



俊和集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

年報

2003-2004

物業發展

土木工程

樓宇建築

地基工程

機電安裝

護衛服務

物業管理

保養工程



企業文化

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

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

目錄

3	公司資料	28	綜合股東權益變動表
5-11	主席報告	29-30	綜合現金流量表
13-16	董事及高層管理人員資料	31-70	財務報表附註
17-22	董事會報告書	71	財務概要
23	核數師報告書	72	上市規則第19項應用指引
24	綜合收益表	73-74	物業詳情
25-26	綜合資產負債表		
27	資產負債表		

公司資料

董事

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

陳葆心
區榮耀
王世榮
胡錦槐

審核委員會

陳葆心
區榮耀

秘書

馮綺文

主要往來銀行

星辰銀行（香港）有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國銀行（香港）有限公司

律師

齊伯禮律師行
Conyers Dill & Pearman

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
長沙灣道
大南西街601至603號
香港紗廠工業大廈
C2五樓

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記處香港分處

秘書商業服務有限公司
香港
灣仔告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下

國際電腦網絡地址

<http://www.chunwo.com>

股票代號

711

土木工程項目

大圍車站公共交通工具
交匯處建築工程



欣澳（前名陰澳篤）食水配水庫建築工程

本人謹代表俊和集團有限公司之董事會欣然向股東提呈本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之業績及業務運作情況。

業績

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核除稅及少數股東權益後綜合溢利為港幣71,400,000元，相對於去年度之溢利港幣5,600,000元，上升1,175%。營業額為港幣31.59億元，相對於去年度之營業額港幣24.5億元，上升29%。本財政年度之每股盈利為港幣9.9仙。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣2.65仙（二零零二／二零零三年度：無）。連同中期股息每股港幣1.25仙（二零零二／二零零三年度：港幣0.75仙），截至二零零四年三月三十一日止年度之每股股息總額為港幣3.9仙（二零零二／二零零三年度：港幣0.75仙）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零四年八月二十六日星期四至二零零四年八月三十一日星期二（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得派發上述建議之末期股息，最遲須於二零零四年八月二十五日星期三下午四時前，將一切過戶文件連同有關股票送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下本公司股份過戶登記處香港分處 — 秘書商業服務有限公司，辦理登記手續。

業務回顧

於回顧年度內首季爆發之嚴重急性呼吸道綜合症（「沙士」）帶來之負面效應，無可避免地影響到物業市場，建築工程量因而出現短暫減少。然而，下半年度國內經濟持續增長，香港經濟亦逐漸復甦，加上推行涵蓋華南珠江三角洲地區及鄰近省份之泛珠三角區域合作與發展項目，使人對前景充滿憧憬。香港失業率相應由二零零三年五月之8.8%回落至二零零四年一月之7.1%，反映出本地經濟持續改善。整體而言，越來越多意見認同經濟正持續復甦中。

於編製本報告書之時，本集團之手頭工程合約總值估計為港幣70億元，其中未完成工程合約總值約為港幣37億元。

本集團轄下樓宇建築工程人員已順利完成德輔道西80至90號之私人住宅發展項目，而天水圍市地段27號之住宅發展項目 — 「慧景軒」亦大致完成。西九龍填海區新九龍內地段6275號之住宅發展項目 — 「宇晴軒」、青衣市地段139號之辦公樓發展項目及數碼港第二期住宅發展項目之建築工程均正按照進度施工。於回顧年度內，本集團取得大坑內地段8972號之住宅發展項目上蓋建築工程合約，在此之前，本集團已順利完成該發展項目轄下地基建築工程合約。

土木工程項目



烏溪沙車站公共交通工具交匯處建築工程



東鐵支線路軌工程

土木建築工程方面，欣澳（前稱陰澳篤）食水配水庫建築工程已準時竣工，啓用儀式已於二零零四年五月十二日舉行，標誌著香港迪士尼樂園在發展永久性供水設施上之里程碑。此工程項目令本集團獲頒公德地盤嘉許計劃證書。香港迪士尼樂園轄下五個工程項目中，地盤開發工程項目首先於二零零四年六月完成，而冒險樂園、政府景觀美化區及公共交通交匯大道、旅遊車和汽車停泊場及香港迪士尼樂園鐵路等工程項目均正施工興建中。渠務署轄下污水渠和排水渠勘測工作專項工程項目進展順利。西鐵天水圍車站及其公共交通工具交匯處、西鐵架空鐵路及東鐵紅磡車站改建工程均全部竣工。馬鞍山鐵路及東鐵尖沙咀支線之鋪設路軌工程正按照進度施工。九鐵轄下馬鞍山鐵路烏溪沙車站及大圍車站之公共交通工具交匯處及物業發展前期工程項目亦進展良好。

大坑住宅發展（虎豹別墅）、九鐵烏溪沙車站及大圍車站公共交通工具交匯處、以及元朗博愛醫院重建工程等項目之地基建築工程均告完成。於二零零四年四月，環保大道中華電力輸電分站之地基建築工程亦已按照進度完工，而地鐵彩虹站泊車轉乘公共交通工具物業發展項目轄下地基建築工程亦大致完成。

保養工程合約方面，九鐵公司轄下輕鐵保養工程合約及香港國際機場轄下樓宇保養工程合約已順利完成。水務署轄下港島區水務定期工程合約亦告完成，本集團繼而於回顧年度內取得同區另一項定期保養工程合約。建築署轄下小型工程合約及房屋委員會轄下九龍中部樓宇保養工程合約大致完成，而九龍區水務定期工程合約亦順利進行。本集團新近取得一項新界區更換及修復食水管工程合約，另外取得兩項樓宇及土地改建、擴建、保養及維修定期工程合約。

機電工程方面，本集團轄下從事機電工程業務之附屬公司於二零零四年四月成功向政府註冊為認可公共工程物料供應商及專門承造商（空調裝置工程類別），繼續為本集團轄下工程項目之施工人員提供技術支援及安裝服務，同時提升本集團為客戶提供從地基建築以至落成入伙之一站式設計及建造服務之能力。

自一九九七年起，本集團已擴展業務範疇至物業發展。位於天水圍之私人機構參建居屋計劃屋苑——「俊宏軒」於二零零三年順利落成。「俊宏軒」購物商場亦於二零零三年第三季啓用，其租金收入成為本集團之穩定經常性收入來源。目前，位於地鐵彩虹站上蓋之彩虹站泊車轉乘公共交通工具物業發展項目正按照計劃進行上蓋建築工程。

樓宇建築項目

新九龍內地段6275號西九龍填海區
宇晴軒建築工程



彩虹站泊車轉乘公共交通工具物業發展



元朗天水圍市地段27號慧景軒建築工程

本集團轄下提供護衛服務之城市護衛有限公司繼續拓展其核心業務，為本集團轄下建築工地及其他客戶指定之場所提供優質護衛服務。

本集團轄下從物業管理業務之城市專業管理有限公司為本集團在天水圍之發展項目—「俊宏軒」，以及其他多個私人屋苑提供專業物業管理服務，並為其他機構提供設施管理服務。於二零零四年，該公司管理超過5,000個單位。

前景及展望

沙士疫潮影響過後，經濟逐步反彈，見證香港及地區內經濟持續復甦。隨著國內更多省份實施自由行計劃，將有更多旅客訪港觀光消費，除為香港帶來收益外，更營造利好氣氛，對物業發展市場及相關之建築業前景更為樂觀。為落實泛珠三角區域合作與發展項目，有必要建立一個安全便捷之跨境交通網絡，故有需要迅速展開多個主要基建發展項目，包括預計耗資港幣160億元至港幣280億元興建之香港—珠海—澳門大橋。配合香港與內地更緊密經貿關係安排提供之新合作框架，建築業界無論在香港以至國內應可把握更多和更大之商機。

鐵路建築工程方面，九鐵公司正著手興建九龍南環線，並計劃興建北環線連接西鐵以及沙田至中環鐵路線。與此同時，地鐵公司已完成可行性研究，並向政府提交建議興建南港島線及西港島線。地鐵公司參與發展國內深圳鐵路幹線亦為建築業帶來商機。憑藉本集團過往順利完成多個鐵路相關工程項目之佳績，本集團有信心可繼續參與九鐵公司及地鐵公司日後之工程項目。

九鐵公司已向政府提交建議發展西鐵及馬鞍山鐵路沿線物業項目。此外，地鐵公司已披露將軍澳86區發展計劃。憑藉本集團與九鐵公司及地鐵公司建立之合作關係，加上本集團在地鐵彩虹站上蓋之樓宇建築工程經驗，應有助本集團取得更多鐵路相關之樓宇建築工程合約。

公營建築工程方面，多個有關政府部門繼續為建築業提供新工程項目。隨著最近政府發行公債計劃，日後公營工程項目受政府削減財政赤字措施之影響應會減輕。與此同時，為使部份政府工程項目（其中不乏規模龐大之工程項目）可以在對政府構成較輕財政壓力下推行，政府對採用公私營機構夥伴合作安排之興趣日濃。政府在一個座談會上已向工程承建商表明上述意向。作為工程承建商與物業發展商，本集團在向銀行尋求財政支持及和海外國際合作夥伴攜手合作方面具良好經驗，將有興趣參與日後採用公私營機構夥伴合作安排之工程項目。

樓宇建築項目



大坑住宅發展建築工程



青衣市地段139號辦公樓建築工程



數碼港第二期住宅發展建築工程

有意競投發展西九龍文娛藝術區之發展商已向政府提交有關建議。本集團在承建上述發展商轄下建築工程方面保持優良紀錄，相信有很大機會參與相關建築工程項目。

本集團參與興建之紅磡繞道及公主道連接路工程項目獲中國土木工程學會頒發中國業內其中一項最高殊榮——第三屆詹天佑土木工程大獎，以表揚本集團之超卓表現及技術能力。本集團與國內一家專項工程承建商合組聯營公司，向政府註冊為可承接預應力建築工程之認可公共工程物料供應商及專門承造商。本集團藉不斷提升能力為客戶提供全面優質服務，同時加強取得建築工程合約之競爭力。

五、六月間舉行之賣地成績理想，成交價遠超出底價，反映出物業發展商對市道及前景信心增強。由於經濟重現生機，本集團有信心日後開售別具特色之彩虹站泊車轉乘公共交通工具物業發展項目將帶來可觀收益。憑藉在物業發展及樓宇建築方面累積之經驗，配合目前經濟復甦及物業市道走勢平穩向好，本集團將審慎地自行或透過聯營方式與其他發展商合作，繼續物色參與合適之物業發展項目。此外，本集團將會繼續拓展香港並期望拓展國內之物業管理業務。

致謝

本人謹對董事會全人、管理層及全體員工對本集團之服務熱誠及辛勤工作致以衷心感謝。此外，本人謹對各股東、融資機構、業務合作夥伴及客戶不斷給予之鼎力支持深表謝忱。

主席

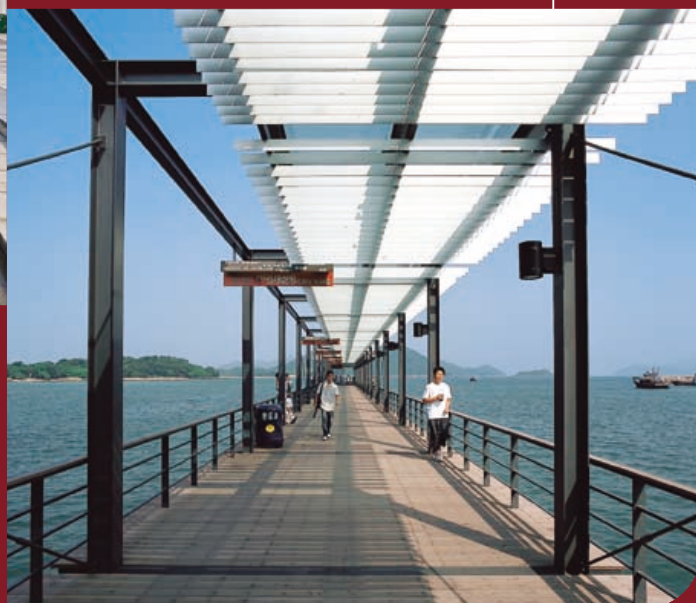
彭錦俊

香港，二零零四年七月十九日

小型工程及保養工程項目



建築署小型工程



香港房屋委員會保養工程



水務保養工程

董事及高層管理人員資料

執行董事

彭錦俊 主席

六十一歲。本集團之創辦人，對土木工程及樓宇建築之建築管理、監督、策劃及監察工程進度等工作積逾三十五年經驗。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

五十二歲。一九七四年畢業於香港大學，獲授土木工程理學學士學位。彼為香港工程師協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

五十三歲。於一九七五年加入本集團，投身建築業逾二十五年。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

陳葆心 MBE

七十三歲。證券商，投身證券買賣業三十四年。彼為中潤證券有限公司主席，證券商協會有限公司永遠名譽會長，地產代理管理協會名譽主席，香港聯合交易所歷屆理事聯誼會有限公司副主席，香港交易及結算有限公司現貨市場諮詢小組委員，香港特別行政區首屆及二零零零年立法會選舉委員會（金融服務界）委員，渝港經濟合作促進會委員，註冊財務策劃師協會有限公司顧問，並擔任若干在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）掛牌上市之公眾公司之非執行董事。此外，彼曾任聯交所理事（由一九八九年至一九九四年及一九九五年至二零零零年三月）及第一副主席（一九九二年至一九九四年），香港中央結算有限公司（「香港結算」）董事（由一九九一年至一九九四年及一九九五年至二零零零年三月）。於一九九二年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

獨立非執行董事 > 續

區榮耀

五十九歲。於證券界積累廣泛經驗。彼為香港聯合交易所歷屆理事聯誼會有限公司及證券商協會有限公司董事，道亨證券有限公司顧問，以及一九九八年立法會選舉委員會金融服務界別分組之選舉委員。彼亦為多間在聯交所上市之公眾公司之獨立非執行董事。此外，彼亦為香港結算前任副主席（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。

王世榮

六十六歲。漢國置業有限公司、建業實業有限公司、順昌集團有限公司及建聯集團有限公司之主席，上述各公司均在聯交所掛牌上市。於一九八七年獲委任為香港非官守太平紳士。於一九九三年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

胡錦槐 *MSc (Const Proj Mgt)、FRICS、FHKIS、ACI Arb、SCV、RPS、AP*

五十六歲。持有香港大學之建築工程管理理學碩士學位。為皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員、英國仲裁學會會員、國際房地產公會之高級認可估值師及政府之認可人士。彼為特許測量師，投身建築業逾二十五年。於一九九二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

高層管理人員

陳滾生 *BSc、CEng、FHKIE、MICE、MCI Arb、RPE*

五十二歲。一九七四年畢業於香港大學，獲授土木工程學士學位。彼為香港工程師學會資深會員，英國土木工程師學會會員及英國仲裁學會會員，並為英國特許工程師及香港註冊專業工程師。於一九九九年加入本集團，投身建築業逾三十年，擁有香港土木及樓宇建築工程項目設計與項目管理經驗，以及中國內地工業發展項目管理經驗。於一九九九年十月獲委任為俊和建築有限公司之董事，並於同年十一月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。

高層管理人員 > 續

朱明華 MSc、BSc、MIEAust、CPEng、M.H.I.R.E.A.

四十五歲。一九八五年畢業於美國麻省(盧維爾)州立大學，獲授土木工程碩士學位。彼為澳洲註冊工程師，香港地產行政學會會員，美國國家土木工程學會會員及澳洲工程師學會會員。彼於建築監督、工程項目管理、物業發展與管理及租務管理方面積逾十九年經驗。於一九九九年加入本集團，並於二零零三年九月獲委任為俊和建築有限公司之董事，同年七月獲委任為城市專業管理有限公司之董事總經理。

郭文輝

四十三歲。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，彼擁有逾十九年會計、財務及管理經驗，於一九九四年十一月加入本集團，並於一九九八年一月獲委任為俊和地基工程有限公司之董事。

黎錦雄

四十六歲。一九八零年畢業於香港理工大學。彼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二十八年經驗。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，並於二零零三年四月獲委任為俊朗建築有限公司之董事。

彭一邦 BSc、MEng、MICE、PE(US)

二十九歲。一九九七年畢業於美國加州柏克萊大學，獲授土木及環境工程學士學位，更於一九九八年獲授美國麻省理工學院之土力工程碩士學位。彼為英國土木工程師學會會員，並為美國加州註冊專業工程師。曾在美國從事土力工程設計工作逾三年，並在香港擁有三年建築經驗。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。彭錦俊先生及李蕙嫻女士之兒子。

陶啓賢

四十三歲。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。

高層管理人員 > 續

唐承浩 *Bsc. (Eng.)、MSc. (Eng.)、MBA、CEng.、MHKIE、
MI Mech E、MCIBSE、MIOA、AI Fire E、MIP、RPE (B.S. & Mech.)*

四十歲。一九八五年畢業於香港大學，獲授機械工程學士學位。更於一九九三年獲授香港大學之屋宇設備碩士學位及亞洲(澳門)國際公開大學工商管理學碩士學位。彼為香港工程師學會、英國機械工程師學會、英國屋宇設備工程師學會及英國聲學學會之會員，並為香港消防工程師學會之聯席會員、英國特許工程師及香港註冊專業工程師。於一九九五年加入本集團，投身建築業中之機電工程管理逾十九年。於一九九九年三月獲委任為俊和機電工程有限公司之董事。

楊家賢 *MBA、BSc、MHKIE、MICE、RPE(Civil)*

五十歲。一九七七年畢業於香港大學，獲授工程學士學位，更於一九九五年獲授亞洲(澳門)國際公開大學之工商管理碩士學位。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。彼於大型土木及樓宇建築工程之建築監督、工程項目管理及投標方面積逾二十七年經驗。於二零零二年加入本集團，並於二零零四年四月獲委任為俊和建築工程有限公司之董事。

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

四十五歲。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，擁有超過二十二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。

董事會報告書

董事會欣然提呈截至二零零四年三月三十一日止年度之董事會報告書及本公司及其附屬公司（下文統稱「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、物業發展與物業投資。

業績及溢利分配

截至二零零四年三月三十一日止年度本集團之業績及本公司之溢利分配載於第24頁之綜合收益表。

本公司於本年度已向股東派發中期股息每股港幣1.25仙，合共派發股息港幣9,057,000元。董事會現建議向於二零零四年八月三十一日名列股東名冊上之本公司股東派發末期股息每股港幣2.65仙，合共派發股息港幣19,227,000元。

財務概要

本集團之財務概要載於第71頁。

股本

本公司之股本詳情載於財務報表附註25。

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財務報表附註26。

緊接授出購股權日期前一天本公司股份之收市價為港幣0.28元。董事會認為由於評估上述購股權之價值受到多項帶主觀性及不明確之假定所限，故不宜披露本年度內所授出購股權之價值。

截至董事會報告書之日期止，根據俊和計劃可供發行之股份數目為57,966,589股，佔本公司該日已發行股本8%。

儲備

於本年度內本集團及本公司之儲備變動情況載於財務報表附註27。

投資物業

本集團於二零零四年三月三十一日對投資物業重新估值，詳情載於財務報表附註11。

本年度內，本集團以港幣19,494,000元購入投資物業，並重估所有投資物業於年結日之價值。重估產生之盈餘港幣638,000元及港幣38,099,000元已分別直接計入綜合收益表及投資物業重估儲備內。

物業、機器及設備

於本年度內本集團及本公司之物業、機器及設備變動情況載於財務報表附註12。

附屬公司、聯營公司及共同控制個體

本公司屬下各主要附屬公司及本集團之聯營公司及共同控制個體於二零零四年三月三十一日之詳情分別載於財務報表附註35、36及37。

借款及資本化之利息

本集團之借款詳情載於財務報表附註22及23。

於本年度內本集團資本化之利息數額載於財務報表附註7。

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。

於二零零四年三月三十一日，本集團之淨債務總額為港幣361,600,000元，即負債總額港幣707,400,000元減去銀行結餘及現金港幣345,800,000元所得之數。於二零零四年三月三十一日，本集團債項之到期日分析如下：

	於二零零四年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零零三年 三月三十一日 港幣百萬元
一年內償還或按要求償還	284.1	2,263.4
一年後至兩年內償還	357.2	15.0
兩年後至五年內償還	66.1	253.8
五年後償還	—	0.6
合計	707.4	2,532.8

於二零零四年三月三十一日，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0.51（二零零三年：3.84）。

流動資金及財政資源 > 續

資本負債比率顯著下降主要歸因於透過出售元朗天水圍之私人機構參建居屋計劃項目所得款項，用以償還該私人機構參建居屋計劃之項目貸款所致。

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。此外，本集團之中期借貸並無採用任何利率金融工具作對沖。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於二零零四年三月三十一日之銀行結餘及現金、營運所得現金加上可動用之銀行融資額，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

截至二零零四年三月三十一日，本集團合共有員工約1,800人。截至二零零四年三月三十一日止年度之僱員薪酬總額約為港幣372,300,000元。僱員薪酬按工作性質及市場薪金走勢釐訂，並根據內部考勤評核計算每年之增薪金額，作為對個別員工表現之獎勵。僱員花紅按本集團旗下個別公司及員工之表現而分發。此外，本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

董事及服務合約

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：

陳葆心女士
區榮耀先生
王世榮博士
胡錦槐先生

根據公司細則第87條及第169(2)條之規定，區榮耀先生及胡錦槐先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟有資格膺選連任。其餘董事將會留任。

各獨立非執行董事之服務協議為期一年。有關協議經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。

董事及服務合約 > 續

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。

董事於重要合約中之利益

於年終或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本公司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之權益及淡倉

於二零零四年三月三十一日，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，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則已通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士擁有本公司及其聯繫法團（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及淡倉如下：

董事姓名	持有本公司股份數目（好倉）			佔本公司 於二零零四年 三月三十一日 已發行 股本之百分比
	個人權益	家族權益	合計	
彭錦俊先生	259,672,950	10,148,875	269,821,825	37.24%
郭煜釗先生	2,993,540	—	2,993,540	0.41%
李蕙嫻女士	10,148,875	259,672,950	269,821,825	37.24%
陳葆心女士	825,000	—	825,000	0.11%
區燊耀先生	866,000	—	866,000	0.12%
胡錦槐先生	346,000	—	346,000	0.05%

附註：李蕙嫻女士為彭錦俊先生之配偶，故被視作擁有彭錦俊先生所持有本公司股份之權益。同樣，彭錦俊先生亦被視作擁有李蕙嫻女士所持有本公司股份之權益。

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。

董事及主要行政人員之權益及淡倉 > 續

除上文所披露及下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節所披露及若干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，於二零零四年三月三十一日，各董事、主要行政人員及彼等之任何聯繫人士概無擁有本公司或其任何聯繫法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利

除財務報表附註26所載之俊和計劃及俊和地基計劃外，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，於本年度內各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。

主要股東

除上文「董事及主要行政人員之權益及淡倉」一節所披露若干董事之權益外，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，於二零零四年三月三十一日，本公司獲下列股東通知彼等擁有本公司之股份及相關股份之權益如下：

名稱	身份／權益性質	持有股份數目 (好倉)	持股百分比
謝清海（附註）	公司	36,824,000	5.08%
美聯物業（集團）有限公司	實益	73,372,000	10.13%
Value Partners Limited	投資經理	36,824,000	5.08%

附註：謝清海先生因持有Value Partners Limited已發行股本31.82%權益而被視為擁有本公司股份之權益。

除上文披露者外，根據主要股東登記冊所示，於二零零四年三月三十一日，並無任何其他人士擁有本公司股份及相關股份之須具報權益或淡倉。

可換股證券、購股權、認股權證或類似權利

除財務報表附註26所披露於年內所授出之購股權外，於二零零四年三月三十一日，本公司並無任何尚未獲行使之可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本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股份。

優先購買權

本公司之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。

公司管治

本公司於截至二零零四年三月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則之規定。

主要客戶及供應商

截至二零零四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65%，而最大客戶佔本集團總營業額約25%。本集團向首五個最大供應商採購之總額佔本集團總採購金額不足30%。

各董事、彼等之聯繫人士或據董事會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之任何權益。

捐獻

於本年度內本集團所作之慈善及其他捐款共約港幣1,676,000元。

核數師

有關續聘德勤·關黃陳方會計師行為核數師之決議案，將於本公司之應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席

彭錦俊

香港，二零零四年七月十九日



致：CHUN WO HOLDINGS LIMITED（俊和集團有限公司）列位股東

（於百慕達註冊成立之有限公司）

本核數師行已完成審核載於第24頁至第70頁按照香港普遍採納之會計原則編製的財務報表。

董事及核數師的個別責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須選擇及貫徹採用合適的會計政策。

據百慕達公司法第90條，本核數師之責任是根據審核之結果，僅向整體股東呈報對該等財務報表所作出之獨立意見，不涉及其他目的。本核數師不會就本報告書之內容，向其他人士負責或承擔任何責任。

意見之基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之重大估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況、及有否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃及進行審核工作之時，均以取得一切本行認為必需的資料及解釋為目標，使本行能獲得充份憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理的確定。於表達意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載的資料在整體上是否足夠。本行相信，本行的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

意見

本行認為上述的財務報表均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零四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和現金流量，並按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零四年七月十九日

綜合收益表

> 截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	2004 港幣千元	2003 港幣千元
營業額	4	3,158,818	2,450,101
銷售成本		(2,983,206)	(2,342,702)
毛利		175,612	107,399
其他經營收入		46,441	53,852
一般及行政開支		(145,873)	(135,026)
投資物業重估盈餘		638	—
經營溢利	5	76,818	26,225
融資成本	7	(3,921)	(4,254)
應佔共同控制個體業績		23,072	5,093
除稅前溢利		95,969	27,064
稅項	8	(24,583)	(21,284)
未計少數股東權益前溢利		71,386	5,780
少數股東權益		(18)	(185)
股東應佔溢利		71,368	5,595
股息	9	9,057	12,680
每股盈利 — 基本	10	9.9仙	0.8仙
— 攤薄後		9.8仙	不適用

綜合資產負債表

> 於二零零四年三月三十一日

	附註	2004 港幣千元	2003 港幣千元
非流動資產			
投資物業	11	231,393	31,089
物業、機器及設備	12	266,365	303,198
發展中物業	13	447,307	500,053
於聯營公司權益	15	79,742	79,742
於共同控制個體權益	16	34,746	15,823
投資	17	2,003	1,002
		1,061,556	930,907
流動資產			
應收客戶之合約工程款項	18	258,201	298,970
發展中物業	13	—	2,014,695
持作出售物業	19	29,687	—
應收賬項、按金及預付款項	20	532,896	375,369
聯營公司之欠款		487	487
共同控制個體之欠款		41,828	43,198
投資	17	8,047	10,000
可退回稅項		4,526	1,288
已抵押之銀行存款		62,964	21,976
銀行結餘及現金		282,840	154,463
		1,221,476	2,920,446
流動負債			
應付客戶之合約工程款項	18	238,331	144,273
應付賬項及應計費用	21	514,011	526,470
欠共同控制個體款項		78,746	11,539
應繳稅項		5,931	7,341
融資租約承擔 — 一年內到期	22	14,890	24,072
借款 — 一年內到期	23	269,197	2,239,380
		1,121,106	2,953,075
流動資產（負債）淨值		100,370	(32,629)
資產總值減流動負債		1,161,926	898,278

	附註	2004 港幣千元	2003 港幣千元
非流動負債			
融資租約承擔 — 一年後到期	22	8,285	14,434
借款 — 一年後到期	23	415,029	254,908
遞延稅項	24	22,166	13,322
		445,480	282,664
少數股東權益			
		2,787	2,365
資產淨值			
		713,659	613,249
股本及儲備			
股本	25	72,455	72,455
儲備	27	641,204	540,794
		713,659	613,249

載於第24頁至第70頁之財務報表已於二零零四年七月十九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

資產負債表

> 於二零零四年三月三十一日

	附註	2004 港幣千元	2003 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	38,707	39,962
於附屬公司權益	14	731,214	685,914
		769,921	725,876
流動資產			
應收賬項、按金及預付款項		142	149
投資	17	5,000	10,000
可退回稅項		—	172
銀行結餘及現金		404	305
		5,546	10,626
流動負債			
應計費用		1,117	1,331
應繳稅項		121	—
借款 — 一年內到期	23	2,032	1,938
		3,270	3,269
流動資產淨值			
		2,276	7,357
資產總值減流動負債			
		772,197	733,233
非流動負債			
欠附屬公司款項		393,221	353,075
借款 — 一年後到期	23	4,582	6,613
		397,803	359,688
資產淨值			
		374,394	373,545
股本及儲備			
股本	25	72,455	72,455
儲備	27	301,939	301,090
		374,394	373,545

董事
郭煜釗

董事
李蕙嫻

綜合股東權益變動表

> 截至二零零四年三月三十一日止年度

	投資物業							總額
	股本	股份溢價	重估儲備	特別儲備	資本儲備	換算儲備	保留溢利	
	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
本集團								
於二零零二年四月一日	72,455	242,572	—	(7,340)	8,531	676	303,440	620,334
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	5,595	5,595
已派股息	—	—	—	—	—	—	(12,680)	(12,680)
於二零零三年三月三十一日	72,455	242,572	—	(7,340)	8,531	676	296,355	613,249
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	71,368	71,368
綜合收益表內未確認之								
投資物業重估盈餘	—	—	38,099	—	—	—	—	38,099
已派股息	—	—	—	—	—	—	(9,057)	(9,057)
於二零零四年三月三十一日	72,455	242,572	38,099	(7,340)	8,531	676	358,666	713,659

綜合現金流量表

> 截至二零零四年三月三十一日止年度

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
經營業務		
經營溢利	76,818	26,225
調整：		
利息收入	(673)	(812)
折舊及攤銷	12,484	3,966
出售物業、機器及設備之（收益）虧損	(4,460)	778
投資物業之重估盈餘	(638)	—
其他投資之未變現持有虧損	279	—
已確認非上市投資之減損	—	600
未計營運資金變動前之經營現金流量	83,810	30,757
應收（應付）客戶之合約工程款項減少（增加）	173,984	(29,293)
發展中物業減少	2,014,695	—
持作出售物業增加	(29,687)	—
應收賬項、按金及預付款項增加	(157,527)	(37,772)
聯營公司之欠款減少	—	9,555
共同控制個體之欠款減少	1,370	50,823
應付賬項及應計費用（減少）增加	(12,459)	50,503
欠共同控制個體之款項增加	67,207	2,247
營運所得現金	2,141,393	76,820
已付香港利得稅	(14,582)	(15,605)
已付中華人民共和國外資企業所得稅	(1,721)	(273)
獲退還香港利得稅	65	13
來自經營業務之現金淨額	2,125,155	60,955
投資活動		
發展中物業之成本	(73,383)	(712,594)
已抵押銀行存款增加	(40,988)	(18,369)
購買投資物業	(19,494)	—
購買物業、機器及設備	(6,208)	(26,407)
其他投資增加	(3,326)	—
購買投資證券	(1,001)	—
出售物業、機器及設備所得款項	8,183	1,839
贖回其他投資	5,000	—
已收利息	673	812
向共同控制個體收取之股息	—	8,100
給聯營公司之借款	—	(1,891)
用於投資活動之現金淨額	(130,544)	(748,510)

綜合現金流量表 > 截至二零零四年三月三十一日止年度 > 續

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
融資活動		
已付利息	(27,961)	(62,315)
已派股息	(9,057)	(12,680)
新增之融資租約承擔	6,075	2,394
償還融資租約承擔之本金額	(25,633)	(43,832)
新獲得銀行貸款	304,207	827,938
償還銀行貸款	(2,080,189)	(78,900)
新獲得按揭貸款	—	5,640
償還按揭貸款	(2,994)	(5,416)
信託收據貸款（減少）增加	(31,086)	71,818
少數股東認繳資本	404	2,073
（用於）來自融資活動之現金淨額	(1,866,234)	706,720
現金及與現金等值項目增加淨額	128,377	19,165
年初時現金及與現金等值項目	154,463	135,298
年終時現金及與現金等值項目	282,840	154,463
即為：		
銀行結餘及現金	282,840	154,463

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、物業發展與物業投資。

2. 採納香港財務報告準則

本年度內，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之下列香港財務報告準則，其條款包含香港會計實務準則（「會計實務準則」）及香港會計師公會批准之詮釋：

會計實務準則第12號（經修訂） 所得稅

採納會計實務準則第12號（經修訂）之影響主要與遞延稅項有關。以往年度，遞延稅項乃按「收益表負債法」作出部份撥備，即除預期不會於可見將來回撥之時差外，所產生之時差均會確認為負債。會計實務準則第12號（經修訂）要求採用「資產負債表負債法」，即就財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之所有暫時性差異（除極少數情況例外）確認遞延稅項。基於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯方式應用。

採納會計實務準則第12號（經修訂）對本會計期間或以往會計期間之業績並無重大影響，因此毋須作出前期調整。

3. 主要會計政策

財務報表乃根據過往採用之成本慣例並經就重估投資物業及若干證券投資作出修訂後編製。

用以編製本財務報表並符合香港普遍採納會計原則之主要會計政策如下：

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止之財務報表。

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計入綜合收益表內或計算至出售之生效日期止。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於編製綜合賬目時予以對銷。

3. 主要會計政策 > 續

商譽

綜合賬目產生之商譽乃指收購成本超逾本集團應佔附屬公司、聯營公司或共同控制個體之可區分資產及負債於收購日之公平價值之權益數額。

於二零零一年四月一日以前因收購而產生之商譽繼續保留在儲備內，並將於出售有關之附屬公司、聯營公司或共同控制個體時或於已確定出現商譽減損時自綜合收益表中扣除。

於二零零一年四月一日以後因收購而產生之商譽會資本化，並按其可用年期以直線法攤銷。收購聯營公司或共同控制個體時產生之商譽會計入該聯營公司或共同控制個體之入賬值內。收購附屬公司時產生之商譽會於資產負債表上另行呈列。

出售附屬公司、聯營公司或共同控制個體時，應佔未攤銷商譽／以往從儲備撇銷或計入儲備之應佔商譽會計算入出售時之盈虧內。

負商譽

負商譽乃指本集團應佔附屬公司、聯營公司或共同控制個體之可區分資產及負債於收購日之公平價值之權益超逾收購成本之數額。

於二零零一年四月一日以後因收購而產生之負商譽會列作資產減損，並會根據對得出結存所依據之具體情況進行分析後將之撥往收入內。收購聯營公司或共同控制個體時產生之負商譽會從該聯營公司或共同控制個體之入賬值扣除。收購附屬公司時產生之負商譽會於資產負債表上另行作為資產減損呈列。

於收購日預計會發生有關虧損或開支之應佔負商譽數額會於產生所述虧損或開支之期間內撥往收入。餘下之負商譽會按直線法於被收購之可區分可折舊資產之餘下平均可用年期内確認為收入。凡超逾被收購可區分之非貨幣資產之公平價值總額之負商譽數額會即時確認為收入。

附屬公司

於附屬公司之投資按成本減任何確定減損後計入本公司資產負債表內。

3. 主要會計政策 > 續

聯營公司

綜合收益表包括本集團應佔聯營公司年內之收購後業績。於綜合資產負債表內，於聯營公司權益按本集團應佔聯營公司之資產淨值減任何確定減損後列賬。

本集團與其聯營公司進行交易時，除由於所轉讓資產遭受減損之未變現虧損外，未變現盈虧均予以撇銷，惟數額以本集團於有關聯營公司之權益為限。

共同控制個體

共同控制個體指各合營方對所成立之獨立企業均持有權益之合營安排。

本集團於共同控制個體之權益按本集團應佔共同控制個體之資產淨值減任何確定減損後計入綜合資產負債表內。本集團應佔共同控制個體之收購後業績計入綜合收益表內。

本集團與其共同控制個體進行交易時，除由於所轉讓資產遭受減損之未變現虧損外，未變現盈虧均予以撇銷，惟數額以本集團於有關合營企業之權益為限。

收入之確認

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

在可以可靠地預測工程項目結果時，來自本集團承建之私人機構參建居屋計劃轄下之物業發展項目之收入按完工百分率計算法於發展期內確認，其乃參照該期間內已進行之工程價值計算。

倘若於物業發展項目完成前並無進行預售，來自待售已發展物業之收入於簽署具約束力之銷售協議時予以確認。

於發展項目完成前來自預售物業之收入於簽署具約束力之銷售協議起至發展項目完成止期間按完工百分率計算法予以確認，其乃參照該期間內已進行之工程價值計算。

服務收入於提供服務之時確認。

3. 主要會計政策 > 續

收入之確認 > 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。

利息收入乃根據未償還本金額按適用息率以時間比例基準計算。

建築合約

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

在不能可靠地預測建築合約結果時，合約成本於發生之期間確認為開支。

當合約成本總額將有可能超逾合約收入總額時，預計虧損即時確認為開支。

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

投資物業

投資物業指因具有投資潛力而持有之已落成物業，而租金收入乃按公平原則磋商訂定。

投資物業按於資產負債表結算日進行獨立專業估值所得之公開市值列賬。重估投資物業所產生之任何盈餘或虧損分別撥入投資物業重估儲備或從該儲備中扣除；倘該儲備之結存不足以彌補有關虧損，則虧損超逾投資物業重估儲備結存之數額將自收益表中扣除。倘若以往曾自收益表中扣除虧損，而日後出現重估盈餘，則重估盈餘會按以往被扣除之虧損數額撥入收益表內。

於出售投資物業時，該物業應佔投資物業重估儲備之結存會撥入收益表內。

租約期尚餘二十年（包括續期在內）以上之投資物業不予折舊。

3. 主要會計政策 > 續

物業、機器及設備

物業、機器及設備（發展中物業除外）乃按成本減折舊或攤銷及累計減損（如有）入賬。

租約土地按有關租約期採用直線法作出攤銷準備以撇銷成本。

樓宇之成本按其估計可用年期為二十五年或（如期間較短）於有關租約期內採用直線法予以折舊。

其他物業、機器及設備（發展中物業除外）之折舊以遞減餘額法於其估計可用年期内按下列年折舊率撇銷成本：

設備及機器	15% – 25%
汽車	25%
傢俬、裝置及設備	15%

於資產出售或報廢時，其盈虧乃根據出售所得款項與資產入賬值兩者差額計算，並於收益表內予以確認。

融資租約持有之資產採用與自置資產相同之基準，於其估計可用年期内或（如期間較短）於租約期內予以折舊。

融資租約持有之資產

凡租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移予本集團之租約均列作融資租約。融資租約持有之資產乃按其於購入日期之公平價值資本化，而相應承擔之本金額則列作本集團之承擔。融資費用為承擔總額與訂立融資租約時之未償還本金額之差額，乃於有關租約期按精算法自收益表中扣除。

所有其他租約均列作營業租約，而應付租金於有關租約期內按直線法自收益表中扣除。

發展中物業

私人機構參建居屋計劃項目及在未完工前已作預售之發展中物業按截至結算日止之成本加已確認之發展溢利減任何減損（如適用）入賬。

其他發展中物業按成本減任何減損（如適用）入賬。

成本分為土地成本及發展成本，包括於發展期內之應計借貸成本及已資本化之費用。

3. 主要會計政策 > 續

持作出售物業

持作出售物業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。可變現淨值乃參照管理層對當前市道之估計而釐訂。

證券投資

證券投資按交易日期之基準確認，並以原來之成本計算。

凡本集團表明有意及有能力持有直至期滿之債務證券（持至期滿債務證券）按已攤銷成本減任何因應不可收回款額而已確認之減損後計算。

除持至期滿債務證券外，投資會被分類為證券投資及其他投資。

被確定屬長期策略性持有之證券投資按成本減任何非暫時性減損後計算。

其他投資以公平價值計算，未變現盈虧會計入年內之純利或虧損淨額內。

減損

於每個資產負債表結算日，本集團會審閱其有形及無形資產之入賬值以確定有否任何迹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入賬值，則該資產之入賬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，則該資產之入賬值會增加至經修訂後之估計可收回款額，惟所增加之入賬值數額不超過以往年度該資產未有作出已確認減損之入賬值。減損撥回會即時確認為收入。

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已資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於發生之期間確認為開支。

3. 主要會計政策 > 續

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純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。

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。倘若暫時性差異乃基於商譽（或負商譽）或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。

投資附屬公司及聯營公司及所佔合營企業權益引致之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時差額之撥回，及暫時差額有可能在可預見未來不會撥回則除外。

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

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

外幣

以港幣以外貨幣進行之交易按交易日之滙率換算為港幣。以港幣以外貨幣為單位之貨幣性資產及負債按資產負債表結算日之滙率重新換算為港幣。換算盈虧撥入收益表處理。

編製綜合賬目時，在香港以外地區營運之附屬公司其資產及負債按資產負債表結算日之滙率換算為港幣。收支項目按年內之平均滙率換算。所有於編製綜合賬目時產生之滙兌差額歸類為權益並撥入換算儲備。上述換算差額於出售有關業務之期間內確認為收入或支出。

3. 主要會計政策 > 續

退休金計劃供款

於綜合收益表內扣除之退休金費用乃為年內對本集團退休金計劃之供款。

4. 業務及地域分類資料

業務分類資料

就管理而言，本集團目前經營之三項分支業務為：建築工程、物業發展及物業投資。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：

截至二零零四年三月三十一日止年度

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
	(附註)				
營業額					
對外銷售	3,080,784	59,672	18,362	—	3,158,818
業績					
分類業績	66,586	5,866	18,232	559	91,243
利息收入					673
未分配之企業開支					(15,098)
經營溢利					76,818
融資成本					(3,921)
應佔共同控制個體業績	23,072				23,072
除稅前溢利					95,969
稅項					(24,583)
未計少數股東權益前溢利					71,386
少數股東權益					(18)
股東應佔溢利					71,368

4. 業務及地域分類資料 > 續

業務分類資料 > 續

於二零零四年三月三十一日

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	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
	(附註)				
資產					
分類資產	1,005,011	486,234	234,855	5,950	1,732,050
於共同控制個體權益	76,574				76,574
於聯營公司權益	80,229				80,229
未分配之企業資產					394,179
綜合資產總值					<u>2,283,032</u>
負債					
分類負債	730,239	337,006	8,639	650	1,076,534
欠共同控制個體款項	78,746				78,746
未分配之企業負債					411,306
綜合負債總額					<u>1,566,586</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	其他業務 港幣千元	未分配項目 港幣千元	綜合 港幣千元
資本開支	10,424	—	19,494	11	—	29,929
折舊及攤銷	43,300	—	—	245	—	43,545
其他投資之未確認 持有虧損	—	—	—	—	279	279

4. 業務及地域分類資料 > 續

業務分類資料 > 續

截至二零零三年三月三十一日止年度

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
	(附註)				
營業額					
對外銷售	2,448,378	—	1,723	—	2,450,101
業績					
分類業績	38,663	(758)	1,652	384	39,941
利息收入					812
未分配之企業開支					(14,528)
經營溢利					26,225
融資成本					(4,254)
應佔共同控制個體業績	5,093				5,093
除稅前溢利					27,064
稅項					(21,284)
未計少數股東權益前溢利					5,780
少數股東權益					(185)
股東應佔溢利					5,595

4. 業務及地域分類資料 > 續

業務分類資料 > 續

於二零零三年三月三十一日

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	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
	(附註)				
資產					
分類資產	2,783,013	631,780	31,089	6,951	3,452,833
於共同控制個體權益	59,021				59,021
於聯營公司權益	80,229				80,229
未分配之企業資產					259,270
綜合資產總值					<u>3,851,353</u>
負債					
分類負債	2,467,724	460,922	471	485	2,929,602
欠共同控制個體款項	11,539				11,539
未分配之企業負債					294,598
綜合負債總額					<u>3,235,739</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	其他業務 港幣千元	未分配項目 港幣千元	綜合 港幣千元
資本開支	34,778	—	—	51	—	34,829
折舊及攤銷	48,521	—	—	257	—	48,778
已確認非上市投資之減損	—	—	—	—	600	600
出售物業、機器及設備 之虧損	778	—	—	—	—	778

附註：源自元朗私人機構參建居屋計劃轄下物業發展項目及九龍地鐵彩虹站泊車轉乘公共交通工具物業發展項目之營業額、分類業績、相關的分類資產及負債在呈報分類資料時被分別歸類為建築工程及物業發展。

地域分類資料

本集團之業務營運所在地為香港及中華人民共和國（「中國」）其他地區。

由於本集團之業務90%以上在香港經營，故無列出按地域市場劃分各項業務對溢利貢獻之分析。

5. 經營溢利

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
經營溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	1,432	1,583
折舊及攤銷：		
自置資產	33,683	28,962
融資租約持有之資產	9,862	19,816
	43,545	48,778
減：合約工程應佔之數額	(31,061)	(44,812)
	12,484	3,966
已確認非上市投資之減損（於一般及行政開支中扣除）	—	600
出售物業、機器及設備之虧損	—	778
其他投資之未變現持有虧損	279	—
營業租約之租金：		
土地及樓宇	5,244	4,884
設備及機器	19,462	26,960
	24,706	31,844
減：合約工程應佔之數額	(21,174)	(28,455)
	3,532	3,389
員工成本（包括董事酬金）	372,326	393,930
減：合約工程應佔之數額	(300,285)	(317,591)
發展中物業應佔之數額	(2,292)	(5,667)
	69,749	70,672
並已計入：		
利息收入	673	812
出售物業、機器及設備之收益	4,460	—
投資物業之租金收入，扣除開支港幣768,000元 （二零零三年：港幣71,000元）	17,594	1,652

6. 董事及僱員之酬金

(a) 董事酬金

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	564	660
執行董事之其他酬金：		
薪酬及其他福利	9,688	8,958
退休金計劃供款	213	218
	<u>10,465</u>	<u>9,836</u>

董事酬金幅度如下：

	2004 董事人數	2003
港幣零元至港幣1,000,000元	4	4
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	2
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	—	1
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	—

6. 董事及僱員之酬金 > 續

(b) 僱員酬金

五位最高薪酬之人士中包括三位執行董事（二零零三年：三位執行董事），彼等之酬金詳載於上文。其餘兩位人士（二零零三年：兩位人士）之酬金如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
薪酬及其他福利	4,067	4,698
退休金計劃供款	110	100
	4,177	4,798

僱員酬金幅度如下：

	2004 僱員人數	2003 僱員人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	—
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	1

7. 融資成本

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
利息：		
須於五年內悉數償還之銀行借款	27,009	59,863
須於五年內悉數償還之其他借款	—	8
毋須於五年內悉數償還之銀行借款	—	91
融資租約	952	2,353
	27,961	62,315
減：合約工程應佔之數額	(8,096)	(7,047)
發展中物業應佔之數額	(15,944)	(51,014)
	3,921	4,254

8. 稅項

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
稅項開支包括：		
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	11,012	11,874
— 上年度超額撥備	(1,142)	(1,438)
	9,870	10,436
— 中國外資企業所得稅	1,720	263
	11,590	10,699
遞延稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	7,595	5,604
— 稅率變動所佔之數額	1,249	—
	20,434	16,303
應佔共同控制個體之稅項	4,149	4,981
	24,583	21,284

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按17.5%（二零零三年：16%）之稅率計算。於二零零三年六月，香港利得稅率由16%提高至17.5%，自二零零三／二零零四評稅年度起生效。計算於二零零四年三月三十一日之現行及遞延稅項結餘時已反映上述稅率提高之影響。

中國外資企業所得稅乃根據中國現行稅率計算。

遞延稅項之詳情載於附註24。

8. 稅項 > 續

本年度之稅項開支與綜合收益表上溢利之對賬如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
除稅前溢利	95,969	27,064
按17.5%（二零零三年：16%）之香港利得稅率徵收之稅項	16,795	4,330
佔共同控制個體業績之稅項影響	111	4,166
不可扣稅開支之稅項影響	902	281
毋須課稅收入之稅項影響	(300)	(220)
上年度超額撥備	(1,142)	(1,438)
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	4,779	12,556
未確認之上年度稅項虧損及 其他可扣減暫時性差異之稅項運用	(746)	(614)
中國附屬公司獲得稅項寬減之影響	—	(1,354)
稅率提高引致期初遞延稅項負債增加	1,249	—
其他司法權區業務不同稅率之影響	1,793	288
其他	1,142	3,289
本年度稅項開支	24,583	21,284

9. 股息

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已派發之二零零四年度中期股息每股港幣1.25仙 （二零零三年：港幣0.75仙）	9,057	5,434
已派發之二零零三年度末期股息每股港幣零仙 （二零零二年：港幣1仙）	—	7,246
	9,057	12,680

董事會建議派發之末期股息每股港幣2.65仙（二零零三年：無）須於應屆股東週年大會上獲股東批准方可作實。

10. 每股盈利

基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
用作計算基本及攤薄後每股盈利之盈利		
— 股東應佔溢利	71,368	5,595
		股數
用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	724,545,896	724,545,896
購股權對股份可能產生之攤薄影響	3,876,395	
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	728,422,291	

由於截至二零零三年三月三十一日止年度並無發行可能產生攤薄影響之普通股，故無編列二零零三年度之攤薄後每股盈利。

11. 投資物業

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
估值		
年初	31,089	31,089
轉撥自發展中物業	142,073	—
增添	19,494	—
重估增值	38,737	—
年終	231,393	31,089

本集團之投資物業乃根據營業租約出租作收取租金用途。該等投資物業位於香港及中國，於二零零四年三月三十一日由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（香港）有限公司及永利行評值顧問有限公司按公開市值基準進行重估。物業重估產生之增值淨額為港幣38,737,000元，其中港幣638,000元之重估盈餘按以往扣除之重估虧絀數額撥入綜合收益表內。餘下之重估盈餘港幣38,099,000元撥入投資物業重估儲備內。

投資物業以中期租約持有，位於以下地點：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
香港	181,000	—
中國其他地區	50,393	31,089
	231,393	31,089

12. 物業、機器及設備

	本集團					本公司
	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	租約土地 及樓宇 港幣千元
成本						
於二零零三年四月一日	66,265	499,882	43,870	30,537	640,554	49,086
添置	—	6,668	3,282	485	10,435	—
出售	—	(9,908)	—	(29)	(9,937)	—
於二零零四年三月三十一日	66,265	496,642	47,152	30,993	641,052	49,086
折舊及攤銷						
於二零零三年四月一日	10,391	284,313	24,716	17,936	337,356	9,124
本年度備撥	1,613	34,687	5,249	1,996	43,545	1,255
出售時撇銷	—	(6,193)	—	(21)	(6,214)	—
於二零零四年三月三十一日	12,004	312,807	29,965	19,911	374,687	10,379
賬面淨值						
於二零零四年三月三十一日	54,261	183,835	17,187	11,082	266,365	38,707
於二零零三年三月三十一日	55,874	215,569	19,154	12,601	303,198	39,962

於資產負債表結算日，本集團與本公司持有之租約土地及樓宇之賬面淨值如下：

	本集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
以中期租約持有之香港物業	50,866	52,419	38,707	39,962
以下列租約持有之中國物業：				
長期租約	965	981	—	—
中期租約	2,430	2,474	—	—
	54,261	55,874	38,707	39,962

本集團名下物業、機器及設備之賬面淨值其中港幣40,636,000元（二零零三年：港幣85,853,000元）及港幣8,543,000元（二零零三年：港幣12,111,000元）乃分別為有關融資租約持有之設備及機器與汽車。

13. 發展中物業

本集團

於二零零四年三月三十一日，發展中物業為位於香港九龍之地鐵公司轄下彩虹站泊車轉乘公共交通工具物業發展項目。上述發展中物業之土地部份以中期租約持有。本年度內，位於香港元朗之私人機構參建居屋計劃轄下物業發展項目及位於中國廣東省中山市之物業發展項目均告落成。於二零零四年三月三十一日，發展中物業內已資本化之利息金額為港幣15,130,000元（二零零三年：港幣127,996,000元）。

14. 於附屬公司權益

	本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
非上市股份，按成本	77,192	77,192
附屬公司之欠款	654,022	608,722
	731,214	685,914

本公司各主要附屬公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註35。

於二零零三年三月三十一日，一筆約港幣204,125,000元附屬公司之欠款的優先償還權已讓予一間金融機構以獲得該金融機構給予該附屬公司港幣65,000,000元之信貸融資。於截至二零零四年三月三十一日止年度內，全數償還有關借款後，上述優先償還權之安排已獲解除。

附屬公司之欠款均屬無抵押、免息及毋須於資產負債表結算日起計十二個月內償還。

15. 於聯營公司權益

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
投資成本	1	1
聯營公司之欠款	79,741	79,741
	79,742	79,742

由於董事會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。

聯營公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註36。

16. 於共同控制個體權益

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
應佔共同控制個體淨資產值	34,746	15,823

共同控制個體於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註37。

17. 投資

	本集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
其他投資：				
— 債務證券：				
非上市	5,000	10,000	5,000	10,000
— 股本證券：				
上市 — 香港	3,047	—	—	—
— 保證基金：				
上市 — 香港	1,002	1,002	—	—
	9,049	11,002	5,000	10,000
投資證券：				
— 股本證券：				
非上市	1,001	—	—	—
	10,050	11,002	5,000	10,000
證券總值：				
非上市	6,001	10,000	5,000	10,000
上市 — 香港	4,049	1,002	—	—
	10,050	11,002	5,000	10,000
上市證券之市值	4,112	1,015	—	—
作呈報用途之入賬值分析：				
非流動	2,003	1,002	—	—
流動	8,047	10,000	5,000	10,000
	10,050	11,002	5,000	10,000

18. 應收（應付）客戶之合約工程款項

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 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	6,377,062	9,957,322
減：進度付款	(6,357,192)	(9,802,625)
	19,870	154,697
分為：		
計入流動資產內應收客戶之款項	258,201	298,970
計入流動負債內應付客戶之款項	(238,331)	(144,273)
	19,870	154,697

19. 持作出售物業

於二零零四年三月三十一日，位於中國廣東省中山市之持作出售物業以成本入賬。

20. 應收賬項、按金及預付款項

有關建築工程之中期進度付款申請一般按月計算及於一個月內結算。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307,269,000元（二零零三年：港幣230,027,000元）之賬齡分析如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
尚未到期	285,552	209,271
0至30日	9,116	4,671
31至90日	10,701	3,009
91至180日	969	—
180日以上	931	13,076
	307,269	230,027

於資產負債表結算日，計入應收賬項、按金及預付款項內應收客戶之合約工程保固金為港幣163,865,000元（二零零三年：港幣116,423,000元）。

於資產負債表結算日，本公司並無任何應收貿易賬款。

21. 應付賬項及應計費用

計入本集團之應付賬項及應計費用內之應付貿易賬款港幣337,582,000元（二零零三年：港幣348,410,000元）之賬齡分析如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
尚未到期	221,019	231,429
0至30日	84,096	65,237
31至90日	17,304	21,561
91至180日	8,661	4,198
180日以上	6,502	25,985
	337,582	348,410

於資產負債表結算日，本公司並無任何應付貿易賬款。

22. 融資租約承擔

	最低付款額		最低付款額之現值	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
本集團				
一年內	15,219	24,993	14,890	24,072
一年後至兩年內	5,974	12,138	5,877	11,830
兩年後至五年內	2,433	2,639	2,408	2,604
	23,626	39,770	23,175	38,506
減：日後融資費用	(451)	(1,264)	—	—
融資租約承擔之現值	23,175	38,506	23,175	38,506
減：列入流動負債項下於一年內 到期償還之數額			(14,890)	(24,072)
一年以上到期償還之數額			8,285	14,434

本集團之方針為根據融資租約租賃其若干機器及設備。平均租賃年期介乎兩至三年。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。

23. 借款

	本集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
借款包括：				
信託收據貸款	79,148	110,234	—	—
銀行貸款	594,309	2,370,291	—	—
按揭貸款	10,769	13,763	6,614	8,551
	684,226	2,494,288	6,614	8,551
分析如下：				
有抵押	512,078	2,301,054	6,614	8,551
無抵押	172,148	193,234	—	—
	684,226	2,494,288	6,614	8,551
借款之還款期如下：				
一年內或即期	269,197	2,239,380	2,032	1,938
一年後至兩年內	351,299	3,133	1,761	2,032
兩年後至五年內	63,730	251,185	2,821	3,991
五年後	—	590	—	590
	684,226	2,494,288	6,614	8,551
減：列入流動負債項下於 一年內到期償還之數額	(269,197)	(2,239,380)	(2,032)	(1,938)
一年以上到期償還之數額	415,029	254,908	4,582	6,613

24. 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	總額 港幣千元
於二零零二年四月一日	(38,162)	17,922	12,522	(7,718)
（扣除）計入本年度之 綜合收益表	875	(7,282)	803	(5,604)
於二零零三年三月三十一日	(37,287)	10,640	13,325	(13,322)
（扣除）計入本年度之 綜合收益表	5,491	(7,080)	(6,006)	(7,595)
稅率變動之影響	(3,496)	998	1,249	(1,249)
於二零零四年三月三十一日	(35,292)	4,558	8,568	(22,166)

於二零零四年三月三十一日，本集團可用作抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為港幣149,901,000元（二零零三年：港幣164,349,000元）。上述虧損中港幣26,047,000元（二零零三年：港幣66,503,000元）獲確認遞延稅項資產。由於不可預知日後之溢利來源，其餘為數港幣123,854,000元（二零零三年：港幣97,846,000元）之虧損未有確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損中，港幣599,000元（二零零三年：港幣1,670,000元）之虧損將於二零零四年至二零零九年間屆滿。其他虧損可無限期結轉下年度。

於二零零四年三月三十一日，本集團可扣減之暫時性差異金額為港幣25,004,000元（二零零三年：港幣27,969,000元）。由於不可能肯定會出現與可扣減之暫時性差異互相抵銷之應課稅溢利，故未有就可扣減之暫時性差異確認遞延稅項資產。

25. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.1元之股份		
法定：		
於二零零三年及二零零四年之年初及年終	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
於二零零三年及二零零四年之年初及年終	724,545,896	72,455

26. 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昇本公司及其股份之價值，從而令本公司及其股東整體上得益。本公司之董事會（「董事會」）將於提出要約時列出授予購股權之條款。該等條款可包括(i)於購股權可全部或局部行使前最低限度須達致之表現目標；及／或(ii)董事會按個別情況或一般情況酌情施加之其他條款（包括持有期）。

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

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

於任何十二個月期間內，按授予任何一位承受人之購股權（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，以不超過已發行股份之1%為限。合資格人士須於獲提出要約之日起三十日內在接納購股權時繳付港幣1元。

倘若向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本公司之股東批准（以股數方式表決）。

26. 購股權計劃 > 續

(a) 俊和計劃 > 續

某特定購股權之行使期乃指該購股權可予行使之期間，而該期間由董事會於提出購股權要約時通知各承受人，惟無論如何該期間不得遲於授出日期起計十年之後屆滿。

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。

自俊和計劃獲採納起計至二零零三年十月二十三日止期間，並無根據該計劃授出購股權。截至二零零四年三月三十一日止年度內授出之購股權變動詳情如下：

類別	授出日期	每股 行使價 港幣元	行使期	購股權數目		
				於二零零三年 四月一日 尚未行使	於二零零四年 三月三十一日 尚未行使	於二零零四年 三月三十一日 尚未行使
董事	—	—	—	—	—	
顧問	二零零三年 十月二十四日	0.29	二零零三年十月二十四日至 二零零四年十月二十三日	—	14,488,000	
				—	14,488,000	

年內本集團向接納所授出購股權之顧問收取代價港幣2元。

26. 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昇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，按授予任何一位承受人之購股權（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，以不超過已發行俊和地基股份之1%為限。合資格人士須於獲提出要約之日起三十日內在接納購股權時繳付港幣1元。

26. 購股權計劃 > 續

(b) 俊和地基計劃 > 續

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

- (a) 總數佔俊和地基已發行股份之0.1%以上；及
- (b) 假定該等購股權獲行使，參照俊和地基最新經審核賬目所釐訂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）。

某特定購股權之行使期乃指該購股權可予行使之期間，而該期間由俊和地基董事會於提出購股權要約時通知各承受人，惟無論如何該期間不得遲於授出日期起計十年之後屆滿。

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俊和地基計劃之合資格人士，而且不得低於下列兩者中之最高者：

- (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。

於購股權獲行使前，授出購股權之財務影響不會記錄於本公司或本集團之資產負債表上，亦不會就年內授出購股權之價值自綜合收益表中扣除。行使購股權時，本公司據此發行之股份按面值列作增添股本，而每股行使價超出股份面值之數額會記入本公司之股份溢價賬內。凡於行使日期前已失效或被註銷之購股權會從尚未行使之購股權數目中剔除。

27. 儲備

	本集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
股份溢價				
年初及年終	242,572	242,572	242,572	242,572
投資物業重估儲備				
投資物業之重估盈餘及年終結餘	38,099	—	—	—
特別儲備				
年初及年終	(7,340)	(7,340)	—	—
繳入盈餘				
年初及年終	—	—	52,552	52,552
資本儲備				
年初及年終	8,531	8,531	—	—
換算儲備				
年初及年終	676	676	—	—
保留溢利				
年初	296,355	303,440	5,966	6,255
股東應佔溢利	71,368	5,595	9,906	12,391
已派股息	(9,057)	(12,680)	(9,057)	(12,680)
年終	358,666	296,355	6,815	5,966
儲備總額	641,204	540,794	301,939	301,090

本集團於二零零四年三月三十一日之保留溢利中，共同控制個體應佔之款額為港幣34,746,000元（二零零三年：港幣15,823,000元）。

27. 儲備 > 續

董事會認為本公司可分派予股東之儲備如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
繳入盈餘	52,552	52,552
保留溢利	6,815	5,966
	59,367	58,518

本集團之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。

本集團之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。

本公司之繳入盈餘乃Chun Wo Hong Kong Limited於集團重組生效日期之綜合股東資金與本公司根據一九九三年之重組而發行之股份面值兩者差額。

除本公司之保留溢利外，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘亦可分派予股東。然而，倘出現下列情況，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) 公司資產之可變現價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。

28. 非現金交易

本年度內本集團訂立融資租約，其相關之物業、機器及設備於訂立租約時之資本總值為港幣4,227,000元（二零零三年：港幣8,422,000元）。

29. 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，由受託人管理之基金獨立持有。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1,164,000元（二零零三年：港幣3,154,000元）後對退休金計劃之供款額為港幣14,998,000元（二零零三年：港幣14,327,000元）。

於資產負債表結算日，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。

30. 營業租約安排

本集團（以承租人身份）：

於資產負債表結算日，本集團尚有根據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：

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
土地及樓宇		
一年內	1,691	3,579
兩至五年	318	278
	<u>2,009</u>	<u>3,857</u>

磋商之營業租約租期平均為兩年，釐訂之定額租金有效期平均為兩年。

於資產負債表結算日，本公司並無任何營業租約承擔。

本集團（以出租人身份）：

年內賺取之物業租金收入為港幣18,362,000元（二零零三年：港幣1,723,000元）。該等物業之租戶承租期平均為三年。

於資產負債表結算日，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：

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
一年內	28,683	781
兩至五年	44,190	280
五年後	4,869	—
	<u>77,742</u>	<u>1,061</u>

31. 資本承擔

	本集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已訂約惟於財務報表中未作出撥備 有關物業、機器及設備之資本支出	3,424	6,645

於二零零四年三月三十一日，本集團對任何附屬公司並無尚未認繳之資本（二零零三年：港幣4,867,000元）。

於資產負債表結算日，本公司並無任何重大資本承擔。

32. 或然負債

	本集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 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	258,663	405,710	109,584	299,957
— 聯營公司	22,400	22,400	22,400	22,400
— 共同控制個體	84,443	311,393	46,195	245,716
	365,506	739,503	178,179	568,073
就下列公司獲得之信貸融資而向 金融機構作出之擔保金額：				
— 附屬公司	—	—	1,384,026	3,287,344
— 聯營公司	48,000	52,400	48,000	52,400
	48,000	52,400	1,432,026	3,339,744
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	115,900	—	115,900	—

32. 或然負債 > 續

截至二零零二年三月三十一日止年度內，一共同控制個體之合營方已就該共同控制個體獲提供信貸融資之港幣20,000,000元信貸額向一間金融機構作出擔保。作為該合營方訂立上述擔保之代價，本公司已訂立擔保契約按本集團佔該共同控制個體之權益比率，就該合營方根據上述擔保所須支付之任何款項向該合營方作出擔保。

截至二零零四年三月三十一日，該共同控制個體已提用之信貸額約為港幣75,000元（二零零三年：港幣637,000元）。

33. 資產抵押

- (a) 於二零零四年三月三十一日，本集團分別將賬面值約為港幣30,310,000元（二零零三年：港幣31,351,000元）及港幣5,851,000元（二零零三年：港幣21,976,000元）之香港租約物業與銀行存款，以及一項建築工程合約之利益抵押予多間銀行，作為本集團獲得信貸融資之抵押。
- (b) 於二零零四年三月三十一日，本集團分別將賬面值約為港幣447,307,000元（二零零三年：港幣2,462,894,000元）及港幣50,000,000元（二零零三年：無）之香港發展中物業全部權益與銀行存款抵押予多間銀行，作為一間附屬公司獲得為數港幣700,000,000元（二零零三年：港幣2,775,000,000元）銀團貸款之抵押。
- (c) 於二零零四年三月三十一日，本集團分別將賬面值約為港幣172,000,000元（二零零三年：無）及港幣7,113,000元（二零零三年：無）之投資物業與銀行存款抵押予多間銀行，作為一間附屬公司獲得為數港幣95,000,000元（二零零三年：無）銀行貸款之抵押。

34. 關連人士交易

本年度內本集團與關連人士進行以下交易：

	附註	聯營公司		共同控制個體	
		2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
本年度內進行之交易：					
已確認合約收入	(a)	—	—	55,735	144,075
工程項目管理費收入	(a)	—	—	8,511	17,538
租金收入	(a)	—	—	255	—
警衛服務收入	(a)	—	—	1,661	5,736
就關連人士承擔建築工程之 履約保證而向金融機構 作出之擔保		22,400	22,400	84,443	311,393
就關連人士獲得信貸融資而向 金融機構作出之擔保金額		48,000	52,400	—	—
關連人士之欠款：					
聯營公司之欠款 (附註15)	(b)	79,741	79,741	—	—
列入流動資產項下之 貿易結餘	(c)	487	487	41,828	43,198
		80,228	80,228	41,828	43,198
欠關連人士之款項：					
列入流動負債項下之 貿易結餘	(c)	—	—	78,746	11,539

34. 關連人士交易 > 續

除上述者外，本集團進行之關連人士交易如下：

- (i) 本公司之一間附屬公司尚就附註32內所載金融機構向一共同控制個體提供之信貸融資港幣20,000,000元（二零零三年：港幣20,000,000元）作為共同借款人之一。
- (ii) 本年度內，本集團訂立一項買賣協議，向本公司兩位董事兼股東彭錦俊先生及李蕙嫻女士之兒子購入一項商用物業作投資用途。收購該物業之代價為人民幣20,000,000元（約港幣18,868,000元）。

附註：

- (a) 與關連人士所訂合約之定價準則和與第三者所訂合約之定價準則相符。
- (b) 此筆款項屬無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償還。
- (c) 此等款項屬無抵押、免息及須於收到還款要求時償還。

35. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司於二零零四年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	成立或註冊及營業地點	已發行股本／認繳資本面值	佔已發行股本／認繳資本百分比		主要業務
			本公司／附屬公司持有 %	本集團之應佔比率 %	
Caine Developments Limited	香港	港幣2元 普通股	100	100	投資控股
俊和建築有限公司	香港	港幣200,000元 普通股	100	100	建築
俊和（中國）有限公司 及建築	香港	港幣2元 普通股	100	100	投資控股
俊和土木工程有限公司	香港	港幣2元 普通股	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	建築
		港幣9,000,000元 無投票權遞延股份		（下文附註1）	

35. 主要附屬公司詳情 > 續

附屬公司名稱	成立或註冊 及營業地點	已發行股本/ 認繳資本面值	佔已發行股本/ 認繳資本百分比		主要業務
			本公司/ 附屬公司 持有 %	本集團之 應佔比率 %	
俊和營造有限公司	香港	港幣2元 普通股	100	100	建築
俊和機電工程有限公司	香港	港幣5,000,000元 普通股	100	100	機電合約 工程
俊和高雅裝飾工程 有限公司 及裝修	香港	港幣2元 普通股	100	100	室內設計
俊和地基工程有限公司	香港	港幣9,000,000元 普通股	100	100	建築
城市護衛有限公司	香港	港幣1,000,000元 普通股	100	100	護衛服務
廣州華俊建築工程 有限公司 (「廣州華俊」)	中華人民 共和國	人民幣 13,750,000元 註冊資本	(下文附註2)		建築
錦明發展有限公司	香港	港幣8,000,000元 普通股	100	100	證券投資
Racing Way Group Limited	英屬處女 群島	1美元 普通股	100	100	投資控股
鴻厚發展有限公司	香港	港幣2元 普通股	100	100	物業發展
益鉅發展有限公司	香港	港幣2元 普通股	100	100	物業投資
上海金俊和建設工程 有限公司	中華人民 共和國	3,000,000美元 註冊資本	99 (下文 附註3)	99 (下文 附註3)	建築
晉昌投資有限公司	香港	港幣2元 普通股	100	100	證券投資

35. 主要附屬公司詳情 > 續

附註：

1. 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。
2. 依據與廣州華俊合營企業之合夥人所訂立之協議，本集團負責向廣州華俊注入合共人民幣13,750,000元全數股本。然而，本集團僅佔此附屬公司之60%業績。此附屬公司註冊為中外合作經營企業。
3. 此附屬公司註冊為中外合資經營企業。

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淨值相當比重之公司。董事會認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

於二零零四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。

36. 聯營公司詳情

本集團之聯營公司於二零零四年三月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	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	香港	港幣10元 普通股	40	物業投資
海健物業管理有限公司	香港	港幣490,000元 普通股	46	物業管理
		港幣10,000元 無投票權遞延股份		

37. 共同控制個體詳情

本集團之共同控制個體於二零零四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
前田 — 俊和聯營	非公司法人	香港	30	建築
法國杜美思 — 俊和聯營	非公司法人	香港	25	建築
Maeda – Chun Wo Joint Venture (Viaducts)	非公司法人	香港	45	建築
俊和 — 藤田 — 恒利聯營	非公司法人	香港	50	建築
Chun Wo – Henryvicy – China Railway Construction Corporation Joint Venture	非公司法人	香港	50	建築
Chun Wo – Henryvicy – China Railway Construction Corporation – Queensland Rail Joint Venture	非公司法人	香港	45	建築
Chun Wo – U-Tech Joint Venture	非公司法人	香港	60	建築

附註：上述所有共同控制個體合營企業之合夥人仍未進行注資。

財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元
業績					
營業額	3,319,225	2,719,882	2,310,152	2,450,101	3,158,818
除稅前溢利	51,457	53,816	61,067	27,064	95,969
稅項	(8,555)	(7,945)	(20,218)	(21,284)	(24,583)
未計少數股東權益 前溢利	42,902	45,871	40,849	5,780	71,386
少數股東權益	624	510	481	(185)	(18)
股東應佔溢利	43,526	46,381	41,330	5,595	71,368
於三月三十一日					
	2000 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元
資產及負債					
資產總值	1,628,314	2,373,817	3,053,398	3,851,353	2,283,032
負債總值	(1,063,387)	(1,782,053)	(2,432,957)	(3,235,739)	(1,566,586)
少數股東權益	(152)	(311)	(107)	(2,365)	(2,787)
股東資金	564,775	591,453	620,334	613,249	713,659

上市規則第19項應用指引

茲遵照上市規則第19項應用指引之規定，根據二零零四年三月三十一日之未經審核管理賬目而編製有關若干聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團應佔此等聯屬公司之權益之資料概列如下：

	未經審核備考 合併資產負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
物業、機器及設備	303,053	123,366
流動資產	328,363	205,488
流動負債	(342,174)	(170,832)
非流動負債	(307,874)	(123,276)
	(18,632)	34,746
股本及儲備	(18,632)	34,746

物業詳情

> 於二零零四年三月三十一日

持作發展／出售物業

地點	完工階段	預計落成日期	用途	估計地盤面積 (平方米)	估計樓面 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
香港 九龍 清水灣道 新九龍內地段 6179號	正進行上蓋 建築工程	二零零五年 八月	住宅、商業 及停車場	3,197	32,504	100%
中華人民共和國 廣東省 中山市 歧關西路與 體育路交匯	落成	—	住宅、商業 及停車場	6,954	31,745	100%

持作投資物業

地點	用途	租約年期
香港 新界 元朗 天瑞路88號 俊宏軒 商場及幼稚園	商業及幼稚園	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

持作投資物業 > 續

地點	用途	租約年期
中華人民共和國 上海市 黃浦區 西藏中路18號及 金陵東路102號 港陸廣場 16樓1至5室	商業	中期
中華人民共和國 北京市 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
中華人民共和國 廣州市 東山區 建設六馬路31號 榮建大廈 1樓101室	商業	中期