



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)
(股份代號：711)

截至二零零五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」) 截至二零零五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：

綜合收益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	2	2,524,508	3,158,818
銷售成本		(2,405,599)	(2,983,206)
毛利		118,909	175,612
其他經營收入		97,934	46,441
一般及行政開支		(175,623)	(145,873)
投資物業重估盈餘		—	638
經營溢利	2及3	41,220	76,818
融資成本	4	(3,279)	(3,921)
出售一間附屬公司收益		5,430	—
應佔共同控制個體業績		22,238	23,072
除稅前溢利		65,609	95,969
稅項	5	(14,129)	(24,583)
未計少數股東權益前溢利		51,480	71,386
少數股東權益		150	(18)
股東應佔溢利		51,630	71,368
已派股息	6	28,753	9,057
每股盈利 — 基本	7	7.0仙	9.9仙
— 攤薄後		7.0仙	9.8仙

附註：

1. 近期頒佈之會計準則之潛在影響

二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新訂或經修訂之香港財務報告準則 (「新香港財務報告準則」)，除新香港財務報告準則第3條「業務合併」外，該等準則於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並無提早於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中採納該等新香港財務報告準則。

新香港財務報告準則第3條適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。本集團並無簽訂任何日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併協議，因此，新香港財務報告準則第3條對本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度並無構成影響。

本集團已開始評估該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟目前仍未能評定該等新香港財務報告準則對編製及呈報本集團之經營業績及財務狀況會否有重大影響。該等新香港財務報告準則可能導致日後編製及呈報業績及財務狀況之方法有所變動。

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：

截至二零零五年三月三十一日止年度

	建築工程 港幣千元	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	2,468,450	23,767	28,734	3,557	2,524,508
業績	41,455	1,702	19,352	(527)	61,982
利息收入					907
未分配之企業開支					(21,669)
經營溢利					41,220
融資成本					(3,279)

出售一間附屬公司收益		5,430
應佔共同控制個體業績	22,238	22,238
除稅前溢利		65,609
稅項		(14,129)
未計少數股東權益前溢利		51,480
少數股東權益		150
股東應佔溢利		51,630

截至二零零四年三月三十一日止年度

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

地域分類資料

本集團之業務營運所在地主要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

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營溢利已扣除／（計入）下列各項：		
折舊及攤銷：	38,024	43,545
減：合約工程應佔之數額	(17,017)	(31,061)
	21,007	12,484
出售投資物業虧損	2,033	—
出售物業、機器及設備之虧損	1,700	—
出售物業、機器及設備之收益	—	(4,460)

4. 融資成本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
利息	18,804	27,961
減：合約工程應佔之數額	(6,492)	(8,096)
發展中物業應佔之數額	(9,033)	(15,944)
	3,279	3,921

5. 稅項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅項開支包括：		
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	16,513	11,012
— 上年度撥備不足／（超額撥備）	593	(1,142)
— 中國外資企業所得稅	17,106	9,870
	693	1,720
	17,799	11,590
遞延稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	(9,478)	7,595
— 稅率變動所佔之數額	—	1,249
	8,321	20,434
應佔共同控制個體之稅項	5,808	4,149
	14,129	24,583

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%（二零零四年：17.5%）之稅率計算。

中國外資企業所得稅乃根據中國現行稅率計算。

6. 已派股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已派發之二零零五年度中期股息每股港幣1.25仙(二零零四年：港幣1.25仙)	9,307	9,057
已派發之二零零四年度末期股息每股港幣2.65仙(二零零三年：無)	19,446	—
	28,753	9,057

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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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	51,630	71,368
		股數
用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	736,211,770	724,545,896
購股權對股份可能產生之攤薄影響	5,688,459	3,876,395
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	741,900,229	728,422,291

8. 出售一間附屬公司

本年度內，本集團訂立一項買賣協議，以淨代價港幣7,427,000元(代價港幣7,830,000元減行政開支港幣403,000元)向本公司董事兼股東彭錦俊先生全資實益擁有之一間公司出售本集團一間全資附屬公司Bright Wealth Profits Limited之實益權益。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
出售之淨資產		
應收賬項、按金及預付款項	2,000	—
銀行結餘及現金	4	—
應付賬項、按金及應計費用	(7)	—
出售收益	1,997	—
	5,430	—
	7,427	—
支付方式：		
淨現金代價	7,427	—
出售產生之現金流入淨額：		
已出售之銀行結餘及現金	(4)	—
淨現金代價	7,427	—
有關出售附屬公司之現金與現金等值項目流入淨額	7,423	—

本年度內出售之附屬公司對本集團營業額及經營溢利並無任何重大影響。

9. 或然負債

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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	147,685	258,663
— 聯營公司	22,400	22,400
— 共同控制個體	134,417	84,443
	304,502	365,506
就下列公司獲得之信貸融資而向金融機構作出之擔保金額：		
— 聯營公司	48,000	48,000
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	115,900	115,900

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。擔保契約於資產負債表結算日後已獲解除。

截至二零零五年三月三十一日，該共同控制個體並無提用任何信貸額(二零零四年：約港幣75,000元)。

10. 資產抵押

- 於二零零五年三月三十一日，本集團分別將賬面值約為港幣29,269,000元(二零零四年：港幣30,310,000元)及港幣5,866,000元(二零零四年：港幣5,851,000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。
- 於二零零五年三月三十一日，本集團分別將賬面值約為港幣749,802,000元(二零零四年：港幣447,307,000元)及港幣23,381,000元(二零零四年：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，作為附屬公司獲得為數港幣1,300,000,000元(二零零四年：港幣700,000,000元)銀行貸款之抵押。
- 於二零零五年三月三十一日，本集團分別將賬面值約為港幣175,000,000元(二零零四年：港幣172,000,000元)及港幣9,458,000元(二零零四年：港幣7,113,000元)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(二零零四年：港幣95,000,000元)銀行貸款之抵押。

股息

董事會已建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.25仙予於二零零五年八月二十四日星期三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2.5仙(二零零四年：港幣3.9仙)，共派發股息港幣18,614,000元予股東。建議之末期股息將約於二零零五年十月二十日星期四寄發予股東，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

本公司將於二零零五年八月十九日星期五至二零零五年八月二十四日星期三（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，最遲須於二零零五年八月十八日星期四下午四時前，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一秘書商業服務有限公司，辦理登記手續。

業務回顧

在報告年度內經濟持續復甦，就業情況顯著改善，於二零零五年六月底時失業率跌至5.7%，為四十三個月之低位。然而，由於業內競爭激烈，建造及建築行業表現仍相對落後。激烈市場競爭引致本集團之營業額及溢利分別下跌至港幣2,525,000,000元(-20%)及港幣51,600,000元(-28%)。

本集團已大致完成多個工程項目，包括：「宇晴軒」、青衣市地段139號之辦公樓、台灣高速鐵路鋪設路軌工程以及烏溪沙車站及大圍車站兩個公共交通交匯處工程。本集團在香港迪士尼樂園之四個建築工程項目中，其中一個已經完成，另外三個則接近竣工。其他多個施工中之工程項目進度均令人滿意。

雖然建築業面對激烈競爭，本集團仍然獲得多份工程合約，包括：香港國際機場航天廣場及相關之海天客運碼頭自動化旅客捷運隧道工程合營項目、新田交匯處改善工程、政府一份樓宇定期工程合約、兩份分別位於深灣道及沙田之地盤開拓及地基工程合約、廣州黃沙車站之樓宇建築工程項目以及澳門「威尼斯人」之打樁工程合約，全部均已按進度進行。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80億元，其中未完成工程合約總值約為港幣42億元。

目前，本集團之物業發展項目「清水灣道8號」於去年十月及今年二月之預售反應理想，大部份單位已經售出。本集團對中國大陸之經濟發展充滿信心，在回顧年度內所取得之石家莊、宜興及揚州三個住宅及商用物業發展新項目，亦進展理想。

憑藉本集團之優質管理及表現，本集團榮獲香港管理專業協會頒發二零零五年優質管理銅獎及再度榮膺公德建築地盤大獎及安全大獎得主。本集團亦深明本身肩負之社會責任，故此一直積極參與各項慈善及籌款活動。在環保方面，本集團在偏遠之建築地盤採用生態衛生間系統。

前景及展望

由於香港及中國大陸之更緊密經濟合作，對住宿及基建帶來更大需求，加上土地拍賣升溫及將有更多旅遊景點落成（包括迪士尼樂園），對維持經濟復甦力度亦發揮作用。由於政府在預算案中將未來五年之非經營開支由二零零五至零六年度之港幣398億元逐步增加至平均每年港幣430億元，故此建造業應可追上經濟復甦之步伐。

市區重建計劃、政府保養工程項目、計劃中之基建項目以及地鐵公司及九廣鐵路公司計劃及建議之新鐵路幹線連同多個鐵路沿線物業發展計劃，皆為本集團帶來商機。

在澳門，由娛樂事業帶動之建築工程活動包括旅遊景點以及酒店房間之興建，加上當地建築資源有限，令香港承建商亦有機會分享當地建築業之蓬勃發展。澳門物業市場亦同樣欣欣向榮，故對建築工程之需求亦告趨增。目前，本集團已大致完成兩份打樁工程合約，並正在該持續發展之龐大建築市場洽談更多建造合約。

出售「清水灣道8號」項目之住宅單位所賺取之收入，將為本集團帶來可觀之收益及溢利。剩餘尚未出售之單位於出售時應可帶來更高回報。「俊宏軒」購物商場產生之收益及來自「清水灣道8號」商場之預期收入預計可於本年底開始為本集團帶來穩定之持續收入。本集團之財務實力將會不斷增強，令本集團在香港及內地尋找有關物業發展及投資機會時優勢更大。

本集團一直審慎地物色內地之投資機會，而目前正在展開有關石家莊一間專注於心臟血管藥物市場之生物製藥公司之投資商談。預計於短期內將可就此項投資達成最後協議。

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。

於二零零五年三月三十一日，本集團之淨債務總額為港幣850,600,000元，即負債總額港幣1,092,800,000元減去銀行結餘及現金港幣242,200,000元所得之數。於二零零五年三月三十一日，本集團債項之到期日分析如下：

	於二零零五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零零四年 三月三十一日 港幣百萬元
一年內償還或按要求償還	691.5	284.1
一年後至兩年內償還	36.3	357.2
兩年後至五年內償還	365.0	66.1
合計	<u>1,092.8</u>	<u>707.4</u>

於二零零五年三月三十一日，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1.12（二零零四年：0.51）。資本負債比率上升主要歸因於提用銀行貸款用作收購中國之物業發展項目所致。

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。以本集團於二零零五年三月三十一日之銀行結餘及現金加上可動用之銀行融資額計算，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

截至二零零五年三月三十一日，本集團合共有員工約1,860人。截至二零零五年三月三十一日止年度之僱員薪酬總額約為港幣430,800,000元。僱員薪酬按工作性質及市場薪金走勢釐定，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

所有根據於二零零四年三月三十一日前具有效力，且根據過渡安排仍繼續適用於涉及在二零零四年七月一日前開始之會計期間而刊發之業績通告之上市規則附錄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，二零零五年七月二十六日

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、郭煜釗先生及聶潤榮先生，而本公司之獨立非執行董事為陳葆心女士、區榮耀先生、王世榮博士、胡錦槐先生及陳超英先生。

* 僅作識別之用

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。