



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)

二零零四年度全年業績公佈

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」)截至二零零四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	3	260,429	190,721
銷售成本		<u>(184,768)</u>	<u>(122,114)</u>
毛利		75,661	68,607
其他經營收入		15,020	3,498
分銷成本		(1,763)	(5,435)
行政開支		<u>(27,860)</u>	<u>(23,284)</u>
經營溢利	4	61,058	43,386
融資成本	5	<u>(1,193)</u>	<u>(5,571)</u>
除稅前溢利		59,865	37,815
稅項	6	<u>(21,850)</u>	<u>(3,778)</u>
未計少數股東權益前溢利		38,015	34,037
少數股東權益		<u>(22,634)</u>	<u>(1,510)</u>
股東應佔溢利		<u>15,381</u>	<u>32,527</u>
股息	7	<u>2,926</u>	<u>8,778</u>
每股盈利 — 基本 (港仙)	8	<u>5.26</u>	<u>11.12</u>

附註：

1. 一般資料

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(「聯交所」)上市，其最終控股公司為一間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. 最近發出會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會(「香港會計師公會」)已發出數項新制訂或經修改之香港會計準則及香港財務報告準則(統稱「新香港財務報告準則」)，並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告並沒有提早採納此等新香港財務報告準則。

本集團已著手研究此等新香港財務報告準則對本集團之影響，但現時仍未能斷定此等新香港財務報告準則對經營業績及財務狀況的編製和呈報方式有否重大影響。此等新香港財務報告準則可能改變將來對業績及財務狀況的編製和呈報方式。

3. 分類資料

業務分類

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		
銷售已發展物業	260,429	154,921
銷售土地	—	35,800
	<u>260,429</u>	<u>190,721</u>
業績		
銷售已發展物業	73,898	40,526
銷售土地	—	22,646
	<u>73,898</u>	<u>63,172</u>
其他經營收入	15,020	3,498
未予分配的公司開支	(27,860)	(23,284)
	<u>61,058</u>	<u>43,386</u>
經營溢利	61,058	43,386
融資成本	(1,193)	(5,571)
	<u>59,865</u>	<u>37,815</u>
除稅前溢利	59,865	37,815
稅項	(21,850)	(3,778)
	<u>38,015</u>	<u>34,037</u>
未計少數股東權益前溢利	38,015	34,037
少數股東權益	(22,634)	(1,510)
	<u>15,381</u>	<u>32,527</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% (二零零三年：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% (二零零三年：逾90%) 於中國進行。

4. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利已經扣除：		
核數師酬金	1,040	1,020
折舊及攤銷	3,160	585
董事酬金 (袍金除外)	5,570	4,369
其他員工之退休福利計劃供款	1,159	417
其他員工成本	5,415	5,394
	<u>12,144</u>	<u>10,180</u>
有關以下項目之經營租約租金		
— 土地及樓宇	844	840
— 辦公設備	11	8
並計入：		
利息收入	679	730
租金收入毛額	1,406	1,310
減：支銷	(101)	(62)
物業租金收入淨額	<u>1,305</u>	<u>1,248</u>

5. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
以下各項之利息：		
須於五年全數償還之銀行借款	(2,938)	(1,364)
應付少數股東款項	(122)	(235)
少數股東貸款	(464)	(3,451)
須於五年全數償還之其他借款	—	(521)
	<u>(3,524)</u>	<u>(5,571)</u>
減：在建物業之撥充資本款項	2,331	—
	<u>(1,193)</u>	<u>(5,571)</u>

6. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
中國企業所得稅及土地增值稅支出		
— 本年度	(23,694)	(6,051)
— 往年超額撥備	1,844	2,273
	<u>(21,850)</u>	<u>(3,778)</u>

中國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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利	<u>59,865</u>	<u>37,815</u>
適用於本集團在中國之附屬公司稅率33% (2003年：33%)	(19,755)	(12,479)
報稅用不可扣減開支之稅務影響	(1,632)	(485)
報稅用不應課稅收入之稅務影響	824	7,736
往年超額撥備	1,844	2,273
未確認稅務虧損之稅務影響	(1,800)	(1,345)
土地增值稅之稅務影響	(2,149)	—
其他司法權區營運附屬公司稅率不同之影響	818	522
本年度稅項支出	<u>(21,850)</u>	<u>(3,778)</u>

7. 股息

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司董事擬派末期股息每股1.0港仙（二零零三年：3.0港仙），惟須經股東於應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15,381,000港元（二零零三年：32,527,000港元）及年內已發行股份292,600,000股（二零零三年：292,600,000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

本集團二零零四年的營業額約260,400,000港元，較二零零三年的190,700,000港元增加36.6%，而住宅及商業物業銷售額及土地銷售額分別約為260,400,000港元（二零零三年：154,900,000港元）及零（二零零三年：35,800,000港元）。本集團毛利約為75,700,000港元，與去年之68,600,000港元比較增長10.4%。同時，本集團本年度的毛利率為29%，與二零零三年之36%比較減少7%。股東應佔溢利約為15,400,000港元，與去年之32,500,000港元比較減少52.6%。

本集團年內錄得住宅及商業物業銷售總建築面積約64,750平方米（二零零三年：40,749平方米），比去年上升59%，而銷售是來自寧波奉化的盛世桃園、長春的長春豪園等已發展物業的銷售。本集團營業額上升，主要是來自寧波奉化的盛世桃園銷售收入，該項目於本年度實現的銷售額達209,000,000港元，並已建設成一個大型豪華的住宅區，包括約130座別墅、26座聯排別墅，其中均設有設備齊全的會所設施。由於該項目售價理想，並已出售約65%，令本集團營業額上升。

本集團於長春投資建成工業樓宇項目，該項目佔地約71,374平方米，總建築面積約23,000平方米。根據本集團附屬公司與承租人訂立的一項為期十五年的租賃協議，承租人須於租賃期間向本集團附屬公司支付租金總額約189,000,000港元。該項目建築工程已如期完成並目前由承租人佔用。

於長春及上海的已發展住宅物業收益下降，加上扣除奉化項目（本集團目前持有37.5%權益）的少數股東權益，因此，本集團的股東應佔溢利相較二零零三年的業績下降。

市場回顧

根據中國國家統計局資料，二零零四年中國的國內生產總值增長9.5%，連續二年增長超過9%，顯示中國整體經濟仍處於快速增長階段。

於二零零四年，外商直接投資持續增長，實際外商直接投資總額達606億美元，使中國成為全球吸納外商直接投資最多的國家。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9,422元人民幣，已超過1,000美元的基準。由於經濟的快速發展和人均收入不斷增加，中國住宅物業市場均保持高速增長，房地產開發投資按年增長28%，商品房銷售增長30%，其中個人自住買家佔總銷售額為93.3%。

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，相對於二零零三年，本地生產總值分別有13.6%、13.5%、15.5%及16.8%的增長，這些地區經濟的持續快速增長為房地產市場的興旺帶來動力。

財務回顧

資產淨值

於二零零四年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為635,091,000港元及315,435,000港元。本集團於二零零四年十二月三十一日於綜合資產負債表的資產淨值上升約8,036,000港元至246,914,000港元，而於二零零三年十二月三十一日則約為238,878,000港元。

流動資金及財務比率

於二零零四年十二月三十一日，本集團有銀行結餘及現金總額約88,010,000港元，而於二零零三年十二月三十一日則為35,746,000港元。於二零零四年十二月三十一日，流動比率為1.8，而於二零零三年十二月三十一日則為2.3。於二零零四年十二月三十一日的資本負債比率為49.7%，而於二零零三年十二月三十一日為42.7%。於二零零四年十二月三十一日，銀行借款佔股本的比率為29.8%，而於二零零三年十二月三十一日為3.6%。

借款

於二零零四年十二月三十一日，本集團有帶息借款約73,700,000港元（二零零三年十二月三十一日：39,400,000港元），比二零零三年十二月三十一日增長約87%。該增長主要由於在寧波開發盛世桃園所致。全部借款均以人民幣為計值單位。約60.3%借款須於一年內償還。

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，而於二零零四年十二月三十一日，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抵押予若干銀行，以獲得該等銀行給予的銀行貸款約73,584,000港元（二零零三年：8,491,000港元）。已抵押的在建物業及待售物業於二零零四年十二月三十一日的總賬面值分別約零及69,919,000港元（二零零三年：62,264,000港元及零）。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，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13,198,000港元（二零零三年：11,274,000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，將不會就本集團擁有物業開發項目的若干城市的已完工物業繳納土地增值稅。因此，財務報表內並未對土地增值稅作出全數撥備。倘有徵稅，則須於財務報表中就二零零一年一月一日至二零零四年十二月三十一日期間計提土地增值稅約57,200,000港元(二零零三年：55,112,000港元)。

重大收購及出售

截至二零零四年十二月三十一日止年度並無收購及出售附屬公司及資產。

員工及薪酬政策

於二零零四年十二月三十一日，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。年內，本集團並無向任何員工授出購股權。

展望

二零零四年是中國經濟實施宏觀調控的一年，其政策力度及影響程度均得到比較正面的評價，即經濟過熱程度有所緩和但又未出現急劇降溫的情況。二零零五年預計宏觀調控仍會繼續推行，其主要目標將仍是確保國民經濟穩定增長。為此，本集團策略上仍以增加土地儲備為主，特別是加強在長江三角洲地區新項目的投資，使集團業務保持增長。本集團於二零零五年計劃在寧波開發一項商業樓宇項目，總建築面積約33,000平方米。

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手續

本公司將由二零零五年五月二十四日至二零零五年五月二十七日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續，以便釐定末期股息配額。

股東務須注意，為符合收取末期股息的資格，股東最遲必須於二零零五年五月二十日下午四時正前將所有過戶文件，連同有關股票送達本公司的香港股份過戶登記分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，本公司於年內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。

審核委員會

本公司已根據守則之規定設立審核委員會，以審議本集團之財務申報程序及內部監控工作及就此提供監督。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。審核委員會先行審閱本集團二零零四年全年業績，然後送呈董事局審閱及批准。

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，董事會包括四名執行董事，蘇邦俊先生、林漢強先生、蔡敦禾先生及蘇邦元先生，以及三名獨立非執行董事，許業榮先生、紀華士先生及古兆豐先生。

承董事會命
主席
蘇邦俊

香港，二零零五年四月二十六日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。