



# 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)

### 二零零二年度全年業績公佈

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」)截至二零零二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	3	137,610	256,300
銷售成本		(72,057)	(163,095)
毛利		65,553	93,205
出售物業發展項目投資的收益		—	8,813
其他經營收入		8,337	3,038
分銷成本		(5,072)	(1,448)
行政開支		(16,511)	(15,448)
經營溢利	4	52,307	88,160
融資成本		(3,317)	(4,349)
除稅前溢利		48,990	83,811
稅項	5	(14,435)	(24,540)
未計少數股東權益前溢利		34,555	59,271
少數股東權益		(7,012)	(18,079)
股東應佔溢利		27,543	41,192
股息	6	8,778	(20,000)
每股盈利 — 基本 (港仙)	7	10.63	19.62

附註：

#### 1. 集團重組及編製基準

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，最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Future Opportunity Limited。

根據精簡本集團架構以籌備股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市所進行的集團重組(「集團重組」)，本公司於二零零二年五月十五日成為本集團的控股公司。集團重組的詳情載於本公司於二零零二年五月二十二日刊發的招股章程附錄六。

集團重組按香港會計師公會頒佈之會計實務準則第27號「集團重組的會計處理」以合併會計法編製。截至二零零二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(包括比較數字)乃假設本公司於所呈列最早期間開始時已經是本集團的控股公司而編製。

## 2. 採納新頒及經修訂會計實務準則

於本年內，本集團首次採納以下新頒及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）：

會計實務準則第1號（經修訂） 財務報表的呈列  
會計實務準則第11號（經修訂） 外幣換算  
會計實務準則第15號（經修訂） 現金流量表  
會計實務準則第34號 僱員福利

因採納該等新增及經修訂會計實務準則，故於財務報表內加入權益變動表，而現金流量表的呈列方式亦有所變動，並須作出額外披露。該等變動對現時或過往期間的業績並無重大影響。因此，毋須進行前期調整。

## 3. 分類資料

### 業務分類

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額		
銷售已發展物業	106,357	255,236
銷售土地	31,253	1,064
	<u>137,610</u>	<u>256,300</u>
業績		
銷售已發展物業	40,804	91,478
銷售土地	19,677	279
	<u>60,481</u>	<u>91,757</u>
出售物業發展項目投資的收益	—	8,813
其他經營收入	8,337	3,038
未予分配的公司開支	(16,511)	(15,448)
	<u>52,307</u>	<u>88,160</u>
經營溢利	52,307	88,160
融資成本	(3,317)	(4,349)
	<u>48,990</u>	<u>83,811</u>
除稅前溢利	48,990	83,811
稅項	(14,435)	(24,540)
	<u>34,555</u>	<u>59,271</u>
未計少數股東權益前溢利	34,555	59,271
少數股東權益	(7,012)	(18,079)
	<u>27,543</u>	<u>41,192</u>

### 地區分類

本集團於兩年內的營業額均來自中華人民共和國（「中國」）。

於結算日，本集團的分類資產中有逾90%（二零零一年：逾90%）位於中國。

於年內，本集團所添置的物業、廠房及設備中逾90%（二零零一年：逾90%）於中國進行。

## 4. 經營溢利

經營溢利已經扣除本集團自置資產的折舊及攤銷約491,000港元（二零零一年：637,000港元）。

## 5. 稅項

稅項支出是按年內估計應課稅溢利根據33% (二零零一年：33%) 的稅率所計算的中國企業所得稅。

由於本集團於該兩年內並無在香港產生或賺取應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。

由於遞延稅項涉及的金額不大，因此並無就遞延稅項提撥準備。

## 6. 股息

董事建議派付末期股息每股3.0港仙，惟有待股東在來屆股東週年大會上批准。

於截至二零零一年十二月三十一日止年度內，有一家附屬公司於集團重組前宣派及派付中期股息20,000,000港元予其當時之股東。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃按本集團的股東應佔溢利約27,543,000港元 (二零零一年：41,192,000港元) 及假設集團重組於二零零一年一月一日前生效之情況下已發行股份之加權平均數259,107,397股 (二零零一年：210,000,000股) 計算。

由於本公司任何一個年度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。

## 業務回顧

本集團於二零零二年的營業額約106,300,000港元，較二零零一年的256,300,000港元減少46%，而住宅及商業物業銷售額及土地銷售額則分別約為106,300,000港元 (二零零一年：255,200,000港元) 及31,300,000港元 (二零零一年：1,100,000港元)。本集團毛利為65,600,000港元，與去年之93,200,000港元比較減少30%。然而，本年度本集團的毛利率為47.6%，與二零零一年之36.4%比較增加11.2%。股東應佔溢利為27,500,000港元，與二零零一年之41,200,000港元相較減少33%。

本集團錄得住宅及商業物業銷售總建築面積約29,713平方米 (二零零一年：107,810平方米)，比去年下跌72%，而銷售量主要是來自寧波的繁景花園及幸福苑、長春的長春豪園及上海的西郊園中園的已發展物業的銷售。

本集團銷售建築面積減少，主要是因為完工建築面積下跌。於年度內完工的總建築面積共約67,200平方米 (二零零一年：128,300平方米)，較去年下跌48%，當中包括上海西郊園中園的25,900平方米及長春長春豪園第一期第二部份的41,300平方米。

西郊園中園位於上海青浦縣徐涇鄉高涇路558號，距離上海市中心約20公里。該地盤開發成一個大型豪華住宅發展項目，包括73座別墅及相關設施，總建築面積達27,743平方米。於二零零二年底，興建工程已完成90% (即建築面積25,900平方米) 左右。由於工程延誤及通過檢查過程需時，預售許可證於二零零二年十一月方才批出，而正式銷售活動則延至二零零二年十二月初開始，因此導致年度內本集團銷售額下降。

於二零零二年九月四日，本集團全資附屬公司與青島市國土局擁有的中國青島廣廈房地產實業總公司 (「青島夥伴」) 訂立合營合同，於中國青島成立合營公司青島正輝廣廈房地產開發有限公司 (「青島合營公司」)。青島合營公司的註冊資本為人民幣20,000,000元，由正輝青島及青島夥伴分別擁有70%及30%權益。青島合營公司將從事青島市小魚山別墅重建 (「小魚山項目」)。該項目位於金口一路，毗鄰魯迅公園，青島第一海水浴場，面向黃海，背靠小魚山。該項目的地盤面積約為400,000平方米，將發展為大型豪華住宅／商業綜合發展項目。於二零零二年十二月三十一日，本集團已將約10,000,000港元注入青島合營企業的註冊資本。該項目現屆規劃階段。董事估計，此項目最早可於二零零四年底產生收入，並預期將於二零零八年前完成。

## 市場回顧

根據中國國家統計局資料，二零零二年中國的國內生產總值增長為8%，比中國的預期 (增長7%) 稍高。由於國內生產總值增長與去年相同 (8%)，中國經濟增長保持穩定，並預期可於未來數年持續。

於二零零二年，落實外來資本投資增長19.6%至約520億美元，而實際利用外來資本亦較去年增長12.5%。大量外國人訪華留華，而他們較願意購買或租住豪華物業，刺激對豪華物業的需求。國內方面，經濟增長令中國公民收入增加，全年國內城市人均國內生產總值由二零零一年的人民幣10,870元增長14.3%至二零零二年的人民幣12,422元，令城市出現更多具購買力樓房買家。此外，住房改革加快，二手住宅物業市場蓬勃，對優質住房要求殷切，與及寬鬆的按揭政策，著著加快物業市場的增長。

根據上海市統計局、長春市統計局、寧波市統計局及青島市統計局的統計數字，相對於二零零一年，區內生產總值分別有10.9%、14.1%、13.2%及14.6%的增長。根據中國國家統計局資料，二零零二年的國房景氣指數為104.18。指數高於100，表示中國物業市場處於高增長期。

## 附屬及聯營公司之重大收購及出售

本集團於本財政年度並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 財務回顧

### 資產淨值

於二零零二年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約552,723,000港元及294,515,000港元。本集團於二零零二年十二月三十一日的資產淨值由二零零一年十二月三十一日約82,389,000港元上升約135,123,000港元至217,512,000港元。本集團資產淨值的上升，乃來自首次公開招股所得款項約82,600,000港元、資本化淨額約24,200,000港元、重估盈餘約800,000港元及年度內純利約27,500,000港元。

### 流動資金及財務比率

於二零零二年十二月三十一日，本集團有銀行結餘及現金總額約68,657,000港元，而於二零零一年十二月三十一日則為54,215,000港元。於二零零二年十二月三十一日，流動比率為1.7，而於二零零一年十二月三十一日則為1.2。於二零零二年十二月三十一日的資本負債比率為53.3%，而於二零零一年十二月三十一日為74.6%。於二零零二年十二月三十一日，銀行借款佔股本的比率為19.5%，而於二零零一年十二月三十一日為47.2%。

### 資產抵押

於結算日，本集團將其在建物業及待售物業押予一家國內銀行，作為該行批出約28,302,000港元（二零零一年：18,868,000港元）信貸融通額度之抵押。已作抵押在建物業及待售物業於二零零二年十二月三十一日之賬面總值約達90,551,000港元（二零零一年：40,138,000港元）。

### 借款

於二零零二年十二月三十一日，本集團有帶息借款約83,500,000港元（二零零一年十二月三十一日：67,610,000港元），比二零零一年十二月三十一日增長約23.5%。所增加的借款主要用於上海項目。全部借款均以人民幣為計值。約50.8%借款須於一年內償還，其餘借款（指來自少數股東的借款）毋須於一年內償還，並無固定還款期。

### 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用來償還借款。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖，而於二零零二年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉的對沖工具。

### 所得款項用途

本集團於二零零二年五月二十九日配售了82,600,000股每股面值1.00港元的股份（連同超額配發的12,600,000股股份）。所得款項淨額（已扣除有關開支），約為62,600,000港元。於截至二零零二年十二月三十一日止年度，所得款項已運用於以下各項：

- 約20,000,000港元用作償還銀行借款；
- 約14,000,000港元用作發展長春的長春豪園；
- 約10,000,000港元用作發展上海的西郊園中園；
- 約5,000,000港元用作本集團一般營運資金。

於二零零二年十二月三十一日之結餘約13,600,000港元已存作短期存款，其中約10,000,000港元以人民幣計值。

## 或然負債

於二零零二年十二月三十一日，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25,337,000港元(二零零一年十二月三十一日：48,140,000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。

於年內，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，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。於截至二零零二年十二月三十一日止兩年的財務報表內並無為約37,402,000港元(二零零一年：20,101,000港元)的土地增值稅作出撥備。

## 員工及薪酬政策

於二零零二年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約68名全職僱員。本集團按員工的表現、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。

## 展望

來年中國經濟增長的目標是7%。為達到預期增長，中國政府將於二零零三年繼續刺激外商投資、國內需求及出口，預期對物業的龐大需求將會持續。此外，董事相信，成功主辦二零一零年上海世界博覽會，對上海西郊園中園的銷情將帶來刺激作用。

二零零二年也浮現一些不利因素及指標：例如二零零二年房地產投資增加21.9%至人民幣7,740億元；在某些城市的供應呈現過熱。然而，中國政府在調節物業供應方面反應迅速。主要城市的供求平衡，有助中國物業市場健康及穩定發展。二零零二年對於中國房地產市場是蓬勃的一年，而這蓬勃的趨勢可望在二零零三年持續。

本集團的策略是繼續在高增長城市物色有潛力的優質地盤／土地，以補充其土地儲備，分散投資，以及增加其於國內有潛力城市的地理覆蓋面。本集團將專注發展中檔至高檔住宅物業，加上富經驗和才幹的員工的努力，當可順應中國物業市場發展潮流，把握增長升浪，再創佳績。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 符合最佳應用守則

董事認為，除本公司全體獨立非執行董事因須按本公司組織章程細則所規定，在本公司股東週年大會中輪值告退及重選而並無固定任期外，本公司於本報告所包括的會計期間一直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。

## 於聯交所網站刊發年報

載有聯交所上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定資料的本公司年報，將盡快刊於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)。

承董事會命  
主席  
蘇邦俊

香港，二零零三年四月二十五日

\* 僅供識別

## 股東週年大會通告

茲通告正輝中國集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零零三年五月二十七日上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號新世紀酒店大堂低座四號宴會廳召開股東週年大會（「股東週年大會」），藉以處理下列事項：

1. 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、本公司董事（「董事」）報告書及核數師報告書。
2. 重選退任董事並授權董事會（「董事會」）釐定董事酬金；
3. 重新委聘核數師並授權董事會釐定其酬金；及

作為特別事項，考慮通過下列普通決議案：—

### 普通決議案

4. 「動議：

- (a) 在下文(b)段之限制下，根據香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）、百慕達一九八一年公司法（「公司法」）及所有其他適用法例及聯交所或本公司股份可上市及就此獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之證券交易所之所有適用法規，一般及無條件批准董事會於有關期間（定義見下文(c)段）行使本公司所有權力，在聯交所或任何其他證券交易所購回本公司股本中每股面值0.10港元之股份（「股份」）；
- (b) 根據上文(a)段之批准，本公司在有關期間購回之股份面值總額不得超過於通過本決議案日期本公司已發行股本面值總額之10%；而(a)段之授權亦以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言，

「有關期間」乃指由本決議案通過之日期至下列三者之較早日期止之時間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會散會；
- (ii) 根據本公司細則、公司法或其他百慕達任何適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿。」
- (iii) 本決議案被本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案授予董事會之權力；及

5. 「動議：

- (a) 在下文(b)段及(c)段之限制下，一般及無條件批准授權董事會於有關期間（定義見下文(d)段）內發行、配發及處理本公司股本中之未發行股份，與及訂立或授出可能需要發行、配發或處理本公司股本中股份之售股建議、協議及購股權（包括可認購股份之認股權證）；
- (b) 上文(a)分段之無條件一般授權批准將授權董事會於有關期間作出或授出或須於有關期間終止後行使上述權力之售股建議、協議及購股權；
- (c) 董事會依據上文(a)段之批准而配發或同意有條件或無條件配發（不論是否依據購股權而配發者）及發行之股本面值總額，（但不包括(i)配售新股（定義見下文(d)段）；(ii)根據任何當時已採納有關向本公司負責人及／或僱員授出或發行股份或可認購本公司股份之權利之任何購股權計劃或其他類似安排授出之購股權之行使；(iii)按不時生效以股代息計劃或類似安排以配發股份代替股份之全部或部份股息；或(iv)根據本公司或任何附屬公司認股權證或其他可兌換股份之證券之條款行使兌換權或換股權而發行之股份除外），不得超過(a)通過本決議案之日本公司已發行股本面值總額之20%；及(b)下文第6號決議案通過之情況下，本公司於本決議案通過後購回之本公司股本面值（最多為決議案通過之日本公司已發行股本面值總額10%），而本決議案(a)段之授權亦以此數額為限；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過之日期至下列三者之較早日期止之時間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會散會；
- (ii) 根據本公司細則、公司法或其他百慕達任何適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期限屆滿。」
- (iii) 本決議案被本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案授予董事會之權力；及

「配售新股」指於本公司董事會指定期間，向指定記錄日期名列股東名冊之本公司股東或任何類別股東按當日所持股份或類別股份之比例發售、配發及發行本公司股份、認股權證、購股權或可認購股份之其他證券（惟董事會可就零碎配額或香港以外任何地區之法律限制或責任，或當地任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必需或適當之豁免或其他安排）。

6. 「**動議**待本通告所載第4號決議案通過後，擴大根據本通告所載第5號決議案之批准授予董事行使本公司權力以配發股份之一般授權，將董事根據該項一般授權配發或有條件或無條件同意配發之本公司股本面值總額，加入相當於本公司根據本通告所載第4號決議案所授出之授權購回之本公司股份總面值，惟該等購回股份之數額不得超過通過本決議案之日本公司已發行股本總面值10%」。

承董事會命  
主席  
**蘇邦俊**

香港，二零零三年四月二十五日

附註：

- (1) 凡有權出席股東週年大會並於會上投票之股東（如股東為兩股或以上股份之持有人）均可委任一位或以上受委代表代其出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 股東週年大會代表委任表格將連同本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度年報（「二零零二年年報」）寄發予股東。代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之副本，最遲須於大會或續會召開時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓，方為有效。填妥及交回表格後，股東仍可親身出席股東週年大會或其任何續會並於會上投票。
- (3) 載有有關第4號決議案之說明文件將連同二零零二年年報寄發予本公司股東。
- (4) 第5號決議案旨在授予董事會一般授權以配發及發行最多佔截至本決議案日期本公司股本面值總額20%之股份，董事會目前無意根據此項授權發行任何股份。

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。