



CHUN WO HOLDINGS LIMITED

(俊和集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零四年三月三十一日止年度業績

業績

Chun Wo Holdings Limited (俊和集團有限公司) (「本公司」) 董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四年三月三十一日止年度經審核之綜合業績連同上年度之比較數字如下：

截至二零零四年三月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	2	3,158,818	2,450,101
銷售成本		(2,983,206)	(2,342,702)
毛利		175,612	107,399
其他經營收入		46,441	53,852
一般及行政開支		(145,873)	(135,026)
投資物業重估盈餘		638	—
經營溢利	2及3	76,818	26,225
融資成本	4	(3,921)	(4,254)
應佔共同控制個體業績		23,072	5,093
除稅前溢利		95,969	27,064
稅項	5	(24,583)	(21,284)
未計少數股東權益前溢利		71,386	5,780
少數股東權益		(18)	(185)
股東應佔溢利		<u>71,368</u>	<u>5,595</u>
股息	6	<u>9,057</u>	<u>12,680</u>
每股盈利 — 基本	7	<u>9.9仙</u>	<u>0.8仙</u>
— 攤薄後		<u>9.8仙</u>	<u>不適用</u>

附註：

1. 採納香港財務報告準則

本年度內，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之下列香港財務報告準則，其條款包含香港會計實務準則（「會計實務準則」）及香港會計師公會批准之詮釋：

會計實務準則第12號（經修訂） 所得稅

採納會計實務準則第12號（經修訂）之影響主要與遞延稅項有關。以往年度，遞延稅項乃按「收益表負債法」作出部份撥備，即除預期不會於可見將來回撥之時差外，所產生之時差均會確認為負債。會計實務準則第12號（經修訂）要求採用「資產負債表負債法」，即就財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之所有暫時性差異（除極少數情況例外）確認遞延稅項。基於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯方式應用。

採納會計實務準則第12號（經修訂）對本會計期間或以往會計期間之業績並無重大影響，因此毋須作出前期調整。

2. 業務及地域分類資料

業務分類資料

就管理而言，本集團目前經營之三項分支業務為：建築工程、物業發展及物業投資。此等分支業務乃本集團呈報其主要分類資料所依據之基準。

有關上述業務之分類資料列載如下：

截至二零零四年三月三十一日止年度

	建築工程 港幣千元 (附註)	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額					
對外銷售	<u>3,080,784</u>	<u>59,672</u>	<u>18,362</u>	<u>—</u>	<u>3,158,818</u>
業績					
分類業績	<u>66,586</u>	<u>5,866</u>	<u>18,232</u>	<u>559</u>	91,243
利息收入					673
未分配之企業開支					<u>(15,098)</u>
經營溢利					76,818
融資成本					(3,921)
應佔共同控制個體業績	23,072				<u>23,072</u>
除稅前溢利					95,969
稅項					<u>(24,583)</u>
未計少數股東權益前溢利					71,386
少數股東權益					<u>(18)</u>
股東應佔溢利					<u>71,368</u>

截至二零零三年三月三十一日止年度

	建築工程 港幣千元 (附註)	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額					
對外銷售	<u>2,448,378</u>	<u>—</u>	<u>1,723</u>	<u>—</u>	<u>2,450,101</u>
業績					
分類業績	<u>38,663</u>	<u>(758)</u>	<u>1,652</u>	<u>384</u>	39,941
利息收入					812
未分配之企業開支					<u>(14,528)</u>
經營溢利					26,225
融資成本					(4,254)
應佔共同控制個體業績	5,093				<u>5,093</u>
除稅前溢利					27,064
稅項					<u>(21,284)</u>
未計少數股東權益前溢利					5,780
少數股東權益					<u>(185)</u>
股東應佔溢利					<u>5,595</u>

附註：呈報業務分類資料時，來自元朗天水圍私人機構參建居屋計劃物業發展項目之營業額及分類業績被歸類為建築工程。

地域分類資料

本集團之業務營運所在地為香港及中華人民共和國（「中國」）其他地區。

由於本集團之業務90%以上在香港經營，故無列出按地域市場劃分各項業務對溢利貢獻之分析。

3. 經營溢利

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利已扣除下列各項：		
折舊及攤銷	43,545	48,778
減：合約工程應佔之數額	(31,061)	(44,812)
	<u>12,484</u>	<u>3,966</u>

4. 融資成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應付利息	27,961	62,315
減：合約工程應佔之數額	(8,096)	(7,047)
發展中物業應佔之數額	(15,944)	(51,014)
	<u>3,921</u>	<u>4,254</u>

5. 稅項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅項開支包括：		
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	11,012	11,874
— 上年度超額撥備	(1,142)	(1,438)
	<u>9,870</u>	<u>10,436</u>
— 中國外資企業所得稅	<u>1,720</u>	<u>263</u>
	<u>11,590</u>	<u>10,699</u>
遞延稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	7,595	5,604
— 稅率變動所佔之數額	1,249	—
	<u>20,434</u>	<u>16,303</u>
應佔共同控制個體之稅項	<u>4,149</u>	<u>4,981</u>
	<u>24,583</u>	<u>21,284</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%（二零零三年：16%）之稅率計算。於二零零三年六月，香港利得稅率由16%提高至17.5%，自二零零三／二零零四評稅年度起生效。計算於二零零四年三月三十一日之現行及遞延稅項結餘時已反映上述稅率提高之影響。

中國外資企業所得稅乃根據中國現行稅率計算。

6. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已派發之二零零四年度中期股息每股1.25仙 (二零零三年：0.75仙)	9,057	5,434
已派發之二零零三年度末期股息每股零仙 (二零零二年：1仙)	—	7,246
	<u>9,057</u>	<u>12,680</u>

7. 每股盈利

基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
用作計算基本及攤薄後每股盈利之盈利 — 股東應佔溢利	<u>71,368</u>	<u>5,595</u>
		股數
用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	724,545,896	<u>724,545,896</u>
購股權對股份可能產生之攤薄影響	<u>3,876,395</u>	
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<u>728,422,291</u>	

由於截至二零零三年三月三十一日止年度並無發行可能產生攤薄影響之普通股，故無編列二零零三年度之攤薄後每股盈利。

8. 或然負債

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
就下列公司承擔建築工程合約之 履約保證而向金融機構作出之擔保：		
— 附屬公司	258,663	405,710
— 聯營公司	22,400	22,400
— 共同控制個體	84,443	311,393
	<u>365,506</u>	<u>739,503</u>
就下列公司獲得之信貸融資而向金融機構 作出之擔保：		
— 聯營公司	<u>48,000</u>	<u>52,400</u>
就附屬公司承擔建築工程合約之履約保證而向客戶作出之擔保	<u>115,900</u>	<u>—</u>

附註：截至二零零二年三月三十一日止年度內，一共同控制個體之合營方已就該共同控制個體獲提供信貸融資之港幣20,000,000元信貸額向一間金融機構作出擔保。作為該合營方訂立上述擔保之代價，本公司已訂立擔保契約按本集團佔該共同控制個體之權益比率，就該合營方根據上述擔保所須支付之任何款項向該合營方作出擔保。

截至二零零四年三月三十一日，該共同控制個體已提用之信貸額約為港幣75,000元（二零零三年：港幣637,000元）。

9. 資產抵押

- (a) 於二零零四年三月三十一日，本集團分別將賬面值約為港幣30,310,000元（二零零三年：港幣31,351,000元）及港幣5,851,000元（二零零三年：港幣21,976,000元）之香港租約物業與銀行存款，以及一項建築工程合約之利益抵押予多間銀行，作為本集團獲得信貸融資之抵押。
- (b) 於二零零四年三月三十一日，本集團分別將賬面值約為港幣447,307,000元（二零零三年：港幣2,462,894,000元）及港幣50,000,000元之香港發展中物業全部權益與銀行存款抵押予多間銀行，作為一間附屬公司獲得為數港幣700,000,000元（二零零三年：港幣2,775,000,000元）銀團貸款之抵押。
- (c) 於二零零四年三月三十一日，本集團分別將賬面值約為港幣172,000,000元（二零零三年：無）及港幣7,113,000元（二零零三年：無）之投資物業與銀行存款抵押予多間銀行，作為一間附屬公司獲得為數港幣95,000,000元（二零零三年：無）銀行貸款之抵押。

股息

董事會已建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.65仙予於二零零四年八月三十一日星期二名列股東名冊上之股東。建議之末期股息連同本年度內已派發之中期股息每股港幣1.25仙，全年每股合共派息港幣3.9仙（二零零三年：港幣0.75仙），共派發股息港幣28,300,000元予股東。建議之末期股息將約於二零零四年十月二十日星期三寄發予股東，惟須於即將舉行之股東週年大會上獲股東批准方可作實。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零四年八月二十六日星期四至二零零四年八月三十一日星期二（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得派發上述建議之末期股息，最遲須於二零零四年八月二十五日星期三下午四時前，將一切過戶文件連同有關股票送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下本公司股份過戶登記處香港分處 — 秘書商業服務有限公司，辦理登記手續。

業務回顧

於回顧年度內首季爆發之嚴重急性呼吸道綜合症（「沙士」）帶來之負面效應，無可避免地影響到物業市場，建築工程量因而出現短暫減少。然而，下半年度國內經濟持續增長，香港經濟亦逐漸復甦。香港失業率相應由二零零三年五月之8.8%回落至二零零四年一月之7.1%，反映出本地經濟持續改善。整體而言，越來越多意見認同經濟正持續復甦中。

於回顧年度內，本集團完成多個土木工程項目，包括：欣澳食水配水庫、西鐵架空鐵路、天水圍車站及其公共交通工具交匯處和紅磡車站改建工程，以及其他多個樓宇建築、地基及保養工程項目。其他多個施工中之工程項目進度均令人滿意。此外，本集團亦取得多項新樓宇建築及保養工程合約。於編製本報告書之時，本集團之手頭工程合約總值估計為港幣70億元，其中未完成工程合約總值約為港幣37億元。

自一九九七年起，本集團已擴展業務範疇至物業發展。位於天水圍之私人機構參建居屋計劃屋苑 — 「俊宏軒」已於二零零三年順利落成。「俊宏軒」商場之租金收入成為本集團之穩定經常性收入來源。目前，位於地鐵彩虹站上蓋之彩虹站泊車轉乘公共交通工具物業發展項目正按照計劃進行上蓋建築工程。

本集團轄下從事機電工程業務之附屬公司繼續為本集團轄下工程項目之施工人員提供技術支援及安裝服務，同時提升本集團為客戶提供從地基建築以至落成入伙之一站式設計及建造服務之能力。

本集團轄下從事物業管理業務之城市專業管理有限公司為「俊宏軒」及其他多個私人屋苑提供專業物業管理服務，並為其他機構提供設施管理服務。於二零零四年，該公司管理超過5,000個單位。

前景及展望

沙士疫潮影響過後，經濟逐步反彈，見證香港及地區內經濟持續復甦。隨著國內更多省份實施自由行計劃，將有更多旅客訪港觀光消費，除為香港帶來收益外，更營造利好氣氛，對物業發展市場及相關之建築業前景更為樂觀。為建立一個安全便捷之跨境交通網絡，有需要迅速展開多個主要基建發展項目，包括香港 — 珠海 — 澳門大橋。配合香港與內地更緊密經貿關係安排提供之新合作框架，建築業界無論在香港以至國內應可把握更多和更大之商機。

九鐵公司及地鐵公司計劃及建議興建之新鐵路幹線，加上建議發展西鐵、馬鞍山鐵路沿線及將軍澳86區之物業項目，將為本集團帶來更多業務機會。

公營建築工程方面，多個有關政府部門繼續為建築業提供新工程項目。隨著最近政府發行公債計劃，日後公營工程項目受政府削減財政赤字措施之影響應會減輕。與此同時，為使部份政府工程項目（其中不乏規模龐大之工程項目）可以在對政府構成較輕財政壓力下推行，政府對採用公私營機構夥伴合作安排之興趣日濃。作為工程承建商與物業發展商，本集團在向銀行尋求財政支持及和海外國際合作夥伴攜手合作方面具良好經驗，將有興趣參與日後採用公私營機構夥伴合作安排之工程項目。

五、六月間舉行之賣地成績理想，反映出物業發展商對市道及前景信心增強。由於經濟重現生機，本集團有信心日後開售別具特色之彩虹站泊車轉乘公共交通工具物業發展項目將帶來可觀收益。憑藉在物業發展及樓宇建築方面累積之經驗，配合目前經濟復甦及物業市道走勢平穩向好，本集團將審慎地繼續物色參與合適之物業發展項目。此外，本集團將會繼續拓展香港並期望拓展國內之物業管理業務。

流動資金及財政資源

本集團業務營運及擴展所需資金主要來自內部資金、銀行借款及其他借款，在有需要時再輔以發行股份集資。

於二零零四年三月三十一日，本集團之淨債務總額為港幣361,600,000元，即負債總額港幣707,400,000元減去銀行結餘及現金港幣345,800,000元所得之數。於二零零四年三月三十一日，本集團債項之到期日分析如下：

	於二零零四年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零零三年 三月三十一日 港幣百萬元
一年內償還或按要求償還	284.1	2,263.4
一年後至兩年內償還	357.2	15.0
兩年後至五年內償還	66.1	253.8
五年後償還	—	0.6
合計	<u>707.4</u>	<u>2,532.8</u>

於二零零四年三月三十一日，本集團之資本負債比率（即須付利息之債務淨額與股東權益之比率）為0.51（二零零三年：3.84）。

資本負債比率顯著下降主要歸因於透過出售元朗天水圍之私人機構參建居屋計劃項目所得款項，用以償還該私人機構參建居屋計劃之項目貸款所致。

為盡量減低滙率波動風險，本集團之借貸及現金結餘均以港幣為主。本集團承擔之外滙波動風險不大。此外，本集團之中期借貸並無採用任何利率金融工具作對沖。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於二零零四年三月三十一日之銀行結餘及現金、營運所得現金加上可動用之銀行融資額，本集團具備充裕流動資金以滿足資金需求。

僱員及薪酬政策

截至二零零四年三月三十一日，本集團合共有員工約1,800人。截至二零零四年三月三十一日止年度之僱員薪酬總額約為港幣372,300,000元。僱員薪酬按工作性質及市場薪金走勢釐訂，並根據內部考勤評核計算每年之增薪金額，作為對個別員工表現之獎勵。僱員花紅按本集團旗下個別公司及員工之表現而分發。此外，本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

於聯交所網站刊登進一步資料

所有根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定須予公佈之資料將在適當時候刊登於聯交所網站。

承董事會命
主席
彭錦俊

香港，二零零四年七月十九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為彭錦俊先生、李蕙嫻女士及郭煜釗先生，而本公司之獨立非執行董事為陳葆心女士、區燊耀先生、王世榮博士及胡錦槐先生。

* 僅作識別之用

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。