



CHINA FAIR LAND HOLDINGS LIMITED

正輝中國集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

中期報告

2005

* 僅供識別



目 錄	頁
財務摘要	2
管理層討論及分析	3-6
獨立審閱報告	7
簡明綜合收入報表	8
簡明綜合資產負債表	9-10
簡明綜合股權變動表	11-12
簡明綜合現金流量表	13
簡明財務報表附註	14-24
董事及公司資料	25
其他資料	26-28

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	變動 %
營業額			
銷售物業	27,086	31,292	(13.4)
銷售土地	35,491	—	不適用
投資物業的租金收入	6,479	—	不適用
總營業額	69,056	31,292	120.7
除稅前溢利	43,484	12,305	253.4
股東應佔溢利	20,530	8,200	150.4
每股基本盈利	7.02 仙	2.80 仙	150.4

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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

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。根據本集團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。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

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。

財務回顧 (續)

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。

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。

獨立審閱報告

Deloitte.

德勤

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8至第24頁的中期財務報告。

董事及核數師各自的責任

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香港會計準則第34號「中期財務報告」。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。該報告乃按照本核數師行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二零零五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

二零零五年九月二十三日

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		(29,651)	(19,287)
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		(2,654)	(488)
除稅前溢利		43,484	12,305
稅項	6	(15,132)	(1,902)
期內溢利		28,352	10,403
應佔：			
母公司的股權持有人		20,530	8,200
少數股東權益		7,822	2,203
期內溢利		28,352	10,403
每股盈利			
— 基本 (港仙)	8	7.02	2.80

簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

	附註	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (已經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業	9	120,727	14,123
物業、廠房及設備	9	30,121	31,683
預付租金		2,671	2,697
		153,519	48,503
流動資產			
發展中物業		81,021	139,870
待售物業		172,296	190,766
物業銷售應收款項	10	55,065	61,399
其他應收款項、按金 及預付款項		109,460	101,300
預付租金		52	52
銀行結餘及現金		65,931	88,010
		483,825	581,397
流動負債			
已收客戶訂金		10,142	2,557
應付款項及應計費用	11	94,394	140,078
應付中介控股公司款項		15,047	9,637
應付少數股東款項		206	852
應付關連公司款項		584	707
應付股息		2,926	—
應付稅項		85,954	82,896
銀行借貸	12	18,868	44,431
		228,121	281,158

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零五年六月三十日

	附註	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (已經審核) (重列)
流動資產淨值		255,704	300,239
總資產減流動負債		409,223	348,742
非流動負債			
銀行借貸	12	63,234	29,245
遞延稅項負債		9,405	3,055
		72,639	32,300
資產淨值		336,584	316,442
資本及儲備			
股本		29,260	29,260
儲備		233,887	216,283
母公司的股權持有人應佔股權		263,147	245,543
少數股東權益		73,437	70,899
總股權		336,584	316,442

簡明綜合股權變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	母公司的股權持有人應佔										少數股東			
	投資物業					物業重估			商譽	換算儲備	累計溢利	總計	權益	總計
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	儲備	重估儲備	儲備	儲備						
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零四年一月一日														
原列	29,260	33,450	44,144	5,211	551	(7,669)	468	133,463	238,878	39,345	278,223			
會計政策變動的影響	—	—	—	—	(89)	—	—	(120)	(209)	(334)	(543)			
重列	29,260	33,450	44,144	5,211	462	(7,669)	468	133,343	238,669	39,011	277,680			
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	8,200	8,200	2,203	10,403			
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,778)	(8,778)	—	(8,778)			
於二零零四年六月三十日	29,260	33,450	44,144	5,211	462	(7,669)	468	132,765	238,091	41,214	279,305			
物業重估盈餘	—	—	—	255	491	—	—	—	746	819	1,565			
重估物業產生的遞延稅項負債	—	—	—	(84)	(23)	—	—	—	(107)	(38)	(145)			
直接於股權確認的淨收入	—	—	—	171	468	—	—	—	639	781	1,420			
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	6,813	6,813	20,244	27,057			
期內已確認的總收支	—	—	—	171	468	—	—	6,813	7,452	21,025	28,477			

簡明綜合股權變動表(續)

截至二零零五年六月三十日止六個月

	母公司的股權持有人應佔								少數股東		
	投資物業				物業重估				總計	權益	總計
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	儲備	商譽	換算儲備	累計溢利			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,203	11,203
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	943	943
應付附屬公司少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,486)	(3,486)
於二零零四年十二月三十一日	29,260	33,450	44,144	5,382	930	(7,669)	468	139,578	245,543	70,899	316,442
於二零零五年一月一日											
原列	29,260	33,450	44,144	5,382	1,813	(7,669)	468	140,066	246,914	72,742	319,656
會計政策變動的影響	—	—	—	(5,382)	(883)	7,669	—	(2,775)	(1,371)	(1,843)	(3,214)
重列	29,260	33,450	44,144	—	930	—	468	137,291	245,543	70,899	316,442
收購附屬公司的額外權益(附註)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,284)	(5,284)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	20,530	20,530	7,822	28,352
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(2,926)	(2,926)	—	(2,926)
於二零零五年六月三十日	29,260	33,450	44,144	—	930	—	468	154,895	263,147	73,437	336,584

附註：期內，本集團向其中一名附屬公司少數股東購入額外51%股權。

簡明綜合現金流量表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	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)
經營活動所得現金流入淨額	9,136	24,744
投資活動所用現金淨額		
購置物業、廠房及設備	(119)	(830)
購入投資物業	(38,879)	—
	(38,998)	(830)
融資活動所得現金淨額		
新借銀行貸款	34,989	65,094
償還銀行貸款	(26,563)	(81)
收購附屬公司的額外權益	(5,284)	—
少數股東還款淨額	(646)	(28,898)
中介控股公司墊款	5,410	223
關連公司還款淨額	(123)	—
	7,783	36,338
現金及現金等值物(減少)增加	(22,079)	60,252
期初的現金及現金等值物	88,010	35,746
期終的現金及現金等值物		
銀行結餘及現金	65,931	95,998

簡明財務報表附註

截至二零零五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已經改變。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。

2. 主要會計政策 (續)

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)。

2. 主要會計政策 (續)

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，重估盈餘或虧絀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)	16,975	(26)
少數股東權益	13	13

3. 會計政策變動的影響概要 (續)

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		二零零四年		二零零五年
	十二月 三十一日 千港元 (原列)	調整 千港元	十二月 三十一日 千港元 (重列)	調整 千港元	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)
<hr/>					
對資產及負債構成的總影響					
	34,591	(3,214)	31,377	—	31,377
<hr/>					
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
<hr/>					
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)	—	—	—
<hr/>					
	212,334	(3,214)	209,120	—	209,120
<hr/>					

3. 會計政策變動的影響概要 (續)

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
對權益構成的總影響	134,014	38,802	172,816
少數股東權益	39,345	(39,345)	—
	173,359	(543)	172,816

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
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源
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	—
	69,056	31,292
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	—
	38,626	11,090
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)
除稅前溢利	43,484	12,305
稅項	(15,132)	(1,902)
期內溢利	28,352	10,403

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
	(8,782)	(1,902)
遞延稅項支出	(6,350)	—
	(15,132)	(1,902)

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經審核綜合溢利約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。

10. 物業銷售應收款項

物業銷售應收款項的賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
三個月內	16,855	43,431
三個月至一年	25,422	4,480
一年至兩年	8,499	12,100
兩年以上	4,289	1,388
	<hr/>	<hr/>
	55,065	61,399

10. 物業銷售應收款項 (續)

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。

11. 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：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
三個月內	544	75,669
三個月至一年	36,173	1,042
一年以上	9,016	9,995
	45,733	86,706

12. 銀行借貸

截至二零零五年六月三十日止六個月內，借貸的增加淨額達8,426,000港元(二零零四年：65,013,000港元)。該貸款須於5年內償還，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。

13. 關連人士交易

	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
已付正輝國際發展有限公司 (「正輝國際」)的租金(附註)	198	164

13. 關連人士交易

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，租期分別由二零零三年五月二十日至二零零四年五月十九日及二零零四年五月二十日至二零零六年五月十九日(包括首尾兩日)，月租分別約25,000港元及32,000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。

14. 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)。

15. 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。

15. 或然負債(續)

中國國家稅務局於二零零四年八月二日頒佈通告(國稅函[2004]第938號)，以加強向物業發展商徵收土地增值稅。經徵詢中國稅務顧問意見，以及與本集團有物業發展項目所有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，將不會就若干城市已完工的物業徵收土地增值稅，而就其他城市而言，土地增值稅則按地方稅務機關估計的若干比率徵收。因此，財務報表內並無就土地增值稅作出全數撥備。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，徵收土地增值稅的可能性甚微。

根據於一九九三年十二月十三日頒佈的中國土地增值稅暫行條例實施辦法，自一九九四年一月一日起，中國房地產所有權轉讓所產生的所有增值須按最高為60%的遞增稅率徵收土地增值稅。根據中國財政局於一九九五年一月二十七日頒佈的通告，於一九九四年一月一日前訂立的物業發展合約，或於一九九四年一月一日前已獲批准的相關項目建議，而且有關發展項目已根據合同投入資金，則可獲豁免繳納土地增值稅。就首次轉讓房地產所有權而獲豁免繳納土地增值稅已於一九九八年十二月三十一日屆滿。於一九九九年十二月二十四日，中國財政局發出另一項通告，以進一步將獲豁免繳納土地增值稅的期限從一九九九年一月一日延長至二零零零年十二月三十一日。本公司董事認為，在考慮本公司中國法律顧問和其他專業顧問的意見以及與中國地方稅務機關討論的結果後，本集團於二零零零年十二月三十一日前的銷售土地及已發展物業有資格獲豁免繳納土地增值稅。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)。

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

中信嘉華銀行有限公司
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

於二零零五年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「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，實益擁有正輝國際發展有限公司的全部已發行股本。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。

主要股東

於二零零五年六月三十日，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。

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%。於回顧期內，概無根據計劃授出任何購股權。

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14所載的最佳應用守則，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。

承董事會命
主席
蘇邦俊

香港，二零零五年九月二十三日