



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

45 YEARS
周年紀念
SINCE 1968

昂步光輝 四十五年



金獎企業

卓越環境管理獎 (綠目管理)
香港綠色企業大獎 2012



* 僅供識別

中期 報告 2013

核心價值觀



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

目錄

| | 頁次 |
|----------------|----|
| 企業資料 | 2 |
| 管理層討論及分析 | 3 |
| 企業社會責任 | 10 |
| 獎項及嘉許 | 11 |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 12 |
| 簡明綜合財務狀況表 | 13 |
| 簡明綜合股東權益變動表 | 15 |
| 簡明綜合現金流量表 | 16 |
| 簡明綜合財務報表附註 | 17 |
| 其他資料 | 35 |
| 主席致謝 | 42 |

企業資料

董事會

執行董事

彭一庭(主席)
彭一邦(副主席)
郭煜釗(董事總經理)
李蕙嫻

獨立非執行董事

區樂耀
陳超英
許照中
李承仕

審核委員會

陳超英(主席)
區樂耀
許照中

執行委員會

彭一庭(主席)
彭一邦
郭煜釗
廖進明

管理委員會

彭一邦(主席)
彭一庭
郭煜釗
李蕙嫻

提名委員會

李承仕(主席)
區樂耀
彭一庭

薪酬委員會

區樂耀(主席)
陳超英
彭一邦

公司秘書

陳秀梅

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

Conyers Dill & Pearman
的近律師行

主要往來銀行

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

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
長沙灣
大南西街601至603號
香港紗廠工業大廈
五樓C2

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港灣仔
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

管理層討論及分析

財務摘要

| | 截至9月30日止六個月 | |
|---------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| | 2013年 | 2012年 (經重列 [^]) |
| 總營業額 | 3,106,700,000 港元 | 2,309,600,000港元 |
| 本公司擁有人應佔溢利 | 53,400,000 港元 | 37,200,000港元 |
| 每股盈利 | 5.35 港仙 | 3.80港仙 |
| 每股攤薄盈利 | 5.29 港仙 | 3.80港仙 |
| | 2013年9月30日 | 2013年3月31日 (經重列 [^]) |
| 每股權益* | 1.49 港元 | 1.55港元 |
| 資本負債比率 [#] | 0.89 | 0.79 |

* 每股權益指本公司擁有人應佔權益分別除以於2013年9月30日及2013年3月31日之已發行普通股本總數。

[#] 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分別於2013年9月30日及2013年3月31日之比率。

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

業務回顧

中期業績

截至2013年9月30日止六個月，俊和發展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「俊和」)錄得營業額約3,106,700,000港元，較去年同期2,309,600,000港元增加35%。本公司擁有人應佔溢利由去年同期37,200,000港元增至約53,400,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

建築

於回顧期間，本集團繼續把握香港基建及城市持續發展帶來的機遇。俊和憑藉其豐富的經驗、專業知識、穩健良好聲譽和競爭力，成功增加手頭合約數目，於2013年9月30日手頭合約的價值約達266.4億港元，其中未完成工程合約佔146.3億港元，相對於2013年3月31日之相關數字分別增長5%及19%。本集團的建築業務表現理想，營業額增長34%至27.0億港元，分部溢利增長16%至33,400,000港元。

於回顧期間，本集團贏得七個重大項目，總合約金額價值約為46.8億港元。從香港鐵路有限公司(「港鐵」)取得的多項新大型項目中，包括沙中綫、啟德站及有關隧道之土木工程，以及東鐵綫月台之改建及有關工程。最矚目的是贏得香港特別行政區政府(「香港政府」)批出位於蓮塘的大型土木工程項目，合約金額約達25.5億港元。於澳門擴展業務方面，本集團獲得澳門國際機場的新飛機棚建造工程，該合約於2013年8月敲定，合約金額價值約1.91億港元。

於回顧期後，本集團亦於香港贏得兩份分別價值約4.23億港元及24.5億港元之合約，參與元朗一項居者有其屋計劃項目，以及一項處理剩餘公眾填料項目。

俊和旗下絕大部分建築及基建項目來自香港政府各個部門，由此可見其於公營部門工程投標極具競爭力，更重要是印證本集團具備需求龐大的專業技術，不論地基工程、土木工程、斜坡工程、隧道挖掘、電機及機械裝配，無不兼善；於本集團多個施工中的項目均應用該等專業技術，包括中環灣仔繞道、港鐵沙中綫鑽石山至啟德隧道工程、及與渠務署合作之跑馬地地下蓄洪計劃—此乃香港政府批出的最大型按照新工程合約履行之土木工程項目。俊和亦獲委託承辦香港多個水務及樓宇地基工程項目，該等項目均進展良好。

於回顧期間，本集團完成的項目包括將軍澳市中心南及調景嶺之基礎設施工程、將軍澳及大埔住宅發展項目的裝飾工程，以及慈山寺建築群的建築工程。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

建築(續)

另外，本集團承建之慈山寺建築群項目，因主要建築及相關設施之上蓋工程額外施工導致超支，俊和的附屬公司已展開訴訟追討尚欠款項約3.35億港元。因此，香港特別行政區高等法院已於2013年8月8日向善慧有限公司發出傳訊令狀。

物業發展

於回顧期間，本集團自物業發展分部錄得營業額約262,300,000港元，升幅為44%，主要由於本集團積極加強旗下於中國內地住宅項目的市場推廣，成功吸引置業人士。於回顧期間，分部溢利亦增長11%至67,100,000港元。

當俊和確定需要主力集中發展香港及華南物業市場後，已著手擴大兩地的業務覆蓋面。於9月份，本集團設立合營企業，以27.1億港元投得沙田九肚山的黃金地段，計劃以總投資額約50億港元將該354,132平方呎地盤發展成為豪宅項目，興建洋房及分層式住宅。同時，憑藉其靈活多變以及能夠應付各類型項目的開發能力，俊和現正收購長沙灣一幢工業大廈作重建之用。由於本集團已購入該幢工業大廈逾90%業權，本集團於6月已向土地審裁處申請強制售樓令。回顧期間，俊和先後單獨及夥拍合營夥伴積極參與多次土地拍賣，曾競投灣仔、大嶼山及啟德的地段。

在華南地區，本集團密切留意廣東省多幅具潛力的地皮，惟尚未物色到合適的項目。

分別位於河北省石家莊的「名門華都」及廣東省汕尾市的「名門御庭」項目，銷情均相當理想。石家莊的「名門華都」第9座單位已全部售罄，而第8座亦已售出58%之單位。就該項目第三期的空置地皮，管理層將考慮與合營夥伴攜手發展這項物業或出售土地獲利。至於汕尾市的「名門御庭」，截至2013年9月30日已售出97%之住宅單位及92%之商舖單位。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

海外方面，位於阿拉伯聯合酋長國阿布札比的低密度住宅發展項目「Reem Diamond」已興建落成，現正籌劃公開發售及出租該10層高分層式住宅單位。「Reem Diamond」除了帶來新的收入來源外，亦讓本集團取得發展高尚住宅的寶貴經驗，有助於本集團發展未來項目。

物業投資

本集團物業投資方面的表現保持理想。位於香港彩虹的「匯八坊」購物商場為俊和的主要物業投資項目，租金收入較去年同期增加18%。位於香港九龍斧山道的「宏景花園」購物商場，本集團持有40%權益，其租金收益按年增長6%。隨著本集團現時將業務重點定於建築及物業發展，管理層正考慮於適當時機出售其投資物業。

護衛及物業管理服務

本集團的護衛及物業管理服務附屬公司繼續取得滿意的溢利增長。近期，該等附屬公司分別贏得現代貨箱碼頭有限公司和啟德郵輪碼頭之保安服務合約，以及港鐵東涌藍天海岸的會所管理服務合約。此外，護衛服務分部獲委以重任，連續第四年獲香港中華廠商聯合會展覽服務有限公司選聘，於香港工展會提供保安管理服務。為實現進一步增長，本集團將致力加強與客戶的關係，並持續發展一站式解決方案。

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

流動資金及財政資源(續)

於2013年9月30日，本集團之淨債務總額約為1,425,900,000港元，即負債總額約2,514,300,000港元減去已抵押之銀行存款以及銀行結餘及現金總額約1,088,400,000港元所得之數。於2013年9月30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：

| | 2013年 9月30日 百萬港元 | 2013年 3月31日 百萬港元 (經重列) |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 須於下列期間償還之借貸及融資租賃承擔： | | |
| 一年內或按要求 | 2,100.7 | 1,652.7 |
| 一年後至兩年內 | | |
| — 於流動負債列作按要求 | 25.1 | 61.9 |
| — 餘額 | 11.3 | 9.0 |
| 兩年後至五年內 | | |
| — 於流動負債列作按要求 | 14.8 | 25.8 |
| — 餘額 | 212.4 | 199.6 |
| 五年後 | | |
| — 於流動負債列作按要求 | — | 6.6 |
| | 2,364.3 | 1,955.6 |
| 無抵押債券—於一年後至兩年內償還 | 150.0 | 150.0 |
| 借貸總額 | 2,514.3 | 2,105.6 |

於2013年9月30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0.89(2013年3月31日：0.79(經重列))。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

流動資金及財政資源(續)

為盡量減低外匯波動風險，本集團之借貸及現金結餘均以港元或人民幣為主，即與相關的集團實體之功能貨幣相同。本集團承擔之匯率波動風險不大，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信貸融資額計算，本集團具備充裕流動資金以滿足資金需求。

資產抵押

於2013年9月30日，本集團將約1,338,200,000港元之銀行存款、物業、機器及設備，抵押予金融機構，作為授予本集團之一般銀行融資之擔保。

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

或然負債

本集團或然負債之詳情，載於簡明綜合財務報表附註18。

僱員及薪酬政策

於2013年9月30日，本集團約有3,800名僱員。截至2013年9月30日止六個月之僱員薪酬總額約為491,300,000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公司及僱員之表現而分發。本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

管理層討論及分析(續)

前景及展望

建築

展望將來，預期香港政府將繼續大力推動基建及住宅發展，為加快發展進度，更多大型土木工程及公共房屋項目將會陸續開展。香港政府將落實發展的重點項目，包括西九文化區及起動九龍東計劃，而其他即將動工的大型項目，包括屯門至赤鱸角連接路、屯門西繞道、中九龍幹線及港珠澳大橋跨境設施。

有見於未來商機處處，管理層將審慎研究潛在項目，並會集中挑選參與具備賺取合理豐厚利潤的項目。憑藉其高水平的技術及管理專長，本集團亦將集中參與中短期建築工程，這樣可以靈活地爭取更多合約及更有效地控制成本。隨著社會日益關注環保，俊和亦將尋求提供相關建築及營運管理服務，從而協助本集團開拓管理層認為極具潛力的業務分部。

建築行業蓬勃興旺，固然締造無限商機，但同時亦令分判商費用等各類成本上漲；因此，管理層將設法減省支出、改善效率及提升建築業務之整體表現。

物業發展

香港政府為繼續致力打擊本港樓市炒風，將維持降溫措施及發展公營房屋。興建公營房屋需要擴大土地儲備，而新界東北是被研究可作發展的地區之一。儘管有此等措施，惟預計香港及華南兩地市場對基本房屋的長遠需求仍然龐大，管理層將繼續於兩地發掘合適物業發展機遇。

本集團將特別著眼發展較小型項目，其項目管理經驗、建造專長、資源調配及施工能力，均可於此類項目將自身優勢發揮得淋漓盡致，至於較大型項目，則會考慮以合營模式發展。

管理層討論及分析(續)

前景及展望(續)

物業發展(續)

本集團亦考慮善用其於施工及項目管理方面的專長，積極參與西九龍等地區的工廈重建項目。俊和已作好準備，把握物業市場的機遇，並期望該分部可取得豐厚回報。

總結

鑒於建築及物業發展分部均充滿商機，加上本集團已訂立策略以適時抓緊這些機遇，故此管理層對俊和的未來前景充滿信心。可持續增長仍為本集團的首要目標，因此管理層繼續將每年純利增長率目標定於10%。

企業社會責任

除全力推動俊和邁步向前外，管理層同樣致力促進社會進步，積極參與各類活動、贊助計劃及義務工作。本集團鼓勵員工履行彼等之社會責任，藉以造福社群，攜手共建和諧社會。

來年本集團擬更積極參與社區工作及貢獻社會，將會與聖雅各福群會攜手合作，於2014年籌辦七項義工活動，旨在給予有特殊學習需要的學童更多機會接觸社會及擴闊視野。

香港以外，本集團亦一直與仁人家園合作，讓俊和發揮其建造及建築方面的專長，向有需要人士施以援手。

獎項及嘉許

俊和堅持精益求精的信念，繼續榮獲公私營機構嘉許。於回顧期間，本集團獲頒多個獎項，其中包括：

| 獎項名稱 | 頒發機構 |
|---|--------------------|
| 2013年最佳管理培訓及發展獎 －發展類別(金獎) | 香港管理專業協會 |
| 仁愛堂環保園塑膠資源再生伙伴計劃2012 －基建及建造業(季軍) | 仁愛堂環保園塑膠資源 再生中心 |
| 第十二屆香港職業安全健康大獎2013 －安全管理制度大獎－建造業組別(銅獎) | 職業安全健康局 |
| 第十二屆香港職業安全健康大獎2013 －安全表現大獎－建造業組別 | 職業安全健康局 |
| 建造業安全推廣活動2013 －最佳職安健維修及保養承建商(銅獎) | 職業安全健康局 |
| 香港建造商會安全大獎 －香港建造商會積極推動安全承建商獎2012 | 香港建造商會 |
| 工程項目品質、安全、環保與關顧社區獎勵計劃 －意外率最低記錄獎 | 香港鐵路有限公司 |
| 工程項目品質、安全、環保與關顧社區獎勵計劃 －最佳安全管工獎 | 香港鐵路有限公司 |
| 安全分判商獎2013 －卓越安全表彰(季軍) | 香港明建會 |

本集團榮獲職業安全健康局嘉許，頒發「建造業安全推廣活動2013－最佳職安健維修及保養承建商(銅獎)」及「第十二屆香港職業安全健康大獎2013－安全管理制度大獎－建造業組別(銅獎)」，表揚俊和致力保障員工福祉。港鐵亦同樣向本集團頒發兩項卓越安全大獎。

本集團對職業安全付出的努力，亦獲其他機構讚許，包括香港建造商會頒發「香港建造商會安全大獎－香港建造商會積極推動安全承建商獎2012」。對保障員工福祉來說，職業安全是不可或缺的元素，而專業培訓亦同樣是重要一環，俊和於此方面的表現亦獲得認同，並獲香港管理專業協會頒發「2013年最佳管理培訓及發展獎－發展類別(金獎)」。

本集團為環保出一分力，惠及社會各界，榮獲仁愛堂環保園塑膠資源再生中心頒發「仁愛堂環保園塑膠資源再生伙伴計劃2012－基建及建造業(季軍)」。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2013年9月30日止六個月(未經審核)

| | 附註 | 截至9月30日止六個月 | |
|----------------|----|--------------------|-----------------------|
| | | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 (經重列) |
| 營業額 | 3 | 3,106,654 | 2,309,626 |
| 銷售成本 | | (2,887,190) | (2,101,050) |
| 毛利 | | 219,464 | 208,576 |
| 其他收入 | | 9,741 | 4,415 |
| 其他收益及虧損 | | 22,345 | (521) |
| 投資物業公平值變動 | 10 | - | (2,199) |
| 銷售開支 | | (4,540) | (3,580) |
| 一般及行政開支 | | (145,136) | (114,952) |
| 應佔聯營公司業績 | | 9,035 | 2,975 |
| 融資成本 | 4 | (21,123) | (21,481) |
| 除稅前溢利 | | 89,786 | 73,233 |
| 所得稅開支 | 5 | (36,416) | (36,065) |
| 本期溢利 | 6 | 53,370 | 37,168 |
| 其他全面收入(開支) | | | |
| 換算產生之匯兌差額 | | 12,166 | (5,846) |
| 附屬公司取消註冊換算儲備轉撥 | | (22,313) | - |
| 本期其他全面開支 | | (10,147) | (5,846) |
| 本期全面收入總額 | | 43,223 | 31,322 |
| 應佔本期溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 53,370 | 37,168 |
| 非控股權益 | | - | - |
| | | 53,370 | 37,168 |
| 應佔全面收入總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 43,223 | 31,322 |
| 非控股權益 | | - | - |
| | | 43,223 | 31,322 |
| 每股盈利 | 8 | | |
| —基本 | | 5.35港仙 | 3.80港仙 |
| —攤薄後 | | 5.29港仙 | 3.80港仙 |

簡明綜合財務狀況表

於2013年9月30日(未經審核)

| | 附註 | 2013年 9月30日 千港元 | 2013年 3月31日 千港元 (經重列) |
|------------------|----|-----------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 9 | 260,527 | 231,225 |
| 投資物業 | 10 | 380,027 | 386,595 |
| 於聯營公司權益 | | 61,827 | 62,088 |
| 其他投資 | 11 | 151,000 | – |
| 遞延稅項資產 | | 5,266 | 6,586 |
| 聯營公司之欠款 | | 103,457 | 103,345 |
| | | 962,104 | 789,839 |
| 流動資產 | | | |
| 應收客戶之合約工程款項 | | 1,426,228 | 1,276,578 |
| 應收賬項、按金及預付款項 | 12 | 1,372,762 | 914,016 |
| 其他投資 | 11 | 120,000 | – |
| 作銷售之發展中物業 | | 906,391 | 847,287 |
| 就持作銷售之發展中物業所付之按金 | | 212,872 | 212,080 |
| 持作銷售物業 | | 133,847 | 319,791 |
| 就持作銷售物業所付之按金 | | 17,462 | 21,324 |
| 持作買賣投資 | | 283 | 341 |
| 聯營公司之欠款 | | 705 | 705 |
| 合營業務／合營業務其他夥伴之欠款 | 13 | 176,464 | 125,047 |
| 可退回稅項 | | 2,799 | 1,842 |
| 已抵押銀行存款 | | 481,526 | 295,015 |
| 銀行結餘及現金 | | 606,824 | 607,615 |
| | | 5,458,163 | 4,621,641 |
| 分類為持作銷售資產 | | – | 6,321 |
| | | 5,458,163 | 4,627,962 |

簡明綜合財務狀況表(續)

於2013年9月30日(未經審核)

| | 附註 | 2013年 9月30日 千港元 | 2013年 3月31日 千港元 (經重列) |
|------------------|----|-----------------------|--------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付客戶之合約工程款項 | | 817,994 | 466,649 |
| 應付賬項、按金及應計費用 | 14 | 1,150,911 | 1,029,049 |
| 銷售物業而收取之按金 | | 42,830 | 95,964 |
| 欠聯營公司款項 | | 15,972 | 15,902 |
| 欠合營業務／合營業務其他夥伴款項 | 13 | 139,588 | 74,190 |
| 欠一名非控股股東款項 | | 921 | 4,026 |
| 應繳稅項 | | 106,030 | 83,111 |
| 應繳股息 | | 13,878 | – |
| 融資租賃承擔 | | 18,218 | 16,531 |
| 借款 | 15 | 2,122,384 | 1,730,488 |
| | | 4,428,726 | 3,515,910 |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | 1,029,437 | 1,112,052 |
| 資產總值減流動負債 | | | |
| | | 1,991,541 | 1,901,891 |
| 非流動負債 | | | |
| 無抵押債券 | | 150,000 | 150,000 |
| 融資租賃承擔 | | 22,414 | 16,802 |
| 借款 | 15 | 201,284 | 191,784 |
| 遞延稅項負債 | | 12,395 | 12,340 |
| | | 386,093 | 370,926 |
| 資產淨值 | | | |
| | | 1,605,448 | 1,530,965 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 16 | 107,760 | 98,777 |
| 儲備 | | 1,497,338 | 1,431,838 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 1,605,098 | 1,530,615 |
| 非控股權益 | | 350 | 350 |
| 權益總額 | | | |
| | | 1,605,448 | 1,530,965 |

簡明綜合股東權益變動表

截至2013年9月30日止六個月(未經審核)

| 附註 | 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2012年4月1日 | 97,864 | 386,636 | 2,900 | 9,107 | 8,531 | 119,440 | 9,765 | 846,376 | 1,480,619 | 350 | 1,480,969 |
| 本期溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 37,168 | 37,168 | - | 37,168 |
| 換算產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | (5,846) | - | - | (5,846) | - | (5,846) |
| 本期全面(開支)收入總額 | - | - | - | - | - | (5,846) | - | 37,168 | 31,322 | - | 31,322 |
| 確認以股份為基礎付款之 股本結算交易 | - | - | - | 776 | - | - | - | - | 776 | - | 776 |
| 購股權失效 | - | - | - | (408) | - | - | - | 408 | - | - | - |
| 確認為分派之股息 | 7 | - | - | - | - | - | - | (7,829) | (7,829) | - | (7,829) |
| 於2012年9月30日 | 97,864 | 386,636 | 2,900 | 9,475 | 8,531 | 113,594 | 9,765 | 876,123 | 1,504,888 | 350 | 1,505,238 |
| 於2013年4月1日 | 98,777 | 389,659 | 2,900 | 7,659 | 8,531 | 96,034 | - | 927,055 | 1,530,615 | 350 | 1,530,965 |
| 本期溢利 | - | - | - | - | - | - | - | 53,370 | 53,370 | - | 53,370 |
| 換算產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | 12,166 | - | - | 12,166 | - | 12,166 |
| 附屬公司取消註冊換算 儲備轉撥 | - | - | - | - | - | (22,313) | - | - | (22,313) | - | (22,313) |
| 本期全面(開支)收入總額 | - | - | - | - | - | (10,147) | - | 53,370 | 43,223 | - | 43,223 |
| 確認以股份為基礎付款之 股本結算交易 | - | - | - | 318 | - | - | - | - | 318 | - | 318 |
| 因認股權證及購股權獲行 使而發行股份 | 8,983 | 35,837 | - | - | - | - | - | - | 44,820 | - | 44,820 |
| 購股權獲行使 | - | - | - | (333) | - | - | - | 333 | - | - | - |
| 確認為分派之股息 | 7 | - | - | - | - | - | - | (13,878) | (13,878) | - | (13,878) |
| 於2013年9月30日 | 107,760 | 425,496 | 2,900 | 7,644 | 8,531 | 85,887 | - | 966,880 | 1,605,098 | 350 | 1,605,448 |

簡明綜合現金流量表

截至2013年9月30日止六個月(未經審核)

| | 截至9月30日止六個月 | |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 (經重列) |
| 來自(用於)經營業務之現金淨額 | 52,670 | (184,598) |
| 投資活動 | | |
| (存入)提取已抵押之銀行存款 | (183,514) | 94,733 |
| 已收利息 | 4,904 | 2,046 |
| 出售物業、機器及設備所得款項 | 348 | 480 |
| 出售投資物業所得款項 | 6,554 | - |
| 出售分類為持作銷售資產所得款項 | 6,321 | - |
| 墊支予一間聯營公司之款項 | (42) | (7) |
| 墊支予合營業務／合營業務其他 夥伴之款項 | (39,200) | - |
| 購買物業、機器及設備 | (31,620) | (8,242) |
| 自聯營公司收取之股息 | 9,296 | - |
| 其他投資現金流 | (271,000) | - |
| (用於)來自投資活動之現金淨額 | (497,953) | 89,010 |
| 融資活動 | | |
| 新造信託收據貸款 | 801,334 | 578,023 |
| 償還信託收據貸款 | (684,137) | (527,768) |
| 新獲得銀行貸款 | 960,764 | 328,630 |
| 償還銀行貸款 | (661,091) | (354,255) |
| 償還按揭貸款 | (15,474) | (885) |
| 償還融資租賃承擔之本金部分 | (10,192) | (10,781) |
| 來自合營業務／合營業務 其他夥伴之墊款 | 39,200 | - |
| 已付利息 | (33,721) | (30,365) |
| 發行股份所得款項 | 44,820 | - |
| 來自(用於)融資活動之現金淨額 | 441,503 | (17,401) |
| 現金及與現金等值項目減少淨額 | (3,780) | (112,989) |
| 期初時現金及與現金等值項目 | 607,615 | 604,755 |
| 外幣匯率變動影響 | 2,989 | 889 |
| 期終時現金及與現金等值項目， 即為銀行結餘及現金 | 606,824 | 492,655 |

簡明綜合財務報表附註

1 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。

2 主要會計政策

本簡明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則按公平值計量。

除下文所述者外，於截至2013年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法與編製本集團截至2013年3月31日止年度全年財務報表所遵循者一致。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，其與本集團編製簡明綜合財務報表有關。

| | |
|--|------------------------------|
| 修訂香港財務報告準則 | 香港財務報告準則2009年－2011年週期之年度改進 |
| 修訂香港財務報告準則第7號 | 披露－抵銷金融資產及金融負債 |
| 修訂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 | 綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡性指引 |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 |
| 香港財務報告準則第11號 | 合營安排 |
| 香港財務報告準則第12號 | 於其他實體之權益披露 |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 |
| 香港會計準則第19號(於2011年修訂) | 僱員福利 |
| 香港會計準則第27號(於2011年修訂) | 獨立財務報表 |
| 香港會計準則第28號(於2011年修訂) | 於聯營公司及合營公司之投資 |
| 修訂香港會計準則第1號 | 呈列其他全面收入項目 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號 | 露天採礦場生產階段之剝離成本 |

簡明綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

除下文所述者外，於本中期期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對該等簡明綜合財務報表呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露概無重大影響。

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本中期期間，本集團已首次應用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號及香港會計準則第28號(於2011年修訂)，連同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(有關過渡性指引)。香港會計準則第27號(於2011年修訂)僅處理獨立財務報表，因而不適用於該等簡明綜合財務報表。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中處理綜合財務報表之部份及香港(常務解釋委員會)一詮釋第12號綜合一特殊目的實體。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，以致當投資者a)對被投資方擁有權力；b)面對或擁有自其參與被投資方業務產生之可變回報之風險或權利；及c)有能力行使其權力以影響其回報時，即對被投資方擁有控制權。該三項標準須同時滿足，投資者方對被投資方擁有控制權。控制權先前乃定義為有權監管實體之財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。根據香港財務報告準則第10號所載之控制權新定義及有關指引，董事得出之結論為應用香港財務報告準則第10號對簡明綜合財務報表並無重大影響。

2 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則第11號之影響

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

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

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

簡明綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

會計政策改變之影響概要

應用香港財務報告準則第11號，對於本中期期間及過往中期期間業績(於簡明綜合損益及其他全面收益表按項目呈列)之影響載列如下：

| | 截至9月30日止六個月 | |
|------------|------------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 營業額增加 | 768,638 | 546,470 |
| 銷售成本增加 | (720,283) | (499,260) |
| 其他收入減少 | (35,622) | (23,801) |
| 一般及行政開支增加 | (207) | (261) |
| 應佔合營業務業績減少 | (12,279) | (19,311) |
| 所得稅開支增加 | (247) | (3,837) |
| 中期期間溢利增加淨額 | - | - |

簡明綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

會計政策改變之影響概要(續)

應用香港財務報告準則第11號，對本集團於緊接上一個財政年度末(即2013年3月31日)之財務狀況之影響載列如下：

| | 2013年 3月31日 千港元 (原列) | 調整 | 2013年 3月31日 千港元 (經重列) |
|------------------|-------------------------------|----------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 228,853 | 2,372 | 231,225 |
| 投資物業 | 386,595 | – | 386,595 |
| 於聯營公司權益 | 62,088 | – | 62,088 |
| 於合營公司權益 | 67,444 | (67,444) | – |
| 遞延稅項資產 | 6,586 | – | 6,586 |
| 聯營公司之欠款 | 103,345 | – | 103,345 |
| | 854,911 | (65,072) | 789,839 |
| 流動資產 | | | |
| 應收客戶之合約工程款項 | 743,609 | 532,969 | 1,276,578 |
| 應收賬項、按金及預付款項 | 710,261 | 203,755 | 914,016 |
| 作銷售之發展中物業 | 847,287 | – | 847,287 |
| 就持作銷售之發展中物業所付之按金 | 212,080 | – | 212,080 |
| 持作銷售物業 | 319,791 | – | 319,791 |
| 就持作銷售物業所付之按金 | 21,324 | – | 21,324 |
| 持作買賣投資 | 341 | – | 341 |
| 聯營公司之欠款 | 705 | – | 705 |
| 合營業務／合營業務其他夥伴之欠款 | 187,334 | (62,287) | 125,047 |
| 可退回稅項 | 639 | 1,203 | 1,842 |
| 已抵押之銀行存款 | 237,670 | 57,345 | 295,015 |
| 銀行結餘及現金 | 405,547 | 202,068 | 607,615 |
| | 3,686,588 | 935,053 | 4,621,641 |
| 分類為持作銷售資產 | 6,321 | – | 6,321 |
| | 3,692,909 | 935,053 | 4,627,962 |

簡明綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

會計政策改變之影響概要(續)

| | 2013年 3月31日 千港元 (原列) | 調整 | 2013年 3月31日 千港元 (經重列) |
|------------------|-------------------------------|---------|--------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付客戶之合約工程款項 | 205,025 | 261,624 | 466,649 |
| 應付賬項、按金及應計費用 | 825,960 | 203,089 | 1,029,049 |
| 銷售物業而收取之按金 | 95,964 | – | 95,964 |
| 欠聯營公司款項 | 15,902 | – | 15,902 |
| 欠合營業務/合營業務其他夥伴款項 | 45,094 | 29,096 | 74,190 |
| 欠一位非控股股東款項 | 4,026 | – | 4,026 |
| 應繳稅項 | 76,839 | 6,272 | 83,111 |
| 融資租賃承擔 | 16,531 | – | 16,531 |
| 借款 | 1,360,588 | 369,900 | 1,730,488 |
| | 2,645,929 | 869,981 | 3,515,910 |
| 流動資產淨值 | 1,046,980 | 65,072 | 1,112,052 |
| 資產總值減流動負債 | 1,901,891 | – | 1,901,891 |
| 非流動負債 | | | |
| 無抵押債券 | 150,000 | – | 150,000 |
| 融資租賃承擔 | 16,802 | – | 16,802 |
| 借款 | 191,784 | – | 191,784 |
| 遞延稅項負債 | 12,340 | – | 12,340 |
| | 370,926 | – | 370,926 |
| 資產淨值 | 1,530,965 | – | 1,530,965 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 98,777 | – | 98,777 |
| 儲備 | 1,431,838 | – | 1,431,838 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 1,530,615 | – | 1,530,615 |
| 非控股權益 | 350 | – | 350 |
| 權益總額 | 1,530,965 | – | 1,530,965 |

簡明綜合財務報表附註(續)

3 分類資料

本集團營業額指本期建築合約所產生合約營業額、出售物業營業額、來自物業的租金和租賃收入，以及來自護衛及物業管理服務的服務收入。

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類：

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

簡明綜合財務報表附註(續)

3 分類資料(續)

本集團按經營及報告分類劃分的營業額及業績分析如下：

截至2013年9月30日止六個月

| | 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 | | | | | | |
| 分類營業額 | 2,702,941 | 262,317 | 6,052 | 135,344 | - | 3,106,654 |
| 業績 | | | | | | |
| 經營業績 | 33,387 | 59,920 | 5,725 | 6,467 | (199) | 105,300 |
| 應佔聯營公司業績 | - | 7,223 | 1,812 | - | - | 9,035 |
| 分類溢利(虧損) | 33,387 | 67,143 | 7,537 | 6,467 | (199) | 114,335 |
| 未分配企業開支 | | | | | | (8,330) |
| 利息收入 | | | | | | 4,904 |
| 融資成本 | | | | | | (21,123) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 89,786 |
| 所得稅開支 | | | | | | (36,416) |
| 本期溢利 | | | | | | 53,370 |

簡明綜合財務報表附註(續)

3 分類資料(續)

截至2012年9月30日止六個月

| | 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 | | | | | | |
| 分類營業額 | 2,012,761 | 182,243 | 6,033 | 108,589 | - | 2,309,626 |
| 業績 | | | | | | |
| 經營業績 | 28,793 | 57,610 | 4,112 | 6,109 | (119) | 96,505 |
| 應佔聯營公司業績 | - | 2,975 | - | - | - | 2,975 |
| 分類溢利(虧損) | 28,793 | 60,585 | 4,112 | 6,109 | (119) | 99,480 |
| 未分配企業開支 | | | | | | (6,812) |
| 利息收入 | | | | | | 2,046 |
| 融資成本 | | | | | | (21,481) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 73,233 |
| 所得稅開支 | | | | | | (36,065) |
| 本期溢利 | | | | | | 37,168 |

分類營業額指簡明綜合損益及其他全面收益表呈列之本集團營業額。

分類業績指各分類產生之毛利(毛虧)，經扣除各分類直接應佔之銷售開支以及一般及行政開支，而並無分配利息收入及融資成本。此為向主要營運決策者就資源分配及表現評核作報告之計量基準。

簡明綜合財務報表附註(續)

4 融資成本

| | 截至9月30日止六個月 | |
|--------------------------|----------------|-----------------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 (經重列) |
| 利息： | | |
| 於五年內悉數償還之銀行貸款 | 27,704 | 24,097 |
| 不於五年內悉數償還之銀行貸款 | – | 102 |
| 融資租賃 | 579 | 728 |
| 無抵押債券 | 5,438 | 5,438 |
| 總借款成本 | 33,721 | 30,365 |
| 減：合約工程應佔之數額 | (9,963) | (7,327) |
| 持作銷售之發展中物業部分成本之 資本化數額 | (2,635) | (1,557) |
| | 21,123 | 21,481 |

5 所得稅開支

香港利得稅乃按該兩個期間之估計應課稅溢利以16.5%計算。

根據中華人民共和國(「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期間之稅率為25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備乃根據相關中國稅務法律及法規列明之規定估計。土地增值稅已就增長價值按一組累進稅率作出撥備，並減去若干可抵扣項目，包括土地成本、借貸成本及相關物業開發開支。

簡明綜合財務報表附註(續)

5 所得稅開支(續)

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。

| | 截至9月30日止六個月 | |
|-----------|---------------|-----------------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 (經重列) |
| 即期稅項 | | |
| — 香港利得稅 | 8,583 | 5,660 |
| — 中國企業所得稅 | 13,715 | 13,753 |
| — 中國土地增值稅 | 11,643 | 16,404 |
| — 其他司法權區 | 2,700 | 100 |
| | 36,641 | 35,917 |
| 遞延稅項 | (225) | 148 |
| | 36,416 | 36,065 |

6 本期溢利

| | 截至9月30日止六個月 | |
|------------------|-----------------|-----------------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 (經重列) |
| 本期溢利已扣除(計入)下列各項： | | |
| 折舊及攤銷 | 19,594 | 17,986 |
| 減：合約工程應佔之數額 | (16,562) | (14,610) |
| | 3,032 | 3,376 |
| 出售物業、機器及設備之收益 | (120) | (33) |

簡明綜合財務報表附註(續)

7 股息

| | 截至9月30日止六個月 | |
|---|---------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 末期股息 | | |
| 確認為分派之2013年末期股息 每股1.4港仙(2012年：每股0.8港仙) | 13,878 | 7,829 |

董事會議決不宣派截至2013年9月30日止六個月之中期股息。

8 每股盈利

本公司擁有人應佔基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算：

| | 截至9月30日止六個月 | |
|-------------------|---------------|--------------|
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 盈利 | | |
| 用作計算基本及攤薄後每股盈利之盈利 | 53,370 | 37,168 |

| | 截至9月30日止六個月 | |
|--------------------------|----------------------|-------------|
| | 2013年 | 2012年 |
| 股份數目 | | |
| 用作計算基本每股盈利之普通股加權 平均數 | 997,530,970 | 978,638,531 |
| 以下項目所涉及普通股可能產生之攤薄 影響： | | |
| — 購股權 | 2,812,519 | 91,247 |
| — 認股權證 | 8,092,199 | — |
| 用作計算攤薄後每股盈利之普通股加權 平均數 | 1,008,435,688 | 978,729,778 |

簡明綜合財務報表附註(續)

9 物業、機器及設備

於本期間，本集團耗資約31,600,000港元(截至2012年9月30日止六個月：8,200,000港元)於物業、機器及設備。此外，本集團已出售賬面值約200,000港元(截至2012年9月30日止六個月：400,000港元)之物業、機器及設備。

10 投資物業

| | 千港元 |
|-------------|----------------|
| 公平值 | |
| 於2013年4月1日 | 386,595 |
| 出售 | (6,568) |
| | |
| 於2013年9月30日 | 380,027 |

11 其他投資

其他投資指就本集團其中一項物業發展項目向一間被投資公司墊款。

12 應收賬項、按金及預付款項

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為840,088,000港元(於2013年3月31日：425,764,000港元)之賬齡分析如下：

| | 2013年 9月30日 千港元 | 2013年 3月31日 千港元 (經重列) |
|-------------|-----------------------|--------------------------------|
| 尚未到期 | 742,314 | 377,015 |
| 已逾期但未減值之款項： | | |
| 1-30日 | 78,964 | 45,514 |
| 31-90日 | 11,694 | 2,068 |
| 91-180日 | 4,864 | 386 |
| 180日以上 | 2,252 | 781 |
| | 840,088 | 425,764 |

簡明綜合財務報表附註(續)

13 應收(付)合營業務／合營業務其他夥伴之款額

款項指應收及應付合營業務之結餘，被視為由有關合營業務其他夥伴承擔，金額分別為110,596,000港元(於2013年3月31日：77,685,000港元)及57,234,000港元(於2013年3月31日：18,946,000港元)，而應收及應付合營業務其他夥伴之餘額分別為65,868,000港元(於2013年3月31日：47,362,000港元)及82,354,000港元(於2013年3月31日：55,244,000港元)。

14 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為714,322,000港元(於2013年3月31日：581,284,000港元)之賬齡分析如下：

| | 2013年 9月30日 千港元 | 2013年 3月31日 千港元 (經重列) |
|---------|-----------------------|--------------------------------|
| 尚未到期 | 431,651 | 389,710 |
| 1-30日 | 170,028 | 112,817 |
| 31-90日 | 75,310 | 58,647 |
| 91-180日 | 24,140 | 10,567 |
| 180日以上 | 13,193 | 9,543 |
| | 714,322 | 581,284 |

簡明綜合財務報表附註(續)

15 借款

| | 2013年 9月30日 千港元 | 2013年 3月31日 千港元 (經重列) |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 借款包括： | | |
| 信託收據貸款 | 436,150 | 318,953 |
| 銀行貸款 | 1,887,518 | 1,587,845 |
| 按揭貸款 | - | 15,474 |
| | 2,323,668 | 1,922,272 |
| 分析如下： | | |
| 有抵押 | 1,521,258 | 1,217,212 |
| 無抵押 | 802,410 | 705,060 |
| | 2,323,668 | 1,922,272 |
| 到期償還之賬面值(附註) 兩年後至五年內 | 201,284 | 191,784 |
| 包含應要求償還條文之銀行貸款賬面值 — 一年內到期償還 | 2,082,487 | 1,636,201 |
| — 一年後到期償還(列入流動負債項下) | 39,897 | 94,287 |
| | 2,122,384 | 1,730,488 |
| | 2,323,668 | 1,922,272 |
| 列入流動負債項下於一年內到期償還之數額 | (2,122,384) | (1,730,488) |
| 一年後到期償還之數額 | 201,284 | 191,784 |

附註：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，當中並無按要求償還條款。

簡明綜合財務報表附註(續)

15 借款(續)

本集團所有銀行借款均為浮息借款，按香港銀行同業拆息加若干基點或中國人民銀行公佈的基準利率加若干百分點計息，須承受現金流利率風險。

16 股本

| | 股份數目 | 金額 千港元 |
|-------------------------------|----------------------|----------------|
| 每股面值0.1港元之普通股 | | |
| 法定： | | |
| 於2013年4月1日及 2013年9月30日 | 1,500,000,000 | 150,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於2013年4月1日 | 987,765,285 | 98,777 |
| 認股權證及購股權獲行使 | 89,833,691 | 8,983 |
| 於2013年9月30日 | 1,077,598,976 | 107,760 |

17 資本承擔

| | 2013年 9月30日 千港元 | 2013年 3月31日 千港元 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 就購買物業、機器及設備已訂約但並未於 簡明綜合財務報表撥備之資本開支 | 9,590 | 9,811 |

簡明綜合財務報表附註(續)

18 或然負債及履約保證

| | 2013年 9月30日 千港元 | 2013年 3月31日 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 | 284,070 | 402,339 |
| — 合營業務 | 82,092 | 45,178 |
| | 366,162 | 447,517 |
| 就下列公司獲得信貸融資而向金融機構作出之擔保金額： | | |
| — 一間聯營公司 | 23,200 | 32,000 |
| — 合營業務 | 509,000 | 439,000 |
| | 532,200 | 471,000 |
| 就物業發展項目向就購買本集團持作銷售物業之人士提供融資之銀行提供擔保 | 287,555 | 294,065 |

19 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 9月30日 千港元 | 2013年 3月31日 千港元 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 投資物業 | 370,000 | 370,000 |
| 物業、機器及設備 | 42,110 | 46,437 |
| 持作銷售之發展中物業 | 444,592 | 421,542 |
| 銀行存款 | 481,526 | 295,015 |
| | 1,338,228 | 1,132,994 |

此外，於報告期末，本集團已抵押其於一間全資附屬公司之全部股權，以獲得授予本集團之銀行融資。

簡明綜合財務報表附註(續)

20 關連人士交易

(i) 本期內，本集團與關連人士進行以下交易：

| | 關連公司(附註) | |
|-------------------|--------------|--------------|
| | 截至9月30日止六個月 | |
| | 2013年 千港元 | 2012年 千港元 |
| 本期內進行之交易： 利息開支 | 5,438 | 5,438 |

| | 聯營公司 | |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2013年 9月30日 千港元 | 2013年 3月31日 千港元 |
| 就獲得信貸融資而向金融機構作出之 擔保金額 | 23,200 | 32,000 |

(ii) 董事及本集團主要管理人員於期內之酬金為4,895,000港元(截至2012年9月30日止六個月：4,951,000港元)。

附註：於2011年11月23日，本公司與一間關連公司才進有限公司(「才進」，由李蕙嫻女士及彭一庭先生(均為本公司執行董事及最終控股公司之主要股東)間接實益擁有之公司)訂立認購協議，內容有關本公司向才進發行本金額為150,000,000港元的無抵押債券。債券已於2011年11月23日發行予才進，並將於2014年11月22日按面值到期，按年利率7.25%計息，於每半年到期時支付。

其他資料

中期股息

本公司董事會(「董事會」或「董事」)已議決不宣派截至2013年9月30日止六個月之中期股息(2012年：無)。

購股權計劃

(i) 本公司於2002年8月28日採納一項購股權計劃(「舊計劃」)，據此董事可授出購股權予本公司及其附屬公司之合資格參與者(包括執行董事)，以認購本公司股份。舊計劃已於2012年8月27日屆滿，惟舊計劃於所有其他方面仍然生效，以致根據舊計劃已授出之未行使購股權於未行使購股權屆滿前，繼續有效及可根據舊計劃之條款繼續行使。

於回顧期間，根據舊計劃所授出之購股權變動詳情如下：

| 合資格參與者 | 授出日期 | 每股 行使價 港元 | 行使期 | 購股權數目 | | |
|-----------|-----------|-----------------|---------------------|------------------------|-----------|-------------------------|
| | | | | 於2013年 4月1日 尚未行使 | 於期間 行使 | 於2013年 9月30日 尚未行使 |
| 董事 | | | | | | |
| 李蕙嫻女士 | 2/4/2007 | 1.01 | 10/4/2007至 1/4/2017 | 747,000 | - | 747,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2011至14/1/2014 | 285,000 | - | 285,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2012至14/1/2014 | 285,000 | - | 285,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2013至14/1/2014 | 380,000 | - | 380,000 |
| 彭一庭先生 | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2011至14/1/2014 | 510,000 | - | 510,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2012至14/1/2014 | 510,000 | - | 510,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2013至14/1/2014 | 680,000 | - | 680,000 |
| 彭一邦先生 | 13/8/2004 | 0.904 | 21/8/2004至12/8/2014 | 6,326,000 | - | 6,326,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2011至14/1/2014 | 480,000 | - | 480,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2012至14/1/2014 | 480,000 | - | 480,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2013至14/1/2014 | 640,000 | - | 640,000 |
| 郭煜釗先生 | 13/8/2004 | 0.904 | 21/8/2004至12/8/2014 | 3,326,000 | - | 3,326,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2011至14/1/2014 | 810,000 | - | 810,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2012至14/1/2014 | 810,000 | - | 810,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2013至14/1/2014 | 1,080,000 | - | 1,080,000 |
| 區樂耀先生 | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2011至14/1/2014 | 90,000 | - | 90,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2012至14/1/2014 | 90,000 | - | 90,000 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2013至14/1/2014 | 120,000 | - | 120,000 |

其他資料(續)

購股權計劃(續)

(i) (續)

| 合資格參與者 | 授出日期 | 每股 行使價 港元 | 行使期 | 購股權數目 | | |
|---------|-----------|-----------------|---------------------|------------------------|-------------|-------------------------|
| | | | | 於2013年 4月1日 尚未行使 | 於期間 行使 | 於2013年 9月30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 |
| 僱員 | 17/1/2012 | 0.41 | 17/1/2012至16/1/2014 | 7,461,600 | (646,800) | 6,814,800 |
| | 17/1/2012 | 0.41 | 17/1/2013至16/1/2014 | 4,974,400 | (431,200) | 4,543,200 |
| 顧問 | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2011至14/1/2014 | 113,400 | - | 113,400 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2012至14/1/2014 | 113,400 | - | 113,400 |
| | 15/1/2010 | 0.65 | 15/1/2013至14/1/2014 | 151,200 | - | 151,200 |
| | 17/1/2012 | 0.41 | 17/1/2013至16/1/2014 | 500,000 | - | 500,000 |
| 其他(附註1) | 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 |
| | | | | 36,856,000 | (1,078,000) | 35,778,000 |

附註：

1. 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2014年1月14日、2014年8月12日及2017年4月1日或之前行使。
2. 除於2010年1月15日及2012年1月17日所授出之購股權之歸屬期分別為2011年1月15日、2012年1月15日、2013年1月15日及2013年1月17日外，上表所述全部購股權不受任何歸屬期所限。
3. 於回顧期間，根據舊計劃並無註銷購股權。

其他資料(續)

購股權計劃(續)

- (ii) 本公司於2012年9月3日採納一項新購股權計劃(「新計劃」)，為給予本公司及其附屬公司之董事及僱員、以及技術、財務或企業管理之顧問一個購入本公司擁有權之機會。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。

於回顧期間，根據新計劃所授出之購股權變動詳情如下：

| 合資格 參與者 | 授出日期 | 每股 行使價 港元 | 行使期 | 購股權數目 |
|------------|-----------|-----------------|---------------------|--|
| | | | | 於2013年 4月1日及 於2013年 9月30日 尚未行使 |
| 僱員 | 20/2/2013 | 0.66 | 20/2/2014至19/2/2017 | 2,133,600 |
| | 20/2/2013 | 0.66 | 20/2/2015至19/2/2017 | 2,133,600 |
| | 20/2/2013 | 0.66 | 20/2/2016至19/2/2017 | 2,844,800 |
| | | | | <hr/> 7,112,000 |

附註：

於回顧期間，根據新計劃並無授出或註銷購股權。

除上文所披露者外，於回顧期間任何時間，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，於回顧期間，董事及本公司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。

其他資料(續)

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9月30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，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須向本公司及聯交所披露之權益如下：

(i) 董事於本公司普通股之權益(好倉)

| 董事 | 普通股數目 | | | | 佔本公司 已發行 股本百分比 |
|-------|------------|------------------|----------------------|-------------|----------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 合計權益 | |
| 李蕙嫻女士 | 10,148,875 | - | 610,042,884 (附註1) | 620,191,759 | 57.55% |
| 彭一庭先生 | 5,680,000 | - | 610,042,884 (附註1) | 615,722,884 | 57.14% |
| 彭一邦先生 | 1,000,000 | - | - | 1,000,000 | 0.09% |
| 郭煜釗先生 | 3,650,000 | 860,000 (附註2) | - | 4,510,000 | 0.42% |
| 區樂耀先生 | 501,816 | - | - | 501,816 | 0.05% |

附註：

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

其他資料(續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(ii) 董事於本公司相關股份之權益(好倉)

| 董事 | 相關股份數目 | | | 佔本公司 已發行股本 百分比 |
|-------|---------------|---------------|-----------|----------------------|
| | 個人權益 (附註1) | 家族權益 (附註2) | 合計權益 | |
| 李蕙嫻女士 | 1,697,000 | 4,261,000 | 5,958,000 | 0.55% |
| 彭一庭先生 | 1,700,000 | – | 1,700,000 | 0.16% |
| 彭一邦先生 | 7,926,000 | – | 7,926,000 | 0.74% |
| 郭煜釗先生 | 6,026,000 | – | 6,026,000 | 0.56% |
| 區樂耀先生 | 300,000 | – | 300,000 | 0.03% |
| 陳超英先生 | 300,000 | – | 300,000 | 0.03% |
| 許照中先生 | 300,000 | – | 300,000 | 0.03% |
| 李承仕先生 | 300,000 | – | 300,000 | 0.03% |

附註：

1. 該等指就本公司授予之購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)之權益。
2. 李蕙嫻女士被視為擁有彼之配偶—已故彭錦俊博士所持有本公司購股權之權益。

其他資料(續)

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)

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9月30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、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於2013年9月30日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定，所存置之登記冊之記錄，以下股東(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司已發行股本中擁有或被視為擁有5%或以上之權益：

| 股東 | 身份 | 持有普通股 數目 | 佔本公司 已發行股本 百分比 |
|--------------------|-------|-------------|----------------------|
| GT Winners Limited | 實益擁有人 | 610,042,884 | 56.61% |

附註：

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

其他資料(續)

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於2013年9月30日，本公司並無獲悉任何其他人士或法團(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司已發行股本中擁有或被視為擁有5%或以上之權益或於本公司股份或相關股份中擁有淡倉。

紅利認股權證屆滿

於2010年9月，本公司發行紅利認股權證(認股權證代號：1032)(「認股權證」)予本公司之合資格股東，其可於2010年9月13日至2013年9月12日之三年期間，按每股股份0.5港元之認購價，以現金認購本公司股本中每股面值0.10港元之新股份。認股權證附帶之認購權(「認購權」)已於2013年9月12日屆滿。於該日後尚未行使之任何認購權已告作廢，而認股權證證書亦已不再具有任何效力。

此外，認股權證於聯交所之上市地位已於2013年9月12日營業時間結束時起被撤銷。

董事資料的變動

自本公司2012/13年年報刊發後，董事資料的變動載列如下：

- 許照中先生自2013年5月14日獲委任為橫琴新區管理委員會—橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問
- 李承仕先生自2013年8月1日獲委任為創意智優計劃審核委員會副主席及於2013年4月1日辭任環境影響評估上訴委員會小組成員

除上述資料披露者外，各董事概無資料變動須根據上市規則第13.51B (1)條予以披露。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

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

其他資料(續)

遵守企業管治守則

本公司於回顧期間已遵守上市規則附錄十四《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。

遵守標準守則

本公司已採納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期間已全面遵守標準守則內所規定之標準。

審核委員會審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，分別為陳超英先生(審核委員會主席)、區樂耀先生及許照中先生，全部均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱及同意本集團所採納之會計原則及實務準則，並討論有關內部監控及財務匯報事宜，其中包括審閱本集團截至2013年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

主席致謝

本人謹代表本集團，衷心感謝董事會及全體員工於回顧期間竭誠盡心、堅毅矢志地為公司服務。本人亦謹在此向鼎力支持本集團的業務夥伴和股東致以謝意。展望將來，我們將全面發揮競爭優勢，繼往開來，達致持續增長，務求為股東締造豐厚回報。

承董事會命
主席
彭一庭

香港，2013年11月27日