

年報
2006/2007

專業服務



業績

物業發展及
物業投資



俊和集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：711



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。

過去三十年來，本集團一直堅守以上原則。本集團相信此企業文化正是俊和成功關鍵所在，而俊和不斷取得之卓越成就，更加增強此項於本集團創業之初早已植根之企業文化。

目錄

3	公司資料
6	主席報告
19	董事及高層管理人員資料
24	企業管治報告
31	董事會報告書
42	獨立核數師報告書
44	綜合收益表
45	綜合資產負債表
47	綜合股東權益變動表
48	綜合現金流量表
50	綜合財務報表附註
106	財務概要
107	物業詳情

公司資料

董事會

執行董事

彭錦俊 (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
李承仕
許照中

審核委員會

陳超英 (主席)
區樂耀
許照中

執行委員會

郭煜釗 (主席)
彭一庭
彭一邦
郭文輝

管理委員會

彭錦俊 (主席)
郭煜釗
李蕙嫻

提名委員會

李承仕 (主席)
區樂耀
郭煜釗

薪酬委員會

區樂耀 (主席)
陳超英
郭煜釗

秘書

陳秀梅

合資格會計師

郭文輝

律師

Conyers Dill & Pearman
齊伯禮律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要往來銀行

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

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
長沙灣道
大南西街 601 至 603 號
香港紗廠工業大廈
C2 五樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda)
Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

秘書商業服務有限公司
香港灣仔
皇后大道東 28 號
金鐘匯中心 26 樓

網頁地址

<http://www.chunwo.com>

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：711





(左和下) 香港國際機場航天廣場及附近相關的土木工程

(右) 建築署第一期紀律人員部門宿舍拆卸工程

主席報告

本人謹代表董事會（「董事會」或「董事」）提呈 Chun Wo Holdings Limited（俊和集團有限公司）（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「俊和」）截至二零零七年三月三十一日止年度之業績。

業績

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額錄得港幣4,034,100,000元，較去年增加55.1%。母公司之股權持有人應佔溢利激增約7.5倍至約港幣480,400,000元。營業額及溢利增長主要受惠於住宅項目「清水灣道8號」銷售理想，加上天水圍及彩虹之投資物業公平值增加。每股基本盈利為港幣64.5仙，去年同期則為港幣7.6仙。

股息

本集團已於年初向本公司股東（「股東」）派發中期股息每股港幣1.25仙及特別中期股息每股港幣2.75仙。董事會建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.75仙以及特別末期股息每股港幣3.25仙（「建議股息」）。因此，本年度股息合計達每股港幣10仙（二零零六年：港幣2.75仙）。建議股息將於二零零七年十月十七日前後派發予股東，惟須於本公司即將於二零零七年八月二十二日舉行之股東週年大會上獲股東批准方可作實。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零七年八月十六日至二零零七年八月二十二日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得派發上述建議股息，最遲須於二零零七年八月十五日下午四時前，將所有過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處香港分處—秘書商業服務有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

本公司二零零九年認股權證之登記持有人如欲行使彼等認股權證所附之認購權以獲取建議股息，最遲須於二零零七年八月十五日下午四時正前填妥及簽署認購表格，連同有關認股權證證書及適當認購金額按上述地址送交秘書商業服務有限公司。

業務回顧

於回顧年度，本港失業率持續下降至4.3%，為九年來最低。經濟持續增長加上利率靠穩，本地經濟維持正面增長。物業市場於二零零六年下半年開始復甦，而由於二零零六年第四季度土地拍賣結果較預期為佳，進一步推動市場氣氛。然而，由於缺乏大規模基建及住宅項目支持，建造業增長持續放緩。另一方面，中國大陸及澳門的物業及建築業亦因強勁之經濟增長勢頭而不斷湧現商機。

於二零零七年三月三十一日，本集團之手頭合約總值約為港幣 72 億元，其中未完成合約總值約為港幣 28 億元。

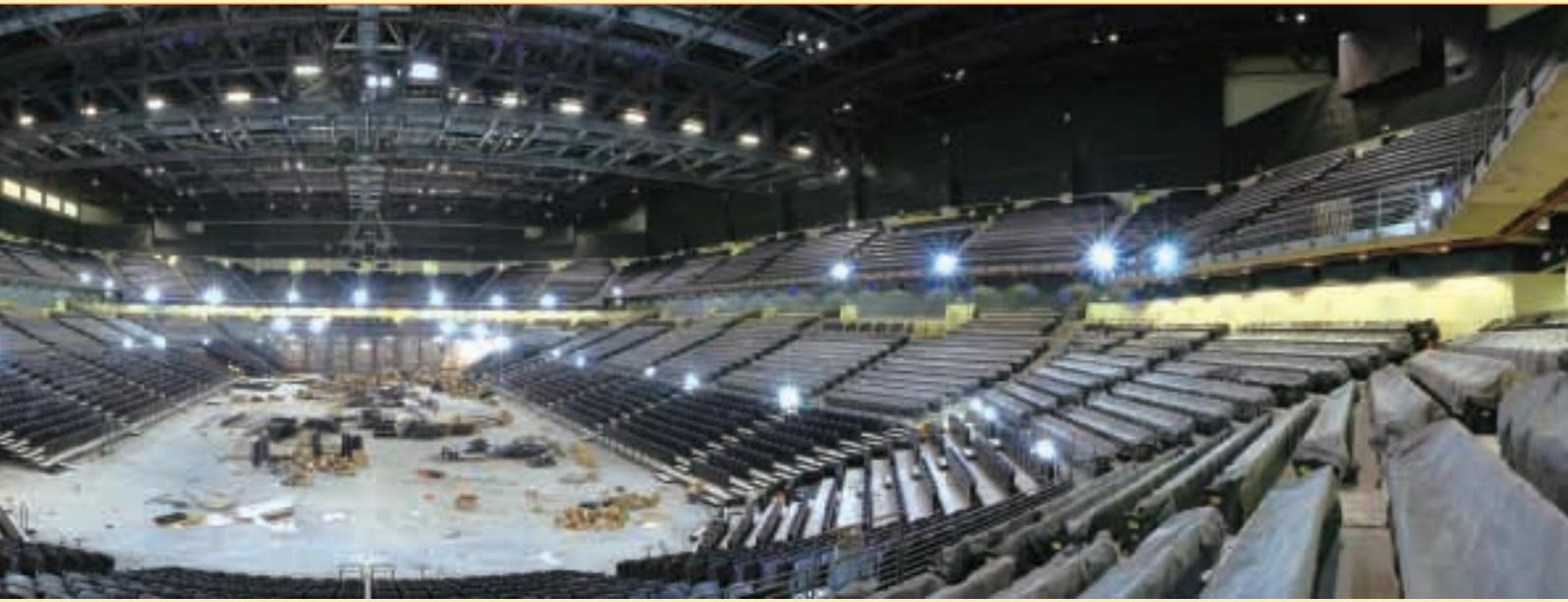
建築

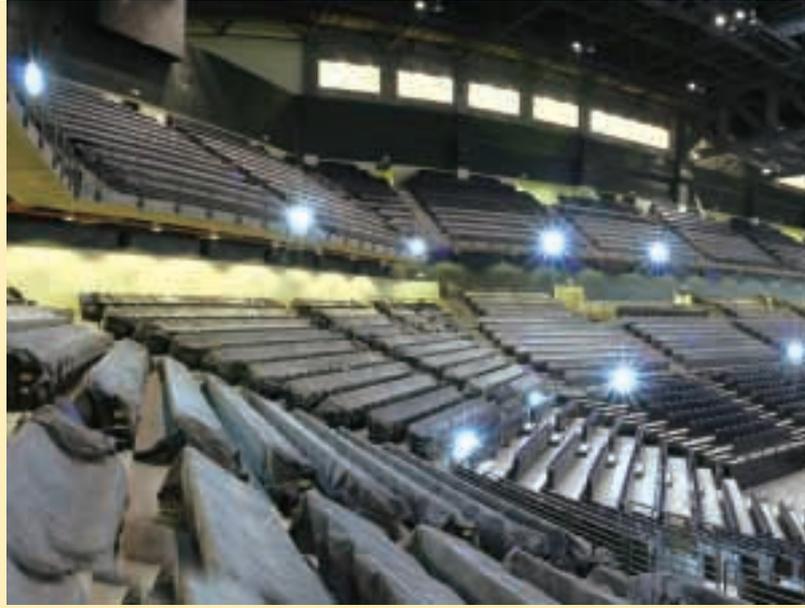
本集團於年內專注發展精選及優質建築項目，尤其是需要先進技術及較高專業知識及專門技術水平之項目。本集團相信專注於此等項目將可提高本集團之利潤，並透過集中開拓優質及要求高技術之項目而達致增長。

就正在興建之建築工程而言，著名之「航天廣場」建築工程已接近竣工階段，僅尚餘少量未完工程正如期進行。此外，尊貴之住宅項目「名門」及壽臣山道之獨立式洋房之建築工程亦已完工。「名門」之額外更新工程預期於二零零七年下半年竣工。在澳門，「威尼斯人」之會議中心建築工程已接近完工，裝修及所有尚未完成之工程預期將於二零零七年七月竣工。「威尼斯人」之活動中心亦大致完成，所有尚未完成之工程預期將於二零零七年七月竣工。

土木工程項目方面，全長 7.2 公里之九廣鐵路有限公司（「九鐵」）落馬洲支線路軌鋪設工程已大致完工。全長 3.7 公里之九鐵九龍南環線路軌鋪設工程亦已施工。青山公路、China Light and Power cable bridge及新田交匯處之高架道路亦已接近竣工。香港國際機場之南面貨運停機坪擴建土木工程亦如期進行。

本集團與水務署及建築署之定期合約進行之小型及維修工程均進展順利。





(上) 澳門威尼斯人拉斯維加斯式賭場渡假村的活動中心

(左) 大坑「名門」建築工程

(右) 香港房屋署黃大仙上村第三期的建築工程

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

建築 (續)

本集團之地基附屬公司繼續向政府部門及著名企業提供服務，以及為本集團之建築工程提供支援。於回顧年度，香港房屋委員會位於天水圍第104區之地基工程及澳門路氹區之「新濠天地」之打樁工程已順利完成。進行中之項目包括私人發展的香港半山干德道55號之地基工程及「星麗門」之部份地基工程。年內，位於胡志明市的一項多用途購物中心地庫工程已完工，而本集團為該項目的發展商之一。依仗俊和作為該項目的發展商，本集團已將部份最先進的建築專門技術轉移到越南。

除了就本集團的項目進行機電(「機電」)工程外，本集團之機電附屬公司亦為政府部門及私營客戶提供服務。於回顧年度，附屬公司已完成數項獲機電工程署批出之更新及改進工程、「航天廣場」及香港機場管理局之海水泵房改善工程，以及九鐵及其他私營公司項目。其他項目如新田交匯處及南面貨運停機坪擴建工程亦進展良好。該附屬公司亦已完成收購一間專項承建商，有助本集團擴闊其客戶基礎，包括香港房屋委員會及香港房屋協會。

物業發展及物業投資

憑藉本集團於建築業務上之卓越能力及豐富經驗，本集團將其業務多元化，業務範圍更拓展至物業發展及物業投資，本集團於回顧年度所作出之努力效果顯著。除了於香港出售旗艦住宅項目「清水灣道8號」大量單位外，本集團亦於年內將該項項目頂層餘下之優質單位包裝成「Sky House No.8」，並於本財政年度尾開始推銷。

在中國大陸，本集團在河北省石家莊之旗艦發展項目，第1A期共六座住宅大廈於二零零六年年底的預售反應熱烈，顯示本集團專注發展於中國房地產業務之策略已見成效。石家莊項目第1B期由合共八座住宅大廈組成，將於二零零七年下半年開始預售。該商住發展項目總樓面面積約為400,000平方米，正分階段發展。第1A及1B期將分別於二零零七年及二零零八年年底完工。

業務回顧 (續)

物業發展及物業投資 (續)

至於江蘇省揚州之住宅連商場發展項目建築工程已於二零零六年第二季展開，而預售將於二零零七年年尾進行。該項目由六座住宅大廈及購物中心組成。

此外，本集團於江蘇省宜興市開始發展兩項物業發展項目，位於之前在江蘇省宜興市收購之地塊，一幅鄰近市中心而另一幅位於郊區。第一個項目為服務式住宅／酒店發展及三層高零售商場，其建築已於二零零七年第一季度展開。而另一個項目將為低密度發展聯排別墅及低層住宅大廈，配合景色秀麗的湖景。該項目現正於規劃及設計階段。

位於越南胡志明市的綜合發展項目「Saigon Pearl」，由本集團位於當地之合營企業擁有並正如期發展。該項目位於西貢河河畔，總樓面面積約 400,000 平方米，由八座公寓、一座會所、兩幢辦公大樓及一幢大型購物商場所組成。「Saigon Pearl」第 1 期（由四座住宅大廈組成）之預售於本財政年度尾幾近全數售出。

本集團分別位於天水圍之「俊宏軒」、彩虹之「匯八坊」及國內中山市之「俊軒廣場」之投資物業均為本集團帶來穩定收益。

專業服務

作為本集團多元化業務組合之一部份，保安服務及物業管理附屬公司繼續為政府及私營客戶提供優質服務，亦為本集團之建築及物業發展項目提供支援。

本公司之保安業務為客戶及本集團建築地盤提供一站式服務。年內所取得之合約包括地鐵公司多項優質物業之人潮管理及項目保安服務。

憑藉其保安業務之聲名昭卓，本集團之物業管理附屬公司由過去主要為團體客戶提供服務，持續拓展其客戶群及寄望伸延至更多政府部門。





(上) 建築署小型工程—鯽魚涌公園

(左) 青龍頭青山道西路段改善工程

(右) 河北省石家莊的「名門華都」

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

獎項及嘉許

本集團於回顧年度獲得多個優質及安全獎項，包括香港品質保證局企業表現指標評估之十四項金獎、二零零六年建造業安全推廣活動之十個獎項以及二零零六年香港職業安全健康大獎之十個獎項。此外，本集團參與建造業安全獎勵計劃2006/07，當中兩個項目分別獲得「裝修及維修工程」及「安全隊伍」類別之優異獎。

同時，本集團位於「清水灣道8號」之彩虹站泊車轉乘項目獲香港工程師學會結構分部及英國結構工程師學會頒發「2006年度卓越結構嘉許獎」。

企業社會責任

為鼓勵本集團及僱員為社會作出積極及有系統貢獻，本集團已協助成立俊和慈善基金有限公司。該基金履行企業社會責任，包括向本地大學提供獎學金及向香港防癌會作出捐獻以成立新癌病復康中心。本集團亦為二零零九年東亞運動會及救世軍石湖學校土地發展項目之贊助商，並向協青社作出捐獻。

本集團之義工隊伍繼續支持與東華三院之合作項目，為長者提供定期義務維修服務，送上溫暖關懷。

本集團深感榮幸獲得東華三院及匡智會推薦，並獲香港社會服務聯會頒發「2006/2007商界展關懷」標誌。

前景及展望

香港經濟普遍上揚、薪金上升及失業率下滑，料將帶動本地消費及本地生產總值。即使經濟增長強勁，建造業仍落後於其他行業。然而，由於香港特別行政區政府（「港府」）承諾在大型基建上投放更多資源，預期建造業將於來年反彈。另一方面，預計由於香港及中國經濟增長強勁及市場氣氛熾熱，物業發展前景將繼續向好。配合業務多元化之策略方向，本集團採納發展兩項主要業務分部 — 建築及物業發展。此外，專業服務分部將繼續為本集團提供優質服務，並物色其他發展機會。

前景及展望 (續)

物業發展

隨着中國經濟蓬勃，家庭收入上升及急速都市化推動房屋需求，本集團將積極留意有潛力的物業發展項目。本集團正擴展在中國之物業發展投資組合，並集中於二線及三線城市，管理層正考慮當中數个城市。本集團於石家莊之旗艦商住發展項目定位為高檔物業，於回顧年內市場對其預售反應十分熱烈，預計該項目將於不同時期為本集團帶來可觀收入。展望將來，本集團將繼續在中國發掘物業發展機會，並透過更頻繁之實地視察，收購更多優質土地儲備，以供本集團未來發展項目之用。

除了專注於中國市場外，俊和仍將放眼於香港、澳門及越南具潛力之物業發展機會。本集團將繼續與其他知名物業發展商聯手合作發展未來項目，亦會透過私人土地擁有人物色發展機會。俊和相信透過轉移建造知識及經驗予合營公司，可加強成本控制及將發展項目之風險減至最低，從而加強競爭優勢。香港之旗艦物業項目「清水灣道8號」之銷售令人鼓舞，證明本集團物業發展及建造能力已產生協同效應。「Sky House No. 8」於二零零七年六月錄得創新高之每平方呎港幣12,250元銷售價，為截至本年報日該區有史以來每平方呎最高之銷售價。另一方面，俊和在越南之首項物業發展項目「Saigon Pearl」進展良好，第一期之建築工程將於二零零七年年底完工，整個項目按時將於二零一零年竣工。本集團相信於該區域之發展經驗及建造經驗，將有利本集團開拓區內其他有盈利潛力的物業發展機會。本集團將繼續憑藉其於建造業務之經驗及資源，維持其物業發展業務之增長。

建築

就建築行業而言，於二零零七年／零八年度財政預算中，港府表示將就未來數年之基建項目平均每年撥款港幣290億元。由於港府於市區改善及提升方面繼續投放資源，本集團相信於未來數年公營及私營公司將大量渴求優質建築工程。

除香港以外，澳門亦急速發展成一個博彩及優閒中心，為建築行業帶來了大量興建賭場、酒店及其他基建項目的機會。隨著成功參與「威尼斯人」項目，本集團將競投澳門其他樓宇及建築項目。此外，本集團亦將繼續物色機會，參與亞洲其他地區之基建項目。本集團正尤其注視泰國之鐵路及路軌運輸項目，以及杜拜及阿布達比之高層樓宇建築項目。於建築業務方面，俊和將長期集中於需要高技術，以及高水平行業知識和專門知識之高利潤項目。





(左) 干德道 55 號地基工程



(右) 新田交匯處改善工程

主席報告 (續)

前景及展望 (續)

年度後之收購事項

於二零零七年四月，本公司之間接全資附屬公司俊和康健醫藥科技（北京）有限公司（「俊和康健醫藥科技」）與成都友誼醫院及成都友誼醫院有限公司（或合稱為「醫院」）之股東訂立意向書，收購醫院全部股權。收購事項須待一項獨立資產評估確定該醫院之估值，以及俊和康健醫藥科技與該醫院完成有關轉讓該醫院資產及業務之眾多實質條款之磋商後，方可作實。本集團相信，通過對醫院所在土地（該幅土地位於成都市中心以西）進行重建、改善或重新發展，將可為本集團取得重大價值。

就長遠而言，本集團決心使其業務多元化，並審慎擴展市場，以達致可持續發展，並不斷提升業務表現。

致謝

本人謹對董事會全人、管理層及全體員工之多年奉獻與努力致以衷心感謝。此外，本人亦對各股東、業務夥伴及客戶一直以來對本公司之鼎力支持深表感謝。吾等將繼續盡最大努力為本集團謀求長期持續增長，為股東帶來可觀回報。

主席
彭錦俊

香港，二零零七年七月二十日

董事及高級管理人員個人資料

執行董事

彭錦俊 主席

六十四歲。本集團之創辦人，對土木工程及樓宇建築之建築管理、監督、策劃及監察工程進度等工作積逾三十九年經驗。於一九九二年七月獲委任為本公司之主席。李蕙嫻女士之配偶。

郭煜釗 BSc (CEng)、MICE、MHKIE、RSE、RPE 董事總經理

五十五歲。一九七四年畢業於香港大學，獲授土木工程理學學士學位。彼為香港工程師學會會員及註冊結構工程師。於一九八一年加入本集團，投身建築業逾三十三年。於一九九二年七月獲委任為本公司之執行董事，並於一九九九年二月獲委任為董事總經理。

李蕙嫻

五十六歲。於一九七五年加入本集團，投身建築業逾二十八年。於一九九二年七月獲委任為本公司之執行董事。彭錦俊先生之配偶。

獨立非執行董事

區樂耀

六十二歲。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及證券商協會有限公司董事、道亨證券有限公司顧問、以及一九九八年立法會選舉委員會金融服務界別分組之選舉委員。彼亦為多間在聯交所上市之公眾公司之獨立非執行董事。此外，彼亦為香港中央結算有限公司前任副主席（一九九二至一九九四年）及聯交所前任理事會成員（一九八八至一九九四年）。於一九九二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零五年四月獲委任為薪酬委員會主席、以及分別於一九九八年十二月及二零零五年八月獲委任為審核委員會及提名委員會成員。

陳超英 MBA、FCPA、ACMA、MHKSI

四十九歲。於會計、證券及企業融資方面擁有逾二十二年經驗，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，並從事顧問工作，於香港及中國提供企業及策略顧問服務。彼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。於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零五年八月獲委任為薪酬委員會成員及於二零零六年一月獲委任為審核委員會主席。

董事及高級管理人員個人資料 (續)

獨立非執行董事 (續)

許照中 太平紳士

六十歲。現為僑豐金融集團有限公司行政總裁。具備三十六年證券及投資經驗，多年來曾出任聯交所理事會理事及副主席、證券及期貨事務監理處諮詢委員會委員及香港中央結算有限公司董事。許先生於二零零四年獲香港特區政府委任為太平紳士，並於二零零六年獲中國珠海市人民政治協商會議委任為政協委員。彼現為香港交易及結算所有限公司上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員以及香港證券及期貨事務監察委員會房地產及投資信託基金委員會委員。此外，許先生亦是公司法改革常務委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員及香港證券經紀業協會委員會副主席。許先生亦為股份於聯交所上市之六福集團(國際)有限公司、九洲發展有限公司、利福國際集團有限公司及星獅地產(中國)有限公司之獨立非執行董事。於二零零六年一月獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。

李承仕 GBS、OBE、太平紳士

六十五歲。一九六四年畢業於香港大學。均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。彼於一九九四年八月至一九九九年八月期間擔任拓展署署長，於一九九九年八月至二零零二年八月期間擔任工務局局長(包括出任常任秘書長兩個月)。彼亦獲香港政府委任為香港科技园公司之董事及建造業議會委員。彼在工程及建築方面積逾四十年經驗。彼亦為中國建築國際集團有限公司(該公司之股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。於二零零六年一月獲委任為本公司之獨立非執行董事及提名委員會主席。

高層管理人員

關泉堅 *BSc.(Hons)、FCIOB、MHKIE、FHKICM、RPE*

五十五歲。一九八零年畢業於英國南岸理工學院，獲授建築榮譽學士學位，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。於一九九八年加入本集團，投身建築業逾二十九年，擁有香港大型樓宇建築項目管理經驗，於二零零六年四月獲委任為俊和高雅裝飾工程有限公司之董事總經理。

郭文輝

四十六歲。一九八四年畢業於麥覺理大學，獲授經濟學士學位，更於一九九一年獲授新南威爾斯大學之商業資訊系統碩士學位。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員，擁有逾二十二年會計、財務及管理經驗。於一九九四年十一月加入本集團，並於一九九八年一月獲委任為俊和地基工程有限公司之董事。

黎錦雄

四十九歲。一九八零年畢業於香港理工大學，為香港工程師學會聯席會員。彼於樓宇建築及土木工程之建築監督、管理及分判方面積逾三十一年經驗。於一九八四至一九八七年間受僱於本集團，另於一九八九年再加入本集團。於二零零三年四月獲委任為俊朗建築有限公司之董事，並於二零零六年四月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。

林志榮 *Bsc Civil、MICE、CEng、MHKIE、MIHT、RPE(civil)*

五十三歲。一九八零年畢業於加拿大卡加利大學土木工程系。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二十六年經驗。於二零零五年加入本集團獲委任為俊和建築工程有限公司之總經理（建築）。

呂金偉 *M.C.I.O.B.*

四十七歲。英國特許建造師並獲香港理工大學頒授建築工藝及管理院士資格。在香港、澳洲、新加坡及國內之政府機構、承建商及發展商工作逾二十四年。彼曾任香港及國內多間大學之客席講師及客席教授。於二零零二年八月獲委任為俊和（中國）有限公司之董事。

董事及高級管理人員個人資料 (續)

高層管理人員 (續)

彭一邦 BSc、MEng、MICE、PE(US)

三十二歲。一九九七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，更於一九九八年獲授美國麻省理工學院之土力工程碩士學位。彼為英國土木工程師學會會員，並為美國加州註冊專業工程師。曾在美國從事土力工程設計工作逾三年，並在香港擁有六年建築經驗。於二零零一年加入本集團，並於二零零二年七月獲委任為俊和土木工程有限公司之董事、於二零零六年一月獲委任為俊和建築有限公司之董事及於二零零六年四月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。彭錦俊先生及李蕙嫻女士之兒子。

彭一庭 BA、JD

三十五歲。一九九五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，並於一九九八年獲得紐約大學法學院頒授法學博士。在紐約華爾街一所知名的律師行工作兩年後，曾先後成立幾間公司，業務包括資訊科技系統及解決方案、電子保健產品及戶外廣告。於二零零三年加入本集團為主席助理，專責物色新的業務機會，以及統籌和管理本集團於本地及海外的房地產業務。於二零零六年起擔任俊和（中國）有限公司董事總經理。彭錦俊先生及李蕙嫻女士之兒子。

陶啟賢

四十六歲。一九八三年畢業於香港理工大學。一九八七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二十三年經驗。於一九九一年加入本集團，並於一九九九年三月獲委任為俊和建築有限公司之董事。

黃志光 BEng(Hons)、MIEE、MHKIE、MCIBSE、MAPM、CEng、RPE(EL、BS)

四十七歲。一九九零年畢業於英國布萊頓理工大學，獲授電機及電子工程學士學位。彼為英國電機工程師學會會員、英國屋宇裝備工程師學會會員、香港工程師學會會員及英國項目管理協會會員，並為英國特許工程師及電機與屋宇裝備界別之香港註冊專業工程師。彼於屋宇裝備業擁有超過二十五年之投標、項目管理、組織管理、銷售和市場推廣及業務發展經驗。於二零零四年八月加入本集團成為俊和機電工程有限公司之董事，並於二零零六年二月獲委任為該公司之董事總經理。

高層管理人員 (續)

黃永堂 *MISC*、*MIPSC*

五十二歲。投身保安行業管理層超過十一年，為國際專業保安協會會員，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。於一九九七年二月加入本集團，並於二零零六年六月獲委任為城市護衛有限公司及二零零七年六月獲委任為城市專業管理有限公司之董事總經理。

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

四十八歲。一九八一年畢業於倫敦大學帝國學院，獲授土木工程學士學位，並於一九八二年在同一學院再獲授土力工程碩士學位。在一九八九年，獲雪梨大學頒授土力工程博士學位。彼為英國土木工程師學會和香港工程師學會會員，亦是紐西蘭、澳洲及美國土木工程師學會會員。香港註冊土木及土力工程師。於二零零二年加入本集團，擁有超過二十五年在澳洲及香港土木及地基工程項目設計及管理經驗，並於二零零三年一月獲委任為俊和地基工程有限公司之董事及於二零零六年二月獲委任為該公司之董事總經理。

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。本公司力求業務在各方面均遵守嚴謹之道德操守及誠信，並確保所有事務均符合適用法例及規則。

企業管治常規

為了監察及持續改進其表現，本公司已於二零零七年三月檢討其企業管治常規守則，使其企業管治常規守則符合本地及國際慣例。本公司於本回顧年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》（「守則」）內所載已生效之守則條文及若干建議最佳常規，惟守則條文第 A.4.2 條之偏離除外。

根據守則條文第 A.4.2 條，所有董事均須最少每三年輪值告退一次。為遵守守則條文第 A.4.2 條，本公司細則之有關修訂已獲提呈並經股東於二零零六年九月二十一日舉行之本公司股東週年大會上通過，惟本公司之董事會主席及董事總經理毋須輪值告退。董事會認為，為維持穩定性及連續性，主席及董事總經理毋須輪值告退。

董事進行證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」）。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於本年度內已遵守標準守則所規定之標準。

董事會

董事會代表股東負責本公司之管理。主要職責包括制訂本集團之整體策略、訂立管理目標及監察管理層之表現。董事會負責整體決策，並行使下文所述之多項保留權力，而考慮工作細節之職務則交由主席帶領之管理委員會負責：

- 各委員會職權範圍內訂明之各項職能及事務（經不時修訂），而有關職能及事務須不時提交董事會通過；
- 須按照本集團不時修訂之內部政策提交董事會通過之各項職能及事務；

董事會（續）

- 考慮及通過中期報告及年報之財務報表、公佈及中期與全年業績之新聞稿；
- 集中注意將會影響本公司之整體策略性政策、融資及股東之事宜；
- 考慮派息政策及股息金額；及
- 監察本集團企業管治是否符合有關規則及規例。

於本報告日期，董事會共由七名董事組成，包括三名執行董事，即彭錦俊先生（主席）、郭煜釗先生（董事總經理）及李蕙嫻女士，以及四名獨立非執行董事，即區樂耀先生、陳超英先生、許照中先生及李承仕先生。陳超英先生具備適當之專業資格、會計及財務管理經驗。李蕙嫻女士乃彭錦俊先生之配偶。

董事會超過一半成員為獨立非執行董事，人數多於上市規則規定之最低人數。本公司已接獲各獨立非執行董事發出之年度確認書，確認彼等符合上市規則所載有關其獨立性之規定，故根據上市規則，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

各獨立非執行董事之服務協議為期一年。有關協議在本公司及有關董事同意下可予續約。獨立非執行董事亦須根據上述公司細則輪值告退。

全體董事均可及時索閱所有相關資訊，包括董事委員會之定期報告，以及對本集團構成影響之重大法律、監管或會計事宜之簡報。董事可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

於回顧年度內，董事會舉行了四次會議。下表載列本回顧年度內董事會及其他董事委員會個別成員出席會議之次數：

董事	出席會議次數／合資格出席之次數			
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
執行董事				
彭錦俊先生 (董事會主席)	4/4	—	—	—
郭煜釗先生 (董事總經理)	4/4	—	0/0	1/1
李蕙嫻女士	4/4	—	—	—
聶潤榮先生 (附註)	2/2	—	—	—
獨立非執行董事				
區榮耀先生	4/4	2/2	0/0	1/1
陳超英先生	4/4	2/2	—	1/1
許照中先生	4/4	2/2	—	—
李承仕先生	4/4	—	0/0	—

附註： 聶潤榮先生已於二零零六年八月一日起辭任為執行董事。

主席及董事總經理

董事會主席為彭錦俊先生，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。

董事委員會

董事會已成立了數個委員會，審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之職權範圍不會較守則所載者寬鬆。所有委員會均獲提供充足資源履行其職務。

管理委員會

管理委員會獲董事會全面授權，以一般管理委員會之身份運作。管理委員會負責管理本公司日常運作並經主席直接向董事會匯報。

管理委員會成員包括：

彭錦俊先生（主席）
郭煜釗先生（董事總經理）
李蕙嫻女士

執行委員會

於二零零七年三月，經檢討本公司架構後，執行委員會協助管理委員會處理本公司之日常業務運作。

執行委員會成員包括：

郭煜釗先生（主席）
彭一庭先生
彭一邦先生
郭文輝先生

執行委員會定期舉行會議，負責發展及落實企業及業務部門計劃。

執行委員會由執行董事管理會議（就討論發展本公司附屬公司而每季舉行之論壇）所支援，使更集中於優越策略及經營。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。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年四月六日成立。其主要目標是確保本公司能夠招攬、保留及激勵高質素之僱員，鞏固本公司之成就，致力為股東提升本公司之價值。薪酬委員會之職能主要包括協助董事會管理本集團之整體薪酬常規，以確保根據守則條文第B.1.3條之規定，就董事及高級管理人員之獎勵，切實推行有效之政策、程序及常規。

薪酬委員會由三名成員組成，當中以獨立非執行董事佔大多數。

企業管治報告 (續)

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會成員包括：

區樂耀先生 (主席)
陳超英先生
郭煜釗先生

於本回顧年度內，薪酬委員會召開了一次會議，審閱董事及高層管理人員之薪酬政策及建議發放特別花紅給非執行董事。個別董事出席委員會會議之記錄載於第 26 頁之列表內。

提名委員會

提名委員會於二零零五年四月六日成立，負責就委任及重新委任董事、董事會之架構、規模及組成向董事會提供建議，並確保委任及重新委任董事之程序公平及具透明度。

提名委員會由三名成員組成，當中以獨立非執行董事佔大多數。

提名委員會成員包括：

李承仕先生 (主席)
區樂耀先生
郭煜釗先生

提名委員會向董事會推薦委任人選，以供董事會考慮，而董事會將會審閱有關人選之資歷，並按照其資歷、經驗及背景決定是否適合本集團。委任董事之決定必須經董事會批准通過。

於本回顧年度內，提名委員會並無舉行會議。

審核委員會

本公司於一九九八年十二月十七日成立審核委員會，並按照守則之規定以書面列明其職權範圍。審核委員會就本集團審核範圍內之事宜擔當董事會與本公司核數師間之重要橋樑。審核委員會之主要職務為審閱及監察本集團財務匯報程序，同時負責檢討外部審核及內部監控之效能，以及風險評估。

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，而根據上市規則規定，其中一名成員具備適當之專業資格、會計或相關財務管理經驗。

審核委員會（續）

審核委員會成員包括：

陳超英先生（主席）

區燦耀先生

許照中先生

於回顧年度內，審核委員會舉行了兩次會議。個別董事出席委員會會議之記錄載於第 26 頁之列表內。

以下為審核委員會於回顧年度內之工作概要：

- (i) 審閱截至二零零六年三月三十一日止年度之年報及全年業績公佈，並推薦董事會通過；
- (ii) 檢討外聘核數師之獨立性及其報告，並向董事會建議於本公司二零零六年股東週年大會上重新委任外聘核數師；及
- (iii) 審閱截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈，並推薦董事會通過。

核數師之酬金

本年度內，德勤•關黃陳方會計師行提供法定審核服務，收費約為港幣2,083,000元，而提供稅務及顧問服務之收費為港幣 240,000 元。

董事及核數師對賬目之責任

董事對編製財務報表之責任聲明及本公司核數師對其滙報責任之聲明載於本年報的核數師報告內。

內部監控

董事已審閱本集團之內部監控系統，並對其成效表示滿意，尤其包括財務、營運與合規監控以及風險管理職能。

企業管治報告 (續)

投資者關係及與股東之通訊

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平之披露和全面而具透明度之報告。本公司刊發年報及中期報告並寄予全體股東，亦會於本公司之網站 www.chunwo.com 內刊登公司之公佈、通函及新聞稿。本公司之網站提供可向董事會提出查詢之電郵地址、郵寄地址、傳真號碼及電話號碼。為更能提高有效溝通的渠道，本公司於二零零七年開設一個以全新版面設計的網站，透過該網站適時發放公司資訊及其他相關財務及非財務資料。本公司認為股東大會乃良好之溝通渠道，並鼓勵董事會及委員會成員出席會議。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零零七年三月三十一日止年度之董事會報告書及本集團之經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展及物業投資。

業績及股息

截至二零零七年三月三十一日止年度本集團之業績載於第 44 頁之綜合收益表。

本公司於本回顧年度已向股東派發中期股息每股港幣 1.25 仙及特別中期股息每股港幣 2.75 仙，合共派發股息約港幣 29,800,000 元。董事會現建議向於二零零七年八月二十二日名列股東名冊上之股東派發末期股息每股港幣 2.75 仙及特別末期股息每股港幣 3.25 仙，合共派發股息約港幣 45,300,000 元（以截至本報告書日已發行股份數目計算）。

財務概要

本集團之財務概要載於第 106 頁。

投資物業

年內，自發展中物業及預付租賃付款轉移之款項約港幣 202,200,000 元。本集團出售賬面總值約為港幣 24,300,000 元之若干投資物業，並於二零零七年三月三十一日重估其所有投資物業。公平值之增加淨額約港幣 80,000,000 元已撥入綜合收益表。

於本回顧年度內本集團投資物業之上述變動及其他變動詳情，載於綜合財務報表附註 13。

物業、機器及設備

於本回顧年度，本集團以成本約港幣 10,500,000 元購入物業、機器及設備以擴展本集團之業務。

於本回顧年度內本集團物業、機器及設備之上述變動及其他變動詳情，載於綜合財務報表附註 14。

董事會報告書 (續)

股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註 30。

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 27 及 28。

於本回顧年度內本集團資本化之利息載於綜合財務報表附註 7。

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二零零七年三月三十一日之詳情分別載於綜合財務報表附註 42、43 及 44。

本公司之可供分派儲備

於二零零七年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備如下：

	港幣千元
繳入盈餘	52,552
保留溢利	28,456
	81,008

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，倘出現下列情況，本公司則不能宣佈或派付股息或從繳入盈餘中撥款進行分派：

- (a) 公司現時無力或於進行分派後將會無力償還到期之負債；或
- (b) 公司資產之可變現值將會因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價賬之總額。

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。

於二零零七年三月三十一日，本集團之淨債務總額約為港幣884,200,000元，即負債總額約港幣1,219,300,000元減去銀行結餘及現金約港幣335,100,000元所得之數。於二零零七年三月三十一日，本集團債項之到期日分析如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
一年內償還或按要求償還	727.8	894.9
一年後至兩年內償還	10.3	418.1
兩年後至五年內償還	397.4	27.7
五年後償還	83.8	—
合計	1,219.3	1,340.7

於二零零七年三月三十一日，本集團之資本負債比率(即須付利息之債務淨額與股東權益之比率)為0.71(二零零六年：1.26)。

為盡量減低滙率波動風險，本集團之借貸及現金結餘均以港幣為主。本集團承擔之外滙波動風險不大。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。以本集團於二零零七年三月三十一日之銀行結餘及現金加上可動用之銀行融資額計算，本集團具備充裕流動資金以滿足資金需求。

僱員及薪酬政策

截至二零零七年三月三十一日，本集團合共有員工約2,290人。截至二零零七年三月三十一日止年度之僱員薪酬總額約為港幣567,900,000元。僱員薪酬按工作性質及市場薪金走勢釐定，並根據內部考勤評核計算每年之增薪金額，作為對個別員工表現之獎勵。僱員花紅按本集團旗下個別公司及員工之表現而分發。此外，本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

董事會報告書 (續)

購股權計劃

購股權計劃及根據本公司購股權計劃(「俊和計劃」)授出購股權變動之詳情載於綜合財務報表附註 32。

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 19 頁至第 23 頁。

董事及服務合約

於本年度內及截至本報告書之日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

彭錦俊先生

郭煜釗先生

李蕙嫻女士

聶潤榮先生

(已於二零零六年八月一日起辭任)

獨立非執行董事：

區燊耀先生

陳超英先生

許照中先生 *太平紳士*

李承仕先生 *GBS*、*OBE*、*太平紳士*

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第 87 條及 169(2)條之規定，區燊耀先生將於即將舉行之股東週年大會上告退，惟有資格並願意膺選連任。其餘董事將會繼續留任。

除上文所披露者外，擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何於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 9。

董事酬金政策

董事酬金符合市場水平。本集團採納下列主要原則釐定董事之酬金：

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

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

董事於重要合約中之利益

於年終或於本回顧年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何董事於其中擁有直接或間接重大權益之重要合約。

董事會報告書 (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

於二零零七年三月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定本公司須予保存之登記冊所示，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益，或根據標準守則須向本公司及聯交所披露之權益如下：

(a) 董事於本公司股份之權益（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
彭錦俊先生 (「彭先生」)	265,096,950	10,148,875 (附註1)	121,348,294 (附註2)	396,594,119	53.08%
李蕙嫻女士	10,148,875	386,445,244 (附註1)	—	396,594,119	53.08%
區樂耀先生	503,816	—	—	503,816	0.06%

附註：

1. 李蕙嫻女士為彭先生之配偶，故被視作擁有彭先生所持有之本公司股份之權益。同樣，彭先生亦被視作擁有李蕙嫻女士所持有之本公司股份之權益。
2. 彭先生透過彼於 GT Winners Limited 100% 之權益，被視作擁有本公司該等股份之公司權益。

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)

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	權益合計	佔本公司 已發行股本 百分比之 權益總額
彭先生	53,751,390 (附註 1)	2,029,775 (附註 2)	24,269,658 (附註 3)	80,050,823	10.71%
李蕙嫻女士	2,029,775	78,021,048 (附註 2)	—	80,050,823	10.71%
郭煜釗先生	7,326,000 (附註 4)	—	—	7,326,000	0.98%
區燦耀先生	1,412,000 (附註 5)	—	—	1,412,000	0.18%

附註：

- 該等指就(i)本公司授予之 732,000 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 53,019,390 份認股權證之相關股份之權益。
- 李蕙嫻女士被視作擁有彭先生所持有本公司相關股份之權益。同樣地，彭先生亦被視作擁有李蕙嫻女士所持有本公司相關股份之權益。
- 彭先生透過彼於 GT Winners Limited 100% 之權益被視作擁有本公司認股權證中之公司權益。
- 該等指就本公司授予之 7,326,000 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) 之相關股份之權益。
- 該等指就(i)本公司授予之 732,000 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 680,000 份認股權證之相關股份之權益。

董事會報告書 (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，彭先生及李蕙嫻女士尚分別持有俊和建築工程有限公司之無投票權遞延股份 8,347,500 股及 90,000 股；本公司之全資附屬公司 Chun Wo Hong Kong Limited 可根據獲授之購股權購買此等無投票權遞延股份。

除上文所披露者及董事以信託形式代本集團持有其附屬公司之若干代理人股份外，於二零零七年三月三十一日，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利

於截至二零零七年三月三十一日止年度內按俊和計劃向本公司之董事及主要行政人員授出之購股權變動詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港幣元	行使期	購股權股份數目		
				於二零零六年 四月一日 尚未行使	年內已失效	於二零零七年 三月三十一日 尚未行使
彭先生	二零零四年八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	732,000	—	732,000
郭煜釗先生	二零零四年八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	7,326,000	—	7,326,000
區榮耀先生	二零零四年八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	732,000	—	732,000
聶潤榮先生 (附註 1)	二零零四年十一月十五日	1.162	二零零四年十一月十五日至 二零零九年十一月十四日	3,200,000	(3,200,000)	—
其他(附註 2)	二零零四年八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	2,196,000	—	2,196,000
				14,186,000	(3,200,000)	10,986,000

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利 (續)

附註：

- (1) 聶潤榮先生辭任為本公司之執行董事，由二零零六年八月一日開始生效。根據俊和計劃之條款，所持有之購股權於二零零六年十月尾之後失效。
- (2) 上述尚未行使之購股權由前獨立非執行董事持有。董事會已核准上述尚未行使之購股權可於二零一四年八月十二日或以前行使。

於本董事會報告書日期，根據俊和計劃可予發行之股份總數為 32,617,000 股，相當於當日本公司已發行股本之 4.36%。

除上文所披露及附註 32 所載之俊和地基計劃外，於本年度內任何時間本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，令本公司之董事及主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。此外，於本回顧年度內本公司之董事及主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無擁有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該權利。

根據證券及期貨條例須予披露之主要股東之權益及短倉

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，於二零零七年三月三十一日，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有或被視作擁有 5% 或以上權益：

股東	身份	股份（好倉）		相關股份（好倉）	
		持有股份數目	佔本公司 已發行股本百分比 之權益總額	持有認股 權證數目	佔本公司 已發行股本百分比 之權益總額
GT Winners Limited	實益擁有人	121,348,294	16.24%	24,269,658	3.24%
美聯物業（集團）有限公司	實益擁有人	52,748,000	7.06%	—	—

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於二零零七年三月三十一日，並無任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有或被視作擁有 5% 或以上權益。

董事會報告書 (續)

可轉換證券、購股權、認股權證或相關權利

除分別載於綜合財務報表附註31及32之尚未行使之認股權證及購股權外，截至二零零七年三月三十一日，本公司並無其他尚未行使之可轉換證券、購股權、認股權證及相關權利。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本回顧年度內，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證券。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權之規定，根據有關規定本公司須優先向現有股東按比例發售新股份。

公眾持股量

按本董事會報告書日期本公司可以得悉之公開資料所示及就董事所知悉，本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度內已維持上市規則所規定之公眾持股量。

主要客戶及供應商

截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團首五個最大客戶佔本集團總營業額約56%，而最大客戶佔本集團總營業額約25%。本集團向首五個最大供應商採購之總額佔本集團總採購金額不足30%。

各董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上之股東概無擁有本集團首五個最大客戶或供應商之任何權益。

捐獻

於本回顧年度內，本集團所作之慈善及其他捐款共約港幣1,400,000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，將於本公司之應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

彭錦俊

香港，二零零七年七月二十日

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致：CHUN WO HOLDINGS LIMITED（俊和集團有限公司）列位股東
（於百慕達註冊成立之有限公司）

本核數師已完成審核載於第 44 頁至第 105 頁之俊和集團有限公司（「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二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明性附註。

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要求編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。該項責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

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，並據百慕達公司法第 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書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，以合理確定該等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及真實而公平地列報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之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，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，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零七年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零七年七月二十日

綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)
營業額	6	4,034,066	2,600,638
銷售成本		(3,447,660)	(2,468,267)
毛利		586,406	132,371
其他收入		14,660	20,597
投資物業公平值增加		80,000	10,154
於轉讓投資物業時土地租賃權益變動 及發展中物業價值變動收益		132,818	—
銷售開支		(36,096)	—
一般及行政開支		(168,525)	(107,102)
應佔共同控制個體溢利		1,502	21,219
融資成本	7	(32,462)	(15,002)
除稅前溢利	8	578,303	62,237
所得稅開支	10	(98,748)	(6,967)
本年度溢利		479,555	55,270
應佔：			
母公司之股權持有人		480,376	56,525
少數股東權益		(821)	(1,255)
		479,555	55,270
已派股息	11	42,812	16,753
每股盈利			
— 基本	12	64.5 仙	7.6 仙
— 攤薄後		64.3 仙	7.6 仙

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	13	620,183	229,470
物業、機器及設備	14	150,979	180,698
預付土地租賃款	15	27,960	78,917
發展中物業	16	—	136,659
於聯營公司權益	17	42,783	42,783
於共同控制個體權益	18	79,489	87,487
可供出售投資	19	—	1,002
聯營公司之欠款	20	128,108	75,926
		1,049,502	832,942
流動資產			
應收客戶之合約工程款項	21	698,344	326,602
應收賬項、按金及預付款項	22	570,313	524,293
預付土地租賃款	15	683	1,809
發展中物業	16	548,808	1,279,012
持作出售物業		181,833	—
聯營公司之欠款	23	1,207	1,182
共同控制個體之欠款	23	33,316	38,459
持作買賣投資	19	15,973	6,333
可退回稅項		6,865	935
已抵押之銀行存款	24	34,667	10,252
銀行結餘及現金	24	300,457	329,730
		2,392,466	2,518,607
流動負債			
應付客戶之合約工程款項	21	87,849	236,253
應付賬項、按金及應計費用	25	491,805	497,779
預售發展中物業而收取之按金		217,650	376,814
欠共同控制個體款項	26	70,512	80,297
應繳稅項		46,731	13,414
融資租賃承擔—一年內到期	27	1,566	2,187
借款—一年內到期	28	726,197	892,739
		1,642,310	2,099,483

綜合資產負債表 (續)

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動資產淨值		750,156	419,124
資產總值減流動負債		1,799,658	1,252,066
非流動負債			
融資租賃承擔 — 一年後到期	27	1,640	695
借款 — 一年後到期	28	489,850	445,082
遞延稅項負債	29	56,780	10,547
		548,270	456,324
資產淨值		1,251,388	795,742
股本及儲備			
股本	30	74,705	74,457
儲備		1,176,340	719,809
母公司股權持有人應佔權益		1,251,045	794,266
少數股東權益		343	1,476
權益總額		1,251,388	795,742

載於第 44 頁至第 105 頁之財務報表已於二零零七年七月二十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

郭煜釗
董事

李蕙嫻
董事

綜合股東權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	母公司股權持有人應佔權益						少數股東權益		總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	股東權益 港幣千元	
於二零零五年四月一日	74,457	250,026	(7,340)	8,531	1,272	422,185	749,131	2,722	751,853
直接於權益確認之換算海外 業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	5,363	-	5,363	9	5,372
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	-	56,525	56,525	(1,255)	55,270
本年度已確認之收入及開支總額	-	-	-	-	5,363	56,525	61,888	(1,246)	60,642
已派股息	-	-	-	-	-	(16,753)	(16,753)	-	(16,753)
於二零零六年三月三十一日	74,457	250,026	(7,340)	8,531	6,635	461,957	794,266	1,476	795,742
直接於權益確認之換算海外 業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	16,937	-	16,937	28	16,965
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	-	480,376	480,376	(821)	479,555
本年度已確認之收入及開支總額	-	-	-	-	16,937	480,376	497,313	(793)	496,520
因以股代息而發行之股份	248	2,030	-	-	-	-	2,278	-	2,278
購自少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(340)	(340)
已派股息	-	-	-	-	-	(42,812)	(42,812)	-	(42,812)
於二零零七年三月三十一日	74,705	252,056	(7,340)	8,531	23,572	899,521	1,251,045	343	1,251,388

特別儲備乃俊和建築工程有限公司之無投票權遞延股本，和本公司發行之股本面值與依據一九九三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。

資本儲備主要為截至一九九七年三月三十一日止年度內配發俊和地基工程有限公司之股本時已資本化之溢利。

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	578,303	62,237
調整：		
融資成本	32,462	15,002
應佔共同控制個體溢利	(1,502)	(21,219)
利息收入	(3,660)	(1,361)
持作買賣投資股息收入	(202)	(146)
折舊及攤銷	3,315	3,012
攤銷預付土地租賃款	491	682
持作買賣投資公平值之增加	(3,765)	(1,379)
投資物業公平值之增加	(80,000)	(10,154)
於轉讓投資物業時土地租賃權益變動及 發展中物業價值變動收益	(132,818)	—
出售物業、機器及設備之（收益）虧損	(3,611)	811
出售投資物業之虧損（收益）	1,726	(6,948)
出售可供出售投資之收益	—	(400)
共同控制個體終止營業之收益淨額	—	(6,899)
未計營運資金變動前之經營現金流量	390,739	33,238
應收（應付）客戶之合約工程款項（增加）減少	(479,913)	56,459
應收賬項、按金及預付款項增加	(45,267)	(144,267)
發展中物業減少（增加）	768,177	(289,129)
持作出售物業增加	(181,833)	—
聯營公司之欠款增加	(25)	(155)
共同控制個體之欠款減少	5,143	8,589
應付賬項、按金及應計費用（減少）增加	(12,722)	84,128
預售發展中物業而收取之按金（減少）增加	(159,164)	238,224
欠共同控制個體之款項減少	(9,785)	(12,719)
持作買賣投資（增加）減少	(5,673)	1,364
營運所得（所用）現金	269,677	(24,268)
已付香港利得稅	(24,971)	(10,834)
已付中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	(157)	(279)
經營業務所得（所用）現金淨額	244,549	(35,381)

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資活動		
墊支聯營公司款項	(52,182)	—
已抵押之銀行存款（增加）減少	(24,415)	28,453
發展中物業之成本	(14,123)	(49,762)
購買物業、機器及設備	(7,608)	(9,574)
收購附屬公司額外權益	(340)	—
出售投資物業所得款項	22,561	20,451
出售物業、機器及設備所得款項	17,184	994
向共同控制個體收取之股息	9,500	2,500
已收利息	3,660	1,361
出售可供出售投資所得款項	1,002	900
注入共同控制個體之資本	—	(4,655)
用於投資活動之現金淨額	(44,761)	(9,332)
融資活動		
償還銀行貸款	(862,895)	(266,083)
已付利息	(65,152)	(58,516)
已付股息	(42,812)	(16,753)
償還融資租賃承擔之本金額	(2,596)	(5,875)
償還按揭貸款	(1,568)	(3,988)
新獲得銀行貸款	645,657	580,314
信託收據貸款增加（減少）	96,516	(56,949)
發行股份所得款項	2,278	—
（用於）來自融資活動之現金淨額	(230,572)	172,150
現金及與現金等值項目（減少）增加淨額	(30,784)	127,437
年初時現金及與現金等值項目	329,730	203,455
外幣滙率變動影響	1,511	(1,162)
年終時現金及與現金等值項目， 即為銀行結餘及現金	300,457	329,730

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址披露於本年報公司資料一節。

綜合財務報表以港幣呈列，這與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展、物業投資，以及提供護衛及物業管理服務。主要附屬公司之詳情載於附註 42。

2. 採用新訂及修訂本香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂本及詮釋（下文統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或以後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績之編製及呈列方式並無重大影響，故此，毋須就過往期間作出調整。

2. 採用新訂及修訂本香港財務報告準則 (續)

本集團並無提早採用下列已頒佈但未生效之新訂或修訂本準則、修訂本或詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第 1 號 (修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第 23 號 (修訂本)	借貸成本 ²
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露事項 ¹
香港財務報告準則第 8 號	經營分類 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範疇 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 9 號	重估內在衍生工具 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 10 號	中期財務報告及減損 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號－集團及 庫存股份交易 ⁶
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 12 號	服務特許權安排 ⁷

1 於二零零七年一月一日或以後開始的年度期間生效

2 於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效

3 於二零零六年五月一日或以後開始的年度期間生效

4 於二零零六年六月一日或以後開始的年度期間生效

5 於二零零六年十一月一日或以後開始的年度期間生效

6 於二零零七年三月一日或以後開始的年度期間生效

7 於二零零八年一月一日或以後開始的年度期間生效

3. 主要會計政策

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，下文之會計政策將就此作出闡述。

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。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之個體(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，即屬取得對該個體之控制權。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目之基準 (續)

年度內被收購或出售之附屬公司業績分別由收購之生效日期起或截至出售之生效日期止 (倘適用) 計入綜合收益表內。

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合符一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於編製綜合賬目時予以對銷。

綜合入賬之附屬公司內之少數股東權益與本集團之權益在此分開呈列。資產淨值內之少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期之金額，以及自合併日期以來少數股東應佔權益之變動。少數股東所佔虧損超過其於附屬公司之少數股東權益，其差額與本集團所佔權益對銷，除非少數股東有具約束力之責任且能夠作出額外投資以填補虧損則另作別論。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量，指於年內日常業務過程中因售出貨品及提供服務已收及應收之淨額。

在可以可靠地預測建築合約結果時，來自固定價格建築合約之收入按完工百分率計算法確認，其乃參照該期間內已進行之工程價值計算。在不能可靠地預測建築合約結果時，收入僅以可以收回之合約成本之數額確認。

物業收入，於簽訂具約束力之銷售協議或有關政府部門發出相關之竣工證 (以兩者之較後時間為準) 時確認。買方於發展項目完成前所付之款項列入出售物業所收之客戶按金，並呈列為流動負債。

服務收入於提供服務之時確認。

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。

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

來自金融資產之利息收入乃根據未償還本金額按適用之實際息率以時間比例基準計算。該項息率為金融資產於其預計年期內之估計未來現金收入將折讓至等同於該資產之賬面淨值之息率。

來自投資之股息收入於股東可收取該等款項之權利確立時確認。

於聯營公司之投資

聯營公司為投資者可對其行使重大影響力之個體，其既非為附屬公司，亦非為於合營公司之權益。

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法納入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資按成本（並就本集團於收購後之應佔聯營公司之資產淨值之變動作出調整）減任何確定減損計入綜合資產負債表。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（包括任何長期權益，而該權益實質上構成本集團於聯營公司淨投資之一部份），本集團將終止確認其應佔之進一步虧損。倘若本集團就額外應佔虧損具法定或推定義務或代表該聯營公司作出付款，則為其虧損作出撥備及確認負債。

當集團個體與本集團聯營公司進行交易時，盈虧均按本集團於有關聯營公司之權益予以撇銷。

共同控制個體

共同控制個體指各合營方對所成立之獨立個體其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、資產及負債乃以權益會計法納入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制個體之投資按成本（並就本集團於收購後之應佔共同控制個體之資產淨值之變動作出調整）減任何確定減損計入綜合資產負債表。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（包括任何長期權益，而該權益實質上構成本集團於共同控制個體淨投資之一部份），本集團將終止確認其應佔之進一步虧損。倘若本集團就額外應佔虧損具法定或推定義務或代表該共同控制個體作出付款，則為其虧損作出撥備及確認負債。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

共同控制個體 (續)

集團個體與本集團共同控制個體進行交易時，未變現盈虧均按本集團於有關共同控制個體之權益予以撇銷，惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減損，在此情況下則全數確認有關虧損金額。

共同控制資產

當一間集團公司直接參與合營項目之活動（此乃歸納為共同控制資產）時，本集團所佔共同控制資產及與合營夥伴共同產生之負債，乃依據個別情況分類，並於各合營投資者之財務報告中列出。有關投資於共同控制資產權益所涉及負債及直接費用支出乃按權責發生制之基準入賬。

本集團出售或使用應佔共同控制資產產品之收入，包括應佔合營項目之費用，乃按可預知從該等交易中流入（出）之經濟效益確認入帳。

建築合約

在可以可靠地預測建築合約結果時，合約成本按於結算日之合約完工階段自收益表中扣除，其乃採用與確認合約收入相同之基準計算。

在不能可靠地預測建築合約結果時，合約成本於發生之期間確認為開支。

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。

倘若截至結算日止之建築成本加已確認溢利減已確認虧損超逾進度付款，多出數額列作應收客戶之合約工程款項。倘若工程合約之進度付款超逾截至結算日止之建築成本加已確認溢利減已確認虧損，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資產負債表內列作已收預付款項。已發出工程賬單惟客戶仍未付款之數額則於綜合資產負債表內列入應收賬項、按金及預付款項。

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

於首次確認入賬時，投資物業按成本計算，包括任何直接應計開支。於首次確認後，投資物業按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之損益，於產生之期間計入收益表中。

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其賬面值之差額計算）於其撤銷確認之年度計入綜合收益表中。

物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減損入賬。

租約土地及樓宇在有關租賃期間予以折舊。

物業、機器及設備之折舊採用餘額遞減法考慮其估計殘餘值後，按該等資產之估計可使用年期撇銷成本。

融資租賃持有之資產於其估計可用年期內予以折舊。採用之基準與自置資產相同。

物業、機器及設備之項目於出售時或當繼續使用該項資產時預期不會產生任何未來經濟利益的情況下撤銷確認。撤銷確認該項資產所產生之任何損益（按該項目之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算）於其撤銷確認之年度計入綜合收益表中。

作將來擁有者佔用之發展中之租約土地及樓宇

當租約土地及樓宇用以發展為出租或行政目的，租約土地會分類為預付土地租賃款及以租賃年期以直線攤銷。在建造期間，租賃土地之攤銷會包括在建造中樓宇成本部份內。建造中樓宇以成本減已確定減值損失入賬。當樓宇可作使用時，樓宇折舊開始（即當樓宇所在位置及情況可供管理層有效地運作）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部份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。

本集團以出租人身份

營業租約之租金收入於有關租約期內按直線法於綜合收益表內確認。

本集團以承租人身份

融資租賃持有之資產按訂立租賃時之公平值或（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資產負債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支銷，除非該等費用直接來自合資格資產，在此情況下則根據本集團於借貸成本之一般政策將其撥作資本（見下文）。

營業租約項下應付租金於有關租約期內按直線法自收益表中扣除。作為訂立營業租約所獲優惠之已收及應收利益乃於租約期內按直線法確認為租金開支減少。

預付土地租賃款

預付租賃款項指租賃土地之預付款項，最初按成本值列賬，並以直線法於租賃期內計入綜合收益表。

借貸成本

直接計入收購、興建或生產附帶限制之資產（即需經過一段相當時間方準備就緒可作擬定用途或以供出售之資產）之借貸成本均資本化作為有關資產之部份成本。當有關資產大致上已準備就緒可作擬定用途或以供出售之時，借貸成本會停止資本化。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發生之期間確認為開支。

3. 主要會計政策 (續)

持作投資之發展中物業

將發展為投資物業作未來用途之物業歸類為非流動資產，並按成本減去任何減損列賬。成本由租賃土地攤銷開支及發展成本組成，並包括於發展期內被資本化之應計借貸成本及費用。當發展落成時，將發展為投資物業作未來用途之物業以公平值轉撥至投資物業，賬面值與公平值之差額直接確認於損益內。

持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業歸類為流動資產，並按成本與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。

金融工具

倘本集團之個體成為工具合約條款之訂約方，則其金融資產及金融負債於綜合資產負債表中確認入賬。金融資產及金融負債於首次入賬時，按公平值計算。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及金融負債除外）產生之直接交易成本，將視乎情況於金融資產及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產生之直接交易成本即時在收益表中確認。

金融資產

本集團之金融資產歸類為以下任何類別，包括於收益表按公平值反映之金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融資產。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銷售。下文載述就各類金融資產所採納之會計政策。

於收益表按公平值反映之金融資產

於收益表按公平值反映之金融資產包括持作買賣之金融資產於首次確認後之各結算日，於收益表按公平值處理之金融資產乃按公平值計量，而公平值之變動在彼等產生之期間內即時直接在收益表中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後之各個結算日，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、已押予銀行存款及銀行結餘）乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已確認減損列賬。倘有客觀證據顯示資產出現減值，其減損以資產賬面值與估計未來現金流量按原實際利率折讓之現值兩者間之差額計量，並於收益表內確認。倘資產可回收金額在其後期間之增加客觀上與於確認減損後發生之事件有關，則有關減損將於其後期間撥回，惟該項資產於減損撥回當日之賬面值不得超過假設從無確認減損之情況下原有之攤銷成本。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為已指定為可供出售或並無界定為任何其他類別之非衍生工具。於首次確認後之各個結算日，可供出售金融資產按公平值入賬。公平值之變動在權益項下確認，直至該項金融資產出售或被釐定為出現減損，屆時則先前於權益項下確認之累計收益或虧損會自權益剔除，並轉撥至收益表內確認。可供出售債務投資之任何減損在收益表內確認。倘債務投資公平值之增加客觀地與確認減值虧損後發生之事項有關，則有關之減值虧損會於其後撥回。

金融負債及股本

集團個體發行之金融負債及股本工具，乃根據所訂立合約安排之內容以及金融負債和股本工具之定義進行分類。

本集團之金融負債主要包括應付賬項、欠共同控制個體款項及借款。該等金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

股本工具為具證明於本集團扣除其所有負債後之資產所剩權益之任何合約。本公司發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本後入賬。

撤銷確認

倘自金融資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產已轉讓且本集團已轉移其所有權之絕大部份風險及回報，則該項金融資產將被撤銷確認。金融資產被撤銷確認後，該項資產賬面值與已收代價總額兩者間之差額以及直接於權益項下確認之累計盈虧均於收益表內確認。

當有關合約所訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債撤銷確認。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。

減損

於每個結算日，本集團會審閱其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損。倘若某項資產之可收回款額估計低於其賬面值，則該資產之賬面值會相應調低至可收回款額。減損會即時確認為開支。

倘若其後出現減損撥回，則該資產之賬面值會增加至修訂後之估計可收回款額，惟所增加之賬面值數額不超過以往年度該資產未有作出已確認減損之賬面值。減損撥回會即時確認為收入。

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之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表內呈報之溢利兩者差異乃基於其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收益表項目所致。本集團之本年度稅項負債乃按結算日已頒佈或實質上頒佈之稅率計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項乃為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差異而預計應付或可退回之稅項，並採用「資產負債表負債法」入賬。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差異確認，而遞延稅項資產之確認額度以可用作抵銷可能會產生應課稅溢利之可扣減暫時性差異為限。倘若暫時性差異乃因一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易而開始確認其他資產及負債所引致（業務合併除外），則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並於可能不再有足夠應課稅盈利以收回全部或部份資產之情況下作出相應扣減。

遞延稅項按預計於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表內扣除或計入，惟如涉及直接於權益內扣除或計入之項目，則遞延稅項亦會撥入權益處理。

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（即該個體經營業務其主要經濟環境之貨幣）後入賬。於各結算日，以外幣為單位之貨幣項目按結算日之匯率重新換算，而按公平值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及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，惟倘貨幣項目為本集團於海外業務投資淨額之一部份，其所產生之匯兌差額乃於綜合財務報表內確認為權益。重新換算以公平值入賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額計入該期間之收益表內，惟重新換算其盈虧直接於權益項下確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額亦直接於權益內確認。

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務之資產及負債按結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港幣），而其收入及開支則按年內之平均匯率換算，除非期內匯率出現大幅波動，在此情況下則採用交易日之匯率換算。由此產生之匯兌差額（如有）確認為權益項下之獨立成份（換算儲備）。該類匯兌差額於海外業務出售期間在收益表內確認。

退休金費用

本集團之國家管理退休計劃及其他退休金計劃付款乃於僱員提供服務而有權獲得有關供款時支付。

以股份為基礎付款之股本結算交易

經參考於授出日期所授出購股權公平值釐定之自僱員獲取服務公平值於歸屬期間以直線法支銷，並相應調增股本（購股權儲備）。

於購股權獲行使時，先前已於購股權儲備內確認的金額將會轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被註銷或於屆滿日期尚未行使，則先前已於購股權儲備內確認的金額將會轉撥至保留溢利。

本集團已就二零零五年四月一日或以後授出之購股權應用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎支付」。上述政策適用於二零零二年十一月七日後授出及於二零零五年四月一日後歸屬之購股權。就二零零五年四月一日前授出之購股權而言，本集團選擇不會就二零零二年十一月七日後授出及於二零零五年四月一日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號，並無有關股權支付之金額須於綜合財務報表內確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 估計不確定因素之主要來源

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

建築合約

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團確認由建築合約帶來之溢利為港幣 43,323,000 元（二零零六年：港幣 44,396,000 元），此數字乃來自有關建築合約之最新預算，並根據每項建築合約之整體表現，以及管理層之最佳估計及判斷而編製。估計建築收入根據相關合約所載之條款釐定。估計建築成本（主要包括分包合約費用及材料成本）由管理層以所涉及之主要承建商／供應商／賣方不時提供之報價及管理層之經驗為基準而制訂。基於建築業之特性，管理層會定期檢討合約進度及其估計建築收入及成本。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團攤佔其共同控制個體之溢利為港幣 1,502,000 元（二零零六年：港幣 21,219,000 元），此數字乃主要得自共同控制個體所進行之建築合約，及來自有關建築合約之最新提供之預算。預算乃由各共同控制個體及本集團有關之管理層根據每項建築合約之整體表現而編製。

所得稅

於二零零七年三月三十一日，本集團資產負債表中尚未確認與未使用稅項虧損及其他可扣減暫時性差異相關之遞延稅項資產港幣 16,106,000 元（二零零六年：港幣 14,481,000 元）。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性差異。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之期間於收益表中確認。

5. 金融工具

(a) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬項、應收聯營公司及共同控制個體之款項、持作買賣投資、已抵押之銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬項、應付共同控制個體款項及借款。該等金融工具之詳情披露於有關附註。該等金融工具相關之風險及如何減低該等風險之政策載列如下。本集團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。

(i) 信貸風險

倘交易對手未能履行其於二零零七年三月三十一日之責任，則本集團就各類別已確認之金融資產而須承受之最高信貸風險為於綜合資產負債表列值之有關資產賬面值及披露於附註37內就本集團所提供之所有擔保類別。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。此外，本集團定期審閱各項個別應收貿易賬項之可收回金額，確保就不可收回金額作出恰當之減損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大大減少。

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。

儘管本集團已承受信貸集中之風險，惟管理層認為本集團之主要客戶主要包括多個政府機構及聲譽良好之物業發展商，故有關風險並不顯著。

(ii) 市場風險

利率風險

本集團之現金流轉利率風險主要與浮息借貸有關。本集團目前並無對沖利率風險。然而，倘利率不時大幅波動，本集團將採取適當措施管理利率風險。本集團之銀行結餘及存款均為短期性質，故日後利率如有任何變動，亦不會對本集團之利率風險造成重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

5. 金融工具 (續)

(a) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 市場風險 (續)

其他價格風險

本集團所承受之其他價格風險主要來自其於上市股本證券之投資。然而，管理層會密切注意該等投資之表現，以監控價格風險。

外幣風險

本集團之交易主要以港幣進行(即本公司之功能貨幣)，其主要應收款項、應付款項及借貸均以港幣計值，故此本集團所須承受之外幣風險極低。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(iii) 流動性風險

本集團之目標是藉著使用銀行借款，保持資金持續性及靈活性兩者之平衡。此外，本集團亦已安排足夠之銀行融資作一般資金用途。

(b) 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之買入賣出價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按折算現金流量分析為基準之公認定價模式或以可知當前市場交易之價格而釐定。

董事認為，綜合財務報表內按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

6. 業務及地域分類資料

業務分類資料

就管理而言，截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團經營之業務過往分類為：建築工程、物業發展、物業投資及其他業務。於本年間，本集團識別一個新業務－專業服務，其業務為提供護衛及物業管理服務。此等分支業務乃本集團呈報其主要分類資料所依據之基準。

有關上述業務之分類資料列載如下：

截至二零零七年三月三十一日止年度

收益表

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	專業服務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
對外銷售	2,880,307	1,043,389	28,080	82,264	26	4,034,066
業績						
分類業績	43,323	347,551	234,016	3,915	(3,232)	625,573
利息收入						3,660
未分配之企業開支						(19,970)
應佔共同控制個體溢利	1,502	—	—	—	—	1,502
融資成本						(32,462)
除稅前溢利						578,303
所得稅開支						(98,748)
本年度溢利						479,555

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

6. 業務及地域分類資料 (續)

業務分類資料 (續)

於二零零七年三月三十一日

資產負債表

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	專業服務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	1,317,820	788,199	635,553	16,563	21,840	2,779,975
於聯營公司權益	—	42,783	—	—	—	42,783
於共同控制個體權益	79,489	—	—	—	—	79,489
共同控制個體之欠款	33,316	—	—	—	—	33,316
聯營公司之欠款	—	52,333	76,982	—	—	129,315
未分配之企業資產						377,090
綜合資產總值						3,441,968
負債						
分類負債	537,317	235,633	12,561	8,440	972	794,923
欠共同控制個體款項	70,512	—	—	—	—	70,512
未分配之企業負債						1,325,145
綜合負債總額						2,190,580

6. 業務及地域分類資料 (續)

業務分類資料 (續)

其他資料

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	專業服務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資本開支	8,303	1,229	14,123	996	—	24,651
折舊及攤銷	26,118	195	—	375	59	26,747
出售投資物業虧損	—	—	1,726	—	—	1,726

截至二零零六年三月三十一日止年度

收益表

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	專業服務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元 (重列)
營業額						
對外銷售	2,529,356	—	25,475	44,066	1,741	2,600,638
業績						
分類業績	44,396	(79)	33,607	2,388	(3,707)	76,605
利息收入						1,361
未分配之企業開支						(21,946)
應佔共同控制個體溢利	21,219	—	—	—	—	21,219
融資成本						(15,002)
除稅前溢利						62,237
所得稅開支						(6,967)
本年度溢利						55,270

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

6. 業務及地域分類資料 (續)

業務分類資料 (續)

於二零零六年三月三十一日

資產負債表

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	專業服務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	993,782	1,333,147	422,514	12,072	17,474	2,778,989
於聯營公司權益	—	42,783	—	—	—	42,783
於共同控制個體權益	87,487	—	—	—	—	87,487
共同控制個體之欠款	38,459	—	—	—	—	38,459
聯營公司之欠款	—	—	77,108	—	—	77,108
未分配之企業資產						326,723
綜合資產總值						3,351,549
負債						
分類負債	711,896	325,541	12,547	7,014	708	1,057,706
欠共同控制個體款項	80,297	—	—	—	—	80,297
未分配之企業負債						1,417,804
綜合負債總額						2,555,807

其他資料

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	專業服務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資本開支	9,384	49,762	—	638	11	59,795
折舊及攤銷	31,934	—	—	323	174	32,431
出售物業、機器及 設備之虧損	360	—	451	—	—	811

6. 業務及地域分類資料 (續)

地域分類資料

本集團之業務營運所在地主要為香港及中國其他地區。

由於本集團之業務90%以上在香港經營，故無列出按地域市場劃分之本年度營業額之分析。

分類資產賬面值及添置物業、機器及設備及發展中物業按資產所在地區之分析如下：

	分類資產賬面值		添置物業、機器及 設備及發展中物業	
	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 港幣千元	截至二零零七年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零六年 三月三十一日 止年度 港幣千元
香港	2,182,948	2,328,739	22,700	59,577
中國其他地區	597,027	450,250	1,951	218
	2,779,975	2,778,989	24,651	59,795

7. 融資成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行借款	62,490	58,234
於五年後悉數償還之銀行借款	2,502	—
融資租賃	160	282
	65,152	58,516
減：合約工程應佔之數額	(16,801)	(12,025)
發展中物業應佔之數額	(15,889)	(31,489)
	32,462	15,002

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

8. 除稅前溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金		
本年度	2,083	1,839
過往年度撥備不足	484	—
	2,567	1,839
折舊及攤銷：		
自置資產	25,893	30,695
融資租賃持有之資產	854	1,736
	26,747	32,431
減：合約工程應佔之數額	(23,432)	(29,419)
	3,315	3,012
攤銷預付土地租賃款	491	682
出售物業、機器及設備之虧損	—	811
出售投資物業之虧損	1,726	—
營業租約之租金：		
租約物業	7,536	5,784
設備及機器	58,249	22,761
	65,785	28,545
減：合約工程應佔之數額	(61,431)	(24,487)
	4,354	4,058

8. 除稅前溢利 (續)

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
員工成本 (包括董事酬金)	567,929	506,853
減：合約工程應佔之數額	(381,490)	(407,659)
發展中物業應佔之數額	(10,315)	(3,043)
	176,124	96,151
攤佔共同控制個體之稅項 (計入應佔共同控制個體溢利)	488	7,346
並已計入：		
利息收入	3,660	1,361
持作買賣投資之股息收入	202	146
出售可供出售投資之收益	—	400
出售投資物業之收益	—	6,948
出售物業、機器及設備之收益	3,611	—
持作買賣投資公平值之增加	3,765	1,379
共同控制個體終止營業之收益淨額	—	6,899
投資物業之租金收入，扣除產生年度租金收入之投資物業 直接經營開支為港幣 3,777,000 元 (二零零六年：港幣 2,547,000 元)	24,303	22,928

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

9. 董事及僱員之酬金

(a) 董事酬金

已付或應付予各 8 位董事 (二零零六年 : 11 位) 之酬金如下 :

二零零七年

	其他酬金			總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪酬及 其他福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	
彭錦俊	—	6,160	135	6,295
郭煜釗	—	3,660	113	3,773
李蕙嫻	—	2,140	63	2,203
聶潤榮	—	1,127	34	1,161
區樂耀	284	—	—	284
陳超英	250	—	—	250
許照中	250	—	—	250
李承仕	250	—	—	250
	1,034	13,087	345	14,466

9. 董事及僱員之酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

二零零六年

	袍金 港幣千元	其他酬金		總額 港幣千元
		薪酬及 其他福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	
彭錦俊	–	6,160	135	6,295
郭煜釗	–	3,600	113	3,713
李蕙嫻	–	1,640	63	1,703
聶潤榮	–	2,266	101	2,367
陳葆心	60	–	–	60
區樂耀	150	–	–	150
王世榮	40	–	–	40
胡錦槐	45	–	–	45
陳超英	150	–	–	150
許照中	37	–	–	37
李承仕	37	–	–	37
	519	13,666	412	14,597

(b) 僱員酬金

本年度內，五位最高薪酬之人士中包括三位執行董事（二零零六年：三位），彼等之酬金詳載於上文。其餘兩位人士（二零零六年：兩位人士）之酬金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪酬及其他福利	4,435	3,920
退休金計劃供款	56	151
	4,491	4,071

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

9. 董事及僱員之酬金 (續)

(b) 僱員酬金 (續)

僱員酬金幅度如下：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	—	1
港幣 2,000,001 元至港幣 2,500,000 元	2	1

於此兩年內，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。於此兩年內，概無任何董事放棄任何薪酬。

10. 所得稅開支

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
開支包括：		
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	52,457	21,600
— 過往年度超額撥備	(4,100)	(4,564)
	48,357	17,036
— 中國企業所得稅	4,158	279
	52,515	17,315
遞延稅項 (附註 29)	46,233	(10,348)
	98,748	6,967

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 17.5% 之稅率計算。

中國企業所得稅乃根據中國現行稅率計算。

遞延稅項之詳情載於附註 29。

10. 所得稅開支 (續)

本年度之稅項開支與綜合收益表上溢利之對賬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利	578,303	62,237
按 17.5% 之香港利得稅率徵收之稅項	101,203	10,892
佔共同控制個體業績之稅項影響	(263)	(3,713)
不可扣稅開支之稅項影響	3,681	5,408
毋須課稅收入之稅項影響	(1,215)	(3,177)
過往年度超額撥備	(4,100)	(4,564)
未確認之本年度稅項虧損及 其他可扣減暫時性差異之稅項影響	1,932	751
未確認之過往年度稅項虧損及 其他可扣減暫時性差異之稅項運用	(922)	(6,756)
其他司法權區業務營運不同稅率之影響	(75)	5,582
其他	(1,493)	2,544
本年度稅項開支	98,748	6,967

11. 已派股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已派發之二零零六年度末期股息每股港幣 1.75 仙 (二零零五年：港幣 1.25 仙)	13,030	9,307
已派發之二零零七年度中期股息每股港幣 1.25 仙 (二零零六年：港幣 1.00 仙)	9,307	7,446
已派發之二零零七年特別中期股息每股港幣 2.75 仙	20,475	—
	42,812	16,753

董事會建議派發之末期股息每股港幣 2.75 仙及特別末期股息每股港幣 3.25 仙須於應屆股東週年大會上獲股東批准方可作實。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

12. 每股盈利

基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
用作計算基本及攤薄後每股盈利之盈利 — 母公司股權持有人應佔溢利	480,376	56,525
	股數	
用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	744,674,904	744,565,896
認股權證對股份可能產生之攤薄影響	1,823,312	—
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	746,498,216	744,565,896

由於本公司尚未行使購股權之行使價均高於分別兩個年度股份之平均市價，故於計算二零零七年及二零零六年之攤薄後每股盈利時並無假設行使尚未行使購股權。

13. 投資物業

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
估值		
年初	229,470	232,819
轉撥自發展中物業	150,782	—
轉撥自預付土地租賃款	51,400	—
於轉讓投資物業時土地租賃權益變動 及發展中物業價值變動收益	132,818	—
出售	(24,287)	(13,503)
公平值增加	80,000	10,154
年終	620,183	229,470

13. 投資物業 (續)

本集團投資物業於二零零七年三月三十一日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立專業估值師行中原測量師行有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、永利行評值顧問有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司於該日按估值基準進行估值。上述估值師均為香港測量師學會之會員，具有為有關地點之同類物業進行估值之相關資格及近期經驗。有關估值符合國際估值準則之規定，乃經參考市場上同類物業之成交价格後釐定。重估產生之公平值變動收益淨額為港幣80,000,000元（二零零六年：港幣10,154,000元），已計入綜合收益表。

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。

於香港之投資物業總面值為港幣40,000,000元（二零零六年：零），與一名投資者共同擁有。面值即本集團於有關物業估值按比例之股份。

投資物業以中期租約持有，位於以下地點：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	595,000	180,000
中國其他地區	25,183	49,470
	620,183	229,470

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備

	租約土地 及樓宇 港幣千元	設備 及機器 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零零五年四月一日	32,121	496,078	50,757	31,637	610,593
匯兌調整	—	—	20	35	55
添置	—	5,142	1,647	3,244	10,033
出售	(1,121)	(2,715)	(1,328)	(28)	(5,192)
於二零零六年三月三十一日	31,000	498,505	51,096	34,888	615,489
匯兌調整	—	—	57	110	167
添置	2,595	756	5,191	1,986	10,528
出售	—	(51,713)	(6,441)	(1,670)	(59,824)
於二零零七年三月三十一日	33,595	447,548	49,903	35,314	566,360
折舊及攤銷					
於二零零五年四月一日	9,482	340,524	34,504	21,210	405,720
匯兌調整	—	—	8	19	27
本年度撥備	923	25,595	4,096	1,817	32,431
出售時撇銷	(181)	(1,993)	(1,188)	(25)	(3,387)
於二零零六年三月三十一日	10,224	364,126	37,420	23,021	434,791
匯兌調整	—	—	27	67	94
本年度撥備	953	20,181	3,709	1,904	26,747
出售時撇銷	—	(40,030)	(5,238)	(983)	(46,251)
於二零零七年三月三十一日	11,177	344,277	35,918	24,009	415,381
賬面值					
於二零零七年三月三十一日	22,418	103,271	13,985	11,305	150,979
於二零零六年三月三十一日	20,776	134,379	13,676	11,867	180,698

業主自用租約土地僅於不能可靠分配為土地與樓宇部分計入物業、機器及設備。

14. 物業、機器及設備 (續)

租約土地及樓宇乃於租約期內予以折舊。

其他物業、機器及設備餘額遞減法每年按下列年率以計算折舊。

設備及機器	15% – 25%
汽車	25%
傢俬、裝置及設備	15%

於結算日，本集團以中期租約持有之租約土地及樓宇之賬面值：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港物業	17,718	18,550
中國物業	4,700	2,226
	22,418	20,776

本集團名下物業、機器及設備之賬面值其中港幣 951,000 元（二零零六年：港幣 4,963,000 元）及港幣 2,767,000 元（二零零六年：港幣 2,123,000 元）乃分別為有關融資租約持有之設備及機器與汽車。

15. 預付土地租賃款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團以中期租約於香港持有之預付土地租賃款：		
非流動資產	27,960	78,917
流動資產	683	1,809
	28,643	80,726

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

16. 發展中物業

持作投資之發展中物業

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
成本		
年初	136,659	83,215
添置	14,123	49,762
轉撥至投資物業	(150,782)	—
預付土地租賃款攤銷資本化	—	1,127
融資成本資本化	—	2,555
年終	—	136,659

持作投資之發展中物業為根據中期租約持有及位於香港。

持作出售之發展中物業

該款項當中港幣548,808,000元(二零零六年：港幣398,554,000元)之持作出售發展中物業預期將於結算日起計十二個月後完成。

17. 於聯營公司權益

	二零零七年及 二零零六年 港幣千元
非上市聯營公司投資之成本	42,783

本集團各主要聯營公司於二零零七年三月三十一日之詳情載於附註43。

17. 於聯營公司權益 (續)

有關本集團聯營公司之財務資料摘要載列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產總值	636,975	507,572
負債總值	(444,555)	(312,175)
	192,420	195,397
本集團應佔聯營公司資產淨值	42,783	42,783
收入	10,455	12,238
本年度(虧損)溢利	(1,320)	1,540
本年度本集團應佔聯營公司業績(附註)	—	—

附註：由於董事認為本集團應佔聯營公司之業績金額不大，故並無將本集團應佔聯營公司之業績計入綜合收益表內。

18. 於共同控制個體權益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市共同控制個體投資之成本	4,655	4,655
應佔收購後溢利，扣除已收股息(附註)	74,834	82,832
	79,489	87,487

附註：於截至二零零六年三月三十一日止年內，應佔一間共同控制個體之虧損為港幣30,872,000元已於該個體終止營業後予以撥回。

共同控制個體於二零零七年三月三十一日之詳情載於附註44。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

18. 於共同控制個體權益 (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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入總額	204,012	420,743
開支總額	199,632	378,042
非流動資產	7,857	15,506
流動資產	234,542	292,792
流動負債	(121,678)	(179,362)
非流動負債	(132)	(337)
資產淨值	120,589	128,599

19. 可供出售投資／持作買賣投資

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
可供出售投資－債務證券		
香港上市保證基金，按公平值	—	1,002
持作買賣投資		
香港上市股本證券，按公平值	15,973	6,333

可供出售投資及持作買賣投資之公平值乃按有關證券交易所所報之市價或市場上之價格釐定。

20. 聯營公司之欠款

聯營公司之欠款為無抵押、免息，且毋須於未來十二個月內償付。

21. 應收（應付）客戶之合約工程款項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
截至結算日止之成本加已確認溢利減已確認虧損 減：進度付款	11,600,283 (10,989,788)	11,928,264 (11,837,915)
	610,495	90,349
分為：		
計入流動資產內應收客戶之款項	698,344	326,602
計入流動負債內應付客戶之款項	(87,849)	(236,253)
	610,495	90,349

22. 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貿易賬款港幣 270,807,000 元（二零零六年：港幣 240,070,000 元）之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
尚未到期	258,707	234,466
0 至 30 日	7,204	4,518
31 至 90 日	1,680	888
91 至 180 日	146	198
180 日以上	3,070	—
	270,807	240,070

於結算日，計入應收賬項、按金及預付款項內之應收客戶之合約工程保固金為港幣 191,226,000 元（二零零六年：港幣 200,309,000 元）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

23. 聯營公司／共同控制個體之欠款

該等款項均屬無抵押、免息及須於要求時償付。

24. 已抵押之銀行存款及銀行結餘

已抵押之存款存放於指定銀行，作為授予本集團一般銀行信貸融資之部份抵押。銀行存款按年利率 2.7% (二零零六年：1.5% 至 1.7%) 計息。

銀行結餘包括本集團持有之現金及原始到期日不超過三個月之短期銀行存款。

25. 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團之應付賬項、按金及應計費用內之應付貿易賬款港幣 342,443,000 元 (二零零六年：港幣 382,194,000 元) 之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
尚未到期	245,441	292,640
0 至 30 日	53,837	57,649
31 至 90 日	25,511	23,646
91 至 180 日	7,390	3,412
180 日以上	10,264	4,847
	342,443	382,194

26. 欠共同控制個體款項

款項為無抵押、免息及須於收到還款要求時償還。

27. 融資租賃承擔

	最低付款額		最低付款額之現值	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	1,708	2,282	1,566	2,187
一年後至兩年內	1,142	617	1,077	594
兩年後至五年內	574	103	563	101
	3,424	3,002	3,206	2,882
減：日後融資費用	(218)	(120)	—	—
租賃承擔之現值	3,206	2,882	3,206	2,882
減：列入流動負債項下 於一年內到期償還 之數額			(1,566)	(2,187)
一年以上到期償還之數額			1,640	695

本集團之融資租賃債務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其若干機器及設備。平均租賃年期介乎兩至三年。截至二零零七年三月三十一日止年度，借款實際利率介乎 5.6% 至 6.1%（二零零六年：4.8% 至 5.3%）。所有租約均採用固定還款基準，並無訂立任何有關支付或有租金之安排。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

28. 借款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
借款包括：		
信託收據貸款 (附註 a)	185,067	88,551
銀行貸款 (附註 b)	1,028,899	1,245,621
按揭貸款 (附註 c)	2,081	3,649
	1,216,047	1,337,821
分析如下：		
有抵押	559,983	773,655
無抵押	656,064	564,166
	1,216,047	1,337,821
借款之還款期如下：		
一年內或即期	726,197	892,739
一年後至兩年內	9,282	417,466
兩年後至五年內	396,790	27,616
五年以上	83,778	—
	1,216,047	1,337,821
減：列入流動負債項下於一年內到期償還之數額	(726,197)	(892,739)
一年以上到期償還之數額	489,850	445,082

附註：

- (a) 信託收據貸款屬無抵押，按平均實際利率 8.5% (二零零六年：7.4%) 之浮動利率計息。
- (b) 銀行貸款按平均實際利率介乎 5.0% 至 5.9% (二零零六年：3.8% 至 5.2%) 之浮動利率計息。餘額包括有抵押銀行貸款港幣 557,902,000 元 (二零零六年：港幣 770,006,000 元) 及無抵押銀行貸款港幣 470,997,000 元 (二零零六年：港幣 475,615,000 元)。
- (c) 按揭貸款屬有抵押，按平均實際利率介乎 7.5% 至 8.1% (二零零六年：6.5% 至 7.3%) 之浮動利率計息。

29. 遞延稅項

以下為本集團確認之主要遞延稅項（負債）資產及其於本呈報期間及以往呈報期間之變動。

	加速 稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 暫時性差異 港幣千元 (附註)	物業 之公平值 收益／虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年四月一日	(31,315)	1,461	17,166	(8,207)	(20,895)
計入（扣除）本年度 之綜合收益表	2,346	(1,115)	10,356	(1,239)	10,348
於二零零六年 三月三十一日	(28,969)	346	27,522	(9,446)	(10,547)
計入（扣除）本年度 之綜合收益表	3,255	(193)	(13,764)	(35,531)	(46,233)
於二零零七年 三月三十一日	(25,714)	153	13,758	(44,977)	(56,780)

附註：其他暫時性差異主要為本集團建築合約之未變現溢利。

於二零零七年三月三十一日，本集團可用作抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為港幣66,979,000元（二零零六年：港幣69,315,000元）。上述虧損中港幣872,000元（二零零六年：港幣1,977,000元）獲確認為遞延稅項資產。由於不可預知日後之溢利來源，其餘為數港幣66,107,000元（二零零六年：港幣67,338,000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下年度。

於二零零七年三月三十一日，本集團其他可扣減暫時性差異為港幣15,178,000元（二零零六年：港幣8,173,000元）。尚未就該等可扣減暫時性差異確認遞延稅項資產，蓋因可扣減暫時性差異不太可能用作抵銷可能會產生之應課稅溢利。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

30. 股本

	股份數目		股本	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
每股面值港幣 0.1 元之股份				
法定：				
於年初及年終	1,500,000,000	1,500,000,000	150,000	150,000
已發行及繳足：				
年初	744,565,896	744,565,896	74,457	74,457
因以股代息而發行之股份	2,486,550	—	248	—
行使認股權證	100	—	—	—
年終	747,052,546	744,565,896	74,705	74,457

於二零零七年三月十六日，根據本公司於二零零六年十二月十五日宣佈以股代息計劃，本公司向選擇收取本公司股份代替二零零六年中期及特別股息之現金之股東以面值發行及配發本公司股本中每股港幣 0.1 元之合共 2,486,550 股股份。

年內行使認股權證之詳情載於附註 31。

年內所有已發行股份與當時現有股份於各方面享有同等地位。

31. 認股權證

根據本公司於二零零七年二月十四日舉行之董事會會議上通過之普通決議案，批准向二零零七年一月三十日名列本公司股東名冊之股東按每持有五股每股面值港幣 0.1 元股份獲配發一份認股權證之比例發行紅利認股權證（「認股權證」）。共 148,913,179 份認股權證（認購總額為港幣 126,576,202.15 元）已於二零零七年三月一日發行。每份認股權證授予持有人以初步認購價每股港幣 0.85 元（可予調整）於自發行日期起至二零零九年二月二十八日止（包括當日）以現金認購本公司一股股份。

年內，行使認股權證而發行了 100 股本公司每股面值港幣 0.1 元之新股。

31. 認股權證 (續)

於二零零七年三月三十一日，本公司有 148,913,079 份尚未行使之認股權證，悉數行使該尚未行使認股權證將導致發行 148,913,079 股額外股份。

32. 購股權計劃

(a) 俊和計劃

於二零零二年八月二十八日，本公司採納一項新購股權計劃（「俊和計劃」），主要目的是為本公司及其附屬公司之董事、僱員及屬於技術、財務或企業管理範疇之顧問（「合資格人士」）提供一個購入本公司擁有權之機會，並鼓勵購股權之承受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上得益。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（包括持有期）。

按俊和計劃及本公司之任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之購股權獲全數行使時所發行之股份總數，以不超過不時已發行股份之30%為限（「計劃上限」）。在任何時候，倘若授出購股權會導致超逾計劃上限，則不得根據俊和計劃授出任何購股權。

按俊和計劃及本公司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，以不超過於採納日期已發行股份之10%為限（「計劃授權上限」），惟計劃授權上限可作出更新。凡按照俊和計劃或本公司之任何其他購股權計劃條款已告期滿失效之購股權均不得計算入計劃授權上限之內。

於任何十二個月期間內，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%。如該合資格人士於授出日期起計三十日內繳付港幣1元之代價，即被視為接納有關購股權。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

32. 購股權計劃 (續)

(a) 俊和計劃 (續)

倘若向某位主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，將會導致於授出日期之前十二個月期間（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港幣 5,000,000 元，

則上述再行授出購股權事宜須獲股東批准（以股數方式表決）。

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五個營業日內聯交所發佈之每日報價表上註明之股份收市價之平均數；及
- (iii) 於授出日期股份之面值。

俊和計劃於採納日期（即二零零二年八月二十八日）起計十年內有效。

32. 購股權計劃 (續)

(a) 俊和計劃 (續)

購股權之變動詳情如下：

截至二零零七年三月三十一日止年度

類別	授出日期	每股行使價 港元	行使期	購股權數目			於二零零七年 三月三十一日 尚未行使
				於二零零六年 四月一日 尚未行使	年內註銷	年內失效	
董事	二零零四年 八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	8,790,000	-	-	8,790,000
	二零零四年 十一月十五日	1.162	二零零四年十一月十五日至 二零零九年十一月十四日	3,200,000	-	(3,200,000)	-
顧問	二零零四年 九月三日	0.950	二零零四年十月四日至 二零零九年九月三十日	400,000	-	-	400,000
僱員	二零零四年 八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	7,326,000	-	-	7,326,000
	二零零四年 九月三日	0.950	二零零四年十月四日至 二零零九年九月三十日	5,638,000	(250,000)	(1,710,000)	3,678,000
其他 (附註)	二零零四年 八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	2,196,000	-	-	2,196,000
				27,550,000	(250,000)	(4,910,000)	22,390,000

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

32. 購股權計劃 (續)

(a) 俊和計劃 (續)

截至二零零六年三月三十一日止年度

類別	授出日期	每股行使價 港元	行使期	購股權數目				
				於二零零五年 四月一日 尚未行使	年內轉自 其他類別	年內轉至 其他類別	年內失效	於二零零六年 三月三十一日 尚未行使
董事	二零零四年 八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	10,986,000	-	(2,196,000)	-	8,790,000
	二零零四年 十一月十五日	1.162	二零零四年十一月十五日至 二零零九年十一月十四日	3,200,000	-	-	-	3,200,000
顧問	二零零四年 九月三日	0.950	二零零四年十月四日至 二零零九年九月三十日	400,000	-	-	-	400,000
僱員	二零零四年 八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	7,326,000	-	-	-	7,326,000
	二零零四年 九月三日	0.950	二零零四年十月四日至 二零零九年九月三十日	6,118,000	-	-	(480,000)	5,638,000
其他 (附註)	二零零四年 八月十三日	0.904	二零零四年八月二十一日至 二零一四年八月十二日	-	2,196,000	-	-	2,196,000
				28,030,000	2,196,000	(2,196,000)	(480,000)	27,550,000

附註：此等尚未行使之購股權乃於截至二零零六年三月三十一日止年內退任或呈辭之前任獨立非執行董事之人士持有。董事會已批准此等尚未行使之購股權可於二零一四年八月十二日或之前行使。

於本年度並無根據俊和計劃授出任何購股權。

於結算日尚未行使之購股權並不受任何歸屬期所限，且可予以行使以認購22,390,000股（二零零六年：27,550,000股）本公司股份。

32. 購股權計劃 (續)

(b) 俊和地基計劃

於二零零二年八月二十八日，本公司批准一項本公司之間接全資附屬公司俊和地基工程有限公司（「俊和地基」）之新購股權計劃（「俊和地基計劃」），主要目的是為俊和地基及本公司和彼等各自之附屬公司之董事、僱員及屬於技術、財務或企業管理範疇之顧問（「合資格參與人士」）提供一個購入俊和地基擁有權之機會，並鼓勵購股權之承受人努力工作以提升俊和地基及其股份之價值，從而令俊和地基及其股東整體上得益。俊和地基之董事會（「俊和地基董事會」）將於提出要約時列出授予購股權之條款。該等條款可包括(i)於購股權可全部或局部行使前最低限度須達致之表現目標；及／或(ii)俊和地基董事會按個別情況或一般情況酌情施加之其他條款（包括持有期）。

按俊和地基計劃及俊和地基之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俊和地基股份總數，以不超過俊和地基不時已發行股份之30%為限（「俊和地基計劃上限」）。在任何時候，倘若授出購股權會導致超逾俊和地基計劃上限，則不得根據俊和地基新計劃授出任何購股權。

按俊和地基計劃及俊和地基之所有其他購股權計劃將授出之全數購股權獲行使時所發行之俊和地基股份總數，以不超過於採納日期已發行俊和地基股份之10%為限（「俊和地基計劃授權上限」），惟俊和地基計劃授權上限可作出更新。凡按照俊和地基計劃或俊和地基之任何其他購股權計劃條款已告期滿失效之購股權均不得計算入俊和地基計劃授權上限之內。

於任何十二個月期間內，按授予任何一位合資格參與人士之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及將發行之俊和地基股份總數，倘未獲得俊和地基之股東事先批准，以及（倘俊和地基仍為本公司之附屬公司）本公司股東於股東週年大會上以股數方式表決事先批准，不得超過俊和地基已發行股份之1%。如該合資格參與人士於授出日期起計三十日內繳付港幣1元之代價，即被視為接納有關購股權。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

32. 購股權計劃 (續)

(b) 俊和地基計劃 (續)

倘若向俊和地基或本公司之某位主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，將會導致於授出日期之前十二個月期間（包括該日在內）按已授予及將授予該人士之全數購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使而已發行及將發行之俊和地基股份：

- (a) 總數佔俊和地基已發行股份之 0.1% 以上；及
- (b) 假定該等購股權獲行使，參照俊和地基最新經審核賬目所釐定每股資產淨值計算之總值超過港幣 5,000,000 元，

則上述再行授出購股權事宜須獲俊和地基之股東批准，而只要俊和地基仍為本公司之附屬公司，亦須事先獲本公司之股東於股東大會上批准（以股數方式表決）。

俊和地基計劃之認購價由俊和地基董事會全權酌情決定並在要約內通知合資格參與人士，而且不得低於下列兩者中之較高者：

- (a) 俊和地基之每股資產淨值，其乃將(a)緊接提出要約日期之前經審核財務報表內所載俊和地基之經審核資產淨值除以(b)截至提出要約日期之已發行及入賬列作繳足之俊和地基股份數目計算所得；及
- (b) 於提出要約日期俊和地基股份之面值。俊和地基計劃於採納日期（即二零零二年八月二十八日）起計十年內有效。

自俊和地基計劃獲採納以來，並無根據該計劃授出購股權。

33. 主要非現金交易

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團訂立與汽車有關之融資租賃安排，其租賃訂立時之資本值為港幣 2,920,000 元（二零零六年：港幣 459,000 元）。

34. 退休金計劃

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」）。強積金計劃乃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進行供款。

自綜合收益表中扣除有關強積金計劃之退休金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，本集團經扣除沒收之供款額港幣 22,542,000 元（二零零六年：港幣 19,541,000 元）後，退休金計劃之供款額為港幣 1,379,000 元（二零零六年：港幣 940,000 元）。

於結算日，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沒收供款額不大。

中國

按照中國相關之法例及規例，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金計劃供款，作為其僱員之退休福利。本集團就該退休金計劃承擔之責任僅限於根據相關計劃進行供款。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

35. 營業租約安排

本集團以承租人身份：

於結算日，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最低支付租金額，租金支付期如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	1,455	2,626
兩至五年	106	478
	1,561	3,104

磋商之營業租約租期平均為兩年，釐定之定額租金有效期平均為兩年。

本集團以出租人身份：

年內賺取之物業租金收入為港幣28,080,000元（二零零六年：港幣25,475,000元）。該等物業之租戶承租期平均為兩年。

於結算日，本集團與租戶訂立合約根據有關租賃物業不可撤銷之營業租約而須於日後支付最低租金額，租金支付期如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	26,269	15,992
兩至五年	27,538	16,477
五年後	2,523	4,000
	56,330	36,469

36. 資本承擔

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已訂約惟於綜合財務報表中未作出撥備 有關物業、機器及設備之資本支出	—	1,000

37. 或然負債及履約保證

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
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	385,600	348,908
— 聯營公司	4,400	22,400
— 共同控制個體	14,175	26,817
	404,175	398,125
就聯營公司獲得之信貸融資而向金融機構作出 之擔保金額	48,000	48,000
就附屬公司承擔建築工程合約之履約保證 而向客戶作出之擔保金額	115,900	115,900
就向本集團購買預售物業之人士提供融資 之銀行就物業發展項目提供之擔保金額	81,315	—

董事認為，鑑於期限短及不履約發生率低，財務擔保合約於首次確認時之公平值不屬重大。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

38. 共同控制資產

投資物業包括本集團應佔面值為港幣 40,000,000 元(二零零六年：零)之共同控制資產之權益。本集團應佔有關共同控制資產港幣 35,000 元(二零零六年：零)之收入淨額及開支。

39. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押下列資產以獲得授予本集團之銀行融資：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資物業	555,000	180,000
租賃樓宇及相關預付土地租賃款	13,968	14,535
發展中物業	295,035	1,068,516
持作銷售物業	181,833	—
銀行存款	34,667	10,252
	1,080,503	1,273,303

40. 關連人士交易

(i) 本年度內本集團與關連人士進行以下交易：

	聯營公司		共同控制個體		關連公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (附註)
本年度內進行之交易：						
已確認合約收入	—	—	58,881	55,207	—	—
已收取工程項目管理費收入	—	—	666	2,182	—	—
已收取租金收入	—	—	—	1,054	—	—
已收取警衛服務收入	—	—	990	860	—	—
已付之分包合約費用	—	—	—	—	—	2,419
就關連人士承擔建築工程合約之履約保證而向金融機構作出之擔保	4,400	22,400	14,175	26,817	—	—
就聯營公司獲得信貸融資而向金融機構作出之擔保金額	48,000	48,000	—	—	—	—

附註：該關連公司乃本公司一位董事擁有實益權益的一家公司。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

40. 關連人士交易 (續)

- (ii) 主要管理人員之酬金
本集團主要管理人員為全體董事，有關彼等薪酬之詳情於附註9披露。
- (iii) 關連人士於結算日之結餘之詳情載於綜合資產負債表及附註20、23及26。

41. 結算日後事項

於二零零七年四月三日，本公司之間接全資附屬公司俊和康健醫藥科技（北京）有限公司（「俊和康健醫藥科技」）與獨立第三方（「賣方」）訂立意向書，據此，訂約各方同意在達致該等條件之前提下，俊和康健醫藥科技將以代價人民幣49,100,000元（相等於約港幣49,700,000元）收購成都友誼醫院及賣方持有之成都友誼醫院有限公司之全部股權。收購於本報告日期尚未完成。收購之詳情載於本公司於二零零七年四月三日之公告。

42. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司於二零零七年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊及營業地點	已發行股本 面值／註冊資本	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 %	
Caine Developments Limited	香港	港幣2元 普通股	100	100	投資控股
俊和建築有限公司	香港	港幣200,000元 普通股	100	100	建築
俊和（中國）有限公司	香港	港幣2元 普通股	100	100	投資控股及建築
俊和土木工程有限公司	香港	港幣18,000,000元 普通股	100	100	建築

42. 主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊 及營業地點	已發行股本 面值/註冊資本	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 %	
俊和建築工程有限 公司 (「俊和建築 工程」)	香港	港幣 4,100,000 元 普通股	100	100	建築
		港幣 9,000,000 元 無投票權遞延股份	(附註 a)		
俊和營造有限公司	香港	港幣 2 元 普通股	100	100	建築
俊和機電工程有限 公司	香港	港幣 5,000,000 元 普通股	100	100	機電合約工程
俊和高雅裝飾工程 有限公司	香港	港幣 2 元 普通股	100	100	室內設計及裝修
俊和地基工程有限 公司	香港	港幣 9,000,000 元 普通股	100	100	建築
城市護衛有限公司	香港	港幣 1,000,000 元 普通股	100	100	護衛服務
錦明發展有限公司	香港	港幣 8,000,000 元 普通股	100	100	證券投資
Racing Way Group Limited	英屬處女群島	1 美元 普通股	100	100	投資控股
鴻厚發展有限公司	香港	港幣 2 元 普通股	100	100	物業發展及 物業投資

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

42. 主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立或註冊 及營業地點	已發行股本 面值／註冊資本	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 %	
益鉅發展有限公司	香港	港幣 2 元 普通股	100	100	物業投資
上海金俊和建設工程 有限公司	中國	3,000,000 美元 註冊資本	100	100	建築
晉昌投資有限公司	香港	港幣 2 元 普通股	100	100	證券投資
石家莊俊景房地產 開發有限公司 (附註 b)	中國	港幣 150,000,000 元 註冊資本	100	100	物業發展
揚州俊杰房地產 開發有限公司 (附註 b)	中國	港幣 45,000,000 元 註冊資本	100	100	物業發展
宜興龍譽房地產 開發有限公司 (附註 b)	中國	20,000,000 美元 註冊資本	100	100	物業發展

附註：

- (a) 非由本集團持有之無投票權遞延股份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，可按面值購入彼等所持之無投票權遞延股份。
- (b) 此等附屬公司為外商獨資企業。

42. 主要附屬公司詳情 (續)

依董事會之意見，上表列舉本公司之附屬公司為主要影響本集團本年度業績或佔本集團資產及負債相當比重之公司。董事會認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

於二零零七年三月三十一日或年內任何時間，各附屬公司概無發行任何債務證券。

43. 主要聯營公司詳情

本集團之主要聯營公司於二零零七年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	經營架構形式	註冊成立及		本集團	主要業務
		營業地點	已發行股本面值	持有已發行股本百分比	
宏景置業有限公司	註冊成立	香港	港幣 10 元 普通股	40	物業投資
Vietnam Land (HK) Limited	註冊成立	英屬處女 群島	25,000,000 美元 普通股	20	投資控股

依董事會之意見，上表列舉本集團之聯營公司為主要構成所佔聯營公司資產淨值絕大部份之本集團聯營公司。董事會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 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

44. 主要共同控制個體詳情

本集團之主要共同控制個體於二零零七年三月三十一日之詳情如下：

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
Maeda-Chun Wo Joint Venture (Viaducts)	非公司法人	香港	45	建築
俊和－藤田－恒利聯營	非公司法人	香港	50	建築
Chun Wo-Henryvicy-China Railway Construction Corporation Joint Venture	非公司法人	香港	50	建築
Chun Wo-Henryvicy-China Railway Construction Corporation-Queensland Rail Joint Venture	非公司法人	香港	45	建築
Cheng Long-Chan Chun- Chun Wo Joint Venture	非公司法人	台灣	33	建築

依董事會之意見，上表列舉本集團之共同控制個體為主要影響本集團本年度業績或佔本集團資產淨值相當比重之共同控制個體。董事會認為列出其他共同控制個體之詳情會令篇幅過於冗長。

45. 本公司之資產負債表

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	17,717	18,126
預付土地租賃款	16,800	17,647
於附屬公司權益	106,326	101,136
應收附屬公司之款項	194,354	196,882
	335,197	333,791
流動資產		
應收賬項、按金及預付款項	159	142
預付土地租賃款	424	424
應收附屬公司之款項	651,155	799,894
可退回稅項	—	—
銀行結餘及現金	690	595
	652,428	801,055
流動負債		
應計費用	2,380	1,153
應付附屬公司之款項	575,673	733,753
應繳稅項	27	497
借款—一年內到期	1,161	1,072
	579,241	736,475
流動資產淨值	73,187	64,580
資產總值減流動負債	408,384	398,371
非流動負債		
借款—一年後到期	615	1,777
資產淨值	407,769	396,594
股本及儲備		
股本	74,705	74,457
儲備	333,064	322,137
權益總額	407,769	396,594

財務概要

	截至三月三十一日止年度				二零零七年 港幣千元
	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)	
業績					
營業額	2,483,039	3,191,310	2,564,083	2,600,638	4,034,066
除稅前溢利	22,083	91,820	59,801	62,237	578,303
稅項	(16,303)	(20,434)	(8,321)	(6,967)	(98,748)
本年度溢利	5,780	71,386	51,480	55,270	479,555
應佔：					
母公司股權持有人	5,595	71,368	51,630	56,525	480,376
少數股東權益	185	18	(150)	(1,255)	(821)
	5,780	71,386	51,480	55,270	479,555
資產及負債					
資產總值	3,851,353	2,283,032	2,737,830	3,351,549	3,441,968
負債總值	(3,235,739)	(1,573,398)	(1,985,977)	(2,555,807)	(2,190,580)
	615,614	709,634	751,853	795,742	1,251,388
應佔權益：					
母公司股權持有人	613,249	706,847	749,131	794,266	1,251,045
少數股東權益	2,365	2,787	2,722	1,476	343
	615,614	709,634	751,853	795,742	1,251,388

附註：前期營業額已作調整，反映新業務分類之增加－專業服務（如本綜合財務報表附註6所述）。

物業詳情

於二零零七年三月三十一日

持作發展／出售物業

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
香港 九龍 清水灣道 新九龍內地段 6179 號	已完工	已落成	住宅	3,197	4,337	100%
中華人民共和國 江蘇省宜興 環科院河南村 九南路南側地塊	正進行地基 工程	二零零八年 十二月	商業及停車場	22,417	26,900	100%
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	正進行上蓋 工程	二零零九年 十二月	住宅、商業 及停車場	111,554	381,000	100%
中華人民共和國 江蘇省揚州 揚子江中路 西側地塊	正進行上蓋 工程	二零零八年 九月	住宅、商業 及停車場	17,505	29,759	100%
中華人民共和國 江蘇省宜興 太華鎮胥錦村 龍珠水庫北側地塊	計劃中	—	酒店及獨立屋	20,226	10,113	100%

物業詳情 (續)

於二零零七年三月三十一日

持作投資物業

地點	用途	租約年期
香港 九龍 清水灣道 新九龍內地段 6179 號 商舖及停車場	商業及停車場	中期
香港 新界 元朗天瑞路 88 號 俊宏軒 商舖	商業	中期
中華人民共和國 廣東省中山市 歧關西路及體育路交界	商業	中期
中華人民共和國 廣州市東山區 建設六馬路 31 號 榮建大廈 23 樓	商業	中期
中華人民共和國 北京朝陽區 東環南路 2 號 航華科貿中心一座 11 樓 B 室	商業	中期