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

認股權證代號: 1032

2010/11 年報

貫徹核心價值

邁向成功

人才正業

5 years+ 商界展關懷 caringcompany

Awarded by The Hong Kong Council of Social Service 香港社會服務聯會頒發

*僅供識別

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

核心價值

目錄

3 公司資料
4 全年大事紀要
6 主席報告書
9 管理層討論及分析
28 企業社會責任
31 獎項及嘉許
33 董事及高層管理人員資料
39 企業管治報告
45 董事會報告書
56 獨立核數師報告

58 綜合全面收益表
59 綜合財務狀況表
61 綜合股東權益變動表
63 綜合現金流量表
65 綜合財務報表附註
134 財務概要
135 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

區樂耀
陳超英
許照中
李承仕

審核委員會

陳超英*(主席)*
區樂耀
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)*
區樂耀
彭一庭

薪酬委員會

區樂耀*(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

711

認股權證代號

1032

全年大事紀要

為建立更緊密的合作，本集團定期與行業夥伴和其他利益相關者舉辦及參與各種活動，並作出廣泛宣傳。以下相片闡明了一些重要的全年大事。

2010年6月

- 集團副主席彭一邦先生榮獲『資本企業家』雜誌頒發首屆「2010年傑出青年企業家獎」。該獎項旨在發掘大中華地區的第二代企業家精英，鼓勵新生代企業家引領企業打破傳統市場的思維模式，開拓更多增值機會。

2010年8月

- 集團舉辦「優化地盤整全管理比賽」，旨在推廣地盤的整潔、安全及環保水平和文化，提倡地盤整全管理，以及獎勵表現傑出的地盤工程團隊。比賽共有24個俊和地盤參與，主禮嘉賓與各得獎團隊代表出席頒獎典禮。

2010年9月

- 集團於2010年9月17-18日舉行傳媒考察團，考察集團位於河北省石家莊的商住發展項目「名門華都」，該項目樓面面積380,000平方米，並分為三期發展。

2010年10月

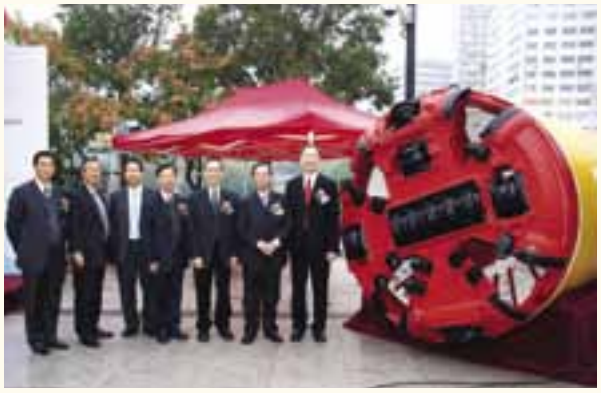
- 新承接的主要工程：
  西港島線：堅尼地城站建造合約
  應佔合約價值：1億1千2百萬港元
  類別：電機及機械工程
  工程動工日：2010年10月
  預期竣工日期：2014年6月

- 集團連續第二年贊助香港基督教女青年會主辦的「抱抱家人慈善行」，近70名同事攜同家屬參與10月17日的慈善行，其中部分義工隊成員更遠赴鴨脷洲探訪女青屬下院舍的長者，陪伴他們外出進膳，並一同前往香港科學園參與步行。

2010年11月

- 新承接的主要工程：
  粉嶺公路介乎港鐵粉嶺站至和興路的隔音屏障工程
  應佔合約價值：1億5千7百萬港元
  類別：土木工程
  工程動工日：2010年11月
  預期竣工日期：2013年2月（第一段）；
  2015年2月（第二段）

- 集團與渠務署合作展開屯門西部主幹污水收集系統工程，工程包括建造全長約6公里的主幹污水渠和一座污水泵房。渠務署聯同本集團於2010年11月6日至8日在屯門公園舉行「無坑挖掘工程展覽」讓市民瞭解相關資訊。主禮嘉賓出席「無坑挖掘工程展覽」開幕典禮，並展示微型隧道鑽挖機。



2011年1月及2月

- 新承接的主要工程：
  中環灣仔繞道 – 北角段隧道和東區走廊連接路工程
  應佔合約價值：24億港元
  類別：土木工程
  工程動工日：2011年1月
  預期竣工日期：2017年

- 新承接的主要工程：
  慈山寺建造工程
  應佔合約價值：4億2千3百萬港元
  類別：樓宇建築
  工程動工日：2011年2月
  預期竣工日期：2012年3月

2011年3月

- 屯門西部主幹污水收集系統工程的團隊於2011年3月16日與渠務署簽署伙伴協作約章以加強彼此溝通，同日亦舉辦工作坊，藉此加深各參與工程成員的伙伴合作關係。

2011年3月

- 集團於2011年3月4日於深圳西麗高爾夫鄉村俱樂部舉行「俊和高球日」，超過20多位行業合作夥伴與集團管理層組成隊伍參與，一起競逐多項個人及團隊獎項。

- 集團再次榮獲由香港社會服務聯會頒發的5年Plus「商界展關懷」標誌(2005–2011)，反映集團連續六年實踐企業公民責任所付出的努力得到認同。

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

主席報告書

本集團一貫地以客戶為本，專心致志，群策群力，不斷推陳出新，秉承專業精神，竭力滿足客戶所需。無論在任何的業務發展中，本集團都會堅持以安全、環境和公共利益為先。

主席
彭一庭

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「俊和」或「本集團」)截至2011年3月31日止年度的全年業績。雖然本集團於回顧年度內的財務業績未如預期中理想，但本集團在建築及物業發展兩大業務喜獲豐碩成果，於香港獲批多份重要的建築合約，而中國內地物業發展項目也錄得盈利。適逢本地基建市場蓬勃發展，大量公營項目開始動工或籌備上馬，整體經營環境非常有利於本集團主要在香港進行的建築業務發展。至於物業發展業務方面，本集團主要的物業發展業務位於中國內地，宏觀環境略為不同，去年需面對中國政府為控制價格及遏抑投機而對物業市場實施的一系列降溫措施，然而該等措施主要影響一線及主要二線城市，而本集團的業務重鎮河北省石家莊市均屬普通二、三線城市之列，所受之影響輕微。

整體來說，宏觀的經營環境對本集團相當有利，公司錄得之年度虧損實因若干合約進行竣工結算之賬項遠較先前估計為低所致。該等舊有項目約於環球金融海嘯期間竣工，間接費用及材料成本上升。此外，本集團最近取得施工期為五至七年的大型項目尚未進入可對本財政年度作出溢利貢獻的階段。以上所述皆非結構性因素，預期本集團今後無需再次作出類似幅度的虧損調整。另一不利於本年度盈利表現的因素為本集團於阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)阿布札比的物業投資，阿聯酋物業市場向來非常蓬勃，惜最近受到政治及經濟動盪打擊，隨着局勢漸趨穩定，本集團亦會審慎處理於當地的投資項目。

聚焦黃金新世代

回顧年度可稱為俊和業務發展的分水嶺。本集團在香港歷史悠久，但去年經歷重大改變，加上香港的基建發展，亦預示建築業新一輪黃金時期已來臨。經濟環境充滿活力，前景樂觀，新項目源源不絕，俊和亦積極參與其中。在過去一年，本集團已委任新的管理團隊緊密監察旗下業務並作出策略性決定，務求令業務焦點更加清晰，更有效地發揮本集團的核心優勢。

為具體落實業務焦點的策略，自2009年，本集團開始更嚴謹地篩選建築工程投標，今後也將繼續沿用此政策以確保本集團所承造的項目符合本集團的市場定位，並為本集團帶來理想的回報。換言之，本集團將專注於利潤豐厚及更受注目的項目。與此同時，本集團信譽超卓，備受推崇，故將善用品牌優勢來鞏固與其他建築公司的策略性合作夥伴關係。就物業發展業務而言，更聚焦即是指我們目前將專注於發展石家莊市，本集團在該市已獲成果，亦熟悉當地情況。該市場雖然規模較小但相對穩定，房地產需求由改善居住環境的實質需求帶動，而非投機炒作，本集團相信將可實現理想盈利，同時避免受到全國房地產市場震盪的衝擊。

主席報告書

展望未來，前景光明

本集團於可見將來的前景相當理想，我們是香港目前少數具備政府對絕大部份大額合約所要求的經驗及技術資格之建築商。現時，本集團大部份合約為公營機構合約，在抵禦成本上漲方面具很大優勢。簡而言之，本集團建築業務的業績於未來數年可望穩步提升。在物業發展及銷售方面，本集團已訂立一系列明確及可實現的目標；預期石家莊市物業的銷售於來年可較以往階段顯著調升。本集團亦正制訂具體計劃，於合適時候重新進軍本港物業市場。

總括而言，我們相信本集團現已處於有利位置，必能受惠於香港基建行業的蓬勃發展，同時在中國物業發展業務中穩步向前，獲取豐碩回報。本集團於年內成功贏得多項重大招標工程，將有助本集團於未來數年繼續維持穩健增長。這些重要的項目包括中環灣仔繞道(北角段隧道)及港島東區走廊連接路的建造合約。本集團將更加盡心盡力實現三大使命，即提升市民生活質素、締造能讓員工發揮潛能的工作環境、而最為重要的是為本集團股東取得最大回報。為實現該等目標，本集團一貫地以客戶為本，專心致志，群策群力，不斷推陳出新，秉承專業精神，竭力滿足客戶所需。無論在任何的業務發展中，本集團都會堅持以安全、環境和公共利益為先。

致謝

最後，本人謹此衷心感謝在過去一年內不斷支持俊和的所有人士，尤其是各董事會成員、專業的管理層團隊及本集團所有不同業務領域的員工。他們努力不懈，為本集團業務另闢蹊徑，開拓前景璀璨的未來發展道路。本人亦衷心感謝本集團的股東、業務夥伴及客戶一直以來對本集團的信賴及支持。本人深信，我們於過去一年共同付出的努力，將會在來年轉化為優異的業績。

主席
彭一庭

香港，2011年6月28日

管理層討論及分析

截至2011年3月31日止年度，本集團錄得營業額約3,002,400,000港元，而去年則錄得2,606,200,000港元。本公司擁有人應佔虧損約為55,000,000港元，而去年則錄得溢利31,100,000港元。每股虧損為6.0港仙，而去年則錄得每股盈利3.6港仙。

末期股息

董事建議不派付截至2011年3月31日止年度的末期股息。

業務回顧

雖然本集團的中國物業發展業務於本年度錄得溢利，建築業務也全力發展新項目及推進現有項目，但於回顧年度仍然錄得虧損，主要因為年前承造的若干合約於年內進行竣工結算之賬項遠較先前估計為低。該等舊有項目是在環境異常艱鉅及有別於以往的情況下取得及進行，本集團於當時作出讓步是基於為免爭議及糾紛擴大導致更為深遠的後果。此外，本集團因大型項目而相對錄得較高昂的招標及間接成本，並已反映於本集團的損益賬內。同時，由於該等建築期相對較長之大型項目的應佔收益並未達到各自合約總額之20%，故按會計政策規定，該等項目各自的溢利尚未計入本年度的財務報表內。這些因素導致建築業務錄得虧損。然而，由於本集團較近期的項目享有較高利潤，加上本集團經過管理及行政改革後，已對間接成本實施嚴格監控，因此本集團預期日後不會再次產生類似幅度的決算虧損。在物業發展方面，儘管出售位於阿聯酋阿布札比的工人宿舍出現虧損以及在當地之物業發展項目持續錄得減值，但該業務的整體回報仍然理想，主要是來自銷售河北省石家莊市「名門華都」第2A期住宅單位之溢利。此外，物業投資業務就位於彩虹的「匯八坊」錄得可觀的公平值增長。最後，雖然面對激烈競爭，惟專業服務業務仍錄得超乎去年之營業額及溢利。

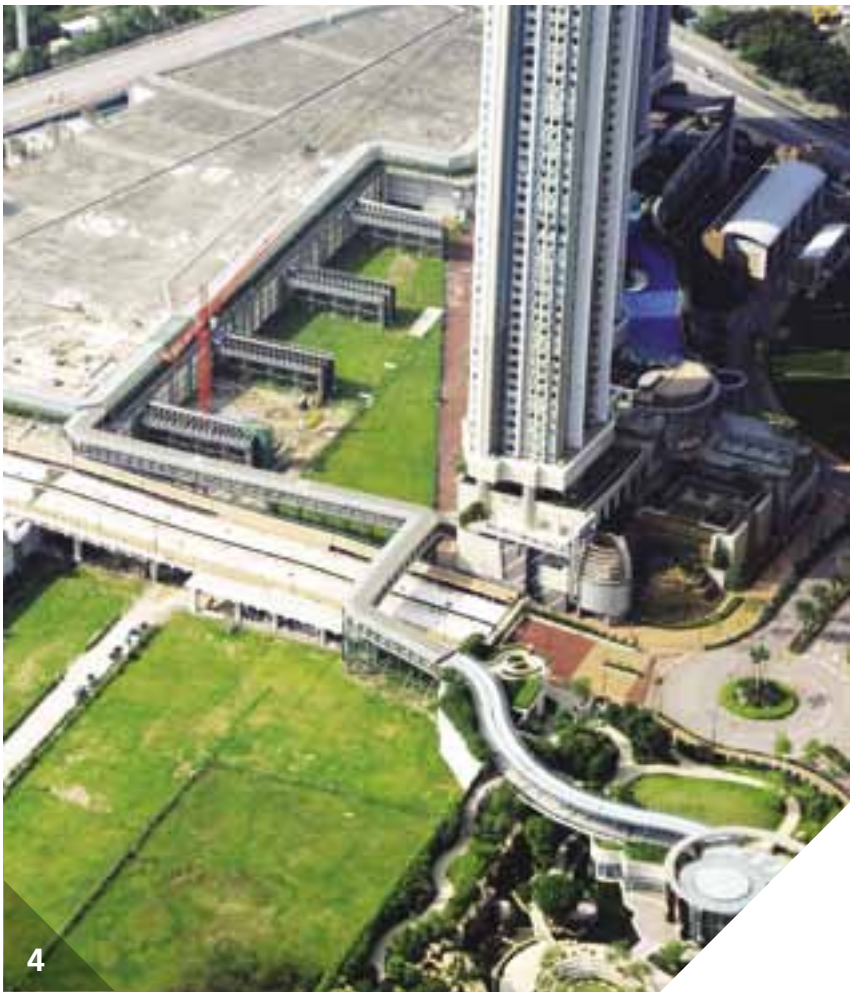
1,3 灣仔發展計劃第二期 – 中環灣仔繞道香港會議展覽中心段
2,4 灣仔發展計劃第二期 – 中環灣仔繞道灣仔東段

COMMITMENT
承諾・互信

1

2

3



4

1 西貢福民路明渠改善計劃
2 將軍澳市中心南及調景嶺的基礎設施工程
3 屯門西部污水收集系統建造工程
4 將軍澳86區將軍澳市地段70號E地盤住宅發展項目（第三組）之道路及主要設施工程

管理層討論及分析

業務回顧(續)

建築

隨著香港經濟欣欣向榮，基建項目紛紛上馬，香港建築行業現正經歷前所未見的蓬勃發展。本集團擁有相關的專業知識、經驗及業務規模，可獨資或夥拍其他公司競投許多有關的新項目。於回顧年度，本集團專注挑選備受注目和利潤豐厚的項目作為投標對象。本集團於本年度成功贏得多項重大招標工程，將有助本集團於未來數年內繼續維持穩健增長。這些重要項目包括中環灣仔繞道(北角段隧道)及港島東區走廊連接路的建造合約。該項目總值達40億港元，已於2011年1月動工，由本集團牽頭，並引入中國中鐵股份有限公司與中鐵大橋局股份有限公司作為合營夥伴。

另一項於年內贏得的大型香港基建合約是為新建的堅尼地城港鐵站(新港鐵西港島線項目的一部份)的建造項目提供機電工程設施。該項總值達112,000,000港元的項目已於2010年10月動工，並計劃於2014年6月竣工。

於本回顧年度贏得的其他項目包括粉嶺公路介乎港鐵粉嶺站至和興路的一段隔音屏障的建造合約；位於香港島卑路乍街150–162號的建議住宅發展項目的樁柱工程；以及位於將軍澳一項住宅發展項目的平台裝飾工程。於2011年2月，本集團亦贏得位於新界區大埔的慈山寺發展項目的合約，總值達423,000,000港元。

本集團於早年贏得的多項持續進行之項目亦進展理想。在基建業務方面，包括於香港會議展覽中心段及灣仔東段的中環灣仔繞道(作為灣仔發展計劃第二期的一部份)的建造合約。本集團亦繼續進行於將軍澳市中心南段及調景嶺的主要基建工程。本集團在建造多幢大型新建樓宇方面取得重大進展，包括設計及擴建將軍澳醫院、建造香港中文大學圖書館擴建工程、及為香港大學興建位於薄扶林1,800個學生宿舍單位。本集團亦繼續進行位於元朗洪水橋的一項住宅發展項目的上蓋工程合約。除該等項目外，俊和亦承造位於將軍澳及洪水橋的新住宅發展項目之裝飾工程。

本集團於年內亦十分積極參與多項有關供水及排污的項目。本集團承造的合約包括更換及修復香港島北區及西南區、屯門及元朗、大埔及沙田，以及元朗、大棠、錦田、八鄉及石崗的水管。本集團亦承造多項定期合約包括L區(大嶼山及離島區)及H區(香港島及鴨脷洲)的水務工程。其他重要的排污工程項目包括屯門西部主幹污水收集項目的建造工程及建造西貢福民路明渠。

本集團於本年度竣工的主要項目包括將軍澳市地段第70號86區AB地盤住宅發展項目之樓宇建築及土木工程，廣深港高速鐵路 – 西九龍總站(A地盤 – 南)地基工程及香港鐵路有限公司(「港鐵」)奧運站隔音屏障建造工程。

總括而言，本集團於2011年3月31日的手頭合約估計價值約為160億港元，其中尚未完成工程合約價值約98億港元。該等數字顯示手頭合約價值較去年數字上升20.3%，而尚未完成工程合約的金額則上升6.5%。

業務回顧(續)

物業發展

於回顧年度內，中國政府繼續實施一連串用作規範房地產市場的調控措施，其中的「新八招」旨在遏抑過熱的物業市場(尤其於較大型城市)。政府的干預措施雖在市場構成不明朗因素，但整體銷售情況仍然穩健，特別於物業投機活動較為溫和的非一線城市，這情況從本集團於財政年度內在較小型城市經營中錄得令人滿意的銷售業績中得以證明。本集團內部效益的改善，例如嚴格控制交付進度，也有助於增強中國物業的盈利能力。

截至2011年3月31日，本集團於河北省石家莊市「名門華都」第2A期的住宅單位已售出99%，有關單位的竣工證已於2011年3月11日發出，單位並隨即交付買家。與此同時，本集團於廣東省汕尾市的另一項物業發展項目「名門御庭」已於2011年4月大致平頂，約32%的住宅單位更已預售。

本集團於阿聯酋阿布札比持有兩項總建築面積約28,000平方米的住宅項目，其中一項已取得施工許可證，動工日期暫定於2011年第三季內。然而，地區不穩定已影響該等項目的進度及其可能提供的投資回報。儘管如此，隨著石油收入上升，阿聯酋等石油出口國家亦因政治動盪而受惠，隨著石油收入增加，阿聯酋很可能會維持高水平的公共開支，尤其集中在解決當地住屋短缺的問題及發展基建設施。以此情況推斷，本集團於阿布札比的物業發展項目長線而言將會受惠。同時，由於中東地區國家若干政治及經濟問題仍然有待解決，本集團將繼續對在阿聯酋的業務採取審慎態度、控制其面對因不明朗因素而產生的風險，同時作出充份準備，以待當地經濟出現明朗的復甦及穩定跡象時，隨即作出適當行動。

廣東省汕尾市「名門御庭」的透視圖

管理層討論及分析

業務回顧(續)

於財政年度內新承接的主要工程:

	項目名稱	類別	工程動工日期	預期竣工日期	應佔合約價值(百萬港元)
1	香港卑路乍街150–162住宅發展項目樁柱工程	地基工程	2010年9月	2011年5月	19
2	西港島線:堅尼地城站建造合約	電機及機械工程	2010年10月	2014年6月	112
3	粉嶺公路介乎港鐵粉嶺站至和興路的隔音屏障工程	土木工程	2010年11月	2013年2月(第一段); 2015年2月(第二段)	157
4	將軍澳86區將軍澳市地段70號AB地盤住宅發展項目(第二組)(第三期)之上蓋發展室內裝飾工程	裝飾工程	2010年11月	2013年2月	60
5	中環灣仔繞道 – 北角段隧道和東區走廊連接路工程	土木工程	2011年1月	2018年4月	2,412
6	新界大埔慈山寺建造工程	樓宇建築	2011年2月	2012年3月	423

於財政年度竣工的主要工程:

	項目名稱	類別	竣工日期	應佔合約價值(百萬港元)
1	將軍澳86區將軍澳市地段70號E地盤住宅發展項目(第三組)之道路及主要設施工程	土木工程	2010年6月	108
2	將軍澳86區將軍澳市地段70號AB地盤住宅發展項目(第二組)(第三期)之上蓋發展工程(平台)	樓宇建築	2010年10月	178
3	港鐵奧運站隔音屏障設計及建造工程	鐵路	2010年12月	84
4	廣深港高速鐵路 – 西九龍總站(A地盤 – 南)地基工程	地基工程	2011年2月	176

業務回顧(續)

於財政年度結束時之在建主要工程:

	項目名稱	工程動工日期	預期竣工日期	應佔合約價值(百萬港元)
	樓宇建築			
1	將軍澳醫院擴建計劃的設計及營造工程	2009年2月	2011年10月	552
2	香港大學1,800個學生宿舍單位	2009年3月	2012年8月	779
3	元朗洪水橋丈量約份第121約地段第2064號建議住宅發展項目的上蓋發展工程合約	2009年9月	2011年5月	494
4	香港中文大學圖書館擴建工程	2009年12月	2011年12月	203
	土木工程			
5	西貢福民路明渠改善計劃	2009年8月	2012年8月	57
6	將軍澳市中心南及調景嶺的基礎設施工程	2009年9月	2012年12月	319
7	灣仔發展計劃第二期 – 中環灣仔繞道香港會議展覽中心段	2009年12月	2015年第3季	965
8	屯門西部污水收集系統建造工程	2009年12月	2013年12月	574
9	灣仔發展計劃第二期 – 中環灣仔繞道灣仔東段	2010年1月	2017年9月	2,153
	裝飾工程			
10	將軍澳86區將軍澳市地段70號AB地盤住宅發展項目(第二組)(第二期)之室內裝飾工程(T6-T8)	2009年3月	2011年10月	208
11	元朗洪水橋丈量約份第121約地段第2064號建議住宅發展項目的會所及樓層室內裝飾工程	2010年3月	2011年5月	82
	維修工程			
12	28/WSD/06 – 更換及修復水管工程第2階段 – 港島北及港島西南水管工程	2007年6月	2012年5月	308
13	11/WSD/06 – 更換及修復水管工程第2階段、元朗、大棠、錦田、八鄉及石崗水管工程	2007年7月	2011年4月	260
14	1/WSD/08(L) – 水務工程定期合約 – 地區L – 大嶼山及離島	2008年9月	2011年8月	258
15	14/WSD/08 – 更換及修復水管工程第3階段 – 屯門及元朗水管工程	2009年2月	2013年5月	277
16	15/WSD/08 – 更換及修復水管工程第3階段 – 大埔及沙田水管工程	2009年3月	2012年12月	314
17	1/WSD/09(H) – 水務工程定期合約 – 地區H – 香港島及鴨脷洲	2009年9月	2012年8月	520

3

4

1 將軍澳86區將軍澳市地段70號AB地盤住宅發展項目（第二組）（第三期）之上蓋發展工程（平台）

2,3 元朗洪水橋丈量約份第121約地段第2064號建議住宅發展項目的上蓋發展工程合約

4 將軍澳醫院擴建計劃的設計及營造工程

管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業投資

本集團的主要物業投資為於香港彩虹的「匯八坊」購物商場。於回顧年度內，此投資項目的表現及回報一直理想，而隨著毗鄰的其他高級發展項目已竣工，吸引更多人流到該區，令「匯八坊」的公平值上升。為配合本集團旨在將業務更直接專注於其核心優勢領域，管理層正研究在價格繼續攀升的大前題下，有可能於來年出售「匯八坊」。

護衛及物業管理

本集團的護衛及物業管理附屬公司已成功定位成為綜合設施服務公司。透過將資源專注投放於維繫客戶及提升其服務質素，該公司已獲得「圓方」(位於尖沙咀佔地逾百萬平方呎的高級購物商場)及「銀湖天峰」(位於馬鞍山的高尚住宅物業)並由港鐵批出的多份護衛服務合約。此外，該附屬公司已獲提名為香港中華廠商聯合會主辦的第45屆工展會的護衛服務提供商，本集團對該附屬公司執行其綜合業務模式及實現業務增長的能力感到樂觀。

該附屬公司致力發展綜合設施服務，並回應社會大眾對環保日益增加的關注。就此而言，該公司已取得ISO 14001 — 環境管理系統(EMS)，對其於服務中加入環保元素及提升其品質水準作出嘉許。該公司獲大家樂及中信銀行國際批出護衛服務合約，企業對該公司服務的信心也有所增強，足證其努力的成果。

業務回顧(續)

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2011年3月31日，本集團之淨債務總額約為793,300,000港元，即負債總額約1,581,800,000港元減去已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金總額約788,500,000港元所得之數。於2011年3月31日，根據貸款協議所載之既定還款日期，本集團債項之到期日分析如下：

	於2011年3月31日百萬港元	於2010年3月31日百萬港元
須於下列期間償還之借貸及融資租賃承擔：		
1年內或按要求	**1,163.7**	684.2
1年後至2年內		
– 於流動負債列作按要求	**50.2**	213.4
– 餘額	**39.7**	238.4
2年後至5年內		
– 於流動負債列作按要求	**80.5**	66.3
– 餘額	**5.1**	32.1
5年後		
– 於流動負債列作按要求	**10.2**	11.9
	1,349.4	1,246.3
欠股東款項		
– 於1年內償還	**202.4**	–
欠共同控制個體款項		
– 於1年內償還	**30.0**	30.0
借貸總額	**1,581.8**	1,276.3

於2011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(2010年：0.63(經重列))。儘管欠股東款項不計息，惟因其重要性而被納入分析。

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

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

3

4

COURAGE

1 油塘油麗邨第五期的空氣調節及機動通風裝置工程
2 香港中文大學圖書館擴建工程
3 將軍澳醫院擴建計劃的設計及營造工程的電力裝置工程
4 香港大學1,800個學生宿舍單位

管理層討論及分析

前景及展望

建築

管理層對本集團在香港的建築業務於未來十年前景感到十分樂觀。香港的基建發展騰飛，為俊和開拓無盡商機及令其受惠，而本集團對贏取多項等待揭曉的新招標項目表示樂觀。其中多個招標所涉規模非常龐大，例如港珠澳大橋項目、連接九龍及將軍澳－藍田隧道的公路幹線，以及多項港鐵沙中線的招標。此外，來自公營機構客戶的工程數量不斷增加，且預期如私人機構參建居屋計劃獲得政府批准，將開啟更多有關公營房屋的商機，工程數量更會進一步增加。

然而，上述潛在項目組合僅為本集團整體藍圖的其中一面，在內部企管方面，本集團已落實密切監控間接成本。此外，本集團多個現有項目的營業額將於未來一年左右達到20%竣工指標；屆時本集團可開始將此等合約的溢利入賬。綜合所有有關因素後，本集團的建築業務應能於未來數年錄得理想溢利。

物業發展

作為俊和來年業務重點之一，管理層計劃將其物業發展資源專注投放於石家莊，並預期日後可自當地的物業銷售項目錄得較高回報。本集團於石家莊的「名門華都」住宅發展項目第2B期的預售計劃預定於2011年第三季開始，而管理層對有關單位的潛在需求及售價水平表示樂觀，尤其是即將推出的單位將會是當地最豪華的住宅之一。「名門華都」發展項目的最後部份（即第三期）是辦公室、公寓及商場綜合體，屬商業用途，因此不會受到政府的降溫措施所影響。目前，有關商業發展項目的計劃已向當地政府呈交，一經批准，預期第三期將於四年內竣工。

本集團的另一項商業項目位於遼寧省瀋陽市的商業區中心，該項目現正處於建築圖則審批階段，總建築面積為6.4萬平方米，並計劃於2013年竣工。

本集團亦計劃利用其建築專業及知名品牌優勢，成立合營公司在香港競投土地，以重新進軍香港物業市場。基於俊和於中國物業發展的成就及經驗，以及於香港建造業的強大實力，若能覓得合適的夥伴合作，必可於香港地產界取得佳績。

前景及展望(續)

其他業務

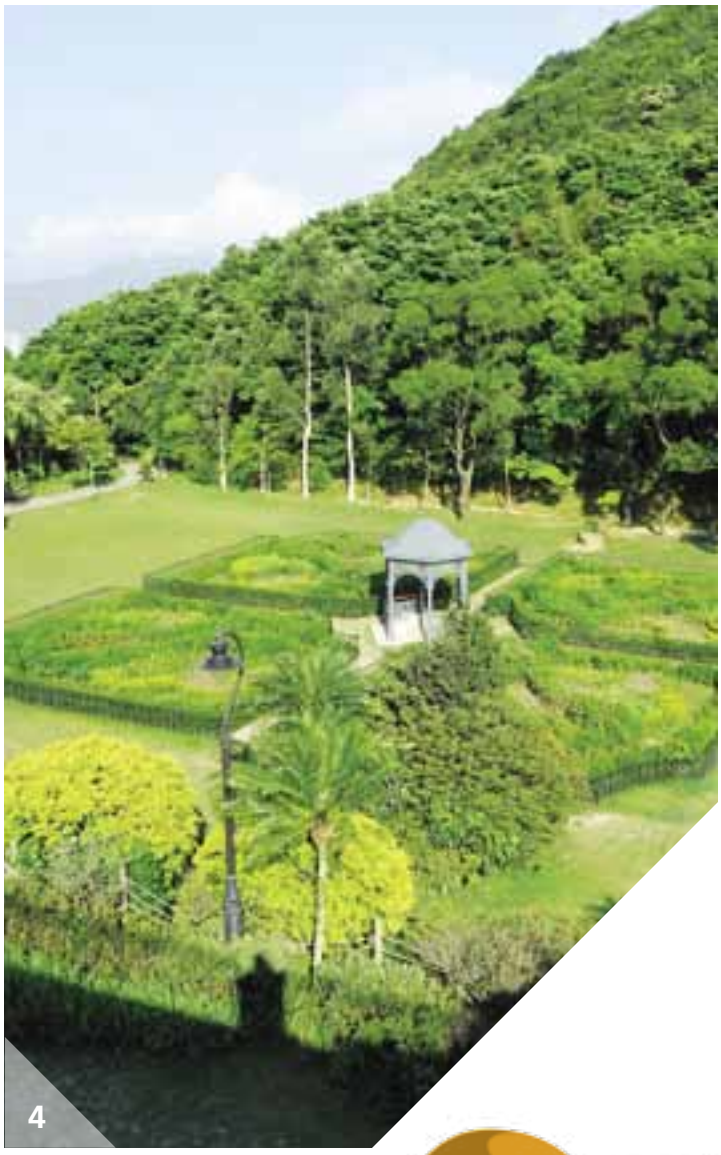
由於香港於2011年5月1日實施最低工資條例，預期本集團提供護衛及物業管理服務之附屬公司於來年將面對若干壓力。該條例已令香港不少使用者減少使用護衛服務以節省成本。於本報告日期，本集團繼續維持高水準服務，致力將該條例對營業額造成的影響減至最低，而逾95%的現有客戶已接受基於工資成本上升而作出的價格調整。

憑藉本集團的現有資源及為港鐵管理的45個大型屋苑提供樓宇維修服務所形成的網絡，本集團亦計劃參與一項向大型屋苑提供家居維修服務的新計劃。

總括而言，俊和預期於未來一年將會積極地向前邁進，憑藉其知名度、公認的專業知識及能力以及高水平的管理專才，將具體計劃轉化為卓越成就。基於我們在項目質素方面的信譽，以及多項即將動工的新項目，本集團未來數年可望創出佳績，為股東提供理想回報。

河北省石家莊市「名門華都」的透視圖

3


4

1 新界大埔慈山寺建造工程
2 元朗洪水橋丈量約份第121約地段第2064號建議住宅發展項目的會所及樓層室內裝飾工程
3 香港山頂改善工程（第四期）
4 香港山頂加建旅遊設施改善工程（第四期）

企業社會責任

作為一家成功建基於香港的公司，為感謝各界對本集團的不斷支持，本集團一直致力貢獻社群。於回顧年度，俊和參與了多個慈善公益活動，為有需要人士提供財政上援助，並透過其員工的個人參與以促進社會和諧及提升商譽。此外，本集團亦向香港大學、香港科技大學及香港專業教育學院的學生提供多個獎學金計劃。下列照片見證了本集團於年內參與的部份主要項目及活動，當中更經常與多個慈善團體及機構攜手合作。

由俊和義工隊與東華三院大埔及北區安老服務合辦的「耆年復康入村莊」計劃，為長者提供多項基本家居環境改善工程。

由俊和贊助並由香港社區組織協會舉辦之「關懷弱小計劃」。其中活動包括安排過百名精神飽滿的長者在俊和義工及社區義工陪同下參觀香港科學館。

企業社會責任

- 本集團繼續贊助由香港基督教女青年會主辦之「抱抱家人慈善行」，近70名員工攜同家庭成員參與是次活動。活動旨在提倡「擁抱力量」及鼓勵家庭成員之間以身體語言表達愛心與關懷，建立更和諧的家庭關係。

- 本集團夥拍仁人家園支持「大澳棚屋復修計劃」。集團主席彭一庭先生獲邀擔任「仁人同心 共建家園」人居日開幕禮嘉賓。俊和的參與有助籌募資金復修這群獨特的建築物，以及在當地許多居民無法自行支付維修費用的情況下，計劃可提升居民的安全及生活水平。回饋社會一直為俊和的企業哲學一部份；本集團將繼續為社群的持續發展作出貢獻，並為下一代的光輝未來努力建設。

- 超過40名俊和義工隊成員參與本年度的明愛籌款賣物會，籌得近15萬港元善款。

企業社會責任

俊和參加由香港外展訓練學校舉行的「衝勁樂2010」，與其他超過50支隊伍於多個團隊競技遊戲中一較高下。

俊和派出兩隊勁旅參加「公益競技大比拼」。由本集團高級管理層及其「核心計劃」成員組成的隊伍分別與其他逾40支隊伍競逐多個團隊競技項目。

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

俊和榮獲由香港社會服務聯會頒發的5年Plus「商界展關懷」標誌(2005–2011)。

獎項及嘉許

以俊和在安全及優質建築成就而獲得的獎項數量而言，回顧年度為俊和獲得豐碩成果的一年。在2010/11年度所獲得相關獎項的數量，充分體現本集團對安全的承諾；統計數據也顯示本集團於年內的意外率為0.23，較發展局所訂下的目標0.75為低。除了實施嚴格安全標準所取得的成就外，本集團亦在優秀建築質量及環境承諾等領域屢獲殊榮。

1

2a

3

2b

編號	獎項名稱	頒發機構
1.	2010年滙豐營商新動力綠色成就獎 • 優異獎狀	香港上海滙豐銀行
2.	a 2010年香港建造商會周年安全研討會暨2009年香港建造商會積極推動安全獎 b 2010年香港建造商會建造業環保獎	香港建造商會
3.	2010年第九屆香港職業安全健康大獎 • 安全表現大獎 – 建造業組別 • 安全表現大獎 – 中小型企業組別	職業安全健康局

獎項及嘉許

4a

4b

5

編號	獎項名稱	頒發機構
4.	2010年香港環保卓越計劃 a「明智減廢計劃」– 卓越級別 b「界別卓越獎」(建造業)優異獎	環境保護運動委員會
5.	建造業安全推廣活動2010 • 「工地健康操及工地座談會」短片創作比賽 – 銅獎 • 「工地健康操及工地座談會」短片創作比賽 – 優異獎 • 安全文化比賽 – 優異獎 • 最佳安全文化地盤總管 – 優異獎 • 最佳安全文化活動小組 – 優異獎 • 最佳安全文化分判商 – 優異獎 • 最佳演繹獎 – 銀獎 • 最佳演繹獎 – 銅獎 • 最佳安全施工程序地盤 – 銅獎 • 最佳高空工作防墮裝置安全計劃 – 優異獎 • 職安健模範竹棚工 – 銀獎 • 最佳職安健維修及保養承建商 – 優異獎 • 職安健模範金屬棚架工 – 優異獎	職業安全健康局

董事及高層管理人員資料

執行董事

彭一庭 *BA, JD 主席*
38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，並分別於1998年及2010年獲得紐約大學法學院頒授法律博士學位及Kellogg-HKUST頒授工商管理碩士學位。在紐約華爾街一所知名的律師行工作兩年後，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*
36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及香港工程師學會會員，亦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10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。

郭煜釗 *BSc (CEng), MICE, MHKIE, RSE, RPE 董事總經理*
58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37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，亦是管理及執行委員會之成員。

李蕙嫻
60歲。於1975年加入本集團，投身建築業逾32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。為本公司主席彭一庭先生和副主席彭一邦先生之母親。

董事及高層管理人員資料

獨立非執行董事

區燊耀

65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(以上各公司均於香港聯合交易所有限公司(「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*

52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。

許照中 *太平紳士*

64歲。現為僑豐金融集團(香港)有限公司副主席。具備40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、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、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、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員及香港會計師公會調查小組A組委員。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、星獅地產(中國)有限公司及華南城控股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。

董事及高層管理人員資料

李承仕 *金紫荊星章, OBE, 太平紳士*
69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，在工程及建築方面積逾47年經驗。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兩個月)。彼為香港數碼港管理有限公司董事、建造業議會主席、推廣建築材料檢測和認證服務事務委員會會議召集人及香港機場管理局董事會成員。彼亦為西九文化區管理局發展委員會成員及環境影響評估上訴委員會小組成員。李先生現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*
60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30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。

史彼德 *FPWS, MPWI*
68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50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*
59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33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。

董事及高層管理人員資料

郭文輝
50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26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
53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35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)*
56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30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。

李振輝 *BSc, MHKIE, MICE, CEng, PEng, RPE, MAPM*
56歲。1979年畢業於加拿大緬省省立大學，獲頒授土木工程理學士學位。彼為香港工程師學會、土木工程師協會及項目經理協會的會員。彼在重型建造業的招標、監督及本地與海外市場的項目管理擁有31年經驗。於2010年加盟本集團及獲委任為俊和建築工程有限公司的董事。

梁彥彬 *MBA, MHKIE, RSO*
54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31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*
65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42年經驗。

董事及高層管理人員資料

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*
49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25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。彼為俊和物業發展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。

佘俊樂 *BBus., FCPA(Aust.), CPA, CTA, CMA, ICPAS, ATIHK*
44歲。畢業於澳洲蒙納殊大學，獲授商業學士學位。彼為澳洲會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港稅務學會會員、英國特許管理會計師公會會員及新加坡會計師公會會員，並為香港註冊稅務師。佘先生亦於多間香港主板上市公司任職公司秘書及合資格會計師多年。於2001年獲委任為北控水務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。彼於2008年加入本集團，獲委任為物業發展及合營和海外工程項目之財務總監。

陶啟賢 *MCIOB, MAIB*
50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27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*
54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30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。

謝德明 *BEng(Hons), MSc(C.Mgt), MHKICM*
42歲。2007年畢業於香港城市大學，獲頒授建築工程學榮譽工學士(建造工程及管理)學位。於2010年獲得上述大學頒授建造管理理學碩士(建造項目管理)學位。彼為香港營造師學會的會員。於2008年加盟本集團及於2009年3月獲頒發「優秀項目經理獎」。於2010年8月獲委任為本集團的間接附屬公司 – 佳朗室內設計及裝修有限公司的助理總經理。

董事及高層管理人員資料

黃顯明 *BSc, MICE, CEng, MCIArb, MHIE, RPE(Civil)*
56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30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*
55歲。投身保安行業管理層超過14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*
52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29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*
55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30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三年輪值告退一次。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

董事會代表本公司股東(「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。

企業管治報告

董事會(續)

於本報告日期，董事會共由八名董事組成，包括四名執行董事，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，以及四名獨立非執行董事，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本公司之公司細則(「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，董事會舉行了四次會議。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				
彭一庭先生*(主席)**	3/4	–	–	–
彭一邦先生*(副主席)**	3/4	–	–	2/2
郭煜釗先生*(董事總經理)*	4/4	–	1/1	–
李蕙嫻女士	3/4	–	–	–
獨立非執行董事				
區燊耀先生	4/4	2/2	1/1	2/2
陳超英先生	4/4	2/2	–	2/2
許照中先生	4/4	1/2	–	–
李承仕先生	4/4	–	1/1	–

* 於2010年4月9日獲委任

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。

薪酬委員會由三名成員組成，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，薪酬委員會召開了兩次會議，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40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。

提名委員會由三名成員組成，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，提名委員會召開了一次會議，以考慮及就董事的委任向董事會提出建議。個別董事出席委員會會議之記錄載於第40頁之列表內。

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。

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，而根據上市規則規定，其中一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，審核委員會舉行了兩次會議。個別董事出席委員會會議之記錄載於第40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2010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2010年股東週年大會上重新委任外聘核數師；及

(iii) 審閱截至2010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3,416,000港元，而提供稅務及顧問服務之收費約為334,000港元。

企業管治報告

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。

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2011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2011年3月31日止年度本集團之業績載於第58頁之綜合全面收益表。

董事會建議不派付截至2011年3月31日止年度的末期股息。

財務概要

本集團之財務概要載於第134頁。

投資物業

於2011年3月31日投資物業重估詳情，載於綜合財務報表附註15。

物業、機器及設備

於本回顧年度，本集團以成本約65,900,000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。

股本及認股權證

本公司之股本及認股權證於本回顧年度之變動詳情載於綜合財務報表附註31及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27及28。

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2011年3月31日之詳情分別載於綜合財務報表附註44、45及46。

本公司之可供分派儲備

於2011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	138,119
	190,671

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。

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33。

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33頁至第38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日離世)
彭一庭先生(於2010年4月9日獲委任)
彭一邦先生(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*

根據公司細則第87條及169(2)條之規定，陳超英先生及李承仕先生將於應屆股東週年大會(「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。

僱員及薪酬政策

截至2011年3月31日，本集團合共有僱員約3,320人。截至2011年3月31日止年度之僱員薪酬總額約為693,800,000港元。僱員薪酬按工作性質及市場走勢釐定，並根據內部考勤評核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僱員之表現而分發。此外，本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

董事於重要合約中之利益

除綜合財務報表附註42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2011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	合計權益	佔本公司已發行股本百分比之權益總額
李蕙嫻女士	10,148,875	477,542,884 (附註1)	487,691,759	53.23%
彭一庭先生	3,736,000	–	3,736,000	0.41%
彭一邦先生	1,000,000	–	1,000,000	0.11%
郭煜釗先生	3,300,000	860,000 (附註2)	4,160,000	0.45%
區燊耀先生	301,816	–	301,816	0.03%

附註：

1. 李蕙嫻女士為已故彭錦俊博士(「彭博士」)的配偶，故被視為擁有已故彭博士及其關聯人士所持有本公司股份之權益。

2. 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
李蕙嫻女士	3,599,914 (附註1)	93,800,290 (附註2)	97,400,204	10.63%
彭一庭先生	2,400,500 (附註3)	–	2,400,500	0.26%
彭一邦先生	8,113,500 (附註4)	–	8,113,500	0.89%
郭煜釗先生	6,644,750 (附註5)	161,250 (附註6)	6,806,000	0.74%
區樂耀先生	600,000 (附註7)	–	600,000	0.07%
陳超英先生	300,000 (附註8)	–	300,000	0.03%
許照中先生	300,000 (附註8)	–	300,000	0.03%
李承仕先生	300,000 (附註8)	–	300,000	0.03%

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)(續)

附註:

1. 該等指就(i)本公司授予之1,697,000份購股權(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)及(ii)本公司1,902,914份認股權證之相關股份之權益。

2. 李蕙嫻女士被視為擁有已故彭博士及其關聯人士所持有本公司相關股份之權益。

3. 該等指就(i)本公司授予之1,700,000份購股權(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)及(ii)本公司700,500份認股權證之相關股份之權益。

4. 該等指就(i)本公司授予之7,926,000份購股權(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)及(ii)本公司187,500份認股權證之相關股份之權益。

5. 該等指就(i)本公司授予之6,026,000份購股權(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)及(ii)本公司618,750份認股權證之相關股份之權益。

6. 該等指由郭煜釗先生的配偶實益擁有本公司認股權證之權益。

7. 該等指就(i)本公司授予之300,000份購股權(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)及(ii)本公司300,000份認股權證之相關股份之權益。

8. 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)之相關股份之權益。

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利

於截至2011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 港元	行使期	於2010年4月1日尚未行使	於年內授出	於年內註銷／行使	於年內失效	於2011年3月31日尚未行使
李蕙嫻女士	2/4/2007	1.01	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
彭一庭先生（附註1）	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	510,000	–	–	–	510,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	510,000	–	–	–	510,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	680,000	–	–	–	680,000
彭一邦先生（附註1）	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	6,326,000	–	–	–	6,326,000
	2/5/2007	1.01	2/5/2007至1/5/2010	3,736,000	–	–	(3,736,000)	–
	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	480,000	–	–	–	480,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	480,000	–	–	–	480,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	640,000	–	–	–	640,000
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 港元	行使期	購股權股份數目 於2010年4月1日尚未行使	於年內授出	於年內註銷／行使	於年內失效	於2011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2)	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	1,464,000	–	–	–	1,464,000
	2/4/2007	1.01	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
				27,278,000	–	–	(3,736,000)	23,542,000

附註：

1. 該等董事於2010年4月9日獲委任。

2. 此等尚未行使之購股權由一名前任獨立非執行董事及一名已離世董事持有。董事會已批准此等尚未行使之購股權可於行使期滿前行使。

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利(續)

除上文所披露及附註33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十八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2011年3月31日，下列人士(董事或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：

於本公司股份之權益(好倉)：

股東名稱	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
彭博士(已故)	348,194,590	10,148,875 (附註1)	129,348,294 (附註2)	487,691,759	53.23%
GT Winners Limited	129,348,294 (附註2)	–	–	129,348,294	14.12%

根據證券及期貨條例須予披露之主要股東之權益及短倉(續)

於本公司相關股份之權益(好倉):

股東名稱	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
彭博士(已故)	69,547,485	3,599,914 (附註1)	24,252,805 (附註2)	97,400,204	10.63%
GT Winners Limited	24,252,805 (附註2)	–	–	24,252,805	2.65%

附註:

1. 本公司執行董事李蕙嫻女士為已故彭博士的配偶,已故彭博士被視為擁有李蕙嫻女士所持有本公司股份及相關股份之權益。

2. GT Winners Limited為已故彭博士全資擁有之公司,因此他被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司股份及相關股份之權益。

除上文所披露者外,根據主要股東登記冊所示,於2011年3月31日,並無任何其他人士(董事或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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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2011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2011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55%，而最大客戶佔本集團總營業額約28%。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485,000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，2011年6月28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第58頁至第133頁所載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2011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資料。

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規定編製能真實而公平地反映狀況之綜合財務報表，及落實董事認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述之綜合財務報表。

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，並按照百慕達公司法第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能真實而公平地反映狀況之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是否合適及所作出會計估計是否合理，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，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團於2011年3月31日之財務狀況及貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，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

2011年6月28日

截至2011年3月31日止年度

綜合全面收益表

	附註	**2011年 千港元**	2010年 千港元 (經重列)
營業額	7	**3,002,446**	2,606,241
銷售成本		**(2,815,017)**	(2,418,975)
毛利		**187,429**	187,266
其他收入		**25,780**	16,657
其他收益及虧損		**(20,081)**	798
投資物業公平值變動	15	**51,114**	10,473
銷售開支		**(8,993)**	(5,816)
一般及行政開支		**(241,363)**	(216,532)
出售附屬公司之收益	36	**–**	16,898
可換股債券內在衍生工具之公平值變動		**–**	1,158
應佔聯營公司業績		**2,202**	34,517
應佔共同控制個體業績		**9,142**	2,857
融資成本	8	**(22,148)**	(22,214)
除稅前(虧損)溢利		**(16,918)**	26,062
所得稅(開支)抵免	9	**(38,045)**	5,028
本年度(虧損)溢利	10	**(54,963)**	31,090
其他全面收入(開支)			
換算產生之匯兑差額		**32,456**	3,871
應佔聯營公司換算儲備		**(1,798)**	(4,384)
出售附屬公司	36	**–**	(16,898)
本年度其他全面收入(開支)		**30,658**	(17,411)
本年度全面(開支)收入總額		**(24,305)**	13,679
應佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		**(54,963)**	31,090
非控股權益		**–**	–
		(54,963)	31,090
應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		**(24,305)**	13,679
非控股權益		**–**	–
		(24,305)	13,679
每股(虧損)盈利	13		
– 基本		**(6.00)港仙**	3.62港仙
– 攤薄後		**不適用**	3.35港仙

於2011年3月31日

綜合財務狀況表

	附註	**2011年 3月31日 千港元**	2010年 3月31日 千港元 (經重列)	2009年 4月1日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	14	**256,217**	251,042	185,003
投資物業	15	**370,193**	324,524	617,051
於聯營公司權益	16	**58,534**	70,130	62,629
於共同控制個體權益	17	**42,834**	37,767	39,884
聯營公司之欠款	18	**103,417**	103,414	106,498
		831,195	786,877	1,011,065
流動資產				
應收客戶之合約工程款項	19	**401,101**	621,375	534,293
應收賬項、按金及預付款項	20	**555,559**	567,723	397,626
發展中物業	21	**995,924**	696,302	676,613
就發展中物業所付之按金		**180,263**	336,460	238,465
持作銷售物業		**52,501**	101,536	174,136
就持作銷售物業所付之按金		**44,822**	54,762	53,999
持作買賣投資	22	**651**	967	2,474
聯營公司之欠款	23	**1,253**	1,251	1,233
共同控制個體之欠款	23	**34,204**	32,154	25,242
可退回稅項		**16,010**	23,552	28,618
已抵押之銀行存款	24	**183,228**	67,566	22,454
銀行結餘及現金	24	**605,295**	366,548	435,882
		3,070,811	2,870,196	2,591,035
流動負債				
應付客戶之合約工程款項	19	**102,905**	161,783	53,830
應付賬項、按金及應計費用	25	**631,791**	621,000	600,801
預售發展中物業而收取之按金		**153,576**	136,532	72,323
欠股東款項	26	**202,384**	–	–
欠聯營公司款項	26	**15,770**	15,625	12,436
欠共同控制個體款項	26	**47,928**	64,890	36,886
應繳稅項		**26,961**	27,455	14,712
融資租賃承擔	27	**14,494**	8,262	546
借款	28	**1,290,109**	967,454	1,111,946
衍生金融工具	29	**–**	–	88,000
		2,485,918	2,003,001	1,991,480
流動資產淨值		**584,893**	867,195	599,555
資產總值減流動負債		**1,416,088**	1,654,072	1,610,620

於2011年3月31日

綜合財務狀況表

	附註	**2011年 3月31日 千港元**	2010年 3月31日 千港元 (經重列)	2009年 4月1日 千港元 (經重列)
非流動負債				
融資租賃承擔	27	**15,039**	12,172	–
借款	28	**29,762**	258,421	–
可換股債券	29	**–**	–	259,270
遞延稅項負債	30	**46,375**	35,140	64,445
		91,176	305,733	323,715
資產淨值		**1,324,912**	1,348,339	1,286,905
股本及儲備				
股本	31	**91,613**	91,572	85,884
儲備		**1,232,949**	1,256,417	1,200,671
本公司擁有人應佔權益		**1,324,562**	1,347,989	1,286,555
非控股權益		**350**	350	350
權益總額		**1,324,912**	1,348,339	1,286,905

載於第58頁至第133頁之綜合財務報表已於2011年6月28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

截至2011年3月31日止年度

綜合股東權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	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**	**非控股權益**	**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2009年4月1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36)	–	–	–	–	–	(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35)	5,641	30,459	–	–	–	–	–	36,100	–	36,100
因收購附屬公司而被視為股東注資	–	–	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
因購股權獲行使而發行股份	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
本年度虧損	–	–	–	–	–	–	(54,963)	(54,963)	–	(54,963)
換算產生之匯兑差額	–	–	–	–	–	32,456	–	32,456	–	32,456
應佔聯營公司換算儲備	–	–	–	–	–	(1,798)	–	(1,798)	–	(1,798)
本年度之全面收入(開支)總額	–	–	–	–	–	30,658	(54,963)	(24,305)	–	(24,305)
確認以股份為基礎付款之股本結算交易	–	–	–	5,238	–	–	–	5,238	–	5,238
因購股權獲行使而發行股份	27	123	–	–	–	–	–	150	–	150
因認股權證獲行使而發行股份	14	56	–	–	–	–	–	70	–	70
購股權失效	–	–	–	(3,399)	–	–	3,399	–	–	–
確認為分派之股息	–	–	–	–	–	–	(4,580)	(4,580)	–	(4,580)
於2011年3月31日	91,613	367,884	2,900	6,755	8,531	85,657	761,222	1,324,562	350	1,324,912

截至2011年3月31日止年度

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；及(ii)因於截至2010年3月31日止年度向本公司一名董事兼控股股東收購Mandarin Group Limited餘下62%權益而確認之被視為注資10,240,000港元(見附註35)。

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。

截至2011年3月31日止年度

綜合現金流量表

	2011年 千港元	2010年 千港元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	**(16,918)**	26,062
調整：		
融資成本	**22,148**	22,214
利息收入	**(2,409)**	(1,641)
應佔聯營公司業績	**(2,202)**	(34,517)
應佔共同控制個體業績	**(9,142)**	(2,857)
折舊及攤銷	**6,435**	5,330
投資物業公平值變動	**(51,114)**	(10,473)
股份基礎支付開支	**5,238**	1,265
持作買賣投資之公平值變動	**316**	1,507
可換股債券內在衍生工具之公平值變動	**–**	(1,158)
出售物業、機器及設備之虧損(收益)	**21,895**	(1,775)
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	**(25,753)**	(12,941)
應收(應付)客戶之合約工程款項減少	**195,087**	45,585
應收賬項、按金及預付款項減少(增加)	**15,622**	(168,963)
發展中物業(增加)減少	**(81,101)**	68,983
就發展中物業所付之按金增加	**(27,091)**	(97,487)
持作銷售物業減少	**53,628**	73,191
就持作銷售物業所付之按金減少(增加)	**10,096**	(686)
共同控制個體之欠款增加	**(2,050)**	(6,912)
應付賬項、按金及應計費用增加	**6,801**	3,959
預售發展中物業而收取之按金增加	**10,868**	63,962
欠共同控制個體款項(減少)增加	**(16,962)**	27,702
營運所得(所用)現金	**139,145**	(3,607)
已付所得稅	**(18,980)**	(6,432)
來自(用於)經營業務之現金淨額	**120,165**	(10,039)

截至2011年3月31日止年度

綜合現金流量表

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
投資活動			
自聯營公司收取之股息		**12,000**	2,786
出售物業、機器及設備所得款項		**8,342**	6,032
出售投資物業所得款項		**5,445**	303,000
自共同控制個體收取之股息		**4,075**	4,995
已收利息		**2,409**	1,641
購買物業、機器及設備		**(47,666)**	(69,527)
已抵押之銀行存款增加		**(114,690)**	(45,073)
墊支予聯營公司		**(2)**	(1,281)
收購附屬公司有關之現金流入	35	**–**	3,263
向共同控制個體注資		**–**	(21)
(用於)來自投資活動之現金淨額		**(130,087)**	205,815
融資活動			
新造信託收據貸款		**998,060**	603,665
償還信託收據貸款		**(951,034)**	(539,910)
新獲得銀行貸款		**518,709**	437,005
償還銀行貸款		**(476,970)**	(407,952)
新造按揭貸款		**–**	21,226
償還按揭貸款		**(1,771)**	(442)
償還融資租賃承擔之本金部分		**(9,090)**	(5,327)
已付利息		**(38,309)**	(31,567)
墊支自股東		**202,384**	–
墊支自聯營公司		**–**	3,189
發行股份所得款項		**220**	150
已付股息		**(4,580)**	–
購回可換股債券		**–**	(346,112)
來自(用於)融資活動之現金淨額		**237,619**	(266,075)
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額		**227,697**	(70,299)
年初時現金及與現金等值項目		**366,548**	435,882
外幣匯率變動影響		**11,050**	965
年終時現金及與現金等值項目，			
即為銀行結餘及現金		**605,295**	366,548

綜合財務報表附註

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，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點於本年報公司資料一節披露。

綜合財務報表以港元呈列，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44。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於本集團自2010年4月1日開始之財政年度生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	2009年香港財務報告準則之改進
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)
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
香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(2008年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
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
香港 – 詮釋第5號	財務報表之呈列 – 借款人對包含應要求償還條文之有期貸款分類

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表呈報之金額及／或該等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

香港會計準則第32號(修訂本)「*供股分類*」

香港會計準則第32號(修訂本)規定，倘實體向其本身同一類別非衍生股本工具之全體現有擁有人按比例提呈供股、選擇權或認股權證，藉以用任何貨幣計算之固定金額收購實體特定數目之股本工具，則有關供股、選擇權或認股權證屬於股本工具。由於本公司於2010年9月9日向其股東發行之紅利認股權證以本公司功能貨幣計值，故採用此修訂本對本集團之已呈報業績、每股基本及攤薄後虧損及財務狀況並無重大影響。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第17號「*租賃*」之修訂本

作為2009年頒佈之「*香港財務報告準則之改進*」之一部分，對香港會計準則第17號「*租賃*」有關租賃土地之分類作出修訂。於香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地歸類為營業租約，並於綜合財務狀況表將租賃土地列為預付土地租賃款。香港會計準則第17號之修訂本已刪除有關要求。此修訂本規定，租賃土地應按照香港會計準則第17號所載之一般原則歸類，即根據與租賃資產所有權相關之風險和報酬是否絕大部分移交承租人而釐定。

根據香港會計準則第17號之修訂本所載之過渡性條文，對於2010年4月1日尚未到期之租賃土地之分類，本集團已根據其訂立租賃時存在之資料重新評估。符合融資租賃分類之租賃土地已追溯由預付土地租賃款重新分類為物業、機器及設備，導致於2009年4月1日及2010年3月31日之賬面值分別為25,580,000港元及24,937,000港元之預付土地租賃款，重新分類為物業、機器及設備。

會計政策變動影響概要

上述會計政策變動對本集團於2009年4月1日及2010年3月31日之綜合財務狀況表之影響如下：

	於2009年4月1日（原訂） 千港元	**調整** 千港元	**於2009年4月1日（經重列）** 千港元	**於2010年3月31日（原訂）** 千港元	**調整** 千港元	**於2010年3月31日（經重列）** 千港元
物業、機器及設備	159,423	25,580	185,003	226,105	24,937	251,042
預付土地租賃款						
– 非流動	24,936	(24,936)	–	24,293	(24,293)	–
– 流動	644	(644)	–	644	(644)	–
對資產淨值之影響總額	185,003	–	185,003	251,042	–	251,042

於2011年3月31日，賬面值24,293,000港元符合融資租賃分類之租賃土地已計入物業、機器及設備。應用香港會計準則第17號之修訂本對本年度及過往年度之報告損益並無影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港詮釋第5號「*財務報表之呈列 – 借款人對包含應要求償還條文之有期貸款分類*」

香港詮釋第5號「*財務報表之呈列 – 借款人對包含應要求償還條文之有期貸款分類*」(「香港–詮釋第5號」)澄清，有期貸款如包含賦予貸款人無條件權利隨時催還貸款之條款(「應要求償還條文」)，則借款人應當將之分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港 – 詮釋第5號。香港 – 詮釋第5號規定追溯應用。

為符合香港 – 詮釋第5號所載規定，本集團已改變其有關包含應要求償還條文之有期貸款分類之會計政策。過往該等有期貸款分類乃根據貸款協議所載協定預訂還款日期釐定。根據香港 – 詮釋第5號，包含應要求償還條文之有期貸款分類為流動負債。

因此，於2009年4月1日及2010年3月31日總賬面值分別為101,111,000港元及291,554,000港元包含應要求償還條文之銀行貸款已由非流動負債重新分類為流動負債。於2011年3月31日，總賬面值為140,942,000港元之銀行貸款(須於報告期末後超過一年償還但包含應要求償還條文)已分類為流動負債。應用香港 – 詮釋第5號對本年度及過往年度之報告損益並無影響。

會計政策變動影響概要

上述會計政策變動對本集團於2009年4月1日及2010年3月31日之綜合財務狀況表之影響如下：

	於2009年4月1日(原訂) 千港元	**調整** 千港元	**於2009年4月1日(經重列)** 千港元	**於2010年3月31日(原訂)** 千港元	**調整** 千港元	**於2010年3月31日(經重列)** 千港元
於一年內到期償還之銀行借款	1,010,835	101,111	1,111,946	675,900	291,554	967,454
於一年後到期償還之銀行借款	101,111	(101,111)	–	549,975	(291,554)	258,421
對資產淨值之影響總額	1,111,946	–	1,111,946	1,225,875	–	1,225,875

該等有期貸款乃按金融負債到期分析中之最早到期時間呈列。(詳情見附註6(b)及28)。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(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、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年香港財務報告準則之改進[1]
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 – 轉讓金融資產[4]
香港財務報告準則第9號	金融工具[6]
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產[5]
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連人士披露[3]
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[3]
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債[2]

1 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
2 於2010年7月1日或以後開始之年度期間生效
3 於2011年1月1日或以後開始之年度期間生效
4 於2011年7月1日或以後開始之年度期間生效
5 於2012年1月1日或以後開始之年度期間生效
6 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效

香港會計準則第12號「*遞延稅項：收回相關資產*」之修訂本主要處理根據香港會計準則第40號「*投資物業*」使用公平值模式計量之投資物業遞延稅項之計量方式。於2011年3月31日，因重估物業而產生之遞延稅項為30,467,000港元。根據該等修訂本，就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在若干情況被推翻，否則，投資物業賬面值假定可透過出售收回。倘若假定未被推翻，本公司董事預期應用香港會計準則第12號之修訂本可能會令本集團及一間聯營公司使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債減少。香港會計準則第12號之修訂本於自2012年1月1日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

香港財務報告準則第9號「*金融工具*」(於2009年11月頒佈)引入了有關金融資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號「*金融工具*」(2010年11月經修訂)增加金融負債及終止確認之規定。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

- 根據香港財務報告準則第9號，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金融資產其後以攤銷成本或公平值計量。具體來說，運作模式以收取合約指定之現金流為目的而持有，及根據合約指定之現金流僅用以支付本金和欠款餘額之利息而持有之債務投資，一般於其後會計期間末以攤銷成本計量。所有其他債務投資和權益投資則於其後會計期間末以公平值計量。

- 就金融負債而言，主要變動乃與指定為於收益表按公平值反映之金融負債有關。具體來說，根據香港財務報告準則第9號，就指定為於收益表按公平值反映之金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之金額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入呈報該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險之公平值變動其後不會於收益表重新分類。目前，根據香港會計準則第39號，指定為於收益表按公平值反映之金融負債之公平值變動金額全部於收益表中呈列。

香港財務報告準則第9號於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

本公司董事預期，香港財務報告準則第9號將於本集團截至2014年3月31日止財政年度之綜合財務報表內採納。根據本集團於2011年3月31日之資產及負債，應用此新訂準則預計不會對本集團財務報表報告之金額造成任何重大影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策

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資料。

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。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及受其控制之個體(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。

年內被收購或出售之附屬公司之業績分別由收購生效日期起至截至出售生效日期止(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相符一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列。

將全面收入總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收入及開支總額由本公司擁有人及非控股權益分佔，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。於2010年4月1日前，倘非控股權益所佔虧損超過其於附屬公司權益之非控股權益，則差額會與本集團所佔權益對銷，除非非控股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作別論。

本集團於現時附屬公司之擁有權權益之變動

於2010年4月1日或之後本集團於現時附屬公司之擁有權權益之變動

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則出售損益按(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值總和與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益先前之賬面值兩者間之差額計算。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收入中確認並累計入權益中，則先前於其他全面收入確認並累計入權益之款額，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即重新分類至收益表或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，會根據香港會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」在其後入賬時被列作首次確認時之公平值，或(如適用)首次確認於聯營公司或共同控制個體之投資之成本。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

本集團於現時附屬公司之擁有權權益之變動(續)

於2010年4月1日前本集團於現時附屬公司之擁有權權益之變動

於現有附屬公司之權益增加與收購附屬公司之處理方式相同，即商譽或議價購入收益於適用時確認。就於附屬公司之權益減少而言(不論有關出售事項會否導致本集團失去對附屬公司之控制權)，已收代價與對非控股權益之調整之差額於收益表內確認。

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。

若能可靠地估計建築合約結果，來自固定價格建築合約之收入按完工百分率計算法確認，其乃參照期內已進行之工程價值計量。合約工程之修改、申索及賞金只會在金額能可靠地計量及認為有可能收款之情況下方計算在內。

若不能可靠地估計建築合約結果，收入僅以可收回之已產生合約成本數額確認。合約成本於產生期間確認為開支。

日常業務過程中銷售物業之收入於依據銷售協議向買方交付物業及符合以下所有準則時確認：

- 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的實際控制權或持續管理參與；
- 收入款額能可靠地計量；
- 交易有可能為本集團帶來經濟利益；及
- 交易已經或將予產生之成本能可靠地計量。

於此階段前自買家收取之款項乃記錄為流動負債項下之已收銷售按金。

服務收入於提供服務時確認。

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。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

來自金融資產之利息收入於本集團有可能獲得經濟利益及收入金額能可靠地計量時確認。來自金融資產之利息收入參照尚餘本金額按適用實際利率以時間基準計算。該利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利率。

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、資產及負債以權益會計法納入該等綜合財務報表。根據權益會計法，於聯營公司之投資於綜合財務狀況表首次按成本確認，其後會作出調整，以確認本集團應佔聯營公司之損益及其他全面收入。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，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團僅於已招致法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

收購成本超逾本集團應佔收購當日所確認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，而有關商譽乃計入投資之賬面值。

任何本集團應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾收購成本之差額，在重估後隨即在收益表內確認。

本集團會應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資(包括商譽)之全部賬面值會按照香港會計準則第36號「*資產減值*」以單一資產之方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值。已確認的任何減值虧損構成該投資賬面值的一部分。於該項投資之可收回金額其後增加時按照香港會計準則第36號撥回該減值虧損。

當集團個體與其聯營公司進行交易時，本集團於綜合財務報表內僅就與本集團無關之聯營公司權益確認所產生之盈虧。

3. 主要會計政策(續)

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於綜合財務狀況表首次按成本確認，其後會作出調整，以確認本集團應佔共同控制個體之損益及其他全面收入。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，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團僅於已招致法定或推定責任或代表該共同控制個體付款時，方會確認額外虧損。

收購成本超逾本集團應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，而有關商譽乃計入投資之賬面值。

任何本集團應佔共同控制個體可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾收購成本之差額，在重估後隨即在收益表內確認。

本集團會應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於共同控制個體之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資(包括商譽)之全部賬面值會按照香港會計準則第36號「*資產減值*」以單一資產之方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值。已確認的任何減值虧損構成該投資賬面值的一部分。於該項投資之可收回金額其後增加時按照香港會計準則第36號撥回該減值虧損。

當集團個體與其共同控制個體進行交易時，本集團於綜合財務報表內僅就與本集團無關之共同控制個體權益確認所產生之盈虧。

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，本集團應佔共同控制資產及應佔與其他合營方共同產生之負債於綜合財務報表確認及依據性質分類。就於共同控制資產權益直接產生之負債及支出按累算基準列賬。

本集團銷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，於交易相關之經濟利益有可能流入／自本集團流出時確認。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

建築合約

若能可靠地估計建築合約結果，收入及成本參照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。合約工程之修改、申索及賞金只會在金額能可靠地計量及認為有可能收款之情況下方計算在內。

若不能可靠地估計建築合約結果，合約收入僅以可收回之已產生合約成本數額確認。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。

倘直至目前為止已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾進度付款，則多出數額列作應收客戶之合約工程款項。倘工程合約之進度付款超逾直至目前為止已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則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墊款。已發出工程賬單但客戶仍未付款之數額則於綜合財務狀況表內列入應收賬項、按金及預付款項。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業首次按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業使用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益於產生期間計入收益表。

就在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業賬面值之一部分。

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。撤銷確認該項資產所產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於其撤銷確認之期間計入收益表。

3. 主要會計政策(續)

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值虧損(如有)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、機器及設備項目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。本集團於各報告期末檢討估計可使用年期、餘值及折舊方法，估計數字之任何變動之影響按未來基準入賬。

在建工程包括作生產或本身用途之在建物業、機器及設備。在建工程按成本減任何已確認減值虧損入賬。在建工程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。

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

物業、機器及設備項目於出售時或當繼續使用該項資產預期不會產生任何未來經濟利益之情況下撤銷確認。物業、機器及設備項目被出售或報廢所產生之任何損益(按該資產之出售所得款項與其賬面值之差額計算)於收益表內確認。

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。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團以承租人身分

根據融資租賃持有之資產按訂立租約時之公平值或(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內確認。

營業租約付款於有關租約期內按直線法確認為開支，惟有另一項有系統之基準更能反映消耗租賃資產所產生之經濟利益之時間模式則作別論。根據營業租約產生之或然租金於產生期間內確認為開支。

因訂立營業租約而獲得之租賃優惠會確認為負債。總優惠利益會按直線法確認為租金開支減少，惟有另一項有系統之基準更能反映消耗租賃資產所產生之經濟利益之時間模式則作別論。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團會評估對各部分擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，並根據評估結果將各部分獨立分類為融資或營業租約，惟根據公平值模型分類及入賬列作投資物業者則作別論。具體來說，最低租賃付款(包括任何一次過預付款)按在租約開始時租約中土地部分與樓宇部分於租賃權益之相對公平值之比例分配至土地與樓宇部分。倘租賃付款無法可靠地劃分為土地及樓宇兩部分，則整項合約一般視為融資租賃，並入賬列作物業、機器及設備。

借貸成本

與收購、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)直接相關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。

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，並按成本與估計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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具

倘本集團之個體成為工具合約條款之訂約方，則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，按公平值計量。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或金融負債除外)直接產生之交易成本，將視乎情況於金融資產或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直接產生之交易成本即時在收益表確認。

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出售。

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。實際利率為可準確將金融資產在預計年期或較短期間內(如適用)產生之估計未來現金收入(包括構成實際利率主要部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折價)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。

於收益表按公平值反映之金融資產

本集團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：

- 購買之主要目的為在不久將來出售；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，指定為及具有有效作為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，而公平值變動在其產生之期間內即時直接於收益表中確認。於收益表中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。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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。倘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
- 違約，如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；或
- 由於出現財務困難，令金融資產之活躍市場消失。

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、組合內超出平均信貸期之延誤付款宗數增加、與應收款項違約情況有關之可見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，其賬面值則透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於收益表內確認。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，而此項減少能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損益撥回，惟資產於撥回減值當日之賬面值不得超逾假設未確認減值時之已攤銷成本。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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。

股本工具為證明於扣除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於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為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)金融負債產生之估計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。

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，即為換股權衍生工具。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，而公平值變動會於收益表內確認。

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內扣除。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、股東及聯營公司款項，以及借款，其後以實際利率法以攤銷成本計量。

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。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

認股權證

倘本公司向其本身同一類別非衍生股本工具之全體現有擁有人按比例提呈認股權證，藉以用任何貨幣計算之固定金額收購本公司特定數目之股本工具，則由本公司發行的有關認股權證屬於股本工具。於認股權證獲行使時，認購金額部分之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。

內在衍生工具及衍生工具

當內在衍生工具之經濟特質及風險與主合約者並無密切關係，而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去減值(如適用)列賬。

財務擔保合約

財務擔保合約為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按照債務工具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。由本集團發出而並無指定為於收益表內按公平值反映之財務擔保合約首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)按照香港會計準則第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)按照香港會計準則第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。

於金融資產被全數撤銷確認時，該項資產賬面值與已收及應收代價總額兩者間之差額，以及於其他全面收入確認並於權益累計之累積盈虧會於收益表內確認。

當金融負債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)

有形資產之減值虧損

本集團會於報告期末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值虧損。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。減值虧損會即時確認為開支。

倘若減值虧損其後撥回，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值虧損之賬面值。減值虧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應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表內呈報之溢利，原因為前者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項目所致。本集團之即期稅項負債按於報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合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額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以用作抵銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。倘若暫時差額乃因初次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(業務合併除外)而引致，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司及聯營公司投資以及於合營企業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之撥回，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以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅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稅溢利以收回全部或部分資產之情況下作出相應扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現時應用，並按於報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率(及稅法)計算之稅率計量。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債及資產之計量反映依循本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。遞延稅項於收益表內確認，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，屆時遞延稅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(即該個體經營業務之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。以外幣結算並按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量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，惟倘期內匯率出現大幅波動，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)。

由2010年4月1日起，於出售海外業務(即出售本集團海外業務之全部權益，或出售涉及喪失包括海外業務之附屬公司之控制權)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益累計之所有匯兑差額會重新分類至收益表。此外，倘部分出售附屬公司而並無導致本集團喪失對附屬公司之控制權，則按比例分佔之累計匯兑差額會重新歸屬於非控股權益，且不會於收益表內確認。

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之人士(顧問)提供之服務之公平值按購股權於授出當日之公平值釐定，並在歸屬期內以直線法支銷，而權益(購股權儲備)亦相應增加。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。修訂估計在歸屬期內之影響(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損益確認。購股權獲行使後，所發行之股份按股份面值入賬列為額外股本，而每股行使價超逾股份面值之部分則列為股份溢價。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所述本集團之會計政策時，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。

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。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

4. 估計不確定因素之主要來源(續)

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或應佔溢利之金額。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估計。基於建築業之特性，管理層會定期檢討合約進度及估計建築收入及成本。

投資物業之公平值

投資物業於2011年3月31日之綜合財務狀況表按公平值約370,000,000港元(2010年：325,000,000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，有關估值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。租金回報率及未來租金估計出現有利或不利變動，均會導致本集團投資物業之公平值有所變動，並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之可變現淨值

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，並根據最可靠之資料及獨立專業估值師作出之估值釐定。倘中華人民共和國(「中國」)及阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)之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。

所得稅

於2011年3月31日，綜合財務狀況表中已確認與未使用稅項虧損有關之遞延稅項資產75,055,000港元(2010年：44,139,000港元)(附註30)。於2011年及2010年3月31日，由於未能預測未來溢利來源，故並無就稅項虧損分別398,061,000港元及313,383,000港元確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額而定。倘實際產生之未來溢利少於或多於預期，則可能引致對遞延稅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收益表內確認。

4. 估計不確定因素之主要來源(續)

土地增值稅

本集團在中國從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅，並已包含於所得稅開支中。然而，中國各個城市之稅項徵收及支付有所差異，而本集團尚未落實須向若干中國稅務機關呈列之土地增值稅報稅表。因此，在釐定土地增值額及相關所得稅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。倘最終有關事項之稅項結果與原先記賬金額有所差異，此差異將影響根據現行稅務法規獲地方稅務機關確認土地增值稅存檔之期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

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28所披露之借款，現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益，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、發行新股及回購股份以及發行新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

	2011年 **千港元**	2010年 千港元
金融資產		
於損益按公平值反映		
– 持作買賣	**651**	967
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	**1,432,403**	1,095,375
金融負債		
攤銷成本	**2,212,981**	1,923,121

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之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、共同控制個體及一名股東款項、融資租賃承擔、借款及可換股債券。該等金融工具之詳情於有關附註披露。該等金融工具之相關風險包括市場風險(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(與相關集團個體之功能貨幣一致)。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，並僅會於有需要時使用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。

本集團以外幣計值之貨幣資產於呈報日期之賬面值如下：

	2011年 **千港元**	2010年 千港元
美元	**22**	754

由於港元與美元掛鈎，本公司董事認為外匯風險有限。

此外，構成本集團海外業務淨投資之本集團內公司間結餘乃以相關個體之功能貨幣(包括：人民幣、新加坡元及泰銖)以外之外幣港元計值，於報告期末為139,718,000港元(2010年：180,394,000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)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

下表詳列本集團對相關附屬公司之功能貨幣(人民幣、新加坡元及泰銖)相對有關附屬公司之外幣(港元)升值5%(2010年:5%)之敏感度。倘人民幣、新加坡元及泰銖相對有關貨幣減值5%(2010年:5%),會有同等之負面影響。

	其他全面收入增加	
	2011年 千港元	2010年 千港元
港元	**6,986**	9,020

(ii) 公平值及現金流量利率風險

本集團擁有附帶現金流量利率風險之巨額銀行借款(詳情見附註28)、欠一家共同控制個體款項(詳情見附註26)及浮息銀行存款。浮息借款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,而近年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量利率風險並不重大。

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款之利率風險釐定。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(2010年:100基點)增減乃代表管理層對利率之合理可能變動所作評估,亦是內部對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(2010年:100基點),而所有其他變項均維持不變,本集團截至2011年3月31日止年度之除稅後虧損將會增加/減少約11,021,000港元(2010年:年度除稅後溢利減少/增加10,236,000港元)。

由於董事認為本集團銀行存款之利率波動風險並不重大,因此並無呈列銀行存款之敏感度分析。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

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%(2010年：5%)，截至2011年3月31日止年度之虧損將會因持作買賣投資之公平值變動而減少／增加33,000港元(2010年：年度溢利增加／減少48,000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與本集團發出之財務擔保有關之或然負債(如附註40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本集團營運提供資金及緩和現金流量波動之影響。管理層監控銀行借貸之使用情況並確保遵守貸款契約。

本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28。

下表詳列本集團非衍生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按金融負債之未貼現現金流編製。該等列表同時包括利息及本金之現金流量。倘該等利息流量為浮息，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 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金流量總額 千港元	於2011年3月31日之賬面值 千港元
2011年						
應付賬項及應計費用	–	540,560	86,468	–	627,028	627,028
欠一名股東款項	–	202,384	–	–	202,384	202,384
欠共同控制個體款項	–	17,928	–	–	17,928	17,928
欠一家共同控制個體款項						
– 定息	2.15	30,645	–	–	30,645	30,000
欠聯營公司款項	–	15,770	–	–	15,770	15,770
借款 – 浮息	2.63	1,298,709	31,401	–	1,330,110	1,319,871
融資租賃承擔	3.26	15,212	15,396	–	30,608	29,533
財務擔保合約	–	480,385	–	–	480,385	–
		2,601,593	133,265	–	2,734,858	2,242,514

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

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	未貼現現金流量總額 千港元	於2010年3月31日之賬面值 千港元
2010年(經重列)						
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 – 浮息	3.60	968,998	266,386	–	1,235,384	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	–
		1,830,720	360,672	–	2,191,392	1,943,555

附有應要求償還條文之銀行借款於上列到期分析中列入「須按要求或一年內償還」時間組別。於2011年3月31日及2010年3月31日，該等銀行借款之總賬面值分別為1,022,585,000港元及938,980,000港元。經考慮本集團之財務狀況，董事相信銀行不大可能全權要求即時還款。

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)

為管理流動資金風險，管理層按下表所載協議訂明之預期還款日期檢討本集團附有應要求償還條文之銀行貸款之預期現金流量資料：

	須按要求或一年內償還	一年至五年	五年以上	未貼現現金流量總額	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2011年					
附有應要求償還條文之銀行貸款	**911,164**	**135,659**	**10,486**	**1,057,309**	**1,022,585**
2010年					
附有應要求償還條文之銀行貸款	665,016	285,594	12,181	962,791	938,980

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。根據於報告期末之預期，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而出現變動，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動利率工具之金額，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。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

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29)；及
- 財務擔保合約之公平值按預期違約付款之現值釐定，主要假設為按市場信貸資料推斷特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29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之其他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

下表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。
- 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。

	2011年 第一級 千港元	2010年 第一級 千港元
持作買賣之投資	**651**	967

7. 分類資料

本集團營業額指本年度建築合約所產生之合約收入、出售物業收入、來自物業之租金和租賃以及來自護衛及物業管理服務之服務收入。

就管理而言，本集團業務按以下經營分類分類：

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)

分類營業額及業績

本集團按經營及報告分類劃分之營業額及業績分析如下：

截至2011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(附註)	2,364,707	430,442	8,129	199,168	–	3,002,446
應佔共同控制個體營業額	1,015,048	–	–	–	–	1,015,048
分類營業額	3,379,755	430,442	8,129	199,168	–	4,017,494
業績						
經營業績	(119,136)	72,824	57,800	5,089	(103)	16,474
應佔聯營公司業績	–	2,202	–	–	–	2,202
應佔共同控制個體業績	9,142	–	–	–	–	9,142
分類(虧損)溢利	(109,994)	75,026	57,800	5,089	(103)	27,818
未分配之企業開支						(24,997)
利息收入						2,409
融資成本						(22,148)
除稅前虧損						(16,918)
所得稅開支						(38,045)
本年度虧損						(54,963)

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

7. 分類資料(續)

分類營業額及業績(續)

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(附註)	2,203,292	256,636	15,307	131,006	–	2,606,241
應佔共同控制個體營業額	41,900	–	–	–	–	41,900
分類營業額	2,245,192	256,636	15,307	131,006	–	2,648,141
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)
除稅前溢利						26,062
所得稅抵免						5,028
本年度溢利						31,090

附註： 對外銷售指綜合全面收益表呈列之本集團營業額。

編製報告分類資料時採納之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同，惟分類營業額除外。於本年度，分類營業額包括應佔共同控制個體營業額，以供主要營運決策者進行表現評核。過往年度分類營業額已經重列，以符合本年度之呈列方式。

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之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之計量基準。

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

2011年

計量分類(虧損)溢利時計入之金額：

	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	**4,431**	**1,435**	**–**	**569**	**–**	**6,435**
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	**(229)**	**22,122**	**–**	**2**	**–**	**21,895**

2010年

計量分類溢利(虧損)時計入之金額：

	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	3,523	1,380	–	427	–	5,330
出售物業、機器及設備之收益	(1,775)	–	–	–	–	(1,775)

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

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)本集團來自外部客戶之營業額及(ii)本集團金融工具以外之非流動資產之地理位置資料。

	來自外部客戶之營業額		非流動資產	
	2011年 千港元	2010年 千港元	**2011年 千港元**	2010年 千港元 (經重列)
香港(註冊成立國家)	**2,349,188**	2,237,318	**644,894**	553,105
中國其他地區	**568,230**	350,057	**11,690**	16,107
其他	**85,028**	18,866	**71,194**	114,251
	3,002,446	2,606,241	**727,778**	683,463

有關主要客戶之資料

建築工程營業額中，兩名佔總營業額10%以上之客戶(2010年：一名)分別帶來營業額845,312,000港元(2010年：654,406,000港元)及402,326,000港元(2010年：無)，該兩名客戶位於香港。

8. 融資成本

	2011年 千港元	2010年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	**36,817**	31,169
不於五年內悉數償還之銀行貸款	**217**	65
融資租賃	**630**	198
欠一家共同控制個體款項	**645**	135
總借款成本	**38,309**	31,567
減：合約工程應佔之數額	**(7,822)**	(3,993)
發展中物業應佔之數額	**(8,339)**	(5,360)
	22,148	22,214

9. 所得稅開支(抵免)

	2011年 千港元	2010年 千港元
本年度稅項		
– 香港利得稅		
– 本年度	**1,768**	18,337
– 過往年度超額撥備	**(4)**	(1,858)
	1,764	16,479
– 其他司法權區		
– 本年度	**34**	556
– 過往年度撥備不足	**–**	1,072
	34	1,628
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
– 本年度	**18,688**	1,671
– 過往年度(超額撥備)撥備不足	**(2,599)**	798
	16,089	2,469
– 中國土地增值稅	**8,923**	3,701
遞延稅項負債(附註30)	**11,235**	(29,305)
	38,045	(5,028)

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366,000港元(2010年：2,902,000港元)已計入本年度之收益表內。

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、借款成本及相關物業發展開支。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

9. 所得稅開支(抵免)(續)

遞延稅項之詳情載於附註30。

本年度之稅項開支(抵免)與綜合全面收益表所示(虧損)溢利之對賬如下：

	2011年 **千港元**	2010年 千港元
除稅前(虧損)溢利	**(16,918)**	26,062
按16.5%之香港利得稅率徵收之稅項	**(2,792)**	4,300
佔共同控制個體業績之稅項影響	**(1,508)**	(471)
佔聯營公司業績之稅項影響	**(364)**	(5,695)
不可扣稅開支之稅項影響	**22,567**	18,272
毋須課稅收入之稅項影響	**(5,880)**	(8,047)
過往年度(超額撥備)撥備不足，淨額	**(2,603)**	12
未確認之本年度稅項虧損之稅項影響	**15,667**	11,676
動用未確認之過往年度稅項虧損	**(1,694)**	(1,887)
其他司法權區業務營運不同稅率之影響	**6,907**	717
中國土地增值稅	**8,923**	3,701
土地增值稅之稅項影響	**(2,231)**	(925)
中國附屬公司未分配盈利之遞延稅項（附註30）	**366**	2,902
出售投資物業時撥回之前已確認之遞延稅項負債	**(776)**	(29,649)
其他	**1,463**	66
本年度稅項開支(抵免)	**38,045**	(5,028)

10. 本年度(虧損)溢利

	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
本年度(虧損)溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金		
本年度	**3,416**	2,771
往年度撥備不足	**242**	554
	3,658	3,325
折舊及攤銷	**32,185**	25,975
減：合約工程應佔之數額	**(25,750)**	(20,645)
	6,435	5,330
持作買賣之投資之公平值變動(計入其他收益及虧損)	**316**	1,507
出售物業、機器及設備之虧損(計入其他收益及虧損)	**21,895**	–
營業租約之租金：		
租約物業	**9,838**	12,800
設備及機器	**46,525**	42,241
	56,363	55,041
減：合約工程應佔之數額	**(50,563)**	(49,025)
	5,800	6,016
股份基礎支付開支	**5,238**	1,265
員工成本(包括董事酬金)	**693,769**	582,608
減：合約工程應佔之數額	**(348,193)**	(311,501)
發展中物業應佔之數額	**(16,241)**	(19,775)
	329,335	251,332
攤佔共同控制個體之税項(計入應佔共同控制個體業績)	**2,056**	638
並已計入：		
出售物業、機器及設備之收益(計入其他收益及虧損)	**–**	1,775
利息收入	**2,409**	1,641
匯兑收益淨額(計入其他收益及虧損)	**2,130**	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1,566,000港元(2010年：2,009,000港元)	**6,563**	13,298

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

11. 董事及僱員之酬金

(a) 董事酬金

已付或應付予九位董事(2010年：七位)各人之酬金如下：

2011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(於2010年4月2日辭世)	–	952	–	390	1,342
彭一庭	–	2,986	12	238	3,236
彭一邦	–	3,105	12	225	3,342
郭煜釗	–	2,902	12	378	3,292
李蕙嫻	–	1,723	12	134	1,869
區燊耀	205	–	–	41	246
陳超英	205	–	–	41	246
許照中	205	–	–	41	246
李承仕	205	–	–	41	246
	820	11,668	48	1,529	14,065

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

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三位董事(2010年：兩位)，彼等之酬金詳載於上文。其餘兩位人士(2010年：三位)之酬金如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
薪酬及其他福利	**4,846**	6,310
退休福利計劃供款	**17**	104
股份為基礎付款	**308**	146
	5,171	6,560

僱員酬金幅度如下：

	僱員人數	
	2011年	2010年
1,500,001港元至2,000,000港元	**–**	1
2,000,001港元至2,500,000港元	**–**	2
2,500,001港元至3,000,000港元	**2**	–

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

	2011年 千港元	2010年 千港元
年內確認為分派之股息：2010年末期股息每股0.5港仙	**4,580**	–

董事不建議派付截至2011年3月31日止年度之末期股息。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

13. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔基本及攤薄後之每股(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	2011年 **千港元**	2010年 千港元
(虧損)盈利		
用作計算基本每股(虧損)盈利之(虧損)盈利	**(54,963)**	31,090
普通股可能產生之攤薄影響：		
– 可換股債券內在衍生工具之公平值變動	**不適用**	(1,158)
用作計算攤薄後每股盈利之盈利	**不適用**	29,932

	2011年	2010年
股份數目		
用作計算基本每股(虧損)盈利之普通股加權平均數	**916,024,227**	859,074,989
普通股可能產生之攤薄影響：		
– 可換股債券	**不適用**	34,454,683
用作計算攤薄後每股盈利之普通股加權平均數	**不適用**	893,529,672

由於認股權證及購股權獲行使將導致截至2011年3月31日止年度之每股虧損減少，故並無呈列截至2011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2009年4月1日						
原訂	33,595	429,724	47,922	42,042	27,000	580,283
– 會計政策變動之影響	32,177	–	–	–	–	32,177
– 經重列	65,772	429,724	47,922	42,042	27,000	612,460
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(經重列)	96,152	453,967	46,918	42,240	41,099	680,376
匯兑調整	–	2,089	83	259	81	2,512
添置	–	57,993	4,997	1,341	1,524	65,855
轉撥	–	282	–	14,093	(14,375)	–
出售	–	(15,982)	(5,019)	(735)	(28,329)	(50,065)
於2011年3月31日	96,152	498,349	46,979	57,198	–	698,678
折舊及攤銷						
於2009年4月1日						
原訂	13,161	341,178	37,214	29,307	–	420,860
– 會計政策變動之影響	6,597	–	–	–	–	6,597
– 經重列	19,758	341,178	37,214	29,307	–	427,457
匯兑調整	–	62	4	12	–	78
本年度撥備	1,884	18,395	2,981	2,715	–	25,975
出售時撇銷	–	(20,903)	(2,653)	(620)	–	(24,176)
於2010年3月31日(經重列)	21,642	338,732	37,546	31,414	–	429,334
匯兑調整	–	533	58	179	–	770
本年度撥備	2,633	24,331	2,878	2,343	–	32,185
出售時撇銷	–	(14,433)	(4,787)	(608)	–	(19,828)
於2011年3月31日	24,275	349,163	35,695	33,328	–	442,461
賬面值						
於2011年3月31日	71,877	149,186	11,284	23,870	–	256,217
於2010年3月31日(經重列)	74,510	115,235	9,372	10,826	41,099	251,042
於2009年4月1日(經重列)	46,014	88,546	10,708	12,735	27,000	185,003

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

14. 物業、機器及設備(續)

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。

租約土地及樓宇於相關租約期內予以折舊。

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：

	2011年3月31日 千港元	2010年3月31日 千港元 (經重列)	2009年4月1日 千港元 (經重列)
香港物業	**67,816**	70,289	41,634
位於中國其他地區之物業	**4,061**	4,221	4,380
	71,877	74,510	46,014

本集團名下物業、機器及設備之賬面值包括分別23,430,000港元(2010年：19,820,000港元)及1,212,000港元(2010年：1,022,000港元)有關融資租賃持有之機器、設備及汽車之款項。

15. 投資物業

	2011年 千港元	2010年 千港元
公平值		
年初	**324,524**	617,051
出售	**(5,445)**	(303,000)
於收益表確認公平值增加	**51,114**	10,473
年終	**370,193**	324,524

本集團投資物業於2011年及2010年3月31日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中原測量師行有限公司、仲量聯行西門有限公司、永利行評值顧問有限公司及第一太平戴維斯估值及專業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，亦充分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。

投資物業以中期租約持有，位於以下地點：

	2011年 千港元	2010年 千港元
香港	**365,000**	315,000
中國其他地區	**5,193**	9,524
	370,193	324,524

於香港之投資物業當中總面值為42,000,000港元（2010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17。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

16. 於聯營公司權益

	2011年 千港元	2010年 千港元
非上市聯營公司投資之成本	**42,783**	42,783
應佔收購後溢利及其他全面收入，扣除已收股息	**15,751**	27,347
	58,534	70,130

如附註35所載，本集團於截至2010年3月31日止年度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2011年及2010年3月31日之詳情載於附註45。

有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
資產總值	**708,740**	780,905
負債總值	**(429,521)**	(443,004)
資產淨值	**279,219**	337,901
本集團應佔聯營公司資產淨值	**58,534**	70,130

	2011年 千港元	2010年 千港元
營業額	**11,825**	30,790
本年度溢利	**19,958**	188,305
其他全面收入	**(19,544)**	(21,920)
本年度本集團應佔聯營公司溢利及其他全面收入	**404**	30,133

17. 於共同控制個體權益

共同控制個體

	2011年 千港元	2010年 千港元
非上市共同控制個體投資之成本	**8,928**	8,928
應佔收購後溢利，扣除已收股息	**33,906**	28,839
	42,834	37,767

本集團主要共同控制個體於2011年及2010年3月31日之詳情載於附註46。

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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
流動資產	**308,743**	159,091
非流動資產	**4,459**	4,962
流動負債	**(270,363)**	(126,281)
非流動負債	**(5)**	(5)
	42,834	37,767
於損益確認之收入	**1,015,544**	45,533
於損益確認之開支	**1,004,346**	42,661

共同控制資產

投資物業包括本集團應佔賬面值為42,000,000港元（2010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1,628,000港元（2010年：1,217,000港元）。

18. 聯營公司之欠款

聯營公司之欠款均屬無抵押、免息及毋須於未來12個月內償付。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

19. 應收(應付)客戶之合約工程款項

	2011年 千港元	2010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	**11,585,014**	13,800,510
減：進度付款	**(11,286,818)**	(13,340,918)
	298,196	459,592
就呈報而言分析為：		
應收客戶之合約工程款項	**401,101**	621,375
應付客戶之合約工程款項	**(102,905)**	(161,783)
	298,196	459,592

20. 應收賬項、按金及預付款項

	2011年 千港元	2010年 千港元
應收賬款	**255,818**	271,701
減：呆賬撥備	**(534)**	(534)
	255,284	271,167
應收保固金	**212,137**	191,174
預付款項、按金及其他應收賬款	**88,138**	105,382
	555,559	567,723

應收保固金分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
一年內到期	**1,643**	2,034
一年後到期	**210,494**	189,140
	212,137	191,174

20. 應收賬項、按金及預付款項(續)

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

有關建築合約之中期進度付款申請一般按月提交及於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之應收賬項255,284,000港元(2010年：271,167,000港元)之賬齡分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
尚未到期	**184,127**	205,919
已逾期但未減值款項：		
1至30日	**67,628**	61,537
31至90日	**1,938**	2,960
91至180日	**1,232**	166
180日以上	**359**	585
	255,284	271,167

本集團之應收賬項結餘中包括賬面值71,157,000港元(2010年：65,248,000港元)之應收賬項於報告日已逾期，但因信貸質素並無重大轉變，以及仍然相信該等數額可以收回，而並無作出任何減值虧損撥備。本集團並無就以上結餘持有任何抵押品。

呆賬撥備之變動：

	2011年 千港元	2010年 千港元
年初及年終結餘	**534**	534

釐定是否能收回應收賬項時，本集團考慮自授出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。

21. 發展中物業

該款項包括372,687,000港元(2010年：71,901,000港元)預期將於報告期末起計12個月後落成之發展中物業。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

22. 持作買賣投資

	2011年 千港元	2010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	**651**	967

23. 聯營公司／共同控制個體之欠款

共同控制個體之欠款屬無抵押、免息及須於要求時償付，惟與貿易相關之12,198,000港元（2010年：294,000港元）除外。

共同控制個體與貿易相關之欠款的帳齡分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
尚未逾期	**11,528**	188
已逾期但未減值之款項：		
1至30日	**95**	106
31至90日	**548**	–
91至180日	**27**	–
	12,198	294

聯營公司之欠款均屬無抵押、免息及須於要求時償付。

24. 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0.24%（2010年：0.12%）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0.48%（2010年：0.40%）計息。

25. 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貿易應付款項246,771,000港元(2010年：269,556,000港元)之賬齡分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
尚未到期	**190,581**	183,389
1至30日	**42,713**	71,284
31至90日	**8,772**	7,217
91至180日	**893**	2,525
180日以上	**3,812**	5,141
	246,771	269,556

應付賬款、按金及應計費用中包括應付分包商之保固金86,468,000港元(2010年：81,740,000港元)。

26. 欠股東／聯營公司／共同控制個體款項

款項為無抵押、免息及須於要求時償付，惟一家共同控制個體之墊款30,000,000港元(2010年：30,000,000港元)按2.15%(2010年：2.15%)之年利率計息及須於三個月內償還除外。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

27. 融資租賃承擔

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	2011年 千港元	2010年 千港元	**2011年 千港元**	2010年 千港元
融資租賃項下應付款項				
一年內	**15,212**	8,803	**14,494**	8,262
一年後至兩年內	**10,148**	8,803	**9,857**	8,488
兩年後至五年內	**5,248**	3,743	**5,182**	3,684
	30,608	21,349	**29,533**	20,434
減：日後融資費用	**(1,075)**	(915)	**–**	–
租賃承擔之現值	**29,533**	20,434	**29,533**	20,434
減：於12個月內到期償還之數額（列入流動負債項下）			**(14,494)**	(8,262)
12個月後到期償還之數額			**15,039**	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設備及機器以及汽車。平均租期介乎兩至三年（2010年：介乎兩至三年）。所有融資租賃承擔之實際借款年利率固定為各合約利率介乎2.6%至3.6%（2010年：2.2%至2.7%）。所有租約均採用固定還款基準，並無訂立任何有關支付或然租金之安排。

28. 借款

	2011年 3月31日 千港元	2010年 3月31日 千港元 (經重列)	2009年 4月1日 千港元 (經重列)
借款包括：			
信託收據貸款(附註a)	**235,198**	188,172	124,417
銀行貸款(附註b)	**1,065,660**	1,016,919	987,529
按揭貸款(附註c)	**19,013**	20,784	–
	1,319,871	1,225,875	1,111,946
分析如下：			
有抵押	**634,465**	553,679	446,828
無抵押	**685,406**	672,196	665,118
	1,319,871	1,225,875	1,111,946
到期償還之賬面值(附註)			
一年內	**267,524**	28,474	249,050
一年後至兩年內	**29,762**	229,947	–
兩年後至五年內	**–**	28,474	–
五年以上	**–**	–	–
	297,286	286,895	249,050
包含應要求償還條文之銀行貸款賬面值			
– 一年內到期償還	**881,643**	647,426	761,785
– 一年後到期償還(列入流動負債項下)	**140,942**	291,554	101,111
	1,319,871	1,225,875	1,111,946
列入流動負債項下於一年內到期償還之數額	**(1,290,109)**	(967,454)	(1,111,946)
一年後到期償還之數額	**29,762**	258,421	–

附註： 到期償還之數額乃按貸款協議所載預定還款日期計算。

本集團所有借款均以相關集團公司之功能貨幣計值。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

28. 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%(2010年：香港銀行同業拆息加1.5%至香港銀行同業拆息加2.6%)之浮動利率計息。

(b) 銀行貸款924,588,000港元(2010年：862,136,000港元)以港元計值，並按浮動利率計息，平均利率介乎香港銀行同業拆息加1%至香港銀行同業拆息加4%(2010年：香港銀行同業拆息加1.5%至香港銀行同業拆息加4%)。餘下借款以人民幣計值，按浮動利率計息，平均利率介乎中國人民銀行基準利率(「基準利率」)至基準利率加成20%或基準利率加每年1.5%(以較高者為準)(2010年：基準利率加成20%或基準利率加每年1.5%(以較高者為準))。該結餘包括有抵押銀行貸款615,452,000港元(2010年：532,895,000港元)及無抵押銀行貸款450,208,000港元(2010年：484,024,000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%(2010年：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。

29. 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日到期。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，隨時按初步兑換價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日之認購協議所載作出調整及重設。

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。

29. 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個營業日期間任何時間，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)因應法規變動，可換股債券下本公司的付款責任受到影響。

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。可換股債券之兑換期權衍生工具及贖回購股權衍生工具之公平值於發行時已予釐定，列作衍生財務負債，按公平值計量，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)。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

29. 可換股債券(續)

年內可換股債券之負債部分及內在衍生工具之變動載列如下：

	2010年	
	負債部分	內在衍生工具部分
	千港元	千港元
年初	259,270	88,000
公平值變動產生之收益	–	(1,158)
年內購回	(259,270)	(86,842)
年終	–	–

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。

附註：

a. 「成交量加權平均價」指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「仙」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每年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。

30. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及其變動：

	加速稅項折舊	稅項虧損	其他暫時性差額	投資物業之公平值收益	附屬公司未分派盈利	總額
	千港元	千港元	千港元 (附註)	千港元	千港元	千港元
於2009年4月1日	(24,164)	2,066	4,559	(45,472)	(1,434)	(64,445)
於收益表計入(扣除)	(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稅項負債	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)
於收益表計入(扣除)	(6,042)	5,101	(2,007)	(8,697)	(366)	(12,011)
於出售投資物業時撥回之前已確認之遞延稅項負債	–	–	–	776	–	776
於2011年3月31日	(28,321)	12,384	4,731	(30,467)	(4,702)	(46,375)

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稅項虧損為473,116,000港元(2010年：357,522,000港元)。上述虧損中75,055,000港元(2010年：44,139,000港元)已確認為遞延稅項資產。由於不可預知日後之溢利來源，其餘數為398,061,000港元(2010年：313,383,000港元)之虧損未有確認為遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

31. 本公司股本

	股份數目		金額	
	2011年	2010年	**2011年 千港元**	2010年 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	**915,718,274**	858,840,328	**91,572**	85,884
行使認股權證	**141,533**	–	**14**	–
行使購股權	**272,724**	471,696	**27**	47
收購附屬公司(附註35)	**–**	56,406,250	**–**	5,641
年終	**916,132,531**	915,718,274	**91,613**	91,572

截至2010年及2011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32及33。

所有年內發行之股份與現有股份於各方面享有同等地位。

32. 認股權證

根據本公司於2010年7月16日舉行之董事會會議上通過之普通決議案，批准向2010年9月3日之本公司股東名冊所示股東每持有16股每股面值0.1港元之股份獲發3份紅利認股權證(「認股權證」)之基準發行認股權證。於2010年9月9日，合共發行171,748,312份認股權證，總認購價為85,874,156港元。每份認股權證授予登記持有人權利，可於自發行日期起至2013年9月12日(包括該日)止期間隨時按初步認購價每股0.5港元(可作反攤薄調整)，以現金認購本公司之1股新股份。

截至2011年3月31日止年度，本公司於認股權證獲行使時發行141,533股每股面值0.1港元之新股份。於2011年3月31日，本公司尚有171,606,779份認股權證尚未行使。該等尚未行使認股權證悉數獲行使將導致本公司發行171,606,779股額外股份。

33. 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%。如該合資格人士於提出要約日期起計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。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

33. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

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。

購股權之變動詳情如下：

截至2011年3月31日止年度

				購股權數目					
合資格參與者	授出日期	每份購股權行使價 港元	行使期	於2010年4月1日尚未行使	年內轉自其他類別	年內轉至其他類別	年內行使	年內失效	於2011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	6,326,000	(732,000)	–	–	9,652,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至2017年4月1日	1,494,000	–	(747,000)	–	–	747,000
	2007年5月2日	1.010	2007年5月2日至2010年5月1日	–	3,736,000	–	–	(3,736,000)	–
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	2,289,600	990,000	(834,600)	–	–	2,445,000
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	2,289,600	990,000	(834,600)	–	–	2,445,000
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	3,052,800	1,320,000	(1,112,800)	–	–	3,260,000
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)	–	–	–
	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	–	(1,365,000)	–	(555,600)	6,720,600
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	8,641,200	–	(1,365,000)	–	(555,600)	6,720,600
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	11,521,600	–	(1,820,000)	–	(740,800)	8,960,800
顧問	2007年5月2日	1.010	2007年5月2日至2010年5月1日	1,868,000	1,368,000	–	–	(3,236,000)	–
	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	375,000	–	–	–	771,600
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	396,600	375,000	–	–	–	771,600
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	528,800	500,000	–	–	–	1,028,800
	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	–	–	–	1,464,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至2017年4月1日	–	747,000	–	–	–	747,000
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	–	834,600	–	–	–	834,600
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	–	834,600	–	–	–	834,600
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	–	1,112,800	–	–	–	1,112,800
				65,599,335	20,241,000	(20,241,000)	(272,724)	(16,515,560)	48,811,051
於報告期末可行使之購股權數目									23,676,851
加權平均行使價				0.863	0.843	0.843	0.550	1.294	0.719

33. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

截至2010年3月31日止年度

合資格參與者	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

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

33. 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及1名已離世董事持有。董事會已批准此等尚未行使之購股權可於2014年1月14日、2014年8月12日及2017年4月1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日期分別為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，上表所述全部購股權不受任何歸屬期所限。

3. 就截至2011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0.77港元(2010年：0.63港元)。

4. 截至2011年3月31日止年度並無授出或註銷購股權。

截至2010年3月31日止年度，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2011年3月31日止年度已確認授出購股權之公平值總額為5,238,000港元(2010年：1,265,000港元)。

以下假設乃用作計算於過往年度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
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。根據管理層之最佳估計，該模式所採用之預計年期已經作出調整以反映不能轉讓、行使限制及行為因素等影響。

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2011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48,811,051股(2010年：65,599,335股)，相當於本公司於2011年3月31日之已發行股份5.33%(2010年：7.16%)。

33. 購股權計劃(續)

(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及諮詢人(「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(「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計算入俊和地基計劃授權上限之內。

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以及(倘俊和地基仍為本公司之附屬公司)本公司股東事先批准，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提出要約日期起計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，亦須事先獲本公司股東批准，方可進行。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

33. 購股權計劃(續)

(b) 俊和地基計劃(續)

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。

34. 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規定作出供款。

自綜合全面收益表中扣除有關強積金計劃之退休福利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，本集團經扣除已動用之沒收供款額3,174,000港元(2010年：1,414,000港元)後，退休福利計劃之供款額為21,094,000港元(2010年：20,148,000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重大沒收供款額。

中國

按照中國相關之法律及法規，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福利計劃供款，作為其僱員之退休福利。本集團就該退休福利計劃承擔之責任僅限於根據相關計劃規定作出供款。

於本年度內已付或須付予該退休福利計劃之供款額為1,754,000港元(2010年：1,235,000港元)。

35. 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公司Pacific Group Limited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Mandarin Group Limited應付及結欠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，發行價為每股0.64港元。於2010年3月16日完成後，Mandarin Group Limited成為本公司之全資附屬公司。

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
收購產生之現金流入：	
購入之銀行結餘及現金	3,263

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

36. 出售附屬公司

於截至2010年3月31日止年度，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港元已撥入該年度之收益表。

37. 重大非現金交易

年內，本集團就訂立租約時資本總值為18,189,000港元(2010年：25,215,000港元)之機器、設備及汽車訂立融資租賃安排。

如附註35所披露，於截至2010年3月31日止年度，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。

38. 資本承擔

	2011年 **千港元**	2010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	**98**	3,610

39. 營業租約安排

本集團以承租人身分：

於報告期末，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未支付最低租賃付款，支付期如下：

	2011年 **千港元**	2010年 千港元
一年內	**4,667**	4,131
兩至五年(包括首尾兩年)	**3,232**	1,055
	7,899	5,186

營業租約租期平均磋商為兩年，釐定之定額租金平均為期兩年。

39. 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8,129,000港元(15,307,000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之不可撤銷之營業租約而須於日後支付最低租賃付款，支付期如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
一年內	**6,385**	5,367
兩至五年(包括首尾兩年)	**2,668**	3,622
	9,053	8,989

40. 或然負債及履約保證

	2011年 千港元	2010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	**276,588**	352,909
— 共同控制個體	**–**	5,850
	276,588	358,759
就下列公司獲得信貸融資而向金融機構作出之擔保金額：		
— 一間聯營公司	**40,000**	40,000
— 共同控制個體	**164,500**	–
	204,500	40,000
就物業發展項目向就購買本集團持作銷售物業及預售物業之人士提供融資之銀行提供之擔保金額	**275,885**	197,144

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

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

41. 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：

	2011年 千港元	2010年 千港元
投資物業	**365,000**	315,000
物業、機器及設備	**68,147**	38,717
發展中物業	**39,792**	152,603
持作銷售物業	**3,559**	–
銀行存款	**183,228**	67,566
	659,726	573,886

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

42. 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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	**2011年 千港元**	2010年 千港元
本年度內進行之交易：				
已確認合約收入	**–**	–	**152,753**	45,282
已收項目管理費	**–**	–	**17,652**	293
已收護衛服務收入	**–**	–	**621**	479
利息開支	**–**	–	**645**	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	**–**	–	**–**	5,850
就獲得信貸融資而向金融機構作出之擔保金額	**40,000**	40,000	**164,500**	–

42. 關連人士交易(續)

(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公司Pacific Group Limited訂立一份買賣協議，以收購Mandarin Group Limited已發行股本其餘62%權益及其附屬公司；以及Mandarin Group Limited應付及結欠Pacific Group Limited之股東貸款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日之通函及於附註35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。

43. 本公司之簡明財務狀況表

	2011年 **千港元**	2010年 千港元
資產及負債		
資產總值	**1,270,980**	1,166,416
負債總值	**(614,057)**	(502,012)
	656,923	664,404
資本及儲備		
股本	**91,613**	91,572
儲備	**565,310**	572,832
	656,923	664,404

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

44. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司於2011年及2010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 2011年 %	本公司／附屬公司持有 2010年 %	本集團之應佔比率 2011年 %	本集團之應佔比率 2010年 %	主要業務
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
浩隆建築有限公司 (前稱「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	111,000,000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
佳誠建築工程有限公司 (前稱「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
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**	100	**100**	100	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

44. 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 2011年 %	2010年 %	本集團之應佔比率 2011年 %	2010年 %	主要業務
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	機電合約工程
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
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
瀋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。

上表列舉董事認為主要影響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2011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。

截至2011年3月31日止年度

綜合財務報表附註

45. 主要聯營公司詳情

本集團各主要聯營公司於2011年及2010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 2011年 %	2010年 %	主要業務
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
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本年度業績或構成本集團所佔聯營公司資產淨值相當比重之本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

46. 主要共同控制個體詳情

本集團各主要共同控制個體於2011年及2010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 2011年 %	2010年 %	主要業務
俊和-中國中鐵聯營	非公司法人	香港	**70 (附註)**	70 (附註)	建築
俊和-中國中鐵-中鐵大橋局聯營	非公司法人	香港	**60 (附註)**	–	建築
Chun Wo-Leader Joint Venture	非公司法人	香港	**49**	49	建築
協興-俊和聯營	非公司法人	香港	**51 (附註)**	51 (附註)	建築
Vibro-Chun Wo Joint Venture	非公司法人	香港	**50**	50	建築

附註： 本集團於此等個體中持有超過50%權益。然而，根據合營協議，此等個體由本集團與其他主要合營夥伴共同控制。該等合營夥伴已訂約協定分享此等個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。

47. 比較數字

為符合本年度之呈列方式：

(a) 其他收入中截至2010年3月31日止年度之出售物業、機器及設備收益淨額1,775,000港元及匯兑收益淨額530,000港元已重新分類至其他收益及虧損；及

(b) 一般及行政開支中截至2010年3月31日止年度之持作買賣投資公平值減少1,507,000港元已重新分類至其他收益及虧損。

財務概要

	截至3月31日止年度				
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	**2011年 千港元**
業績					
營業額	4,034,066	2,952,736	2,010,338	2,606,241	**3,002,446**
除稅前溢利(虧損)	578,303	123,097	(100,275)	26,062	**(16,918)**
所得稅(支出)抵免	(98,748)	(42,542)	(19,602)	5,028	**(38,045)**
本年度溢利(虧損)	479,555	80,555	(119,877)	31,090	**(54,963)**
應佔：					
本公司擁有人	480,376	80,548	(119,877)	31,090	**(54,963)**
非控制權益	(821)	7	–	–	**–**
	479,555	80,555	(119,877)	31,090	**(54,963)**

	於3月31日				
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	**2011年 千港元**
資產及負債					
資產總值	3,441,968	3,577,750	3,602,100	3,657,073	**3,902,006**
負債總值	(2,190,580)	(2,164,789)	(2,315,195)	(2,308,734)	**(2,577,094)**
	1,251,388	1,412,961	1,286,905	1,348,339	**1,324,912**
應佔權益：					
本公司擁有人	1,251,045	1,412,611	1,286,555	1,347,989	**1,324,562**
非控制權益	343	350	350	350	**350**
	1,251,388	1,412,961	1,286,905	1,348,339	**1,324,912**

物業詳情

持作發展／銷售物業

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與光華路南側之間地塊	第一期：已完工 第二期：在建 第三期：計劃中	– 2011年12月 –	住宅、商業及停車場	111,554	265,000（第二期未售單位及第三期）	100%
中華人民共和國廣東省汕尾市汕尾大道中東北側地塊	在建	2011年12月	住宅、商業及停車場	8,576	73,055	100%
中華人民共和國瀋陽市瀋河區惠工街、惠工東一街與山東堡路之間地塊	計劃中	2013年8月	辦公室及商業	6,413	64,000	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 Al Marjan Island 地塊編號 2APT002A	計劃中	–	住宅	9,099	27,296	100%

物業詳情

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