



俊和發展集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00711



* 僅供識別

中期報告 2014

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

	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	13
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合股東權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合財務報表附註	19
其他資料	37
主席致謝	44



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

余俊樂

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

康德明律師事務所

的近律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

創興銀行有限公司

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

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

企業網址

www.chunwo.com

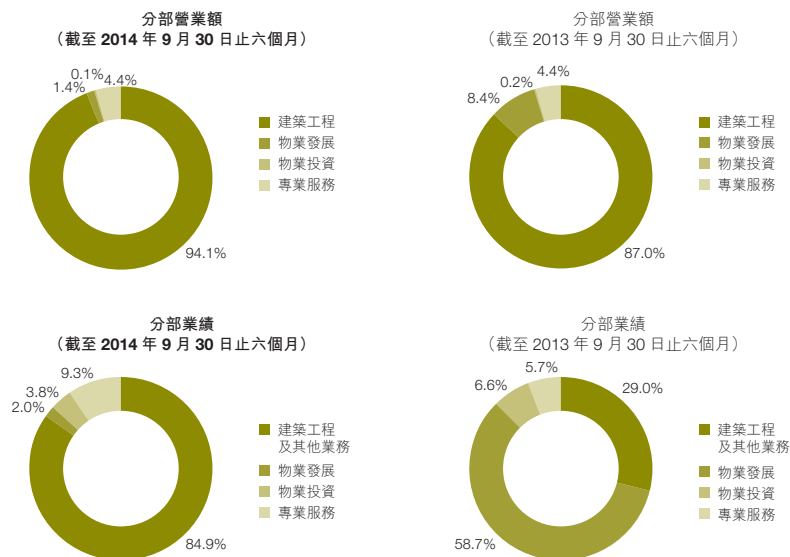
股份代號

00711

管理層討論及分析

財務摘要

按經營及報告分部劃分之營業額及業績



截至2014年9月30日止六個月之業績概要如下：

- 分部營業額約為39.7億港元，較去年同期增加28%。
- 分部業績約為69,800,000港元，而去年同期則約為114,300,000港元。

業務回顧

中期業績

截至2014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39.7億港元，由約31.1億港元按年增長28%。本公司擁有人應佔溢利約為20,500,000港元，而去年同期則約為53,400,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

建築

過去六個月，管理層的目標依然是把握香港基建及城市發展所創造的商機。憑藉在建造業累積多年經驗及超卓信譽等優勢，俊和繼續獲得新合約。於回顧期間，儘管政府招標速度有所放緩，惟建築業務錄得之營業額仍約達37.4億港元，按年增長38%。本集團深知要進一步提升盈利能力，加強成本及預算控制至關重要，因此本集團一直審慎研究投標項目，尤其特意挑選短期項目。於回顧期間，分部溢利較去年同期增長79%，約達59,900,000港元。俊和亦積極嘗試利用其全方位能力，參與大型基建項目(包括隧道項目)的投標，有關項目不但利潤率高，更能展現本集團豐富的專業知識。

於2014年9月30日，建築合約總值估計約達300.2億港元，錄得本集團歷史新高紀錄，其中未完成合約佔約153.3億港元。總括而言，本集團贏得七項新項目，合約總金額約22.2億港元，其中包括一份合營合約，就於香港建設港珠澳大橋之跨境設施、旅檢大樓及公共運輸交匯處；單是該合營項目已為俊和錄得破紀錄的合約金額，價值約達84億港元，而俊和能參與該項目，彰顯本集團在承建該類大型基建發展項目方面深受信賴。

俊和亦贏得柴灣連城道公共房屋發展項目之建築合約，足以反映本集團於公營招標極具競爭力。該柴灣發展項目乃香港特別行政區政府(「香港政府」)推動發展的部分項目，以向公眾增加廉價房屋之供應。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

建築(續)

海外方面，俊和繼續透過多個顯著項目，鞏固其於澳門建築市場的佔有率，包括獲得當地頂尖博彩及娛樂場所設施擁有人及發展商 — 新濠博亞娛樂有限公司的合約，負責承辦位於澳門路氹新濠影匯之樹屋及正門大閘的設計、供應及安裝工程。本集團於上一個財政年度亦取得澳門國際機場管理局的項目。該等商機將進一步提升本集團於當地的知名度，為日後承接更多項目敞開大門。此外，尤其值得注意的是，澳門特別行政區政府提供有利營商環境，包括有利的勞工政策，對輸入勞工的限制較少，從而可讓俊和賺取更高利潤。

於回顧期間，本集團在中環灣仔繞道(該項目於2009年奪得)取得進一步進展。此外，俊和已完成五個項目，其中包括：荃灣國瑞路106至114號的住宅發展項目、天水圍第117區休憩用地，以及港鐵合約編號771B-西港島綫：堅尼地城站屋宇設備建造等。

物業發展

於回顧期間，物業發展業務錄得之營業額約達53,200,000港元，而2013年同期則約為262,300,000港元。分部溢利約達1,400,000港元，而去年同期則約為67,100,000港元。跌幅反映本集團在中國內地之物業銷售活動快將完成，而香港之物業目前仍處於前期發展階段。香港項目位置優越，勢必受到置業人士熱捧，預期於完成時會為本公司帶來可觀收入。

貫徹其策略以香港及華南地區作為重點市場，俊和繼續在該兩個地區穩步發展。在香港，沙田九肚山的豪宅發展項目獲得有關當局批准後，將隨即於2015年開始土地平整工程。屯門井財街之住宅發展項目進度理想，目前正進行現有樓宇之拆卸工程，預售活動預期最快於2016年開始。此外，長沙灣之工廈重建項目已申請強制售賣令，並排期於2015年第一季召開聆訊。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

於中國內地，本集團一直尋求出售石家莊及汕尾市項目的餘下單位，為正在開發之項目帶來資金。於回顧期間，石家莊「名門華都」第8及第9座已分別售出81%及全部單位。就汕尾市的「名門御庭」而言，於回顧期間，住宅單位及商舖單位已分別售出99%及98%。

海外方面，阿拉伯聯合酋長國阿布札比的低密度住宅發展項目「Reem Diamond」已於2014年4月竣工，迄今約半數可租用單位已租出，於回顧期間帶來約5,000,000港元租金收入。因此，俊和將全力盡早為餘下單位簽訂租賃合約，於短時間內獲取最大租金收入。再者，中期而言，本集團可能考慮於適當時出售已訂立租約的單位。

管理層仍然樂意參與小型項目，因該等項目可快速落成及推出市面，相對風險較低。

物業投資

位於九龍斧山道的「宏景花園」購物商場，俊和持有40%股權，該物業的租金按年增長達6%。此外，出售彩虹「匯八坊」購物商場已於2014年6月完成，帶來約353,800,000港元的營業額，並已於先前財政年度入賬。

護衛及物業管理服務

本集團旗下護衛及物業管理服務附屬公司繼續提供可靠、優質的一站式設施解決方案，聲譽昭著，並獲得多份重大合約。該等協議包括醫院管理局轄下之明愛醫院的護衛合約及東華三院黃大仙醫院的清潔合約、夏利文物業管理有限公司有關One Midtown的護衛及停車場管理合約，以及香港鐵路有限公司漾日居及銀湖•天峰物業的會所管理合約。此外，本集團之護衛服務附屬公司亦連續第五年獲委以重任，擔當第49屆香港工展會護衛服務供應商。該等附屬公司繼續竭盡所能進一步擴展市場，把握持續發展的新商機。

管理層討論及分析(續)

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2014年9月30日，本集團之淨債務總額約為1,344,800,000港元，即負債總額約2,631,800,000港元減去已抵押之銀行存款以及銀行結餘及現金總額約1,287,000,000港元所得之數。於2014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：

	於2014年 9月30日 百萬港元	於2014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	2,045.2	2,004.2
一年後至兩年內		
— 於流動負債列作按要求	64.9	18.4
— 餘額	18.8	15.8
兩年後至五年內		
— 於流動負債列作按要求	207.0	26.6
— 餘額	125.9	243.8
	2,461.8	2,308.8
無抵押債券		
— 於一年內償還	150.0	150.0
欠合營業務／一間合營業務其他夥伴款項		
— 按要求償還	20.0	55.0
— 於一年內償還	-	10.0
借貸總額	2,631.8	2,523.8

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2014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0.81(2014年3月31日：0.73)。

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2014年9月30日，本集團將約1,295,200,000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2014年9月30日，本集團約有4,750名僱員。截至2014年9月30日止六個月之僱員薪酬總額約為622,500,000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的表現。薪酬制度亦包括多項花紅及獎金，以確保薪酬水平具競爭力，尤其是對高技術人員。花紅乃按個別附屬公司及僱員的表現而分發。本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。本集團旨在建立充足而具競爭力的薪酬制度，以吸納優秀僱員，鼓勵員工竭誠為本公司服務。

管理層討論及分析 (續)

前景及展望

建築

於2014年4月1日，香港政府基本工程儲備基金估計高達約787億港元，預期未來數年香港政府仍是大量建築項目的來源。儘管近期公佈公營投標的步伐有所減慢，建築行業依然蓬勃發展，相信亦會繼續受各項大型發展項目帶動，例如西九龍文化區、九龍東、屯門至赤鱸角連接路、屯門西繞道，以及中九龍幹線。除該等基建及建築項目，本集團亦會繼續物色於新界東北及房屋市場所湧現的潛在機遇。

就公共房屋項目而言，香港政府2014年施政報告指，新公共房屋供應量將由每年25,000個單位增至28,000個單位，而長遠房屋策略督導委員會建議於未來十年提供470,000個單位。有見於此數字當中60%為公共房屋，俊和預期將有更多機遇加強其於公共房屋市場的參與。

建築行業勢將維持增長，惟短期內仍面臨重重難關，包括經營成本及分包商收費持續上漲，以及熟手技工短缺。因此，本集團一直推行其精英培訓計劃，以招聘年輕人才；同時，人才留聘政策亦有助挽留頂尖資深熟手技工。上述問題亦為本集團集中於中短期項目的理由之一，因可促進成本控制及改善營運資金管理。另外，不同政黨之間爭拗不絕，亦阻延了香港政府發出新合約的進度。倘延誤的情況持續，由2016年起本集團可能須要面對建築業顯著放緩的情況。

物業發展

儘管香港及中國內地政府實施的樓市調控措施有效減少投機對物業市場造成的波動，惟隨著近期放寬有關措施，卻令人特別關注到現時市場是受政策主導而非需求所帶動，因此，俊和於落實新項目時將會繼續採取高度審慎態度。

管理層討論及分析(續)

前景及展望(續)

物業發展(續)

本集團保持警覺之餘，仍會專注華南地區及香港的發展機會。本集團將會優先進行最能善用俊和資源的較小型項目，亦不排除透過與潛在夥伴成立合營企業進行大型項目的可能性。憑藉其出眾的專業技術知識及豐富建築資源，本集團獲其他發展商接洽，尋求組建合營項目。俊和將深入審視各個合作機會，並深信此等機會是能以較低風險和成本參與大型項目的理想之舉。

目前，俊和已收購東涌一幅新地皮，其將增加本集團的香港土地儲備。在中國內地，本集團將繼續探討與合適夥伴共同開發石家莊「名門華都」三期項目，亦可能會整體出售該物業以換取額外資本。

企業社會責任

俊和竭盡所能達致其企業社會責任。據此，參與城市和基建發展，提升居民優質生活為其使命之一。過去六個月，本集團推行「和諧社區」計劃，透過舉辦多項義工活動，鼓勵其於全港十八區之建築地盤前線員工與各社區之持份者加強溝通，建立更緊密聯繫。至今近350名員工參與並已舉辦逾45項企業社會責任活動，約2,500人受惠。該計劃致力促進可持續發展、減輕建築工程對社區造成的干擾，以及改善居民的生活環境。

獎項及嘉許

於回顧期間，俊和繼續得到公營及私營機構的嘉許，其中獲頒發下列獎項：

獎項名稱	頒發機構
仁愛堂塑膠回收伙伴計劃2013–2014 — 建築組別(銅獎)	仁愛堂環保園塑膠資源再生中心
2014 創意工程安全獎 — 運作設施(金獎) (無線射頻識別系統(RFID))	發展局、建造業議會及香港建造商會
2014 創意工程安全獎 — 運作設施(銅獎) (雙重吊鉤保險制)	發展局、建造業議會及香港建造商會
第二十屆公德地盤嘉許計劃 — 公德地盤獎 (工務工程 — 新建工程)(金獎)	發展局及建造業議會
第二十屆公德地盤嘉許計劃 — 傑出環境管理獎(銀獎)	發展局及建造業議會
建造業安全分享會暨頒獎典禮2014 — 最佳安全施工程序地盤(銅獎)	職業安全健康局
第十三屆香港職業安全健康大獎 — 安全管理制度大獎 — 建造業組別(銀獎)	職業安全健康局
工程項目品質、安全、環保與關顧社區獎勵計劃 — 廣深港高速鐵路項目安全金獎	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 — 關懷社區金獎	香港鐵路有限公司
安全工程項目團隊獎2014 — 卓越安全表彰(銅獎)	明建會

獎項及嘉許(續)

俊和再度榮獲職業安全健康局認可，奪得第十三屆香港職業安全健康大獎 — 安全管理制度大獎 — 建造業組別(銀獎)，較去年獲得銅獎更進一步，同時勇奪建造業安全分享會暨頒獎典禮2014 — 最佳安全施工程序地盤(銅獎)。其所獲得之其他安全相關獎項包括由香港鐵路有限公司於工程項目品質、安全、環保與關顧社區獎勵計劃所頒發之廣深港高速鐵路項目安全金獎，以及明建會頒發之安全工程項目團隊獎2014 — 卓越安全表彰(銅獎)。

發展局、建造業議會及香港建造商會則對俊和於運作設施的安全創意方面予以肯定。本集團就其無線射頻識別系統(RFID)及雙重吊鉤保險制，分別獲建造業議會頒發2014創意工程安全獎之運作設施類別金獎及銅獎。此外，於第二十屆公德地盤嘉許計劃頒獎典禮上，俊和榮獲發展局及建造業議會頒發之公德地盤獎(工務工程 — 新建工程)(金獎)及傑出環境管理獎(銀獎)，印證本集團在工業安全及環境保護方面傲視同儕以及增添信譽。

於關懷社區方面，俊和備受香港鐵路有限公司嘉許，讚賞其成功與持份者建立長久及互信的關係，令工程得以進展，獲頒發關懷社區金獎。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014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 2014年 千港元	2013年 千港元
營業額	3	3,967,564	3,106,654
銷售成本		(3,753,988)	(2,887,190)
毛利		213,576	219,464
其他收入		13,303	9,741
其他收益及虧損		3,326	22,345
銷售開支		(6,930)	(4,540)
一般及行政開支		(156,236)	(145,136)
應佔聯營公司業績		1,900	9,035
融資成本	4	(18,696)	(21,123)
除稅前溢利		50,243	89,786
所得稅開支	5	(24,342)	(36,416)
本期溢利	6	25,901	53,370
其他全面收入(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算產生之匯兌差額		(289)	12,166
附屬公司取消註冊換算儲備轉撥		-	(22,313)
本期其他全面開支		(289)	(10,147)
本期全面收入總額		25,612	43,223
應佔本期溢利：			
本公司擁有人		20,485	53,370
非控股權益		5,416	-
		25,901	53,370
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		20,196	43,223
非控股權益		5,416	-
		25,612	43,223
每股盈利	8		
— 基本		1.89 港仙	5.35 港仙
— 攤薄		1.89 港仙	5.29 港仙

簡明綜合財務狀況表

於2014年9月30日(未經審核)

	附註	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	9	319,934	279,237
投資物業	10	60,993	60,982
於聯營公司權益		67,983	66,083
遞延稅項資產		7,768	7,768
聯營公司之欠款		103,611	103,611
被投資公司之欠款	11	155,700	154,200
		715,989	671,881
流動資產			
應收客戶之合約工程款項		1,658,408	1,466,461
應收賬項、按金及預付款項	12	1,590,534	1,289,232
作銷售之發展中物業		1,024,295	773,242
就持作銷售之發展中物業所付之按金		236,001	224,880
持作銷售物業		197,486	233,741
就持作銷售物業所付之按金		24,427	24,404
持作買賣投資		192	220
聯營公司之欠款		21,119	16,055
合營業務／合營業務其他夥伴之欠款	13	240,542	232,260
可退回稅項		9,421	8,254
已抵押銀行存款		551,797	504,584
銀行結餘及現金		735,183	820,930
		6,289,405	5,594,263
分類為持作銷售資產		-	353,800
		6,289,405	5,948,063

簡明綜合財務狀況表(續)

於2014年9月30日(未經審核)

	附註	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
流動負債			
應付客戶之合約工程款項		886,251	893,991
應付賬項、按金及應計費用	14	1,534,219	1,346,417
銷售物業而收取之按金		5,548	14,632
欠聯營公司款項		20,159	20,151
欠合營業務／合營業務其他夥伴款項	13	161,896	163,025
欠非控股股東款項		48,433	10,006
應繳稅項		57,304	49,774
融資租賃承擔		20,934	18,642
銀行借款	15	2,296,144	2,030,576
無抵押債券		150,000	150,000
		5,180,888	4,697,214
流動資產淨值		1,108,517	1,250,849
資產總值減流動負債		1,824,506	1,922,730
非流動負債			
融資租賃承擔		39,696	28,305
銀行借款	15	105,000	231,284
遞延稅項負債		20,276	18,595
		164,972	278,184
資產淨值		1,659,534	1,644,546
股本及儲備			
股本	16	109,203	108,310
儲備		1,544,251	1,535,572
本公司擁有人應佔權益		1,653,454	1,643,882
非控股權益		6,080	664
權益總額		1,659,534	1,644,546

簡明綜合股東權益變動表

截至2014年9月30日止六個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔								非控股 權益	總額
	股本	股份 溢價	特別 儲備	購股權 儲備	資本 儲備	換算 儲備	保留 溢利	總額		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於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
股息	-	-	-	-	-	-	(13,878)	(13,878)	-	(13,878)
確認以股份為基礎付款之 股本結算交易	-	-	-	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
購股權失效	-	-	-	(333)	-	-	333	-	-	-
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
於2014年4月1日	108,310	427,201	2,900	1,090	8,531	82,579	1,013,271	1,643,882	664	1,644,546
本期溢利	-	-	-	-	-	-	20,485	20,485	5,416	25,901
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(289)	-	(289)	-	(289)
本期全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(289)	20,485	20,196	5,416	25,612
股息	-	-	-	-	-	-	(18,565)	(18,565)	-	(18,565)
確認以股份為基礎付款之 股本結算交易	-	-	-	146	-	-	-	146	-	146
因購股權獲行使而發行股份	893	6,902	-	-	-	-	-	7,795	-	7,795
購股權失效	-	-	-	(147)	-	-	147	-	-	-
於2014年9月30日	109,203	434,103	2,900	1,089	8,531	82,290	1,015,338	1,653,454	6,080	1,659,534

簡明綜合現金流量表

截至2014年9月30日止六個月(未經審核)

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
(用於)來自經營業務之現金淨額	(425,662)	52,670
投資活動		
自聯營公司收取之股息	-	9,296
出售物業、機器及設備所得款項	6,562	348
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	353,800	6,321
已收利息	8,205	4,904
應收聯營公司款項增加	-	(42)
來自(向)合營業務/合營業務其他夥伴之墊款	34,986	(39,200)
應收被投資公司款項增加	(1,500)	(271,000)
購買物業、機器及設備	(43,157)	(31,620)
存入已抵押之銀行存款	(99,932)	(289,176)
提取已抵押之銀行存款	53,653	105,662
來自(用於)投資活動之現金淨額	312,617	(497,953)

簡明綜合現金流量表(續)

截至2014年9月30日止六個月(未經審核)

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
融資活動		
(向)來自合營業務／合營業務 其他夥伴之墊款	(44,986)	39,200
向一位非控股股東還款	(10,000)	–
新造信託收據貸款	780,051	801,334
償還信託收據貸款	(699,856)	(684,137)
新獲得銀行貸款	938,185	960,764
償還銀行貸款	(882,712)	(661,091)
償還按揭貸款	–	(15,474)
償還融資租賃承擔之本金部分	(11,120)	(10,192)
已付利息	(32,817)	(33,721)
發行股份所得款項	7,795	44,820
已付股息	(18,565)	–
來自融資活動之現金淨額	25,975	441,503
現金及與現金等值項目減少淨額	(87,070)	(3,780)
期初時現金及與現金等值項目	820,930	607,615
外幣匯率變動影響	(2,293)	2,989
期終時現金及與現金等值項目	731,567	606,824
現金及與現金等值項目之分析		
銀行結餘及現金	735,183	606,824
銀行透支	(3,616)	–
	731,567	606,824

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、分類為持作銷售資產及若干金融工具則按公平值計量。

於截至2014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2014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。

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
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或對該等財務報表所載披露並無重大影響。

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

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

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2014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						
對外銷售	3,736,197	53,244	4,186	173,937	-	3,967,564
業績						
經營業績	60,888	411	699	6,503	(616)	67,885
應佔聯營公司業績	(1,028)	993	1,935	-	-	1,900
分類溢利(虧損)	59,860	1,404	2,634	6,503	(616)	69,785
未分配企業開支						(9,051)
利息收入						8,205
融資成本						(18,696)
除稅前溢利						50,243
所得稅開支						(24,342)
本期溢利						25,901

簡明綜合財務報表附註(續)

3 分類資料(續)

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						
對外銷售	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

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	
	2014年 千港元	2013年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	33,204	27,704
無抵押債券	5,438	5,438
融資租賃	672	579
欠合營業務／一間合營業務其他夥伴款項	683	—
總借款成本	39,997	33,721
減：合約工程應佔之數額	(14,624)	(9,963)
作銷售之發展中物業部分成本之 資本化數額	(6,677)	(2,635)
	18,696	21,123

簡明綜合財務報表附註(續)

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。

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	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
即期稅項		
— 香港利得稅	12,179	8,583
— 中國企業所得稅	6,856	13,715
— 中國土地增值稅	2,409	11,643
— 其他司法權區	1,217	2,700
	22,661	36,641
遞延稅項開支(抵免)	1,681	(225)
	24,342	36,416

簡明綜合財務報表附註(續)

6 本期溢利

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
本期溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷	24,394	19,594
減：合約工程應佔之數額	(21,237)	(16,562)
	3,157	3,032
出售物業、機器及設備之收益	(3,689)	(120)

7 股息

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
期內確認為分派之2014年末期股息 每股1.7港仙(2013年：每股1.4港仙)	18,565	13,878

董事會議決不宣派截至2014年9月30日止六個月之中期股息。

簡明綜合財務報表附註(續)

8 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利	20,485	53,370

	截至9月30日止六個月	
	2014年	2013年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,085,674,275	997,530,970
以下項目所涉及普通股可能產生之 攤薄影響：		
— 購股權	4,848	2,812,519
— 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	1,085,679,123	1,008,435,688

9 物業、機器及設備

於本期間，本集團耗資約43,200,000港元(截至2013年9月30日止六個月：31,600,000港元)於物業、機器及設備。此外，本集團已出售賬面值約2,900,000港元(截至2013年9月30日止六個月：200,000港元)之物業、機器及設備。

簡明綜合財務報表附註(續)

10 投資物業

	千港元
公平值	
於2014年4月1日	60,982
匯兌調整	11
於2014年9月30日	60,993

11 被投資公司之欠款

被投資公司之欠款指就本集團其中一個物業發展項目向一間被投資公司所付之墊款，為無抵押、免息及不須於未來十二個月內償還。

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通常於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之貿易應收賬項為906,092,000港元(於2014年3月31日：733,293,000港元)按到期日之賬齡分析如下：

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
尚未到期	879,993	695,790
已逾期但未減值之款項：		
1-30日	20,280	29,793
31-90日	5,041	3,989
91-180日	93	3,220
180日以上	685	501
	906,092	733,293

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168,605,000港元(於2014年3月31日：194,914,000港元)及70,020,000港元(於2014年3月31日：85,818,000港元)，而應收及應付合營業務其他夥伴之餘額分別為71,937,000港元(於2014年3月31日：37,346,000港元)及91,876,000港元(於2014年3月31日：77,207,000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776,181,000港元(於2014年3月31日：730,758,000港元)之賬齡分析如下：

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
尚未到期	552,399	589,986
1-30日	142,638	78,100
31-90日	56,604	35,856
91-180日	13,431	9,643
180日以上	11,109	17,173
	776,181	730,758

簡明綜合財務報表附註(續)

15 銀行借款

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
銀行借款包括：		
銀行透支	3,616	—
信託收據貸款	433,707	353,511
銀行貸款	1,963,821	1,908,349
	2,401,144	2,261,860
分析如下：		
有抵押	1,513,071	1,524,053
無抵押	888,073	737,807
	2,401,144	2,261,860
到期償還之賬面值(附註)		
— 一年內	250,784	—
— 一年後至五年內	105,000	231,284
	355,784	231,284
包含應要求償還條文之銀行貸款賬面值		
— 一年內到期償還	1,773,526	1,985,563
— 一年後到期償還(列入流動負債項下)	271,834	45,013
	2,045,360	2,030,576
列入流動負債項下之數額	2,401,144 (2,296,144)	2,261,860 (2,030,576)
一年後到期償還之數額	105,000	231,284

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，當中並無按按要求償還條款。

簡明綜合財務報表附註(續)

15 銀行借款(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2014年4月1日及2014年9月30日	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
於2014年4月1日	1,083,098,976	108,310
因行使購股權而發行	8,930,600	893
於2014年9月30日	1,092,029,576	109,203

17 資本承擔

	2014年 9月30日 千港元	2014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	843	14,710

簡明綜合財務報表附註(續)

18 或然負債及履約保證

(A) 於報告期末，本集團有以下擔保：

	2014年 9月30日 千港元	2014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	565,542	574,059
— 合營業務	241,360	94,092
	806,902	668,151
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	18,400	20,800
— 合營業務	624,000	509,000
	642,400	529,800
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擔保	237,760	259,941

簡明綜合財務報表附註(續)

18 或然負債及履約保證(續)

- (B) 自2014年3月31日止年度起，本集團旗下一間附屬公司已向善慧有限公司(慈山寺項目之僱主)展開法律訴訟追討未償還款項約3.35億港元。因此，本集團旗下一間附屬公司已於2013年8月8日就本集團慈山寺建築群項目的主要建築及相關設施上蓋工程額外施工導致超支向善慧有限公司發出香港特別行政區高等法院傳訊令狀。其後，該附屬公司於2013年11月22日接獲善慧有限公司之抗辯及反申索書，善慧有限公司承認其有責任僅支付本集團索償之若干部分，但就修正聲稱違規工程和分段逾期賠償金反指控本集團。

本集團已於損益內確認直至2014年9月30日之合約收入及成本，當中經參考於報告期末合約活動之完成進度，而該進度乃按照建築師認證之工作價值計量。合約工作及索償之變量計入收入內，惟金額已由建築師認證，且款項被認為可收回。

該案件之最終判決取決於開審前向法院提交之證據，審判預期最快於2016年初開始。

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

簡明綜合財務報表附註(續)

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：

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
投資物業	-	50,000
分類為持作銷售資產 物業、機器及設備	-	353,800
持作銷售之發展中物業	44,328	45,840
銀行存款	699,091	449,669
	551,797	504,584
	1,295,216	1,403,893

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：

	聯營公司		關連人士(附註)	
	截至9月30日 止六個月		截至9月30日 止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
本期內進行之交易：				
利息開支	-	-	5,438	5,438
管理費收入	1,500	-	-	-
已確認合約收入	230	-	-	-

	聯營公司		關連人士	
	2014年 9月30日	2014年 3月31日	2014年 9月30日	2014年 3月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
就獲得信貸融資而向金融 機構作出之擔保金額	18,400	20,800	-	-

(ii) 董事及本集團主要管理人員於期內之酬金為4,920,000港元(截至2013年9月30日止六個月：4,895,000港元)。

附註：於2011年11月23日，本公司與才進有限公司(「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。

簡明綜合財務報表附註(續)

21 報告期後事項

於2014年9月10日，本公司之控股股東(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售合共510,000,000股本公司股份予中國新維投資有限公司(「買方」，於緊接訂立買賣協議前為獨立第三方)，總代價為560,490,000港元。於2014年9月16日，本公司就有關認購(i)100,000,000股本公司新股份(「認購股份」)及(ii)本金額為84,266,000港元之可換股債券(「可換股債券」，由本公司發行日期起計三週年之日到期)，與買方訂立認購協議(「認購協議」)。

作為上述交易部分，(a)本公司將進行集團重組，其涉及(其中包括)(i)就從事物業收購及重建位於香港之工業大廈的附屬公司(「私人公司集團」)向本公司股東作出實物分派(「實物分派」)；及(ii)本集團將保留本公司及餘下附屬公司(「餘下集團」)所從事的土木工程、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(包括提供護衛及物業管理服務)及其他業務；(b)建議按照金額200,000,000港元削減股份溢價賬，以足夠彌補私人公司集團賬簿面值與本公司可供分派儲備之進賬總額之差額，並將有關削減所得進賬轉撥至本公司之可供分派儲備以進行實物分派(「削減股份溢價」)；(c)現有7.25%債券之到期日將由2014年11月22日延長至2015年11月23日，並維持利率不變(「債券延期」)；(d)建議透過增加額外1,000,000,000股股份，將本公司法定股本由150,000,000港元(分為1,500,000,000股股份)增至250,000,000港元(分為2,500,000,000股股份)(「增加法定股本」)；及(e)建議於實物分派前，本公司向Excel Value International Limited(「私人公司」)提供約127,260,000港元之股東貸款，而GT Winners Limited將向駿寶亞太有限公司(「私人公司附屬公司」)提供約50,500,000港元之無抵押貸款(「GT Winners貸款」)，供私人公司附屬公司全數償還約176,000,000港元之銀行貸款，以及於實物分派之時或之前支付未償還銀行貸款金額1%之既定提前償還費用約1,800,000港元。GT Winners貸款將按年利率7.25%計息並須按要求償付。

簡明綜合財務報表附註(續)

21 報告期後事項(續)

本公司將於2014年12月19日舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情於股東特別大會上，以投票表決方式批准有關認購協議、削減股份溢價、實物分派、債券延期、GT Winners貸款、增加法定股本及其項下擬進行之交易，包括發行可換股債券以及配發及發行認購股份及轉換股份之決議案。買方、賣方、其各自之聯繫人及其任何一致行動人士，將於股東特別大會上，就有關決議案放棄表決(惟增加法定股本之決議案除外)。

買賣協議將於買賣協議之先決條件獲達成(或買方根據買賣協議豁免先決條件)後第五個營業日(或買賣協議訂約方可能協定之其他日期)完成。

在買賣協議及認購協議完成之規限下並於其後，八方金融有限公司將代表買方提出要約，按照將予刊發之相關要約文件所載之條款(i)收購所有本公司已發行股份(已由買方及其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)；及(ii)註銷所有尚未行使購股權。實物分派完成後，天達融資亞洲有限公司將代表Well Perfection Limited，並根據將予刊發之相關要約文件所載之條款，向私人公司之股東提出要約，收購所有已發行私人公司之股份(已由Well Perfection Limited及其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)。

更多有關上述事項之詳情載於本公司日期為2014年11月26日之通函內。

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2014年9月30日止六個月之中期股息(2013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2014年 9月30日 尚未行使
				於2014年 4月1日 尚未行使	於期間行使	於期間失效	
李蕙嫻女士	2/4/2007	1.01	10/4/2007至 1/4/2017	747,000	-	-	747,000
彭一邦先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	6,326,000	(6,326,000)	-	-
郭煜釗先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	3,326,000	-	(3,326,000)	-
其他	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 (附註1)
				12,610,000	(7,790,000)	(3,326,000)	1,494,000

附註：

1. 該等尚未行使之購股權由一名已故董事持有。董事會已批准該等尚未行使之購股權可於2017年4月1日或之前行使。
2. 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2014年 4月1日 尚未行使	於期間行使	於期間失效	於2014年 9月30日 尚未行使
僱員	20/2/2013	0.66	20/2/2014至 19/2/2017	1,887,600	(1,140,600)	-	747,000
	20/2/2013	0.66	20/2/2015至 19/2/2017	1,887,600	-	(67,800)	1,819,800
	20/2/2013	0.66	20/2/2016至 19/2/2017	2,516,800	-	(90,400)	2,426,400
				6,292,000	(1,140,600)	(158,200)	4,993,200

附註：

1. 上表所述於2013年2月20日所授出之全部購股權之歸屬期分別為2014年2月20日，2015年2月20日及2016年2月20日。
2. 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2014年9月30日，本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定，所備存之登記冊之記錄，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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「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	持有普通股數目				佔本公司
	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	已發行股本 百分比
李蕙嫻女士	10,880,875	-	100,042,884 (附註1及2)	110,923,759	10.15%
彭一庭先生	5,680,000	-	100,042,884 (附註1及2)	105,722,884	9.68%
彭一邦先生	7,326,000	-	-	7,326,000	0.67%
郭煜釗先生	3,000,000	312,000 (附註3)	-	3,312,000	0.30%
區樂耀先生	601,816	-	-	601,816	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. 該等普通股指就GT Winners Limited根據有條件買賣協議出售510,000,000股股份後持有之餘下股份。
3. 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	747,000	747,000	1,494,000	0.13%

附註：

1. 該等權益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。

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。

除上文所披露者外，於2014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。

其他資料(續)

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於2014年9月30日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定，所備存之登記冊之記錄，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 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中國新維投資有限公司 (附註1)	實益擁有人	792,000,000	72.52%
新維國際投資控股 有限公司(附註1)	受控法團權益	792,000,000	72.52%
GT Winners Limited (附註2及3)	實益擁有人	100,042,884	9.16%

附註：

1. 該等股份指(i)根據買賣協議，中國新維投資有限公司(「中國新維」)有條件同意向GT Winners Limited收購之510,000,000股股份權益，佔本公司已發行股本約46.70%；(ii)根據認購協議，中國新維有條件同意認購之100,000,000股新股份權益，佔本公司已發行股本約9.15%；及(iii)可換股債券獲轉換後向中國新維發行之182,000,000股相關股份權益，佔本公司已發行股本約16.66%。中國新維由新維國際投資控股有限公司全資擁有。
2. 該等普通股指就GT Winners Limited根據有條件買賣協議出售510,000,000股股份後持有之餘下股份。
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所持有本公司普通股之權益。

除上文所披露者外，於2014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%或以上權益或於本公司股份或相關股份中擁有淡倉。

其他資料(續)

報告期後事項

於2014年9月10日，本公司之控股股東(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售合共510,000,000股本公司股份予中國新維投資有限公司(「買方」，於緊接訂立買賣協議前為獨立第三方)，總代價為560,490,000港元。於2014年9月16日，本公司就有關認購(i)100,000,000股本公司新股份(「認購股份」)及(ii)本金額為84,266,000港元之可換股債券(「可換股債券」，由本公司發行日期起計三週年之日到期)，與買方訂立認購協議(「認購協議」)。

作為上述交易部分，(a)本公司將進行集團重組，其涉及(其中包括)(i)就從事物業收購及重建位於香港之工業大廈的附屬公司(「私人公司集團」)向本公司股東作出實物分派(「實物分派」)；及(ii)本集團將保留本公司及餘下附屬公司(「餘下集團」)所從事的土木工程、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(包括提供護衛及物業管理服務)及其他業務；(b)建議按照金額200,000,000港元削減股份溢價賬，以足夠彌補私人公司集團賬簿面值與本公司可供分派儲備之進賬總額之差額，並將有關削減所得進賬轉撥至本公司之可供分派儲備以進行實物分派(「削減股份溢價」)；(c)現有7.25%債券之到期日將由2014年11月22日順延至2015年11月23日，並維持利率不變(「債券延期」)；(d)建議透過增加額外1,000,000,000股股份，將本公司法定股本由150,000,000港元(分為1,500,000,000股股份)增至250,000,000港元(分為2,500,000,000股股份)(「增加法定股本」)；及(e)建議於實物分派前，本公司向Excel Value International Limited(「私人公司」)提供約127,260,000港元之股東貸款，而GT Winners Limited將向駿寶亞太有限公司(「私人公司附屬公司」)提供約50,500,000港元之無抵押貸款(「GT Winners貸款」)，供私人公司附屬公司全數償還約176,000,000港元之銀行貸款，以及於實物分派之時或之前支付未償還銀行貸款金額1%之既定提前償還費用約1,800,000港元。GT Winners貸款將按年利率7.25%計息並須按要求償付。

其他資料(續)

報告期後事項(續)

本公司將於2014年12月19日舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情於股東特別大會上，以投票表決方式批准有關認購協議、削減股份溢價、實物分派、債券延期、GT Winners貸款、增加法定股本及其項下擬進行之交易，包括發行可換股債券以及配發及發行認購股份及轉換股份之決議案。買方、賣方、其各自之聯繫人及其任何一致行動人士，將於股東特別大會上，就有關決議案放棄表決(惟增加法定股本之決議案除外)。

買賣協議將於買賣協議之先決條件獲達成(或買方根據買賣協議豁免先決條件)後第五個營業日(或買賣協議訂約方可能協定之其他日期)完成。

在買賣協議及認購協議完成之規限下並於其後，八方金融有限公司將代表買方提出要約，按照將予刊發之相關要約文件所載之條款(i)收購所有本公司已發行股份(已由買方及其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)；及(ii)註銷所有尚未行使購股權。實物分派完成後，天達融資亞洲有限公司將代表Well Perfection Limited，並根據將予刊發之相關要約文件所載之條款，向私人公司之股東提出要約，收購所有已發行私人公司之股份(已由Well Perfection Limited及其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)。

更多有關上述事項之詳情載於本公司日期為2014年11月26日之通函內。

董事資料的變動

自本公司2013/14年年報刊發後，董事資料的變動載列如下：

- 許照中先生自2014年6月27日獲委任為雅居樂地產控股有限公司(該公司之股份於聯交所上市)之獨立非執行董事
- 李承仕先生自2014年8月15日獲委任為機場保安有限公司之董事

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。

其他資料(續)

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。

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，為維持穩定性及持續性，本公司主席及董事總經理毋須輪流退任。

遵守標準守則

本公司已採納上市規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2014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，衷心感謝組成俊和團隊的董事會各位成員及全體員工竭誠盡心、堅毅矢志的努力。本人亦謹在此向信賴支持本集團之業務夥伴和股東致以謝意。展望下個財政年度，我們將尋求更多機遇，推動核心業務，達致本集團持續增長，務求為股東締造豐厚回報。

承董事會命
主席
彭一庭

香港，2014年11月28日