



# 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)

### 截至二零零五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」)截至二零零五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

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	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) (重列)
營業額	4	69,056	31,292
銷售成本		<u>(29,651)</u>	<u>(19,287)</u>
毛利		39,405	12,005
其他經營收入		1,314	617
土地清拆及賠償收入		—	7,249
管理費收入		—	4,725
投資物業公平值變動的收益		17,001	—
分銷成本		(779)	(915)
行政開支		(10,803)	(10,888)
融資成本		<u>(2,654)</u>	<u>(488)</u>
除稅前溢利		43,484	12,305
稅項	6	<u>(15,132)</u>	<u>(1,902)</u>
期內溢利		<u>28,352</u>	<u>10,403</u>
應佔：			
母公司的股權持有人		20,530	8,200
少數股東權益		<u>7,822</u>	<u>2,203</u>
期內溢利		<u>28,352</u>	<u>10,403</u>
每股盈利			
— 基本 (港仙)	8	<u>7.02</u>	<u>2.80</u>

附註：

## 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。

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

## 2. 主要會計政策

本簡明財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟若干金融工具、投資物業以及租賃土地及樓宇按公平值計量除外。

本簡明財務報表所採用的會計政策與編製本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟下列各項除外。

於本期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的多項新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋(以下統稱「新香港財務報告準則」)，有關準則於二零零五年一月一日或以後的會計期間生效。應用該等新香港財務報告準則導致綜合收入報表、綜合資產負債表及綜合權益變動表的呈列有所改變。尤其，少數股東權益的呈列經已改變。呈列的變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團的會計政策於下列範疇出現變動，影響本會計期間或過往會計期間的業績編製及呈列方式。

### **本集團於所收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益高於成本的差額(前稱「負商譽」)**

根據香港財務報告準則第3號，任何本集團於所收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益高於收購成本的差額(「收購折讓」)乃於進行收購期間立即於損益賬確認。於過往期間，於二零零一年一月一日前進行的收購所產生的負商譽計入儲備。根據香港財務報告準則第3號的有關過渡性條文，本集團已於二零零五年一月一日不再確認所有負商譽(財務影響見附註3)。

### **業主自用土地租賃權益**

於過往期間，業主自用租賃土地及樓宇計入物業、廠房及設備，且以重估模式計量。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃的土地及樓宇成份乃按租賃分類獨立考慮，除非租金不能於土地及樓宇成份間可靠分配，而於該情況下，則整項租賃一般處理作融資租約。倘租金於土地及樓宇成份間可作出可靠分配，則土地租賃權益重新分類為經營租約項下的預付租金，以成本列賬並按直線法於租期內攤銷。此項會計政策變動已追溯應用(財務影響見附註3)。

### **投資物業**

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團已選擇將其投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生的收益或虧損直接確認於有關損益產生期間的損益賬。於過往期間，按先前準則的投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧蝕計入或扣除自投資物業重估儲備，除非此儲備的結餘並不足以彌補重估減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘的數額自收入報表扣除。倘

減值已於早前自收入報表扣除而其後的重估出現升值，則升值按之前已扣除的減幅記入收入報表。本集團已應用香港會計準則第40號有關過渡性條文及選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日的投資物業重估儲備數額已撥入本集團的累計溢利(財務影響見附註3)。

### 3. 會計政策變動的影響概要

上述會計政策變動對本期間及過往期間的業績構成的影響如下：

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 一月一日至 二零零四年 六月三十日 千港元
投資物業公平值變動的收益	17,001	—
攤銷計入行政開支的預付租金	(26)	(26)
期內溢利增加(減少)	<u>16,975</u>	<u>(26)</u>
少數股東權益	<u>13</u>	<u>13</u>

應用新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日的累計影響概述如下：

	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (原列)	調整 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (重列)	調整 千港元	二零零五年 一月一日 千港元 (重列)
資產負債表項目					
物業、廠房及設備	39,623	(7,940)	31,683	—	31,683
預付租金	—	2,749	2,749	—	2,749
遞延稅項負債	(5,032)	1,977	(3,055)	—	(3,055)
對資產及負債構成的總影響	<u>34,591</u>	<u>(3,214)</u>	<u>31,377</u>	<u>—</u>	<u>31,377</u>
累計溢利	140,066	(488)	139,578	(2,287)	137,291
商譽	(7,669)	—	(7,669)	7,669	—
投資物業重估儲備	5,382	—	5,382	(5,382)	—
租賃土地及樓宇重估儲備	1,813	(883)	930	—	930
少數股東權益	—	70,899	70,899	—	70,899
對權益構成的總影響	139,592	69,528	209,120	—	209,120
少數股東權益	72,742	(72,742)	—	—	—
	<u>212,334</u>	<u>(3,214)</u>	<u>209,120</u>	<u>—</u>	<u>209,120</u>

應用新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日的權益構成的財務影響概述如下：

	原列 千港元	調整 千港元	重列 千港元
累計溢利	133,463	(120)	133,343
土地及樓宇重估儲備	551	(89)	462
少數股東權益	—	39,011	39,011
	<u>134,014</u>	<u>38,802</u>	<u>172,816</u>
對權益構成的總影響	134,014	38,802	172,816
少數股東權益	<u>39,345</u>	<u>(39,345)</u>	<u>—</u>
	<u>173,359</u>	<u>(543)</u>	<u>172,816</u>

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效的新準則或詮釋。本公司董事預期應用此等準則或詮釋將不會對本集團的財務報表構成重大影響。

香港會計準則第19號(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部的交易現金流量對沖會計方法
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值期權
香港財務報告準則詮釋第4號	決定安排是否包括租賃
香港財務報告準則詮釋第5號	對解除運作、復原及環境重整基金所產生權益的權利

#### 4. 分類資料

##### 業務分類

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 一月一日至 二零零四年 六月三十日 千港元 (重列)
營業額		
銷售已發展物業	27,086	31,292
銷售土地	35,491	—
投資物業的租金收入	6,479	—
	<u>69,056</u>	<u>31,292</u>
業績		
銷售已發展物業	7,837	11,090
銷售土地	24,494	—
投資物業的租金收入	6,295	—
	<u>38,626</u>	<u>11,090</u>
其他經營收入	1,314	617
土地清拆及賠償收入	—	7,249
管理費收入	—	4,725
投資物業公平值變動的收益	17,001	—
未予分配的公司開支	(10,803)	(10,888)
融資成本	(2,654)	(488)
	<u>43,484</u>	<u>12,305</u>
除稅前溢利	43,484	12,305
稅項	(15,132)	(1,902)
	<u>28,352</u>	<u>10,403</u>

#### 5. 折舊

於期內，折舊約1,681,000港元(二零零四年一月一日至二零零四年六月三十日：322,000港元)已計入本集團的物業、廠房及設備。

## 6. 稅項

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 一月一日至 二零零四年 六月三十日 千港元
稅項支出包括：		
中國企業所得稅		
— 本期間	(8,782)	(2,920)
— 往年超額撥備	—	1,018
	<u>(8,782)</u>	<u>(1,902)</u>
遞延稅項支出	(6,350)	—
	<u>(15,132)</u>	<u>(1,902)</u>

中國企業所得稅乃按適用比率就各附屬公司計算。

由於本集團於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準備。

## 7. 股息

董事不擬支付兩個期間的任何中期股息。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零零五年六月三十日止六個月本公司的股權持有人應佔未審核綜合溢利約20,530,000港元(二零零四年一月一日至二零零四年六月三十日：8,200,000港元)及兩個期間已發行股份292,600,000股計算。

由於本公司於兩個期間均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。

## 9. 添置投資物業以及物業、廠房及設備

於期內，本集團將約50,724,000港元(二零零四年：無)從在建物業撥入其投資物業。此外，本集團亦耗用約38,879,000港元(二零零四年：無)完成其位於中國作租賃用途的投資物業的最後階段建築工程。本集團的投資物業由國際物業顧問卓德測計師行於二零零五年六月三十日按公平值進行估值。投資物業公平值因此而增加的17,001,000港元已直接於收入報表確認。

於期內，本集團耗用約119,000港元(二零零四年：830,000港元)收購物業、廠房及設備。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團錄得約69,056,000港元的營業額，較二零零四年同期上升約120.7%。大幅增加乃由於首次計入營業額來自投資物業的租金收入約6,479,000港元及土地銷售額約35,491,000港元(二零零四年：無)所致。此外，營業額包括已發展物業銷售額約27,086,000港元(二零零四年：31,292,000港元)，主要來自寧波的盛世桃園及長春的長春豪園已發展物業的銷售。

截至二零零五年六月三十日止期間的股東應佔溢利約為20,500,000港元，較二零零四年同期上升約150.4%。為符合新香港會計準則及香港財務報告準則，本集團的投資物業已作重估，而扣除遞延稅項及少數股東權益後的盈餘淨額約為8,500,000港元，並已計入股東應佔溢利。於回顧期內，本集團的投資物業價值增加7.5倍，主要來自以成本列賬於長春添置的工廠物業增值，該投資物業按獨立估值師於二零零五年六月三十日進行之估值為106,600,000港元。撇除來自重估之盈餘淨額，本集團的股東應佔溢利約為12,000,000港元，上升約3,800,000港元或46.3%(二零零四年：8,200,000港元)。

位於長春的工業物業於回顧期內產生租金收入6,400,000港元。根據本公司附屬公司及承租人訂立的一項租賃協議，承租人須於租賃期內向本集團的附屬公司支付租金合共約為189,000,000港元，租賃期為十五年。

於二零零五年六月二十一日，本公司的全資附屬公司正輝長春有限公司(「買方」)與長春市城市基礎設施建設開發公司(「賣方」)就購買長春長信國際房地產開發有限公司(「長春合營企業」)的5%股本權益訂立協議。買方及賣方按一般商業條款同意及決定代價為5,700,000港元(人民幣6,000,000元)。此收購產生的商譽開支為487,000港元。上述收購長春合營企業的5%股本權益的意向已於二零零二年六月首次公開上市時於招股章程內申明。董事會相信收購有助改善管理本集團於長春的物業發展項目。

盛世桃園於二零零四年十二月推出，截至二零零五年六月三十日約70%可售面積已經售出，錄得令人滿意的銷售額。此外，位於寧波的江北建築項目於二零零五年七月開工。此項目將發展總建築面積約33,000平方米的商用物業，並預期將於二零零六年年底完成。

### 市場回顧

於二零零五年上半年，中國的國內生產總值錄得增長9.5%。根據政府公佈的統計數字，固定資產投資較二零零四年同期增加27.1%，其中物業投資增長25.3%。中國政府自二零零四年初實施宏觀經濟調控措施以來，該等措施初步成功抑制經濟過熱增長及避免急速回落，以求令中國物業市場維持穩健及可持續發展。

## 財務回顧

### 資產淨值及股權持有人應佔權益

於二零零五年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為637,344,000港元及300,760,000港元。本集團於二零零五年六月三十日的資產淨值約為336,584,000港元，而二零零四年十二月三十一日則約為316,442,000港元(重列)。於二零零五年六月三十日，股權持有人應佔權益約為263,147,000港元，而二零零四年十二月三十一日則約為245,543,000港元(重列)。於宣派截至二零零四年十二月三十一日止年度每股1港仙的末期股息後，本集團的資產淨值及股權持有人應佔權益仍然穩步上揚。

### 流動資金及財務比率

於二零零五年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金總額約為65,931,000港元，而於二零零四年十二月三十一日則為88,010,000港元。於二零零五年六月三十日，流動比率為2.12，而於二零零四年十二月三十一日則為2.07(重列)。於二零零五年六月三十日的資本負債比率為47.2%，而於二零零四年十二月三十一日則為49.8%(重列)。於二零零五年六月三十日，銀行借款佔股本的比率為31.2%，而於二零零四年十二月三十一日則為30.0%(重列)。

### 借款

於二零零五年六月三十日，本集團有帶息借款約82,100,000港元(二零零四年十二月三十一日：73,700,000港元)，比二零零四年十二月三十一日增加約11.4%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約23.0%借款須於一年內償還，其餘借款則為銀行貸款63,200,000港元。

### 外匯風險

雖然本集團的借款、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，本集團並無明顯外匯風險。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，而於二零零五年六月三十日，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

於二零零五年六月三十日，本集團於中國及香港聘用約86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

除額外收購長春合營企業的5%股東權益外，截至二零零五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，本集團將其待售物業及投資物業分別抵押予位於中國及香港的銀行，以獲得該等銀行給予的銀行貸款約83,102,000港元(二零零四年：73,584,000港元)。已抵押的待售物業及投資物業於二零零五年六月三十日的總賬面值為分別約為66,000,000港元及106,604,000港元(二零零四年：69,919,000港元及零港元)。

## 或然負債

於二零零五年六月三十日，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1,541,000港元(二零零四年：13,198,000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。

財務報表內並未對土地增值稅作出撥備。倘有徵稅，則須於本財務報表中就二零零一年一月一日至二零零五年六月三十日期間計提土地增值稅約67,525,000港元(二零零四年：二零零一年一月一日至二零零四年六月三十日期間為67,285,000港元)。

## 展望

隨著過熱投資逐漸冷卻，中國經濟已達致軟著陸，經濟同時保持持續增長的勢頭。此外，中國經濟總量亦已計劃在二零二零年前翻兩翻。董事預期，中國的物業市場將受惠於經濟增長及國內生產總值增加而保持正數的增長。

## 購買、出售或贖回股份

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 審核委員會

審核委員會與管理層已審閱截至二零零五年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表。

## 企業管治

董事會認為，本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月內已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載最佳應用守則，惟下列偏離除外：

1. 由於根據本公司的公司細則，本公司的獨立非執行董事須輪值告退並於本公司的股東週年大會上重選，因此彼等並非以特定任期獲委任。
2. 守則條文A.2.1—該守則訂明主席及行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。

董事會的主席職位目前由蘇邦俊先生出任，而本公司並無任何行政總裁。因此，主席及行政總裁的角色由一人同時兼任。董事會認為，由於該架構讓本公司可作出即時及有效的決策，故該架構對本公司有利。董事會由經驗豐富及出色的人才組成，並定期召開會議就本公司的重大交易作出商討及決定。因此，董事會的運作確保權力及權限達致平衡。本公司的企業管治原則強調一個高質素的董事會及向全體股東承擔責任。

## 於聯交所網站刊發業績

載有規定資料的本公司中期報告，將盡快刊於聯交所網站。

## 董事

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事，蘇邦俊先生、林漢強先生、蔡敦禾先生及蘇邦元先生，以及三名獨立非執行董事，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，二零零五年九月二十三日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。