份銀行借款均來自中國之銀行，並以人民幣計算及歸還。同時，港元之銀行貸款相應增加，以降低利息支出。本集團銀行借款中約88%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

### 資產抵押

資產抵押之詳情載於財務報表附註第17項。

### 或有負債

或有負債之詳情載於財務報表附註第16項。

### 僱員

於二零零四年六月三十日，本集團(包括其附屬公司，但不包括聯營公司及共同控制公司)聘用2,062名員工，於回顧期內之員工費用約為港幣35,894,000元。本集團確保薪酬制度與市場相若，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。

## 業務回顧

### 中國整體經濟

承接去年第三、四季度之增長趨勢，今年第一季之國內生產總值達人民幣27,106億元，比二零零三年同期增長9.7%，增長率比去年同期下降了0.2百分點。房地產方面，三十五個大中城市的調查中，第二季度房屋銷售價格比去年同期上漲10.4%，土地交易價格上漲11.5%，房屋租賃價格上漲1%。另一方面，上半年全國累計完成房地產開發投資人民幣4,924億元，增長28.7%，比去年同期回落5.3百分點；全國完成開發土地面積7,920萬平方米，增長11.5%，比去年同期回落28.5百分點，初步顯示房地產行業有可能出現降溫跡象。



## 土地政策

二零零四年上半年，國家為配合宏觀調控之需要，相繼推出一連串雷厲風行之土地政策，其中包括國務院頒佈之《關於清理整頓各類開發區加強建設用地管理的通知》及《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，進一步嚴格控制土地之供應和轉讓，特別是農業用地轉成建設用地，已近乎凍結之狀態。政策一則造成土地供應減少，對土地儲備不足之開發商形成壓力，二則打擊非法用地及濫用土地資源，促使市場運作透明度更高、更健康地發展，對經營規範化之公司如天安更為有利。

## 房地產金融政策

為確保調控得以落實，國家實行雙管齊下，除嚴厲執行銀行對房地產之信貸規模，更通過調整資本金比例，進一步針對性地抬高房地產行業之進入門檻。此舉引發了整個房地產行業資金緊張，不少營運資金不足之開發商已飽受周轉不靈之折磨，幸好天安早於第一季度時已加強銷售力度，使上半年得以從銷售中套現約人民幣8億元，大幅舒緩房地產行業信貸緊縮之壓力。

## 市場表現

種種跡象顯示，是次調控對華東區之影響較大，以上海為例，四月以來上海出台之最有影響之三條房地產政策：「網上公示」、「期房限轉」、「降低預售標準」，均影響了購買者之預期。根據中房指數，今年一至五月，上海住宅指數累計上漲78點，漲幅為6.9%，與去年同期漲幅10.2%比較，漲勢明顯放緩。區內其他城市如無錫、常州和南通則繼續保持良好表現，直至五月中旬才有跡象放緩。

相對其他地區，華北區上半年受宏觀調控之影響較小，期內區內總銷售面積及總銷售金額，與過去比較均有明顯增長。其中以長春天安第一城之表現較佳，無論是價格或是品牌均成為城中口碑，為進一步加強投資華北區奠定了良好基礎。

華南區情況類似華北區，並非調控主要對象，市場相對保持平穩。

## 項目發展

華東區仍為本集團之投資重點，位於南京西路之甲級寫字樓上海天安中心於上半年推出。由於其獨特之地理位置，具有中央商務區之各項優點，加上建築本身之高檔品質，面市以後受到眾多跨國公司之青睞，銷售狀況理想，為本集團最重要之利潤中心。上海天安別墅(一期)所剩30個單位全部售罄，效益令人滿意。本集團位於無錫之紅山半島(二期)、常州之新城市花園(四期)、南通天安花園(二期)在市場表現理想，為本集團之重要利潤中心。大連天安海景花園(二期)、長春天安第一城上半年均有不俗表現。在華南區，深圳天安數碼城及廣州番禺節能科技園之若干物業將於下半年竣工，為本集團貢獻利潤。

在策略上，本集團加大別墅之開發量，推出之五個項目，市場反應正面，看來隨著內地經濟發展，不少成功人士嚮往居住環境優雅，獨門獨院之別墅，本集團正是把握此商機，使天安別墅成為各地區成功人士之置業首選。

## 經營概況

期內本集團堅持合理分配，簡化程序，開源節流，不斷創新，盤活資產，加強監管之方針，以積極態度應對內部條件及外部環境之變化，制訂出一套兼顧股東、管理層及員工之利益分配辦法，並且在華東區及香港總部執行。

為提高工作效率，本集團重新檢討運作程序，將部份權限下放給各利潤中心，從而增加彼等之壓力及責任；本集團在放權之同時也注意加強監管，保證業務健康發展。為使天安成為一學習型企業，以保持其設計理念、建築風格及小區環境在行業之領先地位，管理層經常與員工保持溝通，加強培訓，統一經營理念。

在盤活資產方面，本集團加大力度啟動北京福華大廈、福州登雲山莊、上海天安陽光半島、大連天安海景花園(三期)等項目，使本集團增加更多利潤中心。

## 展望

從大環境看，上半年專門針對重覆建設，重規模輕效益之盲目投資等經濟問題而出台之一系列調控措施，預料下半年仍會持續一段時間，但隨著調控作用逐步到位，過熱之經濟運作得到合理降溫後，壓力會相應舒緩，屆時消費者亦消化了調控引發之不明朗因素。預期下半年樓市經過輕微調整後會保持平穩發展。本集團正好趁機理順內部資源，重新組合投資架構，加強顧客服務，為下一期之高峯來臨作好準備。

## 其他資料

### 給予一家實體之貸款及提供予聯屬公司之財務資助

根據上市規則第13.13及13.16條，本公司載列有關(i)給予一家實體之貸款及(ii)提供予聯屬公司之財務資助(總額於二零零四年六月三十日超逾本公司市值8%)之詳情。根據本公司於二零零四年六月三十日之已發行股份總數約787,621,687股，以及緊接上述日期前五個營業日之平均收市價港幣1.676元計算，本公司於二零零四年六月三十日之市值約為港幣1,320,054,000元。

#### (i) 給予一家實體之貸款

實體名稱	本公司所持 應佔權益	於二零零四年 六月三十日 之貸款 港幣千元
北京南湖花園公寓 有限公司 (「北京南湖」)(附註1)	55%	159,775 (附註2)

## (ii) 提供予聯屬公司之財務資助及擔保

聯屬公司名稱	本公司所持 應佔權益	於二零零四年
		六月三十日 之財務資助 及擔保 港幣千元
深圳天安物業管理有限公司	50%	1,509 (附註3)
武漢天安大酒店有限公司	55%	38,617 (附註3)
北京南湖	55%	159,775 (附註2)
深圳國貿天安物業有限公司	50%	33,525 (附註4)
常州天安房地產開發有限公司 (「常州天安」)	51%	18,911 (附註5)
深圳天安數碼城有限公司	50%	39,543 (附註4)
上海明鴻房地產發展有限公司 (「明鴻」)	不適用 (附註6)	93,964 (附註7)
上海新聯誼大廈有限公司	50%	59,632 (附註3)
賢輝發展有限公司	48.82%	6,996 (附註3)
Conesco Investment Company Limited	31.25%	19,500 (附註3)
安成投資有限公司	30%	14,516 (附註3)
CBI 湖濱建設有限公司	33.77%	1,204 (附註3)
安盛置業有限公司	30%	4,385 (附註3)
興龍投資有限公司	30%	5,865 (附註3)
景安投資有限公司	30%	2,766 (附註3)
寶俊投資有限公司	48.60%	2,018 (附註3)
總計：		<u>502,726</u>

## 附註：

- 於本報告日期，北京南湖為本集團之共同控制公司，而北京南湖之55%註冊資本由本公司之全資附屬公司香港怡華有限公司（「香港怡華」）擁有，其餘45%由獨立第三方（定義見上市規則）之北京朝陽公園開發經營公司擁有。根據二零零三年十月十日訂立之協議，香港怡華同意向北京朝陽公園開發經營公司收購北京南湖45%註冊資本，該收購將於二零零四年九月三十日完成。於收購完成時，北京南湖將成為本公司之全資附屬公司。

2. 該項數額包括(i)股東貸款約港幣84,358,000元，此乃無抵押、不計息及無固定還款期；(ii)本公司就北京南湖獲授之貸款額而作出之港幣50,000,000元擔保，北京南湖已全數動用該貸款額；及(iii)本公司一間附屬公司就北京南湖獲授之貸款額而作出之5,000,000美元擔保，北京南湖已動用約3,259,000美元(約等於港幣25,417,000元)。本集團賬面值約港幣47,539,000元之投資物業已予以抵押以取得上文(iii)所指之貸款額。
3. 該等貸款乃無抵押、不計息及無固定還款期。
4. 該等數額乃應收股息。
5. 該項數額乃(i)本公司一間附屬公司所作出之約港幣43,000元貸款，該貸款為無抵押、不計息及無固定還款期；及(ii)本公司一間附屬公司就常州天安獲授之貸款額而作出之人民幣20,000,000元(約等於港幣18,868,000元)擔保，而常州天安已全數動用該貸款額。
6. 本集團有權在明鴻發展物業之若干階段中分佔60%溢利。
7. 該項數額乃(i)本公司一間附屬公司所作出之約港幣9,058,000元貸款，該貸款為無抵押、不計息及無固定還款期；及(ii)本公司一間附屬公司就明鴻獲授之貸款額而作出之人民幣90,000,000元(約等於港幣84,906,000元)擔保，而明鴻已全數動用該貸款額。

除上文所披露者外，於二零零四年六月三十日，本公司(或其任何附屬公司)概無向其聯屬公司提供任何其他財務資助及／或擔保。

根據上市規則第13.22條，下列為上述聯屬公司之未經審核合併資產負債表概要，此概要編製自該等截至二零零四年六月三十日之財務報表，並已作出調整(如適用)以符合本集團之會計政策，及反映於購入該等聯屬公司時所作之公允價值調整。

	港幣千元
非流動資產	3,837,732
流動資產	1,045,238
流動負債	(1,062,022)
非流動負債	(1,386,990)
	<hr/>
淨資產	2,433,958
	<hr/> <hr/>
本集團應佔淨資產	1,181,463
	<hr/> <hr/>

## 董事之證券權益

除下文所披露者外，於二零零四年六月三十日，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香港聯合交易所有限公司（「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：

### (甲) 本公司

董事姓名	權益性質	持有股份 及相關 股份之數目	佔有關 已發行股本 之百分比
馬申	個人	62,550 (附註)	0.00

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52,125股股份（佔有關已發行股本0.00%）及10,425份上市而以實物結算之認股權證而產生的10,425股本公司相關股份（佔有關已發行股本0.00%）。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，按行使價每股港幣2.00元行使。

### (乙) 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 及相關 股份之數目	佔有關 已發行股本 之百分比
黃清海	個人	4,000,000 (附註1)	0.54
馬申	個人	100,000 (附註2)	0.01
李志剛	個人	600,000 (附註3)	0.08

附註：

1. 由黃清海先生作為實益持有人所擁有之權益，全屬購股權之相關股份權益。
2. 由馬申先生作為實益持有人所擁有之權益，全屬股份權益。
3. 由李志剛先生作為實益持有人所擁有之權益，全屬購股權之相關股份權益。

本公司董事於上聯水泥購股權之權益詳載於下文「購股權」一節中。

上述全部權益皆為好倉。於二零零四年六月三十日，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

### (甲) 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。於二零零四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，而於二零零四年一月一日及二零零四年六月三十日亦無任何購股權仍未行使。

### (乙) 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)，採納購股權計劃。

下表披露上聯水泥之購股權於截至二零零四年六月三十日止六個月內之變動：

	授出日期	行使期	每股 行使價 港幣	購股權數目	
				於 二零零四年 一月一日	於 二零零四年 六月三十日
本公司 董事					
黃清海	二零零三年 七月二十八日	二零零四年一月二十八日 至二零一三年七月二十七日	0.70	4,000,000	-
李志剛	二零零三年 七月二十八日	二零零四年一月二十八日 至二零一三年七月二十七日	0.70	600,000	-
許業榮*	二零零三年 七月二十八日	二零零四年一月二十八日 至二零一三年七月二十七日	0.70	2,000,000	-
上聯水泥 僱員	二零零三年 七月二十八日	二零零四年一月二十八日 至二零一三年七月二十七日	0.70	17,100,000	-
總計				23,700,000	-

\* 許業榮先生於二零零四年五月二十日辭任本公司之非執行董事職務。

於回顧期內，概無購股權根據上聯水泥之購股權計劃而獲授出、行使、被註銷或失效。

## 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，於二零零四年六月三十日，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：

股東名稱	持有股份及相關股份之數目			權益總額佔有關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	
新鴻基有限公司 (「新鴻基」)	369,825,474	77,839,048 (附註1)	447,664,522 (附註2)	56.83
聯合地產(香港) 有限公司(「聯合地產」)	—	447,664,522 (附註3)	447,664,522 (附註4)	56.83
聯合集團有限公司 (「聯合集團」)	—	447,664,522 (附註5)	447,664,522 (附註4)	56.83
Lee and Lee Trust (「LL Trust」)	—	447,664,522 (附註6)	447,664,522 (附註4)	56.83
中國網絡(百慕達) 有限公司(現稱中國 網絡資本有限公司) (「中國網絡」)	—	39,863,700 (附註7)	39,863,700 (附註8)	5.06

附註：

- 該權益包括持有(i)新鴻基一間間接全資附屬公司新鴻基國際有限公司所持有之32,452,660股股份及相關股份；(ii)新鴻基另一間間接全資附屬公司新鴻基證券資本市場有限公司所持有之45,050,388股股份及相關股份；及(iii)新鴻基間接擁有66.67%權益之附屬公司中向投資有限公司(清盤中)所持有之336,000股股份及相關股份。
- 該權益包括持有本公司379,407,936股股份(佔有關已發行股本約48.17%)及68,256,586份上市而以實物結算之認股權證而產生之本公司68,256,586股相關股份(佔有關已發行股本約8.66%)。
- 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74.98%權益，故被視作擁有新鴻基持有之股份及相關股份之權益。
- 此數字指新鴻基持有之同一批447,664,522股股份及相關股份之權益。
- 聯合集團擁有聯合地產已發行股本約74.62%權益，故被視作擁有聯合地產持有之股份及相關股份之權益。



6. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生為全權信託LL Trust之信託人，彼等合共持有聯合集團已發行股本約38.62%權益，故被視作擁有聯合集團持有之股份及相關股份之權益。
7. 該39,863,700股股份及相關股份由Classic Fortune Limited之全資附屬公司Honest Opportunity Limited (「HOL」) 持有，而Classic Fortune Limited則為中國網絡之全資附屬公司。因此，中國網絡被視作擁有HOL持有之39,863,700股股份及相關股份之權益。
8. 該權益包括持有本公司27,698,700股股份 (佔有關已發行股本約3.52%) 及12,165,000份上市而以實物結算之認股權證而產生之本公司12,165,000股相關股份 (佔有關已發行股本約1.54%)。

上述全部權益皆為好倉。於二零零四年六月三十日，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二零零四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二零零四年六月三十日止六個月之任何時間內，未有遵守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」) 與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，同時亦已就內部監控運作及財務報告等事項商討，包括審閱截至二零零四年六月三十日止六個月未經審核之中期財務報表。審核委員會依賴本集團外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之標準核數準則第700號所作出之審閱結果及管理層所提交報告而進行上述審閱工作。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

承董事會命  
主席  
李成偉

香港，二零零四年八月二十三日