



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)

股份代號：169

中期報告

2006

* 僅供識別

目錄	頁
公司資料	2
財務摘要	3
管理層討論及分析	4-6
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
簡明綜合現金流量表	12
簡明綜合財務報表附註	13-21
其他資料	22-24

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)

審核委員會

許業榮先生 (審核委員會主席)
紀華士先生
古兆豐先生

薪酬委員會

紀華士先生 (薪酬委員會主席)
古兆豐先生
許業榮先生

提名委員會

古兆豐先生 (提名委員會主席)
紀華士先生
許業榮先生

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
36樓3604B室

主要股份登記處及過戶處

Butterfield Fund Services (Bermuda)
Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke, HM 08 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
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股票代號：169

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	變動%
營業額			
銷售物業	22,595	27,086	(16.6)
銷售土地	—	35,491	(100.0)
投資物業的租金收入	8,237	6,479	27.1
總營業額	30,831	69,056	(55.4)
除稅前溢利	5,166	43,484	(88.1)
股本持有人應佔溢利	2,361	20,530	(88.5)
每股基本盈利	0.81仙	7.02仙	(88.5)

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團錄得30,831,000港元的營業額，較二零零五年同期下跌55.4%。營業額包括已發展物業銷售及投資物業租金收入，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。截至二零零六年六月三十日止期間的股本持有人應佔溢利約為2,361,000港元，較二零零五年同期下跌88.5%。撇除來自重估投資物業公平值的淨影響，本集團的股本持有人應佔溢利約為2,800,000港元，下跌約9,200,000港元或76.7%（二零零五年：12,000,000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。

寧波盛世桃園截至二零零六年六月三十日約85%可售面積已經售出，錄得令人滿意的銷售額。此外，位於寧波的江北商用物業項目目前已完成基礎建築部分，此項目將發展總建築面積約33,000平方米的商用物業，預期將於二零零七年完成。另本集團最近在寧波購入一幅住宅用地以供將來發展，總面積約43,000平方米。

市場回顧

於二零零六年上半年，中國的國內生產總值錄得增長10.9%。根據政府公布的統計數字，固定資產投資較二零零五年增加31.3%，其中房地產投資增長24.2%。由於整體經濟特別是房地產市場持續擴張，上半年中國政府針對土地出讓、物業開發及銷售等方面陸續推出措施進行調控，以求增加住宅供應並控制房價上升，令中國房地產市場平穩發展。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零零六年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為596,438,000港元及259,775,000港元。本集團於二零零六年六月三十日的資產淨值約為336,663,000港元，而於二零零五年十二月三十一日則約為336,176,000港元。於二零零六年六月三十日，股本持有人應佔權益約為266,163,000港元，而於二零零五年十二月三十一日則約為266,694,000港元。

流動資金及財務比率

於二零零六年六月三十日，本集團有銀行結餘及現金總額約30,789,000港元，而於二零零五年十二月三十一日則為49,402,000港元。於二零零六年六月三十日，流動比率為1.74，而於二零零五年十二月三十一日則為1.77。於二零零六年六月三十日的資本負債比率為43.6%，而於二零零五年十二月三十一日則為45.8%。於二零零六年六月三十日，銀行借款佔股本的比率為18.0%，而於二零零五年十二月三十一日則為25.9%。

借款

於二零零六年六月三十日，本集團有帶息借款約48,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：69,000,000港元)，比二零零五年十二月三十一日減少約30.4%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約70.9%借款須於一年內償還，其餘借款則為銀行貸款14,000,000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，鑑於人民幣的穩定性，本集團並無明顯外匯波動風險。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。於回顧期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖，而於二零零六年六月三十日，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。

重大收購及出售

截至二零零六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。

員工及薪酬政策

於二零零六年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約86名全職僱員。本集團按員工表現、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。於回顧期內，本集團並無授予董事購股權。於回顧期內，董事概無行使購股權。於二零零六年六月三十日，合共2,480,000份授予董事之購股權尚未行使。於本報告日期，根據本公司購股權計劃，將予發行股份之總數為4,050,000股，相當於該日本公司已發行股本約1.4%。

展望

隨著一系列新的宏觀調控措施的推行，中國房地產市場的投資增長將有所緩和。董事相信，受惠於經濟的高速增長，二、三線城市的物業市場將持續暢旺。本集團將繼續在寧波等城市物色新項目，確保業務可持續發展。

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21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」及其相關規定。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結論，並僅向董事會(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二零零六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

二零零六年九月二十六日

簡明綜合收入報表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	二零零六年 一月一日至 二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	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)
營業額	3	30,831	69,056
銷售成本		(15,423)	(29,651)
毛利		15,408	39,405
其他收入		877	1,314
取消購買物業的賠償收入		3,846	—
投資物業公平值變動		(807)	17,001
銷售及市場推廣開支		(1,227)	(779)
行政開支		(11,160)	(10,803)
融資成本		(1,771)	(2,654)
除稅前溢利		5,166	43,484
稅項	5	(1,843)	(15,132)
本期間溢利		3,323	28,352
下列各項應佔：			
本公司股本持有人		2,361	20,530
少數股東權益		962	7,822
		3,323	28,352
每股盈利			
— 基本 (港仙)	7	0.81	7.02
— 攤薄 (港仙)		0.81	7.02

簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	149,489	150,296
物業、廠房及設備	8	35,945	38,332
可供出售投資	9	1,923	—
預付租金		4,733	4,776
		192,090	193,404
流動資產			
發展中物業		102,316	90,150
待售物業		127,883	141,208
貿易應收款項	10	38,914	32,658
其他應收款項、按金及預付款項		104,360	113,188
預付租金		86	86
銀行結餘及現金		30,789	49,402
		404,348	426,692
流動負債			
已收客戶訂金		948	982
應付款項及應計費用	11	102,123	111,584
應付董事款項		—	74
應付中介控股公司款項		23,324	17,406
應付少數股東款項		1,606	2,580
應付關連公司款項		9	463
應付股息		2,926	—
應付稅項		67,478	68,305
銀行借款 — 於一年內償還	12	34,038	39,423
		232,452	240,817

簡明綜合資產負債表(續)

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨值		<u>171,896</u>	<u>185,875</u>
總資產減流動負債		<u>363,986</u>	<u>379,279</u>
非流動負債			
銀行借款 — 於一年後償還	12	13,988	29,546
遞延稅項負債		<u>13,335</u>	<u>13,557</u>
		<u>27,323</u>	<u>43,103</u>
資產淨值		<u><u>336,663</u></u>	<u><u>336,176</u></u>
資本及儲備			
股本		29,260	29,260
儲備		<u>236,903</u>	<u>237,434</u>
本公司股本持有人應佔權益		266,163	266,694
少數股東權益		<u>70,500</u>	<u>69,482</u>
總權益		<u><u>336,663</u></u>	<u><u>336,176</u></u>

簡明綜合股權變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	本公司股本持有人應佔							少數股東		
	股本	股份溢價	特別儲備	租賃物業 重估儲備	換算儲備	購股 權儲備	累計溢利	總計	權益	總計
	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
於二零零五年一月一日	29,260	33,450	44,144	930	468	—	137,291	245,543	70,899	316,442
本期間溢利及本期間 已確認溢利總額	—	—	—	—	—	—	20,530	20,530	7,822	28,352
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,284)	(5,284)
股息	—	—	—	—	—	—	(2,926)	(2,926)	—	(2,926)
於二零零五年六月三十日	<u>29,260</u>	<u>33,450</u>	<u>44,144</u>	<u>930</u>	<u>468</u>	<u>—</u>	<u>154,895</u>	<u>263,147</u>	<u>73,437</u>	<u>336,584</u>
於二零零六年一月一日	<u>29,260</u>	<u>33,450</u>	<u>44,144</u>	<u>992</u>	<u>3,711</u>	<u>313</u>	<u>154,824</u>	<u>266,694</u>	<u>69,482</u>	<u>336,176</u>
重估物業產生的盈餘	—	—	—	50	—	—	—	50	83	133
重估物業產生的遞延 稅項負債	—	—	—	(16)	—	—	—	(16)	(27)	(43)
直接確認入權益的淨收入	—	—	—	34	—	—	—	34	56	90
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	2,361	2,361	962	3,323
本期間已確認的總溢利	—	—	—	34	—	—	2,361	2,395	1,018	3,413
股息	—	—	—	—	—	—	(2,926)	(2,926)	—	(2,926)
於二零零六年六月三十日	<u>29,260</u>	<u>33,450</u>	<u>44,144</u>	<u>1,026</u>	<u>3,711</u>	<u>313</u>	<u>154,259</u>	<u>266,163</u>	<u>70,500</u>	<u>336,663</u>

本集團的特別儲備乃本公司附屬公司的股份溢價，以及本公司已發行股份面值超逾二零零二年集團重組前所收購附屬公司已發行股本面值的差額兩者的總和。

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)所得現金淨額	(352)	9,136
投資活動		
已收取利息	190	—
購置物業、廠房及設備	(1)	(119)
購置投資物業	—	(38,879)
收購可供出售投資	(1,923)	—
投資活動所用現金淨額	(1,734)	(38,998)
融資活動		
向附屬公司少數股東派付股息	(1,466)	—
新借銀行貸款	—	34,989
償還銀行貸款	(20,943)	(26,563)
收購附屬公司的額外權益	—	(5,284)
少數股東墊款(還款)	492	(646)
中介控股公司墊款	5,918	5,410
關連公司還款	(454)	(123)
董事還款	(74)	—
融資活動(所用)所得現金淨額	(16,527)	7,783
現金及現金等值物減少淨額	(18,613)	(22,079)
於一月一日的現金及現金等值物	49,402	88,010
於六月三十日的現金及現金等值物		
銀行結餘及現金	30,789	65,931

簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本公司在百慕達根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。其最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的 Future Opportunity Limited，其直接控股公司為於香港註冊成立的 正輝國際發展有限公司。

簡明綜合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

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及租賃土地及樓宇按公平值計量則除外。

簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依循者一致。就並無活躍市場的市場報價及公平值無法可靠地計量的可供出售投資而言，其乃於初步確認後各結算日以成本值減任何已辨識減值虧損計量。減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認。減值虧損數額乃按該資產的賬面值與按類似金融資產的現行市場回報率折讓的估計未來現金流量的現值間的差額計量。該等減值虧損不會於隨後期間撥回。

於本中期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的多項新準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)，有關準則於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始的會計期間生效。

2. 主要會計政策 (續)

財務擔保合約

於本期間，本集團應用於二零零六年一月一日或其後開始的年度期間生效的香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)財務擔保合約。

根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量所界定，財務擔保合約為「規定發行人須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的原先或經修訂條款支付到期款項產生的虧損的合約」。

本集團作為財務擔保合約的發行人

於二零零六年一月一日前，財務擔保合約並無根據香港會計準則第39號入賬，而該等合約均披露為或然負債。財務擔保撥備僅於可能須流出資源以履行財務擔保責任及金額能可靠地估計時確認。

於應用該等修訂本時，本集團所發行及並無指定為透過損益以公平值列賬的財務擔保合約，初步以其公平值減發行財務擔保合約直接應佔的交易成本確認。於初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷。

就附註15客戶償還按揭貸款而向銀行授出的財務擔保而言，採納新香港財務報告準則並無對現時或過往會計期間的業績編製及呈列方式構成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效的新準則、修訂本及詮釋。本公司董事正在評估該等準則、修訂本及詮釋的潛在影響，至今認為應用該等準則、修訂本或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)

資本披露¹

香港財務報告準則第7號

金融工具：披露¹

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號

採用根據香港會計準則第29號「惡性通脹經濟的財務報告」的重列處理法²

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號

香港財務報告準則第2號的範圍³

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號

重估內含衍生工具⁴

2. 主要會計政策 (續)

本集團作為財務擔保合約的發行人 (續)

- 1 於二零零七年一月一日或其後開始的年度期間生效。
- 2 於二零零六年三月一日或其後開始的年度期間生效。
- 3 於二零零六年五月一日或其後開始的年度期間生效。
- 4 於二零零六年六月一日或其後開始的年度期間生效。

3. 分類資料

業務分類

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額		
銷售已發展物業	22,595	27,086
銷售土地	—	35,491
投資物業的租金收入	8,236	6,479
	<u>30,831</u>	<u>69,056</u>
業績		
銷售已發展物業	10,443	7,837
銷售土地	—	24,494
投資物業的租金收入	6,777	23,296
	<u>17,220</u>	<u>55,627</u>
其他收入	877	1,314
未予分配的公司開支	(11,160)	(10,803)
融資成本	(1,771)	(2,654)
	<u>5,166</u>	<u>43,484</u>
除稅前溢利	5,166	43,484
稅項	(1,843)	(15,132)
	<u>3,323</u>	<u>28,352</u>
本期間溢利	<u>3,323</u>	<u>28,352</u>

4. 折舊

於期內，本集團的物業、廠房及設備折舊約2,521,000港元(二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日：1,681,000港元)已自收入報表扣除。

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
中華人民共和國（「中國」）		
企業所得稅		
— 本期間	(2,108)	(8,782)
遞延稅項抵免（支出）	265	(6,350)
	<u>(1,843)</u>	<u>(15,132)</u>

本期間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。

6. 股息

董事不擬支付兩個期間的任何中期股息。

7. 每股盈利

本公司股本持有人應佔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	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利的本公司		
股本持有人應佔本期間溢利	<u>2,361</u>	<u>20,530</u>

7. 每股盈利(續)

	股份數目	
	二零零六年	二零零五年
用作計算每股基本盈利的股份加權平均數	292,600,000	292,600,000
具攤薄影響的潛在普通股 — 購股權的影響	659,302	—
	<u>293,259,302</u>	<u>292,600,000</u>
用作計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>293,259,302</u>	<u>292,600,000</u>

8. 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團投資物業的公平值及本集團租賃物業的重估價值於二零零六年六月三十日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(一間國際物業顧問公司)釐定。因而產生的投資物業公平值減少807,000港元已直接自收入報表扣除。本集團應佔的重估盈餘約50,000港元已計入租賃物業重估儲備。

於期內，本集團並無有關投資物業以及物業、廠房及設備的任何重大收購及出售。

9. 可供出售投資

	二零零六年	二零零五年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
非上市股本證券，按成本值	<u>1,923</u>	<u>—</u>

上述非上市投資指投資於一間在中國註冊成立的私人實體所發行的非上市股本證券。由於合理公平值估計的範圍過大，令本公司董事認為無法可靠地計量公平值，故有關投資乃於各結算日以成本值減減值計量。

10. 貿易應收款項

貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
三個月內	5,256	4,226
三個月至一年	9,917	14,820
一年至兩年	12,933	7,211
兩年以上	10,808	6,401
	38,914	32,658

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。未結清餘額須於要求時償還。

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：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
三個月內	—	341
三個月至一年	199	318
一年以上	41,540	49,437
	41,739	50,096

12. 銀行借款

於本期間，本集團取得的新借銀行貸款為零港元(截至二零零五年六月三十日止六個月：34,989,000港元)，並償還銀行貸款20,943,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月：26,563,000港元)。貸款按5.49厘至6.77厘計息。

13. 關連人士交易

期內本集團與關連人士訂立以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
已付中介控股公司的租金	<u>159</u>	<u>198</u>

附註：

於二零零一年五月二十二日，本集團與一家中介控股公司訂立分租協議。根據分租協議，中介控股公司同意分租部分寫字樓物業予本集團。分租協議經已續訂，租期分別由二零零四年五月二日至二零零五年五月二十二日（包括首尾兩日）及二零零五年五月二十二日至二零零六年五月二十一日（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。

期內董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
短期福利	<u>1,668</u>	<u>1,664</u>

董事及主要管理人員的薪酬乃由薪酬委員會根據個人表現及市場態勢釐定。

14. 資產抵押

於結算日，本集團將其若干待售物業及投資物業分別抵押予銀行，以獲得該銀行給予的信貸融資約48,027,000港元（二零零五年：68,969,000港元）。已抵押的待售物業及投資物業於二零零六年六月三十日的總賬面值分別約為31,878,000港元（二零零五年：46,017,000港元）及115,769,000港元（二零零五年：116,346,000港元）。

15. 或然負債

於二零零六年六月三十日，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15,806,000港元(二零零五年十二月三十一日：15,394,000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。

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。經徵詢本集團中國稅務顧問意見，以及與本集團有物業發展項目的有關城市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視作比率徵收。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確認，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。根據中國財政部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，中國財政部發出另一項通告，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申請豁免繳納土地增值稅。倘有徵稅，則自二零零一年一月一日起至二零零六年六月三十日止期間所繳納數額約達65,790,000港元(二零零五年：自二零零一年一月一日起至二零零五年六月三十日止期間為65,790,000港元)的土地增值稅須於該等財務報表內計提撥備。

16. 經營租約承擔

於結算日，本集團承諾就不可取消經營租約(平均租期為兩年)而於未來最少應付的租金如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
租賃物業		
一年內	1,060	173
第二年	842	173
	<u>1,902</u>	<u>346</u>
辦公室設備		
一年內	11	11
第二年	2	8
	<u>13</u>	<u>19</u>

其他資料

董事的證券權益

於二零零六年六月三十日，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港元普通股的好倉

董事姓名	身份	所持已發行 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」）為於香港註冊成立的公司，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，作為一項全權信託的信託人持有Future Opportunity Limited的全部已發行股本，其全權信託對象包括蘇邦俊先生的家族成員。

主要股東

於二零零六年六月三十日，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「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，本集團並無授予董事購股權。於回顧期內，董事概無行使購股權。於二零零六年六月三十日，合共2,480,000份授予董事的購股權尚未行使。於本報告日期，根據本公司購股權計劃，將予發行股份的總數為4,050,000股，相當於該日本公司已發行股本約1.4%。

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、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會與管理層已審閱本集團截至二零零六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，本公司於截至二零零六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退任並於本公司的股東週年大會上膺選連任，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。

企業管治 (續)

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授權達致平衡。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，二零零六年九月二十六日