

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHUN WO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED (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：1032)

截至2011年3月31日止年度之全年業績

業績

俊和發展集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2011年3月31日止年度之經審核綜合業績，連同上年度有關比較數字：

綜合全面收益表

截至2011年3月31日止年度

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
營業額	2	3,002,446	2,606,241
銷售成本		<u>(2,815,017)</u>	<u>(2,418,975)</u>
毛利		187,429	187,266
其他收入		25,780	16,657
其他收益及虧損		(20,081)	798
投資物業公平值變動		51,114	10,473
銷售開支		(8,993)	(5,816)
一般及行政開支		(241,363)	(216,532)
出售附屬公司之收益		—	16,898
可換股債券內在衍生工具之公平值變動		—	1,158
應佔聯營公司業績		2,202	34,517
應佔共同控制個體業績		9,142	2,857
融資成本	3	<u>(22,148)</u>	<u>(22,214)</u>
除稅前(虧損)溢利		(16,918)	26,062
所得稅(開支)抵免	4	<u>(38,045)</u>	<u>5,028</u>
本年度(虧損)溢利	5	<u>(54,963)</u>	<u>31,090</u>

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
其他全面收入(開支)			
換算產生之匯兌差額		32,456	3,871
應佔聯營公司換算儲備		(1,798)	(4,384)
出售附屬公司		—	(16,898)
		<u>30,658</u>	<u>(17,411)</u>
本年度其他全面收入(開支)			
本年度全面(開支)收入總額		<u>(24,305)</u>	<u>13,679</u>
應佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(54,963)	31,090
非控股權益		—	—
		<u>(54,963)</u>	<u>31,090</u>
應佔全面(開支)收入總額：			
本公司擁有人		(24,305)	13,679
非控股權益		—	—
		<u>(24,305)</u>	<u>13,679</u>
每股(虧損)盈利	7		
— 基本		<u>(6.00)港仙</u>	<u>3.62港仙</u>
— 攤薄後		<u>不適用</u>	<u>3.35港仙</u>

綜合財務狀況表

於2011年3月31日

	附註	2011年 3月31日 千港元	2010年 3月31日 千港元 (經重列)	2009年 4月1日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	8	256,217	251,042	185,003
投資物業		370,193	324,524	617,051
於聯營公司權益		58,534	70,130	62,629
於共同控制個體權益		42,834	37,767	39,884
聯營公司之欠款		103,417	103,414	106,498
		831,195	786,877	1,011,065
流動資產				
應收客戶之合約工程款項		401,101	621,375	534,293
應收賬項、按金及預付款項	9	555,559	567,723	397,626
發展中物業		995,924	696,302	676,613
就發展中物業所付之按金		180,263	336,460	238,465
持作銷售物業		52,501	101,536	174,136
就持作銷售物業所付之按金		44,822	54,762	53,999
持作買賣投資		651	967	2,474
聯營公司之欠款		1,253	1,251	1,233
共同控制個體之欠款		34,204	32,154	25,242
可退回稅項		16,010	23,552	28,618
已抵押之銀行存款		183,228	67,566	22,454
銀行結餘及現金		605,295	366,548	435,882
		3,070,811	2,870,196	2,591,035
流動負債				
應付客戶之合約工程款項		102,905	161,783	53,830
應付賬項、按金及應計費用	10	631,791	621,000	600,801
預售發展中物業而收取之按金		153,576	136,532	72,323
欠股東款項		202,384	—	—
欠聯營公司款項		15,770	15,625	12,436
欠共同控制個體款項		47,928	64,890	36,886
應繳稅項		26,961	27,455	14,712
融資租賃承擔		14,494	8,262	546
借款		1,290,109	967,454	1,111,946
衍生金融工具		—	—	88,000
		2,485,918	2,003,001	1,991,480
流動資產淨值		584,893	867,195	599,555
資產總值減流動負債		1,416,088	1,654,072	1,610,620

	2011年 3月31日 千港元	2010年 3月31日 千港元 (經重列)	2009年 4月1日 千港元 (經重列)
附註			
非流動負債			
融資租賃承擔	15,039	12,172	—
借款	29,762	258,421	—
可換股債券	—	—	259,270
遞延稅項負債	46,375	35,140	64,445
	<u>91,176</u>	<u>305,733</u>	<u>323,715</u>
資產淨值	<u>1,324,912</u>	<u>1,348,339</u>	<u>1,286,905</u>
股本及儲備			
股本	91,613	91,572	85,884
儲備	1,232,949	1,256,417	1,200,671
	<u>1,324,562</u>	<u>1,347,989</u>	<u>1,286,555</u>
本公司擁有人應佔權益	1,324,562	1,347,989	1,286,555
非控股權益	350	350	350
	<u>1,324,912</u>	<u>1,348,339</u>	<u>1,286,905</u>
權益總額	<u>1,324,912</u>	<u>1,348,339</u>	<u>1,286,905</u>

綜合財務報表附註

截至2011年3月31日止年度

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於本集團自2010年4月1日開始之財政年度生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2009年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本（為於2008年頒佈香港財務報告準則之改進之一部份）
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團現金結算股份支付交易
香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（2008年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港 — 詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含應要求償還條文之有期貸款 分類

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表呈報之金額及／或該等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

香港會計準則第32號（修訂本）「供股分類」

香港會計準則第32號（修訂本）規定，倘實體向其本身同一類別非衍生股本工具之全體現有擁有人按比例提呈供股、選擇權或認股權證，藉以用任何貨幣計算之固定金額收購實體特定數目之股本工具，則有關供股、選擇權或認股權證屬於股本工具。由於本公司於2010年9月9日向其股東發行之紅利認股權證以本公司功能貨幣計值，故採用此修訂本對本集團之已呈報業績、每股基本及攤薄後虧損及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂本

作為2009年頒佈之「香港財務報告準則之改進」之一部分，對香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地之分類作出修訂。於香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地歸類為營業租約，並於綜合財務狀況表將租賃土地列為預付土地租賃款。香港會計準則第17號之修訂本已刪除有關要求。此修訂本規定，租賃土地應按照香港會計準則第17號所載之一般原則歸類，即根據與租賃資產所有權相關之風險和報酬是否絕大部分移交承租人而釐定。

根據香港會計準則第17號之修訂本所載之過渡性條文，對於2010年4月1日尚未到期之租賃土地之分類，本集團已根據其訂立租賃時存在之資料重新評估。符合融資租賃分類之租賃土地已追溯由預付土地租賃款重新分類為物業、機器及設備，導致於2009年4月1日及2010年3月31日之賬面值分別為25,580,000港元及24,937,000港元之預付土地租賃款，重新分類為物業、機器及設備。

會計政策變動影響概要

上述會計政策變動對本集團於2009年4月1日及2010年3月31日之綜合財務狀況表之影響如下：

	於2009年 4月1日 (原訂) 千港元	調整 千港元	於2009年 4月1日 (經重列) 千港元	於2010年 3月31日 (原訂) 千港元	調整 千港元	於2010年 3月31日 (經重列) 千港元
物業、機器及設備	159,423	25,580	185,003	226,105	24,937	251,042
預付土地租賃款						
— 非流動	24,936	(24,936)	—	24,293	(24,293)	—
— 流動	644	(644)	—	644	(644)	—
對資產淨值之影響總額	<u>185,003</u>	<u>—</u>	<u>185,003</u>	<u>251,042</u>	<u>—</u>	<u>251,042</u>

於2011年3月31日，賬面值24,293,000港元符合融資租賃分類之租賃土地已計入物業、機器及設備。應用香港會計準則第17號之修訂本對本年度及過往年度之報告損益並無影響。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列 — 借款人對包含應要求償還條文之有期貸款分類」

香港詮釋第5號「財務報表之呈列 — 借款人對包含應要求償還條文之有期貸款分類」(「香港 — 詮釋第5號」)澄清，有期貸款如包含賦予貸款人無條件權利隨時催還貸款之條款(「應要求償還條文」)，則借款人應當將之分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港 — 詮釋第5號。香港 — 詮釋第5號規定追溯應用。

為符合香港 — 詮釋第5號所載規定，本集團已改變其有關包含應要求償還條文之有期貸款分類之會計政策。過往該等有期貸款分類乃根據貸款協議所載協定預訂還款日期釐定。根據香港 — 詮釋第5號，包含應要求償還條文之有期貸款分類為流動負債。

因此，於2009年4月1日及2010年3月31日總賬面值分別為101,111,000港元及291,554,000港元包含應要求償還條文之銀行貸款已由非流動負債重新分類為流動負債。於2011年3月31日，總賬面值為140,942,000港元之銀行貸款(須於報告期末後超過一年償還但包含應要求償還條文)已分類為流動負債。應用香港 — 詮釋第5號對本年度及過往年度之報告損益並無影響。

會計政策變動影響概要

上述會計政策變動對本集團於2009年4月1日及2010年3月31日之綜合財務狀況表之影響如下：

	於2009年 4月1日 (原訂) 千港元	調整 千港元	於2009年 4月1日 (經重列) 千港元	於2010年 3月31日 (原訂) 千港元	調整 千港元	於2010年 3月31日 (經重列) 千港元
於一年內到期償還之銀行借款	1,010,835	101,111	1,111,946	675,900	291,554	967,454
於一年後到期償還之銀行借款	101,111	(101,111)	—	549,975	(291,554)	258,421
對資產淨值之影響總額	<u>1,111,946</u>	<u>—</u>	<u>1,111,946</u>	<u>1,225,875</u>	<u>—</u>	<u>1,225,875</u>

該等短期貸款乃按金融負債到期分析中之最早到期時間呈列。

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連人士披露 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資本規定之預付款項 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 於2010年7月1日及2011年1月1日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效

² 於2010年7月1日或以後開始之年度期間生效

³ 於2011年1月1日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於2011年7月1日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於2012年1月1日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業遞延稅項之計量方式。於2011年3月31日，因重估物業而產生之遞延稅項為30,467,000港元。根據該等修訂本，就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在若干情況被推翻，否則，投資物業賬面值假定可透過出售收回。倘若假定未被推翻，本公司董事預期應用香港會計準則第12號之修訂本可能會令本集團及一間聯營公司使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債減少。香港會計準則第12號之修訂本於自2012年1月1日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2009年11月頒佈)引入了有關金融資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(2010年11月經修訂)增加金融負債及終止確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，在香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內之所有已確認金融資產其後以攤銷成本或公平值計量。具體來說，運作模式以收取合約指定之現金流為目的而持有，及根據合約指定之現金流僅用以支付本金和欠款餘額之利息而持有之債務投資，一般於其後會計期間末以攤銷成本計量。所有其他債務投資和權益投資則於其後會計期間末以公平值計量。
- 就金融負債而言，主要變動乃與指定為於收益表按公平值反映之金融負債有關。具體來說，根據香港財務報告準則第9號，就指定為於收益表按公平值反映之金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之金額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入呈報該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險之公平值變動其後不會於損益重新分類。目前，根據香港會計準則第39號，指定為於收益表按公平值反映之金融負債之公平值變動金額全部於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

本公司董事預期，香港財務報告準則第9號將於本集團截至2014年3月31日止財政年度之綜合財務報表內採納。根據本集團於2011年3月31日之資產及負債，應用此新訂準則預計不會對本集團財務報表報告之金額造成任何重大影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

2. 分類資料

本集團營業額指本年度建築合約所產生之合約營業額、出售物業營業額、來自物業之租金和租賃收入以及來自護衛及物業管理服務之服務收入。

就管理而言，本集團業務按以下經營分類分類：

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

分類營業額及業績

本集團按經營及報告分類劃分之營業額及業績分析如下：

截至2011年3月31日止年度

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售(附註)	2,364,707	430,442	8,129	199,168	—	3,002,446
應佔共同控制個體營業額	1,015,048	—	—	—	—	1,015,048
分類營業額	<u>3,379,755</u>	<u>430,442</u>	<u>8,129</u>	<u>199,168</u>	<u>—</u>	<u>4,017,494</u>
業績						
經營業績	(119,136)	72,824	57,800	5,089	(103)	16,474
應佔聯營公司業績	—	2,202	—	—	—	2,202
應佔共同控制個體業績	9,142	—	—	—	—	9,142
分類(虧損)溢利	<u>(109,994)</u>	<u>75,026</u>	<u>57,800</u>	<u>5,089</u>	<u>(103)</u>	<u>27,818</u>
未分配之企業開支						(24,997)
利息收入						2,409
融資成本						(22,148)
除稅前虧損						(16,918)
所得稅開支						(38,045)
本年度虧損						<u>(54,963)</u>

截至2010年3月31日止年度

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售 (附註)	2,203,292	256,636	15,307	131,006	—	2,606,241
應佔共同控制個體營業額	41,900	—	—	—	—	41,900
分類營業額	<u>2,245,192</u>	<u>256,636</u>	<u>15,307</u>	<u>131,006</u>	<u>—</u>	<u>2,648,141</u>
業績						
經營業績	2,609	1,775	19,947	4,567	(1,619)	27,279
應佔聯營公司業績	—	34,517	—	—	—	34,517
應佔共同控制個體業績	2,857	—	—	—	—	2,857
分類溢利 (虧損)	<u>5,466</u>	<u>36,292</u>	<u>19,947</u>	<u>4,567</u>	<u>(1,619)</u>	<u>64,653</u>
未分配之企業開支						(19,176)
利息收入						1,641
可換股債券內在衍生工具 之公平值變動						1,158
融資成本						(22,214)
除稅前溢利						26,062
所得稅抵免						5,028
本年度溢利						<u>31,090</u>

附註： 對外銷售指綜合全面收益表呈列之本集團營業額。

編製報告分類資料時採納之會計政策與本集團之會計政策相同，惟分類營業額除外。於本年度，分類營業額包括應佔共同控制個體營業額，以供主要營運決策者進行表現評核。過往年度分類營業額已經重列，以符合本年度之呈列方式。

分類業績指各分類所產生之毛利(毛虧)，經扣除各分類直接應佔之銷售開支及一般及行政開支，而並無分配利息收入、可換股債券內在衍生工具公平值變動及融資成本。此為向主要營運決策者就資源分配及表現評核作報告之計量基準。

分類資產及負債

由於主要營運決策者並非定期審查分類總資產及負債，故不作披露。

其他分類資料

2011年

計量分類(虧損)溢利時計入之金額：

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
折舊及攤銷	4,431	1,435	—	569	—	6,435
出售物業、機器及設備 之(收益)虧損	(229)	22,122	—	2	—	21,895

2010年

計量分類溢利(虧損)時計入之金額：

	建築工程 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	專業服務 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
折舊及攤銷	3,523	1,380	—	427	—	5,330
出售物業、機器及設備 之收益	(1,775)	—	—	—	—	(1,775)

地區資料

本集團在以下主要地區經營業務，包括香港(註冊成立國家)、中華人民共和國(「中國」)其他地區及其他。

下表載列(i)本集團來自外部客戶之營業額及(ii)本集團金融工具以外之非流動資產之地理位置之資料。

	來自外部客戶之營業額		非流動資產	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
香港(註冊成立國家)	2,349,188	2,237,318	644,894	553,105
中國其他地區	568,230	350,057	11,690	16,107
其他	85,028	18,866	71,194	114,251
	3,002,446	2,606,241	727,778	683,463

有關主要客戶之資料

建築工程營業額中，兩名佔總營業額10%以上之客戶(2010年：一名)分別帶來營業額分別為845,312,000港元(2010年：654,406,000港元)及402,326,000港元(2010年：無)，該兩名客戶位於香港。

3. 融資成本

	2011年 千港元	2010年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	36,817	31,169
不於五年內悉數償還之銀行貸款	217	65
融資租賃	630	198
欠共同控制個體款項	645	135
	<hr/>	<hr/>
總借款成本	38,309	31,567
減：合約工程應佔之數額	(7,822)	(3,993)
發展中物業應佔之數額	(8,339)	(5,360)
	<hr/>	<hr/>
	22,148	22,214
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4. 所得稅開支(抵免)

	2011年 千港元	2010年 千港元
本年度稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	1,768	18,337
— 過往年度超額撥備	(4)	(1,858)
	<hr/>	<hr/>
	1,764	16,479
	<hr/>	<hr/>
— 其他司法權區		
— 本年度	34	556
— 過往年度撥備不足	—	1,072
	<hr/>	<hr/>
	34	1,628
	<hr/>	<hr/>
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	18,688	1,671
— 過往年度(超額撥備)撥備不足	(2,599)	798
	<hr/>	<hr/>
	16,089	2,469
	<hr/>	<hr/>
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	8,923	3,701
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項負債	11,235	(29,305)
	<hr/>	<hr/>
	38,045	(5,028)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃按該兩個年度估計應課稅溢利以16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

其他司法權區產生之稅項乃根據有關司法權區之現行稅率計算。

根據中國企業所得稅法，倘無訂立適用稅務條約，於中國成立之企業向境外股東派發與於2008年或以後曆年所賺取溢利有關之股息須繳納10%預扣所得稅。就附屬公司未分配盈利應繳納之遞延稅項負債366,000港元(2010年：2,902,000港元)已計入本年度之損益。

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、借款成本及相關物業發展開支。

5. 本年度(虧損)溢利

	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
本年度(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷	32,185	25,975
減：合約工程應佔之數額	<u>(25,750)</u>	<u>(20,645)</u>
	<u>6,435</u>	<u>5,330</u>
出售物業、機器及設備之虧損(收益)(計入其他收益及虧損)	21,895	(1,775)
匯兌收益淨額(計入其他收益及虧損)	<u>(2,130)</u>	<u>(530)</u>

6. 股息

	2011年 千港元	2010年 千港元
年內已確認為分派之股息：2010年末期股息每股0.5港仙	<u>4,580</u>	<u>—</u>
董事不建議派付截至2011年3月31日止年度之末期股息。		

7. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔基本及攤薄後之每股(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	2011年 千港元	2010年 千港元
(虧損) 盈利		
用作計算基本每股(虧損)盈利之(虧損)盈利	(54,963)	31,090
可能產生攤薄影響之普通股：		
— 可換股債券內在衍生工具之公平值變動	不適用	(1,158)
用作計算攤薄後每股盈利之盈利	不適用	29,932
	2011年	2010年

股份數目

用作計算基本每股(虧損)盈利之普通股加權平均數	916,024,227	859,074,989
可能產生攤薄影響之普通股：		
— 可換股債券	不適用	34,454,683
用作計算攤薄後每股盈利之普通股加權平均數	不適用	893,529,672

由於認股權證及購股權獲行使將導致截至2011年3月31日止年度之每股虧損減少，故並無呈列截至2011年3月31日止年度之攤薄後每股虧損。

8. 物業、機器及設備

於本年度，本集團耗資約65,855,000港元(2010年：94,742,000港元)購置物業、機器及設備。此外，本集團已出售賬面值約30,237,000港元(2010年：4,257,000港元)之物業、機器及設備。

9. 應收賬項、按金及預付款項

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

有關建築合約之中期進度付款申請一般按月提交及於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之應收賬項255,284,000港元(2010年：271,167,000港元)之賬齡分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
尚未到期	184,127	205,919
已逾期但未減值款項：		
1至30日	67,628	61,537
31至90日	1,938	2,960
91至180日	1,232	166
180日以上	359	585
	255,284	271,167

10. 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246,771,000港元(2010年：269,556,000港元)之賬齡分析如下：

	2011年 千港元	2010年 千港元
尚未到期	190,581	183,389
1至30日	42,713	71,284
31至90日	8,772	7,217
91至180日	893	2,525
180日以上	3,812	5,141
	<u>246,771</u>	<u>269,556</u>

11. 或然負債及履約保證

	2011年 千港元	2010年 千港元
就下列公司承擔建築工程合約之履約保證而向金融機構作出之擔保：		
— 附屬公司	276,588	352,909
— 共同控制個體	—	5,850
	<u>276,588</u>	<u>358,759</u>
就以下公司獲得之信貸融資而向金融機構作出之擔保金額：		
— 聯營公司	40,000	40,000
— 共同控制個體	164,500	—
	<u>204,500</u>	<u>40,000</u>
就購買本集團持作銷售及預售物業之人士提供融資之銀行 就物業發展項目提供之擔保金額	<u>275,885</u>	<u>197,144</u>

本公司董事認為，本集團財務擔保合約於首次確認時之公平值不屬重大，且董事認為有關各方違約之可能性甚低。因此，並無於綜合財務狀況表內確認價值。

12. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押下列資產以獲得授予本集團之銀行融資：

	2011年 千港元	2010年 千港元
投資物業	365,000	315,000
物業、機器及設備	68,147	38,717
發展中物業	39,792	152,603
持作銷售物業	3,559	—
銀行存款	183,228	67,566
	<u>659,726</u>	<u>573,886</u>

此外，本集團已抵押其於其中一家全資附屬公司之全部股權，以於報告期末獲得授予本集團之銀行融資。

13. 認股權證

根據本公司於2010年7月16日舉行之董事會會議上通過之普通決議案，本公司按於2010年9月3日之本公司股東名冊所示股東每持有16股每股面值0.1港元之股份獲發3份紅利認股權證（「認股權證」）之基準發行認股權證獲批准。於2010年9月9日，合共發行171,748,312份認股權證，總認購價為85,874,156港元。每份認股權證賦予登記持有人權利，可於發行日期起至2013年9月12日（包括該日）止期間隨時按初步認購價每股0.5港元（可作反攤薄調整），以現金認購本公司之1股新股份。

於截至2011年3月31日止年度，本公司於認股權證獲行使時發行141,533股每股面值0.1港元之新股份。於2011年3月31日，尚有171,606,779份本公司認股權證尚未行使。該等尚未行使認股權證悉數獲行使將導致本公司發行171,606,779股額外股份。

14. 比較數字

為符合本年度之呈列方式：

- (a) 截至2010年3月31日止年度，其他收入中之出售物業、機器及設備收益淨額1,775,000港元及匯兌收益淨額530,000港元已重新分類至其他收益及虧損；及
- (b) 截至2010年3月31日止年度，一般及行政開支中之持作買賣投資公平值減少1,507,000港元已重新分類至其他收益及虧損。

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2011年3月31日，本集團之淨債務總額約為793,300,000港元，即負債總額約1,581,800,000港元減去已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金總額約788,500,000港元所得之數。於2011年3月31日，根據貸款協議所載之既定還款日期，本集團債項之到期日分析如下：

	於2011年 3月31日 百萬港元	於2010年 3月31日 百萬港元
須於下列期間償還之借貸及融資租賃承擔：		
1年內或按要求	1,163.7	684.2
1年後至2年內		
— 於流動負債列作按要求	50.2	213.4
— 餘額	39.7	238.4
2年後至5年內		
— 於流動負債列作按要求	80.5	66.3
— 餘額	5.1	32.1
5年後		
— 於流動負債列作按要求	10.2	11.9
	1,349.4	1,246.3
欠股東款項		
— 於1年內償還	202.4	—
欠共同控制個體款項		
— 於1年內償還	30.0	30.0
	1,581.8	1,276.3

於2011年3月31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0.60(2010年：0.63(經重列))。儘管欠股東款項不計息，惟因其重要性而被納入分析。

為盡量減低匯率波動風險，本集團之借貸及現金結餘均以港元或人民幣為主，即與相關的集團個體之功能貨幣相同。本集團承擔之外匯波動風險不大，並僅於有需要時方會使用衍生合同用作對沖所承擔之貨幣風險。再者，本集團之借貸並無採用任何利率金融工具作對沖。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團可動用之銀行結餘及現金加上銀行融資額計算，本集團具備充裕流動資金以滿足資金需求。

僱員及薪酬政策

截至2011年3月31日，本集團合共有僱員約3,320人。截至2011年3月31日止年度之僱員薪酬總額約為693,800,000港元。僱員薪酬按工作性質及市場走勢釐定，並根據內部考勤評核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僱員之表現而分發。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。

末期股息

董事建議不派付截至2011年3月31日止年度的末期股息。

業務回顧

雖然本集團的中國物業發展業務於本年度錄得溢利，建築業務也全力發展新項目及推進現有項目，但於回顧年度仍然錄得虧損，主要因為年前承造的若干合約於年內進行竣工結算之賬項遠較先前估計為低。該等舊有項目是在環境異常艱鉅及有別於以往的情況下取得及進行，本集團於當時作出讓步是基於為免爭議及糾紛擴大導致更為深遠的後果。此外，本集團因大型項目而相對錄得較高昂的招標及間接成本，並已反映於本集團的損益賬內。同時，由於該等建築期相對較長之大型項目的應佔收益並未達到各自合約總額之20%，故按會計政策規定，該等項目各自的溢利尚未計入本年度的財務報表內。這些因素導致建築業務錄得虧損。然而，由於本集團較近期的項目享有較高利潤，加上本集團經過管理及行政改革後，已對間接成本實施嚴格監控，因此本集團預期日後不會再次產生類似幅度的決算虧損。在物業發展方面，儘管出售位於阿聯酋阿布札比的工人宿舍出現虧損以及在當地之物業發展項目持續錄得減值，但該業務的整體回報仍然理想，主要是來自銷售河北省石家莊市「名門華都」第2A期住宅單位之溢利。此外，物業投資業務就位於彩虹的「匯八坊」錄得可觀的公平值增長。最後，雖然面對激烈競爭，惟專業服務業務仍錄得超乎去年之營業額及溢利。

建築

隨著香港經濟欣欣向榮，基建項目紛紛上馬，香港建築行業現正經歷前所未見的蓬勃發展。本集團擁有相關的專業知識、經驗及業務規模，可獨資或夥拍其他公司競投許多有關的新項目。於回顧年度，本集團專注挑選備受注目和利潤豐厚的項目作為投標對象。本集團於本年度成功贏得多項重大招標工程，將有助本集團於未來數年內繼續維持穩健增長。這些重要項目包括中環灣仔繞道(北角段隧道)及港島東區走廊連接路的建造合約。該項目總值達40億港元，已於2011年1月動工，由本集團牽頭，並引入中國中鐵股份有限公司與中鐵大橋局股份有限公司作為合營夥伴。

另一項於年內贏得的大型香港基建合約是為新建的堅尼地城港鐵站(新港鐵西港島線項目的一部份)的建造項目提供機電工程設施。該項總值達112,000,000港元的項目已於2010年10月動工，並計劃於2014年6月竣工。

於本回顧年度贏得的其他項目包括粉嶺公路介乎港鐵粉嶺站至和興路的一段隔音屏障的建造合約；位於香港島卑路乍街150-162號的建議住宅發展項目的樁柱工程；以及位於將軍澳一項住宅發展項目的平台裝飾工程。於2011年2月，本集團亦贏得新界區大埔慈山寺發展項目的合約，總值達423,000,000港元。

本集團於早年贏得的多項持續進行之項目亦進展理想。在基建業務方面，包括於香港會議展覽中心段及灣仔東段的中環灣仔繞道(作為灣仔發展計劃第二期的一部份)的建造合約。本集團亦繼續進行於將軍澳市中心南及調景嶺的主要基建工程。本集團在建造多幢大型新建樓宇方面取得重大進展，包括設計及擴建將軍澳醫院、建造香港中文大學圖書館擴建工程、及為香港大學興建位於薄扶林1,800個學生宿舍單位。本集團亦繼續進行位於元朗洪水橋的一項住宅發展項目的上蓋工程合約。除該等項目外，俊和亦承造於將軍澳及洪水橋的新住宅發展項目之裝飾工程。

本集團於年內亦十分積極參與多項有關供水及排污的項目。本集團承造的合約包括更換及修復香港島北區及西南區、屯門及元朗、大埔及沙田，以及元朗、大棠、錦田、八鄉及石崗的水管。本集團亦承造多項定期合約包括L區(大嶼山及離島區)及H區(香港島及鴨脷洲)的水務工程。其他重要的排污工程項目包括屯門西部主幹污水收集項目的建造工程及建造西貢福民路明渠。

本集團於本年度竣工的主要項目包括將軍澳市地段第70號86區AB地盤住宅發展項目之樓宇建築及土木工程，廣深港高速鐵路 – 西九龍總站(A地盤 – 南)地基工程及為香港鐵路有限公司(「港鐵」)奧運站隔音屏障建造工程。

總括而言，本集團於2011年3月31日的手頭合約估計價值約為160億港元，其中尚未完成工程合約價值約98億港元。該等數字顯示手頭合約價值較去年數字上升20.3%，而尚未完成工程合約的金額則上升6.5%。

物業發展

於回顧年度內，中國政府繼續實施一連串用作規範房地產的調控措施，其中的「新八招」旨在遏抑過熱的物業市場(尤其於較大型城市)。政府的干預措施雖在市場構成不明朗因素，但整體銷售情況仍然穩健，特別於物業投機活動較為溫和的非一線城市，這情況從本集團於財政年度內在較小型城市經營中錄得令人滿意的銷售業績中得以證明。本集團內部效益的改善，例如嚴格控制交付進度，也有助於增強中國物業的盈利能力。

截至2011年3月31日，本集團於河北省石家莊市「名門華都」第2A期的住宅單位已售出99%，有關單位的竣工證已於2011年3月11日發出，單位並隨即交付買家。與此同時，本集團於廣東省汕尾市的另一項物業發展項目「名門御庭」已於2011年4月大致平頂，約32%的住宅單位更已預售。

本集團於阿聯酋阿布札比持有兩項總建築面積約28,000平方米的住宅項目，其中一項已取得施工許可證，動工日期暫定於2011年第三季內。然而，地區不穩定已影響該等項目的進度及其可能提供的投資回報。儘管如此，隨著石油收入上升，阿聯酋等石油出口國家亦因政治動盪而受惠，隨著石油收入增加，阿聯酋很可能會維持高水平的公共開支，尤其集中在解決當地的住屋短缺及發展基礎設施。以此情況推斷，本集團於阿布札比的物業發展項目長線而言將會受惠。同時，由於中東地區國家若干政治及經濟問題仍然有待解決，本集團將繼續對在阿聯酋的業務採取審慎態度、控制其面對因不明朗因素所產生的風險，同時作出充份準備，以待當地經濟出現明朗的復甦及穩定跡象時，隨即作出適當行動。

物業投資

本集團的主要物業投資為於香港彩虹的「匯八坊」購物商場。於回顧年度內，此投資項目的表現及回報一直理想，而隨著毗鄰的其他高級發展項目已竣工，吸引更多人流到該區，令「匯八坊」的公平值上升。為配合本集團旨在將業務更直接專注於其核心優勢領域，管理層正研究在價格繼續攀升的大前題下，則有可能於來年出售「匯八坊」。

護衛及物業管理

本集團的護衛及物業管理附屬公司已成功定位成為綜合設施服務公司。透過將資源專注投放於維繫客戶及提升其服務質素，該公司已獲得「圓方」(位於尖沙咀佔地百萬平方呎的高級購物商場)及「銀湖天峰」(位於馬鞍山的高尚住宅物業)並由港鐵批出的多份護衛服務合約。此外，該附屬公司已獲提名為香港中華廠商聯合會主辦的第45屆工展會的護衛服務提供商，本集團對該附屬公司執行其綜合業務模式及實現業務增長感到樂觀。

該附屬公司致力發展綜合設施服務，並回應社會大眾對環保的日益增加的關注。就此而言，該公司已取得ISO 14001 – 環境管理系統(EMS)，對其於服務中加入環保元素及提升其品質水準作出嘉許。該公司獲大家樂及中信銀行國際批出護衛服務合約，企業對該公司服務的信心也有所增強，足證其努力的成果。

前景及展望

建築

管理層對本集團在香港的建築業務於未來數載前景感到十分樂觀。香港的基建發展騰飛，為俊和開拓無盡商機及令其受惠，而本集團對贏取多項等待揭曉的新招標項目表示樂觀。其中多個招標所涉規模非常龐大，例如港珠澳大橋項目、連接九龍及將軍澳－藍田隧道的公路幹線，以及多項港鐵的沙中線的招標。此外，來自公營機構客戶的工程數量不斷增加，且預期如私人機構參建居屋計劃獲得政府批准，將為公營房屋開啟更多商機，工程數量更會進一步增加。

然而，上述潛在項目組合僅為本集團整體藍圖的其中一面，在內部企管方面，本集團已落實密切監控間接成本。此外，本集團多個現有項目的營業額將於未來一年左右達到20%竣工指標；屆時本集團可開始將此等合約的溢利入賬。綜合所有有關因素後，本集團的建築業務應能於未來數年錄得理想溢利。

物業發展

作為俊和於來年業務重點之一，管理層計劃將其物業發展資源專注投放於石家莊，並預期日後可自當地的物業銷售項目錄得較高回報。本集團於石家莊的「名門華都」住宅發展項目第2B期的預售計劃預定於2011年第三季開始，而管理層對有關單位的潛在需求及售價水平表示樂觀，尤其是即將推出的單位將會是當地最豪華的住宅之一。「名門華都」發展項目的最後部份(即第三期)是辦公室、公寓及商場綜合體，屬商業用途，因此不會受到政府的降溫措施所影響。目前，有關商業發展項目的計劃已向當地政府呈交，一經批准，預期第三期將於四年內竣工。

本集團的另一項商業項目位於遼寧省瀋陽市的商業區中心，該項目現正處於建築圖則審批階段，總建築面積為6.4萬平方米，並計劃於2013年竣工。

本集團亦計劃利用其建築專業及知名品牌優勢，成立合營公司在香港競投土地，以重新進軍香港物業市場。基於俊和於中國物業發展的成就及經驗，以及於香港建造業的強大實力，若能覓得合適的夥伴合作，必可於香港地產界取得佳績。

其他業務

由於香港於2011年5月1日實施最低工資條例，預期本集團提供護衛及物業管理服務之附屬公司於來年將面對若干壓力。該條例已令香港不少使用者減少使用護衛服務以節省成本。於本報告日期，本集團繼續維持高水準服務，致力將該條例對營業額造成的影響減至最低，而逾95%的現有客戶已接受基於工資成本上升而作出的價格調整。

憑藉本集團的現有資源及為港鐵管理的45個大型屋苑提供樓宇維修服務所形成的網絡，本集團亦計劃參與一項向大型屋苑提供家居維修服務的新計劃。

總括而言，俊和預期於未來一年將會積極地向前邁進，憑藉其知名度、公認的專業知識及能力以及高水平的管理專才，將具體計劃轉化為卓越成就。基於我們在項目質素方面的信譽，以及多項即將動工的新項目，本集團未來數年可望創出佳績，為股東提供理想回報。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司於本回顧年度內已一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14《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。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。

本公司已就董事進行證券交易採納上市規則附錄10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。

本公司企業管治常規之進一步詳情載於本公司2010／2011年年報企業管治報告內。

審核委員會審閱

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名成員組成，分別為區燦耀先生、陳超英先生及許照中先生，全部均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及實務準則，並討論有關內部監控及財務申報事宜，其中包括審閱本集團截至2011年3月31日止年度之全年業績。

承董事會命
主席
彭一庭

香港，2011年6月28日

於本公佈日期，本公司之執行董事為彭一庭先生、彭一邦先生、郭煜釗先生及李蕙嫻女士，而本公司之獨立非執行董事為區燦耀先生、陳超英先生、許照中先生太平紳士及李承仕先生金紫荊星章、OBE、太平紳士。

* 僅供識別