

二零零八年  
年報



建聯集團有限公司\*  
**Chinney Alliance Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：385

\* 僅供識別

## 目 錄

公司資料	2
主席報告	4
董事履歷	6
企業管治報告	8
董事會報告	13
獨立核數師報告	21
綜合收益表	23
綜合資產負債表	24
綜合權益變動表	26
綜合現金流量表	27
資產負債表	29
財務報告附註	30

## 董事會

### 執行董事

王世榮 (主席)  
余錫祺  
陳遠強  
林偉康

### 非執行董事

馮文起  
朱國傑

### 獨立非執行董事

吳中炘  
陳壽炯  
范仁達

## 審核委員會

吳中炘  
陳壽炯  
范仁達  
馮文起

## 薪酬委員會

吳中炘  
陳壽炯  
范仁達  
馮文起

## 公司秘書

盧潤生

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited  
6 Front Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港中環  
干諾道中111號  
永安中心23樓

## 股份代號

00385

### 營業地點及聯絡方法

#### 建聯集團有限公司

香港中環  
干諾道中111號  
永安中心23樓

電話 : (852) 2877-3307  
圖文傳真 : (852) 2877-2035  
互聯網址 : <http://chinneyalliancegroup.etnet.com.hk>  
電子郵件 : [general@chinneyhonkwok.com](mailto:general@chinneyhonkwok.com)

#### 雅各臣 (香港) 有限公司

香港灣仔  
告士打道151號  
國衛中心6樓601-603室

電話 : (852) 2828-9328  
圖文傳真 : (852) 2828-9388  
電子郵件 : [info@jvdb.com](mailto:info@jvdb.com)

#### 順昌電器工程有限公司

香港九龍  
青山道481-483號  
香港紗廠工業大廈第六期9樓C座

電話 : (852) 2426-3123  
圖文傳真 : (852) 2481-3463  
電子郵件 : [general@scee.com.hk](mailto:general@scee.com.hk)

#### 建業建築有限公司

香港九龍  
青山道481-483號  
香港紗廠工業大廈第六期9樓A及B座

電話 : (852) 2371-0100  
圖文傳真 : (852) 2411-1402  
電子郵件 : [chinney@chinney.com.hk](mailto:chinney@chinney.com.hk)

#### 建聯工程設備有限公司

香港九龍  
青山道481-483號  
香港紗廠工業大廈第六期9樓C座

電話 : (852) 2880-3888  
圖文傳真 : (852) 2811-0974  
互聯網址 : <http://www.chinney-eng.com>  
電子郵件 : [focal@chinney-eng.com](mailto:focal@chinney-eng.com)

#### 大馬國際有限公司

香港灣仔  
告士打道151號  
國衛中心6樓601-603室

電話 : (852) 2810-4662  
圖文傳真 : (852) 2810-6929  
電子郵件 : [info@dmthk.com](mailto:info@dmthk.com)

#### 威高建業有限公司

香港九龍  
青山道481-483號  
香港紗廠工業大廈第六期9樓C座

電話 : (852) 2362-4301  
圖文傳真 : (852) 2412-1706  
互聯網址 : <http://www.westcochinney.com>  
電子郵件 : [wcl@westcochinney.com](mailto:wcl@westcochinney.com)

#### 建榮工程有限公司

香港九龍  
青山道481-483號  
香港紗廠工業大廈第六期9樓A及B座

電話 : (852) 2415-6509  
圖文傳真 : (852) 2490-0173  
互聯網址 : <http://www.kinwing.com.hk>  
電子郵件 : [kwecoltd@kinwing.com.hk](mailto:kwecoltd@kinwing.com.hk)

## 業績

建聯集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得營業額及溢利分別為2,547,000,000港元(二零零七年：1,547,000,000港元)及44,800,000港元(二零零七年：64,700,000港元)。因地產及股票市場下滑，本年度之溢利包括本集團物業估值下調所產生之虧絀12,000,000港元(已扣除遞延稅項)(二零零七年：盈餘4,500,000港元)以及股權投資公平值虧損9,400,000港元(二零零七年：收益6,000,000港元)。二零零七年之業績亦包括因收購建業建設集團有限公司(「建業建設」，前稱凱騰有限公司)而產生之超出業務合併成本之金額39,700,000港元之非經常性項目。倘該兩年度之業績均撇除該等項目，則於回顧年度本集團業務營運所貢獻之溢利應為66,200,000港元，而上年度則為14,500,000港元。營業額及溢利(經撇除非經常項目及物業與股權投資公平值變動後)之增加，主要來自於二零零七年十月收購之建業建設貢獻之營業額及經營溢利分別為，1,191,000,000港元(二零零七年：107,000,000港元)及56,900,000港元(二零零七年：4,900,000港元)。

## 擬派末期股息

本公司董事(「董事會」)建議向於二零零九年六月五日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.5港仙(二零零七年：每股1.5港仙)。預期將於二零零九年六月二十四日或之前向股東寄發末期股息支票。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年六月一日至二零零九年六月五日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲享有末期股息，務請於二零零九年五月二十九日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 業務回顧及展望

### 塑膠及化工原料產品貿易

雅各臣(香港)有限公司(「雅各臣」)及大馬國際有限公司(「大馬國際」)年內合共錄得營業額701,000,000港元(二零零七年：735,000,000港元)。經營溢利由上年度之20,700,000港元減至11,400,000港元。經營溢利下降，主要是由於石化樹脂價格大幅波動攤薄邊際利潤，以及應收貿易賬款之減值虧損4,000,000港元所致。雅各臣及大馬國際繼續擴大其客戶及供應商之基礎，藉此提升於中國內地之市場佔有率，並繼續嚴謹控制經常開支、存貨及應收貿易賬款，以確保業務之盈利能力及於刻下疲軟市況中保持充足流動資金。

### 工業產品及設備貿易

建聯工程設備有限公司(「建聯工程」)及其附屬公司錄得營業額96,000,000港元(二零零七年：52,000,000港元)，而經營溢利為2,900,000港元(二零零七年：500,000港元)。其盈利因銷售空調產品之營業額上升而得以改善。

### 樓宇相關承造服務

Shun Cheong Investments Limited(「順昌」)貢獻營業額559,000,000港元(二零零七年：653,000,000港元)，而經營溢利為14,300,000港元(二零零七年：7,100,000港元)。儘管營業額下降，該業務之溢利因香港及澳門之工程項目錄得較高邊際利潤而增加。於二零零八年十二月三十一日，該業務部門之手頭未完成合約價值約314,000,000港元。

### 地基打樁及樓宇建築

於二零零八年本集團已計入建業建設之全年業績貢獻，而於二零零七年僅包括自本集團完成收購起計兩個月之業績。建業建設從事地基打樁業務之主要附屬公司建榮工程有限公司（「建榮工程」），於回顧年度下半年達致其生產能力之高峰，分別貢獻創新高之營業額及理想之經營溢利640,000,000港元及28,100,000港元。而建業建設從事樓宇建築業務之另一主要附屬公司建業建築有限公司（「建業建築」），亦分別貢獻創新高之營業額及創新高之經營溢利550,000,000港元及28,800,000港元。於二零零八年十二月三十一日，建業建設集團之手頭未完成合約總價值約為1,100,000,000港元。

### 聯營公司及共同控制實體

本集團應佔聯營公司及共同控制實體之虧損，分別為應佔於中國營運之江西省凱通新材料科技有限公司以及於澳門營運之共同控制實體之業績。

### 前景

金融海嘯為對環球經濟之最嚴峻之挑戰，而該全球性危機需要全球通力合作才可解決。隨著美國及其他歐洲政府採取多項財政措施及20國集團宣佈復甦全球經濟之計劃後，於過去數星期環球股市之震盪經已減少。然而，現時仍未可確定環球經濟何時可復甦。香港作為世界主要金融市場之一亦未能倖免。二零零八年第四季之本地生產總值以實質計算按年下跌2.5%。失業率上升至5%，並可能會於短期內惡化。然而，中國內地經濟持續增長，尤其加上14項挺港措施，可望支持香港經濟。中國龐大之市場潛力應為環球經濟復甦之關鍵。中央政府現正積極振興國內主要行業及刺激消費市場。當全球市場回穩並持續穩定，本集團之塑膠貿易業務可從新湧現之消費需求中受惠。另一方面，香港政府加快推出公營工程，可及時為本地建築業提供支持，故此本集團之地基打樁、樓宇建築及樓宇服務承辦業務將有更多機會獲批新合約。董事會對本集團來年之業務表現審慎樂觀。

### 鳴謝

本人謹此對董事會成員於過往一年予以之指導及支持，以及全體員工為本集團之成功所作之努力及貢獻致以衷心感謝。

王世榮  
主席

香港，二零零九年四月十六日

### 執行董事

#### 王世榮

七十歲，於一九九八年獲委任為本公司執行董事兼主席。彼為建業實業有限公司（「建業實業」）之主席，亦為 Lucky Year Finance Limited、建業發展（集團）有限公司、Newsworthy Resources Limited、Multi-Investment Group Limited及Enhancement Investments Limited（「EIL」）之董事（上述公司均為本公司之主要股東），及本公司之股東建業金融投資有限公司之董事。彼亦為漢國置業有限公司（「漢國」）之主席。建業實業及漢國均在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼於一九八七年獲委任為香港太平紳士。

#### 余錫祺

五十七歲，於一九九六年獲委任為本公司執行董事，並於二零零六年兼任為本公司之財務總監。彼為本公司主要附屬公司順昌、建聯工程、建聯（中國）有限公司及建業建築之董事總經理，以及建榮工程之聯席董事總經理。彼曾擔任順昌集團有限公司（其股份於聯交所上市）之執行董事（於二零零六年九月十六日辭任）。於一九九四年加入本集團之前，彼曾於三間北美洲銀行服務逾十七年，期間擔任不同職位，包括於一間加拿大銀行任職香港總經理。彼持有加拿大西安大略大學電腦科學學士學位及加拿大英屬哥倫比亞大學財務碩士學位。

#### 陳遠強

五十四歲，於二零零七年獲委任為本公司執行董事。彼於建築業擁有逾三十年經驗，並為英國特許建築學會之會員。陳先生為本公司主要附屬公司建榮工程之聯席董事總經理，以及順昌及建業建築之董事。彼亦為於聯交所上市之漢國之董事。彼曾擔任順昌集團有限公司（其股份於聯交所上市）之執行董事兼主席（於二零零六年七月十九日辭任）。

#### 林偉康

四十五歲，於二零零七年獲委任為本公司執行董事。彼於二零零一年加入本公司出任投資部之董事。林偉康先生持有香港大學之理學士學位及香港中文大學之工商管理碩士學位。

### 非執行董事

#### 馮文起

七十一歲，於一九九八年獲委任為本公司非執行董事。彼為建業實業之董事總經理及 Lucky Year Finance Limited、建業發展（集團）有限公司、Newsworthy Resources Limited及Multi-Investment Group Limited之董事（上述各公司均為本公司之主要股東），以及建業金融投資有限公司（為本公司之股東）之董事。彼亦為漢國之副主席。建業實業及漢國均於聯交所上市。

#### 朱國傑

六十三歲，於一九九三年獲委任為本公司執行董事，並於二零零九年四月十六日調任為本公司非執行董事。於一九八九年加入本集團之前，彼曾於一間大型新加坡銀行工作十六年，在區內之商業、銀行業務及財務方面累積逾三十年經驗。彼持有美國史丹福大學文學士學位及英國Cranfield Institute of Management之工商管理碩士學位。

### 獨立非執行董事

#### 吳中忻

七十三歲，於二零零三年獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生曾為香港稅務上訴委員會成員達三十六年。彼於紡織業及證券投資方面擁有豐富經驗。彼於退休前在一間美資國際投資銀行任職副總裁。彼持有美國哈佛大學經濟學士學位。

#### 陳壽炯

七十六歲，於二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於樓宇設施業務擁有逾五十年經驗。彼於一九七六年成立陳壽同屋宇設備顧問工程師有限公司，並完成多個屋宇設備系統與能源節約工程設計和管理之項目，包括於香港、澳門、中國及東南亞等地超過300個項目。陳先生於一九五五年自東北工學院畢業，主修工業／民用樓宇發展之屋宇設備專業，並於一九八八年取得東亞大學（現稱亞洲（澳門）國際公開大學）之工商管理碩士學位。

陳先生為香港特別行政區政府註冊專業工程師、英國特許工程師及紐西蘭專業工程師。彼亦為英國特許屋宇設備工程師學會、香港工程師學會、香港顧問工程師協會、美國供暖、製冷及空氣調節工程師學會及美國能源工程師學會之會員。陳先生於一九九零年獲邀出任中華人民共和國東北大學之教授，並於一九九九年獲委任為該大學董事會之永久董事，亦於二零零七年再度獲東北大學聘任為客座教授。彼亦於一九九零年獲授為中華人民共和國瀋陽市之榮譽市民，並歷任中國人民政治協商會議遼寧省委員會第六、七、八及九屆委員凡二十年之久。

陳先生於二零零七年獲委任為香港特別行政區空氣污染管制上訴委員會委員（二零零七年至二零一零年）。

#### 范仁達

四十九歲，於二零零八年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有美國工商管理碩士學位。范先生於公司財務、業務管理、公司重組、合併及收購以及風險投資方面擁有逾十三年經驗。彼為東源資本有限公司之主席及董事總經理。彼亦為於聯交所上市之中信資源控股有限公司、香港資源控股有限公司、利民實業有限公司、人和商業控股有限公司及統一企業中國控股有限公司之獨立非執行董事。范先生於二零零二年七月至二零零七年八月期間擔任全威國際控股有限公司（一間於二零零七年四月自願從新加坡證券交易所有限公司除牌之公司）之獨立非執行董事。彼現為中華全國工商業聯合會成員。彼曾於不同國際金融機構擔任高級職務，於審閱及分析上市公司及私營公司之財務報表方面具有豐富經驗。



## 企業管治常規

本公司致力達致企業操守之標準，並重視企業管治制度，以確保達到更高的透明度、問責性及保障股東之利益。

本報告乃就聯交所頒佈之聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及指引以說明本公司於財政年度內實行之企業管治常規及架構。在擬定及檢討企業管治政策及常規時，本公司已盡取採取平衡之方法。

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度全年均遵守企業管治守則之守則條文，惟守則條文A.1.1、A.2.1、A.4.1、A.4.2及B.1.3除外，詳情於本報告內討論。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。

全體董事已確認於截至二零零八年十二月三十一日止年度全年均遵守標準守則所載之規定。

## 董事會

董事會成員共同負責監察本集團之業務及事務，為權益擁有人提升本公司之價值。董事會之職責包括審閱及指導企業策略及政策、監察財務及業務表現、確保本集團之會計及財務報告制度完善，以及制定合適之政策以處理本集團之風險，而日常管理則由執行董事負責。董事之履歷載於第6至7頁之「董事履歷」一節。

年內舉行之董事會會議次數以及各董事出席會議之情況如下：

董事姓名	已出席／合資格出席會議次數
<b>執行董事</b>	
王世榮博士	2/2
余錫祺先生	2/2
朱國傑先生 (於二零零九年四月十六日調任為非執行董事)	2/2
陳遠強先生	2/2
林偉康先生	2/2
<b>非執行董事</b>	
馮文起先生	2/2
<b>獨立非執行董事</b>	
吳中忻先生	2/2
陳壽炯先生	2/2
范仁達先生 (於二零零八年七月四日獲委任)	1/1
馬可飛先生 (於二零零八年六月三日退任)	1/1

本公司董事會於年內曾舉行兩次常規會議，偏離守則條文A.1.1之規定。該條文列明董事會應定期開會，而董事會會議應按季度每年至少舉行四次。

鑑於本集團業務較為簡單，於年內並無按季度舉行常規董事會會議。中期及年度業績連同年內進行之所有公司交易，已由董事在本年度舉行之全體董事會會議上審閱及討論。

董事會會議之會議記錄初稿均會傳閱讓董事評注，簽署之會議記錄均由公司秘書保存。

## 主席及行政總裁

本公司並未委任任何行政總裁。本集團每個業務部門，即大馬國際及雅各臣、建榮工程、建業建築、建聯工程及順昌，均由各部門之董事總經理管理。本公司主席王世榮博士則負責管理董事會。考慮到本集團之規模，本公司認為並無需要委任任何行政總裁。本公司此做法與守則條文A.2.1之規定有別，該條文列明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。

### 重選董事

守則條文A.4.1列明非執行董事之委任應有指定年期，並須予重選，而守則條文A.4.2列明各董事（包括獲委任指定年期之董事）須最少每三年輪值告退一次。

本公司現有非執行董事並無指定委任年期，但須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及重選。因此，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規之嚴謹程度不會低於企業管治守則所規定者。

根據本公司之公司細則之條文，於每屆股東週年大會上，當時為數三份之一（或如該數目並非三之倍數，則最接近但不多於三份之一之數目）之董事須輪值告退，惟本公司主席及／或董事總經理毋須輪值告退或計入須於每年告退之董事人數內。

王世榮博士乃建業實業、EIL及建業金融投資有限公司之實益擁有人，該等公司現合共持有本公司約72.85%權益，而王博士出任董事會主席是以保障該等公司於本公司之投資。因此，董事會同意董事會主席毋須輪值告退。本公司現時並無董事總經理。

### 薪酬委員會

薪酬委員會包括四名董事，其中三名為獨立非執行董事。委員會之角色乃審核及向董事會建議所有執行董事之薪酬。

守則條文B.1.3列明薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治守則條文所載之具體職責。本公司於二零零五年九月二十日採納薪酬委員會之職權範圍，該職權範圍隨後經修訂，改為薪酬委員會須對所有執行董事之特定薪酬作出「審核」（而有關企業管治守則條文則闡明為「釐定」）。

董事會主席並無向本集團收取任何薪酬，所有其他執行董事之薪酬一直均由董事會主席經參考市場薪金水平、個別表現及花紅獎勵計劃而釐定，而該機制於設立薪酬委員會前經已被採用。年內執行董事之薪酬待遇載於本年報第52頁及第53頁「董事酬金」一節。本公司已於年內舉行一次薪酬委員會會議，會上已個別審核全體執行董事之現行薪酬待遇。各成員之出席情況如下。

成員姓名	已出席／合資格出席會議次數
<b>非執行董事</b>	
馮文起先生	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
吳中炘先生	1/1
陳壽炯先生	1/1
范仁達先生 (由二零零八年七月四日起出任薪酬委員會成員)	不適用
馬可飛先生 (由二零零八年六月三日起不再為薪酬委員會成員)	1/1

## 提名董事

於二零零八年七月四日，范仁達先生獲委任為本公司獨立非執行董事。作出上述提名時，董事會已考慮到獲提名人士之資歷、能力及對本公司之潛在貢獻。

## 核數師酬金

截至二零零八年十二月三十一日止年度，核數師向本集團提供之服務及相關之已付及應付費用如下：

提供之服務	已付／應付費用 千港元
審計服務	2,990
非審計服務 (審閱及其他服務)	610

## 審核委員會

審核委員會包括四名董事，其中三名為獨立非執行董事。

本公司已採納審核委員會之職權範圍以配合企業管治守則。審核委員會自成立以來均有定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會已就截至二零零八年六月三十日止六個月之半年業績及截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績，審閱本公司採納之會計準則及政策，並與管理層及外聘核數師討論財務報告事宜。

審核委員會於年內曾召開兩次會議，而每名成員之出席次數載列如下：

成員姓名	已出席／合資格出席會議次數
<b>非執行董事</b>	
馮文起先生	2/2
<b>獨立非執行董事</b>	
吳中忻先生	2/2
陳壽炯先生	2/2
范仁達先生 (由二零零八年七月四日起出任審核委員會成員)	1/1
馬可飛先生 (由二零零八年六月三日起不再為審核委員會成員)	1/1

審核委員會會議之會議記錄初稿均會傳閱讓審核委員會成員評註，簽署之會議記錄均由公司秘書保存。

### 內部監控

董事會對維持本集團之內部監控系統及檢討其有效性具有整體責任。本集團之內部監控旨在提供合理保證，以將營運系統失誤之風險減至最低，並協助達到本集團之目標。系統的架構亦有效保障本集團資產、確保維持合適之會計紀錄，並遵守適用法律、規則及條例。

年內，審核委員會已檢討本集團之內部監控制度，並與本集團執行董事及財務總監一起審閱內部監控報告。檢討範圍涵蓋所有重大監控事宜，包括財務、營運及遵例方面的監控以及本集團之風險管理，而有關系統被認為屬合理有效及合適。

### 董事對財務報告之責任

董事須負責監督每個財務期間之財務報告編制，以確保財務報告真實公平地反映本集團之業務狀況及期內之業績及現金流量。本公司之財務報告乃按所有相關法規及適用會計準則編制。董事須確保貫徹採用合適之會計政策，而所有判斷及估計乃審慎及合理作出。本公司之獨立核數師安永會計師事務所就其對本公司財務報告之申報責任所作之陳述，載於第21頁及第22頁之獨立核數師報告內。

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核財務報告。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務包括塑膠原料及化工原料產品貿易，建材、電機及機電產品之分銷及安裝，為公營及私營部門提供樓宇相關之承造服務，包括空調工程承辦業務及提供維修保養服務，於香港及澳門從事公營及私營部門之上蓋建築工程及地基打樁工程，以及投資控股。各主要附屬公司及其業務詳情載於財務報告附註16。本集團年內之主要業務性質並無其他重大變動。

## 業績及股息

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利，以及本公司與本集團於該日之財政狀況載於財務報告第23頁至第100頁。

董事建議向於二零零九年六月五日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.5港仙（二零零七年：每股1.5港仙）。待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准後，預期將於二零零九年六月二十四日或之前向股東寄發末期股息支票。

## 管理層討論及分析

### 業務及經營回顧

本集團業務營運之詳盡回顧及前景載於主席報告。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之計息債項總額為252,000,000港元（二零零七年：310,000,000港元），其中156,000,000港元（二零零七年：131,000,000港元）為信託收據貸款之款項。計息債項減少，主要是由於回顧年度內償還銀行貸款及融資租賃款項所致。約82%之債項於一年內到期償還。本集團於二零零八年十二月三十一日之流動比率（以流動資產總額除以流動負債總額計算）為1.28（二零零七年：1.18）。

於二零零八年十二月三十一日之無抵押現金及銀行結餘為136,000,000港元（二零零七年：84,000,000港元）。於二零零八年十月，本公司向當時之股東推行公開發售，按每股0.25港元向股東發行198,299,748股普通股新股份，籌集所得款項為淨額47,800,000港元，用以加強本公司之營運資金。

本集團於年終時有合共486,000,000港元未支用之銀行信貸可作營運資金用途。於二零零八年十二月三十一日，本集團之負債比率（以計息債項淨額116,000,000港元除以本公司股東應佔權益384,000,000港元計算）為30%（二零零七年：75%）。

#### 融資及財務政策

本集團一直採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金以現金存款方式存放於主要銀行。貸款則主要以港元定值，並按浮動息率計息。本集團亦因應業務所需而訂立非投機性質遠期合約用作對沖購貨所需承擔之外匯風險。

## 資產抵押

本集團於二零零八年十二月三十一日已將賬面總值分別為65,200,000港元及65,600,000港元之若干物業以及機器及設備抵押予銀行，作為本集團獲授若干銀行貸款及一般銀行信貸之抵押品。此外，37,000,000港元之定期存款亦已抵押予銀行，作為向本集團之承造工程客戶發出履約保證之抵押品。

## 或然負債

本集團就向承造工程客戶發出履約保證而向若干銀行及財務機構提供公司擔保及彌償保證合共129,000,000港元。

除上文所披露者外，本集團於二零零八年十二月三十一日並無重大或然負債。

## 僱員及酬金政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港及中華人民共和國其他地區共聘用約750名僱員。僱員薪酬待遇會每年檢討，並參照市場薪酬及個別員工表現而釐定。除基本薪金及年終酌情花紅外，本集團亦向合資格僱員提供其他僱員福利，包括醫療保險、公積金及教育資助。

## 財務資料概要

以下為本集團已刊發之過去五個財政年度之業績、資產、負債及少數股東權益概要，乃摘錄自經審核財務報告。

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>持續經營業務</b>					
收入	<b>2,547,004</b>	1,546,750	1,468,521	1,015,001	1,044,491
持續經營業務之本年度溢利	<b>44,771</b>	64,720	17,031	5,412	12,879
<b>已終止經營業務</b>					
已終止經營業務之年度溢利／(虧損)	—	—	—	(1,960)	61
本年度溢利	<b>44,771</b>	64,720	17,031	3,452	12,940
溢利／(虧損) 來自：					
— 本公司權益持有人	<b>45,532</b>	66,452	16,997	3,411	12,720
— 少數股東權益	<b>(761)</b>	(1,732)	34	41	220

## 資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總額	<b>1,230,790</b>	1,038,671	846,862	438,573	519,166
負債總額	<b>(846,599)</b>	(738,455)	(604,100)	(281,105)	(364,893)
少數股東權益	<b>(28)</b>	(789)	(10,804)	-	(1,912)
	<b>384,163</b>	299,427	231,958	157,468	152,361

上列資料並不構成經審核財務報告一部份。

## 物業、廠房及設備及投資物業

年內本公司及本集團物業、廠房及設備及投資物業之變動詳情分別載於財務報告附註14及15。

## 股本及購股權

年內本公司之股本及購股權之變動詳情分別載於財務報告附註35及36。

## 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例均無載列有關本公司必須向其現有股東按持股比例發行新股份之優先購買權之規定。

## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

## 儲備

於本年度，本公司及本集團儲備變動之詳情分別載於財務報告附註37(b)及綜合權益變動表內。

## 可供分派儲備

根據百慕達法例，本公司於二零零八年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為175,669,000港元，其中包括建議派發之本年度末期股息14,872,000港元。此外，本公司之股份溢價賬60,978,000港元可以繳足股本紅利股份之方式分派予本公司股東。



### 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團向五大供應商採購之採購額佔本年度總採購額少於30%。本集團向五大客戶銷售之銷售額佔全年總銷售額亦少於30%。

### 董事

本年度內及直至本年報刊發日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

王世榮 (主席)  
余錫祺  
陳遠強  
林偉康

#### 非執行董事：

馮文起  
朱國傑 (於二零零九年四月十六日調任為非執行董事)

#### 獨立非執行董事：

吳中炘  
陳壽炯  
范仁達 (於二零零八年七月四日獲委任)  
馬可飛 (於二零零八年六月三日退任)

根據本公司之公司細則第八十六條，范仁達先生（於本公司上一屆股東週年大會後獲委任）之任期將於應屆股東週年大會屆滿，而彼符合資格並願意膺選連任。

根據本公司之公司細則第八十七條，余錫祺先生及朱國傑先生將於應屆股東週年大會上輪席告退。余錫祺先生及朱國傑先生均符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之要求作出之年度獨立性確認書，並認為彼等均為獨立人士。

### 董事履歷

本公司董事之履歷載於本年報第6頁至第7頁。

## 董事之服務合約

各董事並無與本集團屬下任何公司訂立不能於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 董事擁有權益之合約

除財務報告附註38所披露者外，本公司或其任何附屬公司在本年度內均無就本集團之業務訂立任何董事直接或間接佔有重大利益之重要合約。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，各董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有並須載入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊，或按標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質				佔本公司 已發行 股本百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總計	
王世榮	–	–	432,650,216 (附註)	432,650,216	72.73%
朱國傑	48,240	47,840	–	96,080	0.02%
	<u>48,240</u>	<u>47,840</u>	<u>432,650,216</u>	<u>432,746,296</u>	<u>72.75%</u>

附註：在此等股份中，16,312,000股股份由建業金融投資有限公司持有、173,093,695股股份由Multi-Investment Group Limited持有、而243,244,521股股份由EIL持有。王世榮博士乃上述所有公司之董事並擁有實益權益。

於本公司購股權之好倉：

董事姓名	直接實益擁有之購股權數目
余錫祺	1,800,000
馮文起	1,200,000
朱國傑	<u>1,200,000</u>
	<u>4,200,000</u>

本公司並無已發行之債券。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，各董事概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 董事購買股份或債券之權利

除於財務報告附註36所披露之購股權計劃外，本公司於本年度任何時間概無授予任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女權利，透過購買股份或債券而獲利，而彼等亦無行使任何有關權利。本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排，致使董事在任何其他法團取得有關權利。

### 購股權計劃

本公司之購股權計劃詳情按上市規則第17.07條所載之規定載於財務報告附註36。

## 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置之權益登記冊所載，有關人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
王世榮	1、2、3	透過所控制之公司持有之權益	432,650,216	72.73%
王查美龍	1	透過所控制之公司持有之權益	173,093,695	29.10%
Lucky Year Finance Limited	1	透過所控制之公司持有之權益	173,093,695	29.10%
建業發展(集團)有限公司	1	透過所控制之公司持有之權益	173,093,695	29.10%
建業實業	1	透過所控制之公司持有之權益	173,093,695	29.10%
Newsworthy Resources Limited	1	透過所控制之公司持有之權益	173,093,695	29.10%
Multi-Investment Group Limited	1	實益擁有人	173,093,695	29.10%
EIL	2	實益擁有人	243,244,521	40.89%

附註：

- 根據證券及期貨條例第316條之規定，王世榮博士、王查美龍女士、Lucky Year Finance Limited、建業發展(集團)有限公司、建業實業、Newsworthy Resources Limited及Multi-Investment Group Limited均被視為擁有同一批173,093,695股股份之權益；
- EIL由王世榮博士獨資實益擁有；及
- 16,312,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而該公司由王世榮博士實益擁有。

於二零零八年十二月三十一日，上述股東概無持有本公司購股權。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，概無任何人士(上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所載之本公司董事除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予登記之任何權益或淡倉。

### 關連交易

於回顧年度內，概無需要根據上市規則予以披露為關連交易之交易或安排。財務報告附註38所載之關連人士交易，乃根據上市規則獲豁免遵守披露及獨立股東批准規定之關連交易／持續關連交易。

### 足夠之公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及就董事所知，於本報告日期，本公司不少於25%已發行股本總額由公眾人士持有。

### 核數師

安永會計師事務所任滿告退，本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘該會計師事務所為本公司之核數師。

代表董事會  
余錫祺  
董事

香港，二零零九年四月十六日



香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓

致建聯集團有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第23頁至100頁的建聯集團有限公司財務報告，此財務報告包括二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策和其他附註解釋。

### 董事就財務報告須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和香港公司條例的披露規定編製並且真實而公允地列報該等財務報告。這些責任包括設計、實施和維護與財務報告編製及真實而公允地列報相關的內部控制，以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及做出合理的會計估計。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報告作出意見。我們的報告依據百慕達1981年公司法第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報告所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地列報財務報告相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價財務報告的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等財務報告已根據香港財務報告準則真實而公允地反映公司和集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的集團收益和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零零九年四月十六日

# 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	5	2,547,004	1,546,750
銷售／提供服務成本		<u>(2,270,298)</u>	<u>(1,414,937)</u>
毛利		276,706	131,813
其他收入	5	7,641	10,428
銷售及分銷成本		(12,167)	(14,918)
行政費用		(191,939)	(100,365)
其他經營收入／(開支)淨額		(10,621)	7,117
土地及樓宇之重估盈餘／(虧絀)	14	(10,592)	1,369
投資物業公平值之變動	15	(2,065)	5,595
超出業務合併成本之金額	41	–	39,684
財務支出	6	(14,562)	(13,367)
應佔下列公司虧損：			
一間共同控制實體		(86)	–
一間聯營公司		<u>(580)</u>	<u>(477)</u>
除稅前溢利	7	41,735	66,879
稅項	10	<u>3,036</u>	<u>(2,159)</u>
本年度溢利		<u>44,771</u>	<u>64,720</u>
以下各項應佔：			
本公司權益持有人	11	45,532	66,452
少數股東權益		<u>(761)</u>	<u>(1,732)</u>
		<u>44,771</u>	<u>64,720</u>
股息－擬派末期	12	<u>14,872</u>	<u>5,949</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13		
基本		<u>10.3仙</u>	<u>16.8仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>



# 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	197,017	241,090
投資物業	15	28,261	25,425
應佔一間聯營公司權益	17	1,378	1,488
應佔共同控制實體權益	18	11	–
商譽	19	6,970	8,018
遞延稅項資產	34	987	635
其他資產	20	282	282
超過一年之應收保留金	22	–	3,654
非流動資產總額		<b>234,906</b>	280,592
<b>流動資產</b>			
存貨	21	78,863	60,591
應收工程合約客戶總額	22	125,901	121,714
應收貿易賬款及票據	23	436,695	295,243
應收保留金	22	100,907	79,289
應收關連公司款項	24	11,778	15,570
應收共同控制實體款項	18	119	249
預付款項、按金及其他應收款項	25	62,870	55,240
按公平值列賬及變動計入損益之股權投資	26	5,319	16,834
可收回稅項		743	2,609
已抵押定期存款	27	37,046	26,425
現金及現金等值	27	135,643	84,315
流動資產總額		<b>995,884</b>	758,079
<b>流動負債</b>			
應付工程合約客戶總額	22	138,889	105,025
應付貿易賬款及票據	28	303,733	183,930
信託收據貸款	29	156,111	130,950
應付保留金	22	61,786	34,766
應付關連公司款項	24	11,241	11,548
來自一間附屬公司少數股東之貸款	38(b)	–	5,980
其他應付款項及應付費用	30	52,245	56,011
應繳稅項		2,033	1,555
融資租賃債務	32	3,770	6,082
計息銀行借貸	31	45,364	108,181
流動負債總額		<b>775,172</b>	644,028
流動資產淨值		<b>220,712</b>	114,051
資產總值減流動負債		<b>455,618</b>	394,643

# 綜合資產負債表(續)

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動負債</b>			
融資租賃債務	32	7,263	11,525
計息銀行借貸	31	-	14,000
承付票據	33	39,247	38,789
遞延稅項負債	34	24,917	30,113
非流動負債總額		71,427	94,427
資產淨值		384,191	300,216
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本	35	59,490	39,660
儲備	37(a)	309,801	253,818
擬派末期股息	12	14,872	5,949
		384,163	299,427
少數股東權益		28	789
權益總額		384,191	300,216

代表董事會  
王世榮  
董事

代表董事會  
余錫祺  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔											
	附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	撥入盈餘 千港元	資產 重估儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 變動儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總額 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零七年一月一日		39,660	33,005	120,946	537	-	8	33,836	3,966	231,958	10,804	242,762
匯兌調整		-	-	-	-	-	28	-	-	28	-	28
土地及樓宇之重估儲備轉撥至保留溢利		-	-	-	(49)	-	-	49	-	-	-	-
土地及樓宇之重估盈餘	14	-	-	-	5,350	-	-	-	-	5,350	-	5,350
土地及樓宇重估盈餘所產生之遞延稅項	34	-	-	-	(395)	-	-	-	-	(395)	-	(395)
年內於權益直接確認之總收入及開支		-	-	-	4,906	-	28	49	-	4,983	-	4,983
本年度溢利/(虧損)		-	-	-	-	-	-	66,452	-	66,452	(1,732)	64,720
年內總收入及開支		-	-	-	4,906	-	28	66,501	-	71,435	(1,732)	69,703
向一間附屬公司一名少數股東支付股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,283)	(8,283)
已宣派二零零六年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(3,966)	(3,966)	-	(3,966)
擬派二零零七年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(5,949)	5,949	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日		39,660	33,005*	120,946*	5,443*	-*	36*	94,388*	5,949	299,427	789	300,216
匯兌調整		-	-	-	-	-	1,712	-	-	1,712	-	1,712
轉撥至法定儲備		-	-	-	-	49	-	(49)	-	-	-	-
土地及樓宇之重估儲備轉撥至保留溢利		-	-	-	(199)	-	-	199	-	-	-	-
土地及樓宇之重估虧絀	14	-	-	-	(4,686)	-	-	-	-	(4,686)	-	(4,686)
土地及樓宇重估虧絀所產生之遞延稅項	34	-	-	-	324	-	-	-	-	324	-	324
年內於權益直接確認之總收入及開支		-	-	-	(4,561)	49	1,712	150	-	(2,650)	-	(2,650)
本年度溢利/(虧損)		-	-	-	-	-	-	45,532	-	45,532	(761)	44,771
年內總收入及開支		-	-	-	(4,561)	49	1,712	45,682	-	42,882	(761)	42,121
公開發售產生之調整	35	19,830	29,745	-	-	-	-	-	-	49,575	-	49,575
有關公開發售之股份發行開支		-	(1,772)	-	-	-	-	-	-	(1,772)	-	(1,772)
已宣派二零零七年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(5,949)	(5,949)	-	(5,949)
擬派二零零八年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(14,872)	14,872	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日		<b>59,490</b>	<b>60,978*</b>	<b>120,946*</b>	<b>882*</b>	<b>49*</b>	<b>1,748*</b>	<b>125,198*</b>	<b>14,872</b>	<b>384,163</b>	<b>28</b>	<b>384,191</b>

\* 該等儲備賬構成綜合資產負債表內之綜合儲備309,801,000港元(二零零七年: 253,818,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		41,735	66,879
經下列各項作出調整：			
財務支出	6	14,562	13,367
應佔下列公司虧損：			
一間共同控制實體		86	—
一間聯營公司		580	477
土地及樓宇之重估虧絀／(盈餘)	14	10,592	(1,369)
投資物業公平值之變動	15	2,065	(5,595)
超出業務合併成本之金額	41	—	(39,684)
折舊	7	23,752	5,855
應收貿易賬款之減值	7	4,458	253
應收貿易賬款減值撥回	7	(290)	(542)
存貨撇減／(撥回)至可變現淨值	7	5,589	(2,761)
按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之 公平值虧損／(收益)淨額	7	9,445	(6,038)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	7	(1,926)	177
出售按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之收益	7	(859)	(715)
商譽撥回	7	1,048	904
銀行利息收入	5	(1,473)	(5,436)
來自一項上市投資之股息收入	5	(249)	(171)
		<b>109,115</b>	<b>25,601</b>
存貨減少／(增加)		(23,861)	8,983
應收工程合約客戶總額增加		(3,332)	(32,072)
應收貿易賬款及票據減少／(增加)		(145,620)	155,183
應收保留金之減少／(增加)		(17,964)	3,587
與關連公司結餘之變動淨額		3,485	(10,494)
與共同控制實體結餘之變動淨額		130	(327)
預付款項、按金及其他應收款項之增加		(7,630)	(7,797)
應付工程合約客戶總額增加／(減少)		33,864	(30,318)
應付貿易賬款及票據增加		119,803	13,700
應付保留金增加／(減少)		27,020	(4,209)
其他應付款項及應付費用減少		(3,701)	(76,612)
		<b>91,309</b>	<b>45,225</b>
經營業務產生之現金		1,473	5,436
已收銀行利息		(13,558)	(13,193)
已付利息		(611)	(174)
融資租賃租金款項之利息部份		(5,949)	(3,966)
獲退回香港利得稅，淨額		1,191	1,226
已付海外稅項		(1,035)	(229)
		<b>72,820</b>	<b>34,325</b>
經營業務之現金流入淨額		<b>72,820</b>	<b>34,325</b>

# 綜合現金流量表 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>			
來自一項上市投資之股息		249	171
購買物業、廠房及設備項目	14	(10,128)	(6,903)
購買一項投資物業	15	(4,901)	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項		16,294	1
出售按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之所得款項		2,929	1,949
於一間共同控制實體之投資		(97)	–
收購附屬公司	41	–	(83,522)
投資活動之現金流入／(流出) 淨額		<u>4,346</u>	<u>(88,304)</u>
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行新股所得款項	35	49,575	–
發行股份費用	37(b)	(1,772)	–
信託收據貸款增加／(減少)		25,161	(82,268)
償還銀行貸款		(20,000)	(6,500)
已抵押定期存款減少／(增加)		(10,621)	6,162
向一間附屬公司一名少數股東償還貸款		(5,980)	(920)
向一間附屬公司一名少數股東支付股息		–	(8,283)
融資租賃租金付款之資本部份		(6,574)	(972)
融資活動之現金流入／(流出) 淨額		<u>29,789</u>	<u>(92,781)</u>
<b>現金及現金等值增加／(減少) 淨額</b>			
		<b>106,955</b>	<b>(146,760)</b>
年初之現金及現金等值		23,134	170,457
外幣匯率變動之影響，淨額		1,190	(563)
年終之現金及現金等值		<u>131,279</u>	<u>23,134</u>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	27	116,672	72,050
於取得時原有存款期少於三個月之無抵押定期存款	27	18,971	12,265
銀行透支	31	(4,364)	(61,181)
		<u>131,279</u>	<u>23,134</u>

# 資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	100	184
於附屬公司權益	16	198,915	173,658
其他資產	20	282	282
非流動資產總額		199,297	174,124
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	16	66,142	22,604
預付款項、按金及其他應收款項	25	232	295
按公平值列賬及變動計入損益之股權投資	26	4,991	13,871
現金及現金等值	27	32,884	10,032
流動資產總額		104,249	46,802
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應付費用	30	3,409	3,284
計息銀行貸款	31	4,000	4,000
流動負債總額		7,409	7,284
流動資產淨值		96,840	39,518
資產總值減流動負債		296,137	213,642
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	31	-	4,000
資產淨值		296,137	209,642
<b>權益</b>			
已發行股本	35	59,490	39,660
儲備	37(b)	221,775	164,033
擬派末期股息	12	14,872	5,949
權益總額		296,137	209,642

代表董事會  
王世榮  
董事

代表董事會  
余錫祺  
董事

## 1. 公司資料

建聯集團有限公司（「本公司」）為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港中環干諾道中111號永安中心23樓。

本年度內，本集團經營之主要業務如下：

- 塑膠原料及化工原料產品貿易
- 建材、電機及機電產品分銷及安裝
- 為公營及私營部門提供樓宇相關之承造服務，包括空調工程承造服務以及提供維修服務
- 為香港及澳門之公營及私營部門進行上蓋建築工程
- 為香港及澳門之公營及私營部門進行地基打樁及營造工程
- 投資控股

## 2.1 編製基準

本財務報告乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業、土地及樓宇及股權投資按公平值入賬外，本財務報告乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報告以港元呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

### 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司之業績自收購日期（指本集團取得控制權之日）起綜合至本集團，直至不再擁有該控制權日期止。本集團內各公司之間進行交易所產生之收入、開支及未變現損益以及集團內公司間之結餘均已在綜合時予以全面對銷。

年內對附屬公司之收購已採用會計購買法入賬。此方法涉及將業務合併之成本分配至所購入可識別資產及於收購日期所承擔之負債及或然負債之公平值上。收購成本乃按照於交易日期所支付的資產、所發行之權益工具及所產生或所承擔負債之公平值，另加因收購而產生之直接成本計量。

少數股東權益指非本集團控制之外界股東於本公司附屬公司業績及淨資產中享有之權益。

## 2.2 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本集團已就本年度之財務報告首次採納下列香港財務報告準則之新詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產的重新分類之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務專營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定退休福利資產的限制、最低資金規定及其相互關係

採納該等新詮釋及修訂對本財務報告並無重大財務影響，亦無導致本財務報告所應用之會計政策出現重大轉變。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報告中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號修訂	香港財務報告準則第2號以股份為付款基礎－歸屬條件及註銷之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－有關改進金融工具之披露之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報告之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報告之呈列－可沽售金融工具及清盤所產生之責任之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖工具之修訂 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號及香港會計準則第39號修訂	香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具之修訂 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建築之協議 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	於海外業務淨投資之對沖 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	由客戶轉讓資產 <sup>2</sup>



### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

除了上述披露者外，香港會計師公會亦頒佈香港財務報告準則之改進\*，其中載有對多條香港財務報告準則之修訂，主要旨在消除矛盾與澄清措詞。除了對香港財務報告準則第5號之修訂自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則均有其個別過渡性條文。

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
  - 2 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
  - 3 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
  - 4 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
  - 5 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效
- \* 對香港財務報告準則的改進包括對以下各項之修訂：香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號。

本集團正在評估首次採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。至今，本集團認為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能須要增加或修訂披露資料，而採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)或會導致會計政策變動，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

### 3.1 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司乃指本公司可直接或間接控制其財務及經營政策，從其業務獲取利益之企業實體。

附屬公司之業績按已收及應收股息之金額計入本公司之收益表內。本公司佔附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

#### 合營公司

合營公司乃按合約安排成立之實體，本集團與其他訂約方均根據合約安排進行經濟活動。合營公司以獨立實體之身份經營業務，而本集團及其他訂約方於當中均擁有權益。

投資者訂立之合營協議訂明合營各方之出資額、合營公司之年期及於解散時變現資產之基準。合營公司業務經營產生之損益及盈餘資產之任何分配，均由投資者按其各自之出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 一家共同控制實體，倘本集團於合營公司並無絕對控制權，但直接或間接擁有共同控制權；或
- (b) 一家聯營公司，倘本集團於合營公司並無絕對或共同控制權，但直接或間接持有其註冊資本不少於20%之權益，並可對其行使重大影響力。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 共同控制實體

共同控制實體乃共同控制之合營公司，致令參股各方不能對共同控制實體之經濟活動擁有單一控制權。

本集團應佔共同控制實體之權益以權益會計法扣除任何減值虧損後在本集團之綜合資產負債表列賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備，分別列入綜合收益表及綜合儲備內。

#### 聯營公司

聯營公司乃附屬公司以外，本集團長期持有權益不少於股本投票權20%之企業實體，同時本集團可對所投資之公司行使重大影響力之公司。

本集團於聯營公司之權益按本集團應佔之資產淨值以權益會計法計算，再減任何減值虧損後，列入綜合資產負債表內。本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備，分別列入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司之間進行交易所產生之未實現損益，以本集團於聯營公司之權益為限而作對銷，惟未實現虧損顯示所轉讓資產出現減值則除外。

#### 商譽

收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽，乃指業務合併成本超出本集團於收購日應佔被收購方可資識別之資產及承擔之負債及或有負債之淨公平值權益之差額。

收購產生之商譽最初於綜合資產負債表內按成本確認為資產，其後按成本減任何累計減值虧損計算。倘為聯營公司，商譽將計入有關賬面值內，而非於綜合資產負債表內列為個別可資識別資產。

本集團每年對商譽之賬面價值進行減值測試，惟倘若發生的事件或情況的改變顯示賬面值可能減損，則會進行更頻密測試。本集團每年十二月三十一日對商譽作減值測試。為進行減值測試，業務合併中取得之商譽應當於取得日分攤到本集團之預計能從業務合併之協同效應中受益之每一現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團之其他資產或負債是否分攤到那些單位或單位組合。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位或單位組合之可收回金額而釐定。如現金產生單位或單位組合之可收回金額低於其賬面值，則會確認該減值虧損。就商譽確認之減值虧損不可在往後期間撥回。

當商譽構成一個現金產生單位或單位組合之一部份而這單位之某部份業務出售時，當決定出售業務之收益或虧損時，與出售業務相關之商譽將包括在該業務之賬面值內。在這種情況下出售之商譽將以出售業務和現金產生單位之保留部份之相對價值為基礎作計量。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 超出業務合併成本之金額

本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超出附屬公司之收購成本之任何金額(之前稱為負商譽)，經重新評估後即時在收益表中確認。

#### 除商譽以外之非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或就一項資產進行每年減值測試(存貨、建造合約資產、遞延稅項資產、金融資產、商譽及投資物業除外)，則須估計該項資產之可收回金額。一項資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值或公平值減出售費用兩者之較高者計算，並以個別資產釐定，除非該項資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，於此情況下，可收回金額則按該項資產所屬之現金產生單位之金額確認。

僅在資產賬面值高於其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，須採用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估之稅前折現率將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間自收益表扣除，除非資產乃按重估金額列賬則作別論，在該情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告日，須評估是否有跡象顯示過往已確認之減值虧損不再存在或可能減少。若出現上述跡象，則估計可收回金額。就一項除商譽及若干金融資產以外之資產而言，倘用以釐定資產可收回金額之估計值有變時，早前確認之資產減值虧損方會撥回，但因該等資產之減值虧損撥回而增加之資產賬面值，不可高於倘以往年度並無就資產確認減值虧損而應已釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減損於產生期間計入收益表，除非資產按重估價值列賬則作別論，在該情況下，減損撥回乃根據重估資產之有關會計政策計算。

#### 關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關連方：

- (a) 有關方直接或透過一名或多名仲介人間接：(i)控制本集團，或受到本集團控制或共同控制；(ii)擁有本公司之權益，並可對本集團實施重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團之控制權；
- (b) 有關方為聯營公司；
- (c) 有關方為共同控制實體；
- (d) 有關方為本集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) 有關方為(a)或(d)項所述人士之直系親屬；

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 關連方(續)

- (f) 有關方乃(d)或(e)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權；或
- (g) 有關方為本集團或其關聯方之僱員終止受僱後之福利計劃之受益人。

#### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本包括其購買價及任何使物業、廠房及設備達致可使用狀態及運抵使用地點作擬定用途之直接應計成本。物業、廠房及設備投入運作後產生之開支，例如維修及保養費用，一般於產生期間自收益表扣除。倘若可清楚顯示該項開支會導致日後使用物業、廠房及設備預期所得之經濟利益增加，並能可靠地計量項目之成本，則該開支將撥充資本，作為該物業、廠房及設備之額外成本。

進行估計之頻密程度足以令重估資產之公平值不會與其賬面值有重大偏差。物業、廠房及設備價值之變動在資產重估儲備內處理。就個別資產基準而言，倘該儲備之總額不足以填補虧絀，額外之虧絀則從收益表內扣除。任何期後之重估盈餘均計入收益表內，惟以過往扣除之虧絀為限。在出售一項重估資產時，就以往之估值而在資產重估儲備賬內變現之有關部份會列作儲備變動及轉撥至保留溢利。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法攤銷其成本或估值計算至其剩餘價值，就此所採用之主要年率如下：

土地及樓宇	2% – 3%
租賃物業裝修	按租約年期或20% – 33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	10% – 20%
傢俬、裝置及設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	15% – 25%

當一項物業、廠房及設備之各部份有不同之可使用年期，這項目各部份之成本或價值將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於最少每個結算日進行檢討和修正(如適合)。

一項物業和設備當出售或經其使用或出售而估計不再有經濟效益時，將予撤銷確認。於年內撤銷確認之資產因其出售或報廢並在損益賬被確認之任何收益或虧損乃有關資產之賬面值與淨售賣收入之差額。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業

投資物業是以獲得租賃收入及／或資本增值為目的或在日常業務中銷售，而非以生產、提供產品、服務、管理而持有之土地及樓宇權益(包括根據該物業之經營租賃，應屬於投資物業之租賃權益)。投資物業初始時按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平值列賬，以反映於結算日之市況。

投資物業公平值之變動所產生之損益會於產生之年度計入收益表。

投資物業在其報廢或出售時產生之任何損益於該年度之收益表確認。

#### 租賃

凡資產擁有權(法定業權除外)之絕大部份回報與風險撥歸本集團之租賃，均列為融資租賃。於融資租賃訂立時，資產成本按最低應付租金之現值資本化，並連同債項(不包括利息部份)一併列賬，藉以反映購買及融資情況。以資本化之融資租賃持有之資產納入物業、廠房及設備內，並按其租期及估計可使用年期兩者中之較短者折舊。租賃之財務成本於綜合收益表扣除，以便在租賃年期內反映平均的支出比率。

透過具融資性質的租購合約取得之資產列作融資租賃，惟有關資產乃按估計可使用年期予以折舊。

凡將資產擁有權之絕大部份回報及風險保留予出租人之租約，均列作經營租約。倘本集團為出租人，則由本集團根據經營租約租出之資產計入非流動資產，而經營租約項下應收租金，則按租期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租約項下應付租金按租期以直線法自收益表扣除。

經營租賃項下之預付土地租賃款項最初按成本列賬，其後按租期以直線法確認。當租賃付款不能可靠地在土地與樓宇部份之間分配時，全部租賃付款列作為物業、廠房及設備之融資租賃，計入土地及樓宇之成本。

#### 投資及其他金融資產

香港會計準則第39號所界定之金融資產可分為按公平值列賬及變動計入損益之金融資產、貸款及應收款項(如適用)。金融資產於首次確認時以公平值計量，如非為按公平值列賬及變動計入損益之投資，則須另加直接應佔之交易成本計量。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

本集團於首次成為合約之訂約方時，會評估該合約是否附帶嵌入式衍生工具，而倘若分析顯示嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主合約之經濟特徵及風險並非緊密關連，則會評估是否須要將嵌入式衍生工具與該主合約分開處理。倘合約條款變動而導致合約項下原本應有的現金流量出現重大變化，方會重新評估。

本集團於首次確認金融資產後釐定其分類，並在許可及適當之情況下，於結算日重新評估有關分類。

所有常規買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾購買該資產之日)確認。常規買賣乃指按市場規定或慣例普遍確立之期間內交收資產之金融資產買賣。

#### 按公平值列賬及變動計入損益之金融資產

按公平值列賬及變動計入損益之金融資產包括持作交易之金融資產及於首次確認時劃分為按公平值列賬及變動計入損益之金融資產。如購入金融資產之目的是為了在短期內出售，則該金融資產列為持作買賣類別。持作交易投資之收益或虧損於收益表內確認。在收益表內確認之公平值損益並不包括有關該等金融資產之任何股息，該等股息按下文「收入確認」所述之政策確認。

倘達成以下條件，則可於首次確認時將金融資產指定為按公平值在損益賬處理：(i)該分類消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其盈虧所導致之不一致入賬方法；(ii)該資產為根據明文規定之風險管理策略按公平值基準管理及評估表現之一組金融資產其中一部份；或(iii)金融資產包括需獨立列賬之嵌入式衍生工具。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款額且非於活躍市場報價之非衍生金融資產。此類資產採用實際利息法按攤銷成本列賬，並扣除任何減值撥備。計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，並包括作為實際利率之不可或缺的費用及交易成本。如貸款及應收款項停止確認或出現減值，以及正在進行攤銷，則在收益表內確認收益及虧損。

#### 公平值

於有組織之金融市場內交投活躍之投資，其公平值乃參照結算日收市時之市場買盤報價釐定。至於並無活躍市場之投資，其公平值乃採用估值技術釐定。估值技術包括採用最近之公平市場交易、參考實質大致相同之另一金融工具當時之市場價值、折現現金流量分析及期權定價模式。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

#### 按攤銷成本列賬之資產

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額須按資產之賬面值與以該金融資產之初始實際利率(即初次確認時所採用之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之間之差額計量。該資產之賬面值乃直接或通過使用備抵賬扣減。減值虧損之數額在收益表中確認。當無指望可於日後收回，則會撇銷該等貸款及應收款項以及任何相關的備抵金額。

如在日後某個期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值後發生之事件有關，則會透過調整備抵賬，而撥回先前已確認之減值虧損。於日後作出之任何減值虧損撥回須於收益表內確認，惟資產之賬面值不得超過其於撥回日之經攤銷之成本。

當有客觀證據(例如債務人可能破產或面臨重大財務困難以及科技、市場、經濟或法律環境出現重大轉變而對債務人有不利影響)顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期之應收貿易賬款及其他應收款項時，須對此作出減值撥備。應收賬款之賬面值可通過撥備賬目減少。已作減值債務於被評定為不可收回時須終止確認。

#### 撤銷確認金融資產

在下列情況下，金融資產(或，如適用，一項金融資產之某一部份或一組類似金融資產之某一部份)將予撤銷確認：

- 自資產取得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留自資產取得現金流量之權利，但須根據「轉付」安排有責任在無重大延誤之情況下將有關現金全額付予第三方；或
- 本集團已轉讓自該資產取得現金流量之權利，且(a)已實質轉讓該資產相關之幾乎全部風險及回報；或(b)並無實質轉讓或保留該資產之所有風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

如本集團已轉讓自一項資產收取現金流量之權利，但並無實質轉讓或保留該資產之所有風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該資產將按本集團繼續參與有關資產之程度確認。以擔保方式繼續參與已轉讓資產之參與程度，按該資產之原賬面值或本集團可能被要求償還之代價之最高金額(以較低者為準)計量。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 撤銷確認金融資產(續)

以沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似期權)之方式繼續參與之已轉讓資產，本集團繼續參與之程度將為本集團可購回轉讓資產之款額，惟就以公平值計量之資產之沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似期權)而言，本集團繼續參與之程度將以轉讓資產之公平值或期權行使價兩者中之較低者為限。

#### 以攤銷成本計量之金融負債(包括計息貸款及其他借款)

金融負債包括應付貿易賬款及應付票據、信託收據貸款、應付保留金、應付關連公司款項、一間附屬公司一名少數股東提供之貸款、融資租賃債務、其他應付款項、計息銀行貸款及借款，最初按公平值減直接歸屬之交易費用計量，其後採用實際利息法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外，而在此情況下則按成本列賬。有關利息開支在收益表中「財務支出」項目內確認。

於撤銷確認負債時或在攤銷過程中產生之收益及虧損須在收益表中確認。

#### 撤銷確認金融負債

當負債項目下之責任被解除或取消或屆滿，金融負債須予終止確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款之負債所取代，或現有負債之條款實質上幾乎已完全修訂，此類交換或修訂將被視為撤銷確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

#### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按先入先出法或加權平均法計算，如屬半製成品及製成品，成本包括原材料、直接工資及適當比例之間接成本。可變現淨值則以估計售價減完成及出售時須承擔之任何估計成本計算。

#### 承建合約

合約收入包括議定之合約金額及來自更改訂單、索償及獎金之適當金額。已產生之合約成本包括直接物料、分判承包成本、直接工資及建築工程之可變及固定間接成本之應佔部份。

來自固定價格承建合約之收入按完工百分比法確認，而視乎承建工程之性質，將參照迄今產生之成本佔有關合約之估計總成本之比率計算，或參照迄今已證實完成之工程佔有關合約之估計總金額之比率計算。當合約之成果無法可靠估計時，確認之收益僅以已證實完工並有可能收回金額者為限。



### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 承建合約(續)

來自成本及承建合約之收入乃按完工百分比法確認，並參照年內之可收回成本及所賺取之有關費用，所賺取費用按迄今產生之成本佔有關合約之估計總成本之比率計算。

當管理層預期將出現可預見虧損時立即作出撥備。

倘迄今產生之合約成本加已確認溢利扣減已確認虧損超出進度付款，則超出之金額視作為應收合約客戶款項。

倘進度付款超出迄今產生之合約成本加已確認之溢利扣減已確認虧損，則超出之金額視作為應付合約客戶款項。

#### 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值指手頭現金及活期存款，與可隨時轉換為已確知的現金金額而價值變動風險不大且期限較短（一般自購入起計三個月內到期）之短期高流動性投資，但須扣減按要時隨時還款並構成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值指手頭及銀行現金，包括使用時不受限制之定期存款及性質與現金類似之資產。

#### 撥備

當由於過往發生之事件而產生目前債務（法定或推定），及將來可能因為需要償還債務時而引致流出資源時，則就有關債務確認撥備，惟該債務之金額必須能可靠地估計。

當折現率對撥備有重大影響時，確認之撥備金額應為償還債務預期所需未來開支於結算日之現值。隨著時間而增加之折現現值金額，於收益表內列入財務支出。

#### 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。所得稅乃於收益表中確認，如該項所得稅與已於股東權益確認之項目有關，或與於股東權益不同期間入賬之項目有關，則於股東權益確認。

本期或過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關之金額計算。

遞延稅項乃以負債法計算，就於結算日之資產及負債之稅項基礎及其用作財務申報用途之賬面值兩者間之所有暫時性差異計提撥備。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異予以確認入賬，惟下列者除外：

- 源於商譽或初次確認一項交易(並非一項業務合併)之資產及負債產生之遞延稅項負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者；及
- 源於附屬公司及聯營公司之投資產生之遞延稅項負債，其暫時差額之撥回可予控制，並可確定暫時差額於可見之未來不會撥回者。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差異，未使用稅項抵免及未使用稅項虧損予以確認，惟僅限於可確定有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差異，未使用稅項抵免及未使用稅項虧損時才予確認，惟下列者除外：

- 有關可扣減暫時差異之遞延稅項資產源於初次確認一項交易(並非一項業務合併)之資產及負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司及聯營公司之投資之可扣減暫時差異，惟僅限於在可確定於可見之未來可撥回暫時差異及可能有應課稅溢利以對銷暫時差額時才予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產可予應用之部份則予以相應扣減。反之，之前未予確認之遞延稅項資產限於可能有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產可予應用之部份則於各結日重估及確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算，並以結算日已頒佈或實際上已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

當存在可依法執行之權利，可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認

收入乃於本集團極可能獲得經濟利益而該等收入能夠可靠計算時按下列基準列賬：

- (a) 貨物之銷售：於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；惟本集團之管理層不得干預擁有權，對售出貨物亦無有效之控制權；
- (b) 承建合約：按完成百分比基準計算，詳述於上文「承建合約」之會計政策內；
- (c) 所提供之服務：於交易完成時；
- (d) 租金收入：按租賃期以時間比例基準計算；
- (e) 利息收入：按應計基準以實際利率法將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金折現至金融資產賬面淨值之利率確認；及
- (f) 股息收入：於股東收取款項之權利確立時。

#### 以股份為付款基礎之交易

本集團設有一項購股權計劃，旨在鼓勵及嘉獎為本集團業務成功作出貢獻之合資格參予者。本集團之僱員(包括董事)提供服務作為獲取股權工具之代價，並收取以基於股份支付之交易作為報酬(「股權結算交易」)。

僱員股權結算交易之成本以股權工具授予日期之公平值計算，而公平值採用某一種估值模式釐定。在評估股權結算交易時，(如適用)除與本公司股價相聯繫之條件外(「市場條件」)，並不考慮任何表現情況。

股權結算交易之成本，在表現及／或服務條件得到履行期間內分期確認，並相應記錄股權之增加，直至相關僱員完全可享有該權利之日(「歸屬日」)。在歸屬日之前每個結算日對於股權結算交易所確認之累計費用，乃反映歸屬期屆滿之程度及本集團對於最後歸屬之股權工具數量之最佳估計。期內收支表扣除或計入之金額乃代表該期期初及期末所確認累計費用之變動。

除歸屬條件按市場情況之權利外，對於最後未予歸屬之權利，則不確認費用。而對於歸屬條件按市場情況之權利，在其他表現條件都符合情況下，不管市場條件是否達到要求，都視作已歸屬。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 以股份為付款基礎之交易(續)

股權結算交易條款經修訂時，需視同條款未修改之情況確認一項費用。另外，對任何增加基於股權之支付之公平值，或在變更之日有利於僱員之修改，都應確認一項費用。

當股權結算交易取消，當視為在取消日已賦權並立即確認任何未確認之成本。然而，若被取消之條款由新之結算條款替代，則視為對舊條款之修改並遵照上段規定處理。

未行使購股權之攤薄影響乃作為計算每股盈利時之額外股份攤薄予以反映。

本集團已就股本結算獎勵採用香港財務報告準則第2號之過渡階段規定，惟僅應用於二零零二年十一月七日授出而於二零零五年一月一日仍未歸屬之股權結算獎勵，以及於二零零五年一月一日或之後授出之股權結算獎勵。

#### 其他僱員福利

##### 退休福利計劃

本集團推行兩項定額供款退休福利計劃，包括根據強制性公積金計劃條例推行之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，以及根據職業退休計劃條例推行之退休福利計劃(「職業退休計劃」)。該兩項計劃是為合資格參與強積金計劃或職業退休計劃之所有僱員而設。

根據強積金計劃，本集團須按僱員基本薪酬一定百分比作出供款，並於按照強積金計劃之規定應予支付時從收益表扣除。根據強積金計劃，本集團之僱主強制性供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有，倘若僱員於供款全數歸其所有前離職，僱主自願供款之有關款額予以退還本集團。

職業退休計劃由獨立受託人管理人。本集團按僱員基本薪金5%至15%向計劃供款，而僱員毋須作任何供款。僱員可享有本集團之全部供款，另加退休時或服務滿10年離職時或服務滿三至九年按30%至90%之比例收取之有關滾存盈利。被沒收之供款及有關盈利用作減少本集團應付之供款。

### 3.1 主要會計政策概要(續)

#### 其他僱員福利(續)

##### 退休福利計劃(續)

於強積金計劃生效前，本集團若干成員公司遵照職業退休計劃條例，為符合參加資格之僱員推行一項定額供款公積金計劃(「公積金計劃」)。公積金計劃與強積金計劃之運作模式相若，惟倘僱員於可全數享有本集團作出之僱主供款前退出公積金計劃，本集團可藉沒收供款之有關款項扣減日後應予支付之供款。推行強積金計劃後，公積金計劃已凍結，而於該日後，本集團或合資格僱員再無作出進一步供款。該等合資格僱員有權於離開本集團時，根據公積金計劃之規則，獲取該等公積金。

上述兩類計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金保管。

#### 股息

董事建議之末期股息在資產負債表的權益項目內呈列為保留溢利之獨立分配部份，直至股東在股東大會上批准派息為止。當該等股息獲股東批准及宣派時，即確認為負債。

#### 外幣

本財務報告乃以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團各實體決定其本身之功能貨幣，而各實體之財務報告所載之項目均以該功能貨幣計算。以外幣計算之交易初步以交易當日之功能貨幣匯率記錄。所有差額均計入收益表。以歷史成本計算之外幣非貨幣項目會按初始交易當日之匯率換算。以公平值計算之外幣非貨幣項目會按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之其他貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債按結算日之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而收益表則按年內之加權平均匯率換算為港元。換算產生之匯兌差額會直接計入權益之獨立構成部份。於出售一家海外實體時，與該項海外業務相關而已於權益內確認之遞延累計金額，將於收益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期適用之匯率換算為港元。海外附屬公司於年內經常產生之現金流量，則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

### 3.2 主要會計判斷及估算

編製本集團之財務報告時，管理層須就影響到於報告日期之收入、開支、資產及負債之呈報金額以及或然負債之披露作出判斷、估算及假設。然而，有關該等假設及估算之不確性，可導致須對未來受影響之資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

編製本集團之財務報告須就未來事件及情況進行估計及作出假設。就此而言，董事認為，管理層就重大事項作出判斷時必須考慮下列重要方面：(i)本集團按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之估值；(ii)對有關應收工程合約客戶款項之可預見虧損作出之撥備；及(iii)確認本集團應收貿易賬款及其他應收款項及應收保留款項之虧損。

估計及判斷乃按持續評估及根據過往經驗及其他因素而作出，包括預計合理地被認為會發生之未來事件。須注意的是實際結果可能有別於該等假設。

#### 估算涉及之不確定性

於結算日，有關對未來之主要假設及估算不確定之其他主要因素來源闡述如下。此等假設及不確定之其他主要因素來源可能導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

#### 商譽減值

本集團最少每年一次決定商譽有否減值，此須估計獲分配商譽之現金產生單位之現值。本集團估計現值，須要估計現金產生單位之預期未來現金流量，以及須要選出合適之貼現率，以計算現金流量之現值。於二零零八年十二月三十一日商譽之賬面值為6,970,000港元(二零零七年：8,018,000港元)。詳細資料載於附註19。

#### 物業、廠房及設備減值

本集團每年為物業、廠房及設備作測試，根據附註3.1所述之會計政策評估是否須作出資產減值。現金產生單位之可收回值是基於使用價值之計算模式，計算過程需使用未來收入及貼現率等估算。

#### 承建合約之結果

本集團決定承建合約之結果是否可予以可靠量度。此需要不斷估計總合約收入及成本以及完工階段，並參考建築師已核證之工作及評估日後經濟利益流入本集團之可能性。於二零零八年十二月三十一日，所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損及可預見虧損約為11,456,390,000港元(二零零七年：10,032,822,000港元)。詳情載於財務報告附註22。

#### 4. 分類資料

分類資料以下列兩種分類形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報方式；及(ii)按地區分類為次要呈報方式。

本集團之經營業務乃按其業務性質及所提供產品及服務之種類獨立組織及管理。本集團每個業務分類指所提供產品及服務承受之風險與享有之回報與其他業務不同之策略業務單位。業務分類之詳情摘要如下：

- 塑膠原料及化工原料產品分類，包括塑膠原料及化工原料產品進口、推廣及分銷；
- 建材、電機及機電產品分類，包括建材、電機及機電產品進口、推廣、分銷及安裝；
- 樓宇相關之承造服務分類，包括為公營及私營部門提供承造服務，包括空調工程承造服務以及提供維修服務；
- 地基打樁分類，包括為公營及私營部門進行地基打樁及地基建築工程；及
- 樓宇建築工程分類，包括為公營及私營部門進行上蓋建築工程。

於釐定本集團按地區劃分之分類時，業務所得收入乃按市場地區劃分，資產則按資產所在地區劃分。

各分類間之銷售及轉讓乃參照向第三方所作銷售之售價按當時市價進行。

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類

下表載列截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度本集團按業務分類分析之收入、溢利/(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

	塑膠原料及 化工原料產品		建材、電機及 機電產品		樓宇相關之 建造服務		地基打樁工程		樓宇建築工程		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：												
銷售予外界客戶	701,223	735,022	96,391	51,928	558,605	653,105	640,373	81,745	550,412	24,950	2,547,004	1,546,750
其他收入	3,301	2,718	983	869	269	34	179	-	1,082	-	5,814	3,621
總額	704,524	737,740	97,374	52,797	558,874	653,139	640,552	81,745	551,494	24,950	2,552,818	1,550,371
分類業績：												
經營溢利/(虧損)	11,388	20,682	2,853	529	14,262	7,067	28,076	5,144	28,790	(269)	85,369	33,153
土地及樓宇之重估 盈餘/(虧蝕)	(2,251)	1,369	-	-	-	-	-	-	(8,341)	-	(10,592)	1,369
投資物業公平值之變動	(1,735)	4,235	(330)	1,360	-	-	-	-	-	-	(2,065)	5,595
	7,402	26,286	2,523	1,889	14,262	7,067	28,076	5,144	20,449	(269)	72,712	40,117
利息收入及未分配收益											1,827	2,944
未分配開支											(8,990)	(8,775)
按公平值列賬及變動計 入損益之股權投資之 公平值收益/(虧損) 淨額											(9,445)	6,038
出售按公平值列賬及變動 計入損益之股權投資之 收益											859	715
超出業務合併成本之金額											-	39,684
財務支出											(14,562)	(13,367)
應佔一間共同控制實體 虧損											(86)	-
應佔一間聯營公司虧損											(580)	(477)
除稅前溢利											41,735	66,879
稅項											3,036	(2,159)
本年度溢利											44,771	64,720
以下各項應佔：												
本公司權益持有人											45,532	66,452
少數股東權益											(761)	(1,732)
											44,771	64,720



4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	塑膠原料及 化工原料產品		建材、電機及 機電產品		樓宇相關之 承造服務		地基打樁工程		樓宇建築工程		對銷		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>資產及負債：</b>														
分類資產	247,903	287,685	55,534	37,553	327,763	230,908	477,009	363,051	192,918	115,493	(105,892)	(74,837)	1,195,235	959,853
應佔共同控制實體之權益													11	-
應佔一間聯營公司之權益													1,378	1,488
集團及其他未分配資產													29,802	16,149
列入分類資產之銀行透支	-	-	223	14,497	2,027	15,358	-	13,094	2,114	18,232	-	-	4,364	61,181
資產總額													1,230,790	1,038,671
分類負債	23,447	52,723	116,058	108,734	254,772	178,969	255,536	138,052	172,238	106,787	(105,892)	(74,837)	716,159	510,428
集團及其他未分配負債													126,076	166,846
列入分類資產之銀行透支	-	-	223	14,497	2,027	15,358	-	13,094	2,114	18,232	-	-	4,364	61,181
負債總額													846,599	738,455
<b>其他分類資料：</b>														
資本開支	5,432	5,488	11	136	119	2,049	8,678	151,584	789	54,263	-	-	15,029	213,520
折舊	1,232	778	132	205	1,008	1,080	19,657	3,407	1,723	385	-	-	23,752	5,855
<b>其他非現金開支：</b>														
土地及樓宇之重估虧絀 /(盈餘)	2,251	(1,369)	-	-	-	-	-	-	8,341	-	-	-	10,592	(1,369)
投資物業公平值之變動	1,735	(4,235)	330	(1,360)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,065	(5,595)

4. 分類資料(續)

(b) 地區分類

下表載列截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度本集團按地區分類之收入及若干資產及開支之資料。

本集團

	香港		澳門及中國內地		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	2,131,421	1,247,683	415,583	299,067	2,547,004	1,546,750
其他收入	4,062	2,753	1,752	868	5,814	3,621
總額	2,135,483	1,250,436	417,335	299,935	2,552,818	1,550,371
其他分類資料：						
分類資產	1,098,736	858,950	127,690	118,540	1,226,426	977,490
列入分類資產之銀行透支	4,364	59,963	-	1,218	4,364	61,181
資產總額					1,230,790	1,038,671
資本開支	14,661	212,234	368	1,286	15,029	213,520

## 5. 收入及其他收入

本集團之收入亦為本集團營業額，乃指提供服務及售出貨品減退貨及貿易折扣後之發票淨值及年內承建合約之合約收入之適當部份。

本集團之收入及其他收入分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>收入</b>		
產品銷售	744,528	810,129
承建合約	1,802,476	736,621
	<u>2,547,004</u>	<u>1,546,750</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	1,473	5,436
佣金收入	1,761	2,152
來自一項上市股權投資之股息收入	249	171
租金收入總額	1,303	1,154
其他	2,855	1,515
	<u>7,641</u>	<u>10,428</u>

## 6. 財務支出

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息	11,556	12,765
承付票據之利息	2,395	428
融資租賃債務之利息	611	174
	<u>14,562</u>	<u>13,367</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入) 以下各項：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
核數師酬金：			
本年度撥備		2,995	2,250
往年撥備不足		87	140
		<u>3,082</u>	<u>2,390</u>
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		172,451	72,269
退休金供款		8,525	4,066
減：已沒收之供款		(2,938)	(324)
		<u>5,587</u>	<u>3,742</u>
退休金供款淨額*			
		<u>178,038</u>	<u>76,011</u>
減：撥充工程合約成本之金額		(80,888)	(14,412)
		<u>97,150</u>	<u>61,599</u>
折舊	14	24,607	6,014
減：撥充工程合約成本之金額		(855)	(159)
		<u>23,752</u>	<u>5,855</u>
已售存貨之成本		689,190	739,982
已提供服務之成本		1,581,108	674,955
土地及樓宇之營運租約最低租金		8,839	5,638
應收貿易賬款之減值#	23	4,458	253
應收貿易賬款減值撥回#	23	(290)	(542)
已計入已售存貨／已提供服務之成本之存貨撇減／ (撥回)至可變現淨值		5,589	(2,761)
按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之公平值 虧損／(收益)淨額#		9,445	(6,038)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)#		(1,926)	177
出售按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之收益#		(859)	(715)
商譽撥回#	19	1,048	904
外幣換算差額淨值#		(1,255)	(1,608)

## 7. 除稅前溢利(續)

\* 於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大之沒收退休金供款以抵銷未來供款(二零零七年：無)。

# 該等開支／(收入)已計入綜合收益表之「其他經營收入／(開支)淨額」項目。

## 8. 董事酬金

本年度之董事酬金遵照聯交所證券上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
袍金	146	150
其他酬金：		
底薪、津貼及實物利益	4,723	4,416
績效掛鈎花紅*	1,140	730
退休金計劃供款	372	341
	6,235	5,487
	6,381	5,637

\* 本公司若干執行董事有權收取根據本集團年度溢利所釐定之花紅款項。

### (a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
吳中炘	50	50
陳壽炯	50	50
范仁達(於二零零八年七月四日獲委任)	25	—
馬可飛(於二零零八年六月三日退任)	21	50
	146	150

年內概無其他應付獨立非執行董事之酬金(二零零七年：無)。

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	底薪、 津貼及 實物利益 千港元	績效 掛鈎花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
<b>二零零八年</b>					
執行董事：					
王世榮	-	-	-	-	-
余錫祺	-	1,720	1,000	156	2,876
朱國傑	-	1,853	-	108	1,961
陳遠強	-	-	-	-	-
林偉康	-	1,150	140	108	1,398
	-	4,723	1,140	372	6,235
非執行董事：					
馮文起	-	-	-	-	-
	-	4,723	1,140	372	6,235
<b>二零零七年</b>					
執行董事：					
王世榮	-	-	-	-	-
余錫祺	-	1,646	375	149	2,170
朱國傑	-	1,860	250	108	2,218
陳遠強	-	-	-	-	-
林偉康	-	910	105	84	1,099
	-	4,416	730	341	5,487
非執行董事：					
馮文起	-	-	-	-	-
	-	4,416	730	341	5,487

本年度並無作出任何安排致使董事放棄或同意放棄收取任何酬金。

年內，概無就董事向本集團提供服務而授予彼等購股權。購股權計劃及於結算日根據計劃董事尚未行使之其餘董事購股權之詳情載於財務報告附註36。

## 9. 五名最高薪酬之僱員

本集團五名最高薪酬之僱員包括三位(二零零七年：三位)董事，彼等之酬金已於上文附註8披露。其餘兩位(二零零七年：兩位)最高薪之非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
底薪、房屋津貼及其他實物利益	1,898	1,592
已付及應付花紅	500	1,000
退休金計劃供款	100	58
	<u>2,498</u>	<u>2,650</u>

兩位(二零零七年：兩位)最高薪之非董事僱員酬金之金額落入1,000,001港元至1,500,000港元範圍內。

年內，概無就最高薪非董事僱員向本集團提供服務而授予彼等購股權。購股權計劃及於結算日根據計劃尚未行使其之餘僱員購股權之詳情載於財務報告附註36。

## 10. 稅項

香港利得稅乃按本年度源自香港之估計應課稅溢利以16.5%(二零零七年：17.5%)之稅率撥備。較低之香港利得稅稅率由二零零八/二零零九年課稅年度起生效，因此適用於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度源自香港之應課稅溢利。就其他地區應課稅溢利應付之稅項，乃根據本集團經營業務所在國家現行法例、詮釋及慣例，按各自之現行稅率計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
即期－香港：		
本年度撥備	1,326	761
過往年度撥備不足/(超額撥備)	22	(95)
即期－其他地區	840	229
遞延稅項(附註34)	<u>(5,224)</u>	<u>1,264</u>
本年度稅項支出/(抵免)總額	<u>(3,036)</u>	<u>2,159</u>

## 10. 稅項(續)

本年度除稅前溢利按法定稅率計算之稅項費用與本年度之稅項支出／(抵免)對賬如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	<b>41,735</b>	66,879
按香港利得稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算之稅項	<b>6,886</b>	11,704
於其他司法權區經營之公司適用之不同稅率之影響	<b>(677)</b>	1
稅率下降對期初遞延稅項之影響	<b>(295)</b>	-
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<b>22</b>	(95)
毋須繳稅之收入	<b>(933)</b>	(8,118)
不能扣稅之費用	<b>1,834</b>	902
運用過往期間之稅項虧損	<b>(9,695)</b>	(5,218)
未確認之稅項虧損	<b>456</b>	2,683
應佔一間共同控制實體虧損	<b>14</b>	-
應佔一間聯營公司虧損	<b>96</b>	83
其他	<b>(744)</b>	217
本年度稅項支出／(抵免)	<b>(3,036)</b>	2,159

## 11. 本公司權益持有人應佔溢利

截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔綜合溢利當中，已包括於本公司財務報告內之溢利為44,641,000港元(二零零七年：11,160,000港元)(附註37(b))。

## 12. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
擬派末期股息－每股普通股2.5港仙(二零零七年：1.5港仙)	<b>14,872</b>	5,949

本年度擬派末期股息須待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准作實。



**13. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利**

每股基本盈利乃按年內本公司普通股權益持有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數計算。

由於截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度未獲行使之本公司購股權行使價均高於本公司普通股之平均市價，對每股基本盈利有反攤薄影響，故並無披露該兩年度之經攤薄每股盈利。

每股基本盈利乃根據以下各項計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>盈利</b>		
本公司普通股權益持有人應佔之溢利	<u>45,532</u>	<u>66,452</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零零八年	二零零七年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股之加權平均數	<u>442,652,717</u>	<u>396,599,497</u>

14. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零零八年十二月三十一日						
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日：						
成本或估值	89,152	3,038	150,780	6,138	1,365	250,473
累計折舊	(14)	(1,862)	(3,461)	(3,670)	(376)	(9,383)
賬面淨值	89,138	1,176	147,319	2,468	989	241,090
於二零零八年一月一日，扣除						
累計折舊	89,138	1,176	147,319	2,468	989	241,090
添置	-	15	8,302	723	1,088	10,128
出售	(1,017)	-	(13,129)	(129)	(93)	(14,368)
自資產重估儲備扣除之重估虧絀	(4,686)	-	-	-	-	(4,686)
自綜合收益表扣除之重估虧絀	(10,592)	-	-	-	-	(10,592)
年內計提之折舊	(2,291)	(854)	(20,014)	(932)	(516)	(24,607)
匯兌調整	51	-	-	1	-	52
於二零零八年十二月三十一日， 扣除累計折舊	70,603	337	122,478	2,131	1,468	197,017
於二零零八年十二月三十一日：						
成本或估值	70,603	2,957	145,415	6,655	2,288	227,918
累計折舊	-	(2,620)	(22,937)	(4,524)	(820)	(30,901)
賬面淨值	70,603	337	122,478	2,131	1,468	197,017
成本或估值分析：						
按成本	-	2,957	145,415	6,655	2,288	157,315
按於二零零八年十二月三十一日 估值	70,603	-	-	-	-	70,603
	70,603	2,957	145,415	6,655	2,288	227,918

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
二零零七年十二月三十一日						
於二零零七年一月一日：						
成本或估值	24,587	2,876	-	5,421	891	33,775
累計折舊	-	(1,470)	-	(4,602)	(715)	(6,787)
賬面淨值	24,587	1,406	-	819	176	26,988
於二零零七年一月一日，扣除						
累計折舊	24,587	1,406	-	819	176	26,988
添置	4,725	487	380	602	709	6,903
出售	-	(37)	(1)	(105)	(35)	(178)
收購附屬公司(附註41)	54,040	242	150,401	1,602	332	206,617
計入資產重估儲備之重估盈餘	5,350	-	-	-	-	5,350
計入綜合收益表之重估盈餘	1,369	-	-	-	-	1,369
年內計提之折舊	(987)	(922)	(3,461)	(451)	(193)	(6,014)
匯兌調整	54	-	-	1	-	55
於二零零七年十二月三十一日， 扣除累計折舊	89,138	1,176	147,319	2,468	989	241,090
於二零零七年十二月三十一日：						
成本或估值	89,152	3,038	150,780	6,138	1,365	250,473
累計折舊	(14)	(1,862)	(3,461)	(3,670)	(376)	(9,383)
賬面淨值	89,138	1,176	147,319	2,468	989	241,090
成本或估值分析：						
按成本	1,040	3,038	150,780	6,138	1,365	162,361
按於二零零七年十二月三十一日 估值	88,112	-	-	-	-	88,112
	89,152	3,038	150,780	6,138	1,365	250,473

#### 14. 物業、廠房及設備(續)

本集團之土地及樓宇已於二零零八年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司分別按當時用途重估之公開市值為70,603,000港元。由上述估值產生之重估虧絀10,592,000港元及4,686,000港元已分別自綜合收益表及資產重估儲備扣除。

土地及樓宇之詳情如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期租賃：		
香港	69,740	88,340
中國內地	863	812
	<u>70,603</u>	<u>89,152</u>

倘該等土地及樓宇按歷史成本減累計折舊列賬，則賬面值應約為78,401,000港元(二零零七年：81,511,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日之物業、廠房及設備已包括之本集團以融資租賃持有之廠房及機器賬面淨值為15,713,000港元(二零零七年：27,397,000港元)(附註32)。

本集團已抵押作為獲授銀行信貸之抵押品之土地及樓宇以及廠房及機器之賬面淨值分別為65,220,000港元(二零零七年：81,750,000港元)及65,565,000港元(二零零七年：77,855,000港元)(附註31)。

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
二零零八年十二月三十一日			
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年 一月一日：			
成本	232	314	546
累計折舊	(77)	(285)	(362)
賬面淨值	155	29	184
於二零零八年一月一日，扣除累計折舊			
添置	-	4	4
年內計提之折舊	(78)	(10)	(88)
於二零零八年十二月三十一日，扣除累計折舊	77	23	100
於二零零八年十二月三十一日：			
成本	232	56	288
累計折舊	(155)	(33)	(188)
賬面淨值	77	23	100

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
二零零七年十二月三十一日			
於二零零七年一月一日：			
成本	–	287	287
累計折舊	–	(276)	(276)
賬面淨值	–	11	11
於二零零七年一月一日，扣除累計折舊			
添置	232	29	261
出售	–	(1)	(1)
年內計提之折舊	(77)	(10)	(87)
於二零零七年十二月三十一日，扣除累計折舊	155	29	184
於二零零七年十二月三十一日：			
成本	232	314	546
累計折舊	(77)	(285)	(362)
賬面淨值	155	29	184

15. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	25,425	19,830
添置	4,901	–
來自公平值調整之溢利／(虧損)淨額	(2,065)	5,595
於十二月三十一日之賬面值	28,261	25,425

本集團之投資物業已於二零零八年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按其當時用途重估之公開市值為28,261,000港元。若干投資物業根據經營租賃租予第三方，有關之進一步概要資料載於財務報告附註39。

16. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，成本	185,600	185,600
應收附屬公司款項	848,515	843,724
應付附屬公司款項	(9,596)	(9,527)
	<b>1,024,519</b>	1,019,797
減值	(825,604)	(846,139)
	<b>198,915</b>	173,658

包括在上述於附屬公司權益內之提供予附屬公司之墊款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。董事認為，該等墊款屬於以準權益貸款形式向附屬公司提供。本公司流動資產所包括之應收附屬公司款項66,142,000港元(二零零七年：22,604,000港元)乃無抵押、免息，並須於要求時或一年內償還。

就於附屬公司權益所作撥備之變動如下：

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	846,139	846,139
撥回之減值虧損	(20,535)	—
於十二月三十一日	<b>825,604</b>	846,139

由於若干附屬公司已長時間錄得虧損，因此對該等非上市投資及應收若干附屬公司金額之賬面總值825,604,000港元(未扣除減值虧損)(二零零七年：846,139,000港元)予以確認減值。

16. 於附屬公司權益(續)

於結算日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股／ 註冊股本面值	本集團 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
藝峰幕牆鋁窗有限公司(「藝峰」)	香港	10,000港元	-	100%	承建樓宇鋁金屬工程
Best Treasure Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
Chinney Alliance Corporate Treasury Limited	香港	2港元	-	100%	提供司庫功能
建聯工程設備有限公司	香港	10,000港元	-	100%	分銷及安裝機電、電機及 建材產品
Chinney Alliance Trading (BVI) Limited	英屬維爾京群島	360,001港元	100%	-	投資控股
建業營造有限公司(前稱建業 營造地基有限公司)	香港	2港元	-	100%	樓宇建築
Chinney Construction (BVI) Limited	英屬維爾京群島	10,000美元	-	100%	投資控股
建業建築有限公司(「建業建築」)	香港	18,000,000港元	-	100%	樓宇建築
建業建設集團有限公司 (「建業建設」，前稱凱騰有限 公司)	英屬維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
建聯機電保養有限公司	香港	100港元	-	100%	維修空調、發電機、 水泵及防火與滅火系統
建業天輝建築(澳門)有限公司	澳門	1,500,000澳門元	-	100%	樓宇建築及地基打樁



16. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本集團 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
建業天威建築(澳門)有限公司	澳門	1,500,000澳門元	-	100%	樓宇建築及地基打樁
大馬雅各臣控股有限公司	英屬維爾京群島	2,000,000美元	-	100%	投資控股
大馬國際有限公司	香港	普通股 1,000港元； 無投票權 遞延股 5,156,700港元	-	100%	工業材料貿易代理
鑽達土力工程有限公司	香港	10,000港元	-	100%	鑽探、地盤勘察及 有關地基結構工程
鑽達地質工程有限公司	香港	12,500,000港元	-	100%	鑽探、地盤勘察及 有關地基結構工程
鑽達地質工程(澳門) 有限公司	澳門	1,000,000澳門元	-	100%	鑽探、地盤勘察及 有關地基結構工程
恩華企業有限公司	香港	2港元	-	100%	持有物業
建泰貿易有限公司 (「建泰貿易」)	香港	普通股 2,000港元； 無投票權 遞延股 5,000,000港元	-	100%	持有物業
雅各臣貿易有限公司*	香港	1,000,000港元	-	100%	機電及電機產品貿易
雅各臣(香港)有限公司	香港	普通股 1,000港元； 無投票權 遞延股 35,486,600港元	-	100%	投資控股及工業 產品代理貿易

16. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本集團 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Kin Wing Chinney (BVI) Limited	英屬維爾京群島	208美元	-	100%	投資控股
建榮工程有限公司	香港	20,000,000港元	-	100%	地基打樁
建榮地基有限公司	香港	10,000港元	-	100%	地基打樁
建榮機械及運輸有限公司	香港	100港元	-	100%	設備及機器出租
建榮融資有限公司	香港	10,000港元	-	100%	融資
建榮工程(澳門)有限公司	澳門	1,000,000澳門元	-	100%	地基打樁
理麒發展有限公司	香港	2港元	-	100%	持有物業
順昌樓宇設施(澳門)有限公司	澳門	100,000澳門元	-	100%	安裝及維修機電、 電機、暖氣及空調系統
順昌電器工程有限公司	香港	[A] 普通股 100,000港元； 無投票權遞延股 4,000,000港元	-	100%	設計、安裝、維修 及保養機電及 電機系統
Shun Cheong Investments Limited	英屬維爾京群島	100美元	-	100%	投資控股
順昌管理有限公司	香港	2港元	-	100%	提供管理服務
順昌貿易發展有限公司	香港	663,000港元	-	100%	發電機貿易

16. 於附屬公司權益(續)

名稱	註冊成立及 營業地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本集團 應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
順榮建築工程有限公司	香港	1,000港元	-	50.1%	提供樓宇及機電維修服務
天欣集團有限公司	香港	2港元	-	100%	持有物業
威高冷氣工程有限公司	香港	4,100,000港元	-	100%	設計、安裝及維修 暖氣、通風及空調系統
威高建業有限公司*	香港	3,000,000港元	-	100%	銷售及安裝空調系統

\* 上述附屬公司並非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核。

上表載列之本公司附屬公司乃董事會認為對本年度業績有重要影響或構成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情，會令篇幅過於冗長。

17. 應佔一間聯營公司權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值	8,578	8,688
減值 <sup>#</sup>	(7,200)	(7,200)
	<b>1,378</b>	<b>1,488</b>

<sup>#</sup> 由於本集團應佔聯營公司權益之預期可收回數額低於本集團所佔該公司之資產淨值，因此確認減值虧損。於本年度及以往年度之減值金額並無變動。

### 17. 應佔一間聯營公司權益(續)

於結算日，聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊地點	所持有 註冊股本詳情	本集團 應佔股本 權益百分比	主要業務
江西省凱通新材料科技 有限公司(「江西凱通」)	中華人民共和國	12,450,000 人民幣	24.9%	製造不銹鋼及 塑膠複合管

該聯營公司為一間中外合資企業，經營期限由二零零零年十月十一日起計為期十五年。該聯營公司之賬目並非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核。

所持該聯營公司之投票權及分佔溢利安排與上文所示之股本權益比例相同。上述聯營公司財務報告之結算日與本集團相同。下表列示之財務資料概要摘錄自江西凱通之財務報告：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	30,130	30,392
負債	(507)	(327)
收益	678	330
年度虧損	(2,330)	(1,914)

### 18. 應佔共同控制實體權益

	本集團 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產淨值	11	-

計入流動資產之應收共同控制實體款項119,000港元(二零零七年：249,000港元)為無抵押、免息及須於要求時償還。

18. 應佔共同控制實體權益(續)

共同控制實體之詳情如下：

名稱	註冊地點	所佔百分比			主要業務
		所有權益	投票權	溢利分配	
建威德寶機械工程有限公司(「建威德寶」)	澳門	50	50	50	灌注混凝土服務
建業精誠工作坊有限公司(「建業精誠」)	澳門	50	50	50	提供裝飾工程

於上述共同控制實體之權益由本公司間接持有。上述共同控制實體之賬目並非由香港安永會計師事務所或任何其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核。

下表列出本集團之共同控制實體之財務資料概要，乃摘錄自其財務報告：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔共同控制實體之資產及負債：		
流動資產	844	1,926
非流動資產	52	54
流動負債	(1,198)	(2,259)
負債淨額	(302)	(279)
應佔共同控制實體之業績：		
總收入	5,969	8,060
總支出	(6,089)	(7,467)
除稅後溢利／(虧損)*	(120)	593

\* 應佔其中一間共同控制實體之虧損僅以本集團於該共同控制實體之投資成本為限。董事認為，本集團不會繼續對該共同控制實體提供進一步財政資助或注資。於本年度，該共同控制實體之除稅後虧損約34,000元並無由本集團分佔(二零零七年：除稅後溢利593,000港元)。

## 19. 商譽

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日之賬面值	8,018	8,922
自收益表扣除之金額# (附註7)	(1,048)	(904)
於十二月三十一日之賬面值	6,970	8,018

# 該金額指本公司於以往年度所收購附屬公司之收購前稅項虧損而於本年度動用之總額。由於該等收購前稅項虧損於收購日期並無確認為遞延稅項資產，因此該金額成為對相關商譽所作之調整。

透過業務合併取得之商譽已分配至樓宇相關承造服務之須予申報分類。

### 商譽之減值測試

為進行減值測試，透過業務合併取得之商譽已分配予涉及樓宇相關承造服務之單一現金產生單位。

該現金產生單位之可收回金額是根據高級管理層批准之財政預算，基於現金流預測法所計算之使用價值而釐定。現金流預測所應用之折現率為6% (二零零七年：6%)。

計算二零零八年十二月三十一日之使用價值主要假設如下：

預算總邊際利潤 — 用作釐定預算總邊際利潤所獲分配價值之基準是根據手頭已簽約但未完成之建造合約之估計總邊際利潤。

折現率 — 所使用之折現率為除稅前並反映有關單位之特定風險之折現率。

分配至主要假設之價值與外間資料來源相符。

## 20. 其他資產

	本集團及本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
會所會籍，成本	1,220	1,220
減值撥備	(938)	(938)
	282	282

21. 存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原料	71,754	56,072
製成品	7,109	4,519
	<u>78,863</u>	<u>60,591</u>

22. 承建合約

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收工程合約客戶總額	125,901	121,714
應付工程合約客戶總額	(138,889)	(105,025)
	<u>(12,988)</u>	<u>16,689</u>
迄今產生之合約成本加已確認溢利並減已確認虧損及可預見虧損 減：按進度開出之賬單	11,456,390	10,032,822
	<u>(11,469,378)</u>	<u>(10,016,133)</u>
	<u>(12,988)</u>	<u>16,689</u>

於二零零八年十二月三十一日，已計入本集團流動資產之由客戶持有之合約工程應收保留金約為100,907,000港元(二零零七年：79,289,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，已計入本集團流動負債之由本集團持有之合約工程應付保留金約為61,786,000港元(二零零七年：34,766,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日，已計入超過一年之應收保留金內之由客戶持有之合約工程應收保留金約為3,654,000港元。

23. 應收貿易賬款及票據

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款	452,561	313,330
減值	(15,866)	(19,947)
	<b>436,695</b>	293,383
應收票據	—	1,860
	<b>436,695</b>	295,243

本集團主要以記賬形式與客戶進行貿易。給予客戶之記賬期由貨到付款至六十天不等。與本集團關係良好之客戶，或可享有較長之記賬期。本集團對未收回之應收賬款維持嚴格監控。逾期結餘由高級管理層定期檢討。鑑於上述及本集團應收貿易賬款涉及大量不同客戶之事實，並不存在信貸集中之風險。應收貿易賬款乃不計息。

於結算日之應收貿易賬款及票據於扣除撥備後按付款到期日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期至30天	355,755	205,155
31天至60天	48,514	43,179
61天至90天	11,891	23,098
90天以上	20,535	23,811
	<b>436,695</b>	295,243



### 23. 應收貿易賬款及票據(續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	19,947	17,302
收購附屬公司	-	3,631
已確認減值虧損(附註7)	4,458	253
不可收回而撇銷之金額	(8,249)	(697)
減值虧損撥回(附註7)	(290)	(542)
於十二月三十一日	15,866	19,947

上述應收貿易賬款減值撥備指個別出現減值之應收貿易賬款之撥備及關於違約或拖欠款項之客戶，該應收貿易賬款之賬面值為15,866,000港元(未扣除減值虧損)(二零零七年：19,947,000港元)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

個別或整體並無被認為出現減值之應收貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
並無逾期或減值	288,809	104,007
逾期短於30天	66,946	101,148
逾期31天至90天	60,405	66,277
逾期90天以上	20,535	23,811
	436,695	295,243

未到期或未減值之應收款項為一批並無違約紀錄之不同類型客戶之欠款。

已逾期但並無減值之應收款項均為多名與本集團有良好關係之獨立客戶。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

## 24. 應收／應付關連公司款項

根據公司條例第161B條披露之應收關連公司款項如下：

	附註	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
Chinney Contractors Company Limited (「Chinney Contractors」)	(i)	3,814	2,284
建盈物業管理有限公司(「建盈物業」)	(ii)	23	—
浩文實業有限公司(「浩文實業」)	(iii)	2,722	—
恒億工程有限公司(「恒億」)	(iv)	3,862	7,669
廣州漢國福強地產開發有限公司(「福強」)	(v)	44	—
漢國置業(深圳)有限公司(「漢國深圳」)	(ii)	692	1
深圳漢國華業發展有限公司(「華業」)	(ii)	—	117
天鷹有限公司(「天鷹」)	(iv)	621	5,499
		<b>11,778</b>	<b>15,570</b>

附註：

- (i) Chinney Contractors由本公司董事陳遠強先生全資擁有。年內應收Chinney Contractors之最高款額為3,814,000港元。
- (ii) 建盈物業、漢國深圳及華業均為漢國置業有限公司(「漢國」)之全資附屬公司，而漢國為建業實業有限公司(「建業實業」，本公司董事王世榮博士出任董事並擁有實益權益)之附屬公司。本公司另一董事馮文起先生亦為建業實業及漢國之董事。年內應收建盈物業、漢國深圳及華業之最高款額分別為304,000港元、2,624,000港元及138,000港元。
- (iii) 林偉康先生為本公司及浩文實業之共同董事。
- (iv) 余錫祺先生及陳遠強先生為本公司、天鷹及恒億之共同董事。
- (v) 福強為漢國擁有65%權益之附屬公司。年內應收福強之最高款額為88,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，除應收天鷹及浩文實業之款額分別為618,000港元及564,000港元，須按市場利率計息外，關連公司結餘乃無抵押、免息及按要求時償還。

關連公司結餘之賬面值與其公平值相若。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
預付款項	2,978	1,214	227	222
按金及其他應收款項	59,892	54,026	5	73
	<b>62,870</b>	55,240	<b>232</b>	295

上述資產概無逾期或減值。包括在上述結餘內之金融資產乃關於近期並無違約紀錄之應收款項。

26. 按公平值列賬及變動計入損益之股權投資

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港上市股權投資，按市值計算	5,319	16,834	4,991	13,871

上述於二零零八年十二月三十一日之股權投資乃列為持作買賣。

本集團上述之投資於本財務報告批准日期之市值約為6,852,000港元。

27. 現金及現金等值及已抵押定期存款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	116,672	72,050	32,884	4,811
定期存款	18,971	12,265	-	5,221
已抵押定期存款	37,046	26,425	-	-
	<b>172,689</b>	110,740	<b>32,884</b>	10,032
減：為保證函及履約保證作抵押之定期存款	(37,046)	(26,425)	-	-
現金及現金等值	<b>135,643</b>	84,315	<b>32,884</b>	10,032

## 27. 現金及現金等值及已抵押定期存款(續)

於結算日，本集團之人民幣現金及銀行結餘為2,623,000港元(二零零七年：9,422,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯的管理規定，本集團獲許透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金乃按每日銀行存款之浮動利率賺取利息。短期定期存款視乎本集團即時現金需要而作一天至三個月不等之定存，並按各有關短期定期存款利率賺息。銀行結餘及已抵押存款存放於近期並無違約紀錄之具信譽銀行。

## 28. 應付貿易賬款及票據

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款	289,991	163,563
應付票據	13,742	20,367
	<b>303,733</b>	<b>183,930</b>

以發票日期為基準，於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期至30天	255,159	104,764
31至60天	23,633	33,336
61至90天	5,302	16,253
90天以上	5,897	9,210
	<b>289,991</b>	<b>163,563</b>

應付貿易賬款乃不計息及通常於60至120天內結付。

## 29. 信託收據貸款

於二零零八年十二月三十一日，本集團之信託收據貸款由本公司及若干附屬公司提供之公司擔保作抵押。信託收據貸款須由借出日期起六個月內償還，並按浮動利率計息。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

### 30. 其他應付款項及應付費用

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他應付款項	4,924	12,074	145	139
應付費用	47,321	43,937	3,264	3,145
	<b>52,245</b>	56,011	<b>3,409</b>	3,284

其他應付款項為不計息，平均賬期為三個月。

### 31. 計息銀行及其他借貸

#### 本集團

	訂約利率 %	二零零八年 還款期限	千港元	訂約利率 %	二零零七年 還款期限	千港元
<b>即期</b>						
融資租賃應付款項(附註32)	3.50	二零零九年	3,770	5.25	二零零八年	6,082
信託收據貸款(附註29)	1.35 – 6.49	二零零九年	156,111	4.33 – 10.75	二零零八年	130,950
銀行透支 – 無抵押	5.25 – 7.00	按要求	2,250	6.00 – 9.75	按要求	44,167
銀行透支 – 有抵押	5.88	按要求	2,114	7.38	按要求	17,014
銀行貸款 – 無抵押	2.20 – 2.07	二零零九年	17,000	–	–	–
銀行貸款 – 有抵押	2.05	二零零九年	10,000	5.13 – 5.69	二零零八年	23,000
長期銀行貸款之即期部份 – 有抵押	2.70 – 3.49	二零零九年	14,000	5.20 – 5.57	二零零八年	24,000
			<b>45,364</b>			108,181
即期總額			<b>205,245</b>			245,213
<b>非即期</b>						
融資租賃應付款項(附註32)	3.50	二零一一年	7,263	5.25	二零一一年	11,525
銀行貸款 – 有抵押	–	–	–	5.20 – 5.57	二零零九年	14,000
承付票據(附註33)	5.00	二零一零年	39,247	5.00	二零一零年	38,789
非流動總額			<b>46,510</b>			64,314
總額			<b>251,755</b>			309,527

31. 計息銀行及其他借貸(續)

本公司

	訂約利率 %	二零零八年 還款期限	千港元	訂約利率 %	二零零七年 還款期限	千港元
<b>即期</b>						
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	2.70	二零零九年	<u>4,000</u>	5.20	二零零八年	<u>4,000</u>
<b>非即期</b>						
銀行貸款－有抵押	-	-	<u>-</u>	5.20	二零零九年	<u>4,000</u>
<b>總額</b>			<u><b>4,000</b></u>			<u><b>8,000</b></u>

上述銀行及其他借貸之還款期限如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分析如下：				
須於下列期限償還之銀行貸款、透支及信託				
收據貸款：				
一年內或按要求時償還	<b>201,475</b>	239,131	<b>4,000</b>	4,000
第二年	<u>-</u>	<u>14,000</u>	<u>-</u>	<u>4,000</u>
	<u><b>201,475</b></u>	<u>253,131</u>	<u><b>4,000</b></u>	<u>8,000</u>
須於下列期限償還之其他借貸：				
一年內	<b>3,770</b>	6,082	-	-
第二年	<b>43,151</b>	4,198	-	-
第三年至第五年(包括首尾兩年)	<u><b>3,359</b></u>	<u>46,116</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><b>50,280</b></u>	<u>56,396</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><b>251,755</b></u>	<u>309,527</u>	<u><b>4,000</b></u>	<u>8,000</u>

### 31. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 上述所有銀行借貸均以港元定值，並按浮動利率計息。
- (b) 有抵押銀行貸款須按季償還，最後一期於二零零九年十二月到期償還。
- (c) 本集團之銀行借貸由以下項目作抵押：
- (i) 本公司及若干附屬公司提供之公司擔保；
- (ii) 賬面總值65,220,000港元(二零零七年：81,750,000港元)之若干土地及樓宇(附註14)；及
- (iii) 本集團價值65,565,000港元(二零零七年：77,855,000港元)之廠房及機器(附註14)。
- (d) 銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

### 32. 融資租賃債務

本集團為其建築業務而租賃若干廠房及機器。該等租賃歸類為融資租賃，餘下租期為兩年。

於二零零八年十二月三十一日，融資租賃項下之未來最低租賃付款總額及其現值如下：

#### 本集團

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付金額：				
一年內	4,096	6,748	3,770	6,082
第二年	4,096	4,616	3,904	4,198
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,413	7,642	3,359	7,327
最低融資租賃款項總額	11,605	19,006	11,033	17,607
未來融資支出	(572)	(1,399)		
融資租賃款項總淨額	11,033	17,607		
分類為流動負債之部份(附註31)	(3,770)	(6,082)		
非流動部份(附註31)	7,263	11,525		

該等租賃由賬面總值15,713,000港元(二零零七年：27,397,000港元)之若干廠房及機器及若干附屬公司提供之公司擔保作為抵押(附註14)。

### 33. 承付票據

本金額40,000,000港元之承付票據由本公司之全資附屬公司發行並由本公司擔保，作為上年度收購建業建設全部已發行股本之部份代價(附註41)。承付票據按年利率5%計息，於發行日期二零零七年十月二十六日後滿三年之日到期。

承付票據按攤銷成本列賬，而其賬面值與其公平值相若。

承付票據之公平值乃按現時利率將預期未來現金流量貼現而估計。

### 34. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

#### 遞延稅項負債

#### 本集團

	折舊免稅額多		物業重估		其他		總額	
	於相關折舊							
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	24,691	-	5,422	2,546	-	26	30,113	2,572
年內於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項支出(附註10)	(4,034)	(1,200)	(838)	2,446	-	(26)	(4,872)	1,220
於資產重估儲備扣除/(計入)之 遞延稅項	-	-	(324)	395	-	-	(324)	395
收購附屬公司(附註41)	-	25,891	-	35	-	-	-	25,926
於十二月三十一日遞延稅項負債 總額	20,657	24,691	4,260	5,422	-	-	24,917	30,113



### 34. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產

##### 本集團

	折舊免稅額少於相關折舊	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	635	679
年內於收益表計入／(扣除)之遞延稅項(附註10)	352	(44)
於十二月三十一日遞延稅項資產總額	987	635

本集團於香港產生之稅務虧損約為283,000,000港元(二零零七年:270,000,000港元),可用作無限期對銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。由於相關附屬公司已有相當時間蒙受虧損,而將來亦不大可能會有應課稅溢利利用稅項虧損抵銷,故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向股東派付股息並未對所得稅有重大影響。

### 35. 股本

#### 股份

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
法定:		
每股面值0.10港元(二零零七年:0.10港元)之普通股 2,500,000,000股(二零零七年:2,500,000,000股)	250,000	250,000
已發行及已繳足:		
每股面值0.10港元(二零零七年:0.10港元)之普通股 594,899,245股(二零零七年:396,599,497股)	59,490	39,660
	股份數目	千港元
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	396,599,497	39,660
根據公開發售發行新股份	198,299,748	19,830
於二零零八年十二月三十一日	594,899,245	59,490

年內,本公司建議以每持有兩股股份獲發一股發售股份為基準,按認購價每股發售股份0.25港元公開發售新股份(「公開發售」)。

### 35. 股本(續)

#### 股份(續)

公開發售已於二零零八年十月三日成為無條件，而本公司已於二零零八年十月八日收取49,575,000港元(未扣除開支)之認購股款，並於二零零八年十月八日發行及配發合共198,299,748股每股面值0.10港元之新股份。

#### 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃授出購股權之詳情載於財務報告附註36。

### 36. 購股權計劃

於一九九三年九月二十四日，本公司股東批准一項行政人員購股權計劃(「該計劃」)，該計劃於二零零一年六月二十八日經本公司股東修訂。根據該計劃，本公司董事可酌情向本公司或其任何附屬公司之僱員(包括董事)授予可按該計劃之條款細則認購本公司股份之購股權。該計劃之條款細則概要及尚未行使購股權之詳情如下。

#### 該計劃概要

(a) 該計劃之目的

該計劃之目的在於吸納及挽留優秀僱員，以及鼓勵僱員作出優良表現。

(b) 該計劃之參與者

董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司之任何僱員(包括董事)授予可認購本公司股份之購股權。

(c) 根據該計劃可發行股份之最高數目

根據該計劃連同本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權涉及本公司股份之最高數目，不得超逾本公司其時已發行股本之10%(就此而言不包括根據該計劃已發行之任何股份)。該計劃有效期已於二零零三年九月二十三日屆滿，因此，截至本年報刊發日期當日，再沒有就該計劃而可發行之股份。

(d) 每名參與者可得最高配額

根據該計劃，若任何一名僱員悉數行使其獲授予購股權，會導致其根據所有獲授購股權已發行及可發行的本公司股份總數，超過當時已發行及根據該計劃可予發行的本公司股份總數25%，則不得向該僱員授予購股權。

### 36. 購股權計劃(續)

#### 該計劃概要(續)

##### (e) 接納購股權之期限及應繳款項

根據該計劃，提呈購股權以認購股份必須於提呈日期起計十四天內按董事會規定之方式書面接納，參與者並須向本公司支付合共1港元作為獲授購股權之名義代價，而該等代價不予退回。

##### (f) 行使購股權以認購股份之期限

凡於二零零一年六月二十八日或之前授出之購股權，購股權的行使期為授出日期起計十年。可行使之購股權數目須受制於由有關購股權授出之日期起計一年內，可認購之股份以有關購股權之20%為最高限額，其後每年漸次遞增20%，直至於有關購股權授出日期起計第五年內可行使購股權之100%。

凡於二零零一年六月二十八日以後授出之購股權，則可根據董事會每次授出時指定之期限內隨時行使全部或部份購股權。該等期限自授出日期起計兩年至五年不等。

##### (g) 釐定行使價之基準

購股權之行使價由董事會釐定，惟不得低於以下兩項之較高者：(i)本公司股份面值；(ii)緊接提呈授出購股權日期前五個營業日本公司股份於聯交所平均收市價80%之數額。

##### (h) 該計劃有效期屆滿

該計劃之有效行使期於二零零三年九月二十三日屆滿。

#### 尚未行使購股權之資料

於結算日，本公司於該計劃項下有5,400,000份未行使購股權。在本公司現時股本架構下，悉數行使未行使購股權將導致額外發行5,400,000股本公司普通股並產生額外股本約540,000港元及股份溢價約1,980,000港元(未計發行開支前)。

於本財務報告批准日期，本公司於該計劃項下有5,400,000份未行使購股權，佔本公司於該日股份數目約0.9%。

### 36. 購股權計劃(續)

#### 尚未行使購股權之資料(續)

年內，並無未行使之購股權已於其有效期自授出日期起滿十年屆滿後按照該計劃之條款獲行使或失效。

於二零零八年十二月三十一日，根據該計劃向董事及僱員授出之未行使購股權詳情如下：

	於二零零八年 一月一日尚 未行使購股權 所涉及股數	於年內失效 之尚未行使 購股權所涉 及股數**	年內因公開 發售產生*	於二零零八年	每股行使價*	授出日期	可行使之首日	可行使之 最後期限
				十二月 三十一日尚 未行使購股權 所涉及股數				
<b>授予董事之購股權</b>								
余錫祺	1,200,000	-	600,000	1,800,000	0.4667	一九九九年 七月十六日	一九九九年 七月十六日	二零零九年 七月十五日
馮文起	800,000	-	400,000	1,200,000	0.4667	一九九九年 七月十三日	一九九九年 七月十三日	二零零九年 七月十二日
朱國傑	800,000	-	400,000	1,200,000	0.4667	一九九九年 七月十三日	一九九九年 七月十三日	二零零九年 七月十二日
小計	<u>2,800,000</u>	<u>-</u>	<u>1,400,000</u>	<u>4,200,000</u>				
<b>授予僱員之購股權</b>								
總數	400,000	(400,000)	-	-	0.7000	一九九九年 七月十二日	一九九九年 七月十二日	二零零九年 七月十一日
	400,000	-	200,000	600,000	0.4667	一九九九年 七月十六日	一九九九年 七月十六日	二零零九年 七月十五日
	400,000	-	200,000	600,000	0.4667	一九九九年 七月十九日	一九九九年 七月十九日	二零零九年 七月十八日
小計	<u>1,200,000</u>	<u>(400,000)</u>	<u>400,000</u>	<u>1,200,000</u>				
總額	<u>4,000,000</u>	<u>(400,000)</u>	<u>1,800,000</u>	<u>5,400,000</u>				

\* 購股權之行使價及可予認購之股份數目須因應溢利或儲備撥充資本、供股或紅股發行、股本合併、分拆或削減或本集團股本架構之其他變動而作出調整。截至二零零八年十二月三十一日止年度，於公開發售(附註35)完成後，購股權之行使價由每股0.7000港元調整至每股0.4667港元，而根據未行使之購股權可予認購之股份總數由3,600,000股調整至5,400,000股。

\*\* 一名僱員於二零零八年三月六日辭任本公司若干附屬公司之董事職務，其獲授之所有購股權隨即失效。

### 37. 儲備

#### (a) 本集團

本集團年內及往年度之儲備及變動載於財務報告第26頁之綜合權益變動表。

#### (b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘* 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總額 千港元
於二零零七年一月一日	33,005	120,946	4,871	3,966	162,788
已宣派二零零六年末期股息	-	-	-	(3,966)	(3,966)
本年度溢利	-	-	11,160	-	11,160
擬派末期股息(附註12)	-	-	(5,949)	5,949	-
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	33,005	120,946	10,082	5,949	169,982
因公開發售而產生(附註35)	29,745	-	-	-	29,745
有關公開發售之股份發行開支	(1,772)	-	-	-	(1,772)
已宣派二零零七年末期股息	-	-	-	(5,949)	(5,949)
本年度溢利	-	-	44,641	-	44,641
擬派末期股息(附註12)	-	-	(14,872)	14,872	-
於二零零八年十二月三十一日	<b>60,978</b>	<b>120,946</b>	<b>39,851</b>	<b>14,872</b>	<b>236,647</b>

\* 本公司之繳入盈餘來自過往年度涉及將股本儲備及股份溢價賬合併之股本重組，以及過往年度涉及註銷部份已繳股本之削減股本。

百慕達公司法並無特定條文規管繳入盈餘之用途，惟如有合理理據相信本公司自繳入盈餘向股東分派後(i)會或可能會無力償還到期應付負債，或(ii)導致本公司可變現值低於其負債及已發行股本及股份溢價之總和，則不得自繳入盈餘向股東作出分派。

### 38. 關連人士交易

(a) 除財務報告其他地方詳述之交易外，本年度內本集團與關連人士進行之重大交易如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向一位主要股東支付之管理費用	(i)	2,000	2,000
分佔一間關連公司之租金及辦公室開支	(ii)	628	927
向一間關連公司支付之租金開支	(iii)	-	750
向關連公司支付承判費用	(iv)	68,648	73,287
向關連公司收取之承建合約收入	(v)	(557)	(387)
向一間關連公司出售貨品	(vi)	(12,532)	(1,061)
向共同控制實體收取之辦公室管理費收入	(vii)	(775)	-
向關連公司採購	(viii)	357	174
向下列人士支付之承付票據利息開支：			
一間關連公司	(ix)	1,393	428
一名主要股東	(ix)	1,002	-

附註：

- (i) 管理費用由建業實業根據提供服務之員工所用之時間收取。本公司董事王世榮博士為建業實業之董事，並實益擁有建業實業之權益。馮文起先生為本公司及建業實業之董事。
- (ii) 建業實業之附屬公司漢國所收取之租金及辦公室開支乃以實報實銷方式計算。王世榮博士為漢國之董事，並實益擁有該公司之權益。馮文起先生為本公司及漢國之董事。
- (iii) 本公司一間附屬公司向建業實業之前附屬公司建泰貿易租用若干物業，並支付雙方協定金額之租金。本公司董事王世榮博士為建業實業之董事，並實益擁有建業實業之權益。余錫祺先生為本公司及建泰貿易之董事。本公司董事陳遠強先生為建泰貿易之董事，並曾實益擁有建泰貿易之13.95%權益。建泰貿易於二零零七年十月二十六日起成為本公司之全資附屬公司。
- (iv) 天鷹及恒億為本集團完成若干樓宇維修合約之工程項目而獲支付承判費用。余錫祺先生及陳遠強先生為本公司、天鷹及恒億之共同董事。

### 38. 關連人士交易(續)

(a) (續)

附註：(續)

- (v) 本年度之承建合約收入指向建盈物業及建盈酒店及賓館管理有限公司收取年內已核實完成之樓宇維修工程及樓宇服務安裝工程之價值。該兩間公司均為建業實業之附屬公司漢國之全資附屬公司。王世榮博士為漢國之董事，並實益擁有漢國之權益。馮文起先生為本公司及漢國之董事。

於上年度，承建合約收入指向建業建築收取年內已核實完成之樓宇維修工程及樓宇服務安裝工程之價值。建業建築於二零零七年十月二十六日起成為本公司之全資附屬公司。

- (vi) 於本年度出售之貨品指向浩文實業出售之貨品。於上年度，向建業建築銷售貨品乃按共同協定之價格進行。
- (vii) 辦公室管理費收入乃根據提供服務人員所付出時間向建威德寶及建業精誠收取。
- (viii) 向天鷹及恒億採購是為本集團若干樓宇維修合約，並根據以雙方所定基準共同協定之價格進行，余錫祺先生及陳遠強先生為本公司及該等關連人士之共同董事。
- (ix) Chinney Contractors及建業實業按年利率5%收取承付票據之利息。

(b) 與關連人士之結餘：

- (i) 於結算日本集團與關連公司之結餘於財務報告附註24中披露。
- (ii) 按綜合資產負債表所披露，本集團於二零零七年十二月三十一日有一項結欠一間附屬公司之少數股東之貸款5,980,000港元。該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 本集團主要管理層人員之補償：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	16,273	12,220
僱員退休福利	850	659
支付主要管理層人員之補償總額	17,123	12,879

董事酬金詳情載於財務報告附註8。

### 39. 營運租約安排

#### (a) 作為出租人

年內，本集團根據營運租約安排租賃若干投資物業(附註15)，租期商定為期兩至三年(二零零七年：三年)。租約條款一般要求租戶支付抵押按金。

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	1,402	947
第二年至第五年(包括首尾兩年)	89	1,027
	<u>1,491</u>	<u>1,974</u>

#### (b) 作為承租人

本集團根據營運租約安排租賃若干辦公室物業，租期商定為期一至三年不等(二零零七年：一至三年)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租約於日後合共有最低租賃款項如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	4,346	5,469
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,065	6,025
	<u>5,411</u>	<u>11,494</u>

本公司於結算日概無營運租約承擔(二零零七年：無)。



#### 40. 或然負債

於結算日，未有在財務報告反映之或然負債如下：

(i)	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向授出融資予附屬公司之				
銀行作出之擔保	-	-	1,073,000	875,000
就一間附屬公司發行之				
承付票據向Chinney Contractors				
作出之擔保	-	-	-	40,000
就一間附屬公司發行之				
承付票據向建業實業作出之擔保	-	-	40,000	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,113,000</u>	<u>915,000</u>

於二零零八年十二月三十一日，附屬公司已提用之銀行融資總額為362,601,000港元（二零零七年：344,241,000港元）。

- (ii) 在日常業務過程中，本集團就發出履約保證而向若干銀行提供公司擔保及彌償保證合共129,142,000港元（二零零七年：67,976,000港元）。

#### 41. 業務合併

於上年度，本集團收購藝峰及建業建設全部已發行股本。收購之收購代價以(i)44,026,000港元之現金；(ii)40,000,000港元之承付票據；(iii)抵銷賣方應付予建業建設若干附屬公司之結餘9,136,000港元之方式支付。

於有關收購日被收購方之可識別資產及負債之公平值以及緊接收購前之相應賬面值如下：

	附註	收購時確認 之公平值 千港元	賬面值 千港元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	14	206,617	132,482
佔一間共同控制實體權益		-	-
超過一年之應收保留金		5,111	5,111
應收工程合約客戶款項總額		47,975	47,975
應收貿易賬款		61,614	61,614
應收保留金		50,053	50,053
應收關連公司款項		11,752	11,752
應收一間共同控制實體款項		19	19
預付款項、按金及其他應收款項		16,220	16,220
可收回稅項		1,226	1,226
已抵押定期存款		32,587	32,587
現金及現金等值		19,108	19,108
應付工程合約客戶款項總額		(59,276)	(59,276)
應付貿易賬款及票據		(55,035)	(55,035)
信託收據貸款		(3,818)	(3,818)
應付關連公司款項		(16,938)	(16,938)
應付一間共同控制實體款項		(97)	(97)
應付保留金		(14,849)	(14,849)
其他應付款項及應付費用		(11,940)	(11,883)
應繳稅項		(85)	(85)
銀行透支		(57,466)	(57,466)
銀行貸款		(55,500)	(55,500)
融資租賃債務		(18,579)	(18,579)
遞延稅項負債	34	(25,926)	(16,320)
		<u>132,773</u>	<u>68,301</u>
在綜合收益表中確認之超出業務合併成本之金額		<u>(39,684)</u>	
		<u>93,089</u>	
支付方式：			
現金代價		44,026	
發行承付票據		38,789	
抵銷賣方應付予建業建設及其附屬公司之結餘		9,136	
收購之相關成本		<u>1,138</u>	
		<u>93,089</u>	

#### 41. 業務合併(續)

有關收購附屬公司之現金及現金等值之流出淨額分析如下：

	二零零七年 千港元
支付之現金代價	(44,026)
收購之相關成本	(1,138)
收購之現金及現金等值	19,108
收購之銀行透支	<u>(57,466)</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等值流出淨額	<u>(83,522)</u>

自收購以來，被收購公司為本集團貢獻106,695,000港元之營業額，並佔截至上年度之綜合溢利3,202,000港元。

董事認為，由於被收購公司被本集團收購前之財政年度結算日為三月三十一日，因此假設業務合併已於年初時生效而披露有關本集團收入及溢利或虧損之資料並不可行。

上述確認之超出業務合併成本之金額39,684,000港元主要來自被收購公司之若干物業、廠房及設備項目之公平值與賬面值之差額。由於賣方已決定終止其建築業務，因此接納上述折讓。

#### 42. 承擔

除上文附註39(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團及本公司於結算日有下列資本承擔：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備：				
土地及樓宇	<u>—</u>	<u>4,275</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

#### 43. 按類別分析之金融工具

於結算日每個類別金融工具之賬面值如下：

##### 本集團

二零零八年

##### 金融資產

	持作買賣並按 公平值列賬及 變動計入損益 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
其他資產	-	-	282	282
應收保留金	-	100,907	-	100,907
應收貿易賬款及票據	-	436,695	-	436,695
應收關連公司款項	-	11,778	-	11,778
應收共同控制實體款項	-	119	-	119
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註25)	-	59,892	-	59,892
按公平值列賬及變動計入損益之 股權投資	5,319	-	-	5,319
已抵押定期存款	-	37,046	-	37,046
現金及現金等值	-	135,643	-	135,643
	<u>5,319</u>	<u>782,080</u>	<u>282</u>	<u>787,681</u>

##### 金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
應付貿易賬款及票據	303,733
信託收據貸款	156,111
應付保留金	61,786
應付關連公司款項	11,241
計入其他應付款項及應付費用之金融負債(附註30)	4,924
融資租賃債務(附註32)	11,033
計息銀行貸款(附註31)	45,364
承付票據	39,247
	<u>633,439</u>

43. 按類別分析之金融工具(續)

本集團

二零零七年

金融資產

	持作買賣並按 公平值列賬及 變動計入損益 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
其他資產	-	-	282	282
應收保留金	-	82,943	-	82,943
應收貿易賬款及票據	-	295,243	-	295,243
應收關連公司款項	-	15,570	-	15,570
應收一間共同控制實體款項	-	249	-	249
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產(附註25)	-	54,026	-	54,026
按公平值列賬及變動計入損益之 股權投資	16,834	-	-	16,834
已抵押定期存款	-	26,425	-	26,425
現金及現金等值	-	84,315	-	84,315
	<u>16,834</u>	<u>558,771</u>	<u>282</u>	<u>575,887</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
應付貿易賬款及票據	183,930
信託收據貸款	130,950
應付保留金	34,766
應付關連公司款項	11,548
一間附屬公司一名少數股東提供之貸款	5,980
計入其他應付款項及應付費用之金融負債(附註30)	12,074
融資租賃債務(附註32)	17,607
計息銀行貸款(附註31)	122,181
承付票據	<u>38,789</u>
	<u>557,825</u>

43. 按類別分析之金融工具(續)

本公司

二零零八年

金融資產

	持作買賣並按 公平值列賬及 變動計入損益 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
於附屬公司權益(附註16)	-	208,511	-	208,511
其他資產	-	-	282	282
應收附屬公司款項	-	66,142	-	66,142
計入預付款項、按金及其他應收 款項之金融資產(附註25)	-	5	-	5
按公平值列賬及變動計入損益之 股權投資	4,991	-	-	4,991
現金及現金等值	-	32,884	-	32,884
	<b>4,991</b>	<b>307,542</b>	<b>282</b>	<b>312,815</b>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
於附屬公司投資(附註16)	9,596
計入其他應付款項及應付費用之金融負債(附註30)	145
計息銀行貸款(附註31)	4,000
	<b>13,741</b>

43. 按類別分析之金融工具(續)

本公司

二零零七年

金融資產

	持作買賣並按 公平值列賬及 變動計入損益 之金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總額 千港元
於附屬公司權益(附註16)	—	183,185	—	183,185
其他資產	—	—	282	282
應收附屬公司款項	—	22,604	—	22,604
計入預付款項、按金及其他應收 款項之金融資產(附註25)	—	73	—	73
按公平值列賬及變動計入損益之 股權投資	13,871	—	—	13,871
現金及現金等值	—	10,032	—	10,032
	<u>13,871</u>	<u>215,894</u>	<u>282</u>	<u>230,047</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
於附屬公司投資(附註16)	9,527
計入其他應付款項及應付費用之金融負債(附註30)	139
計息銀行貸款(附註31)	<u>8,000</u>
	<u>17,666</u>

#### 44. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款及透支、現金及銀行結餘及短期存款。該等金融工具之主要目的是應付本集團營運所需資金。本集團亦有各種其他金融資產及負債，如應收貿易賬款及票據、應收及應付保留金、按金及其他應收款項、與關連公司及共同控制實體之結餘、應付貿易賬款及票據，以及信託收據貸款，均直接來自本集團營運。

本集團金融工具之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會定期開會以分析並制定措施以管控各有關風險，有關措施概述如下。

##### 利率風險

本集團所面對市場利率變動風險主要關乎本集團以浮動利率計算之債務責任。

計息銀行貸款及其他借貸之利率及償還條款已於財務報告附註31披露。其他金融資產及負債並無重大利率風險。計息銀行貸款及透支、現金及現金等值及短期存款乃按原值列賬且無定期重估價值。浮動利率利息收支於發生時自綜合收益表扣除。

金融工具之名義利率與彼等各自之實際利率相若。

下表列示在所有其他變數保持不變之情況下，利率合理的可能變動對於本集團除稅前溢利（透過對浮動利率借貸之影響）及本集團與本公司權益之敏感度。

	本集團			本公司	
	基點上升／ (下跌)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	權益增加／ (減少) 千港元	基點上升／ (下跌)	權益增加／ (減少) 千港元
<b>二零零八年</b>					
港元	50	(988)	(988)	50	(30)
港元	(50)	988	988	(50)	30
<b>二零零七年</b>					
港元	50	(1,142)	(1,012)	50	(50)
港元	(50)	1,142	1,012	(50)	50



#### 44. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 外幣風險

本集團須承擔交易貨幣風險。運營單位以功能貨幣以外之貨幣進行買賣時，即會產生此等風險。本集團之政策為，確認買賣後才會訂立遠期合約。

下表列示在所有其他變數保持不變之情況下，於結算日美元及人民幣匯率合理的可能變動對於本集團之除稅前溢利(由於貨幣資產負債之公平值變動)及本集團之權益之敏感度。

	外幣匯率 上升/(下跌) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益 增加/(減少) 千港元
<b>二零零八年</b>			
如港元兌美元轉弱	1	392	392
如港元兌美元轉強	(1)	(392)	(392)
如港元兌人民幣轉弱	5	136	136
如港元兌人民幣轉強	(5)	(136)	(136)
<b>二零零七年</b>			
如港元兌美元轉弱	1	34	34
如港元兌美元轉強	(1)	(34)	(34)
如港元兌人民幣轉弱	5	610	610
如港元兌人民幣轉強	(5)	(610)	(610)

##### 信貸風險

本集團只與認識及有信譽之第三方交易。本集團之政策為，欲以信貸條款交易之客戶須通過信貸核證程序。此外，本集團會持續密切注視應收結餘，盡量減低本集團之壞賬風險。

就源於本集團其他金融資產之信貸風險(主要包括現金及現金等值、已抵押定期存款、應收關連公司及共同控制實體款項，以及按金及其他應收款項)，本集團所面對信貸風險來自交易對手方欠賬，最高風險相等於該等工具之賬面值。

#### 44. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險

本集團利用經常性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。該工具考慮本集團的金融工具及金融資產(例如應收貿易賬款)之到期情況及預期來自營運之現金流量。

本集團之目標為通過運用銀行透支、銀行貸款及信託收據貸款，維持資金持續性與靈活性之間之平衡。本集團之政策是維持本集團處於淨流動資產之狀況。

本集團及本公司於結算日根據合約非貼現付款分析之金融負債之到期情況如下：

##### 本集團

	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年但 少於2年 千港元	超過2年但 少於5年 千港元	總額 千港元
<b>二零零八年</b>					
應付貿易賬款及票據	-	303,733	-	-	303,733
信託收據貸款	-	156,111	-	-	156,111
應付保留金	-	61,786	-	-	61,786
應付關連公司款項	11,241	-	-	-	11,241
其他應付款項	4,924	-	-	-	4,924
融資租賃債務	-	4,096	4,096	3,413	11,605
計息銀行貸款	4,364	41,000	-	-	45,364
承付票據	-	-	40,000	-	40,000
	<b>20,529</b>	<b>566,726</b>	<b>44,096</b>	<b>3,413</b>	<b>634,764</b>
	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年但 少於2年 千港元	超過2年但 少於5年 千港元	總額 千港元
<b>二零零七年</b>					
應付貿易賬款及票據	-	183,930	-	-	183,930
信託收據貸款	-	130,950	-	-	130,950
應付保留金	-	34,766	-	-	34,766
應付關連公司款項	11,548	-	-	-	11,548
一間附屬公司一名 少數股東提供之貸款	5,980	-	-	-	5,980
其他應付款項	12,074	-	-	-	12,074
融資租賃債務	-	6,748	4,616	7,642	19,006
計息銀行貸款	61,181	47,000	14,000	-	122,181
承付票據	-	-	-	40,000	40,000
	<b>90,783</b>	<b>403,394</b>	<b>18,616</b>	<b>47,642</b>	<b>560,435</b>

44. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司

	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年但 少於2年 千港元	超過2年但 少於5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
<b>二零零八年</b>						
於附屬公司權益	-	-	-	-	9,596	9,596
其他應付款項	145	-	-	-	-	145
計息銀行貸款	-	4,000	-	-	-	4,000
	<b>145</b>	<b>4,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,596</b>	<b>13,741</b>

	按要求償還 千港元	少於12個月 千港元	超過1年但 少於2年 千港元	超過2年但 少於5年 千港元	超過5年 千港元	總額 千港元
<b>二零零七年</b>						
於附屬公司權益	-	-	-	-	9,527	9,527
其他應付款項	139	-	-	-	-	139
計息銀行貸款	-	4,000	4,000	-	-	8,000
	<b>139</b>	<b>4,000</b>	<b>4,000</b>	<b>-</b>	<b>9,527</b>	<b>17,666</b>

股權價格風險

股權價格風險為股權指數及個別證券價值的水平變動而導致股權證券公平值下降之風險。本集團面對來自二零零八年十二月三十一日分類為按公平值列賬及變動計入損益之股權投資之個別股權投資(附註26)之股權價格風險。本集團之上市投資於香港交易所上市，按結算日所報之市價而作估值。

於年內截至結算日最接近的交易日營業時間結束時於下列交易所之市場股權指數，以及年內最高及最低點數水平如下：

	二零零八年 十二月三十一日	最高／最低 二零零八年	二零零七年 十二月三十一日	最高／最低 二零零七年
香港－恒生指數	14,387	27,854/ 10,676	27,813	31,958/ 18,659

#### 44. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 股權價格風險(續)

下表列示在所有其他變數保持不變及未計對稅務任何影響之情況下，股權投資公平值每變動10%按於結算日賬面值分析之敏感度。

	股權投資之 賬面值 千港元	除稅前溢利 之改變 千港元
<b>二零零八年</b>		
在下列地方上市之投資：	<b>5,319</b>	<b>532</b>
香港－持作買賣		
<b>二零零七年</b>		
在下列地方上市之投資：	16,834	1,683
香港－持作買賣		

##### 資本管理

本集團資本管理之主要目的，是保障本集團以持續基準經營之能力，並維持穩健之資本比率，以支持業務營運及為股東爭取最大價值。

本集團因應經濟狀況之轉變及相關資產之風險特性而管理其資本架構並對其作調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派付之股息、向股東退回股本或發行新股份。於截至二零零八年十二月三十一日及截至二零零七年十二月三十一日止年度，並無對資本管理之目標、政策或程序作任何改變。

#### 44. 金融風險管理目標及政策(續)

##### 資本管理(續)

本集團利用負債比率監控資本，該比率是將負債淨額除以總資本加負債淨額而得出。負債淨額包括應付貿易賬款及票據、信託收據貸款、應付保留金、應付關連公司款項、其他應付款項及應付費用、融資租賃債務、計息銀行及其他貸款、一間附屬公司一名少數股東提供之貸款，以及承付票據，再減現金及現金等值。資本包括本公司權益持有人應佔權益。於結算日之負債比率如下：

##### 本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款及票據	<b>303,733</b>	183,930
信託收據貸款	<b>156,111</b>	130,950
應付保留金	<b>61,786</b>	34,766
應付關連公司款項	<b>11,241</b>	11,548
其他應付款項及應付費用	<b>52,245</b>	56,011
融資租賃債務(附註32)	<b>11,033</b>	17,607
計息銀行貸款(附註31)	<b>45,364</b>	122,181
一間附屬公司一名少數股東提供之貸款	-	5,980
承付票據	<b>39,247</b>	38,789
減：現金及現金等值	<b>(135,643)</b>	(84,315)
負債淨額	<b>545,117</b>	517,447
本公司權益持有人應佔權益	<b>384,163</b>	299,427
資本及負債淨額	<b>929,280</b>	816,874
負債比率	<b>59%</b>	63%

#### 45. 比較數字

於財務報告之若干比較數字已予重新歸類及重列，以符合本年度之呈列方式。

#### 46. 批准財務報告

本財務報告已於二零零九年四月十六日獲董事會批准及核准刊發。