



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)

(股份代號：169)

二零零七年度全年業績公佈

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」)截至二零零七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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
收益	3	136,321	56,682
銷售成本		(46,687)	(23,578)
毛利		89,634	33,104
其他收益	3	33,360	10,059
投資物業公平值變動收益／(虧損)		622	(492)
銷售開支		(2,078)	(5,718)
行政及其他經營開支		(36,053)	(31,744)
經營溢利	5	85,485	5,209
融資成本	6	(1,532)	(3,749)
所得稅前溢利		83,953	1,460
所得稅開支	7	(57,982)	(40,570)
年度溢利／(虧損)		25,971	(39,110)
下列各項應佔：			
本公司股本持有人		18,406	(22,469)
少數股東權益		7,565	(16,641)
年度溢利／(虧損)		25,971	(39,110)
年內本公司股本持有人應佔			
溢利／(虧損)的每股盈利／(虧損)	9		
— 基本		6.24 港仙	(7.68 港仙)
— 攤薄		6.22 港仙	(7.68 港仙)

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		163,745	154,220
物業、廠房及設備		47,070	36,668
預付租金		5,093	4,877
可供出售金融資產		2,128	2,000
遞延稅項資產		26,297	20,004
		<u>244,333</u>	<u>217,769</u>
流動資產			
在建物業		178,747	170,055
待售物業		109,358	124,639
應收賬款	10	105,761	32,857
預付款項、按金及其他應收款項		99,951	80,205
預付租金		95	90
應收一名少數股東款項		3,511	—
應收關連公司款項		383	63
銀行結存及現金		23,864	17,030
		<u>521,670</u>	<u>424,939</u>
流動負債			
應付款項	11	28,339	35,209
已收客戶按金、應計費用及其他應付款項		90,255	99,403
應付少數股東款項		6,867	6,642
應付一名董事款項		503	27
應付一名股東款項		9,591	10,016
稅項撥備		194,133	127,107
銀行借款		466	39,988
		<u>330,154</u>	<u>318,392</u>
流動資產淨值		<u>191,516</u>	<u>106,547</u>
總資產減流動負債		<u>435,849</u>	<u>324,316</u>
非流動負債			
銀行借款		63,829	—
遞延稅項負債		14,682	14,010
		<u>78,511</u>	<u>14,010</u>
資產淨值		<u>357,338</u>	<u>310,306</u>

綜合資產負債表 (續)

於二零零七年十二月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
權益		
本公司股本持有人應佔權益		
股本	29,633	29,260
儲備	264,755	227,659
	<u>294,388</u>	<u>256,919</u>
少數股東權益	62,950	53,387
	<u>357,338</u>	<u>310,306</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的有限公司。其註冊辦事處位於 Canon'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」)的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。

財務報表乃按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋而編製。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

採納於二零零七年一月一日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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。採納香港會計準則第1號(修訂本)「資本披露」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」後，有以下額外披露事項：

香港會計準則第1號(修訂本)制定額外披露規定，即須在每年財務報告中提供有關資本水平及本集團有關管理資本的目標、政策及程序等資料。

採納香港財務報告準則第7號後，財務報表較先前根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定須披露的資料作出更廣泛的披露，內容有關本集團金融工具的重要性及該等工具所產生的風險性質及範疇。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

採納於二零零七年一月一日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第7號(修訂本)對金融工具內確認的金額的分類、確認及計量並無任何重大影響。

首次應用香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號對現金流量、淨收入或資產負債項目並無產生任何前期調整。因此，毋須就過往期間作出調整。

鑒於香港會計師公會於二零零七年作出定論，認為中國土地增值稅(「土地增值稅」)屬於所得稅並列入香港會計準則第12號「所得稅」的範圍內，而於審閱本集團有關土地增值稅的會計政策後，本公司董事認為根據香港會計準則第12號將土地增值稅入賬列為所得稅更為恰當。綜合財務報表呈列方式的變動影響概述如下：

	增加／(減少)	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
截至十二月三十一日止年度的綜合收入報表		
— 銷售成本	(33,057)	(3,285)
— 過往年度土地使用權及物業銷售的額外土地增值稅	(6,801)	(57,332)
— 所得稅開支	39,858	60,617
對溢利的影響淨額	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日的綜合資產負債表		
— 已收客戶按金、應計費用及其他應付款項	(104,051)	(60,617)
— 稅項撥備	104,051	60,617
對資產淨值的影響淨額	<u>—</u>	<u>—</u>
截至十二月三十一日止年度的綜合現金流量表		
— 所得稅前溢利	39,858	60,617
— 已收客戶按金、應計費用及其他應付款項增加	(39,858)	(60,617)
對現金及現金等值物的影響淨額	<u>—</u>	<u>—</u>

已頒佈但未生效的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的香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ³
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶獎勵計劃 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－對界定福利資產、最低資金要求及其相互作用的限制 ⁴

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

- 1 二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效
- 2 二零零九年七月一日或其後開始的年度期間生效
- 3 二零零七年三月一日或其後開始的年度期間生效
- 4 二零零八年一月一日或其後開始的年度期間生效
- 5 二零零八年七月一日或其後開始的年度期間生效

在上述新訂或經修訂香港財務報告準則中，香港會計準則第1號(經修訂)預計與本集團的財務報表有關。該修訂對權益擁有人變動的呈列有所影響，並引進綜合收入報表。編製者可選擇以單一綜合收入報表(連同小計項目)或以兩份獨立報表(先會編製獨立收入報表，隨後再編製其他綜合收入報表)呈列收支項目及其他綜合收入的組成部份。該修訂不會對本集團的財務狀況或業績造成影響，但將會令披露事項增加。管理層現正評估該修訂對本集團財務報表的具體影響。

本公司董事現正評估其他新訂或經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未能確定該等準則是否對本集團的財務報表有重大財務影響。

3. 收益及其他收益

年內已確認的收益(亦為本集團的營業額)及其他收益如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益		
物業租賃	18,540	19,707
銷售土地使用權	84,906	—
銷售已發展物業	32,875	36,975
	<u>136,321</u>	<u>56,682</u>
其他收益		
銀行利息收入	1,180	243
返還土地使用權已收補償(扣除應計成本)	21,755	—
終止物業發展項目已收補償(扣除應計成本)	—	4,000
匯兌收益淨值	7,692	5,522
其他	2,733	294
	<u>33,360</u>	<u>10,059</u>

4. 分類資料

主要報告分類－業務分類

本集團的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。有關此等業務的分類資料呈列如下：

二零零七年

	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>18,540</u>	<u>84,906</u>	<u>32,875</u>	<u>136,321</u>
分類業績	<u>18,626</u>	<u>61,476</u>	<u>29,766</u>	109,868
未予分配收入				11,605
未予分配開支				<u>(35,988)</u>
經營溢利				85,485
融資成本				<u>(1,532)</u>
所得稅前溢利				83,953
所得稅開支				<u>(57,982)</u>
本年度溢利				<u>25,971</u>
分類資產	179,313	58,737	412,742	650,792
未予分配資產				<u>115,211</u>
資產總值				<u>766,003</u>
分類負債	—	—	118,594	118,594
未予分配負債				<u>290,071</u>
負債總額				<u>408,665</u>
資本開支	—	—	—	—
未予分配部份				<u>6</u>
				<u>6</u>
折舊	176	—	5,009	5,185
未予分配部份				<u>9</u>
				<u>5,194</u>
攤銷開支	—	—	95	95
其他非現金性支出	<u>—</u>	<u>772</u>	<u>3,733</u>	<u>4,505</u>

4. 分類資料 (續)

主要報告分類－業務分類 (續)

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 (經重列)	本集團 千港元 (經重列)
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>12,363</u>	30,893
未予分配收入 未予分配開支				6,059 (31,744)
經營溢利 融資成本				5,208 (3,749)
所得稅前溢利 所得稅開支				1,459 (40,569)
本年度虧損				<u>(39,110)</u>
分類資產 未予分配資產	164,318	77,706	272,462	514,486 128,222
資產總值				<u>642,708</u>
分類負債 未予分配負債	—	—	150,766	150,766 181,636
負債總額				<u>332,402</u>
資本開支	—	—	9	9
折舊 未予分配部份	170	—	3,880	4,050 13
				<u>4,063</u>
攤銷開支	—	—	90	90
其他非現金性支出	<u>492</u>	<u>—</u>	<u>1,086</u>	<u>1,578</u>

次要呈報分類－地區分類

本集團於兩年內的所有收益均來自中國且本集團的分類資產中有逾90% (二零零六年：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% (二零零六年：逾90%) 的資本開支於中國產生。

5. 經營溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 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	3,559	4,066
— 員工退休福利計劃供款	455	456
— 員工福利	1,747	668
— 其他員工成本	6,332	5,553
員工成本總額	<u>12,093</u>	<u>10,743</u>
確認為開支的待售物業成本	46,687	23,578
物業、廠房及設備折舊	5,194	4,063
有關下列各項的經營租賃支出：		
— 土地及樓宇	887	603
— 辦公室設備	10	11
— 預付租金	95	90
核數師酬金		
— 本年度	782	715
— 撥備不足	—	680
應收賬款的減值撥備	4,505	1,086
投資物業支出	556	685
租金收入減支出	<u>(18,004)</u>	<u>(19,022)</u>

物業、廠房及設備折舊已計入行政開支。

6. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
以下各項的利息：		
— 須於五年全數償還的銀行貸款	2,691	3,324
— 須於五年全數支付少數股東款項	615	425
	<u>3,306</u>	<u>3,749</u>
減：在建物業的撥充資本款項	<u>(1,774)</u>	<u>—</u>
借貸成本已按6.35% (二零零六年：無) 的比率撥充資本	<u>1,532</u>	<u>3,749</u>

7. 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。中國企業所得稅（「企業所得稅」）及土地增值稅乃按各附屬公司適用的稅率計算。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (經重列)
即期稅項— 中國		
— 企業所得稅	26,709	454
— 土地增值稅	33,057	3,285
— 有關過往年度土地增值稅超額撥備	6,801	57,332
	<u>66,567</u>	<u>61,071</u>
遞延稅項		
本年度	(10,022)	(20,501)
分佔稅率變動	1,437	—
	<u>57,982</u>	<u>40,570</u>

8. 股息

年內概無就上一財政年度批准及派付股息（二零零六年：2,926,000港元）。

9. 每股盈利／虧損

每股基本盈利／虧損乃按本公司股本持有人應佔溢利18,406,000港元（二零零六年：虧損22,469,000港元）及年內已發行普通股加權平均數294,841,945股（二零零六年：292,600,000股）計算。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按本公司股本持有人應佔溢利18,406,000港元計算。計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數乃按年內已發行普通股加權平均數294,841,945股另加視為無償發行之普通股加權平均數1,070,786股（猶如本公司所有購股權已經行使）計算。由於行使購股權的影響為反攤薄，截至二零零六年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損未予呈報。

於年結日後，本公司發行114,117,000股每股面值0.10港元普通股及可轉換為5,403,423,000股每股面值0.10港元普通股之可換股債券。倘該等股份及可換股債券於年結前發行，則於年結日之普通股及已發行在外潛在普通股之數目會顯著不同。

10. 應收賬款

應收賬款的賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三個月內	84,555	5,831
四個月至一年	11,460	4,534
一至兩年	—	12,920
兩年以上	9,746	9,572
	<u>105,761</u>	<u>32,857</u>

由於本集團有大量客戶，因此應收賬款的信貸風險並不集中。

11. 應付賬款

於二零零七年十二月三十一日的應付賬款賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三個月內	—	366
四個月至一年	—	—
一年以上	28,339	34,843
	<u>28,339</u>	<u>35,209</u>

業務回顧

本集團二零零七年之營業額為136.3百萬港元，較二零零六年之56.7百萬港元增加141%。二零零七年之營業額包括已發展物業銷售、土地使用權銷售以及物業租賃租金收入。已發展物業銷售額及土地使用權銷售額分別約為32.9百萬港元(二零零六年：37.0百萬港元)及84.9百萬港元(二零零六年：零港元)。投資物業租金收入約為18.5百萬港元，較二零零六年19.7百萬港元減少6%。本集團毛利約為89.6百萬港元，較二零零六年之33.1百萬港元增加171%。本集團本年度之毛利率為65.8%，較二零零六年之58.4%增加7.4個百分點。毛利率上升之原因為土地使用權銷售增加。公司股本持有人應佔溢利為18.4百萬港元，與二零零六年之虧損22.5百萬港元相比，增加約40.9百萬港元。二零零六年錄得虧損之主要原因為本集團就過往年度中國土地增值稅計提57.3百萬港元之撥備。

本集團年內售出住宅及商業物業總建築面積（「總建築面積」）6,256平方米（二零零六年：7,193平方米），較去年減少13%。本集團年內亦售出土地面積約114,392平方米（二零零六年：無）。租金收入來自長春、南京及寧波之投資物業，其中長春之工業物業年內錄得租金收入16.0百萬港元。由於本集團年內並無新落成之物業發展項目，故已發展物業之所有銷售額均來自往年已發展之待售物業。營業額增加主要來自寧波盛世桃園等可供銷售物業及出售長春之土地。

本集團位於寧波並名為洪塘投資創業園區之住宅物業項目已經竣工，該項目之總建築面積約為81,000平方米，並於二零零八年二月開售。另外，本集團位於寧波江北區洪塘中路之商業物業項目仍在建設之中，該項目總面積約46,000平方米，大樓主體結構預計於二零零八年完工。

財務回顧

資產淨值

於二零零七年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為766,003,000港元及408,665,000港元。本集團於二零零七年十二月三十一日之資產淨值增加約47,032,000港元至約357,338,000港元，而於二零零六年十二月三十一日之資產淨值則約為310,306,000港元。

流動資金及財務比率

於二零零七年十二月三十一日，本集團有銀行結存及現金總額約23,864,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則為17,030,000港元。於二零零七年十二月三十一日之流動比率為1.5，而於二零零六年十二月三十一日則為1.3。於二零零七年十二月三十一日之資本負債比率為51.3%，而於二零零六年十二月三十一日則為49.5%。於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款佔股本權益之比率為21.7%，而於二零零六年十二月三十一日則為15.6%。

銀行借款

於二零零七年十二月三十一日，本集團有帶息借款約64,300,000港元（二零零六年十二月三十一日：40,000,000港元），較二零零六年十二月三十一日增加約61%。銀行借款以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）計值。

外匯風險

雖然本集團之銀行借款、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波動風險。董事亦認為，本集團以港元及人民幣計值之現金資源充裕，可用於償還借款。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖，而於二零零七年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

資產抵押

於結算日，本集團將其若干在建物業(二零零六年：投資物業及待售物業)抵押予中國之銀行，以獲得該等銀行給予之銀行貸款約63,829,000港元(二零零六年：39,988,000港元)。已抵押之在建物業於二零零七年十二月三十一日之總賬面值約為73,365,000港元(二零零六年：投資物業為119,500,000港元及待售物業為25,776,000港元)。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，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17,053,000港元(二零零六年：16,030,000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貸款之擔保質押時解除。

重大收購及出售

截至二零零七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

於二零零七年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約80名全職僱員。本集團按員工表現、經驗及市場行情給予員工薪酬，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，除250,000份購股權失效外，2,230,000份購股權已獲董事行使。於年底，並無任何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發行之股份總數為3,730,000股，相當於本公司於二零零七年十二月三十一日之已發行股本約1.3%。

展望

儘管受美國次級按揭市場及股市波動影響，二零零八年全球經濟前景不明朗，但董事會仍對本集團之未來前景充滿信心。預計中國二零零八年之經濟前景將保持樂觀，且人民幣將繼續升值。經濟增長穩定將繼續刺激中長期對商用及住宅物業之需求，而房地產市場之需求將維持於較高水平。

展望未來，本公司將致力開發不易受到現時宏觀經濟環境影響，同時具備較佳增長潛力之地區，例如受惠於台灣政治氣氛轉變之福建省。此外，本公司有意拓展中國中西部地區相對較不發達的市場，其未來發展前景較佳。本集團將逐步整合其現有物業組合，以成為優質／精品物業發展商為自身定位，實現戰略目標。

企業管治

董事會認為，截至二零零七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」）附錄十四所載之最佳應用守則（「守則」），本公司獨立非執行董事並無獲委特定任期，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。

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序及內部監控工作，並就此提供監督。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二零零七年全年業績，然後送呈董事會審閱及批准。

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。

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，將盡快刊於聯交所及本公司網站。

承董事會命
正輝中國集團有限公司
主席
蘇邦俊

香港，二零零八年四月二十八日

於本公佈日期，執行董事為蘇邦俊先生、詹劍崙先生、陳長偉先生、陳双妮女士、陳冬雪女士及王慶廷先生。獨立非執行董事為林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生。