



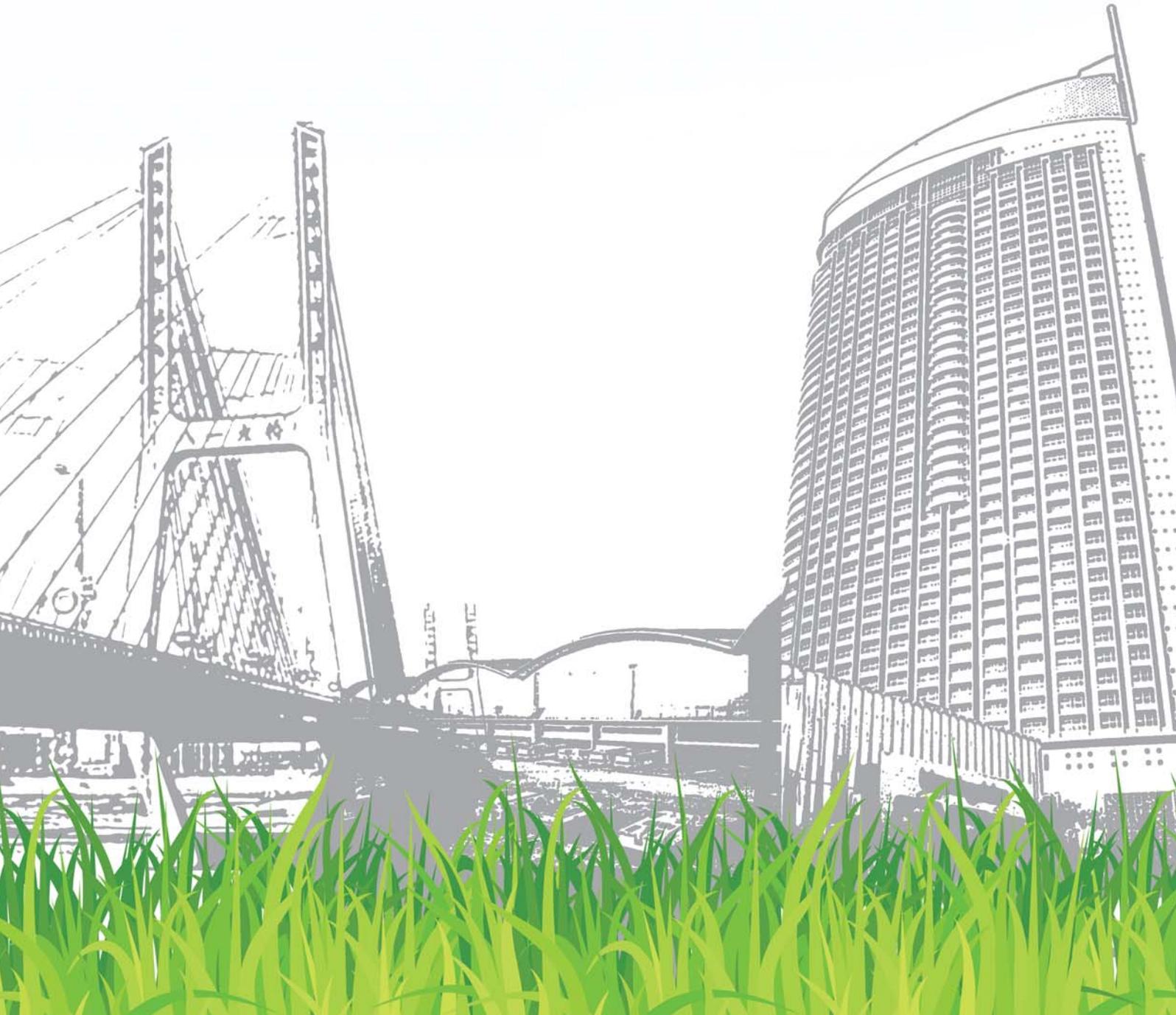
中國建築國際集團有限公司

CHINA STATE CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

股份代號：03311

慎微篤行 精築致遠

二零零九年年報



公司理念

本集團專注細節，崇尚實幹，始終秉承「過程精品，樓樓精品」的專業精神，充分發揮國際化承建商的經驗優勢，致力提供物超所值的卓越產品與服務，積極履行企業公民責任，矢志打造長青基業。



目錄

2	財務摘要
3	公司業務架構
4	董事局及委員會
5	公司資料
6	二零零九年全年大事記
10	董事局主席報告書
18	管理層討論及分析
26	業務回顧
40	企業管治報告
47	投資者關係
50	企業公民
	• 員工發展及個人成長
	• 環境保護及推廣
	• 社會公益
56	二零零九年榮譽及獎項
58	董事及行政架構
65	董事局報告書
75	關連交易
81	經審核財務資料
	• 獨立核數師報告書
	• 綜合收益表
	• 綜合全面收益表
	• 綜合財務狀況表
	• 綜合權益變動報表
	• 綜合現金流量表
	• 綜合財務報表附註
154	五年財務概要
156	投資物業資料



財務摘要

	按年報所呈列					變動
	截至十二月三十一日止年度					
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	
業績 (港幣千元)						
營業額	6,862,530	10,294,826	10,168,321	11,021,405	11,341,998	2.9%
毛利	331,137	459,050	766,116	909,393	992,902	9.2%
本公司股東應佔溢利	130,666	222,182	404,893	489,321	612,531	25.2%
財務比率						
毛利率 (%)	4.8%	4.5%	7.5%	8.3%	8.8%	6.0%
淨利率 (%)	1.9%	2.2%	4.0%	4.4%	5.4%	22.7%
流動比率 (倍)	1.21	1.18	1.20	1.32	1.98	50.0%
每股財務資料						
盈利 (港仙)	8.07	11.26	18.32	19.01 ^(註)	22.65	19.1%
股息 (港仙)	2.25	4.75	6.75	7.00	7.10	1.4%
淨資產 (港元)	0.43	0.49	0.89	1.03	1.46	41.7%
其他資料						
於十二月三十一日未完合約額 (港幣百萬元)	15,600	20,033	20,217	21,132	24,671	16.7%

註：截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股基本盈利已計算於二零零九年九月一日生效之供股之影響，二零零八年普通股之加權平均數對該供股之影響已作追溯性調整。

業績



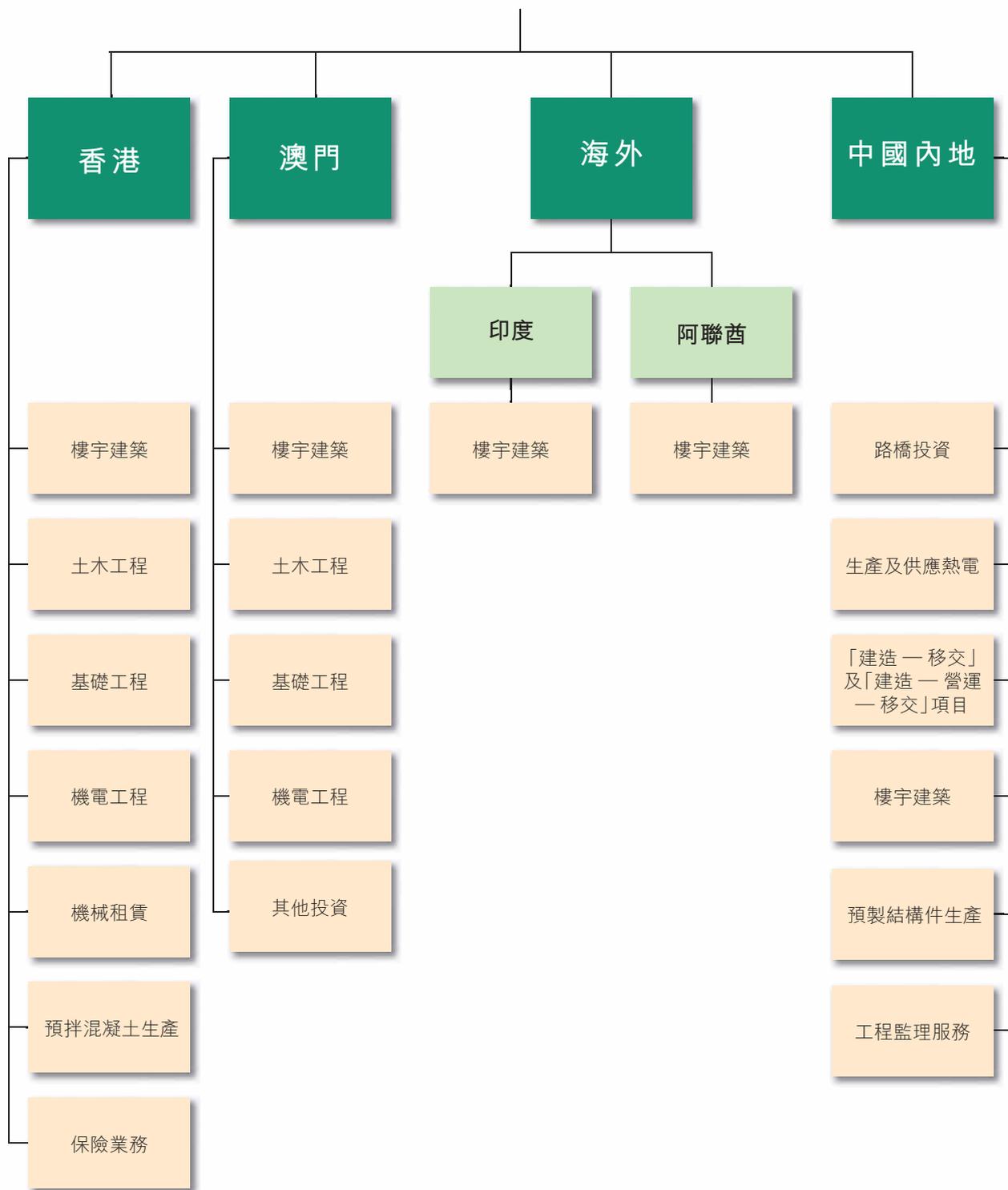
每股財務資料



公司業務架構



中國建築國際集團有限公司
CHINA STATE CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED



董事局及委員會

董事局

主席兼非執行董事

孔慶平

名譽董事長(非董事局成員)

孫文傑

執行董事

周 勇(副主席兼行政總裁)

葉仲南

張毅鋒

張哲孫

周漢成

獨立非執行董事

何鍾泰

李民橋

梁海明

李承仕

審核委員會

何鍾泰(主席)

李民橋

梁海明

李承仕

薪酬委員會

孔慶平(主席)

何鍾泰

李民橋

梁海明

李承仕

提名委員會

孔慶平(主席)

周 勇

張毅鋒

何鍾泰

李民橋

梁海明

李承仕

公司資料

授權代表

孔慶平
周 勇

公司秘書

謝瑞霞

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street, P.O. Box 705
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈28樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

法律顧問

孖士打律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
法國巴黎銀行香港分行
東方匯理銀行
星展銀行香港分行
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份代號

3311

公司網頁

www.csci.com.hk

財務日誌

暫停辦理股份過戶登記
二零一零年六月八日至二零一零年六月九日
(包括首尾兩日)

股東周年大會

二零一零年六月九日

派發建議末期股息

二零一零年六月十八日

二零零九年全年大事記

一月

- 組織逾400人之愛心員工隊伍參與香港公益金港島區百萬行善舉。



二月

- 榮獲由香港社會服務聯會頒發之「商界展關懷2008/09」標誌，以表揚及嘉許公司於過去一年實踐良好企業公民的精神。



三月

- 於3月23日公佈2008年度全年業績。12月31日止年度之經審核股東應佔溢利為港幣4.89億元，較去年經審核之溢利增加20.9%；實現營業額港幣110.21億元；每股盈利為港幣20.06仙，同比增加9.5%。



五月

- 與控股股東中國建築股份有限公司成立的合營公司在中國內地與唐山市政府就唐山市濱海大道項目簽訂「建造—移交」框架協議，業主為唐山市政府，總投資概算約為40億元人民幣。



六月

- 本集團全資控股公司中國海外集團有限公司成立30周年誌慶並舉行盛大的招待酒會，各界嘉賓友好齊聲道賀，冠蓋雲集，場面鼎盛。



二零零九年全年大事記 (續)

七月

- 公司建議以供股的方式，按2009年8月7日營業時間結束時每持有5股現有股份可獲配1股供股股份為基準，以認購價每股港幣2.79元發行約4.90億股供股股份，相當於公司經擴大後股份數目約16.67%，集資約13.53億港元(已扣除開支)。
- 為加強科技宣傳推廣工作，促進技術交流，增強技術整合能力和創新能力，提高整體科技水準和競爭力，公司於2009年7月13—16日期間舉辦主題為「科技與綠色建築」的第三屆科技週活動。



- 控股股東中國建築股份有限公司股票上市儀式在上海證券交易所隆重舉行。

八月

- 於8月17日公佈2009年中期業績。截至2009年6月30日止六個月之未經審核股東應佔溢利增加17.9%至港幣3.03億元；實現營業額港幣55.02億元；每股盈利為港幣12.40仙，較去年同期公佈的每股港幣10.55仙，增加17.5%。



十一月

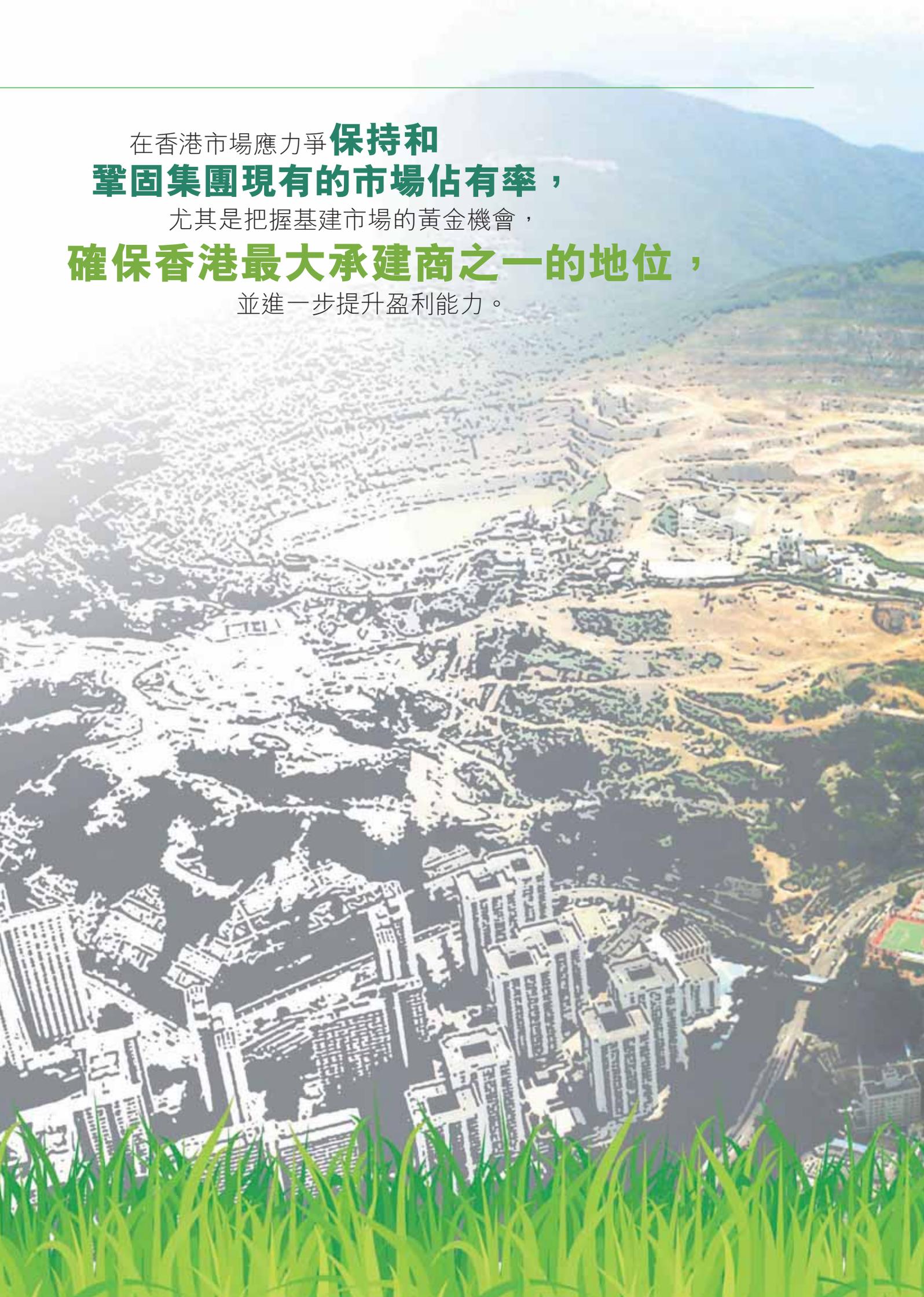
- 董事會及公司副主席兼行政總裁周勇先生分別榮獲香港董事學會頒發「2009年度傑出董事獎—上市公司(香港交易所—非恒生指數成份股)董事會」及「2009年度傑出董事獎—上市公司(香港交易所—非恒生指數成份股)執行董事」兩大獎項。



十二月

- 於「優質公共房屋建造及保養維修大獎2009」頒獎典禮中囊括多個獎項。包括新工程項目—傑出承建商(建築)金獎、東區海底隧道口三期上蓋項目獲新工程項目—最佳工地安全(已完工建築工地安全獎)、紅磡村二期及馬坑公園建造項目獲新工程項目—傑出承建商獎(自選分包商—混凝土模板)及新工程項目—傑出工友獎。





在香港市場應力爭**保持和鞏固集團現有的市場佔有率**，
尤其是把握基建市場的黃金機會，
確保香港最大承建商之一的地位，
並進一步提升盈利能力。



董事局主席報告書



“本集團奉行「慎微篤行、精築致遠」，
持續打造「中國建築」品牌優勢，
專注細節，崇尚實幹。”

孔慶平先生
主席兼非執行董事

年度業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核本公司股東應佔溢利為港幣6.13億元，同比增長25.2%；每股盈利為港幣22.65仙，增加19.1%。

末期股息

董事局建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣3.50仙，全年每股將合共派息港幣7.10仙，同比增長1.4%。

業務回顧

二零零九年，各主要經濟體紛紛採取了大規模的經濟刺激政策，加強了相互協調，在全球範圍內有效挽救了市場的信心，阻止了工業生產下滑勢頭，但各經濟體發展仍不平衡。

本集團按照年初確定的「沉著待變，強化內功」的戰略方針，迅速反應，抓住機遇，穩健開拓，朝著建築與基建投資相結合的方向轉型，做到優勢互補、優化資源配置，實現效益最大化。

市場形勢

在香港政府「穩金融、撐企業、保就業」的政策刺激下，全力推動十大基建工程。集團憑借在香港市場擁有最高等級的5張C牌的優勢，堅持「低成本競爭、高品質管理」的穩健經營策略，繼續保持了香港市場的競爭力。

澳門仍處於金融海嘯影響下的持續調整階段，雖下半年博彩收益逐漸回升，但新推政府及私營工程明顯萎縮，本年澳門建築市場十分淡靜。

阿聯酋迪拜深受金融海嘯的沖擊，部分房地產項目因業主財政困難出現停工。面對挑戰，我們堅持審慎經營策略，已連續兩年沒有在迪拜承接新項目，集中精力搞好在建項目的進度和商務管理，有效控制風險。阿布扎比經濟基礎雄厚，建築市場需求量大，在建項目進展順利。

董事局主席報告書 (續)

印度自成一體的經濟機制和內需為主的經濟結構，在很大程度上緩和了全球金融危機帶來的衝擊，為其經濟平穩復蘇提供了保障。本集團在尋找穩健聯營夥伴時，注重規避風險，提升項目盈利能力。

中國內地出台了4萬億投資刺激計劃、十大產業振興規劃、加大科技投入、改善民生和穩定出口等一系列宏觀經濟政策，成為帶動全球經濟復蘇的主要動力。集團將「獲取可持續增長的盈利」作為中國內地業務拓展和經營的根本目標，審慎選擇具有外資背景的建築承包業務和具有良好盈利前景的建造—移交（「BT」）／建造—營運—移交（「BOT」）投資業務，取得了不俗成績。

年內竣工工程

二零零九年本集團竣工工程40項，主要包括：

香港地區： 馬鞍山烏溪沙站上蓋工程、荃灣楊屋道394住宅、何東樓車廠重建工程基礎及平台、九龍南環線隧道佐敦至南昌站、將軍澳45區運動場設計及建造、將軍澳86區中央公園；

澳門地區： 新濠天地、中聯辦（澳門）228後續工程。

年內新承接工程

本集團二零零九年承接新工程42項，應佔合約額為港幣171.1億元（其中：香港市場佔63.5%，中國內地市場佔34.4%，其他市場佔2.1%）。年結日後至本報告日止，新承接工程9項，應佔合約額為港幣54.1億元。

新增工程主要包括：

香港地區： 天水圍公共圖書館兼體育館、元洲村五期、油塘四期商場、香港科技大學新學院大樓及宿舍樓、愉景灣北N1e區第15期上蓋、中西區供水管線第3階段維修工程、昂船洲污水處理廠隧道及主泵房隔膜牆；

中國內地： 唐山市濱海大道項目、武威公路重建及沙湖通道項目、山西陽泉至娘子關一級公路；

印度地區： Construction of ESIC Medical College at Bihta (Patna)。

董事局主席報告書 (續)

在建工程

於二零零九年十二月三十一日，在建工程共有70項，應佔合約額共計港幣399.0億元，其中香港市場佔61.9%，中國內地市場佔16.6%，其他市場佔21.5%。未完工程合約額為港幣246.7億元。

在建工程均進展良好，本集團嚴格按照各地政府法例及合約要求，為客戶提供高品質服務。

企業管治

集團嚴格遵守法律法規和香港聯合交易所上市規則，透過董事局有效監察，強化與投資界溝通，及時發放相關資訊，加深投資者對公司的認識和瞭解，促進企業管治水平持續提升。集團制訂策略性目標以提升業務及保障投資者利益，建立了完善的企業管治制度、內控、風險管理及危機管理機制。強化區域經營，針對金融海嘯帶來的市場挑戰，及時調整戰略，全面加强風險管理，積極發揮集團跨域經營決策小組的作用，以確保公司高效運轉。

風險管理

面對全球金融海嘯，全面加强風險管理，以自身發展，化解外部不確定風險，成功抓住市場機遇，有效規避個別市場風險。於年初成立了集團風險管控小組，建立健全風險管控體系和制度，從戰略層面準確判斷市場，及時調整戰略，果斷決策，確保重大經營

策略的有效實施。加強經營各環節風險管控，狠抓安全生產，嚴把物資採購關，通過優化管理流程，提升管理績效，使企業經濟效益和社會效益得到同步提升。

投資業務方面：把團隊建設、決策體系和制度建設擺在優先位置，系統地建立投資決策的制度與流程，最大限度地防範投資風險。

財務管理

集團之財務、資金管理以及對外融資均由總部集中統一管理及監控。集團一貫堅持審慎理財原則，於二零零九年十二月三十一日集團銀行存款為港幣57.6億元，總借款為港幣33.3億元，集團有淨現金港幣24.3億元，資金充裕，財務狀況十分穩健。集團同時擁有充裕的已承諾而未動用的信貸額度，以滿足業務發展需求。二零零九年九月一日集團完成供股集資，為公司籌集港幣13.7億元的資金，集資將用作投資內地基建專案及營運資金。二零零九年八月十二日，本集團旗下於內地三間附屬公司與中國建設銀行深圳分行簽訂了人民幣8.0億元的三年期授信額度，此額度亦為本集團在內地開展投資業務提供強有力的資金保障。二零零九年十二月十四日，本集團旗下中建陽泉基礎設施投資有限公司獲得集團控股股東中國建築股份有限公司之人民幣15.0億元委託貸款，付息按固定年利率4.86%，該委託貸款資金將用於山西陽泉至娘子關一級公路的BOT投資。對於海外市場，集團密切留意當

董事局主席報告書 (續)

地市場經濟形勢，注重迴避市場風險以及貨幣匯率與利率風險。

集團通過召開季度經濟活動分析會議和專題財務工作會議，對集團整體戰略規劃、經營情況和制度建設等實施滾動修訂與評估，以確保各項業務的穩健拓展和經營。

人力資源管理

於二零零九年，集團開始實施全新的績效考核制度和職級制度，初步形成了科學完善的五層級職級體系。新績效考評辦法加入了目標導向的考核元素，科學評判員工工作業績，並以此為依託，對員工實施多方面獎懲和激勵措施，確保員工積極性、主動性與創造性的充分發揮。

資本運作及相關投資業務

本集團緊緊抓住國家4萬億投資刺激計劃的良機，調整投資業務拓展策略，大力推進BT/BOT投資業務，相關工作已全面展開並取得重大突破：

- 1、 於二零零九年四月九日，本集團與控股股東中國建築股份有限公司(「中建股份」)簽署合營協議，雙方成立合營公司共同建造唐山市濱海大道(「唐山濱海大道項目」)，預計總投資港幣47.7億元。本集團佔該合營公司50%權益。
- 2、 於二零零九年七月八日，本集團旗下全資附屬公司深圳中海建築有限公司與控股股東中建股份及其旗下全資附屬公司中建三局建設工程股

份有限公司訂立武漢合營協議，各方透過武漢合營企業共同建造武漢基建項目，涉及重建武咸公路及建造沙湖通道。預計總投資港幣23.5億元。本集團佔該合營公司30%權益。

- 3、 於二零零九年十二月十日，本集團旗下全資附屬公司中建陽泉基礎設施投資有限公司(「中建陽泉基礎設施」)與陽泉市政府訂立協議，陽泉政府向中建陽泉基礎設施授出在中國山西省按BOT模式經營該項目三十年的特許權，預計總投資港幣20.9億元。

企業公民

集團秉承既往的企業公民理念，在為股東創造利潤的同時，亦十分重視作為企業公民的社會責任、顧客服務、環境保護和員工福利等因素。集團關懷社區、熱心公益和積極回饋社會，籌措資金幫助有需要人士。積極參加香港「公益金百萬行」活動。集團一向對工程質量、安全、環保非常重視，備受客戶及各方人士認同。集團廣泛應用低耗能、環境友好型綠色建築技術，為建設和諧人居環境和綠色建築施工起到了行業引領示範作用，廣受社會讚譽、屢獲香港政府傑出環境管理表現獎。集團亦十分重視區域公司的本地化，為員工建造友好和諧的工作環境。

董事局主席報告書 (續)

主要獎項

二零零九年一月，集團二零零七年年報獲得第二十二屆《國際Mercury獎》「年報整體表現銅獎」。

於二零零九年二月，本公司榮獲由香港社會服務聯會頒發之「商界展關懷2008/09」標誌，以嘉許過去一年實踐良好企業公民的精神。

二零零九年四月集團二零零八年年報獲得全球最大型年報比賽「國際ARC獎」「最佳年報封面設計金獎」及「整體表現優異獎」。

二零零九年五月，本集團旗下沙田等區道路維修及管理、葵福路迴旋處行人隧道改善工程及東頭村重建九期基礎等三個地盤分別獲得香港發展局頒發的「公德地盤嘉許2008銀獎、銅獎及優異獎」；安達臣道地盤平整及基建工程項目榮獲勞工處等頒發的「建造安全獎勵計畫2008/2009土木工程地盤銅獎」。

二零零九年十一月，本公司董事會及公司副主席兼行政總裁周勇先生分別榮獲香港董事學會頒發「2009年度傑出董事獎—上市公司(香港交易所—非恒生指數成份股)董事會」及「2009年度傑出董事獎—上市公司(香港交易所—非恒生指數成份股)執行董事」兩大獎項。體現了公司的管治水平得到了社會認可。

二零零九年十一月，本公司以建築行業最高分獲香港品質保證局頒發的「HKQAA-HSBC企業社會責任先導者標誌」，體現了公司在不斷提升企業社會責任及可持續發展等方面的卓越表現。

二零零九年十二月，中國建築工程(澳門)有限公司旗下之Encore of Wynn Macau、青州社會房屋綜合體建造工程—B及C座大樓的承攬工程分別榮獲澳門勞工事務局、土地工務運輸局等多個部門聯合頒發的「建造業安全施工獎勵計劃金獎和銀獎」。

二零零九年十二月，獲得香港房屋委員會及多個建造業機構頒發的「新工程項目—傑出承建商(建築)金獎」等多項獎項。

業務展望

「復蘇」將是2010年全球經濟的關鍵詞，但大多數發達經濟體的復蘇仍然乏力。如果各主要經濟體實施「退出戰略」時機不當或不協調，可能阻礙復蘇進程，並在全球範圍內產生負面效應，進而可能出現較強烈的經濟與市場波動。

市場形勢

隨著周邊經濟改善及出口和內部消費回穩，香港已呈現經濟復蘇曙光。除十大基建之外，迪士尼樂園擴建、中環灣仔繞道、灣仔填海第二期等工程也在緊密籌劃中，相信香港建築業的復蘇將為香港經濟復蘇提供動力，也將為本集團香港承建業務的進一步鞏固和提升帶來良好機遇。

董事局主席報告書 (續)

澳門經濟對外依存度高，預計2010年仍將處於金融危機影響下的持續調整階段。但受惠於全球經濟逐漸回穩，大型賭場相關項目以及部分政府和私營投資項目可能動工或復工，從而帶動私人投資的增長。與此同時，珠海地區由於橫琴的發展規劃已獲中央批准實施，加之港珠澳大橋即將動工興建，可望為本集團在澳門的承建業務帶來新機會。

迪拜因房地產泡沫破滅，加上迪拜世界事件的爆發以及後續影響，預計迪拜整體經濟至少要到2010年第三季度才可能有所好轉，建築和房地產市場的復蘇則需更長時間。相比之下，阿布扎比市場較健康，建築市場仍呈現蓬勃狀況，市場對建築需求量較大。

印度2010國民生產總值增長率有望超過7%，成為帶動亞洲經濟復蘇的主要經濟體之一。在印度第十一個五年計劃中，建築業務投資額超過3,000億美元，其中65%為基建投資。由於市場競爭加劇，印度建築業保護主義抬頭，加上極度複雜的稅制，外資公司在印度的競爭力正在削弱。

中國內地繼續受惠於政府強勁的4萬億投資刺激計劃，以及積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，2010年中國經濟仍將快速增長。但出口和消費的全面恢復仍需時日，經濟結構性問題日益突出。出於對寬鬆貨幣政策導致的資產泡沫和金融系統風險及通脹重臨的擔

憂，國家已推出了以收緊信貸為主的宏觀調控措施，並可能還會採取進一步措施。因此，2010年將仍是挑戰巨大的一年。

經營策略

本集團將堅持「慎微篤行、精築致遠」的發展策略，積極應對國際國內複雜的經濟形勢，堅定目標，全力以赴，抓住機遇，化解不確定風險，努力提升管理與保障水準，提升品牌價值與市場競爭力，確保整體經營持續健康發展。

堅定不移地保持並加強港澳業務規模的發展，充分發揮港澳一體化的協同效應。在香港市場應力爭保持和鞏固集團現有的市場佔有率，尤其是把握基建市場的黃金機會，確保香港最大承建商之一的地位，並進一步提升盈利能力。在澳門要繼續探索相關多元化業務的拓展機會。

中國內地要繼續保持良好的發展勢頭，發揮集團所具有的國際及國內雙重的管理能力和優勢。作為中國建築股份有限公司在內地BOT和運營投資的主要平臺，將充分利用國家4萬億投資刺激計劃的良好機遇，把投資中國內地基礎設施建設的BT和BOT項目作為投資重點，力爭將投資業務打造成驅動集團業績持續增長的強大基石。同時，繼續積極探索收購母公司旗下中國內地基建項目的可行性，尋求新的溢利增長點，提

董事局主席報告書 (續)

升本集團的核心競爭力。承建業務堅持「以盈利為導向」，以有實力的外資開發商為目標客戶，穩步推進向投資房建BT項目和參股投資外資項目帶動總承包的業務轉型。

海外市場，「以盈利為導向」，穩中求進，重點將利用中國政府資金的EPC項目作為拓展方向。阿聯酋迪拜將不輕易承接新工程，以規避支付風險，而是做好在建項目以及竣工工程的結算工作。同時，在印度市場明確「選擇性投標」的原則。

經營管理

本集團從事建築主業三十餘年，已形成了獨特的五大競爭優勢和核心競爭力，非常注重5+3工程管理模式推廣，積極開展項目精細化管理。集團將在香港市場行之有效的5+3工程管理模式複製到其他地區，再按本地化要求作相應的調整，減少因管理差異而導致的質素參差，有效提升集團的整體盈利能力和抗風險能力。

本集團強化管理創新，向管理要效益。進一步完善公司治理結構，建立健全管理機制，提升管理績效，深化區域管理模式探索，通過總部與區域管理職能與流程的合理調整，在規避風險的前提下提高效率；對現行以目標經營責任制為核心的績效考核體系進行改進與完善。

圍繞戰略發展規劃，積極推進信息化建設。本集團將進一步強化CRM客戶關係管理系統的應用，與客戶建立良好的溝通與協調機制，提升自身服務質素；全面推行CDMS成本管理系統的完善和升級；繼續推進NC系統和ERP系統的實施，提升公司管理水準。

風險管理

繼續加大風險管控和綜合稽核工作力度，深化風險防範工作，提高風險防範意識，合理規避風險，以穩健、持續、高效、低風險為業務拓展和經營的原則，實現風險、資源、業務拓展之間的有效平衡，保證各項業務的順利進行。

伴隨集團國際化業務的深入，將進一步完善海外工程的風險管控體系，特別是新拓展的地域，結合當地市場實際情況，對當地市場風險、法律風險、合約風險和業主情況進行預先分析，提高風險的預警能力，提升公司整體抗風險的能力。

投資業務方面，集團將明確投資方向，適時使用內地投融資平臺，進一步強化投資隊伍建設、完善投資決策體系和投資制度。建立投資項目篩選、評估、建設、經營管理、退出、資本運作的制度流程，最大限度地防範投資風險。

董事局主席報告書 (續)

財務管理

持續加強財務管理，進一步提高財務資源保障能力，強化現金流量管理與監控，積極籌措資金，有效支持業務的拓展。繼續通過召開季度經營分析會議和財務專題會議，對集團整體經濟運行情況實施滾動評估，確保經營業務的穩健增長。在當前市場環境下，繼續加大開源節流力度，多管道降低固定成本，優化配置財務資源。加快資金回籠，保障集團資金安全。集團也將繼續積極推廣應用BI系統，加強項目與經營資訊的貫通，積極控制成本和優化現金流，全面提升集團的整體運行效率和風險管控能力。

人力資源管理

本集團堅信人才是公司最重要的資產，人力資源是公司保持核心競爭力的重要保證。集團一直以來將「打造一支結構清晰、層次合理、精幹高效的國際化人才隊伍」視為業務持續發展的重要保障。在新形勢下，集團將在人力資源政策及人才輸送等方面向中國內地基建投資業務大力傾斜。進一步完善和健全先進的人力資源管理體系，建立起一支切實符合業務發展趨勢的人才隊伍，為經營業務的拓展奠定堅實的人才保障。

公司使命

繼續堅持善用人才，進一步提升公司管治水平，透過不斷創新，加強核心競爭力，以達到產品、客戶、股東和員工的和諧共贏。

本集團奉行「慎微篤行、精築致遠」，持續打造「中國建築」品牌優勢，專注細節，崇尚實幹，始終秉承「過程精品，樓樓精品」的專業精神，致力提供物超所值的卓越產品與服務，積極履行企業公民責任，提高競爭能力和股東價值，矢志打造長青基業。

致謝

藉此機會，本人謹此對董事局同寅之英明領導、各位股東的大力支持、社會各界的熱忱幫助及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意！

承董事局命

中國建築國際集團有限公司

主席兼非執行董事

孔慶平

香港，二零一零年三月十七日

管理層討論及分析



“

營業額及股東應佔溢利分別為港幣113.42億元及港幣6.13億元，比去年經審核數字分別增長2.9%及25.2%。

”

周勇先生
副主席兼行政總裁

整體表現

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團錄得綜合營業額為港幣113.42億元，毛利達港幣9.93億元。本公司股東應佔溢利較去年的經審核溢利上升25.2%至港幣6.13億元。每股基本盈利由去年港幣19.01仙上升19.1%至本年度的港幣22.65仙。本年度建議派發末期股息每股港幣3.50仙連同已於本年度內派發之中期股息每股港幣3.60仙，派息比率將約為34.0%。

總資產為港幣131.59億元，其中流動資產為港幣104.57億元，約為流動負債之2倍。本公司股東應佔權益約港幣43.05億元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團源於經營業務之現金流入淨額為港幣11.49億元（二零零八年：港幣3.01億元）。

(a) 營業額及毛利

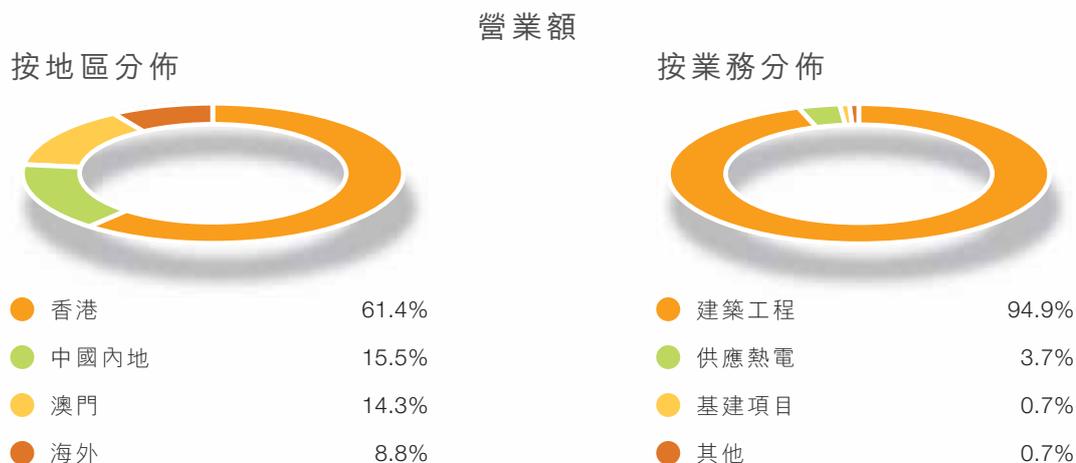
本集團錄得綜合營業額港幣113.42億元（二零零八年：港幣110.21億元），增幅為2.9%。儘管源自香港和中國內地的營業額分別增加12.6%及99.3%，但被澳門和阿拉伯聯合酋長國（「阿聯酋」）的營業額跌幅的影響而抵銷。本集團實現毛利港幣9.93億元（二零零八年：港幣9.09億元）。毛利率由二零零八年的8.3%增至二零零九年的8.8%。

營業額主要源自建築業務、供應熱電業務、基建項目投資及買賣建築材料業務。

按業務

(i) 本集團的分部業務仍是建築業務為主導，佔本集團營業額的94.9%。營業收入為港幣107.60億元（二零零八年：港幣104.82億元），增長2.7%。

管理層討論及分析 (續)



(ii) 供應熱電業務的營業額增加10.4%至港幣4.15億元(二零零八年：港幣3.76億元)，佔整體營業額3.7%。

(iii) 基建項目投資的營業額為港幣8,300萬元(二零零八年：港幣6,300萬元)，增幅為31.7%。

按地區

(i) 香港市場

源自香港市場的營業額及毛利分別上升12.6%及50.2%至港幣69.69億元(二零零八年：港幣61.92億元)及港幣3.43億元(二零零八年：港幣2.28億元)。香港市場依然是本集團的主要收入來源，佔整體營業額61.4%。

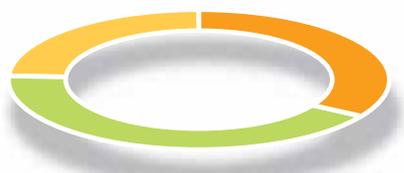
營業額上升主要原因是若干大型建築項目及土木工程項目於本年度有較佳進展，毛利率由二零零八年之3.7%增加至二零零九年之4.9%，原因是本集團繼續在建築期內採取有效的減省成本模式。此外，隨著經濟於二零零八年年底下滑，本集團的材料成本於二零零九年下跌。

(ii) 中國內地市場

來自中國內地市場的營業額及毛利較去年分別增加99.3%至港幣17.57億元(二零零八年：港幣8.82億元)及26.2%至港幣4.27億元(二零零八年：港幣3.38億元)。

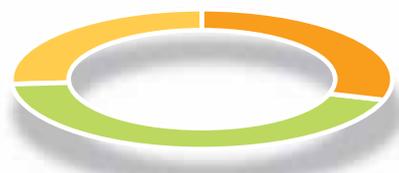
管理層討論及分析 (續)

毛利
按地區分佈



● 香港	34.5%
● 中國內地	43.0%
● 澳門	24.4%
● 海外	-1.9%

分部業績
按地區分佈



● 香港	32.4%
● 中國內地	47.7%
● 澳門	28.2%
● 海外	-8.3%

中國內地市場營業額貢獻佔本集團整體營業額的比例增至15.5%(二零零八年:8.0%)。主要原因是:

- 建築業務營業額達港幣12.53億元，較去年增加近兩倍(二零零八年:港幣4.28億元)，原因是本集團抓緊了中國內地的擴展機會。
- 供應熱電業務營業額穩步增長，原因是供暖面積由7,646,776平方米增至本年度8,610,633平方米。
- 基建項目投資營業額包括南昌大橋及新獲授予之建造一移交(「BT」)項目，為本年度營業額增長作出了貢獻。

中國內地市場整體毛利率已被攤薄，由38.3%減至24.3%，原因是本年度大部分新獲授予之建築合約在初步階段，所以只有貢獻營業額而未有確認溢利。

(iii) 澳門市場

源自澳門市場的營業額減少21.8%至港幣16.25億元(二零零八年:港幣20.78億元)，毛利減少14.1%至港幣2.43億元(二零零八年:港幣2.82億元)。

自二零零八年以來澳門推出的項目不多，本集團的大部分大型項目於二零零九年完成或接近完成。因此，源自澳門市場的營業額及毛利分別減少21.8%及14.1%。澳門市場的毛利率由二零零八年13.6%增加至二零零九年14.9%，原因是毛利有一大部分是來自項目管理合約及機電工程合約，兩者之毛利率較高。

管理層討論及分析 (續)

(iv) 阿聯酋市場

阿聯酋市場的營業額為港幣9.79億元(二零零八年：港幣17.97億元)，較去年下跌45.5%。原因是本年度內迪拜現有項目大多接近完工，較去年貢獻較少營業額。由於受迪拜金融海嘯影響，本集團採取行審慎營運策略，致令本集團在阿布扎比在項目投標時精挑細選，慎重行事。

(b) 行政費用

行政費用下跌9.5%至港幣3.57億元(二零零八年：港幣3.94億元)。下跌主要原因是隨著人力資源規劃重組，令整體員工成本下降。

(c) 財務費用

本年度內，本集團因在中國內地擴展BT和建造一營運一移交(「BOT」)項目的基建項目投資而增加項目貸款。因此，本年度財務費用增至港幣2,600萬元(二零零八年：港幣2,000萬元)。

(d) 每股盈利

截至二零零九年十二月三十一日止年度每股基本盈利為港幣22.65仙(二零零八年：港幣19.01仙)，增幅為19.1%。二零零八年普通股之加權平均數已對於二零零九年九月一日生效的供股之影響作追溯調整。

企業財務

集團集中統一管理及監控財務、資金管理以及對外融資。本集團一貫堅持審慎理財原則。

流動資金

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣57.63億元(二零零八年：港幣19.17億元)。銀行存款港幣1,500萬元(二零零八年：港幣1,700萬元)已抵押，用於在阿聯酋僱用外地勞工作擔保。銀行存款貨幣組合表列如下：

	二零零九年 %	二零零八年 %
港幣	51	58
人民幣	46	36
澳門葡幣	2	4
阿聯酋迪拉姆	1	1
印度盧比	—	1

外幣存款主要供各地區子公司之用。年內，本集團並無金融工具可作貨幣對沖用途。

管理層討論及分析 (續)

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日本集團的借款總額(包括中介控股公司提供的借款)到期情況詳列如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
要求時或一年內償還	22	37
一年以上但不超過兩年	1,341	—
兩年以上但不超過五年	1,964	1,000
合計	3,327	1,037

於二零零九年十二月三十一日，淨銀行結餘及現金為港幣24.36億元(二零零八年：港幣8.8億元)，連同已承諾但未動用銀行授信，本集團有足夠財務資源用於香港及中國內地市場業務發展機會。

融資信貸及財務資源

本集團經過三十多年的穩健經營，得到股東全力支持，並與多間大規模銀行一直保持良好關係。本年度內，本集團安排了下列集資活動以為未來業務拓展提供足夠財務資源：

(i) 股本融資

本公司透過供股籌集約港幣13.53億元(扣除開支)。本集團按股東名冊載列之股東每持有五股現有股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份港幣2.79元之發行價配發489,639,491股普通股。供股獲超額認購約102.3倍可供額外申請之供股股份。供股已於二零零九年九月一日完成。

(ii) 債務融資

於二零零九年八月十二日，本集團旗下位於中國內地之子公司獲取中國建設銀行深圳分行的人民幣8.0億元的三年期授信額度。

(iii) 項目融資

於二零零九年十月二十二日，本集團的合營公司中建(唐山)基礎設施開發建設有限公司獲交通銀行股份有限公司的人民幣25.4億元的項目貸款額度，貸款年利率較中國人民銀行規定的基準利率低10%，為唐山BT項目提供資金。

於二零零九年十二月十四日，本集團旗下全資子公司中建陽泉基礎設施投資有限公司獲得集團控股股東中國建築股份有限公司(「中建股份」)之人民幣15.0億元委託貸款，為山西省的BOT項目提供資金。貸款付息按固定年利率4.86%。

財務資源的運用

為有效利用財務資源，本集團緊緊抓住國家四萬億投資刺激計劃的良機，調整投資業務拓展策略，大力推進BT/BOT投資業務，相關工作已全面展開並取得重大突破：

- (i) 本集團與控股股東中建股份簽署合營協議，透過BT模式共同建造唐山市濱海大道，預計本集團應佔的總投資額為港幣23.8億元。

管理層討論及分析 (續)

- (ii) 本集團與中建股份及其旗下全資子公司中建三局建設工程股份有限公司訂立合營協議，透過BT模式建造武咸公路及建造沙湖通道，預計本集團應佔總投資額為港幣7.1億元。
- (iii) 本集團與陽泉市政府訂立協議，陽泉政府授出在中國山西省按BOT模式經營該項目三十年的特許權，預計總投資額為港幣20.9億元。
- (iv) 本集團持續投資擴建瀋陽熱電廠(第四期)第二部分，以增加產能。本集團將會持續尋求其他新發展區以作進一步的擴建。供暖面積預期會在未來幾年持續增加。

本集團將會審慎地尋求中國內地基建項目投資發展機會，務求在風險與契機之間取得平衡，為股東創造更高價值。

匯率風險及相應對沖安排

本集團在多個地區經營業務，涉及不同外國貨幣，故此管理層密切留意外匯風險和不時檢討匯兌風險。

自二零零七年以來，人民幣有所升值，並於二零零九年靠穩。管理層密切留意人民幣走勢，在有需要時會作出適當調整。阿聯酋迪拉姆與美元掛鈎，澳門葡幣與港幣掛鈎，故此，兩者相對穩定。本集團並無外幣對沖安排，且沒有參與金融衍生工具事務。

信貸風險

本集團根據風險管理政策處理信貸風險，給予業務夥伴之信貸乃按客戶之信譽及財務狀況而釐定。在建工程之主要客戶為當地政府、若干半官方機構及若干信譽良好的地產發展商。因此，本集團毋須承擔任何重大信貸風險。

風險管理

儘管金融海嘯的影響已消退，全球金融市場及金融體系靠穩，從策略角度，管理層持續評估市況，及時調整策略，並當機立斷，以確保重大業務策略得以有效實行。

伴隨集團國際化業務的深入，將進一步完善海外工程的風險管控體系，特別是新拓展的地域，結合當地市場實際情況，對當地市場風險、法律風險、合約風險和業主情況進行預先分析，提高風險的預警能力，提升公司整體抗風險的能力。

投資業務方面，集團將明確投資方向，適時使用內地融資平臺，進一步強化投資隊伍建設、完善投資決策體系和投資制度。建立投資項目篩選、評估、建設、經營管理、退出、資本運作等的制度流程，最大限度地防範投資風險。





年內，集團

新承接工程42項，

應佔合約額港幣 **171.1億元**

在建工程70項，

應佔合約額共計港幣 **399.0億元**。

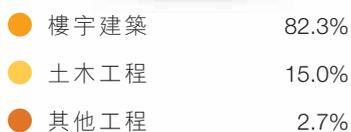
業務回顧

二零零九年完工工程

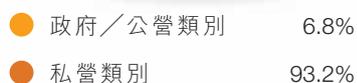
年度摘要

- 完工工程40項
- 完工工程應佔合約額為港幣156.1億元

按工程類型分佈



按客戶分佈



按市場分佈



二零零九年主要完工工程

序號	項目名稱	政府／公營類別	私營類別
樓宇建築			
1	新濠天地		●
2	馬鞍山烏溪沙站上蓋工程		●
3	何東樓車廠重建工程基礎及平台		●
4	荃灣楊屋道394住宅		●
5	將軍澳45區運動場設計及建造	●	
6	沙田馬場看台改建		●
土木工程			
7	九龍南環線隧道－油麻地至南昌站		●
8	九龍南環線隧道－佐敦至油麻地		●
9	飛機維修庫3A上蓋		●
10	將軍澳86區中央公園		●



  MTR 香港鐵路



業務回顧 (續)

二零零九年新承接工程

年度摘要

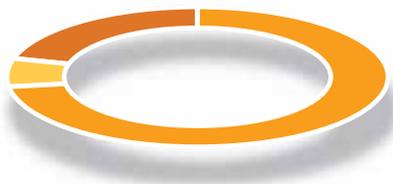
- 新承接工程42項
- 新承接工程應佔合約額共計港幣171.1億元

按工程類型分佈



樓宇建築	36.5%
土木工程	32.5%
BT/BOT	24.4%
其他工程	6.6%

按客戶分佈



政府／公營類別	73.0%
半官方機構	6.4%
私營類別	20.6%

按市場分佈



香港	63.5%
中國內地	34.4%
澳門	0.2%
海外	1.9%

自二零一零年一月一日至本報告日止

- 新承接工程9項應佔合約額為港幣54.1億元

二零零九年主要新承接工程

序號	項目名稱	應佔合約額 港幣百萬元
樓宇建築		
1	油塘四期商場	1,188
2	香港科技大學新學院大樓及宿舍樓	767
3	元洲村五期	606
4	天水圍公共圖書館兼體育館	508
5	愉景灣北N1e區15期上蓋	487
6	將軍澳綜合大樓	433
7	Construction of ESIC Medical College at Bihta (Patna)	332
土木工程		
8	吐露港公路擴建一期	1,850
9	中西區供水管線第三階段維修工程	474
10	昂船洲污水處理廠隧道及主泵房隔膜牆	409
11	元朗南分支污水渠及廈村污水泵房擴建	383
12	粉嶺公路隔音屏障工程	343
BT/BOT		
13	唐山市濱海大道項目	1,850
14	山西陽泉至娘子關一級公路	1,618
15	武咸公路重建及沙湖通道項目	699

業務回顧 (續)

二零零九年底在建工程

於二零零九年底摘要

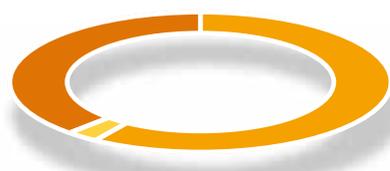
- 在建工程70項
- 在建工程應佔合約額共計港幣399.0億元
- 未完工程合約額港幣246.7億元

按工程類型分佈



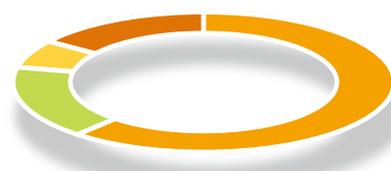
● 樓宇建築	55.8%
● 土木工程	33.1%
● BT/BOT	10.4%
● 其他工程	0.7%

按客戶分佈



● 政府／公營類別	59.5%
● 半官方機構	2.8%
● 私營類別	37.7%

按市場分佈



● 香港	61.9%
● 中國內地	16.6%
● 澳門	6.3%
● 海外	15.2%

主要在建工程 — 香港

序號	項目名稱	應佔合約額 港幣百萬元
樓宇建築		
1	大圍維修中心地產發展一期	1,449
2	將軍澳夢幻之城第二部分一期	1,333
3	油塘四期商場	1,188
4	彩雲道2區二期(非住宅部分)、3A區及公共A區	1,111
5	香港科技大學新學院大樓及宿舍樓	767
6	紅磡村二期及馬坑公園建造	634
7	元洲村五期	606
8	天水圍公共圖書館兼體育館	508
9	孫中山紀念公園及游泳池場館建造	508
10	香葉道2號工貿大廈	497
11	愉景灣北N1e區15期上蓋	487
12	將軍澳綜合大樓	433
13	小西灣市政大樓	397

業務回顧(續)

二零零九年底在建工程(續)

主要在建工程 — 香港(續)

序號	項目名稱	應佔合約額 港幣百萬元
土木工程		
14	中環填海第三期	2,937
15	安達臣道地盤平整及基建工程	2,063
16	吐露港公路擴建一期	1,850
17	屯門公路重建改善工程 — 大欖段	1,328
18	西九龍供水管線第三階段維修工程	660
19	沙田等區道路維修及管理	600
20	中西區供水管線第三階段維修工程	474
21	昂船洲污水處理廠隧道及主泵房隔膜牆	409
22	元朗南分支污水渠及廈村污水泵房擴建	383
23	粉嶺公路隔音屏障工程	343
24	九龍城等供水管線第二階段維修工程	319

主要在建工程 — 澳門

序號	項目名稱	應佔合約額 港幣百萬元
樓宇建築		
1	Encore at Wynn Macau	1,402
2	青洲社會房屋綜合體建造工程 — B及C大樓的承攬工程	776
3	海茵怡居住宅發展項目	249

主要在建工程 — 海外

序號	地區	應佔合約額 港幣百萬元
樓宇建築		
1	阿聯酋 — 迪拜 — 阿布扎比	3,931 1,821
2	印度	332



業務回顧 (續)

中國內地業務

序號	業務類別	應佔合約額 港幣百萬元
A 樓宇建築		
1	成都西錦城項目	735
2	大連天地軟件園	394
3	成都中匯廣場二期	247
B 工程監理服務		
1	深圳	
2	廣州	
3	佛山	
4	東莞	
5	珠海	
6	中山	
7	南寧	
8	北京	
9	天津	
10	青島	
11	南京	
12	成都	
13	蘇州	
14	長沙	
15	三亞	
16	廈門	
C 預製結構件生產		
	深圳海龍建築製品有限公司	
D 基建項目投資		
1	瀋陽皇姑熱電有限公司	
2	南昌大橋及南昌中海新八一大橋	
E BT/BOT		
1	唐山市濱海大道項目	
2	武咸公路重建及沙湖通道項目	
3	山西陽泉至娘子關一級公路	



中國內地



業務回顧 (續)

主要工程

香港

將軍澳45區運動場設計及建造

客戶類別： 政府/公營類別

動工日期： 2006年4月

合約金額： 港幣3.49億元



設計及建造屯門警察宿舍



客戶類別： 政府/公營類別

動工日期： 2007年10月

合約金額： 港幣2.99億元

彩雲道2區二期(非住宅部分)、3A區及公共A區

客戶類別： 政府/公營類別

動工日期： 2008年9月

合約金額： 港幣11.11億元



業務回顧 (續)

主要工程 (續)

大圍維修中心地產發展一期

客戶類別： 私營類別

動工日期： 2007年7月

合約金額： 港幣14.49億元



馬鞍山烏溪沙站上蓋工程



客戶類別： 私營類別

動工日期： 2007年4月

合約金額： 港幣13.60億元

屯門公路重建改善工程 - 大欖段

客戶類別： 政府/公營類別

動工日期： 2009年2月

合約金額： 港幣13.28億元



業務回顧 (續)

主要工程 (續)

吐露港公路擴建一期

客戶類別： 政府/公營類別

動工日期： 2009年8月

合約金額： 港幣18.50億元



安達臣道地盤平整及基建工程



客戶類別： 政府/公營類別

動工日期： 2008年1月

合約金額： 港幣20.63億元

澳門

Encore at Wynn Macau

客戶類別： 私營類別

動工日期： 2007年6月

應佔合約金額： 港幣14.02億元



業務回顧(續)

主要工程(續)

青洲社會房屋綜合體建造工程-B及C大樓的承攬工程

客戶類別： 政府/公營類別

動工日期： 2006年8月

合約金額： 港幣7.76億元



新濠天地



客戶類別： 私營類別

動工日期： 2006年8月

應佔合約金額： 港幣44.40億元

阿聯酋

Dubai Mall Hotel

客戶類別： 私營類別

動工日期： 2005年12月

合約金額： 7.31億迪拉姆(約港幣15.50億元)



業務回顧 (續)

主要工程 (續) / 其他業務

City of Lights, Abu Dhabi



客戶類別： 私營類別
動工日期： 2009年4月
合約金額： 8.59億迪拉姆(約港幣18.21億元)

中國內地

成都西錦城項目

客戶類別： 私營類別
動工日期： 2008年5月
合約金額： 港幣7.35億元



其他業務

港九混凝土有限公司



地點： 香港
業務性質： 生產預拌混凝土

業務回顧(續)

中國內地業務

其他業務(續)

南昌中海新八一大橋



地點： 江西南昌市

業務性質： 經營南昌中海新八一大橋

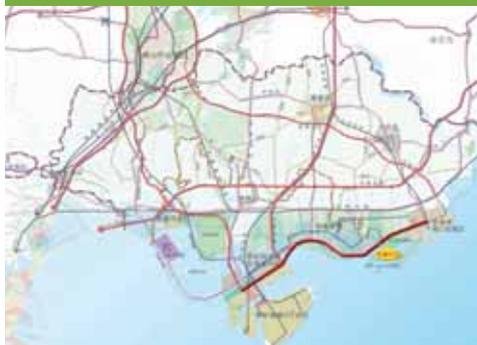
瀋陽皇姑熱電有限公司

地點： 瀋陽

業務性質： 生產及供應熱電



唐山市濱海大道項目



地點： 唐山

業務性質： 建造 - 移交項目
(建造唐山市濱海大道)

企業管治報告

企業管治常規

董事局(「董事局」)深明良好企業管治是理順及有效營運本集團，以及增加股東價值的基本要素。董事局已致力保持良好的企業管治守則及程序以提高公司的透明度。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司已採納及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」)所載之所有守則條文及部分建議最佳常規。

董事的證券交易

本公司已採納一套不低於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」)所訂標準的董事證券交易守則(「證券守則」)。於二零零九年三月，本公司已檢閱及更新證券守則以符合已修改標準守則的新規定。本公司會發出通知予董事，提醒他們不應於標準守則所規定的「禁止買賣期」內買賣本公司股票。董事於買賣本公司證券前必須通知本公司及取得註明日期的確認書。經本公司作出查詢後，所有董事確認於年內一直遵守證券守則的規定。

董事局

本集團(本公司及其附屬公司)由董事局管治。董事局負責領導及管理本集團。董事局主力於本集團的整體策略、政策及業務計劃，監察本集團的財務表現、內部監控及風險管理。高級行政人員由執行董事領導下負責本集團的日常營運。

董事局的組成及各董事出席記錄如下：

姓名	出席次數／ 合資格出席次數
非執行董事	
孔慶平 (主席)	4/4
執行董事	
周 勇 (副主席兼行政總裁)	4/4
葉仲南	4/4
張毅鋒 (於二零零九年十月二十一日獲委任)	不適用
張哲孫	4/4
周漢成	4/4
符 合 (於二零零九年十月二十一日辭任)	1/4
獨立非執行董事	
何鍾泰	4/4
李民橋	4/4
梁海明	4/4
李承仕	4/4

企業管治報告 (續)

年內董事局舉行了四次會議。全年內，董事亦透過傳閱附有理據說明的決議案，參與考慮及批准本公司非日常營運事宜。副主席兼行政總裁、執行董事兼財務總監，以及公司秘書隨時解答由董事提出的非日常營運事宜的查詢。

董事局定期召開董事局會議，每次會議均預早訂定舉行日期及發出不少於十四天通知，促使大部分有權出席會議的董事皆有機會騰空親身出席及有足夠時間提出商討事項列入會議議程。為確保各董事有充份資料作出討論，會議文件於召開會議前三天送交各董事。

所有董事與公司秘書保持聯繫並可享用公司秘書服務，以確保董事局會議程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。若有關管治及規管法規有所變動，公司秘書會發放最新資料予董事局。

董事局及董事局轄下委員會的會議記錄由公司秘書負責整理撰寫，並於每次會議結束後合理時間內將會議記錄初稿送與會董事提意見，會議記錄載有達至的決定、提出的任何關注及所表達的反對意見。所有董事均有權查閱董事局及董事局轄下委員會的會議記錄。董事可為履行其職責而透過主席尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。若董事局會議議事內容涉及大股東或董事的利益，而董事局認為該等利益為重大的利益衝突，董事局會確保有足夠的獨立董事參與討論及表決該等決議案，而涉及有關利益的董事則須就該決議案放棄表決。

除非執行董事外，所有執行董事為全職並有足夠時間處理本公司的事務。獨立非執行董事超過董事局三分之一席位。本公司定期檢討董事局的組成以確保董事局在專長、技能及經驗各方面可互補以配合本公司的業務需要。本公司會向每名新任的董事就本集團之業務及運作作出適當的介紹。

獨立非執行董事具備適當專業資格及經驗，或具備適當的會計或相關財務管理專長。所有獨立非執行董事皆符合上市規則第3.13條之獨立性指引，並已根據上市規則第3.13條之規定向董事局提交確認其符合獨立性之周年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。獨立非執行董事在董事局及董事局轄下委員會會議上就涉及本集團之策略、政策及表現均能提供獨立的判斷，為本集團事務作出了不少的貢獻。

董事局成員之間並無家屬或其他重大的關係。

本公司注意到有效的溝通能提升生產力及改善團隊合作。本公司的執行董事、高級行政人員、中層管理人員、地盤管理人員及海外子公司管理層(以視像會議形式)召開季度會議。於會上，執行董事匯報本公司的整體工作進展、發放本公司的策略信息、檢討本公司在建工程的優點及缺點，並預留足夠時間予與會者提問及表達彼等的意見。確保不同等級的管理層有恰當的溝通。

企業管治報告 (續)

主席及行政總裁

孔慶平先生為本公司之主席兼非執行董事，負責領導董事局，確保所有董事在董事局會議前能及時收到適當及充份的資料，使董事局能有效地運作，並履行其應有的職責。

周勇先生為本公司之副主席兼行政總裁，負責本集團的業務。行政總裁連同執行董事合力履行董事局採納之政策，並就本集團整體營運及管理向董事局負責。

主席及行政總裁的角色區分清晰，並由不同的人士擔任，可確保權力和授權之均衡分佈，不致權力集中於同一人。

非執行董事任期

非執行董事的任期為三年，所有董事(包括非執行董事)須根據本公司之章程細則輪值告退，所有為填補臨時空缺而被委任的董事需在接受委任後的首次股東大會上接受股東重選。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年六月九日成立了薪酬委員會。薪酬委員會之主要職責，包括就本集團的整體薪酬政策向董事局提出意見，檢討及批准本公司董事及高級行政人員之薪酬待遇，並確保董事均沒有參與有關其本身薪酬的討論。薪酬委員會的職權範圍已獲董事局採納，並釐訂薪酬委員會的角色、職權及功能。職權範圍已載於本公司網頁。

年內，薪酬委員會召開一次會議，藉以檢閱及討論本公司二零零九年的薪酬政策及二零零八年的花紅制度，各董事出席記錄如下：

姓名	出席次數／ 合資格出席次數
孔慶平(主席)	1/1
何鍾泰	1/1
李民橋	1/1
梁海明	1/1
李承仕	1/1

副主席兼行政總裁在人力資源部協助下檢討市場的薪酬數據，並草擬本集團的薪酬政策，然後向薪酬委員會提交建議及尋求批准。本公司的董事及高級行政人員之薪酬乃根據本集團的薪酬政策及個別人士之技能、知識水平、表現及貢獻、本集團之整體表現、當時經濟環境及市場趨勢基準而釐定。

企業管治報告 (續)

提名委員會

本公司已於二零零六年三月二十日成立了提名委員會。提名委員會之主要職責，包括定期檢討董事局的架構及組成，就董事提名、委任或重新委任以及繼任的有關事宜向董事局提出建議。提名委員會的職權範圍已獲董事局採納，並釐訂提名委員會的角色、職權及功能。職權範圍已載於本公司網頁。

年內，提名委員會召開兩次會議，各董事出席記錄如下：

姓名		出席次數／ 合資格出席次數
孔慶平	(主席)	2/2
周 勇		2/2
張毅鋒	(於二零零九年十月二十一日獲委任)	不適用
符 合	(於二零零九年十月二十一日辭任)	0/2
何鍾泰		2/2
李民橋		2/2
梁海明		2/2
李承仕		2/2

年內，提名委員會評估董事局的架構及組成，審閱獨立非執行董事的獨立性。

於二零零九年十月二十一日，符合先生辭任及張毅鋒先生(「張先生」)獲委任為本公司的執行董事。張先生的履歷及經驗已提交提名委員會考慮，張先生亦出席該提名委員會會議，親自介紹及回答提名委員會成員提出的問題。張先生委任為執行董事一職已獲董事局全體成員通過。本公司法律顧問已根據法規及上市規則向張先生提供擔任董事職務的法律及其他責任的簡報。本公司亦向張先生提供買賣本公司證券的書面指引。

核數師酬金

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取之核數費用合共約港幣471萬元，其中包括本公司的核數服務費用約港幣425萬元，及就二零零九年本公司特別項目而涉及之核數服務費用約港幣46萬元。

企業管治報告 (續)

審核委員會

本公司已於二零零五年六月一日成立了審核委員會。審核委員會之主要職責，包括審閱及監察本公司之財務資訊、監管本公司之財務申報制度、內部監控程序及風險管理制度，並審查本公司與核數師的關係。審核委員會的職權範圍已獲董事局採納，並釐訂審核委員會的角色、職權及功能。職權範圍已載於本公司網頁。

年內，審核委員會召開四次會議，各董事出席記錄如下：

姓名	出席次數／ 合資格出席次數
何鍾泰(主席)	4/4
李民橋	4/4
梁海明	4/4
李承仕	4/4

於會上，審核委員會審閱及考慮本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之集團賬目、續聘核數師、截至二零零九年六月三十日止六個月之集團賬目，本集團的關連交易及內部審計報告。外聘核數師獲邀請出席上述其中一個會議，與審核委員會討論若干會計事項及結果。

於二零零九年，本公司已進行檢閱並認為本公司已聘用足夠合資格會計師，監督本公司的會計及財務匯報職能及其他會計相關事宜以符合有關法例、規則及規定。

內部監控及風險管理

本集團已有穩健妥善和有效的內部監控系統，確保本集團在財務、營運及風險管理方面能抵禦業務上及外在環境的轉變，以保障股東的投資及本公司的資產。

內部審計。監察審計部獨立於各業務線並向執行董事直接負責，確保監控的中立性。年內，監察審計部深入檢查、研究及評估本集團三個建築地盤；在總部及四間子公司進行了兩次內部監控測試。監察審計部檢閱及評估了本集團的成本控制制度、財務收支與內部控制制度及效能監察制度。所有報告均直接送交執行董事及高級行政人員審閱，需要時加以跟進，確保風險得到適當的管理，從而達到本集團的業務目標。年內，不足之處已矯正，系統亦已加強。

企業管治報告 (續)

質量、安全及環保。年內本公司的質量政策，安全及健康政策、環保政策、噪音管制政策及綜合管理政策已檢閱及更新。本公司的質量管理手冊、標準工作程序、機械管理工作程序及地盤保安管理工作程序已採納／更新。

年內，質量技術部與安全環保部進行了四次地盤獨立內部審計。彼等每季檢查超過三十個地盤，對每個工地的質量管理、安全管理及環境管理作出審查及評估。獨立報告已提交管理層，不足之處已即時矯正。

除書面指引外，本公司相信適當的培訓更能強化內部監控。本公司開辦質量管理、工作安全行為管理、物資採購及管理、地盤成本意識及分判工作程序及管理的強制性課程予工程師及地盤管理人員參加。工程質量改善工作坊開辦予各職員參加。

本公司為了灌輸安全及環保、以及質量及技術知識和意識，年內，本公司就這方面舉辦了問答比賽予前線地盤管理人員、舉辦了地盤質量管理評比及優秀施工組織設計(施工方案)比賽。專為前線地盤管理員工而設的「零檢控、零工傷意外」獎勵辦法亦已採納。

風險管理。本公司成立了風險管控小組(具備職權範圍)，小組主要針對本公司的戰略風險、財務風險、市場風險及運營風險。小組主席由副主席兼行政總裁擔任，成員包括執行董事及財務和營運部門的高級代表。小組目的是持續識別及加強本公司的風險管理、建立本公司的全面風險意識及監控文化。各部門的專門報告及定期報告須提交予風險管控小組檢閱。

本集團將繼續最少每年檢討一次內部監控系統及風險管理政策是否有效。

董事編製賬目的責任

董事確認彼等就編製各財政期間的賬目的責任，該等賬目真實及公平地反映本集團事務。

核數師的申報責任

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行執業會計師之申報責任已載於本公司二零零九年年報獨立核數師報告書內。

企業管治報告 (續)

員工紀律

本公司一向十分重視員工的紀律及著重商業道德及誠信。

本公司制定一套員工紀律行為標準，詳載於《僱員手冊》內並張貼於內網及每個工地，所有員工必須遵守標準，並被列為入職培訓課程的重要講題之一。任何員工代表本集團在香港或其他地方進行業務往來時，不得索取或收受任何利益。就此本公司亦訂立了機制，若員工有任何建議、疑問或發現可能違反的情況，均可按機制通報。藉此確保員工有最高的誠信、決心和專業精神履行職責，秉承本集團的經營原則，致力為客戶提供高質素的服務。

本公司相信正直操守能帶領本公司走向成功並向所有利益關係者宣揚正直操守的信息。於農曆新年前，副主席兼行政總裁發出公開信致本公司所有員工及公開信致所有分判商與供應商，提醒彼等留意及尋求彼等合作不可提供／接納任何禮物或任何種類的利益，這種行為嚴重違反本公司制度及損害友好的合作關係。公開信必須張貼於每一個工地。

股東

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道。這些包括股東大會、年報及中期報告書、通告、公佈及通函。除此之外，本公司不時更新其網頁，為股東提供本公司近期發展的最新資料。投資者報告亦上載本公司網頁予利益關係者查閱。

股東大會是董事與股東之間的主要溝通渠道。本公司於二零零九年舉行了股東周年大會及一個股東特別大會。於股東大會上，主席給予股東充裕時間，使他們有機會提問及發表他們的意見。

二零零九年股東周年大會於二零零九年五月二十七日舉行。大會通告、本公司年報及載有提呈決議案資料的通函已於會議前超過二十個營業日寄發予股東。董事局主席已出席大會。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席已安排於大會上回答股東的提問。於會上，主席就每項主要獨立的事項提呈獨立決議案，而每項決議案均以投票表決方式進行，投票表決的結果已於會議當日上載香港交易所及本公司網頁內。

二零零九年五月二十七日舉行股東特別大會。大會通告及載有提呈決議案資料的通函已於會議前超過十個營業日寄發予股東。大會主席及獨立董事委員會會員已安排於大會上回答股東的提問。於會上，主席就每項主要獨立的事項提呈獨立決議案，而每項決議案均以投票表決方式進行。投票表決的結果已於會議當日上載香港交易所及本公司網頁內。

投資者關係及溝通

本公司致力保持高透明度，透過不同的通訊途徑與股東及投資者溝通。本公司不時召開新聞發佈會及分析員簡報會，向投資者提供本公司最新的業務資料。本公司的網頁載有本集團最新的資料及訊息，供股東、投資者及公眾人士適時地查閱本公司的資料。本公司的網址：<http://www.csci.com.hk>。

投資者關係

本公司的投資者關係工作主要為股東、投資者、分析員、銀行界和媒體等清晰地提供公司最新的發展戰略、業務管理、財務資訊和業務進展動態等資料。公司通過不同的管道確保儘快向市場發放重要資訊，這些管道包括：公司業績報告，公告，新聞發佈會和分析員報告會，經營資訊對外披露，路演和參加由投資機構組織的各種會議等。為加強與投資界的溝通，公司通過網站www.csci.com.hk，定期或不定期進行資料更新，確保公司業務發展上的重大事件能夠通過公司網站迅速傳遞給資本市場。

公司管理層重視外界投資者的意見，定期或不定期會見分析員和投資者，介紹公司的最新發展戰略和經營情況，並及時與外界溝通。在二零零九年，公司管理層以各種形式會見分析員和投資者超過七百人次。並經投資銀行安排，在年度、中期兩次業績公佈後進行了歐洲、美國、日本和新加坡等地的路演。此外，管理層亦參加由歐美、及亞太主要投資銀行舉辦的投資研討會和海外路演。通過上述一系列的活動，加強了公司管理層與資本市場各界的溝通，增強了公司經營、管理各方面業務活動的透明度。在二零一零年，公司將進一步加強這方面的工作，多管道、多層次與投資者保持良好關係。

2009年度公司主要投資者關係活動

月份	活動
一月	瑞士銀行第九屆大中華研討會
二月	里昂信貸香港公司日
三月	公佈2008年年度業績
	• 新聞發佈會
	• 基金經理和分析員簡報會
	香港和英國路演
四月	日本和新加坡路演
五月	麥格里首屆中國年會
	里昂信貸第三屆新加坡公司日
六月	摩根大通第五屆中國投資者大會
	星展銀行“亞洲脈搏”投資者大會
八月	公佈2009年中期業績
	• 新聞發佈會
	• 基金經理和分析員簡報會
	香港和歐洲路演
九月	美國、日本和新加坡路演
	里昂信貸第十四屆中國投資論壇
十月	摩根大通香港中小企業公司日
	法國巴黎銀行第十六屆中國經濟發展論壇
	花旗銀行大中華區投資者大會
十一月	高盛中國投資前沿
	里昂信貸香港公司日
十二月	麥格里基建類企業投資者大會

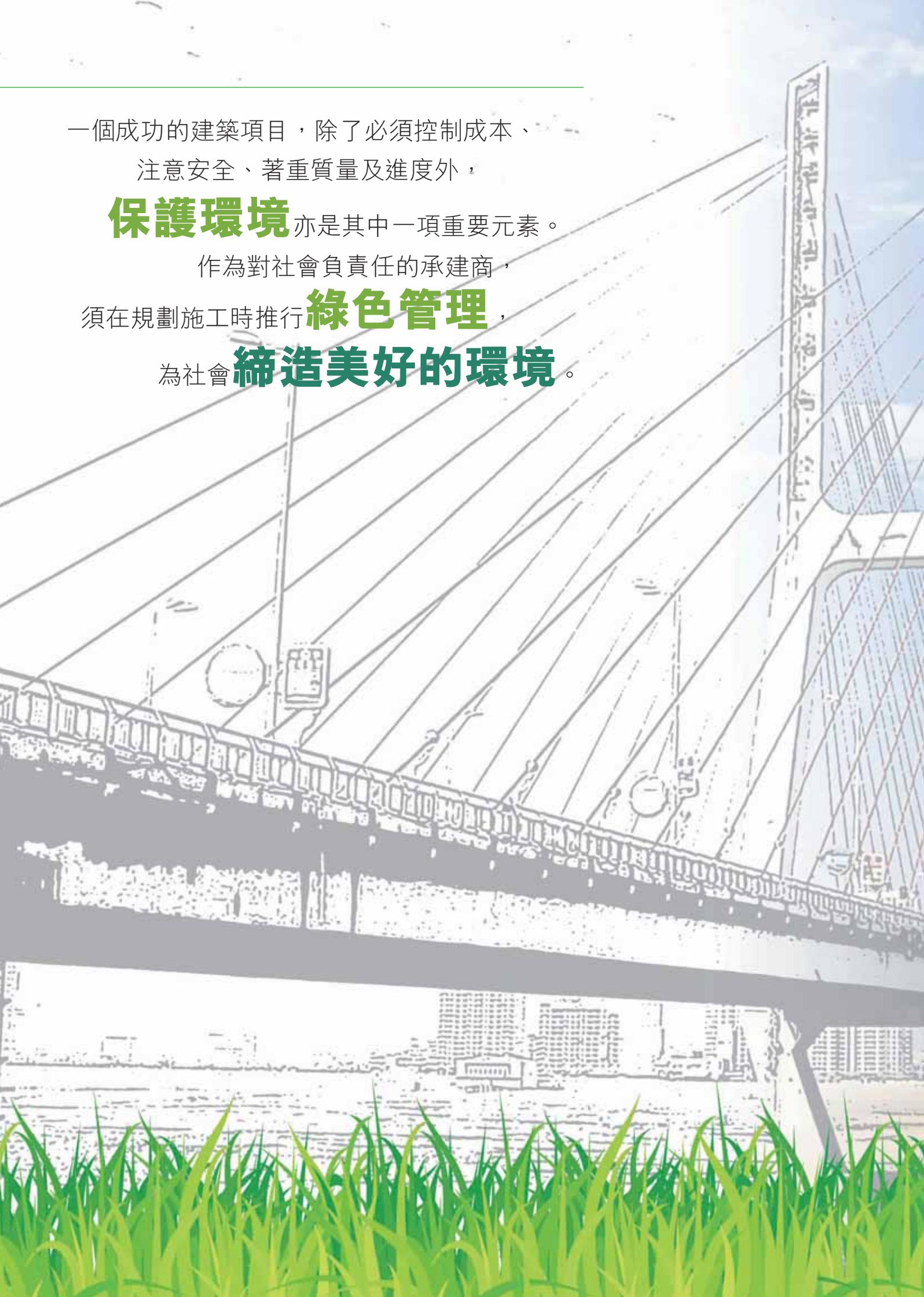
一個成功的建築項目，除了必須控制成本、
注意安全、著重質量及進度外，

保護環境亦是其中一項重要元素。

作為對社會負責任的承建商，

須在規劃施工時推行**綠色管理**，

為社會**締造美好的環境**。





大桥

企業公民

員工發展及個人成長

本集團以員工的全面發展為第一要務，秉持「人才與文化是最寶貴財富」之核心思想，將建立人才隊伍與打造企業文化結合起來，承襲「以人為本」原則，把人力資源工作重點放在「育人和用人」方面，致力為員工提供簡單和諧的人際關係、有挑戰的工作、良好的發展空間以及令員工滿意的福利。

年內，本集團致力於打造多元化的團隊以最大化地提升本地智慧和國際經驗，保持市場領先地位。我們為員工提供了在各地進行交流輪換的機會，三年內共有57名員工受益於此計畫。截止2009年底，本集團員工總數4,296人（不包括聯營公司僱員），其中，香港地區2,241人，內地1,448人，澳門121人，海外區域486人。

員工招聘計劃

除了聘請富有經驗的專業人才，本集團也在香港四間大學舉行了校園招聘計劃，招收見習工程師。此外，

通過向內地著名大學招收頂尖人才的「海之子」招聘計劃，為本集團更為高效地延攬輕年才俊。

員工培訓及發展

本集團全力支持員工終生學習和自我增值，並撥專項資金設立了「育才基金」。本集團亦根據工作需要與員工興趣制定培訓計畫，內容涵蓋企業制度、管理知識、職業技能、品質管理、團隊建設和溝通技巧等。期間共逾3,000人次參與培訓課程。為進一步配合國際化業務發展，本集團開展了面向所有管理層同事的「海外業務發展戰略及經營情況」培訓，並聘請海外專業導師教授「現代安全管理」課程，提升管理人員的管理意識並優化本集團整體的管理素質。

透過成熟的「見習工程師Scheme A訓練計劃」以及「學徒訓練計劃」，為員工提供接觸不同工作崗位的機會，全面提升員工之綜合素質，也為本集團人才隊伍建設做好儲備。本集團更利用經營開拓海外市場的優勢，



本集團舉辦不同活動以助團隊建設和員工關係。



本集團舉辦各類型培訓課程讓員工不斷增值，與時並進。

企業公民(續)

員工發展及個人成長(續)



本集團每年舉辦「優秀員工選舉」表彰港澳及海外地區的優秀員工。

開發出「國際化進程中的人力資源配置方案」，配合人才交流輪換制度，選拔和派遣優秀人才前往海外地區工作學習，以拓展員工國際化視野為目的，實踐本集團人才國際化的培養計畫。

激勵機制

本集團深知制度是否有效很大程度上在於如何執行，本集團激勵機制的設計和執行都是為了保證公司薪酬水準的吸引力和公平性。通過「地盤承包責任制」和「部門經營管理目標責任制」的實施，本集團所有部門均按照財務部推出的年度財務規劃和預算程式，制定業務指標和計畫作為績效考核的重要依據。多種獎勵機制，如「優秀員工獎」、「最佳培訓師」等，對員工所做的貢獻給予進一步肯定。為了在市場上保持有競爭力且合理的薪酬水準，本集團在行業內進行了標杆評價和薪酬調查。

工作之餘，本集團亦為員工舉辦多姿多彩的活動，包括各式各樣的興趣活動小組、競技比賽、攝影采風、聯歡以及旅遊等。本年度本集團舉行了「2009年迎春聯歡晚會」等活動以報答員工之努力和對集團的貢獻，本集團更參加了2009港島公益金百萬行、慶祝建國六十周年巡遊嘉年華等活動，豐富了員工的工餘生活，提供了與同事溝通交流的機會，成為團隊建設和與員工關係建設的重要環節。



每年的迎春聯歡晚會讓員工歡聚一堂。

企業公民 (續)

環境保護及推廣



本集團每年舉辦「中建環保日」，獲員工踴躍支持。

一個成功的建築項目，除了必須控制成本、注意安全、著重質量及進度外，保護環境亦是其中一項重要元素。作為對社會負責任的承建商，須在規劃施工時推行綠色管理，為社會締造美好的環境。本集團採用多項環保措施，以減低工程對環境的污染水平、減少建築廢料及盡量節省天然資源，並不斷改善本集團的環境管理體系。本集團其中一項用於建築工程的創新環保措施—智能多層工作平台，多年屢獲殊榮；而本集團屬下地盤，亦已採用以下環保設施為基本標準：

- 車輪自動清洗機—清洗車輛進出建築地盤時黏附輪胎及車身上的沙泥。



在地盤開工典禮上加入環保元素，提高環保意識。

企業公民(續)

環境保護及推廣(續)

- 污水處理機－淨化地盤產生的污水達牌照標準後才排放或將水循環再用。
- 混凝土回收裝置－節省因塌度測試而損耗每輛混凝土車的首0.3立方米混凝土。
- 臨時隔音屏障－減低地盤產生的噪音對鄰近居民、學校、醫院等的影響。
- 預製混泥土地板－加快地盤執行硬地施工，減低塵埃飛揚；預製件可循環使用。

在本集團上下的共同努力，成績有目共睹。2009年，本集團共獲得多個獎項，包括「公德地盤獎」、「香港環保卓越計劃」的界別卓越獎和環保標誌及由香港建造商會頒發的「環保表現優良獎」等。



本集團副主席兼行政總裁周勇先生出席地盤植樹活動，身體力行支持環保。



地盤邀請社區內之團體參與種植日，一同締造美好環境。

2009年，本集團亦積極參與社會環保活動，如舉辦「中建環保日」藉此加強環保意識。本集團亦舉辦「環保問答比賽」及不同主題的環保工作坊，向地盤員工及分判商灌輸最新的環保資訊。

本集團亦要求分包商遵守環境保護政策，並於項目進行期間定期與分包商舉行會議，討論環境相關問題。此外，本集團更為員工及分包商舉辦環境管理體系的培訓，提升對環保的認知程度及推廣保護資源，亦鼓勵員工研究珍惜能源及資源的建築新方法，從而達致持續改善及長遠的成本節省。



地盤與鄰近社區緊密合作，舉辦社區環保活動。

企業公民 (續)

社會公益

「服務社會」是集團一貫之企業宗旨，集團一直致力承建各類型工程項目，亦致力樹立良好企業公民典範。竭盡良好企業公民責任是集團核心價值的重要一環，集團積極參與各類型社區活動，並鼓勵員工身體力行參與，讓有需要的人士和社群受惠。

在員工的踴躍參與下，集團大力支持各類社會活動包括「二零零九年香港公益金港島區百萬行」、「藝術在醫院」，幫助社會上有需要的人士之餘亦喚起員工對社會之關懷，更與單親家庭協會合辦愛心補習班，組織員工義工隊為中小學生補習。

二零零九年香港公益金港島區百萬行

本集團員工組織了逾400人的愛心隊伍，身體力行支持香港最大型慈善步行活動—2009年香港公益金港島區百萬行。



本集團員工每年均組織愛心隊伍，參與香港公益金港島區百萬行。

二零零九年澳門公益金百萬行

澳門公司組織員工參與公益金百萬行貫徹本集團取諸社會，用諸社會的宗旨。



澳門公司員工積極參與當地舉辦的公益金百萬行活動。

三八獻愛心—藝術在醫院

本集團女員工藉著三八婦女節回饋社會，參與「藝術在醫院」活動，為東區尤德夫人那打素醫院日間老人中心之牆壁畫上壁畫，利用群體藝術創作，服務社群，將關懷社群的訊息宣揚開去，並推動醫院藝術在香港的發展。各女同事同心合力將純白色的病房畫上繽紛色彩的自然環境，營造溫馨和諧藝術的氣氛，以舒緩病人的情緒。

企業公民(續)

社會公益(續)



本集團女員工藉著三八婦女節回饋社會，參與「藝術在醫院」活動，為東區尤德夫人那打素醫院日間老人中心之牆壁畫上壁畫。

愛心暑期補習班

本集團和香港單親協會合辦「愛心暑期補習班」，主要服務對象為深水埗地區單親貧困家庭，為期兩個月的補習班以教授英語及為暑期功課答疑為主，暑假導師均為本集團員工和員工子女，來自各個崗位的員工利用週末的時間為單親貧困家庭的小朋友授課。



本集團和香港單親協會合辦「愛心暑期補習班」為深水埗地區單親貧困家庭的小朋友授課。

二零零九年榮譽及獎項



序號	單位／工程	獎項	頒發機構
1.	中國建築國際集團有限公司	2009年度傑出董事獎—上市公司 (香港交易所—非恒生指數成份股)董事會	香港董事學會
2.	副主席兼行政總裁周勇先生	2009年度傑出董事獎—上市公司 (香港交易所—非恒生指數成份股)執行董事	香港董事學會
3.	中國建築國際集團有限公司	HKQAA-HSBC企業社會責任指數 —企業社會責任先導者標誌	香港品質保證局與 香港上海滙豐銀行 有限公司
4.	中國建築國際集團有限公司	2009年國際ARC獎封面設計(金獎)	MerComm Inc
5.	中國建築國際集團有限公司	國際ARC獎整體年報(優異獎)	MerComm Inc
6.	中國建築國際集團有限公司	國際Mercury獎整體表現(銅獎)	MerComm Inc
7.	中國建築工程(香港)有限公司	新工程項目—傑出承建商(建築)金獎	香港房屋委員會等
8.	中國建築工程(香港)有限公司	香港環保卓越計劃—建造業界別獎(優異獎)	環境保護運動委員會
9.	中國建築工程(香港)有限公司	安全改善項目大獎優異獎	職業安全健康局
10.	中國建築工程(香港)有限公司	環保表現優良獎	香港建造商會
11.	中國建築土木工程有限公司	環保表現優良獎	香港建造商會
12.	中國建築基礎工程有限公司	環保表現優良獎	香港建造商會

二零零九年榮譽及獎項 (續)

15



18



17



23



24

序號	單位／工程	獎項	頒發機構
13.	中國海外房屋工程有限公司	環保表現優良獎	香港建造商會
14.	東區海底隧道口三期上蓋	新工程項目一最佳工地安全(已完工建築工地安全獎)	香港房屋委員會等
15.	安達臣道地盤平整及基建工程	建造業安全獎勵計劃2008/2009土木工程地盤銅獎	香港勞工處等
16.	將軍澳86區中央公園	建造業安全獎勵計劃2008/2009安全隊伍(優異獎)	香港勞工處等
17.	沙田等區道路維修及管理	公德地盤嘉許2008(銀獎)	發展局
18.	葵福路迴旋處行人隧道改善工程	公德地盤嘉許2008(銅獎)	發展局
19.	東頭村重建九期基礎	公德地盤嘉許2008(優異獎)	發展局
20.	飛機維修庫3A上蓋	卓越級別減廢標誌	環境保護運動委員會
21.	大圍維修中心地產發展一期	卓越級別減廢標誌	環境保護運動委員會
22.	安達臣道地盤平整及基建工程	卓越級別減廢標誌	環境保護運動委員會
23.	將軍澳86區中央公園	卓越級別減廢標誌	環境保護運動委員會
24.	中環填海第三期	良好級別節能標誌	環境保護運動委員會

董事及行政架構



由左至右：葉仲南先生，周漢成先生，孔慶平先生，張毅鋒先生，周勇先生，張哲孫先生

董事局成員

孔慶平先生

主席兼非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會主席

現年五十四歲，於二零零四年四月二十一日獲委任為本公司董事，其後於二零零五年六月一日獲委任為本公司主席及定為非執行董事。孔先生持有哈爾濱建築大學工學士學位、哈爾濱工業大學的高級管理人員工商管理碩士學位、為英國特許建造學會的資深會員。孔先生為哈爾濱工業大學及香港理工大學客座教授。孔先生於一九八二年加入中國建築工程總公司（「中建總」），於一九八七年派駐香港。他於一九九七年擔任中國建築有限公司（「中國建築」）總經理，於一九九九年獲委任為中國建築工程（香港）有限公司（「中建香港」）的董事，於二零零二年獲委任為中建香港及中國建築的董事長。孔先生於企業事務及建築項目管理方面具有逾二十八年豐富經驗。目前，孔先生為中國建築股份有限公司（於上海證券交易所上市，代碼為601668）的副總裁、中國海外集團有限公司（「中國海外集團」）及其若干附屬公司之董事、中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）的主席，以及蜆壳電器工業（集團）有限公司的榮譽主席（而非董事）。孔先生於二零零一年至二零零七年五月期間亦擔任中國海外發展的行政總裁。中國海外發展為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市公司。孔先生於二零零六年獲聘為國家建設部住宅建設與產業現代化技術專家委員會委員，並獲香港董事學會頒授「傑出董事獎—上市公司（香港交易所—非恆生指數成分股）執行董事」。孔先生目前為香港中國企業協會副會長，並於二零零八年一月被任命為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員及政協重慶市第三屆委員會常務委員。

董事及行政架構 (續)

周 勇先生

副主席兼行政總裁、提名委員會成員

現年三十九歲，於二零零四年四月二十一日獲委任為本公司董事，其後分別於二零零五年六月一日及二零零五年六月九日獲任命為本公司執行董事及董事局副主席。周先生畢業於長沙工程兵學院及澳大利亞國立南澳大學。他為英國特許建造學會及英國土木工程師學會資深會員。周先生於一九九四年加入中建總，並於一九九六年派駐本集團。他自二零零一年起任本集團若干附屬公司的董事。周先生於二零零九年獲香港董事學會頒授「傑出董事獎—上市公司(香港交易所—非恆生指數成分股)執行董事」。周先生於中國內地及香港擁有逾十七年建築、項目及企業管理經驗，尤其擅長於投資及發展新興業務、為公司制訂及推行業務策略，直接統籌本集團的整體營運管理。

葉仲南先生

執行董事

現年六十歲，於二零零五年六月一日獲委任為本公司執行董事。葉先生畢業於香港大學。他為香港工程師學會資深會員及英國土木工程師學會會員。葉先生於一九八七年加入本集團。他於一九九三年至二零零五年期間擔任中國海外發展執行董事。他自一九九六年起任本集團若干附屬公司的董事。他於工程、建築及項目管理方面擁有超過三十六年經驗。葉先生現時為香港建造商會土木工程小組副主席及第六十五屆香港建造商會第一副會長。

張毅鋒先生

執行董事、提名委員會成員

現年五十五歲，於二零零九年十月二十一日獲委任為本公司執行董事。張先生畢業於中國人民解放軍後勤工程學院及澳洲梅鐸大學。他為香港工程師學會會員。張先生於一九九三年加入本集團及於二零零五年九月被委任為本公司副總經理。張先生自二零零四年起任本集團若干附屬公司的董事。他在建築工程及項目管理方面逾三十二年經驗。

張哲孫先生

執行董事

現年五十八歲，於二零零五年十月十二日獲委任為本公司執行董事。張先生畢業於香港浸會大學(前稱香港浸會學院)及英國赫爾大學。他為英國土木工程師學會資深會員及香港工程師學會會員。張先生於二零零三年加入本集團，他自二零零四年起任本集團若干附屬公司的董事。張先生在香港及海外的工程、建築及項目管理積逾三十六年經驗。

周漢成先生

執行董事兼財務總監

現年四十歲，於二零零四年四月二十一日獲委任為本公司董事，其後於二零零五年六月一日被委任為本公司執行董事。周先生畢業於上海財經大學，並持有英國謝菲爾德大學工商管理碩士學位。他為英國特許公認會計師公會會員。周先生於一九九二年加入本集團，他自二零零三年起任本集團若干附屬公司的董事及財務總監。周先生於企業融資、會計核算及投資管理方面積累逾十四年經驗。

董事及行政架構 (續)



何鍾泰博士 銀紫荊星章、MBE、聖約翰五級員佐勳銜、太平紳士

獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員
現年七十一歲，於二零零五年六月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。何博士持有英國倫敦城市大學土木工程學博士學位、香港城市大學榮譽工商管理學博士學位、英國曼徹斯特大學榮譽法律學博士學位、英國曼徹斯特大學研究文憑(岩土)，以及香港大學土木工程學學士學位。何博士負責多項大型及不同性質的工程及環境相關項目，包括沙田新市鎮及將軍澳新市鎮，九龍塘至羅湖(現稱東鐵)的所有新九廣鐵路站及相連橋樑和道路工程。他並參與隧道、橋樑、高架公路、道路、船廠、防波堤、醫院、酒店、焚化爐、高層商業/住宅大樓、地質技術工程、環境研究及項目等主要項目，以及項目管理。何博士曾出任多項公職，包括香港工程師學會會長、香港城市大學及前香港城市理工學院校董會主席、工業及技術發展局(ITDC)委員及香港科技委員會主席，以及第一屆、第二屆及第三屆立法會議員(工程界功能界別)、臨時立法會議員、交通諮詢委員會主席、港事顧問、新機場及有關工程諮詢委員會成員及氣體安全諮詢委員會委員。由一九七六年一月至一九九三年八月期間，何博士曾任國際公司Guy Maunsell International Ltd及Maunsell Consultants Asia Ltd多家公司的主席、董事及股東。過去三年，何博士曾任明興水務控股有限公司之獨立非執行董事。現時，何博士為香港機場管理局董事會成員、策略發展委員會委員、香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會主席、及廣東大亞灣核電站及嶺澳核電站核安全諮詢委員會主席，他亦為第四屆立法會議員(工程界功能界別)，並擔任香港多家私營公司之董事、以及聯交所主板上市公司迪臣發展國際集團有限公司及保利協鑫能源控股有限公司之獨立非執行董事。



李民橋先生 太平紳士

獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員、提名委員會成員
現年三十六歲，於二零零五年六月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生持有美國西北大學凱洛格管理學院(Kellogg Graduate School of Management)的工商管理碩士學位、英國劍橋大學法學院碩士及學士學位。他是英國律師會及香港律師會會員。李先生是東亞銀行有限公司副行政總裁，負責處理該銀行香港業務之整體運作、管理及監督。他為中國人民政治協商會議第九屆及第十屆廣東省委員會委員及曾任中國人民政治協商會議第九屆及第十屆廣州市委員會委員。他亦是中華全國青年聯合會第九屆及第十屆委員會港區特邀委員、北京市青年聯合會第九

董事及行政架構 (續)

屆委員會副主席及香港青年聯會參事。此外，他亦是香港職業訓練局理事會委員及其銀行及金融業訓練委員會主席，以及香港強制性公積金計劃管理局強制性公積金行業計劃委員會委員。李先生為信和置業有限公司、尖沙咀置業集團有限公司及信和酒店(集團)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席。他亦出任香港生力啤酒廠有限公司之替任獨立非執行董事及AFFIN Holdings Berhad之替任非獨立非執行董事。除AFFIN Holdings Berhad於馬來西亞證券交易所主板上市外，上述之公司均為香港聯交所主板上市公司。



梁海明博士

獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員、提名委員會成員
現年五十五歲，於二零零五年六月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁博士持有香港中文大學訊息工程博士學位、應用土木工程之學士學位及碩士學位。梁博士是香港工程師學會、香港仲裁師學會、香港營造師學會、美國土木工程師學會、英國土木工程師學會的資深會員／院士及電氣電子工程師學會資深會員。他於工程、投資、建築及項目管理方面擁有三十三年以上經驗。過去三年梁博士曾任恒和珠寶集團有限公司之非執行董事。現時，他於香港多間私人公司擔任董事，並為新加坡交易所主板上市公司依利安達(Elec & Eltek International Company Limited)之獨立非執行董事。梁博士亦為仲良集團有限公司之行政總裁，該公司從事投資及業務顧問服務。



李承仕先生 金紫荊星章、OBE、太平紳士

獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員、提名委員會成員
現年六十七歲，於二零零五年九月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。李先生在一九六四年畢業於香港大學。他為香港工程師學會及英國土木工程師學會資深會員。李先生自大學畢業便加入香港政府。他於一九九四年八月至一九九九年八月期間擔任拓展署署長，於一九九九年八月至二零零二年八月期間擔任工務局局長(包括出任常任秘書長兩個月)。他獲香港特別行政區政府委任為香港科技園公司董事、香港數碼港管理有限公司董事、香港設計中心董事、西九文化區管理局發展委員會成員、建造業議會主席及環境影響評估上訴委員會小組成員。李先生在工程及建築方面有逾四十二年經驗。他為俊和發展集團有限公司之獨立非執行董事，該公司為聯交所主板上市公司。

董事及行政架構 (續)

高級行政人員

田樹臣先生，副總經理，四十四歲。他畢業於大連理工大學及澳洲梅鐸大學。田先生是英國特許建造學會的成員。田先生於一九八八年加入中建總，一九九一年派駐本集團，他自二零零三年起任本集團若干附屬公司的董事。田先生在建築工程及項目管理方面逾二十年經驗。他負責本集團的中國內地投資和建築業務。

孔祥兆先生，副總經理，五十一歲。他畢業於英國普里茅斯大學。孔先生為香港工程師學會及英國結構工程師學會會員。孔先生於一九九六年加入本集團，他自二零零零年起任本集團若干附屬公司的董事。孔先生在建築管理及規劃方面逾二十八年經驗。他負責本集團的聯營項目建築管理、以及房屋建築及機電工程業務。

潘樹杰先生，副總經理，四十五歲。他畢業於東南大學(前稱南京工學院)及英國華威大學。潘先生為香港工程師學會會員及英國特許建造學會會員。潘先生於一九八七年加入中建總，一九九一年派駐本集團，他自一九九九年任本集團若干附屬公司的董事。潘先生在土木工程管理方面有逾十八年經驗。他負責本集團的土木工程及基礎工程業務。

姜紹杰先生，助理總經理，四十六歲。他畢業於沈陽建築工程學院及英國雪非爾哈倫大學。姜先生為中國土木工程學會會員及英國特許質量學會會員。姜先生於一九八八年加入中建總，一九九一年派駐本集團，他自二零零三年起任本集團若干附屬公司的董事。姜先生在建築工程及項目管理方面逾二十七年經驗。他負責本集團的質量、技術等綜合管理業務。

吳明清先生，助理總經理，四十五歲。他畢業於山西財經大學。吳先生於一九八六年加入中建總，二零零零年派駐本集團，他自二零零二年起任本集團若干附屬公司的董事。吳先生在財務管理、建築工程及項目管理方面逾二十三年經驗。他協助管理本集團的中國內地建築業務。

黃穎旭先生，助理總經理，五十二歲。他畢業於英國普里茅斯大學，以及取得美國南伊利諾大學的工商管理碩士學位。黃先生為香港工程師學會資深會員、英國特許工程師學會會員及英國土木工程師學會的資深會員。黃先生於一九九零年加入本集團，他自二零零零年起任本集團若干附屬公司的董事。黃先生在建築工程及合約管理方面逾二十三年經驗。他協助管理本集團的海外業務。

劉永成先生，CSHK Dubai Contracting LLC總經理，五十歲。他畢業於英國華威大學。劉先生為英國特許建造學會、英國特許管理學會及英國工程監督學會資深會員，並為英國仲裁學會的準會員。此外，他亦是香港工程師學會、英國皇家特許測量師學會會員及英國成本工程師協會會員、香港工程師註冊管理局的專業工程師(建築)。劉先生現時獲發展局規劃地政科委任為建築物條例上訴審裁團小組成員。劉先生於一九八九年加入本集團，他自一九九六年起任本集團若干附屬公司的董事。劉先生在合約及項目管理方面逾二十八年經驗。他協助管理本集團的房屋建築業務。

董事及行政架構 (續)

陳偉雄先生，土木工程部總經理，五十二歲。他畢業於香港浸會大學(前稱香港浸會學院)及香港城市大學。陳先生為香港工程師學會會員及香港工程師註冊管理局的專業工程師(土木)。此外，他亦是英國土木工程師學會會員及英國特許工程師。陳先生獲發展局工務科委任為土地(雜項條文)條例下的覆核委員會成員。他於一九八九年加入本集團，並自一九九八年起任本集團若干附屬公司的董事。陳先生在合約及項目管理方面逾三十年經驗。他協助管理本集團的土木工程業務。

秦吉東先生，CSHK Dubai Contracting LLC副董事長，四十一歲。秦先生畢業於天津大學及英國Loughborough University。秦先生於一九九六年加入本集團，他自二零零四年起任本集團若干附屬公司的董事。秦先生在國際建築項目管理方面逾十八年經驗。他負責本集團的迪拜業務。

陳善宏先生，合資格會計師及財務資金部副總經理，四十一歲。他畢業於香港浸會大學(前稱香港浸會學院)。陳先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。他於一九九七年加入本集團。陳先生於財務管理、會計及核數方面有逾十七年經驗。

董事局報告書

董事局提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及提供企業管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司、共同控制實體及共同控制經營之業務分別載於綜合財務報表附註48、23及30內。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第82頁之綜合收益表內。

年內派發中期股息每股港幣3.60仙，共支付港幣105,810,000元予股東。董事局現建議派發末期股息每股港幣3.50仙，給予於二零一零年六月九日名列股東名冊上之股東，合共約港幣103,538,000元。

於二零零九年九月一日，本公司按每持有五股現有股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份港幣2.79元之認購價完成供股。結果，489,639,491股每股面值港幣0.025元之普通股獲配發及發行。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產與負債概要載於第154頁及第155頁內。

本集團本年度之業績的分部分析，載於綜合財務報表附註8內。

物業、廠房及設備

年內本集團之物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註18內。

投資物業

本集團之投資物業詳情載於第156頁內。

股本及認股權證

年內本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註36內。

年內本公司之認股權證詳情載於綜合財務報表附註37內。

股本溢價及儲備

年內本集團之股本溢價及儲備變動詳情載於第86頁內。

董事局報告書 (續)

董事

年內及截至本報告日止之董事如下：

非執行董事

孔慶平先生 (主席)

執行董事

周勇先生 (副主席兼行政總裁)

葉仲南先生

張毅鋒先生 (於二零零九年十月二十一日獲委任)

符合先生 (於二零零九年十月二十一日辭任)

張哲孫先生

周漢成先生

獨立非執行董事

何鍾泰博士

李民橋先生

梁海明博士

李承仕先生

附註：

根據本公司章程細則第87(1)及87(2)條規定，孔慶平先生、周勇先生及周漢成先生於即將召開之股東周年大會上輪值退任，彼等均合資格並願膺選連任。

根據本公司章程細則第86(3)條規定，獲董事局委任之張毅鋒先生僅留任至本公司下一次的股東大會之時，並符合資格於該會議上膺選連任。

有關董事酬金之資料載於綜合財務報表附註12內。

由二零一零年二月一日起，葉仲南先生及張哲孫先生之每月薪金分別由港幣163,800變更至港幣168,700元及由港幣142,000元變更至港幣146,200元。

確認獨立性

本公司已收到每位獨立非執行董事根據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3.13條作出確認其獨立性之年度確認函，並仍然認為有關董事確屬獨立人士。

董事之服務合約

擬於即將召開之股東周年大會上重選連任之董事概無與本集團訂立於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。本公司之所有獨立非執行董事均有固定任期，惟須依本公司章程細則規定於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。

董事局報告書 (續)

董事於股份及相關股份的權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及其聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部）之股份、相關股份中，擁有根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載；或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益如下：

(a) 於本公司之股份及相關股份中持有之好倉

董事姓名	持有普通股	持有相關	合計	佔已發行 股份百分比 ³
	之數目	股份之數目		
	個人權益 ¹	購股權 ²		
孔慶平	2,988,800	3,160,834	6,149,634	0.208
周 勇	3,306,240	1,843,820	5,150,060	0.174
葉仲南	2,316,796	1,975,521	4,292,317	0.145
張毅鋒 ⁴	564,000	616,058	1,180,058	0.040
張哲孫	1,267,200	790,209	2,057,409	0.070
周漢成	2,681,760	1,229,213	3,910,973	0.132
何鍾泰	—	878,010	878,010	0.030
李民橋	—	878,010	878,010	0.030
梁海明	—	878,010	878,010	0.030
李承仕	—	878,010	878,010	0.030

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表於本公司購股權（「購股權」）的權益，由有關董事以實益擁有人身份持有，並根據本公司之購股權計劃予以認購相關普通股股份之權益（詳情載於本報告「購股權」一節）。
3. 百分比已按二零零九年十二月三十一日本公司已發行普通股總數（即2,954,572,648股普通股）作出調整。
4. 張毅鋒先生於二零零九年十月二十一日獲委任為本公司董事。

董事局報告書 (續)

董事於股份及相關股份的權益 (續)

(b) 於相聯法團之股份及相關股份中持有之好倉—中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)

董事姓名	持有普通股之數目		持有相關股份之數目		佔已發行股份百分比 ³
	個人權益 ¹	家庭權益	購股權 ²	合計	
孔慶平	7,435,760	—	1,359,334	8,795,094	0.108
周 勇	—	—	388,381	388,381	0.005
葉仲南	2,808,564	—	—	2,808,564	0.034
張哲孫	124,800	400 ⁴	80,913	206,113	0.003

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表於中國海外發展購股權的權益，由有關董事以實益擁有人身份持有，並根據中國海外發展之購股權計劃予以認購相關普通股股份之權益(詳情載於本報告「董事購買股份之權利」一節)。
3. 百分比已按二零零九年十二月三十一日中國海外發展已發行普通股總數(即8,169,023,647股普通股)作出調整。
4. 該400股之權益乃由張哲孫先生之配偶持有。

除上文披露外，於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及其聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

董事購買股份之權利

(i) 本公司

購股權

於二零零九年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載；或依據標準守則須通知本公司及聯交所，本公司根據本公司之購股權計劃向董事授出可認購本公司股份之尚未行使購股權數目載於本報告「購股權」一節內。

董事局報告書 (續)

董事購買股份之權利 (續)

(ii) 相聯法團—中國海外發展

購股權

於二零零九年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載；或依據標準守則須通知本公司及聯交所，中國海外發展向董事授出可認購中國海外發展股份之尚未行使購股權數目如下：

董事姓名	授出日期	行使期間	行使價 (港幣)	購股權 數目	佔已發行 股份之 百分比*
孔慶平	18.06.2004	18.06.2005至17.06.2014	1.118	1,359,334	0.017
周 勇	18.06.2004	18.06.2005至17.06.2014	1.118	388,381	0.005
張哲孫	18.06.2004	18.06.2005至17.06.2014	1.118	80,913	0.001

附註：* 百分比已按二零零九年十二月三十一日中國海外發展已發行普通股總數(即8,169,023,647股普通股)作出調整。

除上文購股權之披露外，本公司、其控股公司、或任何其附屬公司或集團系內公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲取利益。

董事局報告書 (續)

購股權

本公司之購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註43內。

年內本公司之購股權之變動情況如下：

類別	購股權數目							
	於 二零零九年 一月一日 尚未行使	供股前 行使	供股前 註銷	於 二零零九年 九月 就供股 的調整 ²	重新分類	供股後 行使	供股後 註銷	於 二零零九年 十二月 三十一日 尚未行使
類別 I:								
董事								
孔慶平	2,995,200	—	—	165,634	—	—	—	3,160,834
周 勇	1,747,200	—	—	96,620	—	—	—	1,843,820
葉仲南	1,872,000	—	—	103,521	—	—	—	1,975,521
符 合	1,248,000	—	—	69,014	(1,317,014) ⁴	—	—	—
張毅鋒	—	—	—	—	616,058 ³	—	—	616,058
張哲孫	1,497,600	748,800	—	41,409	—	—	—	790,209
周漢成	1,164,800	—	—	64,413	—	—	—	1,229,213
何鍾泰	832,000	—	—	46,010	—	—	—	878,010
李民橋	832,000	—	—	46,010	—	—	—	878,010
梁海明	832,000	—	—	46,010	—	—	—	878,010
李承仕	832,000	—	—	46,010	—	—	—	878,010
全部董事	13,852,800	748,800	—	724,651	(700,956)	—	—	13,127,695
類別 II:								
員工	53,760,960	3,216,080	216,320	2,783,168	700,956	8,563,434	175,602	45,073,648
類別 III:								
顧問	40,444,160	790,400	—	2,192,854	—	6,830,907	210,722	34,804,985
合計	108,057,920	4,755,280	216,320	5,700,673	—	15,394,341	386,324	93,006,328

附註：

- 全部購股權於二零零五年九月十四日授出及每股購股權行使價為港幣0.2345元（於二零零九年九月供股前：港幣0.2475元）。該等購股權之行使期間為由二零零六年九月十四日至二零一五年九月十三日。年內並沒有授出購股權。
- 緊接於二零零九年九月一日本公司供股生效，當時尚未行使的購股權數目及行使價已根據上市條例作出調整。
- 張毅鋒先生於二零零九年十月二十一日獲委任為本公司董事後，其持有的購股權由員工類別重新分類為董事類別。

董事局報告書 (續)

購股權 (續)

- 符合先生於二零零九年十月二十一日辭任為本公司董事後，其持有的購股權由董事類別重新分類為員工類別。
- 本公司股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價如下：

購股權行使日期	行使購股權之數目	本公司股份在緊接行使日期之前的加權平均收市價 (港幣)
16.01.2009	642,000	1.2810
24.02.2009	166,400	1.2562
13.03.2009	665,600	1.2375
06.04.2009	299,600	1.2602
28.04.2009	599,040	1.3414
19.05.2009	791,680	1.4343
15.06.2009	208,000	1.6399
09.07.2009	41,600	1.7985
10.08.2009	1,341,360	2.0426
24.09.2009	1,825,654	2.2804
29.09.2009	3,883,089	2.2938
12.10.2009	2,860,388	2.3233
28.10.2009	263,404	2.3728
06.11.2009	2,858,870	2.3995
24.11.2009	2,078,617	2.4496
14.12.2009	1,624,319	2.5103
	<hr/>	
	20,149,621	

管理合約

年內概無訂立或存在任何有關管理或經營本公司全部或主要部分業務之合約。

董事局報告書 (續)

主要股東

於二零零九年十二月三十一日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之主要股東登記冊內記載，下列股東已通知本公司在本公司已發行股份中擁有有關權益：

主要股東於本公司股份持有之好倉

股東名稱	身份	持有普通股之 數目	合計	佔已發行股 份百分比 ¹
中國海外集團有限公司 ² (「中國海外集團」)	實益擁有人	1,845,713,384	1,845,713,384	62.47
中國建築股份有限公司 ³ (「中建股份」)	於受控制法團的權益/ 實益擁有人	1,845,713,384	1,845,713,384	62.47
中國建築工程總公司 ⁴ (「中建總」)	於受控制法團的權益/ 實益擁有人	1,845,713,384	1,845,713,384	62.47

附註：

1. 百分比已按二零零九年十二月三十一日本公司已發行普通股總數(即2,954,572,648股普通股)作出調整。
2. 中國海外集團持有合共1,845,713,384股，其中1,768,096,091股為實益擁有人持有，而餘下的77,617,293股為受控制法團的權益。
3. 中國海外集團為中建股份直接全資附屬公司，因此，根據證券條例中建股份被視為於中國海外集團直接擁有1,845,713,384股的權益。
4. 中建總持有中建股份52.66%，因此，根據證券條例中建總被視為於中建股份間接擁有1,845,713,384股的權益。

除上文披露外，於二零零九年十二月三十一日，本公司概無獲知會於本公司已發行股份之任何其他有關權益及淡倉。

關連及關連人士交易

關連交易之詳情載於第75頁至第80頁，除綜合財務報表附註46披露之關連人士交易外，本公司或其附屬公司、控股公司或集團系內公司於年結日或年內任何時間，概無與本公司各董事直接或間接訂立重要合約。

董事局報告書 (續)

董事於競爭業務之權益

本公司根據上市規則第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，孔慶平先生為本公司之最終控股公司及／或其附屬公司之董事，該等公司從事建築、物業發展及相關業務。

由於本集團董事局之運作獨立於該等公司之董事局運作，故本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

薪酬政策

本集團員工之薪酬政策是由薪酬委員會所審批。

董事薪酬由薪酬委員會根據本公司之經營業績、個別表現及相應之市場趨勢而釐定。

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格人士之獎勵，計劃詳情載於綜合財務報表附註43內。

退休金計劃

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參加了強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與集團資金分開及受獨立信託人管理。在強積金計劃下僱主及僱員均須按強積金計劃所界定之供款率供款。本集團於強積金計劃中唯一責任是作出所需之供款。本年度內，本集團對強積金計劃供款約港幣2,440萬元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

優先購買權

本公司之章程細則及開曼群島（為本公司註冊成立之司法權區）法例均無任何關於優先購買權之規定，使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

公眾持股量

就可提供予本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠上市規則規定之公眾持股量。

慈善捐款

年內，本集團之慈善捐款合共港幣64,000元（二零零八年：港幣60,500元）。

主要客戶與供應商

於二零零九年，本集團首五位最大客戶佔本集團總營業額約56.6%，而最大客戶佔總營業額約20.8%。本集團於本年度向五位最大供應商之採購佔本集團總採購額不足6.6%。

除上文披露外，本公司之董事、其聯繫人士或根據董事所得悉任何持有本公司已發行股本5%以上之本公司股東在本年度任何時間均無持有本集團首五位最大客戶或供應商之任何權益。

董事局報告書 (續)

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

發生於年結日後事項

結算日後之重大事件詳情載於綜合財務報表附註47內。

核數師

本公司過往三年之核數師為德勤•關黃陳方會計師行。

本公司將在即將舉行之股東周年大會上提出決議案重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事局命

中國建築國際集團有限公司

主席兼非執行董事

孔慶平

香港，二零一零年三月十七日



關連交易

A. 上市規則14A.16(2)的關連交易

與中建三局建設工程股份有限公司及中國建築股份有限公司成立武漢合營企業
根據與武漢市政府(或其提名實體)的相關建造-移交合約,中建三局建設工程股份有限公司(「中建三局」,為中國建築股份有限公司「中建股份」之附屬公司,於二零零九年七月由中國建築工程總公司「中建總」持有94%權益。中建總為本公司之最終控股公司)獲得作為建造武漢基建項目(涉及重建武咸公路及建造沙湖通道,二者均位於中國武漢)主承包商的一項公開競標。於二零零九年七月八日,中建三局、深圳中海建築有限公司(「深圳中海建築」,本公司之全資附屬公司)及中建股份訂立武漢合營協議,據此,訂約各方同意根據上述建造-移交合約透過武漢合營企業共同建造武漢基建項目。

根據武漢合營協議,中建三局、深圳中海建築及中建股份須成立武漢合營企業,及將各自持有武漢合營企業的50%、30%及20%股權。武漢合營企業的註冊資本為人民幣300,000,000元(約港幣341,000,000元)。中建三局、深圳中海建築及中建股份將以現金按彼等於武漢合營企業的股權比例分別支付武漢合營企業人民幣150,000,000元(約港幣170,500,000元)、人民幣90,000,000元(約港幣102,300,000元)及人民幣60,000,000元(約港幣68,200,000元)。

本公司就武漢合營協議,按上市規則計算的適用百分比率少於2.5%,故武漢合營企業須遵守申報及公佈的規定,並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

武漢合營企業的詳情披露於二零零九年七月八日之公佈內。

B. 上市規則14A.16(5)的關連交易

與中建股份成立合營企業

於二零零九年四月九日,中建股份與本公司訂立合營協議(「合營協議」),據此,中建股份與本公司(或其全資附屬公司)將成立合營公司(「合營公司」,中建股份及本公司將各自持有合營公司50%股權)藉以投標參與在中國的基礎建設項目。

合營公司初期的註冊資本為人民幣250,000,000元(約港幣284,000,000元)。中建股份與本公司以現金按彼等各自於合營公司的股權比例各自支付合營公司人民幣125,000,000元(約港幣142,000,000元)。合營公司的最高註冊資本總額為人民幣500,000,000元(約港幣568,000,000元)。

本公司就合營協議,按上市規則計算的適用百分比率超過了2.5%,故成立合營公司須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。

一份二零零九年四月二十三日載有成立合營公司詳情的通函已寄發予本公司股東。合營協議已於二零零九年五月二十七日召開的股東特別大會上獲本公司的獨立股東批准。

於二零零九年五月二十九日,合營公司與唐山政府簽署『建造-移交』框架協議,建造唐山市濱海大道。

關連交易 (續)

C. 上市規則的持續關連交易

C.1 總租賃協議

於二零零六年五月十五日，中國建築有限公司（「中國建築」，本公司之間接全資附屬公司）與中謙發展有限公司（「中謙」，中國海外發展有限公司「中國海外發展」的附屬公司）簽訂總租賃協議，租用香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈26樓A、B、C及D單位；27樓；28樓；29樓及30樓作為本集團辦公室之用。根據總租賃協議，截至二零零七年六月三十日、二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止三個年度，中國建築的應付租金分別為港幣6,616,428元、港幣8,635,704元及港幣8,972,250元。

上述物業的應付租金乃參考獨立估值師戴德梁行有限公司於二零零六年五月十一日就現行市況及上述物業鄰近的同類物業租金水平所作出的估值報告而釐定。

本公司及其附屬公司的辦公室原本位於中國海外大廈的高層及低層。總租賃協議令本公司及其附屬公司將業務集中在中國海外大廈26樓至30樓，從而為本公司及其附屬公司提供更具效率的工作環境。

總租賃協議之總合約金額，按上市規則計算的適用百分比率少於2.5%，故總租賃協議僅須遵守申報及公佈規定，並獲豁免獨立股東批准的規定。

一份載有總租賃協議詳情的公佈，已於二零零六年五月十六日登載。

由二零零八年七月一日至二零零九年六月三十日期內，根據總租賃協議，中國建築共支付港幣8,972,250元予中謙。

C.2 迪拜總建築協議

誠如本公司於二零零五年六月十四日刊發的上市文件所述，中建總預計本集團有意開拓迪拜的建築市場，於二零零五年四月二十九日向本公司作出不競爭承諾，承諾其將不會並將促使中建總集團的成員公司（即中建總及其附屬公司包括中國海外發展但不包括本集團）不會從事（其中包括）迪拜的建築市場，除（其中包括）與本集團進行合營外。

於二零零七年十一月十九日，本公司與中建總簽訂迪拜總建築協議。根據迪拜總建築協議，中建總集團可在本公司的事先書面同意及支付費用下，就迪拜的建築工程投標及／或訂立合約，惟於截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年中建總集團可能獲授的合約總額將不得超逾港幣5,000,000,000元（即「上限」）。

迪拜總建築協議收取的費用，按上市規則計算各百分比率均低於2.5%。由於不競爭承諾的緣故，本公司被要求須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。

關連交易(續)

C. 上市規則的持續關連交易(續)

C.2 迪拜總建築協議(續)

一份二零零七年十一月三十日載有迪拜總建築協議詳情的通函已寄發予本公司股東。迪拜總建築協議已於二零零七年十二月二十七日召開的股東特別大會上獲本公司的獨立股東批准。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據迪拜總建築協議，中建總集團獲得之總合約金額為港幣517,452,144元，而根據此協議計算相關費用為港幣12,936,304元。

C.3 分包承建協議

本公司與中建股份於二零零九年四月二日訂立分包承建協議，據此(i)於二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止三個年度內，倘成功中標，本集團可聘請中建股份集團為在中國及阿聯酋的建築分包承建商及／或項目管理承建商，惟本集團可批授予中建股份集團的最高總合約金額，由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間，不可超逾港幣1,000,000,000元；於截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年，不可超逾港幣2,000,000,000元；及於二零一二年一月一日起至二零一二年六月三十日止期間，不可超逾港幣1,000,000,000元(即中建股份分包承建上限)；及(ii)於二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止三個年度內，倘成功中標，中建股份集團可聘請本集團為在中國的建築分包承建商，惟中建股份集團可批授予本集團的最高總合約金額，由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日止期間，不可超逾港幣4,000,000,000元；於截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年，不可超逾港幣4,000,000,000元；及於二零一二年一月一日起至二零一二年六月三十日止期間，不可超逾港幣2,000,000,000元(即中國建築國際分包承建上限)。

根據分包承建協議中建股份集團及本集團每年／每一期間分別授出的最高總合約金額(即中建股份分包承建上限及中國建築國際分包承建上限)按上市規則的適用百分比率計算所得超過2.5%，故分包承建協議須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。

一份二零零九年四月二十三日載有分包承建協議詳情的通函已寄發予本公司股東。分包承建協議於二零零九年五月二十七日召開的股東特別大會上獲本公司的獨立股東批准。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據分包承建協議，並無發生任何交易。

關連交易 (續)

C. 上市規則的持續關連交易 (續)

C.4 中國建築國際集團承建協議

於二零零五年十一月，本集團與中國海外發展集團訂立多份工程承建協議。根據工程承建協議本集團可根據中國海外發展集團的不時競標程序競投中國海外發展集團在中國、香港和澳門的建築工程由二零零六年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止為期三年。

由於上述工程承建協議於二零零八年十二月三十一日到期，中國海外發展董事預期，中國海外發展集團將不時邀請本集團參與競投中國海外發展集團在中國、香港和澳門進行的建築工程。為此，本公司與中國海外發展於二零零九年四月二日訂立中國建築國際集團承建協議，由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年。根據中國建築國際集團承建協議，中國海外發展集團於二零零九年七月一日起至二零零九年十二月三十一日止期間可批授予本集團的合約總金額不得超過港幣1,000,000,000元，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年不得超過港幣2,000,000,000元，而於二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日期間則不得超過港幣1,000,000,000元（即中國建築國際承建上限）。

根據中國建築國際集團承建協議本集團每年／每一期間授出的最高總合約金額（即中國建築國際承建上限）按上市規則的適用百分比率計算所得超過2.5%，故中國建築國際集團承建協議須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。

一份二零零九年四月二十三日載有中國建築國際集團承建協議詳情的通函已寄發予本公司股東。中國建築國際集團承建協議於二零零九年五月二十七日召開的股東特別大會上獲本公司的獨立股東批准。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據中國建築國際集團承建協議，本集團獲得之總合約金額為港幣136,931,626元。

C.5 總保安服務協議

於二零零六年五月十五日，本公司與中國海外保安有限公司（「中國海外保安」，中國海外發展之間接全資附屬公司）訂立總保安服務協議，據此中國海外保安同意向本集團提供保安服務至二零零八年十二月三十一日止。

由於上述與中國海外保安訂立的總保安服務協議已於二零零八年十二月三十一日屆滿，故本公司與中國海外發展訂立新總保安服務協議。

於二零零九年四月二日中國海外發展與本公司訂立總保安服務協議，由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年。根據總保安服務協議，於二零零九年七月一日起至二零零九年十二月三十一日止期間本集團批授予中國海外發展集團的最高合約總額不得超過港幣15,000,000元，截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年不得超過港幣30,000,000元，而由二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日期間則不得超過港幣15,000,000元（即保安服務上限）。

關連交易 (續)

C. 上市規則的持續關連交易 (續)

C.5 總保安服務協議 (續)

根據總保安服務協議，本集團將不時邀請持有可在香港提供保安服務相關牌照的中國海外發展集團成員公司，參與競投本集團在香港的建築地盤的保安服務工作。

根據總保安服務協議，中國海外發展集團每年／每一期間可提供保安服務的最高合約總額（即保安服務上限）按上市規則各適用百分比率計算所得少於2.5%。故總保安服務協議須遵守申報及公佈規定，並獲豁免獨立股東批准的規定。

一份載有總保安服務協議詳情的公佈，已於二零零九年四月二日登載。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據總保安服務協議，中國海外發展集團獲得總合約金額為港幣13,655,500元。

C.6 總租賃協議

於二零零六年五月十五日，中謙與中國建築訂立總租賃協議，據此中國建築同意租賃位於中國海外大廈若干物業作為本集團的辦公室，直至二零零九年六月三十日止。

由於上述總租賃協議於二零零九年六月三十日屆滿，本集團可能向中國海外發展集團租賃中國海外發展集團持有的任何額外物業，故本公司及中國海外發展訂立總租賃協議，以取代該先前總租賃協議。

中國海外發展與本公司於二零零九年四月二日訂立總租賃協議，由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年。本集團應付物業租金金額於二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間不得超過港幣6,000,000元，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年不得超過港幣12,000,000元，而於二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日期間則不得超過港幣6,000,000元（即租賃上限）。

根據總租賃協議，本集團每年／每一期間應付中國海外發展集團的最高租金（不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費）總額（即租賃上限）按上市規則各適用百分比率計算所得少於2.5%，故總租賃協議僅須遵守申報及公佈規定，並獲豁免獨立股東批准的規定。

一份載有總租賃協議詳情的公佈，已於二零零九年四月二日登載。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據總租賃協議，本集團應付予中國海外發展集團總金額為港幣4,301,171元。

關連交易 (續)

C. 上市規則的持續關連交易 (續)

根據香港聯合交易所證券上市規則第14A.38條，董事局已聘請本公司的核數師就本集團之持續關連交易進行若干議定之程序。核數師已向董事局匯報此等程序之真確結果。董事局已審核持續關連交易及收到核數師真確結果報告，並確認截至二零零九年十二月三十一日止本集團進行的此部分關連交易：—

- (i) 已獲董事局批准；
- (ii) 乃根據有關該等交易之協議進行；及
- (iii) 並無超逾先前公佈／通函披露之上限。

董事(包括獨立非執行董事)已審核及確認此部分之持續關連交易的訂立：

- (i) 屬本集團的日常業務；
- (ii) 按公平基準原則釐訂；
- (iii) 按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本集團而言，該等交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (iv) 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本集團股東的整體利益。

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致中國建築國際集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核中國建築國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第82頁至第153頁之綜合財務報表，包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表之責任

貴公司董事須按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及《香港公司條例》之披露規定編製並真實公平地呈報該等綜合財務報表。此責任包括設計、執行及維持與編製並真實公平地呈報綜合財務報表有關之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估算。

核數師之責任

吾等之責任為按協定之委任條款，根據吾等之審核對該等綜合財務報表作出意見，並向閣下作出報告，而不作其他用途。吾等概不就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及進行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選取之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師將考慮與公司編製並真實公平地呈報綜合財務報表有關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非就公司內部監控之成效發表意見。審核亦包括評估會計政策是否適合及董事所作出之會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈報方式。

吾等相信，吾等所取得之審核憑證是充足和適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及貴集團截至該日之年度溢利及現金流量，並已按照《香港公司條例》之披露規定妥善編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一零年三月十七日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	7	11,341,998	11,021,405
建築成本		(10,349,096)	(10,112,012)
毛利		992,902	909,393
投資收入	9	43,298	33,469
其他收入	10	89,126	44,518
行政費用		(356,535)	(394,032)
分銷及銷售費用		(9,843)	(17,796)
其他費用		(22,324)	(2,847)
待售物業之減值虧損回撥		—	18,292
投資物業之減值虧損		—	(2,977)
可供出售投資之減值虧損		—	(6,735)
應佔聯營公司盈利		11,592	9,445
財務費用	11	(26,136)	(20,065)
稅前溢利		722,080	570,665
所得稅費用	14	(109,549)	(66,276)
本年溢利	15	612,531	504,389
應佔溢利：			
本公司股東		612,531	489,321
少數股東權益		—	15,068
		612,531	504,389
每股盈利(港仙)			(重列)
基本	17	22.65	19.01
攤薄		21.86	18.19

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年溢利	612,531	504,389
其他全面收益		
折算境外經營產生的匯兌差額	(19,836)	40,665
可供出售投資之公平值改變	15,880	(21,398)
出售可供出售投資分類調整	639	—
可供出售投資之減值重新分類	—	6,735
本年度其他全面(費用)收益	(3,317)	26,002
本年度全面收益總額	609,214	530,391
應佔全面收益總額：		
本公司股東	609,214	515,323
少數股東權益	—	15,068
	609,214	530,391

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日結算

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	1,121,324	1,107,275
投資物業	19	43,031	44,692
土地綜合整理之投資	20	—	49,814
基建項目投資權益	21	1,050,040	466,876
預付租金	22	76,551	78,536
於聯營公司之權益	23	35,175	41,258
無形資產	24	9,950	—
可供出售投資	25	116,179	98,169
應收投資公司款	26	250,142	181,940
		2,702,392	2,068,560
流動資產			
基建項目投資權益	21	15,808	15,782
預付租金	22	2,243	2,238
存貨	27	46,883	55,509
待售物業		7,859	9,309
客戶合約工程欠款	28	539,294	506,385
貿易及其他應收款	29	3,398,325	3,703,163
按金及預付款		242,839	232,690
應收共同控制實體款	30	40,184	67,951
應收共同控制實體合作夥伴款	30	308,862	292,098
應收集團系內公司款	31	61,673	108,291
應收直接控股公司款	31	—	2,238
應收中介控股公司款	31	25,364	—
可收回稅項		4,832	2,414
已抵押銀行存款	32	14,905	16,690
金融機構之存款	32	1,446	177
銀行結餘及現金	32	5,746,573	1,900,169
		10,457,090	6,915,104
流動負債			
欠客戶合約工程款	28	505,449	301,089
貿易及其他應付款	33	3,552,277	3,690,426
已收按金及預收款		681,801	623,762
應付共同控制實體款	30	299,327	308,820
應付共同控制實體合作夥伴款	30	42,034	46,879
應付集團系內公司款	31	13,316	4,270
應付中介控股公司款	31	—	86,583
應付一聯營公司款	31	25,211	10,139
應付稅項		134,047	114,622
借款	34	21,956	37,128
融資租賃承擔	35	74	162
		5,275,492	5,223,880
流動資產淨值		5,181,598	1,691,224
總資產減流動負債		7,883,990	3,759,784

綜合財務狀況表 (續)

於二零零九年十二月三十一日結算

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股本及儲備			
股本	36	73,864	61,119
股本溢價及儲備		4,230,918	2,462,138
本公司股東應佔權益		4,304,782	2,523,257
非流動負債			
遞延收入	38	180,480	165,320
遞延稅項負債	39	93,219	71,133
借款	34	1,601,931	1,000,000
融資租賃承擔	35	—	74
中介控股公司借款	40	1,703,578	—
		3,579,208	1,236,527
		7,883,990	3,759,784

載於第82至153頁之綜合財務報表已於二零一零年三月十七日獲董事局批准及授權刊發，並由以下代表簽署：

周勇
董事

周漢成
董事

綜合權益變動報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益										少數股東 權益	合計 港幣千元
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	特殊儲備 港幣千元 (附註a及b)	資本 贖回儲備 港幣千元 (附註e)	購股權儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (附註c)	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元		
於二零零八年一月一日	60,821	997,528	(455,423)	—	5,121	2,532	81,041	11,192	1,450,559	2,153,371	86,386	2,239,757
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	489,321	489,321	15,068	504,389
可供出售投資之												
公平值改變之虧損	—	—	—	—	—	(21,398)	—	—	—	(21,398)	—	(21,398)
折算境外經營產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	40,665	—	—	40,665	—	40,665
可供出售投資之減值虧損	—	—	—	—	—	6,735	—	—	—	6,735	—	6,735
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	(14,663)	40,665	—	489,321	515,323	15,068	530,391
行使購股權及認股權所發行 之普通股	635	7,320	—	—	(1,557)	—	—	—	—	6,398	—	6,398
股份拆細後之股份回購 (附註e)	(337)	—	—	337	—	—	—	—	(15,748)	(15,748)	—	(15,748)
以股份為基礎之支付 所確認之金額	—	—	—	—	1,688	—	—	—	—	1,688	—	1,688
已付二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(109,726)	(109,726)	—	(109,726)
已付二零零八年中末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(90,149)	(90,149)	—	(90,149)
派發溢利(附註b)	—	—	(39,354)	—	—	—	—	—	—	(39,354)	—	(39,354)
轉入法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	364	(364)	—	—	—
由少數股東權益轉入 (附註d)	—	—	—	—	—	—	—	—	101,454	101,454	(101,454)	—
二零零八年十二月三十一日	61,119	1,004,848	(494,777)	337	5,252	(12,131)	121,706	11,556	1,825,347	2,523,257	—	2,523,257
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	612,531	612,531	—	612,531
可供出售投資之												
公平值改變之收益	—	—	—	—	—	15,880	—	—	—	15,880	—	15,880
折算境外經營產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(19,836)	—	—	(19,836)	—	(19,836)
出售可供出售投資分類調整	—	—	—	—	—	639	—	—	—	639	—	639
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	16,519	(19,836)	—	612,531	609,214	—	609,214
行使購股權及認股權所發行 之普通股	504	5,576	—	—	(1,234)	—	—	—	—	4,846	—	4,846
供股所發行之普通股	12,241	1,353,853	—	—	—	—	—	—	—	1,366,094	—	1,366,094
發行股份之費用	—	(12,971)	—	—	—	—	—	—	—	(12,971)	—	(12,971)
以股份為基礎之支付 所確認之金額	—	—	—	—	934	—	—	—	—	934	—	934
已付二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(80,782)	(80,782)	—	(80,782)
已付二零零九年中末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(105,810)	(105,810)	—	(105,810)
轉入法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	1,447	(1,447)	—	—	—
二零零九年十二月三十一日	73,864	2,351,306	(494,777)	337	4,952	4,388	101,870	13,003	2,249,839	4,304,782	—	4,304,782

綜合權益變動報表 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 於二零零八年一月一日之特殊儲備源自中國建築工程(香港)有限公司、Zetson Enterprises Limited及其附屬公司、中國建築工程(澳門)有限公司及其附屬公司、中國海外保險有限公司、中國海外保險顧問有限公司、COHL(澳門)實業有限公司、深圳中海建築有限公司及其附屬公司、中國海外公用設施投資有限公司及其附屬公司、富天企業有限公司(「富天企業」)及Value Idea Investments Limited(「Value Idea」)之共同控制下之合併。此金額為收購代價與被收購公司之股本及減除已分派予前股東之差額。
- (b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度期間，特殊儲備之減少為透過轉讓富天企業之全部權益之共同控制下之合併前分派儲備予富天企業前股東。
- (c) 本集團之法定儲備乃指應用於海外及中華人民共和國之附屬公司按有關法例成立之一般及發展基金儲備。
- (d) 透過於2008年轉讓Value Idea之全部權益之共同控制下之合併後，Value Idea屬於本公司之全資附屬公司，屬於其前股東—中國海外發展有限公司少數股東之保留溢利已轉至本集團2008年之保留溢利。
- (e) 回購本公司之普通股由本公司保留溢利中提取，因股份回購註銷而引致已發行股本減少之金額轉至資本贖回儲備內。股本於上年度及本年度之變動載於附註36。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務		
稅前溢利	722,080	570,665
調整：		
財務費用	26,136	20,065
投資收入	(43,298)	(33,469)
出售物業、廠房及設備之收益	(2,316)	(9,314)
投資物業之減值虧損	—	2,977
可供出售投資之減值虧損	—	6,735
貿易及其他應收款之呆帳撥備	5,175	8,096
待售物業之減值虧損回撥	—	(18,292)
應佔聯營公司盈利	(11,592)	(9,445)
物業、廠房及設備之折舊	85,214	104,474
投資物業之折舊	1,665	913
匯兌收益	(17,943)	—
預付租金之攤銷	2,091	2,235
以股份為基礎之支付費用	934	1,688
應付一共同控制實體合作夥伴款註銷	(18,483)	—
營運資金變動前之經營現金流量	749,663	647,328
基建項目投資權益(增加)減少	(5,910)	15,837
存貨減少(增加)	8,626	(10,332)
待售物業減少	1,468	—
客戶合約工程欠款(增加)減少	(32,909)	88,652
貿易及其他應收款減少(增加)	298,385	(347,362)
按金及預付款增加	(10,149)	(4,124)
應收集團系內公司款減少	46,618	51,362
應收中介控股公司款增加	(25,364)	—
欠客戶合約工程款增加(減少)	233,013	(97,810)
貿易及其他應付款減少	(141,935)	(71,177)
已收按金及預收款增加	58,039	21,802
應付集團系內公司款增加	9,046	7,766
應付一聯營公司款增加(減少)	15,072	(6,335)
遞延收入增加	15,832	28,281
源於經營業務之現金	1,219,495	323,888
已付所得稅	(70,819)	(66,256)
所得稅退回	321	43,793
源於經營業務之現金淨額	1,148,997	301,425

綜合現金流量表 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資業務			
利息收入		22,974	25,033
購買物業、廠房及設備		(132,564)	(215,120)
出售物業、廠房及設備所得款項		8,547	12,836
共同控制實體之償還		27,767	12,601
給予共同控制實體合作夥伴之墊款		(16,764)	(98,337)
直接控股公司償還(墊款)		2,238	(2,238)
已抵押銀行存款減少		1,785	964
金融機構之存款(增加)減少		(1,269)	5,128
聯營公司之股息		17,675	3,258
非上市可供出售投資之股息		5,971	3,177
上市可供出售投資之股息		4	470
購買上市可供出售之投資		(3,084)	(3,891)
出售上市可供出售投資所得款項		12,334	4,311
預付租金增加		—	(17,279)
基建項目投資權益增加		(577,280)	—
土地綜合整理之投資減少(增加)		49,814	(49,814)
給予投資公司墊款		(76,358)	(39,070)
註銷一附屬公司的資本收回		11,764	—
收購一附屬公司	41	(7,966)	—
用於投資業務的現金淨額		(654,412)	(357,971)
融資業務			
財務費用		(26,136)	(20,065)
已付本公司股東股息		(186,592)	(199,875)
源自共同控制實體之墊款		8,990	85,595
償還共同控制實體合作夥伴款之墊款		(4,845)	(26,378)
派發儲備予一前股東		—	(39,354)
根據共同控制下之合併支付集團系內公司		—	(455,000)
源自中介控股公司之貸款淨額		1,616,995	86,583
其他借款之償還		(15,232)	(13,313)
支付股份回購款		—	(15,748)
融資租賃之償還		(162)	(247)
新增銀行貸款		261,216	1,000,000
源自其他貸款之墊款		340,715	—
發行股份之費用		(12,971)	—
發行普通股所得款項		4,846	6,398
供股所發行之普通股所得款項		1,366,094	—
源於融資業務的現金淨額		3,352,918	408,596

綜合現金流量表 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現金及現金等價物增加淨額	3,847,503	352,050
於年初之現金及現金等價物餘額	1,900,169	1,544,547
外幣匯率變動的影響	(1,099)	3,572
於年結之現金及現金等價物餘額	5,746,573	1,900,169
現金及現金等價物餘額分析		
銀行結存及現金	5,746,573	1,900,169

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般事項及綜合財務報表之編製基準

本公司於二零零四年三月二十五日根據開曼群島法例第22章《公司法》(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份自二零零五年七月八日起已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其直接控股公司為於香港註冊成立之中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)，其中介控股公司為中國建築股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市之股份公司)及最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)，(兩者均在中華人民共和國(「中國」)成立)。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已於本年報之「公司資料」中披露。

本綜合財務報表乃以港幣呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事建築業務、項目顧問服務、保險業務、生產及供應熱電、銷售建築材料及基建項目投資。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體之主要業務分別載列於附註48、23及30。

於二零零八年十月六日，本公司之間接全資附屬公司長力集團有限公司(「長力集團」)分別與中國海外集團之間接全資附屬公司Massive Information Enterprises Limited(「Massive Information」)及本公司之集團系內上市公司中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)之間接全資附屬公司中國海外路橋控股有限公司(「中海路橋」)訂立兩份買賣協議。據此，長力集團分別以港幣2.35億元及港幣2.20億元的代價購入富天企業有限公司(「富天企業」)及Value Idea Investments Limited(「Value Idea」)之全部已發行股本及貸款。所有轉讓已於二零零八年十二月三十一日止年度內完成。

上述轉讓富天企業及Value Idea(「被收購公司」)之全部權益被視為共同控制下之業務合併，而本集團及被收購公司均被視為持續經營實體。因此，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第五項「共同控制合併之合併會計法」原則編製，該被收購公司之合併猶如開始於該被收購公司首度成為被控股方控制之日期。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(2007年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號 (修訂本)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第15號	房地產建築協議
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) 詮釋第18號	從客戶轉讓資產
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，於二零零九年七月一日或以後開始之年度生效之香港財務報告準則第5號之修訂本除外
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則有關香港會計準則第39號80段(修訂本)之改進

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間的業績及財務狀況並無重大影響。據此，毋需作出任何前期調整。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(2007年經修訂)引入多項詞彙修訂(包括綜合財務報表標題)及多項綜合財務報表的格式及內容之變動。

香港財務報告準則第8號「營運分部」

香港財務報告準則第8號之披露準則，與香港會計準則第14號「分部報告」界定之主要呈報分部(見附註8)比較，並無導致本集團重新界定呈報分部及分部業績之計量變更。

香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」

香港財務報告準則第7號(修訂本)擴大對按公平值計量之金融工具之公平值計量披露規定。該修訂本亦擴大及修訂流動資金風險之披露要求。根據修訂本之過渡性規定，本集團並無提供擴大披露之比較信息。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	修訂香港財務報告準則第5號，為香港財務報告準則二零零八年度改進項目的一部分 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方之披露 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股的分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則之額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對首次應用香港財務報告準則第7號之披露比較信息之有限度豁免 ⁷
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以股份制為基礎及現金結算之交易 ⁵
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)註釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)註釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)註釋第19號	區分金融負債及權益工具 ⁷

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度生效

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日或以後開始之年度生效之修訂，如適用

³ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度生效

⁴ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度生效

⁵ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度生效

⁶ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度生效

⁷ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響收購日期在二零一零年一月一日或以後之企業合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響集團在附屬公司的權益變動(該變動不會導致本公司於附屬公司失去控制權)時以權益交易的會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融資產分類和計量的新要求，並由二零一三年一月一日起生效(可提前應用)。該準則規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有確認的金融資產均須按攤餘成本或公平值計量。特別是，(i)目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有及(ii)按攤餘成本計量而其合約現金流僅為支付本金及尚未償還本金的利息的債權投資。所有其他債務投資及權益投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產的分類和計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按照歷史成本法基準編製，除若干金融工具以公平值計算，會計政策詳列如下。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製而成。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市條例」）及香港公司條例所規定之適當披露。

綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及受其所控制之實體（其附屬公司）之財務報表。控制之體現乃指本公司有能力管轄該實體之財務及經營政策，以從其運作獲得利益。

年內已收購或已出售之附屬公司（被視為共同控制合併之收購除外）之業績由收購生效當日起或截至出售生效當日（如適用）已計入綜合收益表中。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，使彼等之會計政策與本集團其他成員公司所用之會計政策一致。

綜合時，所有集團內部交易、往來結餘、收入和費用均全部抵銷。

於綜合附屬公司資產淨值內少數股東權益與本集團之權益分開呈列。少數股東權益所佔資產淨值包括於原業務合併日期之該等權益及自合併日期起少數股東應佔權益變動。超出少數股東應佔附屬公司權益之少數股東應佔虧損於本集團權益沖銷，惟於少數股東具有約束力責任並有能力作出額外投資以彌補該等虧損者除外。

業務合併

共同控制下合併

共同控制之業務合併乃根據會計指引第5項「共同控制合併之合併會計法」處理。在應用合併會計法時，受共同控制實體或業務之財務報表項目會被包括在合併後之實體的合併財務報告內，該共同控制之實體或業務合併猶如開始於該共同控制之實體或業務首度成為被控股方控制之日期。

受共同控制實體或企業之資產淨值按控制方的賬面值合併。在控制方之權益持續之情況下，商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平值超過於共同控制合併時之收購成本的金額不予確認。

綜合收益表包括每一個合併實體或業務的業績，而其期間為財務報表最早之披露日期或合併實體或業務開始處於共同控制之日起計的期間（以較短期間為準），而不考慮共同控制合併之日期。

綜合財務報表中之比較數據，已假設實體或業務於上一個結算日或首次受到共同控制時（以較短者為準）已合併而呈列。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

共同控制合併以外之業務合併

根據共同控制合併以外之業務合併收購附屬公司使用收購法列賬。收購成本乃按為換取被收購公司之控制權而於交換日期所給予資產、所產生或所承擔之負債及本集團發行之權益工具之總公平值，加上業務合併直接產生的任何成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債於符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件情況下，以收購日之公平值確認，即以公平值扣減出售成本確認及計量。

收購所產生之商譽確認為資產，並以成本作首次計量，即業務合併成本超過已確認的本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值。如果重新評估後本集團在應佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值中所佔份額超過收購成本，則超出的金額會立即計入損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括用作生產或供應貨物或作行政用途之樓宇(在建工程除外)，按成本減累計折舊及任何可識別減值虧損列賬。

除在建工程外，物業、廠房及設備按其估計可使用年期，經考慮其估計剩餘價值後，以直線法計算折舊。

在建工程乃指用於生產或予自用用途仍處於建築階段之物業、廠房及設備。在建工程乃按成本扣除減值虧損列賬。當在建工程於竣工及準備交付使用時將分類為物業、廠房及設備中之適當類別。該等資產將按其他物業資產之同等基準於準備使用時開始計提折舊。

融資租賃持有之資產於其估計可使用年期內，按與持有資產相同基準或相關之租約年期，以較短者為準，予以折舊。

物業、廠房及設備之項目乃於出售時或當預計不會因持續使用該資產而產生任何未來經濟利益時解除確認。因資產解除確認而產生之任何損益(按出售該項目之所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項目解除確認之年度計入損益。

租賃土地及樓宇

為使租賃分類，土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分需加以區別，除非租賃款項不能可靠地以土地與樓宇部分分配，在這種情況下，整個租賃一般作為一項融資租賃並計為投資物業。在租賃支出可以可靠分配之範圍裡，土地之租賃權益被視為經營租賃，於租賃期按直線法攤銷。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃指用於賺取租金收入之樓宇。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，乃按成本值減累計折舊及任何累計減值虧損。折舊乃按直線法撇銷投資物業之成本。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途或預期有關出售不會產生經濟利益時解除確認。解除確認資產所產生的任何收入與虧損(按出售所得款淨額與資產賬面值之差額計算)於解除確認年內計入損益。

當有客觀證據證明其已開始經營租賃予另一方，待售物業會以其轉換當日之賬面值轉換成投資物業。

於聯營公司之權益

聯營是指投資者對其實施重大影響的主體，但該主體既不是附屬公司也不是於合營中的權益。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策。

聯營公司之業績、資產及負債乃以會計權益法包括在綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表中列賬，並就本集團於收購後應佔該聯營公司之淨資產份額變動作出調整，以及減去任何已識別之減值虧損計入綜合財務狀況表。當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。惟本集團已產生法定或推定責任，或代該聯營公司支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本超逾本集團於收購當日應佔聯營公司可識別資產及負債公平值淨值之差額被確認為商譽。商譽會納入投資的賬面金額內，在考慮減值時不作個別處理，而會作為該投資的一部分，整項投資作單一資產進行減值評估。任何已確認的減值虧損不計入任何資產(包括作為於聯營公司之權益賬面值之一部分的商譽)。任何減值虧損回撥，按該投資其後之增加可收回額為限，予以確認。

任何本集團之可識別資產、負債及或然負債的公平值淨值所佔份額超過收購成本，在重新評估後，會立即確認計入損益。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，溢利及虧損會按本集團於有關聯營公司之權益為限予以撇銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

合營企業

共同控制業務

倘集團實體根據合營企業安排直接經營業務，則構成共同控制業務，而該等由共同控制業務產生、由集團實體控制之資產及負債會於綜合財務狀況表中確認，並根據該項目之性質分類。本集團應佔共同控制業務之收入，連同所產生之開支，於交易涉及之經濟效益將可能會流入或流出本集團時計入綜合收益表內。

共同控制實體

共同控制實體指涉及成立一間獨立實體而各合營方均對該實體之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

本集團按比例合併其於共同控制實體之權益予以確認。本集團應佔各共同控制實體之資產、負債、收入及支出乃於綜合財務報表中與本集團之相似項目逐一合併。

當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，溢利或虧損會按本集團於共同控制實體之權益為限予以撤銷。

土地綜合整理之投資

根據香港會計準則第39號，土地綜合整理之投資歸類為貸款及應收款項，並按以實際利率法計算的已攤銷成本入賬。倘個別投資之價值出現任何已確定之減值虧損，則該等權益之賬面值須作扣減，以確認該項減值虧損。

基建項目投資權益

基建項目投資權益乃指集團於合營項目之投資，其回報按有關合同預先訂定，合營各方並非按出資比例而是按合同規定分配資產淨值，且集團於該等項目投資期屆滿時無權攤佔該等基建項目之資產。

根據香港會計準則第39號，集團基建項目投資權益歸類為貸款及應收款項，並按以實際利率法計算的已攤銷成本入賬。倘個別投資之價值出現任何已確定之減值虧損，則該等權益之賬面值須作扣減，以確認該項減值虧損。

無形資產

獨立收購而具無限可使用年期之無形資產按成本減累計減值虧損列賬。

因無形資產解除確認所產生之任何收益或虧損按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算，並於解除確認有關資產之期間計入損益。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

有形及無形資產減值

在各年結日，本集團覆核其有形及無形資產的賬面值以確定是否存在任何跡象顯示這些資產已發生減值虧損。如果存在任何此類跡象，則會對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損的程度(如有)。如無法估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬的現金產出單位的可收回金額。當可以識別一個合理和一致的分配基礎，總部資產也應分配至個別現金產出單位，或將總部資產按可識別的、合理和一致的基礎分配至最小的現金產出單位組合。除此之外使用年期不確定的無形資產最少於每年及有跡象表明資產可能發生減值時進行減值測試。倘若一項資產之估計可收回值低於其賬面值，則該項資產之賬面值即被減至可收回值。減值虧損隨即確認為支出。

於其後回撥減值虧損時，資產之賬面值可調高至重新釐訂之可收回值，惟不可高於該資產於過往年度未減值虧損前之賬面值。撥回之減值虧損即時被確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之定約方，則金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債之初次確認按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接產生之交易成本乃於初次確認時加入，或從金融資產或金融負債之公平值扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債而產生之直接交易成本即時計入損益。

金融資產

本集團之金融資產被分類為貸款及應收款項及可供出售之金融資產。所有以一般方式買賣之金融資產均按買賣日期基準確認及解除確認。一般方式買賣指須於市場規管或慣例所設定之時限內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是一種計算金融資產攤銷成本及按相關期間分配利息收入之方法。實際利率為可準確透過金融資產之估計可用年期或(倘適用)在較短期間對估計未來現金收入(包括支付或收取屬實際利息主要部分之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)折算為首次確認之賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初次確認後之各年結日，貸款及應收款項(包括土地綜合整理之投資、基建項目投資權益、應收投資公司款、貿易及其他應收款、應收共同控制實體款、共同控制實體合作夥伴款、集團系內公司款，直接控股公司款及中介控股公司款、已抵押銀行存款、金融機構之存款及銀行結餘)乃以實際利率法按攤銷後之成本並扣除任何已識別減值虧損列賬。(見下文金融資產減值會計政策)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論所指是已界定或不歸類按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資。

於初次確認後之各年結日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於其他全面收益中確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於投資重估價儲備中累計之收入或虧損會自權益重新分類，並計入損益。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益中確認。(見下文金融資產減值會計政策)。

就可供出售之股本投資而並無在活躍市場計算報價及其公平價值無法可靠地計量及需以無報價權益工具作交收結算的衍生工具，於初次確認後之各年結日，以成本扣減可識別之減值虧損計量。(見下文金融資產減值會計政策)。

金融資產減值

金融資產(經損益按公平值入賬之金融資產除外)會於各年結日評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於初次確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。就可供出售股權投資而言，該項投資之公平值大幅或持續下跌至低於成本，則視作減值之客觀證據。

對於其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行者或對約方發生重大財務困難，或
- 違約或拖欠支付利息或本金，或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產減值 (續)

就若干類別之金融資產(如貿易應收款)而言,未作個別減值評估之資產,將會其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄,組合中已超出平均信貸期90天之未能繳款次數增加,以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言,當有客觀證據證明資產已減值,減值虧損於損益中確認,並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

就按成本列賬之金融資產而言,減值虧損金額乃按資產賬面值與按類似金融資產現有市場回報率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融資產賬面值會直接按減值虧損扣減,惟貿易及其他應收款除外,其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當貿易及其他應收款被視為不可收回時,其將於撥備賬內撇銷。其後收回已撇銷的款項,均計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言,如在隨後期間,減值虧損金額減少,而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關,則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回,惟該資產於減值被撥回當日之賬面值,不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

可供出售股權投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益。減值虧損其後任何公平值增加會直接於其他全面收益中確認及於重估價儲備累計。就可供出售債務投資而言,倘投資增加之公平值可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關,則於其後撥回減值虧損。

金融負債和權益

由集團實體發行之金融負債及權益工具按所訂立之合約安排性質,以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具乃任何可扣除本集團所有負債後於其資產擁有剩餘權益之合約。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

實際利率法

實際利率法是一種計算金融負債攤銷成本及按相關期間分派利息支出之方法。實際利率為可準確透過金融負債之估計年期或(倘適用)在較短期間對估計未來現金支出(包括支付或收取實際利息主要部分之全部費用、交易成本及其他溢價或折讓)折算之利率。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款、應付共同控制實體款、共同控制實體合作夥伴款、中介控股公司款、集團系內公司款及一聯營公司款、借款及中介控股公司借款乃於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

權益工具

本公司所發出之權益工具於扣除直接發行成本後按已收所得款項入賬。

解除確認

金融資產於資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產已轉讓且本集團轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報時解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收益中確認之累計收益或虧損之總和間之差額於損益中確認。

金融負債則於有關合約規定之責任被解除、撤銷或到期時解除確認。解除確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

撥備

當本集團因已發生的事件存有現時責任，並且本集團很可能需要履行相關責任時，需確認撥備。撥備乃考慮與責任相關的風險和不確定性之後，對年結日履行現時義務所需支付代價的最佳估計作計量。如果撥備是以預期履行現時義務所需支出的估計現金流量來計量，其賬面金額是該現金流量的現值(當有重大影響)。

存貨

存貨乃以成本或可變現淨值(兩者之較低者)入賬。成本包括直接材料及(如適用)直接勞工成本及將存貨運至現時地點及達至現況所需之開支。成本乃以加權平均法計算。可變現淨值乃以估計售價減去所有估計所需之生產成本及市場推廣、銷售及分銷之有關成本計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

待售物業

已完成之待售物業乃以成本或可變現淨值(兩者之較低者)入賬。成本包括土地成本、發展費用、按本集團之會計政策資本化之借貸成本及其他相關之開支。可變現淨值乃由管理層根據市場情況釐定。

建築合約

如可可靠地估計建築合約之結果，則收益及成本乃參照於年結日合約工程活動之完成進度，並以迄今產生之成本佔合約之估計總成本之比例計算後予以確認，除非此不能代表完成進度。合約工作量之變更、索償及獎金款項會在其金額能可靠地計量並被認為很可能收回時確認為合約收入。

如無法可靠地估計建築合約之結果，則收益僅以已產生之可收回合約成本為限而予以確認。合約成本於實際發生期內確認為費用。

若確定合約成本總額會超出合約收入總額，該預計之虧損會被立即確認為支出。

於合約涵蓋多項資產之情況下，如已就每項資產各自提交方案，就每項資產作獨立洽商及可識別每項資產之成本及收益，則每項資產之建築工程均視作獨立之合約。於有多項合約同時進行或按次序持續進行之情況下，倘有關合約以整體方式洽商及互有密切關係以致構成一個可按整體方式計算溢利之單一項目，則此等合約視作一項單一之建築合約。

倘迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作客戶合約工程欠款。倘進度款項超出迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作欠客戶合約工程款。於完成有關工程前收取之款項，乃計入綜合財務狀況表為負債中的預收款。就工程完成發出賬單但客戶尚未支付之款項則計入綜合財務狀況表之貿易及其他應收款。

借貸成本

可直接歸屬於符合條件的資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的購置、建造或生產的借款費用，直至該資產已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。專項借款在發生符合條件的資產的支出之前用作暫時性投資而取得的投資收益，應從符合資本化條件的借款費用中扣除。

所有其他借款費用應在其發生的當期確認為支出並計入綜合收益表中之財務費用。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製每間個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣與實體的功能貨幣不同(外幣)，則以其功能貨幣(實體經營業務的主要經濟環境的貨幣)按交易日期適用之匯率換算入賬。於各年結日，以外幣呈列之貨幣項目按年結日當日適用之匯率換算。按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。因重新換算按公平值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當期損益，惟重新換算非貨幣項目(其收益及虧損直接於其他全面收益內確認)而產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

就綜合財務狀況表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於年結日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認並於權益(外幣折算儲備)中累計。該匯兌差額於出售境外經營時，由權益重新分類計入損益。

遞延收入

遞延收入是指未被確認之暖氣輸送之接駁服務收入。

租賃

當租賃條款將所涉及所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租者時，該租約乃分類為融資租賃。所有其他租約均分類為經營租賃。

集團為出租者

經營租賃之租金收入於有關租賃期內按直線法於全面收益表中確認。磋商及安排經營租賃所引致之初步直接成本計入該租賃資產之賬面值，並按租賃期以直線法確認為費用。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

集團為承租者

按融資租賃持有之資產按租賃開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為本集團資產。承租者之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。租賃付款按比例於融資費用及減少租賃債務之間作出分配，從而使該等負債之應付餘額之息率固定。融資費用於綜合收益表中直接扣除。

根據經營租賃應付租金於有關租賃年期按直線法在綜合收益表扣除。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵之利益，於租賃年期按直線法扣減租金開支。

退休福利費用

向界定供款退休福利計劃支付之供款於僱員提供服務而使其符合領取供款資格時列作支出扣除。

以股份為基礎之付款交易

以股份為基礎之付款權益結算

參考於授出日期所授出購股權之公平值而釐訂之已收取服務之公平值，以直線法於歸屬期間支銷，並相應增加權益(購股權儲備)。

各年結日，本集團重訂其對最終會支銷的購股權數量之估計。該歸屬期內估計變動之影響，(若有)，在綜合收益表中確認並對購股權儲備作相應之調整。

於行使購股權時，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入股份溢價。當購股權已被註銷或於屆滿日期仍未行使時，以往於購股權儲備確認之款項，將撥入保留溢利。

授予顧問之購股權

用以交換服務而發行之購股權乃按所獲提供服務之公平值計量。若公平值不能可靠計算，則參考已授出認股權公平值以計算已提供之服務。除合資格被確認為資產之服務外，所獲提供服務之公平值即時確認為開支，並已於權益中作出相應調整(購股權儲備)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利未計入其他年度之應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦未計入非應課稅或不可抵扣之項目，故與全面收益表所列之溢利有所不同。集團之現時應付稅項乃以年結日所頒佈或落實頒佈之所得稅率計算。

遞延稅項為綜合財務報表中資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額而預期需要支付或可收回之稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認，遞延稅項資產則按可能出現可供動用可扣減暫時性差額之所有應課稅溢利而予以確認。倘若暫時性差額由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之資產及負債所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債在投資附屬公司產生之應稅暫時性差額確認，除非集團能控制應稅暫時性差額之撥回且應稅暫時性差額在可預見未來不會撥回。僅當很可能取得足夠的應納稅所得額以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延所得稅資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各年結日進行檢討，並予以相應扣減，直至不再可能有足夠應課稅溢利可致使收回全部或部分該項資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現時適用之稅率計算。遞延稅項資產和負債，以年結日已執行或實質上已執行的稅率（和稅法）為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延稅項負債和資產的計量，反映本集團在年結日預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的應稅後果。遞延稅項應於損益中確認，除非其與計入其他全面收益或直接計入權益的項目相關（在這種情況下遞延稅項也同樣計入其他全面收益或直接計入權益）。遞延稅項乃於全面收益表中扣除或計入，惟倘與遞延稅項有關之項目直接在權益中扣除或計入，則該遞延稅項亦會於權益中處理。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收益之確認

收益以已收或應收售價之公平值計量，乃指於日常業務經營中的貨物及服務之應收款，扣減折扣及銷售有關之稅項。

建築合約

若可靠地估計定價建築合約之結果，則收益乃以完成百分比法（即參照迄今產生之成本佔每份合約之估計總成本之比例計算所得），並於適當扣除或然撥備後予以確認。任何可預見之虧損乃於識別時作出撥備。而合約工程改動、索償及獎金款項亦會按與客戶協定之款項入賬。

如可可靠地估計成本值加建築合約之結果，則收益乃參照年內產生之可收回成本加所賺取之收費（即按迄今產生之成本佔合約之估計總成本之比例計算）予以確認。

如無法可靠地估計建築合約之結果，則收益僅以已產生之可收回合約成本為限而予以確認。合約成本於實際發生期內確認為費用。

項目管理合約

項目管理合約的收入乃於提供管理服務時確認入賬。

利息收入

來自金融資產之利息收入乃按時間為基礎，根據未償還本金及適用之實際利率計算。有關利率指將金融資產之估計未來所收取現金在估計可使用年期內折讓至該資產賬面淨值之利率。

股息收入

來自投資之股息收入乃於本集團具收取付款權利時確認入賬。

機器租賃

機器租賃之收入乃於相關租賃年期以直線法予以確認。

供應熱電

來自供應熱、蒸氣及電力之收益按合約條款訂明之收費率根據輸出量及所供應之產能確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益之確認(續)

接駁服務收入

來自首次鋪設管道及接駁輸送熱力及蒸氣之已收及應收接駁服務收入於完成就相關接駁工作提供之服務及能可靠計量所產生的相應成本時予以確認。持續輸送熱力及蒸氣之接駁服務(包括銷售熱力及蒸氣)於輸送熱力及蒸氣之預期服務期間按直線法，並經參考相關實體之營運牌照之條款計入遞延收入及攤銷。

貨品銷售

貨品之銷售額於交付貨品及轉移擁有權時確認。

保險收入

保險收入乃於提供服務時確認入賬。

基建項目投資收入

基建項目投資收入按時間為基礎根據賬面值及適用之實際利率計算入賬，此利率乃是將來自有關基建項目於預計項目年期內之預期現金收入，精確地折現為該項目之最初確認賬面淨值之利率。

服務收入

由服務收入產生之收益包括監理服務收入、佣金收入、技術服務收入及管理服務收入會於提供相關服務時確認。

銷售物業之收益

於一般業務過程中的銷售物業之收益，乃於相關物業落成並交付予買家時確認。

於符合以上收益之確認前向購買方收取之按金及分期付款，乃於綜合財務狀況表中流動負債項下計入。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團會計政策之過程中，管理層根據過往經驗、未來預期及其他資料作出多項估計(涉估計者除外)。估計不明朗因素會對下一財政年度之綜合財務報表中確認之款項具重大影響之主要來源披露如下：

(a) 建築工程之完成百分比

本集團根據個別建築工程合約中已完成之百分比確認收入。建築合約完成之百分比乃根據個別建築工程於年結日之總發生成本與預計總成本之比例。管理層對於年結日已發生成本及預測總成本之估計乃主要依據內聘工料測量師之工程預算及實際成本報告而作出。管理層按工程完工進度及收入預算對合約之相應收入作出估計。由於建築工程合約內所進行之工程活動性質，訂立工程活動合約之日期與工程活動完成之日期通常處於不同之會計期間。本集團於合約進行期間為各建築合約編製之預算內合約收入及合約成本之估計作出定期檢討及修訂。

(b) 有關建築工程可預見虧損之估計

管理層根據為建築工程而編製之管理預算估計工程可預見虧損之款項。預算建築收入乃根據相關合約所載之條款而釐訂。預算建築成本(主要包括分包合約費用及材料成本)由管理層根據所涉及之主要承包商、供應商、賣方不時提供之報價及管理層之經驗而編製。為維持準確及最新之預算，管理層通過比較預算款項與實際產生之款項而對管理預算進行定期檢討。

(c) 貿易及其他應收款減值之估計

本集團呆壞賬撥備政策由管理層根據對賬款的可收回性的檢討及賬齡分析以及管理層的判斷釐定。於評估該等應收款項的最終變現能力時須應用大量判斷，包括各客戶及借款人目前的信譽及過往的收賬記錄。倘若本集團客戶及借款人的財務狀況惡化，導致付款能力減低，則須作出額外撥備。

(d) 因收購一附屬公司產生無限可使用年期之無形資產減值之估計

釐定收購一附屬公司產生的無限可使用年期建築牌照的可收回金額(於二零零九年十二月三十一日計入綜合財務狀況表的金額為港幣9,950,000元)時，須估算被收購的建築牌照產生的經濟利益。根據對建築牌照產生的預計現金流量估算評估結果，管理層有信心無形資產的賬面值可以全數收回。本集團會密切監察此情況，倘有跡象顯示調整屬於適當，則將於未來期間作出減值調整。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本在透過優化債權與權益之平衡為各相關人士之回報提至最高，以確保本集團之實體能夠保持持續經營。

本集團之資本結構包括債權(包括附註34中披露之借款、附註35中披露之融資租賃承擔及附註40中披露之中介控股公司借款)，及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

集團管理層定期檢討資本結構。集團管理層考慮各類資本之成本及相關風險乃檢討內容一部分，基於集團管理層建議，集團將通過支付股息、發行新股份、贖回現有之股份、發行新債或償還現有債務以平衡整體資本結構。

6. 金融工具

6a. 金融工具類別

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
金融資產		
借款及應收款(包括現金及現金等價物)	10,913,322	6,805,189
可供出售投資	116,179	98,169
金融負債		
按成本攤銷之金融負債	7,251,835	5,177,385

6b. 金融風險管理目標

本集團之主要金融工具包括權益及債權證券、借款、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款及銀行結餘。該等財務工具之詳情於有關附註披露。

管理層監察及管理集團之金融風險，透過內部風險評估，分析面臨風險之程度及嚴重性，包括市場風險(包括利率風險及價格風險)，信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保能適時及有效採取相應措施。

集團所面臨的市場風險或有關管理及評測之方式並無改變。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標 (續)

(i) 市場風險

本集團業務的主要金融風險計有利率變化及價格波動。

利率風險

本集團就其浮息銀行借款及銀行存款面對現金流量利率風險。銀行存款利率風險被認為不重大，因此不納入以下的敏感度分析內。本集團目前沒有任何利率對沖政策。然而，倘利率大幅波動，會不時採取合適措施管理利率風險。鑑於本集團有浮息借款，本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息（「HIBOR」）及中國人民銀行的借貸利率的波動。有關借款詳情請參閱附註34。

本集團亦就中介控股公司提供的定息借款、其他借款及定期存款面對公平值利率風險。定期存款因到期期限較短，其利率風險被認為不重大。在有需要時，管理層亦會考慮對沖重大利率風險。

本集團金融負債之利率風險詳列在流動資金風險管理部分。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據浮息銀行借款之利率風險而作出。此分析是假設年結日列示結餘為全年結餘總額。向主要管理人員內部匯報有關利率風險時，利用50點子之增減。此乃管理層對利率合理浮動之估算。

若利率上升／下降50點子而其他變數維持不變，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣6,306,000元（二零零八年：減少／增加港幣5,000,000元）。

價格風險

本集團因投資上市權益證券及上市債權證券，而需承受價格風險。管理層持有不同風險投資組合以管理該等風險。另外，管理層委派專責隊伍監察價格風險並於必要時考慮對沖價格風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃按年結日所承受之價格風險而作出。

如該上市權益證券價格上升／下降10%，投資重估價儲備將增加／減少港幣536,000元（二零零八年：增加／減少港幣333,000元）。

如該上市債權證券價格上升／下降10%，投資重估價儲備將增加／減少港幣7,010,000元（二零零八年：增加／減少港幣6,307,000元）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標 (續)

(ii) 信貸風險

於二零零九年十二月三十一日，本集團因對約方未能履行負債而可能面對財務損失之最高信貸風險，以綜合財務狀況表所列各類已確認金融資產之賬面值為限。

為減低信貸風險，本集團管理層已委派專責隊伍釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於每個年結日檢討各項貿易應收賬款之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出足夠之減值虧損。本公司董事認為，此舉可大大減低本集團之信貸風險。

由於對約方為獲得國際信貸評級機構給予具有良好信貸評級之銀行或中國國有銀行，故流動資金之信貸風險有限。

土地綜合整理之投資及基建項目投資權益之信貸風險有限，因其對約方公司由中國政府屬下機構持有。

應收投資公司款的信貸風險有限，因對約方公司於中國及澳門從事物業發展及投資及有穩健財務實力。

流動資金的信貸風險集中於土地綜合整理之投資、基建項目投資權益及應收投資公司款，除此之外，本集團並沒有其他重大信貸風險。貿易應收款、應收共同控制實體、共同控制實體合作夥伴、集團系內公司及中介控股公司款包括大量對約方，並已分散多個行業及區域。

(iii) 流動資金風險

管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等價物達致管理層視為足以應付本集團業務所需之水平，並減少現金流量波動之影響。管理層並監察借款之運用，以確保遵守貸款之條款。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

下表按已協定之還款條款詳列本集團餘下金融負債合約到期日。對於非衍生金融負債，下表為按照本集團可能被要求還款之最早日期，以金融負債之未貼現現金流列示。表格包括了本息之現金流量。倘若利息按浮息計算，未貼現金額按於報告期末釐定的利率計算得出。

	加權平均 實際利率 %	少於6個月 港幣千元	6至12個月 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	未貼現總 現金流 港幣千元	於年結日 之賬面值 港幣千元
二零零九年								
不計利息	不適用	3,378,110	188,421	205,361	131,596	20,883	3,924,371	3,924,371
定息利率工具	5.30	77,259	55,026	444,643	1,782,288	—	2,359,216	2,066,249
浮息利率工具	1.70	6,006	6,006	1,005,141	276,304	—	1,293,457	1,261,215
		3,461,375	249,453	1,655,145	2,190,188	20,883	7,577,044	7,251,835
二零零八年								
不計利息	不適用	3,694,011	127,127	215,887	96,852	6,380	4,140,257	4,140,257
定息利率工具	1.26	18,770	18,623	—	—	—	37,393	37,128
浮息利率工具	3.00	15,000	15,000	30,000	1,002,877	—	1,062,877	1,000,000
		3,727,781	160,750	245,887	1,099,729	6,380	5,240,527	5,177,385

上列浮息利率非衍生金融負債的價值，會因隨浮動利率改變並與年結日之利率估計不同而改變。

(iv) 公平值

金融資產及金融負債公平值是按以下釐定：

- 附帶標準條款及條例並於活躍流通市場買賣之金融資產，其公平值參考市場報價，及
- 其他金融資產及金融負債之公平值，根據公認定價模式以及現時觀察所得市場交易價格之報價或利率貼現之現金流量釐定。

在財務狀況表確認之公平值之計量

金融工具按公平值初次計量後，按照其公平值之可觀察程度分為1至3級之分析如下：

- 第1級公平值計量乃取自相同資產及負債在活躍市場之報價（未調整）。
- 第2級公平值計量乃就資產或負債可觀察且屬第1級別報價以外之輸入值得出，不論直接（即作為價格）或間接（即從價格得出）。
- 第3級公平值計量乃從估值技術得出，包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6b. 金融風險管理目標(續)

(iv) 公平值(續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團有可供出售之上市權益及債權證券港幣75,459,000元，屬按活躍市場報價之第一級。本年內未有第一級及第二級間之轉調。

7. 營業額

營業額為建築工程合約收入、項目管理費收入、供應熱電之收入、提供接駁服務之收入、基建項目投資收入、已收或應收本集團銷售予外部客戶之預制件及建築材料，扣除退貨及折扣之淨額、機械租賃及保險合約收入。

本年度本集團營業額分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
建築工程合約收入	10,551,829	10,126,907
項目管理費收入	208,553	354,953
供應熱電之收入	354,386	291,350
提供接駁服務之收入	60,604	84,859
基建項目投資收入	82,693	63,253
銷售預制件及建築材料之收入	48,813	75,710
其他	35,120	24,373
	11,341,998	11,021,405

其他主要為機械租賃及保險合約收入。

8. 分部資料

分部資料

本集團於二零零九年一月一日採用香港財務報告準則第8號-營運分部。香港財務報告準則第8號為披露準則規定，應以主要經營決策者在決定資源分配和表現評估上所定期審閱的內部報告作為確定營運分部的基準。相反，其過往準則(香港會計準則第14號-分部報告)規定採用風險和收益方法確定兩組分部(業務和地區)。過往，本集團以客戶所在地區以地區分部作為主要報告基準。採用香港財務報告準則第8號與根據香港會計準則第14號作主要報告分部比較，不會導致本集團重新界定呈報分部，亦對本集團之已報告業績或財務狀況並無影響。

本集團現時分為五個營運分部以主要產品運送及服務提供、及建造工程進行的地區為基準—香港、中國地區(不包括港澳地區)、澳門、阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)及印度。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

分部資料 (續)

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之分部業績呈列如下：

	營業額		毛利 (虧損)		分部業績	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
報告分部						
香港	6,969,222	6,191,507	342,842	228,263	257,321	135,537
中國地區	1,757,416	881,959	426,575	337,923	379,084	268,590
澳門	1,625,184	2,078,190	242,517	282,302	224,640	266,545
阿聯酋	979,314	1,797,302	(19,023)	56,910	(63,660)	1,664
印度	10,862	72,447	(9)	3,995	(2,023)	8,362
綜合總額	11,341,998	11,021,405	992,902	909,393	795,362	680,698
未分攤企業費用					(106,497)	(121,282)
一次性投資收入及其他收入					47,759	13,289
投資物業及可供出售投資 之減值虧損					—	(9,712)
待售物業減值之虧損回撥					—	18,292
應佔聯營公司盈利					11,592	9,445
財務費用					(26,136)	(20,065)
稅前溢利					722,080	570,665
所得稅費用					(109,549)	(66,276)
本年溢利					612,531	504,389

計量

主要經營決策者乃按分部溢利計量表現，用作分配資源及評估分部表現。

本集團之營業額、毛利 (虧損) 及業績乃按經營分部分配。稅項並無按分部分配。

報告分部業績為各分部產生或取得之盈利 (虧損)，未計入幾項一次性投資收入及其他收入、財務費用、應佔聯營公司盈利、及可供出售投資的公平值改變、投資物業及可供出售投資之減值虧損、待售物業之減值虧損回撥及未攤分企業費用。此乃向主要經營決策者就資源分配及業績評估所報告之計量基準。

主要業務之營業額

主要業務之營業額的資料呈列於附註7。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

其他分部資料

	非流動資產		物業、廠房及設備之增加	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
報告分部				
香港	95,684	79,316	33,874	47,748
中國地區	1,083,875	1,072,089	86,644	139,726
澳門	56,111	59,612	1,953	947
阿聯酋	50,361	60,705	10,093	26,818
印度	—	39	—	86
	1,286,031	1,271,761	132,564	215,325

非流動資產不包括金融工具。

分部損益之計量包括：

	香港		中國地區		澳門		阿聯酋		印度		合計	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元										
貿易及其他應收款之呆賬撥備	—	—	5,175	8,096	—	—	—	—	—	—	5,175	8,096
物業、廠房及設備、投資物業之 折舊和預付租金之攤銷	10,476	27,708	74,025	77,670	3,191	1,163	1,271	1,066	7	15	88,970	107,622
出售物業、廠房及設備之 盈利(虧損)	2,267	9,242	—	67	—	73	—	(68)	49	—	2,316	9,314
應付—共同控制實體 合作夥伴款註銷	18,483	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,483	—

分部資產及負債

主要經營決策者評估表現及資源分配所用之集團分部報告之計量，並未包括資產及負債。據此，不呈列分部之資產及負債。

主要客戶資料

來自兩位(二零零八年：兩位)香港報告分部客戶之營業額約港幣2,354,000,000元及港幣1,331,000,000元(二零零八年：港幣1,775,000,000元及港幣1,139,000,000元)個別高於本集團營業額百份之十。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 投資收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	13,930	20,455
債權證券	4,270	4,535
金融機構之存款	—	43
應收—投資公司款之估算利息	798	4,369
	18,998	29,402
註銷—附屬公司之資本退回	11,764	—
來自上市可供出售投資之股息收入	4	470
來自非上市可供出售投資之股息收入	5,971	3,177
出售上市可供出售投資之收益	1,787	420
其他	4,774	—
	43,298	33,469

10. 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
來自—共同控制實體之服務收入	14,635	—
應付—共同控制實體合作夥伴款註銷	18,483	—
顧問服務收入	—	6,000
佣金收入	15,430	6,886
技術性服務收入	—	4,162
物業租賃	6,609	5,630
物業管理服務收入	—	464
管理費收入	3,543	2,840
出售物業、廠房及設備之收益	2,316	9,314
匯兌收益	17,943	1,203
其他	10,167	8,019
	89,126	44,518

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11. 財務費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	11,073	13,585
須於五年內悉數償還之其他貸款利息	10,833	597
中介控股公司借款之利息	4,144	—
融資租賃承擔之財務費用	23	24
其他財務費用	63	5,859
	26,136	20,065

12. 董事酬金

已付或應付給十一位(二零零八年：十位)董事之酬金詳載如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	孔慶平 港幣千元	周勇 港幣千元	葉仲南 港幣千元	符合 港幣千元	張毅鋒 港幣千元	周漢成 港幣千元	張哲孫 港幣千元	何鍾泰 港幣千元	李民僑 港幣千元	梁海明 港幣千元	李承仕 港幣千元	合計 二零零九年 港幣千元
袍金	1,000	—	—	—	—	—	—	360	250	250	250	2,110
其他酬金												
薪金	—	2,562	1,966	1,000	200	1,056	1,704	—	—	—	—	8,488
以股份為基礎之付款	23	20	14	11	2	13	9	4	4	4	4	108
退休金計劃供款	—	12	12	10	2	12	12	—	—	—	—	60
與表現相關之獎金	—	3,500	900	600	400	660	500	—	—	—	—	6,560
酬金合計	1,023	6,094	2,892	1,621	604	1,741	2,225	364	254	254	254	17,326

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	孔慶平 港幣千元	周勇 港幣千元	葉仲南 港幣千元	符合 港幣千元	周漢成 港幣千元	張哲孫 港幣千元	何鍾泰 港幣千元	李民僑 港幣千元	梁海明 港幣千元	李承仕 港幣千元	合計 二零零八年 港幣千元
袍金	1,000	—	—	—	—	—	360	250	250	250	2,110
其他酬金											
薪金	—	2,562	1,957	1,200	1,056	1,697	—	—	—	—	8,472
以股份為基礎之付款	41	36	26	26	24	15	7	7	7	7	196
退休金計劃供款	—	12	12	12	12	12	—	—	—	—	60
與表現相關之獎金	—	3,500	700	600	600	400	—	—	—	—	5,800
酬金合計	1,041	6,110	2,695	1,838	1,692	2,124	367	257	257	257	16,638

於本年及去年，並無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 僱員酬金

本集團五位最高薪之人士中，三位(二零零八年：三位)為本公司之董事，其酬金已載於附註12。其餘兩位(二零零八年：兩位)最高薪之人士的酬金呈列如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及其他福利	4,148	3,940
以股份為基礎之付款	16	21
退休金計劃供款	24	24
	4,188	3,985

此兩位人士之酬金屬以下類別：

	二零零九年 僱員人數	二零零八年 僱員人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	2
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	—

14. 所得稅費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度所得稅：		
香港	17,004	6,237
其他司法權區	87,975	66,920
	104,979	73,157
以前年度超額撥備：		
香港	(7,243)	(174)
其他司法權區	(10,231)	(8,476)
	(17,474)	(8,650)
遞延稅項：		
本年度(附註39)	22,044	1,769
本年度所得稅費用	109,549	66,276

就此兩年，香港所得稅乃以年內之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。其他司法權區所得稅乃按照相關司法權區之現行稅率計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 所得稅費用 (續)

根據中國有關法例及細則，本集團部分中國附屬公司由首個獲利年度起兩年內豁免繳納中國所得稅，並於其後三年獲減免50%。二零零八年為享用此稅務優惠的最後一年。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國發佈主席令第63號－中國企業所得稅法(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日中華人民共和國國務院發出新稅法之實施細則。根據新稅法與實施細則，若干附屬公司從二零零八年一月一日起稅率由33%降至25%。而那些享有優惠稅率15%之附屬公司，其新稅率將於5年內逐步增加至25%。

按照財政部及國家稅務總局聯合頒佈的財稅〔2008〕第1號通知，來自二零零八年一月一日起所產生溢利分派的股息須遵照中國企業所得稅由中國企業扣繳。未派發盈利應繳納之遞延稅項港幣17,577,000元(二零零八年：港幣14,223,000元)已計入本年度之綜合收益表內(附註39)。

本年度所得稅費用與綜合收益表載列之稅前溢利對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
稅前溢利	722,080	570,665
按香港所得稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算的稅項	119,143	94,160
應佔聯營公司盈利的稅項影響	(1,913)	(1,558)
不可抵扣的費用的稅項影響	6,534	8,448
不應課稅的收益的稅項影響	(22,330)	(16,721)
以前年度超額撥備	(17,474)	(8,650)
未確認的稅務虧損／可抵扣暫時性差額的 稅項影響	20,493	28,954
銷減前期未確認的稅務虧損／可抵扣暫時性 差額的稅項影響	(33,984)	(18,180)
其他司法權區不同稅率的影響	20,898	(20,806)
按酌情性稅率所得稅	—	(13,824)
中國附屬公司未派發盈利之遞延稅項(附註39)	17,577	14,223
其他	605	230
本年度所得稅費用	109,549	66,276

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 本年溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金		
— 本年度	5,482	5,571
— 以前年度(超額撥備)撥備不足	(202)	815
	5,280	6,386
物業、廠房及設備之折舊	113,867	131,439
減：於在建工程資本化金額	(28,653)	(26,965)
	85,214	104,474
投資物業之租金總收入	(6,609)	(5,630)
減：年內產生租金收入的投資物業之直接費用	4,573	519
	(2,036)	(5,111)
僱員福利費用：		
僱員成本(包括董事酬金)	1,157,310	1,268,075
退休金計劃供款	24,403	24,411
權益結算以股份為基礎之付款	934	1,688
減：於在建工程資本化金額	(888,312)	(917,646)
	294,335	376,528
投資物業之折舊	1,665	913
預付租金之攤銷	2,091	2,235
貿易及其他應收款之呆賬撥備	5,175	8,096
分擔聯營公司之稅項(計算在應佔聯營公司盈利內)	3,092	1,995
有關以下項目之經營租賃：		
廠房及機器	203,712	150,356
土地及樓宇	64,099	57,023
	267,811	207,379
減：於在建工程資本化金額	(253,673)	(177,336)
	14,138	30,043

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內已確認之分配股息：		
二零零八年末期，已付每股港幣3.30仙 (二零零八年：二零零七年末期每股港幣4.50仙)	80,782	109,726
二零零九年中期，已付每股港幣3.60仙 (二零零八年：二零零八年中期每股港幣3.70仙)	105,810	90,149
	186,592	199,875

董事局建議派發末期股息每股港幣3.50仙(二零零八年：港幣3.30仙)，需待即將舉行之股東周年大會上通過。

每股股息已就二零零八年股份分拆作出調整。本公司股份自二零零八年六月十三日起由每股面值港幣0.1元之股份分拆為4股每股面值港幣0.025元之股份，詳情載於附註36。

17. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
計算每股基本及攤薄盈利之溢利	612,531	489,321

股份數量

	二零零九年 '000	二零零八年 '000 (重列)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,704,521	2,573,661
購股權之潛在普通股之攤薄影響	97,361	116,487
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,801,882	2,690,148

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利 (續)

計算截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數，已包括於二零零九年九月一日生效之供股股份。而二零零八年相關普通股股份數量亦作追溯性調整以反映該供股之影響。

本公司發行之認股權證行使價格於兩個年度皆高於每股平均市值，故在計算每股攤薄盈利並無包括未行使認股權證之影響。

18. 物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	熱電 供應設施 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
成本							
於二零零八年一月一日	240,836	688,875	487,942	76,464	42,358	83,283	1,619,758
匯兌調整	14,559	43,420	1,387	1,229	1,199	5,440	67,234
增加	5,072	19,880	50,841	7,930	11,618	119,984	215,325
由在建工程轉至	891	72,931	836	310	—	(74,968)	—
出售	(1,741)	(423)	(20,959)	(4,956)	(5,834)	—	(33,913)
於二零零八年十二月三十一日	259,617	824,683	520,047	80,977	49,341	133,739	1,868,404
匯兌調整	395	1,254	42	125	119	215	2,150
增加	—	8,494	28,522	8,217	5,524	81,807	132,564
由在建工程轉至	272	90,608	—	—	—	(90,880)	—
出售	—	(2,492)	(25,814)	(2,683)	(3,952)	—	(34,941)
於二零零九年十二月三十一日	260,284	922,547	522,797	86,636	51,032	124,881	1,968,177
折舊							
於二零零八年一月一日	36,704	125,184	413,076	49,415	23,426	—	647,805
匯兌調整	2,297	8,266	692	358	663	—	12,276
本年度撥備	10,629	58,166	40,998	12,542	9,104	—	131,439
於出售時撇銷	(771)	(402)	(19,981)	(4,701)	(4,536)	—	(30,391)
於二零零八年十二月三十一日	48,859	191,214	434,785	57,614	28,657	—	761,129
匯兌調整	67	274	23	100	103	—	567
本年度撥備	12,212	53,700	32,433	8,013	7,509	—	113,867
於出售時撇銷	—	(1,462)	(21,204)	(2,496)	(3,548)	—	(28,710)
於二零零九年十二月三十一日	61,138	243,726	446,037	63,231	32,721	—	846,853
賬面值							
於二零零九年十二月三十一日	199,146	678,821	76,760	23,405	18,311	124,881	1,121,324
於二零零八年十二月三十一日	210,758	633,469	85,262	23,363	20,684	133,739	1,107,275

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備的賬面值中，包括了以融資租賃方式持有的汽車，港幣130,000元(二零零八年：港幣388,000元)。

以上物業、廠房及設備項目(在建工程除外)以直線法折舊如下：

樓宇	相關租賃年期或50年兩者之較短者
熱電供應設施	20年
廠房及機器	3至10年
傢俬、裝置及設備和汽車	3至8年

19. 投資物業

	港幣千元
成本	
於二零零八年一月一日	14,791
匯兌調整	343
由待售物業轉至	38,700
於二零零八年十二月三十一日	53,834
匯兌調整	9
於二零零九年十二月三十一日	53,843
折舊及減值	
於二零零八年一月一日	5,086
匯兌調整	166
本年度撥備	913
減值虧損確認為損益	2,977
於二零零八年十二月三十一日	9,142
匯兌調整	5
本年度撥備	1,665
於二零零九年十二月三十一日	10,812
賬面值	
於二零零九年十二月三十一日	43,031
於二零零八年十二月三十一日	44,692

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

以上表列的投資物業賬面值包括位於下列之物業：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
位於澳門之土地：		
永久業權土地	22,331	22,798
中期契約	18,910	19,300
位於中國之中期契約土地	1,790	2,594
	43,031	44,692

以上投資物業以直線法折舊如下：

於永久業權土地上之樓宇	50年
於中期契約之土地及土地上之樓宇	相關租賃年期或樓宇估計可用年期兩者之較短者

永久業權土地不計提折舊。於二零零九年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值為港幣91,971,000元（二零零八年：港幣71,823,000元）。

澳門投資物業之公平值由戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。中國投資物業之公平值由珠海仁合土地房地產評估有限公司按當日之估值釐定。戴德梁行有限公司及珠海仁合土地房地產評估有限公司為獨立專業物業估值師行，與本集團並無關連，且具備合適資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

該估值乃透過現時租約所得之資本化租金收入為基準，及參考市場價格得出物業之潛在增值能力。當個別物業賬面值高於獨立估值報告之公平值，需確認減值虧損。

由於租賃土地與樓宇之間之租賃付款要素不能可靠地分配，整個租賃視為融資租賃及列作投資物業。

本集團持有以用作獲取租金的經營租賃的物業權益，乃按成本模式計量並分類及列作投資物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 土地綜合整理之投資

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
土地綜合整理之投資成本	—	49,814

於二零零七年十一月三十日，本集團與當地夥伴訂立合作合同，透過成立中國當地項目公司合作投資，為當地政府，綜合和整理在中國的若干幅土地。根據合同條款，當地政府會償還所有整理成本及按同期中國人民銀行基準利率計算之利息並按指定分配比例支付拍賣後收入超過成本部分之溢利。於二零零八年十二月三十一日投資之賬面值乃以成本按實際年利率3%計算(參照香港銀行同業拆息加0.68%)。

根據獨立評估報告，管理層認為上述關於土地收入之合約權約中的嵌入式衍生工具的公平值，在初始確認和在二零零八年十二月三十一日時變動輕微。

於二零零九年二月十七日，雙方同意暫緩此合同和當地夥伴同意歸還已投入的投資款及按同期中國人民銀行基準利率計算之利息，該款項已於年內歸還。

21. 基建項目投資權益

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
基建項目投資權益	1,065,848	482,658
減：一年內到期列入流動資產之部分	(15,808)	(15,782)
於一年後到期之部分	1,050,040	466,876

基建項目投資之實際年利率9.97%至13.9%(二零零八年：11.7%至13.9%)。於二零零九年十二月三十一日，基建項目投資權益並未逾期。

於二零零九年四月九日，本集團與中建股份公司訂立一聯營(「聯營」)協議，成立一聯營於中華人民共和國進行基建項目投標，而中建股份公司及本公司各持有聯營之50%權益。於二零零九年七月十三日，唐山政府及聯營訂立合約，於唐山以建造一轉移方式建造一公路。

董事對有關投資按原實際利率貼現估計日後現金流之現值，審查基建項目之經營及於二零零八及二零零九年十二月三十一日之財務狀況。本年及去年並無確認有關基建項目投資權益之減值虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 預付租金

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團預付租金支出包括： 香港以外以中期契約租賃之土地	78,794	80,774
申報用途之分析：		
非流動資產	76,551	78,536
流動資產	2,243	2,238
	78,794	80,774

23. 於聯營公司之權益

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市公司		
於聯營公司之投資成本	22,607	22,607
應佔聯營公司於收購後之盈利，扣除已收股息	12,568	18,651
	35,175	41,258

於聯營公司之投資成本包括於以前年度收購聯營公司產生之商譽港幣494,000元(二零零八年：港幣494,000元)。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團於以下聯營公司持有權益：

公司名稱	業務結構 形式	註冊及 經營地點	持有之 股份類別	由集團持有之已發行 股本面值之比例		主要業務
				二零零九年 %	二零零八年 %	
港九混凝土有限公司	註冊成立	香港	普通股	31.5	31.5	製造及銷售預拌混凝土
澳安物業管理有限公司	註冊成立	澳門	普通股	40.0	40.0	物業管理
澳門屠宰場有限公司	註冊成立	澳門	普通股	20.0	20.0	屠宰場經營

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益 (續)

本集團所持有之聯營公司，其財務資料總結如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總資產	218,502	210,408
總負債	(101,682)	(73,897)
資產淨值	116,820	136,511
集團應佔聯營公司之資產淨值	34,681	40,764

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營業額	384,523	342,003
本年溢利	36,332	29,178
本年集團應佔聯營公司盈利	11,592	9,445

24. 無形資產

	港幣千元
成本及賬面值	
收購一附屬公司之新增及於二零零九年十一月三十一日	9,950

該無形資產為愛銘建築(國際)有限公司(「被收購公司」)持有之無使用年限建築牌照之初次公平值。

香港特別行政區政府發展局工務科授出建築牌照予被收購之附屬公司，被收購附屬公司因此可從事政府建築工程合約之兩類公共工程，分別為道路及渠務以及地盤平整，合約金額不限。建築牌照基本上不設法定年限，只要被收購附屬公司在有關期間內符合香港特別行政區發展局工務科列明之若干條文及規定，就可每年續期。

本集團管理層進行了多項研究，包括敏感度分析及市場走勢，證明了該建築牌照預期對本集團帶來現金淨流入之期間並無可預計之局限。因此，本集團管理層認為，由於預期帶來現金淨流入是無限期的，故建築牌照具有無限之可用年期。該建築牌照不予攤銷，直至其可用年期被釐定為有限為止。屆時將於每年進行或在有跡象顯示可能已減值時進行減值測試。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 無形資產 (續)

就無形資產之減值評估，建築牌照之可回收金額是以使用中價值計量為基準。該計量採用根據估計之增長率（不多於該建築牌照所產生之長期平均增長率）編製並得管理層核准之財務預算的現金流為基準。

管理層根據過往表現及對市場發展之期望訂定預算邊際毛利。

25. 可供出售投資

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
上市證券(註a)：		
— 香港上市權益證券	5,357	3,303
— 海外上市權益證券	—	26
— 香港上市債權證券，附固定年利率3.75–5.75%， 於二零零九年至二零一五年到期(註b)	56,374	54,617
— 海外上市債權證券，附浮動利率， 於二零四九年到期	13,728	8,459
	75,459	66,405
非上市證券		
— 股權證券，按成本值呈列(註c及d)	40,720	31,764
合計	116,179	98,169

(a) 上市權益證券及債權證券之公平值是按照相關交易所提供之市場報價所釐定。

(b) 於二零零九年十二月三十一日，香港上市債權證券賬面值中包括金額為港幣24,144,000元(二零零八年：港幣20,624,000元)由中國海外發展有限公司(集團同系內附屬公司)之附屬公司所發行之債券。

(c) 於二零零九年十二月三十一日，非上市權益證券成本中包括金額為港幣27,419,000元(二零零八年：18,466,000)為給投資公司之不付息借款所引致之公平值調整並按股權比例，視作權益注資。

(d) 非上市證券指於中國及澳門註冊成立的私人實體發行的非上市權益證券的投資。該等投資乃於各年結日按成本扣除減值計量，因合理公平值估計幅度較大，因此本公司董事認為不能可靠計量該等證券之公平值。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 可供出售投資 (續)

上述非上市權益證券包括本集團於澳門泊車管理有限公司(「澳門泊車公司」)的投資，其為於澳門成立的私人實體，並於澳門從事經營停車場業務。該投資為於澳門泊車公司的30%普通股持股量。澳門泊車公司不被視為本集團的聯營公司，因根據與其他投資者的安排，本集團僅佔澳門泊車公司董事會會議代表中的七分之一。

本集團持有15%新建華建築置業有限公司(「新建華」)普通股股本。新建華是一間於澳門成立的私人實體，從事物業投資控股及發展。

本集團持有10%以投資控股為主營業務的中聯實業有限公司普通股股本。中聯實業有限公司是一間於澳門成立的私人實體，從事投資控股。

本集團持有10%以投資控股為主營業務的驕陽國際有限公司(「驕陽」)已發行股本，其為一間於英屬處女群島成立的私人實體。驕陽之附屬公司於中國從事物業投資及發展。

有關上市權益證券之減值評估，於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，因該上市權益證券之公平值大幅下降至低於成本，減值虧損共港幣6,735,000元於損益中確認。

由於債權證券之發行商具高度信貸評級，而過去未曾發生拖欠利息支付，故此，並無確認債券證券之減值虧損。

26. 應收投資公司款

應收投資公司款是無抵押，不附利息及無固定還款期限。從年結日起計十二個月內並不預計償還，因此該款項被列為非流動資產。投資公司是於澳門從事投資控股、物業投資及發展之公司。(見附註25)

應收投資公司款於初始確認時其公平值按實際年利率1.54%(根據由香港銀行同業拆息加0.68%)(二零零八年：3%)所計算。其與本金之差異約為港幣27,419,000元(二零零八年：港幣18,466,000元)已被包括於可供出售之投資款內視作對應收投資公司之權益注資。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 存貨

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
原材料及消耗品	38,575	47,791
半製成品	1,934	893
製成品	6,374	6,825
	46,883	55,509

28. 客戶合約工程欠款 (欠客戶合約工程款)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於年結日之在建工程合約		
已發生之合約成本	16,032,730	20,468,896
已確認盈利減已確認虧損	560,477	464,371
	16,593,207	20,933,267
減：進度款	(16,559,362)	(20,727,971)
	33,845	205,296
申報用途之分析：		
客戶合約工程欠款	539,294	506,385
欠客戶合約工程款	(505,449)	(301,089)
	33,845	205,296

於二零零九年十二月三十一日，客戶持有之合約工程保固金為港幣1,056,095,000元（二零零八年：港幣1,082,053,000元），已包括於流動資產項目下之貿易及其他應收款內。收取合約客戶之預收款為港幣227,107,000元（二零零八年：港幣275,523,000元）已包括於流動負債項目下之已收按金及預收款內。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應收款	3,359,194	3,652,233
減：呆賬撥備	(11,808)	(6,674)
	3,347,386	3,645,559
其他應收款	52,402	59,026
減：呆賬撥備	(1,463)	(1,422)
	50,939	57,604
貿易及其他應收款	3,398,325	3,703,163

除建築項目的應收款按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予貿易客戶不多於90日之信用期限，而應收保固金將於該建設項目之保養責任期一年後償還。

於年結日之貿易應收款減去呆賬撥備後淨額根據發票日期之分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0 – 30日	1,641,815	1,647,022
31 – 90日	475,497	754,664
90日以上	173,979	161,820
	2,291,291	2,563,506
應收保固金	1,056,095	1,082,053
	3,347,386	3,645,559
應收保固金		
— 一年內到期	540,708	458,527
— 一年後到期	515,387	623,526
	1,056,095	1,082,053

應收保固金是不附利息及於個別建築合約的保固期結束後收回。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款 (續)

本集團過期但沒有減值之貿易應收款(減去呆賬撥備)賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
91 – 180日	70,434	125,980
181 – 365日	56,901	23,003
365日以上	46,644	12,837
合計	173,979	161,820

本集團就上述結餘並無持有任何抵押品。

本集團給予貿易客戶平均90日以內的信用期限。除截至二零零九年十二月三十一日止年度作呆賬撥備港幣13,271,000元外(二零零八年：港幣8,096,000元)，並無就過期之貿易及其他應收款提供呆賬撥備，是因為董事認為與該應收方保持可持續商業交易之密切業務關係及評估其信用價值及根據過往收回款項經驗後評估其可回收性。

接受任何新客戶之前，集團會評估潛在客戶之信用度並釐定客戶之信貸額度。客戶之信用額將每年覆查。

呆壞賬撥備之變動

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一月一日	8,096	—
於應收款確認之減值虧損	5,175	8,096
十二月三十一日	13,271	8,096

30. 應收(應付)共同控制實體款／共同控制實體合作夥伴款

共同控制實體

應收(應付)共同控制實體款及應收(應付)共同控制實體合作夥伴款為無抵押，不附利息及須於要求時償還。

應收共同控制實體款及應收共同控制實體合作夥伴款預計會於年結日後十二個月內償還。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 應收(應付)共同控制實體款／共同控制實體合作夥伴款 (續)

共同控制實體 (續)

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團於以下主要共同控制實體持有權益，按董事意見，彼等對本集團之本年業績具有重要影響或構成本集團淨資產的主要部分。

實體名稱	業務結構形式	註冊及營業地點	應佔權益百分比		業務種類
			二零零九年 %	二零零八年 %	
China State – China Railway Joint Venture	無法團地位	香港	60 (附註)	60 (附註)	土木工程
中國建築－華潤營造聯營公司	無法團地位	香港	50	50	樓宇建築
China State – Leighton Joint Venture	無法團地位	香港	50	50	樓宇建築
Conсорcio De Krueger – China State	無法團地位	澳門	55 (附註)	55 (附註)	機電工程
Conсорcio De Krueger – CSME	無法團地位	澳門	55 (附註)	55 (附註)	機電工程
CSCCHK – SOMA Joint Venture	無法團地位	印度	50	50	道路建築
海興材料有限公司	註冊成立	香港	50	50	建築材料貿易
Leighton – China State – John Holland Joint Venture	無法團地位	澳門	30	30	樓宇建築
Leighton – China State Joint Venture	無法團地位	澳門	50	50	樓宇建築
Leighton – China State – Van Oord Joint Venture	無法團地位	香港	45	45	土木工程
信隆工程有限公司	註冊成立	香港	50	50	工程承造
Pratibha – China State Joint Venture	無法團地位	印度	40	—	樓宇建築
中建(唐山)基礎設施開發建設有限公司	註冊成立	中國	50	—	投資及道路建築
中建基礎上海隧道聯營	無法團地位	香港	50	—	基礎工程

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 應收(應付)共同控制實體款／共同控制實體合作夥伴款 (續)

共同控制實體 (續)

附註：

本集團持有該等共同控制實體之大部分權益。然而，根據聯營協議，所有經營及財政決策需經本集團及合作夥伴共同決定批准。因此，該等實體被界定為本集團的共同控制實體。

董事認為，詳列其他共同控制實體資料會使資料過度冗長。

本集團之共同控制實體的概要財務資料是以按比例合併法每一項入賬，報告形式如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
流動資產	1,354,039	1,087,285
非流動資產	625,727	4,130
流動負債	767,792	597,434
非流動負債	601,931	74

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收入	2,610,131	1,540,185
支出	2,406,863	1,352,707

除上文所述由若干共同控制實體承辦的建築及工程項目外，本集團亦已與外界承包商組成合營公司，以共同控制經營方式承辦建築項目。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 應收(應付)共同控制實體款／共同控制實體合作夥伴款 (續)

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，合營公司之詳情載列如下：

合營公司名稱	業務結構形式	成立地點	本集團持有之權益 百分比		業務種類
			二零零九年 %	二零零八年 %	
Chit Cheung – China Overseas – ATAL Joint Venture	無法團地位	香港	13	13	土木工程
中建－安樂聯營	無法團地位	香港	55 (附註)	55 (附註)	土木工程
中建－安樂聯營	無法團地位	香港	39.6	39.6	土木工程
China State Joint Venture	無法團地位	香港	70 (附註)	70 (附註)	土木工程
中國建築－上海隧道聯營	無法團地位	香港	76.7 (附註)	—	土木工程

附註：本集團於該等共同控制經營中持有主要權益。然而，根據聯營協議，各聯營合作夥伴使用各自之資產、資源、承擔各自之成本，並於聯營項目中分佔營業額及費用。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日於綜合財務報表確認共同控制經營之資產、負債、收入及支出總額如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產	30,140	51,767
負債	29,947	51,915

	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
收入	60,462	59,182
支出	23,201	33,569

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 應收(應付)集團系內公司／直接控股公司／中介控股公司／一聯營公司款

應收(應付)集團系內公司／直接控股公司／中介控股公司／一聯營公司款為無抵押，不附利息及須於要求時償還。

應付中介控股公司款已於二零零九年內悉數償還。

32. 已抵押銀行存款／金融機構之存款／銀行結餘

(a) 已抵押銀行存款

於二零零九年十二月三十一日，銀行存款港幣14,905,000元(二零零八年：港幣16,690,000元)已抵押，用於在阿聯酋僱用外地勞工擔保。已抵押之銀行存款乃按固定年利率0.001%至2%(二零零八年：0.36%至0.72%)附息。該已抵押銀行存款將於二零一零年底項目完成時解除。

(b) 金融機構之存款

金融機構之存款包括固定年利率由0.01%至1.78%(二零零八年：0.10%至4.52%)，到期日由一個月至六個月不等之存款。

(c) 銀行結餘

銀行結餘(銀行往來戶除外)乃按市場利率0.001%至3.5%(二零零八年：0.01%至3.05%)附息。銀行結餘包括本集團持有之三個月或以下到期之定期存款。

33. 貿易及其他應付款

於年結日之貿易及其他應付款按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易及其他應付款賬齡：		
0 – 30日	1,944,578	1,848,774
31 – 90日	460,827	870,359
90日以上	256,843	202,334
	2,662,248	2,921,467
應付保固金	890,029	768,959
	3,552,277	3,690,426
應付保固金		
— 一年內到期	532,189	449,840
— 一年後到期	357,840	319,119
	890,029	768,959

貿易及建築工程應付款信用期限平均為60日。本集團有金融風險控制政策來確保所有應付款都在信用期限內付款。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

34. 借款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行貸款，無抵押(附註a)	1,261,216	1,000,000
其他貸款，無抵押(附註b)	362,671	37,128
	1,623,887	1,037,128
賬面值之到期情況：		
一年內或要求時償還	21,956	37,128
一年以上但不超過兩年	1,340,715	—
兩年以上但不超過五年	261,216	1,000,000
	1,623,887	1,037,128
減：流動負債項目下一年內到期之款項	(21,956)	(37,128)
一年後到期之款項	1,601,931	1,000,000

本集團之銀行貸款以港幣及人民幣列示。其他貸款以人民幣列示。

附註：

- (a) 賬面值為港幣1,000,000,000元(二零零八年：港幣1,000,000,000元)之銀行貸款，以港幣列示，其實際年利率0.73%至1.03%(二零零八年：0.83%至4.48%)乃根據香港銀行同業拆息市場利率加上0.68%附息，其到期日為二零一一年二月。

餘下之銀行貸款，賬面值港幣261,216,000(二零零八年：無)以人民幣列示，按年利率5.18%(二零零八年：無)附息，貸款年利率較中國人民銀行規定的基準利率低10%，於二零一三年十月到期。

- (b) 賬面值為港幣340,715,000(二零零八年：無)之其他貸款按固定實際年利率8%附息，於二零一一年十月到期。

賬面值為港幣21,956,000(二零零八年：港幣37,128,000)之其他貸款，乃按固定年利率0.99%附息，於要求時償還。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 融資租賃承擔

本集團之政策為通過融資租賃以租賃若干汽車。平均租賃年期為3年。所有融資租賃承擔的年利率是於各合約日釐定，由12%至16%不等。該等租賃並不附帶續期條件，或採購選擇權及價格遞升條款，亦無為或有租金支付訂立安排。

	最低租賃付款額		最低租賃付款額之現值	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
融資租賃內應付款：				
一年內	77	185	74	162
超過一年但不超過兩年	—	77	—	74
	77	262	74	236
減：日後融資費用	(3)	(26)	—	—
融資租賃承擔之現值	74	236	74	236
減：列入流動負債項目於				
一年內到期償還之金額			(74)	(162)
一年後到期償還之金額			—	74

本集團根據年結日之市場利率，估算未來現金流量貼現的現值釐定融資租賃承擔的公平值，約為其賬面值。

本集團之融資租賃承擔是以出租人持有之已出租資產作抵押品。

融資租賃承擔以港幣列示。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 股本

	普通股股份數目		金額 港幣千元
	每股 港幣0.10元	每股 港幣0.025元	
法定：			
於二零零八年一月一日	15,000,000,000	—	1,500,000
股份拆細至每股港幣0.025元之 影響(附註a)	(15,000,000,000)	60,000,000,000	—
於二零零八年及二零零九年 十二月三十一日	—	60,000,000,000	1,500,000
已發行及繳足：			
於二零零八年一月一日	608,204,442	—	60,821
於股份分拆前行使購股權及認股 權證而發行的股份	1,384,785	—	138
股份拆細之影響(附註a)	(609,589,227)	2,438,356,908	—
於股份拆細後行使購股權及 認股權證而發行的股份	—	19,902,856	497
於股份拆細後回購股份(附註b)	—	(13,492,000)	(337)
於二零零八年十二月三十一日	—	2,444,767,764	61,119
行使購股權及認股權證而發行之 股份	—	20,165,393	504
通過供股發行之股份(附註c)	—	489,639,491	12,241
於二零零九年十二月三十一日	—	2,954,572,648	73,864

附註：

- (a) 於二零零八年六月十二日，股東於本公司特別股東大會通過普通決議案，將本公司股本每股面值港幣0.1元之現已發行及未發行股份拆細為四股每股面值港幣0.025元之股份，自二零零八年六月十三日起生效。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司回購本公司之普通股份如下：

日期	回購股份 數目	回購價格(每股)		回購總額 港幣千元
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零八年七月十八日	4,784,000	2.00	1.86	9,429
二零零八年十月二十三日	3,392,000	0.75	0.70	2,478
二零零八年十月二十四日	5,316,000	0.74	0.70	3,841
				15,748

回購股份已遭註銷，因此，本公司已發行股份之面值已依據該批已遭註銷股份而減少。依據開曼群島公司法(2007年修訂)第37章4節，等同已註銷股份面值之金額港幣337,000元已由保留溢利轉移至資本贖回儲備。因回購股份所支付之代價港幣15,748,000元由保留溢利中扣除。

- (c) 於二零零九年九月一日，本公司完成按於記錄日期股東每持有五股現有股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份港幣2.79元之認購價進行之供股，據此發行每股面值港幣0.025元之489,639,491股普通股。現金總額(扣除費用港幣12,971,000元)為港幣1,366,094,000元。該現金淨收益分別計入股本及股本溢價儲備港幣12,241,000元及港幣1,353,853,000元。新股份在各方面與已發行股份享有同等權益。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

37. 認股權證

	認股權證數目		金額 港幣千元
	每股認購價 港幣15.00元	每股認購價 港幣3.75元	
於二零零八年二月二十六日發行	87,042,394	—	1,305,636
於股份拆細前之期內行使認股權證	(4,865)	—	(73)
股份拆細之影響	(87,037,529)	348,150,116	—
於股份拆細後之期內行使認股權證	—	(9,256)	(34)
於二零零八年十二月三十一日	—	348,140,860	1,305,529
於年內行使	—	(15,772)	(59)
於年內失效	—	(348,125,088)	(1,305,470)
於二零零九年十二月三十一日	—	—	—

二零零八年一月八日，本公司董事會建議按每持有七股股份可獲發一份認股權證之基準發行紅利認股證。發行之條件已達成，87,042,394份認股權證已於二零零八年二月二十六日獲發行。

自二零零八年二月二十八日至二零零九年二月二十七日，認股權證持有人可按每股港幣15.00元（或按無攤薄調整）之初步認購價以現金認購每股港幣0.1元之繳足股份。

自二零零八年六月十三日（股份拆細日期）起至二零零九年二月二十七日前任何時間，認股權證持有人可按每股港幣3.75元（或會調整）之經調整認購價以現金認購每股港幣0.025元之繳足股份。

截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，15,772份認股權證被行使。認股權證已於二零零九年二月二十七日到期，因此，於二零零九年十二月三十一日並無尚未獲行使之認股權證。年內，348,125,088份認股權證失效。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 遞延收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
遞延收入於以下情況產生：		
接駁服務	188,275	172,180

部分接駁服務收入來自輸送熱力的管道接駁服務和部分是來自管道的持續維修和保養服務。與輸送熱力的管道有關的接駁服務收入於完成相關接駁服務及能可靠計量所產生的相應成本時予以確認。來自持續維修和保養的接駁服務收入計入遞延收入，並於預期輸送熱力及蒸氣之服務期間，並經參考相關實體之營運牌照按直線法攤銷。

遞延收入是指未被確認為收入之已收暖氣輸送之接駁服務收入。

遞延收入按財務報告申報用途之分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
包括於流動負債項目下之貿易及其他應付款內		
於一年內到期的遞延收入	7,795	6,860
一年後到期之遞延收入	180,480	165,320
	188,275	172,180

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 遞延稅項負債

以下為本年及去年主要遞延稅項結餘之確認及其變動：

	加速 稅務折舊 港幣千元	遞延收入 港幣千元	附屬公司 未分派溢利 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零八年一月一日	—	67,437	—	—	67,437
匯兌調整	—	1,927	—	—	1,927
於綜合收益表內扣除(計入)	2,467	(14,921)	14,223	—	1,769
於二零零八年十二月三十一日	2,467	54,443	14,223	—	71,133
匯兌調整	—	34	8	—	42
於綜合收益表內扣除(計入)	838	4,869	17,577	(1,240)	22,044
於二零零九年十二月三十一日	3,305	59,346	31,808	(1,240)	93,219

於年結日，本集團有未反映於綜合財務報表的可供扣除暫時差額及未動用稅務虧損如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
未動用稅務虧損(附註a)	219,667	293,866
於綜合財務報表扣除的折舊超過稅務折舊額(附註b)	4,821	12,388
	224,488	306,254

附註：

- (a) 並未就未動用稅務虧損確認遞延稅項資產，因日後應課稅溢利未可預計。在未確認稅務虧損內，將於五年內到期之虧損為港幣8,987,000元(二零零八年：港幣64,065,000元)。其他虧損並無結轉限期。
- (b) 並未就可扣除暫時差額確認遞延稅項資產，因日後應課稅溢利來源未可預計，以扣減可扣除暫時差額。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 中介控股公司借款

中介控股公司借款為無抵押，按固定年利率4.86%付息及於二零一二年十二月到期。

41. 收購附屬公司

年內收購之附屬公司資料如下：

於二零零九年九月八日，本集團與AMEC Capital Projects Limited訂立買賣協議，以現金代價港幣61,521,000元收購艾銘建築(國際)有限公司(其後轉名為愛銘建築(國際)有限公司(「愛銘」)之100%權益。愛銘持有由香港特別行政區政府發出之建築牌照及該收購以收購資產及負債列賬。

交易所得之淨資產如下：

	港幣千元
所得淨資產：	
無形資產	9,950
貿易及其他應收款	867
銀行結餘及現金	53,555
貿易及其他應付款	(2,851)
	61,521
所支付的總代價：	
現金	61,521
收購產生之現金流出淨額	
現金代價支付	(61,521)
所得之銀行結餘及現金	53,555
	(7,966)

42. 主要非現金交易

於二零零八年十二月三十一日年內，本集團因購買汽車訂立融資租賃，其相關的資產於訂立租約時之資本值為約港幣205,000元。本年內本集團未簽訂任何融資租賃協議。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 以股份為基礎之付款交易

本公司之購股權計劃(「計劃」)乃根據於二零零五年六月九日通過之決議案而獲採納，其主要目的為向本集團之董事、合資格僱員、高級職員及貨品及服務供應商提供獎勵，並可由股東大會中之決議案而終止。根據該計劃本公司董事局可能向合資格承授人(包括本公司之董事、本集團之僱員、高級職員或承建商)授予購股權。

於二零零九年十二月三十一日，根據該計劃授出而尚未行使之購股權涉及股份數量為93,006,000股(二零零八年：於股份分拆後為108,058,000股)，佔本公司於該日已發行股份約3.1%(二零零八年：4.4%)。根據該計劃而可能授出之購股權之股份總數在無獲得本公司股東事前批准之下不可超越本公司於任何時候已發行股份之30%。於並無獲得本公司股東事前批准之下，於任何一年內向任何人士已授出或可予授出之購股權涉及已發行或可予發行之股份數目不得超過本公司於任何時間之已發行股份之1%。倘向主要股東或獨立非執行董事授出之購股權涉及之股份數目超過本公司股本之0.1%或價值超過港幣5,000,000元，則須事先得到本公司股東批准。

已授出之購股權必須要約日期後二十八天內認購。各合資格承授人於接受該要約時支付金額港幣1.00元。購股權可於購股權期間行使，而購股權可行使之期限將全權由本公司董事局於授出購股權時釐訂，惟概無購股權可於授出日期第十週年後行使。行使價乃由本公司董事局釐訂，惟將並不低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

於二零零五年九月十四日，購股權以首次行使價港幣1.03元授出。

於二零零五年九月十四日授出之購股權詳列如下：

股份分拆後每股行使價	歸屬期	行使期
港幣0.2475元	二零零五年九月十四日至 二零零六年九月十三日	二零零六年九月十四日至 二零一五年九月十三日
港幣0.2475元	二零零五年九月十四日至 二零零七年九月十三日	二零零七年九月十四日至 二零一五年九月十三日
港幣0.2475元	二零零五年九月十四日至 二零零八年九月十三日	二零零八年九月十四日至 二零一五年九月十三日
港幣0.2475元	二零零五年九月十四日至 二零零九年九月十三日	二零零九年九月十四日至 二零一五年九月十三日
港幣0.2475元	二零零五年九月十四日至 二零一零年九月十三日	二零一零年九月十四日至 二零一五年九月十三日

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 以股份為基礎之付款交易 (續)

於二零零七年九月，本公司完成公開發售股份，因此認股權數量及行使價按香港交易所上市條例17.03(13)條及附錄指引而更改。行使價調整至每股港幣0.99元。認股權數量增加1,553,000股。

於二零零八年六月，本公司股份拆細的結果，購股權數量已根據該計劃進行了調整，而行使價亦被進一步調整至每股港幣0.2475元。購股權數量被增加了96,769,000股。

因二零零九年七月十六日本公司供股之結果，購股權之數目及行使價已根據聯交所頒佈之上市規則第17.03(13)條及補充指引作調整。經調整之行使價為每股港幣0.2345元。購股權數目增加5,700,673。

僱員(包括董事)和顧問持有本公司購股權的詳情披露如下：

	於 二零零八年 一月一日 尚未行使 千股	因 二零零八年 六月份分拆 而作出調整 千股	因 二零零八年 六月份分拆 而作出調整 千股	股份分拆 後行使 千股	年內取消 千股	調整後於 二零零八年 十二月三十一日 尚未行使 千股	供股前 行使 千股	供股前 取消 千股	有關九月份 之供股 之調整 千股	供股後 行使 千股	重新分類 千股	供股後 取消 千股	於 二零零九年 十二月三十一日 尚未行使 千股
董事	3,995	—	11,984	(2,126)	—	13,853	(749)	—	725	—	(701)	—	13,128
僱員	15,716	(362)	46,063	(6,582)	(1,074)	53,761	(3,216)	(216)	2,783	(8,564)	701	(176)	45,073
顧問	13,925	(1,018)	38,722	(11,185)	—	40,444	(790)	—	2,193	(6,831)	—	(211)	34,805
	33,636	(1,380)	96,769	(19,893)	(1,074)	108,058	(4,755)	(216)	5,701	(15,395)	—	(387)	93,006

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 以股份為基礎之付款交易 (續)

年內本公司認股權之變動按歸屬期限詳列如下：

認股權種類	於 二零零八年 一月一日		因 二零零八年 六月份分拆 而作出調整		於 二零零八年 十二月三十一日 年內取消	於 二零零八年 十二月三十一日 尚未行使	供股前 行使	供股後 取消	有關 九月份之 供股之調整	供股後行使	供股後取消	於 二零零九年 十二月三十一日 尚未行使
	尚未行使	股份分拆 前行使	股份分拆 後行使	股份分拆 後行使								
於二零零五年九月十四日												
授出：												
一 歸屬期限為二零零五年 九月十四日至 二零零六年九月十三日	1,845	(31)	5,441	(533)	—	6,722	(42)	—	370	—	—	7,050
一 歸屬期限為二零零五年 九月十四日至 二零零七年九月十三日	3,504	(569)	8,810	(1,708)	—	10,037	(722)	—	515	(12)	—	9,818
一 歸屬期限為二零零五年 九月十四日至 二零零八年九月十三日	9,429	(260)	27,506	(17,652)	(358)	18,665	(3,493)	—	839	(909)	—	15,102
一 歸屬期限為二零零五年 九月十四日至 二零零九年九月十三日	9,429	(260)	27,506	—	(358)	36,317	(250)	(108)	1,988	(14,297)	(44)	23,606
一 歸屬期限為二零零五年 九月十四日至 二零一零年九月十三日	9,429	(260)	27,506	—	(358)	36,317	(250)	(108)	1,989	(175)	(343)	37,430
	33,636	(1,380)	96,769	(19,893)	(1,074)	108,058	(4,757)	(216)	5,701	(15,393)	(387)	93,006
於年底可供行使						35,424						55,576

就年內行使之購股權，供股後之加權平均股價為港幣2.94元（二零零八年：港幣1.23元）。

於二零零五年九月十四日授出之購股權之加權平均公平值為港幣0.245元。

向顧問授出之認股權是根據他們提供服務的公平值計算。因服務之公平值未能可靠地評估，所以利用柏力克-舒爾斯期權價模式／二項式模式計算該認股權公平值。

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度就已授出的購股權，本集團確認港幣934,000元（二零零八年：港幣1,688,000元）的支出。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 經營租賃安排

本集團作為承租者

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團於土地及樓宇之不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款承擔，到期於：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	14,921	8,518
第二至第五年(包括首尾兩年)	24,236	6,620
超過五年	39,496	—
	78,653	15,138

關於土地及樓宇之租賃已獲洽商並定下平均約四年之租期。

關於廠房及機器之租賃按個別合約洽商，本集團並無於廠房及機器之不可撤銷經營租賃有未來最低租賃付款之承擔。

本集團作為出租者

於年結日，賬面值為港幣43,031,000元(二零零八年：港幣44,692,000元)之投資物業根據經營租賃租出。

年內賺取之物業租金收入為港幣6,609,000元(二零零八年：港幣5,630,000元)，來自出租投資物業。全部出租之物業均於未來一至三年租予租戶，而租戶並無終止租約權。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團與租戶就須於下列期間支付之未來最低租金訂立租約：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	7,369	4,154
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,780	7,659
	17,149	11,813

45. 承擔

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團有以下未於綜合財務報表中已簽約但未入賬之承擔。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已簽約但未入賬		
— 在建工程	167,310	84,177
— 土地綜合整理	—	677,026
— 貸款予投資公司	260,349	325,895
— 基建項目投資權益	113,572	—

於二零零九年二月十七日，土地綜合整理投資項目執行暫緩協議後中止(附註20)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易

除於附註25(b)、31及40已披露之應收或應付關連方結餘外，本集團於年內與關連人士進行下列交易：

- (a) 本集團於年內與其中介控股公司、集團系內公司、聯營公司、共同控制實體、共同控制實體合作夥伴及其他國有企業的交易如下：

交易	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
集團系內公司		
已包括於供股費用內的包銷費	12,696	—
租金收入	1,500	1,483
租金支出	9,265	9,311
保安服務費用	12,910	9,716
建築工程收入	115,062	89,587
項目管理服務收入	38,553	37,057
建築工程成本	239,148	47,967
銷售物料	—	17
保險費收入	1,524	1,249
聯營公司		
購買建築材料	73,630	90,603
共同控制實體合作夥伴		
應付一共同控制實體合作夥伴款註銷	18,483	—
共同控制實體		
建築工程收入	104,334	53,856
建築工程成本	107,790	45,513
租賃機器收入	123	120
購買材料	21,586	23,855
銷售建築材料	338	3,382
服務收入	14,635	—
項目管理服務費	—	6,132
保險費收入	21,543	6,117
其他國有企業		
建築工程收入	21,298	3,326
中介控股公司		
利息費用	4,144	—
佣金收入	15,429	6,886

此外，本集團於本年內與中介控股公司訂立聯營協議並作為聯營合作夥伴。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之應佔營業額及費用，按比例合併計入綜合財務報表中。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易 (續)

(b) 本集團的共同控制實體承造的一項建築項目，其業主要求本公司的直接控股公司中海集團，就該共同控制實體承建建造項目的盡職表現提供擔保。

(c) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之部分營商環境現為中國政府直接或間接擁有或控制之實體主導。此外，本集團身為中建總旗下眾多公司成員之一，而中建總亦為中國政府控制。

本公司之部分附屬公司在一般業務運作中，與國家控制實體訂立多項交易，包括與作為國家控制實體的銀行及金融機構訂立一般銀行額度及銀行存款業務。基於該等銀行交易的性質，董事認為無需作出個別披露。

(d) 主要行政人員之補償

年內董事及其他主要行政人員之薪酬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期利益	33,785	32,894
受僱期後之利益	182	192
以股份為基礎之付款	251	476
	34,218	33,562

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

47. 發生於年結日後事項

於二零一零年二月七日，中國建築有限公司(「中國建築」)，為本公司的全資附屬公司，和Skyjoy Assets Management Limited(「Skyjoy」)訂立認購協議，據此，中國建築將認購由Skyjoy發行的二零一五年到期有擔保有抵押可換股債券，認購金額為港幣200,000,000元，該等債券可轉換為Skyjoy股本中1,800股每股面值1.00美元的股份，按全面攤薄基準計算，佔Skyjoy已發行股本18%。Skyjoy是位於中國石家莊橋東區的佔地面積約為62,000平方米土地及部分總建築面積為約1,800平方米的商舖單位的最終擁有人。可換股債券的屆滿日期是發行日期的第五個週年日和轉換期是由發行日期起計滿三年至屆滿。債券持有人於轉換債券時向Skyjoy應付的款項相當於Skyjoy根據債券條款於緊接轉換前向有關持有人已付或應付的所有利息。中國建築於悉數轉換債券時應付的轉換溢價上限為港幣212,206,000元。至年結日，該交易尚未完成。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零零九及二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司資料：

附屬公司名稱	註冊／ 成立地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	持有應佔權益		主要業務
			二零零九年 %	二零零八年 %	
本公司直接持有：					
中國海外保險有限公司	香港	100,000,000股每股港幣1元 之普通股	100	100	保險業務
中國海外保險顧問 有限公司	香港	150,000股每股港幣1元之 普通股	100	100	保險經紀業務
中國建築工程(香港) 有限公司	香港	155,569,190股每股港幣1元 之普通股及844,430,810股 每股面值港幣1元之無投 票權遞延股份	100	100	樓宇建築、土木工程、 基礎工程及投資控股
Classicman International Limited	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
迅安工程有限公司	香港	100股每股港幣1元之 普通股	100	100	租賃機器及投資 控股
Zetson Enterprises Limited	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
本公司間接持有：					
愛銘建築(國際)有限公司 (前稱艾銘建築(國際) 有限公司)	英國	4,000,000股每股1英鎊之 普通股	100	—	樓宇建築、土木及 海事工程、項目及 建築管理
Barkgate Enterprises Limited	英屬處女群島	200股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
佳承有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	—	投資控股

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	持有應佔權益		主要業務
			二零零九年 %	二零零八年 %	
本公司直接持有 (續) :					
中國建築工程(澳門)有限公司	澳門	澳門幣200,000元	100	100	樓宇建築、土木工程、物業持有及投資控股
中國海外房屋工程有限公司	香港	4,999,900股每股港幣10元之普通股及100股每股港幣10元之無投票權遞延股份	100	100	樓宇建築、項目管理及投資控股
中國海外公用設施投資有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
中國建築土木工程有限公司	香港	1,019,900股每股港幣10元之普通股及100股每股港幣10元之無投票權遞延股份	100	100	土木工程、項目管理及投資控股
中國建築基礎工程有限公司	香港	46,500,000股每股港幣1元之普通股及500,000股每股港幣1元之無投票權遞延股份	100	100	基礎工程及項目管理
中國建築有限公司	香港	5,000,000股每股港幣10元之普通股	100	100	投資控股、樓宇建築、項目管理及提供管理服務
中國建築機械有限公司	香港	2股每股港幣1元之普通股	100	100	廠房及機器租賃
中國建築機電工程有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元之普通股	100	100	機電工程及項目管理

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	持有應佔權益		主要業務
			二零零九年 %	二零零八年 %	
本公司直接持有 (續) :					
Citycharm Investments Limited	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
COHL(澳門)實業有限公司	澳門	澳門幣200,000元	100	100	投資控股
CSFE(澳門)有限公司	澳門	澳門幣200,000元	100	100	基礎工程
C.S.H.K. Dubai Contracting L.L.C.	阿聯酋	1,000股每股1,000迪拉姆之普通股	100	100	樓宇建築及道路建築
中國建築商標有限公司	香港	2股每股港幣1元之普通股	100	100	持有商標
CSME(澳門)有限公司	澳門	澳門幣200,000元	100	100	機電工程及投資控股
東俊投資有限公司	香港	2股每股港幣1元之普通股	100	100	投資控股
長力集團有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
富天企業有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
Magnified Industries Limited	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
佳堡有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
海悅建築工程有限公司	香港	2股每股港幣1元之普通股	100	100	樓宇建築
Value Idea Investments Limited	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股
Weedon International Limited	英屬處女群島	1股每股1美元之普通股	100	100	投資控股

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本	持有應佔權益		主要業務
			二零零九年 %	二零零八年 %	
本公司直接持有 (續) :					
中建(珠海)有限公司(i)	中國	港幣10,700,000元	100	100	物業投資及管理
瀋陽皇姑熱電 有限公司(i)	中國	人民幣414,600,000元	100	100	生產及供應熱電及 投資控股
瀋陽皇姑粉煤灰建材 有限公司(ii)	中國	人民幣8,000,000元	100	100	生產及銷售煤產品
深圳中海建築 有限公司(i)	中國	人民幣350,000,000元	100	100	樓宇建築及投資 控股
深圳市中海建設監理 有限公司(ii)	中國	人民幣20,000,000元	100	100	提供工程監理服務
深圳海龍建築製品 有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	100	100	生產及銷售預制 結構件
中建陽泉基礎設施投資有 限公司(ii)	中國	人民幣100,000,000元	100	—	基礎設施建設及 經營

(i) 註冊為外商持有企業。

(ii) 在中國註冊之有限公司。

於年結日或年內任何時間，並無任何附屬公司發行任何債務證券。

董事會認為，上述表格只列出主要影響集團業績及資產之附屬公司。若將其他附屬公司列出會導致資料過長。

五年財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零零九年 港幣千元
	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元	
營業額	8,702,378	11,161,971	10,232,882	11,021,405	11,341,998
經營溢利	314,363	560,500	587,895	581,285	736,624
應佔聯營公司盈利	9,284	6,860	8,788	9,445	11,592
財務費用	(19,455)	(4,786)	(1,823)	(20,065)	(26,136)
稅前溢利	304,192	562,574	594,860	570,665	722,080
所得稅費用	(42,680)	(63,545)	(82,355)	(66,276)	(109,549)
本年溢利	261,512	499,029	512,505	504,389	612,531
應佔溢利：					
本公司股東	212,049	461,045	453,664	489,321	612,531
少數股東權益	49,463	37,984	58,841	15,068	—
	261,512	499,029	512,505	504,389	612,531

五年財務概要 (續)

綜合資產淨值

	於十二月三十一日				二零零九年 港幣千元
	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元	
非流動資產					
物業、廠房及設備	829,889	898,147	971,953	1,107,275	1,121,324
投資物業	10,534	10,065	9,705	44,692	43,031
土地綜合整理之投資	—	—	—	49,814	—
基建項目投資權益	287,017	498,496	482,658	466,876	1,050,040
預付租金	24,188	24,307	60,327	78,536	76,551
於聯營公司之權益	45,242	44,894	35,071	41,258	35,175
無形資產	—	—	—	—	9,950
可供出售投資	214,776	129,329	111,295	98,169	116,179
應收投資公司款	10,909	10,909	146,773	181,940	250,142
	1,422,555	1,616,147	1,817,782	2,068,560	2,702,392
流動資產	5,584,663	6,057,239	6,312,914	6,915,104	10,457,090
總資產	7,007,218	7,673,386	8,130,696	8,983,664	13,159,482
非流動負債					
遞延收入	(77,593)	(91,515)	(118,593)	(165,320)	(180,480)
遞延稅項負債	(49,298)	(54,863)	(67,437)	(71,133)	(93,219)
借款	(73,915)	(50,441)	(21,165)	(1,000,000)	(1,601,931)
融資租賃承擔	(338)	(278)	(103)	(74)	—
中介控股公司借款	—	—	—	—	(1,703,578)
	(201,144)	(197,097)	(207,298)	(1,236,527)	(3,579,208)
流動負債	(6,225,580)	(6,692,551)	(5,683,641)	(5,223,880)	(5,275,492)
總負債	(6,426,724)	(6,889,648)	(5,890,939)	(6,460,407)	(8,854,700)
資產淨值	580,494	783,738	2,239,757	2,523,257	4,304,782

投資物業資料

地點	用途	契約期限	總樓面 面積約數 (平方呎)	本集團之 應佔權益 %
(a) 中建商業中心11-13層 澳門家辣堂街1-3A號 水坑尾街88-96號	商業	永久業權	15,672	100
(b) 中建商業大廈1-3層，22-23層 中國，廣東省，珠海市拱北迎賓大道	商業	中期契約	39,057	100
(c) 僑光路 245號底層商舖201號 中國，廣東省，珠海市拱北	商業	中期契約	1,057	100
(d) 中珠大廈1104房 中國，廣東省，珠海市 拱北迎賓南路1081號	商業	中期契約	1,134	100
(e) 富寶花園底層商舖A及 1層停車位1至24號 澳門場海邊馬路70-76號	商業	中期契約	6,542	100
(f) 澳華大廈地下層、底層及1層商舖 1層停車位1至6號及2層停車位15至16號 澳門沙梨頭海邊大馬路26-36號，沙梨頭 海邊街109-115號	商業	永久業權	16,175	100



中國建築國際集團有限公司

CHINA STATE CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈28樓

網頁：www.csci.com.hk



混合來源
產品經源自良好管理的森林及受控的來源

www.fsc.org 證書編號: SGS-COC-003677
© 1996 Forest Stewardship Council