



俊和發展集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)


股份代號: 711

認股權證代號: 1032

45 YEARS
周年紀念
SINCE 1968

昂步光輝 四十五年



 本報告以環保紙印製
* 僅供識別

年報 2012/13

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
- 33 企業社會責任
- 38 獎項及嘉許
- 41 董事及高級管理人員資料
- 48 企業管治報告
- 56 董事會報告
- 66 獨立核數師報告
- 67 綜合全面收益表
- 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
- 150 財務概要
- 151 物業詳情

企業文化

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

過去四十多年來，本集團一直堅守以上原則。本集團相信此企業文化正是**俊和成功關鍵**所在，而俊和不斷取得之卓越成就，更加增強此項於本集團創業之初早已植根之企業文化。

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
禮德齊伯禮律師行
胡關李羅律師行

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
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

Butterfield Fulcrum Group (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
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

公司網址

www.chunwo.com

股份代號

711

認股權證代號

1032

企業大事紀要

為建立更緊密的合作，本集團定期與行業夥伴和其他持份者舉辦及參與各種活動，並作出廣泛宣傳。以下相片闡明了於財政年度內發生的一些企業大事。

2012年6月

冠名贊助2012西貢龍舟競渡賽

俊和贊助位於西貢舉行的龍舟競渡賽，更派出兩隊健兒參與賽事；本集團主席彭一庭先生更擔任鼓手，激勵隊員划槳衝線。在啦啦隊及同事們的打氣下，兩隊健兒均能群策群力，共創佳績。



2012年7月

第二次榮獲香港管理專業協會「優質管理獎 — 銅獎」

繼2005年後，俊和於2012年再度榮獲香港管理專業協會頒授「優質管理獎 — 銅獎」。香港管理專業協會「優質管理獎」是備受本港業界尊崇及最具認受性的優質管理獎項之一，大會根據領導才能、策略性規劃、客戶焦點、評估、分析和知識管理、工作團隊焦點及營運焦點和績效七大評審標準，全面審視集團的管理及營運模式。

企業大事紀要



2012年7月

「協青俊和·真的愛您」慈善夜

俊和與協青社攜手於2012年7月11日舉行「協青俊和·真的愛您」慈善夜，旨在為協青社籌募善款。當晚節目非常豐富，包括樂隊表演、歌唱表演、中國武術表演及街舞表演等多項表演。

2012年10月

俊和青年專業人員會成立典禮暨週年大會

成立俊和青年專業人員會旨在向本集團內的青年專業人員提供培訓機會，願景是協助會員獲取專業資格，從而建立一群具備專業資格的專業人員及挽留年青人才。俊和青年專業人員會舉辦不同的活動以激勵士氣，提高歸屬感及促進會員間的聯繫，藉以提高會員間之團隊合作精神。



2012年11月

明愛賣物會2012

超過150名俊和員工及其家屬於明愛賣物會中參與義工服務，本集團籌得之善款打破以往六年之紀錄。

企業大事紀要



2012年12月 俊和全動日 2012

超過2,000名俊和員工及其家屬參與在烏溪沙青年新村舉辦的俊和全動日2012。該活動旨在增進員工歸屬感及宣揚本集團之願景、使命及核心價值觀。



2013年1月 「世界家園」校園美化及綠化活動

由仁人家園於上環新會商會學校舉辦之「世界家園」校園美化及綠化活動中，超過40名俊和員工參與義工服務。

企業大事紀要

財政年度內五大新承接的主要工程

跑馬地地下蓄洪計劃

應佔合約價值：7.11 億港元

此乃香港政府至今批出最大規模的新工程合約(「NEC」)項目。



水務工程定期合約地區E - 新界東

應佔合約價值：7 億港元

觀塘月華街及協和街 綜合發展項目上蓋工程

應佔合約價值：5.41 億港元

港鐵合約編號 1107 - 沙中線：鑽石山至啟德隧道 工程

應佔合約價值：5.34 億港元

市區重建項目 - 深水埗 青山道／興華街 (K23)

應佔合約價值：4.52 億港元



主席報告

「整體而言，本集團對來年前景十分樂觀。市場對優質建築工程的需求十分龐大，加上我們在資源管理方面擁有豐富的專業知識，我們有把握於來年達到純利增長10%之目標。」

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2013年3月31日止年度的全年業績。

新黃金時代創出輝煌業績

隨著本集團物業發展業務之強勁表現，加上香港建築業務之訂單數量創新高，令本集團於年內錄得破紀錄之收益及強勁的純利。建築業務於回顧年度內取得多個重要項目，達到創紀錄之營業額約43.3億港元，當中包括應佔共同控制個體。本集團之純利於回顧年度上升至77,800,000港元，按年增幅達48.6%，超越我們之前訂下每年純利增長10%之目標。香港特別行政區政府(「香港政府」)及香港鐵路有限公司(「港鐵」)等大型企業近年大力投資於多項大型基建項目，身處這個新「黃金時代」，本集團的建築業務於回顧年度內表現突出，使我們對前景充滿信心。我們目前與所有主要政府工程部門及香港其他主要客戶合作，並一直與其建立良好關係及締造驕人往績。本集團已進一步提升實力，及擴充至新專業技術領域，如採用隧道鑽挖機(「隧道鑽挖機」)技術進行精密地下隧道建築項目，此項擴充將於日後為建築業務帶來新機遇。

除建築業務外，本集團其他業務(包括物業發展、物業投資，以及提供護衛及物業管理服務)於回顧年度內均表現優秀。由於中央政府持續實施調控措施，我們於中華人民共和國(「中國」)之物業發展業務無可避免會受到影響；然而，本集團仍能取得令人滿意之銷售表現，因本集團的物業項目位置，未如中國一線城市般大大受到樓市泡沫的衝擊。

回顧年度內錄得創紀錄的總營業額(包括應佔共同控制個體)約51.7億港元，惟盈利能力尚未提升至相同水平。在建築業務方面，盈利能力受到急劇上漲的分包商成本影響。儘管香港政府之合約價格調整資助計劃在某程度上阻遏了分包商成本的升勢，但由於市場對分包商服務的需求異常殷切，因此分包商成本於近年仍然顯著上升。我們正尋求能更有效控制成本之方法，以讓我們能進一步提升營運效率，以及優化我們的業務表現。

主席報告

未來前景樂觀

香港建築及基建行業之未來前景十分樂觀，香港政府對該等項目的資金投放已達到新高，並正持續增加。多項大型基建工程將於未來數年公開招標，包括多項僅有極少數同業(包括本集團)擁有成功競投項目所需的專業知識及往績紀錄之大型項目。此外，香港政府為致力增加香港房屋供應，將於未來十年內啟動大量建築相關的房屋項目；但商機並不只局限於政府項目，港鐵的鐵路網絡持續擴充亦帶來大量隧道挖掘、建造、電機及機械裝配及其他方面之龐大商機。

俊和現時在香港信譽昭著，我們在此需求殷切的新時代正處於具競爭力之最佳位置。我們的規模及迄今所取得之成就有助我們招聘及挽留人才，讓我們建立精於各範疇之專業團隊，進一步加強我們把握新機遇之能力。

展望未來，我們將集中於中短期合約的建築項目，此類合約讓我們能更準確預測價格變動及作出相應規劃。我們亦會在可行情況下拓展其他方法以減少對分包商的倚賴，例如建立具彈性的內部團隊，於有需要時用以應付工程。

在物業發展方面，我們的工作將繼續重新聚焦於本集團所熟悉的香港及華南地區，該等較成熟及穩定之市場對回應迅速的企業提供良好機遇。我們已開始就多項潛在物業發展項目進行探討，並預期未來數年將進一步增長。

整體而言，本集團對來年前景十分樂觀。市場對優質建築工程的需求十分龐大，加上我們在資源管理方面擁有豐富的專業知識，我們有把握於來年達到純利增長10%之目標。

致謝

本人再次由衷感謝曾於過去一年一直支持俊和之各界人士及團體，包括感謝各董事會成員及管理層團隊為本集團盡心規劃最佳的發展路向，而我們忠心的僱員之優秀表現亦不可或缺。本人亦特此鳴謝全體股東、業務夥伴、客戶及其他持份者，俊和將會盡全力取得佳績，以答謝各方對我們的信任。

主席
彭一庭

香港，2013年6月25日

管理層討論及分析

財務摘要

	2012/13年 千港元	2011/12年 千港元 (經重列 ¹)
• 總營業額 (包括應佔共同控制個體)	5,169,351	4,837,469
• 本公司擁有人應佔溢利	77,775	52,353
• 每股盈利	7.93 港仙	5.69 港仙
• 每股股息	1.4 港仙	0.8 港仙
• 每股權益*	1.55 港元	1.51 港元

* 每股權益指本公司擁有人應佔權益除以已發行普通股本總數。

1 業績已經重列以反映本集團採納香港會計準則第12號。於過往提供之遞延稅項相關金額已被撥回，並已重列比較數字以作比較之用。

末期股息

董事會建議派發截至2013年3月31日止年度之末期股息(「末期股息」)每股1.4港仙(2012年：0.8港仙)予於2013年9月10日(星期二)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」)。本年度之總股息金額為每股1.4港仙(2012年：0.8港仙)。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2013年10月9日(星期三)或前後派付。

暫停辦理股份及認股權證過戶登記手續

本公司將由2013年8月23日(星期五)至2013年8月29日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份及認股權證過戶登記手續，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或認股權證之過戶登記，及不會就行使本公司授出之購股權及認股權證所附之認購權而配發和發行股份。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，(i)如屬股東，所有填妥之過戶文件連同有關股票；或(ii)如屬認股權證持有人，所有填妥及簽署之認購表格連同有關認股權證證書及有關之認購金額，最遲須於2013年8月22日(星期四)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」)，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。

管理層討論及分析



4

管理層討論及分析



1, 2, 3 中環灣仔繞道北角段隧道及東區走廊連接路工程
4 中環灣仔繞道香港會議展覽中心段

管理層討論及分析

暫停辦理股份及認股權證過戶登記手續(續)

本公司亦將於2013年9月4日(星期三)至2013年9月10日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份及認股權證過戶登記手續，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或認股權證之過戶登記，及不會就行使本公司授出之購股權及認股權證所附之認購權而配發和發行股份。如欲符合獲派發建議末期股息之資格，(i)如屬股東，所有填妥之過戶文件連同有關股票；或(ii)如屬認股權證持有人，所有填妥及簽署之認購表格連同有關認股權證證書及有關之認購金額，最遲須於2013年9月3日(星期二)下午4時30分前按上述地址送交卓佳，辦理過戶登記手續。

業務回顧

建築

於回顧年度內，本集團的建築業務所取得的新項目大量增加，為年內之建築營業額(包括應佔共同控制個體)錄得約43.3億港元。手頭上之大量主要項目令建築業務繼續成為本集團之最大營業額來源。

本財政年度本集團的建築業務業績約為40,400,000港元，與上一個財政年度相比減少約16,900,000港元。該轉變主要由於香港建築業競爭激烈，加上成本迅速上漲，其中分包商成本的升幅尤其顯著。

本集團大部份項目均與涉及建築及基建工程之香港主要政府部門有關。因此，該等項目不僅顯示出本集團於公共部門投標方面之競爭力，亦突顯其廣泛的專業實力，由地基工程、土木工程、隧道挖掘、斜坡工程、電機及機械裝配以至更多其他方面不等。

於2013年3月31日，本集團之手頭合約價值預計約為253.4億港元，當中尚未完成工程合約為122.6億港元，相對於2012年3月31日之相關數字分別上升24%及20%。於截至2013年3月31日止財政年度後，本集團進一步獲得多份新合約，總金額約值10億港元。

本集團於回顧年度贏得超過19項主要合約，包括多項重要的土木工程合約，如港鐵沙中線鑽石山至啟德隧道工程，以及一些大型水務工程，當中包括一項新界東水務工程的主要定期合約。本集團亦贏得渠務署一份NEC，該土木工程項目為香港政府所批出的最大型之NEC項目。該合約乃基於與香港政府之間的全新合作模式，為建築商夥伴提供更高靈活性，與客戶合作時提升成本效益及效率。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

建築(續)

本集團的建築業務於若干專業範疇的表現尤其突出，如地基工程、電機及機械裝配及隧道挖掘。本集團於該等專業範疇取得的專業技術，有助日後參與需要多種專業技術組合的大型項目。例如本集團於回顧年度內，在港鐵項目中使用隧道鑽挖機，讓其專業知識超越早期的爆破方法，並令其在取得日後的隧道挖掘合約方面處於更具競爭力的位置。

在建工程方面，本集團於回顧年度內約有21個主要工程，涉及多種建築技術。該等工程包括位於港鐵堅尼地城站及黃竹坑車廠的項目，以及為港鐵觀塘線延線項目的黃埔站及避車隧道的土木工程項目，而廣深港高速鐵路之軌道及接觸網系統項目亦正在施工，至於中環灣仔繞道及其隧道項目工程則如期進行，而其他遍及香港多區的水務及樓宇地基工程亦持續取得良好進展。

本集團於回顧年度內亦成功完成多項工程，包括深水埗青山道市區重建項目的地基設計及營造工程、香港大學1,800個學生宿舍單位建築項目、港鐵新南港島線黃竹坑車廠地盤平整及樁柱工程，以及香港島及鴨脷洲的水務工程定期合約及新界西北的水管修復工程合約，多項涉及公共及私人住宅屋苑興建升降機及裝飾工程的合約亦已竣工。

儘管本集團之建築業務取得大量工程項目，惟行業壓力持續拖累本集團於回顧年度內的毛利率。該等壓力包括現時蓬勃的建築市場對專業分包商的殷切需求，而導致分包商價格異常高企，以及勞工及原材料成本不斷上漲。本集團正採取積極措施處理該等問題，如建立內部團隊等，致使在某程度上可減低其對分包商的倚賴。

管理層討論及分析



管理層討論及分析



- 1 中環灣仔繞道灣仔東段
- 2 德瑞國際學校第三期重建工程 — 山頂僑福道
- 3 香港干德道55號住宅發展項目
- 4 跑馬地地下蓄洪計劃

管理層討論及分析



業務回顧(續)

於財政年度內新承接的主要工程：

項目名稱	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1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 香港淺水灣道38號地段第380號住宅發展項目上蓋工程	2013年6月	79
土木工程		
7 跑馬地地下蓄洪計劃	2018年4月	711
8 港鐵合約編號1107－沙中線：鑽石山至啟德隧道工程	2018年4月	534
9 建造觀塘海濱花園(第二期)	2014年7月	223
10 天水圍第117區休憩用地建造工程	2013年12月	165
11 港鐵合約編號1119－沙中線： 羅湖至八鄉車廠軌道與接觸網改造工程	2015年12月	58
地基工程		
12 澳門美高梅金殿超濠《美高梅路氹項目》3區地基工程	2013年12月	211
13 澳門濠庭都會第五期地基工程	2014年12月	211
14 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	2013年12月	153
15 長沙灣長順街17號辦公室樓宇建造之地基工程	2013年10月	104
16 將軍澳地段第39號5層工業樓宇建造之地基工程	2013年9月	87

管理層討論及分析



業務回顧(續)

於財政年度內新承接的主要工程：(續)

項目名稱	預期 竣工日期	應佔 合約價值 (百萬港元)
維修工程		
17 水務工程定期合約 — 地區E — 新界東	2015年8月	700
18 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
19 建築署物業事務處負責的斜坡的保養工程定期合約(香港島及離島(南))	2017年10月	349

於財政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 香港大學薄扶林1,800個學生宿舍單位	801
2 香港中文大學圖書館擴建工程	226
土木工程	
3 港鐵合約編號907 — 南港島綫(東段)：黃竹坑車廠地盤平整及樁柱工程	167
4 西貢福民路明渠改善計劃	74
裝飾工程	
5 將軍澳86區將軍澳市地段70號地盤AB物業發展項目(「日出康城」)第二部份第二期6至8座樓宇裝飾項目合約	235
地基工程	
6 市區重建項目 — 深水埗青山道／昌華街(K20)及青山道／興華街(K23)之地基設計及營造工程(包括樁帽)	162
維修工程	
7 水務工程定期合約 — 地區H — 香港島及鴨脷洲	508
8 更換及修復水管工程第二階段 — 元朗、大棠、錦田、八鄉及石崗水管工程	272

管理層討論及分析

業務回顧(續)

於財政年度結束時之在建主要工程：

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 大埔慈山寺建造工程	2013年6月	551
2 德瑞國際學校第三期重建工程	2014年6月	196
土木工程		
3 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
4 灣仔發展計劃第二期： 中環灣仔繞道灣仔東段	2017年9月	2,351
5 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8月	1,134
6 屯門西部污水收集系統建造工程	2014年6月	711
7 港鐵合約編號1002－觀塘綫延線： 黃埔站及避車隧道工程	2015年5月	428
8 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
9 將軍澳市中心南及調景嶺基礎設施工程	2013年9月	368
10 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	169
11 將軍澳市中心南部海旁的單車徑及相關設施	2014年1月	92

管理層討論及分析

業務回顧(續)

於財政年度結束時之在建主要工程：(續)

項目名稱	預期 竣工日期	應佔 合約價值 (百萬港元)
電機及機械工程		
12 港鐵合約編號771B — 西港島綫：堅尼地城站屋宇裝備建造工程	2014年6月	112
13 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
維修工程		
14 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
15 更換及修復水管工程第四階段第一期：新界西部主要水管工程	2015年4月	431
16 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
17 更換及修復水管工程第三階段：大埔及沙田水管工程	2013年12月	317
18 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9月	292
19 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
20 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		
21 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



3

管理層討論及分析



1



2

- 1 建造觀塘海濱花園(第二期)
- 2 觀塘線延線黃埔站及避車隧道工程
- 3 大埔慈山寺建造工程

管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業發展

於回顧年度內，中國政府及香港政府均實施多項重大的反投機措施，旨在鼓勵當地物業市場健康發展，此舉對兩地市場的物業發展商限制大幅增加，以及令流動性顯著減少。

本集團意欲將物業發展業務的重心逐步轉移至香港及華南地區，而於過去一年，在進行此策略性轉變方面已取得良好進展。在香港，本集團致力物色規模適合本集團的資源及能力的中長線投資機會。目前，本集團一直密切留意，有機會收購一座位於西九龍區工業大廈作重建用途。本集團亦留意位於西九龍地區的多個重建工廈項目，該等項目與住宅項目相比，將涉及較少的投機成份。同時，本集團已探討超過十個位於中國廣東省潛在的投資項目，大部分為小型住宅項目。

儘管中國推出新的樓市調控措施，本集團的物業發展銷售表現仍令人滿意，並超越去年之表現，當中因為本集團的項目並非位於最受該等措施影響的主要一線及二線城市。本集團位於河北省石家莊的「名門華都」項目第8座及第9座繼續開售，截至財政年度結束時，第8座及第9座分別售出18%及95%的單位，此乃該項目之最後一期住宅項目。

同時，位於廣東省汕尾市的「名門御庭」銷情亦相當理想。截至2013年3月31日，89%的住宅單位及90%的商舖單位已經售出。再者，本集團早前於遼寧省瀋陽市購入的商用土地已經出售獲利。



河北省石家莊
「名門華都」第8座



廣東省汕尾市
「名門御庭」

管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業發展(續)

本集團位於阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)阿布札比的樓高十層低密度住宅發展項目「Reem Diamond」進展順利，預期將於2013年第三季竣工。該發展項目單位的銷售因該區經濟不穩定而暫停，惟已準備於本年度稍後市場好轉時重新開售。建基於本集團於其他海外項目的理想成績，「Reem Diamond」為俊和於阿聯酋發展高級住宅的另一個重要里程碑。



阿聯酋阿布札比「Reem Diamond」

物業投資

本集團的主要物業投資項目為香港彩虹的「匯八坊」購物商場，其表現持續理想，租金收益按年增加6%。儘管「匯八坊」乃屬不俗的投資，惟因本集團的業務重點為建築及物業發展，因此本集團將致力尋求以合理價格出售此資產之機會。

於2013年1月，本集團以50,000,000港元作價出售位於香港長沙灣的工廈物業。該出售事項乃本公司套現其長期投資之良機。出售事項之所得款項將減低本公司之長期銀行借貸，以及用於本集團繼續尋求物業及業務發展之投資機會。

護衛及物業管理服務

於回顧年度內，本集團的護衛及物業管理服務附屬公司繼續表現理想，取得穩定及可持續的增長。各附屬公司於回顧年度內均成功獲得多項大型的新合約，其中護衛業務贏得由港鐵管理位於大圍的大型住宅屋苑「名城」的護衛合約，以及贏得香港科技大學的護衛合約，標誌著保安業務踏出拓展至教育範疇的重要新一步。該護衛附屬公司的卓越往績亦令其獲聘於香港旅遊發展局舉辦的2012年美酒佳餚巡禮上提供場地保安服務。本集團的物業管理服務附屬公司亦贏得為荃灣「南豐中心」提供清潔服務的合約。兩家附屬公司均於回顧年度內邁進一步，並處於有利位置，把握向新客戶提供一站式解決方案的新機會。

管理層討論及分析



管理層討論及分析



1

- 1 屯門西部污水收集系統建造工程
- 2, 3 將軍澳「日出康城」第二期6至8座樓宇裝飾工程
- 4 將軍澳市中心南及調景嶺基礎設施工程

管理層討論及分析

業務回顧(續)

流動資金及財政資源

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

於2013年3月31日，本集團之淨債務總額約為1,092,500,000港元，即負債總額約1,735,700,000港元減去已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金總額約643,200,000港元所得之數。於2013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2013年 3月31日 百萬港元	於2012年 3月31日 百萬港元
須於下列期間償還之借貸及融資租賃承擔：		
一年內或按要求	1,316.6	1,141.9
一年後至兩年內		
— 於流動負債列作按要求	28.1	87.7
— 餘額	9.0	36.0
兩年後至五年內		
— 於流動負債列作按要求	25.8	20.1
— 餘額	199.6	27.4
五年後		
— 於流動負債列作按要求	6.6	8.4
	1,585.7	1,321.5
無抵押債券		
— 於一年後至兩年內償還	150.0	150.0
借貸總額	1,735.7	1,471.5

於2013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0.71（2012年3月31日：0.55（經重列））。

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2013年3月31日，本集團將約1,075,600,000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份權益，以獲得授予本集團之銀行融資。

僱員及薪酬政策

截至2013年3月31日，本集團約有3,640名僱員。截至2013年3月31日止年度之僱員薪酬總額約為879,900,000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。僱員之花紅乃按本集團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

香港政府2013/14年財政預算案預留每年約700億港元作未來數年建築開支，遠高於過去五年每年平均約400億港元開支，反映香港政府落實未來十年大力推動各類建築及基建項目的承諾，並顯示香港的優秀建築公司前景將一片光明。

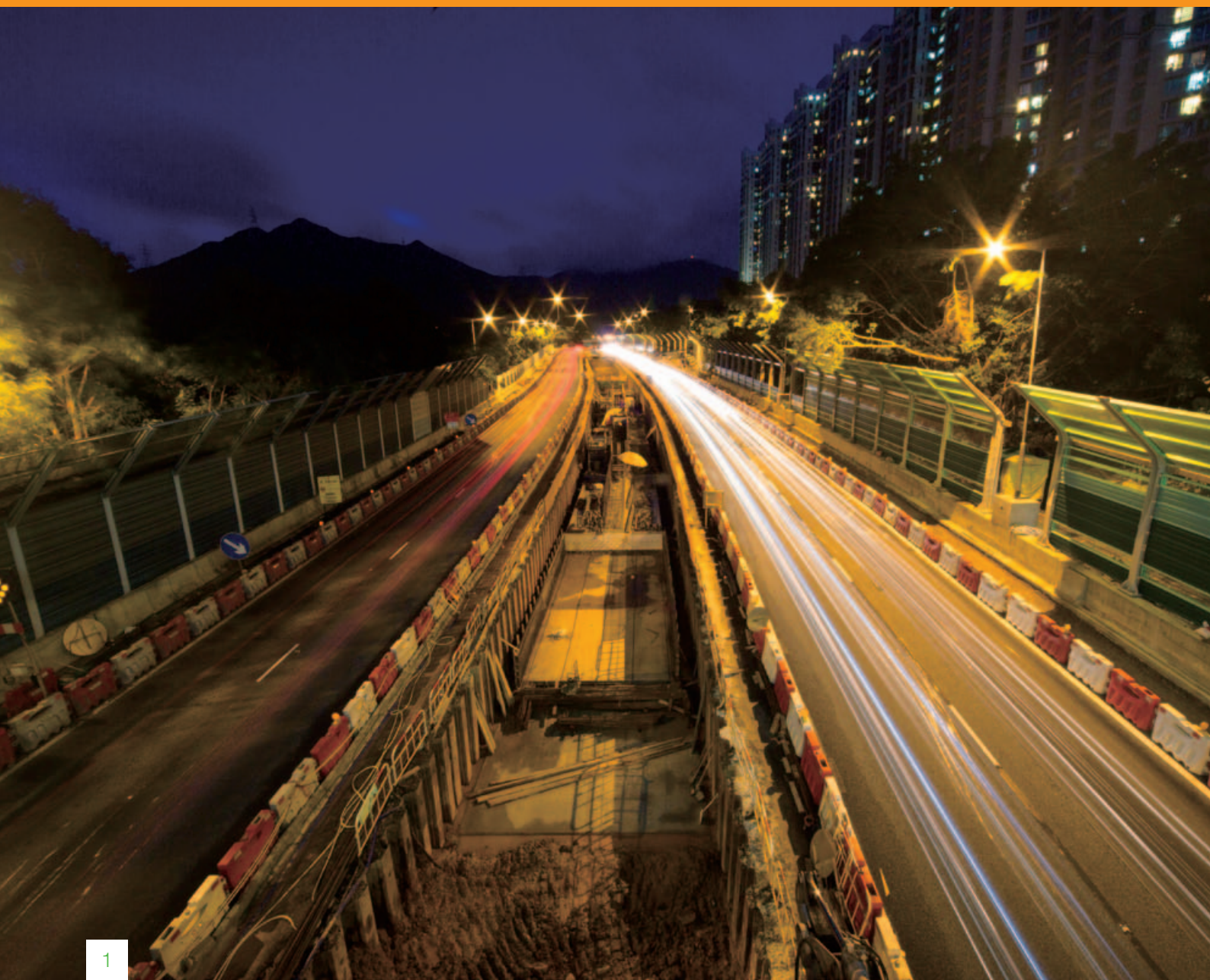
與此同時，政府推出的部份新項目來自與土地基建及興建公共房屋項目相關的大型項目。香港政府將於短期內批出有關發展西九文化區及九龍東地區(啟德及觀塘)的新合約。基建方面，將動工的主要項目包括屯門至赤鱸角連接路、屯門西繞道、中九龍幹線、港鐵沙中線過海段、港珠澳大橋項目的過境設施以及蓮塘區發展項目。該等大型項目均為本集團帶來於未來數年取得可持續增長的重要機遇，亦預期在土地供應增加的帶動下，工程項目數量將於未來數年持續增加，包括地盤平整工程及發展本地交通運輸網絡等，將為本集團帶來大量商機。

憑藉本集團的高技術及管理專業知識水平，以及於過去數十年在香港建立的優秀往績，本集團計劃專注於更高利潤的大型項目，集中發揮在現有三個專業領域的優勢，包括地基工程、電機及機械工程及隧道挖掘工程。本集團亦將致力透過不同措施以盡量降低成本上升所造成的影響，以改善資源分配及管理。

管理層討論及分析



管理層討論及分析



1

- 1 介乎港鐵粉嶺站至和興路的粉嶺公路隔音屏障加建工程
- 2 市區重建項目 – 深水埗青山道／興華街
- 3 觀塘月華街及協和街綜合發展項目上蓋工程
- 4 荃灣國瑞路106至114號住宅發展項目

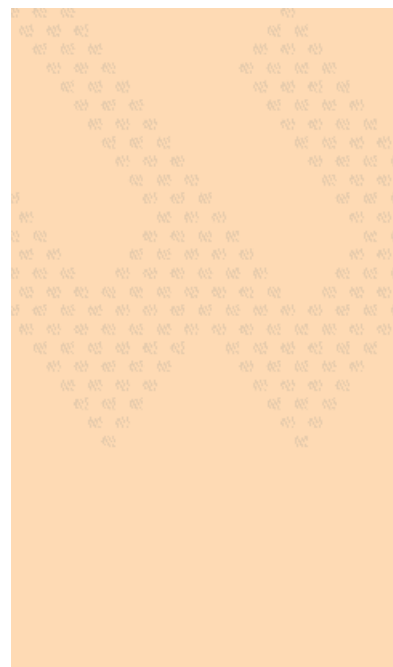
管理層討論及分析

前景及展望(續)

物業發展

香港政府的遏抑樓市投機政策為房屋市場造成多項不明朗因素，而該等因素很可能會維持一段時間。儘管如此，發展商機仍然存在。本集團將於香港出現發展機會時作進一步評估，特別是規模適合本集團的經驗、資源及能力的小型住宅項目。俊和擁有深厚的項目管理及建築專業知識，具有明確優勢可在該等項目中取得良好回報。而重建工廈項目將為另一選擇，因與眾多住宅項目相比，該等項目往往涉及較少的投機成份。

於中國，本集團計劃於2013年推出石家莊的「名門華都」第3期發展項目，涉及總建築面積約200,000平方米。本集團正物色合適的合營夥伴發展該項目。其他方面，本集團將於來年繼續評估華南地區主要城市的較小型住宅發展機會。



河北省石家莊「名門華都」

總括而言，本集團預期來年之建築業務將呈現更多機會，營業額亦會相應上升。不過分包商價格上漲等營運問題仍然存在，但本集團已採取措施，將該等因素的影響減至最低。本集團相信來年將顯示其於各層面的優勢，並繼續實現其所公佈的每年純利增長達10%之目標。

企業社會責任



過去45載，俊和作為香港社會的一份子，不僅藉著完成多項重大基建及建築項目，留下恆久耀目的印記，同時亦致力為香港市民建造美好家園，在社會和經濟方面上作出貢獻。為了實現使命，我們盡良好企業公民的本份，一方面積極貢獻社群，不遺餘力提高有需要人士的生活質素。此外，我們亦向員工灌輸企業社會責任的精神和優良的文化，鼓勵和支持他們參與義工活動及投入公益事務。下列照片展示了我們在過去一年為多項公益活動盡獻心力。



雲南河源村無止橋竣工

俊和義工團隊聯同來自香港、內地的大學生和專業人士於2012年6月2日至9日期間親手為雲南河源村建設一條五十多米的行人便橋。該活動由無止橋慈善基金舉辦。



仁人家園「綠色家居無障礙」

俊和員工於2012年7月7日參與仁人家園「綠色家居無障礙」計劃，為傷健人士家庭提供基本家居維修及改善服務，讓他們可享受安全及舒適的無障礙生活環境。



企業社會責任

「協青俊和・真的愛您」慈善夜

俊和再次與協青社合辦「協青俊和・真的愛您」慈善夜，於2012年7月11日晚假座柴灣青年廣場舉行，旨在為協青社深宵外展服務籌募善款。當晚除了協青社代表精彩的演出外，多位熱心的員工及贊助商更出錢出力，傾力演出。



香港愛護動物協會賣旗日

逾30名俊和員工及其家屬於2012年8月11日參與香港愛護動物協會賣旗日，於港鐵旺角東站及銅鑼灣街頭進行賣旗活動，籌得款項扣除開支後將用於動物福利發展工作。

「港鐵競步賽2012」

俊和參與由香港業餘田徑總會及港鐵攜手舉辦的「港鐵競步賽2012」。是次賽事於2012年10月28日於中環遮打道舉行，並為醫院管理局健康資訊天地之「理想BMI－防病工程」的健康推廣項目籌募善款。本集團主席彭一庭先生更身體力行參加「港鐵主席邀請賽」，向大眾宣揚健康訊息。同時，逾60名俊和員工及其家屬組成陣容鼎盛的啦啦隊在旁吶喊打氣下，兩隊俊和運動員參與「公司隊際賽」，以接力方式完成4 x 100米競步比賽。



企業社會責任



明愛賣物會 2012

俊和已連續七年參與明愛賣物會，逾150名熱心俊和員工及其家屬於2012年11月參與三場賣物會，共籌得善款逾24萬港元，打破歷年紀錄。

「無止行」2012

俊和員工於2012年11月25日參加由無止橋慈善基金舉辦之第二屆「無止行」慈善步行，為內地偏遠貧困的村落建設行人便橋籌募善款，改善村民生活。



「外展衝勁樂」2012

俊和已連續六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2012年12月9日接受挑戰，於六分鐘內完成多項任務。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，以及資助有需要的人士參加特別訓練。



企業社會責任

「仁人家園慈善大步走2012」

20名熱心的俊和員工於2012年12月9日參與「仁人家園慈善大步走2012」，為仁人家園於香港及中國各建屋項目籌募經費。參加者從東涌出發，步行約4小時至大澳終點站，全程14公里。



「飲水思源東江行」

俊和員工於2012年12月16日參加由地球之友舉辦的「飲水思源東江行」步行籌款活動，藉以喚起大眾對全球水資源危機的關注，繼而了解珍惜食水的重要性。

仁人家園義工活動

5名熱心的俊和員工參與仁人家園「危房改造之旅－建在雲彩之南」，於2013年1月12至16日期間遠赴雲南寧洱縣普洱市岔河村，親身參與挖掘、搬運、篩沙、鏟泥土、鏟砂、砌磚等工作，為當地村民重建房屋。此外，約40名俊和員工參與「世界家園」校園美化及綠化活動，於2013年1月26日為上環新會商會學校美化校園。



企業社會責任



「渣打香港馬拉松2013」

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的合作伙伴於2013年2月24日參與「渣打香港馬拉松2013」十公里賽事。所有俊和運動員均跑畢全程，途中互相勉勵、扶持，充分展現本集團其中一個核心價值－「團結・創造」。是次賽事籌得的款項將捐給奧比斯、香港防癌會，以及香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會。



「一人一利是」

俊和員工積極參與長者安居協會「一人一利是」慈善活動，共捐出超過400封利是。本集團並以1比10方式配對其中45封利是，將其總額作為捐款，以幫助有經濟困難的長者及有需要人士免費使用「平安鐘」24小時緊急服務。

香港華人基督會賣旗日

逾30名俊和員工及其家屬於2013年3月9日參與香港華人基督會賣旗日，於荔枝角區街頭賣旗，是次賣旗日籌得的善款將用於該會的各项社會福利工作。



獎項及嘉許

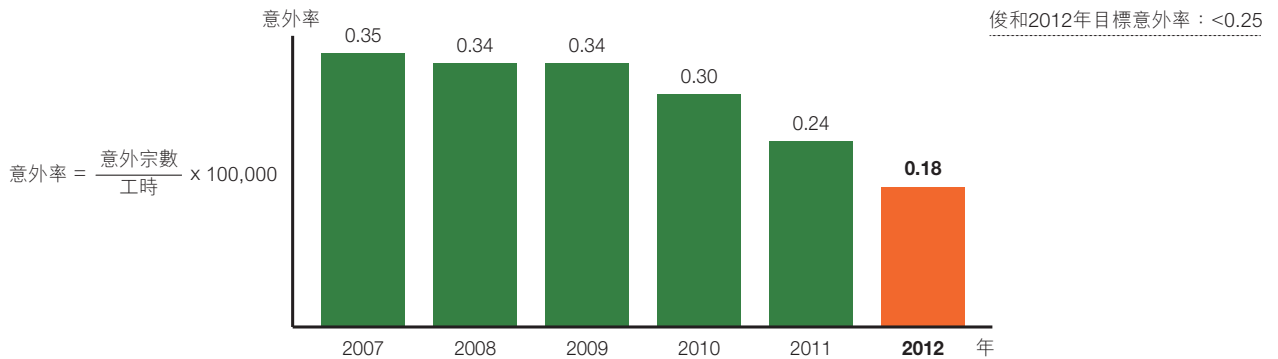


俊和一直把安全放在首位，並透過不斷努力和持續投放資源，成功在集團上下建立重視安全的文化。我們的安全文化建基於持續和嚴格遵守安全守則和政策。

然而，我們並非單靠此方針有效降低近年的意外率（「意外率」），本集團在各業務層面貫徹推行一系列措施以提高健康及安全意識亦十分重要。該雙向策略在職業安全方面取得驕人成果，有助俊和成為香港建築界的典範。

意外率

於2012年，本集團的意外率為0.18宗意外／十萬工時，遠較發展局所訂下的上限0.6宗意外／十萬工時為低。自2007年以來，本集團的意外率一直呈下降趨勢。



安全獎項

俊和附屬公司於2012年贏得多個安全獎項，其中俊和建築工程有限公司更榮獲第十一屆香港職業安全健康大獎「安全管理制度大獎－優異獎」。



安全管理制度大獎－優異獎



安全表現大獎

獎項及嘉許

編號	獎項名稱	頒發機構
1	第十一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 — 優異獎• 工作安全行為大獎 — 銅獎• 職安健年報大獎 — 優異獎• 安全表現大獎	職業安全健康局
2	建造業安全及健康推廣2012 <ul style="list-style-type: none">• 最佳職安健維修及保養承建商 — 銀獎• 最佳安全文化活動小組 — 銀獎及優異獎• 最佳職安健物業管理公司 — 優異獎• 工作安全行為大獎 — 銅獎• 最佳安全文化分判商 — 優異獎• 最佳預防工作時中暑職業健康計劃 — 銅獎及優異獎• 最佳安全文化項目經理／地盤總管 — 優異獎• 最佳安全文化地盤 — 優異獎• 職安健模範竹棚工 — 優異獎• 職安健模範金屬棚架工 — 銀獎	職業安全健康局
3	第四屆全港傑出職安健員工嘉許計劃2012 <ul style="list-style-type: none">• 優異獎	勞工處及職業安全健康局
4	吊運安全操作比賽 <ul style="list-style-type: none">• 履帶式起重機組 — 優異獎	職業安全健康局
5	公德地盤嘉許計劃2011 <ul style="list-style-type: none">• 新建工程公德地盤獎 — 優異獎• 模範工地監工• 模範工人• 模範分判商	發展局
6	2011職業安全健康大獎分享會暨頒獎典禮 <ul style="list-style-type: none">• 最積極推動安全承建商獎2011	香港建造商會
7	機電業職安健攝影比賽2012 <ul style="list-style-type: none">• 銅獎	職業安全健康局
8	港鐵工程項目品質、安全、環保與關懷社區獎項 <ul style="list-style-type: none">• 南港島綫(東)項目得獎者 — DNV獨立審核最高得分獎• 關顧社區獎 — 銅獎	香港鐵路有限公司
9	明建會安全大獎2012 <ul style="list-style-type: none">• 安全管工獎 — 卓越安全表彰、卓越安全表現• 工地安全專業人員獎2012 — 卓越安全表彰• 安全分判商獎 — 卓越安全表彰	明建會

獎項及嘉許

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，以及建立愉快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

40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, MICE, PE(US) 副主席

38歲。1997年畢業於美國加州柏克萊大學，獲授土木及環境工程學士學位，並於1998年獲得美國麻省理工學院頒授土力工程碩士學位及於2007年獲得香港中文大學頒授工商管理碩士學位。彼為英國土木工程師學會及香港工程師學會會員，亦為美國加州註冊專業工程師。彼曾在美國從事土力工程設計工作逾3年，並在香港擁有12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

60歲。1974年畢業於香港大學，獲授土木工程學士學位。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39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

62歲。於1975年加入本集團，投身建築業逾34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

67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*

54歲。於會計、證券及企業融資方面擁有逾20年經驗，涵蓋香港上市公司之監管、投資顧問及行政管理等方面。持有英國伯拉福大學之工商管理碩士學位，並從事專業顧問工作，於香港及中國提供企業及策略顧問服務。亦為香港會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及香港證券專業學會會員。於2004年9月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於2005年8月獲委任為薪酬委員會成員及於2006年1月獲委任為審核委員會之主席。

許照中 *太平紳士*

66歲。現為六福金融服務有限公司主席及行政總裁。具備42年之證券及投資經驗，多年來曾出任聯交所理事會理事及副主席、香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司(「港交所」)上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、證監會房地產投資信託基金委員會委員及香港會計師公會調查小組A組委員等。許先生於2004年獲香港特別行政區政府頒授太平紳士榮銜，並於2006年獲中國珠海市人民政治協商會議委任為政協委員。彼現為香港旅遊業議會上訴委員會獨立委員，亦為股份於聯交所上市之港交所、珠海控股投資集團有限公司(前稱九洲發展有限公司)、利福國際集團有限公司、金地商置集團有限公司(前稱星獅地產(中國)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之成員。

董事及高級管理人員資料

李承仕 金紫荊星章, OBE, 太平紳士

71歲。李先生在1964年畢業於香港大學。彼為香港工程師學會及英國土木工程師學會資深會員。彼自大學畢業後便加入香港政府工作，在工程及建築方面積逾48年經驗。彼於1994年8月至1999年8月期間擔任拓展署署長，於1999年8月至2002年8月期間擔任工務局局長（包括出任常任秘書長兩個月）。彼為香港數碼港管理有限公司董事、建造業議會主席、推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、環境影響評估上訴委員會小組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), MStructE, MHKIE, RPE(Struct), PEng

61歲。1973年畢業於香港大學，獲授土木工程理學士學位。彼亦持有加拿大University of Waterloo頒授之系統設計工程博士學位及英國Imperial College頒授之管理科學理碩士學位。彼為註冊專業工程師（結構工程），為香港工程師學會、結構工程師學會及安大略專業工程師會(Professional Engineers Ontario)會員。彼於土木工程及樓宇建築方面擁有32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，出任俊和建築工程有限公司之董事。

史彼德 FCHKRI, MPWI

70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52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，後於2009年3月加入本集團，出任俊和鐵路工程有限公司、Chun Wo Holdings (Thailand) Co., Ltd. 及 Chun Wo (Thailand) Co., Ltd. 之董事。

董事及高級管理人員資料

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

49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及香港工程師學會會員、香港註冊專業工程師(土木系)及中國香港鐵道學會聯系資深會員。彼於香港、澳門及阿拉伯聯合酋長國之土木工程、建築工程、地基工程及海事工程等項目積逾26年建築經驗。彼於2006年3月加入本集團，並於2012年8月獲晉升為俊和集團之總經理(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35年，擁有香港大型樓宇建築項目管理經驗，於2006年4月獲委任為俊和高雅裝飾工程有限公司之董事總經理。

黎錦雄

55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37年經驗。於1984至1987年間受僱於本集團，再於1989年重投本集團，並於2006年4月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。

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

58歲。1980年畢業於加拿大卡加利大學，獲授土木工程學士學位。彼為英國土木工程師學會會員、香港工程師學會會員及香港註冊專業工程師。彼於各類型大型土木工程之建築、工程項目管理及投標方面擁有超過32年經驗。於2005年加入本集團，並於2007年9月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。

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

54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31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，並於2013年3月獲委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

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

58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项目管理擁有33年經驗。於2010年加盟本集團及獲委任為俊和建築工程有限公司之董事，負責土木工程分部。

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

55歲。1980年畢業於香港大學，獲授建築學文學士學位，並於1982年在同一學院再獲授建造學學士學位。彼為香港註冊專業測量師(工料測量)，並為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員以及英國特許仲裁師學會會員。彼為香港國際仲裁中心的仲裁員以及香港測量師學會與香港建築師學會聯合仲裁員。彼於香港、中國內地、台灣、澳門、新加坡及馬來西亞具備32年有關工料測量及商務管理的經驗。於1998至2005年間受僱於本集團，再於2011年重投本集團。於2011年8月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事(商務)。

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

56歲。1982年畢業於哥斯達黎加的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30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。彼於2013年4月獲委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*

56歲。於2010年2月加入本集團，並於2011年12月獲委任為俊和機電工程有限公司之董事總經理。彼於1980年畢業於香港理工大學，於2005年獲香港公開大學頒授工商管理碩士學位。彼為香港工程師學會樓宇裝備界別會員及香港註冊安全主任協會會員。彼於香港、中國內地及中東機電項目之項目管理、銷售及市場推廣、營運管理及工程設計方面擁有逾33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

廖進明 *MFin, ACA, FCPA, FCCA*

47歲。畢業於澳洲 Curtin University of Technology，獲授財務碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。彼曾於多間香港及倫敦上市公司累積工作經驗。彼於2012年4月獲委任為本集團之首席財務官。

麥洛嘉 *BEng(Hons), CEng, MICE*

67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44年經驗。

吳萬里 *Bsc*

54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30年建築經驗。彼於2012年10月加入本集團，並獲委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*

51歲。1986年畢業於香港大學，獲授建築研究文學士及建築學士學位。彼為建築師及認可人士，並持有中國一級註冊建築師資格，於香港及中國各種規模及複雜程度項目之建築及室內設計、項目管理及物業發展等方面積逾27年經驗。彼於2008年加入本集團前，曾於兩間大型建築師樓出任董事，並曾任職香港一間上市物業發展公司，負責中國項目設計及項目管理工作。彼為俊和物業發展有限公司及本集團若干附屬公司之董事，負責中國、香港及阿拉伯聯合酋長國之物業發展項目。

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

46歲。畢業於澳洲蒙納殊大學，獲授商業學士學位。彼為澳洲會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港稅務學會會員、英國特許管理會計師公會會員、新加坡會計師公會會員及全球特許管理會計師會員，並為香港註冊稅務師。余先生亦於多間香港主板上市公司任職公司秘書及合資格會計師多年。於2001年獲委任為北控水務集團有限公司之獨立非執行董事，該公司為聯交所上市公司。彼於2008年加入本集團，獲委任為物業發展之財務總監。

陶啟賢 *MCI0B, MAIB*

52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29年經驗。於1991年加入本集團，並於1999年3月獲委任為俊和建築有限公司之董事。

董事及高級管理人員資料

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

44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學碩士(建造項目管理)學位。彼為香港營造師學會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」。於2011年4月獲委任為本集團的間接附屬公司－佳朗室內設計及裝修有限公司之董事。

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

58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32年經驗。彼於2004年加入本集團，後於2009年2月獲委任為俊和建築工程有限公司之總經理(建築部)，負責維修及小型工程分部。

黃永堂 *MISM, MIPS A*

57歲。投身保安行業管理層超過16年，為國際專業保安協會會員及保安業商會副主席。彼為前服務於英國陸軍(香港軍事服務團)任職訓練主任教官，享有多項專業軍事技能及經驗。於1997年加入本集團，並於2006年6月獲委任為城市護衛有限公司及2007年6月獲委任為城市專業管理有限公司之董事總經理。

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

59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36年經驗，涵蓋大型土木及樓宇建築工程之發展商與承建商、工程項目管理及投標，以及大型設計與建造項目。於2002至2006年間受僱於本集團，再於2011年重投本集團。於2012年5月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。

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

57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32年經驗。彼於2008年12月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事及於2011年11月獲委任為俊和發展集團有限公司之副董事總經理(建造)。

企業管治報告

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

企業管治常規

本公司於回顧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，為維持穩定性及連續性，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回顧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
- 監察本集團企業管治是否符合適用規則及規例。

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，其並無發現於回顧年度內有任何企業管治條款被違反。

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：

區燦耀先生
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屬獨立人士。

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。

企業管治報告

董事會(續)

於回顧年度內，本公司舉行了四次董事會會議及一次股東週年大會。董事會及其他董事會轄下的委員會之個別成員於回顧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	-	2/2	-	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	3/3	2/2	1/1	1/1
陳超英先生	4/4	3/3	-	1/1	1/1
許照中先生	4/4	3/3	-	-	1/1
李承仕先生	4/4	-	2/2	-	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。於回顧年度內，全體董事已出席由本公司提供有關上市規則最新資料的簡介會，以增進及更新董事的知識及技能，以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截至2013年3月31日止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。

董事會轄下的委員會

董事會已成立不同委員會(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。

企業管治報告

董事會轄下的委員會(續)

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。

管理委員會成員包括：

彭一邦先生(主席)

彭一庭先生

郭煜釗先生

李蕙嫻女士

執行委員會

執行委員會於2007年3月成立，以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會議所支援，使績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。

執行委員會成員包括：

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。

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。

薪酬委員會成員包括：

區樂耀先生(主席)

陳超英先生

彭一邦先生

企業管治報告

董事會轄下的委員會(續)

薪酬委員會(續)

於回顧年度內，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2012/2013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，截至2013年3月31日止年度，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	4
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	3

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)就委任或重新委任董事、檢討董事會之架構、規模及組成向董事會作出建議，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。委任董事之決定必須獲董事會批准通過。

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

以下為提名委員會於回顧年度內之工作概要：

- (i) 檢討及批准提名委員會之經修訂職權範圍；
- (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2012年股東週年大會上待股東批准連任。

企業管治報告

董事會轄下的委員會(續)

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回顧年度內之工作概要：

- (i) 檢討及批准審核委員會之經修訂職權範圍；
- (ii) 審閱本集團截至2012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；
- (iii) 檢討外聘核數師之獨立性及其報告，並向董事會建議於2012年股東週年大會上續聘外聘核數師；
- (iv) 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；
- (v) 審閱本集團截至2012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
- (vi) 監察本集團之財務申報制度及內部監控程序。

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

於回顧年度內，德勤•關黃陳方會計師行提供法定審核服務，收費約為3,997,000港元，而提供稅務及顧問服務之收費約為636,000港元。

企業管治報告

董事及核數師對賬目之責任

董事對編製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

於回顧年度內，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。

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。

企業管治報告

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截至2013年3月31日止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

截至2013年3月31日止年度本集團之業績載於第67頁之綜合全面收益表。

董事會建議派發截至2013年3月31日止年度之末期股息每股1.4港仙(2012年：0.8港仙)予於2013年9月10日(星期二)辦公時間結束時，名列本公司股東名冊上之股東。本年度之總股息金額為每股1.4港仙(2012年：0.8港仙)。待股東於股東週年大會批准後，建議之末期股息將於2013年10月9日(星期三)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150頁。

投資物業

本集團於2013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

於回顧年度內，本集團以成本約65,000,000港元購入物業、機器及設備以擴展本集團之業務。

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

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回顧年度內之變動詳情，分別載於綜合財務報表附註32、33及34。

董事會報告

借款及資本化之利息

本集團之借款詳情載於綜合財務報表附註28及29。

於回顧年度內，本集團資本化之利息載於綜合財務報表附註8。

附屬公司、聯營公司及共同控制個體

本公司之主要附屬公司以及本集團之主要聯營公司及共同控制個體於2013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2013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	222,241
	<hr/>
	274,793

於回顧年度內，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47頁。

根據上市規則第13.51B(1)條規定就董事資料變動之披露

本公司獨立非執行董事許照中先生於2012年12月17日獲委任為中石化煉化工程(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份自2013年5月23日於聯交所主版上市。

本公司獨立非執行董事李承仕先生於2013年1月1日獲委任為扶貧委員會轄下教育、就業及培訓專責小組成員。

董事會報告

董事及服務合約

於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，彭一邦先生及區樂耀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，於年終或於回顧年度內之任何時間，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2013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：

(a) 董事於本公司普通股之權益(好倉)

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	佔本公司 已發行股本 百分比 之權益總額
李蕙嫻女士	10,148,875	2,154,000 (附註1)	537,888,884 (附註2)	550,191,759	55.70%
彭一庭先生	5,680,000	—	537,888,884 (附註2)	543,568,884	55.03%
彭一邦先生	1,000,000	—	—	1,000,000	0.10%
郭煜釗先生	3,650,000	860,000 (附註3)	—	4,510,000	0.46%
區榮耀先生	501,816	—	—	501,816	0.05%

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(a) 董事於本公司普通股之權益(好倉)(續)

附註：

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

(b) 董事於本公司相關股份之權益(好倉)

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	佔本公司 已發行股本 百分比 之權益總額
李蕙嫻女士	3,599,914 (附註1)	4,664,875 (附註2)	89,135,415 (附註3)	97,400,204	9.86%
彭一庭先生	2,400,500 (附註4)	—	89,135,415 (附註3)	91,535,915	9.27%
彭一邦先生	8,113,500 (附註5)	—	—	8,113,500	0.82%
郭煜釗先生	6,644,750 (附註6)	161,250 (附註7)	—	6,806,000	0.69%
區樂耀先生	300,000 (附註8)	—	—	300,000	0.03%
陳超英先生	300,000 (附註8)	—	—	300,000	0.03%
許照中先生	300,000 (附註8)	—	—	300,000	0.03%
李承仕先生	300,000 (附註8)	—	—	300,000	0.03%

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(b) 董事於本公司相關股份之權益(好倉)(續)

附註：

1. 該等指就(i)本公司授予之1,697,000份購股權(詳情載於下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節內)及(ii)本公司1,902,914份認股權證之相關股份之權益。
2. 李蕙嫻女士被視為擁有已故彭博士所持有本公司相關股份之權益。
3. 李蕙嫻女士及彭一庭先生分別擁有GT Winners Limited 45%股權，故彼等被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司相關股份之權益。
4. 該等指就(i)本公司授予之1,700,000份購股權(詳情載於下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節內)及(ii)本公司700,500份認股權證之相關股份之權益。
5. 該等指就(i)本公司授予之7,926,000份購股權(詳情載於下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節內)及(ii)本公司187,500份認股權證之相關股份之權益。
6. 該等指就(i)本公司授予之6,026,000份購股權(詳情載於下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節內)及(ii)本公司618,750份認股權證之相關股份之權益。
7. 該等指由郭煜釗先生的配偶實益擁有本公司認股權證之權益。
8. 該等指就本公司授予之購股權(詳情載於下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節內)之權益。

此外，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2013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

於截至2013年3月31日止年度內，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	購股權數目				
				於2012年 4月1日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使／註銷	於年內 失效	於2013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
彭一庭先生	15/1/2010	0.65	15/1/2013至 14/1/2014	380,000	—	—	—	380,000
	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
彭一邦先生	15/1/2010	0.65	15/1/2013至 14/1/2014	680,000	—	—	—	680,000
	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
郭煜釗先生	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
	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	3,326,000	—	—	—	3,326,000
區樂耀先生	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	購股權數目				
				於2012年 4月1日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使/註銷	於年內 失效	於2013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	—	—	—	23,542,000

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。

除上文所披露及附註34所載之新計劃外，於年內之任何時間，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，於回顧年度內，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

就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定，本公司須予保存之登記冊（「主要股東登記冊」）所示，於2013年3月31日，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有或被視為擁有5%或以上權益：

股東	身份	普通股 (好倉)		相關股份 (好倉)	
		持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比 之權益總額	持有 認股權證數目	佔本公司 已發行股本 百分比 之權益總額
GT Winners Limited	實益擁有人	537,888,884	54.46%	89,135,415	9.02%

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所持有本公司股份及相關股份之權益。

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於2013年3月31日，並無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有或被視為擁有5%或以上權益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

優先購買權

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，本公司於截至2013年3月31日止年度內已維持上市規則所規定之公眾持股量。

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已獲豁免的關連交易，詳情載於綜合財務報表附註30。

於2012年1月12日，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司GT Winners Limited(本公司之控股股東)與本公司訂立認購協議，據此，GT Winners Limited同意認購而本公司同意配發及發行62,500,000股普通股份，代價為25,000,000港元。有關交易詳情載於本公司日期為2012年1月12日之公佈及於附註32披露。該交易構成關連交易，並於2012年2月27日獲獨立股東批准。

除上文所披露者外，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

截至2013年3月31日止年度內，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56%，而本集團最大客戶之營業額佔本集團總營業額約26%。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

於回顧年度內，本集團所作之慈善及其他捐款共約2,574,000港元。

核數師

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

代表董事會

主席

彭一庭

香港，2013年6月25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 149 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 2013 年 3 月 31 日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他說明性資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製能真實而公平地反映狀況之綜合財務報表，及落實董事認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述之綜合財務報表。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核結果對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第 90 條僅向整體股東作出呈報，除此之外，本報告並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並策劃及執行審核工作，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製能真實而公平地反映狀況之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對實體之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策是否合適及所作出會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

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 2013 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

2013 年 6 月 25 日

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

	附註	2013 年 千港元	2012 年 千港元 (經重列)
營業額	7	3,805,331	3,193,402
銷售成本		(3,445,825)	(2,964,006)
毛利		359,506	229,396
其他收入		84,630	85,762
其他收益及虧損		2,842	1,348
出售附屬公司收益	36	17,484	–
投資物業公平值變動	15	10,271	1,301
銷售開支		(6,978)	(9,633)
一般及行政開支		(305,926)	(238,025)
應佔聯營公司業績		11,893	17,547
應佔共同控制個體業績		14,117	50,969
融資成本	8	(43,638)	(29,586)
除稅前溢利		144,201	109,079
所得稅開支	9	(66,426)	(56,726)
本年度溢利	10	77,775	52,353
其他全面(開支)收入			
換算產生之匯兌差額		(5,228)	33,337
出售附屬公司換算儲備轉撥		(17,484)	–
應佔聯營公司換算儲備		(694)	446
物業轉列為投資物業之重估收益		–	9,765
本年度其他全面(開支)收入		(23,406)	43,548
本年度全面收入總額		54,369	95,901
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		77,775	52,353
非控股權益		–	–
		77,775	52,353
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		54,369	95,901
非控股權益		–	–
		54,369	95,901
每股盈利	13		
— 基本		7.93 港仙	5.69 港仙
— 攤薄		7.90 港仙	5.69 港仙

綜合財務狀況表

於 2013 年 3 月 31 日

	附註	2013 年 3 月 31 日 千港元	2012 年 3 月 31 日 千港元 (經重列)	2011 年 4 月 1 日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	14	228,853	215,890	256,217
投資物業	15	386,595	422,622	370,193
於聯營公司權益	16	62,088	66,387	58,534
於共同控制個體權益	17	67,444	77,626	42,834
遞延稅項資產	31	6,586	10,015	–
聯營公司之欠款	18	103,345	103,420	103,417
		854,911	895,960	831,195
流動資產				
應收客戶之合約工程款項	19	743,609	564,814	401,101
應收賬項、按金及預付款項	20	710,261	578,998	555,559
作銷售之發展中物業	21	847,287	642,587	995,924
就作銷售之發展中物業所付之按金	21	212,080	179,783	180,263
持作銷售物業		319,791	457,088	52,501
就持作銷售物業所付之按金		21,324	36,004	44,822
持作買賣投資	22	341	468	651
聯營公司之欠款	23	705	705	1,253
共同控制個體之欠款	23	187,334	54,581	34,204
可退回稅項		639	17,010	16,010
已抵押之銀行存款	24	237,670	242,082	183,228
銀行結餘及現金	24	405,547	414,944	605,295
		3,686,588	3,189,064	3,070,811
分類為持作銷售資產	25	6,321	–	–
		3,692,909	3,189,064	3,070,811
流動負債				
應付客戶之合約工程款項	19	205,025	120,476	102,905
應付賬項、按金及應計費用	26	825,960	765,213	631,791
銷售物業而收取之按金		95,964	63,646	153,576
欠一位股東款項		–	–	202,384
欠聯營公司款項	27	15,902	15,893	15,770
欠共同控制個體款項	27	45,094	69,905	47,928
欠一位非控股股東款項	27	4,026	–	–
應繳稅項		76,839	82,796	26,961
融資租賃承擔	28	16,531	15,864	14,494
借款	29	1,360,588	1,242,185	1,290,109
		2,645,929	2,375,978	2,485,918
流動資產淨值		1,046,980	813,086	584,893
資產總值減流動負債		1,901,891	1,709,046	1,416,088

綜合財務狀況表

於 2013 年 3 月 31 日

	附註	2013 年 3 月 31 日 千港元	2012 年 3 月 31 日 千港元 (經重列)	2011 年 4 月 1 日 千港元 (經重列)
非流動負債				
無抵押債券	30	150,000	150,000	–
融資租賃承擔	28	16,802	15,250	15,039
借款	29	191,784	48,189	29,762
遞延稅項負債	31	12,340	16,381	15,908
		370,926	229,820	60,709
資產淨值		1,530,965	1,479,226	1,355,379
股本及儲備				
股本	32	98,777	97,864	91,613
儲備		1,431,838	1,381,012	1,263,416
本公司擁有人應佔權益		1,530,615	1,478,876	1,355,029
非控股權益		350	350	350
權益總額		1,530,965	1,479,226	1,355,379

載於第 67 頁至第 149 頁之綜合財務報表已於 2013 年 6 月 25 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 2013 年 3 月 31 日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股 權益 千港元	總額 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本儲備 千港元	換算儲備 千港元	重估儲備 千港元	保留溢利 千港元			總額 千港元
於2011年4月1日(原先呈列)	91,613	367,884	2,900	6,755	8,531	85,657	-	761,222	1,324,562	350	1,324,912
會計政策變動之影響	-	-	-	-	-	-	-	30,467	30,467	-	30,467
於2011年4月1日(經重列)	91,613	367,884	2,900	6,755	8,531	85,657	-	791,689	1,355,029	350	1,355,379
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	52,353	52,353	-	52,353
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	33,337	-	-	33,337	-	33,337
應佔聯營公司換算儲備	-	-	-	-	-	446	-	-	446	-	446
物業轉列為投資物業 之重估收益	-	-	-	-	-	-	9,765	-	9,765	-	9,765
本年度全面收入總額	-	-	-	-	-	33,783	9,765	52,353	95,901	-	95,901
確認以股份為基礎付款 之股本結算交易	-	-	-	2,943	-	-	-	-	2,943	-	2,943
因認股權證行使而發行股份	1	2	-	-	-	-	-	-	3	-	3
發行認購股份	6,250	18,750	-	-	-	-	-	-	25,000	-	25,000
購股權失效	-	-	-	(591)	-	-	-	591	-	-	-
於2012年3月31日(經重列)	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
因認股權證行使而發行股份	215	860	-	-	-	-	-	-	1,075	-	1,075
因購股權行使而發行股份	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

綜合股東權益變動表

截至 2013 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 2013 年 3 月 31 日止年度

	附註	2013 年 千港元	2012 年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		144,201	109,079
調整：			
融資成本		43,638	29,586
利息收入		(6,065)	(6,311)
應佔聯營公司業績		(11,893)	(17,547)
應佔共同控制個體業績		(14,117)	(50,969)
折舊及攤銷		13,817	7,891
出售附屬公司收益	36	(17,484)	–
投資物業公平值變動		(10,271)	(1,301)
股份基礎支付開支		1,263	2,943
持作買賣投資之公平值變動		127	183
出售物業、機器及設備之收益		(3,467)	(4,800)
其他應收款項減值撥備		12,076	–
作銷售之發展中物業撇減		24,553	35,710
持作銷售物業所付之按金撇減		6,485	–
未計營運資金變動前之經營現金流量		182,863	104,464
應收(應付)客戶之合約工程款項增加		(53,004)	(106,998)
應收賬項、按金及預付款項增加		(143,305)	(21,822)
作銷售之發展中物業(增加)減少		(225,739)	351,623
就作銷售之發展中物業所付之按金增加		(32,242)	–
持作銷售物業減少(增加)		126,201	(402,644)
就持作銷售物業所付之按金減少(增加)		8,198	(4,030)
共同控制個體之欠款增加		(92,287)	(20,377)
應付賬項、按金及應計費用增加		60,523	128,388
銷售物業而收取之按金增加(減少)		32,178	(95,327)
欠共同控制個體款項(減少)增加		(24,102)	37,991
欠一位非控股股東款項增加		4,026	–
營運所用現金		(156,690)	(28,732)
已付所得稅		(62,934)	(11,784)
用於經營業務之現金淨額		(219,624)	(40,516)

綜合現金流量表

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

附註	2013 年 千港元	2012 年 千港元
投資活動		
出售投資物業所得款項	52,509	–
自共同控制個體收取之股息	24,299	163
自聯營公司收取之股息	15,498	10,140
出售物業、機器及設備所得款項	10,042	9,664
已收利息	6,065	6,311
提取(存入)已抵押之銀行存款	4,787	(55,357)
向共同控制個體墊款	(35,000)	–
購買物業、機器及設備	(43,313)	(10,097)
償還自聯營公司之款項	–	548
	34,887	(38,628)
融資活動		
新造信託收據貸款	1,184,348	938,915
償還信託收據貸款	(1,109,535)	(929,973)
新獲得銀行貸款	707,516	576,167
償還銀行貸款	(518,925)	(618,062)
償還按揭貸款	(1,770)	(1,769)
償還融資租賃承擔之本金部分	(19,497)	(18,450)
已付利息	(56,121)	(47,804)
償還予一位股東	–	(202,384)
發行無抵押債券	–	150,000
發行股份所得款項	3,936	25,003
已付股息	(7,829)	–
	182,123	(128,357)
現金及與現金等值項目減少淨額	(2,614)	(207,501)
年初時現金及與現金等值項目	414,944	605,295
外幣匯率變動影響	(6,783)	17,150
年終時現金及與現金等值項目 即為銀行結餘及現金	405,547	414,944

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

1. 一般事項

本公司於百慕達註冊成立為一間受豁免之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其最終控股公司為 GT Winners Limited（於英屬處女群島註冊成立）。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點於本年報企業資料一節披露。

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，本集團採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產；
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露 — 轉讓金融資產；及
香港會計準則第 1 號（修訂本）	作為於 2012 年頒佈的香港財務報告準則 2009–2011 年週期之部分年度改進

香港會計準則第 12 號（修訂本）遞延稅項：收回相關資產

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第 12 號（修訂本）遞延稅項：收回相關資產。根據該修訂，按照香港會計準則第 40 號投資物業以公平值模式計量之投資物業是假設可透過出售全數收回而作為計算遞延稅項，除非此項假設在某些情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算投資物業。由於應用香港會計準則第 12 號（修訂本），本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，認為並無本集團之投資物業乃根據其目標為在一段時間內消耗投資物業內絕大部份經濟利益而非透過銷售消耗的商業模式持有。因此，董事認為在香港會計準則第 12 號（修訂本）所列載之「出售」假設並未被駁回。

由於本集團不須就出售其投資物業而繳交任何所得稅，故應用香港會計準則第 12 號（修訂本）導致本集團並未確認投資物業之公平值變動之任何遞延稅項。過往，本集團於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時乃基於物業的所有賬面值透過使用收回而作出。

綜合財務報表附註

截至2013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)

香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產(續)

香港會計準則第12號(修訂本)已追溯應用，並導致本集團於2011年4月1日之遞延稅項負債減少30,467,000港元，並於保留盈利內確認相關抵免。同樣地，於2012年3月31日，遞延稅項負債減少31,389,000港元。

於本年度，概無就本集團投資物業之公平值變動計提遞延稅項。由於本集團位於香港的投資物業於截至2013年3月31日止年度並無公平值變動，且本集團位於海外的投資物業於出售時無須繳納所得稅，故會計政策之變動對本集團截至2013年3月31日止年度之所得稅開支並無產生影響。本集團截至2012年3月31日止年度之所得稅開支增加689,000港元，而截至2012年3月31日止年度之溢利則以相同款額有所減少。

財務影響概要

由於應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則，有關遞延稅項之會計政策變動對本年度及以往年度本集團之業績及每股盈利之影響如下：

	截至2013年3月31日止年度			截至2012年3月31日止年度		
	對溢利 之影響 千港元	對每股基本 盈利之影響 港仙	對每股攤薄 盈利之影響 港仙	對溢利 之影響 千港元	對每股基本 盈利之影響 港仙	對每股攤薄 盈利之影響 港仙
香港會計準則第12號 所得稅(修訂本)導致 遞延稅項支出增加 應佔：						
本公司擁有人	-	-	-	689	0.07	0.07

綜合財務報表附註

截至 2013 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)

香港會計準則第 12 號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產(續)

財務影響概要(續)

上述變動對本集團於 2011 年 4 月 1 日及 2012 年 3 月 31 日之財務狀況之影響按項目劃分如下：

	於 2011 年 4 月 1 日			於 2012 年 3 月 31 日		
	如前重列 千港元	調整 千港元	經重列 千港元	如前重列 千港元	調整 千港元	經重列 千港元
遞延稅項負債及 對資產淨值之總影響	(46,375)	30,467	(15,908)	(37,755)	31,389	(6,366)
保留溢利	761,222	30,467	791,689	814,855	29,778	844,633
重估儲備	-	-	-	8,154	1,611	9,765
對股本之總影響	761,222	30,467	791,689	823,009	31,389	854,398

香港會計準則第 1 號(修訂本)財務報表之呈列(於 2012 年 6 月頒佈對香港財務報告準則 2009 年至 2011 年週期之年度改進部份)

於 2012 年 6 月頒佈對香港財務報告準則的多項修訂，題為香港財務報告準則(2009 年至 2011 年週期)之年度改進。該等修訂的生效日期為 2013 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間。

於本年度，本集團於生效日期(於 2013 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間)前首次應用香港會計準則第 1 號(修訂本)。

香港會計準則第 1 號規定，實體對會計政策作出追溯變動或作出追溯重列或重新分類以呈列於上個期間期初之財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第 1 號(修訂本)澄清，僅於追溯應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表內之資料產生重大影響且第三份財務狀況表無須隨附相關附註時，實體方須呈列第三份財務狀況表。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第 12 號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產，導致對於 2011 年 4 月 1 日之綜合財務狀況表內之資料產生重大影響。根據香港會計準則第 1 號(修訂本)，本集團因此呈列於 2011 年 4 月 1 日之第三份財務狀況表，而無相關附註。

綜合財務報表附註

截至 2013 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)

香港會計準則第 1 號(修訂本)財務報表之呈列(於 2012 年 6 月頒佈對香港財務報告準則 2009 年至 2011 年週期之年度改進部份)(續)

於本年度採用其他香港財務報告準則之修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載列之披露並無構成重大影響。

本集團並無提早採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(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 ¹
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ¹
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 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 ¹
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 ²
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 10 號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第 11 號	合資安排 ¹
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第 13 號	公平值之計量 ¹
香港會計準則第 19 號(於 2011 年修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第 27 號(於 2011 年修訂)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
香港會計準則第 1 號(修訂本)	其他全面收入項目之呈列 ⁴
香港會計準則第 32 號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ²
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 ¹

¹ 於 2013 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

² 於 2014 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

³ 於 2015 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於 2012 年 7 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 2013 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號於2010年修訂加入有關金融負債分類和計量及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 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，個體可不可撤回地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，僅股息收入一般於收益表內確認。
- 就指定為按公平值計入收益表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表之會計錯配。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收益表。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入收益表之金融負債公平值變動之全部金額於收益表內呈列。

香港財務報告準則第9號於2015年1月1日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

本公司董事預期，香港財務報告準則第9號將於2015年4月1日開始之財政期間於本集團綜合財務報表內採納。根據本集團於2013年3月31日的金融工具，董事預期應用香港財務報告準則第9號不會對本集團綜合金融資產及金融負債報告之金額造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至 2013 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 2011 年 6 月頒佈了一組五項關於合併、合營安排、聯營公司及其披露的準則，包括香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號、香港財務報告準則第 12 號、香港會計準則第 27 號(於 2011 年修訂)及香港會計準則第 28 號(於 2011 年修訂)。

以下為這五項準則的主要要求。

香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號綜合及獨立財務報表內有關綜合財務報表之部分及香港(常務解釋委員會)－詮釋第 12 號綜合－特殊目的實體將於香港財務報告準則第 10 號生效當日撤回。根據香港財務報告準則第 10 號，目前僅有一個綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第 10 號包括控制權之新定義，其中包括三個元素：(a) 對投資對象的權力、(b) 自參與投資對象營運所得不同回報之風險或權利，及(c) 能夠運用對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第 10 號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號於合營公司之權益。香港財務報告準則第 11 號處理合營安排中兩方或以上擁有共同控制權應如何分類。香港(常務解釋委員會)－詮釋第 13 號共同控制個體－合資者的非現金投入將於香港財務報告準則第 11 號生效當日撤回。根據香港財務報告準則第 11 號，合營安排中的共同合作或合資的區分，決定在於合營安排下各方的權利及責任。相對地，於香港會計準則第 31 號，共有三類合營安排：共同控制個體、共同控制資產及共同控制業務。此外，香港財務報告準則第 11 號要求對合營公司按權益會計法入賬，而香港會計準則第 31 號則要求共同控制個體按權益會計法或比例會計法入賬。

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

於 2012 年 7 月，已頒佈對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 號之修訂，對首次應用該等五項香港財務報告準則之若干過渡性指引作出澄清。

這五項準則連同有關過渡性指引的修訂本之生效期為於 2013 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間，該等準則可被提早應用，惟須同時提早應用所有該五項準則。

綜合財務報表附註

截至 2013 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)

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

香港財務報告準則第 13 號公平值計量

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

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

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之相關披露資料。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量，下文之會計政策載有有關闡述。歷史成本一般以換取貨品所付代價之公平值為基準。

綜合賬目之基準

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

於年內收購或出售之附屬公司之收入及開支由收購生效日期起及截至出售生效日期止（視適用情況而定）計入綜合全面收益表。

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

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列。

將全面收入總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收入及開支總額由本公司擁有人及非控股權益分佔，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

收入確認

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

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

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

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

- 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。

服務收入於提供服務時確認。

租金收入包括根據營業租約出租物業預收之租金於有關租約期內按直線法確認。

來自金融資產之利息收入於本集團有可能獲得經濟利益及收入金額能可靠地計量時確認。利息收入參照尚餘本金額按適用實際利率以時間基準計算。該利率為於金融資產預計年期內將估計未來現金收入折讓至等同該資產初步確認時賬面淨值之利率。

來自投資之股息收入於股東可收取該等款項之權利確立時確認。

綜合財務報表附註

截至 2013 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，而既非為附屬公司，亦非於合營公司之權益之個體。重大影響力為參與受投資公司之財務及營運政策決定之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績、資產及負債以權益會計法納入該等綜合財務報表。用作權益會計法用途之聯營公司財務報表乃使用本集團就同類情況之類似交易及事項下之劃一會計政策編製。根據權益會計法，於聯營公司之投資於綜合財務狀況表首次按成本確認，其後會作出調整，以確認本集團應佔聯營公司之損益及其他全面收入。倘本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過本集團於該聯營公司之權益，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團僅於已招致法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

收購成本超逾本集團應佔收購當日所確認聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何差額均確認為商譽，而有關商譽乃計入投資之賬面值。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

共同控制個體

共同控制個體指各合營方對所成立獨立個體之經濟活動共同擁有控制權之合營安排。

共同控制個體之業績、資產及負債以權益會計法納入綜合財務報表。根據權益會計法，於共同控制個體之投資於綜合財務狀況表首次按成本確認，其後會作出調整，以確認本集團應佔共同控制個體之收益及其他全面收入。倘本集團應佔共同控制個體之虧損等於或超過本集團於該共同控制個體之權益，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團僅於已招致法定或推定責任或代表該共同控制個體付款時，方會確認額外虧損。

用作權益會計法用途之共同控制實體財務報表乃使用本集團就同類情況之類似交易及事項下之劃一會計政策編製。

收購成本超逾本集團應佔收購當日共同控制個體可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何差額均確認為商譽，而有關商譽乃計入投資之賬面值。

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

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

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

共同控制資產

當一間集團個體根據合營安排直接進行其活動構成共同控制資產時，本集團應佔共同控制資產及應佔與其他合營方共同產生之負債於綜合財務報表確認及依據性質分類。就於共同控制資產權益直接產生之負債及支出按累算基準列賬。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

共同控制資產(續)

本集團銷售或使用應佔共同控制資產產生之收入，連同其應佔合營公司之開支，於交易相關之經濟利益有可能流入／自本集團流出及其金額能夠可靠地計量時確認。

建築合約

若能可靠地估計建築合約結果，收入及成本參照於報告期末時之合約完工階段，採用與確認合約收入相同之基準確認。合約工程之修改、申索及賞金只會在金額能可靠地計量及認為有可能收款之情況下方計算在內。

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

當合約成本總額將有可能超逾合約收入總額時，預計虧損即時確認為開支。

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

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值之物業。

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

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備

在建工程以外之物業、機器及設備包括租賃土地(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。

物業、機器及設備項目之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損益(按該資產之出售所得款項與其賬面值之差額計算)於損益表內確認。

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，則該非流動資產會分類為持作銷售。此條件僅於極有可能達成出售及該資產可於現況下即時出售時方告符合。

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。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

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

本集團以出租人身分

營業租約之租金收入於有關租約期內按直線法於收益表內確認。

本集團以承租人身分

根據融資租賃持有之資產按訂立租約時之公平值或(倘為較低者)最低租賃付款之現值確認為本集團資產。結欠出租人之相應負債於綜合財務狀況表內列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例在融資費用及減少租賃承擔之間作出分配，從而使餘下負債結餘之息率得以固定。融資費用直接於收益表內確認。

營業租約付款於有關租約期內按直線法確認為開支。

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 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生期間於收益表確認。

作銷售之發展中物業

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

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

金融工具

倘本集團之個體成為工具合約條款之訂約方，則金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認入賬。

金融資產及金融負債於首次入賬時，按公平值計量。於首次確認入賬時，收購或發行金融資產及金融負債(於收益表按公平值反映之金融資產或金融負債除外)直接產生之交易成本，將視乎情況於金融資產或金融負債之公平值中加入或扣除。收購於收益表按公平值反映之金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時在收益表確認。

金融資產

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

實際利率法為計算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，不包括分類為於收益表按公平值反映之金融資產，其利息收入列入損益淨額內之實際利率基準確認。

於收益表按公平值反映之金融資產

本集團於收益表按公平值反映之金融資產為持作買賣之金融資產。

在下列情況金融資產乃歸類為持作買賣：

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

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

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬項、應收聯營公司及共同控制個體之款項、已抵押之銀行存款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)。

金融資產減值

金融資產於收益表按公平值反映者除外會於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。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；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收益表內確認。當應收賬項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收回之先前撇銷之款項將計入收益表。

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

金融負債及股本工具

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為可準確將預計年期或在初步確認賬面淨值的較短期間內(如適用)金融負債產生之估計未來現金支出(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價或折讓)折算為現值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

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

認股權證

倘本公司向其本身同一類別衍生股本工具之全體現有擁有人按比例提呈認股權證，藉以用任何貨幣計算之固定金額收購本公司特定數目之股本工具，則由本公司發行的有關認股權證屬於股本工具。於認股權證獲行使時，認購金額部分之普通股面值於股本賬中確認，而任何超過普通股面值之認購金額將計入股份溢價賬中。

財務擔保合約

財務擔保合約為要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能按照債務工具原有或經修訂條款支付到期應付款項而遭受之損失之合約。

由本集團發出而並無指定為於收益表內按公平值反映之財務擔保合約首次按其公平值減發行該財務擔保合約直接產生之交易成本確認。於初次確認後，本集團按下列兩項之較高者計量財務擔保合約：(i) 按照香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之合約項下債項金額；及(ii) 初次確認之金額減(如適用)按照收益確認政策確認之累計攤銷額。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

撤銷確認

本集團僅於自財務資產獲取現金流之合約權利到期時，或本集團將財務資產及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會取消確認財務資產。

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

當或只有本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團之金融負債方撤銷確認。已撤銷確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間之差額於收益表內確認。

有形資產之減值虧損

本集團會於報告期末審閱其有形資產之賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產可收回金額以釐定減值虧損程度(如有)。倘無法估計個別資產之可回收金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位可回收金額。如能確定一個合理及一致之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至如能確定一個合理及一致之分配基準的情況下將分配至之最小現金產生單位。

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

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

倘若減值虧損其後撥回，則該資產(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確認為收入。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支乃為現行應繳稅項與遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表內呈報之「除稅前溢利」，原因為前者並無計入其他年度之應課稅收入或可扣減開支項目，亦無計入毋須課稅及不獲扣減之項目所致。本集團之即期稅項負債按於報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以用作抵銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。倘若暫時差額乃因初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中其他資產及負債(業務合併除外)而引致，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司及聯營公司投資以及於合營企業權益有關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回，且暫時差額於可見未來可能不會撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

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

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

遞延稅項負債及資產之計量反映依循本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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，則該假設即被推翻。倘該假設被推翻，則該等投資物業之遞延稅項按香港會計準則第 12 號(即根據物業將被收回的預計方式)所載之上述一般原則計量。

即期及遞延稅項於收益表內確認，惟當其涉及於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別會於其他全面收入確認或直接於權益確認。倘因業務合併之初步入賬產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併。

外幣

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

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

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務之資產及負債按報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。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收益表。此外，倘部分出售附屬公司而並無導致本集團喪失對附屬公司之控制權，則按比例分佔之累計匯兌差額會重新歸屬於非控股權益，且不會於收益表內確認。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。修訂原有估計在歸屬期內之影響(如有)乃於收益表內確認，而此等累計開支反映經修訂之估計，並會在購股權儲備中作出相應調整。

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至 2013 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

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。

應用本集團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

如附註2所披露，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而非出售消耗絕大部分經濟利益，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。

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。

綜合財務報表附註

截至 2013 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)

建築合約

管理層根據有關建築合約之最新預算，並參考每項建築合約之整體表現，以及管理層之最佳估計及判斷，估計建築工程之可預見虧損或應佔溢利之金額。本集團另分估其共同控制個體之業績，主要源自該等共同控制個體進行之建築合約。該等數字另取自相關共同控制個體管理層所編製建築合約最近期所得預算。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。

投資物業之公平值

投資物業於2013年3月31日之綜合財務狀況表按公平值約387,000,000港元(2012年：423,000,000港元)列賬。該公平值乃根據獨立合資格專業估值師以物業估值法對該等物業進行之估值計算，有關估值採用直接比較估值法參照有關市場上類似銷售交易，或將現有租約所得租金收入淨額資本化計算。租金回報率及未來租金估計出現有利或不利變動，均會導致本集團投資物業之公平值有所變動，並須對綜合全面收益表所呈報損益金額作出相應調整。

釐定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。倘中華人民共和國(「中國」)及阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)之物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降、修訂估計銷售開支及／或估計竣工成本，可能會就發展中物業及持作銷售物業於綜合全面收益表內確認額外虧損。於2013年3月31日，已就作銷售之發展中物業確認累計撇減70,403,000港元(2012年：45,800,000港元)，主要由於經考慮阿聯酋目前市場狀況後估計出售價格降低所致。

綜合財務報表附註

截至 2013 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)

所得稅

於 2013 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 123,560,000 港元(2012 年：149,446,000 港元)(附註 31)。於 2013 年及 2012 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 402,080,000 港元及 353,496,000 港元確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額而定。倘實際產生之未來溢利少於或多於預期，則可能引致對遞延稅項資產作重大撥回或進一步確認，並於撥回或確認發生期間於收益表內確認。

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團在中國從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅。於 2013 年 3 月 31 日，土地增值稅撥備為 27,155,000 港元(2012 年：38,935,000 港元)，經已計入應繳稅項中。然而，中國各個城市之稅項徵收及支付有所差異，而本集團尚未落實須向若干中國稅務機關呈列之土地增值稅報稅表。因此，在釐定土地增值額及相關所得稅撥備時須作重大判斷。本集團按管理層之最佳估計確認有關負債。倘最終有關事項之稅項結果與原先記賬金額有所差異，此差異將影響根據現行稅務法規獲地方稅務機關確認土地增值稅存檔之期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

5. 資本風險管理

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

本集團之資本結構包括債務(包括附註 29 所披露之借款)，扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、儲備及溢利。

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

6. 金融工具

A. 金融工具類別

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
金融資產		
於收益表按公平值反映		
— 持作買賣	341	468
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	1,576,118	1,336,629
金融負債		
攤銷成本	2,585,916	2,285,051

B. 財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括應收賬項、持作買賣投資、聯營公司及共同控制個體之欠款、應付賬項、應計費用、欠聯營公司、共同控制個體及一位非控股股東款項、無抵押債券及借款。該等金融工具之詳情於有關附註披露。該等金融工具之相關風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團大部分資產及負債均以港元或人民幣計值與相關集團個體之功能貨幣一致。本集團進行若干以外幣計值之交易，因此產生匯率波動風險。本集團預期毋須承擔任何重大外匯波動風險，並僅會於有需要時使用衍生合約對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

本集團以外幣計值之貨幣資產於呈報日期之賬面值如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
美元	—	21

綜合財務報表附註

截至 2013 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)

由於港元與美元掛鈎，本公司董事認為外匯風險有限。

此外，構成本集團(即港元)海外業務淨投資之本集團內公司間結餘乃以相關個體之功能貨幣(包括人民幣、新加坡元及泰銖)以外之外幣計值，於報告期末為 150,172,000 港元(2012 年：175,042,000 港元)。

敏感度分析

下表詳列本集團對相關附屬公司之功能貨幣(人民幣、新加坡元及泰銖)相對有關附屬公司之外幣(港元)升值 5%(2012 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%(2012 年：5%)，會有同等之負面影響。

	其他全面收入增加	
	2013 年 千港元	2012 年 千港元
港元	7,509	8,752

(ii) 公平值及現金流量利率風險

本集團擁有附帶現金流量利率風險之巨額銀行借款(詳情見附註 29)及浮息銀行存款。無抵押債券(詳情見附註 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(2012 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。

綜合財務報表附註

截至 2013 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) 公平值及現金流量利率風險(續)

敏感度分析(續)

假設利率上升／下跌 100 基點(2012 年：100 基點)，而所有其他變項均維持不變，本集團截至 2013 年 3 月 31 日止年度之除稅後溢利將會減少／增加約 12,962,000 港元(2012 年：10,775,000 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%(2012 年：5%)，截至 2013 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 17,000 港元(2012 年：23,000 港元)。

信貸風險

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

本集團之信貸風險主要來自其應收賬項以及共同控制個體和聯營公司所欠金額。為減低信貸風險，本集團之管理層已授權一個小組，負責釐定信貸額、批授信貸及執行其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團亦於報告期末審閱各項個別貿易賬項之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠之減損。為減輕就動用聯營公司及共同控制個體信貸融資提供財務擔保而引起的信貸風險，本集團已委派一組人員負責評估信貸賬及所作擔保之限制。此外，管理層認為，由於融資以物業作為抵押，因此購買物業所提供的財務擔保信貸風險有限。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大大減少。

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

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

綜合財務報表附註

截至 2013 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(續)

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

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2013年 3月31日之 賬面值 千港元
2013年					
應付賬項及應計費用	-	658,641	159,881	818,522	818,522
無抵押債券	7.25	10,875	157,039	167,914	150,000
欠共同控制個體款項	-	45,094	-	45,094	45,094
欠聯營公司款項	-	15,902	-	15,902	15,902
欠一位非控股股東款項	-	4,026	-	4,026	4,026
借款 - 浮息	3.27	1,360,588	213,873	1,574,461	1,552,372
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	-
		2,877,454	548,076	3,425,530	2,619,249

綜合財務報表附註

截至 2013 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2012年 3月31日之 賬面值 千港元
2012年					
應付賬項及應計費用	-	638,863	120,016	758,879	758,879
無抵押債券	7.25	10,860	167,889	178,749	150,000
欠共同控制個體款項	-	69,905	-	69,905	69,905
欠聯營公司款項	-	15,893	-	15,893	15,893
借款 - 浮息	3.08	1,243,016	54,946	1,297,962	1,290,374
融資租賃承擔	3.03	16,602	15,619	32,221	31,114
財務擔保合約	-	645,542	-	645,542	-
		2,640,681	358,470	2,999,151	2,316,165

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2013年3月31日及2012年3月31日，該等銀行借款之總賬面值分別為1,360,588,000港元及1,211,321,000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 2013 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)

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

	一年內償還 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
2013年					
附有應要求償還條文之銀行借款	1,322,663	56,774	6,765	1,386,202	1,360,588
2012年					
附有應要求償還條文之銀行借款	1,115,161	111,044	8,637	1,234,842	1,211,321

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

C. 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 受標準條款及條件規管並於活躍流通市場中買賣之金融資產之公平值乃參考市場所報買入價釐定；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃按折算現金流量分析為基準之公認定價模式釐定；
- 財務擔保合約之公平值按預期違約付款之現值釐定，主要假設為按市場信貸資料推斷特定交易對手違約之可能性及在違約情況下之虧損金額。

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 2013 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。

	2013年 第一級 千港元	2012年 第一級 千港元
持作買賣之投資	341	468

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

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

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 2013 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 2013 年 3 月 31 日止年度

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售(附註)	2,968,800	588,648	12,661	235,222	-	3,805,331
應佔共同控制個體營業額	1,364,020	-	-	-	-	1,364,020
分類營業額	4,332,820	588,648	12,661	235,222	-	5,169,351
業績						
經營業績	26,259	114,173	24,274	9,831	(492)	174,045
應佔聯營公司業績	-	8,771	3,122	-	-	11,893
應佔共同控制個體業績	14,117	-	-	-	-	14,117
分類溢利(虧損)	40,376	122,944	27,396	9,831	(492)	200,055
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						144,201
所得稅開支						(66,426)
本年度溢利						77,775

綜合財務報表附註

截至2013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2012年3月31日止年度

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售(附註)	2,610,881	336,737	10,494	235,290	–	3,193,402
應佔共同控制個體營業額	1,644,067	–	–	–	–	1,644,067
分類營業額	4,254,948	336,737	10,494	235,290	–	4,837,469
業績						
經營業績	6,292	56,788	13,054	4,898	(545)	80,487
應佔聯營公司業績	–	15,312	2,235	–	–	17,547
應佔共同控制個體業績	50,969	–	–	–	–	50,969
分類溢利(虧損)	57,261	72,100	15,289	4,898	(545)	149,003
未分配企業開支						(16,649)
利息收入						6,311
融資成本						(29,586)
除稅前溢利						109,079
所得稅開支						(56,726)
本年度溢利						52,353

附註：對外銷售指綜合全面收益表呈列之本集團營業額。

編製報告分類資料時採納之會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同，惟分類營業額除外。分類營業額包括應佔共同控制個體營業額，以供主要營運決策者進行表現評核。

分類業績指各分類所產生之毛利(毛損)，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 2013 年 3 月 31 日止年度

7. 分類資料(續)

其他分類資料

2013 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	12,749	508	-	560	-	13,817
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

2012 年

計量分類溢利(虧損)時計入之金額：

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
折舊及攤銷	6,377	877	-	637	-	7,891
投資物業公平值變動	-	-	1,301	-	-	1,301
出售物業、機器及設備之 (收益)虧損	(5,671)	674	-	197	-	(4,800)
持作銷售之發展中物業 撇減	-	35,710	-	-	-	35,710

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

7. 分類資料(續)

地區資料

本集團在兩個主要地區經營業務，包括香港(註冊成立地點)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	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
香港(註冊成立地點)	3,189,197	2,754,847	669,220	687,863
中國其他地區	595,114	361,528	5,201	12,096
其他司法權區	21,020	77,027	70,559	82,566
	3,805,331	3,193,402	744,980	782,525

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(2012年：一名)分別帶來營業額983,416,000港元及495,784,000港元(2012年：924,953,000港元)。該等客戶均位於香港。

8. 融資成本

	2013年 千港元	2012年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	43,608	42,353
不於五年內悉數償還之銀行貸款	642	209
融資租賃	996	929
欠一間共同控制個體款項	—	477
無抵押債券	10,875	3,836
總借款成本	56,121	47,804
減：合約工程應佔之數額	(10,266)	(9,676)
作銷售之發展中物業部分成本的資本化數額	(2,217)	(8,542)
	43,638	29,586

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

9. 所得稅開支

	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
即期稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	9,423	4,584
— 過往年度撥備不足(超額撥備)	156	(242)
	9,579	4,342
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	39,444	22,238
— 過往年度撥備不足	7,170	1,484
	46,614	23,722
— 中國土地增值稅		
— 本年度	15,673	38,221
— 過往年度撥備不足	4,267	—
	19,940	38,221
— 其他司法權區		
— 本年度	199	—
— 過往年度超額撥備	(3,119)	(17)
	(2,920)	(17)
遞延稅項抵免(附註31)	(6,787)	(9,542)
	66,426	56,726

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 2013 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可能不會於不久未來撥回，因此，於報告期末概無於綜合財務報表就因本公司之中國附屬公司所賺取之溢利 185,694,000 港元 (2012 年：170,850,000 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全面收益表所示溢利之對賬如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	144,201	109,079
按 16.5% 之香港利得稅率徵收之稅項	23,793	17,998
佔聯營公司業績之稅項影響	(1,962)	(2,895)
佔共同控制個體業績之稅項影響	(2,329)	(8,410)
不可扣稅開支之稅項影響	25,202	20,337
毋須課稅收入之稅項影響	(3,876)	(2,790)
過往年度撥備不足，淨額	4,207	1,225
未確認之本年度稅項虧損之稅項影響	21,664	12,215
動用未確認之過往年度稅項虧損	(10,397)	(9,554)
確認可用作抵銷共同控制個體之應課稅溢利之稅項虧損	(3,251)	(10,015)
其他司法權區業務營運不同稅率之影響	1,034	10,736
中國土地增值稅	19,940	38,221
土地增值稅之稅項影響	(4,985)	(9,555)
其他	(2,614)	(787)
本年度稅項開支	66,426	56,726

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

10. 本年度溢利

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金		
本年度	3,997	3,583
過往年度撥備不足	82	289
	4,079	3,872
折舊及攤銷	44,793	37,379
減：合約工程應佔之數額	(30,976)	(29,488)
	13,817	7,891
持作買賣之投資公平值變動(計入其他收益及虧損)	127	183
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)	24,553	35,710
持作銷售物業所付之按金撇減	6,485	—
出售物業、機器及設備之收益(計入其他收益及虧損)	(3,467)	(4,800)
營業租約之租金：		
租約物業	12,507	12,392
設備及機器	68,362	57,493
	80,869	69,885
減：合約工程應佔之數額	(72,834)	(62,264)
	8,035	7,621
股份基礎支付開支	1,263	2,943
員工成本包括董事酬金	879,888	799,054
減：合約工程應佔之數額	(472,780)	(419,116)
發展中物業應佔之數額	(7,867)	(11,982)
	399,241	367,956
應佔共同控制個體之稅項(計入應佔共同控制個體業績)	1,364	10,056
應佔聯營公司之稅項(計入應佔聯營公司業績)	2,541	6,471
建築項目管理費收入(計入其他收入)	(65,960)	(72,561)
利息收入	(6,065)	(6,311)
匯兌虧損淨額(計入其他收益及虧損)	498	3,269
投資物業之租金收入，扣除年內產生租金收入之投資物業 直接經營開支 1,139,000 港元(2012年：1,190,000 港元)	(11,522)	(9,304)

綜合財務報表附註

截至 2013 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(2012年：八位)各人之酬金如下：

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

2012年

	其他酬金				總額 千港元
	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	股份為 基礎付款 千港元	
彭一庭	-	3,075	12	120	3,207
彭一邦	-	3,190	12	113	3,315
郭煜釗	-	2,961	12	191	3,164
李蕙嫻	-	2,003	12	67	2,082
區樂耀	220	-	-	21	241
陳超英	220	-	-	21	241
許照中	220	-	-	21	241
李承仕	220	-	-	21	241
	880	11,229	48	575	12,732

綜合財務報表附註

截至 2013 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(2012年：三位)，彼等之酬金詳載於上文。其餘三位人士(2012年：兩位)之酬金如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
薪酬及其他福利	9,879	6,383
退休福利計劃供款	29	12
股份為基礎付款	80	201
	9,988	6,596

僱員酬金幅度如下：

	僱員人數	
	2013年	2012年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	–	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	2	–
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	1	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

	2013年 千港元	2012年 千港元
年內確認為分派之 2012 年末期股息為每股 0.8 港仙(2011 年：零)	7,829	–

本公司董事建議派發截至 2013 年 3 月 31 日止年度之末期股息每股 1.4 港仙(2012 年：0.8 港仙)，並須於應屆股東週年大會上獲股東批准。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔基本及攤薄之每股盈利乃根據以下數據計算：

	2013 年 千港元	2012 千港元 (經重列)
盈利		
用作計算基本及攤薄之每股盈利之盈利	77,775	52,353
股份數目		
用作計算基本每股盈利之普通股加權平均數	980,286,665	920,235,471
就以下各項可能產生攤薄影響之普通股：		
— 購股權	3,320,266	172,338
— 認股權證	1,378,910	100
用作計算攤薄每股盈利之普通股加權平均數	984,985,841	920,407,909

綜合財務報表附註

截至 2013 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 2011 年 4 月 1 日	96,152	498,349	46,979	57,198	698,678
匯兌調整	–	(8)	68	556	616
添置	–	18,904	7,836	3,388	30,128
物業轉列為投資物業之重估收益	9,765	–	–	–	9,765
轉列為投資物業	(40,145)	–	–	–	(40,145)
出售	–	(13,178)	(4,073)	(3,598)	(20,849)
於 2012 年 3 月 31 日	65,772	504,067	50,810	57,544	678,193
匯兌調整	–	295	5	23	323
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	62,005	536,142	67,032	53,785	718,964
折舊及攤銷					
於 2011 年 4 月 1 日	24,275	349,163	35,695	33,328	442,461
匯兌調整	–	(2)	52	143	193
本年度撥備	2,134	27,669	3,587	3,989	37,379
轉列為投資物業時撇銷	(1,745)	–	–	–	(1,745)
出售時撇銷	–	(10,391)	(2,956)	(2,638)	(15,985)
於 2012 年 3 月 31 日	24,664	366,439	36,378	34,822	462,303
匯兌調整	–	166	4	35	205
本年度撥備	1,598	34,325	5,399	3,471	44,793
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	25,442	389,046	38,814	36,809	490,111
賬面值					
於 2013 年 3 月 31 日	36,563	147,096	28,218	16,976	228,853
於 2012 年 3 月 31 日	41,108	137,628	14,432	22,722	215,890

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

14. 物業、機器及設備(續)

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

租約土地及樓宇於相關租約期內予以折舊。

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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
香港物業	35,732	37,207
位於中國其他地區之物業	831	3,901
	36,563	41,108

本集團名下物業、機器及設備之賬面值包括分別36,507,000港元(2012年：32,347,000港元)及13,332,000港元(2012年：6,736,000港元)有關融資租賃持有之機器、設備及汽車之款項。

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

15. 投資物業

	2013年 千港元	2012年 千港元
公平值		
年初	422,622	370,193
自物業、機器及設備轉列	–	38,400
自持作出售物業轉列	11,716	12,728
轉列為分類為持作銷售資產	(5,505)	–
出售	(52,509)	–
於損益表確認公平值增加	10,271	1,301
年終	386,595	422,622

本集團投資物業於2013年3月31日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師中原測量師行有限公司、Chesterton International LLC及威格斯資產評估顧問有限公司(2012年：中原測量師行有限公司、Chesterton International LLC、仲量聯行西門有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司)於該日進行之估值得出。上述估值師均為香港測量師學會或英國皇家特許測量師學會之會員。有關估值乃採用直接比較估值法並參照於有關市場上相若之銷售交易，或將現有租約所得之租金收入淨額資本化計算，亦充分考慮到有關物業之復歸潛力後達致。

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

投資物業位於以下地點：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於中期租約項下：		
香港	370,000	409,200
中國其他地區	–	5,582
	370,000	414,782
於長期租約項下：		
其他	16,595	7,840
	386,595	422,622

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

15. 投資物業(續)

於香港之投資物業當中總面值為43,000,000港元(2012年：43,000,000港元)乃與一名投資者共同擁有。該面值為本集團於有關物業估值之應佔比例。有關詳情載於附註17。

16. 於聯營公司權益

	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市聯營公司投資之成本	42,783	42,783
應佔收購後溢利及其他全面收入，扣除已收股息	19,305	23,604
	62,088	66,387

本集團各主要聯營公司於2013年及2012年3月31日之詳情載於附註45。

有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
資產總值	698,141	741,082
負債總值	(410,667)	(423,828)
資產淨值	287,474	317,254
本集團應佔聯營公司資產淨值	62,088	66,387

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

16. 於聯營公司權益(續)

	2013年 千港元	2012年 千港元
營業額	14,979	12,391
本年度溢利	51,660	85,825
其他全面(開支)收入	(6,832)	3,155
本年度本集團應佔聯營公司溢利	11,893	17,547
本年度本集團應佔聯營公司其他全面(開支)收入	(694)	446

17. 於共同控制個體權益

共同控制個體

	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市共同控制個體投資之成本	8,928	8,928
應佔收購後溢利，扣除已收股息	58,516	68,698
	67,444	77,626

本集團主要共同控制個體於 2013 年及 2012 年 3 月 31 日之詳情載於附註 46。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

17. 於共同控制個體權益(續)

共同控制個體(續)

有關本集團以權益法入賬之共同控制個體之財務資料摘要載列如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
流動資產	1,104,888	684,802
非流動資產	3,045	4,723
流動負債	(1,040,489)	(611,899)
	67,444	77,626
於收益表內確認之收入	1,364,332	1,644,680
於收益表內確認之開支	1,350,215	1,583,655

共同控制資產

投資物業包括本集團應佔賬面值為 43,000,000 港元(2012 年：43,000,000 港元)之共同控制資產之權益。本集團應佔有關共同控制資產之收入淨額為 2,600,000 港元(2012 年：2,559,000 港元)。

18. 聯營公司之欠款

聯營公司之欠款均屬無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償付。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

19. 應收(應付)客戶之合約工程款項

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
於報告期末進行中之合約工程		
截至報告期末之成本加已確認溢利，減已確認虧損 減：進度付款	13,806,433 (13,267,849)	12,741,942 (12,297,604)
	538,584	444,338
就呈報而言分析為：		
應收客戶之合約工程款項	743,609	564,814
應付客戶之合約工程款項	(205,025)	(120,476)
	538,584	444,338

20. 應收賬項、按金及預付款項

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
應收賬項	353,345	276,668
減：呆賬撥備	(534)	(534)
	352,811	276,134
應收保固金	225,793	229,498
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	99,123	73,366
減：其他應收款項減值撥備	(12,076)	—
	87,047	73,366
	710,261	578,998

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

20. 應收賬項、按金及預付款項(續)

應收保固金分析如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
一年內到期	14,852	4,497
一年後到期	210,941	225,001
	225,793	229,498

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

有關建築合約之中期進度付款申請一般按月提交及於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之應收賬項 352,811,000 港元 (2012 年：276,134,000 港元) 之賬齡分析如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
尚未到期	304,062	262,739
已逾期但未減值款項：		
1 至 30 日	45,514	11,596
31 至 90 日	2,068	888
91 至 180 日	386	538
180 日以上	781	373
	48,749	13,395
	352,811	276,134

本集團之應收賬項結餘中包括賬面值 48,749,000 港元 (2012 年：13,395,000 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。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

20. 應收賬項、按金及預付款項(續)

呆賬撥備之變動：

	2013年 千港元	2012年 千港元
年初及年終結餘	534	534

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(2012年：零港元)。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。

21. 作銷售之發展中物業

該款項包括 745,449,000 港元(2012年：613,555,000 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。

於 2013 年 3 月 31 日，就作銷售之發展中物業支付的按金為 212,080,000 港元(2012年：179,783,000 港元)，乃就兩塊土地支付的按金。

22. 持作買賣投資

	2013年 千港元	2012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	341	468

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

23. 聯營公司／共同控制個體之欠款

聯營公司之欠款計入流動資產均屬無抵押、免息及須於要求時償付。

共同控制個體之欠款屬無抵押、免息及須於要求時償付。計入共同控制個體欠款中的為貿易應收款項及應收保固金，金額分別為 32,035,000 港元 (2012 年：4,795,000 港元) 及 29,783,000 港元 (2012 年：7,276,000 港元)。

共同控制個體與貿易有關之欠款的賬齡分析如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
尚未逾期	28,102	4,527
已逾期但未減值之款項：		
1 至 30 日	2,406	219
31 至 90 日	36	—
91 至 180 日	1,487	49
超過 180 日	4	—
	3,933	268
	32,035	4,795

於 2013 年 3 月 31 日，共同控制個體之欠款中包括墊款 35,000,000 港元 (2012 年：零港元)。該筆墊款為免息、無抵押及須於要求時償付。

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 2013 年 3 月 31 日，銀行存款按年利率 1.18% (2012 年：1.03%) 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 2013 年 3 月 31 日，銀行結餘按年利率 0.63% (2012 年：0.47%) 計息。

25. 分類為持作銷售資產

於 2013 年 1 月 11 日，本集團訂立一項協議，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。該項交易其後於 2013 年 4 月完成。

綜合財務報表附註

截至 2013 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 438,574,000 港元 (2012 年：403,059,000 港元) 之賬齡分析如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
尚未到期	277,058	257,700
1 至 30 日	91,021	92,968
31 至 90 日	53,047	43,174
91 至 180 日	9,787	6,758
180 日以上	7,661	2,459
	438,574	403,059

應付賬項、按金及應計費用中包括應付分包商之保固金 159,881,000 港元 (2012 年：120,016,000 港元)。

27. 欠聯營公司／共同控制個體／一位非控股股東款項

款項為無抵押、免息及須於要求時償付。

欠一名非控股股東款項乃與貿易有關。欠一名非控股股東之貿易相關款項之賬齡分析如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
尚未到期	2,883	—
1 至 30 日	1,138	—
31 至 90 日	5	—
	4,026	—

綜合財務報表附註

截至 2013 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	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
融資租賃項下應付款項				
一年內	17,263	16,602	16,531	15,864
一年後至兩年內	9,342	11,989	9,019	11,667
兩年後至五年內	7,941	3,630	7,783	3,583
	34,546	32,221	33,333	31,114
減：日後融資費用	(1,213)	(1,107)	-	-
租賃承擔之現值	33,333	31,114	33,333	31,114
減：於 12 個月內到期償還之數額 (列入流動負債項下)			(16,531)	(15,864)
12 個月後到期償還之數額			16,802	15,250

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(2012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2.3%至3.5%(2012年：2.5%至3.6%)。所有租約均採用固定還款基準，並無訂立任何有關支付或然租金之安排。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

29. 借款

	2013年 千港元	2012年 千港元
借款包括：		
信託收據貸款(附註a)	318,953	244,140
銀行貸款(附註b)	1,217,945	1,028,990
按揭貸款(附註c)	15,474	17,244
	1,552,372	1,290,374
分析如下：		
有抵押	847,312	664,782
無抵押	705,060	625,592
	1,552,372	1,290,374
到期償還之賬面值(附註d)		
一年內	-	30,864
一年後至兩年內	-	24,378
兩年後至五年內	191,784	23,811
	191,784	79,053
包含應要求償還條文之銀行貸款賬面值		
— 一年內到期償還	1,300,111	1,095,139
— 一年後到期償還(列入流動負債項下)	60,477	116,182
	1,360,588	1,211,321
	1,552,372	1,290,374
列入流動負債項下於一年內到期償還之數額	(1,360,588)	(1,242,185)
一年後到期償還之數額	191,784	48,189

本集團所有借款均以相關集團公司之功能貨幣計值。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

29. 借款(續)

附註：

- (a) 信託收據貸款屬無抵押，按介乎香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.0%至3.25%(2012年：香港銀行同業拆息加2.0%至3.25%)之浮動利率計息。
- (b) 銀行貸款1,149,875,000港元(2012年：882,036,000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1.8%至3.8%(2012年：香港銀行同業拆息加1.7%至4%)。餘下借款以人民幣計值，按浮動利率計息，平均利率介乎中國人民銀行基準利率(「基準利率」)加成20%或基準利率加每年1.5%(以較高者為準)(2012年：介乎基準利率至基準利率加成20%或基準利率加每年1.5%(以較高者為準))。該結餘包括有抵押銀行貸款831,838,000港元(2012年：647,538,000港元)及無抵押銀行貸款386,107,000港元(2012年：381,452,000港元)。
- (c) 按揭貸款屬有抵押，按介乎港元最優惠利率(「最優惠利率」)減2.25%或香港銀行同業拆息加0.925%(2012年：最優惠利率減2.25%或香港銀行同業拆息加0.925%)之浮動利率計息。
- (d) 到期償還之數額乃按相應貸款協議所載預定還款日期計算。

30. 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 2013 年 3 月 31 日止年度

31. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及其變動：

	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	其他可扣稅 暫時性差額 千港元	投資物業之 公平值收益 千港元	附屬公司 未分派盈利 千港元	總額 千港元
於 2011 年 4 月 1 日(原先呈列)	(28,321)	12,384	4,731	(30,467)	(4,702)	(46,375)
會計政策變動之影響	-	-	-	30,467	-	30,467
於 2011 年 4 月 1 日(經重列)	(28,321)	12,384	4,731	-	(4,702)	(15,908)
於收益表(扣除)計入	(3,424)	12,275	691	-	-	9,542
於 2012 年 3 月 31 日	(31,745)	24,659	5,422	-	(4,702)	(6,366)
於收益表(扣除)計入	(1,634)	1,903	6,518	-	-	6,787
共同控制個體動用稅項虧損	-	(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 525,640,000 港元(2012 年：502,942,000 港元)。上述虧損中 123,560,000 港元(2012 年：149,446,000 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 39,915,000 港元(2012 年：60,697,000 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 402,080,000 港元(2012 年：353,496,000 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。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

31. 遞延稅項負債(續)

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：

	2013年 3月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元 (經重列)	2011年 4月1日 千港元 (經重列)
遞延稅項資產	6,586	10,015	–
遞延稅項負債	(12,340)	(16,381)	(15,908)
	(5,754)	(6,366)	(15,908)

32. 本公司股本

	股份數目		金額	
	2013年	2012年	2013年 千港元	2012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	978,638,531	916,132,531	97,864	91,613
行使認股權證	2,148,754	6,000	215	1
行使購股權	6,978,000	–	698	–
發行認購股份	–	62,500,000	–	6,250
年終	987,765,285	978,638,531	98,777	97,864

截至 2012 年及 2013 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。

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

所有年內發行之股份與當時現有股份於各方面享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

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，總認購價為 85,874,156 港元。每份認股權證授予登記持有人權利，可於自發行日期起至 2013 年 9 月 12 日（包括該日）止期間隨時按初步認購價每股 0.5 港元（可作反攤薄調整），以現金認購本公司之一股新股份。

截至 2013 年 3 月 31 日止年度，本公司於認股權證獲行使時發行 2,148,754 股每股面值 0.1 港元之新股份（2012 年：6,000 股）。於 2013 年 3 月 31 日，本公司尚有 169,452,025 份認股權證（2012 年：171,600,779 份）尚未行使。該等尚未行使認股權證悉數獲行使將導致本公司發行 169,452,025 股額外股份（2012 年：171,600,779 股）。

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逾計劃上限，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。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

34. 購股權計劃(續)

(A) 舊計劃(續)

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

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

- (a) 總數佔已發行股份之 0.1% 以上；及
 - (b) 按有關授出日期聯交所發佈之每日報價表上註明之股份收市價計算之總值超過 5,000,000 港元，
- 則上述進一步授出購股權事宜須獲股東批准，方可進行。

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

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

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。

綜合財務報表附註

截至 2013 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：

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
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

綜合財務報表附註

截至2013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2012年3月31日止年度

合資格 參與者	授出/替換日期	每份購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目			於2012年 3月31日 尚未行使
				於2011年 4月1日 尚未行使	年內替換 (附註4)	年內失效	
董事	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至2014年8月12日	9,652,000	—	—	9,652,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至2017年4月1日	747,000	—	—	747,000
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	2,445,000	—	—	2,445,000
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	2,445,000	—	—	2,445,000
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	3,260,000	—	—	3,260,000
僱員	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	6,720,600	(6,247,200)	(473,400)	—
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	6,720,600	(6,247,200)	(473,400)	—
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	8,960,800	(8,329,600)	(631,200)	—
	2012年1月17日	0.410	2012年1月17日至2014年1月16日	—	12,494,400	—	12,494,400
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至2014年1月16日	—	8,329,600	—	8,329,600
顧問	2008年7月31日	0.684	2009年1月31日至2011年7月30日	219,294	—	(219,294)	—
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	771,600	(375,000)	(283,200)	113,400
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	771,600	(375,000)	(283,200)	113,400
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	1,028,800	(500,000)	(377,600)	151,200
	2010年3月22日	0.660	2010年3月22日至2013年3月21日	75,757	—	—	75,757
	2012年1月17日	0.410	2012年1月17日至2014年1月16日	—	750,000	—	750,000
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至2014年1月16日	—	500,000	—	500,000
其他(附註1)	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至2014年8月12日	1,464,000	—	—	1,464,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至2017年4月1日	747,000	—	—	747,000
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至2014年1月14日	834,600	—	—	834,600
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至2014年1月14日	834,600	—	—	834,600
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至2014年1月14日	1,112,800	—	—	1,112,800
				48,811,051	—	(2,741,294)	46,069,757
於報告期末可行使之購股權數目							32,716,157
加權平均行使價				0.719	0.410	0.653	0.608

綜合財務報表附註

截至 2013 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)

附註：

1. 此等尚未行使之購股權由 1 名前任獨立非執行董事及 1 名已離世董事持有。董事會已批准此等尚未行使之購股權可分別於 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 2008 年 7 月 31 日、2010 年 1 月 15 日及 2012 年 1 月 17 日所授出之購股權之歸屬日期分別為 2009 年 1 月 31 日、2011 年 1 月 15 日、2012 年 1 月 15 日、2013 年 1 月 15 日及 2013 年 1 月 17 日外，上表所述全部購股權不受任何歸屬期所限。
3. 就截至 2013 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。
4. 於 2012 年 1 月 17 日，過往於 2010 年 1 月 15 日授予本集團僱員及顧問合共可認購本公司股本內 22,074,000 股普通股之購股權已被註銷(「已註銷購股權」)，並即時生效。該等購股權自授出後從未獲行使。

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

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

5. 截至 2013 年 3 月 31 日止年度並無任何購股權獲行使。

截至 2013 年 3 月 31 日止年度，本集團已確認有關本公司授出／替換購股權總支出為 1,190,000 港元(2012 年：2,943,000 港元)。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

34. 購股權計劃(續)

(A) 舊計劃(續)

下列為用於計算截至 2012 年 3 月 31 日止年度已替換／註銷之購股權公平值之假設：

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

預期波幅按本公司之前 1 至 2 年股價歷史波幅釐定。根據管理層之最佳估計，該模式所採用之預計年期已經作出調整以反映不能轉讓、行使限制及行為因素等影響。

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

於 2013 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 36,856,000 股 (2012 年：46,069,757 股)，相當於本公司於 2013 年 3 月 31 日之已發行股份 3.7% (2012 年：4.71%)。

(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。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

34. 購股權計劃(續)

(B) 新計劃(續)

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。

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2013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					0.660

附註：

已授出之購股權之歸屬期(即授出日期至可行使日期止期間)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2013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73,000港元(2012年：零)。

下列為用於計算本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	授出日期之 股份價格	購股權之 預計年期	預期 股價波幅	預期股息率
2013年2月20日	0.660	0.660	2.50年	35.49%	1.21%
2013年2月20日	0.660	0.660	3.00年	38.21%	1.21%
2013年2月20日	0.660	0.660	3.50年	39.19%	1.21%

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

34. 購股權計劃(續)

(B) 新計劃(續)

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 2013 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 7,112,000 股 (2012 年：無)，相當於本公司於 2013 年 3 月 31 日之已發行股份 0.72% (2012 年：無)。

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 17,727,000 港元 (2012 年：3,984,000 港元) 後，退休福利計劃之供款額為 14,315,000 港元 (2012 年：24,752,000 港元)。

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

35. 退休福利計劃(續)

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 1,545,000 港元(2012 年：2,141,000 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事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代價及賬面金額已分別入賬為營業額及銷售成本。與相關附屬公司有關之換算儲備 17,484,000 港元已轉撥至年內收益表。

37. 重大非現金交易

年內，本集團就訂立租約時資本總值為 21,716,000 港元(2012 年：20,031,000 港元)之機器、設備及汽車訂立融資租賃安排。

38. 資本承擔

	2013 年 千港元	2012 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	9,811	11,515

綜合財務報表附註

截至 2013 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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	9,705	10,002
兩至五年(包括首尾兩年)	6,125	6,620
	15,830	16,622

營業租約租期平均磋商為兩年，釐定之定額租金平均為期兩年。

本集團以出租人身分：

年內賺取之物業租金收入為12,661,000港元(2012年：10,494,000港元)。持有之物業的訂約租戶平均租賃期為兩年。

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

	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	12,148	9,154
兩至五年(包括首尾兩年)	7,299	12,721
	19,447	21,875

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

40. 或然負債及履約保證

	2013 年 千港元	2012 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	402,339	255,797
— 共同控制個體	45,178	33,491
	447,517	289,288
就下列公司獲得信貸融資而向金融機構作出之擔保金額：		
— 一間聯營公司	32,000	32,000
— 共同控制個體	439,000	344,500
	471,000	376,500
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	294,065	269,042

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。

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：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
投資物業	370,000	409,200
物業、機器及設備	46,437	31,497
作銷售之發展中物業	421,542	8,679
持作銷售物業	—	132,272
銀行存款	237,670	242,082
	1,075,649	823,730

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 2013 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		共同控制個體		非控股股東		一名關連人士 (附註30)	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
本年度內進行之交易：								
已確認合約營業額	-	-	394,364	502,278	-	-	-	-
已收建築項目管理費 收入(附註)	-	-	65,960	72,561	-	-	-	-
已收護衛服務收入	-	-	2,395	2,880	-	-	-	-
員工成本	-	-	121,333	109,265	-	-	-	-
購買建築材料	-	-	-	-	5,537	-	-	-
利息開支	-	-	-	477	-	-	10,875	3,836
就共同控制個體承擔 建築工程合約之 履約保證而向 金融機構作出之擔保	-	-	45,178	33,491	-	-	-	-
就獲得信貸融資而向 金融機構作出之 擔保金額	32,000	32,000	439,000	344,500	-	-	-	-

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

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

42. 關連人士交易及結餘(續)

- (ii) 於 2012 年 1 月 12 日，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司 GT Winners Limited (本公司之最終公司) 與本公司訂立認購協議，據此，GT Winners Limited 同意認購而本公司同意配發及發行 62,500,000 股普通股份，代價為 25,000,000 港元。有關交易詳情載於本公司日期為 2012 年 1 月 12 日之公佈及於附註 32 披露。
- (iii) 本集團主要管理人員均為本公司董事，有關彼等薪酬之詳情於附註 11 披露。
- (iv) 於報告期末與關連人士之結餘詳情於綜合財務狀況表及附註 18、23、27 及 30 披露。

43. 本公司之簡明財務狀況表

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
資產及負債		
資產總值	1,623,996	1,429,558
負債總值	(853,108)	(635,029)
	770,888	794,529
資本及儲備		
股本	98,777	97,864
儲備	672,111	696,665
	770,888	794,529

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

44. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司於 2013 年及 2012 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		
			2013年 %	2012年 %	2013年 %	2012年 %	
佳誠建築工程有限公司	香港	2 港元 普通股	100	100	100	100	建築
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)				
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
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

綜合財務報表附註

截至 2013 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		
			2013年 %	2012年 %	2013年 %	2012年 %	
Mandarin Group Ltd	英屬處女群島	26,000,000 港元 普通股	100	100	100	100	投資控股
鴻厚發展有限公司	香港	2 港元 普通股	100	100	100	100	物業投資
駿寶亞太有限公司	香港	1 港元 普通股	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
浩隆建築有限公司	香港	18,000,000 港元 普通股	100	100	100	100	建築
永昌電器工程有限公司	香港	15,000,000 港元 普通股	100	100	100	100	機電合約工程
石家莊俊景房地產開發有限公司 (附註b)	中國	150,000,000 港元 註冊資本	100	100	100	100	物業發展
沈陽盛隆房地產開發有限公司 (附註b及c)	中國	20,000,000 美元 註冊資本	-	100	-	100	物業發展

附註：

- (a) 無投票權遞延股份非由本集團持有，實際上並不附帶獲派股息、收取俊和建築工程任何股東大會通告或出席其任何股東大會或於會上投票或於其清盤時獲得分派等各方面之權利。本公司之附屬公司 Chun Wo Hong Kong Limited 已獲無投票權遞延股份持有人授予一項購股權，可按面值購入該等股份。
- (b) 此等附屬公司為外商獨資企業。
- (c) 該附屬公司已於截至 2013 年 3 月 31 日止年度出售(如附註 36 所披露)。
- (d) 上述所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

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

於 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。

綜合財務報表附註

截至 2013 年 3 月 31 日止年度

45. 主要聯營公司詳情

本集團各主要聯營公司於 2013 年及 2012 年 3 月 31 日之詳情如下：

聯營公司名稱	經營架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行 股本面值	本集團持有 已發行股本百分比		主要業務
				2013年 %	2012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 2013 年 3 月 31 日止年度

46. 主要共同控制個體詳情

本集團各主要共同控制個體於 2013 年及 2012 年 3 月 31 日之詳情如下：

共同控制個體名稱	經營架構形式	註冊/ 營業地點	本集團應佔權益		主要業務
			2013年 %	2012年 %	
俊和—中國中鐵聯營	非公司法人	香港	70 (附註)	70 (附註)	建築
俊和—中國中鐵—中鐵大橋局 聯營	非公司法人	香港	60 (附註)	60 (附註)	建築
Chun Wo—CRGL—QR Joint Venture	非公司法人	香港	45 (附註)	45 (附註)	建築
俊和—大陸工程聯營	非公司法人	香港	51 (附註)	51 (附註)	建築
Chun Wo—Henryvicy—GTECH Joint Venture	非公司法人	香港	55 (附註)	—	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 (附註)	49 (附註)	建築
CW — SELI Joint Venture	非公司法人	香港	50	—	建築
JEC — CW E&M Joint Venture	非公司法人	香港	50	—	建築

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

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

財務概要

	截至3月31日止年度				2013年 千港元
	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元 (經重列)	
業績					
營業額	2,010,338	2,606,241	3,002,446	3,193,402	3,805,331
除稅前(虧損)溢利	(100,275)	26,062	(16,918)	109,079	144,201
所得稅(支出)抵免	(19,602)	5,028	(38,045)	(56,726)	(66,426)
本年度(虧損)溢利	(119,877)	31,090	(54,963)	52,353	77,775
應佔：					
本公司擁有人	(119,877)	31,090	(54,963)	52,353	77,775
非控制權益	-	-	-	-	-
	(119,877)	31,090	(54,963)	52,353	77,775
於3月31日					
	2009年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元 (經重列)	2012年 千港元 (經重列)	2013年 千港元
資產及負債					
資產總值	3,602,100	3,657,073	3,902,006	4,085,024	4,547,820
負債總值	(2,315,195)	(2,308,734)	(2,546,627)	(2,605,798)	(3,016,855)
	1,286,905	1,348,339	1,355,379	1,479,226	1,530,965
應佔權益：					
本公司擁有人	1,286,555	1,347,989	1,355,029	1,478,876	1,530,615
非控制權益	350	350	350	350	350
	1,286,905	1,348,339	1,355,379	1,479,226	1,530,965

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	240,317 (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	26,312 (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	在建	2013年9月	住宅	1,646	5,644	100%
阿聯酋 Ras Al Khaimah Al Marjan Island 地塊編號 2APT002A	計劃中	—	住宅	9,099	27,286	100%
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 Al Reem Island Shams Gate District Sun Tower 24樓2405號室	住宅單位	長期
阿聯酋 阿布扎比 Al Reem Island Shams Gate District Sun Tower 25樓2505號室	住宅單位	長期
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