



THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

僑福建設企業機構*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 207)

二零零七／二零零八年業績公佈

業績

本集團截至二零零八年三月三十一日止財政年度之經審核本公司股權持有人應佔虧損為 16,837,193 港元，而上年度本公司股權持有人應佔溢利為 7,932,541 港元。

綜合收益表

截至三月三十一止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
收益	2	6,247,246	22,371,767
銷售成本		<u>(1,867,209)</u>	<u>(15,623,671)</u>
毛利		4,380,037	6,748,096
其它收入、溢利及虧損		7,945,577	(5,465,617)
行政開支		(13,693,984)	(13,594,753)
持作買賣之投資之公平值變動淨值		351,000	503,718
財務成本	3	(3,108,672)	(189,682)
有關可供出售之投資之減損確認		(2,112,700)	(1,186,000)
有關聯營公司欠款之減損確認		(487,564)	-
出售一間附屬公司之溢利		-	1,997,726
附屬公司清盤之溢利		-	189,843
取消確認受投資公司貸款之溢利		3,460,560	-
應佔聯營公司之虧損		(9,031,178)	(15,537,314)
應佔一間共同控制公司之(虧損)溢利		<u>(4,540,269)</u>	<u>34,366,524</u>
除稅前(虧損)溢利		(16,837,193)	7,832,541
稅項	4	-	100,000
本年度(虧損)溢利		<u>(16,837,193)</u>	<u>7,932,541</u>
每股(虧損)盈利- 基本	5	<u>(3.15 港仙)</u>	<u>1.48 港仙</u>

*僅供識別

綜合資產負債表

於三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
樓宇、廠房及設備		8,728,354	9,015,350
聯營公司權益		7,505,014	15,375,492
投資聯營公司之定金支付		106,764,554	-
一間聯營公司之欠款		-	86,311,168
一間共同控制公司權益		54,587,985	55,294,593
可供出售之投資		2,236,300	4,349,000
其他應收帳項		1,104,677	1,156,421
		<u>180,926,884</u>	<u>171,502,024</u>
流動資產			
存貨		-	126,504
合約工程客戶之欠款		1,943	-
應收帳項及預付款項	6	1,978,912	5,172,200
聯營公司之欠款		-	13,500,000
持作買賣之投資		621,000	270,000
銀行結存及現金		3,747,823	8,318,939
		<u>6,349,678</u>	<u>27,387,643</u>
流動負債			
應付帳項及應計費用	7	2,585,236	3,634,475
欠合約工程客戶款項		-	97,868
應付帳單		-	1,103,916
受投資公司貸款		-	3,460,560
欠有關連公司款項		9,962,060	8,500,747
應付稅項		59,215	59,215
應付股息		885,225	885,225
銀行透支		4,052,693	2,702,443
		<u>17,544,429</u>	<u>20,444,449</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(11,194,751)</u>	<u>6,943,194</u>
總資產減流動負債		<u>169,732,133</u>	<u>178,445,218</u>
股本及儲備			
股本		53,535,926	53,535,926
儲備		68,188,263	78,016,050
公司股權持有人應佔權益		<u>121,724,189</u>	<u>131,551,976</u>
非流動負債			
欠一間共同控制公司款項		25,773,883	37,207,534
欠有關連公司款項		22,234,061	9,685,708
		<u>48,007,944</u>	<u>46,893,242</u>
		<u>169,732,133</u>	<u>178,445,218</u>

附註

1. 編製綜合財務報表之基準

於準備財務報表時，公司董事已謹慎考慮集團之未來的資產周轉狀況。於二零零八年三月三十一日，集團的流動負債淨值為11,195,000港元。從結算日起，公司董事已積極為籌集更多資金。於二零零八年七月十七日，一間有關連公司同意在可見之未來為本公司提供足夠的資金償付債務的款項，因此，本財務報表乃按持續經營之基準編製。

採用新頒佈及修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用多項由香港會計師公會新頒佈之準則、修訂及詮釋（在下文統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則適用於由二零零七年四月一日或以後開始之財政年度。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋8	根據香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋9	重新評估內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋10	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採用此等新香港財務報告準則對本集團準備及呈列現在及過往會計年度之業績及財務狀況並無重大影響，因此，無需對過往期間作出調整。

集團已就香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號之披露要求作出回顧，當中數項資料於去年按香港會計準則第32號有關之披露已被移除，而有關比較資料於本年度首次按香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號之要求呈列。

集團並無提早採納以下已頒佈但仍未生效之新準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號（修改）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（修改）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（修改）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及第1號（修訂）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(修改)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	業務分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋12	服務特許權安排 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋13	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及彼等互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後之會計期間開始生效。

² 於二零零九年七月一日或之後之會計期間開始生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後之會計期間開始生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後之會計期間開始生效。

採納香港財務報告第3號(修改)會影響於二零零九年七月一日或以後所發生的收購在業務合併的會計方法。香港會計準則第27號（修改）將影響母公司對子公司權益之擁有權的會計處理有所變動，這並未導致其控制權有所損失，而將會在股東權益表內呈列。

本公司之董事預期此等新準則、修訂及詮釋並未為集團之業績及財務狀況帶來重大影響。

2. 業務及地區分類

業務分類

就管理而言，本集團目前分為四個營運部門—裝修合約、傢具貿易、管理服務和投資控股。本集團主要以上述部門作基準以申報其主要分類資料。

上述業務之分類資料載列如下：

二零零八年

	裝修合約 港元	傢具貿易 港元	管理服務 港元	投資控股 港元	綜合總額 港元
收益	879,264	2,045,825	3,322,157	—	6,247,246
業績					
分類業績	(1,988,043)	17,877	553,447	3,460,560	2,043,841
未分配收入、溢利及虧損					7,945,577
未分配公司開支					(9,658,928)
有關聯營公司欠款之減損確認					(487,564)
財務成本					(3,108,672)
應佔聯營公司之虧損					(9,031,178)
應佔一間共同控制公司之虧損					(4,540,269)
除稅前虧損					(16,837,193)
稅項					—
年度虧損					(16,837,193)
資產負債表					
	裝修合約 港元	傢具貿易 港元	管理服務 港元	投資控股 港元	綜合總額 港元
資產					
分類資產	1,665,093	96,173	—	2,857,300	4,618,566
聯營公司權益					7,505,014
一間共同控制公司權益					54,587,985
未分配資產					120,564,997
綜合資產總額					187,276,562
負債					
分類負債	382,155	15,923	36,820	15,500	450,398
未分配負債					65,101,975
綜合負債總額					65,552,373

二零零七年

	裝修合約 港元	傢具貿易 港元	管理服務 港元	投資控股 港元	綜合總額 港元
收益	<u>13,592,516</u>	<u>3,526,635</u>	<u>5,194,393</u>	<u>58,223</u>	<u>22,371,767</u>
業績 分類業績	<u>(203,804)</u>	<u>(249,214)</u>	<u>709,838</u>	<u>(680,993)</u>	(424,173)
未分配收入、溢利及虧損					(5,673,325)
未分配公司開支					(6,897,058)
財務成本					(189,682)
出售一間附屬公司之溢利					1,997,726
附屬公司清盤之溢利					189,843
應佔一間聯營公司之虧損					(15,537,314)
應佔一間共同控制公司之溢利					<u>34,366,524</u>
除稅前溢利					7,832,541
稅項貸項					<u>100,000</u>
年度溢利					<u>7,932,541</u>
資產負債表					
	裝修合約 港元	傢具貿易 港元	管理服務 港元	投資控股 港元	綜合總額 港元
資產					
分類資產	<u>4,188,737</u>	<u>1,086,751</u>	<u>4,036</u>	<u>4,619,447</u>	9,898,971
聯營公司權益					15,375,492
一間共同控制公司權益					55,294,593
未分配資產					<u>118,320,611</u>
綜合資產總額					<u>198,889,667</u>
負債					
分類負債	<u>2,619,187</u>	<u>679,537</u>	<u>22,000</u>	<u>15,500</u>	3,336,224
未分配負債					<u>64,001,467</u>
綜合負債總額					<u>67,337,691</u>

地區分類

本集團於香港、中國及其它地區經營。

下列報表按地區市場（不論其貨物／服務來源）提供本集團營業額之分析：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
香港	<u>4,234,931</u>	14,002,526
中國	<u>2,012,315</u>	6,643,531
其它	<u>-</u>	<u>1,725,710</u>
	<u>6,247,246</u>	<u>22,371,767</u>

下列乃分類資產之帳面金額和樓宇、廠房及設備之添置，按其資產所在地作出的地區分類分析：

	資產之帳面金額		樓宇、廠房及設備之添置	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
香港	3,526,486	9,120,416	9,890	10,567
中國	1,092,080	778,555	-	-
	<u>4,618,566</u>	<u>9,898,971</u>	<u>9,890</u>	<u>10,567</u>

3. 財務成本

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
銀行透支利息	225,088	189,682
欠共同控制公司款項之應歸利息	2,883,584	-
	<u>3,108,672</u>	<u>189,682</u>

4. 稅項貸項

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
香港利得稅	-	100,000

因本集團於此兩年度均出現應課稅虧損，故未有對香港利得稅作出撥備。稅款貸項為過往年度香港利得稅之超額撥備。

5. 每股(虧損)盈利— 基本

本公司股權持有人應佔每股(虧損)盈利— 基本乃按本年度本公司股權持有人應佔綜合虧損16,837,193港元（二零零七年：溢利7,932,541港元）及本年度內已發行普通股535,359,258股（二零零七年：535,359,258股）計算。

由於此兩年度內，並無發行任何攤薄性之潛在普通股份，故此並未出現任何攤薄(虧損)盈利。

6. 應收帳項及預付款項

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
應收帳項	2,522,769	4,356,215
減：呆壞帳準備	(865,975)	(95,394)
	<u>1,656,794</u>	<u>4,260,821</u>
其他流動應收款及預付款項	322,118	911,379
應收帳項及預付款項合共	<u>1,978,912</u>	<u>5,172,200</u>

本集團給予貿易客戶平均九十日之信用期限，以下為應收貿易帳項之帳齡分析：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
帳齡：		
0 – 60 日	1,467,768	3,062,920
61 – 90 日	-	21,304
超過 90 日	189,026	1,176,597
	<u>1,656,794</u>	<u>4,260,821</u>

7. 應付帳項及應計費用

應付帳項及應計費用主要包括貿易及運作成本之欠款。

其帳戶之帳齡分析如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
帳齡：		
0 – 60 日	240,674	2,932,914
61 – 90 日	2,730	–
超過 90 日	–	181,359
應付帳項	243,404	3,114,273
其他應付及應計費用	2,341,832	520,202
	<u>2,585,236</u>	<u>3,634,475</u>

業務回顧及展望

於二零零八年三月三十一日年度內，本集團繼續集中其主要投資於國內房地產發展及酒店經營上，而此兩項投資仍未於年度內能帶來正面業績。

集團於上海的第二期房地產發展項目在上年度建築完成及發售後，繼續尋找合適的發展商機。然而，現時環球經濟情況在美國經濟預期會嚴重放緩及內地持續在房產市場上收緊其宏觀調控政策，令短期內存在不明朗因素。本集團將謹慎地尋找內地的發展商機。

縱然本集團的南京酒店項目，南京丁山花園酒店，於本年度仍然錄得虧損，但相對過往年度其業績已經有所改善。本集團繼續積極與中方夥伴洽商並預期於股權問題及酒店第二期工程之事宜上將得到進展。一旦完成，此酒店項目便能增加309個房間，並能為項目帶來利潤及為集團帶來合理的業績。

與此同時，本集團在控制成本從而改善毛利及其他收入的不斷努力下，本集團於年度內持續控制其行政費用並維持相等程度開支。

中國的整體經濟目前受到如通貨膨脹、能源成本增加及股票市場波幅等數項影響，但本集團相信仍然可以找到合適的商機，為股東帶來長遠的利益。

物業及酒店業務

中國南京丁山花園酒店

雖仍錄得負業績，相對過往業績，本年度已有顯著改善從而令虧損減少。

此項投資的重點為完成其第二期5星酒店之裝飾工程，於完工後酒店將增加309間客房，此酒店便能全面運作，從而吸引高消費的商旅客令其更具競爭力。有見中國在餐飲及租住房業務的高速增長下，本集團繼續與其中方夥伴積極洽商重新進行上述之工程及解決股權上的問題，於年度內已取得一定進展，並可能於短期內得到最終的解決方案。介時，此酒店預期會為雙方帶來正面及可持續之回報。

中國上海陽明新城

此項目最後一期已於上年度完成，因所有住宅單位及大部份商舖已於上年度成功售出，此部份並未於本年度內為集團帶來太大之貢獻。

在中央政府對打擊房地產炒賣推行的宏觀調控政策制下，二零零七年及二零零八年上半年度中國的房地產市場有下滑趨勢。證明本集團於年度內所採取的謹慎態度正確。

儘管此等政策為房地產市場短期內帶來不明朗氣氛，集團認為這是步向長遠會帶來健康而穩定的市場走出正確方向。集團與其資深管理團隊將持續採取警惕性的策略，與中方夥伴尋找內地房地產市場的發展商機。

貿易銷售及合約工程

於年度內，工程項目之銷售於本年度仍然疲弱，現只有少量工程項目仍在進行。與此同時，未能估計之工資及物料成本上漲令邊際利潤比預期收窄。

股息

截至二零零七年九月三十日止六個月期間，本集團並未派發任何中期股息。

董事會決定不建議就截至二零零八年三月三十一日止年度宣派任何末期股息。

財政狀況

除了約4,100,000港元(二零零七年: 2,700,000港元)之銀行透支外，本集團只有非常低之貿易債項及承擔。反映銀行借貸總額與總資產之比的資產負債比率為2.16%(二零零七年: 1.36%)

本集團所有收入與開支主要以人民幣或港元訂值，因此，本集團所受到之匯兌波動影響輕微，故無需使用金融工具以作對沖。

於二零零八年三月三十一日，本集團之流動負債淨值約為11,200,000港元(二零零七年三月三十一日: 流動資產淨值約為6,900,000港元)

資產抵押

本集團於二零零八年三月三十一日並無任何有關之資產抵押(二零零七年: 無)。

或然負債

於結算日，本集團並無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，除聯營公司及共同控制公司之員工外，本集團有總數13名(二零零七年: 18名)僱員。僱員之酬金、晉升機會及薪金調整乃根據個人表現、專業程度與工作經驗評估，並依照業內慣例而釐定。

本集團每年均檢討薪酬政策，如有需要亦會安排特別調整。除薪酬外，其他員工福利包括退休福利金計劃之供款及醫療保險計劃。

購買、出售及贖回股份

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，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股份。

企業管治

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會(「董事會」)認為本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)所載之條文，惟下述除外。

守則條文第 A.4.1 訂明獨立非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。於二零零七年八月二十八日前，本公司三位獨立非執行董事之其中兩位，胡國祥榮譽勳章及劉漢銓金紫荆星章，太平紳士之任期分別為一年和三年，皆符合守則條文之規定。而第三位獨立非執行董事林建明先生，由於其在二零零五年獲委任時公司細則沒有特別規訂，故沒有特定任期。然而，所有獨立非執行董事須根據公司細則輪值告退。於二零零七年八月二十八日所舉行之股東週年大會上，林建明先生獲委任為獨立非執行董事，為期三年。此後，所有獨立非執行董事之委任皆有特定任期，以符合守則之規定。

有關本公司企業管治常規之詳盡資料載於本公司適當時候向股東寄發之截至二零零八年三月三十一日止年度年報企業管治報告內。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事已確認截至二零零八年三月三十一日止年度內均已遵守上市規則附錄十所載標準守則之要求。

審核委員會

審核委員會成員包括三位獨立非執行董事並已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就審核，內部監管及財務申報等事宜進行磋商，包括審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之已審核綜合財務報表。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

有關集團截至二零零八年三月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表及其相關附註的初步公佈所列數字，已經獲得集團核數師德勤·關黃陳方會計師行同意，該等數字乃集團於本年度經審核綜合財務報表所列數額。德勤·關黃陳方會計師行在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此德勤·關黃陳方會計師行概不會就初步公佈發表任何保證。

於香港聯合交易所有限公司網站公佈年度業績

此業績公佈將於香港聯合交易所有限公司 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司 (<http://www.hkparkviewgroup.com>) 網站內刊載，而年報亦將會於適當時間派發給股東及於香港聯合交易所有限公司和本公司網站刊載。

代表董事會
主席
黃健華

香港，二零零八年七月十八日

於本公佈日，本公司之董事會成員包括執行董事為黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生、黃德華先生以及獨立非執行董事為劉漢銓 *金紫荆星章*，*太平紳士*、林建明先生及胡國祥 *榮譽勳章*。