

年報
2008/09



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



* 僅作識別之用

目錄

- 03** 公司資料
- 06** 主席報告書
- 22** 董事及高層管理人員資料
- 28** 企業管治報告
- 34** 董事會報告書
- 45** 獨立核數師報告書
- 47** 綜合收益表
- 48** 綜合資產負債表
- 50** 綜合股東權益變動表
- 51** 綜合現金流量表
- 53** 綜合財務報表附註
- 118** 財務概要
- 119** 物業詳情

企業文化

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

過去四十年來，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。



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

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

Conyers Dill & Pearman
孖士打律師行

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
富邦銀行(香港)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
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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

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

網頁地址

<http://www.chunwo.com>

股份代號

香港聯合交易所
有限公司 — 711

專業



將軍澳醫院擴建計劃之設計及營造工程



黃大仙上邨第三期的建築工程



香港體育學院重建及白石臨時單車場建造工程



將軍澳市地段第70號86區AB地盤住宅項目之上蓋發展工程

主席報告書

本人謹代表董事會(「董事會」)或(「董事」)欣然提呈俊和發展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年三月三十一日止年度之業績。

業績

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約2,010,300,000港元(二零零八年：2,953,700,000港元)，較去年減少32%。股東應佔虧損約為119,900,000港元，去年則錄得溢利80,500,000港元。每股虧損為14港仙，去年則錄得每股盈利9.8港仙。

末期股息

董事會不建議向股東派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：每股1.75港仙)。

業務回顧

由於建築業務工程減少、物業銷售放緩及售價下降，以致營業額大幅減少，並因而出現虧損。基於二零零八年建築業內競爭持續激烈，以致上半年度市況仍然低迷，加上物業需求下降，本財政年度對本集團而言為艱鉅的一年。踏入下半年度，環球金融海嘯於十月爆發後，在全球經濟及金融市場滿佈不明朗因素下，管理層採取保守態度。全球衰退所帶來經濟不利因素日增，以及材料價格極為波動拖低利潤，是集團業務面對之兩大難題。

於財政年度上半年及下半年初，本集團於選擇新建築項目及物業發展機會時極為審慎。隨著材料價格於財政年度後期漸趨穩定，本集團再次積極競投新項目。但經濟狀況仍然充滿挑戰，本集團尚有待建築市場大幅改善，儘管如此，本集團仍能投得數個注目之新項目。

業務回顧(續)

建築

於二零零九年三月三十一日，本集團手頭工程合約總值約8,300,000,000港元，其中尚未完成工程合約價值約5,500,000,000港元。

本集團之建築業務於本財政年度錄得虧損，主要由於營業額減少、材料成本上漲及經常費用高企所致。於回顧年度，鑑於經濟環境不明朗，香港部分私人發展項目遂暫停發展或縮小規模。澳門建築市場亦明顯放緩，多個主要賭場營運商均暫緩其建築工程。本集團有兩個在澳門的地基項目被取消，由於未能完成項目產生之經常費用，營業額及溢利均受到負面影響。為準備迎接香港即將推出十項「大型」基建項目，本集團維持其核心員工，以致本年度之經常開支甚高。

此外，經濟環境反覆無常，導致部分客戶延遲付款及拖欠尚欠賬款，本集團之財務業績亦無可避免地受到影響。

本集團之土木及樓宇項目工程逐漸呈復甦跡象。維修現有基建之收入增加，本集團將繼續擴展其專項建築活動。

項目

維修及小型工程分部與水務署訂有七份合約，參與其為保持香港重要水務基建達世界級水準之大型計劃。這些項目包括兩份定期維修合約及五份水管修復工程合約。另亦與建築署達成一份小型工程合約以及獲得一份私人發展商之樓宇維修合約。

樓宇工程方面，香港房屋委員會黃大仙上邨第三期的建築工程及廣州黃沙地鐵站上蓋私人發展工程進展理想。此分部亦獲批四份價值近2,400,000,000港元之新合約(剔除合營企業金額則約為1,700,000,000港元)，分別為將軍澳醫院擴建計劃之設計及營造工程、將軍澳一個私人發展平台地基工程、香港大學1,800個宿舍單位以及香港體育學院重建及白石臨時單車場建造工程。

承諾



建築署於竹篙灣迪欣湖的小型維修工程



水務署合約編號28/WSD/06
—更換及修復水管工程第2階段
(港島北及港島西南水管工程)



水務工程定期合約
—地區H(香港島及鴨脷洲)



中環干諾道中三號商業大廈
(麗嘉酒店原址)地基工程



將軍澳市地段第70號86區E地盤住宅項目之
道路及主要設施工程合約

業務回顧(續)

建築(續)

項目(續)

土木工程分部著手於將軍澳市地段第70號一份道路及公用設施新合約。

本集團從事地基之附屬公司完成香港干德道55號私人發展項目之工程。將軍澳市地段第70號86區E地盤、大埔白石角第地段第188號、干諾道3號及將軍澳醫院之工程均如期進行。

鐵路分部在泰國成功取得泰國鐵路局(State Railway of Thailand)「紅線」(“The Red Line”)項目價值2,000,000,000港元之合營合約，其中約240,000,000港元為鐵路工程。本集團於財政年度完成九龍南綫路軌鋪設工程合約，並已為港鐵公司展開奧運站隔聲屏障建造工程。

本集團從事機電之附屬公司已完成樂富中心、深水灣道水管、沙灣渠務署光伏系統及樂富乾貨市場之工程，並協助維修及小型工程分部進行建築署小型工程合約。該附屬公司亦為領匯管理有限公司進行三份合約工程及皇室堡一項大型項目，而為水務署於欣澳安裝光伏太陽板及風機之工程亦正在進行中。

隨著環保意識提高，本集團已設立一家新附屬公司，集中向企業提供節約能源之產品及服務。其他產品包括生態洗手間以及有機生物分解劑，可有效去除四周異味。

本集團從事裝修之附屬公司一直為領匯管理有限公司進行樂富商場之裝修及翻新工程，另正進行位於土瓜灣之8度海逸酒店內部裝修合約工程以及銅鑼灣皇室堡之翻新工程。集團亦獲批授一份位於將軍澳市地段第70號86區AB地盤住宅大廈之裝修工程新合約。

從事「非開挖」技術的附屬公司提供檢查、維修、修葺及更換地下管道服務，為新加坡水務局(Singapore Public Utilities Board)進行污水管道檢查，並繼續於香港市場推行營銷活動。

業務回顧(續)

物業發展及物業投資

中國大陸物業業務

年內，由於地方政府施行調控措施及受到金融危機所影響，中國物業發展市場嚴重放緩。本集團於二零零八年五月收購一項位於廣東省汕尾市面積約70,000平方米之商住項目之38%股權，以及位於遼寧省瀋陽市一項不良資產部分產權，預期將清拆並平整用地作日後發展。

河北省石家莊「名門華都」乃住宅／商用辦公室綜合發展項目，總建築面積約400,000平方米，分為三期發展。於本財政年度，本公司已將大部分第一期發展之單位售出、完成及交付。二零零八年爆發金融風暴及市場活動呆滯，本集團將第二期工程押後至二零零九年六月展開，而預期整個發展項目將於二零一一／二零一二年完成。

本財政年度內，本集團對進一步投資採取審慎態度，直至衰退之程度及持續期轉趨明朗化，及出現更佳投資機會為止。

海外物業業務

本集團於阿拉伯聯合酋長國阿布札比持有兩項總建築面積約28,000平方米之住宅項目，惟受財政年度下半年阿拉伯聯合酋長國整體經濟狀況疲弱所影響，該等項目並無重大進展。

物業投資

本集團位於天水圍之「俊宏軒」及彩虹之「匯八坊」投資物業均於本財政年度為本集團帶來穩定收入。於二零零九年四月，本集團訂立臨時協議，以代價303,000,000港元出售「俊宏軒」，惟出售須待本公司股東批准方可作實。

先進



九龍兩綫路軌鋪設工程



泰國國家鐵路項目一紅線 (Bang Sue至Taling Chan段)



樂富中心乾貨市場的機電工程



黃大仙蒲崗村道地區休憩用地
建造工程 - 機電裝置



元朗沙橋邨上灣生態環保處理系統



粉嶺坑尾邨生態環保處理系統

業務回顧(續)

專業服務

本公司從事物業相關服務(護衛及物業管理)之附屬公司之客戶包括香港鐵路有限公司、太古地產有限公司、新鴻基地產發展有限公司及香港興業國際集團有限公司，亦同時為本集團於中港兩地提供服務。於二零零八年八月，附屬公司為在香港舉行之奧運馬術項目提供服務。

獎項及嘉許

本集團於本回顧年度繼續贏取多個環保、品質及安全獎項，包括「滙豐營商新動力獎勵計劃2008最傑出環保項目獎」、兩個香港房屋委員會之「優質公共房屋建造及保養維修大獎」、八個「香港職業安全健康2008大獎」獎項及七個「建造業安全獎勵計劃」獎項。

企業社會責任

本集團致力關懷社區，善用其資源、經驗以及專業知識協助有需要人士，藉此肩負其企業社會責任。儘管受到經濟危機之影響，俊和仍致力不斷回饋社會。本集團積極透過財務或其他方式，支持非牟利機構舉辦之各種慈善公益活動，使他們得以持續發展及維護其價值。

四川地震賑災

二零零八年五月發生四川大地震後，本集團及其附屬公司隨即發起並參與支持連串籌款及相關活動，為災難生還者提供即時救援。俊和向河北省救災中心捐贈人民幣500,000元，及向多間工程機構捐助310,000港元以支持賑災工作，連同公司及員工之捐款，共募捐多達1,170,000港元。

貢獻社會

全港最大慈善機構之一的東華三院多年來一直為本集團之服務對象及夥伴。年內，俊和獲頒授「傑出企業夥伴合作大獎 — 愛心建設」榮譽，表揚集團為長者提供義工家居維修服務方面之貢獻。

業務回顧(續)

企業社會責任(續)

商界展關懷

俊和再次獲東華三院提名，獲得二零零八年／二零零九年年度商界展關懷之榮譽，並連續四年獲得此項殊榮。本集團致力推行「鼓勵義務工作」、「關心員工家庭」、「推動環境保護」、「樂於捐助社群」及「傳授知識技術」等範疇工作，符合商界展關懷此等方面之準則。

教育支援

俊和積極支持教育及培育下一代，特別是建築工程界的學子。除於多方面支持青年發展項目外，本集團自二零零五年起亦於香港大學及香港科技大學設立獎學金。於二零零八年，共有三名工程學系學生獲得該獎學金。

前景及展望

宏觀經濟因素

經濟危機過後，全球經濟前景仍充滿不明朗因素。鑑於消費及入口急降，美國於二零零八年第四季之衰退情況更為自一九八二年以來最差。亞洲衰退情況不斷加深，舉例而言，中國及香港於二零零九年一月及二月之出口較去年下跌超過20%。經濟活動放緩，全球貿易主要經濟指標顯示經濟蕭條尚未見底，因而將對企業及銀行業施加壓力，並可能引發裁員危機。各國政府已相繼減息，並推行財政措施及增加消費以刺激內需。在政府增加開支之推動下，新興及發展成熟經濟地區之基建建築項目可望於未來數年增加。房地產市場方面，中國及香港市場基礎穩固，惟短期內需求將受大市氣氛所影響。

雅緻



土瓜灣8度海逸酒店



樂富商場二期裝飾工程



銅鑼灣皇室堡改建及翻新工程

前景及展望(續)

建築

短期而言，由於市場競爭持續非常劇烈，加上建築業在香港特區政府於二零一零年加快公共事業投資前仍不會出現好轉，本集團相信，二零零九年仍是困難重重。二零零九／二零一零年度香港之資本工程開支將接近40,000,000,000港元，較二零零八／二零零九年度數字接近倍增。除已公佈之十項「大型」基建項目外，亦已採取措施加快對業界相當有利之小型工程項目。然而，發展商顧慮經濟衰退之後果，以致二零零八年第四季私人樓宇及建築工程較少。本集團相信，在經濟不明朗下，私營項目工程之施工將持續放緩，然而，本集團相信建築業將於二零一零年重拾升軌。

本集團於本財政年度底取得數項大型樓宇及維修保養項目，未來一年之建築營業額可望相應增加。然而，行業競爭仍然激烈，利潤須待二零零九年底至二零一零年更多土木工程項目推出時方能回升。未來數年推出之主要項目計有西港島綫、廣深港高速鐵路、南港島綫、觀塘延綫、沙中綫、涉及新郵輪碼頭發展之啟德重建、西九龍文化區發展、中環灣仔繞道、港珠澳大橋、屯門西繞道及屯門至赤鱸角連接路。憑藉於基建項目之多年佳績，本集團已準備就緒，定能乘土木工程項目湧現抓緊機遇，並相信建築業將於二零零九年走出谷底，及於二零一零年反彈。



中國河北省石家莊的「名門華都」

物業發展

本集團相信，生活水平提高可推動物業市場相關需求，故中國物業市場長遠前景是樂觀的。然而，本集團會繼續採取審慎態度，於二級城市物色低成本發展商機。

中東受到二零零八年底及二零零九年發生之事件影響。阿布札比擁有巨大石油儲備及近期公佈重點改造阿聯酋之長遠計劃(至二零三零年)，本集團已選定集中發展該地業務。物業前景將取決於投資者意慾及其他物業市場復甦狀況而定。本集團將密切監察有關情況，以決定於阿布札比之長期及短期策略。

其他業務

本集團紮根於建築及物業界，於二零零九年，本集團將檢討建築、物業、環境及基建之投資，並審慎地發展具盈利能力之業務。

致謝

於二零零九年，在董事同袍、管理層及員工一直支持下，本人充滿信心，公司將上下一心，攜手迎接挑戰。本人謹代表董事會，衷心感謝客戶、銀行、業務夥伴及股東對本集團一直以來之鼎力支持。最後，本人藉此向全體員工對本集團之忠誠服務、努力及承擔深表感謝。

主席

彭錦俊

香港，二零零九年七月二十日



中國江蘇省揚州市的「名門都匯」

關懷



港鐵競步賽2009



俊和慈善基金獎學金支票頒贈儀式 - 香港科技大學



俊和慈善基金獎學金支票頒贈儀式 - 香港大學



東華三院傑出企業伙伴合作大獎 — 愛心建設



滙豐營商新動力獎勵計劃2008
最傑出環保項目獎



建造業安全分享會暨頒獎典禮2009



香港房屋委員會優質公共房屋建造及
保養維修大獎2008



香港職業安全健康大獎2008

董事及高層管理人員資料



執行董事

彭錦俊 主席

六十五歲。本集團之創辦人。彼為香港工程師學會之資深會員及香港公路學會之創會會員。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四十一年經驗。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

五十六歲。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，投身建築業逾三十五年。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

五十八歲。於一九七五年加入本集團，投身建築業逾三十年。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

六十三歲。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。彼亦為德永佳集團有限公司及CEC國際控股有限公司（以上各公司均於聯交所上市）之獨立非執行董事。此外，彼乃香港中央結算有限公司前任副主席（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。

獨立非執行董事(續)

陳超英 *MBA, FCPA, ACMA, MHKSI*

五十歲。於會計、證券及企業融資方面擁有逾二十年經驗，涵蓋香港上市公司之監管、投資顧問及行政管理等方面。持有英國伯拉福大學之工商管理碩士學位，並從事專業顧問工作，於香港及中國提供企業及策略顧問服務。亦為香港會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及香港證券專業學會會員。於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。

許照中 *太平紳士*

六十二歲。現為僑豐金融集團(香港)有限公司行政總裁。具備三十八年之證券及投資經驗，多年來曾出任聯交所理事會理事及副主席、證券及期貨事務監理處諮詢委員、香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員、香港中央結算有限公司董事、香港交易及結算所有限公司上市委員會委員及證券及期貨事務上訴審裁處委員。許先生於二零零四年獲香港特區政府頒授太平紳士榮銜，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。彼現為香港證券及期貨事務監察處委員會房地產投資信託基金委員會委員。許先生亦為公司法改革常務委員會委員、香港會計師公會調查小組A組會員及香港旅遊業議會上訴委員會獨立委員。許先生亦為股份於聯交所上市之香港交易及結算所有限公司、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 *金紫荊星章、OBE、太平紳士*

六十七歲。李先生在一九六四年畢業於香港大學。彼為香港工程師學會及英國土木工程師學會資深會員。彼自大學畢業後便加入香港政府工作。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)。他獲香港特別行政區政府分別於二零零五年七月委任為香港科技園公司董事、於二零零八年五月委任為香港數碼港管理有限公司董事、於二零零九年一月委任為西九文化區管理局發展委員會成員、建造業議會成員及環境影響評估上訴委員會小組成員。彼在工程及建築方面積逾四十二年經驗。現亦為中國建築國際集團有限公司之獨立非執行董事，該公司為聯交所主板上市公司。李先生於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

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

五十八歲。一九七三年畢業於香港大學，獲授土木工程理學士學位。彼亦持有加拿大University of Waterloo頒授之系統設計工程博士學位及英國Imperial College頒授之管理科學理碩士學位。彼為註冊專業工程師(結構工程)，為香港工程師學會、結構工程師學會及安大略專業工程師會(Professional Engineers Ontario)會員。彼於土木工程及樓宇建築方面擁有二十八年經驗，於營運研究、模式分析及機械智能方面累積八年經驗。彼之前為本公司執行董事，自二零零八年九月重投本集團，出任俊和建築工程有限公司之董事。

蔡漢平 *MHKIE, MCIQB, MAIB, MHKICM, MHKIPM*

五十三歲。彼於香港、澳門及杜拜大型樓宇建築項目之建築及項目管理逾三十三年經驗。彼為英國特許建造師學會及香港工程師學會會員，並獲委任為香港學術及職業資歷評審局樓宇業專家。彼於二零零八年十一月加入本集團，出任俊和建築有限公司之董事。

史彼德 *F.CHKPWS*

六十六歲。一九六一年畢業於Sheffield College of Technology。彼為中國香港鐵路學會資深會員，於許多大型工業項目逾四十八年建築業經驗。彼於一九七七年來港參與地鐵有限公司修正早期系統工作。彼自始參與多項地鐵有限公司及九廣鐵路公司之項目，另一方面專長於土木工程項目，參與發展東區走廊、九龍填海計劃、八號貨櫃碼頭以及澳門蓮花大橋等項目。彼最初於二零零零年出任俊和之合營項目經理，負責西鐵工作，自始合共參與完成四個相關之合營項目，後於二零零九年三月加入本集團，出任俊和鐵路工程有限公司、Chun Wo Holdings (Thailand) Co. Ltd.及Chun Wo (Thailand) Co., Ltd.之董事。

高層管理人員(續)

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

五十七歲。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、香港營造師學會資深會員及註冊和解員。於一九九八年加入本集團，投身建築業逾三十一年，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

四十八歲。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，擁有逾二十四年會計、財務及管理經驗。於一九九四年至二零零八年間受聘於本集團，再於二零零九年重投本集團，獲委任為財務董事。

黎錦雄

五十一歲。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三十三年經驗。於一九八四至一九八七年間受僱於本集團，另於一九八九年重投本集團。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 *BscCivil, MICE, CEng, MHKIE, RPE(civil)*

五十四歲。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二十八年經驗。於二零零五年加入本集團，並於二零零七年九月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。

麥洛嘉 *B.Eng(Hons), C.Eng., M.I.C.E.*

六十三歲。畢業於英國Sheffield University，獲授土木工程榮譽工程學士學位，並為英國土木工程師學會會員。彼於二零零九年初重投本集團出任項目董事，曾為東南亞、歐洲及非洲之跨國客戶及承建商於土木工程、建築及地基工程方面出任高級企業及項目管理職位並積逾四十年經驗。

高層管理人員(續)

彭一邦 *BSc, MEng, MICE, PE(US)*

三十四歲。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理學士學位，並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，並在香港擁有八年建築經驗。於二零零一年加入本集團，並獲委任為本集團若干附屬公司之董事，自二零零九年四月起，擔任為本公司副主席。彭錦俊先生及李蕙嫻女士之兒子。

彭一庭 *BA, JD*

三十六歲。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及獲委任為本集團若干附屬公司之董事，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，自二零零九年四月起，擔任為本公司副主席。彭錦俊先生及李蕙嫻女士之兒子。

潘志才 *BA(AS), B.Arch, HKIA*，香港註冊建築師、認可人士(建築師)、中國一級註冊建築師資格

四十七歲。一九八六年畢業於香港大學，獲授建築研究文學士及建築學士學位。彼為建築師及認可人士，並持有中國一級註冊建築師資格，於香港及中國各種規模及複雜程度項目之建築及室內設計、項目管理及物業發展等方面逾二十三年之工作經驗。彼於二零零八年加入本集團前，曾於兩家大型建築師樓出任董事，並曾任職香港一家上市物業發展公司，負責中國項目設計及項目管理工作。彼為俊和(中國)有限公司及本集團若干附屬公司之董事，負責中國、香港及阿拉伯聯合酋長國之物業發展項目。

陶啟賢 *MCIQB, MAIB*

四十八歲。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二十五年經驗。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。

曾榮浩 *BSc, MBA, MICE, MHKIE*

五十一歲。一九八一年畢業於英國The City University，獲授土木工程理學士學位，並於一九九四年獲英國The University of Hull頒授綜合工商管理碩士學位。彼為土木工程師學會及香港工程師學會會員，於建築監督、設計及項目管理等方面積逾二十八年經驗。彼自二零零六年加入本集團，出任俊和建築工程有限公司總經理，負責建築分部工作。

高層管理人員(續)

黃志光 *BEng(Hons), MIET, MHKIE, MCIBSE, MAPM, CEng, RPE(EL,BS)*

四十九歲。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。彼為英國工程及科技學會會員、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二十七年之投標、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。

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

五十四歲。一九七八年畢業於香港理工大學，後繼續於英國Brighton Polytechnic修讀，獲授土木工程一級榮譽學士學位。彼為土木工程師學會、特許仲裁會及香港工程師學會會員，於建築業積逾二十八年經驗。彼於二零零四年加入本集團，後於二零零九年二月獲委任為俊和建築工程有限公司總經理(建築部)，負責維修及小型工程分部。

黃永堂 *MISM, MIPS A*

五十三歲。投身保安行業管理層超過十二年，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*

五十歲。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，擁有超過二十七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。

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

五十三歲。一九八一年畢業於香港浸會大學，獲授土木工程文憑，並分別於一九九五年及一九九八年獲香港城市大學頒授爭議解決及仲裁文學碩士學位以及建築管理碩士學位，及於二零零四年獲英國University of Wolverhampton頒授法律學士學位。彼為皇家特許測量師學會、英國土木工程師學會、香港工程師學會及美國土木工程師學會之會員，以及英國特許仲裁司學會及香港仲裁司學會資深會員。彼於二零零八年重投本集團，於香港、澳門、越南及中國之土木工程、建築工程、地基工程及海事工程項目等積逾二十八年經驗。彼獲委任為俊和建築工程有限公司之董事，負責土木工程分部及管理俊和地基工程有限公司。

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，本公司已於二零零九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；

董事會(續)

- 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；
- 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。

董事會(續)

於回顧年度內，董事會舉行了五次會議。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(主席)	4/5	—	—	—
郭煜釗先生(董事總經理)	5/5	—	0/0	1/1
李蕙嫻女士	4/5	—	—	—
獨立非執行董事				
區燦耀先生	5/5	2/2	0/0	1/1
陳超英先生	4/5	2/2	—	1/1
許照中先生	5/5	2/2	—	—
李承仕先生	5/5	—	0/0	—

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。薪酬委員會之主要職責(其中包括)為就本公司全體執行董事之薪酬政策及架構提出建議，並就執行董事之特定薪酬福利作出提議，以待董事會批准。倘個別董事之薪酬福利在審閱時，相關之董事須放棄投票權。

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。

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，審閱執行董事之薪酬組合。個別董事出席委員會會議之記錄載於第30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，負責就委任或重新委任董事、檢討董事會之架構、規模及組成向董事會提供建議，並確保委任或重新委任董事之程序公平及具透明度。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。

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

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，亦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。

審核委員會成員包括：

陳超英先生(主席)
區樂耀先生
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30頁之列表內。

審核委員會(續)

以下為審核委員會於回顧年度內之工作概要：

- (i) 審閱截至二零零八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二零零八年股東週年大會上重新委任外聘核數師；及
- (iii) 審閱截至二零零八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2,526,000港元，而提供稅務及顧問服務之收費約為322,000港元。

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匯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。

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、刊物及新聞稿。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二零零九年三月三十一日止年度之年報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、物業投資、專業服務(包括護衛和物業管理服務)及其他業務。

業績及分派

截至二零零九年三月三十一日止年度本集團之業績載於第47頁之綜合收益表。

董事建議不派付截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息。

財務概要

本集團之財務概要載於第118頁。

投資物業

於二零零九年三月三十一日投資物業重估詳情，載於綜合財務報表附註16。

物業、機器及設備

於本回顧年度，本集團以成本約51,905,000港元購入物業、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。

股本及認股權證

本公司之股本及未行使之認股權證於本回顧年度之變動詳情載於綜合財務報表附註32及33。

借款及資本化之利息

本集團之借款詳情載於綜合財務報表附註28、29及30。

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8。

附屬公司、聯營公司及共同控制個體

本公司之主要附屬公司以及本集團之主要聯營公司及共同控制個體於二零零九年三月三十一日之詳情分別載於綜合財務報表附註43、44及45。

本公司之可供分派儲備

於二零零九年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備如下：

	千港元
繳入盈餘	52,552
保留溢利	130,984
	183,536

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。

於二零零九年三月三十一日，本集團之淨債務總額約為913,500,000港元，即負債總額約1,371,800,000港元減去銀行結餘及現金約458,300,000港元所得之數。於二零零九年三月三十一日，本集團債項之到期日分析如下：

	於二零零九年 三月三十一日 百萬港元	於二零零八年 三月三十一日 百萬港元
須於下列期間償還之借貸：		
一年內或按要求	1,011.4	420.7
一年後至兩年內	8.7	368.5
兩年後至五年內	26.0	26.0
五年後	66.4	75.1
二零一二年到期之可換股債券	1,112.5 259.3	890.3 212.8
借貸總額	1,371.8	1,103.1

於二零零九年三月三十一日，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(二零零八年：0.34)。

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或人民幣為主，即與相關的集團個體之功能貨幣相同。本集團承擔之外滙波動風險不大，亦沒有使用任何衍生合同用作對沖所承擔之滙率風險。再者，本集團之借貸並無採用任何利率金融工具作對沖。

於二零零九年三月三十一日後，本公司購回所有二零一二年到期之可換股債券。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於二零零九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

截至二零零九年三月三十一日，本集團合共有員工約2,340人。截至二零零九年三月三十一日止年度之僱員薪酬總額約為448,200,000港元。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。

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34。

董事及高級管理人員資料

董事及高級管理人員之簡歷載於第22頁至第27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

獨立非執行董事：

區樂耀先生
陳超英先生
許照中先生 *太平紳士*
李承仕先生 *金紫荊星章、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，李承仕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11。

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；及
- 酬金應反映個別人士之表現及責任，藉此激勵及挽留表現優秀之個別人士及提升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

於二零零九年三月三十一日，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) 董事於本公司普通股份之權益(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	291,788,340	10,148,875 (附註1)	129,348,294 (附註2)	431,285,509	50.22%
李蕙嫻女士	10,148,875	421,136,634 (附註1)	—	431,285,509	50.22%
郭煜釗先生	1,000,000	600,000 (附註3)	—	1,600,000	0.19%
區樂耀先生	501,816	—	—	501,816	0.06%

附註：

1. 李蕙嫻女士為彭錦俊先生的配偶，故被視作擁有他所持有之本公司股份之權益。同樣，彭錦俊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. GT Winners Limited由彭錦俊先生全資擁有。彭錦俊先生被視為擁有GT Winners Limited所持本公司股份的權益。
3. 該等股份由郭煜釗先生的配偶實益擁有。

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	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	1,479,000 (附註1)	747,000 (附註2)	2,226,000	0.26%
李蕙嫻女士	747,000 (附註1)	1,479,000 (附註2)	2,226,000	0.26%
郭煜釗先生	3,326,000 (附註1)	—	3,326,000	0.39%

附註：

1. 該等指就本公司授予之購股權(詳情載於下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節內)。
2. 李蕙嫻女士被視作擁有彭錦俊先生所持有本公司相關股份之權益。同樣地，彭錦俊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。

此外，彭錦俊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，於二零零九年三月三十一日，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

於截至二零零九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				
				於二零零八年 四月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於期內 註銷/失效	於二零零九年 三月三十一日 尚未行使
彭錦俊先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	732,000	—	—	—	732,000
	2/4/2007	1.010	10/4/2007至1/4/2017	747,000	—	—	—	747,000
李蕙嫻女士	2/4/2007	1.010	10/4/2007至1/4/2017	747,000	—	—	—	747,000
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(附註)	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	732,000	—	—	—	732,000
				6,284,000	—	—	—	6,284,000

附註：

此等尚未行使之購股權乃一位前獨立非執行董事持有。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。

除上文所披露及附註34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，於二零零九年三月三十一日，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：

於本公司股份及相關股份之權益(好倉)：

股東名稱	身份	股份數目	可換股票 債券作為 本公司的 衍生工具 所涉及之 相關股份 權益	已發行股本 百分比之 權益總額
GT Winners Limited	實益擁有人	129,348,294	—	15.06% (附註1)
DKR SoundShore Oasis Holding Fund Limited	實益擁有人	—	101,896,551	11.86% (附註2)
DKR Oasis Management Co. LP	一間受控制公司之權益	—	101,896,551	11.86% (附註2)
DKR Capital Partners LP	一間受控制公司之權益	—	101,896,551	11.86% (附註2)
Oasis Management Holdings LLC	一間受控制公司之權益	—	101,896,551	11.86% (附註2)
DKR Management Co. Inc.	一間受控制公司之權益	—	101,896,551	11.86% (附註2)
DKR Capital Inc.	一間受控制公司之權益	—	101,896,551	11.86% (附註2)
HSBC Bank plc	實益擁有人	—	80,459,770	9.37% (附註3)
HSBC Holdings plc	一間受控制公司之權益	—	80,459,770	9.37% (附註3)
Stark Investments (Hong Kong) Limited	投資經理	—	80,459,770	9.37% (附註3)

根據證券及期貨條例須予披露之主要股東之權益及短倉(續)

附註：

1. GT Winners Limited為彭錦俊先生全資擁有之公司，他被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司股份權益。
2. DKR SoundShore Oasis Holding Fund Limited(「DKR SoundShore」)在本金總數為177,300,000港元的可換股債券，可以換股價為1.74港元轉換每股股份之權益，由其以實益擁有人身分持有。DKR SoundShore由DKR Oasis Management Co. LP全資擁有，而後者由DKR Capital Partners LP及Oasis Management Holdings LLC各自擁有51%及49%。DKR Management Co. Inc.持有DKR Capital Partners LP 50%權益，而前者為DKR Capital Inc.全資子公司，其亦擁有DKR Capital Partners LP 50%權益。該些公司被視為擁有DKR SoundShore所持有本公司之股份權益。
3. HSBC Bank plc在本金總數為140,000,000港元的可換股債券，可以換股價為1.74港元轉換每股股份之權益，由其以實益擁有人身分持有。HSBC Bank plc由HSBC Holdings plc全資擁有，因而亦被視為持有本公司之股份權益。投資經理Stark Investments (Hong Kong) Limited亦被視為擁有HSBC Bank plc所持有本金總數為140,000,000港元之可換股債券之權益。

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於二零零九年三月三十一日，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。

關連交易

於二零零八年五月二十日，本公司之直接全資附屬公司Chun Wo China Construction Limited與本公司董事及股東彭錦俊先生之全資擁有公司Pacific Group Limited訂立了一項買賣協議，收購Mandarin Group Limited全部已發行股本38%；及佔Mandarin Group Limited於二零零八年五月二十日應付及結欠Pacific Group Limited之股東貸款38%，總代價為23,000,000港元。Mandarin Group Limited擁有100%汕尾市紅海大酒店有限公司股本權益，其主要資產為一項位於中國廣東省汕尾市之物業發展地盤，預期總樓面面積約為70,000平方米。該物業目前正在興建，且已獲授商業及住宅用途之土地使用權，分別直至二零四五年八月及二零七五年八月為止。

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30、33及34之尚未行使之可換股債券、認股權證及購股權外，截至二零零九年三月三十一日，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

本公司之細則並無載有關於優先購股權之條文，而百慕達法例亦無該等權利之限制。

公眾持股量

按本報告書日期本公司可以得悉之公開資料所示及就董事所知悉，本公司於截至二零零九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

截至二零零九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43%，而最大客戶佔本集團總營業額約20%。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2,800,000港元。

核數師

有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案，將於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，二零零九年七月二十日

Deloitte.

德勤

致：CHUN WO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED (俊和發展集團有限公司)
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47頁至第117頁之俊和發展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零零九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；及作出有關情況下合理之會計估計。

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，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

核數師之責任(續)

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會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，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，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 貴集團於二零零九年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年七月二十日

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	7	2,010,338	2,952,736
銷售成本		(1,863,665)	(2,669,125)
毛利		146,673	283,611
其他收入		20,497	28,211
投資物業公平值變動		(1,429)	22,275
銷售開支		(11,866)	(29,108)
一般及行政開支		(209,475)	(176,818)
可換股債券之內在衍生工具之公平值變動		22,000	57,000
應佔聯營公司業績		3,099	—
應佔共同控制個體業績		3,840	904
融資成本	8	(73,614)	(62,978)
除稅前(虧損)溢利		(100,275)	123,097
所得稅開支	9	(19,602)	(42,542)
本年度(虧損)溢利	10	(119,877)	80,555
應佔：			
母公司之股權持有人		(119,877)	80,548
少數股東權益		—	7
		(119,877)	80,555
股息	12	15,030	59,827
每股(虧損)盈利			
— 基本	13	(14.0)港仙	9.8港仙
— 攤薄後		不適用	4.0港仙

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	14	159,423	132,879
預付土地租賃款	15	24,936	27,277
投資物業	16	617,051	618,480
於聯營公司權益	17	62,629	42,783
於共同控制個體權益	18	39,884	48,892
聯營公司之欠款	19	106,498	103,232
		1,010,421	973,543
流動資產			
應收客戶之合約工程款項	20	534,293	506,762
應收賬項、按金及預付款項	21	397,626	396,450
預付土地租賃款	15	644	683
發展中物業	22	676,613	890,456
就發展中物業所付之按金		238,465	78,678
持作銷售物業		174,136	23,861
就持作銷售物業所付之按金		53,999	—
持作買賣投資	23	2,474	16,488
聯營公司之欠款	24	1,233	1,222
共同控制個體之欠款	24	25,242	37,482
可退回稅項		28,618	30,630
已抵押之銀行存款	25	22,454	10,171
銀行結餘及現金	25	435,882	611,324
		2,591,679	2,604,207
流動負債			
應付客戶之合約工程款項	20	53,830	36,999
應付賬項、按金及應計費用	26	600,801	334,803
預售發展中物業而收取之按金		72,323	437,522
欠一家聯營公司款項	27	12,436	9,338
欠共同控制個體款項	27	36,886	48,864
應繳稅項		14,712	17,757
融資租賃承擔	28	546	1,073
借款	29	1,010,835	419,639
衍生金融工具	30	88,000	110,000
		1,890,369	1,415,995
流動資產淨值		701,310	1,188,212
資產總值減流動負債		1,711,731	2,161,755

綜合資產負債表(續)

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
融資租賃承擔	28	—	555
借款	29	101,111	469,006
可換股債券	30	259,270	212,820
遞延稅項負債	31	64,445	66,413
		424,826	748,794
資產淨值		1,286,905	1,412,961
股本及儲備			
股本	32	85,884	85,882
儲備		1,200,671	1,326,729
母公司股權持有人應佔權益		1,286,555	1,412,611
少數股東權益		350	350
權益總額		1,286,905	1,412,961

載於第47頁至第117頁之財務報表已於二零零九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：

董事
郭煜釗

董事
李蕙嫻

綜合股東權益變動表

截至二零零九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 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	保留溢利 千港元	總額 千港元	股東權益 千港元	
於二零零七年 四月一日	74,705	252,056	(7,340)	—	8,531	23,572	899,521	1,251,045	343	1,251,388
直接於權益確認之 換算海外業務產生 之匯兌差額	—	—	—	—	—	40,113	—	40,113	—	40,113
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	80,548	80,548	7	80,555
本年度已確認之 收入總額	—	—	—	—	—	40,113	80,548	120,661	7	120,668
發行股份	11,177	85,072	—	—	—	—	—	96,249	—	96,249
確認以權益結算之 股份支出	—	—	—	4,483	—	—	—	4,483	—	4,483
股息	—	—	—	—	—	—	(59,827)	(59,827)	—	(59,827)
於二零零八年 三月三十一日	85,882	337,128	(7,340)	4,483	8,531	63,685	920,242	1,412,611	350	1,412,961
直接於權益確認之 換算海外業務產生 之匯兌差額	—	—	—	—	—	8,725	—	8,725	—	8,725
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(119,877)	(119,877)	—	(119,877)
本年度已確認之收入 及開支總額	—	—	—	—	—	8,725	(119,877)	(111,152)	—	(111,152)
發行股份	2	15	—	—	—	—	—	17	—	17
確認以權益結算之 股份支出	—	—	—	109	—	—	—	109	—	109
股息	—	—	—	—	—	—	(15,030)	(15,030)	—	(15,030)
於二零零九年 三月三十一日	85,884	337,143	(7,340)	4,592	8,531	72,410	785,335	1,286,555	350	1,286,905

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資本化之溢利。

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(100,275)	123,097
調整：		
融資成本	73,614	62,978
利息收入	(4,607)	(2,825)
應佔聯營公司業績	(3,099)	—
應佔共同控制個體業績	(3,840)	(904)
折舊及攤銷	4,448	3,597
攤銷預付土地租賃款	683	683
投資物業公平值變動	1,429	(22,275)
股份基礎支付開支	109	4,483
持作買賣投資之公平值變動	6,752	289
可換股債券內在衍生工具之公平值變動	(22,000)	(57,000)
出售預付土地租賃款之收益	(2,090)	—
出售物業、機器及設備之收益	(189)	(7,132)
出售聯營公司之收益	—	(912)
可換股債券內在衍生工具之交易成本	—	5,500
未計營運資金變動前之經營現金流量	(49,065)	109,579
應收(應付)客戶之合約工程款項減少	8,425	169,342
應收賬項、按金及預付款項(增加)減少	(144)	176,894
發展中物業減少(增加)	239,669	(272,855)
就發展中物業所付按金增加	(159,787)	(78,678)
持作銷售物業(增加)減少	(150,309)	157,972
就持作銷售物業所付按金增加	(53,999)	—
持作買賣投資減少(增加)	7,262	(804)
共同控制個體之欠款減少(增加)	12,240	(4,166)
應付賬項、按金及應計費用增加(減少)	260,289	(158,995)
預售發展中物業而收取之按金(減少)增加	(375,578)	199,335
欠共同控制個體之款項減少	(11,396)	(21,648)
營運(所用)所得現金	(272,393)	275,976
已付所得稅	(22,302)	(85,365)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(294,695)	190,611

綜合現金流量表(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資活動		
購買物業、機器及設備	(51,905)	(8,843)
收購聯營公司	(19,846)	—
已抵押之銀行存款(增加)減少	(12,067)	24,496
向共同控制個體注資	(4,252)	—
(墊支)獲償還聯營公司款項	(3,266)	24,876
聯營公司之欠款增加	(11)	(15)
自共同控制個體收取之股息	17,100	31,501
已收利息	4,607	2,825
出售物業、機器及設備所得款項	3,949	10,574
出售預付土地租賃款所得款項	3,787	—
自聯營公司收取之股息	3,099	—
出售投資物業所得款項	—	23,978
出售聯營公司所得款項	—	912
(用於)來自投資活動之現金淨額	(58,805)	110,304
融資活動		
新獲得銀行貸款	338,177	295,926
信託收據貸款增加(減少)	62,017	(122,667)
欠聯營公司款項增加	3,098	9,338
發行股份所得款項	17	96,249
償還銀行貸款	(181,120)	(506,363)
已付利息	(38,636)	(69,187)
已付股息	(15,030)	(59,827)
償還融資租賃承擔之本金額	(1,082)	(1,578)
償還按揭貸款	(613)	(1,468)
發行可換股債券所得款項淨額	—	360,800
來自融資活動之現金淨額	166,828	1,223
現金及與現金等值項目(減少)增加淨額	(186,672)	302,138
年初時現金及與現金等值項目	611,324	300,457
外幣匯率變動影響	11,230	8,729
年終時現金及與現金等值項目， 即為銀行結餘及現金	435,882	611,324

綜合財務報表附註

截至二零零九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於本年報公司資料一節披露。

綜合財務報表以港元呈列，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43。

2. 應用新訂及修訂本香港財務報告準則

於本年度，本集團應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於現行會計期間生效之香港會計準則（「香港會計準則」）修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋」）（新「香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 （修訂本）	金融資產重新分類
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定退休福利資產的限制、 最低資金規定及兩者之互動關係

應用新香港財務報告準則對現行或過往會計期間本集團業績及財務狀況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. 應用新訂及修訂本香港財務報告準則(續)

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及修訂本準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32及1號(修訂本)	可售回金融工具及清盤產生之責任 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制個體或聯營公司 之投資成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分類 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	內在衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築工程協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁸

¹ 除香港財務報告準則第5號修訂本於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效外，於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於截至二零零九年六月三十日或以後止之年度期間生效

⁶ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效

⁸ 對於二零零九年七月一日或以後之轉讓生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響本集團有關收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計處理。另採納香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關本集團於附屬公司擁有權權益變動之會計處理。

2. 應用新訂及修訂本香港財務報告準則(續)

應用包括於香港財務報告準則之改進之香港會計準則第40號修訂本「投資物業」將影響有關建設中或發展作未來本集團投資物業之物業之會計處理。香港會計準則第40號修訂本將該等物業納入香港會計準則第40號之範圍內，故將根據本集團之會計政策按公平值模式列賬。該等物業現時按香港會計準則第16號「物業、機器及設備」按成本減去減值列賬。修訂本將對往後期間應用，並對本集團於二零零九年四月一日開始之財政年度生效。

本公司董事預計應用其他新訂及修訂本準則、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。

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，下文之會計政策載有有關闡述。

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(「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，即擁有該個體之控制權。

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符合一致。

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。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

少數股東應佔綜合入賬之附屬公司資產淨值之權益與本集團於當中之權益分開呈列。少數股東應佔之資產淨值權益包括該等權益於最初業務合併日期之權益金額，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，指日常業務過程中因售出貨品及提供服務應收之數額，扣除折扣及銷售相關稅項。

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。合約工程之修改、申索及賞金只會在與客戶間達致協議之情況下方計算在內。

在不能可靠地預測建築合約結果時，收入僅以可以收回之已產生合約成本之數額確認。合約成本於產生期間確認為開支。

日常業務中銷售物業之收益於有關物業交付予買家及有可能為本集團產生與該項交易相關之經濟利益流入時確認。於發展項目完成前自買家收取之款項乃記錄為銷售物業收取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。

來自金融資產之利息收入乃根據尚餘本金額按適用之實際息率以時間比例基準計算。該項息率為於金融資產預計年期內將估計未來現金收入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。

3. 主要會計政策(續)

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，而既非為附屬公司，亦非為於合營公司之權益之個體。

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。根據權益會計法，於聯營公司之投資按成本(並就本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後之變動作出調整)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分)，本集團將終止確認其應佔之進一步虧損。倘若本集團具有法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款，方會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何本集團攤佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超逾收購成本之差額，在重估後隨即在收益表確認。

當集團個體與本集團聯營公司進行交易時，盈虧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獨立個體之經濟活動共同擁有控制權之合營安排。

共同控制個體之業績、資產及負債乃以權益會計法納入綜合財務報表。根據權益會計法，於共同控制個體之投資按成本(並就本集團應佔共同控制個體資產淨值於收購後之變動作出調整)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分)，本集團將終止確認其應佔之進一步虧損。倘若本集團具有法定或推定責任或代表該共同控制個體作出付款，方會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

集團個體與本集團共同控制個體進行交易時，盈虧按本集團於有關共同控制個體之權益予以撇銷。

3. 主要會計政策(續)

共同控制資產

當一間集團公司根據合營安排直接進行其活動(構成共同控制資產)時,本集團所佔共同控制資產及所佔與其他經營夥伴共同產生之負債,乃依據其性質分類及於綜合財務報表確認。就於共同控制資產權益直接產生之負債及支出按權責發生制基準列賬。

本集團出售或使用應佔共同控制資產產生之收入,連同應佔合營項目之費用,於交易相關之經濟效益有可能流入/自本集團流出時予以確認。

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採用與確認合約收入相同之基準在綜合收益表中確認。

倘不能可靠地預測建築合約結果,合約收益於所產生合約成本有可能收回之情況下確認。合約成本於產生期間確認為開支。

當合約成本總額將有可能超逾合約收入總額時,預計虧損即時確認為開支。

倘若直至目前為止已產生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直至目前為止已產生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。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或資本增值之物業。

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。

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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

在建工程以外之物業、機器及設備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。

在建工程以外之物業、機器及設備之折舊採用餘額遞減法考慮其估計餘值後，按其估計可使用年期撇銷成本計算。

建設中項目包括作生產或本身用途之建設中物業、機器及設備。建設中項目按成本減任何已確認減損列賬。建設中項目於完成及可作擬定用途時分類至適當物業、機器及設備類別。該等資產於可作擬定用途時以其他物業資產相同之基準折舊。

以融資租賃持有之資產於其估計可用年期內或相關租約期內(以較短者為準)以自置資產相同之基準折舊。

物業、機器及設備項目於出售時或當繼續使用該項資產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。

租賃

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

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團以出租人身分

營業租約之租金收入於有關租約期內按直線法於綜合收益表內確認。

本集團以承租人身分

以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綜合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。

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。

租賃土地及樓宇

持作生產或供應貨品或作行政用途之土地及樓宇租約包含之土地及樓宇部分就租賃分類而言分開考慮；除非租金無法在土地與樓宇之間作出可靠分配，在此情況下，整份租約一般被視為融資租賃，並列為物業、機器及設備。除投資物業乃假設其為融資租賃並以公平值模式列賬外，倘租金能可靠地作出分配，則土地之租賃權益以營運租約列賬。

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分成本。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產生期間於收益表確認。

3. 主要會計政策(續)

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：於收益表按公平值反映之金融資產，以及貸款及應收款項。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。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃可準確將預計年期或在較短期間內(如適用)金融資產產生之未來現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他所有溢價或折價)折算為現值之利率。

收入按債務工具之實際利率基準確認。

於收益表按公平值反映之金融資產

本集團所持於收益表按公平值反映之金融資產為持作買賣之金融資產。

在下列情況金融資產乃歸類為持作買賣：

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

於收益表按公平值反映之金融資產(續)

於首次確認後之各結算日，於收益表按公平值反映之金融資產乃按公平值計量，而公平值之變動在其產生之期間內即時直接在收益表中確認。於收益表確認之淨收益或虧損包括金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且並無活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後之各個結算日，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、已抵押之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(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產減值

金融資產(於收益表按公平值反映者除外)會於每個結算日評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收賬款)而言，評估為不會單獨減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內超出平均信用期限之延誤付款數目增加、與應收款項違約情況有關之可見的國家或地區經濟情況改變。

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言，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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於收益表確認。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收回之先前撇銷之款項將計入收益表。

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

金融負債及股本

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。

股本工具為具證明於扣除其所有負債後本集團之資產剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為於收益表按公平值反映之金融負債及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及分配於有關期間之利息開支之方法。實際利率乃可準確將預計年期或在較短期間內(如適用)金融負債產生之未來現金支出折算為現值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

可換股債券

由本集團發行含負債部分、贖回及換股權部分(合稱「衍生部分」)之可換股債券，在初次確認時乃個別歸類至有關部分。並非以定額現金或另一項金融資產作交易換取固定數目之本公司本身股本工具方式結算之換股權，即換股權衍生工具。於可換股債券發行日期，負債部分與衍生部分均以公平值確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可換股債券(續)

於隨後期間，可換股債券負債部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生部分以公平值計量，公平值變動於收益表確認，並於資產負債表列作流動負債。

與發行可換股債券有關之交易成本，按所得款項分配比例分配至負債及衍生部分。與衍生部分有關之交易成本即時於收益表扣除。有關負債部分之交易成本計入負債部分之賬面值，以實際利率法於可換股債券期間攤銷。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬項、應計費用、欠共同控制個體及聯營公司款項、融資租賃承擔及借款，該等金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

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。

認股權證

將以定額現金換取固定數目之本公司本身股本工具方式結算之紅利認股權證發行。認購認股權證時，認購金額部分的普通股面值於股本賬中確認，而任何超過普通股面值之認購金額將計入股份溢價賬中。

內在衍生工具及衍生工具

當內在衍生工具的經濟特質及風險與主合約者並無密切關係，同時合併合約並非於收益表按公平值反映計量時，則內在非衍生主合約之衍生工具須與有關主合約分開，並視為持作交易用途。

不符合資格進行對沖會計處理之衍生工具(包括與非衍生主合約分開之內在衍生工具)被視為持作交易用途之金融資產／金融負債，並按公平值計量，惟與無報價股本工具掛鈎及必須以交付無報價股本工具(其公平值無法可靠地計量)結算之衍生工具除外，而該等衍生工具乃按成本減耗損(如適用)列賬。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之原有或經修訂條款支付到期應付款項而遭受之損失之合約。由本集團發出，並無指定為於收益表按公平值反映之財務擔保合約初次按其公平值減發行該財務擔保合約直接產生之交易成本確認。於初次確認後，本集團按下列兩項之較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷額。

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分風險及回報，則該項資產將被撤銷確認。金融資產被撤銷確認後，該項資產賬面值與已收取及應收取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。

有形資產減損

於每個結算日，本集團會審閱其有形資產之賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減損。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。

倘若減損其後撥回，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得超過倘以往年度該資產未有確認減損之賬面值。減損撥回會即時確認為收入。

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支乃為現行應繳稅項與遞延稅項之總額。

現行應繳稅項根據本年度之應課稅溢利計算。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。

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差異確認，而遞延稅項資產於可能會產生應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差異情況下方予確認。倘若暫時差異乃因初始確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中其他資產及負債所引致(業務合併除外)，則有關資產及負債不予確認。

除非本集團可控制有關暫時差異之回撥或暫時差異在可見將來可能不會回撥，於附屬公司、聯營公司及共同控制個體之投資產生之應課稅暫時差異均予確認遞延稅項負債。

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溢利以收回全部或部分資產之情況下作出相應扣減。

遞延稅項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。

3. 主要會計政策(續)

外幣

在編製各集團個體之財務報表時，以該集團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)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。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。

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集團之呈列貨幣(即港元)，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)。有關匯兌差額於海外業務出售期間在收益表內確認。

退休福利費用

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

以股份為基礎付款之股本結算交易

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」。以下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所有以股份為基礎付款之股本結算交易。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。授出購股權之財務影響不會計入綜合財務報表，直至該等購股權獲行使方始入賬，且並不就年內授出購股權之價值在綜合收益表確認。當購股權獲行使，所發行股份按股份面值入賬列作額外股本，而每股行使價超過股份面值之部分則列作股份溢價。凡於行使日期前失效或註銷之購股權，會從尚未行使購股權登記冊中刪除。

3. 主要會計政策(續)

以股份為基礎付款之股本結算交易(續)

由僱員及其他提供類似服務的人士(顧問)提供之服務之公平值按購股權授出當日之公平值釐定，並在歸屬期內以直線法列作支出，而股本(購股權儲備)亦相應增加。

於每個結算日，本集團修訂其對預期將最終歸屬之購股權數目估計。修訂原本估計之影響(如有)乃於收益表內確認，並會在購股權儲備中作出相應調整。

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

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就並不容易從其他來源顯示之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為相關之因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

本集團就估計及相關假設持續予以檢討。倘會計估計之修訂僅對估計修訂之期間構成影響，則有關修訂於此期間確認，或倘有關修訂對本期間及未來期間均構成影響，則修訂乃於檢討及未來期間確認。

下文載列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。

4. 估計不確定因素之主要來源(續)

建築合約

管理層根據有關建築合約之最新預算，並參考每項建築合約之整體表現，以及管理層之最佳估計及判斷估計建築工程之可預見虧損金額。本集團另分估其共同控制個體之業績，主要源自該等共同控制個體進行之建築合約。該等數字另取自相關共同控制個體管理層所編製建築合約最近期所得預算。估計建築收入根據相關合約所載條款釐定。估計建築成本(主要包括分包合約費用及材料成本)由管理層以所涉及主要承建商／供應商／賣方不時提供之報價及管理層之經驗為基準而制訂。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。

投資物業之公平值

投資物業於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表按公平值617,000,000港元列賬。該公平值乃根據獨立合資格專業估值師以物業估值法對該等物業進行之估值計算，採用直接比較估值法參照有關市場上類似銷售交易，或將現有租約所得租金收入淨額資本化計算。租金回報率及市價等假設之有利或不利變動會導致本集團投資物業之公平值有所變動及須對綜合收益表所呈報損益金額作出相應調整。

所得稅

於二零零九年三月三十一日，本集團綜合資產負債表中尚未確認與未使用稅項虧損相關之遞延稅項資產41,920,000港元(二零零八年：26,504,000港元)。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期間於收益表中確認。

4. 估計不確定因素之主要來源(續)

土地增值稅

中華人民共和國(「中國」)之土地增值稅乃就土地價值升值徵收，即出售物業所得款項減可扣減開支包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業開發開支。

本集團在中國從事物業開發業務之附屬公司須繳納土地增值稅，並已包含於所得稅開支中。然而，中國不同城市實施之稅項各有差異，而本集團尚未落實須向若干稅務機關作出之土地增值稅報稅表。因此，在釐定土地增值額及相關稅項時須作重大判斷。在一般業務過程無法確定最終釐定之稅項。本集團按管理層之最佳估計確認有關負債。倘最終有關事項之稅項結果與原先列賬金額有所差異，該等差異將影響作出該等釐定期間之稅項開支及土地增值稅撥備。

可換股債券之計算及衍生部分公平值之估算

發行可換股債券時，會釐定衍生部分之公平值，作為衍生金融負債入賬。於各結算日，衍生金融負債之公平值會重新評估，變動會反映在收益表上。估計衍生金融負債之公平值時，本集團會運用判斷並委聘獨立專業估值師以選定對並無活躍市場報價之金融工具適當之估值方法，並會應用市場從業員普遍採用之估值方法。當採用估值方法時，須作出包括波動及股息率之假設。於二零零九年三月三十一日，衍生部分之賬面值為88,000,000港元(二零零八年：110,000,000港元)。

5. 資本風險管理

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

本集團之資本結構包括債務(包括附註29所披露借款及附註30所披露可換股債券，現金及現金等值項目)及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

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

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產		
於收益表按公平值反映		
— 持作買賣	2,474	16,488
貸款及應收賬項		
(包括現金及現金等值項目)	946,411	1,101,144
金融負債		
衍生金融工具	88,000	110,000
攤銷成本	2,005,473	1,478,203
融資租賃承擔	546	1,628

(b) 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、持作買賣投資、聯營公司及共同控制個體之欠款、應付賬項、應計費用、欠共同控制個體及聯營公司款項、融資租賃承擔、借款及可換股債券。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包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團大部分資產及負債均以港元或人民幣計值(與相關集團實體之功能貨幣一致)。本集團進行若干以外幣計值之交易,因此產生匯率波動風險。本集團預期毋須承擔任何重大外匯波動風險,亦沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動,管理其貨幣風險。

本集團以外幣計值之貨幣資產於呈報日期之賬面值如下:

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	14,513	14,979

本公司董事認為,由於港元與美元掛鈎,故本集團對美元兌港元匯率變化之敏感度不強。

(ii) 公平值及現金流量利率風險

本集團擁有附帶利率風險之巨額銀行借貸(詳情見附註29)、可換股債券(詳情見附註30)及附帶利率風險之浮息銀行存款。浮息借貸令本集團承受現金流量利率風險。按定息發行之可換股債券令本集團承受公平值利率風險。年內,本集團並無就其現金流量及公平值利率風險進行任何對沖。由於大部分存款以浮息利率計息,故董事認為本集團銀行存款之風險並不重大。

有關本集團承受之金融負債利率風險,詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 公平值及現金流量利率風險(續)

敏感度分析

下列敏感度分析根據於結算日浮息銀行借貸之利率風險釐定。編製有關分析時，乃假設於結算日未償還之負債金額於全年一直並未償還。100基點增減乃代表管理層對利率合理可能變動所作之評估，亦是對內部主要管理人員匯報利率風險時所用基準。

假設利率上升／下跌100基點，而所有其他變項均維持不變，本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損將會增加／減少約9,285,000港元(二零零八年：年度溢利減少／增加7,331,000港元)。

(iii) 其他價格風險

於各結算日，本集團須估計本公司發行之可換股債券之內在衍生工具公平值，該等可換股債券使本集團面對股本價格風險。有關本公司發行之可換股債券，詳情載於附註30。

本集團亦因投資於上市股本證券而承受股票價格風險。管理層藉維持一個包含不同風險之投資組合管理股票價格風險。另外，本集團已委任一個特別小組監控價格風險，並會在需要時對沖有關風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據結算日上市股票證券及本公司可換股債券涉及之股票價格風險釐定。

假設本公司應佔股票價格上升／下跌10%，而本公司已發行可換股債券內在衍生工具估值模式之所有其他變項均維持不變，截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損將會因衍生部分公平值變動而增加／減少約1,934,000港元／8,000港元(二零零八年：年度溢利減少／增加13,000,000港元／6,000,000港元)。

管理層認為，敏感度分析不具代表性，此乃由於期權定價模式內若干變項相互依賴所致。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險(續)

敏感度分析(續)

假設本集團投資之上市股本工具之價格上升/下跌5%，截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損將會因持作買賣投資之公平值變動而減少/增加123,000港元(二零零八年：年度溢利增加/減少824,000港元)。

信貸風險

本集團承受之最大信貸風險為每項金融資產之賬面值，包括就本集團預售物業之物業發展項目之應收賬項及提供之擔保，以及為聯營公司提供之擔保(於附註38披露)。本集團之信貸風險主要來自其應收賬項。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，本集團於各個結算日均審閱各項個別貿易賬項之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠之減損。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。

除聯營公司及共同控制個體之欠款及銀行結餘外，本集團並無重大集中之信貸風險，其承受之有關風險分散在多名交易對手及客戶。

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團監控及維持一定水平之現金及現金等值項目，而管理層認為其足以為集團營運提供資金及緩和現金流波動之影響。管理層監控銀行借貸之使用並確保遵守貸款契約。

集團依靠銀行借貸作為其主要流動資金來源，有關詳情載於附註29。

下表詳列本集團金融負債之剩餘合約期限。下表根據本集團最早需要還款之日期金融負債之未貼現現金流編製。該表包括利息及本金之現金流。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利息風險表

	加權平均 實際利率 %	須按要求或 一年內償還 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 之賬面值 千港元
二零零九年						
應付賬項及應計費用	—	489,127	95,808	—	584,935	584,935
欠共同控制個體款項	—	36,886	—	—	36,886	36,886
欠聯營公司款項	—	12,436	—	—	12,436	12,436
借款	4.70	1,062,770	35,631	68,292	1,166,693	1,111,946
可換股債券(附註)	19.00	—	534,600	—	534,600	347,270
融資租賃承擔	3.40	550	—	—	550	546
		1,601,769	666,039	68,292	2,336,100	2,094,019

	加權平均 實際利率 %	須按要求或 一年內償還 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	於 二零零八年 三月三十一日 之賬面值 千港元
二零零八年						
應付賬項及應計費用	—	211,846	106,690	—	318,536	318,536
欠共同控制個體款項	—	48,864	—	—	48,864	48,864
欠聯營公司款項	—	9,338	—	—	9,338	9,338
借款	6.23	444,785	447,365	78,641	970,791	888,645
可換股債券(附註)	19.00	—	534,600	—	534,600	322,820
融資租賃承擔	6.20	1,110	560	—	1,670	1,628
		715,943	1,089,215	78,641	1,883,799	1,589,831

附註：可換股債券之賬面值包括可換股債券之衍生部分88,000,000港元(二零零八年：110,000,000港元)。

6. 金融工具(續)

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 受標準條款及條件規管並於活躍流通市場中買賣之金融資產之公平值乃參考市場所報買入價釐定；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃按折算現金流量分析為基準之公認定價模式，以可知當前市場交易之價格釐定；
- 衍生工具之公平值按照當前市場所得數據以期權定價模式釐定(見附註30)；及
- 財務擔保合約之公平值按期權定價模式釐定，主要假設按市場信貸資料推斷時定交易對手違約之可能性及在違約情況下之虧損金額。

董事認為，除附註30所述可換股債券之負債部分外，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。

7. 業務及地域分類資料

業務分類資料

就管理而言，本集團業務分類為：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。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：

截至二零零九年三月三十一日止年度

收益表

	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	1,275,382	594,364	27,752	112,840	—	2,010,338
業績						
分類業績	(64,137)	2,498	19,893	6,812	(6,123)	(41,057)
未分配之企業開支						(19,150)
利息收入						4,607
可換股債券內在 衍生工具之 公平值變動						22,000
應佔聯營公司業績	—	3,099	—	—	—	3,099
應佔共同控制 個體業績	3,840	—	—	—	—	3,840
融資成本						(73,614)
除稅前虧損						(100,275)
所得稅開支						(19,602)
本年度虧損						(119,877)

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分類資料(續)

業務分類資料(續)

於二零零九年三月三十一日

資產負債表

	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
資產						
分類資產	989,956	1,200,383	631,392	19,934	5,409	2,847,074
於聯營公司權益	—	62,629	—	—	—	62,629
於共同控制個體 權益	39,884	—	—	—	—	39,884
聯營公司之欠款	—	31,796	75,935	—	—	107,731
共同控制個體之 欠款	25,242	—	—	—	—	25,242
未分配之企業資產						519,540
綜合資產總值						3,602,100
負債						
分類負債	354,843	350,187	9,814	10,313	33	725,190
欠聯營公司款項	—	12,436	—	—	—	12,436
欠共同控制個體 款項	36,886	—	—	—	—	36,886
未分配之企業負債						1,540,683
綜合負債總額						2,315,195

其他資料

	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
資本開支	26,449	24,746	—	710	—	51,905
折舊及攤銷	19,402	1,842	—	423	—	21,667
於綜合收益表確認 之貸款及應收 賬項減損	—	—	25	—	—	25

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分類資料(續)

業務分類資料(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

收益表

	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	2,312,762	515,441	28,535	95,998	—	2,952,736
業績						
分類業績	(35,495)	138,980	45,296	3,648	(816)	151,613
未分配之企業開支						(27,179)
利息收入						2,825
出售聯營公司之溢利						912
可換股債券內在衍生工具之公平值變動						57,000
應佔共同控制個體業績	904	—	—	—	—	904
融資成本						(62,978)
除稅前溢利						123,097
所得稅開支						(42,542)
本年度溢利						80,555

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分類資料(續)

業務分類資料(續)

於二零零八年三月三十一日

資產負債表

	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
資產						
分類資產	908,301	1,066,895	638,125	16,209	28,539	2,658,069
於聯營公司權益	—	42,783	—	—	—	42,783
於共同控制個體 權益	48,892	—	—	—	—	48,892
聯營公司之欠款	—	27,457	76,997	—	—	104,454
共同控制個體之 欠款	37,482	—	—	—	—	37,482
未分配之企業資產						686,070
綜合資產總值						3,577,750
負債						
分類負債	335,257	448,600	16,026	7,965	83	807,931
欠聯營公司款項	—	9,338	—	—	—	9,338
欠共同控制個體 款項	48,864	—	—	—	—	48,864
未分配之企業負債						1,298,656
綜合負債總額						2,164,789

其他資料

	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
資本開支	6,733	1,575	535	—	—	8,843
折舊及攤銷	22,314	503	—	430	540	23,787
於綜合收益表確認 之貸款及應收 賬項減損	—	—	96	—	—	96

7. 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、澳門、中華人民共和國(「中國」)其他地區及阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)。

下表載列按客戶所在地劃分之本集團收入分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	1,209,695	1,922,518
澳門	37,003	433,822
中國其他地區	730,609	596,396
阿聯酋	10,527	—
其他	22,504	—
	2,010,338	2,952,736

以下為分類資產賬面值及添置物業、機器及設備按資產所在地區之分析。

	分類資產賬面值		添置物業、機器及設備	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	1,372,840	1,400,333	10,027	6,637
澳門	103,551	106,664	—	1,280
中國其他地區	933,299	985,566	352	926
阿聯酋	418,540	165,506	24,394	—
其他	18,844	—	17,132	—
	2,847,074	2,658,069	51,905	8,843

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

8. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	35,772	63,054
不於五年內悉數償還之銀行貸款	2,825	5,987
可換股債券之實際利息開支(附註30)	46,450	13,520
融資租賃	39	146
總借款成本	85,086	82,707
減：合約工程應佔之數額	(1,906)	(8,420)
發展中物業應佔之數額	(9,566)	(11,309)
	73,614	62,978

9. 所得稅開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	2,835	8,557
— 過往年度超額撥備	(670)	(2,380)
	2,165	6,177
— 其他司法權區	1,297	2,750
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	12,501	19,547
— 中國土地增值稅	5,607	4,435
	21,570	32,909
遞延稅項負債(附註31)		
— 本年度	1,436	9,633
— 稅率變動產生	(3,404)	—
	(1,968)	9,633
	19,602	42,542

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括由二零零八至二零零九課稅年度起將公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。因此，香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以16.5%(二零零八年：17.5%)計算。

9. 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。

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

於二零零七年三月十六日，中國根據中國國家主席頒令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之詳細實施條例。根據新稅法及詳細實施條例，由二零零八年一月一日起，本集團於中國之附屬公司適用之企業所得稅稅率由33%下調至25%。本公司於中國之附屬公司適用之相關稅率為25%。

根據新稅法、新稅法之詳細實施條例，及財政部和國家稅務總局聯合發佈財稅[2008]第1號通知，由二零零八年一月一日起，倘無訂立適用稅務條約，於中國成立之企業向境外股東派發與於二零零八年或以後曆年所賺取溢利有關之股息須繳納10%預扣所得稅。就附屬公司未分配盈利應繳納之遞延稅項負債1,434,000港元(二零零八年：零)已計入本年度之綜合收益表。

遞延稅項之詳情載於附註31。

本年度之稅項開支與綜合收益表所示除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(100,275)	123,097
按16.5%(二零零八年：17.5%)之 香港利得稅率徵收之稅項	(16,545)	21,542
佔共同控制個體業績之稅項影響	(634)	(158)
不可扣稅開支之稅項影響	19,804	14,515
毋須課稅收入之稅項影響	(6,446)	(13,875)
過往年度超額撥備	(670)	(2,380)
未確認之本年度稅項虧損及 其他可扣減暫時差異之稅項影響	17,379	15,198
未確認之過往年度稅項虧損及 其他可扣減暫時差異之稅項	(450)	(263)
其他司法權區業務營運不同稅率之影響	3,986	4,266
中國土地增值稅	5,607	4,435
土地增值稅之稅項影響	(1,402)	(1,109)
中國附屬公司未分配盈利之遞延稅項(附註31)	1,434	—
稅率變動之稅項影響	(3,404)	—
其他	943	371
本年度稅項開支	19,602	42,542

10. 本年度(虧損)溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度(虧損)溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金		
本年度	2,526	2,355
往年度撥備不足	365	359
	2,891	2,714
折舊及攤銷	21,667	23,787
減：合約工程應佔之數額	(17,219)	(20,190)
	4,448	3,597
持作買賣投資公平值變動	6,752	289
應收賬項之減損	25	96
匯兌虧損淨額	2,089	396
營業租約之租金：		
租約物業	8,209	7,480
設備及機器	15,211	21,765
	23,420	29,245
減：合約工程應佔之數額	(18,233)	(24,699)
	5,187	4,546
攤銷預付土地租賃款	683	683
股份基礎支付開支	109	4,483
員工成本(包括董事酬金)	448,202	455,726
減：合約工程應佔之數額	(199,869)	(255,778)
發展中物業應佔之數額	(29,627)	(13,098)
	218,706	186,850
攤佔共同控制個體之稅項 (計入應佔共同控制個體業績)	1,500	263
並已計入：		
持作買賣投資之股息收入	760	328
出售聯營公司之收益	—	912
出售預付土地租賃款之收益	2,090	—
出售物業、機器及設備之收益	189	7,132
利息收入	4,607	2,825
投資物業之租金收入，扣除年內產生租金收入 之投資物業直接經營開支3,013,000港元 (二零零八年：3,971,000港元)	24,739	24,564

11. 董事及僱員之酬金

(a) 董事酬金

已付或應付予七位董事(二零零八年:七位)各人之酬金如下:

二零零九年

	其他酬金			總額 千港元
	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
彭錦俊	—	6,025	139	6,164
郭煜釗	—	2,832	113	2,945
李蕙嫻	—	1,740	63	1,803
區樂耀	200	—	—	200
陳超英	175	—	—	175
許照中	162	—	—	162
李承仕	162	—	—	162
	699	10,597	315	11,611

二零零八年

	其他酬金			總額 千港元
	袍金 千港元	薪酬及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
彭錦俊	—	6,012	135	6,147
郭煜釗	—	2,660	113	2,773
李蕙嫻	—	2,051	63	2,114
區樂耀	200	—	—	200
陳超英	150	—	—	150
許照中	150	—	—	150
李承仕	150	—	—	150
	650	10,723	311	11,684

11. 董事及僱員之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

上文所示酬金不包括授予董事之購股權於授出日期之公平值，彼等獲授之權利如下：

彭錦俊及李蕙嫻各自於二零零七年四月二日獲授予747,000股股份之購股權，而截至二零零八年三月三十一日止年度就彼等各自確認之股份支付公平值各為255,000港元。

(b) 僱員酬金

本年度內，五位最高薪酬之人士中包括三位董事(二零零八年：三位)，彼等之酬金詳載於上文。其餘兩位人士(二零零八年：兩位)之酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪酬及其他福利	7,220	5,021
退休福利計劃供款	149	68
	7,369	5,089

上文所示截至二零零八年三月三十一日止年度之酬金不包括其餘兩位人士之購股權於授出日期估計之公平值，彼等獲授予4,536,000股股份之購股權，而截至二零零八年三月三十一日止年度確認之以股份為基礎付款公平值為831,000港元。

僱員酬金幅度如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
1,500,001 港元至2,000,000 港元	1	—
2,000,001 港元至2,500,000 港元	—	1
2,500,001 港元至3,000,000 港元	—	1
5,000,001 港元至5,500,000 港元	1	—

於兩個年度內，本集團概無向五位最高薪酬之人士支付任何酬金作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。於兩個年度內，概無任何董事放棄任何薪酬。

12. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已派發之二零零八年度末期股息每股1.75港仙 (二零零七年：2.75港仙)	15,030	23,485
已派發之二零零八年度中期股息每股 1.00港仙	—	8,588
已派發之二零零七年度特別末期股息每股 3.25港仙	—	27,754
	15,030	59,827

董事不建議派付截至二零零九年三月三十一日止年度末期股息。

13. 每股(虧損)盈利

本公司普通股權持有人應佔基本及攤薄後之每股(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(虧損)盈利		
用作計算基本每股(虧損)盈利之(虧損)盈利 — 母公司股權持有人應佔(虧損)溢利	(119,877)	80,548
可換股債券對普通股可能產生之攤薄影響：		
— 估算利息開支	—	13,520
— 內在衍生工具之公平值變動	—	(57,000)
用作計算攤薄後每股(虧損)盈利之(虧損)盈利	(119,877)	37,068

13. 每股(虧損)盈利(續)

	二零零九年	二零零八年
股數		
用作計算基本每股(虧損)盈利之 股份加權平均數	858,835,111	820,240,959
以下工具對股份可能產生之攤薄影響		
— 購股權	—	9,900,474
— 認股權證	—	41,196,620
— 可換股債券	—	54,593,548
用作計算攤薄後每股(虧損)盈利之 股份加權平均數	858,835,111	925,931,601

由於兌換可換股債券將導致截至二零零九年三月三十一日止年度每股虧損減少，且本公司之購股權及認股權證之行使價高於股份之平均市價，故並無呈列截至二零零九年三月三十一日止年度之攤薄後每股虧損。

14. 物業、機器及設備

	租約土地 及樓宇 千港元	設備 及機器 千港元	汽車 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本						
於二零零七年四月一日	33,595	447,548	49,903	35,314	—	566,360
匯兌調整	—	—	189	303	—	492
添置	—	1,450	1,812	5,581	—	8,843
出售	—	(23,730)	(4,926)	(121)	—	(28,777)
於二零零八年三月三十一日	33,595	425,268	46,978	41,077	—	546,918
匯兌調整	—	—	52	96	—	148
添置	—	20,283	3,009	1,613	27,000	51,905
出售	—	(15,827)	(2,117)	(744)	—	(18,688)
於二零零九年三月三十一日	33,595	429,724	47,922	42,042	27,000	580,283
折舊及攤銷						
於二零零七年四月一日	11,177	344,277	35,918	24,009	—	415,381
匯兌調整	—	—	64	142	—	206
本年度撥備	992	16,685	3,568	2,542	—	23,787
出售時撇銷	—	(21,154)	(4,181)	—	—	(25,335)
於二零零八年三月三十一日	12,169	339,808	35,369	26,693	—	414,039
匯兌調整	—	—	24	58	—	82
本年度撥備	992	14,341	3,373	2,961	—	21,667
出售時撇銷	—	(12,971)	(1,552)	(405)	—	(14,928)
於二零零九年三月三十一日	13,161	341,178	37,214	29,307	—	420,860
賬面值						
於二零零九年三月三十一日	20,434	88,546	10,708	12,735	27,000	159,423
於二零零八年三月三十一日	21,426	85,460	11,609	14,384	—	132,879

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

租約土地及樓宇於租約期內予以折舊。

在建工程以外之其他物業、機器及設備以餘額遞減法每年按下列年率計算折舊：

設備及機器	15%–25%
汽車	25%
傢俬、裝置及設備	15%

14. 物業、機器及設備(續)

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包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港物業	16,054	16,885
位於中國其他地區之物業	4,380	4,541
	20,434	21,426

本集團名下物業、機器及設備之賬面值包括1,355,000港元(二零零八年：2,075,000港元)有關按融資租賃持有之汽車之款項。

15. 預付土地租賃款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
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	24,936	27,277
流動資產	644	683
	25,580	27,960

16. 投資物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
公平值		
年初	618,480	620,183
出售	—	(23,978)
於綜合收益表確認公平值(減少)增加淨額	(1,429)	22,275
年終	617,051	618,480

16. 投資物業(續)

本集團投資物業於二零零九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及永利行評值顧問有限公司於該日進行之估值得出。上述估值師均為香港測量師學會之會員，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。有關估值乃採用直接比較估值法並參照於有關市場上相若之銷售交易，或將現有租約所得之租金收入淨額資本化計算，亦考慮到有關物業之復歸潛力後達致。

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

投資物業以中期租約持有，位於以下地點：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	608,000	608,000
中國其他地區	9,051	10,480
	617,051	618,480

於香港之投資物業當中總面值為40,000,000港元(二零零八年：40,000,000港元)乃與一名投資者共同擁有。該面值為本集團於有關物業估值之應佔比例。有關詳情載於附註18。

17. 於聯營公司權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市聯營公司投資之成本	62,629	42,783

本集團各主要聯營公司於二零零九年三月三十一日之詳情載於附註44。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產總值	708,695	646,758
負債總值	(473,386)	(450,165)
	235,309	196,593
本集團應佔聯營公司資產淨值	62,629	42,783

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	17,525	9,998
本年度溢利	14,654	149
本年度本集團應佔聯營公司業績	3,099	—

18. 於共同控制個體權益

共同控制個體

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市共同控制個體投資之成本	8,907	4,655
應佔收購後溢利，扣除已收股息	30,977	44,237
	39,884	48,892

本集團主要共同控制個體於二零零九年三月三十一日之詳情載於附註45。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	6,412	2,880
流動資產	87,920	99,490
流動負債	(54,202)	(53,087)
非流動負債	(246)	(391)
	39,884	48,892
收入	35,205	80,034
開支	29,865	78,867

共同控制資產

投資物業包括本集團應佔面值為40,000,000港元(二零零八年：40,000,000港元)之共同控制資產之權益。本集團應佔有關共同控制資產之收入淨額為1,282,000港元(二零零八年：1,527,000港元)。

19. 聯營公司之欠款

聯營公司之欠款為無抵押、免息，及毋須於未來十二個月內償付。

20. 應收(應付)客戶之合約工程款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於結算日進行之合約工程		
截至結算日止之成本加已確認溢利， 減已確認虧損	12,752,136	11,827,329
減：進度付款	(12,271,673)	(11,357,566)
	480,463	469,763
就呈報而言分析為		
應收客戶之合約工程款項	534,293	506,762
應付客戶之合約工程款項	(53,830)	(36,999)
	480,463	469,763

21. 應收賬項、按金及預付款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款	189,755	127,860
減：呆賬撥備	(534)	(509)
	189,221	127,351
應收保固金	135,760	139,043
預付款項、按金及其他應收賬款	72,645	130,056
	397,626	396,450

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

有關建築合約之中期進度付款申請一般按月提交及於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之應收貿易賬款189,221,000港元(二零零八年：127,351,000港元)之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
尚未到期	168,969	114,198
0至30日	10,496	8,940
31至90日	2,115	597
91至180日	2,707	172
180日以上	4,934	3,444
	189,221	127,351

本集團之應收賬款中包括賬面值20,252,000港元(二零零八年：13,153,000港元)於結算日已逾期及因信貸質素並無重大轉變，以及相信該額可以收回而並無作出任何減損撥備。本集團並無對以上款項持有任何抵押品。

21. 應收賬項、按金及預付款項(續)

呆賬撥備之變動：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	509	413
年內已確認數額	25	96
年終結餘	534	509

釐定是否能收回應收賬項時，本集團考慮自獲授信貸以來至結算日貿易應收款項任何信貸質素變動。由於客戶群較大且無關聯，故信貸風險並不集中。因此，董事認為除呆賬撥備外，毋須進一步作出信貸撥備。

22. 發展中物業

該款項包括105,755,000港元(二零零八年：737,005,000港元)預期將於結算日起計十二個月後完成之發展中物業。

23. 持作買賣投資

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券，按公平值	—	16,488
於其他地區上市之股本證券，按公平值	2,474	—
	2,474	16,488

24. 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。

25. 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分抵押。銀行存款按平均年利率0.6%(二零零八年：1.9%)計息。

銀行結餘包括本集團持有之現金及最初到期日不超過三個月之短期銀行存款。銀行結餘按平均年利率0.8%(二零零八年：1.9%)計息。

26. 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團之應付賬項、按金及應計費用內之應付貿易賬款176,866,000港元(二零零八年：99,343,000港元)之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
尚未到期	118,160	58,715
0至30日	35,242	16,240
31至90日	11,799	10,657
91至180日	1,689	4,587
180日以上	9,976	9,144
	176,866	99,343

應付賬款、按金及應計費用當中計入應付分包商之保固金95,808,000港元(二零零八年：106,690,000港元)。

27. 欠共同控制個體／聯營公司款項

款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

28. 融資租賃承擔

	最低付款額		最低付款額之現值	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
融資租賃項下應付款項				
一年內	550	1,110	546	1,073
一年後至兩年內	—	560	—	555
	550	1,670	546	1,628
減：日後融資費用	(4)	(42)	—	—
租賃承擔之現值	546	1,628	546	1,628
減：列入流動負債項下 於十二個月內到期 償還之數額			(546)	(1,073)
十二個月後到期償還之 數額			—	555

28. 融資租賃承擔(續)

本集團之融資租賃承擔以出租人就已出租資產之抵押作擔保。

本集團之方針為根據融資租賃租用其若干機器及設備。平均租期介乎兩至三年。截至二零零九年三月三十一日止年度，實際借款年利率介乎3.1%至3.7% (二零零八年：6.0%至6.4%)。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。

29. 借款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
借款包括：		
信託收據貸款(附註a)	124,417	62,400
銀行貸款(附註b)	987,529	825,632
按揭貸款(附註c)	—	613
	1,111,946	888,645
分析如下：		
有抵押	446,828	603,984
無抵押	665,118	284,661
	1,111,946	888,645
借款之還款期如下：		
按要求或一年內	1,010,835	419,639
一年後至兩年內	8,667	367,895
兩年後至五年內	26,000	26,000
五年以上	66,444	75,111
	1,111,946	888,645
減：列入流動負債項下於一年內 到期償還之數額	(1,010,835)	(419,639)
一年後到期償還之數額	101,111	469,006

集團所有借款均以相關集團公司之功能貨幣計值。

29. 借款(續)

附註：

- (a) 信託收據貸款屬無抵押，按介乎香港銀行同業拆息加1.5%至香港銀行同業拆息加2%(二零零八年：香港銀行同業拆息加1.5%至香港銀行同業拆息加2%)之浮動利率計息。
- (b) 銀行貸款888,778,000港元(二零零八年：621,618,000港元)以港元計值，並按平均實際利率介乎香港銀行同業拆息加0.85%至香港銀行同業拆息加2.6%(二零零八年：香港銀行同業拆息加0.9%至香港銀行同業拆息加2.0%)之浮動利率計息。餘下借款以人民幣計值，按平均實際利率介乎中國人民銀行基準利率(「基準利率」)至基準利率加15%利潤(二零零八年：基準利率至基準利率加10%利潤)之浮動利率計息。銀行貸款包括有抵押銀行貸款446,828,000港元(二零零八年：603,371,000港元)及無抵押銀行貸款540,701,000港元(二零零八年：222,261,000港元)。
- (c) 按揭貸款屬有抵押，按介乎港元最優惠利率(「最優惠利率」)減1.0%至最優惠利率減0.3%之浮動利率計息。

30. 可換股債券

於二零零七年十二月六日，本公司發行372,300,000港元之零息可換股債券，於二零一二年十二月六日屆滿。可換股債券之持有人有權於二零零八年六月六日或之後直至二零一二年十二月六日(即到期日，包括該日)營業時間結束止，按初步兌換價2.18港元將可換股債券兌換為本公司普通股。兌換價可按日期為二零零七年十一月二十六日之認購協議作出調整及重設。

兌換價將會因本公司股份拆細、合併或重新分類、溢利或儲備資本化、股本分派、紅股發行、供股、按低於現時市場價格進行之其他發行、兌換權修訂、向本公司股東提呈發售及其他攤薄事件而調整。

倘成交量加權平均價(附註a)於截至二零零八年十二月六日、二零零九年六月六日或二零零九年十二月六日前第30日止連續30個交易日各日低於當日生效之兌換價，則兌換價將自動下調至該30個交易日期間之成交量加權平均價之算術平均值，惟經調整之兌換價不得低於重設價格下限(附註b)。

本集團已根據可換股債券之條款及條件，將可換股債券之兌換價由2.18港元下調至1.74港元，由二零零八年十二月六日起生效。有關調整兌換價之詳情載於本公司日期為二零零八年十二月五日之公佈。

於二零零九年三月三十一日後，兌換價由1.74港元進一步下調至1.63港元，由二零零九年六月六日起生效。有關調整兌換價之詳情載於本公司日期為二零零九年六月五日之公佈。

30. 可換股債券(續)

在下列情況下，本公司可隨時按與提早贖回金額(附註c)相等之贖回價全數(而非部分)贖回可換股債券：(i)於二零一零年十二月六日或之後但不少於到期日前14個營業日，倘本公司普通股於發出該贖回通知日期前連續30個交易日中任何20個交易日之成交量加權平均價最低為適用提早贖回金額之130%除以該交易日之有效兌換比率(附註d)或(ii)尚未償還之最初已發行可換股債券本金總額少於10%；或(iii)因應影響可換股債券下本公司付款責任的法規出現變動。

此外，於二零一零年十二月六日，本公司將根據可換股債券持有人之選擇，按可換股債券本金額之124.3%贖回彼等全數或部分之可換股債券。

除非之前已經贖回、兌換或購回及註銷，否則可換股債券將於到期日按本金額之143.6%以港元贖回，以半年基準計算，由二零零七年十二月六日至二零一二年十二月六日期間，預期到期孳息率為每年7.375%。

可換股債券包含負債部分、贖回購股權衍生工具及兌換期權衍生工具。兌換期權衍生工具之公平值及可換股債券之贖回購股權衍生工具於發行時已予釐定，按公平值列賬為衍生財務負債，其變動於收益表處理。

負債部分之實際利率為19%。

負債部分之公平值於二零零九年三月三十一日為182,000,000港元。(二零零八年：185,000,000港元)

30. 可換股債券(續)

年內可換股債券之負債部分及內在衍生工具部分之變動載列如下：

	二零零九年		二零零八年	
	負債部分 千港元	內在 衍生工具 部分 千港元	負債部分 千港元	內在 衍生工具 部分 千港元
年初	212,820	110,000	—	—
年內產生	—	—	199,300	167,000
利息支出(附註8)	46,450	—	13,520	—
公平值變動產生之收益	—	(22,000)	—	(57,000)
年終	259,270	88,000	212,820	110,000

於結算日，可換股債券之贖回購股權及兌換期權衍生工具之公平值以二項式模式計算。該模式所用之輸入參數如下：

	二零零九年	二零零八年
股價	0.34 港元	1.10 港元
波幅	53.86%	58.28%
無風險利率	1.48%	2.08%
股息率	5.15%	3.71%

因二項式模式涉及極為主觀假設(包括股價波幅)之輸入參數，主觀輸入參數假設變動可能對公平值估計有重大影響。

附註：

- 「成交量加權平均價」指就一股股份而言，於聯交所出售之本公司普通股之每日成交量加權平均售價(四捨五入計至最接近之「分」位)。
- 「重設價格下限」指(i)就第一個重設日二零零八年十二月六日而言，初步兌換價2.18港元之80%；(ii)就第二個重設日二零零九年六月六日而言，初步兌換價之75%；及(iii)就第三個重設日二零零九年十二月六日而言，初步兌換價之70%。
- 「提早贖回金額」指以半年基準計算，可換股債券本金額加年利率7.375%之總收益。
- 「兌換比率」指可換股債券本金額除以當時之兌換價。

31. 遞延稅項負債

以下為本年度及過往年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及其變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	其他暫時 差異 千港元 (附註)	投資物業之 公平值收益 千港元	附屬公司 未分派盈利 千港元	總額 千港元
於二零零七年 四月一日	(25,714)	153	13,758	(44,977)	—	(56,780)
計入(扣除) 本年度之 綜合收益表	615	(32)	(7,379)	(2,837)	—	(9,633)
於二零零八年 三月三十一日	(25,099)	121	6,379	(47,814)	—	(66,413)
計入(扣除) 本年度之 綜合收益表	(500)	1,952	(1,805)	351	(1,434)	(1,436)
稅率變動之影響	1,435	(7)	(15)	1,991	—	3,404
於二零零九年 三月三十一日	(24,164)	2,066	4,559	(45,472)	(1,434)	(64,445)

附註：該款項指本集團建築合約之未變現溢利產生之暫時差異。

於二零零九年三月三十一日，本集團可用作抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為266,583,000港元(二零零八年：152,138,000港元)。上述虧損中12,522,000港元(二零零八年：688,000港元)已確認為遞延稅項資產。由於不可預知日後之溢利來源，其餘為數254,061,000港元(二零零八年：151,450,000港元)之虧損未有確認為遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

32. 本公司股本

	股份數目		股本	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
每股面值0.1港元之普通股				
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	858,821,018	747,052,546	85,882	74,705
行使認股權證	19,310	98,536,472	2	9,854
行使購股權	—	13,232,000	—	1,323
年終	858,840,328	858,821,018	85,884	85,882

32. 本公司股本(續)

年內行使認股權證及購股權之詳情分別載於附註33及34。

所有年內發行之股份與當時現有股份於各方面享有同等地位。

33. 認股權證

根據本公司於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0.1港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126,576,202港元)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0.85港元(可作反攤薄調整)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新股份。

年內，因行使認股權證而發行了19,310股(二零零八年：98,536,472股)本公司每股面值0.1港元之新股份。

所有尚未行使之認股權證已於二零零九年二月二十八日失效。

34. 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，並鼓勵購股權之承授人努力工作以提升本公司及其股份之價值，從而令本公司及股東整體得益。董事會將於提出要約時列出授予購股權之條款。該等條款可包括(i)於購股權可全部或局部行使前最低限度須達致之表現目標；及／或(ii)董事會按個別情況或一般情況酌情施加之其他條款(包括持有期)。

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

34. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

按俊和計劃及本公司所有其他購股權計劃將授出之全數購股權獲行使時所發行之股份總數，以不超過於採納日期已發行股份之10%為限(「計劃授權上限」)，惟計劃授權上限可作出更新。凡按照俊和計劃或本公司任何其他購股權計劃條款已告期滿失效之購股權均不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1港元之代價，即被視為接納有關購股權。

倘若向某位主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，而將會導致於授出日期之前十二個月期間(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5,000,000港元，則上述進一步授出購股權事宜須獲股東批准(以按股數方式表決)。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

34. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

購股權之變動詳情如下：

截至二零零九年三月三十一日止年度

合資格 參與人士	授出日期	每份 購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目				
				於 二零零八年 四月一日 尚未行使	年內授出	年內註銷	年內失效	於 二零零九年 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	4,058,000	-	-	-	4,058,000
	二零零七年 四月二日	1.010	二零零七年四月十日至 二零一七年四月一日	1,494,000	-	-	-	1,494,000
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	6,326,000	-	-	-	6,326,000
	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	1,298,000	-	-	(600,000)	698,000
	二零零七年 五月二日	1.010	二零零七年五月二日至 二零一零年五月一日	5,104,000	-	-	-	5,104,000
	二零零七年 八月九日	1.950	二零零七年八月九日至 二零一零年八月八日	800,000	-	-	(800,000)	-
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
	二零零七年 五月二日	1.010	二零零七年五月二日至 二零一零年五月一日	1,868,000	-	-	-	1,868,000
	二零零七年 五月二十五日	1.420	二零零七年五月二十五日至 二零一零年五月二十四日	3,737,000	-	-	-	3,737,000
	二零零七年 七月三十一日	2.396	二零零八年一月三十一日至 二零一零年七月三十日	62,604	-	-	-	62,604
	二零零七年 八月八日	2.010	二零零七年九月二十五日至 二零一零年五月二十四日	3,737,000	-	-	-	3,737,000
	二零零八年 一月三十一日	0.968	二零零八年七月三十一日至 二零一一年一月三十日	154,956	-	-	-	154,956
	二零零八年 七月三十一日	0.684	二零零九年一月三十一日至 二零一一年七月三十日	-	219,294	-	-	219,294
	二零零九年 二月二日	0.318	二零零九年八月二日至 二零一二年二月一日	-	471,696	-	-	471,696
其他 (附註1)	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
				29,771,560	690,990	-	(1,400,000)	29,062,550

34. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

合資格 參與人士	授出日期	每份 購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目					於二零零八年 三月三十一日 尚未行使
				於二零零七 年四月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	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	-	(4,732,000)	-	-	4,058,000
	二零零七年 四月二日	1.010	二零零七年四月十日至 二零一七年四月一日	-	1,494,000	-	-	-	1,494,000
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	-	(1,000,000)	-	-	6,326,000
	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	3,678,000	-	(1,800,000)	-	(580,000)	1,298,000
	二零零七年 五月二日	1.010	二零零七年五月二日至 二零一零年五月一日	-	9,340,000	(4,236,000)	-	-	5,104,000
	二零零七年 八月九日	1.950	二零零七年八月九日至 二零一零年八月八日	-	800,000	-	-	-	800,000
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
	二零零七年 五月二日	1.010	二零零七年五月二日至 二零一零年五月一日	-	1,868,000	-	-	-	1,868,000
	二零零七年 五月二十五日	1.420	二零零七年五月二十五日至 二零一零年五月二十四日	-	3,737,000	-	-	-	3,737,000
	二零零七年 七月三十一日	2.396	二零零八年一月三十一日至 二零一零年七月三十日	-	62,604	-	-	-	62,604
	二零零七年 八月八日	2.010	二零零七年九月二十五日至 二零一零年五月二十四日	-	3,737,000	-	-	-	3,737,000
	二零零八年 一月三十一日	0.968	二零零八年七月三十一日至 二零一一年一月三十日	-	154,956	-	-	-	154,956
	其他 (附註1)	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	-	(1,464,000)	-	-
				22,390,000	21,193,560	(13,232,000)	-	(580,000)	29,771,560

附註：

1. 此等尚未行使之購股權由前任獨立非執行董事持有。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。
2. 除於二零零七年七月三十一日、二零零七年八月八日、二零零八年一月三十一日、二零零八年七月三十一日及二零零九年二月二日所授出之購股權之歸屬期分別於二零零八年一月三十一日、二零零七年九月二十五日、二零零八年七月三十一日、二零零九年一月三十一日及二零零九年八月二日外，上表所述之購股權不受任何歸屬期所限。
3. 緊接購股權授出前，本公司股份於二零零八年七月三十一日及二零零九年二月二日之收市價分別為0.66港元及0.325港元。
4. 就截至二零零八年三月三十一日止年度內行使之購股權而言，於行使當日之加權平均股價為1.548港元。
5. 截至二零零九年三月三十一日止年度並無根據計劃行使購股權。

34. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

於本年度內，根據俊和計劃向本集團合資格董事及僱員以及顧問授出690,990份(二零零八年：21,193,560份)購股權。購股權之公平值於授出當日以柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定，價格介乎0.139港元至0.389港元。截至二零零九年三月三十一日止年度已確認授出購股權之開支公平值109,000港元(二零零八年：4,483,000港元)。

以下假設乃用作計算年內授出之購股權之公平值：

授出購股權日期	購股權之 預計年期	預期 股價波幅	預期 股息率
二零零八年七月三十一日	1.75年	57.31%	4.23%
二零零九年二月二日	1.75年	71.81%	8.73%

預期波幅按本公司之前兩至五年股價歷史波幅釐定。根據管理層的最佳估計，該模式所採用之預計年期經已作出調整以反映不能轉讓、行使限制及行為因素等影響。

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

於二零零九年三月三十一日，根據俊和計劃已授出而尚未行使之購股權涉及之股份總數為29,062,550股(二零零八年：29,771,560股)，相當於本公司於結算日之已發行股份3.4%(二零零八年：3.5%)。

34. 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，本公司批准本公司間接全資附屬公司俊和地基工程有限公司(「俊和地基」)之購股權計劃(「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，並鼓勵購股權之承授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按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1港元之代價，即被視為接納有關購股權。

34. 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，而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，參照俊和地基最近期經審核賬目所釐定每股資產淨值計算之總值超過5,000,000港元，

則上述進一步授出購股權事宜須獲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批准(以按股數方式表決)。

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；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。

35. 退休福利計劃

香港

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

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102,000港元(二零零八年：1,919,000港元)後，退休金計劃之供款額為18,804,000港元(二零零八年：17,613,000港元)。

於結算日，本集團並無任何因僱員退出該計劃而可用以扣減本集團於以後年度須付供款額之沒收供款額。

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作出供款。

36. 資本承擔

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就購買物業、機器及設備已訂約但並未於綜合財務報表撥備之資本開支	7,986	—

37. 營業租約安排

本集團以承租人身分：

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	5,723	6,091
兩至五年(包括首尾兩年)	1,856	6,032
	7,579	12,123

營業租約租期平均磋商為兩年，釐定之定額租金平均為兩年。

本集團以出租人身分：

年內賺取之物業租金收入為27,752,000港元(28,535,000港元)。持有之物業的訂約租戶平均租賃期為兩年。

於結算日，本集團已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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	19,303	25,436
兩至五年(包括首尾兩年)	17,270	16,395
	36,573	41,831

38. 或然負債及履約保證

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就下列公司承擔建築工程合約之履約保證 而向金融機構作出之擔保：		
— 附屬公司	224,248	221,639
— 聯營公司	4,400	4,400
— 共同控制個體	5,850	5,850
	234,498	231,889
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
就購買本集團持作銷售及預售物業之人士 提供融資之銀行就物業發展項目提供之 擔保金額	221,530	129,013

董事認為，鑑於不履約發生率低，財務擔保合約於首次確認時之公平值不屬重大。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業	608,000	608,000
租賃樓宇及相關預付土地租賃款	—	9,547
發展中物業	416,420	371,565
持作出售物業	172,888	16,723
銀行存款	22,454	10,171
	1,219,762	1,016,006

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度內進行之交易：				
已確認合約收入	—	—	8,988	42,777
已收取工程項目 管理費收入	—	—	240	531
已收取警衛服務收入	—	—	677	1,139
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	4,400	5,850	5,850
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	—	—

(ii) 於二零零八年五月二十日，本公司全資附屬公司Chun Wo China Construction Limited與本公司董事兼股東彭錦俊先生全資擁有之Pacific Group Limited訂立一份買賣協議，收購Mandarin Group Limited及其附屬公司已發行股本38%；以及Mandarin Group應付及結欠Pacific Group Limited之股東貸款38%，總代價為23,000,000港元。有關交易詳情載於本公司日期為二零零八年五月二十日之公佈。

(iii) 本集團主要管理人員均為董事，有關彼等薪酬之詳情於附註11披露。

(iv) 於結算日與關連人士之結餘詳情於綜合資產負債表及相關附註披露。

41. 結算日後事項

- (i) 於二零零九年四月二十日，本集團與獨立第三方訂立臨時協議，以總現金代價303,000,000港元出售若干投資物業。是項出售構成上市規則第14章項下本公司之非常重大出售並須於就此召開之股東特別大會獲股東批准。交易於截至本報告日期止尚未完成。出售詳情載於本公司日期為二零零九年四月二十三日之公佈。
- (ii) 於二零零九年三月三十一日後，本公司與債券持有人訂立協議，購回全部可換股債券約346,000,000港元。董事認為，購回帶來之財務影響並不重大。

42. 本公司之資產負債表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債		
資產總值	1,308,446	1,171,233
負債總值	697,291	597,919
	611,155	573,314
資本及儲備		
股本	85,884	85,882
儲備	525,271	487,432
	611,155	573,314

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司於二零零九年及二零零八年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行股本/ 註冊資本面值	佔已發行股本/ 註冊資本百分比				主要業務
			本公司/ 附屬公司持有		本集團之 應佔比率		
			二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
Caine Developments Limited	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	投資控股
俊和建築有限公司	香港	200,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
俊和(中國)有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	投資控股及 建築
俊和土木工程有限公司	香港	18,000,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
俊和建築工程有限公司 (「俊和建築工程」)	香港	二零零九年： 41,000,000港元 普通股 (二零零八年： 4,100,000港元 普通股)	100	100	100	100	建築
		9,000,000港元 無投票權 遞延股份	(附註a)				
俊和營造有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	建築
俊和機電工程有限公司	香港	5,000,000港元 普通股	100	100	100	100	機電合約工程
俊和高雅裝飾工程 有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	室內設計及 裝修
俊和地基工程有限公司	香港	19,000,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
城市護衛有限公司	香港	1,000,000港元 普通股	100	100	100	100	護衛服務
鴻厚發展有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	物業發展及 物業投資

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

43. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營業地點	已發行股本/ 註冊資本 面值	佔已發行股本/ 註冊資本百分比				主要業務
			本公司/ 附屬公司持有		本集團之 應佔比率		
			二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
益鉅發展有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	物業投資
上海金俊和建設工程 有限公司(附註b)	中國	3,000,000美元 註冊資本	100	100	100	100	建築
晉昌投資有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	證券投資
Smartwill Asia Limited	香港	1港元 普通股	100	100	100	100	物業發展
Wing Cheong Electrical Engineering & Contracting Company Limited	香港	二零零九年： 15,000,000港元 普通股 (二零零八年： 8,240,000港元 普通股)	100	100	100	100	電子工程
石家莊俊景房地產開發 有限公司(附註c)	中國	150,000,000港元 註冊資本	100	100	100	100	物業發展
揚州俊杰房地產開發 有限公司(附註c)	中國	二零零九年： 55,000,000港元 註冊資本 (二零零八年： 45,000,000港元 註冊資本)	100	100	100	100	物業發展
宜興龍譽房地產開發 有限公司(附註c)	中國	二零零九年： 5,000,000美元 註冊資本 (二零零八年： 20,000,000美元 註冊資本)	100	100	100	100	物業發展
沈陽盛隆房地產開發 有限公司(附註c)	中國	30,000,000美元 註冊資本	100	100	100	100	物業發展

43. 主要附屬公司詳情(續)

附註：

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

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

於二零零九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。

44. 主要聯營公司詳情

本公司各主要聯營公司於二零零九年及二零零八年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	經營架構形式	註冊成立及營業地點	已發行股本面值	本集團持有已發行股本百分比		主要業務
				二零零九年 %	二零零八年 %	
宏景置業有限公司	註冊成立	香港	10港元普通股	40	40	物業投資
Mandarin Group Limited	註冊成立	英屬處女群島	26,000,000港元普通股	38	—	投資控股
Vietnam Land (HK) Limited	註冊成立	英屬處女群島	25,000,000美元普通股	20	20	投資控股

上表列舉董事認為主要影響年度業績或構成所佔本集團聯營公司資產淨值絕大部分之本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

45. 主要共同控制個體詳情

本集團各主要共同控制個體於二零零九年及二零零八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
			二零零九年 %	二零零八年 %	
Bin Khaled & Chun Wo Foundation LLC	公司法人	阿聯酋	49	—	建築
Chun Wo-Henryvicy-China Railway Construction Corporation Joint Venture	非公司法人	香港	50	50	建築
Chun Wo-Henryvicy-China Railway Construction Corporation-Queensland Rail Joint Venture	非公司法人	香港	45	45	建築
Hip Hing-Chun Wo Joint Venture	非公司法人	香港	51	—	建築

上表列舉董事認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本集團共同控制個體。董事認為列出其他共同控制個體之詳情會令篇幅過於冗長。

本集團有權按相關合營公司協議項下本集團所有權權益／應佔溢利比率，分享該等共同控制個體之經營業績。

財務概要

	截至三月三十一日止年度				二零零九年 千港元
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
業績					
營業額	2,564,083	2,600,638	4,034,066	2,952,736	2,010,338
除稅前溢利(虧損)	59,801	62,237	578,303	123,097	(100,275)
所得稅支出	(8,321)	(6,967)	(98,748)	(42,542)	(19,602)
本年度溢利(虧損)	51,480	55,270	479,555	80,555	(119,877)
應佔：					
母公司股權持有人	51,630	56,525	480,376	80,548	(119,877)
少數股東權益	(150)	(1,255)	(821)	7	—
	51,480	55,270	479,555	80,555	(119,877)

	於三月三十一日				二零零九年 千港元
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	
資產及負債					
資產總值	2,737,830	3,351,549	3,441,968	3,577,750	3,602,100
負債總值	(1,985,977)	(2,555,807)	(2,190,580)	(2,164,789)	(2,315,195)
	751,853	795,742	1,251,388	1,412,961	1,286,905
應佔權益：					
母公司股權持有人	749,131	794,266	1,251,045	1,412,611	1,286,555
少數股東權益	2,722	1,476	343	350	350
	751,853	795,742	1,251,388	1,412,961	1,286,905

物業詳情

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
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	已完成地基工程	二零二零年 六月	商業及停車場	22,417	26,651	100%
中華人民共和國 河北省 石家莊 和平路北側興 光華路南側之間 地塊	第一期：已完工 第二期：正進行 地基工程 第三期：計劃中	— 二零一一年 六月 —	住宅、商業及 停車場	111,554	302,621 (第一期 未售單位 和第二及 第三期)	100%
中華人民共和國 江蘇省 揚州 揚子江中路 西側地塊	已完工	—	住宅、商業及 停車場	17,505	8,614 (未售單位)	100%
中華人民共和國 江蘇省 宜興 太華鎮胥錦村 恒山水庫北側 地塊	計劃中	—	酒店及獨立屋	20,226	10,083	100%
阿聯酋 阿布扎比 Al Reem Island Shams Abu Dhabi 地塊編號S5-C35	計劃中	—	住宅	2,425	22,715	100%
阿聯酋 阿布扎比 Al Reem Island Shams Abu Dhabi 地塊編號S6-C05	計劃中	—	住宅	1,646	5,644	100%
阿聯酋 Ras Al Khaimah Marjan Island 地塊編號RRA-02	計劃中	—	住宅	14,673	40,351	100%

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