



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)

(股份代號：169)

截至二零零四年六月三十日止六個月中期業績公佈

中期業績

正輝中國集團有限公司(「本公司」)董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四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

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	3	31,292	80,166
銷售成本		(19,287)	(52,449)
毛利		12,005	27,717
其他經營收入		617	1,344
土地清拆及賠償收入		7,249	—
管理費用收入		4,725	—
分銷成本		(915)	(1,491)
行政開支		(10,862)	(10,360)
經營溢利		12,819	17,210
融資成本		(488)	(3,128)
除稅前溢利		12,331	14,082
稅項	5	(1,902)	(5,502)
未計少數股東 權益前溢利		10,429	8,580
少數股東權益		(2,216)	652
股東應佔溢利		8,213	9,232
每股盈利			
— 基本 (港仙)	7	2.81	3.16

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，其最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Future Opportunity Limited。

本簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定及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」而編製。

2. 會計政策

本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。

本簡明財務報表所採用的會計政策與本集團於編製截至二零零三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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		
銷售已發展物業	31,292	67,777
銷售土地	—	12,389
	<u>31,292</u>	<u>80,166</u>
業績		
銷售已發展物業	11,090	20,413
銷售土地	—	5,813
	<u>11,090</u>	<u>26,226</u>
其他經營收入	12,591	1,344
未予分配的公司開支	(10,862)	(10,360)
	<u>12,819</u>	<u>17,210</u>
經營溢利	12,819	17,210
融資成本	(488)	(3,128)
	<u>12,331</u>	<u>14,082</u>
除稅前溢利	12,331	14,082
稅項	(1,902)	(5,502)
	<u>10,429</u>	<u>8,580</u>
未計少數股東權益前溢利	10,429	8,580
少數股東權益	(2,216)	652
	<u>8,213</u>	<u>9,232</u>

地區分類

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，並無呈列地區分類的資料。

4. 折舊

於本期間，本集團就物業、廠房及設備扣除折舊約322,000港元（二零零三年：286,000港元）。

5. 稅項

	二零零四年 一月一日至 二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 一月一日至 二零零三年 六月三十日 千港元
稅項支出包括：		
中國企業所得稅		
— 本年度	(2,920)	(5,502)
— 往年超額撥備	1,018	—
	<u>(1,902)</u>	<u>(5,502)</u>

中國企業所得稅撥備乃按適用稅率就各附屬公司計算。

由於本集團於該兩個期間內並無在香港產生或賺取任何應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅撥備。

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二零零四年六月三十日止六個月的未經審核綜合股東應佔溢利約8,213,000港元(二零零三年：9,232,000港元)，及該兩個期間內已發行股份292,600,000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

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團錄得約31,292,000港元的營業額，較二零零三年同期下跌約60.97%。於截至二零零四年六月三十日止六個月並無銷售土地收入(二零零三年：12,389,000港元)。營業額僅為已發展物業銷售額約31,292,000港元(二零零三年：67,777,000港元)，主要來自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銷售。

本集團總銷量下跌主要由於上半年建築面積的落成減少所致。預期二零零四年下半年約80,000平方米的建築面積落成，其中主要來自寧波的奉化項目(「盛世桃園」)。截至二零零四年六月三十日，盛世桃園的建築工程經已完成約60%，而預售許可證已於二零零四年五月發出。於二零零四年七月底，已經簽訂約100,000,000港元的銷售合約。

儘管截至二零零四年六月三十日止六個月的銷售減少，本集團仍成功錄得股東應佔溢利約8,213,000港元，較二零零三年同期僅下跌約11.04%。

本公司於二零零四年七月十九日公佈，附屬公司長春長信國際房地產開發有限公司（「長春長信」）與承租人訂立一項租賃協議，據此，本集團將按租賃協議所指定於二零零四年十一月二十日前在本集團於長春擁有的一幅土地上興建及交付若干工業樓宇，用以出租予承租人，自二零零四年十一月二十日起計為期十五年。物業的總佔地面積約為71,374平方米。承租人須就租賃協議全期向長春長信支付的租金總額約為189,640,000港元。建築工程現正進行中，並預期將如期完成。董事認為，訂立租賃協議為本集團提供一個理想收入來源。

市場回顧

於二零零四年上半年，中國的國內生產總值增長達9.7%。根據政府公佈的統計數字，固定資產投資較二零零三年同期增加31%。中國經濟迅速增長導致若干行業的發展過熱。中國政府已實施宏觀經濟調控措施，以求有效地令中國經濟維持穩健及持續發展。

財務回顧

資產淨值

於二零零四年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為561,937,000港元及285,550,000港元。本集團於二零零四年六月三十日的資產淨值約為238,313,000港元，而二零零三年十二月三十一日則約為238,878,000港元。於宣派截至二零零三年十二月三十一日止年度每股3港仙的末期股息後，本集團的資產淨值仍然維持穩定。

流動資金及財務比率

於二零零四年六月三十日，本集團的銀行結餘總額及現金約95,998,000港元，而於二零零三年十二月三十一日則為35,746,000港元。於二零零四年六月三十日，流動比率為1.88，而於二零零三年十二月三十一日則為2.26。於二零零四年六月三十日的資產負債比率為50.82%，而於二零零三年十二月三十一日為42.70%。於二零零四年六月三十日，銀行借貸佔股本的比率為30.88%，而於二零零三年十二月三十一日為3.6%。

借款

於二零零四年六月三十日，本集團有帶息借款約78,700,000港元（二零零三年十二月三十一日：39,400,000港元），較於二零零三年十二月三十一日增加約99.8%。全部借款均以人民幣（「人民幣」）計值。約56.34%借款須於一年內償還，其餘借款（指銀行貸款29,200,000港元及來自少數股東的借款5,100,000港元）毋須於一年內償還。

外匯風險

雖然本集團大部份的借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為，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來償還借款。回顧期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖，而截至二零零四年六月三十日，本集團亦無任何未平倉的對沖工具。

財務政策

本集團將繼續以審慎的方法處理財務風險，並積極採用國際企業管理標準，以確保股東權益得到最大保障。

員工

截至二零零四年六月三十日，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。

重大收購及出售

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團並無有關附屬公司及資產的任何重大收購及出售。

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國內銀行，作為該等銀行批授約56,604,000港元(二零零三年十二月三十一日：8,491,000港元)信貸融資額度的抵押。已作抵押的該等發展中物業及待售物業於二零零四年六月三十日的賬面總值約達65,677,000港元(二零零三年十二月三十一日：62,264,000港元)。

或然負債

於二零零四年六月三十日，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3,066,000港元(二零零三年十二月三十一日：11,274,000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。

於該等財務報表內，並無為土地增值稅作出撥備。倘有徵稅，則須於該等財務報表中就二零零一年一月一日至二零零三年六月三十日期間計提累計土地增值稅約67,285,000港元(二零零三年：64,487,000港元)。

展望

中國於二零零三年的經濟增長為9.1%。中國政府近月來嘗試減慢經濟增長，以避免出現經濟過熱所帶來的影響。然而，由於中國政府仍致力於二零零四年取得7%的國內生產總值增長，董事預期中國的物業市場在工業及住宅方面將繼續蓬勃發展。

位於寧波的盛世桃園的銷售情況十分熱烈。預期待該項目落成後，銷售情況可於二零零四年下半年重拾升軌。本集團將繼續著重擴大土地儲備，以配合本集團的未來發展。

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、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團截至二零零四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，本公司已於截至二零零四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，惟本公司所有獨立非執行董事並無特定任期，而須按本公司的公司細則輪值退任，並於本公司股東週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)段規定的所有資料，將盡快於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)刊登。

董事

於本公佈日期，董事為蘇邦俊先生、林漢強先生、蔡敦禾先生、蘇邦元先生、許業榮先生、紀華士先生及古兆豐先生。

承董事會命
主席
蘇邦俊

香港，二零零四年九月二十三日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。