



# 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)

### 截至二零零六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 (「董事」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零六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

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
營業額	3	<b>2,556,572</b>	2,524,508
銷售成本		<b>(2,419,821)</b>	(2,405,599)
毛利		<b>136,751</b>	118,909
其他收入		<b>74,817</b>	97,934
一般及行政開支		<b>(155,548)</b>	(175,623)
融資成本	4	<b>(15,002)</b>	(3,279)
出售一間附屬公司收益		-	5,430
應佔共同控制個體業績		<b>21,219</b>	16,430
除稅前溢利	5	<b>62,237</b>	59,801
稅項	6	<b>(6,967)</b>	(8,321)
本年度溢利		<b>55,270</b>	51,480
應佔:			
母公司之股權持有人		<b>56,525</b>	51,630
少數股東權益		<b>(1,255)</b>	(150)

		<u>55,270</u>	<u>51,480</u>
已派股息	7	<u>16,753</u>	<u>28,753</u>
每股盈利－基本	8	<u>7.6仙</u>	<u>7.0仙</u>
－攤薄後		<u>7.6仙</u>	<u>7.0仙</u>

### 綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>229,470</b>	232,819
物業、機器及設備		<b>180,698</b>	204,873
預付土地租賃款		<b>78,917</b>	80,726
發展中物業		<b>136,659</b>	83,215
於聯營公司權益		<b>42,783</b>	42,783
於共同控制個體權益		<b>87,487</b>	29,426
可供出售投資		<b>1,002</b>	-
投資		-	1,002
一家聯營公司之欠款		<b>75,926</b>	79,741
		<u><b>832,942</b></u>	<u>754,585</u>
<b>流動資產</b>			
應收客戶之合約工程款項		<b>326,602</b>	321,253
應收賬項、按金及預付款項	9	<b>524,293</b>	380,026
發展中物業		<b>1,279,012</b>	954,443
預付土地租賃款		<b>1,809</b>	1,809
聯營公司之欠款		<b>1,182</b>	1,027
共同控制個體之欠款		<b>38,459</b>	71,021
持作買賣投資		<b>6,333</b>	-
投資		-	6,672
可退回稅項		<b>935</b>	4,834
已抵押之銀行存款		<b>10,252</b>	38,705
銀行結餘及現金		<b>329,730</b>	203,455
		<u><b>2,518,607</b></u>	<u>1,983,245</u>

<b>流動負債</b>			
應付客戶之合約工程款項		<b>236,253</b>	215,889
應付賬項、按金及應計費用	10	<b>497,779</b>	413,651
預售發展中物業而收取之按金		<b>376,814</b>	138,590
欠共同控制個體款項		<b>80,297</b>	93,016
應繳稅項		<b>13,414</b>	11,111
融資租賃承擔－一年內到期		<b>2,187</b>	5,833
借款－一年內到期		<b>892,739</b>	685,731
		<b>2,099,483</b>	1,563,821
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>419,124</b>	419,424
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>1,252,066</b>	1,174,009
<b>非流動負債</b>			
融資租賃承擔－一年後到期		<b>695</b>	2,465
借款－一年後到期		<b>445,082</b>	398,796
遞延稅項負債		<b>10,547</b>	20,895
		<b>456,324</b>	422,156
<b>資產淨值</b>			
		<b>795,742</b>	751,853
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>74,457</b>	74,457
儲備		<b>719,809</b>	674,674
母公司股權持有人應佔權益		<b>794,266</b>	749,131
少數股東權益		<b>1,476</b>	2,722
權益總額		<b>795,742</b>	751,853

附註：

#### 1. 採用香港財務報告準則／會計政策之變動

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之若干新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（下文統稱為「新香港財務報告準則」）。該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則已導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合股東權益變動表之呈列方式有所變動，尤其是少數股東權益及應佔共同控制個體稅項之呈列方式已作更改。呈列方式之變動已追溯應用。採用新香港財務報告準則已導致本集團下列範疇之會計政策出現變動，並對如何編製及呈列本會計年度及／或過往會計年度業績有所影響。

## 以股份形式之付款

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第2號「以股份形式之付款」。該準則規定，當本集團以股份或股份權利作為購買貨品或交換服務之支出（「以股份結算交易」），或以價值相等於特定數目股份或股份權利之其他資產作為支出（「以現金結算交易」）時，則須對開支予以確認。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響為本公司董事及僱員獲授購股權的公平價值（於購股權授出日期釐定）將於歸屬期內列為開支。於應用香港財務報告準則第2號之前，本集團在該等購股權獲行使前並無確認其財務影響。本集團對於在二零零五年四月一日或以後授出之購股權已應用香港財務報告準則第2號。就二零零五年四月一日之前授出之購股權而言，本集團按照相關過渡性條文規定，對於在二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年四月一日前已經歸屬之購股權，並無應用香港財務報告準則第2號。由於所有已授出之購股權於二零零五年四月一日前已全面歸屬，而在二零零五年四月一日或以後亦無授出任何購股權，此變動並無影響本年度及以往年度之業績。

## 金融工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。採用香港會計準則第32號對本集團綜合財務報表內呈列之金融工具並無重大影響。於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之香港會計準則第39號，則一般不容許對金融資產及負債作追溯性之確認、撤銷確認或計量。實施香港會計準則第39號後產生之主要影響概括如下：

### 金融資產及金融負債之分類和計量

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文，就屬於香港會計準則第39號範疇內之金融資產及金融負債作分類和計量。

於二零零五年三月三十一日或之前，本集團按會計實務準則第24號之基準處理方法將其於債務證券及股本證券之投資分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務證券或股本證券之投資按適用分類為「證券投資」、「其他投資」或「持至期滿投資」。「證券投資」以成本扣除減損（如有）列賬，而「其他投資」以公平價值計量，未變現盈虧會計入溢利或虧損內，「持至期滿投資」按已攤銷成本扣除減損（如有）列賬。自二零零五年四月一日開始，本集團按香港會計準則第39號將其於債務證券及股本證券之投資分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產可分為「於收益表按公平價值反映之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至期滿金融資產」。「於收益表按公平價值反映之金融資產」及「可供出售金融資產」以公平價值列賬，並以公平價值之變動分別確認為盈虧及股東權益；「貸款及應收款項」及「持至期滿金融資產」則於首次確認後以實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年四月一日，本集團根據香港會計準則第39號之過渡性條文將其於債務證券及股本證券之投資進行分類及計量。同日亦就本集團資產之過往賬面值作出調整（有關財務影響見附註2）。

### 債務證券及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年四月一日開始，本集團按香港會計準則第39號之規定，將其債務證券及股本證券以外之金融資產及金融負債（此等過往不屬於會計實務準則第24號之範疇內）進行分類及計量。誠如上文所述，在香港會計準則第39號下之金融資產可分為「於收益表按公平價值反映之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至期滿金融資產」。金融負債一般可分為「於收益表按公平價值反映之金融負債」或「其他金融負債」。於收益表按公平價值反映之金融負債按公平價值計量，並以公平價值之變動直接確認為盈虧。其他金融負債於首次確認後以實際利率法按攤銷成本列賬。然而，採納新會計政策並無構成重大財務影響。

## 業主自用之土地租賃權益

於過往年度，業主自用之租賃土地及樓宇乃歸入物業、機器及設備，並以成本模式計量。於本年度，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃內之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額無法可靠地分配為土地及樓宇部份，在此情況下整份租賃將一般被視為融資租賃處理。倘租賃付款額能可靠地分配為土地及樓宇部份，則土地租賃權益將重新分類為營業租賃下之預付租賃款額，並按成本列賬及於租賃期內以直線法予以攤銷。此項會計政策變動已追溯應用（有關財務影響見附註2）。然而，對於本集團所持有而無法可靠地分配為土地及樓宇部份之租賃土地及樓宇，其土地租賃權益繼續以物業、機器及設備入賬。

## 投資物業

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團已選擇採用公平價值模式將投資物業入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損直接確認為產生年度內之損益。於過往年度，根據以往之會計準則，投資物業以公開市值計算，重估盈餘或虧蝕均計入投資物業重估儲備內。倘該儲備結餘不足彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值曾於過往年度自收益表扣除而其後出現重估盈餘，該增值以不多於之前被扣除之減值數額撥入收益表中。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，及選擇自二零零五年四月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年四月一日之投資物業重估儲備結餘已撥入本集團保留溢利內（有關財務影響見附註2）。

## 與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項影響乃根據有關物業可透過出售可收回之賬面值作出評估。於本年度，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」（「香港會計準則詮釋第21號」），不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之數額之基準進行評估。由於香港會計準則詮釋第21號並未附有任何具體過渡性條文，此項會計政策變動已追溯應用，二零零五年之比較數字已經重列（有關財務影響見附註2）。

本集團並無提早採納下列已頒佈但仍未生效之新準則、修訂本及詮釋。本集團現正評估該等準則、修訂本及詮釋之潛在影響。除採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）「財務擔保合約」或會對財務報表具潛在影響外，至目前為止，本公司董事表示採納該等新準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之財務報表構成重大影響。香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）「財務擔保合約」規定，在香港會計準則第39號範疇內之財務擔保合約須於首次確認後按公平價值計量，本集團現時仍未處於適合的情況下對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）可能產生之影響作相當的估計。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	精算盈虧、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號（修訂本）	境外業務投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	公平價值期權 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露事項 <sup>1</sup>

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第4號	安排是否包含租賃之釐定 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第5號	享有解除運作、修復及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第6號	參與特定市場所產生之負債—廢棄電機及電子設備 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟之財務報告」之重列法 <sup>4</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號之範疇 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重估內在衍生工具 <sup>6</sup>

- 1 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 2 於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 3 於二零零五年十二月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效
- 5 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效
- 6 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效

## 2. 會計政策變動之影響概要

上文所述之會計政策變動對本年度及以往年度業績之影響如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資物業公平價值增加（計入其他收入）	10,154	—
與投資物業有關之遞延稅項增加（計入稅項）	(47)	—
應佔共同控制個體業績減少	(7,346)	(5,808)
稅項減少	7,346	5,808
	<u>10,107</u>	<u>—</u>
本年度溢利增加	<u>10,107</u>	<u>—</u>

於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日因應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	採用下列準則之影響				採用下列準則作出之調整			
	於 二零零五年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	香港 會計準則 第1號 港幣千元	香港 會計準則 第17號 港幣千元	香港 會計準則— 詮釋第21號 港幣千元	於 二零零五年 三月三十一日 (重列) 港幣千元	香港 會計準則 第39號 港幣千元	香港 會計準則 第40號 港幣千元	於 二零零五年 四月一日 (重列) 港幣千元
<b>資產負債表項目</b>								
物業、機器及設備	234,882	—	(30,009)	—	204,873	—	—	204,873
發展中物業	1,090,184	—	(52,526)	—	1,037,658	—	—	1,037,658
預付土地租賃款								
非流動	—	—	80,726	—	80,726	—	—	80,726
流動	—	—	1,809	—	1,809	—	—	1,809

可供出售投資	-	-	-	-	1,502	-	1,502
持作買賣投資	-	-	-	-	6,172	-	6,172
投資							
非流動	1,002	-	-	-	1,002	(1,002)	-
流動	6,672	-	-	-	6,672	(6,672)	-
遞延稅項負債	(13,208)	-	-	(7,687)	(20,895)	-	(20,895)
對資產及負債之影響總額	<u>1,319,532</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,687)</u>	<u>1,311,845</u>	<u>-</u>	<u>1,311,845</u>
保留溢利	381,543	-	-	-	381,543	-	40,642
投資物業重估儲備	48,329	-	-	(7,687)	40,642	-	(40,642)
少數股東權益	-	2,722	-	-	2,722	-	2,722
對股權之影響總額	<u>429,872</u>	<u>2,722</u>	<u>-</u>	<u>(7,687)</u>	<u>424,907</u>	<u>-</u>	<u>424,907</u>
少數股東權益	<u>2,722</u>	<u>(2,722)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零四年四月一日因應用新香港財務報告準則對本集團權益之財務影響概述如下：

	採用下列準則 作出之調整			
	原先呈列 港幣千元	香港 會計準則第1號 港幣千元	香港 會計準則－ 註釋第21號 港幣千元	重列 港幣千元
少數股東權益	-	2,787	-	2,787
投資物業重估儲備	<u>38,099</u>	<u>-</u>	<u>(6,812)</u>	<u>31,287</u>
對股權之影響總額	<u>38,099</u>	<u>2,787</u>	<u>(6,812)</u>	<u>34,074</u>

### 3. 業務及地域分類資料

#### 業務分類資料

就管理而言，本集團目前經營之業務為：建築工程、物業發展、物業投資及其他業務。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：

#### 截至二零零六年三月三十一日止年度 收益表

	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	<u>2,529,356</u>	<u>-</u>	<u>25,475</u>	<u>1,741</u>	<u>2,556,572</u>
對外銷售					

<b>業績</b>					
分類業績	<u>44,396</u>	<u>(79)</u>	<u>33,607</u>	<u>(3,707)</u>	74,217
利息收入					1,361
未分配之企業開支					(19,558)
融資成本					(15,002)
應佔共同控制個體業績	21,219	-	-	-	<u>21,219</u>
除稅前溢利					62,237
稅項					<u>(6,967)</u>
本年度溢利					<u>55,270</u>

截至二零零五年三月三十一日止年度  
收益表

	建築工程 港幣千元 (重列)	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 (重列)
<b>營業額</b>					
對外銷售	<u>2,468,450</u>	<u>23,767</u>	<u>28,734</u>	<u>3,557</u>	<u>2,524,508</u>
<b>業績</b>					
分類業績	<u>41,455</u>	<u>1,702</u>	<u>19,352</u>	<u>(527)</u>	61,982
利息收入					907
未分配之企業開支					(21,669)
融資成本					(3,279)
出售一間附屬 公司收益	5,430	-	-	-	5,430
應佔共同控制 個體業績	16,430	-	-	-	<u>16,430</u>
除稅前溢利					59,801
稅項					<u>(8,321)</u>
本年度溢利					<u>51,480</u>

**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之本年度營業額之分析。

#### 4. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
利息	58,516	18,804
減：合約工程應佔之數額	(12,025)	(6,492)
發展中物業應佔之數額	(31,489)	(9,033)
	<u>15,002</u>	<u>3,279</u>

#### 5. 除稅前溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷	32,431	37,342
減：合約工程應佔之數額	(29,419)	(17,017)
	<u>3,012</u>	<u>20,325</u>
攤銷預付土地租賃款	1,809	1,809
減：發展中物業應佔之數額	(1,127)	(1,127)
	<u>682</u>	<u>682</u>
出售投資物業之虧損	-	2,033
投資物業公平價值之增加	(10,154)	-
出售投資物業之收益	(6,948)	-
出售物業、機器及設備之虧損	811	1,700
	<u>811</u>	<u>1,700</u>

#### 6. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
稅項開支包括：		
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	21,600	16,513
— 過往年度(超額撥備)撥備不足	(4,564)	593
	<u>17,036</u>	<u>17,106</u>
— 中國外資企業所得稅	279	693
	<u>279</u>	<u>693</u>

遞延稅項	17,315 <b>(10,348)</b>	17,799 (9,478)
	<b>6,967</b>	<b>8,321</b>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年: 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。

## 7. 已派股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已派發之二零零六年度中期股息每股港幣1.00仙 (二零零五年: 港幣1.25仙)	7,446	9,307
已派發之二零零五年度末期股息每股港幣1.25仙 (二零零四年: 港幣2.65仙)	9,307	19,446
	<b>16,753</b>	<b>28,753</b>

## 8. 每股盈利

基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
用作計算基本及攤薄後每股盈利之盈利 — 母公司股權持有人應佔溢利	<b>56,525</b>	51,630
	<b>股數</b>	
用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	744,565,896	736,211,770
購股權對股份可能產生之攤薄影響 (附註)	—	5,688,459
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	<b>744,565,896</b>	<b>741,900,229</b>

附註: 由於本公司尚未行使購股權之行使價高於截至二零零六年三月三十一日止年度股份之平均市價, 故於計算二零零六年之攤薄後每股盈利時並無假設行使尚未行使購股權。

下表概述因下列事項而產生之基本及攤薄後每股盈利之影響：

	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前數據	6.2	7.0
因會計政策變動而作出之調整	1.4	-
經重列	<u>7.6</u>	<u>7.0</u>

#### 9. 應收賬項、按金及預付款項

有關建築合約之中期進度付款申請一般按月提交及於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之應收貿易賬款港幣240,070,000元（二零零五年：港幣158,367,000元）之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
尚未到期	234,466	155,285
0至30日	4,518	2,945
31至90日	888	102
91至180日	198	35
	<u>240,070</u>	<u>158,367</u>

於結算日，計入應收賬項、按金及預付款項內之應收客戶之合約工程保固金為港幣200,309,000元（二零零五年：港幣160,868,000元）。

董事認為，於二零零六年三月三十一日應收貿易賬款之公平價值與賬面值相若。

#### 10. 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團之應付賬項、按金及應計費用內之應付貿易賬款港幣382,194,000元（二零零五年：港幣267,659,000元）之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
尚未到期	292,640	197,447
0至30日	57,649	33,313
31至90日	23,646	25,557
91至180日	3,412	3,640
180日以上	4,847	7,702
	<u>382,194</u>	<u>267,659</u>

董事認為，於二零零六年三月三十一日應付貿易賬款之公平價值與賬面值相若。

## 11. 或然負債

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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	348,908	147,685
— 聯營公司	22,400	22,400
— 共同控制個體	26,817	134,417
	<u>398,125</u>	<u>304,502</u>
就聯營公司獲得之信貸融資 而向金融機構作出之擔保金額	<u>48,000</u>	<u>48,000</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金額	<u>115,900</u>	<u>115,900</u>

## 12. 資產抵押

- (a) 於二零零六年三月三十一日，本集團將賬面值為港幣14,535,000元（二零零五年：港幣29,269,000元）之香港租賃土地及樓宇抵押予多間銀行，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，港幣5,866,000元之銀行存款亦曾予以抵押，作為本集團獲得一項信貸融資。
- (b) 於二零零六年三月三十一日，本集團分別將賬面值為港幣1,068,516,000元（二零零五年：港幣749,802,000元）及港幣3,349,000元（二零零五年：港幣23,381,000元）之香港發展中物業全部權益及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（二零零五年：港幣1,300,000,000元）銀行貸款之抵押。
- (c) 於二零零六年三月三十一日，本集團分別將賬面值為港幣180,000,000元（二零零五年：港幣175,000,000元）及港幣6,903,000元（二零零五年：港幣9,458,000元）之投資物業及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（二零零五年：港幣95,000,000元）銀行貸款之抵押。

## 股息

董事會（「董事會」）建議派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.75仙（二零零五年：港幣1.25仙）予於二零零六年九月二十一日星期四名列本公司股東名冊上之股東。建議之末期股息連同本回顧年度內已派發之中期股息每股港幣1.00仙（二零零五年：港幣1.25仙），截至二零零六年三月三十一日止年度每股合共派息港幣2.75仙（二零零五年：港幣2.50仙）。建議之末期股息將於二零零六年十月二十日星期五前後派發予本公司之股東（「股東」），惟須於本公司即將於二零零六年九月二十一日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

本公司將於二零零六年九月十五日星期五至二零零六年九月二十一日星期四（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，最遲須於二零零六年九月十四日星期四下午四時前，將所有過戶文件連同有關股票送達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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 業務回顧

於回顧年度，本港經濟增長幅度理想，超出預期達到8.2%。本港經濟同時受惠於中國大陸的經濟增長，二零零五年九月賣地成績理想，加上失業率改善，下跌至四年來新低之5.1%，令市場氣氛普遍向好。然而，由於持續缺乏大型基建及住宅項目，香港的建築活動稍事放緩。儘管如此，本集團之多元化策略已成功減輕各種不利影響。

於編製本公佈之時，本集團之手頭工程合約估計總值約為港幣72億元，其中未完成工程合約總值約為港幣40億元。

## 建築

於回顧年度，本集團獲得多份新合約，包括香港國際機場南面貨運停機坪擴建工程、九廣鐵路有限公司（「九鐵」）九龍南環線路軌鋪設工程、青山公路改善工程、大坑「名門」之裝修工程以及壽臣山道獨立洋房建築工程。

本地樓宇工程包括數碼港第二期、「清水灣道8號」及余仁生翻新工程已竣工。著名之「航天廣場」現正加緊進行機電（「機電」）及粉飾工程，整個建築項目已接近最後階段。至於「名門」之上蓋建築工程亦持續進展良好，其裝修工程亦已如期展開以配合上蓋物業的峻工期。在中國大陸，廣州地鐵黃沙車站之上蓋物業建築工程亦穩步發展。另外，澳門「威尼斯人」項目的活動及會議中心之工程亦已展開。

至於香港之土木工程項目方面，本集團已順利完成香港迪士尼樂園餘下之三項合約，以及渠務署之污水渠和排水渠勘测工作專項工程。另外，九鐵落馬洲支線鋪設路軌工程已進入最後階段，目前進展良好。至於路政署之新田交匯處「設計及建造」工程，其進度較預期理想，而青山公路項目亦已按原定時間表施工。與水務署及建築署之兩項定期工程合約均已大致完成，其餘三項定期工程合約則進展良好。

本集團之地基附屬公司除了為本集團之建築項目提供地基工程外，亦已完成了深灣道滙江維多利亞學校之地盤平整及地基工程合約，以及沙田一間中學連附設小學之地基工程合約。於回顧年度獲房屋委員會批出之天水圍第104區合約，亦已開始施工。在越南，本集團為一項位於胡志明市之多用途物業發展項目興建地庫之合營工程合約亦已展開。該附屬公司於澳門完成「威尼斯人」之打樁工程合約後，亦獲批「City of Dreams」（一娛樂渡假村）之地基工程合約。

本集團之機電工程方面，本集團之機電附屬公司於回顧年度繼續獲批多項公共及私營機構之機電工程合約，而「航天廣場」之機電工程及其他多項工程合約均進展良好。

## 物業發展及投資

本集團之物業發展項目－「清水灣道8號」，配合購物商場「匯八坊」，為彩虹區內傲視同儕之住宅項目連公共交通交匯處，目前已預售大部分單位，而餘下單位仍在銷售當中，反應理想。隨著該發展項目已於二零零六年四月獲發滿意紙，本集團預期，該項目將帶來可觀收益。

誠如本公司上一份中期報告中提述，本集團之物業發展項目將集中於中國大陸。位於石家莊及揚州兩個包括住宅及商業樓宇之發展項目，已進入前期施工階段，而位於宜興之工程，則已完成規劃工作。此外，越南胡志明市一項大型豪華商住合營發展項目，已開始施工，其預售成績亦令人鼓舞。

本集團位於天水圍「俊宏軒」之購物商場，以及中國大陸中山之物業，持續為本集團帶來可觀租金收入。為配合與彩虹「匯八坊」相連之公共交通交匯處於二零零六年下半年啟用，「匯八坊」之舖位亦開始出租。

## 其他業務

本集團經營保安業務之附屬公司城市護衛有限公司，已向本集團多個建築地盤及客戶推廣其優質服務計劃，而所取得之寶貴保安工作合約包括，每日平均參觀人次達180,000人之太古城中心「中國恐龍化石展」人潮管理，以及為地鐵公司多項尊貴物業，如「君臨天下」、「擎天半島」及「漾日居」等提供保安服務。至於本集團經營物業管理之附屬公司城市專業管理有限公司，則繼續為本集團之物業及其他客戶之設施提供專業管理服務。

有關本公司上一份中期報告所述本集團有意投資於中國大陸河北省之心臟血管藥物業務，由於未能達成投資所要求之先決條件，本集團已終止有關合作協議。本集團並未就該合營計劃投放任何資金，並將繼續物色生物科技業務之商機。

## 前景及展望

儘管於回顧年度香港經濟增長強勁，但未來仍有油價攀升、利率高企及禽流感的未明影響等不明朗因素存在，然而，社會各界普遍相信，息口將於今年稍後靠穩；加上獲中國中央政府支持，香港必將分享中國經濟強勢增長之動力。中國中央政府在第十一個五年計劃之眾多政策目標當中，特別強調提升基建水平。加上更緊密經貿關係安排已開始實施，香港建造業將有無限機遇在中國大陸擴展業務。

於二零零六至二零零七年度香港政府財政預算案中，港府就未來五年之基建項目，平均每年撥款港幣290億元。而除行政長官施政報告提及之多項主要基建項目商機，如港珠澳大橋可行性研究報告草稿、九鐵之廣深港高速鐵路可行性報告、九鐵北環線及地鐵南港島線之可行性評估，以及沙田至中環線及西港島線之規劃外，財政司司長已就各項基建項目預留儲備。隨著香港政府之財政狀況愈趨穩健，港府正計劃提前展開該等基建項目。

香港旅遊發展局將二零零六年訂為精采香港旅遊年，預期旅遊業將更趨蓬勃，而海洋公園改建工程以及大嶼山發展概念計劃等，亦無疑將為建造業帶來更多商機。另外，香港機場管理局亦已籌劃加建設施，而港府亦收到多份有關興建新郵輪碼頭之建議書，預期建築業將進一步受惠。

現時香港政府有多項大型項目，包括啟德發展計劃及中環灣仔繞道工程。除此等主要項目外，尚有多項市區重建及樓宇維修工程、水務工程之定期合約，以及更換及修復水管工程合約。

隨著「清水灣道8號」落成，本集團計劃以較高的價錢出售擁有較佳景觀之餘下未出售高層單位。該等商用物業將為本集團帶來穩定收入，以便在復甦的經濟環境下作進一步投資。

本集團一直積極尋求機會，將業務擴展至泰國，在當地政治發展許可之情況下，開展大型鐵路設計及建築工程，以及其他運輸基建工程。在澳門不斷進行基建及樓宇建築工程之營商環境下，本集團亦致力網羅其他機遇，力圖在當地爭取更多的建築工程。

無論在業務或地理位置方面，本集團將會繼續審慎物色各種商機，以期取得更佳之整體業績。

## 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。

於二零零六年三月三十一日，本集團之淨債務總額約為港幣1,000,700,000元，即負債總額約港幣1,340,700,000元減去銀行結餘及現金約港幣340,000,000元所得之數。於二零零六年三月三十一日，本集團債項之到期日分析如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
一年內償還或按要求償還	894.9	691.5
一年後至兩年內償還	418.1	36.3
兩年後至五年內償還	27.7	365.0
合計	<u>1,340.7</u>	<u>1,092.8</u>

於二零零六年三月三十一日，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1.26（二零零五年：1.14（重列））。

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。以本集團於二零零六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

截至二零零六年三月三十一日，本集團合共有員工約2,240人。截至二零零六年三月三十一日止年度之僱員薪酬總額約為港幣506,900,000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。

## 終止常山之投資協議

誠如本公司於二零零五年八月十日之公佈（「公佈」）所述，本公司、本公司旗下兩家間接全資附屬公司New Fortune Group Limited及Time Leader Group Limited、河北常山生化藥業股份有限公司（「常山」）以及常山股東於二零零五年八月八日簽訂投資協議（「投資協議」），有關本集團建議對主要從事製造及銷售心血管藥物業務之常山進行首次投資事項（定義見公佈）及第二次認購事項（定義見公佈）。然而，由於投資協議之先決條件尚未達成，有關各方於二零零六年七月二十一日簽訂終止協議以終止投資協議。本集團並未有就該建議項目投入任何資金。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本回顧年度內，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。

## 企業管治常規

本公司審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之全年業績。審核委員會由三名獨立非執行董事陳超英先生、區樂耀先生及許照中先生組成。

截至二零零六年三月三十一日止年度內，本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之原則，並遵守守則內所有適用之守則條文，惟下述偏離者除外：

### 第A.4.2條守則條文

根據第A.4.2條守則條文，每名董事均須最少每三年輪值告退一次。本公司之公司細則第87(1)條規定，出任董事會主席及／或本公司董事總經理（「董事總經理」）之董事毋須輪值告退，亦不會計入每年須退任之董事數目之內。董事會認為董事會主席及董事總經理毋須輪值告退以保持穩定性及持續性。然而，於即將舉行之股東週年大會上將會建議修訂本公司之公司細則，以確保三分之一董事（主席及董事總經理除外）應至少每三年輪值告退一次。

### 第A.5.4條守則條文

根據第A.5.4條守則條文，董事會應訂立有關僱員進行本公司證券買賣之書面指引，當中條款不會較上市規則附錄十所載之標準守則（「標準守則」）寬鬆。董事會已於二零零六年三月向有關僱員發出書面指引，以遵守守則條文。

本公司已就董事進行證券交易採納標準守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零零六年三月三十一日止年度內已遵守標準守則所規定之標準。

本公司企業管治常規之詳情載於本公司二零零五／二零零六年年報企業管治報告內。

### 於聯交所網頁刊登業績

載有上市規則所規定一切資料之本公司二零零五／二零零六年年報將於稍後適當時間刊載於聯交所網頁上。

承董事會命  
主席  
彭錦俊

香港，二零零六年七月二十一日

於本公佈日期，董事會包括四位執行董事，即彭錦俊先生、李蕙嫻女士、郭煜釗先生及聶潤榮先生，以及四位獨立非執行董事，即區榮耀先生、陳超英先生、李承仕先生，*GBS*、*OBE*、太平紳士及許照中太平紳士。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。