




# 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



 本報告以環保紙印製  
\* 僅供識別

# 年報

# 2011/12

# 願景

- 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	56	綜合全面收益表
4	主席報告	57	綜合財務狀況表
6	管理層討論及分析	59	綜合股東權益變動表
24	企業社會責任	61	綜合現金流量表
28	獎項及嘉許	63	綜合財務報表附註
31	董事及高層管理人員資料	130	財務概要
38	企業管治報告	131	物業詳情
44	董事會報告		
54	獨立核數師報告		



# 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  
廖進明

## 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

# 主席報告



本人謹代表董事會（「董事會」或「董事」）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2012年3月31日止年度的全年業績。本人欣然報告，我們於本年度成功扭虧為盈。我們的建築業務蓬勃發展，於全港承接多項大型基建項目，客戶涵蓋政府及私人界別。年內，本集團贏得多項重大招標工程，現正進一步競投其他項目。我們國內的物業發展業務相對較為平靜，一方面由於中華人民共和國（「中國」）政府持續施行壓抑樓市政策，另一方面則歸因於本公司作出策略決定，將物業發展重心轉移至香港。我們對香港建築業務的穩定發展充滿信心，並相信旗下中國房地產業務所受掣肘將可於適當時候解除。

## 佳績回顧

過去一年，本集團錄得營業額約48億港元，其中包括應佔共同控制個體收益，創下歷史新高，印證我們在爭取主要合約方面的實力及業界信譽，我們將把握此穩固基礎於未

來數年提升毛利率。預期建築業的增長勢頭可望延續及掌握，惟業界目前缺乏熟練勞工與資深管理及行政人才，導致工資於過去數年按年上升約10至15%，如何有效應付此難題成為一大挑戰。

中國政府推出多項措施高調打壓樓房投機活動，衝擊全國各地主要城市的新房建築及銷情，新房價格升勢已告中止。因此，本集團之中國房地產項目在過去一年相對淡靜；公寓銷情於本財政年度首三季急轉直下，其後於第四季稍有改善。本集團的政策為投資於較不受投機物業買家青睞的城市，旗下待售物業現時主要集中於石家莊及汕尾市，市價未見大幅下滑。

作為去年所制訂策略重心轉移計劃其中一環，我們正積極籌備於不久將來回歸香港物業市場。我們現正物色潛在夥伴及試探市場情況，務求作出適當部署。目前，全球受到歐債危機等問題困擾，間接造就低息及港元相對疲弱等利好因素，對我們的物業發展計劃有利。

「我們為未來數年設定的特定目標為純利按年增長10%，本人相信以目前環境下此目標應不難達成。除上述經濟目標外，我們定當秉承寬宏的企業文化，堅守安全承諾，務求達致持續經營模式及為廣大民眾創造更美好的生活。」

### 光明前景

受惠於香港政府對基建及房屋發展的承諾，加上本集團於業界的強勢地位，本人相信俊和旗下建築業務正邁向長遠持續發展階段。我們仍為業內極少數具備政府對大額項目投標商所要求相關經驗、專業及技術資格的建築商，加上我們多年來累積的經驗及高質素工程，保證令我們得以繼續透過此等途徑贏得重大招標工程。隨著港珠澳大橋項目、屯門至赤鱗角連接路、蓮塘／香園圍口岸、中環灣仔繞道餘段、香港國際機場第三跑道項目及多項鐵路發展項目等大型基建項目於未來數年陸續上馬，本集團已作好準備，全力參與香港基建發展的新里程。

透過轉移物業發展業務重心，我們將焦點集中於具有透徹認識且根基穩健的香港市場。為迅速掌握香港物業交易流程，加上初始投資涉及龐大資金，我們至少會於起步階段透過夥伴及合營公司策略性地發掘業務，增長潛力。

我們預期建築業的蓬勃發展有助帶動我們旗下建築項目的毛利率逐漸穩步增長。我們為未來數年設定的特定目標為純利按年增長10%，本人相信以目前環境下此目標應不難達成。除上述經濟目標外，我們定當秉承寬宏的企業文化，堅守安全承諾，務求達致持續經營模式及為廣大民眾創造更美好的生活。

### 致謝

本人再次由衷感謝各界於過去一整年內對俊和的協助及支持。對內，各董事會成員及管理層團隊盡心制訂專業策略及決策，而本集團各員工亦各司其職。對外，本人特別鳴謝股東的不懈支持，業務夥伴及客戶於帶領股東投資增長方面亦應記一功。於各方努力下，俊和於未來一年定能邁入發展新里程。

主席  
彭一庭

香港，2012年6月27日

# 管理層討論及分析

	2011/12年 千港元	2010/11年 千港元
• 總營業額(包括應佔共同控制個體)	4,837,469	4,017,494
• 本公司擁有人應佔溢利(虧損)	53,042	(54,963)
• 每股盈利(虧損)	5.76 港仙	(6.00) 港仙
• 每股股息	0.8 港仙	不適用
• 每股權益*	1.48 港元	1.45 港元
• 資本負債比率#	0.56	0.60

\* 每股權益指本公司擁有人應佔權益分別除以於2012年3月31日及2011年3月31日之已發行普通股總數。

# 資產負債比率即須付利息之債務淨額與本公司擁有人應佔權益之比率。

## 末期股息

董事會建議向於2012年9月13日星期四辦公時間結束時名列本公司股東名冊上之本公司股東(「股東」)派發截至2012年3月31日止年度之末期股息每股0.8港仙(2011年：無)。本年度之總股息為每股0.8港仙(2011年：無)。待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，建議之末期股息將於2012年10月12日星期五或前後派付。

## 暫停辦理過戶登記

本公司將由2012年8月30日星期四至2012年9月3日星期一(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定擁有出席股東週年大會並於會上投票之權利。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記，及不會就行使本公司授出之購股權及認股權證所附之認購權而分配和發行股份。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年8月29日星期三下午4時前送達本公司股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理股份過戶登記手續。

本公司亦將於2012年9月7日星期五至2012年9月13日星期四(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定擁有獲派發截至2012年3月31日止年度之建議末期股息之權利。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記，及不會就行使本公司授出之購股權及認股權證所附之認購權而分配和發行股份。如欲符合獲派發建議末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2012年9月6日星期四下午4時前按上述地址送達卓佳秘書商務有限公司，辦理股份過戶登記手續。

本公司2013年認股權證之登記持有人如欲行使彼等認股權證所附之認購權，以符合獲派建議末期股息之資格，最遲須於2012年9月6日星期四下午4時前填妥及簽署認購表格連同有關認股權證證書及適當認購金額，按上述地址送交卓佳秘書商務有限公司。



# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 建築

於回顧年度內，本集團在這分類的營業額及溢利獲得重大改善，主要是因為部份利潤可觀的項目之竣工程度已成功達至個別項目之工程預期總金額之20%或以上，並因而確認其溢利。

於2012年3月31日，本集團手頭合約價值預計約為205.1億港元，當中尚未完成工程合約價值101.9億港元，較2011年3月31日相關數字分別上升28.2%及4.0%。

儘管本集團擁有多個項目，但技術人才及材料之成本壓力繼續影響建築商的經營環境。目前，香港和毗鄰的澳門兩地建築工程數目眾多，不單主要分包商費用增加，亦跨境帶動基本勞動成本全面上漲，即使提高工資，要覓得工人進行各個階段的建築工程依然困難；此外，材料成本於過去一年亦持續上升。上述趨勢為預算控制帶來挑戰，同時亦加重了前期規劃工作。

於回顧年度內，本集團贏得多項重要及巨額建築合約，部份來自香港政府之「十大基建項目」，為本公司未來數年的重要施工項目再添要員。該等主要合約包括三份鐵路合約，分別為廣深港高速鐵路(香港段)的軌道及接觸網系統工程、港鐵觀塘綫延綫新建黃埔站及避車隧道的建造工程、以及港鐵南港島綫(東段)黃竹坑車廠的地盤平整及樁柱工程。

本集團贏得的其他重大建築合約包括深水埗青山道市區重建項目的地基設計及建造工程、將軍澳市中心南面海濱單車徑及配套設施工程、以及德瑞國際學校之重建工程。

憑藉其對水務及排污項目的優勢，本集團於年內成功贏得多項污水處理工程合約，包括昂船洲污水處理廠改善工程 — 排放水隧道及消毒設施，以及新界西、港島東區及南區的水管更換及修復工程。

年內，本集團亦埋首於多項持續進行的長期建築項目，包括中環灣仔繞道香港會議展覽中心段及灣仔東段的大型工程、香港大學學生宿舍建造工程及慈山寺建造工程。

進行之水務工程包括在西貢、大埔、沙田、香港島、鴨脷洲、大嶼山及離島、以及新界西(包括元朗及屯門)之水管更換及修復大型工程。

部份項目已於本回顧年度順利竣工，包括將軍澳醫院擴建計劃的設計及營造工程、元朗洪水橋住宅發展項目上蓋工程，以及樓層與獨立屋室內裝飾工程、將軍澳住宅發展項目樓層裝飾工程、中西區住宅發展項目樁柱工程、以及大嶼山及離島的水務工程定期合約。

## 管理層討論及分析



- 2 灣仔發展計劃第二期 – 中環灣仔繞道灣仔東段
- 3 中環灣仔繞道 – 北角段隧道和東區走廊連接路工程
- 4 淨化海港計劃第二期甲昂船洲污水處理廠改善工程 – 排放水隧道及消毒設施
- 5 觀塘綫延綫：黃埔站及避車隧道建造工程

## 管理層討論及分析

### 1 灣仔發展計劃第二期 — 中環灣仔繞道香港會議展覽中心段及灣仔東段



## 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 南港島綫(東段)：黃竹坑車廠地盤平整及樁柱工程－港鐵合約編號907	地基工程	2011年4月	2012年11月	163
2 觀塘綫延綫：黃埔站及避車隧道建造工程－港鐵合約編號1002	鐵路	2011年5月	2015年5月	456
3 山頂僑福道德瑞國際學校第三期重建工程	樓宇建築	2011年6月	2014年6月	196
4 淨化海港計劃第二期甲昂船洲污水處理廠改善工程－排放水隧道及消毒設施	土木工程	2011年6月	2015年1月	347
5 將軍澳市中心南部海旁單車徑及配套設施工程	土木工程	2011年7月	2013年1月	92
6 市區重建項目－深水埗青山道／昌華街(K20)及青山道／興華街(K23)之地基設計及營造工程(包括樁帽)	地基工程	2011年7月	2012年11月	162
7 12/WSD/10－更換及修復水管工程第4階段第1期－東區及南區水管工程	維修工程	2011年7月	2015年8月	543
8 9/WSD/10－更換及修復水管工程第4階段第1期－新界西部主要水管工程	維修工程	2011年7月	2015年4月	431
9 港鐵合約編號830－廣深港高速鐵路(香港段)－軌道及接觸網系統	鐵路	2011年7月	2015年5月	526
10 1/WSD/11(L)－水務工程定期合約－地區L－大嶼山及離島	維修工程	2011年9月	2014年8月	220
11 2011至2014年度九龍西及香港區保養辦事處保養、改善工程及空置物業單位翻新工程分區定期合約(二)	維修工程	2011年10月	2014年9月	300
12 南港島綫(東段)黃竹坑車廠屋宇設備建造－港鐵合約編號965B	電機及 機械工程	2012年3月	2015年7月	99

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

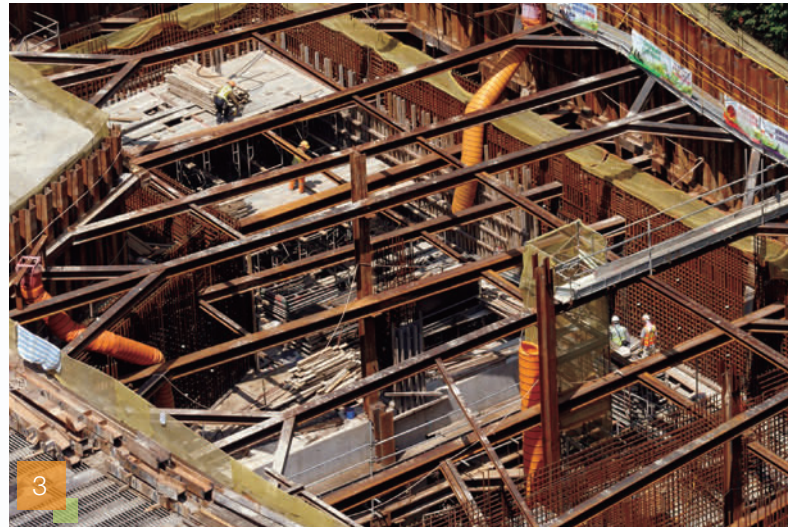
於財政年度竣工的主要工程：

項目名稱	類別	竣工日期	應佔 合約價值 (百萬港元)
1 將軍澳醫院擴建計劃設計及營造工程	樓宇建築	2012年1月	577
2 元朗洪水橋第2064地段DD121 建議住宅發展項目上蓋發展工程合約	樓宇建築	2011年5月	512
3 元朗洪水橋第2064地段DD121 建議住宅發展樓層與獨立屋室內裝飾項目	裝飾工程	2011年5月	87
4 1/WSD/08 (L) — 水務工程定期合約 — 地區L — 大嶼山及離島	維修工程	2011年9月	260

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)
<b>樓宇建築</b>			
1 香港大學薄扶林1,800個學生宿舍單位	2009年3月	2012年8月	801
2 香港中文大學圖書館擴建工程	2009年12月	2012年6月	213
3 大埔慈山寺建造工程	2011年2月	2012年8月	466
<b>土木工程</b>			
4 西貢福民路明渠改善計劃	2009年8月	2012年6月	71
5 將軍澳市中心南及調景嶺基礎設施工程	2009年9月	2013年2月	352
6 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	2016年8月	1,127
7 屯門西部污水收集系統建造工程	2009年12月	2013年12月	711
8 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	2,380
9 粉嶺公路介乎港鐵粉嶺站至和興路的隔音屏障工程	2010年11月	2015年6月	164
10 中環灣仔繞道 — 北角段隧道和東區走廊連接路工程	2011年1月	2018年4月	2,400

## 管理層討論及分析



- 3 屯門西部污水收集系統建造工程
- 4 西貢福民路明渠改善計劃
- 5 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

## 管理層討論及分析

### 1, 2 大埔慈山寺建造工程



## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

於財政年度結束時之在建主要工程：(續)

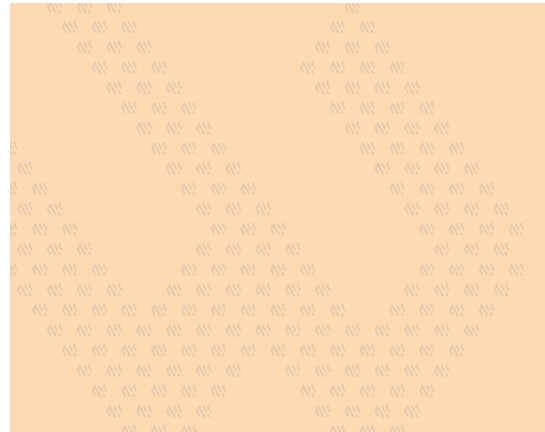
項目名稱	工程 動工日期	預期 竣工日期	應佔 合約價值 (百萬港元)
<b>電機及機械工程</b>			
11 港鐵合約編號 771B — 西港島綫：堅尼地城站屋宇裝備建造工程	2010年10月	2014年6月	112
<b>裝飾工程</b>			
12 將軍澳86區將軍澳市地段70號地盤AB物業發展項目， 第二部份二期6-8座樓宇裝飾項目合約	2009年3月	2012年8月	235
13 將軍澳86區將軍澳市地段70號地盤AB物業發展項目， 第二部份三期平台裝飾項目合約	2010年11月	2013年2月	76
14 深水灣道地段編號RBL 756地盤物業發展項目室內裝飾 工程合約	2010年11月	2012年8月	55
<b>維修工程</b>			
15 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12月	362
16 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6月	2012年8月	281
17 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	275
18 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	317
19 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	540

### 物業發展

中國政府於過去數年推出連串措施，重點控制樓價及打擊房地產市場之投機活動。事實上，該等措施的確成功控制樓價及遏抑投機者需求，尤其對房地產市場過熱的一線城市效果最為明顯。然而，就較少物業投機活動的非一線城市而言，儘管有關措施帶來不明朗因素，其整體銷售情況未受太大影響。以本集團業務所在較小型城市為例，該等城市於本財政年度錄得滿意的銷售業績，可見一斑。然而，總體來說，有關措施令全國房屋需求受壓，對本集團中國內地物業發展構成直接影響。



## 管理層討論及分析



河北省石家莊「名門華都」

### 業務回顧(續)

#### 物業發展(續)

本集團位於河北省二線城市石家莊的住宅發展項目「名門華都」仍如期進行，儘管「名門華都」第9座的銷情於去年顯著放緩。本集團已獲發「名門華都」第10座及第9座住宅單位的竣工證，並分別於2011年9月及2012年3月完成交付程序。餘下最矚目的第8座住宅發展項目亦計劃於2012年7月開售，預計餘下單位需較預期更長時間才能以理想價格出售，因此，本集團將考慮加強宣傳及推出優惠，以加快獲取收入。本集團將繼續密切注視中國內地樓市大氣候，務求於市況好轉時完成「名門華都」發展項目。

於2012年3月31日，位於廣東省汕尾市的「名門御庭」項目的40%住宅單位已售出予買家。本集團將於市場重拾信心時重新開售餘下單位，相信屆時可錄得理想售價。

本集團位於遼寧省瀋陽市擬作商業用途之土地平整工作已經完成。鑑於中國內地房地產市場目前充斥不明朗因素，本集團經審慎考慮後決定押後投放重大資金，直至政府放寬政策為止。

其他地區方面，本集團位於阿拉伯聯合酋長國阿布札比的物業發展項目曾因當地近年的經濟問題而一度擱置，惟目前已復工，而Reem Diamond項目的初期工程仍在進行中。

總括而言，本集團的海外物業發展項目目前持續進行，但發展及投資將逐步減少。隨著現有項目將於未來數年竣工並以理想價格出售，本集團將會把資源集中開拓香港市場。本集團已積極物色合適投標項目及合營夥伴，預期快將展開旗下首個香港發展項目。

## 管理層討論及分析



- 3 將軍澳市中心南及調景嶺的基礎設施工程
- 5 將軍澳市中心南部海旁單車徑及配套設施工程

## 管理層討論及分析

- 1 粉嶺公路介乎港鐵粉嶺站至和興路的隔音屏障工程  
2, 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位於香港彩虹的「匯八坊」購物商場。於回顧年度內，此物業一直錄得理想表現及回報；年內，續租及新租賃之租金平均加幅為25%，而商舖租賃及停車場服務所產生的總年度收入較去年增加32%。隨著毗鄰其他高級發展項目陸續竣工，該地段的檔次亦有所提升，有助帶動「匯八坊」公平值上升。

短期而言，本集團有意進一步使「匯八坊」的租戶組合多元化，如增加知名食肆數目及引入保健商店及教育中心等設施。長遠而言，假若商用物業價格持續上漲，本集團將考慮出售該商場，尤其是配合未來數年重組其整體業務組合。

#### 護衛及物業管理

於回顧年度內，本集團的護衛及物業管理業務顯著增長。該附屬公司獲香港鐵路有限公司(「港鐵公司」)物業投資及管理部評選為「2011年最佳保安承辦商」亞軍。至今，該公司已連續三年奪得此殊榮。憑藉其提供優質可靠護衛及物業管理服務的能力，該附屬公司獲港鐵公司批出多份重大合約，其中包括日出康城的領都，並成功奪得一項即將成為銅鑼灣全新地標的高檔項目—希慎廣場。

#### 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，以及銀行及其他借貸，在有需要時再輔以發行股份集資。

於2012年3月31日，本集團之淨債務總額約為814,500,000港元，即負債總額約1,471,500,000港元減去已抵押銀行存款，以及銀行結餘及現金總額約657,000,000港元所得之數。於2012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：

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 流動資金及財政資源(續)

	於2012年 3月31日 百萬港元	於2011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	1,141.9	1,163.7
1年後至2年內		
— 於流動負債列作按要求	87.7	50.2
— 餘額	36.0	39.7
2年後至5年內		
— 於流動負債列作按要求	20.1	80.5
— 餘額	27.4	5.1
5年後		
— 於流動負債列作按要求	8.4	10.2
	<b>1,321.5</b>	1,349.4
無抵押債券		
— 於2年後至5年內償還	150.0	—
欠一位股東款項		
— 於1年內償還	—	202.4
欠一間共同控制個體款項		
— 於1年內償還	—	30.0
借貸總額	<b>1,471.5</b>	1,581.8

於2012年3月31日，本集團之資本負債比率，即須付利息之債務淨額與本公司擁有人應佔權益之比率為0.56（2011年3月31日：0.60）。儘管欠一位股東款項不計息，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。

## 管理層討論及分析



- 2 香港中文大學圖書館擴建工程
- 3 山頂僑福道德瑞國際學校第三期重建工程
- 4 香港大學薄扶林1,800個學生宿舍單位

## 管理層討論及分析

- 1 南港島綫(東段)：黃竹坑車廠地盤平整及樁柱工程



## 管理層討論及分析

### 前景及展望

#### 建築

香港於過去一兩年的基建發展向好，建築活動頻繁，令俊和大大受惠。香港的基建投資前景於未來最少五年依然強勁，2012至13年度政府財政預算案提到每年用於建設工程的開支將超過700億港元，而有望於短期內上馬的主要項目，包括沙中線鐵路、有關港珠澳大橋發展項目、啟德發展計劃、屯門至赤鱗角連接路、中環灣仔繞道餘段及蓮塘／香園圍口岸；本集團將獨立或與其他夥伴合營爭取上述大型項目。此外，香港政府提出日後業界能參與本地公共房屋建築項目的可行性。

預期私營公司同樣會在未來數年批出多項大型項目，當中西九文化區發展帶來大量商機，相信建築業於未來幾年定必發展蓬勃。

眾多項目湧現代表本集團的純利率會於未來數年持續改善。然而，業界受到多項限制，令理想前景蒙上陰霾。由於大量建築工程正在進行中，管理及勞動層面均面對人手短缺問題；同時帶動分包商、專家顧問及工人的成本急劇上升。本集團將努力控制成本，並就可能出現的變動作好準備，以維持良好盈利水平。本集團會發掘與海外夥伴合資的商機，擴展業務範疇，並可藉共享技術及資源而受惠。

#### 物業發展

自2011年6月起，中央政府對部份中國內地城市放寬房地產限制。面對日後挑戰及商機，管理層對內地整體的物業發展業務保持審慎樂觀態度，未來數年將專注於發展石家莊。石家莊的「名門華都」第8座住宅單位將於2012年7月推出市場，而第3期商業及服務式綜合住宅樓則於2013年年底推售。管理層對第3期的銷情感到樂觀，預期市場反應良好。



## 管理層討論及分析

### 前景及展望(續)

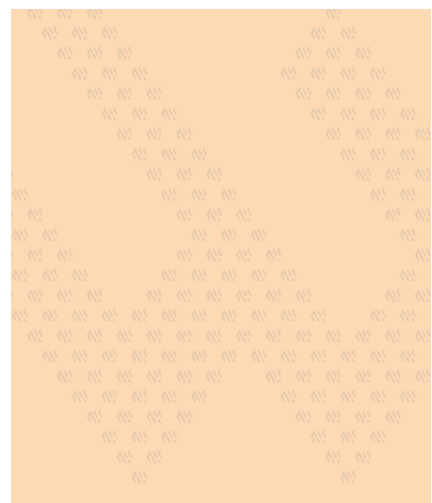
#### 物業發展(續)

至於汕尾市「名門御庭」的物業發展項目，旗下購物商場自2012年5月起開售，於2012年5月31日已預售30%。

本集團尚未發展之土地儲備均為商業性質，包括石家莊的「名門華都」第3期發展及瀋陽市的商業項目並非中央政府調控措施目標，因此，本集團對其國內的物業發展業務表示頗為樂觀，可望取得豐碩回報。

本集團將物業發展業務的新焦點轉向香港，但本地物業發展的機會往往轉瞬即逝，為佔領最佳位置，本集團需要更強大的資本及投資實力，因此積極尋求機會與其他發展商合作。本集團計劃於未來大約五年收購及完成若干小型項目，為更多大型合資項目鋪路。本集團對香港物業市場中長期前景充滿信心，而俊和可憑藉其實力於市場脫穎而出。

總括而言，本集團為旗下各業務分類訂立健全的計劃，並處於持續增長的強勢位置，現時本集團錄得破記錄營業額，特別是其建築分類的前景非常光明，而物業發展策略之調整為未來數年開拓極具價值的嶄新機遇，開創光明前景及無限商機，相信本集團每年提高10%純利的目標勢可實現。據此，本集團將因而享有更雄厚實力和更理想前景，為股東帶來豐厚回報。



廣東省汕尾市「名門御庭」

## 企業社會責任

過去44年，俊和一直以香港為家。我們的業務得以持續發展，實在有賴社會各界的支持，於這段時間裡，我們亦一直以回饋社會為己任。我們透過積極參與發展香港市區和基建項目，優化這個城市的環境，提高社會大眾的生活質素及生活方式。我們亦在集團內大力推廣，向管理層以至每一位前線員工灌輸企業社會責任的精神。我們致力為每位員工創建一個積極而和諧的工作環境，使他們建立歸屬感以及團隊合作的精神。下列照片展示了我們的員工自發參與多項志願活動，為社會盡獻心力。

2011年  
4月



### ■ 港鐵競步賽2011

集團參與香港業餘田徑總會及香港鐵路有限公司於2011年4月10日舉辦的「港鐵競步賽2011」一同推廣健康訊息。是次賽事於中環遮打道舉行並為醫院管理局健康資訊天地預防疾病和健康教育工作籌募捐款。俊和主席彭一庭先生及副主席彭一邦先生以身體力行一同參與「港鐵主席邀請賽」以示支持。另外多名俊和同事參加公司隊際賽事4 x 100米接力競步比賽，眾健兒在賽場上示範純熟的競步技巧，由多名同事組成陣容鼎盛的啦啦隊在旁打氣，為現場增添氣氛。

## 8月



■ **仁人家園「大澳棚屋復修及社區發展計劃」**  
集團義工於2011年8月6日參加仁人家園「大澳棚屋復修及社區發展計劃2011」，對大澳的長者及較清貧的居民表達關懷，為棚屋周邊的圍板繪畫具大澳漁村特色的圖畫，並讓義工們發揮創意塗上顏色，一同為大澳棚屋文化增添更多色彩。



■ **無止橋四川和平村建橋活動**  
俊和聯同四川大學及香港理工大學無止橋團隊，於2011年8月親往四川榮山鎮和平村為村民及學童親手興建便橋，解決他們過河的困難。

## 9月



■ **協青俊和樂滿分2011**  
由俊和及協青社攜手舉辦的「協青俊和樂滿分2011」慈善夜，於2011年9月17日晚假座西灣河文娛中心舉行，為協青社服務籌募捐款。當晚除了協青社代表演出之外，多位贊助商及同事亦分別於獨唱及合唱環節中傾力演出。悠揚歌聲使觀眾聽出耳油，更將當晚氣氛推至最高峯。



## 11月



### ■ 抱抱家人慈善日 2011

俊和集團每年重點支持「抱抱家人慈善日」，集團已連續第三年贊助是次慈善活動，讓同事攜同親友一同參與並推廣家庭價值。當日籌得的捐款將支持香港基督教女青年會家庭健康及婦女服務。

## 12月



### ■ 樹專家教室

環境保護對從事建造業的公司(如俊和)相當重要，為增進員工對樹木保育的知識，集團邀請兩位樹木專家為員工於元朗大棠郊野公園、粉嶺郊外以及北區公園進行活動教學，學習不同種類樹木的特性，以及如何於工地中保護樹木，有助綠化環境。經過一整天趣味盎然的學習後，參與同事均獲得豐富寶貴的新知識。

2012年  
1月



### ■ 寒冬送暖大掃除

俊和52名義工，於2012年1月14日探訪香港基督教女青年會服務的粉嶺華明邨24戶獨居長者及兩老基層家庭。義工們落力為長者打掃家居，並與長者們閒話家常，了解基層長者家庭的生活情況，為他們送上祝福，並送上內有乾糧及日用品的福袋禮物包以表關心，場面窩心溫馨。

2月



### ■ 渣打馬拉松2012

一年一度渣打馬拉松於2012年2月5日舉行，集團副主席彭一邦先生率領逾20名同事聯同渠務署眾健兒參與這一年一度的香港盛事。大家憑著勇氣及堅毅意志，最終完成賽事並取得美滿成績。是次賽事籌得的款項將捐助香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會。

■ 自2005年，俊和已經連續超過5年獲香港社會服務聯會選為「商界展關懷」企業之一。



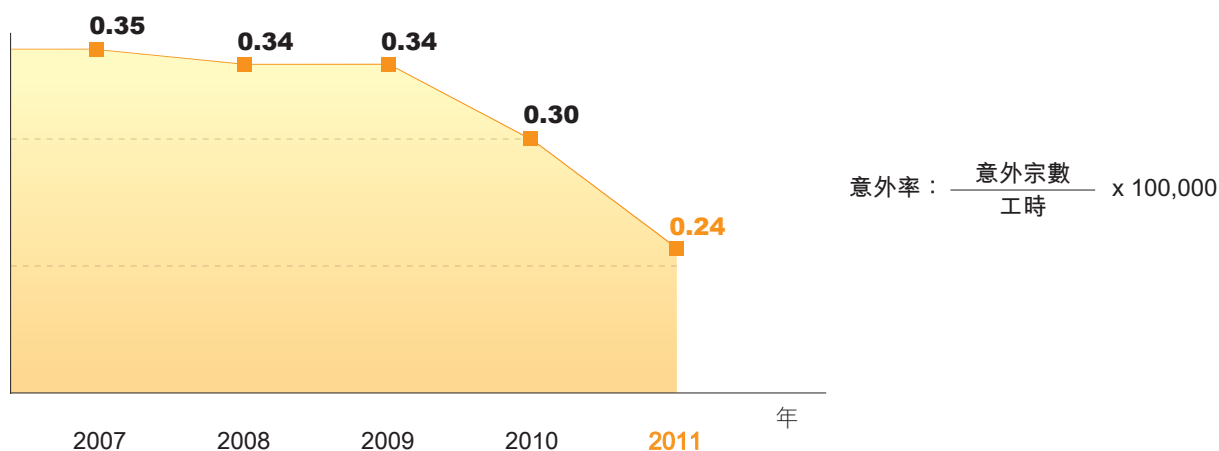
## 獎項及嘉許

俊和一向以安全為先。我們重視安全，不單是為了嚴格遵守規則和法律，更是希望公司上下一心，合力建立正面和積極的職業安全及健康文化。我們一直尋找新方法以鼓勵員工注重個人健康及關注安全問題，並且在工作崗位上身體力行，進一步提高我們的企業安全紀錄。由於全面推動安全文化，俊和在職業安全方面領先同業，表現卓越，而本集團更是香港同業的典範。

### 意外率

於2011年，俊和的意外率為0.24宗意外／十萬工時，較發展局所訂下的目標0.6宗意外／十萬工時為低。自2007年以來，俊和意外率一直呈下降趨勢。

意外率



### 安全獎項

於回顧年度內，俊和贏得不同的安全獎項，肯定了我們對工業安全的貢獻。於2011年第十屆香港職業安全健康大獎中，集團其中一間全資擁有子公司 — 俊和建築工程有限公司更榮獲業界最高榮譽 — 「安全管理制度大獎 — 金獎」。

## 獎項及嘉許



安全管理制度金獎

編號	獎項名稱	頒發機構
1	<p><b>第十屆香港職業安全健康大獎 2011</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 安全管理制度大獎 — 金獎</li> <li>• 安全表現大獎</li> </ul>	職業安全健康局
2	<p><b>建造業安全推廣 2011</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 最佳演繹獎(金獎)</li> <li>• 職安健模範金屬棚架工</li> <li>• 職安健模範竹棚工</li> <li>• 「工地健康操及工地座談會」短片創作比賽                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 銀獎</li> <li>■ 優異獎</li> </ul> </li> <li>• 最佳安全施工程序地盤(優異獎)</li> <li>• 最佳安全文化地盤(優異獎)</li> <li>• 最佳安全文化活動小組(優異獎)</li> <li>• 最佳安全文化地盤總管(優異獎)</li> <li>• 最佳安全文化分判商(優異獎)</li> </ul>	職業安全健康局
3	<p><b>建造業安全獎勵計劃 2011/2012</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 安全隊伍(銀獎及銅獎)</li> <li>• 土木建造地盤 — 次承建商(銅獎)</li> <li>• 安全工友</li> </ul>	勞工處

## 獎項及嘉許



安全表現大獎

編號	獎項名稱	頒發機構
4	<b>吊運安全操作比賽</b> • 「履帶式起重機組」－ 優異獎	職業安全健康局
5	<b>第三屆全港傑出職安健員工嘉許計劃2011</b> • 銀獎	勞工處及職業安全健康局
6	<b>公德地盤嘉許計劃2010</b> • 新建工程公德地盤獎－ 優異獎 • 模範工人獎 • 傑出環境管理獎－ 優異獎	發展局
7	<b>2010 職業安全健康大獎分享會暨頒獎典禮</b> • 2010最積極推動安全承建商	香港建造商會
8	<b>安全管工獎2011</b> • 卓越安全表彰、卓越安全表現	明建會



# 董事及高層管理人員資料

## 執行董事

### 彭一庭 BA, JD 主席

39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

37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11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

59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38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

61歲。於1975年加入本集團，投身建築業逾33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

#### 區樂耀

66歲。於證券界積累廣泛經驗。彼為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)歷屆理事聯誼會有限公司董事、道亨證券有限公司顧問(1989至2008年)、以及1998年立法會選舉委員會金融服務界界別分組之選舉委員。彼亦為德永佳集團有限公司及CEC國際控股有限公司(以上各公司均於聯交所上市)之獨立非執行董事。此外，彼乃香港中央結算有限公司前任副主席(1992至1994年)及聯交所前任理事會成員(1988至1994年)。於1992年7月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於2005年4月獲委任為薪酬委員會主席、以及分別於1998年12月及2005年8月獲委任為審核委員會及提名委員會成員。

#### 陳超英 *MBA, FCPA, ACMA, MHKSI*

53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*

65歲。現為六福金融服務有限公司主席及行政總裁。具備41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、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)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(「港交所」)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、證監會房地產投資信託基金委員會委員及香港會計師公會調查小組A組委員等。許先生於2004年獲香港特別行政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，亦為股份於聯交所上市之港交所、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、華南城控股有限公司之獨立非執行董事及六福集團(國際)有限公司之非執行董事。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*

70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48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*

61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31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 *FCHKRI, MPWI*

69歲。1961年畢業於Sheffield College of Technology。彼為中國香港鐵道學會資深會員，於許多大型工業項目逾51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。

#### 高永年 *BSc(Eng), MSc(Eng), CEng, MICE, MHKIE, RPE(Civil), AFCHKRI*

48歲。1986年畢業於珠海學院，獲授土木工程理學士學位。彼亦於1994年獲得英國University of Sheffield頒授土木工程碩士學位，並於2011年獲得香港理工大學建築法碩士學位。彼為英國土木工程師學會及香港工程師學會會員、香港註冊專業工程師（土木系）及中國香港鐵道學會聯系資深會員。彼於香港、澳門及阿拉伯聯合酋長國之土木工程、建築工程、地基工程及海事工程等項目積逾25年建築經驗。彼於2006年3月加入本集團，並於2011年3月獲委任為俊和集團的助理總經理（建築），負責特別項目及鐵路項目相關之附屬公司。

## 董事及高層管理人員資料

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

60歲。1980年畢業於英國南岸理工學院，獲授建築榮譽理學士學位，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34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。

**黎錦雄**

54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36年經驗。於1984至1987年間受僱於本集團，再於1989年重投本集團，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)*

57歲。1980年畢業於加拿大卡加利大學，獲授土木工程學士學位。彼為英國土木工程師學會會員、香港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31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*

57歲。1979年畢業於加拿大曼尼托巴大學，獲頒授土木工程理學士學位。彼為香港工程師學會、英國土木工程師學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32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，負責土木工程分部。

**李家彝** *BA(AS), B Building, Dip Proj Man (RICS), FRICS, FHKIS, ACI Arb, RPS(QS)*

55歲。1980年畢業於香港大學，獲授建築學文學士學位，並於1982年在同一學院再獲授建造學學士學位。彼為香港註冊專業測量師(工料測量)，並為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員以及英國特許仲裁師學會會員。彼為香港國際仲裁中心的仲裁員以及香港測量師學會與香港建築師學會聯合仲裁員。彼於香港、中國內地、台灣、澳門、新加坡及馬來西亞具備31年有關工料測量及商務管理的經驗。於1998至2005年間受僱於本集團，再於2011年重投本集團。於2011年8月獲委任為俊和建築工程有限公司董事(商務)。

## 董事及高層管理人員資料

### 梁彥彬 *MBA, MHKIE, RSO*

55歲。於2010年2月加入本集團，並於2011年12月獲委任為俊和機電工程有限公司之董事總經理。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32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。

### 廖進明 *MFin, ACA, FCPA, FCCA*

46歲。畢業於澳洲Curtin University of Technology，獲授財務碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。彼曾於多間香港及倫敦上市公司累積工作經驗。彼於2012年4月獲委任為本集團之財務總監。

### 麥洛嘉 *BEng(Hons), CEng, MICE*

66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43年經驗。

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

50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積逾26年經驗。彼於2008年加入本集團前，曾於兩間大型建築師樓出任董事，並曾任職香港一間上市物業發展公司，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。

### 余俊樂 *BBus., FCPA(Aust.), CPA, CTA, ACMA, ICPAS, ATIHK, CGMA*

45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、新加坡會計師公會會員及全球特許管理會計師會員，並為香港註冊稅務師。余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。

## 董事及高層管理人員資料

### 陶啟賢 *MCIQB, MAIB*

51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28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*

55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31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, MHKIVM*

43歲。2008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及香港價值管理學會的會員。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。

### 黃顯明 *BSc, MICE, CEng, MCI Arb, MHIE, RPE(Civil)*

57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31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, MIPS A*

56歲。投身保安行業管理層超過15年，為國際專業保安協會會員及保安業商會副主席。彼為前服務於英國陸軍(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。

## 董事及高層管理人員資料

**楊家賢** *MBA, BSc(Eng), MHKIE, MICE, RPE(Civil)*

58歲。1977年畢業於香港大學，獲授工程理學士學位，並於1995年獲授亞洲(澳門)國際公開大學頒授工商管理碩士學位。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。彼於建築業積逾35年經驗，涵蓋大型土木及樓宇建築工程之發展商與承建商、工程項目管理及投標，以及大型設計與建造項目。於2002至2006年間受僱於本集團，再於2011年重投本集團。於2012年5月獲委任為俊和建築工程有限公司董事。

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

53歲。1981年畢業於倫敦大學帝國學院，獲授土木工程理學士學位，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30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*

56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31年經驗。彼於2008年12月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事及於2011年11月獲委任為俊和發展集團有限公司之副董事總經理(建造)。

# 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謹的道德、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，即區樂耀先生、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，確認彼等就本公司而言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一年。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，包括董事會轄下的委員會之定期報告，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會轄下的委員會個別成員出席會議之次數：

董事	董事會	出席會議次數／合資格出席之次數		
		審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>				
彭一庭先生(主席)	4/4	—	—	—
彭一邦先生(副主席)	4/4	—	—	1/1
郭煜釗先生(董事總經理)	4/4	—	—	—
李蕙嫻女士	4/4	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>				
區樂耀先生	4/4	2/2	—	1/1
陳超英先生	4/4	2/2	—	1/1
許照中先生	4/4	2/2	—	—
李承仕先生	4/4	—	—	—

# 企業管治報告

## 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。

## 董事會轄下的委員會

董事會已成立了若干委員會，審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之職權範圍不遜於守則所規定之標準。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  
廖進明先生

## 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，並就全體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：

區樂耀先生(主席)

陳超英先生

彭一邦先生

於本回顧年度內，薪酬委員會召開了一次會議，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39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)

區樂耀先生

彭一庭先生

於本回顧年度內，提名委員會並無舉行會議。

## 企業管治報告

### 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匯報程序，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，其中一名成員需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)

區樂耀先生

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39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2011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2011年股東週年大會上重新委任外聘核數師；  
及
- (iii) 審閱截至2011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3,583,000港元，而提供稅務及顧問服務之收費約為327,000港元。

### 董事及核數師對賬目之責任

董事對編製財務報表之責任聲明及本公司核數師對其匯報之責任聲明，已載於本年報的獨立核數師報告內。

### 內部監控

董事已審閱本集團之內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理職能。

## 企業管治報告

### 投資者關係及與股東之通訊

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平之披露和全面而具透明度之報告。本公司刊發年報、中期報告及通函並寄予全體股東，亦會於本公司之網站([www.chunwo.com](http://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

董事會欣然提呈本集團截至2012年3月31日止年度之年報及經審核財務報表。

## 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2012年3月31日止年度本集團之業績載於第56頁之綜合全面收益表。

董事會建議向於2012年9月13日星期四辦公時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派發截至2012年3月31日止年度之末期股息每股0.8港仙(2011年：無)。本年度之總股息為每股0.8港仙(2011年：無)。待股東於股東週年大會批准後，建議之末期股息將於2012年10月12日星期五或前後派付。

## 財務概要

本集團之財務概要載於第130頁。

## 投資物業

本集團於2012年3月31日的投資物業重估詳情，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30,100,000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。

## 董事會報告

### 借款及資本化之利息

本集團之借款詳情載於綜合財務報表附註28及29。

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2012年3月31日之詳情分別載於綜合財務報表附註42、43及44。

### 本公司之可供分派儲備

於2012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	248,369
	<hr/>
	300,921

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31頁至第37頁。

# 董事會報告

## 董事及服務合約

於本年度內及截至本報告之日期止，本公司之董事如下：

### 執行董事：

彭一庭先生  
彭一邦先生  
郭煜釗先生  
李蕙嫻女士

### 獨立非執行董事：

區樂耀先生  
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，李蕙嫻女士及許照中先生將於股東週年大會上告退，惟合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，擬於股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何於1年內本集團須給予賠償(法定賠償除外)方可終止之服務合約。

## 董事酬金及5名最高薪酬人士

董事酬金及本集團5名最高薪酬人士之詳情載於綜合財務報表附註11。

## 董事酬金政策

董事酬金符合市場水平。本集團採納下列主要原則釐定董事之酬金：

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

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



## 董事會報告

### 僱員及薪酬政策

截至2012年3月31日，本集團合共有僱員約3,200人。截至2012年3月31日止年度之僱員薪酬總額約為799,100,000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40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2012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之權益(好倉)

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	佔本公司 已發行股本 百分比 之權益總額
李蕙嫻女士	10,148,875	2,154,000 (附註1)	537,888,884 (附註2)	550,191,759	56.22%
彭一庭先生	5,680,000	—	537,888,884 (附註2)	543,568,884	55.54%
彭一邦先生	1,000,000	—	—	1,000,000	0.10%
郭煜釗先生	3,650,000	860,000 (附註3)	—	4,510,000	0.46%
區樂耀先生	501,816	—	—	501,816	0.05%

## 董事會報告

### 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)

#### (a) 董事於本公司普通股之權益(好倉)(續)

附註：

1. 該等股份由李蕙嫻女士的配偶 — 已故彭錦俊博士(「彭博士」)實益擁有。
2. 李蕙嫻女士及彭一庭先生分別持有GT Winners Limited 45%股權，故被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司股份權益。
3. 該等股份由郭煜釗先生的配偶實益擁有。

#### (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	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
李蕙嫻女士	3,599,914 (附註1)	69,358,485 (附註2)	24,441,805 (附註3)	97,400,204	9.95%
彭一庭先生	2,400,500 (附註4)	—	24,441,805 (附註3)	26,842,305	2.74%
彭一邦先生	8,113,500 (附註5)	—	—	8,113,500	0.83%
郭煜釗先生	6,644,750 (附註6)	161,250 (附註7)	—	6,806,000	0.70%
區樂耀先生	600,000 (附註8)	—	—	600,000	0.06%
陳超英先生	300,000 (附註9)	—	—	300,000	0.03%
許照中先生	300,000 (附註9)	—	—	300,000	0.03%
李承仕先生	300,000 (附註9)	—	—	300,000	0.03%

# 董事會報告

## 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所持有本公司相關股份之權益。
3. 李蕙嫻女士及彭一庭先生分別持有GT Winners Limited 45%股權，故被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司相關股份權益。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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)之權益。

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

除上文所披露者及董事以信託形式代本集團持有其附屬公司之若干代理人股份外，於2012年3月31日，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

## 董事會報告

### 董事及主要行政人員購入股份或債券之權利

於截至2012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：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港元	行使期	購股權數目				
				於2011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2012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	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	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	6,326,000	—	—	—	6,326,000
	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
區樂耀先生	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

## 董事會報告

### 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	購股權數目				
				於2011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2012年 3月31日 尚未行使
陳超英先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至 14/1/2014	90,000	—	—	—	90,000
		0.65	15/1/2012至 14/1/2014	90,000	—	—	—	90,000
		0.65	15/1/2013至 14/1/2014	120,000	—	—	—	120,000
許照中先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至 14/1/2014	90,000	—	—	—	90,000
		0.65	15/1/2012至 14/1/2014	90,000	—	—	—	90,000
		0.65	15/1/2013至 14/1/2014	120,000	—	—	—	120,000
李承仕先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至 14/1/2014	90,000	—	—	—	90,000
		0.65	15/1/2012至 14/1/2014	90,000	—	—	—	90,000
		0.65	15/1/2013至 14/1/2014	120,000	—	—	—	120,000
其他(附註)	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	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
				23,542,000	—	—	—	23,542,000

附註：

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屆滿前行使。

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，於本回顧年度內本公司之董事及主要行政人員或彼等之配偶或未滿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。

## 董事會報告

### 根據證券及期貨條例須予披露之主要股東之權益及淡倉

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2012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：

股東	身份	股份(好倉)		相關股份(好倉)	
		持有股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比 之權益總額	持有 認股權證數目	佔本公司 已發行股本 百分比 之權益總額
GT Winners Limited	實益擁有人	537,888,884	54.96%	24,441,805	2.50%

附註：

李蕙嫻女士及彭一庭先生分別持有GT Winners Limited 45%股權，故被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司股份及相關股份權益。

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於2012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為擁有5%或以上權益。

### 關連交易

於2012年1月12日，GT Winners Limited（「認購人」，本公司之主要股東）與本公司訂立一份認購協議，據此，認購人同意認購而本公司同意配發及發行62,500,000股新普通股，代價為25,000,000港元（「認購事項」）。

根據上市規則第14A章，由於認購人為本公司之關連人士，故認購事項構成本公司的不獲豁免關連交易。由於認購事項的相關百分比率（盈利比率除外）超過5%及代價超過10,000,000港元，根據上市規則，認購事項須遵守申報、公佈及獲獨立股東批准的規定。本公司已分別於2012年1月12日及2012年2月7日刊發之公佈及通函詳細列明認購事項之詳情。

認購事項於2012年2月27日舉行的股東特別大會獲本公司獨立股東批准，並已於2012年3月7日完成。

# 董事會報告

## 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2012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2012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56%，而最大客戶佔本集團總營業額約29%。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、彼等之聯繫人或據董事所知悉，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3,095,000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，將於股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

彭一庭

香港，2012年6月27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56頁至第129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2012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。

\* 僅供識別



## 獨立核數師報告

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2012年3月31日之財務狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2012年6月27日

# 綜合全面收益表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
營業額	7	<b>3,193,402</b>	3,002,446
銷售成本		<b>(2,964,006)</b>	(2,815,017)
毛利		<b>229,396</b>	187,429
其他收入		<b>85,762</b>	25,780
其他收益及虧損		<b>1,348</b>	(20,081)
投資物業公平值變動	15	<b>1,301</b>	51,114
銷售開支		<b>(9,633)</b>	(8,993)
一般及行政開支		<b>(238,025)</b>	(241,363)
應佔聯營公司業績		<b>17,547</b>	2,202
應佔共同控制個體業績		<b>50,969</b>	9,142
融資成本	8	<b>(29,586)</b>	(22,148)
除稅前溢利(虧損)		<b>109,079</b>	(16,918)
所得稅開支	9	<b>(56,037)</b>	(38,045)
本年度溢利(虧損)	10	<b>53,042</b>	(54,963)
其他全面收入(開支)			
換算產生之匯兌差額		<b>33,337</b>	32,456
應佔聯營公司換算儲備		<b>446</b>	(1,798)
物業轉列為投資物業之重估收益		<b>9,765</b>	—
重估收益之遞延稅項		<b>(1,611)</b>	—
本年度其他全面收入		<b>41,937</b>	30,658
本年度全面收入(開支)總額		<b>94,979</b>	(24,305)
應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>53,042</b>	(54,963)
非控股權益		<b>—</b>	—
		<b>53,042</b>	(54,963)
應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		<b>94,979</b>	(24,305)
非控股權益		<b>—</b>	—
		<b>94,979</b>	(24,305)
每股盈利(虧損)	13		
— 基本		<b>5.76 港仙</b>	(6.00) 港仙
— 攤薄後		<b>5.76 港仙</b>	(6.00) 港仙

# 綜合財務狀況表

於2012年3月31日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	14	215,890	256,217
投資物業	15	422,622	370,193
於聯營公司權益	16	66,387	58,534
於共同控制個體權益	17	77,626	42,834
遞延稅項資產	30	10,015	—
聯營公司之欠款	18	103,420	103,417
		<b>895,960</b>	831,195
<b>流動資產</b>			
應收客戶之合約工程款項	19	564,814	401,101
應收賬項、按金及預付款項	20	578,998	555,559
發展中物業	21	642,587	995,924
就發展中物業所付之按金	21	179,783	180,263
持作銷售物業		457,088	52,501
就持作銷售物業所付之按金		36,004	44,822
持作買賣投資	22	468	651
聯營公司之欠款	23	705	1,253
共同控制個體之欠款	23	54,581	34,204
可退回稅項		17,010	16,010
已抵押之銀行存款	24	242,082	183,228
銀行結餘及現金	24	414,944	605,295
		<b>3,189,064</b>	3,070,811
<b>流動負債</b>			
應付客戶之合約工程款項	19	120,476	102,905
應付賬項、按金及應計費用	25	765,213	631,791
預售發展中物業而收取之按金		63,646	153,576
欠一位股東款項	26	—	202,384
欠聯營公司款項	26	15,893	15,770
欠共同控制個體款項	26	69,905	47,928
應繳稅項		82,796	26,961
融資租賃承擔	28	15,864	14,494
借款	29	1,242,185	1,290,109
		<b>2,375,978</b>	2,485,918
<b>流動資產淨值</b>		<b>813,086</b>	584,893
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,709,046</b>	1,416,088

## 綜合財務狀況表

於2012年3月31日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>非流動負債</b>			
無抵押債券	27	150,000	—
融資租賃承擔	28	15,250	15,039
借款	29	48,189	29,762
遞延稅項負債	30	47,770	46,375
		<b>261,209</b>	91,176
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,447,837</b>	1,324,912
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	97,864	91,613
儲備		1,349,623	1,232,949
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益		350	350
		<b>1,447,487</b>	1,324,562
<b>權益總額</b>			
		<b>1,447,837</b>	1,324,912

載於第56頁至第129頁之綜合財務報表已於2012年6月27日獲董事會(「董事會」或「董事」)批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

彭一邦  
董事

郭煜釗  
董事

# 綜合股東權益變動表

截至2012年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股 權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本儲備 千港元	換算儲備 千港元	重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元		
於2010年4月1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)
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	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
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	53,042	53,042	—	53,042
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	33,337	—	—	33,337	—	33,337
應佔聯營公司換算儲備	—	—	—	—	—	446	—	—	446	—	446
物業轉列為投資 物業之重估收益減 有關遞延稅項之 1,611,000 港元	—	—	—	—	—	—	8,154	—	8,154	—	8,154
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	33,783	8,154	53,042	94,979	—	94,979
確認以股份為基礎付款 之股本結算交易	—	—	—	2,943	—	—	—	—	2,943	—	2,943
因認股權證獲行使而 發行股份	1	2	—	—	—	—	—	—	3	—	3
發行認購股份	6,250	18,750	—	—	—	—	—	—	25,000	—	25,000
購股權失效	—	—	—	(591)	—	—	—	591	—	—	—
於2012年3月31日	97,864	386,636	2,900	9,107	8,531	119,440	8,154	814,855	1,447,487	350	1,447,837

## 綜合股東權益變動表

截至2012年3月31日止年度

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當時董事兼當時控股股東收購Mandarin Group Limited餘下62%權益而確認之被視為注資10,240,000港元。

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

# 綜合現金流量表

截至2012年3月31日止年度

	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利(虧損)	<b>109,079</b>	(16,918)
調整：		
融資成本	<b>29,586</b>	22,148
利息收入	<b>(6,311)</b>	(2,409)
應佔聯營公司業績	<b>(17,547)</b>	(2,202)
應佔共同控制個體業績	<b>(50,969)</b>	(9,142)
折舊及攤銷	<b>7,891</b>	6,435
投資物業公平值變動	<b>(1,301)</b>	(51,114)
股份基礎支付開支	<b>2,943</b>	5,238
持作買賣投資之公平值變動	<b>183</b>	316
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	<b>(4,800)</b>	21,895
發展中物業之減值虧損	<b>35,710</b>	10,140
未計營運資金變動前之經營現金流量	<b>104,464</b>	(15,613)
應收(應付)客戶之合約工程款項(增加)減少	<b>(106,998)</b>	195,087
應收賬項、按金及預付款項(增加)減少	<b>(21,822)</b>	15,622
發展中物業減少(增加)	<b>351,623</b>	(91,241)
就發展中物業所付之按金增加	<b>—</b>	(27,091)
持作銷售物業(增加)減少	<b>(402,644)</b>	53,628
就持作銷售物業所付之按金(增加)減少	<b>(4,030)</b>	10,096
共同控制個體之欠款增加	<b>(20,377)</b>	(2,050)
應付賬項、按金及應計費用增加	<b>128,388</b>	6,801
預售發展中物業而收取之按金(減少)增加	<b>(95,327)</b>	10,868
欠共同控制個體款項增加(減少)	<b>37,991</b>	(16,962)
營運(所用)所得現金	<b>(28,732)</b>	139,145
已付所得稅	<b>(11,784)</b>	(18,980)
<b>(用於)來自經營業務之現金淨額</b>	<b>(40,516)</b>	120,165

## 綜合現金流量表

截至2012年3月31日止年度

	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>投資活動</b>		
自聯營公司收取之股息	10,140	12,000
出售物業、機器及設備所得款項	9,664	8,342
已收利息	6,311	2,409
償還自(墊支予)聯營公司之款項	548	(2)
自共同控制個體收取之股息	163	4,075
購買物業、機器及設備	(10,097)	(47,666)
已抵押之銀行存款增加	(55,357)	(114,690)
出售投資物業所得款項	—	5,445
<b>用於投資活動之現金淨額</b>	<b>(38,628)</b>	<b>(130,087)</b>
<b>融資活動</b>		
新造信託收據貸款	938,915	998,060
償還信託收據貸款	(929,973)	(951,034)
新獲得銀行貸款	576,167	518,709
償還銀行貸款	(618,062)	(476,970)
償還按揭貸款	(1,769)	(1,771)
償還融資租賃承擔之本金部分	(18,450)	(9,090)
已付利息	(47,804)	(38,309)
(償還予)墊支自一位股東	(202,384)	202,384
發行無抵押債券	150,000	—
發行股份所得款項	25,003	220
已付股息	—	(4,580)
<b>(用於)來自融資活動之現金淨額</b>	<b>(128,357)</b>	<b>237,619</b>
<b>現金及與現金等值項目(減少)增加淨額</b>	<b>(207,501)</b>	<b>227,697</b>
年初時現金及與現金等值項目	605,295	366,548
外幣匯率變動影響	17,150	11,050
年終時現金及與現金等值項目， 即為銀行結餘及現金	414,944	605,295



# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 1. 一般事項

本公司於百慕達註冊成立為一間受豁免之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其最終控股公司為GT Winners Limited（於英屬處女群島註冊成立）。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42。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「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」）頒佈之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）	於2010年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（2009年修訂）	關連人士披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金要求
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

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於目前及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之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)	香港財務報告準則2009–2011年周期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	其他個體之權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(2011年修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(2011年修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝離成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2011年7月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2015年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2012年1月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於2012年7月1日或以後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於2014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(修訂本)

香港會計準則第12號(修訂本)提供香港會計準則第12號一般性原則之例外情況，遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映該個體預期以收回資產賬面值的方式而產生之稅務後果。特別是，在此項修訂下，根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量之投資物業，除非假定在若干情況下被推翻，否則就計量遞延稅項而言假定其可透過出售收回。

香港會計準則第12號(修訂本)於2012年4月1日開始之本集團年度期間生效。董事預期，於日後會計期間應用香港會計準則第12號(修訂本)，可能導致對就本集團投資物業確認之遞延稅項負債金額作出調整。於2012年3月31日，重估物業產生之遞延稅項為33,132,000港元。根據修訂，董事評估及總結香港會計準則第12號(修訂本)所載之假定將不會被違反，原因為本集團持有投資物業之業務模式，其目的是透過銷售獲取隱含於投資物業之絕大部份經濟利益。應用香港會計準則第12號(修訂本)可能會令本集團使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債減少。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈之香港財務報告準則第9號金融工具引進有關金融資產分類和計量的新要求。香港財務報告準則第9號於2010年修訂加入有關金融負債分類和計量及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，個體可不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資公平值之其後變動(並非持作買賣)，僅股息收入一般於收益表內確認。
- 香港財務報告準則第9號有關金融負債分類及計量之最重大影響與呈列因金融負債(於收益表按公平值反映)之信貸風險有變而導致該負債之公平值變動相關。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確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加收益表之會計錯配，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內重新分類。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2015年1月1日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於2015年4月1日開始之財政期間之本集團綜合財務報表內採納，惟預期應用香港財務報告準則第9號不會對本集團綜合金融資產及金融負債報告之金額造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 新訂及經修訂合併、合營安排、聯營公司及其披露的準則

於2011年6月頒佈了一組五項關於合併、合營安排、聯營公司及其披露的準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(於2011年修訂)及香港會計準則第28號(於2011年修訂)。

以下為這五項準則的主要要求。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號合併及獨立財務報表中處理綜合財務報表以及香港(常務解釋委員會)－詮釋第12號合併－特殊目的個體的部份。香港財務報告準則第10號包括對控制新釋義的三個原素：(a)對被投資者的權力、(b)對其於被投資者的參與之範圍或權益，以致可變的回報；及(c)對被投資者能否使用權力以影響其投資回報。於香港財務報告準則第10號內加入詳盡的指引以處理複雜的情境。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務解釋委員會)－詮釋第13號共同控制個體－合資者的非現金投入。香港財務報告準則第11號處理合營安排中兩方或以上擁有共同控制權應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排中的共同合作或合資的區分，決定在於合營安排下各方的權利及責任。相對地，於香港會計準則第31號，共有三類合營安排：共同控制個體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，香港財務報告準則第11號要求對合營公司按權益會計法入賬而目前香港會計準則第31號可按權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為披露準則及適用於所有於附屬公司擁有權益之個體、合營安排、聯營公司及／或未被合併之結構個體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露要求比現行標準之要求更為詳盡。

這五項準則之生效期為於2013年1月1日或以後開始之年度期間。該等準則可被提早應用，惟須同時提早應用所有該五項準則。

董事預期，這五項準則將於本集團於2013年4月1日開始之財政期間之綜合財務報表採用。應用該等五項準則可能對於綜合財務報表報告的金額造成重大影響。特別是，應用香港財務報告準則第11號可能導致合營安排中的共同合作或合資的區分出現變動，決定在於合營安排下各方的權利及責任。根據香港財務報告準則第11號，合資將以權益會計法入賬，而合營者將須直接確認共同合作的資產、責任、營業額及開支。然而，董事仍未對應用該等準則之影響作出詳細分析，因此無法量化該等影響。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號建立一個對公平值的計量及披露的單一指引。該準則定義公平值，建立計量公平值的框架及規定公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，這應用於其他香港財務報告準則(除特別情況下)，需要或准許使用公平值計量及公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現行標準之要求為更詳盡。例如：在現行規定下，僅香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下之金融工具須根據三層公平值架構作出質量及數量披露，在香港財務報告準則第13號下將擴展至覆蓋其所包括範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號將於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效，惟可提早應用。

董事預期香港財務報告準則第13號將於2013年4月1日開始之財政期間之本集團綜合財務報表採納，而應用新準則預計不會對綜合財務報表造成重大影響，但將擴展對綜合財務報表之披露。

### 香港會計準則第1號其他全面收入項目之呈列(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)保留列示收益表及其他全面收入為單一或分別兩個獨立但連續報表的選擇。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求於其他全面收入部份作出附加披露，使其他全面收入項目歸類成兩個類別：(a)此後不會重新分類為收益表之項目；及(b)此後當符合特定情況時可能會重新分類為收益表之項目。其他全面收入項目之所得稅須根據相同基礎分配。

香港會計準則第1號(修訂本)之生效期為2013年4月1日開始之本集團年度期間。當於未來會計期間應用修訂時，其他全面收入項目之呈列將相應地變更。

除以上所披露外，董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 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。

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悉數對銷。

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。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 收入確認(續)

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。

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。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

聯營公司為本集團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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司之投資(續)

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。

### 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收益及其他全面收入。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。



# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 共同控制個體(續)

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

當一間集團個體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，連同其應佔合營公司之開支，於交易相關之經濟利益有可能流入／自本集團流出及其金額能夠可靠地計量時確認。

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

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。

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。

### 物業、機器及設備

在建工程以外之物業、機器及設備包括租賃土地(被分類為融資租賃)按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

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撤銷成本計算。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。

若物業、機器及設備項目因其用途有變(已證實結束自用)而變為投資物業，該項目於轉讓日期之賬面值與公平值的差額於其他全面收益中確認及於重估儲備中累計。當資產其後被出售或報廢時，相關之重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

根據融資租賃持有之資產於其估計可用年期內以自置資產相同之基準折舊。然而，倘未能合理確定將於租賃期結束前取得擁有權，則資產於其租賃期及可用年期(以較短者為準)內折舊。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 物業、機器及設備(續)

物業、機器及設備項目於出售時或當繼續使用該項資產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。

#### 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，除非兩個部分明顯屬於營業租約，於此情況下，整份租約歸類為營業租約。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，惟根據公平值模式分類及入賬列作投資物業者則作別論。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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 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可供出售之資產)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。

當持有物業之意圖有變，改為賺取租金或／及資本增值，而非於日常業務過程中出售(以開始向另一方訂立營業租約為證)，本集團將物業從存貨轉撥至投資物業。該物業於轉讓日期之公平值與其過往賬面值之差額於收益表確認。

### 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。分類乃根據金融資產之性質及目的而定，並在初步確認時釐定。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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 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。

##### 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被認為將予減值。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

就金融資產而言，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。

就若干類別之金融資產如應收賬項而言，評估為不會單獨減值之資產亦會於彙集一併評估減值。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，所確認之減損虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產原實際利率貼現之現值兩者間之差額。

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，惟應收賬項除外，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。當應收賬項被視為不可收回時，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收益表撥回，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。

#### 金融負債及股本工具

集團個體發行之金融負債及股本工具，乃根據合約安排之內容以及金融負債和股本工具之定義被分類為金融負債或股本。

##### 股本工具

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。由本公司發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

##### 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(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價或折讓)折算為現值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

##### 金融負債

金融負債包括應付賬項、應計費用、欠聯營公司、共同控制個體及一位股東款項、無抵押債券，以及借款，其後以實際利率法以攤銷成本計量。

##### 認股權證

倘本公司向其本身同一類別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。

##### 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合約項下債項金額；及(ii)初次確認之金額減(如適用)按照收益確認政策確認之累計攤銷額。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 撤銷確認

本集團僅於自財務資產獲取現金流之合約權利到期時，或本集團將財務資產及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會取消確認財務資產。倘本集團未轉讓亦無保留所有權之絕大部分風險及回報，而繼續控制已轉讓資產，則本集團按其持續參與程度繼續確認資產及相關負債。倘本集團保留已轉讓財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該財務資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

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。

當或只有本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團之金融負債方撤銷確認。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。

#### 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)。倘無法估計個別資產之可回收金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位可回收金額。如能確定一個合理及一致之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至如能確定一個合理及一致之分配基準的情況下將分配至之最小現金產生單位。

可收回金額乃公平價扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及未調整未來現金流估計之資產有關之風險。

倘資產(或現金產生單位)可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損應即時於收益表內確認。

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(或現金產生單位)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。



# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 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。

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。

即期及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，屆時即期及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。倘因業務合併之初步入賬產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 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兌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兌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。由此產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認並累計於權益中換算儲備。

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兌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兌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於僱員提供服務而有權獲得有關供款時確認為開支。

### 以股份為基礎付款之股本結算交易

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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 以股份為基礎付款之股本結算交易(續)

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。修訂原有估計在歸屬期內之影響(如有)乃於收益表內確認，而此等累計開支反映經修訂之估計，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保留溢利。

倘新購股權乃為替換已註銷購股權而授出，本集團會以與修改原有授出相同之方式將用作取代的購股權入賬。

已授出購股權的條款及條件如作出任何修訂，則授出的新增公平值按經修訂購股權公平值與原購股權公平值之間的差額均於修訂日期估計釐定。

倘修訂於歸屬期間作出，則授出的新增公平值則計入修訂日期至經修訂購股權歸屬當日期間就已獲提供服務確認的金額(連同按授出日期的原有購股權公平值計算且於原有歸屬期的餘下時間確認的金額)。倘修訂於歸屬期間後作出，新增公平值則立即確認。

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收益表內確認。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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 4. 估計不確定因素之主要來源(續)

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

### 建築合約

管理層根據有關建築合約之最新預算，並參考每項建築合約之整體表現，以及管理層之最佳估計及判斷，估計建築工程之可預見虧損或應佔溢利之金額。本集團另分估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2012年3月31日之綜合財務狀況表按公平值約423,000,000港元(2011年：370,000,000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而未售出之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(如有)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、修訂估計銷售開支及／或估計竣工成本，可能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額外虧損。於2012年3月31日，已就發展中物業確認撇減35,710,000港元(2011年：10,140,000港元)，主要由於經考慮阿聯酋目前市場狀況後估計出售價格降低所致。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 4. 估計不確定因素之主要來源(續)

### 所得稅

於2012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160,011,000港元(2011年：75,055,000港元)(附註30)。於2012年及2011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342,931,000港元及398,061,000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。

### 土地增值稅(「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29所披露之借款)，扣除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、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 6. 金融工具

### a. 金融工具類別

	2012年 千港元	2011年 千港元
金融資產		
於收益表按公平值反映		
— 持作買賣	468	651
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	1,336,629	1,432,403
金融負債		
攤銷成本	2,285,051	2,212,981

### 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、共同控制個體及一位股東款項、無抵押債券、融資租賃承擔及借款。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，管理其外幣風險。

本集團以外幣計值之貨幣資產於呈報日期之賬面值如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
美元	21	22

由於港元與美元掛鈎，本公司董事認為外匯風險有限。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 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)

此外，構成本集團(即港元)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)以外之外幣計值，於報告期末為175,042,000港元(2011年：139,718,000港元)。

#### 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%(2011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%(2011年：5%)，會有同等之負面影響。

	其他全面收入增加	
	2012年 千港元	2011年 千港元
港元	8,752	6,986

##### (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29)及浮息銀行存款。無抵押債券(詳情見附註27)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。

#### 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(2011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(2011年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，本集團截至2012年3月31日止年度之除稅後溢利將會減少/增加約10,775,000港元(2011年：年度除稅後虧損增加/減少約11,021,000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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 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%(2011年:5%),截至2012年3月31日止年度之溢利將會因持作買賣投資之公平值變動而增加/減少23,000港元(2011年:年度虧損減少/增加33,000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38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。本集團亦於報告期末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。為減輕就動用聯營公司及共同控制個體信貸融資提供財務擔保而引起的信貸風險,本集團已委派一組人員負責評估信貸賬及所作擔保之限制。此外,管理層認為,由於融資以物業作為抵押,因此購買物業所提供的財務擔保信貸風險有限。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,而且有良好的還款記錄。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。



# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 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29。

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	未貼現現金 流量總額 千港元	於2012年 3月31日之 賬面值 千港元
<b>2012年</b>					
應付賬項及應計費用	—	638,863	120,016	758,879	758,879
無抵押債券	7.25	10,860	167,889	178,749	150,000
欠共同控制個體款項	—	69,905	—	69,905	69,905
欠聯營公司款項	—	15,893	—	15,893	15,893
借款 — 浮息	3.08	1,243,016	54,946	1,297,962	1,290,374
融資租賃承擔	3.03	16,602	15,619	32,221	31,114
財務擔保合約	—	645,542	—	645,542	—
		<b>2,640,681</b>	<b>358,470</b>	<b>2,999,151</b>	<b>2,316,165</b>

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 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	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
欠一位股東款項	—	202,384	—	202,384	202,384
欠共同控制個體款項	—	17,928	—	17,928	17,928
欠一間共同控制個體款項					
— 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

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。

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2012年3月31日及2011年3月31日，該等銀行借款之總賬面值分別為1,211,321,000港元及1,022,585,000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。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 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借款之預期現金流量資料：

	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	賬面值 千港元
<b>2012年</b>					
附有應要求償還條文之銀行 借款	<b>1,115,161</b>	<b>111,044</b>	<b>8,637</b>	<b>1,234,842</b>	<b>1,211,321</b>
<b>2011年</b>					
附有應要求償還條文之銀行 借款	911,164	135,659	10,486	1,057,309	1,022,585

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。

#### 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；
- 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，綜合財務報表內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

### c. 公平值(續)

#### 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。

	2012年 第一級 千港元	2011年 第一級 千港元
持作買賣之投資	468	651

## 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營業額、出售物業營業額、來自物業之租金和租賃收入以及來自護衛及物業管理服務之服務收入。

本集團之主要營運決策者為執行董事及若干高級管理層(統稱為「主要營運決策者」)。就主要營運決策者評估表現及分配資源而言，本集團之業務活動分類為以下營運及報告分部：

- |         |                         |
|---------|-------------------------|
| 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            |

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 7. 分類資料(續)

### 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2012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
<b>營業額</b>						
對外銷售(附註)	2,610,881	336,737	10,494	235,290	—	3,193,402
應佔共同控制個體營業額	1,644,067	—	—	—	—	1,644,067
分類營業額	4,254,948	336,737	10,494	235,290	—	4,837,469
<b>業績</b>						
經營業績	6,292	56,788	13,054	4,898	(545)	80,487
應佔聯營公司業績	—	15,312	2,235	—	—	17,547
應佔共同控制個體業績	50,969	—	—	—	—	50,969
分類溢利(虧損)	57,261	72,100	15,289	4,898	(545)	149,003
未分配企業開支						(16,649)
利息收入						6,311
融資成本						(29,586)
除稅前溢利						109,079
所得稅開支						(56,037)
本年度溢利						53,042

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 7. 分類資料(續)

### 分類營業額及業績(續)

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
<b>營業額</b>						
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
<b>業績</b>						
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)

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。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。

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以及一般及行政開支，而並無分配利息收入及融資成本。此為向主要營運決策者就資源分配及表現評核作報告之計量基準。

### 分類資產及負債

由於主要營運決策者並非定期審查分類總資產及負債，故不作披露。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 7. 分類資料(續)

#### 其他分類資料

#### 2012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	6,377	877	—	637	—	7,891
出售物業、機器及設備之 (收益)虧損	(5,671)	674	—	197	—	(4,800)
發展中物業撇減	—	35,710	—	—	—	35,710

#### 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
發展中物業撇減	—	10,140	—	—	—	10,140

#### 地區資料

本集團在以下主要地區經營業務，包括香港(註冊成立地點)、中國其他地區及其他司法權區(「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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
香港(註冊成立地點)	2,754,847	2,349,188	697,878	644,894
中國其他地區	361,528	568,230	12,096	11,690
其他	77,027	85,028	82,566	71,194
	3,193,402	3,002,446	792,540	727,778

#### 有關主要客戶之資料

建築工程營業額中，一名佔總營業額10%以上之客戶(2011年：兩名)帶來營業額924,953,000港元(2011年：分別845,312,000港元及403,326,000港元)。該名客戶位於香港。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 8. 融資成本

	2012年 千港元	2011年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	42,353	36,817
不於五年內悉數償還之銀行貸款	209	217
融資租賃	929	630
欠一間共同控制個體款項	477	645
無抵押債券	3,836	—
總借款成本	47,804	38,309
減：合約工程應佔之數額	(9,676)	(7,822)
發展中物業應佔之數額	(8,542)	(8,339)
	29,586	22,148

## 9. 所得稅開支

	2012年 千港元	2011年 千港元
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	4,584	1,768
— 過往年度超額撥備	(242)	(4)
	4,342	1,764
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	22,238	18,688
— 過往年度撥備不足(超額撥備)	1,484	(2,599)
	23,722	16,089
— 中國土地增值稅	38,221	8,923
— 其他司法權區		
— 本年度	—	34
— 過往年度超額撥備	(17)	—
	(17)	34
遞延稅項(附註30)	(10,231)	11,235
	56,037	38,045



# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 9. 所得稅開支(續)

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%。

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。由於本集團能控制暫時性差額的撥回時間及暫時性差額可能不會於不久未來撥回，因此，於報告期末概無於綜合財務報表就因本公司之中國附屬公司所賺取之溢利170,850,000港元(2011年：無)產生之暫時性差額作出遞延稅項撥備。就附屬公司未分配盈利應繳納之遞延稅項負債366,000港元已計入截至2011年3月31日止年度之損益表。於截至2012年3月31日止年度概無就該遞延稅項負債作出撥備。

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。

於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。

遞延稅項之詳情載於附註30。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 9. 所得稅開支(續)

本年度之稅項開支與綜合全面收益表所示溢利(虧損)之對賬如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<b>109,079</b>	(16,918)
按16.5%之香港利得稅率徵收之稅項	<b>17,998</b>	(2,792)
佔聯營公司業績之稅項影響	<b>(2,895)</b>	(364)
佔共同控制個體業績之稅項影響	<b>(8,410)</b>	(1,508)
不可扣稅開支之稅項影響	<b>20,336</b>	22,567
毋須課稅收入之稅項影響	<b>(1,736)</b>	(5,880)
過往年度撥備不足(超額撥備)·淨額	<b>1,225</b>	(2,603)
未確認之本年度稅項虧損之稅項影響	<b>12,215</b>	15,667
動用未確認之過往年度稅項虧損	<b>(21,311)</b>	(1,694)
其他司法權區業務營運不同稅率之影響	<b>10,736</b>	6,907
中國土地增值稅	<b>38,221</b>	8,923
土地增值稅之稅項影響	<b>(9,555)</b>	(2,231)
中國附屬公司未分配盈利之遞延稅項(附註30)	—	366
出售投資物業時撥回之前已確認之遞延稅項負債	—	(776)
其他	<b>(787)</b>	1,463
本年度稅項開支	<b>56,037</b>	38,045

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 10. 本年度溢利(虧損)

	2012年 千港元	2011年 千港元
本年度溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金		
本年度	<b>3,583</b>	3,416
過往年度撥備不足	<b>289</b>	242
	<b>3,872</b>	3,658
折舊及攤銷	<b>37,379</b>	32,185
減：合約工程應佔之數額	<b>(29,488)</b>	(25,750)
	<b>7,891</b>	6,435
持作買賣之投資公平值變動(計入其他收益及虧損)	<b>183</b>	316
發展中物業撇減(計入銷售成本)	<b>35,710</b>	10,140
出售物業、機器及設備之(收益)虧損(計入其他收益及虧損)	<b>(4,800)</b>	21,895
營業租約之租金：		
租約物業	<b>20,595</b>	9,838
設備及機器	<b>49,290</b>	46,525
	<b>69,885</b>	56,363
減：合約工程應佔之數額	<b>(62,264)</b>	(50,563)
	<b>7,621</b>	5,800
股份基礎支付開支	<b>2,943</b>	5,238
員工成本包括董事酬金	<b>799,054</b>	693,769
減：合約工程應佔之數額	<b>(419,116)</b>	(348,193)
發展中物業應佔之數額	<b>(11,982)</b>	(16,241)
	<b>367,956</b>	329,335
應佔共同控制個體之稅項(計入應佔共同控制個體業績)	<b>10,056</b>	2,056
應佔聯營公司之稅項(計入應佔聯營公司業績)	<b>6,471</b>	408
建築項目管理費收入(計入其他收入)	<b>(72,561)</b>	(17,652)
利息收入	<b>(6,311)</b>	(2,409)
匯兌虧損(收益)淨額(計入其他收益及虧損)	<b>3,269</b>	(2,130)
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1,190,000港元(2011年：1,566,000港元)	<b>(9,304)</b>	(6,563)

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 11. 董事及僱員之酬金

### (a) 董事酬金

已付或應付予八位董事(2011年：九位)各人之酬金如下：

#### 2012年

	其他酬金				總額 千港元
	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	
彭一庭	—	3,075	12	120	3,207
彭一邦	—	3,190	12	113	3,315
郭煜釗	—	2,961	12	191	3,164
李蕙嫻	—	2,003	12	67	2,082
區樂耀	220	—	—	21	241
陳超英	220	—	—	21	241
許照中	220	—	—	21	241
李承仕	220	—	—	21	241
	880	11,229	48	575	12,732

#### 2011年

	其他酬金				總額 千港元
	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	
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
區樂耀	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

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 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(2011年：三位)，彼等之酬金詳載於上文。其餘兩位人士(2011年：兩位)之酬金如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
薪酬及其他福利	6,383	4,846
退休福利計劃供款	12	17
股份為基礎付款	201	308
	<b>6,596</b>	5,171

僱員酬金幅度如下：

	僱員人數	
	2012年	2011年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	2
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	1	—

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

### 12. 股息

	2012年 千港元	2011年 千港元
年內確認為分派之2011年末期股息每股為零 (2010年：0.5港仙)	—	4,580

董事就截至2012年3月31日止年度建議派發末期股息每股0.8港仙(2011年：無)，並須於應屆股東週年大會上獲股東批准。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 13. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔基本及攤薄後之每股盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>盈利(虧損)</b>		
用作計算基本及攤薄後之每股盈利(虧損)之盈利(虧損)	<b>53,042</b>	(54,963)
<b>股份數目</b>		
用作計算基本每股盈利(虧損)之普通股加權平均數	<b>920,235,471</b>	916,024,227
就以下各項可能產生攤薄影響之普通股：		
— 購股權	<b>172,338</b>	—
— 認股權證	<b>100</b>	—
用作計算攤薄後每股盈利之普通股加權平均數	<b>920,407,909</b>	916,024,227

計算截至2011年3月31日止年度之攤薄後每股虧損時，不會假設行使認股權證及購股權，因其導致每股虧損減少。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 14. 物業、機器及設備

	租約土地 及樓宇 千港元	設備及機器 千港元	汽車 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>						
於2010年4月1日	96,152	453,967	46,918	42,240	41,099	680,376
匯兌調整	—	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
匯兌調整	—	(8)	68	556	—	616
添置	—	18,904	7,836	3,388	—	30,128
物業轉列為投資物業之 重估收益	9,765	—	—	—	—	9,765
轉列為投資物業	(40,145)	—	—	—	—	(40,145)
出售	—	(13,178)	(4,073)	(3,598)	—	(20,849)
於2012年3月31日	65,772	504,067	50,810	57,544	—	678,193
<b>折舊及攤銷</b>						
於2010年4月1日	21,642	338,732	37,546	31,414	—	429,334
匯兌調整	—	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
匯兌調整	—	(2)	52	143	—	193
本年度撥備	2,134	27,669	3,587	3,989	—	37,379
轉列為投資物業時撇銷	(1,745)	—	—	—	—	(1,745)
出售時撇銷	—	(10,391)	(2,956)	(2,638)	—	(15,985)
於2012年3月31日	24,664	366,439	36,378	34,822	—	462,303
<b>賬面值</b>						
於2012年3月31日	41,108	137,628	14,432	22,722	—	215,890
於2011年3月31日	71,877	149,186	11,284	23,870	—	256,217

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。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 14. 物業、機器及設備(續)

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%至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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
香港物業	37,207	67,816
位於中國其他地區之物業	3,901	4,061
	<b>41,108</b>	71,877

本集團名下物業、機器及設備之賬面值包括分別32,347,000港元(2011年：23,430,000港元)及6,736,000港元(2011年：1,212,000港元)有關融資租賃持有之機器、設備及汽車之款項。

截至2012年3月31日止年度內，本集團改變一幢樓宇之用途，由租約土地及樓宇(歸類為物業、機器及設備)轉列為投資物業，其公平值於轉列日期為38,400,000港元。

### 15. 投資物業

	2012年 千港元	2011年 千港元
公平值		
年初	370,193	324,524
自物業、機器及設備轉列	38,400	—
自持作出售物業轉列	12,728	—
出售	—	(5,445)
於損益表確認公平值增加	1,301	51,114
年終	<b>422,622</b>	370,193



## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 15. 投資物業(續)

本集團投資物業於2012年及2011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、Chesterton International LLC、仲量聯行西門有限公司及威格斯資產評估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或英國皇家特許測量師學會之會員。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。

投資物業位於以下地點：

	2012年 千港元	2011年 千港元
於中期租約項下：		
香港	409,200	365,000
中國其他地區	5,582	5,193
	414,782	370,193
於長期租約項下：		
其他	7,840	—
	422,622	370,193

於香港之投資物業當中總面值為43,000,000港元(2011年：42,000,000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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 16. 於聯營公司權益

	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市聯營公司投資之成本	<b>42,783</b>	42,783
應佔收購後溢利及其他全面收入，扣除已收股息	<b>23,604</b>	15,751
	<b>66,387</b>	58,534

本集團各主要聯營公司於2012年及2011年3月31日之詳情載於附註43。

有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
資產總值	<b>741,082</b>	708,740
負債總值	<b>(423,828)</b>	(429,521)
資產淨值	<b>317,254</b>	279,219
本集團應佔聯營公司資產淨值	<b>66,387</b>	58,534

	2012年 千港元	2011年 千港元
營業額	<b>12,391</b>	11,825
本年度溢利	<b>85,825</b>	19,958
其他全面收入(開支)	<b>3,155</b>	(19,544)
本年度本集團應佔聯營公司溢利及其他全面收入	<b>17,993</b>	404

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 17. 於共同控制個體權益

#### 共同控制個體

	2012年 千港元	2011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	68,698	33,906
	<b>77,626</b>	42,834

本集團主要共同控制個體於2012年及2011年3月31日之詳情載於附註44。

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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
流動資產	684,802	308,743
非流動資產	4,723	4,459
流動負債	(611,899)	(270,363)
非流動負債	—	(5)
	<b>77,626</b>	42,834
於收益表內確認之收入	<b>1,644,680</b>	1,015,544
於收益表內確認之開支	<b>1,583,655</b>	1,004,346

#### 共同控制資產

投資物業包括本集團應佔賬面值為43,000,000港元(2011年：42,000,000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2,559,000港元(2011年：1,628,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 18. 聯營公司之欠款

聯營公司之欠款均屬無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償付。

### 19. 應收(應付)客戶之合約工程款項

	2012年 千港元	2011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 減：進度付款	<b>12,741,942</b> <b>(12,297,604)</b>	11,585,014 (11,286,818)
	<b>444,338</b>	298,196
就呈報而言分析為：		
應收客戶之合約工程款項	<b>564,814</b>	401,101
應付客戶之合約工程款項	<b>(120,476)</b>	(102,905)
	<b>444,338</b>	298,196

### 20. 應收賬項、按金及預付款項

	2012年 千港元	2011年 千港元
應收賬項	<b>276,668</b>	255,818
減：呆賬撥備	<b>(534)</b>	(534)
	<b>276,134</b>	255,284
應收保固金	<b>229,498</b>	212,137
預付款項、按金及其他應收賬款	<b>73,366</b>	88,138
	<b>578,998</b>	555,559

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 20. 應收賬項、按金及預付款項(續)

應收保固金分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內到期	4,497	1,643
一年後到期	225,001	210,494
	<b>229,498</b>	212,137

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276,134,000港元(2011年：255,284,000港元)之賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
尚未到期	262,739	184,127
已逾期但未減值款項：		
1至30日	11,596	67,628
31至90日	888	1,938
91至180日	538	1,232
180日以上	373	359
	<b>13,395</b>	71,157
	<b>276,134</b>	255,284

本集團之應收賬項結餘中包括賬面值13,395,000港元(2011年：71,157,000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，故本集團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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
年初及年終結餘	534	534

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 20. 應收賬項、按金及預付款項(續)

於接納任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶的信貸質素及按客戶界定信貸限額。客戶應佔的限額與理據將定期審閱。根據相關結算紀錄，本集團大部分的貿易應收款項並無逾期或減值，擁有良好信貸質素。

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。董事認為除呆賬撥備外，毋須進一步作出撥備。

## 21. 發展中物業

該款項包括613,555,000港元(2011年：623,237,000港元)預期將於報告期末起計十二個月後落成之發展中物業。

於2012年3月31日，就作出售發展中物業支付的按金為179,783,000港元(2011年：180,263,000港元)，乃就一塊土地支付的按金，預期自報告期末起計十二個月後可供使用。

## 22. 持作買賣投資

	2012年 千港元	2011年 千港元
持作買賣投資：		
於香港以外上市之股本證券，按公平值	468	651

## 23. 聯營公司／共同控制個體之欠款

聯營公司之欠款計入流動資產均屬無抵押、免息及須於要求時償付。

共同控制個體之欠款屬無抵押、免息及須於要求時償付。計入共同控制個體欠款中的4,795,000港元(2011年：12,198,000港元)乃與貿易有關。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 23. 聯營公司／共同控制個體之欠款(續)

共同控制個體與貿易有關之欠款的賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
尚未逾期	4,527	11,528
已逾期但未減值之款項：		
1至30日	219	95
31至90日	—	548
91至180日	49	27
	268	670
	4,795	12,198

### 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，作為擔保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1.03%(2011年：0.24%)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0.47%(2011年：0.48%)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403,059,000港元(2011年：246,771,000港元)之賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
尚未到期	257,700	190,581
1至30日	92,968	42,713
31至90日	43,174	8,772
91至180日	6,758	893
180日以上	2,459	3,812
	403,059	246,771

應付賬項、按金及應計費用中包括應付分包商之保固金120,016,000港元(2011年：86,468,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 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，惟於2011年3月31日一家共同控制個體之墊款為30,000,000港元，按2.15%之年利率計息並於本年度悉數償還除外。

本年度應付股東兼本公司執行董事彭一庭先生之欠款已悉數償還。

### 27. 無抵押債券

於2011年11月23日，本公司與由兩名執行董事及最終控股公司之主要股東李蕙嫻女士及彭一庭先生間接實益擁有之公司才進有限公司(「才進」)訂立認購協議，內容有關本公司向才進發行本金總額為150,000,000港元的無抵押債券。於2011年11月23日發行予才進之債券將於2014年11月22日按面值到期，按年息7.25%計算，並於每半年到期時支付。

### 28. 融資租賃承擔

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
融資租賃項下應付款項				
一年內	<b>16,602</b>	15,212	<b>15,864</b>	14,494
一年後至兩年內	<b>11,989</b>	10,148	<b>11,667</b>	9,857
兩年後至五年內	<b>3,630</b>	5,248	<b>3,583</b>	5,182
	<b>32,221</b>	30,608	<b>31,114</b>	29,533
減：日後融資費用	<b>(1,107)</b>	(1,075)	—	—
租賃承擔之現值	<b>31,114</b>	29,533	<b>31,114</b>	29,533
減：於12個月內到期償還之數額 (列入流動負債項下)			<b>(15,864)</b>	(14,494)
12個月後到期償還之數額			<b>15,250</b>	15,039

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。



## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 28. 融資租賃承擔(續)

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(2011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2.5%至3.6%(2011年：2.6%至3.6%)。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。

### 29. 借款

	2012年 千港元	2011年 千港元
借款包括：		
信託收據貸款(附註a)	244,140	235,198
銀行貸款(附註b)	1,028,990	1,065,660
按揭貸款(附註c)	17,244	19,013
	<b>1,290,374</b>	1,319,871
分析如下：		
有抵押	664,782	634,465
無抵押	625,592	685,406
	<b>1,290,374</b>	1,319,871
到期償還之賬面值(附註d)		
一年內	30,864	267,524
一年後至兩年內	24,378	29,762
兩年後至五年內	23,811	—
	<b>79,053</b>	297,286
包含應要求償還條文之銀行貸款賬面值		
— 一年內到期償還	1,095,139	881,643
— 一年後到期償還(列入流動負債項下)	116,182	140,942
	<b>1,290,374</b>	1,319,871
列入流動負債項下於一年內到期償還之數額	<b>(1,242,185)</b>	(1,290,109)
一年後到期償還之數額	<b>48,189</b>	29,762

本集團所有借款均以相關集團公司之功能貨幣計值。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 29. 借款(續)

附註：

- (a) 信託收據貸款屬無抵押，按介乎香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.0%至香港銀行同業拆息加3.25%(2011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882,036,000港元(2011年：924,588,000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1.7%至香港銀行同業拆息加4%(2011年：香港銀行同業拆息加1%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)(2011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647,538,000港元(2011年：615,452,000港元)及無抵押銀行貸款381,452,000港元(2011年：450,208,000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%(2011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。
- (d) 到期償還之數額乃按相應貸款協議所載預定還款日期計算。

### 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 千港元	其他暫時性 稅項虧損 千港元	其他暫時性 差額 千港元 (附註)	投資物業之 公平值收益 千港元	附屬公司 未分派盈利 千港元	總額 千港元
於2010年4月1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)
於收益表計入(扣除)	(3,424)	14,018	691	(1,054)	—	10,231
自重估儲備扣除	—	—	—	(1,611)	—	(1,611)
於2012年3月31日	(31,745)	26,402	5,422	(33,132)	(4,702)	(37,755)

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。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 30. 遞延稅項負債(續)

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502,942,000港元(2011年：473,116,000港元)。上述虧損中160,011,000港元(2011年：75,055,000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342,931,000港元(2011年：398,061,000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。

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務報告而作出的遞延稅項結餘分析：

	2012年 千港元	2011年 千港元
遞延稅項資產	10,015	—
遞延稅項負債	(47,770)	(46,375)
	<b>(37,755)</b>	(46,375)

### 31. 本公司股本

	股份數目		金額	
	2012年	2011年	2012年 千港元	2011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	916,132,531	915,718,274	91,613	91,572
行使認股權證	6,000	141,533	1	14
行使購股權	—	272,724	—	27
發行認購股份	62,500,000	—	6,250	—
年終	978,638,531	916,132,531	97,864	91,613

截至2011年及2012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。

於2012年1月12日，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司GT Winners Limited與本公司訂立認購協議，據此，GT Winners Limited同意認購而本公司同意配發及發行62,500,000股每股面值0.1港元之普通股，代價為25,000,000港元。

所有年內發行之股份與當時現有股份於各方面享有同等地位。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 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十六股每股面值0.1港元之股份獲發三份紅利認股權證(「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一股新股份。

截至2012年3月31日止年度，本公司於認股權證獲行使時發行6,000股每股面值0.1港元之新股份(2011年：141,533股)。於2012年3月31日，本公司尚有171,600,779份認股權證(2011年：171,606,779份)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171,600,779股額外股份(2011年：171,606,779股)。

## 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。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 33. 購股權計劃(續)

#### (a) 俊和計劃(續)

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。

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，而且不得低於下列三者中之最高者：

- (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10年內有效。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 33. 購股權計劃(續)

### (a) 俊和計劃(續)

購股權之變動詳情如下：

#### 截至2012年3月31日止年度

合資格 參與者	授出/替換日期	每份購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目			於2012年 3月31日 尚未行使
				於2011年 4月1日 尚未行使	年內替換 (附註4)	年內失效	
董事	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至2014年8月12日	9,652,000	—	—	9,652,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至2017年4月1日	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	2,445,000	—	—	2,445,000
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	2,445,000	—	—	2,445,000
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	3,260,000	—	—	3,260,000
僱員	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	6,720,600	(6,247,200)	(473,400)	—
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	6,720,600	(6,247,200)	(473,400)	—
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	8,960,800	(8,329,600)	(631,200)	—
	2012年1月17日	0.410	2012年1月17日至2014年1月16日	—	12,494,400	—	12,494,400
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至2014年1月16日	—	8,329,600	—	8,329,600
顧問	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)	—
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	771,600	(375,000)	(283,200)	113,400
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	771,600	(375,000)	(283,200)	113,400
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	1,028,800	(500,000)	(377,600)	151,200
	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
	2012年1月17日	0.410	2012年1月17日至2014年1月16日	—	750,000	—	750,000
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至2014年1月16日	—	500,000	—	500,000
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	1,464,000	—	—	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
				48,811,051	—	(2,741,294)	46,069,757
於報告期末可行使之購股權數目							32,716,157
加權平均行使價				0.719	0.410	0.653	0.608

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 33. 購股權計劃(續)

### (a) 俊和計劃(續)

截至2011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

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 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7月31日、2010年1月15日及2012年1月17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、2010年1月31日、2011年1月15日、2012年1月15日、2013年1月15日及2013年1月17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。
4. 於2012年1月17日，過往於2010年1月15日授予本集團僱員及顧問合共可認購本公司股本內22,074,000股普通股之購股權已被註銷(「已註銷購股權」)。該等購股權自授出後從未獲行使。

本公司根據俊和計劃向已註銷購股權之持有人授出22,074,000份可供認購合共22,074,000股股份的新購股權，從而取代由彼等持有之已註銷購股權。

董事認為已註銷購股權之行使價(即每股0.65港元)乃高於股份近期之市價，已註銷購股權已不能達到激勵或獎賞予其持有人之目的。以新購股權取而代之，透過將行使價調整至股份現時交易價水平(即每股0.41港元)，將會更有效地實現俊和計劃之目的，就合資格參與者對本集團所作之貢獻提供激勵或獎賞。新購股權之公平值於替換當日以栢力克－舒爾斯期權定價模式釐定，價格介乎0.073港元至0.085港元。於替換日期以栢力克－舒爾斯期權定價模式釐定的已註銷購股權之公平值為0.044港元。由於購股權歸屬期間後方替換部分購股權，於替換日期以栢力克－舒爾斯期權定價模式釐訂的389,000港元購股權遞增公平值立即於收益表中確認。此外，於本年度確認達76,000港元有關於替換日期尚未歸屬的取代購股權的遞增公平值已於收益表中確認。有關該等尚未歸屬的已取代購股權的餘下遞增公平值280,000港元將於下一年餘下歸屬期內予以支出。

5. 截至2012年3月31日止年度並無任何購股權獲行使。

截至2012年3月31日止年度，本集團已確認有關本公司授出／替換購股權總支出為2,943,000港元(2011年：5,238,000港元)。



## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 33. 購股權計劃(續)

#### (a) 俊和計劃(續)

下列為用於計算本年度已替換／註銷之購股權公平值之假設：

替換／註銷購股權日期	每份購股權行使價	替換／註銷		購股權之預計年期	預期股價波幅	預期股息率
		日期之	股份價格			
2012年1月17日	0.410	日期之	0.410	1.00年	44.97%	0.00%
2012年1月17日	0.410	日期之	0.410	1.50年	42.30%	0.00%
2012年1月17日	0.650	日期之	0.410	2.00年	44.96%	0.00%

預期波幅按本公司之前1至2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2012年3月31日，根據俊和計劃已授出／替換而尚未行使之購股權涉及之股份總數為46,069,757股(2011年：48,811,051股)，相當於本公司於2012年3月31日之已發行股份4.71%(2011年：5.33%)。

#### (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。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 33. 購股權計劃(續)

### (b) 俊和地基計劃(續)

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，按授予任何一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。

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年內生效及有效。

自俊和地基計劃獲採納以來，並無根據該計劃授出購股權。

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 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3,984,000港元(2011年：3,174,000港元)後，退休福利計劃之供款額為24,752,000港元(2011年：21,094,000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2,141,000港元(2011年：1,754,000港元)。

## 35. 重大非現金交易

年內，本集團就訂立租約時資本總值為20,031,000港元(2011年：18,189,000港元)之機器、設備及汽車訂立融資租賃安排。

## 36. 資本承擔

	2012年 千港元	2011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	11,515	98

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 37. 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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	10,002	4,667
兩至五年(包括首尾兩年)	6,620	3,232
	<b>16,622</b>	7,899

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。

本集團以出租人身分：

年內賺取之物業租金收入為10,494,000港元(2011年：8,129,000港元)。持有之物業的訂約租戶平均租賃期為兩年。

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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	9,154	6,385
兩至五年(包括首尾兩年)	12,721	2,668
	<b>21,875</b>	9,053

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 38. 或然負債及履約保證

	2012年 千港元	2011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	255,797	276,588
— 共同控制個體	33,491	—
	<b>289,288</b>	276,588
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	32,000	40,000
— 共同控制個體	344,500	164,500
	<b>376,500</b>	204,500
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	<b>269,042</b>	275,885

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。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 39. 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：

	2012年 千港元	2011年 千港元
投資物業	409,200	365,000
物業、機器及設備	31,497	68,147
發展中物業	8,679	39,792
持作銷售物業	132,272	3,559
銀行存款	242,082	183,228
	<b>823,730</b>	659,726

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。

### 40. 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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
本年度內進行之交易：				
已確認合約營業額	—	—	502,278	152,753
已收建築項目管理費收入(附註)	—	—	72,561	17,652
已收護衛服務收入	—	—	2,880	621
利息開支	—	—	477	645
就共同控制個體承擔建築工程合約之 履約保證而向金融機構作出之擔保	—	—	33,491	—
就獲得信貸融資而向金融機構作出之 擔保金額	32,000	40,000	344,500	164,500

# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 40. 關連人士交易 (續)

(i) 本年度內本集團與關連人士進行以下交易：(續)

附註：有關提供管理建築項目監察服務的建築項目管理費用收入，如領導及協調與僱主的磋商；與金融機構籌辦及協調交易，並提供公司秘書及其他企業功能支援服務。

(ii) 於2012年1月12日，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司GT Winners Limited與本公司訂立認購協議，據此，GT Winners Limited同意認購而本公司同意配發及發行62,500,000股普通股份，代價為25,000,000港元。有關交易詳情載於本公司日期為2012年1月12日之公佈及於附註31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附註18、23、26及27披露。

## 41. 本公司之簡明財務狀況表

	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>資產及負債</b>		
資產總值	<b>1,429,558</b>	1,270,980
負債總值	<b>(635,029)</b>	(614,057)
	<b>794,529</b>	656,923
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>97,864</b>	91,613
儲備	<b>696,665</b>	565,310
	<b>794,529</b>	656,923

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 42. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司於2012年及2011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				主要業務
			本公司/附屬公司持有		本集團之應佔比率		
			2012年 %	2011年 %	2012年 %	2011年 %	
佳誠建築工程有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	建築
Caine Developments Limited	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	投資控股
俊和建築有限公司	香港	200,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
俊和(中國)有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	投資控股及建築
俊和建築工程有限公司 (「俊和建築工程」)	香港	191,000,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
		9,000,000港元 無投票權遞延股份	(附註a)				
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	3,400,000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
佳朗室內設計及裝修有限公司	香港	1港元 普通股	100	100	100	100	室內設計及裝修
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



# 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

## 42. 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				主要業務
			本公司/附屬公司持有		本集團之應佔比率		
			2012年 %	2011年 %	2012年 %	2011年 %	
鴻厚發展有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	物業投資
上海金俊和建設工程有限公司 (附註b)	中國	3,000,000美元 註冊資本	100	100	100	100	建築
晉昌投資有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	證券投資
駿偉亞洲有限公司	香港	1港元 普通股	100	100	100	100	物業發展
浩隆建築有限公司	香港	18,000,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
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
沈陽盛隆房地產開發有限公司 (附註c)	中國	20,000,000美元 註冊資本	100	100	100	100	物業發展

附註：

- (a) 無投票權遞延股份非由本集團持有，實際上並不附帶獲派股息、收取俊和建築工程任何股東大會通告或出席其任何股東大會或於會上投票或於其清盤時獲得分派等各方面之權利。本公司之附屬公司Chun Wo Hong Kong Limited已獲無投票權遞延股份持有人授予一項購股權，可按面值購入該等股份。
- (b) 此附屬公司註冊為中外合資經營企業。
- (c) 此等附屬公司為外商獨資企業。
- (d) 上述所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 42. 主要附屬公司詳情(續)

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2012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。

### 43. 主要聯營公司詳情

本集團各主要聯營公司於2012年及2011年3月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	經營架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行股本面值	本集團持有 已發行股本百分比		主要業務
				2012年 %	2011年 %	
宏景置業有限公司	註冊成立	香港	10港元 普通股	40	40	物業投資
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。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 44. 主要共同控制個體詳情

本集團各主要共同控制個體於2012年及2011年3月31日之詳情如下：

共同控制個體名稱	經營架構形式	註冊/ 營業地點	本集團應佔權益		主要業務
			2012年 %	2011年 %	
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)	60	建築
俊和－中國中鐵－QR聯營	非公司法人	香港	45 (附註)	—	建築
俊和－大陸工程聯營	非公司法人	香港	51 (附註)	—	建築
俊和－協興聯營	非公司法人	香港	50	—	建築
Chun Wo-Leader Joint Venture	非公司法人	香港	49 (附註)	49 (附註)	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或少於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。

# 財務概要

	截至3月31日止年度				2012年 千港元
	2008年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	
<b>業績</b>					
營業額	2,952,736	2,010,338	2,606,241	3,002,446	<b>3,193,402</b>
除稅前溢利(虧損)	123,097	(100,275)	26,062	(16,918)	<b>109,079</b>
所得稅(支出)抵免	(42,542)	(19,602)	5,028	(38,045)	<b>(56,037)</b>
本年度溢利(虧損)	80,555	(119,877)	31,090	(54,963)	<b>53,042</b>
應佔：					
本公司擁有人	80,548	(119,877)	31,090	(54,963)	<b>53,042</b>
非控制權益	7	—	—	—	<b>—</b>
	80,555	(119,877)	31,090	(54,963)	<b>53,042</b>
<b>資產及負債</b>					
資產總值	3,577,750	3,602,100	3,657,073	3,902,006	<b>4,085,024</b>
負債總值	(2,164,789)	(2,315,195)	(2,308,734)	(2,577,094)	<b>(2,637,187)</b>
	1,412,961	1,286,905	1,348,339	1,324,912	<b>1,447,837</b>
應佔權益：					
本公司擁有人	1,412,611	1,286,555	1,347,989	1,324,562	<b>1,447,487</b>
非控制權益	350	350	350	350	<b>350</b>
	1,412,961	1,286,905	1,348,339	1,324,912	<b>1,447,837</b>

# 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：已完工 第三期：計劃中	— — —	住宅、商業及 停車場	111,554	253,757 (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	已完工	—	住宅、商業及 停車場	8,576	47,032 (未售單位)	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	2014年12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	在建	2013年6月	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	27,286	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8號 新九龍內地段6179號 商舖及停車場	商業及停車場	中期
香港 九龍 長沙灣 長沙灣道760至762號 香港紗廠工業大廈第5期5樓C室和 4樓第6號冷卻塔位	商業	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
阿聯酋 阿布扎比 Al Reem Island Shams Gate District Sun Tower 11樓1103號室	住宅單位	長期
阿聯酋 阿布扎比 Al Reem Island Shams Gate District Sun Tower 24樓2405號室	住宅單位	長期
阿聯酋 阿布扎比 Al Reem Island Shams Gate District Sun Tower 25樓2505號室	住宅單位	長期