



CHUN WO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

俊和發展集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：711)

(認股權證代號：654)

截至二零零八年三月三十一日止年度之全年業績

業績

俊和發展集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度經審核綜合業績，連同上年度有關之比較數字：

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額			
銷售成本	2	2,952,736 (2,669,125)	4,034,066 (3,447,660)
毛利		283,611	586,406
其他收入		28,211	14,660
投資物業公平值變動		22,275	80,000
於轉讓至投資物業時土地租賃權益變動 及發展中物業價值變動收益		-	132,818
銷售開支		(29,108)	(36,096)
一般及行政開支		(176,818)	(168,525)
可換股債券之內在衍生工具之公平值變動		57,000	-
應佔共同控制個體溢利		904	1,502
融資成本	3	(62,978)	(32,462)
除稅前溢利	4	123,097	578,303
所得稅開支	5	(42,542)	(98,748)
本年度溢利		<u>80,555</u>	<u>479,555</u>
應佔：			
母公司之股權持有人		80,548	480,376
少數股東權益		7	(821)
		<u>80,555</u>	<u>479,555</u>
股息	6	<u>59,827</u>	<u>42,812</u>
每股盈利			
—基本	7	<u>9.8仙</u>	<u>64.5仙</u>
—攤薄後		<u>4.0仙</u>	<u>64.3仙</u>

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		618,480	620,183
物業、機器及設備		132,879	150,979
預付土地租賃款		27,277	27,960
於聯營公司權益		42,783	42,783
於共同控制個體權益		48,892	79,489
聯營公司之欠款		103,232	128,108
		<u>973,543</u>	<u>1,049,502</u>
流動資產			
應收客戶之合約工程款項		506,762	698,344
應收賬項、按金及預付款項	8	396,450	570,313
預付土地租賃款		683	683
發展中物業		890,456	548,808
就發展中物業所付之按金		78,678	—
持作銷售物業		23,861	181,833
持作買賣投資		16,488	15,973
聯營公司之欠款		1,222	1,207
共同控制個體之欠款		37,482	33,316
可退回稅項		30,630	6,865
已抵押之銀行存款		10,171	34,667
銀行結餘及現金		611,324	300,457
		<u>2,604,207</u>	<u>2,392,466</u>
流動負債			
應付客戶之合約工程款項		36,999	87,849
應付賬項、按金及應計費用	9	334,803	491,805
預售發展中物業而收取之按金		437,522	217,650
欠共同控制個體款項		48,864	70,512
欠聯營公司款項		9,338	—
應繳稅項		17,757	46,731
融資租賃承擔—一年內到期		1,073	1,566
借款—一年內到期		419,639	726,197
衍生金融工具		110,000	—
		<u>1,415,995</u>	<u>1,642,310</u>
流動資產淨值		<u>1,188,212</u>	<u>750,156</u>
資產總值減流動負債		<u>2,161,755</u>	<u>1,799,658</u>
非流動負債			
融資租賃承擔—一年後到期		555	1,640
借款—一年後到期		469,006	489,850
可換股債券		212,820	—
遞延稅項負債		66,413	56,780
		<u>748,794</u>	<u>548,270</u>
資產淨值		<u>1,412,961</u>	<u>1,251,388</u>

二零零八年
港幣千元

二零零七年
港幣千元

股本及儲備

股本	85,882	74,705
儲備	1,326,729	1,176,340
母公司股權持有人應佔權益	1,412,611	1,251,045
少數股東權益	350	343
權益總額	1,412,961	1,251,388

附註：

1. 應用新訂及修訂本香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之以下新準則、香港會計準則（「香港會計準則」）修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋」（新「香港財務報告準則」），該等準則於二零零七年四月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第1號（修訂本）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號

資本披露

金融工具：披露事項

香港財務報告準則第2號之範疇

重估內在衍生工具

中期財務報告及減損

香港財務報告準則第2號：集團及
庫存股份交易

採納新香港財務報告準則對下述範圍構成影響：

- 應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露事項」之影響為，擴大綜合財務報表有關本集團金融工具之披露，尤其有關對市場風險之敏感度分析。
- 應用香港會計準則第1號（修訂本）「資本披露」之影響為，披露有關資本管理之目標、政策及過程之資訊。

應用其餘新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響，故此，毋須就過往期間作出調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及修訂本準則、修訂本或詮釋。本公司董事正在評估潛在影響，迄今為止之結論為，應用該等準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)
 香港會計準則第23號(經修訂)
 香港會計準則第27號(經修訂)
 香港會計準則第32號及第1號(修訂本)
 香港財務報告準則第2號(修訂本)
 香港財務報告準則第3號(經修訂)
 香港財務報告準則第8號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號
 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號

財務報表之呈列¹
 借貸成本¹
 綜合及獨立財務報表²
 可售回金融工具及清盤產生之責任¹
 歸屬條件及註銷¹
 業務合併²
 經營分類¹
 服務特許權安排³
 客戶忠誠計劃⁴
 香港會計準則第19號
 一界定退休福利資產的限制、最低
 資金規定及兩者之互動關係³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間生效

2. 業務及地域分類資料

業務分類資料

就管理而言，本集團經營之業務分類為：建築工程、物業發展、物業投資、專業服務(包括提供護衛及物業管理服務)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：

截至二零零八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	專業服務 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	2,312,762	515,441	28,535	95,998	-	2,952,736
業績						
分類業績	(35,495)	138,980	45,296	3,648	(816)	151,613
利息收入						2,825
未分配之企業開支						(27,179)
出售聯營公司之溢利						912
可換股債券內在衍生工具之公平值變動						57,000
應佔共同控制個體溢利	904	-	-	-	-	904
融資成本						(62,978)
除稅前溢利						123,097
所得稅開支						(42,542)
本年度溢利						80,555

截至二零零七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	專業服務 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>2,880,307</u>	<u>1,043,389</u>	<u>28,080</u>	<u>82,264</u>	<u>26</u>	<u>4,034,066</u>
業績						
分類業績	<u>43,323</u>	<u>347,551</u>	<u>234,016</u>	<u>3,915</u>	<u>(3,232)</u>	625,573
利息收入						3,660
未分配之企業開支						(19,970)
應佔共同控制個體溢利	1,502	—	—	—	—	1,502
融資成本						<u>(32,462)</u>
除稅前溢利						578,303
所得稅開支						<u>(98,748)</u>
本年度溢利						<u><u>479,555</u></u>

地域分類資料

本集團之業務營運所在地主要為香港、澳門、中華人民共和國(「中國」)其他地區及阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)。

下表載列按客戶所在地劃分之本集團收入分析：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	1,922,518	3,488,315
澳門	433,822	264,434
中國其他地區	596,396	281,317
阿聯酋	—	—
	<u><u>2,952,736</u></u>	<u><u>4,034,066</u></u>

3. 融資成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行借款	63,054	62,490
於五年後悉數償還之銀行借款	5,987	2,502
可換股債券之估算利息開支	13,520	—
融資租賃	146	160
	<u>82,707</u>	<u>65,152</u>
減：合約工程應佔之數額	(8,420)	(16,801)
發展中物業應佔之數額	(11,309)	(15,889)
	<u>(11,309)</u>	<u>(15,889)</u>
	<u>62,978</u>	<u>32,462</u>

4. 除稅前溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷：		
自置資產	23,096	25,893
融資租賃持有之資產	691	854
	<u>23,787</u>	<u>26,747</u>
減：合約工程應佔之數額	(20,190)	(23,432)
	<u>3,597</u>	<u>3,315</u>
攤銷預付土地租賃款	683	491
出售物業、機器及設備之收益	(7,132)	(3,611)
	<u>(7,132)</u>	<u>(3,611)</u>

5. 所得稅開支

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
稅項開支包括：		
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	8,557	48,913
— 過往年度超額撥備	(2,380)	(4,100)
	<hr/>	<hr/>
	6,177	44,813
— 其他司法權區	2,750	3,544
— 中國企業所得稅	19,547	4,158
— 中國土地增值稅	4,435	—
	<hr/>	<hr/>
	32,909	52,515
遞延稅項	9,633	46,233
	<hr/>	<hr/>
	42,542	98,748
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零七年：17.5%)之稅率計算。

其他司法權區及中國產生之所得稅乃根據有關司法權區之現行稅率計算。

6. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已派發之二零零七年度末期股息每股港幣2.75仙 (二零零六年：港幣1.75仙)	<u>23,485</u>	<u>13,030</u>
已派發之二零零八年度中期股息每股港幣1.00仙 (二零零七年：港幣1.25仙)：		
現金	8,588	8,595
以股代息計劃下之股份選項	<u>-</u>	<u>712</u>
	<u>8,588</u>	<u>9,307</u>
已派發之二零零七年度特別末期股息每股港幣3.25仙	<u>27,754</u>	<u>-</u>
已派發之二零零七年度特別中期股息每股港幣2.75仙：		
現金	-	18,909
以股代息計劃下之股份選項	<u>-</u>	<u>1,566</u>
	<u>-</u>	<u>20,475</u>
	<u>59,827</u>	<u>42,812</u>

7. 每股盈利

本公司普通股權持有人應佔基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
用作計算基本每股盈利之盈利		
— 母公司股權持有人應佔溢利	80,548	480,376
可換股債券對潛在攤薄普通股之影響：		
— 估算利息開支	13,520	—
— 內在衍生工具公平值之變動	(57,000)	—
用作計算攤薄後每股盈利之盈利	37,068	480,376
		股數
用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	820,240,959	744,674,904
以下工具對股份可能產生之攤薄影響		
— 認股權證	41,196,620	1,823,312
— 購股權	9,900,474	—
— 可換股債券	54,593,548	—
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	925,931,601	746,498,216

二零零七年度由於本公司尚未行使購股權之行使價高於股份之平均市價，故於計算該年度之攤薄後每股盈利時並無假設行使尚未行使購股權。

8. 應收賬項、按金及預付款項

除根據有關協議條款應付之租賃物業租金收入外，本集團一般向其客戶提供不超過60日之信貸期。

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127,351,000元(二零零七年：港幣270,807,000元)之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
尚未到期	114,198	258,707
0至30日	8,940	7,204
31至90日	597	1,680
91至180日	172	146
180日以上	3,444	3,070
	<u>127,351</u>	<u>270,807</u>

9. 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99,343,000元(二零零七年：港幣342,443,000元)之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
尚未到期	58,715	245,441
0至30日	16,240	53,837
31至90日	10,657	25,511
91至180日	4,587	7,390
180日以上	9,144	10,264
	<u>99,343</u>	<u>342,443</u>

10. 或然負債及履約保證

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	221,639	385,600
— 聯營公司	4,400	4,400
— 共同控制個體	5,850	14,175
	<u>231,889</u>	<u>404,175</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>
就向本集團購買預售物業之人士提供融資 之銀行就物業發展項目提供之擔保金額	<u>129,013</u>	<u>81,315</u>

董事認為，鑑於不履約發生率低，財務擔保合約於首次確認時之公平值不屬重大。

11. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押下列資產以獲得授予本集團之銀行融資：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資物業	568,000	555,000
租賃樓宇及相關預付土地租賃款	9,547	13,968
發展中物業	371,565	295,035
持作銷售物業	16,723	181,833
銀行存款	10,171	34,667
	<u>976,006</u>	<u>1,080,503</u>

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。

於二零零八年三月三十一日，本集團之淨債務總額約為港幣481,600,000元，即負債總額約港幣1,103,100,000元減去銀行結餘及現金約港幣621,500,000元所得之數。於二零零八年三月三十一日，本集團債項之到期日分析如下：

於二零零八年 於二零零七年
三月三十一日 三月三十一日
港幣百萬元 港幣百萬元

須於下列期間償還之借貸：

一年內或按要求	420.7	727.8
一年後至兩年內	368.5	10.3
兩年後至五年內	26.0	397.4
五年後	75.1	83.8
	<u>890.3</u>	<u>1,219.3</u>
二零一二年到期之可換股債券	212.8	—
借貸總額	<u><u>1,103.1</u></u>	<u><u>1,219.3</u></u>

於二零零八年三月三十一日，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0.34(二零零七年：0.71)。

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。再者，本集團之借貸並無採用任何利率金融工具作對沖。

於二零零七年十二月，為配合確保本集團有充足承諾資金作擴展之用之政策，本集團成功向機構投資者發行港幣372,300,000元之五年期零息可換股債券。本集團將繼續於適當時候按具競爭力之滙率取得長期融資。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於二零零八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

截至二零零八年三月三十一日，本集團合共有員工約1,920人。截至二零零八年三月三十一日止年度之僱員薪酬總額約為港幣455,700,000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。

股息

董事會建議向於二零零八年八月二十八日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八年三月三十一日止年度末期股息每股港幣1.75仙。連同中期股息每股港幣1.00仙，本年度之總股息達每股港幣2.75仙，而去年則為每股港幣10仙。待本公司股東於應屆股東週年大會批准後，建議之末期股息將於二零零八年十月十日或相近日子派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年八月二十二日至二零零八年八月二十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何本公司股份之轉讓。如欲獲派發上述建議之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零八年八月二十一日下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

本公司二零零九年認股權證之登記持有人如欲行使彼等認股權證所附之認購權以獲派發建議之末期股息，最遲須於二零零八年八月二十一日下午四時三十分前填妥及簽署認購表格，連同有關認股權證證書及適當認購金額按上述地址送交卓佳秘書商務有限公司。

業務回顧

物業發展及物業投資

中國大陸物業業務

本財政年度集團於中國之物業的銷售額超逾人民幣四億元。宏觀經濟環境受當地政府政策主導，而由於內地政府實行從緊調控措施，令中國物業發展市場顯著放緩。然而，本集團未因目前市場環境而受重大影響，從早前售樓所得的累積現金儲備足可用作發展現有項目。

本集團於河北省石家莊市之商住發展項目「名門華都」總樓面面積約為400,000平方米，正分階段發展，並預期於二零一一年完成。於回顧年度，本集團已售出63,000平方米，每平方米平均價人民幣6,670元。其他項目包括位於江蘇省揚州市的六幢住房連商場綜合大樓，以及位於江蘇省宜興市的服務式住宅／酒店發展項目、三層高購物商場項目和一個低密度發展項目。

海外物業業務

本集團佔10%權益的越南胡志明市「Saigon Pearl」項目座落於西貢河畔，總樓面面積約400,000平方米，由八座公寓、一座會所、兩幢服務式住宅／酒店大樓及一座大型購物商場所組成。項目發展於二零零六年展開，於二零零七年十二月已預售其中四座並售出第二期約三分之一單位，市場反應踴躍，單位售價亦令人滿意。

於本年度，本集團初次涉足中東市場，於阿拉伯聯合酋長國阿布扎比投資兩個住宅項目，總樓面面積約28,000平方米。根據現時政府規劃下，阿布扎比於未來二十年將進行大規模發展工程。

物業投資

本集團位於天水圍的「俊宏軒」及彩虹的「匯八坊」投資物業均為本集團帶來穩定收益。本集團雖已出售國內中山市的俊軒廣場，惟亦於年內獲取其租金收入。

建築

於編製本報告時，本集團手頭工程合約估計價值約為港幣53億元，其中尚未完成工程合約總值約港幣31億元。

由於兩年前簽訂之合約已接近完成，加上本集團將重點放在高知名度及專門化之項目上，令過去兩年承建之新項目減少，因此建築業務於二零零八年出現收縮。一如過去數年，建築市場於本財政年度競爭依然劇烈。此外，原料及勞工成本均大幅上漲，令承建商百上加斤。本集團因奉行其一貫高利潤之策略，得以避開大量高風險項目，然而，現有合約的邊際利潤仍難免收窄。由於營業額減少加上通脹帶來之影響，建築業務於二零零八年蒙受虧損。

本集團繼續專注較高利潤之業務，並正研究增強其專項建築的能力。二零零八年，集團取得一種專門技術，以自動機械及多功能探測裝置，用作測量地下管道。本集團相信，當建築市場復甦，現行策略將會帶來長遠得益。

本財政年度之項目

已落成之樓宇項目包括香港機場管理局之「翔天廊」(二號客運大樓)、私人住宅發展項目「名門」，以及澳門「威尼斯人」之會議中心及活動中心。在建工程包括香港房屋委員會黃大仙上邨第三期、清拆政府部門宿舍，以及於廣州黃沙地下鐵車站上蓋之私人發展項目。

已完成之土木工程包括路政署之青山公路改善工程及中華電力之電纜橋設計及建造工程。餘下之路政署新田交匯處工程及香港國際機場南面貨運停機坪擴建土木工程，預期將於今年內完成。全場3.8公里之九龍南綫路軌鋪設工程正處於施工階段。

維修工程方面已完成兩項定期合約，並獲水務署授出兩份新修葺工程合約，以及獲建築署授出一份小型工程合約。該部門亦繼續於香港區進行水務署之定期維修合約。

本集團從事地基之附屬公司於澳門完成新濠博亞之「新濠天地」發展項目，以及「星麗門」。進行中之項目包括位於香港干德道55號及澳門南灣湖之私人發展項目。

本集團從事機電之附屬公司為香港機場管理局完成「翔天廊」、海水系統改善工程，以及南面貨運停機坪擴建工程。其他已完成之項目包括新田交匯處之機電工程、將軍澳醫院之改善工程，以及威爾斯親王醫院之電力提升工程。新項目包括領匯之樂富中心第一期及樂富乾貨市場。於二零零八年初，機電附屬公司與一間英國公司Enigin PLC進行磋商合作提供節能服務，並將首先於香港發展是項業務。

本集團從事裝修之附屬公司為一間私人發展商完成兩項會所項目，並於其後獲得領匯之樂富綜合大樓裝修及翻新合約。於二零零八年三月，其獲得一間位於土瓜灣之酒店之內部翻新工程，以及獲得一間私人發展商授出銅鑼灣皇室堡之裝修及翻新工程。

專業服務

本集團從事物業相關服務(護衛及物業管理)之附屬公司之客戶計有香港鐵路有限公司、太古地產有限公司、新鴻基地產發展有限公司及香港興業國際集團有限公司，並同時於香港及中國為本集團提供服務。本行業之挑戰越見艱巨，於二零零八年，本集團將於華南地區之節能、低污染生產及其他業務服務方面尋找可帶來協同效益之商機，從而擴大其收益。

更改公司名稱

根據本公司股東於二零零七年十一月九日通過之特別決議案，本公司之英文名稱由「Chun Wo Holdings Limited」更改為「Chun Wo Development Holdings Limited」，並採納中文名稱「俊和發展集團有限公司」，以資識別。

發行可換股債券

於二零零七年十二月，本集團向DKR Soundshore Oasis Holding Fund Ltd.、GLG Market Neutral Fund及HSBC Bank Plc發行本金總額為港幣372,300,000元之零息可換股債券。該五年期之債券可按每股港幣2.18元(可予調整)之兌換價兌換為170,779,816股新股份。新股份相當於發行可換股債券當日已發行股本之19.92%及因債券兌換時將予發行股份而擴大之已發行股本之16.61%。本集團擬將發行可換股債券之收益淨額90%用作購買中國發展用地。

前景及展望

物業發展

於未來數年，本集團將專注擴展其物業發展業務及開拓穩定收入來源。本集團計劃繼續收購有龐大增長潛力之土地。透過銷售中國住宅物業，以及去年十二月可換股債券交易所注入之額外現金，本集團之資產負債狀況得以加強。本集團之現金結餘將可讓集團進一步擴大土地儲備作業務發展。

由於經濟強勁使生活水平提升，從而為中國物業市場提供了相關需求，故本集團相信中國物業市場之長遠前景良好。中國實施調控措施無疑會為若干發展商帶來挑戰，並使市場出現一定程度之整固，而管理良好、財政穩健之公司將可從中得益。儘管報章

報導均集中於一綫城市，但中國境內非單一市場，物業發展成功與否，各地之地區因素亦相當重要。在具強大經濟增長潛力之二三綫城市，經濟增長可帶動物業需求，故本集團之策略為將重點投放於該等城市。本集團於石家莊旗艦物業所取得之成績已證明朝此方向發展為明智之舉。

中東為本集團帶來重大商機，杜拜之發展恰好展現對發展策略有目標及決心之政府所能取得之成就。本集團選擇阿布扎比作為目標地區，儘管當地知名度不及杜拜，但坐擁豐富資源，並於近期發表了改造城市之長遠計劃(直至二零三零年)。

建築

本集團認為，由於市場競爭繼續激烈，加上通脹帶來之壓力，二零零九年建造業之經營環境將仍然艱巨，且情況於二零一零年前不會改善。香港鐵路有限公司之新項目將可刺激香港建造業復甦。目前，已宣佈興建五條額外鐵路綫，分別為西港島綫、南港島綫、廣深港高速鐵路、沙中綫及觀塘綫延綫。加上香港國際機場將進一步擴建、西九文化區發展項目及啟德機場發展項目，本集團對建造業於二零一零年復甦抱樂觀態度。

本集團發展建築業務之策略為成立較小、反應較快及高自主性之業務部門發展不同市場。此做法令本集團能擴展至需求主導之市場，將服務範圍擴大至更專門之範疇，並將集團定位於以綜合服務為前提之綜合性建築項目。

香港老化水管基建改善工程及高齡大廈翻新工程之維修服務，將為本集團日後之商機，並可帶來強勁之經常性收入。本集團將繼續於其他專門建築業內進一步開拓商機。

鐵路基建發展(尤其在香港、澳門、泰國及印度)將可於路軌鋪設及鐵路基建建造方面提供大量商機，而這方面，本集團於香港及台灣均有良好往績。

在阿布扎比，為審慎地於正快速增長之當地市場中尋找商機，本集團正與當地現有發展商合作，提供專項地基工程。

其他行業

於二零零八年，本集團將集中於具高增長之行業及有良好回報之投資。新興國家消耗能源導致需求增加，本集團現正於能源行業開拓商機。

長遠而言，本集團致力慎審地使其業務多元化，並擴大市場覆蓋面，從而達致持續增長及提升業務表現。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

本公司於本回顧年度已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《企業管治常規守則》(「守則」)內所載已生效之守則條文及若干建議最佳常規，惟守則條文第A.4.2條之偏離除外。

根據守則條文第A.4.2條，所有董事均須最少每三年輪值告退一次。為遵守守則條文第A.4.2條，本公司細則之有關修訂已獲提呈並經股東於二零零六年九月二十一日舉行之本公司股東週年大會上通過，惟主席及董事總經理毋須輪值告退。董事會認為，為維持穩定性及連續性，主席及董事總經理毋須輪值告退。

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本回顧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二零零七／八年年報企業管治報告內。

審核委員會審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，分別為區燦耀先生、陳超英先生及許照中先生，全部均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及實務準則，並討論有關內部監控及財務申報事宜，其中包括審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之末期業績。

承董事會命
主席
彭錦俊

香港，二零零八年七月二十三日

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區燦耀先生、陳超英先生、許照中先生太平紳士及李承仕先生 GBS、OBE、太平紳士。

* 僅供識別之用