



# 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)

### 截至二零零九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」)截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同上年度有關比較數字：

#### 綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	2	2,010,338	2,952,736
銷售成本		<u>(1,863,665)</u>	<u>(2,669,125)</u>
毛利		146,673	283,611
其他收入		20,497	28,211
投資物業公平值變動		(1,429)	22,275
銷售開支		(11,866)	(29,108)
一般及行政開支		(209,475)	(176,818)
可換股債券之內在衍生工具之公平值變動		22,000	57,000
應佔聯營公司業績		3,099	—
應佔共同控制個體業績		3,840	904
融資成本	3	<u>(73,614)</u>	<u>(62,978)</u>
除稅前(虧損)溢利		(100,275)	123,097
所得稅開支	4	<u>(19,602)</u>	<u>(42,542)</u>
本年度(虧損)溢利	5	<u>(119,877)</u>	<u>80,555</u>
應佔：			
母公司之股權持有人		(119,877)	80,548
少數股東權益		<u>—</u>	<u>7</u>
		<u>(119,877)</u>	<u>80,555</u>
股息	6	<u>15,030</u>	<u>59,827</u>
每股(虧損)盈利			
— 基本	7	<u>(14.0)港仙</u>	<u>9.8港仙</u>
— 攤薄後		<u>不適用</u>	<u>4.0港仙</u>

## 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	8	159,423	132,879
預付土地租賃款		24,936	27,277
投資物業		617,051	618,480
於聯營公司權益		62,629	42,783
於共同控制個體權益		39,884	48,892
於聯營公司之欠款		106,498	103,232
		<u>1,010,421</u>	<u>973,543</u>
<b>流動資產</b>			
應收客戶之合約工程款項		534,293	506,762
應收賬項、按金及預付款項	9	397,626	396,450
預付土地租賃款		644	683
發展中物業		676,613	890,456
就發展中物業所付之按金		238,465	78,678
持作銷售物業所付之按金		174,136	23,861
持作銷售物業所付之按金		53,999	—
持作買賣投資		2,474	16,488
於聯營公司之欠款		1,233	1,222
於共同控制個體之欠款		25,242	37,482
可退回稅項		28,618	30,630
已抵押之銀行存款		22,454	10,171
銀行結餘及現金		435,882	611,324
		<u>2,591,679</u>	<u>2,604,207</u>
<b>流動負債</b>			
應付客戶之合約工程款項		53,830	36,999
應付賬項、按金及應計費用	10	600,801	334,803
預售發展中物業而收取之按金		72,323	437,522
欠一家聯營公司款項		12,436	9,338
欠共同控制個體款項		36,886	48,864
應繳稅項		14,712	17,757
融資租賃承擔		546	1,073
借款		1,010,835	419,639
衍生金融工具		88,000	110,000
		<u>1,890,369</u>	<u>1,415,995</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>701,310</u>	<u>1,188,212</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,711,731</u>	<u>2,161,755</u>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃承擔		—	555
借款		101,111	469,006
可換股債券		259,270	212,820
遞延稅項負債		64,445	66,413
		<u>424,826</u>	<u>748,794</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,286,905</u>	<u>1,412,961</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附註		
<b>股本及儲備</b>		
股本	85,884	85,882
儲備	<u>1,200,671</u>	<u>1,326,729</u>
母公司股權持有人應佔權益	1,286,555	1,412,611
少數股東權益	<u>350</u>	<u>350</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>1,286,905</u></u>	<u><u>1,412,961</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 1. 應用新訂及修訂本香港財務報告準則

於本年度，本集團應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於現行會計期間生效之香港會計準則（「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」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第12號	服務特許權安排
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、最低資金規定及兩者之互動關係

應用新香港財務報告準則對現行或過往會計期間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。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32及1號(修訂本)	可售回金融工具及清盤產生之責任 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制個體或聯營公司之投資成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>3</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 (修訂本)	內在衍生工具 <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>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第15號	房地產建築工程協議 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 <sup>7</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>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 除香港財務報告準則第5號修訂本於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效外，於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於截至二零零九年六月三十日或以後止之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>8</sup> 對於二零零九年七月一日或以後之轉讓生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響本集團有關收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關本集團於附屬公司擁有權權益變動之會計處理。

應用包括於香港財務報告準則之改進之香港會計準則第40號修訂本「投資物業」將影響有關建設中或發展作未來本集團投資物業之物業之會計處理。香港會計準則第40號修訂本將該等物業納入香港會計準則第40號之範圍內，故將根據本集團之會計政策按公平值模式列賬。該等物業現時按香港會計準則第16號「物業、機器及設備」按成本減去減值列賬。修訂本將對往後期間應用，並對本集團於二零零九年四月一日開始之財政年度生效。

本公司董事預計應用其他新訂及修訂本準則、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。

## 2. 業務及地域分類資料

### 業務分類資料

就管理而言，本集團業務分類為：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：

截至二零零九年三月三十一日止年度

### 收益表

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	<u>1,275,382</u>	<u>594,364</u>	<u>27,752</u>	<u>112,840</u>	<u>—</u>	<u>2,010,338</u>
業績						
分類業績	<u>(64,137)</u>	<u>2,498</u>	<u>19,893</u>	<u>6,812</u>	<u>(6,123)</u>	<u>(41,057)</u>
未分配之企業開支						(19,150)
利息收入						4,607
可換股債券內在衍生 工具之公平值變動						22,000
應佔聯營公司業績	—	3,099	—	—	—	3,099
應佔共同控制個體業績	3,840	—	—	—	—	3,840
融資成本						<u>(73,614)</u>
除稅前虧損						(100,275)
所得稅開支						<u>(19,602)</u>
本年度虧損						<u>(119,877)</u>

截至二零零八年三月三十一日止年度

收益表

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	<u>2,312,762</u>	<u>515,441</u>	<u>28,535</u>	<u>95,998</u>	<u>—</u>	<u>2,952,736</u>
業績						
分類業績	<u>(35,495)</u>	<u>138,980</u>	<u>45,296</u>	<u>3,648</u>	<u>(816)</u>	151,613
未分配之企業開支						(27,179)
利息收入						2,825
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
應佔共同控制個體業績	904	—	—	—	—	904
融資成本						<u>(62,978)</u>
除稅前溢利						123,097
所得稅開支						<u>(42,542)</u>
本年度溢利						<u>80,555</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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	1,209,695	1,922,518
澳門	37,003	433,822
中國其他地區	730,609	596,396
阿聯酋	10,527	—
其他	<u>22,504</u>	<u>—</u>
	<u>2,010,338</u>	<u>2,952,736</u>

### 3. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	35,772	63,054
不於五年內悉數償還之銀行貸款	2,825	5,987
可換股債券之實際利息開支	46,450	13,520
融資租賃	39	146
	<u>85,086</u>	<u>82,707</u>
總借款成本	85,086	82,707
減：合約工程應佔之數額	(1,906)	(8,420)
發展中物業應佔之數額	(9,566)	(11,309)
	<u>73,614</u>	<u>62,978</u>

### 4. 所得稅開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	2,835	8,557
— 過往年度超額撥備	(670)	(2,380)
	<u>2,165</u>	<u>6,177</u>
— 其他司法權區	1,297	2,750
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	12,501	19,547
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,607	4,435
	<u>21,570</u>	<u>32,909</u>
遞延稅項負債		
— 本年度	1,436	9,633
— 稅率變動產生	(3,404)	—
	<u>(1,968)</u>	<u>9,633</u>
	<u>19,602</u>	<u>42,542</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括由二零零八至二零零九課稅年度起將公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。因此，香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以16.5%(二零零八年：17.5%)計算。

其他司法權區產生之稅項乃根據有關司法權區之現行稅率計算。

土地增值稅撥備根據相關中國稅務法律及法規列明之規定估計。土地增值稅已就增長價值按一組累進稅率作出撥備，並減去若干可抵扣項目包括土地成本、借貸成本及相關物業開發開支。

於二零零七年三月十六日，中國根據中國國家主席頒令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之詳細實施條例。根據新稅法及詳細實施條例，由二零零八年一月一日起，本集團於中國之附屬公司適用之企業所得稅稅率由33%下調至25%。本公司於中國之附屬公司適用之相關稅率為25%。

根據新稅法、新稅法之詳細實施條例、及財政部和國家稅務總局聯合發佈財稅[2008]第1號通知，由二零零八年一月一日起，倘無訂立適用稅務條約，於中國成立之企業向境外股東派發與於二零零八年或以後曆年所賺取溢利有關之股息須繳納10%預扣所得稅。就附屬公司未分配盈利應繳納之遞延稅項負債1,434,000港元(二零零八年：零)已計入本年度之綜合收益表。

## 5. 本年度(虧損)溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
折舊及攤銷	21,667	23,787
減：合約工程應佔之數額	<u>(17,219)</u>	<u>(20,190)</u>
	<b>4,448</b>	<b>3,597</b>
攤銷預付土地租賃款	683	683
出售預付土地租賃款之收益	2,090	—
出售物業、機器及設備之收益	189	7,132

## 6. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已派發之二零零八年度末期股息每股1.75港仙 (二零零七年：2.75港仙)	15,030	23,485
已派發之二零零八年度中期股息每股1.00港仙	—	8,588
已派發之二零零七年度特別末期股息每股3.25港仙	—	27,754
	<b><u>15,030</u></b>	<b><u>59,827</u></b>



## 7. 每股（虧損）盈利

本公司普通股權持有人應佔基本及攤薄後之每股（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>(虧損) 盈利</b>		
用作計算基本每股盈利之(虧損)盈利		
— 母公司股權持有人應佔(虧損)溢利	<b>(119,877)</b>	80,548
可換股債券對普通股可能產生之攤薄影響：		
— 估算利息開支	—	13,520
— 內在衍生工具之公平值變動	—	(57,000)
用作計算攤薄後每股盈利之(虧損)盈利	<b><u>(119,877)</u></b>	<b><u>37,068</u></b>
	二零零九年	二零零八年
<b>股數</b>		
用作計算基本每股(虧損)盈利之股份加權平均數	<b>858,835,111</b>	820,240,958
以下工具對股份可能產生之攤薄影響		
— 購股權	—	9,900,474
— 認股權證	—	41,196,620
— 可換股債券	—	54,593,548
用作計算攤薄後每股(虧損)盈利之股份加權平均數	<b><u>858,835,111</u></b>	<b><u>925,931,600</u></b>

由於兌換可換股債券將導致截至二零零九年三月三十一日止年度每股虧損減少，且本公司之購股權及認股權證之行使價高於股份之平均市價，故並無呈列截至二零零九年三月三十一日止年度之攤薄後每股虧損。

## 8. 物業、機器及設備

年內，本集團就物業、機器及設備之開支約為51,905,000港元（二零零八年：8,843,000港元）。此外，本集團已出售賬面值約為3,760,000港元之物業、機器及設備（二零零八年：3,442,000港元）。

## 9. 應收賬項、按金及預付款項

除根據有關協議條款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。

有關建築合約之中期進度付款申請一般按月提交及於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之應收貿易賬款189,221,000港元(二零零八年：127,351,000港元)之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
尚未到期	168,969	114,198
0至30日	10,496	8,940
31至90日	2,115	597
91至180日	2,707	172
180日以上	4,934	3,444
	<u>189,221</u>	<u>127,351</u>

## 10. 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團之應付賬項、按金及應計費用內之應付貿易賬款176,866,000港元(二零零八年：99,343,000港元)之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
尚未到期	118,160	58,715
0至30日	35,242	16,240
31至90日	11,799	10,657
91至180日	1,689	4,587
180日以上	9,976	9,144
	<u>176,866</u>	<u>99,343</u>

## 11. 或然負債及履約保證

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
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	224,248	221,639
— 聯營公司	4,400	4,400
— 共同控制個體	5,850	5,850
	<u>234,498</u>	<u>231,889</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>
就購買本集團持作銷售及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>221,530</u>	<u>129,013</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。

## 12. 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業	608,000	608,000
租賃樓宇及相關預付土地租賃款	—	9,547
發展中物業	416,420	371,565
持作銷售物業	172,888	16,723
銀行存款	22,454	10,171
	<u>1,219,762</u>	<u>1,016,006</u>

### 13. 結算日後事項

於二零零九年四月二十日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時協議，出售若干投資物業，總現金代價為303,000,000港元。根據上市規則第14章，有關出售事項構成本公司非常重大出售，須待股東於就此將予召開之股東特別大會上批准，方可作實。於本報告日期，該項交易尚未完成。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零零九年四月二十三日之公佈。

於二零零九年三月三十一日後，本公司與可換股債券持有人訂立協議，購回全部可換股債券，代價約為346,000,000港元。董事認為購回事項對財務影響並不重大。

### 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。

於二零零九年三月三十一日，本集團之淨債務總額約為913,500,000港元，即負債總額約1,371,800,000港元減去銀行結餘及現金約458,300,000港元所得之數。於二零零九年三月三十一日，本集團債項之到期日分析如下：

	於二零零九年 三月三十一日 百萬港元	於二零零八年 三月三十一日 百萬港元
須於下列期間償還之借貸：		
一年內或按要求	1,011.4	420.7
一年後至兩年內	8.7	368.5
兩年後至五年內	26.0	26.0
五年後	66.4	75.1
	<b>1,112.5</b>	890.3
二零一二年到期之可換股債券	<b>259.3</b>	212.8
借貸總額	<b>1,371.8</b>	<b>1,103.1</b>

於二零零九年三月三十一日，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0.71(二零零八年：0.34)。

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或人民幣為主，即與相關的集團個體之功能貨幣相同。本集團承擔之外滙波動風險不大，亦沒有使用任何衍生合同用作對沖所承擔之滙率風險。再者，本集團之借貸並無採用任何利率金融工具作對沖。

於二零零九年三月三十一日後，本公司購回所有二零一二年到期之可換股債券。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於二零零九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

截至二零零九年三月三十一日，本集團合共有員工約2,340人。截至二零零九年三月三十一日止年度之僱員薪酬總額約為448,200,000港元。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。

## 末期股息

董事會不建議向股東派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息（二零零八年：每股1.75港仙）。

## 業務回顧

由於建築業務工程減少、物業銷售放緩及售價下降，以致營業額大幅減少，並因而出現虧損。基於二零零八年建築業內競爭持續激烈，以致上半年度市況仍然低迷，加上物業需求下降，本財政年度對本集團而言為艱鉅的一年。踏入下半年度，環球金融海嘯於十月爆發後，在全球經濟及金融市場滿佈不明朗因素下，管理層採取保守態度。全球衰退所帶來經濟不利因素日增，以及材料價格極為波動拖低利潤，是集團業務面對之兩大難題。

於財政年度上半年及下半年初，本集團於選擇新建築項目及物業發展機會時極為審慎。隨著材料價格於財政年度後期漸趨穩定，本集團再次積極競投新項目。但經濟狀況仍然充滿挑戰，本集團尚有待建築市場大幅改善，儘管如此，本集團仍能投得數個注目之新項目。

## 建築

於二零零九年三月三十一日，本集團手頭工程合約總值約8,300,000,000港元，其中尚未完成工程合約價值約5,500,000,000港元。

本集團之建築業務於本財政年度錄得虧損，主要由於營業額減少、材料成本上漲及經常費用高企所致。於回顧年度，鑑於經濟環境不明朗，香港部分私人發展項目遂暫停發展或縮小規模。澳門建築市場亦明顯放緩，多個主要賭場營運商均暫緩其建築工程。本集團有兩個在澳門的地基項目被取消，由於未能完成項目產生之經常費用，營業額及溢利均受到負面影響。為準備迎接香港即將推出十項「大型」基建項目，本集團維持其核心員工，以致本年度之經常開支甚高。

此外，經濟環境反覆無常，導致部分客戶延遲付款及拖欠尚欠賬款，本集團之財務業績亦無可避免地受到影響。

本集團之土木及樓宇項目工程逐漸呈復甦跡象。維修現有基建之收入增加，本集團將繼續擴展其專項建築活動。

## 項目

維修及小型工程分部與水務署訂有七份合約，參與其為保持香港重要水務基建達世界級水準之大型計劃。這些項目包括兩份定期維修合約及五份水管修復工程合約。另亦與建築署達成一份小型工程合約以及獲得一份私人發展商之樓宇維修合約。

樓宇工程方面，香港房屋委員會黃大仙上邨第三期的建築工程及廣州黃沙地鐵站上蓋私人發展工程進展理想。此分部亦獲批四份價值近2,400,000,000港元之新合約(剔除合營企業金額則約為1,700,000,000港元)，分別為將軍澳醫院擴建計劃之設計及營造工程、將軍澳一個私人發展平台地基工程、香港大學1,800個宿舍單位以及香港體育學院重建及白石臨時單車場建造工程。

土木工程分部著手於將軍澳第70號地段一份道路及公用設施新合約。

本集團從事地基之附屬公司完成香港干德道55號私人發展項目之工程。將軍澳第70號地段86區E地盤、大埔白石角第188號地段、干諾道3號及將軍澳醫院之工程均如期進行。

鐵路分部在泰國成功取得泰國鐵路局(State Railway of Thailand)「紅線」(“The Red Line”)項目價值2,000,000,000港元之合營合約，其中約240,000,000港元為鐵路工程。本集團於財政年度完成九龍南綫鋪軌合約，並已為港鐵公司展開奧運站隔聲屏障建造工程。

本集團從事機電之附屬公司已完成樂富中心、深水灣道水管、沙灣渠務署光伏系統及樂富乾貨市場之工程，並協助維修及小型工程分部進行建築署小型工程合約。該附屬公司亦為領匯管理有限公司進行三份合約工程及皇室堡一項大型項目，而為水務署於欣澳安裝光伏太陽能及風機之工程亦正在進行中。

隨著環保意識提高，本集團已設立一家新附屬公司，集中向企業提供節約能源之產品及服務。其他產品包括生態洗手間以及有機生物分解劑，可有效去除四周異味。

本集團從事裝修之附屬公司一直為領匯管理有限公司進行樂富商場之裝修及翻新工程，另正進行位於土瓜灣之8度海逸酒店內部裝修合約工程以及銅鑼灣皇室堡之翻新工程。集團亦獲批授一份位於將軍澳70號地段86區AB地盤住宅大廈之裝修工程新合約。

從事「非開挖」技術的附屬公司提供檢查、維修、修葺及更換地下管道服務，為新加坡水務局(Singapore Public Utilities Board)進行污水管道檢查，並繼續於香港市場推行營銷活動。

## 物業發展及物業投資

### 中國大陸物業發展業務

年內，由於地方政府施行調控措施及受到金融危機所影響，中國物業發展市場嚴重放緩。本集團於二零零八年五月收購一項位於廣東省汕尾市面積約70,000平方米之商住項目之38%股權，以及位於遼寧省瀋陽市一項不良資產部分產權，預期將清拆並平整用地作日後發展。

河北省石家莊「名門華都」乃綜合發展項目，總建築面積約400,000平方米，分為三期發展。於本財政年度，本公司已將大部分第一期發展之單位售出、完成及交付。二零零八年爆發金融風暴及市場活動呆滯，本集團將第二期工程押後至二零零九年六月展開，而預期整個發展項目將於二零一一／二零一二年完成。

本財政年度內，本集團對進一步投資採取審慎態度，直至衰退之程度及持續期轉趨明朗化，及出現更佳投資機會為止。

### 海外物業發展業務

本集團於中東阿聯酋阿布札比持有兩項總建築面積約28,000平方米之住宅項目，惟受財政年度下半年中東阿聯酋整體經濟狀況疲弱所影響，該等項目並無重大進展。

## 物業投資

本集團位於天水圍之「俊宏軒」及彩虹之「匯八坊」投資物業均於本財政年度為本集團帶來穩定收入。於二零零九年四月，本集團訂立臨時協議，以代價303,000,000港元出售「俊宏軒」，惟出售須待本公司股東批准方可作實。

## 專業服務

本公司從事物業相關服務(護衛及物業管理)之附屬公司之客戶包括香港鐵路有限公司、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，亦同時為本集團於中港兩地提供服務。於二零零八年八月，附屬公司為在香港舉行之奧運馬術項目提供服務。

## 前景及展望

### 宏觀經濟因素

經濟危機過後，全球經濟前景仍充滿不明朗因素。鑑於消費及入口急降，美國於二零零八年第四季之衰退情況更為自一九八二年以來最差。亞洲衰退情況不斷加深，舉例而言，中國及香港於二零零九年一月及二月之出口較去年下跌超過20%。經濟活動放緩，全球貿易主要經濟指標顯示經濟蕭條尚未見底，因而將對企業及銀行業施加壓力，並可能引發裁員危機。各國政府已相繼減息，並推行財政措施及增加消費以刺激內需。在政府增加開支之推動下，新興及發展成熟經濟地區之基建建築項目可望於未來數年增加。房地產市場方面，中國及香港市場基礎穩固，惟短期內需求將受大市氣氛所影響。

### 建築

短期而言，由於市場競爭持續非常劇烈，加上建築業在香港特區政府於二零一零年加快公共事業投資前仍不會出現好轉，本集團相信，二零零九年仍是困難重重。二零零九／一零年度香港之資本工程開支將接近40,000,000,000港元，較二零零八／零九年度數字接近倍增。除已公佈之十項「大型」基建項目外，亦已採取措施加快對業界相當有利之小型工程項目。然而，發展商顧慮經濟衰退之後果，以致二零零八年第四季私人樓宇及建築工程較少。本集團相信，在經濟不明朗下，私營項目工程之施工將持續放緩，然而，本集團相信建築業將於二零一零年重拾升軌。



本集團於本財政年度底取得數項大型樓宇及維修保養項目，未來一年之建築營業額可望相應增加。然而，行業競爭仍然激烈，利潤須待二零零九年底至二零一零年更多土木工程項目推出時方能回升。未來數年推出之主要項目計有西港島綫、廣深港高速鐵路、南港島綫、觀塘延綫、沙中綫、涉及新郵輪碼頭發展之啟德重建、西九龍文化區發展、中環灣仔繞道、港珠澳大橋、屯門西繞道及屯門至赤鱸角連接路。憑藉於基建項目之多年佳績，本集團已準備就緒，定能乘土木工程項目湧現抓緊機遇，並相信建築業將於二零零九年走出谷底，及於二零一零年反彈。

## **物業發展**

本集團相信，生活水平提高可推動物業市場相關需求，故中國物業市場長遠前景是樂觀的。然而，本集團會繼續採取審慎態度，於二級城市物色低成本發展商機。

中東受到二零零八年底及二零零九年發生之事件影響。阿布札比擁有巨大石油儲備及近期公佈重點改造阿聯酋之長遠計劃(至二零三零年)，本集團已選定集中發展該地業務。物業前景將取決於投資者意慾及其他物業市場復甦狀況而定。本集團將密切監察有關情況，以決定於阿布札比之長期及短期策略。

## **其他業務**

本集團紮根於建築及物業界，於二零零九年，本集團將檢討建築、物業、環境及基建之投資，並審慎地發展具盈利能力之業務。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

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規定之標準。

本公司企業管治常規之進一步詳情載於本公司二零零八／九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。審核委員會已與管理層審閱本集團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二零零九年三月三十一日止年度之全年業績。

承董事會命  
董事總經理  
郭煜釗

香港，二零零九年七月二十日

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，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金紫荊星章、OBE、太平紳士。

\* 僅供識別