



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: 00711



金獎 企業

年報 2013/14

* 僅供識別  本報告以環保紙印製



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

核心價值觀



目錄

- 2 企業文化
- 3 企業資料
- 4 企業大事紀要
- 8 主席報告
- 11 管理層討論及分析
- 31 企業社會責任
- 36 獎項及嘉許
- 41 董事及高級管理人員資料
- 49 企業管治報告
- 57 董事會報告
- 66 獨立核數師報告
- 67 綜合損益及其他全面收益表
- 68 綜合財務狀況表
- 70 綜合股東權益變動表
- 72 綜合現金流量表
- 74 綜合財務報表附註
- 160 財務概要
- 161 物業詳情



企業文化

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

本集團過去逾四十五年一直堅守以上原則。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。



企業資料

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

公司秘書

陳秀梅

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

Conyers Dill & Pearman
的近律師行

主要往來銀行

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

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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

企業網址

www.chunwo.com

股份代號

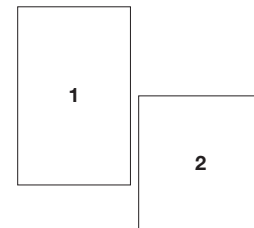
00711

企業大事紀要

1 前勞工處處長蒞臨「校園計劃」地盤視察

2013年6月

前勞工處處長卓永興先生蒞臨「校園計劃」先行試點一跑馬地地下蓄洪計劃地盤視察。本集團副主席彭一邦先生向卓先生介紹如何引入創新資訊科技改善建築地盤工作環境的改革理念。



2 安全運動2013－安全論壇暨頒獎典禮

2013年8月

俊和舉辦週年安全論壇，與業界討論建造業就預防常見意外發生及改善建築安全方面的發展。誠蒙勞工處副處長(職業安全及健康)梁振榮太平紳士、前任發展局總助理秘書長(工務)方學誠先生及香港建造業總工會理事長周聯橋先生蒞臨是次安全論壇並分享寶貴專業意見，獲益良多。



3 泰國及新加坡水務部官方代表團蒞臨水務地盤視察

2013年8月

兩隊來自泰國曼谷及新加坡的水務部官方代表團蒞臨本集團位於新界西的更換及修復主要水管工程的地盤視察。該項目團隊向官方代表團分享水務工作經驗，並示範有關噴霧式聚氨酯水管內壁塗層法技術。

4 成功投得九肚山優質地皮

2013年9月

本集團透過合營企業成功以27.1億港元投得沙田九肚山優質地皮，發展豪華住宅項目，可建樓面總面積達323,305平方呎。

5 「Reem Diamond」項目落成

2013年9月

位於阿拉伯聯合酋長國（「阿聯酋」）阿布扎比的低密度住宅發展項目「Reem Diamond」已興建落成。十層高的分層式住宅提供48個一房至三房複式的單位，除了帶來新的收入來源外，亦讓本集團取得發展高尚住宅的寶貴經驗，有助發展未來項目。



3

5

企業大事紀要

6 俊和榮獲最佳管理培訓及發展金獎

2013年9月

香港管理專業協會(「協會」)每年頒發最佳管理培訓及發展獎，以表彰在有關方面表現優秀的公司。俊和發展集團有限公司憑藉其為工程及工料測量畢業生而設的「精英計劃」，於本年度榮獲協會頒發「發展類別」之最佳管理培訓及發展金獎。

7 「俊和樂善大本營」暨週年晚宴

2014年1月

為慶祝本集團成立45週年，於2014年1月25日假座九龍灣國際展貿中心舉行「俊和樂善大本營」暨週年晚宴。

俊和員工聚首一堂參與「俊和樂善大本營」，當中有多項活動及遊戲，並設有二手物品慈善義賣攤位，所得善款全數捐贈慈善機構。於週年晚宴上，除有精彩的天才表演助興，更頒發長期服務獎，以表揚一眾服務本集團多年的員工。



8 頒發首屆「VMV榮譽大獎」

2014年1月

本集團頒發首屆「VMV榮譽大獎」，以表揚本年度於其7個核心價值中有傑出表現的俊和員工。

9 於香港裝嵌隧道鑽挖機「穆桂英」

2014年3月

俊和一水利聯營為香港鐵路有限公司(「港鐵公司」)之沙中綫鑽石山至啟德隧道建造工程所使用的隧道鑽挖機(「隧道鑽挖機」)「穆桂英」成功吸引本地各大傳媒採訪。「穆桂英」是近十年來首次在港裝嵌的隧道鑽挖機。啟德發展區至鑽石山站一段的隧道建造工程預計於2015年完成。

10 本年度五大新承接的主要工程

蓮塘／香園圍口岸土地平整及基礎建設工程
— 工程合約三

應佔合約價值：25.45億港元

此乃香港特別行政區政府(「香港政府」)批出的龐大土木工程項目，亦是俊和歷年來最大型的獨資工程項目。

土木工程拓展處－處理剩餘公眾填料(2014-2016)

應佔合約價值：12.26億港元

港鐵合約編號11209－沙中綫：東鐵綫車站月台改善及相關工程

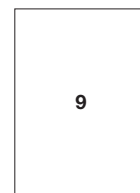
應佔合約價值：8.35億港元

港鐵合約編號1108－沙中綫：啟德站及相關隧道工程

應佔合約價值：6.97億港元

澳門新濠天地零售設施擴建計劃之總承包工程

應佔合約價值：5.79億港元



主席報告



「本集團憑藉於建築及物業發展方面的雄厚實力，配合目前市況，將可鞏固其市場地位，在可預見的將來保持穩步成長。」

主席
彭一庭

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2014年3月31日止年度(「本年度」)的全年業績。

業績與質素同邁新里程

本年度，本集團實現多個重要里程碑，儘管市場環境帶來嚴峻挑戰，我們仍然有穩健的表現。純利約達93,000,000港元，較去年上升20%，超越本集團早前訂下年度純利增長10%之目標。建築行業受下列多項因素影響而利潤率受壓，惟建築分部營業額仍保持升勢，此乃由於本集團在香港成功投得多個大型項目，當中大部分均來自政府接續推出之大型基建計劃。同時，本集團物業部門也紛呈佳景，在香港先後展開多個新發展項目。

建築業務方面，本集團本年度繼續加強技術配備，包括擴展如隧道挖掘等專門範疇的各種技能，而活躍於該等範疇的公司在香港寥寥可數。藉不斷提升技術及加強承辦工程能力，俊和得以躋身國際企業行列，有能力承包香港複雜而大型的建築及基建項目。本年度，本集團積極參與該類項目，營業額大幅增長，截至年結日擁有多份大型建築合約，總值約288.1億港元，相對去年為253.4億港元。本集團依然穩踞優越行業地位，繼續抓緊來自香港及鄰近地區(包括澳門)接踵而至的市區發展及基建項目的商機。

然而，本集團建築業務的成功發展亦面對目前建築業經營環境的挑戰，對盈利能力構成若干程度影響。由於大批建築工程項目湧至，卻欠缺足夠勞動力及技術人才，導致本集團面對分包商提價的壓力。本集團內部正制定策略應對，如專注於短期項目，務求更確切掌控其財務預算及成本控制。此外，本集團正建立內部專業團隊，減少依賴外聘分包商。

物業發展方面，本集團已評估政府抑壓樓市措施對中港物業市場的影響。於本年度內，除加快銷售於中國的剩餘貨尾，我們在香港亦落實購入沙田九肚山一豪宅項目的部分權益，並已收購長沙灣一幢工業大廈逾90%的業權，預備進行重建，及於2014年5月進一步成功投得一幅位於屯門的土地，擬用作發展一個綜合商住項目。本集團對於參與傳統業務模式的重大交易均持謹慎態度。同時我們正探索不同發展模式例如儲存服務或數據中心，此等項目可為本集團業務帶來靈活性，雖然目前仍在評估階段。然而，不論是在香港或華南地區，我們仍樂於參與可於短時間內落成發售的小型物業發展項目。

主席報告

總體而言，本集團對於物業投資回報堅守嚴謹準則並看準時機出售資產套現，以獲取合理回報，例如出售位於彩虹的「匯八坊」購物商場，該交易已於2014年6月完成交易。本集團亦物色機會出售手上於中國和阿聯酋的物業資產。

制訂發展藍圖迎接亮麗前景

展望將來，計及未來幾年預計將推出的工程項目數量，本集團建築分部的前景理想，尤其考慮到本集團迄今為止於大型項目中標的優良記錄；但觀乎多個新項目仍會繼續推高勞工和僱員成本，我們仍須面對成本上升所帶來的挑戰。然而，根據香港政府目前的發展政策及其多項已公佈的發展藍圖，顯示多項尚未推出之計劃將可持續惠及本集團業務。對於物業發展分部，本集團亦將採取審慎態度，發掘規模與我們資源及能力相符的中長線投資機遇。我們將專注發展投機成份較少的項目，例如即將發展的西九龍區工廈重建項目。我們相信，憑藉本集團於建築及物業發展方面的雄厚實力，配合目前市況，將可鞏固其市場地位，並繼續達成我們每年溢利增長10%的目標。

致謝

本集團的成功乃長年累月努力的成果，幸得管理層及員工的全程投入和悉力以赴，成功走過每一發展階段。本人謹此感謝俊和全人於本年度作出的貢獻，使本集團業務達致一流國際地位及實力水平。本人亦特此鳴謝一眾業務夥伴過去一年給予我們的鼎力支持。展望2014年及之後，我們將進一步擴大業務領域，尤其是在高增長及高度專業的範疇，務求達致穩定及持續性增長，同時把握隨時出現的新商機。

主席

彭一庭

香港，2014年6月24日

管理層討論及分析

財務摘要

	2013/14年 千港元	2012/13年 千港元 (經重列 ¹)
總營業額	6,551,240	4,891,770
本公司擁有人應佔溢利	93,009	77,775
每股盈利	8.95港仙	7.93港仙
每股股息	1.7港仙	1.4港仙
每股權益**	1.52港元	1.55港元

** 每股權益指本公司擁有人應佔權益分別除以於2014年3月31日及2013年3月31日之已發行普通股股本總數。

1 應用香港財務報告準則第11號後，本集團所有先前根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體之合營安排，應根據香港財務報告準則第11號分類為合營業務。

末期股息

董事會建議派發本年度之末期股息每股1.7港仙(「末期股息」)(2013年：1.4港仙)予於2014年9月3日(星期三)辦公時間結束時，名列於本公司股東名冊上之本公司股東(「股東」)。待股東於本公司之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，建議之末期股息將於2014年9月19日(星期五)或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

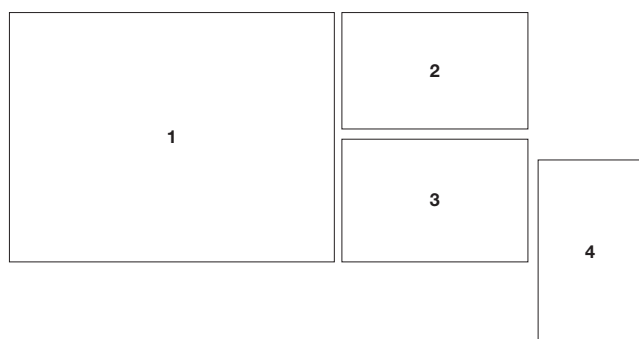
本公司將由2014年8月18日(星期一)至2014年8月22日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定擁有出席股東週年大會並於會上投票之權利。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記，及不會就行使本公司授出之購股權所附之認購權而配發和發行股份。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於2014年8月15日(星期五)下午4時30分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司(「卓佳」)，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理過戶登記手續。

本公司亦將由2014年8月28日(星期四)至2014年9月3日(星期三)(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所附之認購權而配發和發行股份。如欲符合獲派發建議末期股息之資格，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於2014年8月27日(星期三)下午4時30分前按上述地址送交卓佳，辦理過戶登記手續。

管理層討論及分析



管理層討論及分析



- 1 灣仔發展計劃第二期：中環灣仔繞道灣仔東段
- 2 中環灣仔繞道：北角段隧道及東區走廊連接路工程
- 3 香港體育學院重建及設施改善工程(工程合約四)
- 4 觀塘月華街及協和街綜合發展項目上蓋工程

管理層討論及分析

業務回顧

本年度，本集團總營業額約達65.5億港元，按年上升34%。本集團之純利按年飆升20%至93,000,000港元，達本集團早前訂下每年純利增長10%之目標。每股盈利上升13%至8.95港仙。

建築

本集團建築業務於本年度戰績彪炳，不論中標項目數量，或是須要投標者擁有大量專業技術的綜合大型項目的成功中標率均取得佳績。本年度，建築業務營業額達58.9億港元，較去年錄得的40.6億港元進一步增加。本集團建築業務溢利為57,200,000港元，而去年則為41,700,000港元。

於2014年3月31日，本集團手頭合約總值估計約為288.1億港元，當中尚未完成工程合約為146.3億港元。相對於2013年3月31日之相關數字分別上升14%及19%。本年度結束後，本集團再奪得多份新合約，總金額約值84.2億港元。

本集團於本年度獲取逾14份主要合約，總值約78.6億港元，當中最主要者包括蓮塘／香園圍口岸合約(涉及大規模地盤平整及基建工程)，以及有關為香港政府處理剩餘公眾填料的合約，合約金額約24.5億港元。

本集團亦於多個鐵路基建項目方面保持佳績，近年在這個範疇已充份展現實力，尤其在隧道挖掘範疇，採用了高性能隧道鑽挖機的新技術，大幅提升我們投標的競爭力。獲授港鐵公司的新合約，包括沙中綫啟德站及相關隧道之土木工程、東鐵綫車站月台改善及相關工程，以及火炭站商舖及設施改善工程。



沙中綫：啟德站及相關隧道之土木工程



「穆桂英」是近十年來首次在港裝嵌的隧道鑽挖機

管理層討論及分析

業務回顧(續)

建築(續)

繼於2013年11月成功完成澳門美高梅地基工程後，本集團再承接其他多個與澳門渡假村發展相關項目，其主要客戶是知名賭場經營商新濠博亞娛樂有限公司，工程項目包括擴建澳門新濠天地的零售設施，以及路氹新濠影匯的景觀美化、水景設施及特色景緻的一系列項目承包建造。此外，本集團亦取得澳門政府的合約，在澳門國際機場興建新飛機庫，該等項目一般較香港項目為本集團帶來更高利潤。

本集團還取得其他主要項目，彰顯其承接不同種類項目的能力，包括元朗的居者有其屋計劃之樓宇建築工程、沙田香港體育學院重建工程，以及東涌隔音屏障改善工程。

本集團現正進行的項目中最大型的灣仔發展計劃第二期及中環灣仔繞道相關工程，進度保持理想。其他主要在建項目包括港鐵公司的多個項目如廣深港高速鐵路(香港段)及觀塘綫延綫。渠道及污水處理項目亦進度良好，當中包括屯門西部污水收集系統建造工程、跑馬地地下蓄洪計劃，以及政府新界東水務工程之定期合約工程。

本集團於本年度亦順利完成多個項目，包括將軍澳市中心南及調景嶺基礎設施工程，以及將軍澳海旁沿路土木工程。多項公營及私營物業的機電工程及裝飾工程亦已竣工。

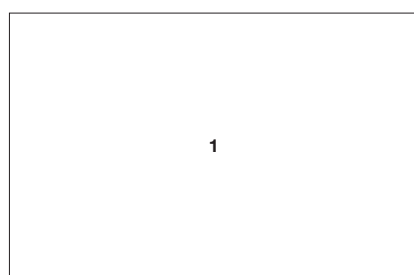
本年度，港澳兩地建築行業的機遇多不勝數，整體上為本集團提供不少商機，而其隱憂則是市場高度活躍令分包商能就其服務提價，而高技術工人短缺亦導致勞工成本上漲。雖然香港政府的合約價格調整制度已減低部分成本波動風險，惟有關機制未能全面反映成本升幅。對於較長期的項目，造價升幅難以預測。

就本集團慈山寺建築群項目的主要建築及相關設施上蓋工程額外施工導致超支所引發之糾紛，本公司之間接全資擁有附屬公司俊和建築有限公司(「俊和建築」)已展開訴訟追討尚欠款項約3.35億港元，並於2013年8月8日向善慧有限公司發出香港特別行政區高等法院傳訊令狀；善慧有限公司於2013年11月22日已提交抗辯及反申索書，而俊和建築於2014年1月17日就其反申索提交答覆及反申索抗辯書。

管理層討論及分析



管理層討論及分析



- 1 將軍澳市中心南及調景嶺基礎設施工程
- 2 香港銅鑼灣景隆街12號及謝斐道531號商業大廈重建項目
- 3 介乎港鐵粉嶺站至和興路的粉嶺公路隔音屏障加建工程
- 4 建造觀塘海濱花園(第二期)

管理層討論及分析

業務回顧(續)

於本年度新承接的主要工程：

項目名稱	預期 竣工日期	應佔 合約價值 (百萬港元)
樓宇建築工程		
1 澳門新濠天地零售設施擴建計劃之總承包工程	2015年9月	579
2 香港銅鑼灣景隆街12號及謝斐道531號商業大廈重建項目	2015年7月	564
3 元朗宏業西街居者有其屋計劃之建造工程	2016年8月	423
4 香港體育學院重建及設施改善工程－工程合約四	2014年11月	218
5 澳門路氹新濠影匯之景觀美化、水景設施、特色景緻及外部建造工程	2015年5月	213
6 澳門國際機場新飛機庫建造工程	2014年8月	191
土木工程		
7 蓮塘／香園圍口岸土地平整及基礎建設工程－工程合約三	2019年8月	2,545
8 處理剩餘公眾填料(2014-2016)	2017年1月	1,226
9 港鐵合約編號1108－沙中綫：啟德站及相關隧道工程	2018年4月	697
10 港鐵合約編號C5115-13C－東涌隔音屏障改善工程	2016年8月	82
裝飾工程		
11 荃灣沙咀道2-6號商業發展項目	2014年10月	88
地基工程		
12 香港中環德輔道中26號永安中區大廈重建項目之地基工程	2015年4月	102
維修工程		
13 港鐵合約編號11209－沙中綫： 東鐵綫車站月台改善及相關工程	2016年5月	835
14 港鐵合約編號K0109-11C－火炭站商舖及設施改善工程	2015年3月	101

管理層討論及分析

業務回顧(續)

於本年度竣工的主要工程：

項目名稱	應佔 合約價值 (百萬港元)
樓宇建築工程	
1 香港淺水灣道38號地段第380號住宅發展項目上蓋工程	79
土木工程	
2 將軍澳市中心南及調景嶺基礎設施工程	368
3 將軍澳市中心南部海旁的單車徑及相關設施	92
地基工程	
4 澳門美高梅金殿超濠美高梅路氹項目3區地基工程	236
5 長沙灣長順街17號辦公室樓宇建造之地基工程	104
6 將軍澳地段第39號5層工業樓宇建造之地基工程	87

於本年度結束時在建之主要工程：

項目名稱	預期 竣工日期	應佔 合約價值 (百萬港元)
樓宇建築工程		
1 觀塘月華街及協和街綜合發展項目上蓋工程	2014年6月	541
2 市區重建項目－深水埗青山道／興華街(K23)	2015年3月	452
3 香港干德道55號住宅發展項目	2014年4月	389
4 荃灣國瑞路106至114號住宅發展項目	2014年5月	345
5 市區重建項目－深水埗青山道／昌華街(K20)	2014年12月	340
6 德瑞國際學校第三期重建工程	2014年6月	196

管理層討論及分析

業務回顧(續)

於本年度結束時在建之主要工程：(續)

項目名稱	預期 竣工日期	應佔 合約價值 (百萬港元)
土木工程		
7 中環灣仔繞道：北角段隧道及東區走廊連接路工程	2018年5月	2,412
8 灣仔發展計劃第二期： 中環灣仔繞道灣仔東段	2017年9月	2,362
9 灣仔發展計劃第二期： 中環灣仔繞道香港會議展覽中心段	2016年10月	1,134
10 跑馬地地下蓄洪計劃	2018年4月	711
11 屯門西部污水收集系統建造工程	2014年8月	711
12 港鐵合約編號1107－沙中綫： 鑽石山至啟德隧道工程	2018年4月	534
13 港鐵合約編號1002－觀塘綫延綫： 黃埔站及避車隧道工程	2015年5月	428
14 淨化海港計劃第二期甲昂船洲污水處理廠改善工程 －廢水隧道及消毒設施	2015年3月	347
15 建造觀塘海濱花園(第二期)	2014年8月	223
16 介乎港鐵粉嶺站至和興路的粉嶺公路隔音屏障加建工程	2015年2月	192
17 天水圍第117區休憩用地建造工程	2014年7月	165
18 港鐵合約編號1119－沙中綫： 羅湖至八鄉車廠軌道與接觸網改造工程	2015年12月	58
電機及機械工程		
19 港鐵合約編號771B －西港島綫：堅尼地城站屋宇設備建造	2014年6月	112
20 港鐵合約編號965B －南港島綫(東段)：黃竹坑車廠屋宇設備建造	2015年7月	99

管理層討論及分析

業務回顧(續)

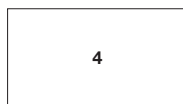
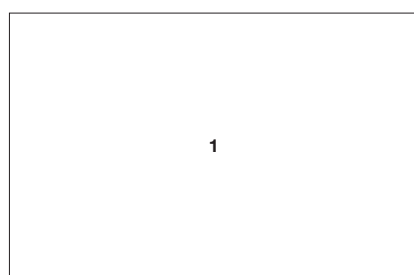
於本年度結束時在建之主要工程：(續)

項目名稱	預期 竣工日期	應佔 合約價值 (百萬港元)
地基工程		
21 澳門濠庭都會第五期地基工程	2014年12月	211
22 觀塘安達臣道A及B區之第一期及第二期公共房屋出租發展計劃地基工程	2014年10月	153
維修工程		
23 水務工程定期合約 — 地區E — 新界東	2015年8月	700
24 更換及修復水管工程第四階段第一期：東區及南區水管工程	2015年8月	543
25 更換及修復水管工程第四階段第一期：新界西主要水管工程	2015年4月	431
26 更換及修復水管工程第二階段：港島北及港島西南水管工程	2014年12月	362
27 為指定合約區(中西區、灣仔、東區、南區、離島及油尖旺)內由教育局負責的津貼學校、建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約	2016年3月	361
28 建築署物業事務處負責的斜坡保養工程定期合約(香港島及離島(南))	2017年10月	349
29 更換及修復水管工程第三階段：大埔及沙田水管工程	2014年12月	317
30 香港房屋委員會 — 2011至2014年度西九龍及港島區(分區保養辦事處)保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約(二)	2014年10月	292
31 更換及修復水管工程第三階段：屯門及元朗水管工程	2014年5月	275
32 水務工程定期合約：地區L—大嶼山及離島	2014年8月	220
鐵路工程		
33 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	2015年5月	526

管理層討論及分析



管理層討論及分析



- 1 跑馬地地下蓄洪計劃
- 2 西港島綫：堅尼地城站屋宇設備建造
- 3 觀塘綫延綫：黃埔站及避車隧道工程
- 4 將軍澳市中心南部海旁的單車徑及相關設施

管理層討論及分析

物業發展

本年度，本集團物業發展分部錄得營業額356,300,000港元，而去年之數字為588,600,000港元。減少是由於沒有主要項目出售，相對而言，於去年財政年度則有本集團位於瀋陽市物業發展項目之銷售入賬。然而，因預計中國內地及香港將繼續推出樓市調控措施，本集團於本年度繼續步步為營。本集團將調整其策略應對市場變化，並小心評估潛在項目。本集團亦矢志增加旗下物業業務的類型，並會在符合本集團及其股東整體利益的前提下，於適當時候出售物業項目及／或在建物業。

本年度，本集團透過合營企業獲得沙田九肚山一幅優質地皮的少數權益，該地皮成功以27.1億港元投得，將發展成為豪宅項目，興建洋房及分層式住宅，預計總建築面積為323,305平方呎，該項目計劃於2017年竣工。

此外，本集團在香港另購入長沙灣一幢工業大廈逾90%的業權作重建之用。本集團於2013年6月已向土地審裁處申請強制售樓令，重建工程將於業權文件簽訂後及本集團落實重建類別後展開。繼投得九肚山的一幅優質地皮後，本集團於2014年5月再下一城，投得23,700平方呎的屯門地皮。本集團有意將該土地發展為綜合商住項目，涉及總建築面積約137,000平方呎。是項土地收購以合營公司方式進行，其中本集團擁有逾半股份權益。

本年度，本集團繼續研究華南地區多個潛在物業發展項目，並按嚴格準則如投資回報期及回報率，以考慮是否參與項目。

同時，作為本集團把物業發展活動重新聚焦華南地區及香港的策略一部分，本集團繼續積極推售位於河北省石家莊「名門華都」項目第8及9座尚餘單位，截至2014年3月31日，已售出第9座的全部單位及第8座84%的單位，本集團有信心能於來年售出餘下小量單位。該項目亦包括第三期一幅空置土地，將被考慮與合營夥伴攜手發展或按有利條款出售。銷售不同發展階段的物業發展項目為本集團主要營運之一，其與本集團出售物業項目以優化投資回報之業務模式一致。

截至2014年3月31日，位於汕尾市的「名門御庭」之99%的住宅單位及98%的商舖單位已經售出。另外，本集團於阿聯酋阿布札比的低密度住宅發展項目「Reem Diamond」現已竣工，並於2014年4月開始招租。「Reem Diamond」除了作為全新收入來源外，亦令本集團累積發展高級住宅的寶貴經驗，有利將來的項目發展。

物業投資

本集團的物業投資組合於本年度表現理想，來自彩虹「匯八坊」購物商場的租金收入按年增加21%。本集團於2013年12月達成買賣協議，以353,800,000港元出售「匯八坊」，該交易已於2014年6月完成。

循此路進，本集團亦正積極就其於斧山道「宏景花園」購物商場的40%股權探討不同方案，而該商場的租金按年增幅達6%。

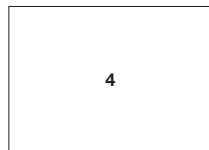
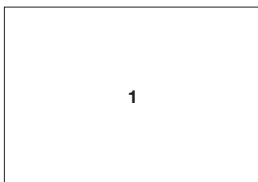
管理層討論及分析

護衛及物業管理服務

本集團旗下護衛及物業管理服務附屬公司繼續錄得持續性的理想收益。於本年度，該等附屬公司均投得多份大型新合約，成功擴充業務。有關合約包括現代貨箱碼頭有限公司及瑪嘉烈醫院的護衛合約、啟德郵輪碼頭的清潔及護衛合約，以及東涌藍天海岸的會所管理合約。本年度，本集團的護衛附屬公司亦連續第四年獲委任為香港工展會獨家護衛服務供應商。為籌劃未來增長，該等附屬公司目前正聚焦於理順人力資源分配及整合管理系統，以提升其一站式設施解決方案的質素，並為開拓新商機建立更穩固基礎。



管理層討論及分析



- 1 阿布扎比「Reem Diamond」Residence
- 2 德瑞國際學校第三期重建工程
- 3 澳門國際機場新飛機庫建造工程
- 4 澳門新濠天地零售設施擴建計劃之總承包工程

管理層討論及分析



管理層討論及分析

流動資金及財政資源

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

於2014年3月31日，本集團之淨債務總額約為1,198,300,000港元，即負債總額約2,523,800,000港元減去已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金總額約1,325,500,000港元所得之數。於2014年3月31日，根據貸款協議所載之既定還款日期，本集團債項之到期日分析如下：

	於2014年 3月31日 百萬港元	於2013年 3月31日 百萬港元 (經重列)
須於下列期間償還之借貸及融資租賃承擔：		
一年內或按要求	2,004.2	1,652.7
一年後至兩年內		
— 列入流動負債之作按要求償還之部分	18.4	61.9
— 餘額	15.8	9.0
兩年後至五年內		
— 列入流動負債之作按要求償還之部分	26.6	25.8
— 餘額	243.8	199.6
五年後		
— 列入流動負債之作按要求償還之部分	—	6.6
	2,308.8	1,955.6
無抵押債券		
— 於一年內償還	150.0	—
— 一年後至兩年內償還	—	150.0
欠合營業務／一間合營業務其他夥伴款項		
— 按要求償還	55.0	—
— 於一年內償還	10.0	—
	2,523.8	2,105.6

於2014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0.73（2013年3月31日：0.79）。

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

資產抵押

於2014年3月31日，本集團將約1,403,900,000港元之銀行存款、物業、機器及設備，抵押予金融機構，作為授予本集團之一般銀行融資之擔保。

此外，本集團已抵押其於一間全資擁有附屬公司之全部股權，以擔保本集團獲授之銀行融資。

或然負債

本集團或然負債之詳情，載於綜合財務報表附註40。

僱員及薪酬政策

於2014年3月31日，本集團約有4,970名僱員。截至2014年3月31日止年度之僱員薪酬總額約為1,157,800,000港元。僱員薪酬按工作性質及市場走勢釐定，並根據內部考勤評核每年之增薪金額，以獎勵及推動個別員工之表現。僱員之花紅乃按個別附屬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。

前景及展望

建築

根據政府最新統計數據，於2014年4月1日，香港政府基本工程儲備基金估計高達約787億港元，用於大型基建及同類型的建築項目，顯示香港政府於未來數年仍為大量建築項目的來源。香港政府將啟動多項大型發展項目，當中計有西九龍文化區、九龍東、屯門至赤鱸角連接路、屯門西繞道，以及中九龍幹線。作為實力雄厚的政府常規項目承包商，俊和預期在未來數年可於新建項目投標過程中佔盡優勢。本集團於2014年4月投得合營合約，承包港深珠澳大橋的重大工程，足證其於競投該等大型項目時擁有強大競爭力；俊和將於該新項目中建設香港跨境設施，包括旅檢大樓及公共運輸交匯處。

展望將來，本集團將專注即將啟動的大型土木工程及公共房屋項目。此外，俊和已透過近期工程項目掌握更廣泛及更專門的技術，範圍包括隧道挖掘，進一步鞏固其強勢而獨特的市場定位，有助於未來大型及複雜基建項目的投標過程中脫穎而出。該等項目頗為複雜，投標門檻亦較高，而俊和為少數有能力承包此類項目的投標者。

管理層討論及分析

前景及展望(續)

建築(續)

目前，由於勞動力及人手嚴重短缺，加上分包商收費急升，本集團無可避免會在若干項目承受價格壓力。為舒緩有關壓力，本集團有意盡力物色短期項目，盡可能加快項目落成時間表；分包商成本的潛在升幅預測將予調整，以反映過去數年的實際升幅(事實證明升幅遠高於原先預計)。配合上述策略，本集團將透過先導精英培訓計劃及人才留聘政策，以鞏固俊和的內部人才基礎，讓本集團達致持續穩定發展。

物業發展

香港及中國政府分別於過去18個月推行樓市調控措施，令原先波動的市場轉趨平穩，亦令物業發展商對參與新項目更為審慎。有見及此，本集團跳出傳統建售模式，以尋求非常規及更具創意的物業發展機遇。

與此同時，本集團盡力確保任何其承辦的發展項目商機能充份配合其資源及能力。舉例而言，本集團特別留意該等尤其能配合其建築專門技術的重建項目。此外，本集團亦將全面研究以合夥形式發展新項目的可行性，藉此減低風險及降低所需的營運資金水平。於2014年5月，本集團藉成立合營企業，收購屯門一幅土地逾半權益。

本集團聚焦能為股東帶來優良回報的發展項目，就此而言，本集團計劃於來年套現部分持有已久的舊物業發展項目，以取回資本。

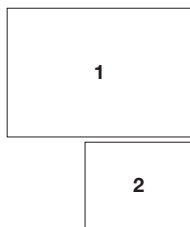
鑑於政府推行樓市調控措施，本集團不期望香港或中國物業市場環境會有任何重大正面發展。因此，本集團任何業務活動均會以慎重穩健為原則，惟仍會密切留意香港及華南地區的具潛力項目所帶來的機遇。

總結

總括而言，憑藉本集團在鞏固商譽和擴闊建築行業技術方面已取得良好進展，本集團對來年的進程滿懷信心。大量合適項目即將上馬甚或已開展，本集團亦已採取措施舒緩分包商成本上升和相類因素，相信可改善盈利能力。就物業發展業務而言，正當市場上傳統建售住宅項目的吸引力漸褪，接踵而至的重建項目可望帶來更多發展良機。因此，本集團深信於下一個財政年度可實現年度純利增長10%的目標。

企業社會責任

俊和紮根香港逾45年一直以各種方式回饋社會，除向不同弱勢社群提供財務支援外，本集團經常鼓勵員工參加義工活動，以不同身分貢獻社區。本集團立志成為模範企業公民，在更多範疇上彰顯其業務活動所蘊藏的價值觀—盡心服務、全力付出。以下圖輯展示俊和於過去一年參與的若干主要社區及慈善活動。



1 青年領袖建屋之旅2013

2013年4月

5位充滿熱心的俊和義工於2013年4月26日至28日期間，遠赴廣東省從化市參與仁人家園之「青年領袖建屋之旅2013」，親身為當地窮困村民修築居所，改善他們的居住環境。

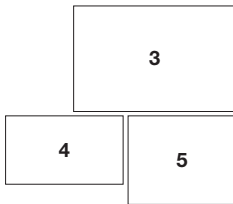
2 點滴揸水行

2013年5月

為幫助中國國內西北部乾旱地區貧窮的農民興建集雨水窖，本集團參加了點滴是生命舉辦的「點滴揸水行」活動，參與者不單籌募善款，更身體力行揸負重水完成4公里步行，體驗農民長途跋涉揸水的艱辛。



企業社會責任



3 協青社賣旗日

2013年6月

超過60名俊和員工及其家人參與協青社2013年6月8日的港島區賣旗日，於天后及炮台山一帶進行賣旗活動。所有善款將用作支持協青社服務邊緣青少年，協助他們重新展開積極人生。

4 愛護動物協會賣旗日

2013年8月

2013年8月3日，俊和超過60名員工及其家人分別於旺角及銅鑼灣為香港愛護動物協會（「愛護動物協會」）賣旗，旨為愛護動物協會的24小時動物拯救服務、貓領域護理計劃、領養服務及其舉辦的愛護動物教育活動工作籌款。



5 長者探訪活動

2013年8月

為了解長者需要及送上愛心與關懷，俊和響應「愛·平安」商界參與計劃，於2013年8月24日參與由長者安居協會主辦的長者探訪活動，探訪獨居長者和「雙老」。

6 港鐵競步賽2013

2013年10月

俊和繼續支持並參與由香港業餘田徑總會及港鐵舉辦的「港鐵競步賽2013」。該活動於2013年10月14日假中環遮打道舉行，目標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善款，同時提高在職人士及青年人對肥胖及相關健康問題的危機意識。本公司主席彭一庭先生更再次親身參加「港鐵主席邀請賽」，向大眾宣揚健康訊息。另有兩隊俊和健兒參與「公司隊際賽」，以接力方式進行4 x 100米競步比賽。逾60位同事及其家人組成陣容鼎盛的啦啦隊在旁高聲吶喊為參加者打氣，現場氣氛高漲。

7 明愛賣物會

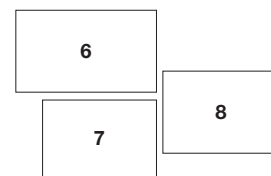
2013年11月

俊和已連續八年參加「明愛賣物會」，超過200位熱心同事及其家人於2013年11月期間，參與位於荃灣、太子及銅鑼灣舉行之三場賣物會，他們更冒雨落力義賣，最後共籌得超過30萬港元善款，打破歷年紀錄。

8 中銀香港外展衝勁樂2013

2013年12月

俊和已連續七年參加由香港外展訓練學校舉辦的「外展衝勁樂」。兩隊俊和運動員於2013年12月8日在香港中文大學齊心完成了多項挑戰及任務。該活動籌得的款項將用作支持香港外展訓練學校提供高質素的訓練課程，以及資助有需要人士參加特別訓練。





9

10



9 愛•藝術—創力量•分享夢

2014年2月

俊和於2014年與聖雅各福群會聯辦「愛•藝術—創力量•分享夢」一連串義工活動，並於2014年2月15日，義工們帶領一群長者及有特殊學習需要的學童遊覽俊和其中一個完成的項目—香港國際機場二號客運大樓的翔天廊，俊和義工更介紹建築背後的原理，並一同繪畫機場面貌，達至兩代和諧共融齊參與的目的。

10 渣打香港馬拉松2014

2014年2月

俊和集團主席彭一庭先生和副主席彭一邦先生率領一眾員工聯同渠務署伙伴於2014年2月16日參與「渣打香港馬拉松2014」10公里賽事。所有運動員均以賽事主題「從心出發、跑出信念」，沿途互相激勵，努力衝向終點線，完成目標，充分展現本集團其中一個核心價值觀「團結•創造」。是次賽事籌得的款項將捐給奧比斯、香港防癌會及香港殘疾人士奧委會暨傷殘人士體育協會。

企業社會責任

11 學習源於探索

2014年3月

接近50位俊和員工於2014年3月15日帶領一眾長者及有特殊學習需要的學童參觀山頂凌霄閣及了解其建築基本概念及設計。透過本集團與聖雅各福群會聯辦的「學習源於探索」計劃，讓學童及長者於互動遊戲及繪畫中增進兩者之間的關懷及認識。



12 2014建造業運動會暨慈善同樂日

2014年3月

2014年3月16日，建造業議會舉辦了「2014建造業運動會暨慈善同樂日」，氣氛高漲、場面熱鬧。一眾俊和員工攜同家屬，投入地完成各項運動項目，並參與慈善扮嘢賽，宣傳「強健體魄•健康生活」的訊息。

13 漫步職安路2014

2014年3月

逾30俊和員工於2014年3月23日以行動支持工聯職安健協會之「漫步職安路2014」，為喚醒對職業健康的重要性，活動所得的善款將用於協會跟進工傷個案，提供經濟援助，開展職業復康等服務。



11

12

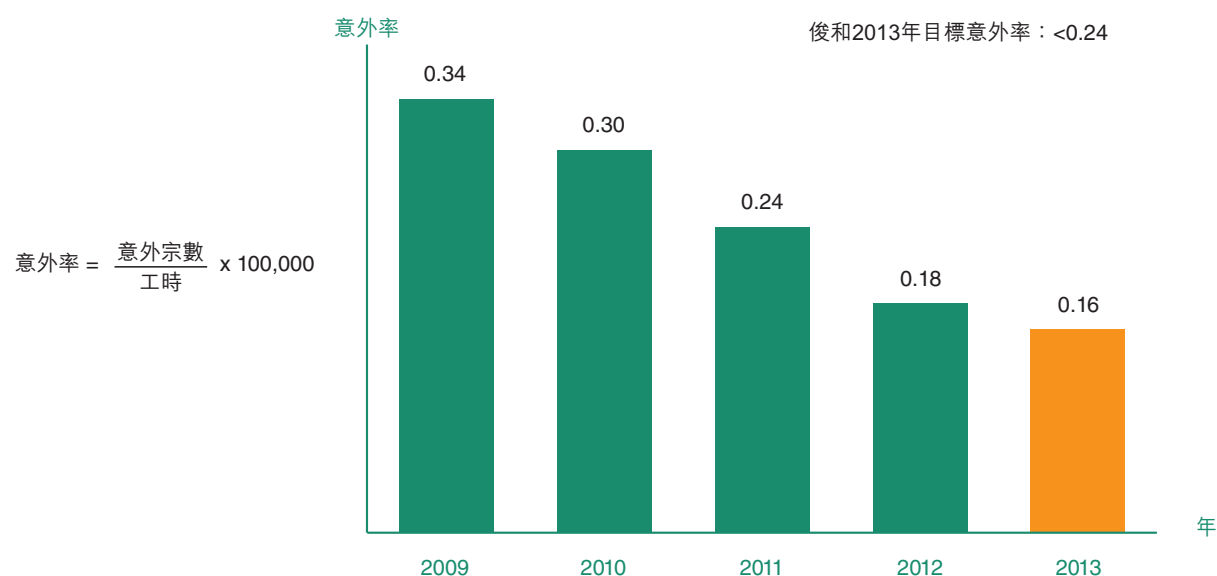
13

獎項及嘉許

俊和逾45年來不斷推廣安全施工，因而建立安全工作文化。良好的安全培訓以及嚴格遵守所有適用的安全守則及法規，有助本集團維持低水平意外率。此外，本集團實施對內推廣和鼓勵地盤各職級遵循各種健康及安全措施，確保員工和分包商保持高度的安全意識，有助俊和取得良好的職業安全記錄。

意外率

本年度，本集團的意外率(「意外率」)為0.16宗意外／十萬工時，再次造出遠低於發展局所訂不超於0.6宗意外率的目標記錄。考慮到本集團參與大量項目及所從事工程的性質，這成績實屬優異，亦延續本集團自2009年以來意外率持續向下的走勢。



安全、環境及工程質素獎項

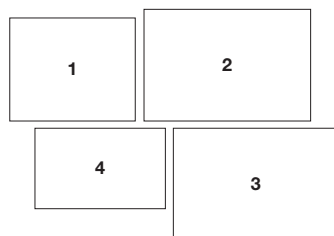
本年度，俊和堅守其核心價值觀，展示「安全•環保」的精神，優先考慮環境議題，無論於環保管理、資源再造及工程項目的實際環保操作上，均取得優異成績，並取得多方認同。

環保方面，本集團旗下四個工程項目分別榮獲環保促進會頒授「優越環保管理獎(企業)－項目管理」兩項金獎及兩項銅獎。本集團亦為仁愛堂環保園塑膠資源再生中心舉辦的「塑膠資源再生伙伴計劃2012－基建及建造業」的季軍得主，並奪得建築署所頒授的「環保承建商銅獎」。

獎項及嘉許

安全、環境及工程質素獎項(續)

優質工程表現方面，於香港房屋委員會的「優質公共房屋建造及保養維修大獎2013」上，本集團獲頒「傑出保養維修及改善項目」銅獎及「優質承建商證書」，成功獲得客戶及公眾的認同。



- 1 明建會頒授安全工程項目團隊獎2013—亞軍
- 2 環保促進會頒授優越環保管理獎(企業)—項目管理—金獎及銅獎
- 3 港鐵公司頒授沙中綫安全銀獎
- 4 職業安全健康局頒授多個職業安全健康獎項

獎項及嘉許

安全、環境及工程質素獎項(續)

編號	獎項名稱	頒發機構
企業品牌及人才發展獎項		
1	最佳管理培訓及發展獎2013－發展類別－金獎	香港管理專業協會
2	2013年香港100最具影響力品牌	世界品牌實驗室及世界經理人集團
工程質素獎項		
3	工程創意大獎2012/2013－建造組別－優異獎	香港工程師學會
4	優質公共房屋建造及保養維修大獎2013 <ul style="list-style-type: none">傑出保養維修及改善項目－銅獎優質承建商證書	香港房屋委員會
環境保護獎項		
5	環保承建商獎勵計畫2013－環保承建商銅獎	建築署
6	香港環保卓越計畫2012－界別卓越獎(建造業)－優異獎	環境運動委員會
7	香港綠色企業大獎2013－優越環保管理獎(企業)－項目管理－金獎及銅獎	環保促進會
8	塑膠資源再生伙伴計畫2012－基建及建造業－季軍	仁愛堂環保園塑膠資源再生中心
安全獎項		
9	工地整潔獎勵計畫(2013)－榮譽大獎	渠務署
10	香港建造商會安全大獎－積極推動安全承建商獎2012	香港建造商會
11	明建會安全大獎2013 <ul style="list-style-type: none">安全工程項目團隊獎2013－亞軍	明建會
12	工程項目品質、安全、環保與關顧社區獎勵計畫 <ul style="list-style-type: none">意外率最低記錄獎	香港鐵路有限公司

獎項及嘉許

安全、環境及工程質素獎項(續)

編號	獎項名稱	頒發機構
安全獎項(續)		
13	項目部承建商安全大獎 <ul style="list-style-type: none">沙中綫安全銀獎西港島綫最低呈報事故率獎觀塘延綫DNV獨立審核最高得分獎	香港鐵路有限公司
14	第十二屆香港職業安全健康大獎 <ul style="list-style-type: none">安全管理制度大獎－建造業組別－銅獎及優異獎安全表現大獎－建造業組別職安健年報大獎－優異獎	職業安全健康局
15	建造業安全分享會暨頒獎典禮2013 <ul style="list-style-type: none">最佳職安健維修及保養承建商－銅獎最佳高空工作安全改善計劃－優異獎最佳安全文化地盤－優異獎最佳安全文化活動小組－優異獎最佳安全施工程序地盤－優異獎	職業安全健康局
16	職業健康大獎2013-14 <ul style="list-style-type: none">聽覺保護大獎－卓越表現大獎	職業安全健康局

獎項及嘉許

安全、環境及工程質素獎項(續)

除了表明關心員工的工作安全外，俊和於過去一年亦獲得多個獎項和嘉許，肯定了我們在建設綠色環境，以及建立既愉快又高效率的工作環境的成果。



董事及高級管理人員資料

執行董事

彭一庭 *BA, MBA, JD*主席

41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，曾先後成立三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, PhD, MICE, PE(US)*副主席

39歲。1997年畢業於美國加州柏克萊大學，獲授理學士學位，並於1998年獲得美國麻省理工學院頒授土木及環境工程碩士學位及於2007年獲得香港中文大學頒授工商管理碩士學位。彼亦於2014年獲得香港科技大學頒授哲學博士(土木工程學)。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13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

61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40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。彼擔任本集團若干附屬公司之董事，亦是管理委員會及執行委員會之成員。

李蕙嫻

63歲。於1975年加入本集團，投身建築業逾35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。彼亦擔任本集團若干附屬公司之董事。為本公司主席彭一庭先生和副主席彭一邦先生之母親。

董事及高級管理人員資料

獨立非執行董事

區樂耀

68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之成員。

陳超英 *MBA, FCPA, ACMA, MHKSI*

55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及投資學會會員。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之主席。

許照中 *太平紳士*

67歲。現為六福金融服務有限公司主席及行政總裁。具備43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、香港會計師公會調查小組A組委員及香港旅遊業議會上訴委員會獨立委員。許先生於2004年獲香港特別行政區政府頒授太平紳士榮銜，並於2006年獲委任為中國人民政治協商會議珠海市委員會委員。彼現為珠海市橫琴新區管理委員會之橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。彼亦為股份於聯交所上市之港交所、珠海控股投資集團有限公司、利福國際集團有限公司、金地商置集團有限公司、華南城控股有限公司、中石化煉化工程(集團)股份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。

董事及高級管理人員資料

獨立非執行董事(續)

李承仕 金紫荊星章, OBE, 太平紳士

72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，在工程及建築方面擁有逾49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)。彼為建造業議會主席、創意智優計劃審核委員會副主席、推動建築材料行業檢測和認證服務小組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扶貧委員會轄下教育、就業和培訓專責小組成員。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。

高級管理人員

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

62歲。1973年畢業於香港大學，獲授土木工程學士學位。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)，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33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。彼之前為本公司之執行董事，自2008年9月重投本集團，出任為俊和建築工程有限公司之董事。

史彼德 FCHKRI, MPWI

71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53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，負責西鐵工程，自始合共參與完成4個相關之合營項目。自2009年3月加入本集團，出任為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。

董事及高級管理人員資料

高級管理人員(續)

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

50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頒授土木及結構工程碩士學位，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會員、香港工程師學會資深會員、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27年建築經驗。彼於2006年3月加入本集團，並於2012年8月獲晉升為本集團之總經理(建築)，負責特別項目及軌道工程。

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

61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36年，擁有香港大型樓宇建築項目管理經驗，彼為俊和高雅裝飾工程有限公司之董事。

黎錦雄

56歲。1980年畢業於香港理工大學，為香港工程師學會會員。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38年經驗。於1984至1987年間受僱於本集團，再於1989年重投本集團，並自2006年4月出任為俊和建築工程有限公司之董事。

林志榮 *BscCivil, MHKIE, RPE(Civil)*

59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33年經驗。於2005年加入本集團，並自2007年9月出任為俊和建築工程有限公司之董事。

劉大衛 *FHKIE, CEng, MICE, MIStructE, MCI Arb, RPE(Civil, Structural)*

55歲。1982年於香港理工大學畢業，並於1983年取得CEI二級資格。彼為香港工程師學會資深會員及英國土木工程師學會、英國結構工程師學會及特許仲裁學會會員、註冊專業工程師(土木及結構)。彼於土木工程工作方面擁有32年的豐富經驗，曾於香港、中國內地及台灣參與廣泛的管理、建築、設計以及建設營運及轉移工作。彼於2013年加入本集團，並自2013年3月出任為俊和建築工程有限公司之董事(建築)。

董事及高級管理人員資料

高級管理人員(續)

李振輝 *BSc, MHKIE, MICE, CEng, PEng, RPE*

59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34年經驗。自2010年加盟本集團，出任為俊和建築工程有限公司之董事，負責土木工程分部。

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

56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33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。自2011年8月出任為俊和建築工程有限公司之董事(商務)。

梁偉豪 *BSc, MASCE, FHKIE, FHKIHT, FICES*

57歲。1982年畢業於哥斯達黎加科技學院，獲授建築工程學士學位。彼為美國土木工程師學會會員、香港工程師學會、香港公路學會及英國特許土木工程測量師學會資深會員。彼乃香港建造商會委員(2006至2008年)、建造業訓練局(工藝測試)成員(2005至2008年)、自2011年為澳洲商會的建築、物業及基建委員會的副主席，現為香港工程師學會(土木系)的委員會成員。彼於2013年加入本集團，於建築界擁有超過31年企業業務策略方面的經驗，曾為國際承包商於香港及中國內地參與土木工程、建築、地基、以及大型設計及建築項目的投標工作、以及項目及建築管理的工作。彼自2013年4月出任為俊和建築工程有限公司之董事(建築)、俊和地基工程有限公司及香港歐維姆工程有限公司之董事。

梁彥彬 *MBA, RPE, MHKIE, RSO*

57歲。於2010年2月加入本集團，並自2011年12月出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34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。

董事及高級管理人員資料

高級管理人員(續)

廖進明 *MFin, ACA, FCPA, FCCA*

48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。彼自2012年4月出任為本集團之首席財務官。

麥洛嘉 *BEng(Hons), CEng, MICE*

68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45年經驗。

吳萬里 *Bsc*

55歲。1981年畢業於英國利茲大學。彼於香港、澳門、中國及新加坡之土木工程、水務工程及樓宇建築等項目積逾31年建築經驗。彼自2012年10月加入本集團，出任為俊和建築有限公司之董事。

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*

52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。彼為香港註冊建築師及認可人士(建築師)，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28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。

佘俊樂 *BBus., MEcon., FCPA(Aust.), CPA, CTA, ACMA, ISCA, ATIHK, CGMA*

47歲。畢業於澳洲蒙納殊大學，獲授商業學士學位，於2013年修畢財政學(稅務)碩士課程並獲中國暨南大學頒授經濟學碩士學位。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、新加坡特許會計師公會會員及全球特許管理會計師會員，也為香港註冊稅務師，並獲得深圳市國家稅務局與深圳市地方稅務局聯名頒發香港註冊稅務師服務深圳前海深港現代服務業合作區執業培訓考核合格證書。彼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。自2001年出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。彼自2008年加入本集團，出任為物業發展之財務總監。

董事及高級管理人員資料

高級管理人員(續)

陶啟賢 *MCI OB, MAIB*

53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30年經驗。於1991年加入本集團，並自1999年3月出任為俊和建築有限公司之董事。

謝德明 *BEng(Hons), MSc(C.Mgt), MHKICM, MHKIVM, BEAM Pro*

45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。曾參與由香港綠色建築議會及香港環保建築協會聯合舉辦的培訓計劃，並於2012年獲取認證為綠建專才。於2008年加盟本集團及於2009年3月獲頒發「優秀項目經理獎」。自2011年4月出任為本集團的間接附屬公司一佳朗室內設計及裝修有限公司之董事。

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

59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。彼為英國土木工程師學會、特許仲裁會及香港工程師學會會員，於建築業積逾33年經驗。彼於2004年加入本集團，自2009年2月出任為俊和建築工程有限公司之總經理(建築部)，負責維修及小型工程分部。

黃永堂 *MISM, MIPS A*

58歲。投身保安行業管理層超過17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，並自2006年6月出任為城市護衛有限公司及自2007年6月出任為城市專業管理有限公司之董事總經理。

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

60歲。1977年畢業於香港大學，獲授工程理學士學位，並於1995年獲亞洲(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37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年間曾受僱於本集團，再於2011年重投本集團。自2012年5月出任為俊和建築工程有限公司之董事。

董事及高級管理人員資料

高級管理人員(續)

饒智生 *Dip(Eng), LLB(Hons), MA(ArbDR), MSc(C.Mgt), MRICS, MICE, MHKIE, MASCE, FCIArb, FHKIArb, CEng*
58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，以及英國特許仲裁師學會及香港仲裁師學會資深會員。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33年經驗。彼自2008年12月出任為俊和建築工程有限公司之董事及自2011年11月出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標準、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

本公司於本年度內已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》(「守則」)內所載之守則條文，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，每名董事均須至少每三年輪流退任一次。董事會認為，為維持穩定性及持續性，本公司主席及董事總經理毋須輪流退任。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於本年度內已全面遵守標準守則內所規定之標準。

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本公司管理委員會負責：

- 不同委員會之職權範圍內訂明之各項職能及事務(經不時修訂)，必須不時提交予董事會批准；
- 按照本集團之內部政策(經不時修訂)，各項職能及事務必須提交予董事會批准；
- 考慮及批准中期報告及年報內之綜合財務報表，及中期與全年業績之公告及新聞稿；
- 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；
- 考慮股息政策及股息金額；及
- 檢討及監察本集團的企業管治政策及常規，以確保遵守法律及監管規定。

企業管治報告

董事會(續)

董事會已認真履行其有關企業管治職能之職責；除上文守則之偏離外，其並無發現於本年度內有違反任何其他守則條文。

全體董事均可全面和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。董事可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用將由本公司支付。

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，以及四名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，其中獨立非執行董事佔董事會50%，超過上市規則規定之最低要求。董事會成員列示如下：

執行董事：

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)

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

李承仕先生

各獨立非執行董事擁有一份為期一年之服務協議。有關協議在本公司及各自董事之同意下可予續約。獨立非執行董事亦須根據本公司之公司細則(「公司細則」)輪流退任。

本公司已接獲各獨立非執行董事確認彼乃符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定之年度確認書，故根據上市規則，本公司認為全體獨立非執行董事均具獨立性。

除彭一庭先生與彭一邦先生為兄弟，以及彼等為李蕙嫻女士之兒子外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關之關係。

本公司明白董事會成員多元化對提升本公司之表現素質及維持長遠可持續發展裨益良多。為此，提名委員會已批准一套董事會成員多元化政策(「該政策」)，當中列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。

為達致董事會成員多元化，須考慮該政策所載之多項因素及可計量目標(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業知識、行業經驗、技能及知識)。

提名委員會負責監察該政策之執行，及將於適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。

企業管治報告

董事會(續)

出席會議

於本年度內，本公司舉行了四次董事會會議及股東週年大會。董事會及其他董事會轄下的委員會之個別成員於本年度內分別出席會議之次數載列如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數				股東大會
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	
執行董事					
彭一庭先生(主席)	4/4	-	1/1	-	1/1
彭一邦先生(副主席)	4/4	-	-	1/1	1/1
郭煜釗先生(董事總經理)	4/4	-	-	-	1/1
李蕙嫻女士	4/4	-	-	-	1/1
獨立非執行董事					
區樂耀先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
陳超英先生	4/4	2/2	-	1/1	1/1
許照中先生	4/4	2/2	-	-	1/1
李承仕先生	4/4	-	1/1	-	1/1

董事之持續專業發展

我們鼓勵全體董事參加相關培訓課程，費用由本公司支付。於本年度內，全體董事已出席由本公司提供有關內幕交易披露之簡介會，以增進及更新董事的知識及技能，從而確保遵守及加強彼等對良好企業管治常規的認識。本公司已收到全體董事於本年度彼等各自的培訓記錄。

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。

企業管治報告

董事會轄下的委員會

董事會已成立不同委員會，其中包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。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嚴格標準，該等職權範圍並已登載於本公司網站。所有委員會均獲提供充足資源履行其職務。

管理委員會

管理委員會於1993年4月成立。其獲董事會全面授權，以總管理委員會之身份運作，以提升業務決策上之效率及有便於若干企業行動之批核。

管理委員會由四名成員組成，全體為執行董事。

管理委員會成員：

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的業務計劃。執行委員會亦獲項目管理主管所支援，使绩效管理延伸至項目水平。

執行委員會由四名成員組成，其中三名為執行董事。

執行委員會成員：

彭一庭先生(主席)

彭一邦先生

郭煜釗先生

廖進明先生

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為(其中包括)就本公司有關全體董事及本集團高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會提出建議，並獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及本集團高級管理人員之薪酬待遇。在審閱個別董事之薪酬待遇時，該名董事須放棄投票權。

企業管治報告

薪酬委員會(續)

薪酬委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事及一名為執行董事。

薪酬委員會成員：

區樂耀先生(主席)

陳超英先生

彭一邦先生

於本年度內，薪酬委員會已評估執行董事之表現，並已批准本集團執行董事及高級管理人員於2013/2014年度之薪酬待遇。

本年度董事酬金之詳情載於本年報之綜合財務報表附註11。此外，根據守則之守則條文第B.1.5條，本年度本集團高級管理人員之年度薪酬按等級載列如下：

薪酬等級	高級管理人員人數
最多1,000,000港元	1
1,000,001港元至2,000,000港元	10
2,000,001港元至3,000,000港元	5
3,000,001港元至4,000,000港元	6

提名委員會

提名委員會於2005年4月6日成立。提名委員會之職責為(其中包括)就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃、檢討董事會之架構、規模及組成向董事會提出建議，並確保委任或重新委任董事之程序公平及具透明度。

在有需要的情況下，提名委員會將向董事會推薦委任人選，以供董事會考慮，而董事會將審閱有關人選之資歷，並按照其資歷、經驗及背景決定該名人選是否適合本集團。委任董事之決定須獲董事會批准通過，而所有董事會成員之委任均以用人唯才為原則，並考慮多元化。

提名委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事及一名為執行董事。

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

企業管治報告

提名委員會(續)

以下為提名委員會於本年度內之工作概要：

- (i) 檢討董事會之架構、人數及組成；
- (ii) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (iii) 建議符合資格並膺選連任之輪流退任董事，於2013年股東週年大會上待股東批准連任。

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外聘核數師之間之重要橋樑。審核委員會之主要職務為審閱及監督本集團之財務及會計政策及常規，亦同時負責檢討外部審核及內部監控之效能，以及風險管理系統。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，根據上市規則規定，其中一名成員已具備適當之專業資格、會計或相關財務管理專業知識。

審核委員會成員包括：

陳超英先生(主席)
區藥耀先生
許照中先生

以下為審核委員會於本年度內之工作概要：

- (i) 審閱本集團截至2013年3月31日止年度之年報及全年業績公告，並建議董事會通過；
- (ii) 檢討外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核過程之有效性，並向董事會建議於2013年股東週年大會上續聘外聘核數師；
- (iii) 批准外聘核數師之薪酬及委任函之條款，旨在委任其對業績公告進行法定審核及審閱；
- (iv) 審閱本集團截至2013年9月30日止六個月之中期報告及中期業績公告，並建議董事會通過；及
- (v) 監察本集團之財務申報制度及內部監控程序。

企業管治報告

內部監控

董事會負責本集團之內部監控及對本集團內部監控之有效性已進行審閱，包括財務、營運與合規監控以及風險管理職能。

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3,717,000港元，而提供稅務及顧問服務之收費約為1,540,000港元。

董事及核數師對賬目之責任

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

公司秘書

於本年度內，本公司之公司秘書(「公司秘書」)陳秀梅女士已接受不少於15小時之相關專業培訓，以更新彼之知識及技能。

股東權利

請求召開股東特別大會之程序

根據公司細則，於提出請求當日持有不少於十分之一附有權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本之股東，有權要求董事會就處理該請求書所述之任何事項召開股東特別大會，而該請求書必須由請求人簽署。請求書須寄存至本公司的註冊辦事處(「註冊辦事處」)，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，註明致公司秘書。為確保本公司及早收到該請求書，已簽署之請求書副本亦應呈遞至本公司香港總辦事處(「總辦事處」)，地址為九龍長沙灣大南西街601至603號香港紗廠工業大廈五樓C2，註明致公司秘書。

於股東大會上提呈建議程序

根據百慕達1981年公司法(「公司法」)，於提出請求當日持有於本公司股東大會上之總投票權不少於二十分之一之股東，或不少於一百名股東，可向本公司提交書面請求，列明擬於股東大會上處理之決議案。請求書須寄存至註冊辦事處，註明致公司秘書。為確保本公司及早收到該請求書，已簽署之請求書副本亦應呈遞至總辦事處，註明致公司秘書。

就有關股東提議推選個別人士為本公司之董事而言，請參閱登載於本公司網站之程序。

股東就要求或建議於本公司股東大會上處理任何事務時，亦可參閱公司法及公司細則之相關章節所載之詳細規定及程序。

企業管治報告

股東權利(續)

股東諮詢

股東可就彼等之股權向本公司之股份過戶登記處查詢。本公司之股份過戶登記處的地址已刊載於本年報第3頁之「企業資料」分節內。股東可隨時要求索取本公司之公開資料。股東亦可將書面查詢或要求寄至總辦事處，或以傳真至(852) 2744 6937或電郵至info@chunwo.com查詢，註明致企業傳訊部。

投資者關係

本集團透過若干正式渠道，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。本公司之年報、中期報告及通函並寄予全體股東，此外，亦會於本公司之網站(www.chunwo.com)內刊登本公司之公告、通函、刊物及新聞稿，透過本公司網站以電子方式適時發放公司資訊及其他相關財務及非財務資料。

本公司認為股東大會乃公司與股東之間良好之溝通渠道，並鼓勵董事及董事會轄下的委員會之成員出席股東大會，並於會上解答股東之提問。

本公司致力促進及維持與股東及其他持份者之有效溝通。股東通訊政策已獲採納，以確保股東均可適時取得全面、相同及容易理解之本公司資料，一方面使股東可在知情情況下行使彼等之權力，另一方面亦讓股東與本公司加強溝通。股東通訊政策(經董事會定期審閱)已登載於本公司網站並將予修訂(倘適用)以反映目前與股東溝通之最佳方法。

董事會報告

董事會欣然提呈本集團本年度之年報及經審核綜合財務報表。

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

本年度本集團之業績載於第67頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會建議派發本年度之末期股息每股1.7港仙(2013年：1.4港仙)予於2014年9月3日(星期三)辦公時間結束時，名列本公司股東名冊上之股東。待股東於股東週年大會批准後，建議之末期股息將於2014年9月19日(星期五)或前後派付。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之財務概要載於第160頁。

投業物業

本集團於2014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

於本年度內，本集團以成本約96,300,000港元購入物業、機器及設備以擴展本集團之業務。

有關上述變動及於本年度內本集團物業、機器及設備之其他變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

董事會報告

股本、認股權證及購股權

本公司之股本、認股權證及購股權於本年度內之變動詳情，分別載於綜合財務報表附註32、33及34。

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、聯營公司及合營業務

本公司之主要附屬公司以及本集團之主要聯營公司及合營業務於2014年3月31日之詳情，分別載於綜合財務報表附註44、45及46。

儲備

於2014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	284,628
	<hr/>
	337,180

於本年度內，本集團之儲備的變動詳情，載於第70及71頁之綜合股東權益變動表。

購股權計劃

有關本公司分別於2002年8月28日採納之購股權計劃(「舊計劃」)及於2012年9月3日採納之購股權計劃(「新計劃」)之詳情及根據該等計劃所授出之購股權變動之情況，載於綜合財務報表附註34。

董事及高級管理人員資料

董事及高級管理人員之簡歷載於第41頁至第48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
李承仕先生

根據公司細則第87條及169(2)條之規定，陳超英先生及李承仕先生將於股東週年大會上退任，惟符合資格並膺選連任，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於一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。

董事酬金及五名最高薪酬人士

董事酬金及本集團五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

董事酬金乃符合市場水平。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；
- 薪酬水平應與本集團聘用人才之競爭公司大致相若；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股東對本公司之價值。

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

董事於重要合約中之利益

除綜合財務報表附註42所披露之關連人士交易外，於2014年3月31日或於本年度內之任何時間，本公司或其任何附屬公司或其控股公司，或其控股公司的任何附屬公司，概無訂立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2014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，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：

(i) 董事於本公司普通股之權益(好倉)

董事	持有普通股數目				佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	
李蕙嫻女士	10,148,875	-	610,042,884 (附註1)	620,191,759	57.26%
彭一庭先生	5,680,000	-	610,042,884 (附註1)	615,722,884	56.85%
彭一邦先生	1,000,000	-	-	1,000,000	0.09%
郭煜釗先生	3,650,000	860,000 (附註2)	-	4,510,000	0.42%
區樂耀先生	601,816	-	-	601,816	0.06%

附註：

1. 李蕙嫻女士及彭一庭先生分別擁有GT Winners Limited 45%股權，故彼等被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司普通股之權益。
2. 該等股份由郭煜釗先生的配偶實益擁有。

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)

(II) 董事於本公司相關股份之權益(好倉)

董事	持有相關股份數目			佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益 (附註1)	家族權益 (附註2)	合計權益	
李蕙嫻女士	747,000	1,479,000	2,226,000	0.21%
彭一邦先生	6,326,000	–	6,326,000	0.58%
郭煜釗先生	3,326,000	–	3,326,000	0.31%

附註：

1. 該等權益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。
2. 李蕙嫻女士被視為擁有彼之配偶—已故彭錦俊博士所持有本公司購股權之權益。

此外，李蕙嫻女士直接及間接持有俊和建築工程有限公司之無投票權遞延股份共8,437,500股；本公司之直接全資擁有附屬公司Chun Wo Hong Kong Limited可根據獲授出之購股權購買該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2014年3月31日，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

於本年度內，按舊計劃向董事及本公司之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	持有購股權數目		
				於2013年 4月1日 尚未行使	於本年度內 失效	於2014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)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至 14/1/2014	285,000	(285,000)	-
	15/1/2010	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)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至14/1/2014	510,000	(510,000)	-
	15/1/2010	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)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至14/1/2014	480,000	(480,000)	-
	15/1/2010	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)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至14/1/2014	810,000	(810,000)	-
	15/1/2010	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)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至14/1/2014	90,000	(90,000)	-
	15/1/2010	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	持有購股權數目		
				於2013年 4月1日 尚未行使	於本年度內 失效	於2014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)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至14/1/2014	90,000	(90,000)	-
	15/1/2010	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)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至14/1/2014	90,000	(90,000)	-
	15/1/2010	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)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至14/1/2014	90,000	(90,000)	-
	15/1/2010	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)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至14/1/2014	834,600	(834,600)	-
	15/1/2010	0.65	15/1/2013至14/1/2014	1,112,800	(1,112,800)	-
				23,542,000	(10,932,000)	12,610,000

附註：

該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故董事持有。董事會已批准該等尚未行使之購股權可分別於該等行使期內行使。

除上文所披露及綜合財務報表附註34所載之新計劃外，於本年度內之任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，令董事及本公司之主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。此外，於本年度內，董事及本公司之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

於2014年3月31日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定，所存置之登記冊之記錄，以下股東(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：

股東	身份	持有普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
GT Winners Limited	實益擁有人	610,042,884	56.32%

附註：

李蕙嫻女士及彭一庭先生分別擁有GT Winners Limited 45%股權，故彼等被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司普通股之權益。

除上文所披露者外，於2014年3月31日，本公司並無獲悉任何其他人士或法團(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%或以上權益或於本公司股份或相關股份中擁有淡倉。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

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

優先購買權

根據公司細則並無載有優先購股權之條文，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，根據本公司可得悉之公開資料所示及就董事所知悉，本公司於本年度內已維持上市規則所規定之公眾持股量。

董事會報告

關連人士交易

關連人士交易之詳情載於綜合財務報表附註42。

一項關連人士交易涉及利息支出是來自一項按照上市規則第14A.65條而獲豁免的關連交易，詳情載於綜合財務報表附註30。

除上文所披露者外，根據上市規則規定概無其他關連人士交易構成任何關連交易或持續關連交易。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團之五個最大客戶之累計營業總額佔本集團總營業額約70%，而本集團最大客戶之營業額佔本集團總營業額約39%。本集團之五個最大供應商之累計採購總額佔本集團總採購金額少於30%。

董事、彼等之聯繫人或據董事所知悉，擁有本公司股本5%以上之任何股東，概無擁有本集團之五個最大客戶或供應商之任何權益。

捐獻

於本年度內，本集團所作之慈善及其他捐款共約1,771,000港元。

核數師

本年度之綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)審核。該會計師行將於股東週年大會結束時任滿告退，惟合資格並膺聘連任。於股東週年大會上，將就續聘德勤為本公司核數師及授權董事會釐訂其酬金向股東提呈一項決議案。

代表董事會

主席

彭一庭

香港，2014年6月24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)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師已完成審核第67頁至第159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2014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損益及其他全面收益表、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。

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2014年3月31日之財務狀況及其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

2014年6月24日

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
營業額	7	6,551,240	4,891,770
銷售成本		(6,136,466)	(4,451,824)
毛利		414,774	439,946
其他收入		27,624	18,982
其他收益及虧損		22,772	20,326
投資物業公平值變動	15	34,750	10,271
銷售開支		(15,004)	(6,978)
一般及行政開支		(313,818)	(305,237)
應佔聯營公司業績		10,128	11,893
融資成本	8	(41,405)	(43,638)
除稅前溢利		139,821	145,565
所得稅開支	9	(46,498)	(67,790)
本年度溢利	10	93,323	77,775
其他全面收入(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算產生之匯兌差額		9,074	(5,228)
取消註冊／出售附屬公司換算儲備轉撥		(22,313)	(17,484)
應佔聯營公司換算儲備		(216)	(694)
本年度其他全面開支		(13,455)	(23,406)
本年度全面收入總額		79,868	54,369
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		93,009	77,775
非控股權益		314	—
		93,323	77,775
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		79,554	54,369
非控股權益		314	—
		79,868	54,369
每股盈利	13		
—基本		8.95港仙	7.93港仙
—攤薄		8.90港仙	7.90港仙

綜合財務狀況表

於2014年3月31日

	附註	2014年 3月31日 千港元	2013年 3月31日 千港元 (經重列)	2012年 4月1日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	14	279,237	231,225	218,682
投資物業	15	60,982	386,595	422,622
於聯營公司權益	16	66,083	62,088	66,387
遞延稅項資產	31	7,768	6,586	10,015
聯營公司之欠款	17	103,611	103,345	103,420
被投資公司之欠款	18	154,200	–	–
		671,881	789,839	821,126
流動資產				
應收客戶之合約工程款項	19	1,466,461	1,276,578	722,357
應收賬項、按金及預付款項	20	1,289,232	914,016	793,158
作銷售之發展中物業	21	773,242	847,287	642,587
就作銷售之發展中物業所付之按金	21	224,880	212,080	179,783
持作銷售物業		233,741	319,791	457,088
就持作銷售物業所付之按金		24,404	21,324	36,004
持作買賣投資	22	220	341	468
聯營公司之欠款	23	16,055	705	705
合營業務／合營業務其他夥伴之欠款	23	232,260	125,047	58,502
可退回稅項		8,254	1,842	17,111
已抵押之銀行存款	24	504,584	295,015	277,724
銀行結餘及現金	24	820,930	607,615	599,731
		5,594,263	4,621,641	3,785,218
分類為持作銷售資產	25	353,800	6,321	–
		5,948,063	4,627,962	3,785,218
流動負債				
應付客戶之合約工程款項	19	893,991	466,649	294,347
應付賬項、按金及應計費用	26	1,346,417	1,029,049	953,958
銷售物業而收取之按金		14,632	95,964	63,646
欠聯營公司款項	27	20,151	15,902	15,893
欠合營業務／合營業務其他夥伴款項	27	163,025	74,190	28,797
欠非控股股東款項	27	10,006	4,026	–
應繳稅項		49,774	83,111	95,568
融資租賃承擔	28	18,642	16,531	15,864
銀行借款	29	2,030,576	1,730,488	1,429,225
無抵押債券	30	150,000	–	–
		4,697,214	3,515,910	2,897,298
流動資產淨值		1,250,849	1,112,052	887,920
資產總值減流動負債		1,922,730	1,901,891	1,709,046

綜合財務狀況表

於2014年3月31日

	附註	2014年 3月31日 千港元	2013年 3月31日 千港元 (經重列)	2012年 4月1日 千港元 (經重列)
非流動負債				
融資租賃承擔	28	28,305	16,802	15,250
銀行借款	29	231,284	191,784	48,189
無抵押債券	30	-	150,000	150,000
遞延稅項負債	31	18,595	12,340	16,381
		278,184	370,926	229,820
資產淨值		1,644,546	1,530,965	1,479,226
股本及儲備				
股本	32	108,310	98,777	97,864
儲備		1,535,572	1,431,838	1,381,012
本公司擁有人應佔權益		1,643,882	1,530,615	1,478,876
非控股權益		664	350	350
權益總額		1,644,546	1,530,965	1,479,226

載於第67頁至第159頁之綜合財務報表已於2014年6月24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2014年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	資本儲備	換算儲備	重估儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2012年4月1日	97,864	386,636	2,900	9,107	8,531	119,440	9,765	844,633	1,478,876	350	1,479,226
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	77,775	77,775	-	77,775
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(5,228)	-	-	(5,228)	-	(5,228)
應佔聯營公司換算儲備	-	-	-	-	-	(694)	-	-	(694)	-	(694)
出售投資物業而轉列為保留溢利	-	-	-	-	-	-	(9,765)	9,765	-	-	-
出售附屬公司換算儲備轉撥	-	-	-	-	-	(17,484)	-	-	(17,484)	-	(17,484)
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(23,406)	(9,765)	87,540	54,369	-	54,369
股息	-	-	-	-	-	-	-	(7,829)	(7,829)	-	(7,829)
確認以股份為基礎付款											
之股本結算交易	-	-	-	1,263	-	-	-	-	1,263	-	1,263
因認股權證獲行使而發行股份	215	860	-	-	-	-	-	-	1,075	-	1,075
因購股權獲行使而發行股份	698	2,163	-	-	-	-	-	-	2,861	-	2,861
購股權失效	-	-	-	(2,711)	-	-	-	2,711	-	-	-
於2013年3月31日	98,777	389,659	2,900	7,659	8,531	96,034	-	927,055	1,530,615	350	1,530,965
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	93,009	93,009	314	93,323
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	9,074	-	-	9,074	-	9,074
應佔聯營公司換算儲備	-	-	-	-	-	(216)	-	-	(216)	-	(216)
取消註冊附屬公司											
換算儲備轉撥	-	-	-	-	-	(22,313)	-	-	(22,313)	-	(22,313)
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(13,455)	-	93,009	79,554	314	79,868
股息	-	-	-	-	-	-	-	(13,878)	(13,878)	-	(13,878)
確認以股份為基礎付款											
之股本結算交易	-	-	-	516	-	-	-	-	516	-	516
因認股權證獲行使而發行股份	8,875	35,503	-	-	-	-	-	-	44,378	-	44,378
因購股權獲行使而發行股份	658	2,039	-	-	-	-	-	-	2,697	-	2,697
購股權失效	-	-	-	(7,085)	-	-	-	7,085	-	-	-
於2014年3月31日	108,310	427,201	2,900	1,090	8,531	82,579	-	1,013,271	1,643,882	664	1,644,546

綜合股東權益變動表

截至2014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2014年3月31日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
經營業務		
除稅前溢利	139,821	145,565
調整：		
融資成本	41,405	43,638
利息收入	(12,489)	(6,065)
應佔聯營公司業績	(10,128)	(11,893)
折舊及攤銷	6,859	14,233
有關已取消註冊／出售附屬公司之累計匯兌收益	(22,313)	(17,484)
投資物業公平值變動	(34,750)	(10,271)
股份基礎支付開支	516	1,263
持作買賣投資之公平值變動	121	127
出售物業、機器及設備之收益	(956)	(3,467)
其他應收款項減值撥備	-	12,076
作銷售之發展中物業撇減	14,780	24,553
持作銷售物業所付之按金撇減	1,225	6,485
未計營運資金變動前之經營現金流量	124,091	198,760
應收(應付)客戶之合約工程款項減少(增加)	304,425	(332,160)
應收賬項、按金及預付款項增加	(433,197)	(132,900)
作銷售之發展中物業減少(增加)	68,860	(225,739)
就作銷售之發展中物業所付之按金增加	(12,981)	(32,242)
持作銷售物業減少	89,122	126,201
就持作銷售物業所付之按金(增加)減少	(4,305)	8,198
合營業務／合營業務其他夥伴之欠款增加	(52,235)	(56,045)
應付賬項、按金及應計費用增加	320,508	74,867
銷售物業而收取之按金(減少)增加	(81,954)	32,178
欠合營業務／合營業務其他夥伴款項增加	23,857	45,393
應收聯營公司欠款增加	(3,920)	-
欠非控股股東款項(減少)增加	(2,875)	4,026
營運所得(所用)現金	339,396	(289,463)
已付所得稅	(82,365)	(65,725)
來自(用於)經營業務之現金淨額	257,031	(355,188)

綜合現金流量表

截至2014年3月31日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
投資活動		
自聯營公司收取之股息	9,080	15,498
出售物業、機器及設備所得款項	3,804	10,042
出售投資物業所得款項	51,157	52,509
出售分類為持作銷售資產所得款項	6,321	–
已收利息	12,489	6,065
應收聯營公司款項增加	(1,825)	–
向一間合營業務／一間合營業務其他夥伴之墊款	(54,978)	(10,500)
應收被投資公司款項增加	(154,200)	–
購買物業、機器及設備	(60,430)	(43,313)
存入已抵押之銀行存款	(374,248)	(128,424)
提取已抵押之銀行存款	167,105	111,508
(用於)來自投資活動之現金淨額	(395,725)	13,385
融資活動		
來自合營業務／一間合營業務其他夥伴之墊款	64,978	–
來自一位非控股股東之墊款	10,000	–
新造信託收據貸款	1,552,170	1,184,348
償還信託收據貸款	(1,517,612)	(1,109,535)
新獲得銀行貸款	2,175,793	1,206,876
償還銀行貸款	(1,856,402)	(835,425)
償還按揭貸款	(15,474)	(1,770)
償還融資租賃承擔之本金部分	(22,263)	(19,497)
已付利息	(74,414)	(64,640)
發行股份所得款項	47,075	3,936
已付股息	(13,878)	(7,829)
來自融資活動之現金淨額	349,973	356,464
現金及與現金等值項目增加淨額	211,279	14,661
年初時現金及與現金等值項目	607,615	599,731
外幣匯率變動影響	2,036	(6,777)
年終時現金及與現金等值項目 即為銀行結餘及現金	820,930	607,615

綜合財務報表附註

截至2014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。其母公司及最終控股公司為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企業資料一節披露。

綜合財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展、物業投資，以及提供護衛及物業管理服務。主要附屬公司之詳情載於附註44。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次應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）	香港財務報告準則2009年至2011年週期之年度改進， 香港會計準則第1號（修訂本）除外
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露： 過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值之計量
香港會計準則第19號（於2011年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（於2011年修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（於2011年修訂）	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收入項目之呈列
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採成本

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等財務報表所載披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2014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、聯營公司及披露的準則

於本年度，本集團首次應用一組五項關於合併、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*綜合財務報表*、香港財務報告準則第11號*合營安排*、香港財務報告準則第12號*其他實體權益之披露*、香港會計準則第27號(於2011年修訂)*獨立財務報表*及香港會計準則第28號(於2011年修訂)*於聯營公司及合營公司之投資*，以及香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)有關過渡性指引。

由於香港會計準則第27號(於2011年修訂)僅涉及獨立財務報表，故並不適用於本集團。

應用香港財務報告準則第10號綜合財務報表之影響

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*中有關綜合財務報表之部份以及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號*綜合－特殊目的實體*。香港財務報告準則第10號更改了控制權之定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資方的控制權：(a)對被投資方擁有控制權，(b)對參與被投資方營運而獲得的可變回報須承擔風險或擁有權力，及(c)能夠運用其對被投資方的權力以影響投資者回報。投資者必須符合上述所有三項條件，方對被投資方具有控制權。控制權於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司的會計政策。採納是項準則不會改變本集團於2013年4月1日投資其他實體所達致的任何有關控制權方面的結論。

綜合財務報表附註

截至2014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、聯營公司及披露的準則(續)

應用香港財務報告準則第11號合營安排之影響

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營公司之權益，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合資者的非現金投入所載之指引，已被納入香港會計準則第28號(於2011年修訂)。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權的合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類－合營業務及合營公司。根據香港財務報告準則第11號，合營安排的分類乃經考慮合營安排的結構、法律形式、安排訂立方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於合營安排各方的權利及責任而釐定。合營業務為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即合營方)對該安排相關的資產及負債均享有權利及負有責任。合營公司為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即合資方)對該安排的淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式的合營安排－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號，合營安排的分類主要基於該安排的法律形式而釐定(例如，通過獨立實體成立的合營安排按共同控制實體列賬)。

合營公司與合營業務的最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營公司的投資乃採用權益法入賬(不再容許採用比例綜合法)。於合營業務的投資的入賬方法為各合營方均確認其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的份額)、其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的份額)、其收益(包括其對出售合營業務產生的收益應佔的份額)及其開支(包括其對任何共同產生開支應佔的份額)。各合營方根據適用準則就其於合營業務中的權益將資產及負債以及收益及開支入賬。

應用香港財務報告準則第11號後，董事得出結論，認為本集團所有先前根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體並以權益法入賬之合營安排，應根據香港財務報告準則第11號分類為合營業務，因為有關合營安排協議列明，就該合營安排而言，合營安排訂立各方對其資產擁有權利及對負債須承擔責任，並應根據前段所述列賬。有關本集團之合營安排列賬的2013年的比較數字經已重列，以反映有關變動。

應用香港財務報告準則第12號其他實體權益之披露之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於對附屬公司、合營安排及聯營公司擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表中之披露更為全面。董事認為，本集團之聯營公司及非全權控制的附屬公司對本集團而言屬不重大，故並未作出有關該等聯營公司及非控股權益之進一步披露。

截至2014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號公平值之計量

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量的單一指引及披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(例如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值界定為在現時市場狀況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有序交易出售一項資產將收取之價格(或倘為釐定負債之公平值，則為轉讓負債時將支付之價格)。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號須按未來適用法應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團並無就2013年比較期間作出香港財務報告準則第13號所規定之任何新披露(請查閱2014年披露附註15)。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表所確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收入項目之呈列

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收入項目之呈列。於採納香港會計準則第1號(修訂本)後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號(修訂本)規定須於其他全面收益部份作出額外披露，致使其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配。該等修訂並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。該等修訂均已予追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列均已予修改以反映該等變動。除上述呈列更改外，應用香港會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

綜合財務報表附註

截至2014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)

上述會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對過往年度逐項呈列之業績之影響載列如下：

應用香港財務報告準則第11號對年度溢利之影響

	2013年 千港元
營業額增加	1,086,439
銷售成本增加	(1,005,999)
其他收入減少	(65,648)
一般及行政開支減少	689
應佔合營公司業績減少	(14,117)
所得稅開支增加	(1,364)
<hr/>	
本公司擁有人應佔年度溢利變動	—

綜合財務報表附註

截至2014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)

上述會計政策變動之影響概要(續)

應用香港財務報告準則第11號對於2012年4月1日之資產、負債及權益之影響

	於2012年 4月1日 (如先前 所呈報) 千港元	調整 千港元	於2012年 4月1日 (經重列) 千港元
物業、機器及設備	215,890	2,792	218,682
於合營公司之權益	77,626	(77,626)	–
應收客戶之合約工程款項	564,814	157,543	722,357
應收賬項、按金及預付款項	578,998	214,160	793,158
合營公司之欠款	54,581	(54,581)	–
合營業務／合營業務其他夥伴之欠款	–	58,502	58,502
可退回稅項	17,010	101	17,111
已抵押之銀行存款	242,082	35,642	277,724
銀行結餘及現金	414,944	184,787	599,731
應付客戶之合約工程款項	(120,476)	(173,871)	(294,347)
應付賬項、按金及應計費用	(765,213)	(188,745)	(953,958)
欠合營公司款項	(69,905)	69,905	–
欠合營業務／合營業務其他夥伴款項	–	(28,797)	(28,797)
應繳稅項	(82,796)	(12,772)	(95,568)
銀行借款	(1,242,185)	(187,040)	(1,429,225)
其他資產及負債	1,593,856	–	1,593,856
總資產淨值及權益	1,479,226	–	1,479,226

綜合財務報表附註

截至2014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)

上述會計政策變動之影響概要(續)

應用香港財務報告準則第11號對於2013年3月31日之資產、負債及權益之影響

	2013年 3月31日 (如先前 所呈報) 千港元	調整 千港元	於2013年 3月31日 (經重列) 千港元
物業、機器及設備	228,853	2,372	231,225
於合營公司之權益	67,444	(67,444)	–
應收客戶之合約工程款項	743,609	532,969	1,276,578
應收賬項、按金及預付款項	710,261	203,755	914,016
合營公司之欠款	187,334	(187,334)	–
合營業務／合營業務其他夥伴之欠款	–	125,047	125,047
可退回稅項	639	1,203	1,842
已抵押之銀行存款	237,670	57,345	295,015
銀行結餘及現金	405,547	202,068	607,615
應付客戶之合約工程款項	(205,025)	(261,624)	(466,649)
應付賬項、按金及應計費用	(825,960)	(203,089)	(1,029,049)
欠合營公司款項	(45,094)	45,094	–
欠合營業務／合營業務其他夥伴款項	–	(74,190)	(74,190)
應繳稅項	(76,839)	(6,272)	(83,111)
銀行借款	(1,360,588)	(369,900)	(1,730,488)
其他資產及負債	1,463,114	–	1,463,114
總資產淨值及權益	1,530,965	–	1,530,965

綜合財務報表附註

截至2014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)

上述會計政策變動之影響概要(續)

應用香港財務報告準則第11號對於截至2013年3月31日止年度之現金流量之影響

	調整 千港元
來自經營業務之現金流出淨額增加	(135,564)
來自投資活動之現金流入淨額減少	(21,502)
來自融資活動之現金流入淨額增加	174,341
<hr/>	
現金及與現金等值項目增加淨額	17,275

上述會計政策變動對本集團本年度及過往年度的每股基本盈利並無構成任何影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購於合營業務之權益之會計法 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接納方式之分類 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效，惟可提早採納。

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，惟可提早採納。

³ 可供採納－強制生效日期將於香港財務報告準則第9號餘下階段確定後釐定。

⁴ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，惟少數情況除外。

⁵ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

截至2014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號其後於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，並進一步於2013年修訂，以加入對沖會計處理方法之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 所有屬於香港會計準則第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，實體可作出一項不可撤回之選擇，於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，僅股息收入一般於損益內確認。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大於損益之會計錯配。金融負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動之全部金額於損益內呈列。

新的一般對沖會計要求保留了三種類型對沖會計法。然而，符合對沖會計處理之交易類型已引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作對沖之工具類型及合資格進行對沖會計之非財務項目風險部分之類型。此外，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性不再需要追溯評估。同時，有關企業風險管理活動亦已引入加強披露要求。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號，將不會對本集團金融資產及金融負債報告之金額造成重大影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則，將不會對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至2014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、分類為持作銷售資產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。歷史成本一般以換取貨品所付代價之公平值為基準。

公平值為於計量日期在市場參與者之間進行的完整交易所出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，不論該價格是否直接觀察或使用另一估值技術估計所得。在釐定一項資產或負債的公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範疇的以股份為基礎付款交易、屬於香港會計準則第17號範疇的租賃交易以及其計量與公平值存在一些相似之處但並非公平值(例如香港會計準則第2號的可變現淨值或香港會計準則第36號的使用價值)除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日期獲取的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債的可直接或間接觀察所得輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制之個體之財務報表。倘本公司符合以下條件時，即可取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 自參與被投資方營運所得的可變回報須承擔風險或擁有權利；及
- 能夠運用其權力以影響其回報金額。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素有一項或以上出現變動，則本集團評估其是否控制被投資方。

當本集團取得附屬公司之控制權時，開始將附屬公司綜合入賬，且會在其失去附屬公司的控制權時，終止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司的收入及開支會由本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制附屬公司為止。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益出現虧絀結餘。

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之會計政策一致。

所有與本集團成員公司之間交易有關的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘若本集團於現有附屬公司之擁有權權益出現變動但並無導致本集團失去附屬公司之控制權，則以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益的變動。非控股權益之調整金額與已支付或已收取之代價公平值之差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘若本集團失去附屬公司之控制權，則收益或虧損會於損益確認，並計算為以下兩者之差額：(i)已收取之代價公平值與任何保留權益之公平值總額；與(ii)該附屬公司資產(包括商譽)及負債之賬面值及任何非控股權益。所有先前於其他全面收益確認且與該附屬公司有關的金額會按猶如本集團已直接出售該附屬公司相關資產及負債入賬(即按適用香港財務報告準則所指定/允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日前附屬公司所保留之任何投資之公平值，會根據香港會計準則第39號於往後的會計處理中被視為首次確認時之公平值，或(如適用)首次確認於聯營公司或合營公司之投資成本。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。收入乃減去估計客戶退貨、回扣及其他類別津貼。

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：

- 本集團已將物業擁有權之主要風險及回報移交買方；
- 本集團並無就售出物業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。

本集團確認來自建築服務收入之會計政策載於下文建築合約之會計政策。

服務收入於提供服務時確認。

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。

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。

本集團確認來自營業租約收入之會計政策載於下文租賃之會計政策。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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，於一間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超過本集團於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司之淨投資一部份的任何長期權益)，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。

自被投資方成為聯營公司當日起，對聯營公司之投資以權益法入賬。收購聯營公司投資時，任何投資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及被投資方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及負債之公平淨值超逾投資成本之差額，在重估後於收購投資期間內隨即在損益內確認。

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。

自投資不再作為為聯營公司，或投資(或其中一部分)分類為持作出售當日起，本集團終止使用權益法。倘本集團保留於前聯營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值則被視為根據香港會計準則第39號於初步確認時之公平值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司部份權益之任何所得款項之間的差額，會計入釐定出售該聯營公司之收益或虧損。此外，本集團會就該聯營公司先前在其他全面收益中確認之所有金額，須如該聯營公司直接出售相關資產或負債般處理。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

綜合財務報表附註

截至2014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)

當於聯營公司之投資成為於合營公司之投資或於合營公司之投資成為於聯營公司之投資時，本集團繼續採用權益法。概不會就有關擁有權權益變更而重新計量公平值。

倘本集團削減其於聯營公司之所有權權益而本集團繼續採用權益法時，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認有關之收益或虧損，按其減少擁有權益之相關比例重新分類至損益。

當集團個體與本集團聯營公司進行交易時(例如出售或注入資產)，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。

於合營業務之權益

合營業務為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方對該合營安排相關的資產及負債均享有權利及負有責任。共同控制權為訂約協定分享該安排的控制權，其僅於相關活動之決策需要享有共同控制權的各方一致同意方能作出的情況下出現。

當集團實體根據合營業務承辦活動時，本集團作為合營方就其於合營業務之權益確認以下各項：

- 其資產，包括其應佔任何共同持有之資產；
- 其負債，包括其應佔任何共同承擔之負債；
- 出售其應佔來自合營業務生產之收益；
- 其應佔合營業務之銷售收益；及
- 其開支，包括其應佔任何共同承擔之開支。

本集團於合營業務有關之資產、負債、收益及開支，將根據適用於個別資產、負債、收益及開支之香港財務報告準則入賬。

倘若集團實體向其擔當合營方之合營業務銷售或注入資產，則本集團被視為向該合營業務之其他方銷售或注入資產，而該銷售或注入所產生之收益及虧損於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以其他方於合營業務之權益為限。

倘若集團實體向其擔當合營方之合營業務購買資產，則本集團不會確認其應佔之收益及虧損，直至重售該等資產予第三方為止。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

建築合約

若能可靠地估計建築合約結果，收入及成本會參照於報告期末合約完工進度於損益內確認，而完工進度則參照外聘估值師於認證日期執行工程價值測量計算。合約工程之修改、申索及賞金只會在金額能可靠地計量及認為有可能收款之情況下方計算在內。

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

當合約成本總額將有可能超逾合約收入總額時，預計虧損即時確認為開支。

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

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

投資物業首次按成本包括任何直接應佔開支計量。於首次確認後，投資物業會按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益於產生期間計入損益。

投資物業於出售時或當永久地不再被使用且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。撤銷確認該項物業所產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於物業撤銷確認之期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備

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其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

折舊採用餘額遞減法按其估計可使用年期撇銷成本減剩餘價值計算。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。

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任何差額於其他全面收入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。

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收益及虧損(按該資產之出售所得款項與其賬面值之差額計算)於損益內確認。

持作銷售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則該非流動資產及出售組別會分類為持作銷售。僅當該資產(或出售組別)可於其現況下即時出售(除有關出售該資產而需落實的一般及慣常的條款)及出售交易已極有可能時，方會視為符合本條件。管理層須致力促成出售，且預期自分類日期起計一年內符合資格確認為已完成出售。

倘若本集團承擔一項涉及失去附屬公司控制權的銷售計劃，並符合上述標準時，則該附屬公司之所有資產及負債分類為持作銷售(不論本集團於該銷售後會否保留於其原附屬公司之非控股權益)。

倘若本集團承擔一項涉及出售於聯營公司或合營公司之投資或部分投資的銷售計劃，並符合上述標準時，則將予出售之投資或部分投資會被分類為持作銷售，且本集團由該投資(或部分投資)被分類為持作銷售當日起，就該被分類為持作銷售的部分終止採用權益法。就於聯營公司或合營公司之任何保留投資部分並無分類為持作銷售者，則繼續採用權益法。倘若出售事項會導致本集團失去對聯營公司之重大影響力或於合營公司之共同控制權，則本集團於出售時終止採用權益法。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

持作銷售之非流動資產(續)

出售事項落實後，本集團根據香港會計準則第39號將於聯營公司或合營企業之任何保留權利入賬，惟有關保留權益繼續為聯營公司或合營公司則作另論，在該情況下，本集團採用權益法入賬(見上文涉及於聯營公司或合營公司之投資之會計政策)。

分類為持作銷售之投資物業乃按報告期末之公平值計量。分類為持作銷售之其他非流動資產則按資產原先之賬面值與其公平值減銷售成本兩者之較低者計量。

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損益內確認。

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。融資費用直接於損益內確認。

營業租約付款於有關租約期內按直線法確認為開支。

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。

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2014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以供出售之資產)直接相關之借貸成本均會計入該等資產之成本中，直至資產大致可作擬定用途或可供出售。

特定借貸於撥作為附帶限制之資產開支前所進行之暫定投資而賺取之投資收入會從可資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

作銷售之發展中物業／持作銷售物業

完成發展後作銷售之發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值透過參考估計售價減預計完成發展之成本及將於營銷及銷售物業時產生之成本釐定。

作銷售之發展中物業會在有關政府當局發出相關竣工證書時轉撥為持作銷售物業。

在一般業務過程中持作銷售之竣工物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值透過參考以當前市場狀況為基準之估計售價減估計銷售開支釐定。

物業成本包括土地成本、發展成本和與發展直接有關的其他成本，以及就將物業化為現有狀況所招致並於發展期內已資本化的借貸成本。

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損益確認。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

倘本集團之個體成為工具合約條款之訂約方，則金融資產及金融負債確認入賬。

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(於損益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。收購於損益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損益確認。

金融資產

金融資產歸類為以下兩類的其中之一：於損益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。

實際利率法

實際利率法為計算債務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債務工具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，不包括分類為於損益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。

於損益按公平值反映之金融資產

於損益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短期出售；或
- 初步確認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。

於損益按公平值反映之金融資產乃按公平值計量，而公平值變動即時於損益中確認。於損益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。

綜合財務報表附註

截至2014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)

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、被投資公司及合營業務/合營業務其他夥伴之款項、已抵押之銀行存款以及銀行結餘及現金)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)。

利息收入透過採用實際利率確認，惟短期應收款項除外，因為確認有關短期應收款之利息屬微不足道。

金融資產減值

金融資產，於損益按公平值反映者除外，會於各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。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因出現財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

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損益內確認。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損益。

綜合財務報表附註

截至2014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)

就以已攤銷成本計量之金融資產而言，倘於隨後期間減值之數額減少，而此項減少能客觀地與確認減值虧損後發生之事項有關，則先前確認之減值虧損於損益撥回，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

集團個體發行之債務及股本工具，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個體之資產剩餘權益之任何合約。由本集團發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

金融負債包括應付賬項、應計費用、欠聯營公司、合營業務／合營業務其他夥伴及非控股股東款項、無抵押債券，以及銀行借款，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。

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。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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條款支付到期應付款項而遭受之損失之合約。

本集團發出之財務擔保合約初步按其公平值計量，而倘若並非指定為於損益按公平值反映之金融資產，則其後按下列較高者計量：

- (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。

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。

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損益內確認。

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損益內確認。

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。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產之減值虧損(續)

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。減值虧損應即時於損益內確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)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於損益賬內確認。

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損益及其他全面收益表內呈報之「除稅前溢利」，原因為其他年度之應課稅收入或可扣減開支項目及毋須課稅及不獲扣減之項目。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安排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。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假設將通過銷售全部收回，除非該假設遭推翻則另作別論。倘投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非銷售，則該假設即被推翻。

即期及遞延稅項於損益內確認，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。

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)進行之交易乃按結算日之匯率確認。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。

貨幣項目之匯兌差異於產生差異期間在損益中確認，惟下列者除外：

- 與日後生產用途之在建資產相關的外幣借貸產生之匯兌差額，該等匯兌差額會被視為外幣借貸之利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險而訂立之交易所產生之匯兌差額；及
- 應收或應付一項海外業務既無計劃亦不可能發生結算(因此構成海外業務投資淨額之一部份)之貨幣項目匯兌差額，該等匯兌差額初始時於其他全面收益確認，並於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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)。收入及開支項目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損益。

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，且不會於損益內確認。

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。

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。修訂原有估計之影響(如有)乃於損益內確認，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本。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。

綜合財務報表附註

截至2014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)

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損益內確認。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. 重大判斷及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2014年3月31日止年度

4. 重大判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

應用會計政策之重大判斷

以下為管理層於應用本集團會計政策時所作出對於綜合財務報表確認的金額構成最重大影響之重大判斷(涉及估計(另於下文單獨論述)除外)。

遞延稅項

本集團已採納香港會計準則第12號之修訂，其包括就計量遞延稅項而言，假設按報告日期結束時之公平值計量之投資物業賬面值將可透過出售收回。倘該投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間消耗絕大部分經濟利益而非出售，則此項假設或會被駁回。本公司董事已決定有關按公平值模式計量之投資物業賬面值可透過出售全部回收的假設並無被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團毋須就出售其投資物業繳納任何所得稅。

合營安排

董事根據香港財務報告準則第10號，評估本集團是否對先前根據香港會計準則第31號分類作共同控制實體之被投資方擁有控制權。經考慮本集團對該等被投資方之權力、因參與被投資方營運所得的可變回報須承擔風險或享有權利，以及其能夠透過行使對被投資方的權力影響本集團回報金額後，董事認為，本集團對先前根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體之被投資方不具備控制權。

因此，董事已評估本集團是否對該等被投資方擁有共同控制權。根據就該等被投資方而訂立之相關合約協議，所有重大決策及有關該等被投資方相關活動的決策均需要該相關合約協議下的全體訂約方一致同意。因此，董事認為本集團與合營協議其他訂約方擁有對該等被投資方的共同控制權。

此外，董事已根據香港財務報告準則第11號，評估有關安排是否屬合營業務或合營公司。經參考合營安排之架構、法律形式、與合營安排訂約方協定之合約條款及相關事實及情況，以考慮各合營安排訂約方之權利及責任後，董事認為本集團先前根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體並採用權益法入賬之合營安排全部應根據香港財務報告準則第11號分類為合營業務，因為相關合營安排列明各合營安排的訂約方有權利享有與合營安排有關的資產，亦有責任承擔合營安排有關的負債。

截至2014年3月31日止年度

4. 重大判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源

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。本集團根據管理層對項目總結果的估計以及建築工程的完工百分比(其按獨立工作調查釐定)確認建築合約的合約收益及溢利。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。

於本年度，本集團旗下一間附屬公司已向善慧有限公司(慈山寺項目之僱主)展開法律訴訟追討尚欠款項約3.35億港元。因此，本集團旗下一間附屬公司已於2013年8月8日就本集團慈山寺建築群項目的主要建築及相關設施上蓋工程額外施工導致超支向善慧有限公司發出香港特別行政區高等法院傳訊令狀。其後，本集團旗下附屬公司於2013年11月22日接獲善慧有限公司之抗辯及反申索書，善慧有限公司承認其有責任僅支付本集團索償之若干部分，此外，其就修正聲稱違規工程和分段逾期賠償金反指控本集團。

本集團已於損益內確認直至2014年3月31日之合約收入及成本，當中經參考於報告期末合約活動之完成進度，而該進度乃按照建築師認證之工作價值計量。合約工作及索償之變量計入收入內，惟金額已由建築師認證，且款項被認為可收回。

除管理層之內部評估外，管理層亦已尋求獨立申索量顧問及法律顧問之意見。經採取該等步驟後，本公司董事認為善慧有限公司之抗辯及反申索缺乏充分理據，本集團可望成功抗辯，因此認為就該項目的合約工程應收客戶款項之賬面值可全數收回，且預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

然而，案件之最終判決取決於開審前向法院提交之證據，審判預期最快於2016年初開始，倘法院下達之判決與其賬面值有出入，則可能就該項目的應收客戶之合約工程款項及損益作出調整。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

4. 重大判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

投資物業之公平值

投資物業於2014年3月31日之綜合財務狀況表按公平值約61,000,000港元(2013年：387,000,000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，並須對綜合損益及其他全面收益表所呈報損益金額作出相應調整。

釐定作銷售之發展中物業及持作銷售物業之可變現淨值

作銷售之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。倘香港、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損益及其他全面收益表內確認額外虧損。於2014年3月31日，已就作銷售之發展中物業及持作銷售物業確認累計撇減85,183,000港元(2013年：70,403,000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。

所得稅

於2014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146,268,000港元(2013年：123,560,000港元)(附註31)。於2014年及2013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為397,006,000港元及362,563,000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損益內確認。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

4. 重大判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

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。由於中國各個城市的司法權區對土地增值稅的執行及結付處理均有所不同，而釐定土地增值稅的最終金額取決於由相關稅局核定的計算方法，故需要作出重大判斷。截至2014年3月31日止年度，本集團已向中國多個稅務當局辦理土地增值稅存檔，並已悉數繳付，因此，於2014年3月31日本集團僅為辦理土地增值稅存檔日期後之物業銷售計提小額土地增值稅撥備。去年，因為本集團尚未向若干中國稅務機關呈列土地增值稅報稅表，故此土地增值稅撥備27,155,000港元已計入2013年3月31日之應繳稅項。因此，去年在釐定應繳土地增值稅金額及其相關可收回企業所得稅(「企業所得稅」)時需要作出重大判斷。本集團根據管理層之最佳估計，確認該等資產／負債。

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所披露之銀行借款)，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及於每個主要財務或投資決定前參考資本負債比率檢討資本結構，當中涉及考慮資本成本及各類資本相關之風險及於現有財務契約下之資本負債要求。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。

6. 金融工具

A. 金融工具類別

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
金融資產		
於損益按公平值反映		
— 持作買賣	220	341
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	3,009,996	1,929,512
金融負債		
攤銷成本	3,850,688	3,188,000

綜合財務報表附註

截至2014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

本集團之金融工具包括應收賬項、持作買賣投資、聯營公司、被投資公司及合營業務／合營業務其他夥伴之欠款、已抵押之銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬項、應計費用、欠聯營公司、合營業務／合營業務其他夥伴及非控股股東款項、無抵押債券及銀行借款。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及貨幣負債於呈報日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	858	37	-	-
歐元	3,135	-	5,314	-
瑞士法郎	618	-	808	-
人民幣	-	-	22,764	2,468

此外，構成本集團海外業務淨投資之本集團內公司間結餘乃以相關個體之功能貨幣(包括人民幣、新加坡元及泰銖)以外之外幣(即港元)計值，於報告期末為134,613,000港元(2013年：150,172,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2014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)

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、美元、歐元、瑞士法郎及人民幣)升值5%(2013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%(2013年:5%)，會有同等之負面影響。

	年度溢利減少(增加)		其他全面收入增加	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	43	2	6,731	7,509
歐元	(109)	—	—	—
瑞士法郎	(9)	—	—	—
人民幣	(1,138)	(123)	—	—

管理層認為，由於年末的風險並不反映本年度的風險，故敏感度分析不代表固有外幣風險。

由於根據聯繫匯率制度港元與美元掛鈎，故管理層預期港元兌美元匯率波動不會構成任何重大外幣風險。

綜合財務報表附註

截至2014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)

(ii) 利率風險

本集團承擔附帶現金流量利率風險之巨額銀行借款(詳情見附註29)、銀行存款及若干應收／應付合營業務浮息款項。無抵押債券(詳情見附註30)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，故本公司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及若干應收／應付合營業務款項之利率風險釐定。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(2013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(2013年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，本集團截至2014年3月31日止年度之除稅後溢利將會減少／增加約10,555,000港元(2013年：10,836,000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。

(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%(2013年：5%)，截至2014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11,000港元(2013年：17,000港元)。

截至2014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)

信貸風險

本集團在交易對手未能履行已確認之每項金融資產之責任時承受之最大信貸風險，為此等資產在綜合財務狀況表內所列之賬面值及與本集團發出之財務擔保有關之或然負債(如附註40披露)。

本集團之信貸風險主要來自其應收賬項以及聯營公司、一間被投資公司及合營業務／合營業務其他夥伴所欠款項。本集團面臨信貸集中風險，因為其大部分貿易應收賬款源自有限數目的客戶。於報告期末，本集團兩名(2013年：三名)客戶佔本集團之貿易應收賬款約65%(2013年：61%)，該等客戶為香港特別行政區政府(「香港特區政府」)及若干於香港從事基建業務之香港上市公司。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。

就聯營公司、一間被投資公司及合營業務／合營業務其他夥伴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。該被投資公司於香港從事物業發展業務，並為一間香港上市公司之附屬公司，該上市公司從事物業發展業務等多項業務。本集團預期不會就該等聯營公司、被投資公司及合營業務／合營業務其他夥伴所欠款項之未收回款項產生重大虧損。

綜合財務報表附註

截至2014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2014年 3月31日之 賬面值 千港元
2014年					
應付賬項及應計費用	-	979,620	266,026	1,245,646	1,245,646
無抵押債券	7.25	157,039	-	157,039	150,000
欠合營業務/合營業務其他夥伴款項					
- 免息	-	98,047	-	98,047	98,047
- 浮息	2.51	56,356	-	56,356	54,978
- 定息	3.00	10,050	-	10,050	10,000
欠聯營公司款項	-	20,151	-	20,151	20,151
欠非控股股東款項	-	10,006	-	10,006	10,006
銀行借款-浮息	2.80	2,030,576	251,226	2,281,802	2,261,860
融資租賃承擔	2.72	19,630	29,048	48,678	46,947
財務擔保合約	-	789,741	-	789,741	-
		4,171,216	546,300	4,717,516	3,897,635

綜合財務報表附註

截至2014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2013年 3月31日之 賬面值 千港元
2013年(經重列)					
應付賬項及應計費用	-	806,793	214,817	1,021,610	1,021,610
無抵押債券	7.25	10,875	157,039	167,914	150,000
欠合營業務/合營業務其他夥伴款項	-	74,190	-	74,190	74,190
欠聯營公司款項	-	15,902	-	15,902	15,902
欠一名非控股股東款項	-	4,026	-	4,026	4,026
銀行借款-浮息	3.27	1,730,488	213,873	1,944,361	1,922,272
融資租賃承擔	2.97	17,263	17,283	34,546	33,333
財務擔保合約	-	765,065	-	765,065	-
		3,424,602	603,012	4,027,614	3,221,333

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

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2014年3月31日及2013年3月31日，該等銀行借款之總賬面值分別為2,030,576,000港元及1,730,488,000港元。經考慮本集團之財務狀況，本公司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2014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，管理層檢討本集團之銀行借款之預期現金流量資料。而銀行借款附有應要求償還條文按所載協議訂明之預期還款日期(如下)：

	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
2014年					
附有應要求償還條文之銀行借款	2,013,003	47,612	-	2,060,615	2,030,576
2013年(經重列)					
附有應要求償還條文之銀行借款	1,669,193	92,443	6,765	1,768,401	1,730,488

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(計入第二級及第三級類別)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，其中最重要的輸入數據為反映交易對手信貸風險的貼現率；
- 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。

本公司董事認為，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2014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。

	2014年 第一級 千港元	2013年 第一級 千港元
持作買賣之投資	220	341

於本年度及過往年度，第一級與第二級之間並無任何轉換。

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本公司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 — 其他活動包括買賣或投資證券

主要營運決策者識別之經營分類並無總合達成本集團之可報告分類。

綜合財務報表附註

截至2014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2014年3月31日止年度

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	5,891,362	356,297	12,430	291,151	-	6,551,240
業績						
經營業績	59,115	57,920	45,180	16,955	(486)	178,684
應佔聯營公司業績	(1,892)	8,552	3,468	-	-	10,128
分類溢利(虧損)	57,223	66,472	48,648	16,955	(486)	188,812
未分配企業開支						(20,075)
利息收入						12,489
融資成本						(41,405)
除稅前溢利						139,821
所得稅開支						(46,498)
本年度溢利						93,323

綜合財務報表附註

截至2014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2013年3月31日止年度

	建築工程 千港元 (經重列)	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 (經重列)
營業額						
對外銷售	4,055,239	588,648	12,661	235,222	–	4,891,770
業績						
經營業績	41,740	114,173	24,274	9,831	(492)	189,526
應佔聯營公司業績	–	8,771	3,122	–	–	11,893
分類溢利(虧損)	41,740	122,944	27,396	9,831	(492)	201,419
未分配企業開支						(18,281)
利息收入						6,065
融資成本						(43,638)
除稅前溢利						145,565
所得稅開支						(67,790)
本年度溢利						77,775

編製報告分類資料時採納之會計政策與本集團之會計政策(見附註3所述)相同。

分類業績指各分類所產生之毛利(毛損)，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2014年3月31日止年度

7. 分類資料(續)

其他分類資料

2014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	5,537	370	-	952	-	6,859
投資物業公平值變動	-	-	34,750	-	-	34,750
出售物業、機器及設備之 收益	783	120	-	53	-	956
作銷售之發展中物業撇減	-	14,780	-	-	-	14,780
持作銷售物業所付之 按金撇減	-	1,225	-	-	-	1,225

2013年

計量分類溢利(虧損)時計入之金額：

	建築工程 千港元 (經重列)	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 (經重列)
折舊及攤銷	13,165	508	-	560	-	14,233
投資物業公平值變動	-	-	10,271	-	-	10,271
出售物業、機器及設備之 收益(虧損)	3,581	(58)	-	(56)	-	3,467
其他應收款項減值撥備	-	12,076	-	-	-	12,076
作銷售之發展中物業撇減	-	24,553	-	-	-	24,553
持作銷售物業所付之 按金撇減	-	6,485	-	-	-	6,485

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

7. 分類資料(續)

地區資料

本集團在三個主要地區經營業務，包括香港(註冊成立地點)、澳門及中國其他地區。

下表載列(i)本集團來自外部客戶之營業額(附註)及(ii)本集團金融工具及遞延稅項資產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	
	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
香港(註冊成立地點)	5,529,132	4,275,636	327,237	597,225
澳門	645,297	20,161	268	97
中國其他地區	376,064	595,114	4,795	5,201
其他司法權區	747	859	74,002	77,385
	6,551,240	4,891,770	406,302	679,908

附註：來自外部客戶之營業額乃根據已出售、出租或管理之物業或建築工程業務之地理位置而歸屬於國家/城市。

有關主要客戶之資料

建築工程營業額中，兩名佔總營業額10%以上之客戶(2013年：三名)分別帶來營業額2,540,562,000港元(2013年：1,995,004,000港元)、1,071,827,000港元(2013年：495,784,000港元)及零(2013年：419,000,000港元)。該等客戶均位於香港。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

8. 融資成本

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	61,831	52,769
無抵押債券	10,875	10,875
融資租賃	1,245	996
欠合營業務／一間合營業務其他夥伴款項	463	—
總借款成本	74,414	64,640
減：合約工程應佔之數額	(27,654)	(18,785)
作銷售之發展中物業部分成本的資本化數額	(5,355)	(2,217)
	41,405	43,638

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

9. 所得稅開支

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
即期稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	9,795	11,599
— 過往年度撥備不足(超額撥備)	92	(657)
	9,887	10,942
— 中國企業所得稅		
— 本年度	18,968	39,444
— 過往年度撥備不足	1,818	2,904
	20,786	42,348
— 中國土地增值稅		
— 本年度	8,574	19,940
— 過往年度撥備不足	—	4,267
	8,574	24,207
— 其他司法權區		
— 本年度	4,355	199
— 過往年度超額撥備	—	(3,119)
	4,355	(2,920)
遞延稅項開支(抵免)(附註31)	2,896	(6,787)
	46,498	67,790

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%。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

9. 所得稅開支(續)

根據中國企業所得稅法，倘無訂立適用稅務條約，於中國成立之企業向境外股東派發與於2008年或以後曆年所賺取溢利有關之股息須繳納10%預扣所得稅。由於本集團能控制暫時性差額的撥回時間及暫時性差額應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173,143,000港元(2013年：185,694,000港元)產生之暫時性差額作出遞延稅項撥備。

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。

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31。

本年度之稅項開支與綜合收益及其他全面收益表所示溢利之對賬如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	139,821	145,565
按16.5%之香港利得稅率徵收之稅項	23,070	24,018
佔聯營公司業績之稅項影響	(1,671)	(1,962)
不可扣稅開支之稅項影響	13,874	25,202
毋須課稅收入之稅項影響	(10,716)	(4,146)
過往年度撥備不足，淨額	1,910	3,395
未確認之本年度稅項虧損之稅項影響	11,458	21,951
動用未確認之過往年度稅項虧損	(2,048)	(10,397)
確認可用作抵銷合營業務之應課稅溢利之稅項虧損	(3,432)	(3,251)
其他司法權區業務營運不同稅率之影響	5,422	1,034
中國土地增值稅	8,574	19,940
土地增值稅之稅項影響	(2,143)	(4,985)
其他	2,200	(3,009)
本年度稅項開支	46,498	67,790

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

10. 本年度溢利

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金		
本年度	3,717	4,171
過往年度撥備不足	1,169	79
	4,886	4,250
折舊及攤銷	45,183	45,207
減：合約工程應佔之數額	(38,324)	(30,974)
	6,859	14,233
持作買賣之投資公平值變動(計入其他收益及虧損)	121	127
其他應收款項減值撥備	–	12,076
作銷售之發展中物業撇減(計入銷售成本)	14,780	24,553
持作銷售物業所付之按金撇減	1,225	6,485
出售物業、機器及設備之收益(計入其他收益及虧損)	(956)	(3,467)
營業租約之租金：		
租約物業	22,664	18,480
設備及機器	93,542	71,796
	116,206	90,276
減：合約工程應佔之數額	(108,750)	(82,241)
	7,456	8,035
股份基礎支付開支	516	1,263
員工成本包括董事酬金	1,385,611	1,058,234
減：合約工程應佔之數額	(916,120)	(651,126)
發展中物業應佔之數額	(7,719)	(7,867)
	461,772	399,241
應佔聯營公司之稅項(計入應佔聯營公司業績)	3,014	2,541
利息收入(計入其他收入)	(12,489)	(6,065)
匯兌虧損淨額(計入其他收益及虧損)	203	498
物業及機器之租金收入，扣除年內產生租金收入之 物業及機器直接經營開支1,443,000港元 (2013年：1,139,000港元)	(14,341)	(11,522)
有關已取消註冊(2013年：已出售)附屬公司之累計匯兌收益 (計入其他收益及虧損)	(22,313)	(17,484)

綜合財務報表附註

截至2014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(2013年：八位)各人之酬金如下：

2014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	-	3,177	15	-	3,192
彭一邦	-	3,296	15	-	3,311
郭煜釗	-	2,663	15	-	2,678
李蕙嫻	-	2,003	15	-	2,018
區樂耀	222	-	-	-	222
陳超英	222	-	-	-	222
許照中	222	-	-	-	222
李承仕	222	-	-	-	222
	888	11,139	60	-	12,087

2013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	-	3,134	15	51	3,200
彭一邦	-	3,248	15	48	3,311
郭煜釗	-	2,876	15	81	2,972
李蕙嫻	-	2,003	15	28	2,046
區樂耀	220	-	-	9	229
陳超英	220	-	-	9	229
許照中	220	-	-	9	229
李承仕	220	-	-	9	229
	880	11,261	60	244	12,445

綜合財務報表附註

截至2014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兩位本公司董事(2013年：兩位)，彼等之酬金詳載於上文。其餘三位人士(2013年：三位)之酬金如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
薪酬及其他福利	10,454	9,879
退休福利計劃供款	30	29
股份為基礎付款	-	80
	10,484	9,988

僱員酬金幅度如下：

	僱員人數	
	2014年	2013年
3,000,001港元至3,500,000港元	1	2
3,500,001港元至4,000,000港元	2	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，概無任何本公司董事放棄任何薪酬。

12. 股息

	2014年 千港元	2013年 千港元
年內確認為分派之2013年末期股息為每股1.4港仙 (2012年：0.8港仙)	13,878	7,829

本公司董事建議派發截至2014年3月31日止年度之末期股息每股1.7港仙(2013年：1.4港仙)，並須於應屆股東週年大會上獲股東批准方可作實。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2014年 千港元	2013年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利	93,009	77,775
	2014年	2013年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,038,788,979	980,286,665
就以下各項可能產生攤薄影響之普通股		
— 購股權	1,980,936	3,320,266
— 認股權證	4,440,341	1,378,910
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,045,210,256	984,985,841

綜合財務報表附註

截至2014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	總額 千港元
成本					
於2012年4月1日(經重列)	65,772	508,235	50,810	57,545	682,362
匯兌調整	–	292	5	23	320
添置	–	44,624	19,869	536	65,029
轉列為分類為持作銷售資產	(1,172)	–	–	–	(1,172)
出售	(2,595)	(12,844)	(3,652)	(4,318)	(23,409)
於2013年3月31日(經重列)	62,005	540,307	67,032	53,786	723,130
匯兌調整	–	–	–	(26)	(26)
添置	–	68,852	19,760	7,695	96,307
出售	–	(5,165)	(6,207)	(1,565)	(12,937)
於2014年3月31日	62,005	603,994	80,585	59,890	806,474
折舊及攤銷					
於2012年4月1日(經重列)	24,664	367,814	36,378	34,824	463,680
匯兌調整	–	168	4	36	208
本年度撥備	1,598	34,739	5,399	3,471	45,207
轉列為分類為持作銷售資產時撇銷	(356)	–	–	–	(356)
出售時撇銷	(464)	(11,884)	(2,967)	(1,519)	(16,834)
於2013年3月31日(經重列)	25,442	390,837	38,814	36,812	491,905
匯兌調整	–	–	–	(24)	(24)
本年度撥備	1,533	31,208	9,387	3,055	45,183
出售時撇銷	–	(4,048)	(4,594)	(1,185)	(9,827)
於2014年3月31日	26,975	417,997	43,607	38,658	527,237
賬面值					
於2014年3月31日	35,030	185,997	36,978	21,232	279,237
於2013年3月31日(經重列)	36,563	149,470	28,218	16,974	231,225

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

14. 物業、機器及設備(續)

位於中國之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。位於香港之業主自用租約土地則資本化為融資租賃。

租約土地及樓宇按租賃年期或按年率2%至4%計算折舊(以較短者為準)。

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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
香港物業	34,256	35,732
位於中國其他地區之物業	774	831
	35,030	36,563

本集團名下物業、機器及設備之賬面值包括分別40,368,000港元(2013年：36,507,000港元)及18,175,000港元(2013年：13,332,000港元)有關融資租賃持有之機器、設備及汽車之款項。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

15. 投資物業

	2014年 千港元	2013年 千港元
公平值		
年初	386,595	422,622
匯兌調整	(16)	—
自持作出售物業轉列	—	11,716
轉列為分類為持作銷售資產	(353,800)	(5,505)
出售	(6,547)	(52,509)
於損益確認公平值增加—未實現	34,750	10,271
年終	60,982	386,595

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。

達到分類為持作銷售的分類條件(附註25)之投資物業之公平值乃基於買賣協議內所列的代價。此投資物業之公平值層級為第二級。

本集團使用可取得之可觀察市場數據估計其他投資物業之公平值。本集團委聘第三方合資格估值師，對本集團之投資物業進行估值。於各報告期末，本集團與該等合資格外部估值師緊密合作，以建立及釐定適合該模型之估值技巧及輸入值。

本集團其他投資物業於2014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Asteco Property Management LLC及威格斯資產評估顧問有限公司(2013年：Chesterton International LLC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。按直接比較法估值(屬於公平值層級之第三級)時，可比較物業乃以鄰近地區相似物業為參考。按收益資本化法估值(屬於公平值層級之第三級)時，所有停車位之市場租金乃以本集團於停車位取得之租金為參考，所採納之資本化比率乃參考估值師對當地相似物業觀察所得之收益率，並就估值師對各物業特定因素之理解作出調整。估值技巧與過往年度所用者一致。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

15. 投資物業(續)

以目前物業之最高及最佳用途來估計該等物業之公平值。

按收益資本化法對香港投資物業進行估值所用之主要輸入值，為所使用資本化比率及單位月租。所使用資本化比率輕微增加會導致投資物業公平值計量大幅減少，反之亦然。此外，所使用單位月租輕微增加會導致投資物業公平值計量大幅上升，反之亦然。

收益資本化法之重大不可觀察輸入值詳情如下：

本集團持有之投資物業	資本化比率
------------	-------

於香港之停車位

年率9.50%

於阿聯酋之住宅單位按直接比較法估值，市場價格點為主要輸入值之一，並計及可比較物業及該物業之時間、地點及單獨因素如面積及規模。所使用市場價格點輕微增加會導致投資物業公平值計量大幅上升，反之亦然。公平值乃使用阿聯酋住宅單位之市場價格點每平方呎1,094迪拉姆(相當於每平方呎2,311港元)計算。

投資物業(屬於公平值層級之第三級)位於以下地點：

	2014年 千港元	2013年 千港元
於中期租約項下：		
於香港之停車位	50,000	370,000
於長期租約項下：		
於阿聯酋之住宅單位	10,982	16,595
	60,982	386,595

於年內，第三級並無轉入或轉出。

於香港之投資物業當中總面值為50,000,000港元(2013年：43,000,000港元)乃與一名合資夥伴共同擁有。該面值為本集團於有關物業估值之應佔比例。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

16. 於聯營公司權益

	2014年 千港元	2013年 千港元
非上市聯營公司投資之成本	45,946	42,783
應佔收購後溢利及其他全面收入，扣除已收股息	20,137	19,305
	66,083	62,088

本集團各主要聯營公司於2014年及2013年3月31日之詳情載於附註45。

對本集團影響不屬個別重大之本集團聯營公司之財務資料總值概要載列如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
資產總值	710,595	698,141
負債總值	(415,895)	(410,667)
資產淨值	294,700	287,474
本集團應佔聯營公司資產淨值	66,083	62,088

	2014年 千港元	2013年 千港元
營業額	17,397	14,979
本年度溢利	47,583	51,660
其他全面開支	(916)	(6,832)
本年度本集團應佔聯營公司溢利	10,128	11,893
本年度本集團應佔聯營公司其他全面開支	(216)	(694)

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

17. 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。

18. 被投資公司之欠款

被投資公司之欠款指就本集團物業發展項目向一間被投資公司所付之墊款，為無抵押、免息及不須於未來十二個月內償還。

19. 應收(應付)客戶之合約工程款項

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
於報告期末進行之合約工程：		
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	23,132,552 (22,560,082)	18,100,826 (17,290,897)
	572,470	809,929
就呈報而言分析為：		
應收客戶之合約工程款項	1,466,461	1,276,578
應付客戶之合約工程款項	(893,991)	(466,649)
	572,470	809,929

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

20. 應收賬項、按金及預付款項

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
應收賬項	733,827	426,298
減：呆賬撥備	(534)	(534)
	733,293	425,764
應收保固金	441,861	308,428
有關出售投資物業之應收代價	—	44,610
預付款項、按金及其他應收賬款	126,154	147,290
減：其他應收款項減值撥備	(12,076)	(12,076)
	114,078	135,214
	1,289,232	914,016

應收保固金分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
一年內到期	2,627	20,321
一年後到期	439,234	288,107
	441,861	308,428

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。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

20. 應收賬項、按金及預付款項(續)

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733,293,000港元(2013年：425,764,000港元)按到期日之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
尚未到期	695,790	377,015
已逾期但未減值款項：		
1至30日	29,793	45,514
31至90日	3,989	2,068
91至180日	3,220	386
180日以上	501	781
	37,503	48,749
	733,293	425,764

本集團之應收賬項結餘中包括賬面值37,503,000港元(2013年：48,749,000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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
年初及年終結餘	534	534

綜合財務報表附註

截至2014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。

其他應收款項減值撥備中包括與物業發展項目發展成本有關之已個別減值預付款項總額12,076,000港元(2013年：12,076,000港元)。由於該等應收款項已被拖欠數年，故董事相信該等款項之可回收金額成疑，因此已全額撥備預付款項。

21. 作銷售之發展中物業及作銷售發展中物業已付按金

該款項包括773,242,000港元(2013年：745,449,000港元)預期將於報告期末起計十二個月後落成之作銷售之發展中物業。

就作銷售之發展中物業支付的按金為224,880,000港元(2013年：212,080,000港元)，乃主要向於阿聯酋的一間上市公司支付的就兩塊(2013年：兩塊)土地的按金。

22. 持作買賣投資

	2014年 千港元	2013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	220	341

持作買賣投資之估值被分類為公平值計量之第一級，根據所報市價計算。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

23. 聯營公司及合營業務／合營業務其他夥伴之欠款

該等款項為無抵押及須按要求償還。除一間合營業務／一間合營業務其他夥伴之欠款54,978,000港元(2013年：零)按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.25厘計息外，餘下款項為免息。

合營業務／合營業務其他夥伴之欠款包括：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
合營業務之欠款(附註)	194,914	77,685
合營業務其他夥伴之欠款	37,346	47,362
	232,260	125,047

附註：該等款項代表合營業務其他夥伴根據各自之合營安排協議應佔之部分。

24. 已抵押之銀行存款以及銀行結餘及現金

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。於2014年3月31日，銀行存款按年平均浮動利率1.07%(2013年：1.18%)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。於2014年3月31日，銀行結餘按年平均浮動利率1.15%(2013年：0.63%)計息。

25. 分類為持作銷售資產

於2013年12月，本集團與獨立第三方訂立一項協議，以按代價353,800,000港元出售若干投資物業。該項交易已於2014年6月完成。因此，該等物業由投資物業重新分類為持作銷售資產。公平值披露詳情請參閱附註15。

於2013年1月，本集團與獨立第三方訂立一項協議，以按總代價6,559,000港元出售若干物業及投資物業。因此，該等資產已分類為持作銷售。該項交易已於2013年4月完成。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

26. 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團之應付賬項、按金及應計費用內之貿易應付款項730,758,000港元(2013年：581,284,000港元)之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
尚未到期	589,986	389,710
1至30日	78,100	112,817
31至90日	35,856	58,647
91至180日	9,643	10,567
180日以上	17,173	9,543
	730,758	581,284

應付賬項、按金及應計費用中包括應付分包商之保固金266,026,000港元(2013年：214,817,000港元)。

27. 欠聯營公司／合營業務／合營業務其他夥伴／非控股股東款項

款項為無抵押及須於要求時償付。除欠合營業務54,978,000港元及10,000,000港元之款項(2013年：零)分別按香港銀行同業拆息加2.25%及按固定利率3.00%計息外，餘額為不計息。

欠合營業務／合營業務其他夥伴款項包括：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
欠合營業務款項(附註)	85,818	18,946
欠合營業務其他夥伴款項	77,207	55,244
	163,025	74,190

附註：該款項指根據各合營安排協議，合營業務其他夥伴應佔之部分。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

28. 融資租賃承擔

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
融資租賃項下應付款項：				
一年內	19,630	17,263	18,642	16,531
一年後至兩年內	16,360	9,342	15,817	9,019
兩年後至五年內	12,688	7,941	12,488	7,783
	48,678	34,546	46,947	33,333
減：日後融資費用	(1,731)	(1,213)	—	—
租賃承擔之現值	46,947	33,333	46,947	33,333
減：於12個月內到期償還之數額 (列入流動負債項下)			(18,642)	(16,531)
12個月後到期償還之數額			28,305	16,802

本集團之融資租賃承擔以出租人就已出租資產之抵押作擔保。

本集團之方針為根據融資租賃租用其若干設備及機器以及汽車。平均租期介乎兩至三年(2013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2.7%至4.9%(2013年：2.3%至3.5%)。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。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

29. 銀行借款

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
銀行借款包括：		
信託收據貸款(附註a)	353,511	318,953
銀行貸款(附註b)	1,908,349	1,587,845
按揭貸款(附註c)	—	15,474
	2,261,860	1,922,272
分析如下：		
有抵押	1,524,053	1,217,212
無抵押	737,807	705,060
	2,261,860	1,922,272
到期償還之賬面值(附註d)		
—一年後至五年內	231,284	191,784
包含應要求償還條文之銀行貸款賬面值		
—一年內到期償還	1,985,563	1,636,201
—一年後到期償還(列入流動負債項下)	45,013	94,287
	2,030,576	1,730,488
列入流動負債項下之數額	2,261,860 (2,030,576)	1,922,272 (1,730,488)
一年後到期償還之數額	231,284	191,784

本集團所有銀行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2014年3月31日止年度

29. 銀行借款(續)

附註：

- (a) 信託收據貸款屬無抵押，按介乎香港銀行同業拆息加2%至3.25%(2013年：香港銀行同業拆息加2%至3.25%)之浮動利率計息。
- (b) 銀行貸款1,908,349,000港元(2013年：1,519,775,000港元)以港元計值，並按浮動利率計息，平均利率介乎香港銀行同業拆息加1%至3.8%(2013年：香港銀行同業拆息加1.8%至3.8%)。於2013年3月31日，餘下銀行貸款以人民幣計值，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」)加成20%或基準利率加每年1.5%(以較高者為準)。銀行貸款包括有抵押銀行貸款1,524,053,000港元(2013年：1,201,738,000港元)及無抵押銀行貸款384,296,000港元(2013年：386,107,000港元)。
- (c) 於2013年3月31日，按揭貸款屬有抵押，按香港銀行同業拆息加0.925%之浮動利率計息。該等貸款於年內悉數償還。
- (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. 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。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

31. 遞延稅項(負債)資產

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	稅項虧損 千港元	其他可扣稅 暫時性差額 千港元	附屬公司 未分派盈利 千港元	總額 千港元
於2012年4月1日	(31,745)	24,659	5,422	(4,702)	(6,366)
於損益(扣除)計入	(1,634)	1,903	6,518	-	6,787
合營業務動用稅項虧損	-	(6,175)	-	-	(6,175)
於2013年3月31日	(33,379)	20,387	11,940	(4,702)	(5,754)
於損益(扣除)計入	(6,041)	5,924	(2,779)	-	(2,896)
合營業務動用稅項虧損	-	(2,177)	-	-	(2,177)
於2014年3月31日	(39,420)	24,134	9,161	(4,702)	(10,827)

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543,274,000港元(2013年：486,123,000港元)。上述虧損中146,268,000港元(2013年：123,560,000港元)(包括將供本公司之共同控制個體用作抵銷共同控制個體日後之應課稅溢利之稅項虧損47,079,000港元(2013年：39,915,000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397,006,000港元(2013年：362,563,000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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
遞延稅項資產	7,768	6,586
遞延稅項負債	(18,595)	(12,340)
	(10,827)	(5,754)

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

32. 本公司股本

	股份數目		金額	
	2014年	2013年	2014年 千港元	2013年 千港元
每股面值0.1港元之普通股				
法定：				
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	987,765,285	978,638,531	98,777	97,864
因行使認股權證而發行	88,755,691	2,148,754	8,875	215
因行使購股權而發行	6,578,000	6,978,000	658	698
年終	1,083,098,976	987,765,285	108,310	98,777

截至2013年及2014年3月31日止年度內行使認股權證及購股權之詳情分別載於附註33及34。

所有年內發行之股份與當時現有股份於各方面享有同等地位。

33. 認股權證

根據本公司於2010年7月16日舉行之董事會會議上通過之決議案，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，代價為零。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2014年3月31日止年度，本公司於認股權證獲行使時發行88,755,691股每股面值0.1港元之新股份(2013年：2,148,754新股份)。剩餘尚未行使認股權證附帶之認購權(「認購權」)已於2013年9月12日屆滿，因此，於該日後尚未行使之任何認購權已告失效。

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃

根據於2012年9月3日通過之普通決議案，本公司已採納新購股權計劃(「新計劃」)。自2012年8月28日起，不得再根據於2002年8月28日採納之購股權計劃(「舊計劃」)授出購股權。

(A) 舊計劃

舊計劃之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)。

按舊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過計劃上限，則不得根據舊計劃授出任何購股權。

按舊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。凡按照舊計劃或本公司任何其他購股權計劃條款已告期滿失效之購股權均不計算入計劃授權上限之內。

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

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

- (a) 總數佔已發行股份之0.1%以上；及
- (b) 按有關授出日期聯交所發佈之每日報價表上註明之股份收市價計算之總值超過5,000,000港元，

則上述進一步授出購股權事宜須獲股東批准，方可進行。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃(續)

(A) 舊計劃(續)

認購價由董事會全權酌情決定並在要約內通知合資格人士，而且不得低於下列三者中之最高者：

- (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。

舊計劃於採納日期即2002年8月28日起計10年內有效，且自2012年8月28日起不得再根據購股權計劃授出購股權。

購股權之變動詳情如下：

截至2014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2014年 3月31日 尚未行使
				於2013年 4月1日 尚未行使	年內行使 (附註3)	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	2012年1月17日	0.410	2012年1月17日至 2014年1月16日	7,461,600	(3,946,800)	(3,514,800)	-
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至 2014年1月16日	4,974,400	(2,631,200)	(2,343,200)	-

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃(續)

(A) 舊計劃(續)

購股權之變動詳情如下：(續)

截至2014年3月31日止年度(續)

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2014年 3月31日 尚未行使
				於2013年 4月1日 尚未行使	年內行使 (附註3)	年內失效	
顧問	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至 2014年1月14日	113,400	-	(113,400)	-
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至 2014年1月14日	113,400	-	(113,400)	-
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至 2014年1月14日	151,200	-	(151,200)	-
	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)	-
				36,856,000	(6,578,000)	(17,668,000)	12,610,000
於報告期末可行使 之購股權數目							12,610,000
加權平均行使價				0.657	0.410	0.564	0.917

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃(續)

(A) 舊計劃(續)

購股權之變動詳情如下：(續)

截至2013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2013年 3月31日 尚未行使
				於2012年 4月1日 尚未行使	年內行使 (附註3)	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	2012年1月17日	0.410	2012年1月17日至 2014年1月16日	12,494,400	(4,126,800)	(906,000)	7,461,600
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至 2014年1月16日	8,329,600	(2,101,200)	(1,254,000)	4,974,400
顧問	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至 2014年1月14日	113,400	-	-	113,400
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至 2014年1月14日	113,400	-	-	113,400
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至 2014年1月14日	151,200	-	-	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

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃(續)

(A) 舊計劃(續)

購股權之變動詳情如下：(續)

截至2013年3月31日止年度(續)

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2013年 3月31日 尚未行使
				於2012年 4月1日 尚未行使	年內行使 (附註3)	年內失效	
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
				46,069,757	(6,978,000)	(2,235,757)	36,856,000
於報告期末可行使 之購股權數目							36,856,000
加權平均行使價				0.608	0.410	0.420	0.657

附註：

1. 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分別於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2014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0.41港元(2013年：0.41港元)。
4. 截至2014年或2013年3月31日止年度並無任何購股權獲行使。

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃(續)

(A) 舊計劃(續)

截至2013年3月31日止年度，根據舊計劃本集團已確認有關本公司授出／替換購股權總支出為1,190,000港元。

於2014年3月31日，根據舊計劃已授出／替換以及根據舊計劃尚未行使之購股權涉及之股份總數為12,610,000股(2013年：36,856,000股)，相當於本公司於2014年3月31日之已發行股份1.2%(2013年：3.7%)。

(B) 新計劃

於2012年9月3日，本公司採納新計劃，主要目的是為合資格參與人士提供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，從而令本公司及其股東整體得益。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)。

按新計劃及本公司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股份總數，以不超過計劃上限為限。在任何時候，倘若授出購股權會導致超逾計劃上限，則不得根據新計劃授出任何購股權。

按新計劃及本公司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股份總數，以不超過計劃授權上限為限，惟計劃授權上限可作出更新。凡按照新計劃或本公司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。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃(續)

(B) 新計劃(續)

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

- (a) 總數佔已發行股份之0.1%以上；及
- (b) 按於相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後，方可進行。

認購價應由董事會全權酌情決定並將在要約內通知合資格參與人士，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。

新計劃於採納日期(即2012年9月3日)起計10年內生效及有效。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃(續)

(B) 新計劃(續)

購股權之變動詳情如下：

截至2014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2013年 3月31日 尚未行使	年內失效	於2014年 3月31日 尚未行使
僱員	2013年2月20日	0.660	2014年2月20日至 2017年2月19日	2,133,600	(246,000)	1,887,600
	2013年2月20日	0.660	2015年2月20日至 2017年2月19日	2,133,600	(246,000)	1,887,600
	2013年2月20日	0.660	2016年2月20日至 2017年2月19日	2,844,800	(328,000)	2,516,800
				7,112,000	(820,000)	6,292,000
於報告期末可行使之 購股權數目						1,887,600
加權平均行使價				0.66	0.66	0.66

附註：

於截至2014年3月31日止年度，概無購股權已授出或註銷。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃(續)

(B) 新計劃(續)

購股權之變動詳情如下：(續)

截至2013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	
				年內授出	於2013年 3月31日 尚未行使
僱員	2013年2月20日	0.660	2014年2月20日至 2017年2月19日	2,133,600	2,133,600
	2013年2月20日	0.660	2015年2月20日至 2017年2月19日	2,133,600	2,133,600
	2013年2月20日	0.660	2016年2月20日至 2017年2月19日	2,844,800	2,844,800
				7,112,000	7,112,000
於報告期末可行使之 購股權數目					-
加權平均行使價					0.66

附註：

已授出之購股權之歸屬期(即授出日期至首次可行使日期止期間)由本公司董事於每次授出購股權時釐定。根據新計劃授出之購股權之持有人僅可於以下可行使期間行使其購股權：

新計劃	可行使購股權之最高百分比
2014年2月20日－2015年2月19日	最高達30%
2015年2月20日－2016年2月19日	最高達60%
2016年2月20日－2017年2月19日	最高達100%

截至2014年3月31日止年度，本集團已確認有關本公司根據新計劃授出購股權總支出為516,000港元(2013年：73,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

34. 購股權計劃(續)

(B) 新計劃(續)

下列為用於計算截至2013年3月31日止年度已授出之購股權公平值之假設：

購股權授出日期	每份購股權 行使價 港元	授出日期之 股份價格 港元	購股權之 預計年期	預期 股價波幅	預期 股息率	無風險 利率
2013年2月20日	0.660	0.660	2.50年	35.49%	1.21%	0.30%
2013年2月20日	0.660	0.660	3.00年	38.21%	1.21%	0.37%
2013年2月20日	0.660	0.660	3.50年	39.19%	1.21%	0.45%

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2014年3月31日，根據新計劃已授出而尚未行使之購股權涉及之股份總數為6,292,000股(2013年：7,112,000股)，相當於本公司於2014年3月31日之已發行股份0.58%(2013年：0.72%)。

35. 退休福利計劃

香港

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

自綜合損益及其他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3,634,000港元(2013年：17,727,000港元)後，退休福利計劃之供款額為35,811,000港元(2013年：14,315,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

35. 退休福利計劃(續)

香港(續)

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

中國

按照中國相關之法律及法規，在中國成立之若干附屬公司須按其僱員薪酬指定之某個百分比對退休福利計劃供款，作為其僱員之退休福利。本集團就該退休福利計劃承擔之責任僅限於根據相關計劃規定作出供款。於本年度內已付或須付予該退休福利計劃之供款額為1,407,000港元(2013年：1,545,000港元)。

36. 出售附屬公司

截至2013年3月31日止年度，本集團透過以現金代價265,884,000港元向一名獨立第三方出售一間於中國成立並從物業發展之全資附屬公司，藉以出售其位於瀋陽之發展物業。該項出售已入賬為於本集團物業發展業務之日常過程中出售物業存貨。出售中國附屬公司後，有關物業權益之相應出售代價、有關物業權益之賬面金額及涉及有關附屬公司之累積匯兌收益17,484,000港元已分別入賬為營業額、銷售成本及其他收益。

37. 重大非現金交易

年內，本集團就訂立租約時資本總值為35,877,000港元(2013年：21,716,000港元)之機器、設備及汽車訂立融資租賃安排。

38. 資本承擔

	2014年 千港元	2013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	14,710	9,811

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

39. 營業租約安排

本集團以承租人身分：

於報告期末，本集團尚有根據有關租賃物業之不可撤銷營業租約而須於日後承擔之未支付最低租賃付款，支付期如下：

	2014 年 千港元	2013 年 千港元 (經重列)
一年內	16,092	15,846
兩至五年 (包括首尾兩年)	8,534	9,202
	24,626	25,048

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：

年內賺取之物業及機器租金收入為15,784,000港元(2013年：12,661,000港元)。持有之物業及機器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：

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
一年內	8,239	12,148
兩至五年 (包括首尾兩年)	4,335	7,299
	12,574	19,447

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

40. 或然負債及履約保證

(A) 於報告期末，本集團有以下擔保：

	2014 年 千港元	2013 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	574,059	402,339
– 合營業務	94,092	45,178
	668,151	447,517
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	20,800	32,000
– 合營業務	509,000	439,000
	529,800	471,000
就物業發展項目向購買本集團持作銷售物業之人士提供融資之銀行提供之擔保	259,941	294,065

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。

(B) 於本年度，本集團旗下一間附屬公司已向善慧有限公司(慈山寺項目之僱主)展開法律訴訟追討尚欠款項約3.35億港元。因此，本集團旗下一間附屬公司已於2013年8月8日就本集團慈山寺建築群項目的主要建築及相關設施上蓋工程額外施工導致超支向善慧有限公司發出香港特別行政區高等法院傳訊令狀。其後，本集團旗下附屬公司於2013年11月22日接獲善慧有限公司之抗辯及反申索書，善慧有限公司承認其有責任僅支付本集團索償之若干部分，此外，其就修正聲稱違規工程和分段逾期賠償金反指控本集團。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

40. 或然負債及履約保證(續)

(B) (續)

本集團已於損益內確認直至2014年3月31日之合約收入及成本，當中經參考於報告期末合約活動之完成進度，而該進度乃按照建築師認證之工作價值計量。合約工作及索償之變量計入收入內，惟金額已由建築師認證，且款項被認為可收回。

該案件之最終判決取決開審前向法院提交之證據，審判預期最快於2016年開始。

然而，在管理層對上述案件進行內部嚴格評估，並向獨立申索量顧問及法律顧問尋求意見後，本公司董事認為善慧有限公司之抗辯及反申索缺乏充分理據，本集團可望成功抗辯，因此預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

41. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押下列資產以獲得授予本集團之銀行融資：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
投資物業	50,000	370,000
分類為持作銷售資產	353,800	—
物業、機器及設備	45,840	46,437
作銷售之發展中物業	449,669	421,542
銀行存款	504,584	295,015
	1,403,893	1,132,994

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。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

42. 關連人士交易及結餘

(i) 本年度內本集團與關連人士進行以下交易：

	聯營公司		非控股股東		一名關連人士 (附註30)	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
本年度內進行之交易：						
購買建築材料	-	-	-	5,537	-	-
管理費收入	3,920	-	-	-	-	-
已確認合約收入	1,381	-	-	-	-	-
利息開支	-	-	-	-	10,875	10,875
就獲得信貸融資而向 金融機構作出之 擔保金額	20,800	32,000	-	-	-	-

(ii) 本集團主要管理人員均為本公司董事及若干高級管理人員，有關彼等薪酬之詳情於附註11披露。

(iii) 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17、18、23、27及30披露。

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

43. 本公司之簡明財務狀況表

	2014年 千港元	2013年 千港元
資產及負債		
資產總值	1,606,295	1,623,996
負債總值	(732,515)	(853,108)
	873,780	770,888
資本及儲備		
股本	108,310	98,777
儲備	765,470	672,111
	873,780	770,888

44. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司於2014年及2013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		
			2014年 %	2013年 %	2014年 %	2013年 %	
俊和建築有限公司	香港	200,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
俊和建築工程有限公司 (「俊和建築工程」)	香港	291,000,000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)				

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

44. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行股本/ 註冊資本面值	佔已發行股本/註冊資本百分比				主要業務
			本公司/ 附屬公司持有		本集團之 應佔比率		
			2014年 %	2013年 %	2014年 %	2013年 %	
俊和機電工程有限公司	香港	15,000,000港元 普通股	100	100	100	100	機電合約工程
俊和高雅裝飾工程有限公司	香港	14,000,000港元 普通股	100	100	100	100	室內設計及裝修
俊和工程(澳門)有限公司	澳門	1,000,000澳門元 資本	100	100	100	100	建築
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
俊和地基(澳門)工程 有限公司	澳門	100,000澳門元 資本	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

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

44. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行股本/ 註冊資本面值	佔已發行股本/註冊資本百分比				主要業務
			本公司/ 附屬公司持有		本集團之 應佔比率		
			2014年 %	2013年 %	2014年 %	2013年 %	
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
鴻厚發展有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	物業投資
駿寶亞太有限公司	香港	1港元 普通股	100	100	100	100	物業發展
駿偉亞洲有限公司	香港	1港元 普通股	100	100	100	100	物業發展
Wealth Anchor Investments Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	100	-	100	-	投資控股
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b)	中國	150,000,000港元 註冊資本	100	100	100	100	物業發展
汕尾市紅海大酒店有限公司(附註b)	中國	人民幣18,000,000元 註冊資本	100	100	100	100	物業發展

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

44. 主要附屬公司詳情(續)

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) 該等附屬公司為外商獨資企業。
- (c) 上述所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

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

於2014年或2013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。

45. 主要聯營公司詳情

本集團各主要聯營公司於2014年及2013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		主要業務
				股本百分比		
				2014年 %	2013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) Ltd.	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2014年3月31日止年度

46. 主要合營業務詳情

本集團各主要合營業務於2014年及2013年3月31日之詳情如下：

合營業務名稱	經營架構形式	註冊／營業地點	本集團應佔權益		主要業務 (附註2)
			2014年 % (附註1)	2013年 % (附註1)	
俊和－中國中鐵聯營	非公司法人	香港	70	70	建築
俊和－中國中鐵－ 中鐵大橋局聯營	非公司法人	香港	60	60	建築
Chun Wo – CRGL – QR Joint Venture	非公司法人	香港	45	45	建築
俊和－大陸工程聯營	非公司法人	香港	51	51	建築
Chun Wo – Henryvicy – GTECH Joint Venture	非公司法人	香港	55	55	建築
俊和－協興聯營	非公司法人	香港	50	50	建築
Chun Wo – Leader Joint Venture	非公司法人	香港	49	49	建築
CW – SELI Joint Venture	非公司法人	香港	50	50	建築
中港建築物流聯營	非公司法人	香港	50	–	建築
JEC – CW E&M Joint Venture	非公司法人	香港	50	50	建築
Kaden – Chun Wo Joint Venture	非公司法人	香港	49	–	建築

綜合財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

46. 主要合營業務詳情(續)

附註1：本集團應佔權益相等於、高於或低於該等實體的50%。然而，根據合營安排協議，合營方已訂約協定共同享有該等實體相關活動的控制權，因此，該等實體全部均由本集團及其他合營方共同控制。此外，相關合營安排協議訂明，本集團及合營安排其他訂約方有權利分別根據上述本集團應佔之權益及其他合營方應佔之權益，享有合營安排所涉及資產，及承擔當中的責任，因此，該等實體被分類為合營業務。

附註2：所有主要合營業務均已訂約，以於香港進行基建及公眾設施相關工程，該等合營業務全部與香港特別行政區政府多個部門及於香港從事基建業務的若干香港上市公司訂約。該等合營業務對本集團於建築工程的主要活動至關重要。

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合營業務。董事認為列出其他合營業務之詳情會令篇幅過於冗長。

財務概要

	截至3月31日止年度				
	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元 (經重列)	2014年 千港元
業績(附註)					
營業額	2,606,241	3,002,446	3,193,402	4,891,770	6,551,240
除稅前溢利(虧損)	26,062	(16,918)	109,079	145,565	139,821
所得稅抵免(支出)	5,028	(38,045)	(56,726)	(67,790)	(46,498)
本年度溢利(虧損)	31,090	(54,963)	52,353	77,775	93,323
應佔：					
本公司擁有人	31,090	(54,963)	52,353	77,775	93,009
非控制權益	—	—	—	—	314
	31,090	(54,963)	52,353	77,775	93,323

	於3月31日				
	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元 (經重列)	2013年 千港元 (經重列)	2014年 千港元
資產及負債(附註)					
資產總值	3,657,073	3,902,006	4,606,344	5,417,801	6,619,944
負債總值	(2,308,734)	(2,546,627)	(3,127,118)	(3,886,836)	(4,975,398)
	1,348,339	1,355,379	1,479,226	1,530,965	1,644,546
應佔權益：					
本公司擁有人	1,347,989	1,355,029	1,478,876	1,530,615	1,643,882
非控制權益	350	350	350	350	664
	1,348,339	1,355,379	1,479,226	1,530,965	1,644,546

附註：於截至2010年、2011年及2012年3月31日止年度之「業績」項下呈列的財務資料及於2010年及2011年3月31日之「資產及負債」項下呈列之財務資料並無經重列，以納入採納香港財務報告準則第11號「合營安排」之財務影響，因為這並不符合成本效益。

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	224,420 (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	397 (未售單位)	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	已完工	—	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%
香港九龍長沙灣 瓊林街84-86號／ 永康街55-57號 嘉利工廠大廈重建	計劃中	—	工業	14,506	174,072	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
阿聯酋 阿布扎比 愛爾拉哈海灘 Al Muneera Island 別墅單位V4C-38	住宅房屋	長期