

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



CHUN WO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED (俊和發展集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：711)

截至2010年3月31日止年度之全年業績

業績

俊和發展集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2010年3月31日止年度之經審核綜合業績，連同上年度有關比較數字：

綜合全面收益表

截至2010年3月31日止年度

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
營業額	2	2,606,241	2,010,338
銷售成本		(2,418,975)	(1,863,665)
毛利		187,266	146,673
其他收入		18,962	20,497
投資物業公平值變動		10,473	(1,429)
銷售開支		(5,816)	(11,866)
一般及行政開支		(218,039)	(209,475)
出售附屬公司之收益	11	16,898	—
可換股債券內在衍生工具之公平值變動		1,158	22,000
應佔聯營公司業績		34,517	3,099
應佔共同控制個體業績		2,857	3,840
融資成本	3	(22,214)	(73,614)
除稅前溢利(虧損)		26,062	(100,275)
所得稅抵免(開支)	4	5,028	(19,602)
本年度溢利(虧損)	5	31,090	(119,877)

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
其他全面（開支）收入			
換算產生之匯兌差額		3,871	8,725
應佔聯營公司換算儲備		(4,384)	—
出售附屬公司	11	(16,898)	—
		<u>(17,411)</u>	<u>8,725</u>
本年度其他全面（開支）收入			
本年度全面收入（開支）總額		<u>13,679</u>	<u>(111,152)</u>
應佔本年度溢利（虧損）：			
本公司擁有人		31,090	(119,877)
非控股權益		—	—
		<u>31,090</u>	<u>(119,877)</u>
應佔全面收入（開支）總額：			
本公司擁有人		13,679	(111,152)
非控股權益		—	—
		<u>13,679</u>	<u>(111,152)</u>
每股盈利（虧損）	7		
— 基本		<u>3.62仙</u>	<u>(14.0)仙</u>
— 攤薄後		<u>3.35仙</u>	<u>(14.0)仙</u>

綜合財務狀況表
於2010年3月31日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	226,105	159,423
預付土地租賃款		24,293	24,936
投資物業		324,524	617,051
於聯營公司權益		70,130	62,629
於共同控制個體權益		37,767	39,884
聯營公司之欠款		103,414	106,498
		<u>786,233</u>	<u>1,010,421</u>
流動資產			
應收客戶之合約工程款項		621,375	534,293
應收賬項、按金及預付款項	9	567,723	397,626
預付土地租賃款		644	644
發展中物業		696,302	676,613
就發展中物業所付之按金		336,460	238,465
持作銷售物業		101,536	174,136
就持作銷售物業所付之按金		54,762	53,999
持作買賣投資		967	2,474
聯營公司之欠款		1,251	1,233
共同控制個體之欠款		32,154	25,242
可退回稅項		23,552	28,618
已抵押之銀行存款		67,566	22,454
銀行結餘及現金		366,548	435,882
		<u>2,870,840</u>	<u>2,591,679</u>
流動負債			
應付客戶之合約工程款項		161,783	53,830
應付賬項、按金及應計費用	10	621,000	600,801
預售發展中物業而收取之按金		136,532	72,323
欠聯營公司款項		15,625	12,436
欠共同控制個體款項		64,890	36,886
應繳稅項		27,455	14,712
融資租賃承擔		8,262	546
借款		675,900	1,010,835
衍生金融工具		-	88,000
		<u>1,711,447</u>	<u>1,890,369</u>
流動資產淨值		<u>1,159,393</u>	<u>701,310</u>
資產總值減流動負債		<u>1,945,626</u>	<u>1,711,731</u>

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
非流動負債			
融資租賃承擔		12,172	—
借款		549,975	101,111
可換股債券		—	259,270
遞延稅項負債		35,140	64,445
		<u>597,287</u>	<u>424,826</u>
資產淨值		<u><u>1,348,339</u></u>	<u><u>1,286,905</u></u>
股本及儲備			
股本		91,572	85,884
儲備		1,256,417	1,200,671
		<u>1,347,989</u>	<u>1,286,555</u>
本公司擁有人應佔權益		350	350
非控股權益		<u>350</u>	<u>350</u>
權益總額		<u><u>1,348,339</u></u>	<u><u>1,286,905</u></u>

綜合財務報表附註

截至2010年3月31日止年度

1. 應用新訂及修訂本香港財務報告準則

於本年度，本集團應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於本集團自2009年4月1日開始之財政年度生效之新訂及修訂準則、修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋」）（「新訂及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及1號（修訂本）	可售回金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制個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）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號（修訂本）	內在衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築工程協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓
香港財務報告準則（修訂本）	於2008年頒佈香港財務報告準則之改進，惟香港 財務報告準則第5號之修訂本於2009年7月1日或 以後開始之年度期間生效
香港財務報告準則（修訂本）	於2009年頒佈香港財務報告準則之改進，有關修 訂香港會計準則第39號第80段

除下文所述者外，採納新訂及修訂香港財務報告準則對本集團目前及過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

影響呈列及披露之新訂及修訂香港財務報告準則僅為

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）引入多項詞彙變動（包括綜合財務報表之經修訂標題），以及綜合財務報表之格式及內容變更。

香港財務報告準則第8號「經營分類」

香港財務報告準則第8號為有關披露之準則，規定以分配分類間資源及評估分類表現的內部報告財務資料作為劃分經營分類的基準。比較根據香港會計準則第14號所釐定主要分類，應用香港財務報告準則第8號對本集團之申報業績或財務狀況並無影響。

有關金融工具披露之改進

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露之修訂本」

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平值計量之金融工具按公平值計量之披露規定。本集團並無根據該等修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

修訂亦擴大有關流動資金風險之披露規定。

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本（為於2008年頒佈香港財務報告準則之改進之一部份） ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2009年香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	2010年香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁷
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁵
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）	首次採納者之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號（修訂本）	對首次採納者就香港財務報告準則第7號披露之比較資料之有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團現金結算股份支付交易 ⁴
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 ⁸
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資本規定之預付款項 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁶

¹ 於2009年7月1日或以後開始之年度期間生效

² 修訂本於2009年7月1日及2010年1月1日（按適用情況）或以後開始之年度期間生效

³ 於2010年7月1日及2011年1月1日（按適用情況）或以後開始之年度期間生效

⁴ 於2010年1月1日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於2010年2月1日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於2010年7月1日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於2011年1月1日或以後開始之年度期間生效

⁸ 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）或會影響收購日期為2010年4月1日或以後之本集團業務合併之會計處理。另應用香港會計準則第27號（經修訂）將影響本集團於附屬公司擁有權益變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號「財務工具」引入了新的有關財務資產分類和計量要求，將於2013年1月1日起生效，並可提前應用。該準則要求在香港會計準則第39號「財務工具：確認和計量」範圍內之所有已確認財務資產需要以攤銷成本或公平值來計量。具體來說，(i)運作模式以收取合約指定的現金流為目的而持有的，及(ii)根據合同指定的現金流只有支付本金和欠款餘額之利息而持有的債務投資，一般需要以攤銷成本計量。所有其他的債務投資和權益投資則以公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產的分類和計量產生影響。

此外，作為2009年發佈的「香港財務報告準則之改進」的一部分，對香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃的分類要求作出了修訂。該修訂於2010年1月1日生效（可提前應用）。香港會計準則第17號修訂前，承租人須將土地租賃歸類為經營租賃，在綜合財務狀況表內列為預付土地租賃款。修訂已經刪除有關要求。修訂後，土地的租賃將按照香港會計準則第17號的一般原則被歸類，即根據與租賃資產所有權相關的風險和報酬歸於出租人或承租人的程度釐定。應用香港會計準則第17號的修訂可能影響到本集團土地租賃的分類和計量。

本公司董事預期，應用其餘新訂及經修訂的準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表產生重大影響。

2. 分類資料

本集團收益指建築合約所產生的合約收益、出售物業收益、來自物業的租金和租賃收入，以及本年度來自護衛及物業管理服務的服務收入。

本集團自2009年4月1日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號乃經營分類須按主要營運決策者（即本公司執行董事）為分配資源予各分部及評估其表現而定期審閱本集團組成部分之內部報告基準而區分之披露準則。與按照香港會計準則第14號確定之主要報告分部相比，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團之經營分類被重新指定，亦無對本集團之呈報業績或財務狀況造成影響。

就管理而言，本集團業務按以下的經營分類分類：

1. 建築工程 — 提供土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程
2. 物業發展 — 出售物業
3. 物業投資 — 租賃物業
4. 專業服務 — 提供護衛及物業管理服務
5. 其他業務 — 其他活動（包括買賣證券）

分類收益及業績

本集團按經營分類劃分的營業額及業績分析如下：

截至2010年3月31日止年度

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	<u>2,203,292</u>	<u>256,636</u>	<u>15,307</u>	<u>131,006</u>	<u>-</u>	<u>2,606,241</u>
業績						
經營業績	2,609	1,775	19,947	4,567	(1,619)	27,279
應佔聯營公司業績	-	34,517	-	-	-	34,517
應佔共同控制個體業績	<u>2,857</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,857</u>
分類溢利（虧損）	<u>5,466</u>	<u>36,292</u>	<u>19,947</u>	<u>4,567</u>	<u>(1,619)</u>	<u>64,653</u>
未分配之企業開支						(19,176)
利息收入						1,641
可換股債券內在衍生工具 之公平值變動						1,158
融資成本						<u>(22,214)</u>
除稅前溢利						26,062
所得稅抵免						<u>5,028</u>
本年度溢利						<u>31,090</u>

截至2009年3月31日止年度

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	<u>1,275,382</u>	<u>594,364</u>	<u>27,752</u>	<u>112,840</u>	<u>-</u>	<u>2,010,338</u>
業績						
經營業績	(64,137)	2,498	19,893	6,812	(6,123)	(41,057)
應佔聯營公司業績	-	3,099	-	-	-	3,099
應佔共同控制個體業績	<u>3,840</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,840</u>
分類溢利(虧損)	<u>(60,297)</u>	<u>5,597</u>	<u>19,893</u>	<u>6,812</u>	<u>(6,123)</u>	<u>(34,118)</u>
未分配之企業開支						(19,150)
利息收入						4,607
可換股債券內在衍生工具 之公平值變動						22,000
融資成本						<u>(73,614)</u>
除稅前虧損						(100,275)
所得稅開支						<u>(19,602)</u>
本年度虧損						<u>(119,877)</u>

分類業績指各分類所產生之毛利(毛虧)，經扣除各分類直接應佔的銷售開支及一般及行政開支，而並無分配利息收入、可換股債券內在衍生工具公平值變動及融資成本。此為向主要營運決策者就資源分配及表現評核作報告的計量基準。

分類資產及負債

由於主要營運決策者並非定期審查分類總資產及負債，故不作披露。

其他分類資料

2010年

計量分類溢利時計入的金額：

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
折舊及攤銷	2,880	1,380	-	427	-	4,687
出售物業、機器及設備之收益	<u>1,775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,775</u>

2009年

計量分類溢利時計入的金額：

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
折舊及攤銷	2,183	1,842	-	423	-	4,448
出售物業、機器及設備之收益	189	-	-	-	-	189
	<u>2,372</u>	<u>1,842</u>	<u>-</u>	<u>423</u>	<u>-</u>	<u>4,637</u>

地區資料

本集團在以下主要地區經營業務，包括香港（註冊成立國家）、中華人民共和國（「中國」）其他地區及其他。

下表載列(i)本集團來自外部客戶的營業額及(ii)本集團金融工具以外的非流動資產的地理位置的資料。

	來自外部客戶的營業額		非流動資產	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
香港（註冊成立國家）	2,237,318	1,209,695	552,461	785,670
中國其他地區	350,057	730,609	16,107	36,295
其他	18,866	70,034	114,251	81,958
	<u>2,606,241</u>	<u>2,010,338</u>	<u>682,819</u>	<u>903,923</u>

有關主要客戶的資料

截至2010年3月31日止年度，一名佔總營業額10%以上的客戶（2009年：一名）帶來營業額654,406,000港元（2009年：399,259,000港元），該客戶位於香港。

3. 融資成本

	2010年 千港元	2009年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	31,169	35,772
不於五年內悉數償還之銀行貸款	65	2,825
可換股債券之實際利息開支	-	46,450
融資租賃	198	39
欠一家共同控制個體款項	135	-
	<u>31,567</u>	<u>85,086</u>
總借款成本	31,567	85,086
減：合約工程應佔之數額	(3,993)	(1,906)
發展中物業應佔之數額	(5,360)	(9,566)
	<u>22,214</u>	<u>73,614</u>

4. 所得稅（抵免）開支

	2010年 千港元	2009年 千港元
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	18,337	2,835
— 過往年度超額撥備	(1,858)	(670)
	<u>16,479</u>	<u>2,165</u>
— 其他司法權區		
— 本年度	556	1,297
— 過往年度撥備不足	1,072	—
	<u>1,628</u>	<u>1,297</u>
— 中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
— 本年度	1,671	12,501
— 過往年度撥備不足	798	—
	<u>2,469</u>	<u>12,501</u>
— 中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>3,701</u>	<u>5,607</u>
遞延稅項負債		
— 本年度	(29,305)	1,436
— 稅率變動產生	—	(3,404)
	<u>(29,305)</u>	<u>(1,968)</u>
	<u>(5,028)</u>	<u>19,602</u>

香港利得稅乃按該兩個年度估計應課稅溢利以16.5%計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

其他司法權區產生之稅項乃根據有關司法權區之現行稅率計算。

根據中國企業所得稅法，倘無訂立適用稅務條約，於中國成立之企業向境外股東派發與於2008年或以後曆年所賺取溢利有關之股息須繳納10%預扣所得稅。就附屬公司未分配盈利應繳納之遞延稅項負債2,902,000港元（2009年：1,434,000港元）已計入本年度之損益。

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

5. 本年度溢利（虧損）

	2010年 千港元	2009年 千港元
折舊及攤銷	25,332	21,667
減：合約工程應佔之數額	(20,645)	(17,219)
	<u>4,687</u>	<u>4,448</u>
攤銷預付土地租賃款	643	683
出售預付土地租賃款之收益	–	2,090
出售物業、機器及設備之收益	1,775	189
	<u><u>1,775</u></u>	<u><u>189</u></u>

6. 股息

	2010年 千港元	2009年 千港元
年內確認為分派之已派發2008年末期股息每股1.75港仙	–	15,030
	<u><u>–</u></u>	<u><u>15,030</u></u>

董事會建議截至2010年3月31日止年度之末期股息為每股0.5港仙（2009年：零），並須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

7. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔基本及攤薄後之每股盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

	2010年 千港元	2009年 千港元
盈利（虧損）		
用作計算基本每股盈利（虧損）之盈利（虧損）	31,090	(119,877)
普通股可能產生之攤薄影響：		
– 可換股債券之內在衍生工具之公平值變動	(1,158)	不適用
用作計算攤薄後每股盈利之盈利	<u>29,932</u>	<u>不適用</u>
	2010年	2009年
股份數目		
用作計算基本每股盈利（虧損）之普通股加權平均數	859,074,989	858,835,111
普通股可能產生之攤薄影響：		
– 可換股債券	34,454,683	不適用
用作計算攤薄後每股盈利之普通股加權平均數	<u>893,529,672</u>	<u>不適用</u>

計算每股攤薄盈利（虧損）不會假設本公司之購股權獲行使，因該等購股權之行使價均高於兩年的每股平均市場價格。

由於兌換可換股債券將導致每股虧損減少，故並無呈列截至2009年3月31日止年度之攤薄後每股虧損。

8. 物業、機器及設備

於本年度，本集團耗資約94,742,000港元（2009年：51,905,000港元）購置物業、機器及設備。此外，本集團已出售賬面值約為4,257,000港元（2009年：3,760,000港元）之物業、機器及設備。

9. 應收賬項、按金及預付款項

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

有關建築合約之中期進度付款申請一般按月提交及於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之應收貿易賬款271,167,000港元（2009年：189,221,000港元）之賬齡分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
尚未到期	205,919	168,969
已逾期但未減值款項：		
1至30日	61,537	10,496
31至90日	2,960	2,115
91至180日	166	2,707
180日以上	585	4,934
	<u>271,167</u>	<u>189,221</u>

10. 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團之應付賬項、按金及應計費用內之應付貿易賬款269,556,000港元（2009年：176,866,000港元）之賬齡分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
尚未到期	183,389	118,160
1至30日	71,284	35,242
31至90日	7,217	11,799
91至180日	2,525	1,689
180日以上	5,141	9,976
	<u>269,556</u>	<u>176,866</u>

11. 出售附屬公司

於截至2010年3月31日止年度內，本集團按現金代價84,515,000港元，向一名獨立第三方出售其全資附屬公司。該等附屬公司均於中國成立，並從事物業發展業務。由於該等附屬公司擁有物業權益，故是項出售被視為出售資產為主之附屬公司。於出售該等附屬公司後，相關物業權益之相應代價及賬面值分別記錄為營業額及銷售成本。涉及相關附屬公司之換算儲備16,898,000港元，均呈列為本年度之溢利或虧損。

12. 或然負債及履約保證

	2010年 千港元	2009年 千港元
就下列公司承擔建築工程合約之履約保證 而向金融機構作出之擔保：		
— 附屬公司	352,909	224,248
— 聯營公司	—	4,400
— 共同控制個體	5,850	5,850
	<u>358,759</u>	<u>234,498</u>
就聯營公司獲得之信貸融資而向金融機構作出之擔保金額	<u>40,000</u>	<u>48,000</u>
就附屬公司承擔建築工程合約之履約保證 而向客戶作出之擔保金額	<u>—</u>	<u>115,900</u>
就購買本集團持作銷售及預售物業之人士 提供融資之銀行就物業發展項目提供之擔保金額	<u>197,144</u>	<u>221,530</u>

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

13. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押下列資產以獲得授予本集團之銀行融資：

	2010年 千港元	2009年 千港元
投資物業	315,000	608,000
租賃樓宇及相關預付土地租賃款	38,717	—
發展中物業	152,603	416,420
持作銷售物業	—	172,888
銀行存款	67,566	22,454
	<u>573,886</u>	<u>1,219,762</u>

此外，本集團已抵押其於其中一家全資附屬公司之全部股權，以於報告期末獲得授予本集團之銀行融資。

流動資金及財政資源

本集團業務營運及擴展所需資金主要來自內部資金、銀行借款及其他借款，在有需要時再輔以發行股份集資。

於2010年3月31日，本集團之淨債務總額約為812,200,000港元，即負債總額約1,246,300,000港元減去銀行結餘及現金約434,100,000港元所得之數。於2010年3月31日，本集團債項之到期日分析如下：

	於2010年 3月31日 百萬港元	於2009年 3月31日 百萬港元
須於下列期間償還之借貸：		
1年內或按要求	684.2	1,011.4
1年後至2年內	451.8	8.7
2年後至5年內	98.4	26.0
5年後	11.9	66.4
	<hr/>	<hr/>
	1,246.3	1,112.5
2012年到期之可換股債券	<hr/>	<hr/>
	-	259.3
借貸總額	<hr/>	<hr/>
	1,246.3	1,371.8

於2010年3月31日，本集團之資本負債比率（即須付利息之債務淨額與股東權益之比率）為0.60（2009年：0.71）。

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

於本回顧年度內，本公司購回所有2012年到期之可換股債券。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於2010年3月31日之銀行結餘及現金加上可動用之銀行融資額計算，本集團具備充裕流動資金以滿足資金需求。

僱員及薪酬政策

截至2010年3月31日，本集團合共有員工約2,830人。截至2010年3月31日止年度之僱員薪酬總額約為582,600,000港元。僱員薪酬按工作性質及市場薪金走勢釐定，並根據內部考勤評核計算每年之增薪金額，作為對個別員工表現之獎勵。僱員花紅按本集團旗下個別公司及員工之表現而分發。此外，本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

末期股息

董事會建議就截至2010年3月31日止年度，向於2010年8月18日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」）支付末期股息每股0.5港仙。年內之總股息為每股0.5港仙（2009年：零）。建議之末期股息將於2010年10月8日或前後支付，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2010年8月11日至2010年8月17日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何本公司股份之轉讓。如欲獲派發上述建議之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2010年8月10日下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

建議發行紅利認股權證

董事會亦建議發行紅利認股權證（「發行紅利認股權證」），基準為股東每持有16股股份獲發行3份認股權證。發行紅利認股權證之最終條款，須遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之有關規則及規例始會發行，而該等條款尚未落實。一旦落實該等條款，本公司將作出進一步公佈，並將在實際可行之情況下盡快寄發通函給股東。

業務回顧

營業額增加主要由於建築分類的合約工程大幅增加，儘管物業發展獲確認的營業額減少。由於一般及行政開支與對比之營業額下降了，故財務業績大幅改善。然而，財務業績主要歸於過去在競爭激烈之情況下獲批的建築合約，以及交付發展項目的預售單位。與去年相比，業績顯著改善亦主要由於位於彩虹的投資物業「匯八坊」公平值變動、應佔聯營公司業績（該公司在越南胡志明市持有1項大型的豪華商住聯營發展項目）、本財政年度第1季購回全部可換股債券令其產生的融資成本減少，以及本年度出售位於天水圍的投資物業「俊宏軒」時確認的所得稅抵免。

建築

於2010年3月31日，本集團手頭工程合約之估計價值增加至約133億港元，其中尚未完成工程合約價值約92億港元。上述數額分別較2009年3月31日之數額上升60%及67%。

項目

維修及小型工程分部已於2009年8月完成水務署於香港島及鴨脷洲之定期合約，並已就上述工程再獲批1份新定期合約，有關合約已於2009年9月展開。維修及小型工程分部亦繼續另外5項水務署項目，其中1項乃大嶼山及離島之定期維修合約，其他則關於更換及修復香港島及新界之水管。更換及修復陳舊水管乃水務署之持續大型項目，旨在為香港居民提供優質用水，該等項目均正如期進行。維修及小型工程分部還正在為建築署進行1項小型工程合約，以及為1間私人發展商進行1項樓宇維修合約，兩個項目計劃於2010年底前竣工。

樓宇工程方面，將軍澳醫院擴建計劃之設計及營造工程、香港大學1,800個宿舍單位之興建項目（「港大項目」）、以及將軍澳一個私人發展平台地基工程均進展良好。香港房屋委員會黃大仙上邨第3期之建築工程以及香港體育學院（「香港體院」）之重建已順利竣工，而白石臨時單車場建造工程於2010年4月底竣工並交付予客戶。本集團獲批兩項新合約，總值約7億港元；分別是位於洪水橋之私營住宅建造項目，以及香港中文大學中央校園大學圖書館擴建工程。

土木工程分部自2009年8月起開始5個新項目，包括中環灣仔繞道項目之兩項大型合營項目、屯門區長達6.5公里之小管徑隧道式推進工程合約、調景嶺基礎設施工程以及位於西貢福民路明渠改善工程，工程採用由渠務署率先試用之新工程合約(NEC)模式；而將軍澳之現行道路及主要公用服務工程如期進行。

從事地基之附屬公司繼續進行港大項目及華倫街項目之工程。位於將軍澳市地段第70號86區E地盤之住宅項目地基及樁帽（組合3）及干諾道中三號之地基工程已分別於2009年8月及2010年4月竣工。附屬公司於2010年2月開始香港鐵路有限公司（「港鐵」）高速鐵路之新合營地基項目，並取得中環灣仔繞道項目之兩項地下連續牆及打樁工程，有關工程將於2010年第4季展開。

從事鐵路之附屬公司在泰國就曼谷Chachoengsao至Laem Chabang段之鐵路鋪設雙線路軌、安裝訊號及電訊系統提供顧問服務，有關服務會於2010年4月完成。至於為泰國鐵路局(State Railway of Thailand)鐵路項目（紅線）Bang Sue至Taling Chan段之鐵路鋪設工程以及港鐵奧運站之隔聲屏障建造工程進展良好。

從事機電工程之附屬公司成功為領匯管理有限公司完成彩園商場第1期翻新工程、為水務署於欣澳抽水站安裝光伏太陽板及風機系統、香港體院運動中心重建及白石臨時單車場建造工程、彩雲道佐敦谷一間小學及為建築署於蒲崗村道第1段地區休憩用地及東涌地區休憩用地工程。該附屬公司繼續為維修分部進行與建築署之1項小型工程合約之部分機電工程。此外，它繼續為建築署進行4項合約，即屯門漁市場、元朗附設中學與小學部之學校、將軍澳醫院擴建及將軍澳室內單車場暨運動場館。該附屬公司之其他項目包括為香港房屋委員會在油塘之購物與停車場綜合大樓進行通風及空調工程、港大項目之電力工程以及聖德肋撒醫院露明道護理中心之機電工程。

從事裝修之附屬公司為領匯管理有限公司完成了樂富商場第2期之翻新及裝修工程，以及位於土瓜灣之8度海逸酒店內部裝修合約工程。持續進行之項目包括銅鑼灣皇室堡之翻新工程、將軍澳市地段第70號86區AB地盤第6至8座住宅項目之裝修工程，以及深水灣豪宅興建工程；附屬公司亦獲得位於洪水橋之私營住宅及洋房之裝修工程。上述所有項目均進展良好。

從事「非開挖」技術的附屬公司Reliance-Tech提供檢查、維修、修復及更換地下管道服務。其首個污水管道檢查項目是為新加坡水務局服務，進展良好。同時亦在新加坡取得一個污水隧道的檢查合約。在香港方面，附屬公司亦擔任水務署合約之專門工程分包商，開展水平導向鑽掘工程和水管質量檢測工作。

物業發展

中國大陸物業業務

中國物業市場從部分由金融海嘯造成之蕭條中顯著復甦。因此，本集團在本財政年度最後1個季度錄得樂觀的銷售數字。

河北省石家莊「名門華都」乃住宅／商用辦公室綜合發展項目，總建築面積約400,000平方米，分為3期發展。於本財政年度，本集團開展第2期工程，其中總建築面積之20%已預售。第3期工程計劃興建商業綜合大樓，包括辦公室、服務式住宅及購物商場。

於2009年12月，本集團收購遼寧省瀋陽市中心商業區內之一幅土地；拆卸舊有樓宇之工作已於2010年4月開始。此項商業項目的預期總建築面積約為64,000平方米，計劃於2013年竣工。

繼於2008年收購位於廣東省汕尾市一個住宅及商業項目之38%權益後，本集團於2010年3月收購該項目餘下之62%權益。該項目計劃總建築面積約為70,000平方米，本集團計劃於下一個財政年度開始預售。

海外物業業務

本集團於阿拉伯聯合酋長國阿布札比持有兩項總建築面積約28,000平方米之住宅項目。由於杜拜經濟衰退及阿拉伯聯合酋長國之物業市場整體放緩，本集團對於在阿拉伯聯合酋長國之發展採取審慎態度。本集團將繼續密切留意當地形勢，並採取審慎措施以限制風險之同時，發掘新業務模式及商機。

物業投資

本集團於2009年8月完成出售其位於天水圍之投資物業「俊宏軒」，代價為303,000,000港元。於本財政年度，本集團於彩虹「匯八坊」之投資物業為本集團帶來穩定之收入。

護衛及物業管理服務

本集團從事物業相關服務之附屬公司已將業務擴展至為港鐵管理之物業提供維修服務。附屬公司獲得現代貨箱碼頭有限公司之合約，擔任該公司之獨家承建商，為該公司於香港之所有港口提供護衛服務。於本財政年度，透過採用成本管理措施及致力提升市場滲透率，附屬公司之營業額及溢利均有所增長。

前景及展望

展望將來，本集團將繼續其雙線重點之發展策略，以擴展其建築及物業發展兩大業務。本集團在建築業經驗豐富，十分配合當前之宏觀經濟環境，在未來數年極為有利本集團之建築業務。本集團相信，香港特區政府計劃加快基建投資，將繼續為本集團提供龐大商機。至於物業發展業務則涉及不明朗因素，包括中國政府之持續調控、人民幣匯率波動、香港有關預售及樓面設計之新法規、以及香港與中國可能推出之新房屋政策。本集團將繼續審慎地物色華南地區與香港之物業發展商機。

建築

鑒於香港之基建項目在去年開始大幅增加，而且升幅將很可能持續5至10年，管理層努力不懈而有系統地準備就緒，把握這段時期帶來的商機。憑藉本集團在建築界方面之豐富經驗，本集團深明知人善任之重要性，更重要是擁有充足之優秀管理及技術人才，可處理多個同時進行之項目，以確保工程質量。建築業講求專門技術，而本集團往後將專注優先選擇需要高技術及管理知識經驗之項目。本集團相信日後將獲得更多基建發展項目合約，並在未來數年為本集團之建築業務業績創造新高峰。

物業發展

由於中國對置業人士實行更嚴格之規定，加上更嚴謹之按揭及融資政策可能會令利率上升，中國物業發展在來年將充滿挑戰。本集團相信該等宏觀調控措施僅為了遏止過熱之市場投機活動，以維持長遠之可持續市場增長。本集團將繼續專注二、三線城市的策略，該等城市大部分是較為偏遠，較少受到投機泡沫、國外熱錢流入引致無法預計之價格波動及政府法規之影響。

基於以上種種因素，本集團將繼續採取審慎的態度。本集團有意進一步利用其在河北省及廣東省之良好往績及品牌優勢，開拓更多發展機會，並就每個情況進行審慎評估。

除了維持專注二、三線城市之中國物業發展策略外，本集團亦已決定投放更多資源以研究華南地區及香港之物業市場及當中的新機遇，務求能加強該等地區之物業業務。本集團相信，憑藉其專業知識、品牌知名度及豐富經驗，定能為本集團於該等市場中提供優勢。除此之外，本集團相信，香港市場擁有穩定的監管機制、具透明度之銀行制度、以及沒有宏觀經濟調控措施，致使香港成為本集團可努力拓展和具前景之市場。然而，本集團注意到香港物業市場可能出現之泡沫，因此，本集團將審慎地發掘香港物業發展商機，同時警惕潛在及突發之價格波動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司於本回顧年度內已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14《企業管治常規守則》（「守則」）內所載已生效之守則條文及若干建議最佳常規，惟守則條文第A.4.2條之偏離除外。根據守則條文第A.4.2條，所有董事均須最少每3年輪值告退1次。董事會認為，為維持穩定性及連續性，主席及董事總經理毋須輪值告退。

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於本年度內已遵守標準守則所規定之標準。

本公司企業管治常規之進一步詳情載於本公司2009/2010年年報企業管治報告內。

