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

5 consecutive years
商界展關懷
caringcompany 2005-10
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
香港社會服務聯會頒發

年報
2009/10

追求卓越 跨步向前

*僅供識別

俊和發展集團有限公司
2009/10 年報

遠景

• 成為一間活力充沛、發展蓬勃、享譽亞洲的承辦商和發展商

使命

• 參與城市和基建發展，提升優質生活
• 提供完善的工作環境及事業發展機會，與僱員一起成長
• 努力不懈，為股東賺取回報

遠景

使命

核心價值觀

目錄

3 公司資料

4 主席報告書

26 董事及高層管理人員資料

32 企業管治報告

38 董事會報告書

49 獨立核數師報告

51 綜合全面收益表

52 綜合財務狀況表

54 綜合股東權益變動表

56 綜合現金流量表

58 綜合財務報表附註

130 財務概要

131 物業詳情

企業文化

本集團本著追求卓越、精益求精之精神，關心及竭力滿足客戶之一切需要，此正是本集團待客之道。本集團負責工程合約之員工皆具備足夠資格、能力以及富有經驗；對彼等而言，周詳策劃、執行及跟進每項工程，克盡己任地完成任務是明確要達致之優先目標。本集團上下員工皆抱著主動、積極、務實而堅毅之態度隨時面對挑戰，勇於解決難題。

過去四十年來，本集團一直堅守以上原則。本集團相信此企業文化正是俊和成功關鍵所在，而俊和不斷取得之卓越成就，更加增強此項於本集團創業之初早已植根之企業文化。

公司資料

董事會

執行董事
彭一庭*(主席)*
彭一邦*(副主席)*
郭煜釗*(董事總經理)*
李蕙嫻

獨立非執行董事
區燊耀
陳超英
許照中
李承仕

審核委員會

陳超英*(主席)*
區燊耀
許照中

執行委員會

彭一庭*(主席)*
彭一邦
郭煜釗
郭文輝

管理委員會

彭一邦*(主席)*
彭一庭
郭煜釗
李蕙嫻

提名委員會

李承仕*(主席)*
區燊耀
彭一庭

薪酬委員會

區燊耀*(主席)*
陳超英
彭一邦

秘書

陳秀梅

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

Conyers Dill & Pearman
孖士打律師行

主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
長沙灣
大南西街601至603號
香港紗廠工業大廈
五樓C2

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services
(Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網頁地址

http://www.chunwo.com

股份代號

香港聯合交易所
有限公司：711

主席報告書

本人謹代表董事會(「董事會」)或(「董事」)欣然提呈俊和發展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2010年3月31日止年度之業績。

悼念已故主席

在詳述本集團最新之財務表現前,本人謹此表達對本公司之創辦人、前主席兼執行董事彭錦俊博士之懷念,彭博士於2010年4月2日辭世。彭博士一生致力建立與發展本集團,在過去多年表現出其優秀之領導能力,及對本集團作出寶貴貢獻。彭博士的專業工作態度和精神永遠長存,成為本集團之典範,董事會謹此對彭博士表達衷心感謝。

在彭博士辭世後,本人於2010年4月9日獲委任為本公司主席。儘管本公司上下都感到悲慟,尤幸本集團於多年前已開始計劃管理層接替事宜,執行委員會已逐步分擔前主席之職責,在集團管理上擔當重要角色。執行委員會之成員包括彭一邦先生、郭煜釗先生、郭文輝先生及本人;執行委員會得到穩健及超卓之管理層團隊全力支持。

主席報告書

悼念已故主席(續)

本公司擁有卓越的管理制度,能夠解除投資者對當前過渡事宜之關注。然而,本集團深明維持現況不足以在這個變化萬千之環境下立足。在為本集團服務超過十年之管理層所領導下,本集團積極尋找增長機遇,希望能夠把握全球一體化之裨益,包括增長迅速之中國經濟。在物色新機遇之際,本集團仍然堅守一直以來賴以成長之核心價值。

業績

截至2010年3月31日止年度,本集團錄得營業額約2,606,200,000港元,較去年增加30%。本公司擁有人應佔溢利約為31,100,000港元,去年則錄得虧損119,900,000港元。每股盈利為3.6港仙,去年則錄得每股虧損14港仙。

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17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,惟須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後,方可作實。

主席報告書

元朗洪水橋建議住宅發展項目的上蓋發展工程

將軍澳86區將軍澳市地段70號AB地盤住宅項目之上蓋發展工程

將軍澳醫院擴建計劃及營造工程

主席報告書

我們以**安全，環境**及**公共利益**為**先**

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。

業務回顧（續）

建築（續）

項目（續）

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。

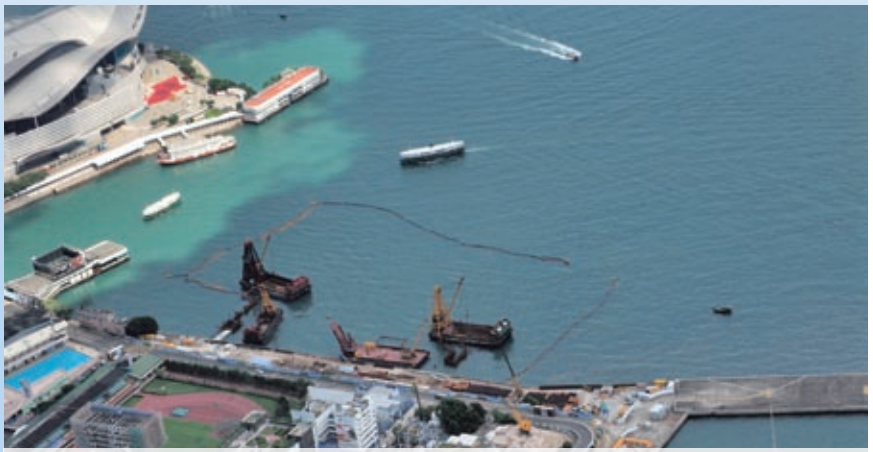
從事鐵路之附屬公司在泰國就曼谷Chachoengsao至Laem Chabang段之鐵路鋪設雙線路軌、安裝訊號及電訊系統提供顧問服務，有關服務會於2010年4月完成。至於為泰國鐵路局(State Railway of Thailand)鐵路項目（紅線）Bang Sue至Taling Chan段之鐵路鋪設工程以及港鐵奧運站之隔聲屏障建造工程進展良好。

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。

主席報告書

西貢福民路明渠改善計劃

中環灣仔繞道香港會議展覽中心段工程之動土儀式



灣仔發展計劃第二期 — 中環灣仔繞道灣仔東段及香港會議展覽中心段

西貢福民路明渠改善計劃之動土儀式

主席報告書

我們把**客戶的需求**放在**首位**

業務回顧（續）

建築（續）

項目（續）

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。

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。

主席報告書

中國河北省石家莊的「名門華都」

主席報告書

廣深港高速鐵路西九龍總站樁柱工程（地盤甲－南）

香港大學1,800個學生宿舍單位興建工程

將軍澳86區將軍澳市地段70號E地盤住宅項目之道路及主要設施工程

將軍澳市中心南及調景嶺的基礎設施工程

主席報告書

我們通過經驗和學習，追求卓越

業務回顧（續）

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。

2009年公德地盤嘉許計劃的「公德地盤獎銅獎」及「傑出環境管理獎優異獎」

獎項及嘉許

本集團於本回顧年度繼續贏取多個環保、品質及安全獎項，包括滙豐營商新動力獎勵計劃之「2009年最傑出環保項目優異獎」、香港環保卓越計劃之「減廢標誌卓越級別」及建築署頒授之「2009年環保承建商銀獎」。此外，本集團獲得職業安全健康局2009年香港職業安全健康大獎其中7個獎項、勞工處2009年建造業安全獎勵計劃之7個獎項、以及發展局主辦之2009年公德地盤嘉許計劃的「公德地盤獎銅獎」及「傑出環境管理獎優異獎」。

企業社會責任

本集團深信回饋社會之重要性，致力關懷社區，善用其資源、經驗以及專業知識協助有需要人士，藉此肩負其企業社會責任。本集團積極透過損款或其他援助方式，支持非牟利機構舉辦之各種慈善公益活動，使他們得以持續發展及維護其價值。

本集團與香港基督教女青年會（「女青年會」）合作進行一個3年計劃，以贊助女青年會天水圍（北）家庭健康促進中心。該中心提供預防性家庭服務，包括舉辦活動供家庭及小孩參與。本集團亦向香港社區組織協會（「社協」）提供援助，以支持低收入家庭中之失業或就業不足家庭成員。

滙豐營商新動力獎勵計劃之「2009年最傑出環保項目優異獎」

業務回顧（續）

企業社會責任（續）

本集團有幸獲得女青年會、社協、明愛及協青社提名，獲得2009年／2010年年度商界展關懷之榮譽，並連續5年獲得此項殊榮。本集團致力推行「鼓勵義務工作」、「關心員工家庭」、「推動環境保護」、「樂於捐助社群」及「傳授知識技術」等範疇工作，符合商界展關懷此等方面之準則。

探訪女青年會屬下的「健康長者農場」

教育支援

本集團積極支持教育及培育下一代，特別是土木工程界的學子。除於多方面支持青年發展項目外，本集團自2005年起亦於香港大學及香港科技大學設立獎學金。於2009年，共有兩名工程學系學生獲得本集團之獎學金。

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。

主席報告書

2009年建造業安全獎勵計劃

女青年會抱抱家人慈善行2009

獲頒商界展關懷連續五年標誌

主席報告書

我們
群策群力、共創佳績

主席報告書

港鐵奧運站隔音屏障建造工程

將軍澳醫院擴建計劃板房項目裝飾工程

銅鑼灣皇室堡商場之結構改建及翻新工程

主席報告書

我們
敢於面對、突破困難

汕尾市紅海大酒店商住項目的透視圖

前景及展望（續）

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。

前景及展望（續）

物業發展（續）

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。

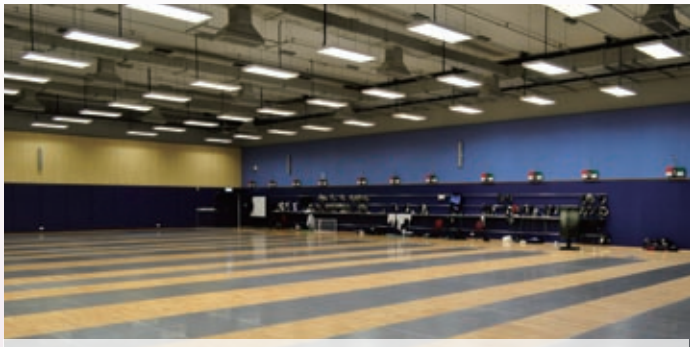
致謝

本人謹此感謝各董事、管理層團隊及所有員工在過去1年之付出及努力。本人亦衷心感謝股東、業務夥伴及客戶一直以來對本集團之支持。本集團將繼續不遺餘力地為本集團長遠之持續增長而努力，希望能夠為股東帶來可觀之回報。

主席
彭一庭

香港，2010年7月16日

主席報告書



沙田香港體育學院重建及白石臨時單車場機電工程

東涌地區休憩用地機電工程

沙田香港體育學院重建及白石臨時單車場建造工程

佐敦谷工廠大廈用地休憩設施建造工程

主席報告書

我們**重視**人才**獎勵**傑出員工

董事及高層管理人員資料

2010年新春聯歡晚宴

執行董事

彭一庭 *BA、JD 主席*

37歲。1995年畢業於美國紐約哥倫比亞大學，獲授文學學士學位，主修經濟、政治及數學，並於1998年獲得紐約大學法學院頒授法律博士學位。在紐約華爾街一所知名的律師行工作2年後，曾先後成立3間資訊科技系統公司。於2003年加入本集團為已故主席彭錦俊博士之助理。彼擔任本集團若干附屬公司之董事，專責物色新的業務機會，以及統籌和管理本集團於本地及海外的房地產業務，並於2010年4月獲委任為本公司主席兼執行董事；彼亦是執行委員會之主席以及管理委員會和提名委員會之成員。為已故主席彭錦俊博士及本公司執行董事李蕙嫻女士之兒子，並為本公司副主席彭一邦先生之胞兄。

彭一邦 *BSc, MEng, MBA, MICE, PE(US) 副主席*

35歲。1997年畢業於美國加州柏克萊大學，獲授土木及環境工程學士學位，並於1998年獲得美國麻省理工學院頒授土力工程碩士學位及於2007年獲得香港中文大學頒授工商管理碩士學位。彼為英國土木工程師學會會員，並為美國加州註冊專業工程師。彼曾在美國從事土力工程設計工作逾3年，並在香港擁有9年建築經驗。於2001年加入本集團，並擔任本集團若干附屬公司之董事，並於2010年4月獲委任為本公司副主席兼執行董事；彼亦是管理委員會主席以及執行委員會和薪酬委員會之成員。為已故主席彭錦俊博士及本公司執行董事李蕙嫻女士之兒子，並為本公司主席彭一庭先生之胞弟。

董事及高層管理人員資料

郭煜釗 *BSc (CEng)、MICE、MHKIE、RSE、RPE 董事總經理*
57歲。1974年畢業於香港大學，獲授土木工程理學學士學位。彼為香港工程師學會會員及註冊結構工程師。於1981年加入本集團，投身建築業逾36年。於1992年7月獲委任為本公司之執行董事，並於1999年2月獲委任為董事總經理，亦是管理委員會之成員。

李蕙嫻
59歲。於1975年加入本集團，投身建築業逾31年。於1992年7月獲委任為本公司之執行董事，亦是管理委員會之成員。為已故主席彭錦俊博士之配偶及本公司主席彭一庭先生和副主席彭一邦先生之母親。

獨立非執行董事

區燊耀
64歲。於證券界積累廣泛經驗。彼為聯交所歷屆理事聯誼會有限公司董事、道亨證券有限公司顧問（1989至2008年）、以及1998年立法會選舉委員會金融服務界界別分組之選舉委員。彼亦為德永佳集團有限公司及CEC國際控股有限公司（以上各公司均於聯交所上市）之獨立非執行董事。此外，彼乃香港中央結算有限公司前任副主席（1992至1994年）及聯交所前任理事會成員（1988至1994年）。於1992年7月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於2005年4月獲委任為薪酬委員會主席、以及分別於1998年12月及2005年8月獲委任為審核委員會及提名委員會成員。

陳超英 *MBA、FCPA、ACMA、MHKSI*
51歲。於會計、證券及企業融資方面擁有逾20年經驗，涵蓋香港上市公司之監管、投資顧問及行政管理等方面。持有英國伯拉福大學之工商管理碩士學位，並從事專業顧問工作，於香港及中國提供企業及策略顧問服務。亦為香港會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及香港證券專業學會會員。於2004年9月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於2005年8月獲委任為薪酬委員會成員及於2006年1月獲委任為審核委員會主席。

獨立非執行董事（續）

許照中 *太平紳士*

63歲。現為僑豐金融集團（香港）有限公司行政總裁。具備39年之證券及投資經驗，多年來曾出任聯交所理事會理事及副主席、證券及期貨事務監理處諮及香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司上市委員會委員及證券及期貨事務上訴審裁處委員及公司法改革常務委員會委員。許先生於2004年獲香港特區政府頒授太平紳士榮銜，並於2006年獲中國珠海市人民政治協商會議委任為政協委員。彼現為香港證券及期貨事務監察處委員會房地產投資信託基金委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員及香港旅遊業議會上訴委員會獨立委員。許先生亦為股份於聯交所上市之香港交易及結算所有限公司、六福集團（國際）有限公司、九洲發展有限公司、利福國際集團有限公司及星獅地產（中國）有限公司之獨立非執行董事。於2006年1月獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。

李承仕 *金紫荊星章、OBE、太平紳士*

68歲。李先生在1964年畢業於香港大學。彼為香港工程師學會及英國土木工程師學會資深會員。彼自大學畢業後便加入香港政府工作。彼於1994年8月至1999年8月期間擔任拓展署署長，於1999年8月至2002年8月期間擔任工務局局長（包括出任常任秘書長2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、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。彼在工程及建築方面積逾46年經驗。現亦為中國建築國際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。李先生於2006年1月獲委任為本公司之獨立非執行董事及提名委員會主席。

高層管理人員

陳承祖 *PhD, MSc, DIC, BSc(Eng), MIStructE, MHKIE, RPE(Struct), PEng*

59歲。1973年畢業於香港大學，獲授土木工程理學士學位。彼亦持有加拿大University of Waterloo頒授之系統設計工程博士學位及英國Imperial College頒授之管理科學理碩士學位。彼為註冊專業工程師（結構工程），為香港工程師學會、結構工程師學會及安大略專業工程師會(Professional Engineers Ontario)會員。彼於土木工程及樓宇建築方面擁有29年經驗，於營運研究、模式分析及機械智能方面累積8年經驗。彼之前為本公司執行董事，自2008年9月重投本集團，出任俊和建築工程有限公司之董事。

董事及高層管理人員資料

史彼德 *FPWS, MPWI*

67歲。1961年畢業於Sheffield College of Technology。彼為中國香港鐵路學會資深會員，於許多大型工業項目逾49年建築業經驗。彼於1977年來港參與地鐵有限公司修正早期系統工作。彼自始參與多項地鐵有限公司及九廣鐵路公司之項目，另一方面專長於土木工程項目，參與發展東區走廊、九龍填海計劃、八號貨櫃碼頭以及澳門蓮花大橋等項目。彼最初於2000年出任俊和之合營項目經理，負責西鐵工作，自始合共參與完成4個相關之合營項目，後於2009年3月加入本集團，出任俊和鐵路工程有限公司、Chun Wo Holdings (Thailand) Co., Ltd.及Chun Wo (Thailand) Co., Ltd.之董事。

關泉堅 *BSc(Hons)、FCIOB、MHKIE、FHKICM、RPE*

58歲。1980年畢業於英國南岸理工學院，獲授建築榮譽學士學位，彼為英國特許建造師及香港註冊專業工程師、英國特許建造師學會資深會員、香港工程師學會會員、香港營造師學會資深會員及註冊和解員。於1998年加入本集團，投身建築業逾32年，擁有香港大型樓宇建築項目管理經驗，於2006年4月獲委任為俊和高雅裝飾工程有限公司之董事總經理。

郭文輝

49歲。1984年畢業於麥覺理大學，獲授經濟學士學位，更於1991年獲授新南威爾斯大學之商業資訊系統碩士學位。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員，擁有逾25年會計、財務及管理經驗。於1994年至2008年間受聘於本集團，再於2009年重投本集團，獲委任為財務董事，亦是執行委員會之成員。

黎錦雄

52歲。1980年畢業於香港理工大學，為香港工程師學會聯席會員。彼於樓宇建築及土木工程之建築監督、管理及分判方面積逾34年經驗。於1984至1987年間受僱於本集團，再於1989年重投本集團。於2003年4月獲委任為俊朗建築有限公司之董事，並於2006年4月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。

林志榮 *BscCivil, MICE, CEng, MHKIE, RPE(Civil)*

55歲。1980年畢業於加拿大卡加理大學土木工程系。彼為香港工程師學會會員、英國土木工程師學會會員及香港註冊專業工程師。彼於各類型大型土木工程之建築、工程項目管理及投標方面擁有超過29年經驗。於2005年加入本集團，並於2007年9月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。

高層管理人員（續）

梁彥彬 *MBA, MHKIE, RSO*

53歲。於2010年2月加入本集團，並於2010年5月獲委任為俊和機電工程有限公司之董事。彼於1980年畢業於香港理工大學，於2005年獲香港公開大學頒授工商管理碩士學位。彼為香港工程師學會樓宇裝備界別會員及香港註冊安全主任協會會員。彼於香港、中國內地及中東機電項目之項目管理、銷售及市場推廣、營運管理及工程設計方面擁有逾30年經驗。曾參與之項目包括鐵路、機場、高速公路、橋樑、隧道、抽水站、醫院及酒店賭場等多個基建、工業及商業建築。

麥洛嘉 *B.Eng (Hons), CEng, MICE*

64歲。畢業於英國Sheffield University，獲授土木工程榮譽工程學士學位，並為英國土木工程師學會會員。彼於2009年初重投本集團出任項目董事，曾為東南亞、歐洲及非洲之跨國客戶及承建商於土木工程、建築及地基工程方面出任高級企業及項目管理職位並積逾41年經驗。

潘志才 *BA(AS), B.Arch, HKIA，香港註冊建築師、認可人士（建築師）、中國一級註冊建築師資格*

48歲。1986年畢業於香港大學，獲授建築研究文學士及建築學士學位。彼為建築師及認可人士，並持有中國一級註冊建築師資格，於香港及中國各種規模及複雜程度項目之建築及室內設計、項目管理及物業發展等方面逾24年之工作經驗。彼於2008年加入本集團前，曾於兩家大型建築師樓出任董事，並曾任職香港一家上市物業發展公司，負責中國項目設計及項目管理工作。彼為俊和（中國）有限公司及本集團若干附屬公司之董事，負責中國、香港及阿拉伯聯合酋長國之物業發展項目。

陶啟賢 *MCIOB, MAIB*

49歲。1983年畢業於香港理工大學。1987年獲香港理工大學頒授建築工藝及管理院士資格。彼於建築業之建築監督、管理、工料測量及投標方面積逾26年經驗。於1991年加入本集團，並於1999年3月獲委任為俊和建築有限公司之董事。

曾榮浩 *BSc, MBA, MICE, MHKIE*

53歲。1981年畢業於英國The City University，獲授土木工程理學士學位，並於1994年獲英國The University of Hull頒授綜合工商管理碩士學位。彼為土木工程師學會及香港工程師學會會員，於建築監督、設計及項目管理等方面積逾29年經驗。彼自2006年加入本集團，出任俊和建築工程有限公司總經理，負責建築分部工作。於2010年4月獲委任為俊和建築有限公司之董事。

董事及高層管理人員資料

黃顯明 *BSc, MICE, CEng, MCIArb, MHIE, RPE(Civil)*

55歲。1978年畢業於香港理工大學，後繼續於英國Brighton Polytechnic修讀，獲授土木工程一級榮譽學士學位。彼為土木工程師學會、特許仲裁會及香港工程師學會會員，於建築業積逾29年經驗。彼於2004年加入本集團，後於2009年2月獲委任為俊和建築工程有限公司總經理（建築部），負責維修及小型工程分部。

黃永堂 *MISM, MIPSA*

54歲。投身保安行業管理層超過13年，為國際專業保安協會會員，前服務於英國陸軍（香港軍事服務團）任職訓練主任教官，享有多項專業軍事技能及經驗。於1997年加入本集團，並於2006年6月獲委任為城市護衛有限公司及2007年6月獲委任為城市專業管理有限公司之董事總經理。

楊兆堅 *JD, BSc(Eng), ACGI, MSc, DIC, PhD, MICE, MHKIE, MINZPE, MIEAust, MASCE, CEng, RPE*

51歲。1981年畢業於倫敦大學帝國學院，獲授土木工程學士學位，並於1982年在同一學院再獲授土力工程碩士學位。於1989年獲雪梨大學頒授土力工程博士學位。於2009年獲香港城市大學法律學院頒授法律博士學位。彼為英國土木工程師學會和香港工程師學會會員，亦是紐西蘭、澳洲及美國土木工程師學會會員。香港註冊土木及土力工程師。於2002年加入本集團，擁有超過28年在澳洲及香港土木及地基工程項目設計及管理經驗，並於2003年1月獲委任為俊和地基工程有限公司之董事及於2006年2月獲委任為該公司之董事總經理。

饒智生 *Dip(Eng), LLB(Hons), MA(ArbDR), MSc(C.Mgt), MRICS, MICE, MHKIE, MASCE, FCIArb, FHKIArb, CEng*

54歲。1981年畢業於香港浸會大學，獲授土木工程文憑，並分別於1995年及1998年獲香港城市大學頒授爭議解決及仲裁文學碩士學位以及建築管理碩士學位，及於2004年獲英國University of Wolverhampton頒授法律學士學位。彼為皇家特許測量師學會、英國土木工程師學會、香港工程師學會及美國土木工程師學會之會員，以及英國特許仲裁司學會及香港仲裁司學會資深會員。彼於2008年重投本集團，於香港、澳門、越南及中國之土木工程、建築工程、地基工程及海事工程項目等積逾29年經驗。彼獲委任為俊和建築工程有限公司之董事，負責土木工程分部及管理俊和地基工程有限公司。

企業管治報告

本公司一直致力將完善之企業管治要素融入其管理架構及內部監控程序當中，維持高水平的企業管治，其原則旨在強調公司業務在各方面均能貫徹嚴緊的道德、透明度、責任及誠信操守，並確保所有業務運作均符合適用法例及規則。

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。

董事進行證券交易

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。

董事會

董事會代表股東負責本公司之管理。主要職責包括制訂本集團之整體策略、訂立管理目標及監察管理層之表現。董事會負責整體決策，並行使下文所述之多項保留權力，而考慮工作細節之職務則交由主席帶領之管理委員會負責：

- 各委員會職權範圍內訂明之各項職能及事務（經不時修訂），而有關職能及事務須不時提交董事會批准；
- 須按照本集團不時修訂之內部政策提交董事會批准之各項職能及事務；
- 考慮及批准中期報告及年報之財務報表、公佈及中期與全年業績之新聞稿；
- 集中注意將會影響本公司之整體策略性政策、融資及股東之事宜；
- 考慮派息政策及股息金額；及
- 監察本集團企業管治是否符合有關規則及規例。

董事會(續)

於本報告日期，董事會共由8名董事組成，包括4名執行董事，即彭一庭先生(主席)、彭一邦先生(副主席)、郭煜釗先生(董事總經理)及李蕙嫻女士，以及4名獨立非執行董事，即區燊耀先生、陳超英先生、許照中先生及李承仕先生。陳超英先生具備適當之專業資格、會計及財務管理經驗。彭一庭先生及彭一邦先生乃李蕙嫻女士之兒子。

董事會一半成員為獨立非執行董事，超過上市規則規定之最低要求。本公司已接獲各獨立非執行董事發出之年度確認書，確認彼等符合上市規則所載有關其獨立性之規定，故根據上市規則，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

各獨立非執行董事之服務協議為期1年。有關協議在本公司及有關董事同意下可予續約。獨立非執行董事亦須根據上述公司細則輪值告退。

全體董事均可及時索閱所有相關資訊，包括董事委員會之定期報告，以及對本集團構成影響之重大法律、監管或會計事宜之簡報。董事可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

於本回顧年度內，董事會舉行了5次會議。下表載列本回顧年度內董事會及其他董事委員會個別成員出席會議之次數：

	出席會議次數／合資格出席之次數			
董事	**董事會**	**審核委員會**	**提名委員會**	**薪酬委員會**
執行董事				
彭錦俊博士*(主席)**	3/5	—	—	—
郭煜釗先生*(董事總經理)*	5/5	—	0/0	1/1
李蕙嫻女士	4/5	—	—	—
獨立非執行董事				
區燊耀先生	5/5	2/2	0/0	1/1
陳超英先生	5/5	2/2	—	1/1
許照中先生	5/5	2/2	—	—
李承仕先生	5/5	—	0/0	—

* 於2010年4月2日辭世

董事會（續）

彭錦俊博士於2010年4月2日辭世後，董事會分別委任彭一庭先生及彭一邦先生為主席及副主席，由2010年4月9日起生效；董事會亦於同日批准各董事委員會之成員變動。

主席及董事總經理

董事會主席為彭一庭先生，而董事總經理為郭煜釗先生。主席與董事總經理之角色明確劃分。主席負責監督董事會職能運作，而董事總經理則負責管理本集團之業務。

董事委員會

董事會已成立了數個委員會，審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之職權範圍不會較守則所載者寬鬆。所有委員會均獲提供充足資源履行其職務。

管理委員會

管理委員會獲董事會全面授權，以一般管理委員會之身份運作，以提升業務決策上之效率及促進若干企業行動之批核效率。

管理委員會成員包括：

彭一邦先生*（主席）*
彭一庭先生
郭煜釗先生
李蕙嫻女士

執行委員會

執行委員會於2007年3月成立，協助管理委員會處理本公司之日常業務運作，負責發展及落實企業及業務部門計劃。執行委員會亦獲項目管理會議所支援，使績效管理延伸至項目水平。

執行委員會成員包括：

彭一庭先生*（主席）*
彭一邦先生
郭煜釗先生
郭文輝先生

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會於2005年4月6日成立。薪酬委員會之主要職責（其中包括）為就本公司全體執行董事之薪酬政策及架構提出建議，並就執行董事之特定薪酬福利作出提議，以待董事會批准。在審閱個別董事之薪酬福利時，相關之董事須放棄投票權。

薪酬委員會由3名成員組成，當中以獨立非執行董事佔大多數。

薪酬委員會成員包括：

區燊耀先生*（主席）*
陳超英先生
彭一邦先生

於本回顧年度內，薪酬委員會召開了1次會議，審閱執行董事之薪酬組合。個別董事出席委員會會議之記錄載於第33頁之列表內。

提名委員會

提名委員會於2005年4月6日成立，負責就委任或重新委任董事、檢討董事會之架構、規模及組成向董事會提供建議，並確保委任或重新委任董事之程序公平及具透明度。提名委員會向董事會推薦委任人選，以供董事會考慮，而董事會將會審閱有關人選之資歷，並按照其資歷、經驗及背景決定是否適合本集團。委任董事之決定必須經董事會批准通過。

提名委員會由3名成員組成，當中以獨立非執行董事佔大多數。

提名委員會成員包括：

李承仕先生*（主席）*
區燊耀先生
彭一庭先生

於本回顧年度內，提名委員會並無舉行會議。

審核委員會

審核委員會於1998年12月17日成立。審核委員會就本集團審核範圍內之事宜擔當董事會與本公司核數師間之重要橋樑。審核委員會之主要職務為審閱及監察本集團財務滙報程序，亦同時負責檢討外部審核及內部監控之效能，以及風險評估。

審核委員會由3位獨立非執行董事組成，而根據上市規則規定，其中1名成員具備適當之專業資格、會計或相關財務管理經驗。

審核委員會成員包括：

陳超英先生*（主席）*
區燊耀先生
許照中先生

於本回顧年度內，審核委員會舉行了2次會議。個別董事出席委員會會議之記錄載於第33頁之列表內。

以下為審核委員會於回顧年度內之工作概要：

(i) 審閱截至2009年3月31日止年度之年報及全年業績公佈，並建議董事會通過；

(ii) 檢討外聘核數師之獨立性及其報告，並向董事會建議於2009年股東週年大會上重新委任外聘核數師；

(iii) 審閱及通過經修訂的審核委員會的職權範圍；及

(iv) 審閱截至2009年9月30日止6個月之中期報告及中期業績公佈，並建議董事會通過。

核數師之酬金

於本年度內，德勤 • 關黃陳方會計師行提供法定審核服務，收費約為2,771,000港元，而提供稅務及顧問服務之收費約為305,000港元。

董事及核數師對賬目之責任

董事對編製財務報表之責任聲明及本公司核數師對其滙報責任之聲明載於本年報的獨立核數師報告內。

內部監控

董事已審閱本集團之內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理職能。

企業管治報告

投資者關係及與股東之通訊

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平之披露和全面而具透明度之報告。本公司刊發年報、中期報告及通函並寄予全體股東，亦會於本公司之網站(www.chunwo.com)內刊登公司之公佈、通函、刊物及新聞稿，透過該網站適時發放公司資訊及其他相關財務及非財務資料。本公司之網站提供可向董事會提出查詢之電郵地址、郵寄地址、傳真號碼及電話號碼。本公司認為股東大會乃良好之溝通渠道，並鼓勵董事會及委員會成員出席會議。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2010年3月31日止年度之年報及本集團之經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展、物業投資、專業服務（包括護衛和物業管理服務）及其他業務。

業績及分派

截至2010年3月31日止年度本集團之業績載於第51頁之綜合全面收益表。

董事會現建議向於2010年8月17日營業時間結束時名列股東名冊上之股東派發末期股息每股0.5港仙，合共派發股息約4,600,000港元（以截至本報告書日已發行股份數目計算）。

財務概要

本集團之財務概要載於第130頁。

投資物業

於2010年3月31日投資物業重估詳情，載於綜合財務報表附註16。

物業、機器及設備

於本回顧年度，本集團以成本約94,700,000港元購入物業、機器及設備以擴展本集團之業務。

於本回顧年度內本集團物業、機器及設備之上述變動及其他變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

股本

本公司之股本於本回顧年度之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

借款及資本化之利息

本集團之借款詳情載於綜合財務報表附註28、29及30。

於本回顧年度內本集團資本化之利息載於綜合財務報表附註8。

附屬公司、聯營公司及共同控制個體

本公司之主要附屬公司以及本集團之主要聯營公司及共同控制個體於2010年3月31日之詳情分別載於綜合財務報表附註45、46及47。

本公司之可供分派儲備

於2010年3月31日，本公司可供分派予股東之儲備如下：

	千港元
繳入盈餘	52,552
保留溢利	147,660
	200,212

根據百慕達1981年公司法（經修訂），本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，倘出現下列情況，本公司則不能宣佈或派付股息或從繳入盈餘中撥款進行分派：

(a) 公司現時無力或於進行分派後將會無力償還到期之負債；或

(b) 公司資產之可變現值將會因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價賬之總額。

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
	1,246.3	1,112.5
2012年到期之可換股債券	**–**	259.3
借貸總額	**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匯率風險。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。

購股權計劃

購股權計劃及根據本公司購股權計劃（「俊和計劃」）授出購股權變動之詳情載於綜合財務報表附註34。

董事及高層管理人員資料

董事及高層管理人員之簡歷載於第26頁至第31頁。

董事及服務合約

於本年度內及截至本報告書之日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

彭錦俊博士（於2010年4月2日辭世）
彭一庭先生（於2010年4月9日獲委任）
彭一邦博士（於2010年4月9日獲委任）
郭煜釗先生
李蕙嫻女士

獨立非執行董事：

區燊耀先生
陳超英先生
許照中先生*太平紳士*
李承仕先生*金紫荊星章*、*OBE*、*太平紳士*

根據本公司之公司細則（「公司細則」）第86(2)條之規定，彭一庭先生及彭一邦先生將任職至應屆股東週年大會及符合資格膺選連任。

根據公司細則第87條及169(2)條之規定，李蕙嫻女士、區燊耀先生及許照中先生將於應屆股東週年大會上告退，惟有資格並願意膺選連任。其餘董事將會繼續留任。

除上文所披露者外，擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何於1年內本集團須給予賠償（法定賠償除外）方可終止之服務合約。

董事酬金及5名最高薪酬人士

董事酬金及本集團5名最高薪酬人士之詳情載於綜合財務報表附註11。

董事酬金政策

董事酬金符合市場水平。本集團採納下列主要原則釐定董事之酬金：

- 概無個別人士可決定其本身之酬金；
- 酬金應與本集團爭相聘用人才之競爭對手公司大致相若；及
- 酬金應反映個別人士之表現及責任，藉此激勵及挽留表現優秀之個別人士及提升本公司對其股東之價值。

除基本薪金外，本公司採納購股權計劃以獎勵及挽留董事為本集團持續經營及發展效力。

董事於重要合約中之利益

除綜合財務報表附註43披露之關連人士交易外，於年終或於本回顧年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何董事於其中擁有直接或間接重大權益之重要合約。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2010年3月31日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定本公司須予保存之登記冊所示，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益，或根據標準守則須向本公司及聯交所披露之權益如下：

(a) 董事於本公司普通股份之權益（好倉）

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	佔本公司已發行股本百分比之權益總額
彭錦俊博士（「彭博士」）（附註1）	348,194,590	10,148,875（附註2）	129,348,294（附註3）	487,691,759	53.26%
李蕙嫻女士	10,148,875	477,542,884（附註2）	–	487,691,759	53.26%
郭煜釗先生	3,300,000	860,000（附註4）	–	4,160,000	0.45%
區燊耀先生	301,816	–	–	301,816	0.03%

附註：

1. 彭博士於2010年4月2日辭世。

2. 李蕙嫻女士為已故彭博士的配偶，故被視為擁有已故彭博士所持有本公司股份之權益。同樣，已故彭博士亦被視為擁有李蕙嫻女士所持有本公司股份之權益。

3. GT Winners Limited為已故彭博士全資擁有之公司。已故彭博士被視為擁有GT Winners Limited所持本公司股份之權益。

4. 該等股份由郭煜釗先生的配偶實益擁有。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉（續）

(b) 董事於本公司相關股份之權益（好倉）

董事姓名	個人權益	家族權益	合計權益	佔本公司已發行股本百分比之權益總額
彭博士（已故）	4,261,000（附註1）	1,697,000（附註2）	5,958,000	0.65%
李蕙嫻女士	1,697,000（附註1）	4,261,000（附註2）	5,958,000	0.65%
郭煜釗先生	6,026,000（附註1）	–	6,026,000	0.66%
區榮耀先生	300,000（附註1）	–	300,000	0.03%
陳超英先生	300,000（附註1）	–	300,000	0.03%
許照中先生	300,000（附註1）	–	300,000	0.03%
李承仕先生	300,000（附註1）	–	300,000	0.03%

附註：

1. 該等指就本公司授予之購股權（詳情載於下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節內）。

2. 李蕙嫻女士被視為擁有已故彭博士所持有本公司相關股份之權益。同樣，已故彭博士亦被視為擁有李蕙嫻女士所持有本公司相關股份之權益。

此外，已故彭博士及李蕙嫻女士尚分別持有俊和建築工程有限公司之無投票權遞延股份8,347,500股及90,000股；本公司之全資附屬公司Chun Wo Hong Kong Limited可根據獲授之購股權購買此等無投票權遞延股份。

除上文所披露者及董事以信託形式代本集團持有其附屬公司之若干代理人股份外，於2010年3月31日，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利

於截至2010年3月31日止年度內按俊和計劃向本公司之董事及主要行政人員授出之購股權變動詳情如下：

				購股權股份數目				
董事姓名	**授出日期**	**每股行使價** 港幣元	**行使期**	**於2009年4月1日尚未行使**	**於年內授出**	**於年內行使**	**於年內註銷／失效**	**於2010年3月31日尚未行使**
彭博士（已故）	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	732,000	–	–	–	732,000
	2/4/2007	1.010	10/4/2007至1/4/2017	747,000	–	–	–	747,000
	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	–	834,600	–	–	834,600
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	–	834,600	–	–	834,600
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	–	1,112,800	–	–	1,112,800
李蕙嫻女士	2/4/2007	1.010	10/4/2007至1/4/2017	747,000	–	–	–	747,000
	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	–	285,000	–	–	285,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	–	285,000	–	–	285,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	–	380,000	–	–	380,000
郭煜釗先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	3,326,000	–	–	–	3,326,000
	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	–	810,000	–	–	810,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	–	810,000	–	–	810,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	–	1,080,000	–	–	1,080,000
區燊耀先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	–	90,000	–	–	90,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	–	90,000	–	–	90,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	–	120,000	–	–	120,000

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利（續）

董事姓名	授出日期	每股行使價 港幣元	行使期	購股權股份數目 於2008年4月1日尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內註銷／失效	於2010年3月31日尚未行使
陳超英先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	–	90,000	–	–	90,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	–	90,000	–	–	90,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	–	120,000	–	–	120,000
許照中先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	–	90,000	–	–	90,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	–	90,000	–	–	90,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	–	120,000	–	–	120,000
李承仕先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	–	90,000	–	–	90,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	–	90,000	–	–	90,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	–	120,000	–	–	120,000
其他（附註）	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	732,000	–	–	–	732,000
				6,284,000	7,632,000	–	–	13,916,000

附註：

此等尚未行使之購股權乃1位前獨立非執行董事持有。董事會已批准此等尚未行使之購股權可於2014年8月12日或之前行使。

除上文所披露及附註34所載之俊和地基計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，令本公司之董事及主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。此外，於本回顧年度內，本公司之董事及主要行政人員或彼等之配偶或未滿18歲之子女概無擁有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該權利。

根據證券及期貨條例須予披露之主要股東之權益及短倉

就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予保存之登記冊（「主要股東登記冊」）所示，於2010年3月31日，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有或被視作擁有5%或以上權益：

於本公司股份及相關股份之權益（好倉）：

股東名稱	身份	股份數目	已發行股本百分比之權益總額
GT Winners Limited（附註）	實益擁有人	129,348,294	14.13%

附註：

GT Winners Limited為已故彭博士全資擁有之公司，他被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司股份之權益。

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於2010年3月31日，並無任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有或被視作擁有5%或以上之權益。

關連交易

於2010年2月5日，本公司全資附屬公司Chun Wo China Construction Limited與Pacific Group Limited（該公司為本公司前執行董事兼控股股東－已故彭博士全資擁有）訂立買賣協議，收購(i) Mandarin Group Limited 62%已發行股本及(ii) Mandarin Group Limited於2010年3月16日結欠Pacific Group Limited之全部股東貸款，總代價為36,100,000港元，以按發行價每股代價股份0.64港元，向Pacific Group Limited或其代名人配發及發行合共56,406,250股本公司每股面值0.10港元之代價股份之方式支付。在訂立上述買賣協議前，Mandarin Group Limited由Chun Wo China Construction Limited及Pacific Group Limited各分別擁有38%及62%權益。

Mandarin Group Limited主要從事投資控股，其中主資產為其於汕尾紅海大酒店有限公司之權益。汕尾紅海大酒店有限公司為物業發展公司，其主要資產為位於中國廣東省汕尾的物業發展地盤。該項目擁有預計總樓面面積約73,055平方米（含約65,641平方米住宅樓面面積及約7,414平方米商用樓面面積）以及約7,069平方米建築樓面面積之地下車庫。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

優先購買權

公司細則並無載有關於優先購股權之條文，而百慕達法例亦無該等權利之限制。

公眾持股量

按本報告書日期本公司可以得悉之公開資料所示及就董事所知悉，本公司於截至2010年3月31日止年度內已維持上市規則所規定之公眾持股量。

主要客戶及供應商

截至2010年3月31日止年度內，本集團首5個最大客戶佔本集團總營業額約50%，而最大客戶佔本集團總營業額約25%。本集團向首5個最大供應商採購之總額佔本集團總採購金額不足30%。

各董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上之股東概無擁有本集團首5個最大客戶或供應商之任何權益。

捐獻

於本回顧年度內，本集團所作之慈善及其他捐款共約1.7港元。

核數師

有關續聘德勤 • 關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案，將於本公司之應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席
彭一庭

香港，2010年7月16日

獨立核數師報告

Deloitte.
德勤

致：CHUN WO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED（俊和發展集團有限公司）
列位股東
（於百慕達註冊成立之有限公司）

本核數師已完成審核載於第51頁至第129頁之俊和發展集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之綜合財務報表，該等財務報表包括於2010年3月31日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他說明性附註。董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責遵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要求編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。該項責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及作出有關情況下合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核結果對該等綜合財務報表作出意見，並據百慕達公司法第90條僅向整體股東作出呈報，除此之外，本報告並無其他目的。本核數師不會就本報告書之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並策劃及執行審核工作，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定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，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對實體之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信，所獲得之審核憑證已足夠和適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團於2010年3月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2010年7月16日

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	7	**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	37	**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	8	**(22,214)**	(73,614)
除税前溢利（虧損）		**26,062**	(100,275)
所得税抵免（開支）	9	**5,028**	(19,602)
本年度溢利（虧損）	10	**31,090**	(119,877)
其他全面（開支）收入			
換算產生之匯兑差額		**3,871**	8,725
應佔聯營公司換算儲備		**(4,384)**	–
出售附屬公司	37	**(16,898)**	–
本年度其他全面（開支）收入		**(17,411)**	8,725
本年度全面收入（開支）總額		**13,679**	(111,152)
應佔本年度溢利（虧損）：			
本公司擁有人		**31,090**	(119,877)
非控股權益		**–**	–
		31,090	(119,877)
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		**–**	–
		13,679	(111,152)
每股盈利（虧損）	13		
– 基本		**3.62港仙**	(14.0)港仙
– 攤薄後		**3.35港仙**	(14.0)港仙

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	14	**226,105**	159,423
預付土地租賃款	15	**24,293**	24,936
投資物業	16	**324,524**	617,051
於聯營公司權益	17	**70,130**	62,629
於共同控制個體權益	18	**37,767**	39,884
聯營公司之欠款	19	**103,414**	106,498
		786,233	1,010,421
流動資產			
應收客戶之合約工程款項	20	**621,375**	534,293
應收賬項、按金及預付款項	21	**567,723**	397,626
預付土地租賃款	15	**644**	644
發展中物業	22	**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	23	**967**	2,474
聯營公司之欠款	24	**1,251**	1,233
共同控制個體之欠款	24	**32,154**	25,242
可退回税項		**23,552**	28,618
已抵押之銀行存款	25	**67,566**	22,454
銀行結餘及現金	25	**366,548**	435,882
		2,870,840	2,591,679
流動負債			
應付客戶之合約工程款項	20	**161,783**	53,830
應付賬項、按金及應計費用	26	**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	27	**15,625**	12,436
欠共同控制個體款項	27	**64,890**	36,886
應繳税項		**27,455**	14,712
融資租賃承擔	28	**8,262**	546
借款	29	**675,900**	1,010,835
衍生金融工具	30	**–**	88,000
		1,711,447	1,890,369
流動資產淨值		**1,159,393**	701,310
資產總值減流動負債		**1,945,626**	1,711,731

綜合財務狀況表

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
非流動負債			
融資租賃承擔	28	**12,172**	–
借款	29	**549,975**	101,111
可換股債券	30	**–**	259,270
遞延税項負債	31	**35,140**	64,445
		597,287	424,826
資產淨值		**1,348,339**	1,286,905
股本及儲備			
股本	32	**91,572**	85,884
儲備		**1,256,417**	1,200,671
本公司擁有人應佔權益		**1,347,989**	1,286,555
非控股權益		**350**	350
權益總額		**1,348,339**	1,286,905

載於第51頁至第129頁之綜合財務報表已於2010年7月16日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

董事
郭煜釗

董事
李蕙嫻

綜合股東權益變動表

截至2010年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	資本儲備	換算儲備	保留溢利	總額	非控制權益	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2008年4月1日	85,882	337,128	(7,340)	4,483	8,531	63,685	920,242	1,412,611	350	1,412,961
本年度虧損	–	–	–	–	–	–	(119,877)	(119,877)	–	(119,877)
換算產生之匯兑差額	–	–	–	–	–	8,725	–	8,725	–	8,725
本年度全面收入(開支)總額	–	–	–	–	–	8,725	(119,877)	(111,152)	–	(111,152)
因行使認股權證而發行股份	2	15	–	–	–	–	–	17	–	17
確認以股份為基礎付款之股本結算交易	–	–	–	109	–	–	–	109	–	109
確認為分派之股息	–	–	–	–	–	–	(15,030)	(15,030)	–	(15,030)
於2009年3月31日	85,884	337,143	(7,340)	4,592	8,531	72,410	785,335	1,286,555	350	1,286,905
本年度溢利	–	–	–	–	–	–	31,090	31,090	–	31,090
換算產生之匯兑差額	–	–	–	–	–	3,871	–	3,871	–	3,871
應佔聯營公司換算儲備	–	–	–	–	–	(4,384)	–	(4,384)	–	(4,384)
出售附屬公司(附註37)	–	–	–	–	–	(16,898)	–	(16,898)	–	(16,898)
本年度之全面(開支)收入總額	–	–	–	–	–	(17,411)	31,090	13,679	–	13,679
因收購附屬公司而發行股份(附註36)	5,641	30,459	–	–	–	–	–	36,100	–	36,100
因收購附屬公司的被視為股東注資	–	–	10,240	–	–	–	–	10,240	–	10,240
確認以股份為基礎付款之股本結算交易	–	–	–	1,265	–	–	–	1,265	–	1,265
因行使購股權而發行股份	47	103	–	–	–	–	–	150	–	150
購股權失效	–	–	–	(941)	–	–	941	–	–	–
於2010年3月31日	91,572	367,705	2,900	4,916	8,531	54,999	817,366	1,347,989	350	1,348,339

綜合股東權益變動表

特別儲備包括(i)於以往年度確認之借項結餘7,340,000港元，即俊和建築工程有限公司之無投票權遞延股本，以及本公司發行之股本面值與依據1993年集團重組而購入之附屬公司股本總面值兩者差額之總額；(ii)因於截至2010年3月31日止年度向一名董事及本公司控股股東收購Mandarin Group Limited餘下62%權益而確認之10,240,000港元（見附註36）。

資本儲備主要為截至1997年3月31日止年度內配發俊和地基工程有限公司之股本時資本化之溢利。

綜合現金流量表

截至2010年3月31日止年度

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
經營業務			
除税前溢利（虧損）		**26,062**	(100,275)
調整：			
融資成本		**22,214**	73,614
利息收入		**(1,641)**	(4,607)
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)
折舊及攤銷		**4,687**	4,448
攤銷預付土地租賃款		**643**	683
投資物業公平值變動		**(10,473)**	1,429
股份基礎支付開支		**1,265**	109
持作買賣投資之公平值變動		**1,507**	6,752
可換股債券內在衍生工具之公平值變動		**(1,158)**	(22,000)
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)
出售附屬公司之收益		**(16,898)**	–
未計營運資金變動前之經營現金流量		**(12,941)**	(49,065)
應收（應付）客戶之合約工程款項減少		**45,585**	8,425
應收賬項、按金及預付款項增加		**(168,963)**	(144)
發展中物業減少		**68,983**	239,669
就發展中物業所付按金增加		**(97,487)**	(159,787)
持作銷售物業減少（增加）		**73,191**	(150,309)
就持作銷售物業所付按金增加		**(686)**	(53,999)
持作買賣投資減少		**–**	7,262
共同控制個體之欠款（增加）減少		**(6,912)**	12,240
應付賬項、按金及應計費用增加		**3,959**	260,289
預售發展中物業而收取之按金增加（減少）		**63,962**	(375,578)
欠共同控制個體之款項增加（減少）		**27,702**	(11,396)
營運所用現金		**(3,607)**	(272,393)
已付所得税		**(6,432)**	(22,302)
用於經營業務之現金淨額		**(10,039)**	(294,695)

綜合現金流量表

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
投資活動			
出售投資物業所得款項		**303,000**	–
出售物業、機器及設備所得款項		**6,032**	3,949
自共同控制個體收取之股息		**4,995**	17,100
收購附屬公司有關之現金流入	36	**3,263**	–
自聯營公司收取之股息		**2,786**	3,099
已收利息		**1,641**	4,607
向共同控制個體注資		**(21)**	(4,252)
墊支予聯營公司		**(1,281)**	(3,277)
已抵押之銀行存款增加		**(45,073)**	(12,067)
購買物業、機器及設備		**(69,527)**	(51,905)
收購聯營公司		**–**	(19,846)
出售預付土地租賃款所得款項		**–**	3,787
(用於)來自投資活動之現金淨額		**205,815**	(58,805)
融資活動			
償還信託收據貸款		**(539,910)**	(236,535)
償還銀行貸款		**(407,952)**	(181,120)
購回可換股債券		**(346,112)**	–
已付利息		**(31,567)**	(38,636)
償還融資租賃承擔之本金額		**(5,327)**	(1,082)
償還按揭貸款		**(442)**	(613)
發行股份所得款項		**150**	17
墊支自聯營公司		**3,189**	3,098
新造按揭貸款		**21,226**	–
新獲得銀行貸款		**437,005**	338,177
新造信託收據貸款		**603,665**	298,552
已付股息		**–**	(15,030)
(用於)來自融資活動之現金淨額		**(266,075)**	166,828
現金及與現金等值項目減少淨額		**(70,299)**	(186,672)
年初時現金及與現金等值項目		**435,882**	611,324
外幣匯率變動影響		**965**	11,230
年終時現金及與現金等值項目，即為銀行結餘及現金		**366,548**	435,882

綜合財務報表附註

截至2010年3月31日止年度

1. 一般事項

本公司於百慕達註冊成立為一間受豁免之有限公司，其股份在聯交所上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報公司資料一節披露。

綜合財務報表以港元呈列，這與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展、物業投資，以及提供護衛及物業管理服務。主要附屬公司之詳情載於附註45。

2. 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

綜合財務報表附註
截至2010年3月31日止年度

2. 應用新訂及修訂本香港財務報告準則（續）

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。

2. 應用新訂及修訂本香港財務報告準則（續）

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	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	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權益變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」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「金融工具：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。

2. 應用新訂及修訂本香港財務報告準則（續）

此外，作為2009年發布的「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。應用對香港會計準則第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、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量，下文之會計政策載有有關闡述。

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。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之相關披露。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之個體（其附屬公司）之財務報表。當本公司有權規管某一個體之財務及經營政策，以從該個體之業務中獲取利益時，即擁有該個體之控制權。

年度內被收購或出售之附屬公司業績分別由收購之生效日期起或截至出售之生效日期止（倘適用）計入綜合全面收益表內。

如有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者合符一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於編製綜合賬目時予以對銷。

3. 主要會計政策（續）

綜合賬目之基準（續）

於綜合附屬公司之資產淨值中之非控制權益與本集團於當中之權益分開呈列。於產淨值中之非控制權益包括該等權益於最初業務合併日期之權益金額，以及自合併日期以來非控制權益之變動。非控制權益所佔虧損超過其於附屬公司權益之非控制權益，其差額與本集團所佔權益對銷，除非非控制權益有具約束力之責任且能夠作出額外投資以填補虧損則另作別論。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量，指日常業務過程中因售出貨品及提供服務應收之數額，扣除折扣及銷售相關稅項。

在可以可靠地預測建築合約結果時，來自固定價格建築合約之收入按完工百分率計算法確認，其乃參照該期間內已進行之工程價值計算。合約工程之修改、申索及賞金只會在與客戶間達致協議之情況下方計算在內。

在不能可靠地預測建築合約結果時，收入僅以可以收回之已產生合約成本之數額確認。合約成本於產生期間確認為開支。

日常業務中銷售物業之收益於達成以下準則時確認：

- 物業擁有權之主要風險及回報移交買方；
- 對售出物業並無保留一般涉及擁有權或實際控制權的持續管理參與；
- 收益款額能夠可靠計算；
- 交易能夠帶給本集團經濟利益；及
- 交易產生或將予招致的成本能夠可靠計算。

於此階段自買家收取之款項乃記錄為流動負債項下收取之銷售按金。

服務收入於提供服務之時確認。

租金收入包括根據營業租約出租物業預收之租金，於有關租約期內按直線法確認。

來自金融資產之利息收入乃根據尚餘本金額按適用之實際利率以時間比例基準計算。該項息率為於金融資產預計年期內將估計未來現金收入折讓至等同該資產初步確認時賬面淨值之實際利率。

3. 主要會計政策（續）

收入確認（續）

來自投資之股息收入於股東可收取該等款項之權利確立時確認。

於聯營公司之投資

聯營公司為投資者可對其行使重大影響力，而既非為附屬公司，亦非為於合營公司之權益之個體。重大影響力為參與受投資公司之財務及營運政策決定之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法納入綜合財務報表。根據權益會計法，於聯營公司之投資按成本（並就本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後之變動作出調整）減任何確定減損計入綜合財務狀況表。倘本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過本集團於該聯營公司之權益（包括任何長期權益，而該權益實質上構成本集團於聯營公司淨投資之一部分），本集團將終止確認其應佔之進一步虧損。倘若本集團具有法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款，方會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

收購成本超逾本集團分佔收購當日聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值及不會分別作減值測試。反之，全部投資賬面值被視為單一資產作減值測試。任何已確認之減值虧損不會分配至任何資產（包括商譽，組成於聯營公司之投資賬面值之部份）。任何減值虧損之撥回之確認則限於其後增加的可收回投資金額。

任何本集團攤佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超逾收購成本之差額，在重估後隨即在收益表確認。

當集團個體與本集團聯營公司進行交易時，盈虧按本集團於有關聯營公司之權益予以撇銷。

共同控制個體

共同控制個體指各合營方對所成立獨立個體之經濟活動共同擁有控制權之合營安排。

共同控制個體之業績、資產及負債乃以權益會計法納入綜合財務報表。根據權益會計法，於共同控制個體之投資按成本（並就本集團應佔共同控制個體資產淨值於收購後之變動作出調整）減任何確定減損計入綜合財務狀況表。倘本集團應佔共同控制個體之虧損等於或超過本集團於該共同控制個體之權益（包括任何長期權益，而該權益實質上構成本集團於共同控制個體淨投資之一部分），本集團將終止確認其應佔之進一步虧損。倘若本集團具有法定或推定責任或代表該共同控制個體作出付款，方會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

3. 主要會計政策（續）

共同控制個體（續）

收購成本超逾本集團分佔收購當日共同控制個體可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值及不會分別作減值測試。反之，全部投資賬面值被視為單一資產作減值測試。任何已確認之減值虧損不會分配至任何資產（包括商譽，組成於聯營公司之投資賬面值之部份）。任何減值虧損之撥回之確認則限於其後增加的可收回投資金額。

集團個體與本集團共同控制個體進行交易時，盈虧按本集團於有關共同控制個體之權益予以撇銷。

共同控制資產

當一間集團公司根據合營安排直接進行其活動（構成共同控制資產）時，本集團所佔共同控制資產及所佔與其他經營夥伴共同產生之負債，乃依據其性質分類及於綜合財務報表確認。就於共同控制資產權益直接產生之負債及支出按權責發生制基準列賬。

本集團出售或使用應佔共同控制資產產生之收入，連同應佔合營項目之費用，於交易相關之經濟效益有可能流入／自本集團流出時予以確認。

建築合約

在可以可靠地預測建築合約結果時，收益及成本按於報告期末時之合約完工階段，採用與確認合約收入相同之基準在綜合全面收益表中確認。合約工程之變動、索償及獎金款項之金額能可靠地計量，並且收取該等款項被視為可能，則將合約工程之變動、索償及獎金款項入賬。

倘不能可靠地預測建築合約結果，合約收益於所產生合約成本有可能收回之情況下確認。合約成本於產生期間確認為開支。

當合約成本總額將有可能超逾合約收入總額時，預計虧損即時確認為開支。

倘若直至目前為止已產生之建築成本加已確認溢利減已確認虧損超逾進度付款，多出數額列作應收客戶之合約工程款項。倘若工程合約之進度付款超逾直至目前為止已產生之建築成本加已確認溢利減已確認虧損，多出數額列作應付客戶之合約工程款項。於進行相關工程前收取之款項作為負債於綜合財務狀況表內列作已收預付款項。已發出工程賬單惟客戶仍未付款之數額則於表內列入應收賬項、按金及預付款項。

3. 主要會計政策（續）

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

於首次確認入賬時，投資物業按成本計算，包括任何直接應計開支。於首次確認後，投資物業按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之損益，於產生之期間計入收益表中。

興建中投資物業產生之建設成本資本化為興建中投資物業之部份賬面值。自2009年4月1日起，興建中投資物業按報告期末之公平值計量。興建中投資物業之公平值與彼等賬面值之任何差額於產生期間在損益確認。

投資物業於出售時或當永久地不再被使用或當出售時預期不會產生任何未來經濟利益之情況下撤銷確認。撤銷確認該項資產產生之任何損益（按該項資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算）於其撤銷確認之年度計入收益表中。

物業、機器及設備

在建工程以外之物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及累計減損入賬。

租約土地及樓宇在有關租賃期間予以折舊。

在建工程以外之物業、機器及設備之折舊採用餘額遞減法考慮其估計餘值後，按其估計可使用年期撇銷成本計算。

建設中項目包括作生產或本身用途之建設中物業、機器及設備。建設中項目按成本減任何已確認減損列賬。建設中項目於完成及可作擬定用途時分類至適當物業、機器及設備類別。該等資產於可作擬定用途時以其他物業資產相同之基準折舊。

以融資租賃持有之資產於其估計可用年期內或相關租約期內（以較短者為準）以自置資產相同之基準折舊。

3. 主要會計政策（續）

物業、機器及設備（續）

物業、機器及設備項目於出售時或當繼續使用該項資產時預期不會產生任何未來經濟利益的情況下撤銷確認。撤銷確認該項資產產生之任何損益（按該項目之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算）於其撤銷確認之期間計入收益表中。

租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移予承租人之租約均列作融資租賃。所有其他租約均列作營業租約。

本集團以出租人身分

營業租約之租金收入於有關租約期內按直線法於收益表內確認。

本集團以承租人身分

以融資租賃持有之資產按訂立租賃時之公平值或（倘為較低者）最低租賃付款之現值確認為本集團資產。結欠出租人之相應負債於綜合財務狀況表內列作融資租賃承擔。租賃付款按比例在融資費用及減少租賃承擔之間作出分配，從而使餘下負債結餘之息率得以固定。融資費用直接於收益表支銷。

營業租約付款於有關租約期內按直線法列作開支。作為訂立營業租約所獲優惠之已收及應收利益乃於租約期內按直線法確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租約之土地及樓宇部份按租約分類分開計量，惟倘租金無法可靠劃分為土地及樓宇兩部分，則整項合約一般視為融資租約，入賬列作物業、機器及設備。倘租金能可靠地劃分，則土地之租賃權益入賬列作營業租約，並於租約年期內按直線法攤銷，惟該等在公平值模式項下分類及列作投資物業者除外。

借貸成本

直接計入收購、興建或生產附帶限制之資產（即需經過一段相當時間方準備就緒可作擬定用途或以供出售之資產）之借貸成本均會計入該等資產之成本中，直至資產大致可作擬定用途或可供出售。特定借貸於撥作為附帶限制之資產開支前所進行之暫定投資而賺取之投資收入會從可資本化之借貸成本中扣除。

3. 主要會計政策（續）

借貸成本（續）

所有其他借貸成本於產生期間於收益表確認。

持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業歸類為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中之較低值入賬。成本包括土地成本、發展開支、其他應佔費用及已資本化之借貸成本。

金融工具

倘本集團之個體成為工具合約條款之訂約方，則其金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認入賬。金融資產及金融負債於首次入賬時，按公平值計算。於首次確認入賬時，收購或發行金融資產及金融負債（於收益表按公平值反映之金融資產及金融負債除外）產生之直接交易成本，將視乎情況於金融資產及金融負債之公平值中加入或扣除。收購於收益表按公平值反映之金融資產或金融負債產生之直接交易成本即時在收益表中確認。

金融資產

本集團之金融資產歸類為以下兩類的其中之一：於收益表按公平值反映之金融資產，以及貸款和應收款項。透過常規途徑進行之所有金融資產買賣，乃於交易當日確認及撤銷確認。透過常規途徑進行之購買或出售乃按市場規則或慣例設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或銷售。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃可準確將預計年期或在較短期間內（如適用）金融資產產生之未來現金收入（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他所有溢價或折價）折算為初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具（不包括分類為於收益表按公平值反映之金融資產，其利息收入列入損益淨額內）之實際利率基準確認。

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

於收益表按公平值反映之金融資產

本集團所持於收益表按公平值反映之金融資產為持作買賣之金融資產。

在下列情況金融資產乃歸類為持作買賣：

- 其購買之主要目的為在不遠將來出售；或
- 屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部分，且近期以實際模式出售以賺取短期利潤；或
- 屬於衍生工具（指定為及具有有效對沖作用之工具除外）。

於收益表按公平值反映之金融資產乃按公平值計量，而公平值之變動在其產生之期間內即時直接在收益表中確認。於收益表確認之淨收益或虧損包括金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項（包括應收賬項、應收聯營公司及共同控制個體之款項、已抵押之銀行存款及銀行結餘）乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已確認減損列賬（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產減值

金融資產（於收益表按公平值反映者除外）會於報告期末評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步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。

就金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

金融資產減值（續）

就若干類別之金融資產（如應收賬款）而言，評估為不會單獨減值之資產會於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經驗、組合內超出平均信用期限之延誤付款數目增加、與應收款項違約情況有關之可見的國家或地區經濟情況改變。

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產出現減值，其減損以資產賬面值與估計未來現金流量按原實際利率折讓之現值兩者間之差額計量，並於收益表內確認。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於收益表確認。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收回之先前撇銷之款項將計入收益表。

就以已攤銷成本計量之金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損之數額減少，而此項減少客觀地與確認減值虧損後發生之事項有關，則先前確認之減值虧損於收益表撥回，惟於撥回減值當日之資產賬面值不得超逾假設未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本

集團個體發行之金融負債及股本工具，乃根據所訂立合約安排之內容以及金融負債和股本工具之定義進行分類。

股本工具為具證明於扣除其所有負債後本集團之資產剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為於收益表按公平值反映之金融負債及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及分配於有關期間之利息開支之方法。實際利率乃可準確將預計年期或在初步確認賬面淨值的較短期間內（如適用）金融負債產生之未來現金支出折算為現值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

金融資產（續）

可換股債券

由本集團發行含負債部分、贖回及換股權部分（合稱「衍生部分」）之可換股債券，在初次確認時乃個別歸類至有關部分。並非以定額現金或另一項金融資產作交易換取固定數目之本公司本身股本工具方式結算之換股權，即換股權衍生工具。於可換股債券發行日期，負債部分與衍生部分均以公平值確認。

於隨後期間，可換股債券負債部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生部分以公平值計量，公平值變動於收益表確認。

與發行可換股債券有關之交易成本，按其相對公平值比例分配至負債及衍生部分。與衍生部分有關之交易成本即時於收益表扣除。有關負債部分之交易成本計入負債部分之賬面值，以實際利率法於可換股債券期間攤銷。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬項、應計費用、欠共同控制個體及聯營公司款項，以及借款，該等金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本後入賬。

認股權證

將以定額現金換取固定數目之本公司本身股本工具方式結算之紅利認股權證發行。認購認股權證時，認購金額部分的普通股面值於股本賬中確認，而任何超過普通股面值之認購金額將計入股份溢價賬中。

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

內在衍生工具及衍生工具

當內在衍生工具的經濟特質及風險與主合約者並無密切關係，同時合併合約並非於收益表按公平值反映計量時，則內在非衍生主合約之衍生工具須與有關主合約分開，並視為持作交易用途。

不符合資格進行對沖會計處理之衍生工具（包括與非衍生主合約分開之內在衍生工具）被視為持作交易用途之金融資產／金融負債，並按公平值計量，惟與無報價股本工具掛鈎及必須以交付無報價股本工具（其公平值無法可靠地計量）結算之衍生工具除外，而該等衍生工具乃按成本減耗損（如適用）列賬。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之原有或經修訂條款支付到期應付款項而遭受之損失之合約。由本集團發出，並無指定為於收益表按公平值反映之財務擔保合約初次按其公平值減發行該財務擔保合約直接產生之交易成本確認。於初次確認後，本集團按下列兩項之較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減（如適用）根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷額。

撤銷確認

倘自金融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已轉移其所有權之絕大部分風險及回報，則該項資產將被撤銷確認。金融資產被撤銷確認後，該項資產賬面值與已收取及應收取代價總額兩者間之差額以及於其他全面收入項下確認之累計盈虧均於收益表內確認。

當有關合約所訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債撤銷確認。已撤銷確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間之差額於收益表內確認。

3. 主要會計政策（續）

有形資產減損

於報告期末，本集團會審閱其有形資產之賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產可收回金額以釐定減值虧損程度（如有）。倘若某項資產之可收回款額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值會相應調低至可收回款額。減損會即時確認為開支。

倘若減損其後撥回，則該資產之賬面值會增加至修訂後之估計可收回款額，惟所增加之賬面值數額不得超過倘以往年度該資產未有確認減損之賬面值。減損撥回會即時確認為收入。

稅項

所得稅開支乃為現行應繳稅項與遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表內呈報之溢利兩者差異乃基於其並無計入其他年度之應課稅收入或可扣減開支項目，亦無計入毋須課稅及不獲扣減之收益表項目所致。本集團之本年度稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差異確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產一般於應課稅溢利可能用作抵銷可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額確認。倘若暫時差異乃因初始確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中其他資產及負債所引致（業務合併除外），則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司和聯營公司投資以及合營企業中之權益有關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額撥回，且暫時差額於可見未來可能不會撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之好處且預計於可見將來可以撥回時確認。

3. 主要會計政策（續）

税項（續）

遞延税項資產之賬面值於各報告期末審閱，並於可能不再有足夠應課税溢利以收回全部或部分資產之情況下作出相應扣減。

遞延税項資產及負債按預期於負債獲結付時或資產被變現時應用之報告期末有效或大致有效之税率（及税法）計量。遞延税項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或支付其資產及負債賬面值之方式所產生的税務結果。遞延税項於收益表確認，惟當其涉及於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目除外，屆時遞延税項亦分別會於其他全面收入確認或直接於權益確認。

外幣

在編製各集團個體之財務報表時，以該個體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易日之匯率換算為其功能貨幣（即該個體經營業務其主要經濟環境之貨幣）入賬。於報告期末，以外幣為單位之貨幣項目按結算日之匯率重新換算。以外幣結算按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日的適用匯率重新換算。按歷史成本以外幣計算之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兑差額乃於產生期間在收益表內確認。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生之匯兑差額計入期內之收益表。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務之資產及負債按報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而其收入及開支則按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現大幅波動，在此情況下則採用交易日之匯率換算。由此產生之匯兑差額（如有）於其他全面收入確認並累計於權益中（換算儲備）。該匯兑差額乃於海外業務售出之期間於損益賬確認。

退休福利費用

本集團之國家管理退休計劃及其他退休福利計劃付款乃於僱員提供服務而有權獲得有關供款時支銷。

3. 主要會計政策（續）

以股份為基礎付款之股本結算交易

本集團已就2005年4月1日或以後授出之購股權應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎支付」。以下政策適用於2002年11月7日後授出及於2005年4月1日後歸屬之所有以股份為基礎付款之股本結算交易。

由僱員及其他提供類似服務的人士（顧問）提供之服務之公平值按購股權授出當日之公平值釐定，並在歸屬期內以直線法列作支出，而股本（購股權儲備）亦相應增加。

於報告期末，本集團修訂其對預期將最終歸屬之購股權數目估計。修訂原本估計之影響（如有）乃於收益表內確認，並會在購股權儲備中作出相應調整。

當購股權獲行使時，過往於購股權儲備內確認之金額將會轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後遭沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備內確認之金額將轉撥至累計溢利。

就於2005年4月1日前授出之購股權而言，本集團選擇不就2002年11月7日後授出及於2005年4月1日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號，所授出購股權於行使前之財務影響並無計入綜合財務報表，直至購股權獲行使時為止，而所授出購股權價值之開支並無於收益表確認。購股權獲行使後，所發行股份按股份面值入賬列為額外股本；每股股份行使價超逾股份面值之部份則列為股份溢價。於行使日前失效或撤銷之購股權，會從尚未行使購股權登記冊中刪除。

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就並不容易從其他來源顯示之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為相關之因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

本集團就估計及相關假設持續予以檢討。倘會計估計之修訂僅對估計修訂之期間構成影響，則有關修訂於此期間確認，或倘有關修訂對本期間及未來期間均構成影響，則修訂乃於檢討及未來期間確認。

4. 估計不確定因素之主要來源（續）

下文載列於報告期末所作出有關未來之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源，並具有相當風險而可能導致須於下個財政年度就資產及負債之賬面值作出重大調整。

建築合約

管理層根據有關建築合約之最新預算，並參考每項建築合約之整體表現，以及管理層之最佳估計及判斷估計建築工程之可預見虧損金額。本集團另分佔其共同控制個體之業績，主要源自該等共同控制個體進行之建築合約。該等數字另取自相關共同控制個體管理層所編製建築合約最近期所得預算。估計建築收入根據相關合約所載條款釐定。估計建築成本（主要包括分包合約費用及材料成本）由管理層以所涉及主要承建商／供應商／賣方不時提供之報價及管理層之經驗為基準而制訂。基於建築業之特性，管理層會定期檢討合約進度及其估計建築收入及成本。

投資物業之公平值

投資物業於2010年3月31日之綜合財務狀況表按公平值約325,000,000港元（2009年：617,000,000港元）列賬。該公平值乃根據獨立合資格專業估值師以物業估值法對該等物業進行之估值計算，採用直接比較估值法參照有關市場上類似銷售交易，或將現有租約所得租金收入淨額資本化計算。租金回報率及未 租金估計之有利或不利變動會導致本集團投資物業之公平值有所變動及須對綜合全面收益表所呈報損益金額作出相應調整。

釐定發展中物業及持作銷售物業的可變現淨值

發展中物業及持作銷售物業乃按成本或可變現淨值（以較低者為準）入賬。可變現淨值乃以估計售價（按直接比較法計算）減估計銷售開支及估計竣工成本（倘有）計算，並根據最可靠的資料及獨立專業估值師作出的估值作出釐定。倘中華人民共和國（「中國」）及阿拉伯聯合酋長國（「阿聯酋」）的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，將會就發展中物業及持作銷售物業於綜合全面收益表內確認虧損。

4. 估計不確定因素之主要來源（續）

所得税

於2010年3月31日，本集團綜合財務狀況表中尚未確認與未使用税項虧損有關之遞延税項資產44,139,000港元（2009年：12,522,000港元）（附註31）。於2010年及2009年3月31日，由於未能預測未來溢利流，故並無就税項虧損分別313,383,000港元及254,061,000港元確認遞延税項資產。變現遞延税項資產主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課税暫時差異。倘實際產生之未來溢利少於或多於預期，則可能引致對遞延税項資產作重大撥回或進一步確認，並於撥回或確認發生期間於損益賬確認。

土地增值税

本集團在中國從事物業開發業務之附屬公司須繳納土地增值税，並已包含於所得税開支中。然而，中國各個城市的不同徵税區的税項徵收及支付有所差異，而本集團尚未落實須向若干中國税務機關呈列之土地增值税報税表。因此，在釐定土地增值額及相關所得税撥備時須作重大判斷。本集團按管理層之最佳估計確認有關負債。倘最終有關事項之税項結果與原先列賬金額有所差異，此差異將影響根據現行税務法規獲地方税務局確認土地增值税存檔之期間之所得税開支及土地增增值税撥備。

5. 資本風險管理

本集團之資本管理旨在確保本集團內所有個體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東爭取最大回報。本集團之整體策略與往年度維持不變。

本集團之資本結構包括債務（包括附註29所披露借款及附註30所披露可換股債券，現金及現金等值項目）及本公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及溢利）。

本公司董事一般每半年檢討資本結構，當中涉及考慮資本成本及各類資本相關之風險。按照董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股及股份回購以及發行新增債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2010年 千港元	2009年 千港元
金融資產		
於收益表按公平值反映		
— 持作買賣	**967**	2,474
貸款及應收賬項		
（包括現金及現金等值項目）	**1,095,375**	946,411
金融負債		
衍生金融工具	**–**	88,000
攤銷成本	**1,923,121**	2,005,473

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬項、持作買賣投資、聯營公司及共同控制個體之欠款、應付賬項、應計費用、欠聯營公司及共同控制個體款項、融資租賃承擔、借款及可換股債券。該等金融工具之詳情披露於有關附註。該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。有關減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團大部分資產及負債均以港元或人民幣計值（與相關集團實體之功能貨幣一致）。本集團進行若干以外幣計值之交易，因此產生匯率波動風險。本集團預期毋須承擔任何重大外匯波動風險，亦沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其貨幣風險。

6. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

市場風險（續）

(i) 貨幣風險（續）

本集團以外幣計值之貨幣資產於呈報日期之賬面值如下：

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
美元	**754**	14,513

由於港元與美元掛鈎，本公司董事認為外匯風險有限。

(ii) 公平值及現金流量利率風險

本集團擁有附帶現金流利率風險之巨額銀行借貸（詳情見附註29）、欠一家共同控制個體（詳情見附註27）、可換股債券（詳情見附註30）及浮息銀行存款。浮息借貸令本集團承受現金流量利率風險。欠一家共同控制個體之定息款項及按定息發行之可換股債券使本集團承受公平值利率風險。年內，本集團並無就其現金流量及公平值利率風險進行任何對沖。由於大部分存款以浮息利率計息，年內息率之波動並不重大，故董事認為本集團銀行存款之現金流利率風險並不重大。

有關本集團承受之金融負債利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

下列敏感度分析根據於報告期末浮息銀行借貸之利率風險釐定。編製有關分析時，乃假設於報告期末未償還之負債金額於全年一直並未償還。100基點（2009年：100基點）增減乃代表管理層對利率合理可能變動所作之評估，亦是對內部主要管理人員匯報利率風險時所用基準。

假設利率上升／下跌100基點（2009年：100基點），而所有其他變項均維持不變，本集團截至2010年3月31日止年度之除稅後溢利將會減少／增加約10,236,000港元（2009年：年度除稅後虧損增加／減少9,285,000港元）。

6. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

市場風險（續）

(iii) 其他價格風險

假設本集團投資之上市股本工具之價格上升／下跌5%（2009年：5%），截至2010年3月31日止年度之除税後溢利將會因持作買賣投資之公平值變動而增加／減少48,000港元（2009年：年度除税後虧損減少／增加123,000港元）。

信貸風險

本集團在交易對手未能履行已確認之每項金融資產之責任時承受之最大信貸風險為此等資產在綜合財務狀況表內所列之賬面值及本集團發出之財務擔保有關之或然負債（如附註41披露）。本集團之信貸風險主要來自其應收賬項以及共同控制個體和聯營公司所欠金額。為減低信貸風險，本集團之管理層已授權一個小組，負責釐定信貸額、批授信貸及執行其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於報告期末均審閱各項個別貿易賬項之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠之減損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大大減少。

除上文所述者外，本集團並無任何重大集中之信貸風險，該等風險乃分散至多名交易對手及客戶。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評級為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

就共同控制個體和聯營公司所欠款項產生之信貸風險而言，本集團來自交易對手違約所產生之信貸風險有限，因為交易對手有足夠資產淨值償還其債項，而且有良好之還款記錄。本集團不預期就此等共同控制個體及聯營公司之未收回款項產生重大虧損。

6. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團監控及維持一定水平之現金及現金等值項目，而管理層認為其足以為集團營運提供資金及緩和現金流波動之影響。管理層監控銀行借貸之使用並確保遵守貸款契約。

集團依靠銀行借貸作為其主要流動資金來源，有關詳情載於附註29。

下表詳列本集團金融負債按協定償還條款分析之剩餘合約年期。下表根據本集團最早需要還款之日期金融負債之未貼現現金流編製。該表包括利息及本金之現金流。倘該等利息流為浮息，未貼現金額按報告期末之利率計算。

流動資金及利息風險表

	加權平均實際利率	須按要求或一年內償還	一年至五年	五年以上	未貼現現金流總額	於2010年3月31日之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2010年						
應付賬項及應計費用	–	534,991	81,740	–	616,731	616,731
欠共同控制個體款項	–	34,890	–	–	34,890	34,890
欠一家共同控制個體款項						
– 定息	2.15	30,269	–	–	30,269	30,000
欠聯營公司款項	–	15,625	–	–	15,625	15,625
借款	3.60	695,035	551,980	12,181	1,259,196	1,225,875
融資租賃承擔	2.47	8,803	12,546	–	21,349	20,434
財務擔保合約	–	237,144	–	–	237,144	–
		1,556,757	646,266	12,181	2,215,204	1,943,555

6. 金融工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險（續）

流動資金及利息風險表（續）

	加權平均實際利率 %	須按要求或一年內償還 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金流總額 千港元	於2009年3月31日之賬面值 千港元
2009年						
應付賬項及應計費用	–	489,127	95,808	–	584,935	584,935
欠共同控制個體款項	–	36,886	–	–	36,886	36,886
欠一家聯營公司款項	–	12,436	–	–	12,436	12,436
借款	4.70	1,062,770	35,631	68,292	1,166,693	1,111,946
可換股債券（附註）	19.00	–	534,600	–	534,600	347,270
融資租賃承擔	3.40	550	–	–	550	546
財務擔保合約	–	269,530	–	–	269,530	–
		1,871,299	666,039	68,292	2,605,630	2,094,019

附註：於2009年3月31日，可換股債券之賬面值包括可換股債券之衍生部分88,000,000港元。

上述計入財務擔保合約之金額為交易對手就擔保提出索償有關款項時，本集團根據安排可能須就全數擔保金額償還之最高金額。根據報告期末之預期，本集團認為，不大可能須根據安排支付任何款項。然而，是項估計將因應對手根據擔保提出申索之可能性作出變動，而有關可能性則與對手所持已擔保之財務應收賬款出現信貸虧損之可能性有關。

上述計入非衍生金融負債浮息工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出修訂。

6. 金融工具（續）

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 受標準條款及條件規管並於活躍流通市場中買賣之金融資產之公平值乃參考市場所報買入價釐定；
- 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）之公平值乃按折算現金流量分析為基準之公認定價模式釐定；
- 衍生工具之公平值按照當前市場所得數據以期權定價模式釐定（見附註30）；及
- 財務擔保合約之公平值按期權定價模式釐定，主要假設按市場信貸資料推斷時定交易對手違約之可能性及在違約情況下之虧損金額。

董事認為，除附註30所述可換股債券之負債部分外，綜合財務報表內按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下文提供首次確認後以公平值計量之金融工具分析，其按可觀察公平值程度分為一至三級：

- 第一級公平值計量乃按相同資產或負債於活躍市場中所報價格（未經調整）；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，來自資產或負債可直接（即價格）或間接（即自價格衍生）觀察輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據（非可觀察輸入數據）之資產或負債之估值方法得出。

綜合財務報表附註
截至2010年3月31日止年度

6. 金融工具（續）

於綜合財務狀況表確認之公平值計量（續）

	2010年 第1級 千港元
持作買賣之投資	967

7. 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）

7. 分類資料（續）

分類收益及業績

本集團按經營分類劃分的收益及業績分析如下：

截至2010年3月31日止年度

	建築工程	物業發展	物業投資	專業服務	其他業務	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額						
對外銷售	2,203,292	256,636	15,307	131,006	–	2,606,241
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	2,857	–	–	–	–	2,857
分類溢利（虧損）	5,466	36,292	19,947	4,567	(1,619)	64,653
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						(22,214)
除税前溢利						26,062
所得税抵免						5,028
本年度溢利						31,090

綜合財務報表附註
截至2010年3月31日止年度

7. 分類資料（續）

分類收益及業績（續）

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	1,275,382	594,364	27,752	112,840	–	2,010,338
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	3,840	–	–	–	–	3,840
分類溢利（虧損）	(60,297)	5,597	19,893	6,812	(6,123)	(34,118)
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						(73,614)
除税前虧損						(100,275)
所得税開支						(19,602)
本年度虧損						(119,877)

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。

7. 分類資料（續）

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	**1,775**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1,775**

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

綜合財務報表附註
截至2010年3月31日止年度

7. 分類資料(續)

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)、中國其他地區及其他。

下表載列(i)本集團來及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
	2,606,241	2,010,338	**682,819**	903,923

有關主要客戶的資料

截至2010年3月31日止年度，1名佔總營業額10%以上的客戶(2009年：1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。

8. 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(附註30)	**–**	46,450
融資租賃	**198**	39
欠一家共同控制個體款項	**135**	–
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)
	22,214	73,614

9. 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)
	16,479	2,165
– 其他司法權區		
– 本年度	**556**	1,297
– 過往年度撥備不足	**1,072**	–
	1,628	1,297
– 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**	–
	2,469	12,501
– 中國土地增值稅	**3,701**	5,607
遞延稅項負債（附註31）		
– 本年度	**(29,305)**	1,436
– 稅率變動產生	**–**	(3,404)
	(29,305)	(1,968)
	(5,028)	19,602

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。

9. 所得稅（抵免）開支（續）

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。

遞延稅項之詳情載於附註31。

本年度之稅項（抵免）開支與綜合全面收益表所示溢利（虧損）之對賬如下：

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
除稅前溢利（虧損）	**26,062**	(100,275)
按16.5%之香港利得稅率徵收之稅項	**4,300**	(16,545)
佔共同控制個體業績之稅項影響	**(471)**	(634)
佔聯營公司業績之稅項影響	**(5,695)**	–
不可扣稅開支之稅項影響	**18,272**	19,804
毋須課稅收入之稅項影響	**(8,047)**	(6,446)
過往年度撥備不足（超額撥備），淨額	**12**	(670)
未確認之本年度稅項虧損之稅項影響	**11,676**	17,379
動用未確認之過往年度稅項虧損	**(1,887)**	(450)
其他司法權區業務營運不同稅率之影響	**717**	3,986
中國土地增值稅	**3,701**	5,607
土地增值稅之稅項影響	**(925)**	(1,402)
中國附屬公司未分配盈利之遞延稅項（附註31）	**2,902**	1,434
出售投資物業時撥回之前已確認之遞延稅項負債	**(29,649)**	–
稅率變動之稅項影響	**–**	(3,404)
其他	**66**	943
本年度稅項（抵免）開支	**(5,028)**	19,602

10. 本年度溢利（虧損）

	2010年 千港元	2009年 千港元
本年度溢利（虧損）已扣除下列各項：		
核數師酬金		
本年度	**2,771**	2,526
往年度撥備不足	**554**	365
	3,325	2,891
折舊及攤銷	**25,332**	21,667
減：合約工程應佔之數額	**(20,645)**	(17,219)
	4,687	4,448
持作買賣投資公平值變動	**1,507**	6,752
應收賬項之減損	**–**	25
匯兑虧損淨額	**–**	2,089
營業租約之租金：		
租約物業	**12,800**	8,209
設備及機器	**42,241**	15,211
	55,041	23,420
減：合約工程應佔之數額	**(49,025)**	(18,233)
	6,016	5,187
攤銷預付土地租賃款	**643**	683
股份基礎支付開支	**1,265**	109
員工成本（包括董事酬金）	**582,608**	448,202
減：合約工程應佔之數額	**(311,501)**	(199,869)
發展中物業應佔之數額	**(19,775)**	(29,627)
	251,332	218,706
攤佔共同控制個體之税項（計入應佔共同控制個體業績）	**638**	1,500
並已計入：		
持作買賣投資之股息收入	**–**	760
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
利息收入	**1,641**	4,607
匯兑收益淨額	**530**	–
投資物業之租金收入，扣除年內產生租金收入之投資物業直接經營開支2,009,000港元（2009年：3,013,000港元）	**13,298**	24,739

綜合財務報表附註
截至2010年3月31日止年度

11. 董事及僱員之酬金

(a) 董事酬金

已付或應付予七位董事（2009年：七位）各人之酬金如下：

2010年

		其他酬金			
	袍金 千港元	薪酬及其他福利 千港元	退休福利計劃供款 千港元	股份為基礎付款 千港元	總額 千港元
彭錦俊	**–**	**4,825**	**58**	**90**	**4,973**
郭煜釗	**–**	**2,860**	**54**	**87**	**3,001**
李蕙嫻	**–**	**1,470**	**30**	**31**	**1,531**
區燊耀	**200**	**–**	**–**	**10**	**210**
陳超英	**200**	**–**	**–**	**10**	**210**
許照中	**200**	**–**	**–**	**10**	**210**
李承仕	**200**	**–**	**–**	**10**	**210**
	800	**9,155**	**142**	**248**	**10,345**

2009年

		其他酬金			
	袍金 千港元	薪酬及其他福利 千港元	退休福利計劃供款 千港元	股份為基礎付款 千港元	總額 千港元
彭錦俊	–	6,025	139	–	6,164
郭煜釗	–	2,832	113	–	2,945
李蕙嫻	–	1,740	63	–	1,803
區燊耀	200	–	–	–	200
陳超英	175	–	–	–	175
許照中	162	–	–	–	162
李承仕	162	–	–	–	162
	699	10,597	315	–	11,611

11. 董事及僱員之酬金（續）

(b) 僱員酬金

本年度內，五位最高薪酬之人士中包括兩位董事（2009年：三位），彼等之酬金詳載於上文。其餘三位人士（2009年：兩位）之酬金如下：

	2010年	2009年
	千港元	千港元
薪酬及其他福利	**6,310**	7,220
退休福利計劃供款	**104**	149
股份為基礎付款	**146**	–
	6,560	7,369

僱員酬金幅度如下：

	僱員人數	
	2010年	2009年
1,500,001港元至2,000,000港元	**1**	1
2,000,001港元至2,500,000港元	**2**	–
2,500,001港元至3,000,000港元	**–**	–
5,000,001港元至5,500,000港元	**–**	1

於兩個年度內，本集團概無向五位最高薪酬之人士支付任何酬金作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。於兩個年度內，概無任何董事放棄任何薪酬。

12. 股息

	2010年	2009年
	千港元	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

董事會建議截至2010年3月31日止年度之末期股息每股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。

綜合財務報表附註
截至2010年3月31日止年度

13. 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	**29,932**	不適用

	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	**893,529,672**	不適用

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。

由於兑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。

14. 物業、機器及設備

	租約土地及樓宇	設備及機器	汽車	傢俬、裝置及設備	在建工程	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本						
於2008年4月1日	33,595	425,268	46,978	41,077	–	546,918
匯兑調整	–	–	52	96	–	148
添置	–	20,283	3,009	1,613	27,000	51,905
出售	–	(15,827)	(2,117)	(744)	–	(18,688)
於2009年3月31日	33,595	429,724	47,922	42,042	27,000	580,283
匯兑調整	–	1,505	8	24	29	1,566
添置	30,380	46,377	2,500	1,415	14,070	94,742
收購附屬公司時購入	–	–	–	41	–	41
出售	–	(23,639)	(3,512)	(1,282)	–	(28,433)
於2010年3月31日	63,975	453,967	46,918	42,240	41,099	648,199
折舊及攤銷						
於2008年4月1日	12,169	339,808	35,369	26,693	–	414,039
匯兑調整	–	–	24	58	–	82
本年度撥備	992	14,341	3,373	2,961	–	21,667
出售時撇銷	–	(12,971)	(1,552)	(405)	–	(14,928)
於2009年3月31日	13,161	341,178	37,214	29,307	–	420,860
匯兑調整	–	62	4	12	–	78
本年度撥備	1,241	18,395	2,981	2,715	–	25,332
出售時撇銷	–	(20,903)	(2,653)	(620)	–	(24,176)
於2010年3月31日	**14,402**	**338,732**	**37,546**	**31,414**	**–**	**422,094**
賬面值						
於2010年3月31日	**49,573**	**115,235**	**9,372**	**10,826**	**41,099**	**226,105**
於2009年3月31日	20,434	88,546	10,708	12,735	27,000	159,423

業主自用租約土地由於不能可靠分配為土地與樓宇部分，故已計入物業、機器及設備。

14. 物業、機器及設備（續）

租約土地及樓宇於租約期內予以折舊。

在建工程以外之其他物業、機器及設備以餘額遞減法每年按下列年率計算折舊：

設備及機器	15%–25%
汽車	25%
傢俬、裝置及設備	15%

於報告期末，本集團以中期租約持有之租約土地及樓宇之賬面值包括：

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
香港物業	**45,352**	16,054
位於中國其他地區之物業	**4,221**	4,380
	49,573	20,434

本集團名下物業、機器及設備之賬面值包括分別19,820,000港元（2009年：零港元）及1,022,000港元（2009年：1,355,000港元）有關按融資租賃持有之機器、設備及汽車之款項。

15. 預付土地租賃款

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
本集團以中期租約於香港持有之預付土地租賃款：		
非流動資產	**24,293**	24,936
流動資產	**644**	644
	24,937	25,580

16. 投資物業

	2010年 千港元	2009年 千港元
公平值		
年初	**617,051**	618,480
出售	**(303,000)**	–
於收益表確認公平值增加（減少）淨額	**10,473**	(1,429)
年終	**324,524**	617,051

附註：於2009年7月27日，本集團與一名獨立第三方訂立一項買賣協議，涉及出售位於香港新界之若干投資物業。出售上述投資物業於2009年8月28日完成，代價為303,000,000港元，現金代價乃參考協議訂明之代價及獨立合資格專業估值師於2009年5月31日之估計釐定。並無就此在截至2010年3月31日止年度之綜合全面收益表內確認任何盈虧。有關出售之詳情載於本集團日期為2009年8月11日之通函內。

本集團投資物業於2010年及2009年3月31日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立專業估值師行中原測量師行有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及永利行評值顧問有限公司於該日進行之估值得出。上述估值師均為香港測量師學會之會員。有關估值乃採用直接比較估值法並參照於有關市場上相若之銷售交易，或將現有租約所得之租金收入淨額資本化計算，亦考慮到有關物業之復歸潛力後達致。

本集團根據營業租約持有以賺取租金或作資本升值用途之所有投資物業均按公平值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

16. 投資物業(續)

投資物業以中期租約持有，位於以下地點：

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
香港	**315,000**	608,000
中國其他地區	**9,524**	9,051
	324,524	617,051

於香港之投資物業當中總面值為40,000,000港元(2009年：40,000,000港元)乃與一名投資者共同擁有。該面值為本集團於有關物業估值之應佔比例。有關詳情載於附註18。

17. 於聯營公司權益

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
非上市聯營公司投資之成本	**42,783**	62,629
應佔收購後溢利及其他全面收入，扣除已收股息	**27,347**	–
	70,130	62,629

如附註36所載，年內本集團收購於兩家聯營公司之額外權益，該等聯營公司其後成為本集團之附屬公司。

本集團各主要聯營公司於2010年及2009年3月31日之詳情載於附註46。

17. 於聯營公司權益（續）

有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
資產總值	**780,905**	708,695
負債總值	**(443,004)**	(473,386)
資產淨值	**337,901**	235,309
本集團應佔聯營公司資產淨值	**70,130**	62,629

	2010年 千港元	2009年 千港元
收入	**30,790**	17,525
本年度溢利	**188,305**	14,654
其他全面收入	**(21,920)**	–
本年度本集團應佔聯營公司溢利及其他全面收入	**30,133**	3,099

18. 於共同控制個體權益

共同控制個體

	2010年 千港元	2009年 千港元
非上市共同控制個體投資之成本	**8,928**	8,907
應佔收購後溢利，扣除已收股息	**28,839**	30,977
	37,767	39,884

本集團主要共同控制個體於2010年及2009年3月31日之詳情載於附註47。

綜合財務報表附註
截至2010年3月31日止年度

18. 於共同控制個體權益（續）

共同控制個體（續）

有關本集團以權益法入賬之共同控制個體之財務資料摘要載列如下：

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
流動資產	**159,091**	87,920
非流動資產	**4,962**	6,412
流動負債	**(126,281)**	(54,202)
非流動負債	**(5)**	(246)
	37,767	39,884
收益表內確認之收入	**45,533**	35,205
收益表內確認之開支	**42,661**	29,865

共同控制資產

投資物業包括本集團應佔面值為40,000,000 港元（2009年：40,000,000港元）之共同控制資產之權益。本集團應佔有關共同控制資產之收入淨額為1,217,000港元（2009年：1,282,000港元）。

19. 聯營公司之欠款

聯營公司之欠款為無抵押、免息及毋須於未來12個月內償付。

20. 應收（應付）客戶之合約工程款項

	2010年 千港元	2009年 千港元
於報告期末進行中之合約工程		
截至報告期末之成本加已確認溢利，減已確認虧損	**13,800,510**	12,752,136
減：進度付款	**(13,340,918)**	(12,271,673)
	459,592	480,463
就呈報而言分析為		
應收客戶之合約工程款項	**621,375**	534,293
應付客戶之合約工程款項	**(161,783)**	(53,830)
	459,592	480,463

21. 應收賬項、按金及預付款項

	2010年 千港元	2009年 千港元
應收賬款	**271,701**	189,755
減：呆賬撥備	**(534)**	(534)
	271,167	189,221
應收保固金	**191,174**	135,760
預付款項、按金及其他應收賬款	**105,382**	72,645
	567,723	397,626

應收保固金分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
一年內到期	**2,034**	463
一年後到期	**189,140**	135,297
	191,174	135,760

21. 應收賬項、按金及預付款項（續）

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
	271,167	189,221

本集團之應收賬款中包括賬面值65,248,000 港元（2009年：20,252,000港元）於報告日已逾期及因信貸質素並無重大轉變，以及相信該額可以收回而並無作出任何減損撥備。本集團並無對以上款項持有任何抵押品。

呆賬撥備之變動：

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
年初結餘	**534**	509
就應收賬項已確認減值損失	**–**	25
年終結餘	**534**	534

釐定是否能收回應收賬項時，本集團考慮自獲授信貸以來至報告期末貿易應收款項任何信貸質素變動。由於客戶群較大且無關聯，故信貸風險並不集中。因此，董事認為除呆賬撥備外，毋須進一步作出信貸撥備。

22. 發展中物業

該款項包括71,901,000港元（2009年：105,755,000港元）預期將於報告期末起計12個月後完成之發展中物業。

23. 持作買賣投資

	2010年 千港元	2009年 千港元
持作買賣投資：		
於其他地區上市之股本證券，按公平值	**967**	2,474

24. 聯營公司／共同控制個體之欠款

共同控制個體之欠款為與貿易相關、無抵押及免息。

共同控制個體之欠款的帳齡分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
尚未到期	**32,047**	25,242
已到期但無減值之款項：		
1至30日	**107**	–
	32,154	25,242

聯營公司之欠款均屬無抵押、免息及須於要求時償付。

25. 已抵押之銀行存款及銀行結餘

已抵押之存款存放於指定銀行，作為授予本集團一般銀行信貸融資之部分抵押。銀行存款按平均年利率0.12%（2009年：0.6%）計息。

銀行結餘包括本集團持有之現金及最初到期日不超過三個月之短期銀行存款。銀行結餘按平均年利率0.4%（2009年：0.8%）計息。

26. 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
	269,556	176,866

應付賬款、按金及應計費用當中計入應付分包商之保固金為81,740,000港元(2009年:95,808,000港元)。

27. 欠共同控制個體／聯營公司款項

款項為無抵押、免息及須於要求時償還,惟一家共同控制個體之墊款30,000,000港元(2009年:零港元)按2.15%之年利率計息及須於三個月內償還除外。

28. 融資租賃承擔

	最低付款額		最低付款額之現值	
	2010年	2009年	**2010年**	2009年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
融資租賃項下應付款項				
一年內	**8,803**	550	**8,262**	546
一年後至兩年內	**8,803**	–	**8,488**	–
兩年後至五年內	**3,743**	–	**3,684**	–
	21,349	550	**20,434**	546
減：日後融資費用	**(915)**	(4)	**–**	–
租賃承擔之現值	**20,434**	546	**20,434**	546
減：於12個月內到期償還之數額（列入流動負債項下）			**(8,262)**	(546)
12個月後到期償還之數額			**12,172**	–

本集團之融資租賃承擔以出租人就已出租資產之抵押作擔保。

本集團之方針為根據融資租賃租用其若干機器、設備及汽車。平均租期介乎兩至三年（2009年：介乎兩至三年。所有融資租賃承擔經各訂約日訂立之實際借款年利率介乎2.2%至2.7%（2009年：3.1%至3.7%）。所有租約均採用固定還款基準，並無訂立任何有關支付或有租金之安排。

綜合財務報表附註
截至2010年3月31日止年度

29. 借款

	2010年 千港元	2009年 千港元
借款包括：		
信託收據貸款（附註a）	**188,172**	124,417
銀行貸款（附註b）	**1,016,919**	987,529
按揭貸款（附註c）	**20,784**	–
	1,225,875	1,111,946
分析如下：		
有抵押	**553,679**	446,828
無抵押	**672,196**	665,118
	1,225,875	1,111,946
借款之還款期如下：		
按要求或一年內	**675,900**	1,010,835
一年後至兩年內	**443,314**	8,667
兩年後至五年內	**94,727**	26,000
五年以上	**11,934**	66,444
	1,225,875	1,111,946
減：列入流動負債項下於一年內到期償還之數額	**(675,900)**	(1,010,835)
一年後到期償還之數額	**549,975**	101,111

集團所有借款均以相關集團公司之功能貨幣計值。

29. 借款（續）

附註：

(a) 信託收據貸款屬無抵押，按介乎香港銀行同業拆息加1.5%至香港銀行同業拆息加2.6%（2009年：香港銀行同業拆息加1.5%至香港銀行同業拆息加2%）之浮動利率計息。

(b) 銀行貸款862,136,000港元（2009年：888,778,000港元）以港元計值，並按平均實際利率介乎香港銀行同業拆息加1.5%至香港銀行同業拆息加4%（2009年：香港銀行同業拆息加0.85%至香港銀行同業拆息加2.6%）之浮動利率計息。餘下借款以人民幣計值，按平均實際利率介乎中國人民銀行基準利率（「基準利率」）至基準利率加20%利潤或基準利率加每年1.5%（以較高者為準）（2009年：基準利率至基準利率加15%利潤或基準利率加每年1.5%（以較高者為準））之浮動利率計息。銀行貸款包括有抵押銀行貸款532,895,000港元（2009年：446,828,000港元）及無抵押銀行貸款484,024,000港元（2009年：540,701,000港元）。

(c) 按揭貸款屬有抵押，按介乎港元最優惠利率（「最優惠利率」）減2.25%或香港銀行同業拆息加0.925%之浮動利率計息。

30. 可換股債券

於2007年12月6日，本公司發行372,300,000港元之零息可換股債券，於2012年12月6日屆滿。可換股債券之持有人有權於2008年6月6日或之後直至2012年12月6日（即到期日，包括該日）營業時間結束止，按初步兑換價2.18港元將可換股債券兑換為本公司普通股。兑換價可按日期為2007年11月26日之認購協議作出調整及重設。

兑換價將會因本公司股份拆細、合併或重新分類、溢利或儲備資本化、股本分派、紅股發行、供股、按低於現時市場價格進行之其他發行、兑換權修訂、向股東提呈發售及其他攤薄事件而調整。

倘成交量加權平均價（附註a）於截至2008年12月6日、2009年6月6日或2009年12月6日前第30日止連續30個交易日各日低於當日生效之兑換價，則兑換價將自動下調至該30個交易日期間之成交量加權平均價之算術平均值，惟經調整之兑換價不得低於重設價格下限（附註b）。

本集團已根據可換股債券之條款及條件，將可換股債券之兑換價由2.18港元下調至1.74港元，由2008年12月6日起生效。有關調整兑換價之詳情載於本公司日期為2008年12月5日之公佈。

於2009年3月31日後，兑換價由1.74港元進一步下調至1.63港元，由2009年6月6日起生效。有關調整兑換價之詳情載於本公司日期為2009年6月5日之公佈。

30. 可換股債券（續）

在下列情況下，本公司可隨時按與提早贖回金額（附註c）相等之贖回價全數（而非部分）贖回可換股債券：(i)於2010年12月6日或之後但不少於到期日前14個營業日，倘本公司普通股於發出該贖回通知日期前連續30個交易日中任何20個交易日之成交量加權平均價最低為適用提早贖回金額之130%除以該交易日之有效兑換比率（附註d）或(ii)尚未償還之最初已發行可換股債券本金總額少於10%；或(iii)因應影響可換股債券下本公司付款責任的法規出現變動。

此外，於2010年12月6日，本公司將根據可換股債券持有人之選擇，按可換股債券本金額之124.3%贖回彼等全數或部分之可換股債券。

除非之前已經贖回、兑換或購回及註銷，否則可換股債券將於到期日按本金額之143.6%以港元贖回，以半年基準計算，由2007年12月6日至2012年12月6日期間，預期到期孳息率為每年7.375%。

可換股債券包含負債部分、贖回購股權衍生工具及兑換期權衍生工具。兑換期權衍生工具之公平值及可換股債券之贖回購股權衍生工具於發行時已予釐定，按公平值列賬為衍生財務負債，其變動於全面收益表處理。

負債部分之實際利率為19%。

截至2010年3月31日止年度，本公司向可換股債券之持有人購回可換股債券，總代價為346,112,000港元（已扣除利息開支）。

負債部分之公平值於2009年3月31日為182,000,000港元。

年內可換股債券之負債部分及內在衍生工具部分之變動載列如下：

	2010年		2009年	
	負債部分	**內在衍生工具部分**	負債部分	內在衍生工具部分
	千港元	**千港元**	千港元	千港元
年初	**259,270**	**88,000**	212,820	110,000
利息支出（附註8）	**–**	**–**	46,450	–
公平值變動產生之收益	**–**	**(1,158)**	–	(22,000)
年內購回	**(259,270)**	**(86,842)**	–	–
年終	**–**	**–**	259,270	88,000

30. 可換股債券（續）

於報告期末，可換股債券之贖回購股權及兑換期權衍生工具之公平值以二項式模式計算。該模式所用之輸入參數如下：

	2009年
股價	0.34港元
波幅	53.86%
無風險利率	1.48%
股息率	5.15%

因二項式模式涉及極為主觀假設（包括股價波幅）之輸入參數，主觀輸入參數假設變動可能對公平值估計有重大影響。

附註：

a. 「成交量加權平均價」指就一股股份而言，於聯交所出售之本公司普通股之每日成交量加權平均售價（四捨五入計至最接近之「分」位）。

b. 「重設價格下限」指(i)就第一個重設日2008年12月6日而言，初步兑換價2.18港元之80%；(ii)就第二個重設日2009年6月6日而言，初步兑換價之75%；及(iii)就第三個重設日2009年12月6日而言，初步兑換價之70%。

c. 「提早贖回金額」指以半年基準計算，可換股債券本金額加年利率7.375%之總收益。

d. 「兑換比率」指可換股債券本金額除以當時之兑換價。

31. 遞延税項負債

以下為本年度及過往年度確認之主要遞延税項（負債）資產及其變動：

	加速税項折舊 千港元	税項虧損 千港元	其他暫時性差異 千港元 （附註）	投資物業之公平值收益 千港元	附屬公司未分派盈利 千港元	總額 千港元
於2008年4月1日	(25,099)	121	6,379	(47,814)	–	(66,413)
計入（扣除）收益表	(500)	1,952	(1,805)	351	(1,434)	(1,436)
税率變動之影響	1,435	(7)	(15)	1,991	–	3,404
於2009年3月31日	(24,164)	2,066	4,559	(45,472)	(1,434)	(64,445)
計入（扣除）收益表	(3,069)	5,217	2,179	(1,769)	(2,902)	(344)
於出售投資物業時撥回之前已確認之遞延税項負債	4,954	–	–	24,695	–	29,649
於2010年3月31日	**(22,279)**	**7,283**	**6,738**	**(22,546)**	**(4,336)**	**(35,140)**

附註：該款項指本集團建築合約之未變現溢利產生之暫時性差異。

於報告期末，本集團可用作抵銷日後溢利之未動用税項虧損為357,522,000港元（2009年：266,583,000港元）。上述虧損中44,139,000港元（2009年：12,522,000港元）已確認為遞延税項資產。由於不可預知日後之溢利來源，其餘數為313,383,000港元（2009年：254,061,000港元）之虧損未有確認為遞延税項資產。税項虧損可無限期結轉。

32. 本公司股本

	股份數目		股本	
	2010年	2009年	**2010年**	2009年
			千港元	千港元
每股面值0.1港元之普通股				
法定：				
於年初及年終	**1,500,000,000**	1,500,000,000	**150,000**	150,000
已發行及繳足：				
年初	**858,840,328**	858,821,018	**85,884**	85,882
行使認股權證	**–**	19,310	**–**	2
行使購股權	**471,696**	–	**47**	–
收購附屬公司（附註36）	**56,406,250**	–	**5,641**	–
年終	**915,718,274**	858,840,328	**91,572**	85,884

截至2009年及2010年3月31日止年度內行使認股權證及購股權之詳情分別載於附註33及34。

所有年內發行之股份與現有股份於各方面享有同等地位。

33. 認股權證

根據本公司於2007年2月14日舉行之董事會議上通過之普通決議案，批准向2007年1月30日名列本公司股東名冊之股東按每持有5股每股面值0.1港元股份獲配發1份認股權證之比例發行紅利認股權證（「認股權證」）。共148,913,179份認股權證（認購總額為126,576,202港元）已於2007年3月1日發行。每份認股權證授予持有人以初步認購價每股0.85港元（可作反攤薄調整）於自發行日期起至2009年2月28日止（包括當日）以現金認購本公司一股新股份。

截至2009年3月31日止年度，因行使認股權證而發行了19,310股本公司每股面值0.1港元之新股份。所有已發行但尚未行使之認股權證已於2009年2月28日失效。

34. 購股權計劃

(a) 俊和計劃

於2002年8月28日，本公司採納一項購股權計劃（「俊和計劃」），主要目的是為本公司及其附屬公司之董事、僱員及屬於技術、財務或企業管理範疇之顧問（「合資格人士」）提供一個購入本公司擁有權之機會，並鼓勵購股權之承授人努力工作以提升本公司及其股份之價值，從而令本公司及股東整體得益。董事會將於提出要約時列出授予購股權之條款。該等條款可包括(i)於購股權可全部或局部行使前最低限度須達致之表現目標；及／或(ii)董事會按個別情況或一般情況酌情施加之其他條款（包括歸屬期）。

按俊和計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之購股權獲全數行使時所發行之股份總數，以不超過不時已發行股份之30%為限（「計劃上限」）。在任何時候，倘若授出購股權會導致超逾計劃上限，則不得根據俊和計劃授出任何購股權。

按俊和計劃及本公司所有其他購股權計劃將授出之全數購股權獲行使時所發行之股份總數，以不超過於採納日期已發行股份之10%為限（「計劃授權上限」），惟計劃授權上限可作出更新。凡按照俊和計劃或本公司任何其他購股權計劃條款已告期滿失效之購股權均不得計算入計劃授權上限之內。

於任何12個月期間內，按授予任何合資格人士之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及將發行之股份總數，倘未獲得股東事先批准，不得超過已發行股份之1%。如該合資格人士於授出日期起計30日內繳付1港元之代價，即被視為接納有關購股權。

34. 購股權計劃（續）

(a) 俊和計劃（續）

倘若向某位主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，而將會導致於授出日期之前12個月期間（包括該日在內）按已授予及將授予該人士之全數購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及將發行之股份：

(a) 總數佔已發行股份之0.1%以上；及

(b) 按有關授出日期聯交所發佈之每日報價表上註明之股份收市價計算之總值超過5,000,000港元，

則上述進一步授出購股權事宜須獲股東批准，方可進行。

認購價由董事會全權酌情決定並在要約內通知合資格人士，而且不得低於下列3者中之最高者：

(i) 於授出日期聯交所發佈之每日報價表上註明之股份收市價；

(ii) 於緊接授出日期之前5個營業日內聯交所發佈之每日報價表上註明之股份收市價之平均數；及

(iii) 於授出日期股份之面值。

俊和計劃於採納日期（即2002年8月28日）起計十年內有效。

34. 購股權計劃（續）

(a) 俊和計劃（續）

購股權之變動詳情如下：

截至2010年3月31日止年度

合資格參與人士	授出日期	每份購股權行使價 港元	行使期	購股權數目 於2009年4月1日尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	於2010年3月31日尚未行使
董事	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至2014年8月12日	4,058,000	–	–	–	4,058,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至2017年4月1日	1,494,000	–	–	–	1,494,000
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	–	2,289,600	–	–	2,289,600
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	–	2,289,600	–	–	2,289,600
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	–	3,052,800	–	–	3,052,800
僱員	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至2014年8月12日	6,326,000	–	–	–	6,326,000
	2004年9月3日	0.950	2004年10月4日至2009年9月30日	698,000	–	–	(698,000)	–
	2007年5月2日	1.010	2007年5月2日至2010年5月1日	5,104,000	–	–	–	5,104,000
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	–	8,641,200	–	–	8,641,200
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	–	8,641,200	–	–	8,641,200
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	–	11,521,600	–	–	11,521,600
顧問	2004年9月3日	0.950	2004年10月4日至2009年9月30日	400,000	–	–	(400,000)	–
	2007年5月2日	1.010	2007年5月2日至2010年5月1日	1,868,000	–	–	–	1,868,000
	2007年5月25日	1.420	2007年5月25日至2010年5月24日	3,737,000	–	–	–	3,737,000
	2007年7月31日	2.396	2008年1月31日至2010年7月30日	62,604	–	–	–	62,604
	2007年8月8日	2.010	2007年9月25日至2010年5月24日	3,737,000	–	–	–	3,737,000
	2008年1月31日	0.968	2008年7月31日至2011年1月30日	154,956	–	–	–	154,956
	2008年7月31日	0.684	2009年1月31日至2011年7月30日	219,294	–	–	–	219,294
	2009年2月2日	0.318	2009年8月2日至2012年2月1日	471,696	–	(471,696)	–	–
	2009年7月31日	0.550	2010年1月31日至2012年7月30日	–	272,724	–	–	272,724
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	–	396,600	–	–	396,600
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	–	396,600	–	–	396,600
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	–	528,800	–	–	528,800
	2010年3月22日	0.660	2010年3月22日至2013年3月21日	–	75,757	–	–	75,757
其他（附註1）	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至2014年8月12日	732,000	–	–	–	732,000
				29,062,550	38,106,481	(471,696)	(1,098,000)	65,599,335
於報告期末可行使之購股權數目								27,841,335
加權平均行使價				1.138	0.649	0.318	0.950	0.863

34. 購股權計劃（續）

(a) 俊和計劃（續）

截至2009年3月31日止年度

合資格參與人士	授出日期	每份購股權行使價 港元	行使期	購股權數目 於2008年4月1日尚未行使	年內授出	年內失效	於2009年3月31日尚未行使
董事	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至2014年8月12日	4,058,000	–	–	4,058,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至2017年4月1日	1,494,000	–	–	1,494,000
僱員	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至2014年8月12日	6,326,000	–	–	6,326,000
	2004年9月3日	0.950	2004年10月4日至2009年9月30日	1,298,000	–	(600,000)	698,000
	2007年5月2日	1.010	2007年5月2日至2010年5月1日	5,104,000	–	–	5,104,000
	2007年8月9日	1.950	2007年8月9日至2010年8月8日	800,000	–	(800,000)	–
顧問	2004年9月3日	0.950	2004年10月4日至2009年9月30日	400,000	–	–	400,000
	2007年5月2日	1.010	2007年5月2日至2010年5月1日	1,868,000	–	–	1,868,000
	2007年5月25日	1.420	2007年5月25日至2010年5月24日	3,737,000	–	–	3,737,000
	2007年7月31日	2.396	2008年1月31日至2010年7月30日	62,604	–	–	62,604
	2007年8月8日	2.010	2007年9月25日至2010年5月24日	3,737,000	–	–	3,737,000
	2008年1月31日	0.968	2008年7月31日至2011年1月30日	154,956	–	–	154,956
	2008年7月31日	0.684	2009年1月31日至2011年7月30日	–	219,294	–	219,294
	2009年2月2日	0.318	2009年8月2日至2012年2月1日	–	471,696	–	471,696
其他（附註1）	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至2014年8月12日	732,000	–	–	732,000
				29,771,560	690,990	(1,400,000)	29,062,550
於報告期末可行使之購股權數目							28,590,854
加權平均行使價				1.172	0.434	1.521	1.138

34. 購股權計劃（續）

(a) 俊和計劃（續）

附註：

1. 此等尚未行使之購股權由1名前任獨立非執行董事持有。董事會已批准此等尚未行使之購股權可於2014年8月12日或之前行使。

2. 除於2007年7月31日、2007年8月8日、2008年1月31日、2008年7月31日、2009年2月2日、2009年7月31日及2010年1月15日所授出之購股權之歸屬期分別於2008年1月31日、2007年9月25日、2008年7月31日、2009年1月31日、2009年8月2日、2010年1月31日、2011年1月15日、2012年1月15日及2013年1月15日外，上表所述之購股權不受任何歸屬期所限。

3. 緊接購股權授出前，本公司股份於2009年7月31日、2010年1月15日及2010年3月22日之收市價分別為0.55港元、0.65港元及0.66港元。

4. 就截至2010年3月31日止年度內行使之購股權而言，於行使當日之加權平均股價為0.63港元。

5. 截至2010年3月31日止年度並無註銷購股權。

於本年度內，根據俊和計劃向本集團合資格董事及僱員以及顧問授出38,106,481份（2009年：690,990份）購股權。購股權之公平值於授出當日以柏力克 — 舒爾斯期權定價模式釐定，價格介乎0.188港元至0.282港元。截至2010年3月31日止年度已確認授出購股權之開支公平值總額為1,265,000港元（2009年：109,000港元）。

以下假設乃用作計算年內授出之購股權之公平值：

授出購股權日期	購股權之預計年期	預期股價波幅	預期股息率
2008年7月31日	1.75年	57.31%	4.23%
2009年2月2日	1.75年	71.81%	8.73%
2009年7月31日	1.75年	66.53%	0.00%
2010年1月15日	2.50年	65.81%	0.00%
2010年1月15日	3.00年	63.95%	0.00%
2010年1月15日	3.50年	60.41%	0.00%
2010年3月22日	1.71年	62.93%	0.00%

預期波幅按本公司之前2至5年股價歷史波幅釐定。根據管理層的最佳估計，該模式所採用之預計年期經已作出調整以反映不能轉讓、行使限制及行為因素等影響。

34. 購股權計劃（續）

(a) 俊和計劃（續）

已採用柏力克 — 舒爾斯期權定價模式以估計購股權之公平值。計算購股權之公平值所用可變因素及假設乃按董事之最佳估計作出。購股權之價值因若干主觀假設出現不同變數而各有不同。

於2010年3月31日，根據俊和計劃已授出而尚未行使之購股權涉及之股份總數為65,599,335股（2009年：29,062,550股），相當於本公司於2010年3月31日之已發行股份7.16%（2009年：3.4%）。

(b) 俊和地基計劃

於2002年8月28日，本公司批准本公司間接全資附屬公司俊和地基工程有限公司（「俊和地基」）之購股權計劃（「俊和地基計劃」），主要目的是為俊和地基及本公司和彼等各自之附屬公司之董事、僱員及屬於技術、財務或企業管理範疇之顧問（「合資格參與人士」）提供一個購入俊和地基擁有權之機會，並鼓勵購股權之承授人努力工作以提升俊和地基及其股份之價值，從而令俊和地基及其股東整體得益。俊和地基之董事會（「俊和地基董事會」）將於提出要約時列出授予購股權之條款。該等條款可包括(i)於購股權可全部或局部行使前最低限度須達致之表現目標；及／或(ii)俊和地基董事會按個別情況或一般情況酌情施加之其他條款（包括歸屬期）。

按俊和地基計劃及俊和地基之任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之購股權獲全數行使時所發行之俊和地基股份總數，以不超過俊和地基不時已發行股份之30%為限（「俊和地基計劃上限」）。在任何時候，倘若授出購股權會導致超逾俊和地基計劃上限，則不得根據俊和地基新計劃授出任何購股權。

按俊和地基計劃及俊和地基之所有其他購股權計劃將授出之全數購股權獲行使時所發行之俊和地基股份總數，以不超過於採納日期已發行俊和地基股份之10%為限（「俊和地基計劃授權上限」），惟俊和地基計劃授權上限可作出更新。凡按照俊和地基計劃或俊和地基之任何其他購股權計劃條款已告期滿失效之購股權均不得計算入俊和地基計劃授權上限之內。

34. 購股權計劃（續）

(b) 俊和地基計劃（續）

於任何12個月期間內，按授予任何1位合資格參與人士之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及將發行之俊和地基股份總數，倘未獲得俊和地基之股東事先批准，以及（倘俊和地基仍為本公司之附屬公司）股東事先批准，不得超過俊和地基已發行股份之1%。如該合資格參與人士於授出日期起計30日內繳付1港元之代價，即被視為接納有關購股權。

倘若向俊和地基或本公司之某位主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，而將會導致於授出日期之前12個月期間（包括該日在內）按已授予及將授予該人士之全數購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及將發行之俊和地基股份：

(a) 總數佔俊和地基已發行股份之0.1%以上；及

(b) 假定該等購股權獲行使，參照俊和地基最近期經審核賬目所釐定每股資產淨值計算之總值超過5,000,000港元，

則上述進一步授出購股權事宜須獲俊和地基之股東批准，而只要俊和地基仍為本公司之附屬公司，亦須事先獲股東批准。

俊和地基計劃之認購價由俊和地基董事會全權酌情決定並在要約內通知合資格參與人士，而且不得低於下列兩者中之較高者：

(a) 俊和地基之每股資產淨值，其乃將(a)緊接提出要約日期之前經審核財務報表內所載俊和地基之經審核資產淨值除以(b)截至提出要約日期之已發行及入賬列作繳足之俊和地基股份數目計算；及

(b) 於提出要約日期俊和地基股份之面值。

俊和地基計劃於採納日期（即2002年8月28日）起計10年內有效。

自俊和地基計劃獲採納以來，並無根據該計劃授出購股權。

35. 退休福利計劃

香港

本集團已參加一項為其在香港之僱員設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理,由獨立受託人管理之基金持有。根據強積金計劃之規則,僱主及僱員須分別按規則指定之比率對該計劃供款。本集團就強積金計劃承擔之責任僅限於根據該計劃作出供款。

自綜合全面收益表中扣除有關強積金計劃之退休金計劃供款乃本集團按該計劃規則註明之比率須撥入基金之供款額。

於本年度內,本集團經扣除沒收之供款額1,414,000港元(2009年:102,000港元)後,退休金計劃之供款額為20,148,000港元(2009年:18,804,000港元)。

於報告期末,本集團並無任何因僱員退出該計劃而可用以扣減本集團於以後年度須付供款額之沒收供款額。

中國

按照中國相關之法例及規例,在中國成立之若干附屬公司須按其僱員薪酬指定之某個百分比對退休金計劃供款,作為其僱員之退休福利。本集團就該退休金計劃承擔之責任僅限於根據相關計劃作出供款。

36. 透過收購附屬公司收購資產及負債

於2010年2月5日,本公司之全資擁有附屬公司Chun Wo China Construction Limited與Pacific Group Limited(由本公司董事兼控股股東彭錦俊先生全資擁有之公司)訂立一項買賣協議,以收購Mandarin Group Limited已發行股本其餘62%權益及其附屬公司(統稱「Mandarin集團」);以及收購Mandarin Group Limited欠及應付Pacific Group Limited之股東貸款5,145,732港元。總代價為36,100,000港元。由於此等公司主要從事物業發展,因此,收購被視為收購資產與負債。代價透過於完成時發行56,406,250股普通股支付,完成後發行價為每股0.64港元。於2010年3月16日完成後,Mandarin Group Limited成為本公司之全資擁有附屬公司。

36. 透過收購附屬公司收購資產及負債（續）

Mandarin集團於收購日之淨資產如下：

	賬面值及公平值 千港元
所收購之淨資產：	
物業、機器及設備	41
發展中物業	80,600
其他應收賬項及預付款項	859
銀行結餘及現金	3,263
其他應付賬項及應計費用	(14,230)
應付本公司附屬公司之款項	(4,347)
Mandarin集團之淨資產	66,186
減：於聯營公司之權益	(19,846)
減：於收購附屬公司時被視為股東注資	(10,240)
	36,100
代價以下列項目支付：	
發行股份	36,100
收購產生之現金流量：	
購入之銀行結餘及現金	3,263

37. 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。

38. 重大非現金交易

年內，本集團就訂立租約時資本總值為25,215,000港元（2009年：零港元）之機器、設備及汽車訂立融資租賃安排。

附註36披露，本集團透過發行本公司之普通股收購附屬公司而收購資產與負債。交易之現金流入淨額為3,263,000港元（2009年：零港元）。

39. 資本承擔

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
就購買物業、機器及設備已訂約但並未於綜合財務報表撥備之資本開支	**3,610**	7,986

40. 營業租約安排

本集團以承租人身分：

於結算日，本集團尚有根據有關租賃物業之不可撤銷營業租約而須於日後承擔之最低支付租金額，租金支付期如下：

	2010年 **千港元**	2009年 千港元
一年內	**4,131**	5,723
兩至五年（包括首尾兩年）	**1,055**	1,856
	5,186	7,579

營業租約租期平均磋商為兩年，釐定之定額租金平均為兩年。

40. 營業租約安排（續）

本集團以出租人身分：

年內賺取之物業租金收入為15,307,000港元（27,752,000港元）。持有之物業的訂約租戶平均租賃期為兩年。除最低租賃付款外，本集團亦可收取按租戶營業額超出有關租賃協議訂明之最低租賃付款之金額乘以某一固定百分比計算之或然租金。

於報告期末，本集團已與租戶訂立合約根據有關租賃物業不可撤銷之營業租約而須於日後支付最低租金額，租金支付期如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
一年內	**5,367**	19,303
兩至五年（包括首尾兩年）	**3,622**	17,270
	8,989	36,573

41. 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
	358,759	234,498
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	**40,000**	48,000
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	**–**	115,900
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	**197,144**	221,530

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。

42. 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
	573,886	1,219,762

此外，本集團已抵押其於其中一家全資擁有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。

43. 關連人士交易

(i) 本年度內本集團與關連人士進行以下交易：

	聯營公司		共同控制個體	
	2010年 千港元	2009年 千港元	**2010年 千港元**	2009年 千港元
本年度內進行之交易：				
已確認合約收入	**–**	–	**45,282**	8,988
已收取工程項目	**–**	–	**293**	240
管理費收入	**–**	–	**479**	677
利息開支	**–**	–	**135**	–
就關連人士承擔建築工程合約之履約保證而向金融機構作出之擔保	**–**	4,400	**5,850**	5,850
就聯營公司獲得信貸融資而向金融機構作出之擔保金額	**40,000**	48,000	**–**	–

(ii) 於2010年2月5日，本公司全資附屬公司Chun Wo China Construction Limited與本公司董事兼控股股東彭錦俊先生全資擁有之Pacific Group Limited訂立一份買賣協議，收購Mandarin Group Limited之已發行股本其餘62%權益及其附屬公司；以及Mandarin Group應付及結欠Pacific Group Limited之股東貸款為數5,145,732港元，總代價為36,100,000港元。有關交易詳情載於本公司日期為2010年2月25日之公佈及於附註36披露。

(iii) 本集團主要管理人員均為董事，有關彼等薪酬之詳情於附註11披露。

(iv) 於報告期末與關連人士之結餘詳情於綜合財務狀況表及相關附註披露。

44. 本公司之資產負債表

	2010年 千港元	2009年 千港元
資產及負債		
資產總值	**1,166,416**	1,308,446
負債總值	**(502,012)**	(697,291)
	664,404	611,155
資本及儲備		
股本	**91,572**	85,884
儲備	**572,832**	525,271
	664,404	611,155

綜合財務報表附註
截至2010年3月31日止年度

45. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司於2010年及2009年3月31日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行股本／註冊資本面值	佔已發行股本／註冊資本百分比 本公司／附屬公司持有		本集團之應佔比率		主要業務
			2010年 %	2009年 %	**2010年 %**	2009年 %	
Caine Developments Limited	香港	2港元普通股	**100**	100	**100**	100	投資控股
俊和建築有限公司	香港	200,000港元普通股	**100**	100	**100**	100	建築
俊和（中國）有限公司	香港	2港元普通股	**100**	100	**100**	100	投資控股及建築
俊和土木工程有限公司	香港	18,000,000港元普通股	**100**	100	**100**	100	建築
俊和建築工程有限公司（「俊和建築工程」）	香港	41,000,000港元普通股 9,000,000港元無投票權遞延股份	**100** **（附註a）**	100	**100**	100	建築
俊和營造有限公司	香港	2港元普通股	**100**	100	**100**	100	建築
俊和機電工程有限公司	香港	11,500,000港元普通股	**100**	100	**100**	100	機電合約工程
俊和高雅裝飾工程有限公司	香港	4,000,000港元普通股	**100**	100	**100**	100	室內設計及裝修

45. 主要附屬公司詳情（續）

附屬公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行股本／註冊資本面值	佔已發行股本／註冊資本百分比 本公司／附屬公司持有		本集團之應佔比率		主要業務
			2010年 %	2009年 %	**2010年 %**	2009年 %	
俊和地基工程有限公司	香港	19,000,000港元普通股	**100**	100	**100**	100	建築
俊和鐵路工程有限公司	香港	1港元普通股	**100**	100	**100**	100	建築
城市專業管理有限公司	香港	3,000,000港元普通股	**100**	100	**100**	100	物業管理及護衛服務
城市護衛有限公司	香港	1,000,000港元普通股	**100**	100	**100**	100	護衛服務
Mandarin Group Limited	英屬處女群島	26,000,000港元普通股	**100**	38	**100**	38	投資控股
鴻厚發展有限公司	香港	2港元普通股	**100**	100	**100**	100	物業投資
上海金俊和建設工程有限公司（附註b）	中國	3,000,000美元註冊資本	**100**	100	**100**	100	建築
晉昌投資有限公司	香港	2港元普通股	**100**	100	**100**	100	證券投資
駿偉亞洲有限公司	香港	1港元普通股	**100**	100	**100**	100	物業發展
永昌電器工程有限公司	香港	15,000,000港元普通股	**100**	100	**100**	100	電子工程
石家莊俊景房地產開發有限公司（附註c）	中國	150,000,000港元註冊資本	**100**	100	**100**	100	物業發展

45. 主要附屬公司詳情（續）

附屬公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	已發行股本／註冊資本面值	佔已發行股本／註冊資本百分比 本公司／附屬公司持有		本集團之應佔比率		主要業務
			2010年 **%**	2009年 %	**2010年** **%**	2009年 %	
揚州俊杰房地產開發有限公司（附註c）	中國	55,000,000港元註冊資本	**100**	100	**100**	100	物業發展
宜興龍譽房地產開發有限公司（附註c及e）	中國	5,000,000美元註冊資本	**–**	100	**–**	100	物業發展
沈陽盛隆房地產開發有限公司（附註c）	中國	20,000,000美元註冊資本	**100**	100	**100**	100	物業發展

附註：

(a) 無投票權遞延股份非由本集團持有，實際上並不附帶獲派股息、收取俊和建築工程任何股東大會通告或出席其任何股東大會或於會上投票或於其清盤時獲得分派等各方面之權利。本公司之附屬公司Chun Wo Hong Kong Limited 已獲無投票權遞延股份持有人授予一項購股權，可按面值購入該等股份。

(b) 此附屬公司註冊為中外合資經營企業。

(c) 此等附屬公司為外商獨資企業。

(d) 上述所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

(e) 該附屬公司於年內出售。

上表列舉董事認為主要影響本集團本年度業績或佔本集團資產及負債相當比重之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

於2010年3月31日或年內任何時間，各附屬公司概無發行任何債務證券。

46. 主要聯營公司詳情

本公司各主要聯營公司於2010年及2009年3月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	經營架構形式	註冊成立及營業地點	已發行股本面值	本集團持有已發行股本百分比		主要業務
				2010年	2009年	
				%	%	
宏景置業有限公司	註冊成立	香港	10港元普通股	**40**	40	物業投資
Mandarin Group Limited	註冊成立	英屬處女群島	26,000,000港元普通股	**100（附註）**	38	投資控股
Vietnam Land (HK) Limited	註冊成立	英屬處女群島	25,000,000美元普通股	**20**	20	投資控股

上表列舉董事認為主要影響年度業績或構成所佔本集團聯營公司資產淨值絕大部分之本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

附註：本集團年內收購Mandarin Group Limited其餘62%權益，該公司繼而成為本集團之附屬公司。交易詳情載於附註36。

47. 主要共同控制個體詳情

本集團各主要共同控制個體於2010年及2009年3月31日之詳情如下：

共同控制個體名稱	經營架構形式	註冊／營業地點	本集團應佔權益		主要業務
			2010年	2009年	
			%	%	
Bin Khaled & Chun Wo Foundation LLC	公司法人	阿聯酋	**49**	49	建築
Chun Wo-Henryvicy-China Railway Construction Corporation Joint Venture	非公司法人	香港	**50**	50	建築
Chun Wo-Henryvicy-China Railway Construction Corporation-Queensland Rail Joint Venture	非公司法人	香港	**45**	45	建築
Hip Hing-Chun Wo Joint Venture	非公司法人	香港	**51 (附註)**	51 (附註)	建築

附註：本集團於此等實體中持有超過50%權益。然而，根據合營公司協議，此等個體由本集團與其他主要合營方共同控制。該等合營夥伴已訂約協定分享此等實體之財務及營運政策控制權，因此該等個體乃分類為共同控制個體。

上表列舉董事認為主要影響本集團本年度業績或佔本集團資產淨值相當比重之本集團共同控制個體。董事認為列出其他共同控制個體之詳情會令篇幅過於冗長。

本集團有權按相關合營公司協議項下本集團所有權權益／應佔溢利比率，分享該等共同控制個體之經營業績。

財務概要

	截至3月31日止年度				
	2006年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	**2010年 千港元**
業績					
營業額	2,600,638	4,034,066	2,952,736	2,010,338	**2,606,241**
除税前溢利（虧損）	62,237	578,303	123,097	(100,275)	**26,062**
所得税（支出）抵免	(6,967)	(98,748)	(42,542)	(19,602)	**5,028**
本年度溢利（虧損）	55,270	479,555	80,555	(119,877)	**31,090**
應佔：					
本公司擁有人	56,525	480,376	80,548	(119,877)	**31,090**
非控制權益	(1,255)	(821)	7	–	**–**
	55,270	479,555	80,555	(119,877)	**31,090**

	於3月31日				
	2006年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	**2010年 千港元**
資產及負債					
資產總值	3,351,549	3,441,968	3,577,750	3,602,100	**3,657,073**
負債總值	(2,555,807)	(2,190,580)	(2,164,789)	(2,315,195)	**(2,308,734)**
	795,742	1,251,388	1,412,961	1,286,905	**1,348,339**
應佔權益：					
本公司擁有人	794,266	1,251,045	1,412,611	1,286,555	**1,347,989**
非控制權益	1,476	343	350	350	**350**
	795,742	1,251,388	1,412,961	1,286,905	**1,348,339**

物業詳情

持作發展／出售物業

地點	完工階段	預計落成日期	用途	估計總地盤面積（平方米）	估計總樓面建築面積（平方米）	本集團所佔權益
中華人民共和國 河北省石家莊 和平路北側 興光華路南側之間地塊	第一期：已完工 第二期：在建工程 第三期：計劃中	– 2011年8月 –	住宅、商業及停車場	111,554	286,090 （第一期未售單位和第二及第三期）	100%
中華人民共和國 江蘇省揚州揚子江中路 西側地塊	已完工	–	住宅、商業及停車場	17,505	3,696 （未售單位）	100%
中華人民共和國 廣東省汕尾市 汕尾大道中 東北側地塊	地基工程已完工	2011年10月	住宅、商業及停車場	8,576	73,055	100%
阿聯酋阿布扎比 Al Reem Island Shams Abu Dhabi 地塊編號S5-C35	計劃中	–	住宅	2,425	22,715	100%
阿聯酋阿布扎比 Al Reem Island Shams Abu Dhabi 地塊編號S6-C05	計劃中	–	住宅	1,646	5,644	100%
阿聯酋 Ras Al Khaimah Marjan Island 地塊編號RRA-02	計劃中	–	住宅	14,673	40,351	100%

持作投資物業

地點	用途	租約年期
香港九龍清水灣道新九龍內地段6179號商舖及停車場	商業及停車場	中期
中華人民共和國廣州市東山區建設六馬路31號 榮建大廈23樓	商業	中期
中華人民共和國北京朝陽區東環南路2號 航華科貿中心一座11樓B室	商業	中期