

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國城建集團股份有限公司*

CHINA CITY CONSTRUCTION GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00711)

截至2016年3月31日止年度之全年業績

財務摘要

	2015/16年 千港元	2014/15年 千港元
總營業額	8,541,826	8,317,087
本公司股東應佔溢利	301,950	102,518
每股盈利	21.35港仙	9.20港仙
每股權益*	1.35港元	1.20港元

* 每股權益指本公司股東應佔權益分別除以於2016年3月31日及2015年3月31日之已發行普通股本總數。

* 僅供識別

業績

中國城建集團股份有限公司(前稱為俊和發展集團有限公司)(「本公司」)董事局(「董事局」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016年3月31日止年度之綜合業績，連同上一個財政年度之有關比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2016年3月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
營業額	2	8,541,826	8,317,087
銷售成本		<u>(8,053,293)</u>	<u>(7,845,764)</u>
毛利		488,533	471,323
其他收入及收益淨額		286,802	29,735
投資物業公平值收益淨額		3,875	9,344
銷售開支		(6,247)	(6,168)
行政開支		(378,067)	(359,395)
其他開支淨額		(214)	2,850
融資成本	3	(43,251)	(39,728)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(1,711)</u>	<u>37,204</u>
除稅前溢利	5	349,720	145,165
所得稅	4	<u>(43,246)</u>	<u>(41,894)</u>
本年度溢利		306,474	103,271
其他全面(開支)/收入			
後續期間將重新分類至損益之項目：			
匯兌差額：			
換算海外業務		(38,006)	5,915
取消註冊附屬公司收益之重新分類調整 (計入損益)		(4,530)	(1,024)
應佔聯營公司外匯波動儲備		<u>114</u>	<u>83</u>
本年度其他全面(開支)/收入， 已扣除零港元之所得稅		<u>(42,422)</u>	<u>4,974</u>
本年度全面收入總額		<u><u>264,052</u></u>	<u><u>108,245</u></u>

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
應佔本年度溢利：			
本公司股東		301,950	102,518
非控股權益		<u>4,524</u>	<u>753</u>
		<u>306,474</u>	<u>103,271</u>
應佔本年度全面收入總額：			
本公司股東		259,528	107,492
非控股權益		<u>4,524</u>	<u>753</u>
		<u>264,052</u>	<u>108,245</u>
本公司股東應佔每股盈利	7		
基本		<u>21.35港仙</u>	<u>9.20港仙</u>
攤薄		<u>19.76港仙</u>	<u>8.94港仙</u>

綜合財務狀況表

2016年3月31日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	282,527	320,289
投資物業		29,554	250,276
於合營公司投資		313,993	—
於聯營公司投資		295,632	267,055
被投資公司之欠款		—	158,200
遞延稅項資產		2,134	617
非流動資產總值		923,840	996,437
流動資產			
就物業發展收購土地使用權之 成本及已付按金		—	224,805
持作物業發展之土地		538,558	362,705
發展中物業		305,155	250,924
持作銷售物業		13,855	22,032
應收合約客戶款項		2,011,048	1,730,396
貿易應收款項	9	1,692,962	1,457,137
預付款項、按金及其他應收款項		423,053	523,802
可退回稅項		9,113	6,690
按公平值計入損益之股本投資		147	165
受限制現金及已抵押存款		268,950	590,426
現金及與現金等值項目		1,005,420	702,661
分類為持作銷售之出售集團資產		6,268,261	5,871,743
		—	27,530
流動資產總值		6,268,261	5,899,273
流動負債			
應付合約客戶款項		685,830	816,172
貿易應付款項	10	1,372,138	1,216,490
銷售物業而收取之按金		1,707	4,539
其他應付款項及應計款項		355,962	540,394
應繳所得稅		59,822	38,618
銀行借款		1,713,358	2,140,392
應付一間關連公司之無抵押債券		—	150,000
租購合約及融資租賃應付款項		26,336	29,672
流動負債總額		4,215,153	4,936,277
流動資產淨值		2,053,108	962,996
資產總值減流動負債		2,976,948	1,959,433

	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動負債		
其他應付款項	81,198	41,627
銀行借款	791,090	115,000
可換股債券	119,800	146,458
租購合約及融資租賃應付款項	33,803	51,470
遞延稅項負債	22,351	19,771
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	1,048,242	374,326
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,928,706	1,585,107
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	141,462	132,362
儲備	1,761,394	1,451,328
	<hr/>	<hr/>
	1,902,856	1,583,690
非控股權益	25,850	1,417
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,928,706	1,585,107
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

業績附註

2016年3月31日

1. 會計政策變動及披露

本集團於本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則：

香港會計準則第19號(修訂本)界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進

香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

各項修訂本之性質及影響論述如下：

- (a) 香港會計準則第19號(修訂本)適用於僱員或第三方對界定福利計劃作出之供款。該等修訂簡化與僱員服務年期無關之供款(例如按薪金之固定百分比計算之僱員供款)之會計處理。倘供款金額與服務年期無關，則允許實體在提供有關服務期間將有關供款確認為服務成本之減少。由於本集團並無界定福利計劃，故該等修訂對本集團概無影響。
- (b) 於2014年1月頒佈之香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進載有多項香港財務報告準則之修訂本。該等於本年度生效之修訂本詳情載列如下：
- 香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體必須披露在應用香港財務報告準則第8號之合計準則時管理層所作出之判斷，包括已合併之經營分部簡介以及用以評估分部是否類似之經濟特徵。該等修訂本同時釐清分類資產與總資產之對賬僅須在對賬報告呈報予主要營運決策者時予以披露。該等修訂對本集團概無影響。
 - 香港會計準則第16號物業、機器及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、機器及設備以及無形資產重估項目之賬面金額總額及累計折舊或攤銷之處理。由於本集團並無使用重估模型計量該等資產，故該等修訂對本集團概無影響。
 - 香港會計準則第24號關連人士披露：釐清管理實體(即提供關鍵管理人員服務之實體)為關連人士，須遵守關連人士披露規定。此外，使用管理實體之實體須披露管理服務產生之開支。由於本集團並無接受其他實體之任何管理服務，因此該項修訂對本集團並無影響。
- (c) 於2014年1月頒佈之香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進載有多項香港財務報告準則之修訂本。該等於本年度生效之修訂本詳情載列如下：
- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清並非合營企業之合營安排不屬香港財務報告準則第3號範圍內，而本例外情況僅適用於合營安排本身財務報表之會計處理。該項修訂即將於日後應用。該項修訂對本集團概無影響。
 - 香港財務報告準則第13號公平值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述之投資組合例外情況不僅適用於金融資產及金融負債，亦適用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(如適用)範圍內之其他合約。該項修訂即將應用於由香港財務報告準則第13號首次應用之年度。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號之投資組合例外情況，故該項修訂對本集團概無影響。
 - 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號(而非將投資物業與自用物業予以區分之香港會計準則第40號之輔助服務說明)以確定交易屬資產收購或業務合併。該項修訂即將應用於未來之投資物業收購。由於年內並無收購投資物業，此項修訂並不適用，故該項修訂對本集團概無影響。

2. 經營分類資料

就管理目的，本集團的經營業務乃按其營運性質及所提供產品和服務分開組織及管理。本集團旗下各經營分部均為提供產品和服務的策略業務單位，各產品和服務所承受風險及回報有別於其他業務分部。

本集團之主要營運決策者為本公司執行董事及若干高級管理層(統稱為「主要營運決策者」)。就主要營運決策者評估表現及分配資源而言，本集團之業務活動分類為以下三個可呈報經營分類：

- 建築工程 — 提供土木工程、機電工程、地基及樓宇建築方面之服務
- 物業發展及投資 — 出售及租賃物業
- 專業服務 — 提供護衛、清潔及其他物業管理相關之服務

分類營業額及業績

本集團按可呈報經營分類劃分之營業額及業績分析如下：

截至2016年3月31日止年度

	建築工程 千港元	物業發展 及投資 千港元	專業服務 千港元	合計 千港元
分類收益：				
向外部客戶銷售	<u>8,062,940</u>	<u>49,538</u>	<u>429,348</u>	<u>8,541,826</u>
分類業績	<u>183,189</u>	<u>194,859</u>	<u>19,356</u>	397,404
銀行利息收入				24,342
企業及其他未分配開支				(28,775)
融資成本				(43,251)
所得稅				<u>(43,246)</u>
本年度溢利				<u>306,474</u>
其他分類資料：				
應佔聯營公司溢利及虧損	—	(1,711)	—	(1,711)
折舊	(55,104)	(257)	(995)	(56,356)
投資物業之公平值收益淨額	—	3,875	—	3,875
出售物業、機器及設備項目 虧損淨額	(8)	—	(112)	(120)
物業、機器及設備項目之撇賬	<u>(19,424)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(19,424)</u>

截至2015年3月31日止年度

	建築工程 千港元	物業發展 及投資 千港元	專業服務 千港元	合計 千港元
分類收益：				
向外部客戶銷售	<u>7,863,286</u>	<u>93,335</u>	<u>360,466</u>	<u>8,317,087</u>
分類業績				
	<u>125,309</u>	<u>49,413</u>	<u>19,155</u>	193,877
銀行利息收入				12,147
企業及其他未分配開支				(21,131)
融資成本				(39,728)
所得稅				<u>(41,894)</u>
本年度溢利				<u>103,271</u>
其他分類資料：				
應佔聯營公司溢利及虧損	(1,271)	38,475	—	37,204
折舊	(53,022)	(195)	(1,005)	(54,222)
投資物業之公平值收益淨額	—	9,344	—	9,344
出售物業、機器及設備項目 收益／(虧損)淨額	3,704	86	(343)	3,447
撥回其他應收款項之減值	<u>—</u>	<u>7,003</u>	<u>—</u>	<u>7,003</u>

分類業績指各分類所產生之毛利／(毛損)，經扣除各分類直接應佔之銷售開支及行政開支，而並無分配公司開支，利息收入及融資成本。此為向主要營運決策者就資源分配及表現評核作報告之計量基準。

分類資產及負債

由於主要營運決策者並非定期審閱分類資產及負債總額，故不作披露。

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

	2016年 千港元	2015年 千港元
香港	7,758,473	7,685,935
澳門	735,819	543,026
中國內地	11,657	81,418
阿聯酋	<u>35,877</u>	<u>6,708</u>
	<u>8,541,826</u>	<u>8,317,087</u>

上述披露之收益資料乃根據客戶所在地而作出分類。

(b) 非流動資產

	2016年 千港元	2015年 千港元
香港	518,648	584,590
澳門	363	598
中國內地	5,392	4,137
其他司法權區	397,303	248,295
	<u>921,706</u>	<u>837,620</u>

上述披露之非流動資產資料乃根據資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)所在地而作出分類。

有關主要客戶之資料

於本年度，有兩名來自建築工程分部的香港客戶佔本集團本年度收益超過10%，而自兩名客戶賺取之收益分別為4,410,015,000港元(2015年：4,043,556,000港元)及1,414,786,000港元(2015年：1,175,242,000港元)。

3. 融資成本

	2016年 千港元	2015年 千港元
以下各項之利息：		
信託收據貸款及其他銀行貸款	72,654	57,921
應付一間關連公司之無抵押債券	4,018	10,875
租購合約及應付融資租賃	2,016	1,853
欠合營業務其他夥伴款項	—	95
	<u>78,688</u>	<u>70,744</u>
估算利息：		
可換股債券	8,212	1,206
來自一名非控股股東之免息貸款	935	—
	<u>9,147</u>	<u>1,206</u>
總利息開支	87,835	71,950
有關一項銀行貸款產生之輔助性成本之攤銷	1,013	—
總融資成本	88,848	71,950
減：計入建築工程成本之數額	(40,967)	(29,077)
撥充資本至發展中物業之數額	(4,630)	(3,145)
	<u>43,251</u>	<u>39,728</u>

4. 所得稅

香港利得稅乃按本年度內在香港產生之估計應課稅溢利以16.5% (2015年：16.5%) 計提撥備。就其他地區應課稅溢利繳付之稅項，乃根據本集團經營之司法權區之現行稅率計算。

	2016年 千港元	2015年 千港元
即期—香港		
本年度開支	22,363	15,677
過往年度撥備不足	5,157	6,359
	<u>27,520</u>	<u>22,036</u>
即期—中國內地		
本年度開支	3,344	5,899
過往年度撥備不足	1,801	518
	<u>5,145</u>	<u>6,417</u>
即期—其他地方		
本年度開支	9,587	2,693
土地增值稅		
本年度開支	—	4,505
遞延	994	6,243
本年度稅項開支總額	<u>43,246</u>	<u>41,894</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2016年 千港元	2015年 千港元
建築工程成本	7,610,987	7,472,523
已售物業成本	55,747	51,451
已提供服務成本	386,559	321,790
折舊	56,356	54,222
減：計入建築工程成本之數額	(49,314)	(47,621)
	<u>7,042</u>	<u>6,601</u>
按公平值計入損益之股本投資之公平值虧損	<u>18</u>	<u>55</u>

6. 實物分派及股息

	2016年 千港元	2015年 千港元
實物分派(附註)	—	423,991

董事局建議不派發截至2016年3月31日止年度之末期股息(2015年：無)。

附註：於2014年12月31日，作為本公司其時主要股東出售本公司普通股予當時的一名第三方人士之先決條件之一部分，本集團將其於Excel Value International Limited(「Excel Value」，本公司其時之全資擁有附屬公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全部股權以實物分派方式分派予本公司股東。實物分派於2014年12月19日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。

Excel Value及其附屬公司(統稱「Excel Value集團」)從事物業收購及重建位於香港九龍長沙灣永康街55-57號及瓊林街84-86號之工業大廈。於完成實物分派後，Excel Value不再為本集團之附屬公司，而本集團之保留溢利亦減少423,991,000港元，相等於Excel Value集團其時之綜合賬面淨值。

有關實物分派之更多詳情載於本公司日期為2014年11月26日之通函及日期為2014年12月31日之公告。

7. 本公司股東應佔每股盈利

每股基本盈利，乃根據本公司股東應佔年度溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔年度溢利計算，並就本集團所有潛在攤薄之可換股債券視作於各相關發行日期獲兌換而作出調整。計算所用的普通股加權平均數為以下之總和：(i)年內已發行的普通股數目(與計算每股基本盈利所使用者相同)；及(ii)假設於年初或發行之日(以較遲者為準)，本公司所有潛在攤薄購股權(如適用)被視作行使及所有潛在攤薄可換股債券被視作兌換成為普通股下無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2016年 千港元	2015年 千港元
盈利		
年內本公司股東應佔溢利，用作計算每股基本盈利	301,950	102,518
可換股債券之估算利息	8,212	1,206
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔本年度溢利，用作計算每股攤薄盈利	310,162	103,724
	<hr/>	<hr/>
	2016年	2015年
股份數目		
年內已發行普通股加權平均數，用作計算每股基本盈利	1,414,254,283	1,114,182,615
攤薄影響—普通股加權平均數：		
購股權	—	809,488
可換股債券	155,489,041	45,042,466
	<hr/>	<hr/>
普通股加權平均數，用作計算每股攤薄盈利	1,569,743,324	1,160,034,569
	<hr/>	<hr/>

8. 物業、機器及設備

於本年度，本集團於物業、機器及設備花耗約50,856,000港元(2015年：98,943,000港元)。此外，本年度本集團出售了總賬面淨額約12,808,000港元(2015年：3,671,000港元)之物業、機器及設備，及撇賬了總賬面淨額約19,424,000港元(2015年：零)之物業、機器及設備。

9. 貿易應收款項

	2016年 千港元	2015年 千港元
應收款項(應收保固金除外)	1,168,034	929,005
減值	—	(534)
	<hr/>	<hr/>
應收保固金	1,168,034	928,471
	524,928	528,666
	<hr/>	<hr/>
	1,692,962	1,457,137
	<hr/>	<hr/>

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

於報告期末基於發單日及減值淨額之貿易應收款項(應收保固金除外)賬齡分析列載如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一個月內	1,011,558	830,547
一至兩個月	83,795	92,919
兩至三個月	35,259	1,589
三個月以上	37,422	3,416
	<u>1,168,034</u>	<u>928,471</u>

10. 貿易應付款項

	2016年 千港元	2015年 千港元
貿易應付款項(應付保固金除外)	829,189	827,214
應付保固金	542,949	389,276
	<u>1,372,138</u>	<u>1,216,490</u>

本集團之貿易應付款項(應付保固金除外)為免息並通常按30天期數償還。

於報告期末，本集團之貿易應付款項(應付保固金除外)以發票日期為基準計算之賬齡分析列載如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一個月內	474,809	398,888
一至兩個月	159,409	327,290
兩至三個月	62,530	68,392
超過三個月	132,441	32,644
	<u>829,189</u>	<u>827,214</u>

11. 或然負債

於報告期末，本集團有以下尚未於財務報表計提撥備之或然負債：

(a) 已作出之公司擔保及履約保證

	2016年 千港元	2015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	676,313	461,710
— 合營業務	388,291	410,521
	<u>1,064,604</u>	<u>872,231</u>
就聯營公司獲得信貸融資而向金融機構作出之擔保金額：	298,100	306,100
就物業發展項目向購買本集團持作銷售物業之人士提供融資之銀行提供之擔保	<u>165,252</u>	<u>203,762</u>
	<u><u>1,527,956</u></u>	<u><u>1,382,093</u></u>

於本年度，基於本集團獲得若干款項，本集團因而向兩位人士提供擔保，以補償其因參與有關本集團若干建築工程所可能產生之任何損失及負債。本公司董事認為，由於未能切實估量該等協議可能產生的或然負債的財務影響，因此並無作出披露。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約於首次確認時之公平值不屬重大，且董事認為有關各方違約之可能性甚低。因此，並無就該等財務擔保合約於綜合財務狀況表內確認價值。

於2016年3月31日，本集團向聯營公司擔保之銀行融資已被動用117,730,000港元(2015年：122,200,000港元)。

(b) 訴訟

- (i) 截至2014年3月31日止年度，本集團之附屬公司向本集團過往年度承包之建築合約(「慈山寺項目」)之合約客戶展開法律訴訟追討尚欠款項約3.35億港元。因此，香港特別行政區高等法院已於2013年8月8日就本集團之附屬公司慈山寺建築群項目的主要建築及相關設施上蓋工程額外施工導致超支向合約客戶發出傳訊令狀。其後，本集團之附屬公司於2013年11月22日接獲合約客戶之抗辯及反申索書，合約客戶承認其有責任僅支付本集團附屬公司索償之若干部分，此外，其就聲稱違規工程之修正和分段逾期賠償金反指控本集團之附屬公司。

本集團已於損益內確認截至2016年3月31日之合約收入及成本，當中經參考於報告期末合約活動之完成進度，該進度按照建築師認證之工作所開展日期之價值計量。合約工作及索償之變量已計入收入內，惟金額由建築師認證，且款項被認為可收回。

初審法庭審判已於2016年3月至5月進行，案件的最終結果取決於初審法官之裁決，而裁決預期於2016年年底或2017年年初下達。

然而，在管理層對上述案件進行內部嚴格評估，並向獨立申索量裁判委員及法律顧問尋求意見後，本公司董事認為合約客戶之抗辯及反申索缺乏充分理據，本集團可望成功抗辯，因此預期不會對本集團造成重大不利之財務影響。

- (ii) 截至2014年3月31日止年度，一名原告人就終止有關銷售清水灣道8號之商業發展及停車場發展之49%權益(統稱「該等物業」)之建議交易聲稱屬不合法而向本集團之附屬公司展開法律訴訟，並就因違反原告與本集團一間附屬公司於2013年9月訂立之備忘錄之該等物業資本升值而引起之損失提出索償。

該原告與本集團之附屬公司已完成狀書階段並於2015年3月交換證人陳述書，及於2016年4月1日作出其專家報告書。法院隨後於2016年5月17日第三號案件管理會議上，向各方發出指示遞交補充專家報告書作回應並作出非正審申請。

該案件之最終結果將取決於向延期至2016年12月1日召開聆訊的案件管理會議援引之證據。

此外，截至2014年3月31日止年度，另一名原告人就終止有關銷售清水灣道8號之商業發展之建議交易屬不合法而向本集團之附屬公司展開法律訴訟，並向本集團之附屬公司索賠。

雙方已完成狀書階段且現處於透露階段。鑑於法律程序處於初期階段，現難以評估案件的最終結果。

然而，基於管理層根據上述案件之現有法律文件進行了嚴格的內部評估，並向獨立法律顧問尋求意見後，本公司董事認為本集團之抗辯理據合理且將可成功抗辯，因此預期不會對本集團造成重大不利之財務影響。

12. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押下列資產以獲得授予本集團之銀行融資：

	2016年 千港元	2015年 千港元
物業、機器及設備	33,765	39,821
發展中物業	305,155	250,924
銀行存款	262,281	583,391
	<u>601,201</u>	<u>874,136</u>

於2016年3月31日及2015年3月31日，本集團已抵押其於一間非全資擁有附屬公司之股權，作為授予本集團之銀行融資之擔保。

13. 報告期後事項

以下重大事件乃於報告期末後發生：

- (1) 於2015年11月4日，中國城建投資控股有限公司（「城建投資」，本公司之直接全資擁有附屬公司，買方）（前稱為領端投資有限公司）與中國城建投資有限公司（「中國城建」，賣方）訂立買賣協議，據此，城建投資有條件同意收購，而中國城建有條件同意出售中國城市發展有限公司之全部已發行股本，現金代價為660,000,000港元（「收購事項」）。

收購事項構成本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第14章項下之主要交易，須遵守聯交所上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。收購事項之進一步詳情分別載於本公司日期為2015年11月4日及2015年12月25日之公告及通函。

於2016年4月25日，由於完成之先決條件已獲達成，故收購事項經已完成。中國城市發展有限公司已自此成為本公司之間接全資擁有附屬公司。

- (2) 於2016年3月16日，Caine Developments Limited（「Caine Developments」，本公司之間接全資擁有附屬公司，買方）與一名第三方（「合約方」，賣方）訂立買賣協議，據此，Caine Developments 同意收購，而合約方同意出售宏景置業有限公司（「宏景」，本集團擁有40%權益之聯營公司）全部已發行股本之60%及宏景欠付之合約方之股東貸款，總現金代價為160,800,000港元。完成交易後，宏景將成為本公司之間接全資擁有附屬公司。直至本公告日期，交易尚未完成。
- (3) 於2016年5月3日，本公司與中國新維投資有限公司（「中國新維」，本公司之直接控股公司）及配售代理訂立配售及認購協議，據此，(i)中國新維同意透過配售代理以每股1.25港元之先舊後新配售價，合共配售最多72,000,000股本公司先舊後新配售股份（「先舊後新配售」）；及(ii)中國新維同意以每股1.25港元之先舊後新認購價（相當於先舊後新配售價）認購最多72,000,000股本公司先舊後新認購股份（「先舊後新認購」）。

先舊後新配售及先舊後新認購已分別於2016年5月6日及2016年5月11日完成。合共72,000,000股本公司先舊後新配售股份已按每股1.25港元之先舊後新配售價悉數配售予不少於六名承配人；及合共72,000,000股本公司先舊後新認購股份已按每股1.25港元之先舊後新認購價配發及發行予中國新維。自先舊後新認購所得之款項淨額(扣除應付配售代理之佣金、專業費用、有關先舊後新配售及先舊後新認購之其他相關成本及開支後)約為86,000,000港元。先舊後新配售及先舊後新認購及其完成之有關詳情分別載於本公司日期為2016年5月3日及2016年5月11日之公告。

- (4) 於2016年5月6日，本公司公佈董事局正考慮潛在分拆(「潛在分拆」)其專業服務業務(提供護衛服務、清潔及其他物業管理之相關服務)於聯交所創業板獨立上市(「獨立上市」)的可行性。潛在分拆及獨立上市之有關詳情載於本公司日期為2016年5月6日之公告。
- (5) 於2016年5月10日，本集團與一名獨立第三方(「賣方」)就潛在向賣方收購一間目標公司(「目標公司」)之70%權益(「潛在收購」)訂立諒解備忘錄。目標公司之主要業務為於新加坡提供建築及工程諮詢服務。潛在收購之有關詳情載於本公司日期為2016年5月10日之公告。

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、銀行及其他借貸，在有需要時再輔以發行股份集資。

於2016年3月31日，本集團之淨債務總額約為1,410,000,000港元，即借貸總額約2,684,400,000港元減去現金及銀行結餘總額約1,274,400,000港元所得之數。於2016年3月31日，根據貸款協議所載之既定還款日期，本集團債項之到期日分析如下：

	於2016年 3月31日 百萬港元	於2015年 3月31日 百萬港元
須於下列期間償還之借貸及租購合約及融資租賃承擔：		
一年內或按要求	1,207.5	1,932.1
一年後至兩年內		
— 列入流動負債作按要求償還之部分	197.9	37.6
— 餘額	178.8	24.7
兩年後至五年內		
— 列入流動負債作按要求償還之部分	334.2	200.4
— 餘額	646.2	141.7
	<u>2,564.6</u>	<u>2,336.5</u>
應付一間關連公司之無抵押債券		
— 於一年內償還	—	150.0
可換股債券		
— 兩年後至五年內償還	119.8	146.5
	<u>119.8</u>	<u>146.5</u>
借貸總額	<u><u>2,684.4</u></u>	<u><u>2,633.0</u></u>

於2016年3月31日，本集團之資本負債比率，即須付利息之債務淨額與本公司股東應佔權益之比率為0.74 (2015年：0.85)。

為盡量減低外匯波動風險，本集團之借貸及現金結餘均以港元或人民幣為主，即與相關的集團實體之功能貨幣相同。本集團承擔之外匯波動風險不大，並僅於有需要時方會使用衍生合約用作對沖所承擔之貨幣風險。再者，本集團之借貸並無採用任何利率金融工具作對沖。

資產抵押

本集團抵押資產詳情載於業績附註12。

或然負債

本集團或然負債之詳情，載於業績附註11。

僱員及薪酬政策

於2016年3月31日，本集團約有4,370名僱員。截至2016年3月31日止年度(「本年度」)之僱員薪酬總額約為1,282,400,000港元。僱員薪酬按工作性質及市場走勢釐定，並根據內部考勤評核每年之增薪金額，以獎勵及推動個別員工之表現。僱員之花紅乃按個別附屬公司及僱員之表現而分發。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

董事局建議不派發本年度之末期股息(2015年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由2016年8月18日(星期四)至2016年8月22日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定擁有出席本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之權利。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於2016年8月17日(星期三)下午4時30分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理過戶登記手續。

業務回顧

本集團本年度之總營業額約為8,540,000,000港元，按年增長2.7%。本公司股東應佔之純利增加194.5%至約302,000,000港元，超出本集團每年純利增加10%之目標。純利的增加主要由透過出售附屬公司之物業權益所帶來之銷售收益、調整盈利模型及有效控制運營成本所致。本集團純利率增長至約3.5%。每股盈利約21.35港仙，增加132.1%。

建築

於過去一年，本集團的核心建築業務表現平穩，各項建築合約繼續按計劃進行，有多個主要項目竣工或接近竣工。於本年度內，該業務分部錄得營業額約8,060,000,000港元，按年增長2.5%。業務分部溢利約為183,200,000港元，按年增長46.2%。

截至2016年3月31日，本集團手頭合約之總價值約31,680,000,000港元，其中未完成合約之價值約為13,940,000,000港元；與去年之數字比較，該等金額分別上升了17.9%及4.4%。

於本年度內，行內人手短缺繼續推高勞工及僱員成本，為本集團帶來短期挑戰。長遠而言，多項政府大型基建工程項目仍受立法會延遲審批撥款等因素而延誤批出，引致行業內紛紛以「割喉式」減價來競投市場上少量推出的土木工程項目。儘管如此，本集團專注於樓宇建築市場，成功於回顧期內承接了12項新項目，取得令人鼓舞的佳績。新合約總金額約5,900,000,000港元，較去年同期約4,000,000,000港元上升47.5%。新項目其中包括沙田36C區資助出售房屋項目，合約價值約1,480,000,000港元，另一份為2015年港島東及港島西醫院聯網小型工程定期合約，合約價值約840,000,000港元，該兩項項目的預計竣工日期為2018年第三季。此外，本集團亦成功投得一份設計和建造水務署新界西分署及水資源教育中心，以及新界西貢康村路建議住宅發展項目之上蓋工程等合約。於本年度內成功贏得的新合約再次顯示了市場對本集團之卓越項目執行能力及高建造質素的認同。

本年度內，大部份在建的建築工程項目進度理想，其中包括蓮塘／香園圍口岸土地平整及基礎建設工程、中環灣仔繞道：北角段隧道和東區走廊連接路工程、灣仔發展計劃第二期：中環灣仔繞道灣仔東段，以及港珠澳大橋香港口岸之旅檢大樓等，該等項目預計將於2017至2019年竣工。

本年度內，本集團建築分部有多個項目順利竣工交付，其中包括屯門西部污水收集系統建造工程、水務工程定期合約、香港銅鑼灣景隆街及謝斐道商業大廈重建項目，以及深水埗青山道／興華街市區重建項目等。

物業發展及投資

本年度內，物業發展及投資分部錄得營業額約達49,500,000港元，而去年同期則約為93,300,000港元。分部溢利約達194,900,000港元，而去年同期則約為49,400,000港元，按年增加294.3%。

於本年度內，本集團繼續積極優化整體投資組合，成功以合適價格售出本集團部分資產，帶動分部溢利上升。其中包括售出本公司之全資擁有附屬公司 Profit City International Limited 之權益，該公司持有澳門氹仔兩幅地皮之權益，交易於2015年7月完成。此外，本集團於2015年10月售出九肚山項目之10%權益。海外項目方面，本集團售出於阿拉伯聯合酋長國（「阿聯酋」）阿布扎比的低密度住宅發展項目「Reem Diamond」及位於阿聯酋拉斯海瑪之地皮，兩項交易已於2016年2月完成。

本集團在鞏固香港本地市場的同時，持續檢討及調整物業組合，轉移以合資形式發展及投資市場項目。目前，本集團與中國城市建設控股集團有限公司（「中城建控股」）之戰略性合作已漸見成效，雙方正以緊密夥伴合作形式共同發展馬鞍山白石住宅項目以及美國邁阿密綜合發展項目。馬鞍山白石耀沙路的低密度海景住宅項目，可建樓面面積約387,500平方呎，擬將興建約500個住宅單位。該項目的總綱發展藍圖、建築圖及土地平整許可已獲有關部門審批，項目預計最快於2017年年中開始預售，並最早可於2018年年底竣工。至於美國邁阿密項目其建築面積約3,200,000平方呎，項目設計規劃中，整個項目包括建築施工須時約六年完成。

本集團位於屯門井財街的住宅發展項目進展順利，其可建樓面面積約148,000平方呎，預計可提供約360個住宅單位，以及約38,000平方呎的商業樓面面積。該項目已完成地基工程，估計於2016年年底推出預售，及於2018年年初竣工。

專業服務

於本年度內，本集團之提供物業管理服務及專業護衛服務的附屬公司城市服務集團有限公司，憑藉穩固的市場地位，持續吸引了大量優質客戶，為本集團帶來理想收益及貢獻，產生約16,100,000港元之溢利，佔該業務板塊之整體營業額約3.8%。優質物業管理，特別是保安服務，市場需求殷切、發展前景廣闊，並因應市場需求，進一步鞏固及強化本集團於這方面之優勢，本集團正積極考慮將此業務分拆及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板獨立上市之可行性。

本年度內該業務分部透過提供多元化且專業的服務，贏得九龍站擎天半島高級屋苑保安服務合約、香港鐵路有限公司機場快線內屋苑技術物業管理服務合約、荃灣朗逸峰高級物業管理合約、荃灣有線電視大樓保安及車場管理服務合約、北大嶼山醫院及仁濟醫院保安及車場管理服務合約，以及全線寶馬汽車服務中心保安服務合約等，並為第四屆香港食品嘉年華及連續六年成為香港工展會指定保安及售票承辦商。

前景及展望

建築

立法會延遲審批撥款，導致公共開支撥款受阻、多項公共基礎建設工程的推出招標速度減慢，為建築市場增加隱憂。雖然最近部分基建項目終獲立法會順利批出撥款，但立法會內拉布的趨勢已逐漸形成常態，相信行業長遠仍會持續受延遲審批撥款所影響。同時，住宅物業市場發展稍見放緩，本集團相信數年內多個住宅樓宇的建築招標項目亦因而減慢推出，建築業務將受壓於樓宇建築項目之競投價格。另一方面，樓宇建築需求減少可令投放於供應商及分判商的建造成本相應降低，期望從而抵銷需求減少所帶來的影響。我們有信心取得香港的基建項目，以緩和及補足現時市場上工程量不足的情況，例如預計將於今年或明年招標之機場第三條跑道計劃，包括建設第三條跑道、新跑道客運廊、改建／擴建現有二號客運大樓及興建其他相關的機場配套基礎建設等。總括而言，本集團將秉持審慎務實之態度拓展建築業務。

本集團已經就一些因待立法會審批預算而延遲的公營項目提交投標書，同時也一直關注私營市場的機會。本集團相信隨著上述多項工程撥款及規劃展開，建築業近年稍為放緩的現象將得到改善，市場更期待政府於未來的新工程招標，新的城市規劃將支撐建築業未來中、長期的持續發展。我們將會繼續審慎競投有吸引力的項目，為本集團未來發展穩固根基，並對中、長期的建築市場保持樂觀。

目前，建造業議會預測，未來數年建造業仍欠缺約10,000至15,000名技術工人。面對勞動力老化及人手嚴重短缺，本集團無可避免會在若干項目承受價格壓力。因此，政府積極加強協助招聘本地建造業工人，推動技能及專業發展，吸引新血加入建造業，亦會研究在保障本地工人優先就業和工資水平的前提下，輸入勞工，滿足發展需要。配合上述策略，本集團將透過先導精英培訓計劃及人才留聘政策，以鞏固集團的內部人才基礎，專注探索成本控制及效率改善措施，加強本集團在建造設計、標準、技術、營運和管理各方面的優勢，並積極發展種類多元化項目，讓本集團達致持續穩定發展。本集團相信人工成本亦會在幾項大型基建包括港鐵線路工程及中環灣仔繞道於今年及來年初相繼竣工後得以舒緩。

同時，憑藉中國新維投資有限公司及中城建控股等股東在中國及「一帶一路」國家的發展機會和資源，本集團將以已收購的中城建第四工程局集團有限公司（「第四工程局」）及中城建第十三工程局有限公司（「第十三工程局」）為基礎，進一步拓展這方面的業務，包括中國市政基礎設施建設業務，特別是公私合營模式（PPP）下的商機，綜合中港兩地之優勢，積極開拓於「一帶一路」政策下沿線國家的大型發展項目。

物業發展及投資

香港及國內一線城市樓市自去年年中出現調整，住宅交投轉趨淡靜。政府預計未來利率會逐步上調，本地住宅中期供應量有所增加，加上經濟前景充滿不明朗因素，會增添樓市調整的壓力。因此，本集團未來仍會策略性地專注透過合資方式，積極把握具增長潛力的物業發展及投資機遇，藉此減低風險及取得各個項目所需投入之營運資金。

本集團預計，正在發展的屯門井財街住宅項目及馬鞍山白石耀沙路住宅項目分別將於2016年年底及2017年年中預售；而美國邁阿密整個發展項目包括建築施工須時約六年完成，將在未來幾年為本集團帶來收入貢獻。物業投資方面，本集團於2016年3月以招標形式成功購入宏景花園商場及停車位之所有權益，交易預期於2016年6月完成。本集團物業租金收入按年增長達16%。此外，本集團未來將繼續尋求合適時機，逐步套現部分持有已久的舊物業發展項目，如售出廣東省汕尾物業以及河北省石家莊物業等。

展望未來，本集團會以慎重穩健為發展原則，於鞏固香港本地市場的同時，本集團亦會繼續密切積極留意國內和海外市場，尤其是美國、英國、澳洲及東南亞等國家之潛力項目所帶來的機遇，以實現本集團的『走進去、走出去』戰略目標，亦會積極擴展及調整其物業發展及投資分部，優化整體投資組合。

總結

本集團除將繼續鞏固核心建築業務外，亦會與戰略合作夥伴一同拓展及投資的項目，尤其海內外優質高潛力物業開發及投資機遇，藉此提升本集團的整體利潤。本集團與主要股東的戰略合作漸見成效，將本集團的業務伸展至國內和海外，進一步落實本集團提出的『走進去、走出去』的戰略目標，令集團躋身領先的跨國商業企業行列。透過結合各股東、第四工程局及第十三工程局之實力，並融合本集團自身於建築及物業發展及投資之專業知識、技能和經驗，將發揮強大實力承建國內外之大型基建項目，特別是公私合營模式(PPP)及「一帶一路」的商機，同時亦有助本集團進一步開拓及把握中國之物業管理市場。與此同時，本集團會繼續改善內部管理，致力降低成本及風險，提升整體營運效益，相信這些新發展方向長遠將為股東帶來滿意回報及締造更大盈利增長。

報告期後事項

本集團報告期後重大事項之詳情，載於業績附註13。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

本公司於本年度內已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》(「守則」)內所載之守則條文，惟守則內之守則條文第A.4.1條及第A.4.2條之偏離除外。

守則內之守則條文第A.4.1條訂明非執行董事之委任應有指定任期及須接受重選，而其中一名主席亦為本公司之非執行董事，彼並無按指定任期委任及毋須膺選連任。此外，根據守則內之守則條文第A.4.2條，每名董事均須至少每三年輪流退任一次。董事局認為，為維持穩定性及連續性，本公司主席及董事總經理毋須輪流退任。然而，董事局可能考慮於適當時候修訂本公司之公司細則，以提升企業管治。

本公司企業管治常規之詳情將披露於本公司2015／2016年年報所載之企業管治報告內。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於本年度內已全面遵守標準守則內所規定之標準。

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，分別為陳賢偉先生(審核委員會主席)、關卓啟先生及胡偉亮先生，全部均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會與管理層已審閱及同意本集團所採納之會計原則及實務準則，並討論有關內部監控及財務匯報事宜，其中包括審閱本集團本年度之全年業績。

本公司核數師有關初步公告之工作範圍

本公司核數師同意，截至2016年3月31日止年度載於初步公告之有關本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字與本集團本年度之綜合財務報表初稿所載數額相符一致。本公司核數師就此進行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證委聘，因此，本公司核數師並不就初步公告作出任何保證。

承董事局命
中國城建集團股份有限公司
聯席主席 聯席主席
徐建華 彭一庭

香港，2016年6月15日

於本公告日期，本公司之執行董事為徐建華先生、彭一邦博士工程師及郭煜釗先生，本公司之非執行董事為彭一庭先生、張小良先生及周永健先生銀紫荊星章、太平紳士，而本公司之獨立非執行董事為陳賢偉先生、關卓啟先生及胡偉亮先生。