



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)

二零零三年度全年業績公佈

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」)截至二零零三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	3	190,721	137,610
銷售成本		<u>(122,114)</u>	<u>(72,057)</u>
毛利		68,607	65,553
其他經營收入		3,498	8,337
分銷成本		(5,435)	(5,072)
行政開支		<u>(23,284)</u>	<u>(16,511)</u>
經營溢利	4	43,386	52,307
融資成本	5	<u>(5,571)</u>	<u>(3,317)</u>
除稅前溢利		37,815	48,990
稅項	6	<u>(3,778)</u>	<u>(14,435)</u>
未計少數股東權益前溢利		34,037	34,555
少數股東權益		<u>(1,510)</u>	<u>(7,012)</u>
股東應佔溢利		<u>32,527</u>	<u>27,543</u>
股息	7	<u>8,778</u>	<u>8,778</u>
每股盈利—基本(港仙)	8	<u>11.12</u>	<u>10.63</u>

附註：

1. 一般資料

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，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Future Opportunity Limited。

本公司作為投資控股公司，而其附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。

2. 採納經修訂會計實務準則

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：會計實務準則(「會計實務準則」)第12號(經修訂)「所得稅」，香港財務報告準則一詞包括由香港會計師公會頒佈之會計實務準則及詮釋。此項經修訂會計實務準則引入所得稅之新會計基準(包括即期稅項及遞延稅項)及額外披露規定，已於財務報表中採納。

實施會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響乃與遞延稅項有關。會計實務準則第12號(經修訂)規定須採納資產負債表負債法，除有限的例外情況外，遞延稅項乃按財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利使用之相應稅基而產生之暫時差異而予以確認。比較數字以因此予以重列。由於採納會計實務準則第12號(經修訂)於二零零三年一月一日之投資物業重估儲備期初結餘減少2,474,000港元(二零零二年一月一日：2,432,000港元)。本集團於二零零三年一月一日之租賃土地及樓宇重估儲備及少數股東權益分別減少214,000港元及357,000港元(二零零二年一月一日：無)。

3. 分類資料

業務分類

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額		
銷售已發展物業	154,921	106,357
銷售土地	<u>35,800</u>	<u>31,253</u>
	<u>190,721</u>	<u>137,610</u>
業績		
銷售已發展物業	40,526	40,804
銷售土地	<u>22,646</u>	<u>19,677</u>
	63,172	60,481
其他經營收入	3,498	8,337
未予分配的公司開支	<u>(23,284)</u>	<u>(16,511)</u>
經營溢利	43,386	52,307
融資成本	<u>(5,571)</u>	<u>(3,317)</u>
除稅前溢利	37,815	48,990
稅項	<u>(3,778)</u>	<u>(14,435)</u>
未計少數股東權益前溢利	34,037	34,555
少數股東權益	<u>(1,510)</u>	<u>(7,012)</u>
股東應佔溢利	<u>32,527</u>	<u>27,543</u>

地區分類

本集團於兩年內的營業額均來自中國。

於結算日，本集團的分類資產中有逾90% (二零零二年：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% (二零零二年：逾90%) 於中國進行。

4. 經營溢利

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營溢利已經扣除：		
核數師酬金	1,020	1,000
折舊及攤銷	585	491
董事酬金	4,369	2,856
其他員工之退休福利計劃供款	417	380
其他員工成本	5,394	4,061
	<u>10,180</u>	<u>7,297</u>
出售物業、廠房及設備中之虧損	—	122
有關以下項目之經營租約租金		
— 土地及樓宇	840	795
— 辦公設備	8	2
並計入：		
利息收入	730	693
租金收入毛額	1,310	1,237
減：支銷	(62)	(27)
物業租金收入淨額	<u>1,248</u>	<u>1,210</u>

5. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
以下各項之利息：		
須於五年全數償還之銀行借款	(1,364)	(2,061)
應付少數股東款項	(235)	(270)
少數股東貸款	(3,451)	(3,032)
須於五年全數償還之其他借款	(521)	(390)
	<u>(5,571)</u>	<u>(5,753)</u>
減：在建物業之撥充資本款項	—	2,436
	<u>(5,571)</u>	<u>(3,317)</u>

6. 稅項

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中國企業所得稅支出		
— 本年度	(6,051)	(14,730)
— 往年超額撥備	2,273	295
	<u>(3,778)</u>	<u>(14,435)</u>

中國企業所得稅撥備乃按適用比率就各附屬公司計算。

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。

本年度稅項支出可與除稅前溢利對賬並於綜合收益表列示如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前溢利	<u>37,815</u>	<u>48,990</u>
按本集團之中國附屬公司適用之33%稅率 (二零零二年：33%) 計算之稅款	(12,479)	(16,167)
報稅用不可扣減開支之稅務影響	(485)	(2,703)
報稅用不應課稅收入之稅務影響	7,736	2,940
往年超額撥備	2,273	295
未確認稅務虧損之稅務影響	(1,345)	(823)
中國營運附屬公司稅率不同之影響	<u>522</u>	<u>2,023</u>
本年度稅務影響及實際稅率	<u>(3,778)</u>	<u>(14,435)</u>

7. 股息

本公司董事建議就截至二零零三年十二月三十一日止年度派付末期股息每股3.0港仙(二零零二年：3.0港仙)，惟有待股東在來屆股東週年大會上批准。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本集團的股東應佔溢利約32,527,000港元(二零零二年：27,543,000港元)及已發行股份之加權平均292,600,000股(二零零二年：加權平均數259,107,397股)計算。

由於本公司於兩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

本集團二零零三年的營業額約190,700,000港元，較二零零二年的137,600,000港元增加38.6%，而住宅及商業物業銷售額及土地銷售額分別為154,900,000港元（二零零二年：106,400,000港元）及35,800,000港元（二零零二年：31,300,000港元）。本集團毛利為68,600,000港元，與去年之65,600,000港元比較增長4.6%。同時，本年度本集團的毛利率為36%，與二零零二年之47.6%比較減少11.6%。股東應佔溢利為32,500,000港元，與去年之27,500,000港元比較增加8.1%。

本集團錄得住宅及商業物業銷售總建築面積約40,749平方米（二零零二年：27,513平方米），比去年上升48.1%，而銷售是來自上海的西郊園中園、長春的長春豪園及寧波的繁景花園和幸福苑的已發展物業的銷售。本集團營業額上升主要是來自上海西郊園中園銷售增加所致，該項目於本年度實現的銷售額達1.115億港元（二零零二年：32,100,000港元），較去年上升247.3%。西郊園中園已建設成一個豪華住宅小區，包括73座別墅、10個商店、會所及相關設施，於二零零三年底，該項目已竣工並完成約90%銷售，同時由於該項目售價理想，因此令本年度內營業額上升。

本年度內，本集團於寧波市奉化溪口鎮新增土地合計13.33萬平方米。該項目位於奉化溪口風景區內，距離寧波市中心約20公里，將開發成一個大型豪華住宅發展項目，包括連排別墅、獨立別墅及會所等設施，總建築面積約達7.5萬平方米。於二零零三年年底，該項目已經開工，預計將於二零零四年及零五年分二期竣工。

青島小魚山項目現尚處於規劃設計階段，同時有待於當地政府制定新的拆遷政策，以便本集團確定其發展規劃。

市場回顧

根據中國國家統計局資料，二零零三年中國的國內生產總值增長9.1%，較中國政府的預測（7%增長）為高，比上年的8%加快1.1個百分點，顯示中國整體經濟持續快速增長。

於二零零三年，外商直接投資保持較大規模，實際使用金額達535億美元，令大中城市高級住宅物業的需求上升。同時，國內居民生活持續改善，全國城鎮居民人均可支配收入達8,472元人民幣，以及城市化比例已達人口總數的40%，中國住宅物業市場出現快速發展的局面，房地產行業投資比上年增加29%，銷售增長也約達30%。

根據上海市統計局、長春市統計局、寧波市統計局及青島統計局的統計數字，相對於二零零二年，區內生產總值分別有11.8%、7.6%、15.3%及15.9%的增長，這些地區經濟的持續快速增長，無疑為房地產市場的持續增長帶來動力。

財務回顧

資產淨值

於二零零三年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約485,597,000港元及207,374,000港元。本集團於二零零三年十二月三十一日於綜合資產負債表的資產淨值上升約24,054,000港元至238,878,000港元，而於二零零二年十二月三十一日則約為214,824,000港元。

流動資金及財務比率

於二零零三年十二月三十一日，本集團有銀行結餘及現金總額約35,746,000港元，而於二零零二年十二月三十一日則為68,657,000港元。於二零零三年十二月三十一日，流動比率為2.3，而於二零零二年十二月三十一日則為1.7。於二零零三年十二月三十一日的資本負債比率為42.70%，而於二零零二年十二月三十一日為53.8%。於二零零三年十二月三十一日，銀行借款佔股本的比率為3.6%，而於二零零二年十二月三十一日為19.8%。本集團將其流動資金管理至一個健康水平，以減低潛在的財務風險。

借款

於二零零三年十二月三十一日，本集團有帶息借款約39,400,000港元（二零零二年十二月三十一日：83,500,000港元），比二零零二年十二月三十一日減少約52.8%。全部借款均以人民幣為計值。約21.8%（二零零二年十二月三十一日：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。

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，而於二零零三年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉的對沖工具。

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8,419,000港元（二零零二年：28,302,000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二零零三年十二月三十一日之賬面總值約達62,264,000港元（二零零二年：90,551,000港元）。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，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11,274,000港元(二零零二年十二月三十一日：25,337,000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。

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。財務報表內並無為土地增值稅作出撥備。倘有徵稅，則須於財務報表中就二零零一年一月一日至二零零三年十二月三十一日期間計提土地增值稅約55,112,000港元(二零零二年：37,402,000港元)。

重大收購及出售

截至二零零三年十二月三十一日止年度並無有關附屬公司及資產之重大收購及出售。

員工及薪酬政策

於二零零三年十二月三十一日，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

鑒於對房地產投資過熱的擔心，中國人民銀行及國務院分別出臺政策，調控房地產行業的金融風險，同時確保物業市場得以健康持續的發展。本集團相信，為了保證國民經濟的持續發展，房地產行業不會因國家政策的調控而出現大的調整，同時，不可避免的將會出現因人均收入增加、城市規模擴大而帶來對住宅物業持續增加的需求，故預期未來數年對優質住宅的需求將持續強勁。

本集團於二零零四年將繼續於寧波奉化項目、長春豪園的開發建設，同時落實投資長春正輝工業園和青島小魚山項目的建設，擴大於上海、寧波、長春等地的土地儲備。鑒於中國政府推出振興東北老工業基地戰略措施，本集團看好長春經濟發展前景。同時本集團計劃開發位於長春市國家級經濟技術開發區的工業園區，以迎合日益增多的國內外企業對工業廠房之需求。預計整個工業園項目(「長春正輝工業園」)總佔地面積將達約50萬平方米及相關公建設施，有關發展將分期進行。以使本集團業務跟隨各地區經濟的發展，而相應拓展。

購買、出售或贖回股份

本公司年內概無贖回本公司任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦無購買或出售本公司任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零四年五月二十四日至二零零四年五月二十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會進行任何股份過戶手續，以釐定末期股息之配額。

股東敬希注意，為合乎資格獲派末期股息，務請確保將所有過戶文件連同有關股票交回本公司在香港之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地下。

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。

建議修訂本公司組織章程細則

董事建議修訂本公司之組織章程細則，以符合於二零零四年三月三十一日生效之上市規則(惟需受若干過渡性安排影響)。

修訂組織章程細則之建議需待股東於二零零四年股東週年大會(「股東週年大會」)上以通過特別決議案方式通過後方可作實。包含建議修訂組織章程細則之資料及股東週年大會通告已寄發予股東。

於聯交所網站刊發年報

載有聯交所上市規則規定資料的本公司年報，將盡快刊於聯交所網站。

董事

於本公佈日期，董事為蘇邦俊先生、林漢強先生、蔡敦禾先生、蘇邦元先生、許榮業先生、紀華士先生及古豐兆先生。

承董事會命
主席
蘇邦俊

香港，二零零四年四月二十三日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。