

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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2013年3月31日止年度之全年業績

財務摘要

	2012/13 千港元	2011/12 千港元 (經重列 ¹)
總營業額 (包括應佔共同控制個體)	5,169,351	4,837,469
本公司擁有人應佔溢利	77,775	52,353
每股盈利	7.93港仙	5.69港仙
每股股息	1.4港仙	0.8港仙
每股權益**	1.55港元	1.51港元

** 每股權益指本公司擁有人應佔權益除以已發行普通股本總數。

1 業績已經重列以反映本集團採納香港會計準則第12號。於過往提供之遞延稅項相關金額已被撥回，並已重列比較數字以作比較之用。

* 僅供識別

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「俊和」或「本集團」)截至2013年3月31日止年度之經審核綜合業績，連同上年度之有關比較數字如下：

綜合全面收益表

截至2013年3月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
營業額	2	3,805,331	3,193,402
銷售成本		(3,445,825)	(2,964,006)
毛利		359,506	229,396
其他收入		84,630	85,762
其他收益及虧損		2,842	1,348
出售附屬公司收益		17,484	–
投資物業公平值變動		10,271	1,301
銷售開支		(6,978)	(9,633)
一般及行政開支		(305,926)	(238,025)
應佔聯營公司業績		11,893	17,547
應佔共同控制個體業績		14,117	50,969
融資成本	3	(43,638)	(29,586)
除稅前溢利		144,201	109,079
所得稅開支	4	(66,426)	(56,726)
本年度溢利	5	77,775	52,353
其他全面(開支)收入			
換算產生之匯兌差額		(5,228)	33,337
出售附屬公司換算儲備轉撥		(17,484)	–
應佔聯營公司換算儲備		(694)	446
物業轉列為投資物業之重估收益		–	9,765
本年度其他全面(開支)收入		(23,406)	43,548
本年度全面收入總額		54,369	95,901

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
應佔本年度溢利			
本公司擁有人		77,775	52,353
非控股權益		—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>
		77,775	52,353
		<u>77,775</u>	<u>52,353</u>
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		54,369	95,901
非控股權益		—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>
		54,369	95,901
		<u>54,369</u>	<u>95,901</u>
每股盈利	7		
— 基本		7.93 港仙	5.69 港仙
		<u>7.93 港仙</u>	<u>5.69 港仙</u>
— 攤薄		7.90 港仙	5.69 港仙
		<u>7.90 港仙</u>	<u>5.69 港仙</u>

綜合財務狀況表

於2013年3月31日

	附註	2013年 3月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元 (經重列)	2011年 4月1日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	8	228,853	215,890	256,217
投資物業		386,595	422,622	370,193
於聯營公司權益		62,088	66,387	58,534
於共同控制個體權益		67,444	77,626	42,834
遞延稅項資產		6,586	10,015	–
聯營公司之欠款		103,345	103,420	103,417
		854,911	895,960	831,195
流動資產				
應收客戶之合約工程款項		743,609	564,814	401,101
應收賬項、按金及預付款項	9	710,261	578,998	555,559
作銷售之發展中物業		847,287	642,587	995,924
就作銷售之發展中物業所付之按金		212,080	179,783	180,263
持作銷售物業		319,791	457,088	52,501
就持作銷售物業所付之按金		21,324	36,004	44,822
持作買賣投資		341	468	651
聯營公司之欠款		705	705	1,253
共同控制個體之欠款		187,334	54,581	34,204
可退回稅項		639	17,010	16,010
已抵押之銀行存款		237,670	242,082	183,228
銀行結餘及現金		405,547	414,944	605,295
		3,686,588	3,189,064	3,070,811
分類為持作銷售資產		6,321	–	–
		3,692,909	3,189,064	3,070,811
流動負債				
應付客戶之合約工程款項		205,025	120,476	102,905
應付賬項、按金及應計費用	10	825,960	765,213	631,791
銷售物業而收取之按金		95,964	63,646	153,576
欠一位股東款項		–	–	202,384
欠聯營公司款項		15,902	15,893	15,770
欠共同控制個體款項		45,094	69,905	47,928
欠一位非控股股東款項		4,026	–	–
應繳稅項		76,839	82,796	26,961
融資租賃承擔		16,531	15,864	14,494
借款		1,360,588	1,242,185	1,290,109
		2,645,929	2,375,978	2,485,918
流動資產淨值		1,046,980	813,086	584,893
資產總值減流動負債		1,901,891	1,709,046	1,416,088

	2013年 3月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元 (經重列)	2011年 4月1日 千港元 (經重列)
附註			
非流動負債			
無抵押債券	150,000	150,000	–
融資租賃承擔	16,802	15,250	15,039
借款	191,784	48,189	29,762
遞延稅項負債	12,340	16,381	15,908
	370,926	229,820	60,709
資產淨值	1,530,965	1,479,226	1,355,379
股本及儲備			
股本	98,777	97,864	91,613
儲備	1,431,838	1,381,012	1,263,416
本公司擁有人應佔權益	1,530,615	1,478,876	1,355,029
非控股權益	350	350	350
權益總額	1,530,965	1,479,226	1,355,379

綜合財務報表附註

截至2013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(「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」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產；
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露一轉讓金融資產；及
香港會計準則第1號(修訂本)	作為於2012年頒佈的香港財務報告準則2009–2011年週期之部分年度改進

香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產。根據該修訂，按照香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量之投資物業是假設可透過出售全數收回而作為計算遞延稅項，除非此項假設在某些情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，認為並無本集團之投資物業乃根據其目標為在一段時間內消耗投資物業內絕大部份經濟利益而非透過銷售消耗的商業模式持有。因此，董事認為在香港會計準則第12號(修訂本)所列載之「出售」假設並未被駁回。

由於本集團不須就出售其投資物業而繳交任何所得稅，故應用香港會計準則第12號(修訂本)導致本集團並未確認投資物業之公平值變動之任何遞延稅項。過往，本集團於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時乃基於物業的所有賬面值透過使用收回而作出。

香港會計準則第12號(修訂本)已追溯應用，並導致本集團於2011年4月1日之遞延稅項負債減少30,467,000港元，並於保留盈利內確認相關抵免。同樣地，於2012年3月31日，遞延稅項負債減少31,389,000港元。

於本年度，概無就本集團投資物業之公平值變動計提遞延稅項。由於本集團位於香港的投資物業於截至2013年3月31日止年度並無公平值變動，且本集團位於海外的投資物業於出售時無須繳納所得稅，故會計政策之變動對本集團截至2013年3月31日止年度之所得稅開支並無產生影響。本集團截至2012年3月31日止年度之所得稅開支增加689,000港元，而截至2012年3月31日止年度之溢利則以相同款額有所減少。

財務影響概要

由於應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則，有關遞延稅項之會計政策變動對本年度及以往年度本集團之業績及每股盈利之影響如下：

	截至2013年3月31日止年度			截至2012年3月31日止年度		
	對溢利 之影響 千港元	對每股基本 盈利之影響 港仙	對每股攤薄 盈利之影響 港仙	對溢利 之影響 千港元	對每股基本 盈利之影響 港仙	對每股攤薄 盈利之影響 港仙
香港會計準則第12號 所得稅(修訂本)導致 遞延稅項支出增加 應佔：						
本公司擁有人	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>689</u>	<u>0.07</u>	<u>0.07</u>

上述變動對本集團於2011年4月1日及2012年3月31日之財務狀況之影響按項目劃分如下：

	於2011年4月1日			於2012年3月31日		
	如前重列 千港元	調整 千港元	經重列 千港元	如前重列 千港元	調整 千港元	經重列 千港元
遞延稅項負債及 對資產淨值之總影響	<u>(46,375)</u>	<u>30,467</u>	<u>(15,908)</u>	<u>(37,755)</u>	<u>31,389</u>	<u>(6,366)</u>
保留溢利	761,222	30,467	791,689	814,855	29,778	844,633
重估儲備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,154</u>	<u>1,611</u>	<u>9,765</u>
對股本之總影響	<u>761,222</u>	<u>30,467</u>	<u>791,689</u>	<u>823,009</u>	<u>31,389</u>	<u>854,398</u>

香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列

(於2012年6月頒佈對香港財務報告準則2009年至2011年週期之年度改進部份)

於2012年6月頒佈對香港財務報告準則的多項修訂，題為香港財務報告準則(2009年至2011年週期)之年度改進。該等修訂的生效日期為2013年1月1日或之後開始之年度期間。

於本年度，本集團於生效日期(於2013年1月1日或之後開始之年度期間)前首次應用香港會計準則第1號(修訂本)。

香港會計準則第1號規定，實體對會計政策作出追溯變動或作出追溯重列或重新分類以呈列於上個期間期初之財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號(修訂本)澄清，僅於追溯應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表內之資料產生重大影響且第三份財務狀況表無須隨附相關附註時，實體方須呈列第三份財務狀況表。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產，導致對於2011年4月1日之綜合財務狀況表內之資料產生重大影響。根據香港會計準則第1號(修訂本)，本集團因此呈列於2011年4月1日之第三份財務狀況表，而無相關附註。

於本年度採用其他香港財務報告準則(修訂本)對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載列之披露並無構成重大影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之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)	香港財務報告準則2009年至2011年週期之年度改進，香港會計準則第1號(修訂本)除外 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡性指引 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合資安排 ¹
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ¹
香港會計準則第19號(於2011年修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(於2011年修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(於2011年修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈列 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類和計量的新要求。香港財務報告準則第9號於2010年修訂加入有關金融負債分類和計量及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 所有屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，個體可不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，僅股息收入一般於損益內確認。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大於損益之會計錯配。金融負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動之全部金額於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於2015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2015年4月1日開始之財政期間於本集團綜合財務報表內採納。根據本集團於2013年3月31日的金融工具，董事預期應用香港財務報告準則第9號不會對本集團綜合金融資產及金融負債報告之金額造成重大影響。

新訂及經修訂合併、合營安排、聯營公司及披露的準則

於2011年6月頒佈了一組五項關於合併、合營安排、聯營公司及其披露的準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(於2011年修訂)及香港會計準則第28號(於2011年修訂)。

以下為這五項準則的主要要求。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內有關綜合財務報表之部分及香港(常務解釋委員會)一詮釋第12號綜合一特殊目的實體將於香港財務報告準則第10號生效當日撤回。根據香港財務報告準則第10號，目前僅有一個綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)對投資對象的權力、(b)自參與投資對象營運所得不同回報之風險或權利，及(c)能夠運用對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益。香港財務報告準則第11號處理合營安排中兩方或以上擁有共同控制權應如何分類。香港(常務解釋委員會)－詮釋第13號共同控制個體－合資者的非現金投入將於香港財務報告準則第11號生效當日撤回。根據香港財務報告準則第11號，合營安排中的共同合作或合資的區分，決定在於合營安排下各方的權利及責任。相對地，於香港會計準則第31號，共有三類合營安排：共同控制個體、共同控制資產及共同控制業務。此外，香港財務報告準則第11號要求對合營公司按權益會計法入賬，而香港會計準則第31號則要求共同控制個體按權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為披露準則及適用於所有於附屬公司擁有權益之個體、合營安排、聯營公司及／或未合併之結構個體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露要求比現行標準之要求更為詳盡。

於2012年7月，已頒佈對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂，對首次應用該等五項香港財務報告準則之若干過渡性指引作出澄清。

這五項準則連同有關過渡性指引的修訂本之生效期為於2013年1月1日或以後開始之年度期間，該等準則可被提早應用，惟須同時提早應用所有該五項準則。

本公司董事預期，這五項準則將於本集團於2013年4月1日開始之財政期間之綜合財務報表採用。應用該等五項準則可能對於綜合財務報表報告的金額造成重大影響。特別是，應用香港財務報告準則第11號可能導致合營安排中的共同合作或合資的區分出現變動，決定在於合營安排下各方的權利及責任。根據香港財務報告準則第11號，合資公司將以權益會計法入賬，而合營者將須直接確認共同合作的資產、責任、營業額及開支。然而，董事正在確定應用該等準則之財務影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號建立一個對公平值的計量及披露的單一指引。該準則定義公平值，建立計量公平值的框架及規定公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，這應用於其他香港財務報告準則(除特別情況下)，需要或准許使用公平值計量及公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現行標準之要求為更詳盡。例如：在現行規定下，僅香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下之金融工具須根據三層公平值架構作出質量及數量披露，在香港財務報告準則第13號下將擴展至覆蓋其所包括範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號將於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效，惟可提早應用。

本公司董事預期香港財務報告準則第13號將於2013年4月1日開始之財政期間之本集團綜合財務報表採納，而應用新準則預計不會對綜合財務報表造成重大影響，但將擴大對綜合財務報表之披露。

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。

本集團之主要營運決策者為執行董事及若干高級管理層(統稱為「主要營運決策者」)。就主要營運決策者評估表現及分配資源而言，本集團之業務活動分類為以下營運及報告分類：

- | | | |
|---------|---|-----------------------|
| 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 |

主要營運決策者識別之經營分類並無總合達成本集團之可報告分類。

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2013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)	2,968,800	588,648	12,661	235,222	-	3,805,331
應佔共同控制個體營業額	1,364,020	-	-	-	-	1,364,020
分類營業額	<u>4,332,820</u>	<u>588,648</u>	<u>12,661</u>	<u>235,222</u>	<u>-</u>	<u>5,169,351</u>
業績						
經營業績	26,259	114,173	24,274	9,831	(492)	174,045
應佔聯營公司業績	-	8,771	3,122	-	-	11,893
應佔共同控制個體業績	14,117	-	-	-	-	14,117
分類溢利(虧損)	<u>40,376</u>	<u>122,944</u>	<u>27,396</u>	<u>9,831</u>	<u>(492)</u>	<u>200,055</u>
未分配企業開支						(18,281)
利息收入						6,065
融資成本						<u>(43,638)</u>
除稅前溢利						144,201
所得稅開支						<u>(66,426)</u>
本年度溢利						<u>77,775</u>

截至2012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)	2,610,881	336,737	10,494	235,290	-	3,193,402
應佔共同控制個體營業額	<u>1,644,067</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,644,067</u>
分類營業額	<u>4,254,948</u>	<u>336,737</u>	<u>10,494</u>	<u>235,290</u>	<u>-</u>	<u>4,837,469</u>
業績						
經營業績	6,292	56,788	13,054	4,898	(545)	80,487
應佔聯營公司業績	-	15,312	2,235	-	-	17,547
應佔共同控制個體業績	<u>50,969</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,969</u>
分類溢利(虧損)	<u>57,261</u>	<u>72,100</u>	<u>15,289</u>	<u>4,898</u>	<u>(545)</u>	149,003
未分配企業開支						(16,649)
利息收入						6,311
融資成本						<u>(29,586)</u>
除稅前溢利						109,079
所得稅開支						<u>(56,726)</u>
本年度溢利						<u>52,353</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。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。

分類業績指各分類所產生之毛利(毛損)，經扣除各分類直接應佔之銷售開支以及一般及行政開支，而並無分配利息收入及融資成本。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

2013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	12,749	508	-	560	-	13,817
投資物業的公平值變動	-	-	10,271	-	-	10,271
出售物業、機器及設備之(收益) 虧損	(3,581)	58	-	56	-	(3,467)
其他應收款項減值撥備	-	12,076	-	-	-	12,076
作銷售之發展中物業撇減	-	24,553	-	-	-	24,553
持作銷售物業所付之按金 撇減	-	6,485	-	-	-	6,485
	<u> </u>					

2012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	6,377	877	-	637	-	7,891
投資物業之公平值變動	-	-	1,301	-	-	1,301
出售物業、機器及設備 之(收益)虧損	(5,671)	674	-	197	-	(4,800)
作銷售之發展中物業撇減	-	35,710	-	-	-	35,710
	<u> </u>					

地區資料

本集團在兩個主要地區經營業務，包括香港(註冊成立地點)及中華人民共和國(「中國」)其他地區。

下表載列(i)本集團來自外部客戶之營業額；及(ii)本集團金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產之地理位置資料。

	來自外部客戶之營業額		非流動資產	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
香港(註冊成立地點)	3,189,197	2,754,847	669,220	687,863
中國其他地區	595,114	361,528	5,201	12,096
其他司法權區	21,020	77,027	70,559	82,566
	<u>3,805,331</u>	<u>3,193,402</u>	<u>744,980</u>	<u>782,525</u>

有關主要客戶之資料

建築工程營業額中，2名佔營業額10%以上之客戶(2012年：1名)分別帶來營業額983,416,000港元及495,784,000港元(2012年：924,953,000港元)。該等客戶均位於香港。

3. 融資成本

	2013年 千港元	2012年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	43,608	42,353
不於五年內悉數償還之銀行貸款	642	209
融資租賃	996	929
欠一間共同控制個體款項	—	477
無抵押債券	10,875	3,836
	<u>56,121</u>	<u>47,804</u>
總借款成本	56,121	47,804
減：合約工程應佔之數額	(10,266)	(9,676)
作銷售之發展中物業部分成本的資本化數額	(2,217)	(8,542)
	<u>43,638</u>	<u>29,586</u>

4. 所得稅開支

	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
即期稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	9,423	4,584
— 過往年度撥備不足(超額撥備)	156	(242)
	<u>9,579</u>	<u>4,342</u>
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	39,444	22,238
— 過往年度撥備不足	7,170	1,484
	<u>46,614</u>	<u>23,722</u>
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年度	15,673	38,221
— 過往年度撥備不足	4,267	—
	<u>19,940</u>	<u>38,221</u>
— 其他司法權區		
— 本年度	199	—
— 過往年度超額撥備	(3,119)	(17)
	<u>(2,920)</u>	<u>(17)</u>
遞延稅項抵免	<u>(6,787)</u>	<u>(9,542)</u>
	<u>66,426</u>	<u>56,726</u>

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%。

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。由於本集團能控制暫時性差額的撥回時間及暫時性差額可能不會於不久未來撥回，因此，於報告期末，概無於綜合財務報表就因本公司之中國附屬公司賺取之溢利185,694,000港元(2012年：170,850,000港元)產生之暫時性差額作出遞延稅項撥備。

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。

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。

5. 本年度溢利

	2013年 千港元	2012年 千港元
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷	44,793	37,379
減：合約工程應佔之數額	<u>(30,976)</u>	<u>(29,488)</u>
	<u>13,817</u>	<u>7,891</u>
其他應收款項減值撥備	12,076	—
作銷售之發展中物業撇減(計入銷售成本)	24,553	35,710
持作銷售物業所付之按金撇減	6,485	—
出售物業、機器及設備之收益(計入其他收益及虧損)	(3,467)	(4,800)
建築項目管理費收入(計入其他收入)	(65,960)	(72,561)
利息收入	(6,065)	(6,311)
匯兌虧損淨額(計入其他收益及虧損)	<u>498</u>	<u>3,269</u>

6. 股息

	2013年 千港元	2012年 千港元
2012年已確認為年內分派之末期股息為每股0.8港仙 (2011年：零)	<u>7,829</u>	<u>-</u>

本公司董事建議派發截至2013年3月31日止年度之末期股息每股1.4港仙(2012年：0.8港仙)，並須於應屆股東週年大會上獲股東批准。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔基本及攤薄之每股盈利乃根據以下數據計算：

	2013年 千港元	2012年 千港元 (經重列)
盈利		
用作計算基本及攤薄之每股盈利之盈利	<u>77,775</u>	<u>52,353</u>
	2013年	2012年
股份數目		
用作計算基本每股盈利之普通股加權平均數	980,286,665	920,235,471
就以下各項可能產生攤薄影響之普通股：		
— 購股權	3,320,266	172,338
— 認股權證	<u>1,378,910</u>	<u>100</u>
用作計算攤薄後每股盈利之普通股加權平均數	<u>984,985,841</u>	<u>920,407,909</u>

8. 物業、機器及設備

於本年度，本集團耗資約65,029,000港元(2012年：30,128,000港元)購置物業、機器及設備。此外，本集團已出售賬面值約6,575,000港元(2012年：4,864,000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352,811,000港元(2012年：276,134,000港元)之賬齡分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
尚未到期	<u>304,062</u>	<u>262,739</u>
已逾期但未減值款項：		
1至30日	45,514	11,596
31至90日	2,068	888
91至180日	386	538
180日以上	<u>781</u>	<u>373</u>
	<u>48,749</u>	<u>13,395</u>
	<u><u>352,811</u></u>	<u><u>276,134</u></u>

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438,574,000港元(2012年：403,059,000港元)之賬齡分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
尚未到期	277,058	257,700
1至30日	91,021	92,968
31至90日	53,047	43,174
91至180日	9,787	6,758
180日以上	<u>7,661</u>	<u>2,459</u>
	<u><u>438,574</u></u>	<u><u>403,059</u></u>

11. 或然負債及履約保證

	2013年 千港元	2012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	402,339	255,797
— 共同控制個體	45,178	33,491
	<u>447,517</u>	<u>289,288</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：		
— 一間聯營公司	32,000	32,000
— 共同控制個體	439,000	344,500
	<u>471,000</u>	<u>376,500</u>
就購買本集團持作銷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	<u>294,065</u>	<u>269,042</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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
投資物業	370,000	409,200
物業、機器及設備	46,437	31,497
作銷售之發展中物業	421,542	8,679
持作銷售物業	—	132,272
銀行存款	237,670	242,082
	<u>1,075,649</u>	<u>823,730</u>

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

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2013年3月31日，本集團之淨債務總額約為1,092,500,000港元，即負債總額約1,735,700,000港元減去已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金總額約643,200,000港元所得之數。於2013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2013年 3月31日 百萬港元	於2012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	1,316.6	1,141.9
1年後至2年內		
— 於流動負債列作按要求	28.1	87.7
— 餘額	9.0	36.0
2年後至5年內		
— 於流動負債列作按要求	25.8	20.1
— 餘額	199.6	27.4
5年後		
— 於流動負債列作按要求	6.6	8.4
	<u>1,585.7</u>	<u>1,321.5</u>
無抵押債券		
— 於1年後至2年內償還	<u>150.0</u>	<u>150.0</u>
借貸總額	<u><u>1,735.7</u></u>	<u><u>1,471.5</u></u>

於2013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本公司擁有人應佔權益之比率為0.71 (2012年3月31日：0.55 (經重列))。

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。

資產抵押

於2013年3月31日，本集團將約1,075,600,000港元之銀行存款、物業、機器及設備，抵押予金融機構，作為授予本集團之一般銀行融資之擔保。

此外，本集團已抵押其於一間全資擁有附屬公司之全部股份權益，以獲得授予本集團之銀行融資。

僱員及薪酬政策

截至2013年3月31日，本集團約有3,640名僱員。截至2013年3月31日止年度之僱員薪酬總額約為879,900,000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每年之增薪金額，以獎勵及推動個別員工之表現。僱員之花紅乃按本集團個別附屬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

董事會建議派發截至2013年3月31日止年度之末期股息（「末期股息」）每股1.4港仙（2012年：0.8港仙）予於2013年9月10日（星期二）辦公時間結束時，名列於本公司股東名冊上之本公司股東（「股東」）。本年度之總股息金額為每股1.4港仙（2012年：0.8港仙）。待股東於本公司之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）批准後，建議之末期股息將於2013年10月9日（星期三）或前後派付。

暫停辦理股份及認股權證過戶登記手續

本公司將由2013年8月23日（星期五）至2013年8月29日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份及認股權證過戶登記手續，以便釐定擁有出席股東週年大會並於會上投票之權利。期間將不會進行任何本公司股份或認股權證之過戶登記，及不會就行使本公司授出之購股權及認股權證所附之認購權而配發和發行股份。如欲符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，(i)如屬股東，所有填妥之過戶文件連同有關股票；或(ii)如屬認股權證持有人，所有填妥及簽署之認購表格連同有關認股權證證書及有關之認購金額，最遲須於2013年8月22日（星期四）下午4時30分前送交本公司股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司（「卓佳」），地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。

本公司亦將於2013年9月4日(星期三)至2013年9月10日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份及認股權證過戶登記手續，以便釐定擁有獲派發建議末期股息之權利。期間將不會進行任何本公司股份或認股權證之過戶登記，及不會就行使本公司授出之購股權及認股權證所附之認購權而配發和發行股份。如欲符合獲派發建議末期股息之資格，(i)如屬股東，所有填妥之過戶文件連同有關股票；或(ii)如屬認股權證持有人，所有填妥及簽署之認購表格連同有關認股權證證書及有關之認購金額，最遲須於2013年9月3日(星期二)下午4時30分前按上述地址送交卓佳，辦理過戶登記手續。

業務回顧

建築

於回顧年度內，本集團的建築業務所取得的新項目大量增加，為年內之建築營業額(包括應佔共同控制個體)錄得約43.3億港元。手頭上之大量主要項目令建築業務繼續成為本集團之最大營業額來源。

本財政年度本集團的建築業務業績約為40,400,000港元，與上一個財政年度相比減少約16,900,000港元。該轉變主要由於香港建築業競爭激烈，加上成本迅速上漲，其中分包商成本的升幅尤其顯著。

本集團大部份項目均與涉及建築及基建工程之香港主要政府部門有關。因此，該等項目不僅顯示出本集團於公共部門投標方面之競爭力，亦突顯其廣泛的專業實力，由地基工程、土木工程、隧道挖掘、斜坡工程、電機及機械裝配以至更多其他方面不等。

於2013年3月31日，本集團之手頭合約價值預計約為253.4億港元，當中尚未完成工程合約為122.6億港元，相對於2012年3月31日之相關數字分別上升24%及20%。於截至2013年3月31日止財政年度後，本集團進一步獲得多份新合約，總金額約值10億港元。

本集團於回顧年度贏得超過19項主要合約，包括多項重要的土木工程合約，如港鐵沙中線鑽石山至啟德隧道工程，以及一些大型水務工程，當中包括一項新界東水務工程的主要定期合約。本集團亦贏得渠務署一項新工程合約(「新工程合約」)項目，該土木工程項目為香港特別行政區政府(「香港政府」)所批出的最大型之新工程合約項目。該合約乃基於與香港政府之間的全新合作模式，為建築商夥伴提供更高靈活性，與客戶合作時提升成本效益及效率。

本集團的建築業務於若干專業範疇的表現尤其突出，如地基工程、電機及機械裝配及隧道挖掘。本集團於該等專業範疇取得的專業技術，有助日後參與需要專業技術組合的大型項目。例如本集團於回顧年度內，在香港鐵路有限公司（「港鐵」）項目中使用隧道鑽挖機，讓其專業知識超越早期的爆破方法，並令其在取得日後的隧道挖掘合約方面處於更具競爭力的位置。

在建工程方面，本集團於回顧年度內約有21個主要工程，涉及多種建築技術。該等工程包括位於港鐵堅尼地城站及黃竹坑車廠的項目，以及為港鐵觀塘線延線項目的黃埔站及避車隧道的土木工程項目，而廣深港高速鐵路之軌道及接觸網系統項目亦正在施工，至於中環灣仔繞道及其隧道項目工程則如期進行，而其他遍及香港多區的水務工程及樓宇地基工程亦持續取得良好進展。

本集團於回顧年度內亦成功完成多項工程，包括深水埗青山道市區重建項目的地基設計及營造工程、香港大學1,800個學生宿舍單位建築項目、港鐵新南港島線黃竹坑車廠地盤平整及樁柱工程，以及香港島及鴨脷洲的水務工程定期合約及新界西北的水管修復工程合約，多項涉及公共及私人住宅屋苑興建升降機及裝飾工程的合約亦已竣工。

儘管本集團之建築業務取得大量工程項目，惟行業壓力持續拖累本集團於回顧年度內的毛利率。該等壓力包括現時蓬勃的建築市場對專業分包商的殷切需求，而導致分包商價格異常高企，以及勞工及原材料成本不斷上漲。本集團正採取積極措施處理該等問題，如建立內部團隊等，使致在某程度上可減低其對分包商的倚賴。

物業發展

於回顧年度內，中國政府及香港政府均實施多項重大的反投機措施，旨在鼓勵當地物業市場健康發展，此舉對兩地市場的物業發展商限制大幅增加，以及令流動性顯著減少。

本集團意欲將物業發展業務的重心逐步轉移至香港及華南地區，而於過去一年，在進行此策略性轉變方面已取得良好進展。在香港，本集團致力物色規模適合本集團的資源及能力的中長線投資機會。目前，本集團一直密切留意，有機會收購一座位於西九龍區工業大廈作重建用途。本集團亦留意位於西九龍地區的多個重建工廈項目，該等項目與住宅項目相比，將涉及較少的投機成份。同時，本集團已探討超過十個位於中國廣東省潛在的投資項目，大部分為小型住宅項目。

儘管中國推出新的樓市調控措施，本集團的物業發展銷售表現仍令人滿意，並超越去年之表現，當中因為本集團的項目並非位於最受該等措施影響的主要一線及二線城市。本集團位於河北省石家莊的「名門華都」項目第8座及第9座繼續開售，截至財政年度結束時，第8座及第9座分別售出18%及95%的單位，此乃該項目之最後一期住宅項目。

同時，位於廣東省汕尾市的「名門御庭」銷情亦相當理想。截至2013年3月31日，89%的住宅單位及90%的商舖單位已經售出。再者，本集團早前於遼寧省瀋陽市購入的商用土地已經出售獲利。

本集團位於阿拉伯聯合酋長國（「阿聯酋」）阿布札比的樓高十層低密度住宅發展項目「Reem Diamond」進展順利，預期將於2013年第三季竣工。該發展項目單位的銷售因該區經濟不穩定而暫停，惟已準備於本年度稍後市場好轉時重新開售。建基於本集團於其他海外項目的理想成績，「Reem Diamond」為俊和於阿聯酋發展高級住宅的另一個重要里程碑。

物業投資

本集團的主要物業投資項目為香港彩虹的「匯八坊」購物商場，其表現持續理想，租金收益按年增加6%。儘管「匯八坊」乃屬不俗的投資，惟因本集團的業務重點為建築及物業發展，因此本集團將致力尋求以合理價格出售此資產之機會。

於2013年1月，本集團以50,000,000港元作價出售位於香港長沙灣的工廈物業。該出售事項乃本公司套現其長期投資之良機。出售事項之所得款項將減低本公司之長期銀行借貸，以及用於本集團繼續尋求物業及業務發展之投資機會。

護衛及物業管理服務

於回顧年度內，本集團的護衛及物業管理服務附屬公司繼續表現理想，取得穩定及可持續的增長。各附屬公司於回顧年度內均成功獲得多項大型的新合約，其中護衛業務贏得由港鐵管理位於大圍的大型住宅屋苑「名城」的護衛合約，以及贏得香港科技大學的護衛合約，標誌著保安業務踏出拓展至教育範疇的重要新一步。該護衛附屬公司的卓越往績亦令其獲聘於香港旅遊發展局舉辦的2012年美酒佳餚巡禮上提供場地保安服務。本集團的物業管理服務附屬公司亦贏得為荃灣「南豐中心」提供清潔服務的合約。兩家附屬公司均於回顧年度內邁進一步，並處於有利位置，把握向新客戶提供一站式解決方案的新機會。

前景及展望

建築

香港政府2013/14年財政預算案預留每年約700億港元作未來數年建築開支，遠高於過去五年每年平均約400億港元開支，反映香港政府落實未來十年大力推動各類建築及基建項目的承諾，並顯示香港的優秀建築公司前景將一片光明。

與此同時，政府推出的部份新項目來自與土地基建及興建公共房屋項目相關的大型項目。香港政府將於短期內批出有關發展西九文化區及九龍東地區(啟德及觀塘)的新合約。基建方面，將動工的主要項目包括屯門至赤鱸角連接路、屯門西繞道、中九龍幹線、港鐵沙中線過海段、港珠澳大橋項目的過境設施以及蓮塘區發展項目。該等大型項目均為本集團帶來於未來數年取得可持續增長的重要機遇，亦預期在土地供應增加的帶動下，工程項目數量將於未來數年持續增加，包括地盤平整工程及發展本地交通運輸網絡等，將為本集團帶來大量商機。

憑藉本集團的高技術及管理專業知識水平，以及於過去數十年在香港建立的優秀往績，本集團計劃專注於更高利潤的大型項目，集中發揮在現有三個專業領域的優勢，包括地基工程、電機及機械工程及隧道挖掘工程。本集團亦將致力透過不同措施以盡量降低成本上升所造成的影響，以改善資源分配及管理。

物業發展

香港政府的遏抑樓市投機政策為房屋市場造成多項不明朗因素，而該等因素很可能會維持一段時間。儘管如此，發展商機仍然存在。本集團將於香港出現發展機會時作進一步評估，特別是規模適合本集團的經驗、資源及能力的小型住宅項目。俊和擁有深厚的項目管理及建築專業知識，具有明確優勢可在該等項目中取得良好回報。而重建工廈項目將為另一選擇，因與眾多住宅項目相比，該等項目往往涉及較少的投機成份。

於中國，本集團計劃於2013年推出石家莊的「名門華都」第3期發展項目，涉及總建築面積約200,000平方米。本集團正物色合適的合營夥伴發展該項目。其他方面，本集團將於來年繼續評估華南地區主要城市的較小型住宅發展機會。

總括而言，本集團預期來年之建築業務將呈現更多機會，營業額亦會相應上升。不過分包商價格上漲等營運問題仍然存在，但本集團已採取措施，將該等因素的影響減至最低。本集團相信來年將顯示其於各層面的優勢，並繼續實現其所公佈的每年純利增長達10%之目標。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧年度內，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上市證券。

企業管治常規

本公司於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《企業管治守則》（「守則」）內所載之守則條文，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，每名董事均須至少每三年輪流退任一次。董事會認為，為維持穩定性及連續性，本公司主席及董事總經理毋須輪流退任。

本公司企業管治常規之詳情將披露於本公司2012/2013年年報所載之企業管治報告內。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於回顧年度內已全面遵守標準守則內所規定之標準。

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，分別為陳超英先生(審核委員會主席)、區燦耀先生及許照中先生，全部均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會已審閱及同意本集團所採納之會計原則及實務準則，並討論有關內部監控及財務匯報事宜，其中包括審閱本集團截至2013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，2013年6月25日

於本公告日期，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。