



# THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

## 僑福建設企業機構\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 207)

二零零八／二零零九年業績公佈

### 業績

本集團截至二零零九年三月三十一日止財政年度之經審核本公司股權持有人應佔虧損為 39,115,039 港元，而上年度本公司股權持有人應佔虧損為 16,837,193 港元。

### 綜合收益表

截至三月三十一止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
收益	2	2,316,785	6,247,246
銷售成本		<u>(1,931,645)</u>	<u>(4,600,614)</u>
毛利		385,140	1,646,632
其它收入、溢利及虧損		1,704,714	8,696,219
行政開支		(7,530,647)	(10,960,579)
持作買賣之投資之公平值變動淨值		(186,000)	351,000
財務成本	3	(2,735,480)	(3,859,314)
有關可供出售之投資之減損確認		-	(2,112,700)
有關聯營公司欠款之減損確認		(16,500,000)	(487,564)
取消確認受投資公司貸款之溢利		-	3,460,560
應佔聯營公司之虧損		(15,427,950)	(9,031,178)
應佔一間共同控制公司之溢利(虧損)		<u>1,175,184</u>	<u>(4,540,269)</u>
除稅前虧損		(39,115,039)	(16,837,193)
稅項	4	-	-
本年度虧損		<u>(39,115,039)</u>	<u>(16,837,193)</u>
每股虧損 – 基本	5	<u>(7.31 港仙)</u>	<u>(3.15 港仙)</u>

\*僅供識別

## 綜合資產負債表

於三月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
<b>非流動資產</b>			
樓宇、廠房及設備		8,505,979	8,728,354
聯營公司權益		-	7,505,014
一間聯營公司之欠款		94,791,097	106,764,554
一間共同控制公司權益		57,013,714	54,587,985
可供出售之投資		2,236,300	2,236,300
其他應收帳項		1,170,956	1,104,677
		<u>163,718,046</u>	<u>180,926,884</u>
<b>流動資產</b>			
合約工程客戶之欠款		-	1,943
應收帳項、其他應收款及預付款項	6	240,345	1,978,912
持作買賣之投資		435,000	621,000
銀行結存及現金		3,066,146	3,747,823
		<u>3,741,491</u>	<u>6,349,678</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳項、其他應付款及應計費用	7	6,754,571	2,585,236
欠一間共同控制公司款項		23,052,410	-
欠有關連公司款項		20,562,062	9,962,060
應付稅項		59,215	59,215
應付股息		885,225	885,225
銀行透支		3,962,425	4,052,693
		<u>55,275,908</u>	<u>17,544,429</u>
流動負債淨值		<u>(51,534,417)</u>	<u>(11,194,751)</u>
總資產減流動負債		<u>112,183,629</u>	<u>169,732,133</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		53,535,926	53,535,926
儲備		30,694,053	68,188,263
公司股權持有人應佔權益		<u>84,229,979</u>	<u>121,724,189</u>
<b>非流動負債</b>			
欠一間共同控制公司款項		-	25,773,883
欠有關連公司款項		27,953,650	22,234,061
		<u>27,953,650</u>	<u>48,007,944</u>
		<u>112,183,629</u>	<u>169,732,133</u>

## 附註

### 1. 編製綜合財務報表之基準

於準備財務報表時，公司董事已謹慎考慮集團之未來的資產周轉狀況。於二零零九年三月三十一日，集團的流動負債淨值為51,534,417港元。從結算日起，公司董事已積極為集團籌集更多資金，並以得到一間由本公司董事家庭成員所控制的關連公司作出保證。此關連公司同意在可見之未來為本公司提供足夠的資金償付債務的款項，因此，本財務報表乃按持續經營之基準編製。

#### 採用新頒佈及修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用多項由香港會計師公會以下已經或即將生效之修訂及詮釋（在下文統稱為「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)	財務資產重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋12	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及彼等互動關係

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

本公司並無提早採納以下已頒佈但仍未生效之新及修改之準則、修訂及註釋。

香港財務報告準則（修訂）	改進二零零八年香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂）	改進二零零九年香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修改）	財務報表之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第23號（修改）	借貸成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號（修改）	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及第1號（修訂）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號（修訂）	符合條件的對沖項目 <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）	附屬公司、共同控制公司及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）	歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（修改）	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂）	改善金融公具之披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分類 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋9 及 香港會計準則第39號（修訂）	內含衍生工具 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋13	客戶忠誠計劃 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋15	施工房地產協議 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋16	境外業務投資淨額之對沖 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋17	向股東分派非現金資產 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋18	從客戶轉讓資產 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 除香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後之會計期間開始生效外，其他準則於二零零九年一月一日或之後之會計期間開始生效。

<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(如適用)或之後之會計期間開始生效。

<sup>3</sup> 於二零零九年一月一日或之後之會計期間開始生效。

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或之後之會計期間開始生效。

<sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或之後之會計期間開始生效。

<sup>6</sup> 於二零零八年七月一日或之後之會計期間開始生效。

<sup>7</sup> 於二零零八年十月一日或之後之會計期間開始生效。

<sup>8</sup> 適用於二零零九年七月一日或之後轉讓之資產。

應用香港財務報告第3號(修改)會影響於二零一零年四月一日或以後首個年報期所發生的收購在業務合併的會計方法。香港會計準則第27號（修改）將影響母公司對子公司權益之擁有權的會計處理有所變動。本公司之董事預期此等新及修改之準則、修訂及註釋並未為集團之業績及財務狀況帶來重大影響。

## 2. 業務及地區分類

### 業務分類

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

上述業務之分類資料載列如下：

### 二零零九年

	裝修合約 港元	傢具貿易 港元	管理服務 港元	投資控股 港元	綜合總額 港元
<b>收益</b>	<u>48,070</u>	<u>26,875</u>	<u>2,241,840</u>	<u>-</u>	<u>2,316,785</u>
<b>業績</b>					
分類業績	<u>(353,718)</u>	<u>(158,644)</u>	<u>307,862</u>	<u>(186,000)</u>	<u>(390,500)</u>
未分配收入、溢利及虧損					1,704,714
未分配公司開支					(6,941,007)
有關聯營公司欠款之減損確認					(16,500,000)
財務成本					(2,735,480)
應佔聯營公司之虧損					(15,427,950)
應佔一間共同控制公司之溢利					<u>1,175,184</u>
除稅前虧損					(39,115,039)
稅項					<u>-</u>
年度虧損					<u>(39,115,039)</u>
<b>資產負債表</b>					
	裝修合約 港元	傢具貿易 港元	管理服務 港元	投資控股 港元	綜合總額 港元
<b>資產</b>					
分類資產	<u>7,598</u>	<u>317</u>	<u>-</u>	<u>2,671,300</u>	<u>2,679,215</u>
一間共同控制公司權益					57,013,714
未分配資產					<u>107,766,608</u>
綜合資產總額					<u>167,459,537</u>
<b>負債</b>					
分類負債	<u>86,386</u>	<u>3,599</u>	<u>22,000</u>	<u>25,500</u>	<u>137,485</u>
未分配負債					<u>83,092,073</u>
綜合負債總額					<u>83,229,558</u>

二零零八年

	裝修合約 港元	傢具貿易 港元	管理服務 港元	投資控股 港元	綜合總額 港元
收益	<u>879,264</u>	<u>2,045,825</u>	<u>3,322,157</u>	<u>-</u>	<u>6,247,246</u>
業績 分類業績	<u>(1,988,043)</u>	<u>17,877</u>	<u>553,447</u>	<u>1,698,860</u>	<u>282,141</u>
未分配收入、溢利及虧損					8,696,219
未分配公司開支					(7,897,228)
有關聯營公司欠款之減損確認					(487,564)
財務成本					(3,859,314)
應佔一間聯營公司之虧損					(9,031,178)
應佔一間共同控制公司之虧損					<u>(4,540,269)</u>
除稅前虧損					(16,837,193)
稅項					<u>-</u>
年度虧損					<u>(16,837,193)</u>
資產負債表					
	裝修合約 港元	傢具貿易 港元	管理服務 港元	投資控股 港元	綜合總額 港元
資產					
分類資產	<u>1,665,093</u>	<u>96,173</u>	<u>-</u>	<u>2,857,300</u>	<u>4,618,566</u>
聯營公司權益					7,505,014
一間共同控制公司權益					54,587,985
未分配資產					<u>120,564,997</u>
綜合資產總額					<u>187,276,562</u>
負債					
分類負債	<u>382,155</u>	<u>15,923</u>	<u>36,820</u>	<u>15,500</u>	<u>450,398</u>
未分配負債					<u>65,101,975</u>
綜合負債總額					<u>65,552,373</u>

#### 地區分類

本集團之經營位於香港及中國。

下列報表按地區市場（不論其貨物／服務來源）提供本集團營業額之分析：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
香港	<u>62,505</u>	912,774
中國	<u>2,254,280</u>	<u>5,334,472</u>
	<u>2,316,785</u>	<u>6,247,246</u>

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

	資產之帳面金額		樓宇、廠房及設備之添置	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
香港	2,679,027	3,526,486	24,019	9,890
中國	188	1,092,080	-	-
	<u>2,679,215</u>	<u>4,618,566</u>	<u>24,019</u>	<u>9,890</u>

### 3. 財務成本

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
銀行透支利息	215,955	225,088
欠共同控制公司款項之應歸利息	1,353,129	2,883,584
欠有關連公司款項之應歸利息	1,166,396	750,642
	<u>2,735,480</u>	<u>3,859,314</u>

### 4. 稅項

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
香港利得稅	-	-

因本集團於此兩年度均出現應課稅虧損，故未有對香港利得稅作出撥備。

### 5. 每股虧損－基本

本公司股權持有人應佔每股虧損－基本乃按本年度本公司股權持有人應佔綜合虧損39,115,039港元（二零零八年：虧損16,837,193港元）及本年度內已發行普通股535,359,258股（二零零八年：535,359,258股）計算。

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

### 6. 應收帳戶、其他應收款及預付款項

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應收帳戶	857,844	2,522,769
減：呆壞帳準備	(857,844)	(865,975)
	-	1,656,794
其他流動應收款及預付款項	240,345	322,118
應收帳戶、其他應收款及預付款項合共	<u>240,345</u>	<u>1,978,912</u>

本集團給予貿易客戶平均九十日之信用期限，以下為應收貿易帳項之帳齡分析：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
帳齡：		
0 - 60 日	-	1,467,768
超過 90 日	-	189,026
	<u>-</u>	<u>1,656,794</u>

## 7. 應付帳戶、其他應付款及應計費用

應付帳戶之帳齡分析如下:

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
帳齡:		
0 - 60 日	-	240,674
61 - 90 日	-	2,730
超過 90 日	2,730	-
應付帳戶合共	2,730	243,404
其他應付款及應計費用	6,751,841	2,341,832
	<b>6,754,571</b>	<b>2,585,236</b>

## 業務回顧及展望

美國次按危機及信貸困局引起全球金融市場混亂令二零零八年及零九年初之營商環境變得困難及不明朗。於二零零九年度內，本集團繼續集中其主要投資於國內房地產發展及酒店經營上，而酒店投資仍未為本財政年度帶來正面業績。

在一間共同控制公司於上海的第二期房地產發展項目在上年度建築完成及發售後，本集團繼續尋找合適的發展商機。可惜在二零零九年財政年度內，國內的房產市場環境退化，主要由於政府就二零零八年度上半年的房產市場實施宏觀經濟政策及措施，加上二零零八年最後一季及零九年第一季全球金融市場顯著下滑。因此，本集團將繼續謹慎地在國內尋找投資商機。

本集團的南京酒店項目，南京丁山花園酒店，於本年度錄得虧損。二零零八年下半年度爆發之金融海嘯令酒店業帶來前所未有的挑戰，休閒及商務旅客及本土消費亦同樣顯著減少，因此對丁山花園酒店的業績亦有不利的影響。因不明朗的經濟展望令酒店的價值顯著下跌，管理層對此投資的價值已作出了減損撥備。

與此同時，本集團仍繼續跟中方夥伴磋商有關股權及完成酒店第二期工程等問題。一旦完成，所增加的 309 個房間預期可改善酒店的潛力及長遠為集團帶來可觀的業績。

本集團嚴謹地執行成本控制措施令本年度在節省行政開支方面有所改善。經濟下滑將更有助我們簡化內部運作及減低成本，同時亦可能增加我們的商務發展的良機。

## 物業及酒店業務

### 中國南京丁山花園酒店

因此五星級酒店只有部份完成及未能完全運作，故其業績無何避免地錄得虧損。而在現時的經濟環境下，於本年度內亦未能帶來正面的貢獻。管理層已就此不明朗市場環境為此投資作出了16,500,000港元之減損撥備。

本集團正積極地跟中方夥伴商討重新進行第二期工程及解決雙方股權問題。這些商討已朝著滿意解決方案取得一定的進展。

## 中國上海陽明新城

因所有住宅單位及大部份商舖已於過去年度成功售出，此部份並未於本年度內為集團帶來太大之貢獻。然而，此共同控制公司仍於本年度取得正面的業績。本集團現正結束此上海共同控制公司的業務令其進一步減低運作成本。

現時的經濟情況下，預期環球經濟於近期應未能顯著復甦令房產市場之前景有所保留。中國的房產市場在內地政府引用宏觀經濟調控及環球經濟下滑之影響下，於二零零八年下半年度進一步一下調。証明本集團於年度內所採取的謹慎態度正確。

## 貿易銷售及合約工程

於年度內，工程項目之銷售仍然疲弱，現只有少量工程項目仍在進行。此部份只有微量銷收入，其少量的銷售額及微薄的邊際利潤實不足夠支付其營運成本。為了減低其負面貢獻之影響，本集團繼續採取嚴謹的節省成本政策令經常開支減少及積極地尋找新工程項目機會。

## 股息

截至二零零八年九月三十日止六個月期間，本集團並未派發任何中期股息。

董事會決定不建議就截至二零零九年三月三十一日止年度宣派任何末期股息。

## 財政狀況

除了約4,000,000港元(二零零八年: 4,100,000港元)之銀行透支外，本集團只有非常低之貿易債項及承擔。反映銀行借貸總額與總資產之比的資產負債比率為2.37% (二零零八年: 2.16%)

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

於二零零九年三月三十一日，本集團之流動負債淨值約為51,500,000港元 (二零零八年三月三十一日: 流動負債淨值約為11,200,000港元)。

## 資產抵押

本集團於二零零九年三月三十一日並無任何有關之資產抵押 (二零零八年: 無)。

## 或然負債

於結算日，本集團並無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，除聯營公司及共同控制公司之員工外，本集團有總數11名 (二零零八年: 13名) 僱員。僱員之酬金、晉升機會及薪金調整乃根據個人表現、專業程度與工作經驗評估，並依照業內慣例而釐定。

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

## 購買、出售及贖回股份

於截至二零零九年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

## 企業管治

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會(「董事會」)認為本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)所載之條文。

有關本公司企業管治常規之詳盡資料載於本公司適當時向股東寄發之截至二零零九年三月三十一日止年度年報企業管治報告內。

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事已確認截至二零零九年三月三十一日止年度內均已遵守上市規則附錄十所載標準守則之要求。

## 審核委員會

審核委員會成員包括三位獨立非執行董事並已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就審核，內部監管及財務申報等事宜進行磋商，包括審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之已審核綜合財務報表。

## 德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

有關集團截至二零零九年三月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表及其相關附註的初步公佈所列數字，已經獲得集團核數師德勤·關黃陳方會計師行同意，該等數字乃集團於本年度經審核綜合財務報表所列數額。德勤·關黃陳方會計師行在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此德勤·關黃陳方會計師行概不會就初步公佈發表任何保證。

## 於香港聯合交易所有限公司網站公佈年度業績

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

代表董事會  
主席  
黃健華

香港，二零零九年七月二十一日

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