

俊和與你
共建未來



俊和發展集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：711

認股權證代號：654

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。



■ 40週年晚會

目錄

公司資料	3
主席報告書	7
董事及高層管理人員資料	20
企業管治報告	25
董事會報告書	31
獨立核數師報告書	42
綜合收益表	44
綜合資產負債表	45
綜合股東權益變動表	47
綜合現金流量表	48
綜合財務報表附註	50
財務概要	116
物業詳情	117



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

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
恆生銀行有限公司
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
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

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>

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：711
認股權證代號：654





■ 中國河北省石家莊的「名門華都」



■ 中國江蘇省揚州市的「名門都會」的透視圖



■ 中國江蘇省宜興市的「香港城」的透視圖



■ 中東阿聯酋阿布扎比的「Reem Diamond」的透視圖





■ 澳門威尼斯人會議展覽中心



■ 香港房屋署黃大仙上邨第三期的建築工程

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」)截至二零零八年三月三十一日止年度之業績。

業績

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣2,952,700,000元，較去年減少26.8%。股東應佔溢利約為港幣80,500,000元，較去年減少83.2%。每股盈利為港幣9.8仙，去年則為港幣64.5仙。

股息

董事會建議向於二零零八年八月二十八日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八年三月三十一日止年度末期股息每股港幣1.75仙。連同中期股息每股港幣1.00仙，本年度之總股息達每股港幣2.75仙，而去年則為每股港幣10仙。待本公司股東於應屆股東週年大會批准後，建議之末期股息將於二零零八年十月十日或相近日子派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年八月二十二日至二零零八年八月二十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何本公司股份之轉讓。如欲獲派發上述建議之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零八年八月二十一日下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

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派發建議之末期股息，最遲須於二零零八年八月二十一日下午四時三十分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卓佳秘書商務有限公司。

業務回顧

截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額及溢利明顯下降，很大程度上因為香港物業銷售額收入減少，以及投資物業公平值收益下降所致。去年財政年度，大部份收入來自銷售住宅單位「清水灣道8號」，此乃本集團銳意發展其物業業務之策略的顯著成果。





■ 香港新田交匯處改善工程

■ 香港青龍頭青山道西路段改善工程

主席報告書(續)

業務回顧(續)

本集團就其核心業務之策略方向乃根據中國、中東及其他新興市場之經濟發展，以及區內之基建及住屋需求釐定。過渡二零零七年後，本集團已準備就緒，應付中國目前之物業市場狀況，並為集團於區內之建築項目定位。

物業發展及物業投資

本集團自一九九零年代開始投身物業發展業務，參與居者有其屋計劃，並於二零零六／七年度成功發售其住宅發展項目之「清水灣道8號」。集團之發展土地儲備之樓面面積超過680,000平方米。

中國大陸物業業務

本財政年度集團於中國之物業的銷售額超逾人民幣四億元。宏觀經濟環境受當地政府政策主導，而由於內地政府實行從緊調控措施，令中國物業發展市場顯著放緩。然而，本集團未因目前市場環境而受重大影響，從早前售樓所得的累積現金儲備足可用作發展現有項目。長遠而言，本集團相信經濟快速成長將繼續刺激物業需求增加，惟目前對進一步購入中國土地方面已採納審慎策略，直至更清楚了解目前措施之影響為止。

本集團於河北省石家莊市之商住發展項目「名門華都」總樓面面積約為400,000平方米，正分階段發展，並預期於二零一一年完成。於回顧年度，本集團已售出63,000平方米，每平方米平均價人民幣6,670元。其他項目包括位於江蘇省揚州市的六幢住房連商場綜合大樓，以及位於江蘇省宜興市的服務式住宅／酒店發展項目、三層高購物商場項目和一個低密度發展項目。

本集團亦於二零零七年十二月順利完成港幣372,300,000元之可換股債券交易，並計劃動用其中90%作收購國內土地。

海外物業業務

本集團佔10%權益的越南胡志明市「Saigon Pearl」項目座落於西貢河畔，總樓面面積約400,000平方米，由八座公寓、一座會所、兩幢服務式住宅／酒店大樓及一座大型購物商場所組成。項目發展於二零零六年展開，於二零零七年十二月已預售其中四座並售出第二期約三分之一單位，市場反應踴躍，單位售價亦令人滿意。

於本年度，本集團初次涉足中東市場，於阿拉伯聯合酋長國阿布扎比投資兩個住宅項目，總樓面面積約28,000平方米。根據現時政府規劃下，阿布扎比於未來二十年將進行大規模發展工程。





■ 香港國際機場「航天廣場」(二號客運大樓)



■ 香港國際機場南面貨運停機坪擴建工程

主席報告書(續)

業務回顧(續)

物業投資

本集團位於天水圍的「俊宏軒」及彩虹的「匯八坊」投資物業均為本集團帶來穩定收益。本集團雖已出售國內中山市的「俊軒廣場」，惟亦於年內獲取其租金收入。

建築

於編製本報告時，本集團手頭工程合約估計價值約為港幣53億元，其中尚未完成工程合約總值約港幣31億元。

由於兩年前簽訂之合約已接近完成，加上本集團將重點放在高知名度及專門化之項目上，令過去兩年承建之新項目減少，因此建築業務於二零零八年出現收縮。一如過去數年，建築市場於本財政年度競爭依然劇烈。此外，原料及勞工成本均大幅上漲，令承建商百上加斤。本集團因奉行其一貫高利潤之策略，得以避開大量高風險項目，然而，現有合約的邊際利潤仍難免收窄。由於營業額減少加上通脹帶來之影響，建築業務於二零零八年蒙受虧損。

本集團繼續專注較高利潤之業務，並正研究增強其專項建築的能力。二零零八年，集團取得一種專門技術，以自動機械及多功能探測裝置，用作測量地下管道。本集團相信，當建築市場復甦，現行策略將會帶來長遠得益。

本財政年度之項目

已落成之樓宇項目包括香港機場管理局之「翔天廊」(二號客運大樓)、私人住宅發展項目「名門」，以及澳門「威尼斯人」之會議中心及活動中心。在建工程包括香港房屋委員會黃大仙上邨第三期、清拆政府部門宿舍，以及於廣州黃沙地下鐵車站上蓋之私人發展項目。

已完成之土木工程包括路政署之青山公路改善工程及中華電力之電纜橋設計及建造工程。餘下之路政署新田交匯處工程及香港國際機場南面貨運停機坪擴建土木工程，預期將於今年內完成。全場3.8公里之九龍南綫路軌鋪設工程正處於施工階段。

維修工程方面已完成兩項定期合約，並獲水務署授出兩份新修葺工程合約，以及獲建築署授出一份小型工程合約。該部門亦繼續於香港區進行水務署之定期維修合約。

本集團從事地基之附屬公司於澳門完成新濠博亞之「新濠天地」發展項目，以及「星麗門」。進行中之項目包括位於香港干德道55號及澳門南灣湖之私人發展項目。



■ 澳門「新濠天地」地基工程



■ 澳門「星麗門」地基工程

主席報告書(續)

業務回顧(續)

本財政年度之項目(續)

本集團從事機電之附屬公司為香港機場管理局完成「翔天廊」、海水系統改善工程，以及南面貨運停機坪擴建工程。其他已完成之項目包括新田交匯處之機電工程、將軍澳醫院之改善工程，以及威爾斯親王醫院之電力提升工程。新項目包括領匯之樂富中心第一期及樂富乾貨市場。於二零零八年初，機電附屬公司與一間英國公司Enigin PLC進行磋商合作提供節能服務，並將首先於香港發展是項業務。

本集團從事裝修之附屬公司為一間私人發展商完成兩項會所項目，並於其後獲得領匯之樂富綜合大樓裝修及翻新合約。於二零零八年三月，其獲得一間位於土瓜灣之酒店之內部翻新工程，以及獲得一間私人發展商授出銅鑼灣皇室堡之裝修及翻新工程。

專業服務

本集團從事物業相關服務(護衛及物業管理)之附屬公司之客戶計有香港鐵路有限公司、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。彼等同時於香港及中國為本集團提供服務。本行業之挑戰越見艱巨，於二零零八年，本集團將於華南地區之節能、低污染生產及其他業務服務方面尋找可帶來協同效益之商機，從而擴大其收益。

獎項及嘉許

本集團於本回顧年度繼續贏取多個優質及安全獎項：香港建造商會頒發之「香港建造商會環保成就獎」、8個建造業安全推廣活動獎項及10個二零零七年香港職業安全健康大獎。本集團亦參加二零零七／二零零八年度建造業安全獎勵計劃，集團之兩個項目分別於「最佳職安健維修及保養地盤」及「安全小組」組別榮獲優異獎。



■ 建造業安全分享會暨頒獎典禮
2008



■ 香港職業安全健康大獎2007





■ 香港國際機場「航天廣場」
(二號客運大樓)的機電工程



主席報告書(續)

業務回顧(續)

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。本集團連續三年獲香港社會服務聯會(二零零六年至二零零八年)



■ 港鐵競步賽2008



■ 公益金百萬行

頒發「商界展關懷」榮譽。集團之義工隊亦與東華三院組成合作隊伍，照顧老人及進行義務維修工作。

前景及展望

宏觀經濟因素

中國、印度及石油出口經濟體系之增長刺激了交通、樓宇、水利及環境各方面之基建投資。儘管先進經濟體系需求轉弱以及油價高企帶來之影響，預期增長勢頭將會持續。地區經濟將受惠於上述各項之增長及投資。香港及澳門分別作為金融貿易及娛樂休閒中心，將繼續取得蓬勃發展。

然而，在現時之通脹情況(尤以能源為甚)下，企業一般會尋求方法減低能源消耗控制成本，以及降低通脹壓力所帶來之風險。此外，次按危機將於未來數年對全球經濟造成深遠影響。已發展市場及多個新興市場之經濟增長速度，將因通脹及現時美國經濟衰退而受阻。

物業發展

於未來數年，本集團將專注擴展其物業發展業務及開拓穩定收入來源。本集團計劃繼續收購有龐大增長潛力之土地。透過銷售中國住宅物業，以及去年十二月可換股債券交易所注入之額外現金，本集團之資產負債狀況得以加強。本集團之現金結餘將可讓集團進一步擴大土地儲備作業務發展。





■ 香港大坑「名門」裝飾工程



主席報告書(續)

前景及展望(續)

物業發展(續)

由於經濟強勁使生活水平提升，從而為中國物業市場提供了相關需求，故本集團相信中國物業市場之長遠前景良好。中國實施調控措施無疑會為若干發展商帶來挑戰，並使市場出現一定程度之整固，而管理良好、財政穩健之公司將可從中得益。儘管報章報導均集中於一線城市，但中國境內非單一市場，物業發展成功與否，各地之地區因素亦相當重要。在具強大經濟增長潛力之二三線城市，經濟增長可帶動物業需求，故本集團之策略為將重點投放於該等城市。本集團於石家莊旗艦物業所取得之成績已證明朝此方向發展為明智之舉。

中東為本集團帶來重大商機，杜拜之發展恰好展現對發展策略有目標及決心之政府所能取得之成就。本集團選擇阿布扎比作為目標地區，儘管當地知名度不及杜拜，但坐擁豐富資源，並於近期發表了改造城市之長遠計劃(直至二零三零年)。

建築

由於澳洲、阿聯酋、澳門及亞洲多個國家投資於道路及鐵路網、港口設施、房屋、休閒設施及城市規劃等重要基建項目，當地之建造業十分興旺。儘管如此，香港建造業卻因香港政府持續減少基建資本開支而面臨困境。就香港二零零八年／零九年度之公共基建開支而言，截至二零零九年三月三十一日止財政年度將為港幣218億元，預計可為建造業創造27,000個新職位。本集團認為，由於市場競爭繼續激烈，加上通脹帶來之壓力，二零零九年建造業之經營環境將仍然艱巨，且情況於二零一零年前不會改善。香港鐵路有限公司之新項目將可刺激香港建造業復甦。目前，已宣佈興建五條額外鐵路綫，分別為西港島綫、南港島綫、廣深港高速鐵路、沙中綫及觀塘綫延綫。加上香港國際機場將進一步擴建、西九文化區發展項目及啟德機場發展項目，本集團對建造業於二零一零年復甦抱樂觀態度。

本集團發展建築業務之策略為成立較小、反應較快及高自主性之業務部門發展不同市場。此做法令本集團能擴展至需求主導之市場，將服務範圍擴大至更專門之範疇，並將集團定位於以綜合服務為前提之綜合性建築項目。

香港老化水管基建工程及高齡大廈翻新工程之維修服務，將為本集團日後之商機，並可帶來強勁之經常性收入。本集團將繼續於其他專門建築業內進一步開拓商機。





■ 香港馬鞍山「嵐岸」的裝飾工程

主席報告書(續)

前景及展望(續)

建築(續)

澳門、阿布扎比及(在中期方面)香港之市場需求強大，本集團可利用本身於傳統建築技術及項目管理之經驗贏得具利潤之合約。鐵路基建發展(尤其在香港、澳門、泰國及印度)將可於路軌鋪設及鐵路基建建造方面提供大量商機，而這方面，本集團於香港及台灣均有良好往績。

在阿布扎比，為審慎地於正快速增長之當地市場中尋找商機，本集團正與當地現有發展商提供專項地基工程。

其他行業

於二零零八年，本集團將集中於具高增長之行業及有良好回報之投資。新興國家消耗能源導致需求增加，本集團現正於能源行業開拓商機。

長遠而言，本集團致力慎審地使其業務多元化，並擴大市場覆蓋面，從而達致持續增長及提升業務表現。

致謝

本人謹代表董事會，對本集團之客戶、往來銀行、業務夥伴及股東一直以來對本集團之鼎力支持致以衷心謝意。本人亦藉此向董事全人、管理層及全體僱員一直以來對本集團之努力及承擔深表感謝。

主席
彭錦俊

香港，二零零八年七月二十三日



董事及高級管理人員個人資料



■ 二零零八年魯班先師寶誕

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，投身建築業逾三十四年。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

五十七歲。於一九七五年加入本集團，投身建築業逾二十九年。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。



董事及高級管理人員個人資料(續)

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。

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二十一年經驗，涵蓋香港上市公司之監管、投資顧問及行政管理等方面。持有英國倫敦大學會計學碩士學位，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。於二零零五年一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主席。

許照中 太平紳士

六十一歲。現為僑豐金融集團有限公司行政總裁。具備三十七年證券及投資經驗，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。





董事及高級管理人員個人資料(續)

獨立非執行董事(續)

李承仕 *GBS · OBE · 太平紳士*

六十六歲。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)。他於二零零五年七月獲香港政府委任為科技園公司董事及於二零零七年五月十五日獲委任為該公司的暫代行政總裁，現為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年經驗。現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*

五十六歲。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，投身建築業逾三十年，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

四十七歲。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，擁有逾二十三年會計、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。



董事及高級管理人員個人資料(續)

高層管理人員(續)

黎錦雄

五十歲。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三十二年經驗。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 *BScCivil*、*MICE*、*CEng*、*MHKIE*、*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二十七年經驗。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。

彭一邦 *BSc*、*MEng*、*MICE*、*PE(US)*

三十三歲。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士力工程碩士學位。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。曾在美國從事士力工程設計工作逾三年，並在香港擁有七年建築經驗。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

四十七歲。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二十四年經驗。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。





董事及高級管理人員個人資料(續)

高層管理人員(續)

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

四十八歲。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二十六年之投標、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。

黃永堂 *MISM, MIPS A*

五十二歲。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*

四十九歲。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，擁有超過二十六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，本公司已於二零零八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；



企業管治報告(續)

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，即區藥耀先生、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	—	—	—
獨立非執行董事				
區樂耀先生	3/4	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	—

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



企業管治報告(續)

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酬金政策及架構作出推薦以及就執行董事之特定薪酬福利作出建議，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27頁之列表內。

企業管治報告 (續)

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，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27頁之列表內。



企業管治報告(續)

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) 審閱截至二零零七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二零零七年股東週年大會上重新委任外聘核數師；及
- (iii) 審閱截至二零零七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2,355,000元，而提供稅務及顧問服務之收費約為港幣296,000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。

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二零零八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、以及提供護衛和物業管理服務。

更改公司名稱

根據本公司股東於二零零七年十一月九日通過之特別決議案，本公司之英文名稱由「Chun Wo Holdings Limited」更改為「Chun Wo Development Holdings Limited」，並採納中文名稱「俊和發展集團有限公司」，以資識別。

業績及分派

截至二零零八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1.00 仙，合共派發股息約港幣8,600,000 元。董事會現建議向於二零零八年八月二十八日名列股東名冊上之股東派發末期股息每股港幣1.75仙，合共派發股息約港幣15,000,000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116頁。

投資物業

於本回顧年度內，本集團出售賬面總值約為港幣24,000,000元之若干投資物業，並於二零零八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22,300,000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。



董事會報告書(續)

物業、機器及設備

於本回顧年度，本集團以成本約港幣8,800,000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。

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31及32。

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、28及29。

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二零零八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

於二零零八年三月三十一日，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	93,269
	<hr/>
	145,821
	<hr/>

董事會報告書(續)

本公司之可供分派儲備(續)

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。

於二零零八年三月三十一日，本集團之淨債務總額約為港幣481,600,000元，即負債總額約港幣1,103,100,000元減去銀行結餘及現金約港幣621,500,000元所得之數。於二零零八年三月三十一日，本集團債項之到期日分析如下：

	於二零零八年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零零七年 三月三十一日 港幣百萬元
須於下列期間償還之借貸：		
一年內或按要求	420.7	727.8
一年後至兩年內	368.5	10.3
兩年後至五年內	26.0	397.4
五年後	75.1	83.8
	<u>890.3</u>	<u>1,219.3</u>
二零一二年到期之可換股債券	212.8	—
借貸總額	<u>1,103.1</u>	<u>1,219.3</u>

於二零零八年三月三十一日，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0.34(二零零七年：0.71)。

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。

於二零零七年十二月，為配合確保本集團有充足承諾資金作擴展之用之政策，本集團成功向機構投資者發行港幣372,300,000元之五年期零息可換股債券。本集團將繼續於適當時候按具競爭力之滙率取得長期融資。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於二零零八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。



董事會報告書(續)

僱員及薪酬政策

截至二零零八年三月三十一日，本集團合共有員工約1,920人。截至二零零八年三月三十一日止年度之僱員薪酬總額約為港幣455,700,000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。

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33。

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20頁至第24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，陳超英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。

董事會報告書(續)

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；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

於二零零八年三月三十一日，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」)	276,416,340	10,148,875 (附註1)	129,348,294 (附註2)	415,913,509	48.42%
李蕙嫻女士	10,148,875	405,764,634 (附註1)	—	415,913,509	48.42%
郭煜釗先生	1,000,000	—	—	1,000,000	0.11%
區樂耀先生	301,816	—	—	301,816	0.03%

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)

(b) 董事於本公司相關股份之權益(好倉)

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	佔本公司 已發行股本 百分比之 權益總額
彭先生	1,479,000 (附註1)	2,776,775 (附註2)	16,269,658 (附註3)	20,525,433	2.38%
李蕙嫻女士	2,776,775 (附註4)	17,748,658 (附註2)	—	20,525,433	2.38%
郭煜釗先生	3,326,000 (附註5)	—	—	3,326,000	0.38%
區樂耀先生	360,000 (附註6)	—	—	360,000	0.04%

附註：

1. 該等指就本公司授予之1,479,000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)。
2. 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。
3. 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。
4. 該等指就(i)本公司授予之747,000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2,029,775份認股權之相關股份之權益。
5. 該等指就本公司授予之3,326,000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。
6. 該等指就本公司授予之360,000份認股權之相關股份之權益。

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，於二零零八年三月三十一日，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。



董事會報告書(續)

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利

於截至二零零八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				
				於二零零七年 四月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於二零零八年 於期內 已失效	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使
彭先生	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	7,326,000	-	(4,000,000)	-	3,326,000
區榮耀先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	732,000	-	(732,000)	-	-
其他(附註)	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	2,196,000	-	(1,464,000)	-	732,000
				<u>10,986,000</u>	<u>1,494,000</u>	<u>(6,196,000)</u>	<u>-</u>	<u>6,284,000</u>

附註：

此等尚未行使之購股權乃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。

於本報告書日期，根據俊和計劃可予發行之股份總數為29,771,560股，相當於當日本公司已發行股本之3.46%。

除上文所披露及附註33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。

董事會報告書 (續)

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，於二零零八年三月三十一日，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	身份	股份數目	認股權證 作為本公司的 衍生工具所 涉及之相關 股份權益	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	16,269,658	-	16.95% (附註 1)
Stark Investments (Hong Kong) Limited	實益擁有人	91,743,119	-	-	10.68%
DKR SoundShore Oasis Holding Fund Limited	實益擁有人	-	-	81,330,275	9.46% (附註 2)
DKR Oasis Management Co. LP	一間受控制公司之權益	-	-	81,330,275	9.46% (附註 2)
DKR Capital Partners LP	一間受控制公司之權益	-	-	81,330,275	9.46% (附註 2)
Oasis Management Holdings LLC	一間受控制公司之權益	-	-	81,330,275	9.46% (附註 2)
DKR Management Co. Inc.	一間受控制公司之權益	-	-	81,330,275	9.46% (附註 2)
DKR Capital Inc.	一間受控制公司之權益	-	-	81,330,275	9.46% (附註 2)
HSBC Bank plc	實益擁有人	-	-	64,220,183	7.47% (附註 3)
HSBC Holdings plc	一間受控制公司之權益	-	-	64,220,183	7.47% (附註 3)
Stark Master Fund, Ltd	實益擁有人	46,854,521	-	-	5.45%



董事會報告書(續)

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為彭先生全資擁有之公司，因而亦被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司之股份權益。
2. DKR SoundShore Oasis 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2.18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持有之81,330,275股本公司之股份。
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2.18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。

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於二零零八年三月三十一日，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訂立了一項買賣協議，向本公司董事及股東彭先生全資實益擁有之公司Pacific Group Limited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68,578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29、32及33之尚未行使之可換股債券、認股權證及購股權外，截至二零零八年三月三十一日，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。

董事會報告書(續)

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，本公司於截至二零零八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

截至二零零八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60%，而最大客戶佔本集團總營業額約22%。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2,400,000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，二零零八年七月二十三日



獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致：CHUN WO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED(俊和發展集團有限公司)
(前稱俊和集團有限公司)
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115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二零零八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。

獨立核數師報告(續)

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二零零八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

二零零八年七月二十三日



綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	6	2,952,736	4,034,066
銷售成本		(2,669,125)	(3,447,660)
毛利		283,611	586,406
其他收入		28,211	14,660
投資物業公平值變動		22,275	80,000
於轉讓至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		(29,108)	(36,096)
一般及行政開支		(176,818)	(168,525)
可換股債券之內在衍生工具之公平值變動		57,000	-
應佔共同控制個體溢利		904	1,502
融資成本	7	(62,978)	(32,462)
除稅前溢利	8	123,097	578,303
所得稅開支	10	(42,542)	(98,748)
本年度溢利		80,555	479,555
應佔：			
母公司之股權持有人		80,548	480,376
少數股東權益		7	(821)
		80,555	479,555
股息	11	59,827	42,812
每股盈利			
— 基本	12	9.8 仙	64.5 仙
— 攤薄後		4.0 仙	64.3 仙

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	13	618,480	620,183
物業、機器及設備	14	132,879	150,979
預付土地租賃款	15	27,277	27,960
發展中物業	16	—	—
於聯營公司權益	17	42,783	42,783
於共同控制個體權益	18	48,892	79,489
聯營公司之欠款	19	103,232	128,108
		973,543	1,049,502
流動資產			
應收客戶之合約工程款項	20	506,762	698,344
應收賬項、按金及預付款項	21	396,450	570,313
預付土地租賃款	15	683	683
發展中物業	16	890,456	548,808
就發展中物業所付之按金		78,678	—
持作銷售物業		23,861	181,833
持作買賣投資	22	16,488	15,973
聯營公司之欠款	23	1,222	1,207
共同控制個體之欠款	23	37,482	33,316
可退回稅項		30,630	6,865
已抵押之銀行存款	24	10,171	34,667
銀行結餘及現金	24	611,324	300,457
		2,604,207	2,392,466
流動負債			
應付客戶之合約工程款項	20	36,999	87,849
應付賬項、按金及應計費用	25	334,803	491,805
預售發展中物業而收取之按金		437,522	217,650
欠共同控制個體款項	26	48,864	70,512
欠聯營公司款項	26	9,338	—
應繳稅項		17,757	46,731
融資租賃承擔—一年內到期	27	1,073	1,566
借款—一年內到期	28	419,639	726,197
衍生金融工具	29	110,000	—
		1,415,995	1,642,310



綜合資產負債表(續)

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動資產淨值		1,188,212	750,156
資產總值減流動負債		2,161,755	1,799,658
非流動負債			
融資租賃承擔 — 一年後到期	27	555	1,640
借款 — 一年後到期	28	469,006	489,850
可換股債券	29	212,820	—
遞延稅項負債	30	66,413	56,780
		748,794	548,270
資產淨值		1,412,961	1,251,388
股本及儲備			
股本	31	85,882	74,705
儲備		1,326,729	1,176,340
母公司股權持有人應佔權益		1,412,611	1,251,045
少數股東權益		350	343
權益總額		1,412,961	1,251,388

載於第44頁至第115頁之財務報表已於二零零八年七月二十三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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	母公司股權持有人應佔權益								少數	
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權			保留溢利	總額	股東權益	總額
				儲備	資本儲備	換算儲備				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零六年四月一日	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)
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
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及開支總額	-	-	-	-	-	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

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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	123,097	578,303
調整：		
融資成本	62,978	32,462
應佔共同控制個體溢利	(904)	(1,502)
利息收入	(2,825)	(3,660)
折舊及攤銷	3,597	3,315
攤銷預付土地租賃款	683	491
投資物業公平值變動	(22,275)	(80,000)
股份基礎支付開支	4,483	—
可換股債券內在衍生工具之公平值變動	(57,000)	—
於轉讓至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	(7,132)	(3,611)
出售投資物業之虧損	—	1,726
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	109,290	394,706
應收(應付)客戶之合約工程款項減少(增加)	169,342	(479,913)
應收賬項、按金及預付款項減少(增加)	176,894	(45,267)
發展中物業(增加)減少	(272,855)	768,177
就發展中物業所付按金增加	(78,678)	—
持作銷售物業減少(增加)	157,972	(181,833)
持作買賣投資增加	(515)	(9,640)
聯營公司之欠款增加	(15)	(25)
共同控制個體之欠款(增加)減少	(4,166)	5,143
應付賬項、按金及應計費用減少	(158,995)	(12,722)
預售發展中物業而收取之按金增加(減少)	199,335	(159,164)
欠共同控制個體之款項減少	(21,648)	(9,785)
欠聯營公司之款項增加	9,338	—
營運所得現金	285,299	269,677
已付所得稅	(85,365)	(25,128)
經營業務所得現金淨額	199,934	244,549

綜合現金流量表(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資活動		
向共同控制個體收取之股息	31,501	9,500
獲償還(墊支)聯營公司款項	24,876	(52,182)
已抵押之銀行存款減少(增加)	24,496	(24,415)
出售投資物業所得款項	23,978	22,561
出售物業、機器及設備所得款項	10,574	17,184
已收利息	2,825	3,660
出售聯營公司所得款項	912	-
購買物業、機器及設備	(8,843)	(7,608)
發展中物業之成本	-	(14,123)
收購附屬公司額外權益	-	(340)
出售可供出售投資所得款項	-	1,002
來自(用於)投資活動之現金淨額	110,319	(44,761)
融資活動		
償還銀行貸款	(506,363)	(862,895)
信託收據貸款(減少)增加	(122,667)	96,516
已付利息	(69,187)	(65,152)
已付股息	(59,827)	(42,812)
償還融資租賃承擔之本金額	(1,578)	(2,596)
償還按揭貸款	(1,468)	(1,568)
發行可換股債券所得款項淨額	360,800	-
新獲得銀行貸款	295,926	645,657
發行股份所得款項	96,249	2,278
用於融資活動之現金淨額	(8,115)	(230,572)
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額	302,138	(30,784)
年初時現金及與現金等值項目	300,457	329,730
外幣滙率變動影響	8,729	1,511
年終時現金及與現金等值項目， 即為銀行結餘及現金	611,324	300,457



綜合財務報表附註

截至二零零八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。

根據本公司股東於二零零七年十一月九日通過之特別決議案，本公司之英文名稱由「Chun Wo Holdings Limited」更改為「Chun Wo Development Holdings Limited」，並採納中文名稱「俊和發展集團有限公司」，以資識別。

2. 採用新訂及修訂本香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之以下新準則、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」），該等準則於二零零七年四月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第1號（修訂本）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號

資本披露

金融工具：披露事項

香港財務報告準則第2號之範疇

重估內在衍生工具

中期財務報告及減損

香港財務報告準則第2號：集團及
庫存股份交易

採納新香港財務報告準則對下述範圍構成影響：

- 應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露事項」之影響為，擴大綜合財務報表有關本集團金融工具之披露，尤其有關對市場風險之敏感度分析。
- 應用香港會計準則第1號（修訂本）「資本披露」之影響為，披露有關資本管理之目標、政策及過程之資訊。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

2. 採用新訂及修訂本香港財務報告準則(續)

應用其餘新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之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。

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。本公司董事正在評估潛在影響，迄今為止之結論為，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(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可售回金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
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 ³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於二零零八年七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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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

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。

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後方計算在內。

在不能可靠地預測建築合約結果時，收入僅以可以收回之合約成本之數額確認。合約成本於發生之期間確認為開支。

出售物業之收入，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，惟物業所有權之重要風險及報酬已轉移予客戶以及不再對所保留物業實施一般與擁有權相關之持續管理權及實際控制權。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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

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。

任何收購成本超逾本集團攤佔聯營公司之已識別資產、負債及或然負債之公平值淨額，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，盈虧均按本集團於有關聯營公司之權益予以撇銷。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

共同控制個體

共同控制個體指各合營方對所成立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。

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

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所佔與合營夥伴共同產生之負債，乃依據個別情況分類，並於綜合財務報告中列出。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於綜合收益表中確認，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，合約收益之確認僅以所產生之合約成本中有較大機會收回者為限。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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

建築合約(續)

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。

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。

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或相關租約期內(以較短者為準)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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

擬作日後業主自用之發展中租賃土地及樓宇

當發展中之租賃土地及樓宇擬作行政用途時，該租賃土地部份將分類為預付租賃款項，並以直線基準於租賃年期中攤銷。於建設期間，就租賃土地撥備之攤銷費用將計入建設中樓宇之成本，作為其部份。建設中樓宇按成本值減任何可識別減值虧損入賬。樓宇於其可供使用時(即樓宇在足以投入運作之情況或條件下，按管理層決定之模式運作)開始折舊。

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

一份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份乃於租賃分類時分開考慮；除非租金無法在土地與樓宇之間作出可靠分配，在此情況，整份租約一般被視為融資租約，並列賬為物業、廠房及設備。除投資物業外，倘租金能可靠地作出分配，則土地之租賃權益以經營租約列賬。投資物業乃假設其為融資租約並以公平值模式列賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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於收益表確認。

持作之發展中物業

擬作日後投資用途之發展中物業會被分類為非流動資產並按成本值減任何減值虧損列賬。成本值由租賃土地之攤銷費用及發展成本(包括發展期間之應佔借貸成本及資本化費用)組成。擬作日後投資用途之發展中物業於發展完成時轉撥至投資物業按公平值列賬。賬面值與公平值之差額直接於損益中確認。

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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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)

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及分配於有關期間之利息收入之方法。實際利率乃可準確將預計年期內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，或在較短期間內折算為該金融資產賬面價值之利率(如適用)。

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份，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)。

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，而公平值之變動在彼等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(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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)

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，估定不會單獨作出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同時發生可見之國家或地區情況改變。

就按已攤銷成本計值之金融資產而言，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。

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。於其後重新收取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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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本集團扣除其所有負債後之資產所剩權益之任何合約。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內金融負債產生之未來現金支出折算為現值，或在較短期間內(如適用)折算為該金融負債賬面價值之利率。

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，在初次確認時乃各別歸類至有關部分。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自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，負債部份與衍生部分均以公平值確認。

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工具部份。與衍生工具部份有關之交易成本直接於收益表扣除。有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

認股權證

將以定額現金換取固定數目之本公司自身股本工具方式結算之紅利認股權證發行，列作股本工具。認購認股權證時，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，同時合併合約並非以公平值誌入收益表計量時，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。

財務擔保合約

財務擔保合約乃一種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。由本集團發行，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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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。

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不可能回撥，於附屬公司及聯營公司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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

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)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。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

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。授出購股權之財務影響不會計入綜合資產負債表，直至該等購股權獲行使方始入賬，且並無就年內授出購股權之價值在綜合收益表支銷。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，而每股行使價超逾股份面值之部份則列作股份溢價。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。

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)乃於損益表內確認，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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

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。

建築合約

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團確認由建築合約帶來之虧損為港幣35,495,000元(二零零七年：溢利港幣43,323,000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。

於截至二零零八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904,000元(二零零七年：港幣1,502,000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

於二零零八年三月三十一日，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31,041,000元(二零零七年：港幣16,106,000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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

4. 估計不確定因素之主要來源(續)

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，而內在衍生工具會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徵詢獨立專業估值師意見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，假設乃根據市場報價並就工具本身之特性作出調整而設定。於二零零八年三月三十一日，衍生部分之賬面值為港幣110,000,000元(二零零七年：無)。

5. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
金融資產 於收益表按公平值反映 — 持作買賣	16,488	15,973
貸款及應收賬項 (包括現金及現金等值項目)	1,101,144	1,037,883
金融負債 衍生金融工具	110,000	—
攤銷成本	1,478,203	1,753,593
融資租賃承擔	1,628	3,206

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)、信貸風險及流動性風險。如何減低該等風險之政策載列如下。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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 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

本集團大部份資產及負債均以港幣或人民幣計值(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，管理其外幣風險。

本集團以外幣計值之貨幣資產於呈報日期之賬面值如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
美元	<u>14,979</u>	<u>1,278</u>

本公司董事認為，由於港元與美元掛鈎，故本集團對美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28)、可換股債券(詳情見附註29)及附帶利率風險之銀行存款。浮息借貸令本集團承受現金流量利率風險。定息借貸令本集團承受公平價值利率風險。年內，本集團並無就其現金流量及公平價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，詳情載於本附註之流動性風險管理一節。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 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浮息銀行借貸之利率風險而釐定。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，亦是對內向主要管理人員匯報利率風險時使用。

假設利率上升／下跌100 基點，而所有其他變項均維持不變，本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之溢利將會減少／增加約港幣8,886,000元(二零零七年：減少／增加港幣12,160,000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招致股本價格風險。有關本公司發行之可換股債券，詳情載於附註29。

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呈報日期涉及之股票價格風險釐定。

假設本公司股票價格上升／下跌10%，而本公司已發行可換股債券內在衍生工具估值模型之所有其他變項均維持不變，截至二零零八年三月三十一日止年度之溢利將會因衍生部份公平值變動而減少／增加約港幣13,000,000元／港幣6,000,000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。

假設本集團投資之上市股本工具之價格上升／下跌5%，截至二零零八年三月三十一日止年度之溢利將會因持作買賣投資之公平值變動而增加／減少約港幣824,000元(二零零七年：增加／減少約港幣799,000元)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團承受之信貸風險指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。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。

本集團並無信貸集中之重大風險，其承受之有關風險分散在多名交易對手及客戶。

流動性風險

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

集團依靠銀行借貸及可換股債券作為其主要流動資金來源，有關詳情分別載於附註28及29。

下表詳列本集團金融負債之剩餘合約期限，就非衍生金融負債而言，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設定。該表包括利息及本金之現金流。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(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 港幣千元	一年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零八年 未貼現 現金流總額 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
二零零八年 非衍生金融負債						
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
借貸	6.23	444,785	447,365	78,641	970,791	888,645
可換股債券	19.00	-	534,600	-	534,600	212,820
融資租賃承擔	6.20	1,110	560	-	1,670	1,628
		<u>715,943</u>	<u>1,089,215</u>	<u>78,641</u>	<u>1,883,799</u>	<u>1,479,831</u>

	加權平均 實際利率 %	須按要求 或一年 內償還 港幣千元	一年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零七年 未貼現 現金流總額 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元
二零零七年 非衍生金融負債						
應付賬項及應計費用	-	347,553	119,481	-	467,034	467,034
欠共同控制個體款項	-	70,512	-	-	70,512	70,512
借貸	6.93	772,076	467,858	88,050	1,327,984	1,216,047
融資租賃承擔	5.85	1,708	1,716	-	3,424	3,206
		<u>1,191,849</u>	<u>589,055</u>	<u>88,050</u>	<u>1,868,954</u>	<u>1,756,799</u>



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

5. 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之買入價釐定；
- 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而釐定；及
- 衍生工具之公平值按照流動市場所獲之數據普遍採納之計價模式釐定(見附註29)

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，本集團經營之業務分類為：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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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)

有關上述業務之分類資料列載如下：

截至二零零八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	<u>2,312,762</u>	<u>515,441</u>	<u>28,535</u>	<u>95,998</u>	<u>-</u>	<u>2,952,736</u>
業績						
分類業績	<u>(35,495)</u>	<u>138,980</u>	<u>45,296</u>	<u>3,648</u>	<u>(816)</u>	<u>151,613</u>
利息收入						2,825
未分配之企業開支						(27,179)
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
應佔共同控制個體溢利	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						<u>80,555</u>



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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)

於二零零八年三月三十一日

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	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
共同控制個體之欠款	37,482	-	-	-	-	37,482
聯營公司之欠款	-	27,457	76,997	-	-	104,454
未分配之企業資產						686,070
綜合資產總值						<u>3,577,750</u>
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						<u>2,164,789</u>

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	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
資本開支	6,733	1,575	535	-	-	-	8,843
折舊及攤銷	22,314	503	-	430	540	-	23,787
股份基礎支付開支	-	-	-	-	-	4,483	4,483

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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)

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)

截至二零零八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						<u>3,441,968</u>
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						<u>2,190,580</u>

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

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、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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	1,922,518	3,488,315
澳門	433,822	264,434
中國其他地區	596,396	281,317
阿聯酋	—	—
	2,952,736	4,034,066

分類資產賬面及添置物業、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	
	二零零八年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	截至二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零七年 三月三十一日 止年度 港幣千元
香港	1,400,333	2,071,575	6,637	22,700
澳門	106,664	111,373	1,280	—
中國其他地區	985,566	597,027	926	1,951
阿聯酋	165,506	—	—	—
	2,658,069	2,779,975	8,843	24,651



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

7. 融資成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行借款	63,054	62,490
於五年後悉數償還之銀行借款	5,987	2,502
可換股債券之估算利息開支	13,520	—
融資租賃	146	160
	<hr/>	<hr/>
	82,707	65,152
減：合約工程應佔之數額	(8,420)	(16,801)
發展中物業應佔之數額	(11,309)	(15,889)
	<hr/>	<hr/>
	62,978	32,462
	<hr/>	<hr/>

8. 除稅前溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金		
本年度	2,355	2,083
過往年度撥備不足	359	484
	<hr/>	<hr/>
	2,714	2,567
	<hr/>	<hr/>
折舊及攤銷：		
自置資產	23,096	25,893
融資租賃持有之資產	691	854
	<hr/>	<hr/>
	23,787	26,747
減：合約工程應佔之數額	(20,190)	(23,432)
	<hr/>	<hr/>
	3,597	3,315
	<hr/>	<hr/>
持作買賣投資公平值	289	—
出售投資物業之虧損	—	1,726

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

8. 除稅前溢利(續)

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業租約之租金：		
租約物業	7,480	7,536
設備及機器	21,765	58,249
	29,245	65,785
減：合約工程應佔之數額	(24,699)	(61,431)
	4,546	4,354
攤銷預付土地租賃款	683	491
股份基礎支付開支	4,483	—
員工成本(包括董事酬金)	455,726	567,929
減：合約工程應佔之數額	(255,778)	(381,490)
發展中物業應佔之數額	(13,098)	(10,315)
	186,850	176,124
攤佔共同控制個體之稅項 (計入應佔共同控制個體溢利)	263	488
並已計入：		
利息收入	2,825	3,660
持作買賣投資之股息收入	328	202
出售物業、機器及設備之收益	7,132	3,611
持作買賣投資公平值變動	—	3,765
出售聯營公司之收益	912	—
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3,971,000元 (二零零七年：港幣3,777,000元)	24,564	24,303



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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7位董事(二零零七年：8位)之酬金如下：

二零零八年

	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	—	6,012	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

二零零七年

	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	—	3,660	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

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

9. 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估計之公平值，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港幣255,000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(二零零七年：三位)，彼等之酬金詳載於上文。其餘兩位人士(二零零七年：兩位)之酬金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪酬及其他福利	5,021	4,435
退休金計劃供款	68	56
	<u>5,089</u>	<u>4,491</u>

上文所示酬金不包括其餘兩位人士之購股權於授出日期合計之公平值，彼等合共獲授予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股份支付公平值為港幣831,000元。

僱員酬金幅度如下：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	2
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

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。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
稅項開支包括：		
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	8,557	48,913
— 過往年度超額撥備	(2,380)	(4,100)
	<hr/>	<hr/>
	6,177	44,813
— 其他司法權區	2,750	3,544
— 中國企業所得稅	19,547	4,158
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	4,435	—
	<hr/>	<hr/>
	32,909	52,515
遞延稅項(附註30)	9,633	46,233
	<hr/>	<hr/>
	42,542	98,748
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零七年：17.5%)之稅率計算。

本集團之所得稅開支指對於中國經營之附屬公司之應課稅溢利，根據本集團經營地點之現行法例、詮釋及有關常規按適用稅率計算徵收之稅款。依據中國之相關稅務規則及法規，若干本集團附屬公司享有稅務寬減及優惠稅率。

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。

根據分別於二零零七年三月十六日及二零零七年十二月十一日頒佈之《中國企業所得稅法》及詳細實施條例，未享有優惠稅率之附屬公司劃一適用之新稅率為25%，由二零零八年一月一日起效；而享有15%優惠稅率之附屬公司適用之新稅率將根據免受新法規限制條文在五年內由15%提高至25%。

其他司法權區產生之所得稅乃根據有關司法權區之現行稅率計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利	123,097	578,303
按17.5%之香港利得稅率徵收之稅項	21,542	101,203
佔共同控制個體溢利之稅項影響	(158)	(263)
不可扣稅開支之稅項影響	14,515	3,681
毋須課稅收入之稅項影響	(13,875)	(1,215)
過往年度超額撥備	(2,380)	(4,100)
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	15,198	1,932
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	(263)	(922)
其他司法權區業務營運不同稅率之影響	4,266	(75)
中國土地增值稅	4,435	—
其他	(738)	(1,493)
本年度稅項開支	42,542	98,748



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

11. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已派發之二零零七年度末期股息每股港幣2.75仙 (二零零六年：港幣1.75仙)	23,485	13,030
已派發之二零零八年度中期股息每股港幣1.00仙 (二零零七年：港幣1.25仙)：		
現金	8,588	8,595
以股代息計劃下之股份選項	—	712
	8,588	9,307
已派發之二零零七年度特別末期股息每股港幣3.25仙	27,754	—
已派發之二零零七年度特別中期股息每股港幣2.75仙：		
現金	—	18,909
以股代息計劃下之股份選項	—	1,566
	—	20,475
	59,827	42,812

董事會建議派發之末期股息每股港幣1.75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)

截至二零零八年三月三十一日止年度

12. 每股盈利

本公司普通股權持有人應佔基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
用作計算基本每股盈利之盈利		
— 母公司股權持有人應佔溢利	80,548	480,376
可換股債券對潛在攤薄普通股之影響：		
— 估算利息開支	13,520	—
— 內在衍生工具公平值之變動	(57,000)	—
用作計算攤薄後每股盈利之盈利	37,068	480,376
		股數
用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	820,240,959	744,674,904
以下工具對股份可能產生之攤薄影響		
— 認股權證	41,196,620	1,823,312
— 購股權	9,900,474	—
— 可換股債券	54,593,548	—
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	925,931,601	746,498,216

二零零七年度由於本公司尚未行使購股權之行使價高於股份之平均市價，故於計算該年度之攤薄後每股盈利時並無假設行使尚未行使購股權。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

13. 投資物業

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
估值		
年初	620,183	229,470
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	(23,978)	(24,287)
公平值增加	22,275	80,000
年終	618,480	620,183

本集團投資物業於二零零八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。重估產生之公平值變動收益淨額為港幣22,275,000元(二零零七年：港幣80,000,000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(二零零七年：港幣40,000,000元)，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。有關該物業之詳情載於附註39。

投資物業以中期租約持有，位於以下地點：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	608,000	595,000
中國其他地區	10,480	25,183
	618,480	620,183

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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					
於二零零六年四月一日	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
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
折舊及攤銷					
於二零零六年四月一日	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
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
賬面值					
於二零零八年三月三十一日	21,426	85,460	11,609	14,384	132,879
於二零零七年三月三十一日	22,418	103,271	13,985	11,305	150,979



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

14. 物業、機器及設備(續)

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。

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港物業	16,885	17,718
中國物業	4,541	4,700
	21,426	22,418

本集團名下物業、機器及設備之賬面值其中港幣2,075,000元為有關融資租約持有之汽車(二零零七年：港幣951,000元及港幣2,767,000元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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	27,277	27,960
流動資產	683	683
	27,960	28,643

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
成本		
年初	-	136,659
添置	-	14,123
轉撥至投資物業	-	(150,782)
	<hr/>	<hr/>
年終	-	-
	<hr/>	<hr/>

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737,005,000元(二零零七年：港幣548,808,000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

	二零零八年及二零零七年 港幣千元
非上市聯營公司投資之成本	<hr/> 42,783

本集團各主要聯營公司於二零零八年三月三十一日之詳情載於附註43。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產總值	646,758	636,975
負債總值	(450,165)	(444,555)
	196,593	192,420
本集團應佔聯營公司資產淨值	42,783	42,783
收入	9,998	10,455
本年度溢利(虧損)	149	(1,320)
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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	44,237	74,834
	48,892	79,489

共同控制個體於二零零八年三月三十一日之詳情載於附註44。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入總額	151,510	204,012
開支總額	145,241	199,632
非流動資產	6,166	7,857
流動資產	183,183	234,542
流動負債	(101,913)	(121,678)
非流動負債	(854)	(132)
資產淨值	86,582	120,589

19. 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。

20. 應收(應付)客戶之合約工程款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	11,827,329 (11,357,566)	11,600,283 (10,989,788)
	469,763	610,495
分為：		
計入流動資產內應收客戶之款項	506,762	698,344
計入流動負債內應付客戶之款項	(36,999)	(87,849)
	469,763	610,495



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

21. 應收賬項、按金及預付款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應收賬款	127,860	271,220
減：呆賬撥備	(509)	(413)
	127,351	270,807
應收保固金	139,043	191,226
預付款項、按金及其他應收賬款	130,056	108,280
	396,450	570,313

除根據有關協議條款，從租賃物業之租金之所得款項外，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港幣127,351,000元(二零零七年：港幣270,807,000元)之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
尚未到期	114,198	258,707
0至30日	8,940	7,204
31至90日	597	1,680
91至180日	172	146
180日以上	3,444	3,070
	127,351	270,807

本集團之應收賬款中包括賬面值港幣13,153,000元(二零零七年：港幣12,100,000元)均是於報告日已過期並且無作出任何減值撥備，茲因該款並無重大信貸質素之轉變，以及相信該額可以收回。本集團並無對以上款項持有任何抵押品。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

21. 應收賬項、按金及預付款項(續)

呆賬撥備之變動

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初結餘	413	—
年內已確認數額	96	413
	509	413

釐定是否能收回貿易應收款項時，本集團考慮自獲授信貸以來至呈報日期貿易應收款項信貸之質素變動。由於客戶群較大且無關聯，故信貸風險並不集中。因此，董事認為除呆賬作撥備外，無須作出更多信貸撥備。

22. 持作買賣投資

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
持作買賣投資 於香港上市之股本證券，按公平值	16,488	15,973

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。銀行存款按平均年利率1.9%(二零零七年：2.7%)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。銀行結餘按平均年利率1.9%(二零零七年：2.7%)計息。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

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99,343,000元(二零零七年：港幣342,443,000元)之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
尚未到期	58,715	245,441
0至30日	16,240	53,837
31至90日	10,657	25,511
91至180日	4,587	7,390
180日以上	9,144	10,264
	<hr/>	<hr/>
	99,343	342,443

計入應付賬款、按金及應計費用包括應付分包商港幣106,690,000元(二零零七年：港幣119,481,000元)之保固金。

26. 欠共同控制個體／聯營公司款項

款項為無抵押、免息及須於收到還款要求時償還。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

27. 融資租賃承擔

	最低付款額		最低付款額之現值	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	1,110	1,708	1,073	1,566
一年後至兩年內	560	1,142	555	1,077
兩年後至五年內	—	574	—	563
	1,670	3,424	1,628	3,206
減：日後融資費用	(42)	(218)	—	—
租賃承擔之現值	1,628	3,206	1,628	3,206
減：列入流動負債項下 於一年內到期償還之數額			(1,073)	(1,566)
一年以上到期償還之數額			555	1,640

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。平均償還年期介乎兩至三年。截至二零零八年三月三十一日止年度，借款實際年利率介乎6.0%至6.4%（二零零七年：5.6%至6.1%）。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)

截至二零零八年三月三十一日止年度

28. 借款

借款包括：

信託收據貸款(附註a)
銀行貸款(附註b)
按揭貸款(附註c)

分析如下：

有抵押
無抵押

借款之還款期如下：

一年內或即期
一年後至兩年內
兩年後至五年內
五年以上

減：列入流動負債項下於一年內到期償還之數額

一年以上到期償還之數額

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
	62,400	185,067
	825,632	1,028,899
	613	2,081
	888,645	1,216,047
	603,984	559,983
	284,661	656,064
	888,645	1,216,047
	419,639	726,197
	367,895	9,282
	26,000	396,790
	75,111	83,778
	888,645	1,216,047
	(419,639)	(726,197)
	469,006	489,850

所有集團的借款均以相關集團公司之功能貨幣計值。

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2.0%（二零零七年：香港銀行同業拆息加1.5%至香港銀行同業拆息加2.3%）之浮動利率計息。
- (b) 銀行貸款港幣621,618,000元（二零零七年：港幣952,911,000元），以港幣計值，並按平均實際利率介乎香港銀行同業拆息加0.9%至香港銀行同業拆息加2.0%（二零零七年：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。餘下銀行貸款以人民幣計值，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10%（二零零七年：基準利率至基準利率加10%）之浮動利率計息。銀行貸款包括有抵押銀行貸款港幣603,371,000元（二零零七年：港幣557,902,000元）及無抵押銀行貸款港幣222,261,000元（二零零七年：港幣470,997,000元）。
- (c) 按揭貸款屬有抵押，按介乎港元最優惠利率（「優惠利率」）減1.0%至優惠利率減0.3%（二零零七年：優惠利率減1.0%至優惠利率減0.3%）之浮動利率計息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

29. 可換股債券

於二零零七年十二月六日，本公司發行港幣372,300,000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，按初步兌換價港幣2.18元將可換股債券兌換為本公司普通股。兌換價須受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)。

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(而非部份)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告日期前連續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%；又或(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，並列賬為按公平價值變動於收益表處理之衍生財務負債。

負債部分之實際利率為19%。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

29. 可換股債券(續)

年內可換股債券之負債部份及兌換期權衍生工具部份之變動載列如下：

	負債部份 港幣千元	衍生工具部份 港幣千元
年內產生(扣除交易成本)	199,300	167,000
利息支出(附註7)	13,520	—
公平值變動所產生之收益	—	(57,000)
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年三月三十一日	212,820	110,000

於二零零八年三月三十一日，贖回購股權及可換股債券之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：

股價	港幣1.10元
波幅	58.28%
無風險利率	2.08%
股息率	3.71%

因二項式模式要求較高主觀假設(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，初步兌換價港幣2.18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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

30. 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)	投資物業 之公平值 收益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年四月一日	(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)
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)

附註：該項款指本集團建築合約之未變現溢利所產生之暫時性差異。

於二零零八年三月三十一日，本集團可用作抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為港幣152,138,000元(二零零七年：港幣66,979,000元)。上述虧損中港幣688,000元(二零零七年：港幣872,000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151,450,000元(二零零七年：港幣66,107,000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。

於二零零八年三月三十一日，本集團其他可扣減暫時性差異為港幣15,178,000元(二零零七年：港幣15,178,000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。

有關於附屬公司之投資的合計暫時差異港幣39,529,000元並無確認為遞延稅項負債，此乃由於該暫時差異於可預見未來將不可撥回。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

31. 股本

	股份數目		股本	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	747,052,546	744,565,896	74,705	74,457
因以股代息而發行之股份	-	2,486,550	-	248
行使認股權證	98,536,472	100	9,854	-
行使購股權	13,232,000	-	1,323	-
年終	858,821,018	747,052,546	85,882	74,705

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。

年內行使認股權證及購股權之詳情分別載於附註32及33。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

32. 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(須受反攤簿調整)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98,536,472股(二零零七年：100股)本公司每股面值港幣0.1元之新股。

於二零零八年三月三十一日，本公司有50,376,607份(二零零七年：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50,376,607股(二零零七年：148,913,079股)額外股份。

33. 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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

購股權之變動詳情如下：

截至二零零八年三月三十一日止年度

合資格 參予人士	授出日期	每份 購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目				
				於二零零七年 四月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	於二零零八年 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	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)	-	732,000
				<u>22,390,000</u>	<u>21,193,560</u>	<u>(13,232,000)</u>	<u>(580,000)</u>	<u>29,771,560</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

合資格 參予人士	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)	-
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
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
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	-	-	2,196,000
				27,550,000	(250,000)	(4,910,000)	22,390,000

附註：

- 此等尚未行使之購股權乃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。
- 除於二零零七年七月三十一日、二零零七年八月八日及二零零八年一月三十一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及二零零八年七月三十一日外，上表所述之購股權不受任何歸屬期所限。
- 緊接購股權授出前，本公司股份於二零零七年四月二日、二零零七年五月二日、二零零七年五月二十五日、二零零七年七月三十一日、二零零七年八月八日、二零零七年八月九日及二零零八年一月三十一日之收市價分別為港幣1.01元、港幣1.42元、港幣2.36元、港幣1.81元、港幣1.90元及港幣0.95元。
- 於年內並無根據計劃註銷購股權。

就年內行使之購股權而言，於行使當日之加權平均股價為港幣1.548元(二零零七年：無)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 購股權計劃(續)

(a) 俊和計劃(續)

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，根據俊和計劃向本集團合資格董事及僱員以及顧問授出21,193,560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，價格介乎港幣0.139元至港幣0.389元。截至二零零八年三月三十一日止年度已確認之授出之購股權之開支之總公平值為港幣4,483,000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
二零零七年四月二日	10年	48.32%	3.96%
二零零七年五月二日	3年	30.19%	3.96%
二零零七年五月二十五日	3年	33.67%	2.82%
二零零七年七月三十一日	3年	37.97%	1.81%
二零零七年八月八日	3年	40.03%	2.11%
二零零七年八月九日	3年	40.03%	2.05%
二零零八年一月三十一日	3年	38.37%	2.79%

預期波幅按本公司前二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之可變因素及假設乃按董事之最佳估計。購股權之價值因若干主觀假設出現不同變數而各有不同。

除於二零零八年一月三十一日所授出之購股權之歸屬期於二零零八年七月三十一日外，於結算日尚未行使之購股權不受任何歸屬期間所限，並可行使認購本公司29,771,560股(二零零七年：22,390,000股)股份。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 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。

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：

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

33. 購股權計劃(續)

(b) 俊和地基計劃(續)

- (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。

34. 資本風險管理

本集團之資本管理旨在確保本集團內之所有實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。本集團之整體策略與過往年度保持一致。

本集團的資本架構包括債務(於附註28披露的借貸及於附註29披露的可換股債券)、扣除現金及現金等值項目及本公司股權持有人應佔權益(含已發行股本、儲備及保留盈利)。

本公司董事每半年審核資本結構，當中涉及考慮資本成本及與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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

35. 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。

36. 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17,613,000元(二零零七年：港幣22,542,000元)後，退休金計劃之供款額為港幣1,919,000元(二零零七年：港幣1,379,000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)

截至二零零八年三月三十一日止年度

37. 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	6,091	1,455
兩至五年(包括首尾兩年)	6,032	106
	12,123	1,561

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28,535,000元(港幣28,080,000元)。持有之物業之平均租賃期為兩年。

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	25,436	26,269
兩至五年(包括首尾兩年)	16,395	27,538
五年後	—	2,523
	41,831	56,330

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

38. 或然負債及履約保證

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	221,639	385,600
— 聯營公司	4,400	4,400
— 共同控制個體	5,850	14,175
	<u>231,889</u>	<u>404,175</u>
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	<u>48,000</u>	<u>48,000</u>
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	<u>115,900</u>	<u>115,900</u>
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	<u>129,013</u>	<u>81,315</u>

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

39. 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(二零零七年：港幣40,000,000元)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1,527,000元(二零零七年：港幣35,000元)之收入淨額及開支。

40. 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資物業	568,000	555,000
租賃樓宇及相關預付土地租賃款	9,547	13,968
發展中物業	371,565	295,035
持作銷售物業	16,723	181,833
銀行存款	10,171	34,667
	976,006	1,080,503

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

41. 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度內進行之交易：				
已確認合約收入	-	-	42,777	58,881
已收取工程項目管理費收入	-	-	531	666
已收取警衛服務收入	-	-	1,139	990
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	14,175
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) 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19、23及26。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

42. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊及 營業地點	已發行 股本/繳足 註冊資本面值	本公司/附屬公司 持有		佔已發行股本/ 註冊資本百分比		本集團之 應佔比率	主要業務
			二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %		
Caine Developments Limited	香港	港幣2元 普通股	100	100	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	100	100	建築	
俊和(中國)有限公司	香港	港幣2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	港幣18,000,000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	港幣4,100,000元 普通股	100	100	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	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	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	100	100	室內設計及裝修	
俊和地基工程有限公司	香港	港幣19,000,000元 普通股	100	100	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	100	100	護衛服務	
Racing Way Group Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	100	100	100	100	投資控股	

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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/繳足 註冊資本面值	本公司/附屬公司 持有		佔已發行股本/ 註冊資本百分比		本集團之 應佔比率	主要業務
			二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %		
			鴻厚發展有限公司	香港	港幣2元 普通股	100		
益鉅發展有限公司	香港	港幣2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	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	港幣2元 普通股	100	100	100	100	證券投資	
Smartwill Asia Limited	香港	港幣1元 普通股	100	100	100	100	物業發展	
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	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55,000,000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b)	中國	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b)	中國	30,000,000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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

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。

於二零零八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
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)

截至二零零八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
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

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。

根據各自之合營公司協議項下之本集團所有權權益／應佔溢利比率，本集團有權分享該等共同控制實體之經營業績。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

45. 本公司之資產負債表

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產及負債		
資產總值	1,171,233	987,625
負債總額	597,919	579,856
	573,314	407,769
資本儲備		
股本	85,882	74,705
儲備	487,432	333,064
	573,314	407,769

財務概要

	截至三月三十一日止年度				二零零八年 港幣千元
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	
業績					
營業額	3,191,310	2,564,083	2,600,638	4,034,066	2,952,736
除稅前溢利	91,820	59,801	62,237	578,303	123,097
所得稅支出	(20,434)	(8,321)	(6,967)	(98,748)	(42,542)
本年度溢利	71,386	51,480	55,270	479,555	80,555
應佔：					
母公司股權持有人	71,368	51,630	56,525	480,376	80,548
少數股東權益	18	(150)	(1,255)	(821)	7
	71,386	51,480	55,270	479,555	80,555
	於三月三十一日				二零零八年 港幣千元
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	
資產及負債					
資產總值	2,283,032	2,737,830	3,351,549	3,441,968	3,577,750
負債總值	(1,573,398)	(1,985,977)	(2,555,807)	(2,190,580)	(2,164,789)
	709,634	751,853	795,742	1,251,388	1,412,961
應佔權益：					
母公司股權持有人	706,847	749,131	794,266	1,251,045	1,412,611
少數股東權益	2,787	2,722	1,476	343	350
	709,634	751,853	795,742	1,251,388	1,412,961

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	二零零九年 六月	商業及停車場	22,417	26,900	100%
中國 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	二零一一年 十二月	住宅、商業 及停車場	111,554	331,823	100%
中國 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 十二月	住宅、商業 及停車場	17,505	35,732	100%
中國 江蘇省宜興 太華鎮胥錦村 恆山水庫北側地塊	計劃中	二零零九年 一月	酒店及獨立屋	20,226	10,113	100%
阿布扎比Reem Island Shams Development 地塊編號S5-C35	計劃中	—	住宅	2,425	22,715	100%
阿布扎比Reem Island Shams Development 地塊編號S6-C05	計劃中	—	住宅	1,646	5,644	100%
香港九龍 清水灣道 新九龍內地段 6179號	已完工	已落成	住宅	不適用	226	100%

物業詳情(續)

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