



**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)

(股份代碼：169)

**二零零六年度全年業績公佈**

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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

**綜合收入報表**

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	3	56,682	107,099
銷售成本		(26,863)	(76,336)
<b>毛利</b>		<b>29,819</b>	<b>30,763</b>
其他收入	3	10,059	3,925
投資物業公平值變動之(虧損)/收益		(492)	31,556
銷售開支		(5,718)	(4,344)
行政開支		(31,744)	(29,600)
<b>經營溢利</b>	5	<b>1,924</b>	<b>32,300</b>
過往年度銷售土地使用權及物業應佔額外 土地增值稅	6	(57,332)	—
融資成本	7	(3,749)	(5,393)
<b>所得稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(59,157)</b>	<b>26,907</b>
所得稅抵免/(開支)	8	20,047	(2,163)
<b>本年度(虧損)/溢利</b>		<b>(39,110)</b>	<b>24,744</b>
以下各項應佔：			
本公司股本持有人	9	(22,469)	20,459
少數股東權益		(16,641)	4,285
<b>本年度(虧損)/溢利</b>		<b>(39,110)</b>	<b>24,744</b>
<b>股息 — 建議末期股息</b>	10	—	2,926
本公司股本持有人年內應佔(虧損)/溢利之 每股(虧損)/盈利			
— 基本	11	(7.68港仙)	6.99港仙
— 攤薄	11	不適用	不適用

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	154,220	150,296
物業、廠房及設備	36,668	38,332
預付租金	4,877	4,776
可供出售金融資產	2,000	—
遞延稅項資產	20,004	—
	<u>217,769</u>	<u>193,404</u>
<b>流動資產</b>		
在建物業	170,055	90,150
待售物業	124,639	141,208
應收款項	32,857	38,378
預付款項、按金及其他應收款	80,205	107,468
預付租金	90	86
應收一間間接控股公司款項	—	27,258
應收關連公司款項	63	—
銀行及手頭現金	17,030	49,402
	<u>424,939</u>	<u>453,950</u>
<b>流動負債</b>		
應付款項	35,209	50,096
已收客戶按金、應計費用及其他應付款及撥備	160,020	62,470
應付一名董事款項	27	74
應付一間間接控股公司款項	10,016	44,664
應付少數股東款項	6,642	2,580
應付關連公司款項	—	463
稅項撥備	66,490	68,305
銀行借款	39,988	39,423
	<u>318,392</u>	<u>268,075</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>106,547</u>	<u>185,875</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>324,316</u>	<u>379,279</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行借款	—	29,546
遞延稅項負債	14,010	13,557
	<u>14,010</u>	<u>43,103</u>
<b>資產淨值</b>	<u>310,306</u>	<u>336,176</u>

## 權益

本公司股本持有人應佔權益

股本	29,260	29,260
儲備	227,659	234,508
建議末期股息	—	2,926
	<u>256,919</u>	<u>266,694</u>
少數股東權益	53,387	69,482
總權益	<u>310,306</u>	<u>336,176</u>

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。其註冊辦事處位於Cannon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda及其主要營業地點位於中華人民共和國（「中國」）。本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為物業租賃、銷售土地使用權及銷售已發展物業及投資控股本公司之間接控股公司為於香港成立之Chance Fair International Development Limited（「Chance Fair」）。董事認為本公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之Future Opportunity Limited（「Future Opportunity」）。

財務報表乃按照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」）（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮譯）編制。財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則之所有適用披露條文。

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

2.1 自二零零六年一月一日起，本集團採納於二零零六年一月一日首度生效而有關本集團之全部新訂及經修訂香港財務報告準則。採納此等新訂及經修訂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。

2.2 已頒佈但未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之香港財務報告準則。本公司董事認為，應用該等香港財務報告準則不會對本集團之財務報表造成重大財務影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列 — 資本披露 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>8</sup>
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號惡性通脹經濟之財務報告之重列處理法 <sup>1</sup>
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號之範圍 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號	重估附帶衍生金融工具 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>4</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>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>7</sup>

- 1 二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。
- 2 二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。
- 3 二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。
- 4 二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 5 二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 6 二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效。
- 7 二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 8 二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

### 3. 收益及其他收入

年內本集團之收益及其他收入呈列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>來自本集團主要業務之收益</b>		
物業租賃	19,707	15,413
銷售土地使用權	—	30,639
銷售已發展物業	36,975	61,047
	<u>56,682</u>	<u>107,099</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	243	1,287
終止物業發展項目已收補償(扣除應計成本)	4,000	—
匯兌收益	5,522	2,237
其他	294	401
	<u>10,059</u>	<u>3,925</u>

#### 4. 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：

##### 二零零六年

	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>19,707</u>	<u>—</u>	<u>36,975</u>	<u>56,682</u>
分類業績	<u>18,530</u>	<u>—</u>	<u>9,079</u>	<u>27,609</u>
未予分配收入				6,059
未予分配開支				(31,744)
經營溢利				1,924
過往年度銷售應佔額外土地增值稅				(57,332)
融資成本				(3,749)
所得稅前虧損				(59,157)
所得稅抵免				20,047
本年度虧損				<u>(39,110)</u>
分類資產	164,318	77,706	272,462	514,486
未予分配之資產				128,222
資產總值				<u>642,708</u>
分類負債	—	—	15,076	150,766
未予分配之負債				181,636
負債總額				332,402
資本開支	—	—	9	9
折舊	170	—	3,880	4,050
未予分配部份				13
				<u>4,063</u>
攤銷費用	—	—	90	90
其他非現金性支出	492	—	1,086	1,578

二零零五年

	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	15,413	30,639	61,047	107,099
分類業績	46,265	18,546	(6,836)	57,975
其他收入				3,925
未予分配之開支				(29,600)
經營溢利				32,300
融資成本				(5,393)
所得稅前溢利				26,907
所得稅費用				(2,163)
本年度溢利				24,744
二零零五年				
	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
分類資產	156,017	71,622	231,151	458,790
未予分配之資產				188,564
資產總值				647,354
分類負債	—	—	85,593	85,593
未予分配之負債				225,585
負債總額				311,178
資本開支	885	—	4,799	5,684
折舊	180	—	3,378	3,558
未予分配部份				13
				3,571
攤銷費用	—	—	52	52
其他非現金性支出	—	—	737	737
未予分配部份				313
				1,050

## 次要呈報分部 — 地區分類

本集團於兩年內之所有收益均來自中國及本集團之分類資產中有逾90% (二零零五年：逾90%) 位於中國。因此並無呈列地區分類資料。

年內，本集團逾90% (二零零五年：逾90%) 之資本開支於中國產生。

## 5. 經營溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營溢利乃經扣除／(計入) 下列各項：		
員工成本		
董事酬金	4,066	4,088
其他員工成本	456	552
其他員工退休福利計劃供款	5,553	4,907
員工成本總額	10,075	9,547
物業、廠房及設備折舊	4,063	3,571
有關下列各項之經營租賃費用：		
— 土地及樓宇	603	884
— 辦公室設備	11	11
— 預付租金	90	52
核數師酬金		
— 本年度	715	1,064
— 撥備不足／(超額撥備)	680	(140)
應收賬款之減值撥備	1,086	737
租金收入減支出	(19,022)	(14,709)

本集團於兩年內確認為開支之待售物業成本等於綜合收入報表所列之銷售成本。

物業、廠房及設備折舊已計入行政開支。

## 6. 過往年度銷售土地使用權及物業應佔額外土地增值稅

根據相關本地稅務局發佈之稅務通知，本集團自二零零三年開始按銷售及預售物業所得款項之1%至3%繳納土地增值稅。除向當地稅務局繳納該稅項外，往年並無就土地增值稅作出其他撥備。董事認為，除交納本集團物業銷售及預售所得款項之固定百分比款項外，相關稅務機構不會徵收額外土地增值稅。

根據稅務局土地增值稅法規之近期公佈，本集團根據徵收土地增值稅之最新法規及行政法規，就售出物業作出57,332,000港元之額外土地增值稅撥備。

本公司於二零零二年重組及上市後，蘇邦俊先生、International Offshore Development Limited、正輝國際發展有限公司及Future Opportunity (下文統稱「契諾人」) 本公司實益擁有人與本公司訂立稅項彌償保證契據，在若干條款及條件下，各契諾人共同及個別承諾，就本集團任何成員於本公司股份於聯交所上市(「上市日期」)前，因或就賺取、應計或收取之收入、溢利或收益，或就上市日期前發生或視作發生之行為、交易或事件，而須交納之土地增值稅彌償本公司。於二零零六年十二月三十一日，本公司董事估計契諾人支付之土地增值稅彌償為7,324,000港元，該款項已計入其他應收款項及資本儲備。

## 7. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
以下各項之利息：		
— 須於五年全數償還之銀行貸款	3,324	5,194
— 須於五年全數支付少數股東款項	425	199
	<u>3,749</u>	<u>5,393</u>
減：發展中物業之撥充資本款項	—	—
	<u>3,749</u>	<u>5,393</u>

## 8. 所得稅開支

由於本集團於該兩年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。中國企業所得稅乃按各附屬公司適用之稅率計算。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期稅項		
中國		
— 本年度稅項	454	1,956
— 往年超額撥備	—	(10,207)
	<u>454</u>	<u>(8,251)</u>
遞延稅項		
本年度	(20,501)	10,414
所得稅總額(抵免)／開支	<u>(20,047)</u>	<u>2,163</u>

## 9. 本公司股本持有人年內應佔虧損／溢利

本公司股本持有人應佔綜合虧損為22,469,000港元(二零零五年：溢利20,459,000港元)，其中7,701,000港元之虧損(二零零五年：8,096,000港元)已列入本公司財務報表。

## 10. 股息

董事不建議派發二零零六年末期股息。

### (a) 本年度股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
無擬派末期股息(二零零五年：1.0港仙)	—	2,926

結算日後擬派之末期股息並未於結算日確認為負債。

**(b) 上一財政年度股息，於年內批准及派發**

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
上一財政年度末期股息每股1.0港仙(二零零五年：1.0港仙)	<u>2,926</u>	<u>2,926</u>

**11. 每股盈利／(虧損)**

每股基本虧損／盈利乃按本公司股本持有人應佔虧損22,469,000港元(二零零五年：盈利20,459,000港元)及年內已發行普通股股份292,600,000股(二零零五年：292,600,000股)計算。

由於行使購股權之影響為反攤薄，截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損及截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利未予呈報。

**業務回顧**

本集團二零零六年之營業額為56.7百萬港元，較二零零五年之107.1百萬港元減少47%。二零零六年之營業額包括已發展物業銷售及投資物業租金收入。已發展物業銷售額及土地銷售額分別約為37百萬港元(二零零五年：61百萬港元)及零(二零零五年：30.6百萬港元)。投資物業租金收入約為19.7百萬港元，較二零零五年15.4百萬港元增加28%。本集團毛利約為29.8百萬港元，較二零零五年之30.8百萬港元減少3%。本集團本年度之毛利率為52.6%，較二零零五年之28.7%增加23.9%。毛利大幅上升歸於租金收入增加。主要因中國土地增值稅(「土地增值稅」)，公司股本持有人應佔虧損約為22.5百萬港元，較二零零五年產生之20.5百萬港元溢利減少約43百萬港元。根據對稅務機構土地增值稅法規的瞭解，本集團去年就額外土地增值稅計提約57.3百萬港元之撥備。如撇除土地增值稅之淨影響外，股本持有人應佔本集團溢利約為2.6百萬港元，減少約17.9百萬港元或85.5%(二零零五年：20.5百萬港元)。

本集團年內錄得住宅及商業物業銷售總建築面積7,193平方米(二零零五年：48,809平方米)，減少85.3%。投資物業租金收入來自長春、南京及寧波之已發展物業，其中於長春工業廠房年內錄得租金收入17百萬港元。由於本集團年內並無新落成的物業項目，故已發展物業銷售均來自往年已發展之待售物業。這亦是本集團營業額顯著下降之主要原因。

本集團位於寧波之商業物業項目仍在建設之中，該項目總建築面積約46,000平方米，大樓主體結構預計將於二零零七年完工。該項目將於二零零七年底投入銷售，預計將為本集團帶來收入。本集團年內亦於寧波購入佔地面積約44,698平方米之一塊土地，並計劃於二零零八年發展成為一幢總樓面面積約67,000平方米之大型住宅物業項目。

**財務回顧**

**資產淨值**

於二零零六年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為642,708,000港元及332,402,000港元。本集團於二零零六年十二月三十一日於綜合資產負債表之資產淨值下降約25,870,000港元至310,306,000港元，而於二零零五年十二月三十一日則約為336,176,000港元。

## 流動資金及財務比率

於二零零六年十二月三十一日，本集團有銀行結餘及現金總額約17,030,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則為49,402,000港元。於二零零六年十二月三十一日，流動比率為1.3，而於二零零五年十二月三十一日則為1.8。於二零零六年十二月三十一日之資本負債比率為49.5%，而於二零零四年十二月三十一日則為45.8%。於二零零六年十二月三十一日，銀行借款佔股本之比率為15.6%，而於二零零五年十二月三十一日則為26%。

## 借款

於二零零六年十二月三十一日，本集團有帶息借款約40,000,000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42%。借款以人民幣（「人民幣」）及港元（「HK\$」）為計值單位。

## 外匯風險

雖然本集團之借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為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之現金資源用來償還借款，年內，本集團並無行使任何金融工具作對沖，而於二零零六年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

## 資產抵押

於結算日，本集團將其若干投資物業及待售物業抵押予中國銀行，以獲得該等銀行給予之銀行貸款約39,988,000港元（二零零五年：68,969,000港元）。已抵押之投資物業及待售物業於二零零六年十二月三十一日之總賬面值分別約為119,500,000港元及25,776,000港元（二零零五年：116,346,000港元及46,017,000港元）。

## 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業之按揭貸款而向銀行提供擔保約16,030,000港元（二零零五年：15,394,000港元）。該等由本集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房產權證作為提供按揭之擔保質押時解除。

## 重大收購及出售

截至二零零六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之重大事項。

## 員工及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用84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。年內，並無授予董事購股權。年內董事概無行使購股權。截至年底，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3,980,000股，相當於該日本公司已發行股本約1.4%。

## 展望

儘管中國政府於二零零六年實施宏觀經濟措施，年內中國經濟仍增長10.7%。中國政府試圖將二零零七年經濟增長控制在8%左右，於第一季度徵收土地增值稅並提高利率，但二零零七年第一季度中國經濟仍增長11.4%，預計年內國家將繼續實施新的宏觀經濟措施。雖然預計宏觀經濟措施對房地產開發商無有利影響，但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。因此，若居民收入不斷提高促使需求增長，住宅物業平均價格仍將持續上漲。董事會將繼續實施策略，實現為股東創造價值之目標。

## 購買、出售及贖回股份

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。

## 企業管治

董事認為，截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則，惟下列偏離除外：

1. 本公司獨立非執行董事並無委以特定任期，因為彼等須按照本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。
2. 守則條文第A.2.1條，該條規定，主席及行政總裁角色須予分開，不應由同一人擔任。

董事會主席職務現由蘇邦俊先生擔任，而本公司並無行政總裁。因此，主席及行政總裁角色乃由同一人擔任。董事會認為，由於此項安排可令本公司迅速及有效作出決定，故對本公司有利。董事會由經驗豐富及高素質人員組成，彼等定期舉行會議商議有關事宜，及對本公司而言屬重大性質之交易作出決定。因此，董事會運作可確保權力及權限平衡。本公司之企業管治原則乃注重高素質之董事會，並對全體股東負責。

## 審核委員會

本公司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式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。審核委員會已先行審閱本集團二零零六年全年業績，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之本公司年報，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，二零零七年四月二十五日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。