

目錄	頁
財務摘要	2
管理層討論及分析	3-5
獨立審閱報告	6
簡明綜合收入報表	7
簡明綜合資產負債表	8-9
簡明綜合股權變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
簡明財務報表附註	12-17
董事及公司資料	18
其他資料	19-20

財務摘要

	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	變動 %
營業額			
銷售已發展物業	31,292	67,777	-53.83
銷售土地	—	12,389	-100.00
總營業額	31,292	80,166	-60.97
經營溢利	12,819	17,210	-25.51
股東應佔溢利	8,213	9,232	-11.04
每股基本盈利	2.81 仙	3.16 仙	-11.04

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，並積極採用國際級企業管理標準，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。

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。

獨立審閱報告

致正輝中國集團有限公司董事會

緒言

本核數師行已根據正輝中國集團有限公司(「貴公司」)的指示審閱載於第7至第17頁的中期財務報告。

董事的責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，編製中期財務報告時必須遵守香港會計師公會頒佈的會計實務準則第25號「中期財務報告」及其有關條文。編製中期財務報告乃董事的責任，並已由彼等審批。

本核數師行的責任乃根據本核數師行的審閱結果，對中期財務報告作出獨立意見，並僅向股東(作為法人)呈報。該報告乃按照吾等同意的應聘條款出具，而不會作其他用途。本核數師行概不就本報告內容向任何其他人士作出承擔或負上責任。

已進行的審閱工作

本核數師行已按照香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「委聘審閱中期財務報告」進行審閱工作，審閱範圍主要包括向貴集團管理層查詢、對中期財務報告作出分析，並根據分析結果評估有否貫徹採用會計政策及呈報方式(已另行披露者除外)，但並不包括抽查監控程序及查核資產、負債及交易等審核程序。審閱範圍遠較審核範圍為小，故其可靠性亦較審核為低。因此，本核數師行並無對中期財務報告發表審核意見。

審閱結論

本核數師行作出的審閱並不屬於審核，而基於本核數師行的審閱，本核數師行認為截至二零零四年六月三十日止六個月的中期財務報告毋須作出任何重大修訂。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零四年九月二十三日

簡明綜合收入報表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	附註	二零零四年 一月一日至 二零零四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零三年 一月一日至 二零零三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
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

簡明綜合資產負債表

於二零零四年六月三十日

	附註	二零零四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零三年 十二月三十一日 千港元 (已經審核)
非流動資產			
投資物業		13,868	13,868
物業、廠房及設備	8	11,520	11,013
發展中物業		69,927	69,927
		95,315	94,808
流動資產			
發展中物業		109,565	108,094
待售物業		114,677	120,379
物業銷售應收款項	9	29,168	65,223
其他應收款項、按金及預付款項		117,214	61,347
銀行結餘及現金		95,998	35,746
		466,622	390,789
流動負債			
已收客戶訂金		67,051	2,876
應付款項及應計費用	10	59,333	92,756
應付中介控股公司款項		964	741
應付少數股東款項		3,668	3,365
應付股息		8,778	—
應付稅項		63,762	64,940
銀行借貸	11	44,340	8,572
		247,896	173,250
流動資產淨值		218,726	217,539
總資產減流動負債		314,041	312,347

		二零零四年 六月三十日	二零零三年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (已經審核)
少數股東權益		38,074	39,345
非流動負債			
銀行借貸	11	29,245	—
遞延稅項負債		3,290	3,290
少數股東貸款		5,119	30,834
		37,654	34,124
		238,313	238,878
資本及儲備			
股本		29,260	29,260
儲備		209,053	209,618
股東資金		238,313	238,878

簡明綜合股權變動表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	投資物業 及樓宇		商譽 千港元	換算儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
				重估儲備 千港元	重估儲備 千港元				
於二零零三年一月一日	29,260	33,450	44,144	5,022	435	(7,669)	468	109,714	214,824
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,778)	(8,778)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	9,232	9,232
於二零零三年六月三十日	29,260	33,450	44,144	5,022	435	(7,669)	468	110,168	215,278
於結算日重估產生的盈餘 及未於綜合收入報表 確認的總收益	—	—	—	283	172	—	—	—	455
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	23,295	23,295
重估產生的遞延稅項負債	—	—	—	(94)	(56)	—	—	—	(150)
於二零零三年 十二月三十一日	29,260	33,450	44,144	5,211	551	(7,669)	468	133,463	238,878
已宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,778)	(8,778)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	8,213	8,213
於二零零四年六月三十日	29,260	33,450	44,144	5,211	551	(7,669)	468	132,898	238,313

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	二零零四年 一月一日至 二零零四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零三年 一月一日至 二零零三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金流入淨額	24,744	21,995
投資活動所得現金流出淨額	(830)	(238)
融資活動所得現金流入(流出)淨額	36,338	(34,174)
現金及現金等值物增加(減少)	60,252	(12,417)
期初的現金及現金等值物	35,746	68,657
期終的現金及現金等值物 銀行結餘及現金	95,998	56,240

簡明財務報表附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

1. 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「中期財務報告」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

	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
營業額		
銷售已發展物業	31,292	67,777
銷售土地	—	12,389
	31,292	80,166
業績		
銷售已發展物業	11,090	20,413
銷售土地	—	5,813
	11,090	26,226
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	—
未予分配的公司開支	(10,862)	(10,360)
	12,819	17,210
經營溢利	12,819	17,210
融資成本	(488)	(3,128)
	12,331	14,082
除稅前溢利	12,331	14,082
稅項	(1,902)	(5,502)
	10,429	8,580
未計少數股東權益前溢利	10,429	8,580
少數股東權益	(2,216)	652
	8,213	9,232
股東應佔溢利	8,213	9,232

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		
— 本期間	(2,920)	(5,502)
— 往年超額撥備	1,018	—
	(1,902)	(5,502)

中國企業所得稅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的數字。

8. 添置物業、廠房及設備

於期內，本集團耗用約830,000港元(二零零三年：238,000港元)收購物業、廠房及設備。

9. 物業銷售應收款項

物業銷售應收款項的賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日	二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
三個月內	4,250	44,423
四個月至一年	18,685	17,335
一年至兩年	4,331	2,799
兩年以上	1,902	666
	29,168	65,223

根據本集團現時對銷售已發展物業的信貸政策，個別客戶須於本集團將物業業權轉移予客戶前悉數繳付購買代價。

至於土地銷售方面，個別客戶須於本集團將土地業權轉移予客戶前繳付大部份的購買代價。

10. 應付款項及應計費用

貿易應付款項(計算在應付款項及應計費用內)的賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日	二零零三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
三個月內	—	2,459
四個月至一年	—	77
一年以上	11,934	21,688
	11,934	24,224

11. 銀行借貸

截至二零零四年六月三十日止六個月內，借貸的增加淨額達65,013,000港元。該貸款須於5年內全數償還，而當中大部份均按現行市場利率計息。所籌集得的資金將用作撥付發展中物業的進度付款。

12. 關連人士交易

	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
已付正輝國際發展有限公司 （「正輝國際」）的租金（附註）	164	174

附註：

於二零零一年五月二十二日，本公司與一家中介控股公司正輝國際訂立分租協議。根據分租協議，正輝國際同意分租部分寫字樓物業予本集團。分租協議經已續訂，租期由二零零二年五月二十日至二零零三年五月十九日（包括首尾兩日），月租約31,000港元（不包括其他費用），並於其後再次續租。租期由二零零三年五月二十日至二零零四年五月十九日（包括首尾兩日），月租約25,000港元（不包括其他費用）。

董事認為，上述交易乃按規管有關交易的相關協議的條款進行。

13. 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：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：62,264,000港元）。

14. 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：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。

於二零零二年七月，中國國家稅務局向全體地方稅務機關頒佈通函，要求彼等向物業發展商徵收土地增值稅。經徵詢本集團中國稅務顧問的意見，以及與本集團有物業發展項目有關城市的負責土地增值稅的地方稅務機關官員會面後，董事認為地方稅務機關很可能不會要求本集團繳納就於二零零一年一月一日(免稅期屆滿當日)起期間內的銷售土地及已發展物業的土地增值稅。本集團雖不能取得有關地方稅務機關的書面同意，但董事認為徵收土地增值稅的機會甚微。在此背景下，於該等簡明財務報表內，並無為土地增值稅作出撥備。倘有徵稅，則須於該等簡明財務報表中就二零零一年一月一日至二零零四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：二零零一年一月一日至二零零三年六月三十日期間64,487,000港元)。

15. 結算日後事項

於結算日後，本集團與獨立第三者訂立一項租賃協議，為期十五年，據此，本集團將於長春擁有的一幅土地上興建及交付若干工業樓宇，以出租予承租人。租賃協議的詳情載於本公司於二零零四年八月十二日刊發的通函。

董事及公司資料

董事會

蘇邦俊先生(主席兼董事總經理)

林漢強先生(副主席)

蔡敦禾先生(執行董事)

蘇邦元先生(執行董事)

許業榮先生(獨立非執行董事)

紀華士先生(獨立非執行董事)

古兆豐先生(獨立非執行董事)

公司秘書

許惠敏女士

主要往來銀行

東亞銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國銀行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要辦事處

香港

金鐘道89號

力寶中心

第二座

11樓1101室

主要股份登記處及過戶處

Butterfield Fund Services (Bermuda)
Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke, Bermuda

香港主要股份登記處及過戶處

標準證券登記有限公司

香港灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心28樓

股份代號：169

其他資料

董事的證券權益

於二零零四年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第352條的規定而存置的名冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及香港聯合交易所有限公司，董事與彼等的聯繫人士於本公司及其相聯法團的普通股的權益如下：

本公司每股面值0.10港元普通股的長倉

董事姓名	身份	所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本的百分比
蘇邦俊先生	由全權信託持有*	182,470,000	62.36%

* 該等股份由英屬處女群島註冊成立的公司International Offshore Development Limited持有。正輝國際發展有限公司（「正輝國際」）於香港註冊成立，實益擁有International Offshore Development Limited的全部已發行股本。Future Opportunity Limited為於英屬處女群島註冊成立的公司，實益擁有正輝國際的全部已發行股本。Trustcorp Limited為於海峽群島內澤西島註冊成立的公司，作為一項酌情信託的信託人持有Future Opportunity Limited的全部已發行股本，其酌情信託對象包括蘇邦俊先生的家族成員。

除上文所披露者外，本公司董事概無在本公司或其任何相聯法團的股份或相關股份中持有任何根據證券及期貨條例第352條須予登記的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於二零零四年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的主要股東名冊顯示上文「董事的證券權益」一段所列董事及其相聯法團為本公司的唯一主要股東。

除上文披露者外，概無任何人士(不包括董事)在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予披露的權益或淡倉。

購股權計劃

根據於二零零二年五月十五日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)，主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司的董事)授出可認購本公司股份的購股權。根據計劃可授出購股權的股份總數，不得超逾本公司不時已發行股份的30%。於回顧期間，概無購股權根據計劃而授出。

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。

承董事會命
主席
蘇邦俊

香港，二零零四年九月二十三日