



# 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)

### 截至二零零七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」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。本集團的未經審核綜合業績已由本公司的外聘核數師及本公司的審核委員會審閱。

#### 簡明綜合收入報表

截至二零零七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止 六個月	
	附註	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
收入	4	22,831	30,831
銷售成本		(8,713)	(15,423)
毛利		14,118	15,408
其他收入	4	20,971	4,723
投資物業公平值變動之虧損		(510)	(807)
銷售開支		(60)	(1,227)
行政開支		(13,049)	(11,160)
經營溢利		21,470	6,937
融資成本		(667)	(1,771)
所得稅前溢利		20,803	5,166
所得稅開支	7	(9,080)	(1,843)
本期間溢利		11,723	3,323
以下各項應佔：			
本公司股本持有人		2,869	2,361
少數股東權益		8,854	962
本期間溢利		11,723	3,323
本公司股本持有人於期間內應佔 溢利之每股盈利	9		
— 基本 (港仙)		0.98	0.81
— 攤薄 (港仙)		0.97	0.81

\* 僅供識別

# 簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	153,710	154,220
物業、廠房及設備	10	40,707	36,668
預付租金		4,832	4,877
可供出售金融資產	11	2,000	2,000
遞延稅項資產		15,174	20,004
		<u>216,423</u>	<u>217,769</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		181,856	170,055
待售物業		116,012	124,639
應收款項	12	26,915	32,857
預付款項、按金及其他應收款		82,439	80,205
預付租金		90	90
應收關連公司款項		223	63
銀行及現金		25,691	17,030
		<u>433,226</u>	<u>424,939</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項	13	28,229	35,209
已收客戶按金、應計費用及其他			
應付款及撥備		163,271	160,020
應付一名董事款項		27	27
應付一間間接控股公司款項		10,160	10,016
應付少數股東款項		3,147	6,642
稅項撥備		68,670	66,490
銀行借款	14	13,988	39,988
		<u>287,492</u>	<u>318,392</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>145,734</u>	<u>106,547</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>362,157</u>	<u>324,316</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	14	22,000	—
遞延稅項負債		12,115	14,010
		<u>34,115</u>	<u>14,010</u>
<b>資產淨值</b>		<u>328,042</u>	<u>310,306</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股本持有人應佔權益</b>			
股本		29,575	29,260
儲備		234,879	227,659
		<u>264,454</u>	<u>256,919</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>63,588</u>	<u>53,387</u>
<b>總權益</b>		<u>328,042</u>	<u>310,306</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

正輝中國集團有限公司（「本公司」）是一間於百慕達註冊成立及登記之有限公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

簡明綜合財務報表乃根據香港聯交所證券上市規則附錄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。自二零零七年一月一日起，本集團採納於二零零七年一月一日首度生效而有關本集團的由香港會計師公會頒佈的全部新訂及修訂準則及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納此等新香港財務報告準則並無導致本集團會計政策出現任何重大變動。除上文所述外，簡明綜合財務報表所採納之主要會計政策與本集團編製截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表時所採納者一致。

## 3. 應用香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效的新訂及修訂準則及詮釋。本公司董事認為，採納該等準則或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務專營權安排 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

#### 4. 收益及其他收入

期間內本集團之收益及其他收入呈列如下：

	截至六月三十日止	
	六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>來自本集團主要業務之收益</b>		
物業租賃	8,943	8,236
銷售已發展物業	13,888	22,595
	<u>22,831</u>	<u>30,831</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	86	190
退回土地使用權已收補償	20,884	—
終止物業發展項目已收補償(已扣除應計成本)	—	3,846
匯兌收益	—	591
其他	1	96
	<u>20,971</u>	<u>4,723</u>

## 5. 分類資料

### 主要呈報分部—業務分類

本集團主要業務為物業租賃、銷售土地使用權及銷售已發展物業。此三項業務分類乃本集團編製其主要分類資料報告的基礎。有關該等業務之分類資料呈列如下：

#### 截至二零零七年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售已 發展物業 千港元	本集團 千港元
收益	<u>8,943</u>	<u>—</u>	<u>13,888</u>	<u>22,831</u>
分類業績	<u>8,857</u>	<u>—</u>	<u>26,085</u>	<u>34,942</u>
未予分配收入				87
未予分配開支				<u>(13,559)</u>
經營溢利				<u>21,470</u>
融資成本				<u>(667)</u>
所得稅前溢利				<u>20,803</u>
所得稅開支				<u>(9,080)</u>
本期間溢利				<u>11,723</u>

#### 截至二零零六年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售已 發展物業 千港元	本集團 千港元
收益	<u>8,236</u>	<u>—</u>	<u>22,595</u>	<u>30,831</u>
分類業績	<u>6,777</u>	<u>—</u>	<u>10,443</u>	<u>17,220</u>
未予分配收入				877
未予分配開支				<u>(11,160)</u>
經營溢利				<u>6,937</u>
融資成本				<u>(1,771)</u>
所得稅前溢利				<u>5,166</u>
所得稅開支				<u>(1,843)</u>
本期間溢利				<u>3,323</u>

## 次要呈報分部 — 地區分類

本集團於兩個期間內之所有收益均來自中華人民共和國（不包括香港及澳門）（「中國」），而本集團之分類資產中有逾90%（二零零六年：逾90%）乃位於中國。因此並無呈列地區分類資料。

### 6. 折舊

於期內，本集團截至二零零七年六月三十日止六個月的物業、廠房及設備折舊2,485,000港元（截至二零零六年六月三十日止六個月：2,521,000港元）已自簡明綜合收入報表扣除。

### 7. 所得稅開支

由於本集團於該兩個年度內並無在香港產生或賺取應課稅項溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。中國企業所得稅及中國土地增值稅乃按各附屬公司適用之稅率計算。

	截至六月三十日止	
	六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
即期中國企業所得稅	6,355	2,108
即期中國土地增值稅	1,435	—
	<u>7,790</u>	<u>2,108</u>
遞延稅項		
即期抵免	(147)	(265)
分佔稅率變動	1,437	—
	<u>1,290</u>	<u>(265)</u>
所得稅總額開支	<u>9,080</u>	<u>1,843</u>

於二零零七年三月十六日中國國家主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》（「新法規」），於二零零八年一月一日起，新法規將若干附屬公司稅率從33%更改為25%。遞延稅項結餘已予以調整，以反映預期於資產變現或清償負債期間適用之稅率。

### 8. 股息

董事不建議派發該兩個期間之任何中期股息。

## 9. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司股本持有人截至二零零七年六月三十日止六個月之應佔溢利約2,869,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月：2,361,000港元)及期內已發行普通股股份293,472,044股之加權平均數(截至二零零六年六月三十日止六個月：292,600,000股)計算。

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃按本公司股本持有人截至二零零七年六月三十日止六個月之應佔溢利約2,869,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月：2,361,000港元)及期內已發行普通股股份293,472,044股之加權平均數(截至二零零六年六月三十日止六個月：292,600,000股)以及期內尚未行使之所有購股權被認為已行使並假定已以零代價獲發行之3,107,956股普通股份之加權平均數(截至二零零六年六月三十日止六個月：659,302股)計算。

## 10. 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團投資物業及租賃物業於二零零七年六月三十日的公平值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(一間獨立合資格專業測量公司)釐定。投資物業公平值減少概約510,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月：807,000港元)已自綜合收入報表扣除。本集團應佔租賃物業的重估盈餘約4,690,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月：50,000港元)已計入物業、廠房及設備之重估儲備內。

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。

## 11. 可供出售金融資產

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市投資，按成本值	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

投資指本集團於在中國成立的中國房地產開發集團投資有限公司(「投資公司」)的非上市股本權益。本集團持有上述投資公司2%的實際股權。該投資無固定到期日。

## 12. 應收款項

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收款項	29,031	34,973
減：應收款項減值撥備	(2,116)	(2,116)
	<u>26,915</u>	<u>32,857</u>

應收款項淨值的賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月內	2,051	5,831
四個月至一年	4,278	4,534
一至兩年	5,706	12,920
兩年以上	14,880	9,572
	<u>26,915</u>	<u>32,857</u>

由於本集團客戶數量多，因此應收款項的信貸風險並不集中。

## 13. 應付款項

於二零零七年六月三十日的應付款項齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月內	5	366
四個月至一年內	—	—
一年以上	28,224	34,843
	<u>28,229</u>	<u>35,209</u>



## 14. 銀行借款

於本期間，本集團取得的新借銀行貸款為22,000,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月：零港元)，而已償還銀行貸款為26,000,000港元(截至二零零六年六月三十日止六個月：20,943,000港元)。貸款按6.3厘至6.77厘計息。

本集團抵押若干投資物業及持作開發物業，作為銀行貸款的抵押。於二零零七年六月三十日，已抵押投資物業及持作開發物業的賬面總值分別約為118,600,000港元(二零零六年十二月三十一日：119,500,000港元)及32,987,000港元(二零零六年十二月三十一日：25,776,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團錄得22,831,000港元的營業額，較二零零六年同期下跌26.0%。營業額包括已發展物業銷售及投資物業租金收入，分別主要來自寧波盛世桃園的銷售及寧波、長春的投資物業。截至二零零七年六月三十日止期間的股本持有人應佔溢利約為2,869,000港元，較二零零六年同期上升21.5%。股本持有人應佔溢利上升主要是由於來自寧波政府的土地使用權賠償收入20,884,000港元所致。

位於長春的工業物業於回顧期內產生租金收入增加14.9%至7,700,000港元(二零零六年：6,700,000港元)。租金收入的增加主要是由於根據本集團的一間附屬公司與承租人所訂立的租賃協議，按工業物業的最終建築成本進行了租金調整所致。

位於寧波江北的商用物業項目暫名姚江新都目前正在施工當中。此項目將發展總建築面積約47,000平方米的商用物業，預期將於二零零八年竣工，並於二零零八年中推出以供銷售。本集團去年在寧波江北購入一幅面積約44,698平方米的土地。此項目暫名為盛世嘉苑，將開發為總建築面積約67,000平方米的大型住宅物業項目。盛世嘉苑的建設目前經已展開，預期將於二零零八年底完成。

### 暫停股份買賣

股份自二零零七年九月十七日星期一上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待本公司發出有關一項非常重大收購交易之公告。

## 財務回顧

### 資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零零七年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為649,649,000港元及321,607,000港元。本集團於二零零七年六月三十日的資產淨值約為328,042,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則約為310,306,000港元。於二零零七年六月三十日，股本持有人應佔權益約為264,454,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則約為256,919,000港元。

### 流動資金及財務比率

於二零零七年六月三十日，本集團有銀行結餘及現金總額約25,691,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則為17,030,000港元。於二零零七年六月三十日，流動比率為1.5，而於二零零六年十二月三十一日則為1.3。於二零零七年六月三十日的資本負債比率為49.5%，而於二零零六年十二月三十一日則為51.7%。於二零零七年六月三十日，銀行借款佔本公司股本持有人應佔權益的比率為13.6%，而於二零零六年十二月三十一日則為15.6%。

### 借款

於二零零七年六月三十日，本集團有帶息借款約36,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：40,000,000港元），比二零零六年十二月三十一日減少約10.0%。借款以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）為計值單位。約38.9%的借款須於一年內償還，其餘借款則為銀行貸款22,000,000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作用，而於二零零七年六月三十日，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

截至二零零七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

於二零零七年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約70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、教育津貼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及僱員購股權。於回顧期內，董事已行使1,950,000份購股權，而僱員則行使1,200,000份購股權。於二零零七年六月三十日，授予董事及僱員之購股權分別有530,000份及300,000份尚未行使。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250,000股，相當於該日本公司已發行股本約0.1%。

## 資產抵押

於結算日，本集團將其若干發展中物業、待售物業(已於回顧期內解除)及投資物業分別抵押予中國及香港的銀行，以獲得信貸融資約35,988,000港元(二零零六年：39,988,000港元)。已抵押的發展中物業及投資物業於二零零七年六月三十日的總賬面值分別約為32,987,000港元(二零零六年：25,776,000港元)及118,600,000港元(二零零六年：119,500,000港元)。

## 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團就銀行為客戶提供因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(二零零六年：16,030,000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。

## 展望

宏觀調控政策對中國的經濟並無任何不利影響，二零零七年上半年中國的國內生產總值增長為11.5%。中國經濟的強勢增長仍會為中國房地產市場提供有力的支持。本集團將繼續在中國各城市物色新項目，確保業務可持續發展。

## 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。

## 企業管治

董事會認為，本公司於截至二零零七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。

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。

## 審核委員會

審核委員會乃根據守則的規定設立，旨在對本集團的財務申報程序及內部控制進行檢討及提供監督。審核委員會由三名獨立非執行董事許業榮先生（主席）、紀華士先生及古兆豐先生組成。

審核委員會與本公司高級管理層及本公司核數師會定期會面，考慮本公司的財務申報程序、內部控制的成效、審核程序及風險管理。

本集團期內的中期業績未經審核，惟已由本公司核數師均富會計師行審閱。中期業績亦已經審核委員會審閱。

## 於聯交所網站刊載業績

本公佈刊載於香港交易及結算所有限公司網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)「最新上市公司資料」內及本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/chinafairland/announcement/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/chinafairland/announcement/index.htm)。

本公司二零零七年中期報告將寄發予本公司股東及將盡快可供於香港交易及結算所有限公司網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)「最新上市公司資料」內及正輝中國集團有限公司網站[www.irasia.com/listco/hk/chinafairland/announcement/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/chinafairland/announcement/index.htm)查閱。

承董事會命  
主席  
蘇邦俊

香港，二零零七年九月二十七日

截至本公佈日期，本公司全體董事的名單如下：

### 執行董事

蘇邦俊先生 (主席)  
蔡敦禾先生  
蘇邦元先生  
詹劍崙先生  
容啟文先生

### 獨立非執行董事

許業榮先生  
紀華士先生  
古兆豐先生