

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對上市公司要約任何方面有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部俊和發展集團有限公司股份售出，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或經手買賣之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成當中所載上市公司要約條款其中部分。

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綜合文件及接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及接納表格全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**CHINA NEW WAY
INVESTMENT LIMITED**
中國新維投資有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)


**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：00711)

有 關

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

代表中國新維投資有限公司
就收購俊和發展集團有限公司全部已發行股份
(中國新維投資有限公司及與其一致行動人士已擁有或
同意將予收購之股份除外)，
及註銷其所有尚未行使購股權提出之
無條件強制現金全面要約之
綜合要約及回應文件

中國新維投資有限公司
有關上市公司要約之財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人之獨立財務顧問

 鎧盛

本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

載有(其中包括)上市公司要約條款詳情之八方金融函件載於本綜合文件第11至第24頁。

董事會函件載於本綜合文件第25至第31頁。

獨立董事委員會函件載於本綜合文件第32至第33頁。

獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本綜合文件第34至第62頁。

上市公司要約之接納及交收程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一第I-1至第I-8頁及隨附之接納表格。股份要約及購股權要約之接納表格最遲須於2015年1月23日(星期五)下午4時正(或要約人根據收購守則之規定可能決定及公佈之較後時間及/或日期)前分別遞交予過戶登記處及本公司之公司秘書。

將會或有意將本綜合文件及/或接納表格轉交任何香港境外司法權區之人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應先行參閱本綜合文件附錄一「海外股東及海外購股權持有人」一段所載有關此方面之詳情。各海外股東及海外購股權持有人如欲接納上市公司要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區之法律，包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他方面之同意，以及遵守其他所需之正式程序或法定規定。各海外股東及海外購股權持有人決定是否接納上市公司要約時，應徵詢專業意見。

本綜合文件將於上市公司要約可供接納之日期內，在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.chunwo.com>內刊載。

* 僅供識別

2015年1月2日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
八方金融函件.....	11
董事會函件.....	25
獨立董事委員會函件.....	32
鎧盛資本函件.....	34
附錄一 一 接納上市公司要約之其他條款及程序.....	I-1
附錄二 一 本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 一 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 一 一般資料.....	IV-1
隨附文件一 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性並可能作出變動。倘時間表出現任何變動，本公司將適時作出進一步公佈。

本綜合文件提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

事件	時間及日期
本綜合文件之寄發日期(附註1)	2015年1月2日(星期五)
開始接納上市公司要約	2015年1月2日(星期五)
接納上市公司要約之最後時間及日期(附註2)	2015年1月23日(星期五) 下午4時正
上市公司要約之截止日期(附註2)	2015年1月23日(星期五)
在聯交所網站刊登上市公司要約結果或 有關上市公司要約是否已修訂或延期之公告 (附註2)	不遲於2015年1月23日 (星期五)下午7時正
於接納上市公司要約之最後時間或之前根據 上市公司要約接獲有效接納而寄發應付股款之 最後日期(附註3及4)	2015年2月3日(星期二)

附註：

1. 上市公司要約為無條件及於本綜合文件寄發當日進行，並於及自該日起至上市公司要約截止日期可供接納。
2. 接納上市公司要約之最後時間為2015年1月23日(星期五)下午4時正。上市公司要約為無條件，將於2015年1月23日(星期五)截止。要約人將於2015年1月23日(星期五)下午7時正前刊發有關上市公司要約是否已修訂、延期或屆滿以及有關上市公司要約之任何修訂或延期之公告，以表明下一個截止日期或上市公司要約仍將可供接納直至進一步通知。倘要約人決定將上市公司要約延期，而公告並無表明下一個截止日期，則會於上市公司要約截止前以公告方式向並無接納上市公司要約之該等股東及購股權持有人發出至少14日之通知。
3. 有關上市公司要約項下就要約股份及購股權應付現金代價之匯款(經扣除賣方有關接納股份要約之從價印花稅後)將盡快以平郵方式寄發予接納股東及購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於過戶登記處及本公司之公司秘書接獲一切有關所有權文件以使有關股東及購股權持有人於上市公司要約項下之接納完整及有效當日起七(7)個營業日內寄發。

上市公司要約之接納為不可撤銷及不可撤回，惟本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一段所載情況除外。

預期時間表

4. 倘8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號於下列時間在香港生效：

- (a) 於接納上市公司要約之最後日期及根據上市公司要約接獲有效接納而寄發應付匯款之最後日期，於任何本地時間中午12時正前生效，但於中午12時正後取消，則接納上市公司要約及寄發匯款之最後時間將仍為同一營業日下午4時正。
- (b) 於接納上市公司要約之最後日期及根據上市公司要約接獲有效接納而寄發應付匯款之最後日期，於任何本地時間中午12時正至下午4時正期間生效，則接納上市公司要約及寄發付款之最後時間將順延至上午9時正至下午4時正期間任何時間並無該等警告生效之下一個營業日下午4時正。

除上文所述者外，倘接納上市公司要約及寄發匯款之最後時間並無於上述日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於切實可行情況下盡快發表公佈，知會股東有關預期時間表之任何變更。

釋 義

於本綜合文件內，除另行界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。此外，僅於本綜合文件一節內界定及使用之詞彙不包括於下表內：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之相同涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「百慕達」	指	百慕達群島
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	本公司所發行未償付本金總額為150,000,000港元於2014年11月22日到期之7.25%債券，由李蕙嫻女士、彭一庭先生及李彭一心女士間接全資擁有之公司才進持有
「債券延期」	指	將債券到期日順延至2015年11月23日，根據收購守則規則25構成本公司之特別交易
「營業日」	指	除星期六、星期日及公眾假期外，香港銀行開放營業之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「通函」	指	本公司所刊發日期為2014年11月26日之通函，內容有關(其中包括)買賣協議、認購協議、集團重組、削減股份溢價、實物分派、債券延期、GT Winners貸款、建議增加法定股本及據此擬進行之相關交易(包括根據特定授權發行可換股債券及配發及發行認購股份及轉換股份)
「本公司」	指	俊和發展集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣

釋 義

「綜合文件」	指	根據上市公司要約分別寄發予股東及購股權持有人之本綜合要約及回應文件，連同(i) 白色 股份要約接納表格及(ii) 黃色 購股權要約接納表格
「轉換價」	指	每股轉換股份為0.463港元，即可換股債券所附之轉換權獲行使時，將予配發及發行轉換股份之始初轉換價，但可根據可換股債券之條款及條件調整
「轉換股份」	指	根據可換股債券之條款及條件，行使可換股債券所附之轉換權時，本公司將予配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司於認購完成日期根據認購協議向要約人發行於發行日期起計滿三週年之日到期之零息可換股債券，本金總額最多84,266,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「分派業務」	指	於集團重組及實物分派完成後由私人公司集團進行之本集團物業投資業務
「實物分派」	指	按本通函所述由本公司向股東實物分派私人公司股份
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權人士
「接納表格」	指	股份要約接納表格及購股權要約接納表格之統稱，及「接納表格」應指各份表格及任何一份表格
「購股權要約接納表格」	指	本綜合文件隨附之接納及註銷購股權以及有關購股權要約之 黃色 表格
「股份要約接納表格」	指	本綜合文件隨附之接納及過戶要約股份以及有關股份要約之 白色 表格

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團重組」	指	本集團之集團重組，有關詳情載於通函
「GT Winners 貸款」	指	賣方於實物分派前提供予私人公司附屬公司之無抵押貸款50,500,000港元，按年利率7.25厘計息並於要求時償還
「鎧盛資本」或「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即就上市公司要約之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Huinong Financial」	指	Huinong Financial Holdings Limited，一間於2014年4月2日於香港註冊成立之有限公司，由要約人實益擁有股本權益之25%及由Huinong Financial Holdings Ltd.全資擁有
「增加法定股本」	指	透過增加額外1,000,000,000股股份，將本公司法定股本由150,000,000港元(分為1,500,000,000股股份)增至250,000,000港元(分為2,500,000,000股股份)
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，即區榮耀先生、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，乃由本公司成立以分別就(i)股份要約；及(ii)購股權要約向獨立股東及購股權持有人提供推薦意見
「獨立股東」	指	除(i)賣方、其聯繫人及其任何一致行動人士；及(ii)要約人、其聯繫人及其任何一致行動人士以外之股東
「中期債券延期協議」	指	本公司與才進所訂立日期為2014年11月20日之協議，以將債券到期日由2014年11月22日順延至2014年12月19日

釋 義

「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，為Well Perfection就私人公司要約之財務顧問
「聯合公告」	指	要約人、Well Perfection及本公司於2014年10月20日刊發之聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議、認購協議、集團重組、削減股份溢價、實物分派、債券延期、建議增加法定股本、上市公司要約及私人公司要約
「最後交易日」	指	2014年9月10日，即股份暫停買賣前之最後一個交易日，以待刊發聯合公告
「最後實際可行日期」	指	2014年12月31日，即本綜合文件付印前確定本綜合文件所載若干內容之最後實際可行日期
「承諾書」	指	賣方及彭氏家族簽訂日期為2014年9月10日之不接納及出售承諾，有關進一步詳情載於本綜合文件「八方金融函件」內「上市公司要約」一節「承諾書」分節
「上市公司要約」	指	股份要約及購股權要約
「上市公司要約截止日期」	指	2015年1月23日，上市公司要約之首個截止日期，即本綜合文件寄發日期後21日，或倘上市公司要約延期，則為要約人根據收購守則延長及公佈之上市公司要約之任何其後截止日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	日期為2014年7月4日由賣方及買方就可能出售及購買由賣方所持之所有或部分股份而訂立之諒解備忘錄

釋 義

「諒解備忘錄公告」	指	本公司刊發日期為2014年7月7日有關賣方與買方就可能買賣由賣方所持之全部或部分股份而訂立諒解備忘錄之公告
「魏居東先生」	指	魏居東先生，實益擁有要約人25%之股本權益
「尉立東先生」	指	尉立東先生，Huinong Financial之最終實益擁有人及唯一董事
「徐先生」	指	徐建華先生，要約人及新維國際之唯一董事
「張先生」	指	張小良先生，實益擁有要約人25%之股本權益
「楊女士」	指	楊維之女士，實益擁有要約人25%之股本權益
「新維國際」	指	新維國際投資控股有限公司，為一間於2014年4月3日在英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，由張先生、魏居東先生、楊女士及Huinong Financial各自擁有25%之股本權益
「不接納要約股份」	指	由賣方、彭氏家族及其各自之聯繫人緊隨買賣完成及認購完成後所持有之109,200,000股股份
「八方金融」	指	八方金融有限公司，可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已就上市公司要約獲委任為要約人之財務顧問
「要約期」	指	具有收購守則賦予之涵義
「要約股份」	指	除要約人及其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份以外之所有已發行股份
「要約人」或「買方」	指	中國新維投資有限公司，為一間於2014年4月16日在香港註冊成立之有限公司
「購股權持有人」	指	購股權(彭氏購股權除外)持有人

釋 義

「購股權要約」	指	八方金融代表要約人根據收購守則規則13.5就註銷所有尚未行使購股權而可能提出之無條件強制現金全面要約
「購股權要約價」	指	本綜合文件「八方金融函件」內「上市公司要約」一節「購股權要約」一段所述註銷每份尚未行使購股權之相關要約價
「海外購股權持有人」	指	本公司之購股權持有人名冊所示之地址位於香港境外之購股權持有人
「海外股東」	指	本公司之股東名冊所示之地址位於香港境外之股東
「彭氏家族」	指	彭一庭先生、彭一邦先生、李蕙嫻女士、李彭一心女士及彭一欣女士之統稱
「彭氏購股權」	指	彭氏家族所持之尚未行使已歸屬購股權
「中國」	指	中華人民共和國
「私人公司」	指	Excel Value International Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，現經營分派業務
「私人公司集團」	指	私人公司及私人公司附屬公司
「私人公司要約」	指	天達代表Well Perfection提出收購所有私人公司股份(已由Well Perfection及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)可能提出之無條件自願現金要約
「私人公司股份」	指	私人公司股本中之普通股
「私人公司附屬公司」	指	駿寶亞太有限公司，於香港註冊成立之私人有限公司，為私人公司之直接全資附屬公司
「過戶登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓

釋 義

「有關期間」	指	2014年7月7日(即要約期開始(即諒解備忘錄公告)之日期)前六個月起直至最後實際可行日期(及包括該日)止期間
「餘下業務」	指	於集團重組及實物分派完成後將由餘下集團進行之本集團土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展、物業投資、專業服務(包括提供護衛及物業管理服務)及其他業務
「餘下集團」	指	集團重組及實物分派完成後之本公司及餘下附屬公司
「餘下附屬公司」	指	集團重組及實物分派完成後之本公司餘下附屬公司，包括私人公司集團以外本公司所有現有附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售股份所訂立日期為2014年9月10日之有條件買賣協議，經買賣協議補充協議修訂
「買賣完成」	指	根據買賣協議於買賣完成日期完成買賣出售股份
「買賣完成日期」	指	2014年12月31日，即買賣完成之日期
「買賣最後日期」	指	2015年1月31日
「出售股份」	指	要約人根據買賣協議向賣方所收購合共510,000,000股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約42.76%
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司於2014年12月19日召開以(其中包括)考慮有關削減股份溢價、實物分派、債券延期、GT Winners貸款、認購協議、增加法定股本及據此擬進行之交易(包括發行可換股債券, 以及配發及發行認購股份及轉換股份)之決議案之股東特別大會
「股東」	指	股份持有人
「股份要約」	指	八方金融代表要約人提出之無條件強制現金全面要約以根據收購守則規則26.1收購所有要約股份
「股份要約價」	指	將提出股份要約之價格, 即每股股份為1.099港元
「購股權」	指	本公司分別於2002年8月28日及2012年9月3日採納之購股權計劃下授出之購股權
「股份溢價賬」	指	本公司不時之股份溢價賬
「削減股份溢價」	指	削減股份溢價賬中200,000,000港元, 並將削減股份溢價所得進賬轉撥至本公司可供分派儲備以進行實物分派
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「買賣協議補充協議」	指	賣方與買方於2014年11月10日簽訂之延期函件, 將買賣最後日期由2014年12月15日延至2015年1月31日
「特定授權」	指	獨立股東於股東特別大會所授出以授權董事配發及發行認購股份及轉換股份之特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「認購」	指	要約人根據認購協議認購認購股份及可換股債券
「認購協議」	指	本公司與要約人於2014年9月16日就認購認購股份及可換股債券訂立之認購協議，經認購補充協議修訂
「認購完成」	指	認購完成
「認購完成日期」	指	2014年12月31日，即認購完成之日期
「認購最後日期」	指	2015年1月31日
「認購價」	指	每股認購股份之認購價為0.463港元
「認購股份」	指	本公司於認購完成日期按認購價配發及發行予要約人之代名人(即要約人之全資附屬公司新維策略投資有限公司)之100,000,000股新股份
「認購補充協議」	指	本公司與要約人於2014年11月10日簽訂之延期函件，將認購最後日期由2014年12月15日延至2015年1月31日
「補充公告」	指	本公司分別於2014年11月11日及2014年11月24日刊發之補充公告，內容有關(其中包括)延長買賣最後日期及認購最後日期、遞延寄發本綜合文件、GT Winners貸款、削減股份溢價金額及遞延寄發通函
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「才進」	指	才進有限公司，為一間於香港註冊成立之私人有限公司，由Well Perfection直接全資擁有及由李蕙嫻女士、彭一庭先生及李彭一心女士分別最終實益擁有45%、45%及10%之權益

釋 義

「賣方」	指	GT Winners Limited，為一間於2005年10月28日在英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，由李蕙嫻女士、彭一庭先生及李彭一心女士分別最終實益擁有45%、45%及10%之權益
「Well Perfection」	指	Well Perfection Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，由彭一庭先生、李蕙嫻女士及李彭一心女士分別最終實益擁有45%、45%及10%之權益，為就私人公司要約與賣方一致行動之人士
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

八方金融有限公司代表
中國新維投資有限公司
就收購俊和發展集團有限公司
全部已發行股份
(中國新維投資有限公司
及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)
及註銷所有尚未行使購股權
提出無條件強制現金全面要約

(I) 緒言

茲提述聯合公告及通函，內容有關(其中包括)買賣協議、認購協議、實物分派、債券延期、GT Winners貸款、增加法定股本、上市公司要約、私人公司要約及削減股份溢價。削減股份溢價、實物分派、認購協議、債券延期、GT Winners貸款及據此擬進行之各項相關交易(包括根據特定授權發行可換股債券及配發及發行認購股份及轉換股份)以及增加法定股本已獲獨立股東於股東特別大會批准。

買賣協議完成及認購完成於2014年12月31日同時進行。買賣協議完成及認購完成後，要約人及與其一致行動人士收購合共610,000,000股股份，相當於貴公司全部已發行股本約51.15%。

因此，要約人須(i)根據收購守則規則26.1，就所有已發行股份(已由要約人及其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)提出強制現金全面要約；及(ii)根據收購守則規則13.5，提出購股權要約以註銷所有尚未行使購股權。由

於要約人及其一致行動人士持有 貴公司已發行股本超過50%，故股份要約及購股權要約為無條件。

本函件旨在向 閣下提供(其中包括)上市公司要約、要約人及其就 貴集團之意向之資料。上市公司要約之進一步條款及接納手續載於本函件、本綜合文件附錄一及接納表格。

在決定是否接納上市公司要約前，務請股東及購股權持有人仔細考慮本綜合文件內之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「鎧盛資本函件」及各附錄所載資料。

(II) 上市公司要約

上市公司要約之主要條款

八方金融代表要約人提出上市公司要約，按以下基準(i)收購所有要約股份；及(ii)註銷所有尚未行使購股權：

股份要約

所持每股要約股份 現金**1.099**港元

股份要約並不以任何最低接納水平為條件，故為無條件。股份要約將於2015年1月23日(星期五)完結。

緊隨買賣完成及認購完成後， 貴公司有1,192,576,176股已發行股份。緊隨買賣完成及認購完成後，但於發行轉換股份前，要約人及其一致行動人士擁有610,000,000股股份。根據承諾書，股份要約將涉及473,376,176股股份，按股份要約價計算，股份要約之總代價將約為520,240,000港元。有關承諾書之詳情，請參閱下文「承諾書」分節。

倘股份要約獲全面接納，要約人根據股份要約應付之最高款額將為(i)約520,240,000港元(假設並無購股權獲行使及並無計及不接納要約股份，股份要約所涉及之股份數目為473,376,176股)；或(ii)約524,780,000港元(假設所有尚未行使之已歸屬及未歸屬購股權(彭氏購股權除外)獲行使，及並無計及不接納要約股份，股份要約所涉及股份數目為477,502,776股)。

八 方 金 融 函 件

股份要約價與買賣協議下每股出售股份之購買價相同，乃經買方與賣方按公平原則磋商後達成。

按股份要約價每股要約股份1.099港元及於最後實際可行日期1,192,576,176股已發行股份計算，貴公司全部已發行股本價值約1,310,640,000港元。

股份要約將伸延至提出股份要約當日(即本綜合文件寄發日期)所有已發行股份，以及購股權獲行使時將無條件配發或發行之任何股份，惟不包括要約人及其一致行動人士持有之股份。

價值比較

股份要約價1.099港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.01港元溢價約8.81%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日前連續5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.024港元溢價約7.32%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日前連續10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.008港元溢價約9.03%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日前連續30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.945港元溢價約16.30%；
- (v) 股份於截至及包括最後交易日前連續90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.720港元溢價約52.64%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.10港元折讓約0.09%；
- (vii) 於2014年3月31日，貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股股份1.518港元折讓約27.60%；

八 方 金 融 函 件

(viii) 於2014年9月30日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股股份1.514港元折讓約27.41%；及

(ix) 根據本綜合文件附錄三所載餘下集團於2014年9月30日之未經審核備考財務資料及買賣完成及認購完成後經擴大之1,192,576,176股已發行股份，較餘下集團未經審核備考資產淨值每股股份約1.080港元有溢價約1.76%。

倘每股股份之實物分派價值扣減自收市價(即從各自收市價扣除每股私人公司股份之要約價0.181港元)，則股份要約價1.099港元：

- (i) 按實物分派除淨基準計算，較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.829港元溢價約32.57%；
- (ii) 按實物分派除淨基準計算，較股份截至及包括最後交易日前5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.843港元溢價約30.37%；
- (iii) 按實物分派除淨基準計算，較股份截至及包括最後交易日前10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.827港元溢價約32.89%；
- (iv) 按實物分派除淨基準計算，較股份截至及包括最後交易日前30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.764港元溢價約43.85%；及
- (v) 按實物分派除淨基準計算，較股份截至及包括最後交易日前90個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.539港元溢價約103.90%。

股份最高及最低價

於諒解備忘錄公告日期前六個月及直至最後實際可行日期(包括該日)為止：

- (i) 股份在聯交所所報之最高收市價為於2014年12月10日之1.27港元；及
- (ii) 股份在聯交所所報之最低收市價為於2014年5月8日、2014年5月9日、2014年5月12日及2014年5月28日之0.45港元。

購股權要約

- (i) 註銷每份行使價為每股0.66港元之購股權..... 現金0.439港元
- (ii) 註銷每份行使價為每股1.01港元之購股權..... 現金0.089港元

於最後實際可行日期，貴公司已發行1,192,576,176股股份及賦予購股權持有人權利認購最多合共5,620,600股股份之尚未行使購股權，當中1,598,400份購股權已歸屬及現時可予行使。倘所有購股權獲全面行使，貴公司將須發行5,620,600股新股份，相當於最後實際可行日期及經配發及發行上述新股份之貴公司擴大後已發行股本約0.47%。於最後實際可行日期，有1,494,000份彭氏購股權，賦予彭氏家族權利認購最多合共1,494,000股股份。有關購股權之進一步詳情，請參閱本綜合文件所載之「董事會函件」。

按註銷每份尚未行使購股權之購股權要約價及相關尚未行使購股權數目(根據承諾書不包括彭氏購股權)計算，假設於上市公司要約完結日期前並無購股權獲行使，且購股權要約獲全面接納，根據購股權要約而應付之最高金額約為1,810,000港元。有關承諾書之詳情，請參閱下文「承諾書」分節。

股份要約價與股份收市價之比較載於上文「價值比較」一節。根據收購守則規則13及應用指引6，購股權要約價將一般為相關購股權行使價與股份要約價之差額。根據購股權要約，每份購股權之購股權要約價為股份要約價與該等購股權各自之行使價之差額。

購股權要約將伸延至提出購股權要約當日(即本綜合文件寄發日期)所有已發行及尚未行使之購股權(不包括彭氏購股權)，惟要約人及其一致行動人士持有之購股權除外。於本綜合文件日期，要約人及其一致行動人士並無持有任何購股權。

於最後實際可行日期，除上文所述之證券及可換股債券外，貴公司並無其他可能賦予持有人任何權利認購、轉換或交換作股份之已發行及未行使之認股權證、衍生工具或可換股票據。

上市公司要約之價值

按上文所述，假設於上市公司要約完結前並無購股權獲行使，且不涉及不接納要約股份及彭氏購股權，股份要約及購股權要約分別為473,376,176股股份及4,126,600份購股權，上市公司要約之合計價值約為522,050,000港元。

除承諾書外，截至最後實際可行日期，要約人並無接獲任何股東或購股權持有人有關接納或拒絕上市公司要約之任何表示或不可撤銷承諾。

倘在股份要約完結日期前購股權持有人全面行使所有購股權(彭氏購股權除外)，且股份要約獲全面接納(包括因購股權獲行使而配發及發行之所有股份)，貴公司將須發行4,126,600股新股份，相當於經發行上述新股份之貴公司擴大後已發行股本約0.35%。在該等情況下，股份要約涉及之股份總數將增至477,502,776股，而股份要約最高價值將因此而增至約524,780,000港元。在該情況下，要約人將毋須根據購股權要約支付任何款項。

承諾書

不接納及出售承諾

於2014年9月10日，賣方及彭氏家族各成員以要約人的利益簽立承諾書，據此，賣方及彭氏家族各成員不可撤回及無條件承諾：

- (A) 彼等不得(及促使其聯繫人不得)銷售、送贈、轉讓或以其他方式出售彼等或其聯繫人所持有任何股份及可轉換為股份之證券(包括彭氏購股權及因彭氏購股權獲行使而轉換之股份)；

(B) 彼等須(及促使其聯繫人須)繼續作為其各自之股份之唯一實益擁有人，不受任何性質之產權負擔所影響，有關產權負擔或會妨礙彼等或彼等之聯繫人行使股份之絕對所有權，或行使其附帶之權利、利益及應有權利；

(C) 彼等不得(及促使其聯繫人不得)接納就其或其聯繫人持有之所有股份及可轉換為股份之證券(包括彭氏購股權及因彭氏購股權獲行使而轉換之股份)提出之上市公司要約，

惟上述承諾僅適用於(i)彭氏購股權(包括因彭氏購股權獲行使而轉換之股份)；及(ii)不接納要約股份。

終止

承諾書將自其簽立日期起生效，直至上市公司要約之要約期完結為止。

要約人之可用財務資源

要約人擬以其內部資源撥付上市公司要約下應付代價。八方金融作為要約人之財務顧問，信納要約人具有充足資源以支付上市公司要約獲全面接納所需。

強制收購

要約人不擬行使任何其可獲得之權利，以於上市公司要約完結後強制收購任何發行在外之股份。

接納上市公司要約之影響

股份要約為無條件。透過接納股份要約，股東將出售其股份，當中不附帶任何產權負擔，但帶有連同股份所附帶之所有權利，包括獲取於提出股份要約日期(即本綜合文件寄發日期)或之後任何時間可能宣派、派付或作出之所有股息及分派(但為免生疑問，不包括實物分派)之權利。接納股份要約為不可撤銷及不得撤回，惟收購守則准許情況除外。

根據 貴公司分別於2002年8月28日及2012年9月3日採納之購股權計劃之條款，購股權持有人有權於股份要約成為或宣佈為無條件之日後30天內，隨時全面行使已歸屬或未歸屬之購股權，其後購股權將根據有關購股權計劃條款自動失效。

購股權要約為無條件。透過接納購股權要約，購股權持有人將出售其購股權，當中不附帶任何產權負擔，但連同購股權於提出購股權要約日期(即本綜合文件寄發日期)或之後所附帶之所有權利。接納購股權要約為不可撤銷及不得撤回，惟收購守則准許情況除外。

香港印花稅

因接納股份要約而產生之賣方香港從價印花稅乃按股東就相關接納之應付代價或股份市值(以較高者為準)之0.1%(或其中部分)計算，將自應向接納股份要約之股東支付之款額扣除。要約人將安排代表接納股份要約之相關股東，支付賣方之香港從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納股份要約及股份轉讓支付買方香港從價印花稅。

接納購股權要約毋須支付任何印花稅。

付款

有關接納上市公司要約之款項將盡快以現金支付，惟無論如何須於要約人(或其代理)收到經正式填妥之上市公司要約接納書連同其所有權之相關文件(以示接納完整及有效)之日起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內支付。

稅務意見

股東及購股權持有人如對接納或拒絕上市公司要約之稅務影響有任何疑問，務請徵詢其本身專業顧問意見。要約人、要約人之一致行動人士、貴公司、八方金融及其各自之最終實益擁有人、董事、高級人員、代理或聯繫人或任何其他涉及上市公司要約之人士對任何人士因接納或拒絕上市公司要約而產生之任何稅務影響或責任概不承擔任何責任。

貴公司證券之買賣及權益

除要約人為諒解備忘錄、買賣協議及認購協議項下擬進行交易之訂約方外，要約人、新維國際及彼等任何一致行動人士於諒解備忘錄公告日期前六個月及直至最後實際可行日期(包括該日)為止，並無買賣 貴公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

海外股東及海外購股權持有人

海外股東及海外購股權持有人應遵守任何適用之法律或監管規定，及(如有需要)尋求法律意見。有意接納上市公司要約之海外股東及海外購股權持有人須自行全面遵守相關司法權區有關接納上市公司要約之法例及規例(包括取得可能必要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要之手續以及支付該海外股東及海外購股權持有人就該等司法權區應付之任何轉讓或其他稅項)。

(III)有關要約人之資料

要約人為一間於2014年4月16日於香港註冊成立之有限公司，由新維國際實益全資擁有，而新維國際則由張先生、魏居東先生、楊女士及Huinong Financial各擁有25%股權。Huinong Financial由於英屬處女群島註冊成立之Huinong Financial Holdings Ltd.實益全資擁有，而Huinong Financial Holdings Ltd.則由尉立東先生全資擁有。徐先生分別為要約人及新維國際之唯一董事。要約人及新維國際為投資控股公司，自註冊成立以來直至訂立買賣協議及據此擬進行交易為止均無進行任何業務。

尉立東先生，39歲，間接全資擁有Huinong Financial。彼累積超過10年股權投資、資產管理及股權管理經驗。尉立東先生擁有私募股權公司北京惠農資本管理有限公司之99.83%應佔權益，並為其管理合夥人兼總裁。

魏居東先生，46歲，擁有新維國際之25%股權。彼累積超過15年投資、貿易及項目管理經驗。魏居東先生為北京宏宇琪裝飾工程有限公司之董事長。

楊女士，58歲，擁有新維國際之25%股權。彼擁有多多年企業管理經驗。楊女士為北京悅亦恒投資諮詢有限公司及北京宏宇琪裝飾工程有限公司之副總經理。

張先生及徐先生之履歷詳情載於下文「要約人就 貴公司之進一步意向」一節「將由要約人任命之新董事之履歷」分節內。

(IV) 要約人就 貴公司之進一步意向

上市公司要約完結後，要約人有意由 貴集團繼續進行餘下業務，及在中國及其他國家逐步開發建築工程及物業發展業務，並維持 貴公司在聯交所主板之上市地位。然而，要約人將對 貴集團業務活動及資產進行檢討，旨為 貴集團未來業務發展制訂業務計劃及策略。除董事會成員變動及實物分派外，要約人無意(i)終止僱用僱員；或(ii)出售或重新調配 貴集團日常業務過程外之業務及資產，惟須視乎要約人對 貴公司之審閱結果而定。倘出售 貴集團任何現有業務(如擬進行)，則將全面遵照上市規則進行。要約人無意向 貴公司注入任何資產或業務。

擬變動董事會成員

董事會現時由八名董事組成，包括四名執行董事彭一庭先生、彭一邦先生、郭煜釗先生及李蕙嫻女士，以及四名獨立非執行董事區榮耀先生、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。

根據買賣協議之條款，賣方將促使李蕙嫻女士辭任董事一職，於收購守則許可之最早時間生效。此外，賣方將促使要約人可能任命之該等人士有效獲委任為董事，於收購守則許可之最早時間生效。根據收購守則之規定，董事辭任將不會於要約期完結日期前生效。預期彭一庭先生、彭一邦先生及郭煜釗先生將於上市公司要約完成後留任董事會。

要約人現擬任命徐先生為新執行董事；(i)張先生及(ii)周永健先生為新非執行董事；及(i)鄒燦林先生及(ii)關卓啟先生為新獨立非執行董事，於收購守則、上市規則及適用於 貴公司之法例許可之日期生效。預期徐先生之委任將於根據收購守則寄發本綜合文件後進行，而預期非執行董事及獨立非執行董事之委任將於根據收購守則要約期結束後進行。董事會成員之任何變動將會遵照收購守則及上市規則作出。就此， 貴公司將另行作出公告。

將由要約人任命之新董事之履歷

執行董事

徐建華

徐先生，45歲，建議獲任命為 貴公司主席及執行董事。彼持有中國政法大學法學士學位、北京航空航天大學工商管理碩士學位及香港城市大學法律碩士學位。彼於1994年獲中國律師資格及於2003年獲中國高級經濟師資格。徐先生積逾10年人力資源管理經驗，另於科技行業累積超過10年企業管理經驗。徐先生曾於一間上海證券交易所上市公司以及兩間聯交所主板上市公司任職董事。

非執行董事

張小良

張先生，47歲，建議獲任命為非執行董事。彼畢業於吉林工業大學。張先生擁有新維國際之25%股權。彼累積超過15年投資及企業管理經驗。張先生為深圳市匯龍園投資有限公司及深圳警安實業有限公司之法定代表。

周永健 銀紫荊星章，太平紳士

周先生，64歲，建議獲任命為非執行董事。周先生於香港和英格蘭及威爾斯獲認可為執業律師。彼於香港擔任執業律師逾34年，現為王澤長、周淑嫻、周永健律師行(與觀韜律師事務所(香港)聯營)高級合夥人。周先生是中國委託公證人及華南國際經濟貿易仲裁委員會委員。彼現時為香港賽馬會董事局副主席。周先生亦為領匯房地產投資信託基金(股份代號：823)及福田實業(集團)有限公司(股份代號：420)之獨立非執行董事、信星鞋業集團有限公司(股份代號：1170)之非執行董事及中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)之獨立非執行董事，上述公司均為聯交所主板上市之公司。彼為香港律師會前任會長及證監會程序覆檢委員會前主席。

獨立非執行董事

鄒燦林

鄒先生，63歲，建議獲委任為獨立非執行董事。彼為香港會計師公會會員，並為香港民信會計師事務所首席合夥人。鄒先生為中國財政部獨立審計準則外方專家諮詢組委員，並任職於香港會計師公會之多個委員會。彼曾任香港稅務學會會長。鄒先生出任多個社會團體之名譽顧問及委員，及於1997年至2012年出任中國廣東省中國人民政治協商委員會成員。彼於2013年7月1日榮獲香港特別行政區政府頒發之榮譽勳章。鄒先生曾為兩間聯交所主板上市公司之獨立非執行董事。彼現時分別自2007年10月及2014年8月為茂業國際控股有限公司(股份代號：848)及中國電子集團控股有限公司(股份代號：85)之獨立非執行董事。

關卓啟

關先生，45歲，建議獲委任為獨立非執行董事。關先生於1996年取得美國加利福尼亞州大學洛杉磯分校商業及經濟學文學榮譽學士學位，副修會計學，並於2008年取得香港中文大學工商管理碩士學位。彼於企業融資及投資銀行方面擁有逾17年經驗，並於香港多間投資銀行任職。關先生目前為凱基金融亞洲有限公司投資銀行部主管，並為證券及期貨條例下可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之註冊許可證持有人。

除上文所披露者外，要約人無意於上市公司要約完結後對 貴集團之現有管理層實施任何重大變動。

維持 貴公司上市地位

要約人有意在上市公司要約完結後維持股份在聯交所之上市地位。

倘於上市公司要約完成後， 貴公司之公眾持股量低於25%，將由要約人任命及委任為董事之新董事及要約人其時之董事向聯交所承諾，其將在上市公司要約完結後，盡快採取適當措施恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份維持足夠公眾持股量。

聯交所已表明，倘於上市公司要約完結時，股份之公眾持股量少於適用於 貴公司之指定百分比(即25%)，或倘聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)股份之公眾持股量不足以維持有秩序之市場，則其將考慮酌情短暫停止股份之買賣。

(V) 接納及交收

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所載有關上市公司要約之進一步條款及條件、接納及交收程序以及接納期間之進一步詳情。

(VI) 一般事項

本綜合文件乃為遵守香港法律、收購守則及上市規則之規定而編製，所披露資料未必與根據香港以外司法權區之法律編製本綜合文件所披露一致。

為確保全體股東獲平等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有股份或購股權之該等股東及購股權持有人務請在切實可行情況下獨立處理有關實益擁有人士所持股份。股份及購股權實益擁有人之投資如以代名人之名義登記，則務必就其對上市公司要約之意向向其代名人提供指示。

敬請海外股東及海外購股權持有人垂注本綜合文件附錄一「海外股東及海外購股權持有人」一段。

將寄發予股東及購股權持有人之所有文件及匯款將以平郵方式寄發予彼等，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將分別按照股東及購股權持有人各自在 貴公司股東名冊或購股權持有人名冊所示地址寄發予彼等，或倘為聯名股東，則寄發予 貴公司股東名冊或購股權持有人名冊名列首位之有關股東或購股權持有人。要約人及與彼等任何一致行動之人士、 貴公司、八方金融、鎧盛資本、過戶登記處或專業顧問或彼等各自之任何董事或任何其他參與上市公司要約之各方將概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

(VII) 其他資料

敬請閣下垂注本綜合文件之附錄(構成本綜合文件之一部分)所載之其他資料。務請閣下於決定是否接納上市公司要約前細閱本綜合文件所載「董事會函件」、獨立董事委員會之意見、鎧盛資本之推薦建議及有關貴集團之其他資料。

此 致

獨立股東及購股權持有人 台照

代表
八方金融有限公司
董事總經理 董事
馮智明 黃偉亮
謹啟

2015年1月2日



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：00711)

執行董事：

彭一庭先生(主席)

彭一邦先生(副主席)

郭煜釗先生(董事總經理)

李蕙嫻女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

區榮耀先生

陳超英先生

許照中先生 太平紳士

李承仕先生 金紫荊星章，OBE，太平紳士

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

大南西街601至603號

香港紗廠工業大廈

五樓C2

敬啟者：

八方金融有限公司
代表中國新維投資有限公司
就收購俊和發展集團有限公司全部已發行股份
(已由中國新維投資有限公司及
其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)
及註銷所有尚未行使購股權
提出之無條件強制現金全面要約

緒言

茲提述聯合公告、補充公告及通函。

* 僅供識別

董事會函件

於2014年12月19日，有關(其中包括)削減股份溢價、實物分派、債券延期、GT Winners貸款及其項下擬進行之各項交易(包括根據特別授權發行可換股債券以及配發及發行轉換股份)(由獨立股東)以及增加法定股本(由股東)之決議案已於股東特別大會上獲批准。

買賣完成及認購完成同時於2014年12月31日落實。緊隨買賣完成及認購完成後，要約人及其一致行動之人士於合共610,000,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約51.15%。因此，根據收購守則第26.1條，要約人須就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)作出無條件強制現金全面要約。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團之資料、上市公司要約，並載列獨立董事委員會之函件(載有其就上市公司要約之條款以及接納致獨立股東及購股權持有人之推薦建議)以及獨立財務顧問之函件(載有其就上市公司要約之條款以及接納致獨立董事委員會以及獨立股東及購股權持有人之意見)。

上市公司要約

於買賣完成及認購完成後，要約人及其一致行動人士已收購合共610,000,000股股份，佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本約51.15%。除上文所述以及根據行使可換股債券所附換股權將予配發及發行之轉換股份外，要約人及其一致行動人士並無於本公司任何證券中擁有任何其他權益。根據收購守則規則26.1及13.5，要約人須就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)作出無條件強制現金全面要約及註銷所有尚未行使之購股權。上市公司要約之條款載於本綜合文件之「八方金融函件」以及附錄一內。

下列有關上市公司要約之資料乃摘錄自本綜合文件所載「八方金融函件」。

董事會函件

八方金融代表要約人及遵照收購守則根據以下基準提出上市公司要約，以(i)收購所有要約股份；及(ii)註銷所有尚未行使之購股權：

股份要約

就持有之每股要約股份 現金**1.099**港元

股份要約價與買賣協議項下每股銷售股份之購買價(乃由買方及賣方公平磋商釐定)相同。誠如「八方金融函件」所述，緊隨買賣完成及認購完成後，要約人及其一致行動人士擁有610,000,000股股份，而473,376,176股股份將受股份要約規限，且按股份要約價計算，股份要約之總代價將約為520,240,000港元。

根據股份要約將予收購之要約股份須繳足股款、不附帶一切產權負擔，及帶有所附帶之一切權利，包括享有於提出股份要約日期(即寄發本綜合文件日期)或之後任何時間所宣派、派付或作出之所有股息及分派。

於最後實際可行日期，本公司已發行1,192,576,176股股份。

購股權要約

(i) 註銷行使價為每股**0.66**港元及之每份購股權 現金**0.439**港元

(ii) 註銷行使價為每股**1.01**港元及之每份購股權 現金**0.089**港元

於最後實際可行日期，本公司有賦予購股權持有人權利可認購最多合共5,620,600股股份之尚未行使購股權，其中1,598,400份購股權已歸屬及現時可行使。

於最後實際可行日期，除上述尚未行使之購股權及可換股債券外，本公司並無其他可賦予其持有人任何權利認購、轉換或交換為股份之已發行而尚未行使之認股權證、衍生工具或可換股債券。

誠如「八方金融函件」所述，根據註銷每份尚未行使購股權之購股權要約價及尚未行使購股權之相應數目計算，根據購股權要約應付最大金額(假設於上市公司要約結束日期前並無行使購股權而購股權要約已獲悉數接納)約為1,810,000港元。

上市公司要約之進一步詳情

上市公司要約之進一步詳情(包括(其中包括)涵蓋海外股東及海外購股權持有人、稅項之資料、接納及交收程序之條款及條件以及接納期間)載於本綜合文件「八方金融函件」及附錄一以及接納表格內。

有關本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，及其股份於聯交所主板上市。本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展、物業投資、專業服務(包括提供護衛及物業管理服務)及其他業務。

有關本集團之其他財務資料載於本綜合文件附錄二。有關本集團之其他資料，亦可參閱通函。

董事會函件

本公司之股權架構

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨上市公司要約完成後(假設要約人收購所有要約股份，所有購股權被註銷及概無可換股債券項下之換股權獲行使)；(iii)緊隨要約人轉換可換股債券全部本金額後(假設並無股東接納上市公司要約或上市公司要約失效)之股權架構：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨上市公司要約完成後 (假設要約人收購所有 要約股份，所有購股權被註銷 及概無可換股債券項下之 換股權獲行使)		(iii) 緊隨要約人轉換 可換股債券全部本金額後 (假設並無股東接納 上市公司要約或上市公司 要約失效)(附註2)	
	所持 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比	所持 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比	所持 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比
賣方及其一致行動人士 (附註4)	123,929,759	10.39	109,200,000 (附註3)	9.16	123,929,759	9.01
要約人及其一致行動人士	610,000,000	51.15	1,083,376,176	90.84	792,000,000	57.62
其他股東	458,646,417	38.46	— (附註1)		458,646,417	33.37
總計	<u>1,192,576,176</u>	<u>100.00</u>	<u>1,192,576,176</u>	<u>100.00</u>	<u>1,374,576,176</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 倘於上市公司要約完成後，本公司之公眾持股量跌至25%以下，要約人提名且將委任為董事之新董事及要約人當時之董事及本公司將向聯交所承諾，彼等將採取適當措施，盡快恢復上市規則規定之最低公眾持股量。
- 根據可換股債券之條款，如緊隨轉換後，本公司不能滿足上市規則之公眾持股量規定，則不得行使可換股債券附帶之換股權。
- 賣方之一致行動人士指出，彼等不會接納有關彼等餘下109,200,000股股份之上市公司要約。
- 彭一庭先生、李蕙嫻女士及彭一邦先生為賣方之一致行動人士。

要約人對本集團之意向

務請閣下垂注本綜合文件第19頁所載「有關要約人之資料」及本綜合文件第20頁所載「八方金融函件」內「要約人就貴公司之進一步意向」。董事會注意到要約人對本公司之意向，願意與要約人作出合理合作，此舉符合本公司及股東整體利益。

維持本公司之上市地位

要約人擬於上市公司要約截止後維持股份在聯交所之上市地位。

倘於上市公司要約完成後，本公司之公眾持股量跌至25%以下，要約人提名且將委任為董事之新董事及要約人當時之董事將向聯交所承諾，彼等將於上市公司要約截止後採取適當措施，盡快恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份有足夠公眾持股量。

聯交所指出，倘於上市公司要約截止時，由公眾人士持有之股份少於適用於本公司之最低規定百分比25%，或倘聯交所相信(i)股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，則其將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由所有獨立非執行董事組成，彼等於上市公司要約中直接或間接擁有權益)已告成立，就上市公司要約向獨立股東及購股權持有人作出建議及提供其推薦意見。鎧盛資本(根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)，已獲本公司委任為獨立財務顧問以就上市公司要約向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

推薦建議

務請閣下垂注(i)本綜合文件第32至33頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就上市公司要約致獨立股東及購股權持有人之意見及推薦建議；(ii)本綜合文件第34至62頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就上市公司要約致獨立董事委員會及獨立股東及購股權持有人之建議以及達致其推薦建議前所考慮之主要因素。

董 事 會 函 件

其他資料

亦請閣下細閱本綜合文件連同隨附有關上市公司要約之接納及交收程序之接納表格。敬請垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。

此 致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

承董事會命
俊和發展集團有限公司
主席
彭一庭

2015年1月2日

下文為獨立董事委員會就上市公司要約之推薦意見函件全文。



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：00711)

敬啟者：

八方金融有限公司
代表中國新維投資有限公司
就收購俊和發展集團有限公司全部已發行股份
(已由中國新維投資有限公司及
其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)
及註銷所有尚未行使購股權
提出之無條件強制現金全面要約

緒言

吾等提述要約人及本公司於聯合刊發日期為2015年1月2日之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件為其中一部份。除非文義另有所指，本函件所採用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮上市公司要約之條款，並就吾等認為就獨立股東及購股權持有人以及有關接納而言屬公平合理之上市公司要約之條款向閣下提出建議。

鎧盛資本已獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問以就上市公司要約及有關接納之條款是否公平合理向獨立董事委員會提出建議。有關建議及達致其推薦意見時考慮之主要因素詳情載於綜合文件第34至62頁之「鎧盛資本函件」。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等亦請閣下垂注「董事會函件」、「八方金融函件」及綜合文件各附錄所載之其他資料。

推薦建議

經考慮上市公司要約之條款以及獨立財務顧問建議及達致其推薦意見時考慮之主要因素後，吾等認為上市公司要約之條款對獨立股東及購股權持有人而言屬公平合理，並建議獨立股東及購股權持有人接納上市公司要約。

無論如何，謹請獨立股東及購股權持有人注意，變現或持有投資之決定須視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，獨立股東及購股權持有人應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。此外，吾等建議有意接納上市公司要約之獨立股東及購股權持有人細閱綜合文件內詳述之接納上市公司要約之程序。

此 致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

獨立董事委員會
俊和發展集團有限公司

區樂耀先生
獨立非執行董事

陳超英先生
獨立非執行董事

許照中先生
太平紳士
獨立非執行董事

李承仕先生
金紫荊星章、OBE、
太平紳士
獨立非執行董事

2015年1月2日

以下為鎧盛資本有限公司致獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



香港
中環
雲咸街8號11樓

敬啟者：

八方金融有限公司代表
中國新維投資有限公司
就收購俊和發展集團有限公司
全部已發行股份
(中國新維投資有限公司
及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份除外)
及註銷所有尚未行使購股權
提出無條件強制現金全面要約

緒言

吾等謹此提述獲委任為獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人之獨立財務顧問，以就上市公司要約提供意見，有關詳情載於日期為2015年1月2日之本綜合文件內，而本函件為綜合文件一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

於2014年10月20日，貴公司、中國新維投資有限公司及Well Perfection聯合公佈若干交易(「聯合公告」)。根據聯合公告，賣方與要約人就賣方向要約人出售出售股份訂立買賣協議。根據買賣協議，要約人同意收購出售股份。同日，要約人亦與貴公司訂立認購協議，據此，要約人將認購100,000,000股貴公司新股份。實物分派在2014年12月19日舉行之股東大會上獲批准後，於2014年12月31日，買賣完成及認購完成同時落實，致使要約人及與其一致行動人士收購合共610,000,000股股份，佔貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本

51.15%。因此，要約人須根據收購守則規則26，就要約人及其一致行動人士並未擁有及／或同意將予收購之所有已發行股份提出無條件強制現金要約。根據收購守則規則13，要約人亦須就所有尚未行使購股權提出可資比較之要約（「上市公司要約」）。

董事會現時由八名董事組成，包括主席、副主席、兩名執行董事及四名獨立非執行董事。根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會成員須由並無直接或間接於上市公司要約中擁有權益之全體非執行董事組成。因此，四名獨立非執行董事區榮耀先生、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、太平紳士已就上市公司要約獲委任組成獨立董事委員會。吾等已獲委任就上市公司要約（尤其是就上市公司要約之條款是否公平合理）向獨立董事委員會提供意見，並就接納上市公司要約提供推薦建議。

吾等之獨立性

吾等與要約人、貴公司或彼等各自之主要股東，或身為或被假設為任何一方之一致行動人士概無關連，因此被視為符合資格就上市公司要約作出獨立意見。除就聯合公告所公佈各項交易獲委任為獨立財務顧問而應付吾等之一般專家費用外，概不存在任何令吾等可藉此向要約人、貴公司或彼等各自之主要股東，或身為或被假設為任何一方之一致行動人士收取任何費用或利益之安排。

吾等意見之基準

達致吾等之推薦建議時，吾等依賴董事及／或貴集團管理層向吾等提供之資料、財務資料及事實，以及所表達之陳述，並假設一切該等資料、財務資料及事實，以及向吾等作出之任何陳述或綜合文件所述者，於作出時及綜合文件日期，在一切重大方面均屬真實、準確及完整，且已妥善摘錄自相應之有關會計記錄（若屬財務資料），及由董事及／或貴集團管理層經周詳審慎之查詢後作出。倘要約期內有關資料其後出現任何重大變動，貴公司須根據收購守則規則9.1於可行情況下盡快通知股東。於最後實際可行日期後及整個要約期，貴公司及吾等將盡快就綜合文件所提供有關資料及吾等意見之任何重大變動知會獨立股東。董事及／或貴集團管理層經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，吾等已獲提供所有相關資料，且向吾等提供之資料及表達之陳述並無遺漏重大事實。吾等亦依賴若干可公開取得之資料，並假設該等

資料乃屬準確可靠。吾等並無理由懷疑所獲提供資料及事實之完整性、真實性或準確性，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供之資料及作出之陳述不真實、不準確或含誤導成份。

吾等之審閱及分析乃基於(其中包括) 貴集團所提供資料，包括該等公告、貴公司之年報及中期報告以及綜合文件。

吾等亦已與董事及／或 貴集團管理層就上市公司要約進行討論，並認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團(包括私人公司)、Well Perfection及要約人之業務、事務、財務狀況或前景進行任何形式之深入調查。

董事願就綜合文件所載資料(有關上市公司要約以及要約人、其聯繫人及一致行動人士之資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所發表之意見(要約人所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且綜合文件並無遺漏其他事實，致使本函件或綜合文件所載任何陳述產生誤導。

要約人董事願就本綜合文件所載有關要約人、其聯繫人及一致行動人士以及上市公司要約之資料之準確性個別及共同承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

吾等並未考慮獨立股東及購股權持有人接納或不接納上市公司要約之稅務影響，因為此視乎彼等本身之個別情況而定。具體而言，屬海外居民或買賣證券須繳付海外稅項或香港稅項之獨立股東及購股權持有人，應就上市公司要約考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

本函件僅就上市公司要約而向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人發出，除收錄於綜合文件外，在未經吾等事先書面同意前，不得引述或轉述本函件全部或部分內容，亦不得用作任何其他用途。

上市公司要約之條款

下文所載條款為收錄於本綜合文件及本綜合文件附錄一內「八方金融函件」之概述，輔以吾等添加之意見。獨立股東及購股權持有人務請細閱相關部分全文。

1. 股份要約

股份要約乃按以下基準就全部並未由要約人、賣方及任何一方之一致行動人士所持有之473,376,176股已發行股份提出：

所持每股要約股份..... 現金1.099港元

股份要約價1.099港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.01港元溢價約8.81%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日前連續5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.024港元溢價約7.32%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日前連續10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約1.008港元溢價約9.03%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日前連續30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.945港元溢價約16.30%；
- (v) 股份於截至及包括最後交易日前連續90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.720港元溢價約52.64%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股約1.10港元折讓約0.09%；
- (vii) 於2014年3月31日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股股份1.518港元折讓約27.60%；
- (viii) 於2014年9月30日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股股份1.514港元折讓約27.41%；及

- (ix) 根據本綜合文件附錄三所載餘下集團於2014年9月30日之未經審核備考財務資料及買賣完成及認購完成後經擴大之1,192,576,176股已發行股份，較餘下集團未經審核備考資產淨值每股股份約1.080港元有溢價約1.76%。

倘每股股份之實物分派價值扣減自收市價(即從各自收市價扣除每股私人公司股份之要約價0.181港元)，則股份要約價1.099港元：

- (i) 按實物分派除淨基準計算，較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.829港元溢價約32.57%；
- (ii) 按實物分派除淨基準計算，較股份截至及包括最後交易日前5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.843港元溢價約30.37%；
- (iii) 按實物分派除淨基準計算，較股份截至及包括最後交易日前10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.827港元溢價約32.89%；
- (iv) 按實物分派除淨基準計算，較股份截至及包括最後交易日前30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.764港元溢價約43.85%；及
- (v) 按實物分派除淨基準計算，較股份截至及包括最後交易日前90個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.539港元溢價約103.90%。

股份將不附帶任何留置權、押記、購股權、索償、衡平權、不利權益、第三方權利或任何其他產權負擔而獲收購，並連同累計或附帶之一切權利獲收購，包括但不限於收取所宣派、作出或派付之股息及分派(如有)。

股份要約價與買賣協議項下每股出售股份之購買價相同，有關價格乃經買方與賣方公平磋商後釐定。

2. 購股權要約

(i) 尚未行使購股權

於最後實際可行日期，貴公司已發行1,192,576,176股股份及賦予購股權持有人權利認購最多合共5,620,600股股份之尚未行使購股權，當中1,598,400份購股權已歸屬及現時可予行使。倘所有購股權獲全面行使，貴公司將須發行5,620,600股新股份，相當於最後實際可行日期及經配發及發行上述新股份之貴公司擴大後已發行股本約0.47%。於最後實際可行日期，有1,494,000份彭氏購股權，賦予彭氏家族權利認購最多合共1,494,000股股份。根據承諾書，彭氏家族不可撤回及無條件承諾彼等不得接納上市公司要約，故彭氏購股權將不受購股權要約規限。

按註銷每份尚未行使購股權之購股權要約價及相關尚未行使購股權數目(不包括彭氏購股權，根據承諾書，彭氏家族不可撤回及無條件承諾彼等不得接納上市公司要約)計算，假設於上市公司要約完結日期前並無購股權獲行使，且購股權要約獲全面接納，根據購股權要約而應付之最高金額約為1,810,000港元。有關承諾之詳情，請參閱本綜合文件「八方金融函件」內「承諾書」分節。

(ii) 購股權要約之條款

購股權要約乃按以下基準就購股權持有人放棄以供註銷之尚未行使購股權而提出：

註銷每份行使價為每股0.66港元之購股權：..... 現金0.439港元

註銷每份行使價為每股1.01港元之購股權：..... 現金0.089港元

根據收購守則規則13，倘就股份提出要約而有購股權尚未行使，則要約人必須向購股權持有人提出恰當之要約或建議，以確保彼等權益受到保障。這需要公平處理。上述公式為「透視」價，即股份要約價減購股權之行使價。

任何購股權持有人如接納購股權要約，將視為構成該名人士作出保證其根據購股權要約出售之所有購股權均不附帶任何產權負擔，並將連同購股權附帶之所有權利於提出購股權要約當日(即本綜合文件寄發日期)或之

後註銷及放棄。接納購股權要約為不可撤銷及不得撤回，惟收購守則准許情況除外。

3. 上市公司要約之價值

按上文所述，假設於上市公司要約完結前並無購股權獲行使，且不涉及109,200,000股不接納要約股份及1,494,000份附帶權利認購最多合共1,494,000股股份之彭氏購股權，股份要約及購股權要約分別涉及473,376,176股股份及4,126,600份購股權，上市公司要約之合計價值約為522,050,000港元。

倘在股份要約完結日期前購股權持有人全面行使所有購股權(彭氏購股權除外)，且股份要約獲全面接納(包括因購股權獲行使而配發及發行之所有股份)，貴公司將須發行4,126,600股新股份，相當於經發行上述新股份之貴公司擴大後已發行股本約0.35%。在該等情況下，股份要約涉及之股份總數將增至477,502,776股，而股份要約最高價值將因此而增至約524,780,000港元。在該情況下，要約人將毋須根據購股權要約支付任何款項。

4. 印花稅

因接納股份要約而產生之賣方香港從價印花稅乃按股東就相關接納之應付代價或股份市值(以較高者為準)之0.1%(或其中部分)計算，將自應向接納股份要約之股東支付之款額扣除。要約人將安排代表接納股份要約之相關股東，支付賣方之香港從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納股份要約及股份轉讓支付買方香港從價印花稅。

毋須就接納購股權要約支付印花稅。

5. 擬變動董事會成員

董事會現時由八名董事組成，包括四名執行董事彭一庭先生、彭一邦先生、郭煜釗先生及李蕙嫻女士，以及四名獨立非執行董事區榮耀先生、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。

根據買賣協議之條款，賣方將促使李蕙嫻女士於收購守則許可之最早時間辭任董事職位。此外，賣方將促使要約人將提名之人士於收購守則許可之最早時間起獲有效委任為董事。根據收購守則之規定，有關辭任不會於要約期結束

日期之前生效。預期彭一庭先生、彭一邦先生及郭煜釗先生將於上市公司要約完成後留任董事會。

要約人現有意任命徐先生為新任執行董事；(i)張先生及(ii)周永健先生為新任非執行董事；及(i)鄒燦林先生及(ii)關卓啟先生為新任獨立非執行董事，自收購守則、上市規則及貴公司適用法例允許之日期起生效。徐先生之委任預期將根據收購守則於寄發本綜合文件後落實，而非執行董事及獨立非執行董事之委任預期將根據收購守則於要約期結束後落實。董事會成員之任何變動將會遵照收購守則及上市規則作出。貴公司將就此刊發公告。

要約人擬任命之新任董事履歷

周永健先生，SBS, JP，64歲，獲建議任命為非執行董事。周先生具備於香港與英格蘭及威爾斯均獲認可之執業律師資格。彼於香港擔任執業律師逾34年，現為王澤長•周淑嫻•周永健律師行與觀韜律師事務所(香港)聯營之高級合夥人。周先生乃中國委託公證人以及華南國際經濟貿易仲裁委員會之委員。彼現為香港賽馬會之董事會副主席。周先生亦為領匯房地產投資信託基金(股份代號：823)及福田實業(集團)有限公司(股份代號：420)之獨立非執行董事、信星鞋業集團有限公司(股份代號：1170)之非執行董事以及曾出任中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)之獨立非執行董事；該等公司均於香港聯交所主板上市。彼為香港律師會前任會長，並曾為證監會程序覆檢委員會之前任主席。

鄒燦林先生，63歲，獲建議任命為獨立非執行董事。彼為香港會計師公會會員及民信會計師事務所之首席合夥人。鄒先生為中國財政部獨立審計準則外方專家諮詢組委員，曾出任香港會計師公會多個委員會。彼為香港稅務學會前會長。鄒先生出任多個社會團體的名譽顧問及委員，於1997年至2012年期間擔任中國廣東省中國人民政治協商會議成員。鄒先生於2013年7月1日獲香港特別行政區政府頒授的榮譽勳章。他曾為兩間於聯交所主

板上市之公司的獨立非執行董事。自2007年10月及2014年8月起，彼現時為茂業國際控股有限公司(股份代號：848)及中國電子集團控股有限公司(股份代號：85)之獨立非執行董事。

關卓啟先生，45歲，獲建議任命為獨立非執行董事。關先生於1996年於加利福尼亞州大學洛杉磯分校取得商業及經濟學學士學位並輔修會計學，並於2008年於香港中文大學取得工商管理學碩士學位。彼於企業融資及投資銀行業已有逾17年經驗，並曾於香港若干投資銀行從業。關先生現為香港凱基金融亞洲有限公司(為可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)之規管活動之登記持牌人)投資銀行部主管。

有關徐先生及張先生之履歷，請參閱下文「要約人之資料及要約人有關 貴公司之未來意向」一節。

6. 要約人之資料及要約人有關 貴公司之未來意向

根據聯合公告，要約人為一間於2014年4月16日於香港註冊成立之有限公司，由新維國際實益全資擁有，而新維國際則由張先生、魏居東先生、楊女士及Huinong Financial各擁有25%股權。

根據聯合公告，Huinong Financial由於英屬處女群島註冊成立之私人公司Huinong Financial Holdings Ltd.實益全資擁有，而Huinong Financial Holdings Ltd.則由尉立東先生全資擁有。徐先生分別為要約人及新維國際之唯一董事。要約人及新維國際均為投資控股公司，自註冊成立以來直至訂立買賣協議、認購協議及據此擬進行交易為止均無進行任何業務。

尉立東先生，39歲，間接全資擁有Huinong Financial。彼累積超過10年股權投資、資產管理及股權管理經驗。尉立東先生擁有私募股權公司北京惠農資本管理有限公司之99.83%應佔權益，並為其管理合夥人兼總裁。

張小良先生，47歲，獲建議任命為非執行董事。彼畢業於吉林工業大學。張先生擁有新維國際25%之股權。彼累積超過15年投資及企業管理經驗。張先生為深圳市匯龍園投資有限公司及深圳警安實業有限公司之法定代表。

魏居東先生，46歲，累積超過15年投資、貿易及項目管理經驗。魏居東先生為於中國註冊成立之北京宏宇琪裝飾工程有限公司之董事長。

楊維之女士，58歲，擁有多多年企業管理經驗。楊女士為北京悅亦恒投資諮詢有限公司及北京宏宇琪裝飾工程有限公司之副總經理，兩間公司均於中國註冊成立。

徐建華先生，45歲，獲建議任命為本公司主席兼執行董事。彼持有中國政法大學法學士學位、北京航空航天大學工商管理碩士學位及香港城市大學法律碩士學位。他於1994年獲中國律師資格及於2003年獲中國高級經濟師資格。徐先生積逾10年人力資源管理經驗，另於科技行業累積超過10年企業管理經驗。徐先生曾於一間上海證券交易所上市公司以及兩間聯交所主板上市公司任職董事。

上市公司要約完結後，要約人有意由 貴集團繼續進行餘下業務，及在中國及其他國家逐步開發建築工程及物業發展業務，並維持 貴公司在聯交所主板之上市地位。然而，要約人將對 貴集團業務活動及資產進行檢討，旨為 貴集團未來業務發展制訂業務計劃及策略。

除董事會組成之變動及實物分派外，於進行日常業務以外，要約人無意(i)終止僱用 貴集團之僱員或(ii)出售或重新調配 貴集團業務及資產，惟須視乎要約人對 貴公司之審核結果而定。倘出售 貴集團任何現有業務(如擬進行)，則將全面遵照上市規則進行。要約人無意向 貴公司注入任何資產或業務。

7. 維持 貴公司上市地位

要約人有意在上市公司要約完結後維持股份在聯交所之上市地位。倘於上市公司要約完成後， 貴公司之公眾持股量低於25%，將由要約人任命為董事之新董事及要約人其時之董事向聯交所承諾，其將在上市公司要約完結後，盡快採取適當措施恢復上市規則規定之最低公眾持股量，以確保股份維持足夠公眾持股量。

聯交所已表明，倘於上市公司要約完結時，股份之公眾持股量少於適用於貴公司之指定百分比(即25%)，或倘聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)股份之公眾持股量不足以維持有秩序之市場，則其將考慮酌情短暫停止股份之買賣。

8. 承諾

賣方已向要約人承諾：(i)賣方將盡其最大努力協助貴集團現有業務之穩健發展；及董事會及貴集團管理層之順利交接；及(ii)由2014年4月1日起至2017年3月31日止期間，貴公司之核數師並不會就以下各項根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則規定，於2014年4月1日作出任何重大撇賬或就可能出现之虧損作出任何重大會計撥備：(a)對貴集團提出之任何訴訟、申索或法律程序；(b)貴集團任何建築及物業發展業務；及(c)持作投資及持作銷售之物業之價值，(按照貴公司採納之會計政策及香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則對貴集團資產作出之正常折舊或攤銷除外)，惟受若干例外及條件所限。

倘賣方違反任何承諾，賣方須承擔最多100,000,000港元之索償。

9. 上市公司要約項下之時間表及手續

上市公司要約毋須符合接納之任何最低水平且為無條件。股份要約將於2015年1月23日(星期五)截止。上市公司要約之接納手續載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。

倘閣下的股份已透過閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行寄存於中央結算系統，則應指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，在香港中央結算(代理人)有限公司設定限期當日或之前代表閣下接納股份要約。為於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限前完成，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按其要求向閣下持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行呈交指示。

所考慮主要因素及理由

於達致有關上市公司要約之推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之業務及歷史

貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展、物業投資、專業服務(包括提供護衛及物業管理服務)及其他業務。

貴集團於1968年以獨資企業方式開展其建築業務，承接私營建築項目。貴集團一直專注發展建築業務超過45年，已成為香港著名建築及發展企業之一，具備實力承接公營及私營機構之大型及廣泛系列之建築項目。其後，貴公司於1993年2月於聯交所主板上市。

根據貴公司之年報，截至2014年3月31日止年度(「2014財政年度」)，貴集團實現多個重要里程碑，儘管市場環境帶來嚴峻挑戰，貴集團仍然有穩健的表現。而貴集團管理層認為，物業部門也紛呈佳景，在香港先後展開多個新發展項目。

此外，誠如貴公司年報所披露，建築業務方面，貴集團於2014財政年度繼續加強技術配備，包括擴展如隧道挖掘等專門範疇的各種技能，而活躍於該等範疇的公司在香港寥寥可數。藉不斷提升技術及加強承辦工程能力，貴集團得以躋身國際企業行列，有能力承包香港複雜而大型的建築及基建項目。於2014財政年度，貴集團積極參與該類項目，收益大幅增長，截至財政年結日擁有多份大型建築合約，總值約28,800,000,000港元，相對去年約為25,300,000,000港元。貴集團管理層認為，貴集團依然穩踞優越行業地位，繼續抓緊來自香港及鄰近地區(包括澳門)接踵而至的市區發展及基建項目的商機。

儘管於2014財政年度貴集團之業務營運有所增長，但貴集團建築業務的發展亦在業內環境面對若干程度的挑戰。由於大批建築工程項目湧至，卻欠缺足夠勞動力及技術人才管理建築工程項目，導致貴集團面對分包商提價的壓力。於貴集團內部，管理層正制定策略應對，如專注於短期項

目，務求更確切掌控其財務預算及成本控制。此外，貴集團正尋求建立內部專業團隊，以減少依賴外聘分包商的可能性。

物業發展方面，貴集團已評估政府遏抑樓市措施對中港物業市場的影響。於2014財政年度內，除加快銷售於中國的剩餘貨尾，貴集團在香港亦落實購入沙田九肚山一豪宅項目的部分權益，並已收購長沙灣一幢工業大廈逾90%的業權，預備進行重建，及於2014年5月進一步成功投得一幅位於屯門的土地，擬用作發展一個綜合商住項目。貴集團對於參與傳統業務模式的重大交易均持謹慎態度。同時貴集團正探索不同發展模式例如儲存服務或數據中心，此等項目可為貴集團業務帶來靈活性，雖然目前仍在評估階段。然而，不論是在香港或華南地區，貴集團管理層仍樂於參與可於短時間內落成發售的小型物業發展項目。

誠如2014年10月20日之聯合公告，貴集團已進行重組，包括(其中包括)私人公司集團之實物分派。實物分派於2014年12月31日完成後，私人公司及其附屬公司不再為貴集團之成員公司，而貴集團不再從事分派業務。

展望將來，貴集團管理層認為，計及未來幾年預計將推出的工程項目數量，貴集團建築分部的前景理想，尤其考慮到貴集團迄今為止於大型項目中標的優良記錄；但觀乎多個新項目仍會繼續推高勞工和僱員成本，貴集團在控制成本上仍須面對挑戰。然而，根據香港政府目前的發展政策及其多項已公佈的發展藍圖，顯示多項尚未推出之計劃將可持續惠及貴集團業務。

貴集團管理層亦認為，對於物業發展分部，貴集團亦將採取審慎態度維持增長並發掘規模與貴集團資源及能力相符的中長線投資機遇。貴集團將專注物業發展分部，包括即將發展的西九龍區工廈重建項目。

2. 貴集團之過往業績

下表概述摘錄自 貴集團年報及中期報告之 貴集團財務資料：

	截至 2012年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (重列)	截至 2013年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (重列)	截至 2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核)	截至 2013年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 2014年 9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
營業額	3,193,402	4,891,770	6,551,240	3,106,654	3,967,564
毛利	229,396	439,946	414,774	219,464	213,576
毛利率	7.18%	9.0%	6.33%	7.06%	5.4%
貴公司擁有人應佔 年度溢利	52,353	77,775	93,009	53,370	20,485

截至2013年3月31日止年度

截至2013年3月31日止年度(「2013財政年度」)，貴集團之收益增加53.18%。收益增加主要來自物業發展分部上升，及採納香港財務報告準則第11號，據此，2013財政年度之收益經重列，以反映 貴集團聯合安排會計處理方法之變動。貴集團來自物業發展分部之收益增加，乃由 貴集團位於河北省石家莊「名門華都」項目第8及9座之物業銷售所貢獻，於財政年度結束時，第8座單位已售出18%，而第9座單位已售出95%。與此同時，位於廣東省汕尾市的「名門御庭」亦錄得理想銷情，於2013財政年度售出89%之住宅單位及90%的零售單位。於其他地區，貴集團從出售於遼寧省瀋陽市收購之商用地塊中獲利。由於收益增加，於2013財政年度，貴集團亦錄得 貴公司擁有人應佔純利按年增加48.56%至約77,780,000港元。

截至2014年3月31日止年度

貴集團於2014財政年度之收益較2013財政年度增加約33.92%。收益增加主要來自建築分部上升。於2014財政年度，貴集團繼續參與2013財政年度授予 貴集團之重大項目並錄得收益。由於收益增加及投資

物業之公平值變動增加24,500,000港元至約34,800,000港元，於2014財政年度，貴集團亦錄得貴公司擁有人應佔純利按年增加19.59%至約93,000,000港元。

由於於2013財政年度缺乏大型出售事項與貴集團於瀋陽之物業發展項目銷售作比較，故於2014財政年度收益雖錄得增加，但貴集團之毛利率由2013財政年度9.0%降至2014財政年度6.33%。

截至2014年9月30日止六個月期間

截至2014年9月30日止六個月，貴集團之收益較2013年同期錄得約27.71%增長。收益增加主要由於期內進行之建築工程增加，令來自建築分部之收益上升。貴集團毛利率由截至2013年9月30日止六個月之7.06%減少至截至2014年9月30日止六個月之5.4%。減少乃由於期內建築成本上漲。貴公司擁有人應佔期內溢利亦較2013年同期減少61.62%，減少乃主要由於(i)其他收益減少；及(ii)一般行政開支增加所致。

3. 貴集團之財務狀況

以下為2012、2013及2014年3月31日以及2014年9月30日貴集團之綜合財務狀況摘要：

	於2012年 3月31日 千港元 (經審核) (重列)	於2013年 3月31日 千港元 (經審核) (重列)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)
非流動資產	821,126	789,839	671,881	715,989
流動資產	3,785,218	4,627,962	5,948,063	6,289,405
流動負債	2,897,298	3,515,910	4,697,214	5,180,888
非流動負債	229,820	370,926	278,184	164,972
資產淨值	1,479,226	1,530,965	1,644,546	1,659,534

於2012年3月31日

於2012年3月31日，貴集團之資產總值約為4,606,300,000港元，包括應收賬項、按金及預付款項約793,100,000港元(約佔貴集團資產總值17.22%)、應收客戶之合約工程款項約722,400,000港元(約佔貴集團資產總值15.68%)、作銷售之發展中物業約642,600,000港元(約佔貴集團資產總值13.95%)、銀行結餘及現金約599,700,000港元(約佔貴集團資產總值13.02%)、持作銷售物業約457,100,000港元(約佔貴集團資產總值9.92%)及投資物業約422,600,000港元(約佔貴集團資產總值9.17%)。

於2012年3月31日，貴集團之負債總額約為3,127,100,000港元，包括銀行借款約1,477,400,000港元(約佔貴集團負債總額47.25%)、應付賬項、按金及應計費用約954,000,000港元(約佔貴集團負債總額30.50%)及應付客戶之合約工程款項約294,300,000港元(約佔貴集團負債總額9.41%)。

於2013年3月31日

於2013年3月31日，貴集團之資產總值約為5,417,800,000港元，包括應收客戶之合約工程款項約1,276,600,000港元(約佔貴集團資產總值23.56%)、應收賬項、按金及預付款項約914,000,000港元(約佔貴集團資產總值16.87%)、作銷售之發展中物業約847,300,000港元(約佔貴集團資產總值15.64%)、銀行結餘及現金約607,600,000港元(約佔貴集團資產總值11.21%)、持作銷售物業約319,800,000港元(約佔貴集團資產總值5.90%)及投資物業約386,600,000港元(約佔貴集團資產總值7.14%)。

於2013年3月31日，貴集團之負債總額約為3,886,800,000港元，包括銀行借款約1,922,300,000港元(約佔貴集團負債總額49.46%)、應付賬項、按金及應計費用約1,029,000,000港元(約佔貴集團負債總額26.47%)及應付客戶之合約工程款項約466,600,000港元(約佔貴集團負債總額12.0%)。

於2014年3月31日

於2014年3月31日，貴集團之資產總值約為6,619,900,000港元，包括應收客戶之合約工程款項約1,466,500,000港元(約佔貴集團資產總值22.15%)、應收賬項、按金及預付款項約1,289,200,000港元(約佔貴集團資產總值19.47%)、銀行結餘及現金約820,900,000港元(約佔貴集團資產總值12.40%)及作銷售之發展中物業約773,200,000港元(約佔貴集團資產總值11.68%)。

於2014年3月31日，貴集團之負債總額約為4,975,400,000港元，包括銀行借款約2,261,900,000港元(約佔貴集團負債總額45.46%)、應付賬項、按金及應計費用約1,346,400,000港元(約佔貴集團負債總額27.06%)及應付客戶之合約工程款項約894,000,000港元(約佔貴集團負債總額17.97%)。

於2014年9月30日

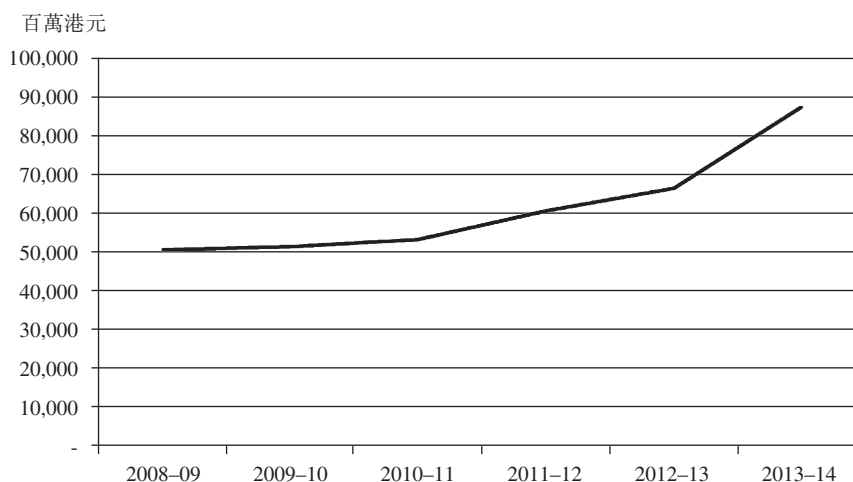
於2014年9月30日，貴集團之資產總值約為7,005,400,000港元，包括應收客戶之合約工程款項約1,658,400,000港元(約佔貴集團資產總值23.67%)、應收賬項、按金及預付款項約1,590,500,000港元(約佔貴集團資產總值22.70%)、銀行結餘及現金約735,200,000港元(約佔貴集團資產總值10.49%)及作銷售之發展中物業約1,024,300,000港元(約佔貴集團資產總值14.62%)。

於2014年9月30日，貴集團之負債總額約為5,345,860,000港元，包括銀行借款約2,296,100,000港元(約佔貴集團負債總額43.0%)、應付賬項、按金及應計費用約1,534,200,000港元(約佔貴集團負債總額28.70%)及應付客戶之合約工程款項約886,300,000港元(約佔貴集團負債總額16.58%)。

截至2014年3月31日止三個年度，貴集團錄得資產淨值穩定增長，由2012年3月31日約1,479,200,000港元增至2013年3月31日約1,531,000,000港元及2014年3月31日約1,644,500,000港元。該增長主要由於貴集團於各財政年度持續錄得溢利及於行使相關認股權證及購股權時發行新股份。貴公司所有認股權證於2013年9月到期，而於最後實際可行日期，貴公司並無任何尚未行使認股權證。貴集團於2014年9月30日之資產淨值與2014年3月31日之結餘相若。

4. 貴集團之未來前景及展望

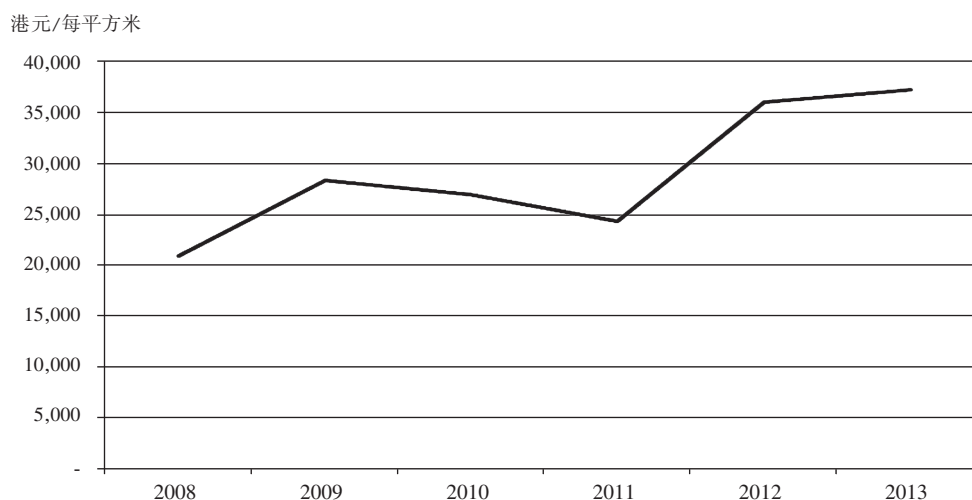
根據董事資料，香港特區政府基本工程儲備基金於過去數年持續增長，預期未來數年香港特區政府仍是大量建築項目的來源。以下載列於截至2013至2014止財政年度期間政府基本工程儲備基金之開支：



資料來源：於2014年11月28日刊發之香港統計年刊2014

根據上圖，香港政府基本工程儲備基金由2008至2009財政年度之50,719,000,000港元大幅增加至2013至2014財政年度之87,397,000,000港元。

儘管政府開支如上圖所示持續增加，建築成本亦於過去數年大幅上漲。以下載列已獲發佔用許可證之新落成樓宇之實用樓面面積成本：



資料來源：於2014年11月28日刊發之香港統計年刊2014

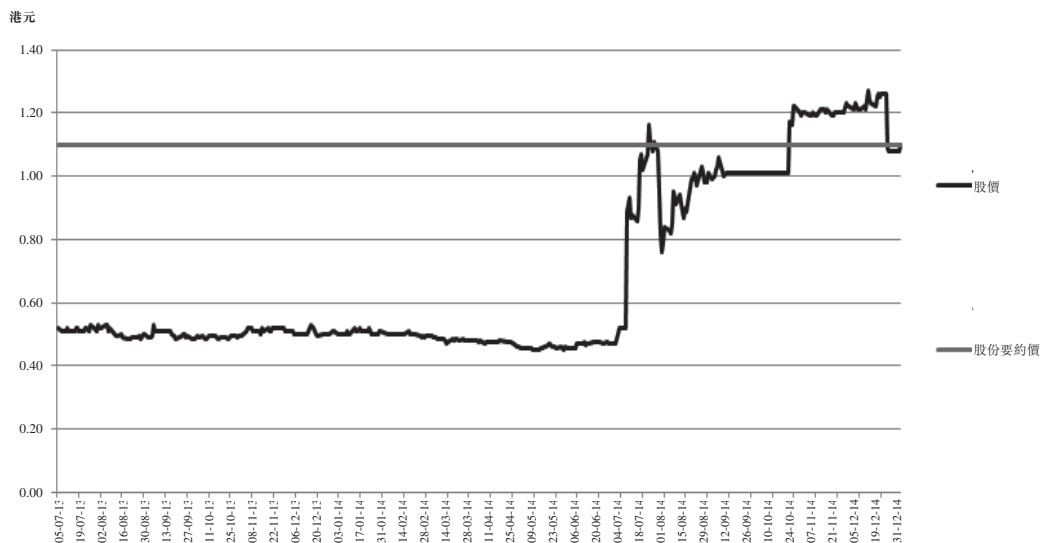
根據上圖，已獲發佔用許可證之新落成樓宇之實用樓面面積成本由2008年之每平方米21,046港元大幅增加至2013年之每平方米37,177港元。

董事認為，儘管建築業很可能會維持增長，然而仍存在若干挑戰，包括建築成本持續上漲(誠如上圖所示)及熟練勞工短缺、香港政府延遲批出新合約等其他挑戰，而吾等認同董事之觀點。倘該等延遲持續，董事認為貴集團可能自2016年起面臨建築業市場增長放緩。

5. 過往股價表現及成交流通量

i. 過往股價表現

下表載列2013年7月5日(即截至諒解備忘錄公告日期止整個年度之首個交易日)起至最後實際可行日期止期間(包括該日) (「回顧期間」)股份於聯交所所報之每日收市價。



資料來源：彭博

於回顧期間，聯交所所報股份之最低及最高收市價分別為於2014年5月8日所錄得每股0.45港元及於2014年12月10日所錄得每股1.27港元。誠如上圖所示，股份要約價每股1.099港元介乎彭博所報股份於回顧期間最低及最高收市價之範圍內。於 貴公司作出日期為2014年7月7日之諒解備忘錄公告後，股份收市價大幅上升，於2014年7月22日達至最高每股1.16港元。於2014年7月22日股價創新高後，股份收市價有所回落，並於2014年7月23日至2014年9月11日(股份於當日暫停於聯交所買賣以待聯合公告發出(「停牌」))期間徘徊於每股0.76港元及1.11港元之間。於諒解備忘錄公告發出起至停牌日期止期間(為期約兩個月)，股份最高收市價較最低收市價溢價約52.6%，於回顧期間，最高收市價較最低收市價溢價約182.2%，吾等認為，股份價格於上述期間因發出諒解備忘錄公告而有所波動。

股份於2014年10月21日於聯交所恢復買賣。於2014年10月21日起至最後實際可行日期止期間，聯交所所報股份之最高及最低收市價分別為於2014年12月10日之1.27港元及於2014年12月24日之1.08港元。股份要約價1.099港元處於此期間收市價範圍。鑒於股份要約及控制權變動，對 貴集團前景之臆測可能吸引並持續支持此期間之股價水平。

貴公司於2014年11月28日交易時段結束後刊發截至2014年9月30日止六個月之中期業績公告(當中報告純利相比去年同期下跌約51.5%至25,900,000港元)後，收市價於下一個交易日相對穩定，維持於1.21港元。

ii. 成交流通量

於回顧期間，交易日數、各月份股份平均每日成交量以及股份每月成交量佔(i)於最後實際可行日期公眾人士所持已發行股份總數；及(ii)於最後實際可行日期已發行股份總數之相關百分比如下：

月份	每月 交易日數 (附註1)	每月 總成交量 (股份) (附註1)	概約平均 每日成交量	平均每日 成交量 佔已發行 股份總數 百分比 (附註3)	平均每日 成交量 佔公眾所持 股份數目 百分比 (附註4)
2013年					
7月	19	6,386,400	336,126	0.034%	0.09%
8月	21	14,946,600	711,743	0.072%	0.20%
9月	20	33,330,000	1,666,500	0.155%	0.38%
10月	21	12,686,900	604,138	0.056%	0.14%
11月	21	15,462,475	736,308	0.068%	0.17%
12月	20	15,420,920	771,046	0.071%	0.17%
2014年					
1月	20	16,298,186	814,909	0.075%	0.18%
2月	17	6,748,881	396,993	0.037%	0.09%
3月	21	7,816,000	372,190	0.034%	0.08%
4月	19	7,201,373	379,020	0.035%	0.08%
5月	18	4,026,702	223,706	0.021%	0.05%
6月	20	10,064,050	503,203	0.046%	0.11%
7月	21	858,554,649	40,883,555	3.769% (附註5)	9.07%
8月	21	217,466,381	10,355,542	0.948%	2.26%
9月	7 (附註2)	42,175,650	6,025,093	0.552%	1.32%
10月	9 (附註2)	192,000,132	21,333,348	1.954%	4.66%
11月	20	85,845,660	4,292,283	0.393%	0.94%
12月	21 (附註6)	91,975,661	4,379,793	0.367% (附註7)	0.95%

附註：

1. 摘錄自彭博資料。

2. 股份於2014年9月11日起暫停於聯交所買賣，直至於2014年10月20日發出聯合公告為止，而股份已於2014年10月21日恢復於聯交所買賣。
3. 相關月份的已發行股份總數來自 貴公司於各月份在聯交所及 貴公司網站發出之月報表。
4. 計算方法乃按 貴公司於每月結束後發出之月報表所報各相關月份之已發行股份總數，減去要約人、賣方及彭氏家族及與彼等一致行動人士所持股份總數。於2013年7月5日直至最後實際可行日期止期間，賣方或彭氏家族並無錄得任何公開市場交易。
5. 諒解備忘錄公告於2014年7月7日發出。
6. 於自2014年12月1日起至2014年12月31日止(即直至最後實際可行日期)期間買賣股份。
7. 12月之已發行股份總數為1,192,576,176股。

誠如上表所示，於2014年7月(諒解備忘錄公告發出月份)前之回顧期間，股份平均成交量佔已發行股份總數百分比介乎0.021%至0.155%，而股份每日平均成交量佔公眾人士所持股份總數百分比介乎約0.05%至0.38%。於諒解備忘錄公告發出後成交量大幅增加，並維持較諒解備忘錄公告發出前為高之水平。

於回顧期間，由於諒解備忘錄公告發出前股份流通量普遍較低，而流通量僅於諒解備忘錄公告發出後方有所增加，故吾等認為，如欲於市場上變現於 貴公司投資之獨立股東或購股權持有人(於行使彼等之購股權後)可能無法在不會對股份市價構成下跌壓力之情形下變現彼等之投資，而獨立股東及購股權持有人未必能收取於公開市場出售股份所反映市價之所得款項，因此，上市公司要約向獨立股東及購股權持有人提供另一途徑變現彼等於股份之投資。

6. 可資比較分析

市價盈利比率(「市盈率」)與市價賬面值比率(「市賬率」)乃在為公司估值時普遍採用之標準。市盈率及市賬率根據來自最近財政年度之擁有人應佔經審核溢利及來自最近期已刊發年度／中期報告或業績公告中之股東應佔資產淨值計算。根據股份要約價每股要約股份1.099港元及於2014年3月31日之1,083,098,976股已發行股份，基於截至2014年3月31日止年度 貴公司擁有人應佔經審核溢利約93,000,000港元(即 貴集團最近期公佈 貴公司擁有人應佔全年溢利)計算， 貴公司透過股份要約價所隱含之市盈率(「隱含市盈率」)約為12.80倍。根據股份要約價每股要約股份1.099港元及於2014年9月30日之1,092,029,576股已發行股份，基於2014年9月30日 貴集團股東應

佔未經審核資產淨值約1,653,500,000港元(即 貴集團最近期公佈之資產淨值)計算， 貴公司透過股份要約價所隱含之市賬率(「隱含市賬率」)約為0.73倍。根據實物分派完成後按理論除權基準計算 貴集團之未經審核每股資產淨值1.080港元， 貴公司透過股份要約價所隱含之市賬率(「備考市賬率」)約為1.02倍。

於評估股份要約價是否公平合理時，吾等已嘗試將於聯交所上市並從事與 貴集團類似業務之可資比較公司(「可資比較公司」)之隱含市盈率及隱含市賬率與市盈率及市賬率進行比較。誠如上文「貴集團之業務及歷史」一節所載， 貴集團主要從事(i)土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程；(ii)物業發展；(iii)物業投資；(iv)專業服務(包括提供護衛及物業管理服務)；及(v)其他業務，而來自建築工程分部之收益分別佔截至2014年3月31日止三個年度以及截至2014年9月30日止六個月 貴集團收益約88.0%、82.9%、89.9%及94.2%。

由於 貴集團大部分收益來自建築工程分部，吾等認為，主要從事建築業之公司將與吾等之分析相關。吾等已識別8間可資比較公司，該等公司(i)超過90%收益來自建築業，所佔百分比與 貴集團相若；(ii)超過90%收益源自香港；及(iii)規模與 貴公司相若(即市值少於1,200,000,000港元)。吾等認為吾等所識別之可資比較公司就吾等之分析而言屬詳盡合適，原因是可資比較公司各自之業務與 貴集團類似，而規模與 貴公司相若，因此吾等認為各可資比較公司為公平及具有代表性之樣本。獨立股東及購股權持有人應注意， 貴集團業務、營運及前景與可資比較公司並不完全一致，因此可

鎧 盛 資 本 函 件

資比較公司之市盈率及市賬率僅用於為香港從事建築業之上市公司盈利及賬面值之近期普遍市場折讓提供一般參考。相關所得資料概述如下：

可資比較公司 (股份代號)	主要業務	於最後實際 可行日期 之市值 (百萬港元)	可資比較 公司擁有人 應佔溢利 (百萬港元)	可資比較 公司股東 應佔資產 淨值 (百萬港元)	市盈率 (概約倍數)	市賬率 (概約倍數)
毅信控股有限公司 (1246.HK)	以地基分包承建商 身份從事地基業務	290.50	73.38	271.17	3.96	1.07
雅駿控股有限公司 (1462.HK)	於香港從事屋宇設備 工程	492.00	45.28	114.35	8.15	3.23
創業集團(控股) 有限公司(2221.HK)	於香港從事地基 工程、土木工程及 一般屋宇工程業務	380.00	50.60	131.60	5.63	2.89
利基控股有限公司 (240.HK)	從事土木工程	416.03	21.33	316.85	19.50	1.31
怡益控股有限公司 (1372.HK)	提供土木工程以及 樓宇建造及保養	432.00	28.40	222.35	15.21	1.94
震昇工程控股 有限公司 (2277.HK)	於香港從事地基及下 層結構建築業務， 主要包括住宅、商 業及基礎設施項目 之坭井及裝頂工 程、椿帽建築及下 層結構建築	638.60			9.83	4.87

鎧盛資本函件

可資比較公司 (股份代號)	主要業務	於最後實際 可行日期 之市值 (百萬港元)	可資比較 公司擁有人 應佔溢利 (百萬港元)	可資比較 公司股東 應佔資產 淨值 (百萬港元)	市盈率 (概約倍數)	市賬率 (概約倍數)
青建國際控股 有限公司(1240.HK)	於香港及澳門從事 基建業務及機械 租賃業務	690.00	155.80	321.63	4.43	2.15
盈信控股有限公司 (15.HK)	於香港公營及私營 市場提供樓宇 建造、土木工程、 樓宇保養及其他 合約工程，以及 從事物業投資及 發展業務	873.33	115.37	1,970.49	7.57	0.44
貴公司		1,201.23	93.01	1,653.5	12.80 (附註1)	0.73 (附註2)
				最低	3.96	0.44
				最高	19.50	4.87
				平均	9.29	2.24

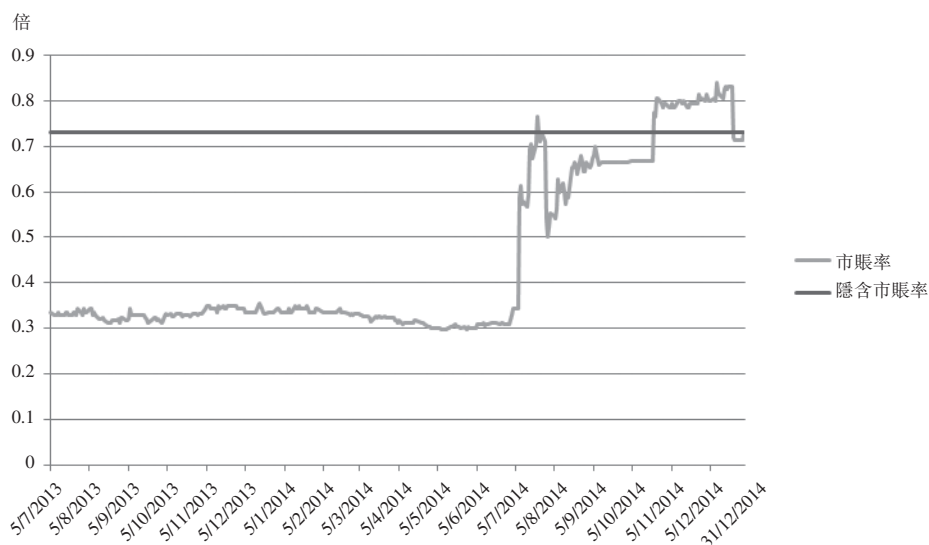
資料來源：彭博

附註：

- 根據隱含市盈率約12.80倍計算。
- 根據隱含市賬率約0.73倍及備考市賬率約1.02倍計算。

根據上表，吾等注意到可資比較公司之市盈率介乎約3.96倍至約19.50倍，平均數約為9.29倍。隱含市盈率約12.80屬於可資比較公司市盈率範圍，並高於可資比較公司之平均市盈率，顯示 貴公司透過股份要約價所隱含之價值高於可資比較公司之平均數。此外，可資比較公司之市賬率介乎約0.44倍至約4.87倍，平均數約為2.24倍，而隱含市賬率及備考市賬率分別約0.73及1.02屬於可資比較公司市賬率範圍，但低於可資比較公司之平均數。吾等亦注意到於最後實際可行日期， 貴公司之市賬率約0.73倍亦低於可資比較公司之平均數，而備考市賬率約1.02倍高於 貴公司於最後實際可行日期之市賬率。

以下載列2013年7月5日(即截至諒解備忘錄公告日期止一個年度之首個交易日)起至最後實際可行日期止期間(包括該日) (「市賬率回顧期間」) 貴公司之過往市賬率：



於市賬率回顧期間，貴公司之市賬率介乎0.3至0.8，平均數為0.45倍。吾等亦注意到於市賬率回顧期間大部分時間，貴公司市賬率低於隱含市賬率，而貴公司市賬率僅於聯合公告發出後方升至高於隱含市賬率。貴公司之市賬率其後至低於隱含市賬率，並自2014年12月23日起至最後實際可行日期止於0.72至0.73倍之間徘徊。

鑒於(i)隱含市盈率約12.80屬於可資比較公司市盈率範圍，並高於平均市盈率；(ii) 貴公司之市賬率亦低於可資比較公司之平均市賬率；(iii)於最後實際可行日期，備考市賬率高於貴公司之市賬率；及(iv)隱含市賬率及備考市賬率分別約0.73及1.02均屬於可資比較公司之市賬率範圍內，吾等認為股份要約價就市盈率及市賬率而言屬公平合理。

推薦建議

有關股份要約

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 與2013年同期相比，貴公司擁有人應佔期內溢利於截至2014年9月30日止六個月錄得下跌；

- (ii) 建築成本上漲壓力及獲授予之基建項目減少等行業環境致使 貴集團前景及展望充斥若干挑戰；
- (iii) 未能確定股份價格水平及成交量於諒解備忘錄公告後期間可長期得以保持；及
- (iv) 隱含市盈率高於可資比較公司之平均市盈率，而隱含市賬率屬於可資比較公司之市賬率範圍內；

吾等認為就獨立股東而言股份要約屬公平合理。因此吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。然而，謹請有意變現全部或部分股份之獨立股東仔細及密切監察股份於要約期之市價，而倘於公開市場出售有關股份之所得款項淨額將高於根據股份要約可收取之所得款項淨額，則獨立股東應考慮於要約期在公開市場上出售彼等之股份並非接納股份要約。

另一方面，謹請有意保留部分或全部股份之該等獨立股東仔細考慮要約人就 貴集團之進一步意向，有關詳情載於本綜合文件「八方金融函件」。於任何情況下，獨立股東均須注意，回顧期間內大多數時間交投淡靜，可能使彼等無法於股份要約結束後在不對股價構成下調壓力之情況下於市場上出售股份。目前不能確定股份之現有成交量及／或現有成交價水平將長期得以持續。

謹請獨立股東務必注意，變現或持有股份之投資之決定須視乎個別情況及投資目的而定。亦謹請有意接納股份要約之獨立股東務必細閱綜合文件、綜合文件各附錄及相關接納表格詳述之接納要約之手續。

有關購股權要約

於評估購股權要約之條款時，吾等假設採用「透視」價格（即普通股之要約價與購股權之任何已有行使價之差額）普遍被認為就與普通股全面要約有關之任何可換股文據而言之最低要約價。按此基準，行使價為每股0.66港元之購股權將得出建議「透視」價格每股0.439港元（即1.099港元至0.66港元），而行使價為每股1.01港元之購股權將得出建議「透視」價格每股0.089港元（即1.099港元至1.01港元）。基於上文所述，吾等認為購股權要約就購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議購股權持有人接納購股權要約。

鎧盛資本函件

然而，謹請有意變現全部或部分購股權之購股權持有人仔細及密切監察股份於要約期之市價，而倘於公開市場出售有關股份之所得款項淨額將高於根據購股權要約可收取之所得款項淨額，則獨立購股權持有人應考慮於要約期行使股份之尚未行使購股權，並在公開市場上出售彼等之股份而並非接納股份要約。

此 致

獨立董事委員會、獨立股東及
購股權持有人 台照

代表
鎧盛資本有限公司

陳志安
主席

朱逸鵬
董事總經理

謹啓

2015年1月2日

1. 接納程序

為接納任何上市公司要約，閣下應按有關隨附接納表格所印備指示填妥及簽署表格，有關指示構成有關上市公司要約條款之一部分。

1.1 股份要約

- (a) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下之股份(不論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須將填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)盡快送交過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封面註明「俊和發展集團有限公司－股份要約」，惟無論如何不得遲於上市公司要約截止日期下午4時正前或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期交回過戶登記處。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下之股份(不論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，連同閣下股份之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)送交過戶登記處；或
 - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，連同閣下股份之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)一併送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已寄存於向中央結算系統開立之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下之指示。
- (c) 倘閣下已提交任何有關閣下股份之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到股票，而閣下欲就閣下之股份接納股份要約，則閣下應先行填妥及簽署**白色**股份要約接納表格，連同閣下本人正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將構成不可撤銷地授權要約人及／或八方金融及／或彼等各自之代理，代表閣下在有關股票發行時向本公司或過戶登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處，並授權及指示過戶登記處持有該等股票(惟須符合股份要約之條款及條件)，猶如該等股票乃連同**白色**股份要約接納表格一併送交過戶登記處。
- (d) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)無法即時提供及／或已遺失(視情況而定)，而閣下欲就閣下之股份接納股份要約，則閣下仍應將填妥之**白色**股份要約接納表格，連同聲明閣下已遺失一張或多張閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)或其無法即時提供有關文件之函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可提供有關文件，則應在其後盡快將閣下股份之有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)轉送至過戶登記處。倘閣下已遺失閣下

股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按指示填妥後提供予過戶登記處。

- (e) 在過戶登記處於接納股份要約之最後截止時間或之前，接獲已填妥及簽署之**白色**股份要約接納表格，而過戶登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1規定之任何有關文件已就此收訖，並在下列情況下，股份要約之接納方被視為有效：
 - (i) 隨附 閣下股份之有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)，以及倘該／該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)並非以 閣下名義登記，則確立 閣下成為有關股份登記持有人之權利之該等其他文件(如無記名或由登記持有人以接納人為受益人之相關股份已適當繳納印花稅之過戶文件)；或
 - (ii) 由登記股東或個人代表送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以於本(e)段另一分段未被計入之股份有關之接納為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 接納股份要約之股東應付之賣方從價印花稅按要約股份市值或要約人就有關接納股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%稅率計算，將從要約人應向接納股份要約之有關股東支付之款項中扣除。要約人將代表接納股份要約之股東安排支付賣方從價印花稅，並將支付與接納股份要約及轉讓要約股份有關之買方從價印花稅。
- (g) 概不會就任何**白色**股份要約接納表格、 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)發出收據。

1.2 購股權要約

- (a) 倘 閣下為購股權持有人且 閣下欲就 閣下之購股權(不論全部或部分)接納購股權要約，則 閣下必須將填妥及簽署之**黃色**購股權要約接納表格，連同有關股票或證明向 閣下授出購股權之其他文

件(如有)及就閣下所持且欲就購股權要約交出之購股權本金總額之任何所有權或擁有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)盡快送交本公司之公司秘書，地址為香港九龍長沙灣大南西街601至603號香港紗廠工業大廈五樓C2，信封面註明「俊和發展集團有限公司－購股權要約」，惟無論如何不得遲於上市公司要約截止日下午4時正前或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期交回本公司之公司秘書。

- (b) 概無印花稅將從已付或應付予接納購股權要約之購股權持有人之款項中扣除。
- (c) 概不會就任何**黃色**購股權要約接納表格及／或購股權之股票或證明向閣下授出購股權之其他文件(如有)及任何所有權或擁有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)發出收據。

1.3 一般事項

根據收購守則之條款，要約人可酌情決定視上市公司要約之接納為有效，即使尚未完全填妥或無隨附有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)，惟在該等情況，應付之代價將不會寄發，直至過戶登記處已收到有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)為止。

2. 根據上市公司要約進行交收

2.1 股份要約

倘有效**白色**股份要約接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定之有關股份之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)於各方面均屬完整及完好，且過戶登記處在股份要約結束前接獲，則有關根據股份要約交出之要約股份應付

接納股份要約之各股東之款項減去賣方從價印花稅之支票，將盡快及無論如何於過戶登記處接獲已填妥接納股份要約及有關接納之相關所有權文件並認為各有關接納屬完整有效之日起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內，以平郵方式寄發予有關股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

2.2 購股權要約

倘有效**黃色**購股權要約接納表格及有關購股權證書或證明授出購股權之其他文件(如有)及有關購股權之任何所有權或擁有權文件(及／或就此所需任何符合要求之一項或多項彌償保證)於各方面均屬完整及有效，且本公司之公司秘書在購股權要約結束前接獲，則有關根據購股權要約交出之購股權應付接納購股權要約之各購股權持有人之款項之支票，將盡快及無論如何於本公司之公司秘書接獲已填妥接納購股權要約及有關接納之相關所有權文件之日起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內，以平郵方式寄發予有關購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

根據股份要約或購股權要約(視情況而定)應付任何股東或購股權持有人之代價交收，將根據其條款(有關支付股份要約之賣方從價印花稅者除外)由要約人全數支付，而不會理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向有關股東或購股權持有人提出之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

3. 接納期及修訂

- (a) 除非上市公司要約之前在取得執行人員同意下經修訂或延期，則根據其上印列之指示，**白色**股份要約接納表格須由過戶登記處接獲及**黃色**購股權要約接納表格須由本公司公司秘書接獲，方為有效，在各情況下，須於上市公司要約截止日期下午4時正前接獲。
- (b) 倘上市公司要約獲延期，則要約人將須就上市公司要約之任何延期刊發公佈，當中將載列下一個上市公司要約截止日期或上市公司要約將仍開放直至另行通知為止之聲明。倘屬後者，則須於上市公司要約截止前向於上市公司要約截止前尚未接納相關上市公司要約之股東及購股權持有人發出至少十四(14)日之書面通知。倘要約人在上市公司要約過程中修改上市公司要約之條款，則所有股東及購股權持有人(不論彼等是否接納上市公司要約)將從經修訂條款中受惠。經修訂要約須於寄發經修訂要約文件當日後開放至少十四(14)日。

- (c) 倘上市公司要約截止日期獲延期，除非文義另有所指，否則本綜合文件及接納表格有關上市公司要約截止日期之任何提述，會被視為指隨後截止日期。

4. 代名人登記

為確保所有股東及作為超過一名實益擁有人之代名人而持有股份之該等股東獲得同等待遇，須於實際可行情況下將各實益擁有人之持股量分開處理。以代名人之名義登記投資之股份實益擁有人士有必要向其代名人提供有關彼等對上市公司要約之意向之指示。

5. 公告

- (a) 在上市公司要約截止日期下午4時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之較後時間及／或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所有關其終結、修訂或延遲上市公司要約之決定。要約人須根據收購守則在上市公司要約截止日期下午7時正前於聯交所網站刊登公告，列明上市公司要約之結果及上市公司要約是否已經修訂、延期或屆滿。有關公告將列明以下各項：

- (i) 所接獲股份要約接納涉及之股份總數；
- (ii) 所接獲購股權要約接納涉及之購股權總數；
- (iii) 要約人及與其一致行動人士於要約期前持有、控制或擁有指示權之股份及購股權總數；及
- (iv) 要約人及與其一致行動人士於要約期已收購或同意將予收購之股份及購股權總數。

有關公告亦須包括要約人或任何與其一致行動人士已借入或借出之本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟任何已轉借或售出之借入股份除外，並須列明上述數目所代表之本公司已發行股本之百分比及本公司投票權之百分比。

- (b) 在計算接納所代表之股份及購股權總數時，僅計及已填妥及完好，且已於上市公司要約截止日期下午4時正(即接納上市公司要約之最後時

間及日期)之前送達過戶登記處(就股份要約而言)或本公司公司秘書(就購股權要約而言)之有效接納方會計算在內。

- (c) 收購守則規定有關上市公司要約之所有公告將根據收購守則及上市規則規定刊登。

6. 撤回權利

- (a) 股東及購股權持有人(視情況而定)交回之上市公司要約接納將為不可撤銷及不得撤回，惟在下文(b)段所列情況除外。
- (b) 倘要約人未能遵守上述「公告」一段所載規定，則執行人員可規定已交回上市公司要約接納之獨立股東及購股權持有人將獲授撤回權利，其條款須獲執行人員接納，直至符合該段所述規定為止。

7. 海外股東及海外購股權持有人

向海外股東及海外購股權持有人作出上市公司要約或會受相關司法權區法律影響。海外股東及海外購股權持有人須遵守任何適用法律或監管規定。海外股東及海外購股權持有人須就上市公司要約於有關司法權區之影響尋求適當法律意見，藉以遵守任何適用法律或監管規定。任何海外股東及海外購股權持有人如欲接納上市公司要約，須自行信納全面遵守有關司法權區之法例及規例，包括但不限於獲得任何所需政府、外匯管制或其他方面之同意，並遵守其他所需手續或監管或法律規定。海外股東及海外購股權持有人亦須完全負責任何過戶費用或所有有關司法權區徵收而接納海外股東或海外購股權持有人應付之稅款。海外股東及海外購股權持有人接納上市公司要約，將構成任何人士作出已遵守當地法律及規定且該人士根據一切適用法例獲准接受及接納上市公司要約及任何有關修訂之聲明及保證，而此接納書根據所有適用法例為有效及具約束力。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概不會作出上述陳述及保證，亦不受上述陳述及保證所規限。

8. 一般事項

- (i) 根據上市公司要約將由股東及／或購股權持有人送交或向彼等寄發或由彼等寄發之所有通訊、通知、接納表格、股票、購股權證、轉讓收據(視情況而定)、其他所有權文件及／或任何令人信納之所需彌償保證以及結算應付代價之股款，將以平郵方式由彼等或彼等指定之代理送交或向彼等寄發或由彼等寄發，郵誤風險由彼等自行承擔，而本公司、要約人、八方金融、鎧盛資本及彼等各自之任何代理或過戶登記處或本公司公司秘書或任何其他參與上市公司要約之人士，概不就任何寄失或因此可能產生之任何其他責任而產生之任何損失承擔任何責任。
- (ii) 隨附之接納表格所載條文構成上市公司要約條款及條件之一部份。
- (iii) 本綜合文件及／或接納表格或其中之一即使意外地漏寄予任何應獲提呈上市公司要約之人士，將不會導致上市公司要約在任何方面失效。
- (iv) 上市公司要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。
- (v) 正式簽署接納表格將賦予要約人、八方金融、或要約人可能指示之有關人士權利，代表接納上市公司要約之人士填妥及簽署任何文件，及採取可能屬必需或權宜之任何其他行動，以令已接納上市公司要約之人士涉及之股份及／或購股權歸屬於要約人或其可能指示之有關人士。
- (vi) 任何人士接納上市公司要約將被視為構成該等人士向要約人保證，出售予要約人之股份及／或購股權(視情況而定)乃不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，連同於本綜合文件日期或其後成為其所附之任何權利，包括有權全額收取於作出股份要約日期(即寄發本綜合文件之日期)或之後宣派、作出或支付之所有股息及其他分派(如有)。為免生疑問，香港中央結算有限公司及香港中央結算(代理人)有限公司概不會作出上述陳述及保證，亦不受上述陳述及保證所規限。
- (vii) 本綜合文件及接納表格內對上市公司要約之提述應包括任何有關延期或修訂。

I. 截至2014年3月31日止三個年度及截至2014年9月30日止六個月之財務業績概要

以下財務資料乃摘錄自本集團截至2014年3月31日止三個年度之經審核賬目及截至2014年9月30日止六個月之未經審核賬目：

	截至2014年 3月31日 止年度 千港元	截至2013年 3月31日 止年度 千港元 (經重列)	截至2012年 3月31日 止年度 千港元 (經重列)	截至2014年 9月30日 止六個月 千港元	截至2013年 9月30日 止六個月 千港元
營業額	6,551,240	4,891,770	3,193,402	3,967,564	3,106,654
銷售成本	(6,136,466)	(4,451,824)	(2,964,006)	(3,753,988)	(2,887,190)
毛利	414,774	439,946	229,396	213,576	219,464
其他收入	27,624	18,982	85,762	13,303	9,741
其他收益及虧損	22,772	20,326	1,348	3,326	22,345
投資物業公平值變動	34,750	10,271	1,301	—	—
銷售開支	(15,004)	(6,978)	(9,633)	(6,930)	(4,540)
一般及行政開支	(313,818)	(305,237)	(238,025)	(156,236)	(145,136)
應佔聯營公司業績	10,128	11,893	17,547	1,900	9,035
應佔共同控制實體業績	—	—	50,969	—	—
融資成本	(41,405)	(43,638)	(29,586)	(18,696)	(21,123)
除稅前溢利	139,821	145,565	109,079	50,243	89,786
所得稅開支	(46,498)	(67,790)	(56,726)	(24,342)	(36,416)
本年度／期間溢利	93,323	77,775	52,353	25,901	53,370
其他全面收入(開支)					
其後可能重新分類至損益之項目：					
換算產生之匯兌差額	9,074	(5,228)	33,337	(289)	12,166
取消註冊／出售附屬公司					
換算儲備轉撥	(22,313)	(17,484)	—	—	(22,313)
應佔聯營公司換算儲備	(216)	(694)	446	—	—
轉撥至投資物業後重估物業之收益	—	—	9,765	—	—
本年度／期間其他全面(開支)收入	(13,455)	(23,406)	43,548	(289)	(10,147)
本年度／期間全面收入總額	79,868	54,369	95,901	25,612	43,223

	截至2014年 3月31日 止年度 千港元	截至2013年 3月31日 止年度 千港元 (經重列)	截至2012年 3月31日 止年度 千港元 (經重列)	截至2014年 9月30日 止六個月 千港元	截至2013年 9月30日 止六個月 千港元
應佔本年度／期間溢利：					
本公司擁有人	93,009	77,775	52,353	20,485	53,370
非控股權益	314	—	—	5,416	—
	<u>93,323</u>	<u>77,775</u>	<u>52,353</u>	<u>25,901</u>	<u>53,370</u>
應佔全面收入總額：					
本公司擁有人	79,554	54,369	95,901	20,196	43,223
非控股權益	314	—	—	5,416	—
	<u>79,868</u>	<u>54,369</u>	<u>95,901</u>	<u>25,612</u>	<u>43,223</u>
本年度／期間應佔股息	18,565	13,878	7,829	—	—
每股盈利					
— 基本	<u>8.95港仙</u>	<u>7.93港仙</u>	<u>5.69港仙</u>	<u>1.89港仙</u>	<u>5.35港仙</u>
— 攤薄	<u>8.90港仙</u>	<u>7.90港仙</u>	<u>5.69港仙</u>	<u>1.89港仙</u>	<u>5.29港仙</u>
每股股息	1.7港仙	1.4港仙	0.8港仙	—	—

附註：

1. 本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)就本集團截至2014年3月31日止三個年度各年之綜合財務報表發出無保留意見。
2. 於截至2014年3月31日止三個年度各年以及截至2013年及2014年9月30日止六個月，本集團之財務報表並無記錄非經常性項目或因其規模、性質或影響程度而屬特殊之項目。

II. 本集團之經審核綜合財務報表

以下為本集團截至2014年3月31日止年度之經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自本公司截至2014年3月31日止年度之年報。

綜合損益及其他全面收益表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
營業額	7	6,551,240	4,891,770
銷售成本		<u>(6,136,466)</u>	<u>(4,451,824)</u>
毛利		414,774	439,946
其他收入		27,624	18,982
其他收益及虧損		22,772	20,326
投資物業公平值變動	15	34,750	10,271
銷售開支		(15,004)	(6,978)
一般及行政開支		(313,818)	(305,237)
應佔聯營公司業績		10,128	11,893
融資成本	8	<u>(41,405)</u>	<u>(43,638)</u>
除稅前溢利		139,821	145,565
所得稅開支	9	<u>(46,498)</u>	<u>(67,790)</u>
本年度溢利	10	<u>93,323</u>	<u>77,775</u>
其他全面收入(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算產生之匯兌差額		9,074	(5,228)
取消註冊／出售附屬公司換算			
儲備轉撥		(22,313)	(17,484)
應佔聯營公司換算儲備		<u>(216)</u>	<u>(694)</u>
本年度其他全面開支		<u>(13,455)</u>	<u>(23,406)</u>
本年度全面收入總額		<u>79,868</u>	<u>54,369</u>

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		93,009	77,775
非控股權益		<u>314</u>	<u>—</u>
		<u>93,323</u>	<u>77,775</u>
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		79,554	54,369
非控股權益		<u>314</u>	<u>—</u>
		<u>79,868</u>	<u>54,369</u>
每股盈利	13		
— 基本		<u>8.95 港仙</u>	<u>7.93 港仙</u>
— 攤薄		<u>8.90 港仙</u>	<u>7.90 港仙</u>

綜合財務狀況表

於2014年3月31日

		2014年 3月31日 千港元	2013年 3月31日 千港元 (經重列)	2012年 4月1日 千港元 (經重列)
	附註			
非流動資產				
物業、機器及設備	14	279,237	231,225	218,682
投資物業	15	60,982	386,595	422,622
於聯營公司權益	16	66,083	62,088	66,387
遞延稅項資產	31	7,768	6,586	10,015
聯營公司之欠款	17	103,611	103,345	103,420
被投資公司之欠款	18	154,200	—	—
		<u>671,881</u>	<u>789,839</u>	<u>821,126</u>
流動資產				
應收客戶之合約工程款項	19	1,466,461	1,276,578	722,357
應收賬項、按金及 預付款項	20	1,289,232	914,016	793,158
作銷售之發展中物業	21	773,242	847,287	642,587
就作銷售之發展中物業 所付之按金	21	224,880	212,080	179,783
持作銷售物業		233,741	319,791	457,088
就持作銷售物業所付 之按金		24,404	21,324	36,004
持作買賣投資	22	220	341	468
聯營公司之欠款	23	16,055	705	705
合營業務／合營業務 其他夥伴之欠款	23	232,260	125,047	58,502
可退回稅項		8,254	1,842	17,111
已抵押之銀行存款	24	504,584	295,015	277,724
銀行結餘及現金	24	820,930	607,615	599,731
		<u>5,594,263</u>	<u>4,621,641</u>	<u>3,785,218</u>
分類為持作銷售資產	25	<u>353,800</u>	<u>6,321</u>	<u>—</u>
		<u>5,948,063</u>	<u>4,627,962</u>	<u>3,785,218</u>

		2014年 3月31日 千港元	2013年 3月31日 千港元 (經重列)	2012年 4月1日 千港元 (經重列)
	附註			
流動負債				
應付客戶之合約工程款項	19	893,991	466,649	294,347
應付賬項、按金及 應計費用	26	1,346,417	1,029,049	953,958
銷售物業而收取之按金		14,632	95,964	63,646
欠聯營公司款項	27	20,151	15,902	15,893
欠合營業務／合營業務 其他夥伴款項	27	163,025	74,190	28,797
欠非控股股東款項	27	10,006	4,026	—
應繳稅項		49,774	83,111	95,568
融資租賃承擔	28	18,642	16,531	15,864
銀行借款	29	2,030,576	1,730,488	1,429,225
無抵押債券	30	150,000	—	—
		<u>4,697,214</u>	<u>3,515,910</u>	<u>2,897,298</u>
流動資產淨值		<u>1,250,849</u>	<u>1,112,052</u>	<u>887,920</u>
資產總值減流動負債		<u>1,922,730</u>	<u>1,901,891</u>	<u>1,709,046</u>
非流動負債				
融資租賃承擔	28	28,305	16,802	15,250
銀行借款	29	231,284	191,784	48,189
無抵押債券	30	—	150,000	150,000
遞延稅項負債	31	18,595	12,340	16,381
		<u>278,184</u>	<u>370,926</u>	<u>229,820</u>
資產淨值		<u>1,644,546</u>	<u>1,530,965</u>	<u>1,479,226</u>
股本及儲備				
股本	32	108,310	98,777	97,864
儲備		<u>1,535,572</u>	<u>1,431,838</u>	<u>1,381,012</u>
本公司擁有人應佔權益		1,643,882	1,530,615	1,478,876
非控股權益		<u>664</u>	<u>350</u>	<u>350</u>
權益總額		<u>1,644,546</u>	<u>1,530,965</u>	<u>1,479,226</u>

綜合權益變動表

截至2014年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔								總額	非控股權益	總額
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	資本儲備	換算儲備	重估儲備	保留溢利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2012年4月1日	97,864	386,636	2,900	9,107	8,531	119,440	9,765	844,633	1,478,876	350	1,479,226
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	77,775	77,775	—	77,775
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(5,228)	—	—	(5,228)	—	(5,228)
應佔聯營公司換算儲備	—	—	—	—	—	(694)	—	—	(694)	—	(694)
出售投資物業而轉列為保留盈利	—	—	—	—	—	—	(9,765)	9,765	—	—	—
出售附屬公司換算儲備轉撥	—	—	—	—	—	(17,484)	—	—	(17,484)	—	(17,484)
本年度全面(開支)收入總額	—	—	—	—	—	(23,406)	(9,765)	87,540	54,369	—	54,369
股息	—	—	—	—	—	—	—	(7,829)	(7,829)	—	(7,829)
確認以股份為基礎付款之											
股本結算交易	—	—	—	1,263	—	—	—	—	1,263	—	1,263
因認股權證獲行使而發行股份	215	860	—	—	—	—	—	—	1,075	—	1,075
因購股權獲行使而發行股份	698	2,163	—	—	—	—	—	—	2,861	—	2,861
購股權失效	—	—	—	(2,711)	—	—	—	2,711	—	—	—
於2013年3月31日	98,777	389,659	2,900	7,659	8,531	96,034	—	927,055	1,530,615	350	1,530,965
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	93,009	93,009	314	93,323
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	9,074	—	—	9,074	—	9,074
應佔聯營公司換算儲備	—	—	—	—	—	(216)	—	—	(216)	—	(216)
取消註冊附屬公司換算儲備轉撥	—	—	—	—	—	(22,313)	—	—	(22,313)	—	(22,313)
本年度全面(開支)收入總額	—	—	—	—	—	(13,455)	—	93,009	79,554	314	79,868
股息	—	—	—	—	—	—	—	(13,878)	(13,878)	—	(13,878)
確認以股份為基礎付款之											
股本結算交易	—	—	—	516	—	—	—	—	516	—	516
因認股權證獲行使而發行股份	8,875	35,503	—	—	—	—	—	—	44,378	—	44,378
因購股權獲行使而發行股份	658	2,039	—	—	—	—	—	—	2,697	—	2,697
購股權失效	—	—	—	(7,085)	—	—	—	7,085	—	—	—
於2014年3月31日	108,310	427,201	2,900	1,090	8,531	82,579	—	1,013,271	1,643,882	664	1,644,546

特別儲備包括(i)於以往年度確認之借項結餘7,340,000港元，即俊和建築工程有限公司之無投票權遞延股本，以及本公司發行之股本面值與依據1993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；及(ii)因於截至2010年3月31日止年度向本公司一名當時董事兼當時控股股東收購Mandarin Group Limited餘下62%權益而確認之被視為注資10,240,000港元。

資本儲備主要為截至1997年3月31日止年度內配發俊和地基工程有限公司之股本時資本化之溢利。

綜合現金流量表

截至2014年3月31日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
經營業務		
除稅前溢利	139,821	145,565
調整：		
融資成本	41,405	43,638
利息收入	(12,489)	(6,065)
應佔聯營公司業績	(10,128)	(11,893)
折舊及攤銷	6,859	14,233
有關已取消註冊／出售附屬公司之 累計匯兌收益	(22,313)	(17,484)
投資物業公平值變動	(34,750)	(10,271)
股份基礎支付開支	516	1,263
持作買賣投資之公平值變動	121	127
出售物業、機器及設備之收益	(956)	(3,467)
其他應收款項減值撥備	—	12,076
作銷售之發展中物業撇減	14,780	24,553
持作銷售物業所付之按金撇減	1,225	6,485
未計營運資金變動前之經營現金流量	124,091	198,760
應收(應付)客戶之合約工程款項減少(增加)	304,425	(332,160)
應收賬項、按金及預付款項增加	(433,197)	(132,900)
作銷售之發展中物業減少(增加)	68,860	(225,739)
就作銷售之發展中物業所付之按金增加	(12,981)	(32,242)
持作銷售物業減少	89,122	126,201
就持作銷售物業所付之按金(增加)減少	(4,305)	8,198
合營業務／合營業務其他夥伴之欠款增加	(52,235)	(56,045)
應付賬項、按金及應計費用增加	320,508	74,867
銷售物業而收取之按金(減少)增加	(81,954)	32,178
欠合營業務／合營業務其他夥伴款項增加	23,857	45,393
應收聯營公司欠款增加	(3,920)	—
欠非控股股東款項(減少)增加	(2,875)	4,026
營運所得(所用)現金	339,396	(289,463)
已付所得稅	(82,365)	(65,725)
來自(用於)經營業務之現金淨額	257,031	(355,188)

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
投資活動		
自聯營公司收取之股息	9,080	15,498
出售物業、機器及設備所得款項	3,804	10,042
出售投資物業所得款項	51,157	52,509
出售分類為持作銷售資產所得款項	6,321	—
已收利息	12,489	6,065
應收聯營公司款項增加	(1,825)	—
向一間合營業務／一間合營業務其他夥伴之墊款	(54,978)	(10,500)
應收被投資公司款項增加	(154,200)	—
購買物業、機器及設備	(60,430)	(43,313)
存入已抵押之銀行存款	(374,248)	(128,424)
提取已抵押之銀行存款	167,105	111,508
(用於)來自投資活動之現金淨額	(395,725)	13,385
融資活動		
來自合營業務／一間合營業務其他夥伴之墊款	64,978	—
來自一位非控股股東之墊款	10,000	—
新造信託收據貸款	1,552,170	1,184,348
償還信託收據貸款	(1,517,612)	(1,109,535)
新獲得銀行貸款	2,175,793	1,206,876
償還銀行貸款	(1,856,402)	(835,425)
償還按揭貸款	(15,474)	(1,770)
償還融資租賃承擔之本金部分	(22,263)	(19,497)
已付利息	(74,414)	(64,640)
發行股份所得款項	47,075	3,936
已付股息	(13,878)	(7,829)
來自融資活動之現金淨額	349,973	356,464
現金及與現金等值項目增加淨額	211,279	14,661
年初時現金及與現金等值項目	607,615	599,731
外幣匯率變動影響	2,036	(6,777)
年終時現金及與現金等值項目 即為銀行結餘及現金	820,930	607,615

綜合財務報表附註

截至2014年3月31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。其母公司及最終控股公司為GT Winners Limited（於英屬處女群島註冊成立）。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點於本年報企業資料一節披露。

綜合財務報表以港元呈列，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44。

2. 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，本集團首次應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
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
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之
香港財務報告準則第11號及	權益披露：過渡性指引
香港財務報告準則第12號（修訂本）	
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值之計量
香港會計準則第19號（於2011年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（於2011年修訂）	獨立財務報表
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
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收入項目之呈列
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天採礦場生產階段之剝採成本
— 詮釋第20號	

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本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等財務報表所載披露並無重大影響。

新訂及經修訂合併、合營安排、聯營公司及披露的準則

於本年度，本集團首次應用一組五項關於合併、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號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號合營安排、香港財務報告準則第12號其他實體權益之披露、香港會計準則第27號（於2011年修訂）獨立財務報表及香港會計準則第28號（於2011年修訂）於聯營公司及合營公司之投資，以及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）有關過渡性指引。

由於香港會計準則第27號（於2011年修訂）僅涉及獨立財務報表，故並不適用於本集團。

應用香港財務報告準則第10號綜合財務報表之影響

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中有關綜合財務報表之部份以及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體。香港財務報告準則第10號更改了控制權之定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資方的控制權：a)對被投資方擁有控制權，b)對參與被投資方營運而獲得的可變回報須承擔風險或擁有權力，及c)能夠運用其對被投資方的權力以影響投資者回報。投資者必須符合上述所有三項條件，方對被投資方具有控制權。控制權於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司的會計政策。採納是項準則不會改變本集團於2013年4月1日投資其他實體所達致的任何有關控制權方面的結論。

應用香港財務報告準則第11號合營安排之影響

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營公司之權益，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合資者的非現金投入所載之指引，已被納入香港會計準則第28號(於2011年修訂)。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權的合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類－合營業務及合營公司。根據香港財務報告準則第11號，合營安排的分類乃經考慮合營安排的結構、法律形式、安排訂立方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於合營安排各方的權利及責任而釐定。合營業務為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即合營方)對該安排相關的資產及負債均享有權利及負有責任。合營公司為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即合資方)對該安排的淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式的合營安排－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號，合營安排的分類主要基於該安排的法律形式而釐定(例如，通過獨立實體成立的合營安排按共同控制實體列賬)。

合營公司與合營業務的最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營公司的投資乃採用權益法入賬(不再容許採用比例綜合法)。於合營業務的投資的入賬方法為各合營方均確認其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的份額)、其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的份額)、其收益(包括其對出售合營業務產出的收益應佔的份額)及其開支(包括其對任何共同產生開支應佔的份額)。各合營方根據適用準則就其於合營業務中的權益將資產及負債以及收益及開支入賬。

應用香港財務報告準則第11號後，董事得出結論，認為本集團所有先前根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體並以權益法入賬之合營安排，應根據香港財務報告準則第11號分類為合營業務，因為有關合營安排協議列明，就該合營安排而言，合營安排訂立各方對其資產擁有權利及對負債須承擔責任，並應根據前段所述列賬。有關本集團之合營安排列賬的2013年的比較數字經已重列，以反映有關變動。

應用香港財務報告準則第12號其他實體權益之披露之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於對附屬公司、合營安排及聯營公司擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表中之披露更為全面。董事認為，本集團之聯營公司及非全權控制的附屬公司對本集團而言屬不重大，故並未作出有關該等聯營公司及非控股權益之進一步披露。

香港財務報告準則第13號公平值之計量

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量的單一指引及披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(例如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值界定為在現時市場狀況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有序交易出售一項資產將收取之價格(或倘為釐定負債之公平值，則為轉讓負債時將支付之價格)。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號須按未來適用法應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團並無就2013年比較期間作出香港財務報告準則第13號所規定之任何新披露(請查閱2014年披露附註15)。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表所確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收入項目之呈列

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收入項目之呈列。於採納香港會計準則第1號(修訂本)後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號(修訂本)規定須於其他全面收益部份作出額外披露，致使其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配——該等修訂並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。該等修訂均已予追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列均已予修改以反映該等變動。除上述呈列更改外，應用香港會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

上述會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對過往年度逐項呈列之業績之影響載列如下：

應用香港財務報告準則第11號對年度溢利之影響

	2013年 千港元
營業額增加	1,086,439
銷售成本增加	(1,005,999)
其他收入減少	(65,648)
一般及行政開支減少	689
應佔合營公司業績減少	(14,117)
所得稅開支增加	(1,364)
本公司擁有人應佔年度溢利變動	—

應用香港財務報告準則第11號對於2012年4月1日之資產、負債及權益之影響

	於2012年 4月1日 (如先前 所呈報) 千港元	調整 千港元	於2012年 4月1日 (經重列) 千港元
物業、機器及設備	215,890	2,792	218,682
於合營公司之權益	77,626	(77,626)	—
應收客戶之合約工程款項	564,814	157,543	722,357
應收賬項、按金及預付款項	578,998	214,160	793,158
合營公司之欠款	54,581	(54,581)	—
合營業務／合營業務其他夥伴之欠款	—	58,502	58,502
可退回稅項	17,010	101	17,111
已抵押之銀行存款	242,082	35,642	277,724
銀行結餘及現金	414,944	184,787	599,731
應付客戶之合約工程款項	(120,476)	(173,871)	(294,347)
應付賬項、按金及應計費用	(765,213)	(188,745)	(953,958)
欠合營公司款項	(69,905)	69,905	—
欠合營業務／合營業務其他夥伴款項	—	(28,797)	(28,797)
應繳稅項	(82,796)	(12,772)	(95,568)
銀行借款	(1,242,185)	(187,040)	(1,429,225)
其他資產及負債	1,593,856	—	1,593,856
總資產淨值及權益	1,479,226	—	1,479,226

應用香港財務報告準則第11號對於2013年3月31日之資產、負債及權益之影響

	2013年 3月31日 (如先前 所呈報) 千港元	調整 千港元	於2013年 3月31日 (經重列) 千港元
物業、機器及設備	228,853	2,372	231,225
於合營公司之權益	67,444	(67,444)	—
應收客戶之合約工程款項	743,609	532,969	1,276,578
應收賬項、按金及預付款項	710,261	203,755	914,016
合營公司之欠款	187,334	(187,334)	—
合營業務／合營業務其他夥伴之欠款	—	125,047	125,047
可退回稅項	639	1,203	1,842
已抵押之銀行存款	237,670	57,345	295,015
銀行結餘及現金	405,547	202,068	607,615
應付客戶之合約工程款項	(205,025)	(261,624)	(466,649)
應付賬項、按金及應計費用	(825,960)	(203,089)	(1,029,049)
欠合營公司款項	(45,094)	45,094	—
欠合營業務／合營業務其他夥伴款項	—	(74,190)	(74,190)
應繳稅項	(76,839)	(6,272)	(83,111)
銀行借款	(1,360,588)	(369,900)	(1,730,488)
其他資產及負債	1,463,114	—	1,463,114
總資產淨值及權益	1,530,965	—	1,530,965

應用香港財務報告準則第11號對於截至2013年3月31日止年度之現金流量之影響

	調整 千港元
來自經營業務之現金流出淨額增加	(135,564)
來自投資活動之現金流入淨額減少	(21,502)
來自融資活動之現金流入淨額增加	174,341
現金及與現金等值項目增加淨額	17,275

上述會計政策變動對本集團本年度及過往年度的每股基本盈利並無構成任何影響。

本集團並無提早應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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購於合營業務之權益之會計法 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接納方式之分類 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010年至2012年週期 之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011年至2013年週期 之年度改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效，惟可提早採納。

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，惟可提早採納。

³ 可供採納一強制生效日期將於香港財務報告準則第9號餘下階段確定後釐定。

⁴ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，惟少數情況除外。

⁵ 於2016年1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號其後於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，並進一步於2013年修訂，以加入對沖會計處理方法之新規定。

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，實體可作出一項不可撤回之選擇，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。

新的一般對沖會計要求保留了三種類型對沖會計法。然而，符合對沖會計處理之交易類型已引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作對沖之工具類型及合資格進行對沖會計之非財務項目風險部分之類型。此外，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性不再需要追溯評估。同時，有關企業風險管理活動亦已引入加強披露要求。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號，將不會對本集團金融資產及金融負債報告之金額造成重大影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則，將不會對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

3. 主要會計政策

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資料。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、分類為持作銷售資產及若干金融工具按公平值計量，下文之會計政策載有有關闡述。歷史成本一般以換取貨品所付代價之公平值為基準。

公平值為於計量日期在市場參與者之間進行的完整交易所出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，不論該價格是否直接觀察或使用另一估值技術估計所得。在釐定一項資產或負債的公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範疇的以股份為基礎付款交易、屬於香港會計準則第17號範疇的租賃交易以及其計量與公平值存在一些相似之處但並非公平值(例如香港會計準則第2號的可變現淨值或香港會計準則第36號的使用價值)除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性劃分為第一、第二或第三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日期獲取的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債的可直接或間接觀察所得輸入數據(第一級包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察所得輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制之個體之財務報表。倘本公司符合以下條件時，即可取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 自參與被投資方營運所得的可變回報須承擔風險或擁有權利；及
- 能夠運用其權力以影響其回報金額。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素有一項或以上出現變動，則本集團評估其是否控制被投資方。

當本集團取得附屬公司之控制權時，開始將附屬公司綜合入賬，且會在其失去附屬公司的控制權時，終止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司的收入及開支會由本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制附屬公司為止。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益出現虧絀結餘。

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之會計政策一致。

所有與本集團成員公司之間交易有關的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘若本集團於現有附屬公司之擁有權權益出現變動但並無導致本集團失去附屬公司之控制權，則以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益的變動。非控股權益之調整金額與已支付或已收取之代價公平值之差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘若本集團失去附屬公司之控制權，則收益或虧損會於損益確認，並計算為以下兩者之差額：(i)已收取之代價公平值與任何保留權益之公平值總額；與(ii)該附屬公司資產(包括商譽)及負債之賬面值及任何非控股權益。所有先前於其他全面收益確認且與該附屬公司有關的金額會按猶如本集團已直接出售該附屬公司相關資產及負債入賬(即按適用香港財務報告準則所指定／允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日前附屬公司所保留之任何投資之公平值，會根據香港會計準則第39號於往後的會計處理中被視為首次確認時之公平值，或(如適用)首次確認於聯營公司或合營公司之投資成本。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。收入乃減去估計客戶退貨、回扣及其他類別津貼。

日常業務過程中銷售物業之收入於依據銷售協議向買方交付物業及符合以下所有準則時確認：

- 本集團已將物業擁有權之主要風險及回報移交買方；
- 本集團並無就售出物業保留一般涉及擁有權的實際控制權或持續管理參與；
- 收入款額能可靠地計量；
- 交易有可能為本集團帶來經濟利益；及
- 交易已經或將予產生之成本能可靠地計量。

於此階段前自買家收取之款項乃記錄為流動負債項下之已收銷售按金。

本集團確認來自建築服務收入之會計政策載於下文建築合約之會計政策。

服務收入於提供服務時確認。

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。

來自金融資產之利息收入於本集團有可能獲得經濟利益及收入金額能可靠地計量時確認。利息收入參照尚餘本金額按適用實際利率以時間基準計算。該利率為於金融資產預計年期內將估計未來現金收入折讓至等同該資產初步確認時賬面淨值之利率。

本集團確認來自營業租約收入之會計政策載於下文租賃之會計政策。

於聯營公司之投資

聯營公司為本集團可對其行使重大影響力之權益之個體。重大影響力為參與受投資公司之財務及營運政策決定之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績、資產及負債以權益會計法納入該等綜合財務報表。根據權益會計法，於一間聯營公司之投資於綜合財務狀況表首次按成本確認，其後會作出調整，以確認本集團應佔聯營公司之損益及其他全面收入。倘本集團應佔聯營公司之虧損超過本集團於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司之淨投資一部份的任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團僅於已招致法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方會確認額外虧損。

自被投資方成為聯營公司當日起，對聯營公司之投資以權益法入賬。收購聯營公司投資時，任何投資成本超逾本集團應佔收購當日所確認聯營公司可識別資產及被投

資方負債公平淨值之任何差額均確認為商譽，而有關商譽乃計入投資之賬面值。任何本集團應佔可識別資產及負債之公平淨值超逾投資成本之差額，在重估後於收購投資期間內隨即在損益內確認。

本集團會應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資(包括商譽)之全部賬面值會按照香港會計準則第36號資產減值以單一資產之方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值。已確認的任何減值虧損構成該投資賬面值的一部分。於該項投資之可收回金額其後增加時按照香港會計準則第36號撥回該減值虧損。

自投資不再作為為聯營公司，或投資(或其中一部分)分類為持作出售當日起，本集團終止使用權益法。倘本集團保留於前聯營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值則被視為根據香港會計準則第39號於初步確認時之公平值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公平值及出售聯營公司部份權益之任何所得款項之間的差額，會計入釐定出售該聯營公司之收益或虧損。此外，本集團會就該聯營公司先前在其他全面收益中確認之所有金額，須如該聯營公司直接出售相關資產或負債般處理。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為於合營公司之投資或於合營公司之投資成為於聯營公司之投資時，本集團繼續採用權益法。概不會就有關擁有權權益變更而重新計量公平值。

倘本集團削減其於聯營公司之所有權權益而本集團繼續採用權益法時，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認有關之收益或虧損，按其減少擁有權益之相關比例重新分類至損益。

當集團個體與本集團聯營公司進行交易時(例如出售或注入資產)，本集團於綜合財務報表內僅就與本集團無關之聯營公司權益確認所產生之盈虧。

於合營業務之權益

合營業務為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方對該合營安排相關的資產及負債均享有權利及負有責任。共同控制權為訂約協定分享該安排的控制權，其僅於相關活動之決策需要享有共同控制權的各方一致同意方能作出的情況下出現。

當集團實體根據合營業務承辦活動時，本集團作為合營方就其於合營業務之權益確認以下各項：

- 其資產，包括其應佔任何共同持有之資產；
- 其負債，包括其應佔任何共同承擔之負債；
- 出售其應佔來自合營業務生產之收益；

- 其應佔合營業務之銷售收益；及
- 其開支，包括其應佔任何共同承擔之開支。

本集團於合營業務有關之資產、負債、收益及開支，將根據適用於個別資產、負債、收益及開支之香港財務報告準則入賬。

倘若集團實體向其擔當合營方之合營業務銷售或注入資產，則本集團被視為向該合營業務之其他方銷售或注入資產，而該銷售或注入所產生之收益及虧損於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以其他方於合營業務之權益為限。

倘若集團實體向其擔當合營方之合營業務購買資產，則本集團不會確認其應佔之收益及虧損，直至重售該等資產予第三方為止。

建築合約

若能可靠地估計建築合約結果，收入及成本會參照於報告期末合約完工進度於損益內確認，而完工進度則參照外聘估值師於認證日期執行工程價值測量計算。合約工程之修改、申索及賞金只會在金額能可靠地計量及認為有可能收款之情況下方計算在內。

若不能可靠地估計建築合約結果，合約收入僅以可收回之已產生合約成本數額確認。合約成本於產生期間確認為開支。

當合約成本總額將有可能超逾合約收入總額時，預計虧損即時確認為開支。

倘直至目前為止已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾進度付款，則多出數額列作應收客戶之合約工程款項。倘工程合約之進度付款超逾直至目前為止已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則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綜合財務狀況表內列作已收墊款。已發出工程賬單但客戶仍未付款之數額則於綜合財務狀況表內列入應收賬項、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。

投資物業首次按成本包括任何直接應佔開支計量。於首次確認後，投資物業會按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之損益於產生期間計入損益。

投資物業於出售時或當永久地不再被使用且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。撤銷確認該項物業所產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於物業撤銷確認之期間計入損益。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括租賃土地(被分類為融資租賃)按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

折舊採用餘額遞減法按其估計可使用年期撇銷成本減剩餘價值計算。本集團於各報告期末檢討估計可使用年期、餘值及折舊方法，估計數字之任何變動之影響按未來基準入賬。

若物業、機器及設備項目因其用途有變(已證實結束自用)而變為投資物業，該項目於轉讓日期之賬面值與公平值的任何差額於其他全面收入中確認及於重估儲備中累計。當資產其後被出售或報廢時，相關之重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

根據融資租賃持有之資產於其估計可用年期內以自置資產相同之基準折舊。然而，倘未能合理確定將於租賃期結束前取得擁有權，則資產於其租賃期及可用年期(以較短者為準)內折舊。

物業、機器及設備項目於出售時或當繼續使用該項資產預期不會產生任何未來經濟利益之情況下撤銷確認。物業、機器及設備項目被出售或報廢所產生之任何收益及虧損(按該資產之出售所得款項與其賬面值之差額計算)於損益內確認。

持作銷售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則該非流動資產及出售組別會分類為持作銷售。僅當該資產(或出售組別)可於其現況下即時出售(除有關出售該資產而需落實的一般及慣常的條款)及出售交易已極有可能時，方會視為符合本條件。管理層須致力促成出售，且預期自分類日期起計一年內符合資格確認為已完成出售。

倘若本集團承擔一項涉及失去附屬公司控制權的銷售計劃，並符合上述標準時，則該附屬公司之所有資產及負債分類為持作銷售(不論本集團於該銷售後會否保留於其原附屬公司之非控股權益)。

倘若本集團承擔一項涉及出售於聯營公司或合營公司之投資或部分投資的銷售計劃，並符合上述標準時，則將予出售之投資或部分投資會被分類為持作銷售，且本集團由該投資(或部分投資)被分類為持作銷售當日起，就該被分類為持作銷售的部分終止採用權益法。就於聯營公司或合營公司之任何保留投資部分並無分類為持作銷售者，則繼續採用權益法。倘若出售事項會導致本集團失去對聯營公司之重大影響力或於合營公司之共同控制權，則本集團於出售時終止採用權益法。

出售事項落實後，本集團根據香港會計準則第39號將於聯營公司或合營企業之任何保留權利入賬，惟有關保留權益繼續為聯營公司或合營公司則作另論，在該情況下，本集團採用權益法入賬(見上文涉及於聯營公司或合營公司之投資之會計政策)。

分類為持作銷售之投資物業乃按報告期末之公平值計量。分類為持作銷售之其他非流動資產則按資產原先之賬面值與其公平值減銷售成本兩者之較低者計量。

租賃

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

本集團以出租人身分

營業租約之租金收入於有關租約期內按直線法於損益內確認。

本集團以承租人身分

根據融資租賃持有之資產按訂立租約時之公平值或(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財務狀況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。融資費用直接於損益內確認。

營業租約付款於有關租約期內按直線法確認為開支。

因訂立營業租約而獲得之租賃優惠會確認為負債。總優惠利益會按直線法確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團會評估對各部分擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，並根據評估結果將各部分獨立分類為融資或營業租約，除非兩個部分明顯屬於營業租約，於此情況下，整份租約歸類為營業租約。具體來說，最低租賃付款(包括任何一次過預付款)按在租約開始時租約中土地部分與樓宇部分於租賃權益之相對公平值之比例分配至土地與樓宇部分，惟根據公平值模式分類及入賬列作投資物業者則作別論。倘租賃付款無法可靠地劃分為土地及樓宇兩部分，則整項合約一般視為融資租賃，並入賬列作物業、機器及設備。

借貸成本

與收購、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)直接相關之借貸成本均會計入該等資產之成本中，直至資產大致可作擬定用途或可供出售。

特定借貸於撥作為附帶限制之資產開支前所進行之暫定投資而賺取之投資收入會從可資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

作銷售之發展中物業／持作銷售物業

完成發展後作銷售之發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值透過參考估計售價減預計完成發展之成本及將於營銷及銷售物業時產生之成本釐定。

作銷售之發展中物業會在有關政府當局發出相關竣工證書時轉撥為持作銷售物業。

在一般業務過程中持作銷售之竣工物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值透過參考以當前市場狀況為基準之估計售價減估計銷售開支釐定。

物業成本包括土地成本、發展成本和與發展直接有關的其他成本，以及就將物業化為現有狀況所招致並於發展期內已資本化的借貸成本。

當持有物業之意圖有變，改為賺取租金或／及資本增值，而非於日常業務過程中出售(以開始向另一方訂立營業租約為證)，本集團將物業從存貨轉撥至投資物業。該物業於轉讓日期之公平值與其過往賬面值之差額於損益確認。

金融工具

倘本集團之個體成為工具合約條款之訂約方，則金融資產及金融負債確認入賬。

金融資產及金融負債於首次入賬時，按公平值計量。於首次確認入賬時，收購或發行金融資產及金融負債(於損益按公平值反映之金融資產或金融負債除外)直接產生之交易成本，將視乎情況於金融資產或金融負債之公平值中加入或扣除。收購於損益按公平值反映之金融資產或金融負債直接產生之交易成本即時在損益確認。

金融資產

金融資產歸類為以下兩類的其中之一：於損益按公平值反映之金融資產，以及貸款和應收款項。分類乃根據金融資產之性質及目的而定，並在初步確認時釐定。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出售。

實際利率法

實際利率法為計算債務資產攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為可準確將債務工具在預計年期或較短期間內(如適用)產生之估計未來現金收入(包括構成實際利率主要部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折價)折算為初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具，不包括分類為於損益按公平值反映之金融資產，其利息收入列入損益淨額內之實際利率基準確認。

於損益按公平值反映之金融資產

於損益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：

- 購買之主要目的為在短期出售；或
- 初步確認屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部分，且近期以實際模式出售以賺取短期利潤；或
- 屬於衍生工具，指定為及具有有效作為對沖作用之工具除外。

於損益按公平值反映之金融資產乃按公平值計量，而公平值變動即時於損益中確認。於損益中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，貸款及應收款項(包括應收賬項、應收聯營公司、被投資公司及合營業務／合營業務其他夥伴之款項、已抵押之銀行存款以及銀行結餘及現金)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)。

利息收入透過採用實際利率確認，惟短期應收款項除外，因為確認有關短期應收款之利息屬微不足道。

金融資產減值

金融資產，於損益按公平值反映者除外，會於各報告期末評定是否有減值跡象。倘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被認為將予減值。

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
- 違約，如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；或
- 因出現財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產如應收賬項而言，評估為不會單獨減值之資產亦會於彙集一併評估減值。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、組合內超出平均信貸期之延誤付款宗數增加、與應收款項違約情況有關之可見國家或地區經濟情況改變。

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減損虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產原實際利率貼現之現值兩者間之差額。

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，惟應收賬項除外，其賬面值則透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益內確認。當應收賬項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收回之先前撇銷之款項將計入損益。

就以已攤銷成本計量之金融資產而言，倘於隨後期間減值之數額減少，而此項減少能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損益撥回，資產於撥回減值當日之賬面值不得超逾假設未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團個體發行之債務及股本工具，乃根據合約安排之內容以及金融負債和股本工具之定義被分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明於扣除所有負債後個體之資產剩餘權益之任何合約。由本集團發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

金融負債包括應付賬項、應計費用、欠聯營公司、合營業務／合營業務其他夥伴及非控股股東款項、無抵押債券，以及銀行借款，其後以實際利率法以攤銷成本計量。

認股權證

倘本公司向其本身同一類別衍生股本工具之全體現有擁有人按比例提呈認股權證，藉以用任何貨幣計算之固定金額收購本公司特定數目之股本工具，則由本公司發行的有關認股權證屬於股本工具。於認股權證獲行使時，認購金額部分之普通股面值於股本賬中確認，而任何超過普通股面值之認購金額將計入股份溢價賬中。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為可準確將預計年期或在初步確認賬面淨值的較短期間內(如適用)金融負債產生之估計未來現金支出(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價或折讓)折算為現值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務擔保合約

財務擔保合約為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按照債務工具條款支付到期應付款項而遭受之損失之合約。

本集團發出之財務擔保合約初步按其公平值計量，而倘若並非指定為於損益按公平值反映之金融資產，則其後按下列較高者計量：

- (i) 按照香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之合約項下債項金額；及
- (ii) 初次確認之金額減(如適用)按照收益確認政策確認之累計攤銷額。

撤銷確認

本集團僅於自財務資產獲取現金流之合約權利到期時，或本集團將財務資產及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會取消確認財務資產。

於金融資產被全數撤銷確認時，該項資產賬面值與已收及應收代價總額兩者間之差額，以及於其他全面收入確認並於權益累計之累積盈虧會於損益內確認。

當或只有本集團之責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團之金融負債方撤銷確認。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損益內確認。

有形資產之減值虧損

本集團會於報告期末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值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產可收回金額以釐定減值虧損程度(如有)。倘無法估計個別資產之可回收金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位可回收金額。如能確定一個合理及一致之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至如能確定一個合理及一致之分配基準的情況下將分配至之最小現金產生單位。

可收回金額乃公平價扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及未調整未來現金流估計之資產有關之風險。

倘資產(或現金產生單位)可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損應即時於損益內確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至修訂後之估計可收回款額，惟所增加之賬面值數額不得超過倘以往年度該資產(或現金產生單位)未有確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益內確認。

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應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合損益及其他全面收益表內呈報之「除稅前溢利」，原因為其他年度之應課稅收入或可扣減開支項目及毋須課稅及不獲扣減之項目。本集團之即期稅項負債按於報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合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暫時差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以用作抵銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。倘若暫時差額乃因初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中其他資產及負債(業務合併除外)而引致，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司及聯營公司投資以及於合營安排權益有關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回，且暫時差額於可見未來可能不會撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產之情況下作出相應扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現時應用，並按於報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率(及稅法)計算之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映依循本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假設將通過銷售全部收回，除非該假設遭推翻則另作別論。倘投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非銷售，則該假設即被推翻。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟當其涉及於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別會於其他全面收入確認或直接於權益確認。倘因業務合併之初步入賬產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併。

外幣

在編製各集團個體之財務報表時，以該個體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按結算日之匯率確認。以外幣結算並按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目之匯兌差異於產生差異期間在損益中確認，惟下列者除外：

- 與日後生產用途之在建資產相關的外幣借貸產生之匯兌差額，該等匯兌差額會被視為外幣借貸之利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險而訂立之交易所產生之匯兌差額；及
- 應收或應付一項海外業務既無計劃亦不可能發生結算(因此構成海外業務投資淨額之一部份)之貨幣項目匯兌差額，該等匯兌差額初始時於其他全面收益確認，並於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務之資產及負債按報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目則按年內之平均匯率換算，惟倘期內匯率出現大幅波動，則採用交易日之匯率換算。由此產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認並累計於權益中換算儲備。

於出售海外業務(即出售本集團海外業務之全部權益，或出售涉及喪失包括海外業務之附屬公司之控制權)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益累計之所有匯兌差額會重新分類至損益。

此外，倘部分出售附屬公司而並無導致本集團喪失對附屬公司之控制權，則按比例分佔之累計匯兌差額會重新歸屬於非控股權益，且不會於損益內確認。

退休福利費用

本集團之國家管理退休計劃及其他退休福利計劃付款於僱員提供服務而有權獲得有關供款時確認為開支。

以股份為基礎付款之股本結算交易

以下政策適用於2002年11月7日後授出及於2005年4月1日後歸屬之所有以股份為基礎付款之股本結算交易。

由僱員及其他提供類似服務之人士(顧問)提供之服務之公平值按購股權於授出當日之公平值釐定，並在歸屬期內以直線法支銷，而權益(購股權儲備)亦相應增加。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)乃於損益內確認，而此等累計開支反映經修訂之估計，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本。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保留溢利。

倘新購股權乃為替換已註銷購股權而授出，本集團會以與修改原有授出相同之方式將用作取代的購股權入賬。

已授出購股權的條款及條件如作出任何修訂，則授出的新增公平值按經修訂購股權公平值與原購股權公平值之間的差額均於修訂日期估計釐定。

倘修訂於歸屬期間作出，則授出的新增公平值則計入修訂日期至經修訂購股權歸屬當日期間就已獲提供服務確認的金額(連同按授出日期的原有購股權公平值計算且於原有歸屬期的餘下時間確認的金額)。倘修訂於歸屬期間後作出，新增公平值則立即確認。

本集團選擇不就2002年11月7日後授出及2005年4月1日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號，所授出購股權之財務影響並無計入綜合財務報表，直至購股權獲行使時為止，而所授出購股權價值之開支並無於損益內確認。購股權獲行使後，所發行之股份按股份面值入賬列為額外股本，而每股行使價超逾股份面值之部分則列為股份溢價。於行使日前失效或撤銷之購股權，會從尚未行使購股權登記冊中刪除。

4. 重大判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，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。

應用會計政策之重大判斷

以下為管理層於應用本集團會計政策時所作出對於綜合財務報表確認的金額構成最重大影響之重大判斷(涉及估計(另於下文單獨論述)除外)。

遞延稅項

本集團已採納香港會計準則第12號之修訂，其包括就計量遞延稅項而言，假設按報告日期結束時之公平值計量之投資物業賬面值將可透過出售收回。倘該投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間消耗絕大部分經濟利益而非出售，則此項假設或會被駁回。本公司董事已決定有關按公平值模式計量之投資物業賬面值可透過出售全部回收的假設並無被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團毋須就出售其投資物業繳納任何所得稅。

合營安排

董事根據香港財務報告準則第10號，評估本集團是否對先前根據香港會計準則第31號分類作共同控制實體之被投資方擁有控制權。經考慮本集團對該等被投資方之權力、因參與被投資方營運所得的可變回報須承擔風險或享有權利，以及其能夠透過行使對被投資方的權力影響本集團回報金額後，董事認為，本集團對先前根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體之被投資方不具備控制權。

因此，董事已評估本集團是否對該等被投資方擁有共同控制權。根據就該等被投資方而訂立之相關合約協議，所有重大決策及有關該等被投資方相關活動的決策均需要該相關合約協議下的全體訂約方一致同意。因此，董事認為本集團與合營協議其他訂約方擁有對該等被投資方的共同控制權。

此外，董事已根據香港財務報告準則第11號，評估有關安排是否屬合營業務或合營公司。經參考合營安排之架構、法律形式、與合營安排訂約方協定之合約條款及相關事實及情況，以考慮各合營安排訂約方之權利及責任後，董事認為本集團先前根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體並採用權益法入賬之合營安排全部應根據香港財務報告準則第11號分類為合營業務，因為相關合營安排列明各合營安排的訂約方有權利享有與合營安排有關的資產，亦有責任承擔合營安排有關的負債。

估計不確定因素之主要來源

下文載列於報告期末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

管理層根據有關建築合約之最新預算，並參考每項建築合約之整體表現，以及管理層之最佳估計及判斷，估計建築工程之可預見虧損或應佔溢利之金額。本集團根據管理層對項目總結果的估計以及建築工程的完工百分比(其按獨立工作調查釐定)確認建築合約的合約收益及溢利。估計建築收入根據相關合約所載條款釐定。估計建築成本主要包括分包合約費用及材料成本由管理層以所涉及主要承建商／供應商／賣方不時提供之報價及管理層之經驗為基準而估計。基於建築業之特性，管理層會定期檢討合約進度及估計建築收入及成本。

於本年度，本集團旗下一間附屬公司已向善慧有限公司(慈山寺項目之僱主)展開法律訴訟追討尚欠款項約3.35億港元。因此，本集團旗下一間附屬公司已於2013年8月8日就本集團慈山寺建築群項目的主要建築及相關設施上蓋工程額外施工導致超支向善慧有限公司發出香港特別行政區高等法院傳訊令狀。其後，本集團旗下附屬公司於2013年11月22日接獲善慧有限公司之抗辯及反申索書，善慧有限公司承認其有責任僅支付本集團索償之若干部分，此外，其就修正聲稱違規工程和分段逾期賠償金反指控本集團。

本集團已於損益內確認直至2014年3月31日之合約收入及成本，當中經參考於報告期末合約活動之完成進度，而該進度乃按照建築師認證之工作價值計量。合約工作及索償之變量計入收入內，惟金額已由建築師認證，且款項被認為可收回。

除管理層之內部評估外，管理層亦已尋求獨立申索量顧問及法律顧問之意見。經採取該等步驟後，本公司董事認為善慧有限公司之抗辯及反申索缺乏充分理據，本集團可望成功抗辯，因此認為就該項目的合約工程應收客戶款項之賬面值可全數收回，且預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

然而，案件之最終判決取決於開審前向法院提交之證據，審判預期最快於2016年初開始，倘法院下達之判決與其賬面值有出入，則可能就該項目的應收客戶之合約工程款項及損益作出調整。

投資物業之公平值

投資物業於2014年3月31日之綜合財務狀況表按公平值約61,000,000港元(2013年：387,000,000港元)列賬。該公平值乃根據獨立合資格專業估值師以物業估值法對該等物業進行之估值計算，有關估值採用直接比較估值法參照有關市場上類似銷售交易，或將現有租約所得租金收入淨額資本化計算。租金回報率及未來租金估計出現有利或不利變動，均會導致本集團投資物業之公平值有所變動，並須對綜合損益及其他全面收益表所呈報損益金額作出相應調整。

釐定作銷售之發展中物業及持作銷售物業之可變現淨值

作銷售之發展中物業及持作銷售而未售出之物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬。可變現淨值乃以估計售價(按直接比較法計算)減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)計算，並根據最可靠之資料及獨立專業估值師作出之估值釐定。倘香港、中華人民共和國(「中國」)及阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)之物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降、修訂估計銷售開支及／或估計竣工成本，可能會就發展中物業及持作銷售物業於綜合損益及其他全面收益表內確認額外虧損。於2014年3月31日，已就作銷售之發展中物業及持作銷售物業確認累計撇減85,183,000港元(2013年：70,403,000港元)，主要由於經考慮阿聯酋目前市場狀況後估計出售價格降低所致。

所得稅

於2014年3月31日，綜合財務狀況表中已確認與未使用稅項虧損有關之遞延稅項資產146,268,000港元(2013年：123,560,000港元)(附註31)。於2014年及2013年3月31日，由於未能預測未來溢利來源，故並無就稅項虧損分別為397,006,000港元及362,563,000港元確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額而定。倘實際產生之未來溢利少於或多於預期，則可能引致對遞延稅項資產作重大撥回或進一步確認，並於撥回或確認發生期間於損益內確認。

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團在中國從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅。由於中國各個城市的司法權區對土地增值稅的執行及結付處理均有所不同，而釐定土地增值稅的最終金額取決於由相關稅局核定的計算方法，故需要作出重大判斷。截至2014年3月31日止年度，本集團已向中國多個稅務當局辦理土地增值稅存檔，並已悉數繳付，因此，於2014年3月31日本集團僅為辦理土地增值稅存檔日期後之物業銷售計提小額土地增值稅撥備。去年，因為本集團尚未向若干中國稅務機關呈列土地增值稅報稅表，故此土地增值稅撥備27,155,000港元已計入2013年3月31日之應繳稅項。因此，去年在釐定應繳土地增值稅金額及其相關可收回企業所得稅(「企業所得稅」)時需要作出重大判斷。本集團根據管理層之最佳估計，確認該等資產／負債。

5. 資本風險管理

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

本集團之資本結構包括債務(包括附註29所披露之銀行借款)，扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、儲備及溢利。

本公司董事一般每半年及於每個主要財務或投資決定前參考資本負債比率檢討資本結構，當中涉及考慮資本成本及各類資本相關之風險及於現有財務契約下之資本負債要求。按照董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

6. 金融工具**A. 金融工具類別**

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
金融資產		
於損益按公平值反映		
— 持作買賣	220	341
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	3,009,996	1,929,512
金融負債		
攤銷成本	3,850,688	3,188,000

B. 財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括應收賬項、持作買賣投資、聯營公司、被投資公司及合營業務／合營業務其他夥伴之欠款、已抵押之銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬項、應計費用、欠聯營公司、合營業務／合營業務其他夥伴及非控股股東款項、無抵押債券及銀行借款。該等金融工具之詳情於有關附註披露。該等金融工具之相關風險包括市

場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團大部分資產及負債均以港元或人民幣計值與相關集團個體之功能貨幣一致。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，並僅會於有需要時使用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及貨幣負債於呈報日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	858	37	—	—
歐元	3,135	—	5,314	—
瑞士法郎	618	—	808	—
人民幣	—	—	22,764	2,468

此外，構成本集團海外業務淨投資之本集團內公司間結餘乃以相關個體之功能貨幣(包括人民幣、新加坡元及泰銖)以外之外幣(即港元)計值，於報告期末為134,613,000港元(2013年：150,172,000港元)。

敏感度分析

下表詳列本集團對相關附屬公司之功能貨幣(人民幣、新加坡元及泰銖)相對有關附屬公司之外幣(港元、美元、歐元、瑞士法郎及人民幣)升值5%(2013年：5%)之敏感度。倘人民幣、新加坡元及泰銖相對有關貨幣減值5%(2013年：5%)，會有同等之負面影響。

	年度溢利減少(增加)		其他全面收入增加	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
港元	43	2	6,731	7,509
歐元	(109)	—	—	—
瑞士法郎	(9)	—	—	—
人民幣	(1,138)	(123)	—	—

管理層認為，由於年末的風險並不反映本年度的風險，故敏感度分析不代表固有外幣風險。

由於根據聯繫匯率制度港元與美元掛鈎，故管理層預期港元兌美元匯率波動不會構成任何重大外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團承擔附帶現金流量利率風險之巨額銀行借款(詳情見附註29)、銀行存款及若干應收／應付合營業務浮息款項。無抵押債券(詳情見附註30)之定息款項使本集團承受公平值利率風險。年內，本集團並無就其現金流量及公平值利率風險進行任何對沖。由於大部分存款以浮息利率計息，而近年息率之波動並不重大，故本公司董事認為本集團銀行存款之現金流量利率風險並不重大。

敏感度分析

下列敏感度分析根據於報告期末浮息銀行借款及若干應收／應付合營業務款項之利率風險釐定。編製有關分析時，乃假設於報告期末未償還之負債金額於全年一直並未償還。100基點(2013年：100基點)增減乃代表管理層對利率之合理可能變動所作評估，亦是內部對主要管理人員匯報利率風險時所用基準。

假設利率上升／下跌100基點(2013年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，本集團截至2014年3月31日止年度之除稅後溢利將會減少／增加約10,555,000港元(2013年：10,836,000港元)。

由於董事認為本集團銀行存款之利率波動風險並不重大，因此並無呈列銀行存款之敏感度分析。

(iii) 其他價格風險

假設本集團投資之上市股本工具之價格上升／下跌5%(2013年：5%)，截至2014年3月31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11,000港元(2013年：17,000港元)。

信貸風險

本集團在交易對手未能履行已確認之每項金融資產之責任時承受之最大信貸風險，為此等資產在綜合財務狀況表內所列之賬面值及與本集團發出之財務擔保有關之或然負債(如附註40披露)。

本集團之信貸風險主要來自其應收賬項以及聯營公司、一間被投資公司及合營業務／合營業務其他夥伴所欠款項。本集團面臨信貸集中風險，因為其大部分貿易應收賬款源自有限數目的客戶。於報告期末，本集團兩名(2013年：三名)客戶佔本集團之貿易應收賬款約65%(2013年：61%)，該等客戶為香港特別行政區政府(「香港特區政府」)及若干於香港從事基建業務之香港上市公司。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。本集團亦於報告期末審閱各項個別貿易賬項之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠之減損。為減輕就動

用聯營公司信貸融資提供財務擔保而引起的信貸風險，本集團已委派一組人員負責評估信貸賬及所作擔保之限制。此外，管理層認為，由於融資以物業作為抵押，因此購買物業所提供的財務擔保信貸風險有限。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大大減少。

除上文所述者外，本集團並無任何重大集中之信貸風險，該等風險乃分散至多名交易對手及客戶。

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。

就聯營公司、一間被投資公司及合營業務／合營業務其他夥伴所欠款項產生之信貸風險而言，本集團來自交易對手違約所產生之信貸風險有限，因為交易對手有足夠資產淨值償還其債項，而且有良好的還款記錄。該被投資公司於香港從事物業發展業務，並為一間香港上市公司之附屬公司，該上市公司從事物業發展業務等多項業務。本集團預期不會就該等聯營公司、被投資公司及合營業務／合營業務其他夥伴所欠款項之未收回款項產生重大虧損。

流動資金風險

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

本集團依靠銀行借貸作為其主要流動資金來源，有關詳情載於附註29。

下表詳列本集團非衍生金融負債按協定償還條款分析之剩餘合約年期。下表根據本集團最早需要還款之日期按金融負債之未貼現現金流編製。該等列表同時包括利息及本金之現金流量。倘該等利息流量為浮息，未貼現金額按報告期末之利率計算。

流動資金及利息風險表

	加權平均 實際利率 %	須按要求 或一年內 償還 千港元	一年至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2014年 3月31日之 賬面值 千港元
2014年					
應付賬項及應計費用	—	979,620	266,026	1,245,646	1,245,646
無抵押債券	7.25	157,039	—	157,039	150,000
欠合營業務／合營業務 其他夥伴款項					
— 免息	—	98,047	—	98,047	98,047
— 浮息	2.51	56,356	—	56,356	54,978
— 定息	3.00	10,050	—	10,050	10,000
欠聯營公司款項	—	20,151	—	20,151	20,151
欠非控股股東款項	—	10,006	—	10,006	10,006
銀行借款—浮息	2.80	2,030,576	251,226	2,281,802	2,261,860
融資租賃承擔	2.72	19,630	29,048	48,678	46,947
財務擔保合約	—	789,741	—	789,741	—
		<u>4,171,216</u>	<u>546,300</u>	<u>4,717,516</u>	<u>3,897,635</u>
	加權平均 實際利率 %	須按要求 或一年內 償還 千港元	一年至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2013年 3月31日之 賬面值 千港元
2013年(經重列)					
應付賬項及應計費用	—	806,793	214,817	1,021,610	1,021,610
無抵押債券	7.25	10,875	157,039	167,914	150,000
欠合營業務／合營業務 其他夥伴款項					
— 免息	—	74,190	—	74,190	74,190
欠聯營公司款項	—	15,902	—	15,902	15,902
欠一名非控股股東款項	—	4,026	—	4,026	4,026
銀行借款—浮息	3.27	1,730,488	213,873	1,944,361	1,922,272
融資租賃承擔	2.97	17,263	17,283	34,546	33,333
財務擔保合約	—	765,065	—	765,065	—
		<u>3,424,602</u>	<u>603,012</u>	<u>4,027,614</u>	<u>3,221,333</u>

上述計入財務擔保合約之金額為交易對手就擔保提出索償有關款項時，本集團根據安排可能須就全數擔保金額償還之最高金額。根據於報告期末之預期，本集團認為，不大可能須根據安排支付任何款項。然而，是項估計將因應對手根據擔保提出申索之可能性而出現變動，而有關可能性則與對手所持已擔保之財務應收賬款出現信貸虧損之可能性有關。

附有應要求償還條文之銀行借款於上列到期分析中列入「須按要求或一年內償還」時間組別。於2014年3月31日及2013年3月31日，該等銀行借款之總賬面值

分別為2,030,576,000港元及1,730,488,000港元。經考慮本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行不大可能全權要求即時還款。

為管理流動資金風險，管理層檢討本集團之銀行借款之預期現金流量資料。而銀行借款附有應要求償還條文按所載協議訂明之預期還款日期(如下)：

	一年內償還 千港元	一年至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
2014年					
附有應要求償還 條文之銀行借款	<u>2,013,003</u>	<u>47,612</u>	<u>—</u>	<u>2,060,615</u>	<u>2,030,576</u>
2013年(經重列)					
附有應要求償還 條文之銀行借款	<u>1,669,193</u>	<u>92,443</u>	<u>6,765</u>	<u>1,768,401</u>	<u>1,730,488</u>

上述計入非衍生金融負債浮動利率工具之金額，將於浮動利率之變動與於報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出修訂。

C. 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 受標準條款及條件規管並於活躍流通市場中買賣之金融資產之公平值乃參考市場所報買入價釐定；
- 其他金融資產及金融負債(計入第二級及第三級類別)之公平值乃按折算現金流量分析為基準之公認定價模式釐定，其中最重要的輸入數據為反映交易對手信貸風險的貼現率；
- 財務擔保合約之公平值按預期違約付款之現值釐定，主要假設為按市場信貸資料推斷特定交易對手違約之可能性及在違約情況下之虧損金額。

本公司董事認為，綜合財務報表內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供首次確認後以公平值計量之金融工具分析，其按可觀察公平值程度分為一至三級。

- 第一級公平值計量乃按相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)。

- 第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，來自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察輸入數據得出。
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(非可觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

	2014年 第一級 千港元	2013年 第一級 千港元
持作買賣之投資	220	341

於本年度及過往年度，第一級與第二級之間並無任何轉換。

7. 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本公司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部：

- | | | |
|---------|---|-----------------------|
| 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 | — | 其他活動包括買賣或投資證券 |

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2014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	<u>5,891,362</u>	<u>356,297</u>	<u>12,430</u>	<u>291,151</u>	<u>—</u>	<u>6,551,240</u>
業績						
經營業績	59,115	57,920	45,180	16,955	(486)	178,684
應佔聯營公司業績	<u>(1,892)</u>	<u>8,552</u>	<u>3,468</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,128</u>
分類溢利(虧損)	<u>57,223</u>	<u>66,472</u>	<u>48,648</u>	<u>16,955</u>	<u>(486)</u>	188,812
未分配企業開支						(20,075)
利息收入						12,489
融資成本						<u>(41,405)</u>
除稅前溢利						139,821
所得稅開支						<u>(46,498)</u>
本年度溢利						<u>93,323</u>

截至2013年3月31日止年度

	建築工程 千港元 (經重列)	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 (經重列)
營業額						
對外銷售	<u>4,055,239</u>	<u>588,648</u>	<u>12,661</u>	<u>235,222</u>	<u>—</u>	<u>4,891,770</u>
業績						
經營業績	41,740	114,173	24,274	9,831	(492)	189,526
應佔聯營公司業績	<u>—</u>	<u>8,771</u>	<u>3,122</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,893</u>
分類溢利(虧損)	<u>41,740</u>	<u>122,944</u>	<u>27,396</u>	<u>9,831</u>	<u>(492)</u>	201,419
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						145,565
所得稅開支						<u>(67,790)</u>
本年度溢利						<u>77,775</u>

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(見附註3所述)相同。

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

2014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	5,537	370	—	952	—	6,859
投資物業公平值變動	—	—	34,750	—	—	34,750
出售物業、機器及設備 之收益	783	120	—	53	—	956
作銷售之發展中物業撇減	—	14,780	—	—	—	14,780
持作銷售物業所付之 按金撇減	—	1,225	—	—	—	1,225

2013年

計量分類溢利(虧損)時計入之金額：

	建築工程 千港元 (經重列)	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 (經重列)
折舊及攤銷	13,165	508	—	560	—	14,233
投資物業公平值變動	—	—	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

地區資料

本集團在三個主要地區經營業務，包括香港(註冊成立地點)、澳門及中國其他地區。

下表載列(i)本集團來自外部客戶之營業額(附註)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	
	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
香港(註冊成立地點)	5,529,132	4,275,636	327,237	597,225
澳門	645,297	20,161	268	97
中國其他地區	376,064	595,114	4,795	5,201
其他司法權區	747	859	74,002	77,385
	<u>6,551,240</u>	<u>4,891,770</u>	<u>406,302</u>	<u>679,908</u>

附註：來自外部客戶之營業額乃根據已出售、出租或管理之物業或建築工程業務之地理位置而歸屬於國家／城市。

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(2013年：三名)分別帶來營業額2,540,562,000港元(2013年：1,995,004,000港元)、1,071,827,000港元(2013年：495,784,000港元)及零(2013年：419,000,000港元)。該等客戶均位於香港。

8. 融資成本

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	61,831	52,769
無抵押債券	10,875	10,875
融資租賃	1,245	996
欠合營業務／一間合營業務其他夥伴款項	<u>463</u>	<u>—</u>
總借款成本	74,414	64,640
減：合約工程應佔之數額	(27,654)	(18,785)
作銷售之發展中物業部分成本的資本化數額	<u>(5,355)</u>	<u>(2,217)</u>
	<u>41,405</u>	<u>43,638</u>

9. 所得稅開支

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
即期稅項		
— 香港利得稅		
— 本年度	9,795	11,599
— 過往年度撥備不足(超額撥備)	92	(657)
	<u>9,887</u>	<u>10,942</u>
— 中國企業所得稅		
— 本年度	18,968	39,444
— 過往年度撥備不足	1,818	2,904
	<u>20,786</u>	<u>42,348</u>
— 中國土地增值稅		
— 本年度	8,574	19,940
— 過往年度撥備不足	—	4,267
	<u>8,574</u>	<u>24,207</u>
— 其他司法權區		
— 本年度	4,355	199
— 過往年度超額撥備	—	(3,119)
	<u>4,355</u>	<u>(2,920)</u>
遞延稅項開支(抵免)(附註31)	<u>2,896</u>	<u>(6,787)</u>
	<u>46,498</u>	<u>67,790</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應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所賺取之溢利173,143,000港元(2013年：185,694,000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。

遞延稅項之詳情載於附註31。

本年度之稅項開支與綜合收益及其他全面收益表所示溢利之對賬如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
除稅前溢利	139,821	145,565
按16.5%之香港利得稅率徵收之稅項	23,070	24,018
佔聯營公司業績之稅項影響	(1,671)	(1,962)
不可扣稅開支之稅項影響	13,874	25,202
毋須課稅收入之稅項影響	(10,716)	(4,146)
過往年度撥備不足，淨額	1,910	3,395
未確認之本年度稅項虧損之稅項影響	11,458	21,951
動用未確認之過往年度稅項虧損	(2,048)	(10,397)
確認可用作抵銷合營業務之應課稅溢利之稅項虧損	(3,432)	(3,251)
其他司法權區業務營運不同稅率之影響	5,422	1,034
中國土地增值稅	8,574	19,940
土地增值稅之稅項影響	(2,143)	(4,985)
其他	2,200	(3,009)
本年度稅項開支	46,498	67,790

10. 本年度溢利

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金		
本年度	3,717	4,171
過往年度撥備不足	1,169	79
	<u>4,886</u>	<u>4,250</u>
折舊及攤銷	45,183	45,207
減：合約工程應佔之數額	<u>(38,324)</u>	<u>(30,974)</u>
	<u>6,859</u>	<u>14,233</u>
持作買賣之投資公平值變動(計入其他收益及虧損)	121	127
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)	14,780	24,553
持作銷售物業所付之按金撇減	1,225	6,485
出售物業、機器及設備之收益(計入其他收益及虧損)	(956)	(3,467)
營業租約之租金：		
租約物業	22,664	18,480
設備及機器	<u>93,542</u>	<u>71,796</u>
	<u>116,206</u>	<u>90,276</u>
減：合約工程應佔之數額	<u>(108,750)</u>	<u>(82,241)</u>
	<u>7,456</u>	<u>8,035</u>
股份基礎支付開支	516	1,263
員工成本包括董事酬金	1,385,611	1,058,234
減：合約工程應佔之數額	(916,120)	(651,126)
發展中物業應佔之數額	<u>(7,719)</u>	<u>(7,867)</u>
	<u>461,772</u>	<u>399,241</u>
應佔聯營公司之稅項(計入應佔聯營公司業績)	3,014	2,541
利息收入(計入其他收入)	(12,489)	(6,065)
匯兌虧損淨額(計入其他收益及虧損)	203	498
物業及機器之租金收入，扣除年內產生租金收入之 物業及機器直接經營開支1,443,000港元 (2013年：1,139,000港元)	(14,341)	(11,522)
有關已取消註冊(2013年：已出售)附屬公司之 累計匯兌收益(計入其他收益及虧損)	<u>(22,313)</u>	<u>(17,484)</u>

11. 董事及僱員之酬金

(A) 董事酬金

已付或應付予八位董事(2013年：八位)各人之酬金如下：

2014年

	袍金 千港元	其他酬金		股份為 基礎付款 千港元	總額 千港元
		薪酬及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元		
彭一庭	—	3,177	15	—	3,192
彭一邦	—	3,296	15	—	3,311
郭煜釗	—	2,663	15	—	2,678
李蕙嫻	—	2,003	15	—	2,018
區榮耀	222	—	—	—	222
陳超英	222	—	—	—	222
許照中	222	—	—	—	222
李承仕	222	—	—	—	222
	<u>888</u>	<u>11,139</u>	<u>60</u>	<u>—</u>	<u>12,087</u>

2013年

	袍金 千港元	其他酬金		股份為 基礎付款 千港元	總額 千港元
		薪酬及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元		
彭一庭	—	3,134	15	51	3,200
彭一邦	—	3,248	15	48	3,311
郭煜釗	—	2,876	15	81	2,972
李蕙嫻	—	2,003	15	28	2,046
區榮耀	220	—	—	9	229
陳超英	220	—	—	9	229
許照中	220	—	—	9	229
李承仕	220	—	—	9	229
	<u>880</u>	<u>11,261</u>	<u>60</u>	<u>244</u>	<u>12,445</u>

(B) 僱員酬金

本年度內，五位最高薪酬之人士中包括兩位本公司董事(2013年：兩位)，彼等之酬金詳載於上文。其餘三位人士(2013年：三位)之酬金如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
薪酬及其他福利	10,454	9,879
退休福利計劃供款	30	29
股份為基礎付款	—	80
	<u>10,484</u>	<u>9,988</u>

僱員酬金幅度如下：

	僱員人數	
	2014年	2013年
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	2
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	2	1

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

12. 股息

	2014年 千港元	2013年 千港元
年內確認為分派之2013年末期股息為每股1.4港仙 (2012年：0.8港仙)	13,878	7,829

本公司董事建議派發截至2014年3月31日止年度之末期股息每股1.7港仙(2013年：1.4港仙)，並須於應屆股東週年大會上獲股東批准方可作實。

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2014年 千港元	2013年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利	93,009	77,775
	2014年	2013年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,038,788,979	980,286,665
就以下各項可能產生攤薄影響之普通股		
— 購股權	1,980,936	3,320,266
— 認股權證	4,440,341	1,378,910
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,045,210,256	984,985,841

14. 物業、機器及設備

	租約土地 及樓宇 千港元	設備及機器 千港元	汽車 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
成本					
於2012年4月1日(經重列)	65,772	508,235	50,810	57,545	682,362
匯兌調整	—	292	5	23	320
添置	—	44,624	19,869	536	65,029
轉列為分類為持作 銷售資產	(1,172)	—	—	—	(1,172)
出售	(2,595)	(12,844)	(3,652)	(4,318)	(23,409)
於2013年3月31日(經重列)	62,005	540,307	67,032	53,786	723,130
匯兌調整	—	—	—	(26)	(26)
添置	—	68,852	19,760	7,695	96,307
出售	—	(5,165)	(6,207)	(1,565)	(12,937)
於2014年3月31日	62,005	603,994	80,585	59,890	806,474
折舊及攤銷					
於2012年4月1日(經重列)	24,664	367,814	36,378	34,824	463,680
匯兌調整	—	168	4	36	208
本年度撥備	1,598	34,739	5,399	3,471	45,207
轉列為分類為持作 銷售資產時撇銷	(356)	—	—	—	(356)
出售時撇銷	(464)	(11,884)	(2,967)	(1,519)	(16,834)
於2013年3月31日(經重列)	25,442	390,837	38,814	36,812	491,905
匯兌調整	—	—	—	(24)	(24)
本年度撥備	1,533	31,208	9,387	3,055	45,183
出售時撇銷	—	(4,048)	(4,594)	(1,185)	(9,827)
於2014年3月31日	26,975	417,997	43,607	38,658	527,237
賬面值					
於2014年3月31日	35,030	185,997	36,978	21,232	279,237
於2013年3月31日(經重列)	36,563	149,470	28,218	16,974	231,225

位於中國之業主自用租約土地由於不能可靠分配為土地與樓宇部分，故已計入物業、機器及設備。位於香港之業主自用租約土地則資本化為融資租賃。

租約土地及樓宇按租賃年期或按年率2%至4%計算折舊(以較短者為準)。

其他物業、機器及設備以餘額遞減法每年按下列年率計算折舊：

設備及機器	15%至25%
汽車	25%
傢俬、裝置及設備	15%

於報告期末，本集團以中期租約持有之租約土地及樓宇之賬面值包括：

	2014年 千港元	2013年 千港元
香港物業	34,256	35,732
位於中國其他地區之物業	774	831
	<u>35,030</u>	<u>36,563</u>

本集團名下物業、機器及設備之賬面值包括分別40,368,000港元(2013年：36,507,000港元)及18,175,000港元(2013年：13,332,000港元)有關融資租賃持有之機器、設備及汽車之款項。

15. 投資物業

	2014年 千港元	2013年 千港元
公平值		
年初	386,595	422,622
匯兌調整	(16)	—
自持作出售物業轉列	—	11,716
轉列為分類為持作銷售資產	(353,800)	(5,505)
出售	(6,547)	(52,509)
於損益確認公平值增加—未實現	34,750	10,271
年終	<u>60,982</u>	<u>386,595</u>

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

達到分類為持作銷售的分類條件(附註25)之投資物業之公平值乃基於買賣協議內所列的代價。此投資物業之公平值層級為第二級。

本集團使用可取得之可觀察市場數據估計其他投資物業之公平值。本集團委聘第三方合資格估值師，對本集團之投資物業進行估值。於各報告期末，本集團與該等合資格外部估值師緊密合作，以建立及釐定適合該模型之估值技巧及輸入值。

本集團其他投資物業於2014年3月31日之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Asteco Property Management LLC及威格斯資產評估顧問有限公司(2013年：Chesterton International LLC及威格斯資產評估顧問有限公司)於該日進行之估值得出。上述估值師均為香港測量師學會或英國皇家特許測量師學會之會員。

有關估值乃採用直接比較估值法並參照於有關市場上相若之銷售交易，或將現有租約所得之租金收入淨額資本化計算，亦充分考慮到有關物業之復歸潛力後達致。按直接比較法估值(屬於公平值層級之第三級)時，可比較物業乃以鄰近地區相似物業為參考。按收益資本化法估值(屬於公平值層級之第三級)時，所有停車位之市場租金乃以本集團於停車位取得之租金為參考，所採納之資本化比率乃參考估值師對當地相似物業觀察所得之收益率，並就估值師對各物業特定因素之理解作出調整。估值技巧與過往年度所用者一致。

以目前物業之最高及最佳用途來估計該等物業之公平值。

按收益資本化法對香港投資物業進行估值所用之主要輸入值，為所使用資本化比率及單位月租。所使用資本化比率輕微增加會導致投資物業公平值計量大幅減少，反之亦然。此外，所使用單位月租輕微增加會導致投資物業公平值計量大幅上升，反之亦然。

收益資本化法之重大不可觀察輸入值詳情如下：

本集團持有之投資物業

資本化比率

於香港之停車位

年率9.50%

於阿聯酋之住宅單位按直接比較法估值，市場價格點為主要輸入值之一，並計及可比較物業及該物業之時間、地點及單獨因素如面積及規模。所使用市場價格點輕微增加會導致投資物業公平值計量大幅上升，反之亦然。公平值乃使用阿聯酋住宅單位之市場價格點每平方米1,094迪拉姆(相當於每平方米2,311港元)計算。

投資物業(屬於公平值層級之第三級)位於以下地點：

	2014年 千港元	2013年 千港元
於中期租約項下：		
於香港之停車位	50,000	370,000
於長期租約項下：		
於阿聯酋之住宅單位	10,982	16,595
	<u>60,982</u>	<u>386,595</u>

於年內，第三級並無轉入或轉出。

於香港之投資物業當中總面值為50,000,000港元(2013年：43,000,000港元)乃與一名合資夥伴共同擁有。該面值為本集團於有關物業估值之應佔比例。

16. 於聯營公司權益

	2014年 千港元	2013年 千港元
非上市聯營公司投資之成本	45,946	42,783
應佔收購後溢利及其他全面收入，扣除已收股息	20,137	19,305
	<u>66,083</u>	<u>62,088</u>

本集團各主要聯營公司於2014年及2013年3月31日之詳情載於附註45。

對本集團影響不屬個別重大之本集團聯營公司之財務資料總值概要載列如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
資產總值	710,595	698,141
負債總值	(415,895)	(410,667)
資產淨值	<u>294,700</u>	<u>287,474</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>66,083</u>	<u>62,088</u>
	2014年 千港元	2013年 千港元
營業額	<u>17,397</u>	<u>14,979</u>
本年度溢利	<u>47,583</u>	<u>51,660</u>
其他全面開支	<u>(916)</u>	<u>(6,832)</u>
本年度本集團應佔聯營公司溢利	<u>10,128</u>	<u>11,893</u>
本年度本集團應佔聯營公司其他全面開支	<u>(216)</u>	<u>(694)</u>

17. 聯營公司之欠款

聯營公司之欠款均屬無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償付。

18. 被投資公司之欠款

被投資公司之欠款指就本集團物業發展項目向一間被投資公司所付之墊款，為無抵押、免息及不須於未來十二個月內償還。

19. 應收(應付)客戶之合約工程款項

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
於報告期末進行之合約工程：		
截至報告期末之成本加已確認溢利，減已確認虧損 減：進度付款	23,132,552 (22,560,082)	18,100,826 (17,290,897)
	<u>572,470</u>	<u>809,929</u>
就呈報而言分析為：		
應收客戶之合約工程款項	1,466,461	1,276,578
應付客戶之合約工程款項	(893,991)	(466,649)
	<u>572,470</u>	<u>809,929</u>

20. 應收賬項、按金及預付款項

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
應收賬項	733,827	426,298
減：呆賬撥備	(534)	(534)
	<u>733,293</u>	<u>425,764</u>
應收保固金	441,861	308,428
有關出售投資物業之應收代價	—	44,610
預付款項、按金及其他應收賬款	126,154	147,290
減：其他應收款項減值撥備	(12,076)	(12,076)
	<u>114,078</u>	<u>135,214</u>
	<u>1,289,232</u>	<u>914,016</u>

應收保固金分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
一年內到期	2,627	20,321
一年後到期	<u>439,234</u>	<u>288,107</u>
	<u>441,861</u>	<u>308,428</u>

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733,293,000港元(2013年：425,764,000港元)按到期日之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
尚未到期	695,790	377,015
已逾期但未減值款項：		
1至30日	29,793	45,514
31至90日	3,989	2,068
91至180日	3,220	386
180日以上	501	781
	37,503	48,749
	733,293	425,764

本集團之應收賬項結餘中包括賬面值37,503,000港元(2013年：48,749,000港元)之應收賬項於報告日已逾期，但因信貸質素並無重大轉變，以及仍然相信該等數額可以收回，故本集團並無作出任何減值虧損撥備。本集團並無就以上結餘持有任何抵押品。

呆賬撥備之變動：

	2014年 千港元	2013年 千港元
年初及年終結餘	534	534

於接納任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶的信貸質素及按客戶界定信貸限額。客戶應佔的限額與理據將定期審閱。根據相關結算紀錄，本集團大部分的貿易應收款項並無逾期或減值，擁有良好信貸質素。

釐定是否能收回應收賬項時，本集團考慮自授出信貸以來至報告期末貿易應收款項任何信貸質素變動。董事認為除呆賬撥備外，毋須進一步作出撥備。

其他應收款項減值撥備中包括與物業發展項目發展成本有關之已個別減值預付款項總額12,076,000港元(2013年：12,076,000港元)。由於該等應收款項已被拖欠數年，故董事相信該等款項之可回收金額成疑，因此已全額撥備預付款項。

21. 作銷售之發展中物業及作銷售發展中物業已付按金

該款項包括773,242,000港元(2013年：745,449,000港元)預期將於報告期末起計十二個月後落成之作銷售之發展中物業。

就作銷售之發展中物業支付的按金為224,880,000港元(2013年：212,080,000港元)，乃主要向於阿聯酋的一間上市公司支付的就兩塊(2013年：兩塊)土地的按金。

22. 持作買賣投資

	2014年 千港元	2013年 千港元
持作買賣投資：		
於香港以外上市之股本證券，按公平值	220	341

持作買賣投資之估值被分類為公平值計量之第一級，根據所報市價計算。

23. 聯營公司及合營業務／合營業務其他夥伴之欠款

該等款項為無抵押及須按要求償還。除一間合營業務／一間合營業務其他夥伴之欠款54,978,000港元(2013年：零)按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2.25厘計息外，餘下款項為免息。

合營業務／合營業務其他夥伴之欠款包括：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
合營業務之欠款(附註)	194,914	77,685
合營業務其他夥伴之欠款	37,346	47,362
	<u>232,260</u>	<u>125,047</u>

附註：該等款項代表合營業務其他夥伴根據各自之合營安排協議應佔之部分。

24. 已抵押之銀行存款以及銀行結餘及現金

已抵押之存款存放於指定銀行，作為擔保本集團一般銀行信貸融資之部分抵押。於2014年3月31日，銀行存款按年平均浮動利率1.07%(2013年：1.18%)計息。

銀行結餘包括本集團持有之現金及最初到期日不超過三個月之短期銀行存款。於2014年3月31日，銀行結餘按年平均浮動利率1.15%(2013年：0.63%)計息。

25. 分類為持作銷售資產

於2013年12月，本集團與獨立第三方訂立一項協議，以按代價353,800,000港元出售若干投資物業。該項交易已於2014年6月完成。因此，該等物業由投資物業重新分類為持作銷售資產。公平值披露詳情請參閱附註15。

於2013年1月，本集團與獨立第三方訂立一項協議，以按總代價6,559,000港元出售若干物業及投資物業。因此，該等資產已分類為持作銷售。該項交易已於2013年4月完成。

26. 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團之應付賬項、按金及應計費用內之貿易應付款項730,758,000港元(2013年：581,284,000港元)之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
尚未到期	589,986	389,710
1至30日	78,100	112,817
31至90日	35,856	58,647
91至180日	9,643	10,567
180日以上	17,173	9,543
	<u>730,758</u>	<u>581,284</u>

應付賬項、按金及應計費用中包括應付分包商之保固金266,026,000港元(2013年：214,817,000港元)。

27. 欠聯營公司／合營業務／合營業務其他夥伴／非控股股東款項

款項為無抵押及須於要求時償付。除欠合營業務54,978,000港元及10,000,000港元之款項(2013年：零)分別按香港銀行同業拆息加2.25%及按固定利率3.00%計息外，餘額為不計息。

欠合營業務／合營業務其他夥伴款項包括：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
欠合營業務款項(附註)	85,818	18,946
欠合營業務其他夥伴款項	<u>77,207</u>	<u>55,244</u>
	<u>163,025</u>	<u>74,190</u>

附註：該款項指根據各合營安排協議，合營業務其他夥伴應佔之部分。

28. 融資租賃承擔

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
融資租賃項下應付款項：				
一年內	19,630	17,263	18,642	16,531
一年後至兩年內	16,360	9,342	15,817	9,019
兩年後至五年內	12,688	7,941	12,488	7,783
	<u>48,678</u>	<u>34,546</u>	<u>46,947</u>	<u>33,333</u>
減：日後融資費用	(1,731)	(1,213)	—	—
租賃承擔之現值	<u>46,947</u>	<u>33,333</u>	46,947	33,333
減：於12個月內到期償還之 數額(列入流動負債 項下)			(18,642)	(16,531)
12個月後到期償還之數額			<u>28,305</u>	<u>16,802</u>

本集團之融資租賃承擔以出租人就已出租資產之抵押作擔保。

本集團之方針為根據融資租賃租用其若干設備及機器以及汽車。平均租期介乎兩至三年(2013年：介乎兩至三年)。所有融資租賃承擔之實際借款年利率固定為各合約利率介乎2.7%至4.9%(2013年：2.3%至3.5%)。所有租約均採用固定還款基準，並無訂立任何有關支付或然租金之安排。

29. 銀行借款

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
銀行借款包括：		
信託收據貸款(附註a)	353,511	318,953
銀行貸款(附註b)	1,908,349	1,587,845
按揭貸款(附註c)	—	15,474
	<u>2,261,860</u>	<u>1,922,272</u>
分析如下：		
有抵押	1,524,053	1,217,212
無抵押	737,807	705,060
	<u>2,261,860</u>	<u>1,922,272</u>
到期償還之賬面值(附註d)		
一年後至五年內	<u>231,284</u>	<u>191,784</u>
包含應要求償還條文之銀行貸款賬面值		
— 一年內到期償還	1,985,563	1,636,201
— 一年後到期償還(列入流動負債項下)	45,013	94,287
	<u>2,030,576</u>	<u>1,730,488</u>
	2,261,860	1,922,272
列入流動負債項下之數額	<u>(2,030,576)</u>	<u>(1,730,488)</u>
	231,284	191,784
一年後到期償還之數額	<u>231,284</u>	<u>191,784</u>

本集團所有銀行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2%至3.25%(2013年：香港銀行同業拆息加2%至3.25%)之浮動利率計息。
- (b) 銀行貸款1,908,349,000港元(2013年：1,519,775,000港元)以港元計值，並按浮動利率計息，平均利率介乎香港銀行同業拆息加1%至3.8%(2013年：香港銀行同業拆息加1.8%至3.8%)。於2013年3月31日，餘下銀行貸款以人民幣計值，按浮動利率計息，平均利率介乎中國人民銀行基準利率(「基準利率」)加成20%或基準利率加每年1.5%(以較高者為準)。銀行貸款包括有抵押銀行貸款1,524,053,000港元(2013年：1,201,738,000港元)及無抵押銀行貸款384,296,000港元(2013年：386,107,000港元)。
- (c) 於2013年3月31日，按揭貸款屬有抵押，按香港銀行同業拆息加0.925%之浮動利率計息。該等貸款於年內悉數償還。

(d) 到期償還之數額乃按相應貸款協議所載預定還款日期計算。

30. 無抵押債券

於2011年11月23日，本公司與由兩名執行董事及最終控股公司之主要股東李蕙嫻女士及彭一庭先生間接實益擁有之公司才進有限公司(「才進」)訂立認購協議，內容有關本公司向才進發行本金總額為150,000,000港元的無抵押債券。於2011年11月23日發行予才進之債券將於2014年11月22日按面值到期，按年息7.25%計算，並於每半年到期時支付。

31. 遞延稅項(負債)資產

以下為本年度及過往年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及其變動：

	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	其他可扣稅 暫時性差額 千港元	附屬公司 未分派盈利 千港元	總額 千港元
於2012年4月1日	(31,745)	24,659	5,422	(4,702)	(6,366)
於損益(扣除)計入	(1,634)	1,903	6,518	—	6,787
合營業務動用稅項虧損	—	(6,175)	—	—	(6,175)
於2013年3月31日	(33,379)	20,387	11,940	(4,702)	(5,754)
於損益(扣除)計入	(6,041)	5,924	(2,779)	—	(2,896)
合營業務動用稅項虧損	—	(2,177)	—	—	(2,177)
於2014年3月31日	(39,420)	24,134	9,161	(4,702)	(10,827)

於報告期末，本集團可用作抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為543,274,000港元(2013年：486,123,000港元)。上述虧損中146,268,000港元(2013年：123,560,000港元)(包括將供本公司之共同控制個體用作抵銷共同控制個體日後之應課稅溢利之稅項虧損47,079,000港元(2013年：39,915,000港元))已確認為遞延稅項資產。由於不可預知日後之溢利來源，其餘數為397,006,000港元(2013年：362,563,000港元)之虧損未有確認為遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務報告而作出的遞延稅項結餘分析：

	2014年 千港元	2013年 千港元
遞延稅項資產	7,768	6,586
遞延稅項負債	(18,595)	(12,340)
	(10,827)	(5,754)

32. 本公司股本

	股份數目		金額	
	2014年	2013年	2014年 千港元	2013年 千港元
每股面值0.1港元之普通股				
法定：				
年初及年終	<u>1,500,000,000</u>	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足：				
年初	987,765,285	978,638,531	98,777	97,864
因行使認股權證而發行	88,755,691	2,148,754	8,875	215
因行使購股權而發行	<u>6,578,000</u>	<u>6,978,000</u>	<u>658</u>	<u>698</u>
年終	<u>1,083,098,976</u>	<u>987,765,285</u>	<u>108,310</u>	<u>98,777</u>

截至2013年及2014年3月31日止年度內行使認股權證及購股權之詳情分別載於附註33及34。

所有年內發行之股份與當時現有股份於各方面享有同等地位。

33. 認股權證

根據本公司於2010年7月16日舉行之董事會會議上通過之決議案，批准向2010年9月3日之本公司股東名冊所示股東每持有十六股每股面值0.1港元之股份獲發三份紅利認股權證（「認股權證」）之基準發行認股權證。於2010年9月9日，合共發行171,748,312份認股權證，代價為零。每份認股權證授予登記持有人權利，可於自發行日期起至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一股新股份。

截至2014年3月31日止年度，本公司於認股權證獲行使時發行88,755,691股每股面值0.1港元之新股份（2013年：2,148,754新股份）。剩餘尚未行使認股權證附帶之認購權（「認購權」）已於2013年9月12日屆滿，因此，於該日後尚未行使之任何認購權已告失效。

34. 購股權計劃

根據於2012年9月3日通過之普通決議案，本公司已採納新購股權計劃（「新計劃」）。自2012年8月28日起，不得再根據於2002年8月28日採納之購股權計劃（「舊計劃」）授出購股權。

(A) 舊計劃

舊計劃之主要目的是為本公司及其附屬公司之董事、僱員及屬於技術、財務或企業管理範疇之顧問（「合資格人士」）提供一個購入本公司擁有權之機會，並鼓勵購股權之承授人努力工作以提升本公司及其股份之價值，從而令本公司及股東整體得益。董事會將於提出要約時列出授予購股權之條款。該等條款可包括(i)於購股權可全部或局部行使前最低限度須達致之表現目標；及／或(ii)董事會按個別情況或一般情況酌情施加之其他條款（包括歸屬期）。

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

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

於任何12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%。如該合資格人士於提出要約日期起計30日內繳付1港元之代價，即被視為接納有關購股權。

倘若向某位主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，而將會導致於授出日期之前12個月期間(包括該日在內)按已授予及將授予該人士之全數購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及將發行之股份：

- (a) 總數佔已發行股份之0.1%以上；及
- (b) 按有關授出日期聯交所發佈之每日報價表上註明之股份收市價計算之總值超過5,000,000港元，

則上述進一步授出購股權事宜須獲股東批准，方可進行。

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5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。

舊計劃於採納日期即2002年8月28日起計10年內有效，且自2012年8月28日起不得再根據購股權計劃授出購股權。

購股權之變動詳情如下：

截至2014年3月31日止年度

合資格 參與者	授出／替換日期	每份 購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目			於2014年 3月31日 尚未行使
				於2013年 4月1日 尚未行使	年內行使 (附註3)	年內失效	
董事	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至 2014年8月12日	9,652,000	—	—	9,652,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至 2017年4月1日	747,000	—	—	747,000
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至 2014年1月14日	2,445,000	—	(2,445,000)	—
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至 2014年1月14日	2,445,000	—	(2,445,000)	—
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至 2014年1月14日	3,260,000	—	(3,260,000)	—
僱員	2012年1月17日	0.410	2012年1月17日至 2014年1月16日	7,461,600	(3,946,800)	(3,514,800)	—
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至 2014年1月16日	4,974,400	(2,631,200)	(2,343,200)	—
顧問	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至 2014年1月14日	113,400	—	(113,400)	—
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至 2014年1月14日	113,400	—	(113,400)	—
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至 2014年1月14日	151,200	—	(151,200)	—
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至 2014年1月16日	500,000	—	(500,000)	—
其他 (附註1)	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至 2014年8月12日	1,464,000	—	—	1,464,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至 2017年4月1日	747,000	—	—	747,000
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至 2014年1月14日	834,600	—	(834,600)	—
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至 2014年1月14日	834,600	—	(834,600)	—
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至 2014年1月14日	1,112,800	—	(1,112,800)	—
				<u>36,856,000</u>	<u>(6,578,000)</u>	<u>(17,668,000)</u>	<u>12,610,000</u>
於報告期 末可行使 之購股權 數目							<u>12,610,000</u>
加權平均 行使價				<u>0.657</u>	<u>0.410</u>	<u>0.564</u>	<u>0.917</u>

截至2013年3月31日止年度

合資格 參與者	授出／替換日期	每份 購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目			於2013年 3月31日 尚未行使
				於2012年 4月1日 尚未行使	年內行使 (附註3)	年內失效	
董事	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至 2014年8月12日	9,652,000	—	—	9,652,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至 2017年4月1日	747,000	—	—	747,000
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至 2014年1月14日	2,445,000	—	—	2,445,000
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至 2014年1月14日	2,445,000	—	—	2,445,000
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至 2014年1月14日	3,260,000	—	—	3,260,000
僱員	2012年1月17日	0.410	2012年1月17日至 2014年1月16日	12,494,400	(4,126,800)	(906,000)	7,461,600
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至 2014年1月16日	8,329,600	(2,101,200)	(1,254,000)	4,974,400
顧問	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至 2014年1月14日	113,400	—	—	113,400
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至 2014年1月14日	113,400	—	—	113,400
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至 2014年1月14日	151,200	—	—	151,200
	2010年3月22日	0.660	2010年3月22日至 2013年3月21日	75,757	—	(75,757)	—
	2012年1月17日	0.410	2012年1月17日至 2014年1月16日	750,000	(750,000)	—	—
	2012年1月17日	0.410	2013年1月17日至 2014年1月16日	500,000	—	—	500,000
其他 (附註1)	2004年8月13日	0.904	2004年8月21日至 2014年8月12日	1,464,000	—	—	1,464,000
	2007年4月2日	1.010	2007年4月10日至 2017年4月1日	747,000	—	—	747,000
	2010年1月15日	0.650	2011年1月15日至 2014年1月14日	834,600	—	—	834,600
	2010年1月15日	0.650	2012年1月15日至 2014年1月14日	834,600	—	—	834,600
	2010年1月15日	0.650	2013年1月15日至 2014年1月14日	1,112,800	—	—	1,112,800
				<u>46,069,757</u>	<u>(6,978,000)</u>	<u>(2,235,757)</u>	<u>36,856,000</u>
於報告期 末可行使 之購股權 數目							<u>36,856,000</u>
加權平均 行使價				<u>0.608</u>	<u>0.410</u>	<u>0.420</u>	<u>0.657</u>

附註：

1. 此等尚未行使之購股權由一名前任獨立非執行董事及一名已離世董事持有。董事會已批准此等尚未行使之購股權可分別於2014年1月14日、2014年8月12日及2017年4月1日或之前行使。
2. 除於2010年1月15日及2012年1月17日所授出之購股權之歸屬日期分別為2011年1月15日、2012年1月15日、2013年1月15日及2013年1月17日外，上表所述全部購股權不受任何歸屬期所限。
3. 就截至2014年3月31日止年度內行使之購股權而言，於行使當日之加權平均股價為0.41港元(2013年：0.41港元)。
4. 截至2014年或2013年3月31日止年度並無任何購股權獲行使。

截至2013年3月31日止年度，根據舊計劃本集團已確認有關本公司授出／替換購股權總支出為1,190,000港元。

於2014年3月31日，根據舊計劃已授出／替換以及根據舊計劃尚未行使之購股權涉及之股份總數為12,610,000股(2013年：36,856,000股)，相當於本公司於2014年3月31日之已發行股份1.2%(2013年：3.7%)。

(B) 新計劃

於2012年9月3日，本公司採納新計劃，主要目的是為合資格參與人士提供購入本公司擁有權之機會，並鼓勵購股權之承授人努力工作以提升本公司及其股份之價值，從而令本公司及其股東整體得益。董事會將於提出要約時列出授予購股權之條款。該等條款可包括(i)於購股權可全部或局部行使前最低限度須達致之表現目標；及／或(ii)董事會按個別情況或一般情況酌情施加之其他條款(包括歸屬期)。

按新計劃及本公司之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，以不超過計劃上限為限。在任何時候，倘若授出購股權會導致超逾計劃上限，則不得根據新計劃授出任何購股權。

按新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，以不超過計劃授權上限為限，惟計劃授權上限可作出更新。凡按照新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計算入計劃授權上限之內。

於任何12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%。如該合資格參與人士於提出要約日期起計30日內繳付1港元之代價，即被視為接納有關購股權。

倘若向某位主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，而將會導致於授出日期之前12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) 按於相關授出日期聯交所發佈之每日報價表上註明之股份收市價計算之總值超過5,000,000港元，

則上述進一步授出購股權事宜須獲股東批准後，方可進行。

認購價應由董事會全權酌情決定並將在要約內通知合資格參與人士，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5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。

新計劃於採納日期(即2012年9月3日)起計10年內生效及有效。

購股權之變動詳情如下：

截至2014年3月31日止年度

合資格 參與者	授出日期	每份購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目		
				於2013年 3月31日 尚未行使	年內失效	於2014年 3月31日 尚未行使
僱員	2013年2月20日	0.660	2014年2月20日至 2017年2月19日	2,133,600	(246,000)	1,887,600
	2013年2月20日	0.660	2015年2月20日至 2017年2月19日	2,133,600	(246,000)	1,887,600
	2013年2月20日	0.660	2016年2月20日至 2017年2月19日	2,844,800	(328,000)	2,516,800
				<u>7,112,000</u>	<u>(820,000)</u>	<u>6,292,000</u>
於報告期末可行使 之購股權數目						<u>1,887,600</u>
加權平均行使價				<u>0.66</u>	<u>0.66</u>	<u>0.66</u>

附註：

於截至2014年3月31日止年度，概無購股權已授出或註銷。

截至2013年3月31日止年度

合資格參與者	授出日期	每份購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目	
				年內授出	於2013年 3月31日 尚未行使
僱員	2013年2月20日	0.660	2014年2月20日至 2017年2月19日	2,133,600	2,133,600
	2013年2月20日	0.660	2015年2月20日至 2017年2月19日	2,133,600	2,133,600
	2013年2月20日	0.660	2016年2月20日至 2017年2月19日	2,844,800	2,844,800
				<u>7,112,000</u>	<u>7,112,000</u>
於報告期末可行使 之購股權數目					<u>—</u>
加權平均行使價					<u>0.66</u>

附註：

已授出之購股權之歸屬期(即授出日期至首次可行使日期止期間)由本公司董事於每次授出購股權時釐定。根據新計劃授出之購股權之持有人僅可於以下可行使期間行使其購股權：

新計劃	可行使購股權之最高百分比
2014年2月20日–2015年2月19日	最高達30%
2015年2月20日–2016年2月19日	最高達60%
2016年2月20日–2017年2月19日	最高達100%

截至2014年3月31日止年度，本集團已確認有關本公司根據新計劃授出購股權總支出為516,000港元(2013年：73,000港元)。

下列為用於計算截至2013年3月31日止年度已授出之購股權公平值之假設：

購股權授出日期	每份購股權 行使價 港元	授出日期之 股份價格 港元	購股權之 預計年期	預期股價 波幅	預期股息率	無風險利率
2013年2月20日	0.660	0.660	2.50年	35.49%	1.21%	0.30%
2013年2月20日	0.660	0.660	3.00年	38.21%	1.21%	0.37%
2013年2月20日	0.660	0.660	3.50年	39.19%	1.21%	0.45%

預期波幅按本公司之前1至2年股價歷史波幅釐定。根據管理層之最佳估計，該模式所採用之預計年期已經作出調整以反映不能轉讓、行使限制及行為因素等影響。

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

於2014年3月31日，根據新計劃已授出而尚未行使之購股權涉及之股份總數為6,292,000股(2013年：7,112,000股)，相當於本公司於2014年3月31日之已發行股份0.58%(2013年：0.72%)。

35. 退休福利計劃

香港

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

自綜合損益及其他全面收益表中扣除有關強積金計劃之退休福利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，本集團經扣除已動用之沒收供款額3,634,000港元(2013年：17,727,000港元)後，退休福利計劃之供款額為35,811,000港元(2013年：14,315,000港元)。

於報告期末，本集團並無任何因僱員退出該計劃而可用以扣減本集團於以後年度須付供款額之重大沒收供款額。

中國

按照中國相關之法律及法規，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福利計劃供款，作為其僱員之退休福利。本集團就該退休福利計劃承擔之責任僅限於根據相關計劃規定作出供款。於本年度內已付或須付予該退休福利計劃之供款額為1,407,000港元(2013年：1,545,000港元)。

36. 出售附屬公司

截至2013年3月31日止年度，本集團透過以現金代價265,884,000港元向一名獨立第三方出售一間於中國成立並從事物業發展之全資附屬公司，藉以出售其位於瀋陽之發展物業。該項出售已入賬為於本集團物業發展業務之日常過程中出售物業存貨。出售中國附屬公司後，有關物業權益之相應出售代價、有關物業權益之賬面金額及涉及有關附屬公司之累積匯兌收益17,484,000港元已分別入賬為營業額、銷售成本及其他收益。

37. 重大非現金交易

年內，本集團就訂立租約時資本總值為35,877,000港元(2013年：21,716,000港元)之機器、設備及汽車訂立融資租賃安排。

38. 資本承擔

	2014年 千港元	2013年 千港元
就購買物業、機器及設備已訂約但並未於綜合財務報表撥備之資本開支	<u>14,710</u>	<u>9,811</u>

39. 營業租約安排

本集團以承租人身分：

於報告期末，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未支付最低租賃付款，支付期如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
一年內	16,092	15,846
兩至五年(包括首尾兩年)	<u>8,534</u>	<u>9,202</u>
	<u>24,626</u>	<u>25,048</u>

營業租約租期平均磋商為兩年，釐定之定額租金平均為期兩年。

本集團以出租人身分：

年內賺取之物業及機器租金收入為15,784,000港元(2013年：12,661,000港元)。持有之物業及機器的訂約租戶平均租賃期為兩年。

於報告期末，本集團已與租戶訂立合約根據有關租賃物業之不可撤銷之營業租約而須於日後支付最低租賃付款，支付期如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
一年內	8,239	12,148
兩至五年(包括首尾兩年)	<u>4,335</u>	<u>7,299</u>
	<u>12,574</u>	<u>19,447</u>

40. 或然負債及履約保證

(A) 於報告期末，本集團有以下擔保：

	2014年 千港元	2013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	574,059	402,339
— 合營業務	94,092	45,178
	<u>668,151</u>	<u>447,517</u>
就下列公司獲得信貸融資而向金融機構作出 之擔保金額：		
— 一間聯營公司	20,800	32,000
— 合營業務	509,000	439,000
	<u>529,800</u>	<u>471,000</u>
就物業發展項目向購買本集團持作銷售物業之 人士提供融資之銀行提供之擔保	<u>259,941</u>	<u>294,065</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。

(B) 於本年度，本集團旗下一間附屬公司已向善慧有限公司(慈山寺項目之僱主)展開法律訴訟追討尚欠款項約3.35億港元。因此，本集團旗下一間附屬公司已於2013年8月8日就本集團慈山寺建築群項目的主要建築及相關設施上蓋工程額外施工導致超支向善慧有限公司發出香港特別行政區高等法院傳訊令狀。其後，本集團旗下附屬公司於2013年11月22日接獲善慧有限公司之抗辯及反申索書，善慧有限公司承認其有責任僅支付本集團索償之若干部分，此外，其就修正聲稱違規工程和分段逾期賠償金反指控本集團。

本集團已於損益內確認直至2014年3月31日之合約收入及成本，當中經參考於報告期末合約活動之完成進度，而該進度乃按照建築師認證之工作價值計量。合約工作及索償之變量計入收入內，惟金額已由建築師認證，且款項被認為可收回。

該案件之最終判決取決開審前向法院提交之證據，審判預期最快於2016年初開始。

然而，在管理層對上述案件進行內部嚴格評估，並向獨立申索量顧問及法律顧問尋求意見後，本公司董事認為善慧有限公司之抗辯及反申索缺乏充分理據，本集團可望成功抗辯，因此預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

41. 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：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (經重列)
投資物業	50,000	370,000
分類為持作銷售資產	353,800	—
物業、機器及設備	45,840	46,437
作銷售之發展中物業	449,669	421,542
銀行存款	504,584	295,015
	<u>1,403,893</u>	<u>1,132,994</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。

42. 關連人士交易及結餘

(i) 本年度內本集團與關連人士進行以下交易：

	聯營公司		非控股股東		一名關連人士 (附註30)	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
本年度內進行之交易：						
購買建築材料	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,537</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
管理費收入	<u>3,920</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已確認合約收入	<u>1,381</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
利息開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,875</u>	<u>10,875</u>
就獲得信貸融資而向 金融機構作出之 擔保金額	<u>20,800</u>	<u>32,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(ii) 本集團主要管理人員均為本公司董事及若干高級管理人員，有關彼等薪酬之詳情於附註11披露。

(iii) 於報告期末與關連人士之結餘詳情於綜合財務狀況表及附註17、18、23、27及30披露。

43. 本公司之簡明財務狀況表

	2014年 千港元	2013年 千港元
資產及負債		
資產總值	1,606,295	1,623,996
負債總值	(732,515)	(853,108)
	<u>873,780</u>	<u>770,888</u>
資本及儲備		
股本	108,310	98,777
儲備	765,470	672,111
	<u>873,780</u>	<u>770,888</u>

44. 主要附屬公司詳情

本公司各主要附屬公司於2014年及2013年3月31日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業 地點	已發行 股本/註冊 資本面值	佔已發行股本/註冊資本百分比		本集團之應佔比率		主要業務
			本公司/附屬公司持有	本公司/附屬公司持有	本集團之應佔比率	本集團之應佔比率	
			2014年 %	2013年 %	2014年 %	2013年 %	
俊和建築有限公司	香港	200,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
俊和建築工程有限公司 (「俊和建築工程」)	香港	291,000,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
		9,000,000港元 無投票權 遞延股份	(附註a)				
俊和機電工程有限公司	香港	15,000,000港元 普通股	100	100	100	100	機電合約工程
俊和高雅裝飾工程 有限公司	香港	14,000,000港元 普通股	100	100	100	100	室內設計及裝修
俊和工程(澳門)有限公司	澳門	1,000,000澳門元 資本	100	100	100	100	建築
俊和地基工程有限公司	香港	19,000,000港元 普通股	100	100	100	100	建築
俊和地基(澳門)工程 有限公司	澳門	100,000澳門元 資本	100	100	100	100	建築
城市專業管理有限公司	香港	3,400,000港元 普通股	100	100	100	100	物業管理服務

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業 地點	已發行 股本／註冊 資本面值	佔已發行股本／註冊資本百分比				主要業務
			本公司／附屬公司持有		本集團之應佔比率		
			2014年 %	2013年 %	2014年 %	2013年 %	
城市護衛有限公司	香港	1,000,000港元 普通股	100	100	100	100	護衛服務
佳朗室內設計及裝修 有限公司	香港	1港元 普通股	100	100	100	100	室內設計及裝修
鴻厚發展有限公司	香港	2港元 普通股	100	100	100	100	物業投資
駿寶亞太有限公司	香港	1港元 普通股	100	100	100	100	物業發展
駿偉亞洲有限公司	香港	1港元 普通股	100	100	100	100	物業發展
Wealth Anchor Investments Limited	英屬處女群島	1美元 普通股	100	—	100	—	投資控股
永昌電器工程有限公司	香港	15,000,000港元 普通股	100	100	100	100	機電合約工程
石家莊俊景房地產開發 有限公司(附註b)	中國	150,000,000港元 註冊資本	100	100	100	100	物業發展
汕尾市紅海大酒店 有限公司(附註b)	中國	人民幣 18,000,000元 註冊資本	100	100	100	100	物業發展

附註：

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

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

於2014年或2013年3月31日或年內任何時間，各附屬公司概無發行任何債務證券。

45. 主要聯營公司詳情

本集團各主要聯營公司於2014年及2013年3月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	經營架構形式	註冊成立及營業地點	已發行股本面值	本集團持有已發行股本百分比		主要業務
				2014年 %	2013年 %	
宏景置業有限公司	註冊成立	香港	10港元 普通股	40	40	物業投資
Vietnam Land (HK) Ltd.	註冊成立	英屬處女群島	25,000,000美元 普通股	20	20	投資控股

上表列舉董事認為主要影響本年度業績或構成本集團所佔聯營公司資產淨值相當比重之本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

46. 主要合營業務詳情

本集團各主要合營業務於2014年及2013年3月31日之詳情如下：

合營業務名稱	經營架構形式	註冊／營業地點	本集團應佔權益		主要業務
			2014年 % (附註1)	2013年 % (附註1)	
俊和一中國中鐵聯營	非公司法人	香港	70	70	建築
俊和一中國中鐵— 中鐵大橋局聯營	非公司法人	香港	60	60	建築
Chun Wo — CRGL — QR Joint Venture	非公司法人	香港	45	45	建築
俊和—大陸工程聯營	非公司法人	香港	51	51	建築
Chun Wo — Henryvicy — GTECH Joint Venture	非公司法人	香港	55	55	建築
俊和—協興聯營	非公司法人	香港	50	50	建築
Chun Wo — Leader Joint Venture	非公司法人	香港	49	49	建築
CW — SELI Joint Venture	非公司法人	香港	50	50	建築
中港建築物流聯營	非公司法人	香港	50	—	建築
JEC — CW E&M Joint Venture	非公司法人	香港	50	50	建築
Kaden — Chun Wo Joint Venture	非公司法人	香港	49	—	建築

附註1：本集團應佔權益相等於、高於或低於該等實體的50%。然而，根據合營安排協議，合營方已訂約協定共同享有該等實體相關活動的控制權，因此，該等實體全部均由本集團及其他合營方共同控制。此外，相關合營安排協議訂明，本集團及合營安排其他訂約方有權利分別根據上述本集團應佔之權益及其他合營方應佔之權益，享有合營安排所涉及資產，及承擔當中的責任，因此，該等實體被分類為合營業務。

附註2：所有主要合營業務均已訂約，以於香港進行基建及公眾設施相關工程，該等合營業務全部與香港特別行政區政府多個部門及於香港從事基建業務的若干香港上市公司訂約。該等合營業務對本集團於建築工程的主要活動至關重要。

上表列舉董事認為主要影響本年度業績或佔本集團資產淨值相當比重之本集團合營業務。董事認為列出其他合營業務之詳情會令篇幅過於冗長。

III. 本集團之未經審核簡明綜合財務報表

以下為本集團截至2014年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表全文，乃摘錄自本公司截至2014年9月30日止六個月之2014年中期報告。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年9月30日止六個月(未經審核)

		截至9月30日止六個月	
	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
營業額	3	3,967,564	3,106,654
銷售成本		<u>(3,753,988)</u>	<u>(2,887,190)</u>
毛利		213,576	219,464
其他收入		13,303	9,741
其他收益及虧損		3,326	22,345
銷售開支		(6,930)	(4,540)
一般及行政開支		(156,236)	(145,136)
應佔聯營公司業績		1,900	9,035
融資成本	4	<u>(18,696)</u>	<u>(21,123)</u>
除稅前溢利		50,243	89,786
所得稅開支	5	<u>(24,342)</u>	<u>(36,416)</u>
本期溢利	6	25,901	53,370
其他全面收入(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算產生之匯兌差額		(289)	12,166
附屬公司取消註冊換算儲備轉撥		<u>—</u>	<u>(22,313)</u>
本期其他全面開支		<u>(289)</u>	<u>(10,147)</u>
本期全面收入總額		<u><u>25,612</u></u>	<u><u>43,223</u></u>

	附 註	截至9月30日止六個月	
		2014年 千 港 元	2013年 千 港 元
應佔本期溢利：			
本公司擁有人		20,485	53,370
非控股權益		<u>5,416</u>	<u>—</u>
		<u>25,901</u>	<u>53,370</u>
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		20,196	43,223
非控股權益		<u>5,416</u>	<u>—</u>
		<u>25,612</u>	<u>43,223</u>
每股盈利	8		
— 基本		<u>1.89 港 仙</u>	<u>5.35 港 仙</u>
— 攤薄		<u>1.89 港 仙</u>	<u>5.29 港 仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於2014年9月30日(未經審核)

	附註	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	9	319,934	279,237
投資物業	10	60,993	60,982
於聯營公司權益		67,983	66,083
遞延稅項資產		7,768	7,768
聯營公司之欠款		103,611	103,611
被投資公司之欠款	11	155,700	154,200
		<u>715,989</u>	<u>671,881</u>
流動資產			
應收客戶之合約工程款項		1,658,408	1,466,461
應收賬項、按金及預付款項	12	1,590,534	1,289,232
作銷售之發展中物業		1,024,295	773,242
就持作銷售之發展中物業所付之按金		236,001	224,880
持作銷售物業		197,486	233,741
就持作銷售物業所付之按金		24,427	24,404
持作買賣投資		192	220
聯營公司之欠款		21,119	16,055
合營業務／合營業務其他夥伴之欠款	13	240,542	232,260
可退回稅項		9,421	8,254
已抵押銀行存款		551,797	504,584
銀行結餘及現金		<u>735,183</u>	<u>820,930</u>
		6,289,405	5,594,263
分類為持作銷售資產		<u>—</u>	<u>353,800</u>
		<u>6,289,405</u>	<u>5,948,063</u>

	附註	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
流動負債			
應付客戶之合約工程款項		886,251	893,991
應付賬項、按金及應計費用	14	1,534,219	1,346,417
銷售物業而收取之按金		5,548	14,632
欠聯營公司款項		20,159	20,151
欠合營業務／合營業務其他夥伴款項	13	161,896	163,025
欠非控股股東款項		48,433	10,006
應繳稅項		57,304	49,774
融資租賃承擔		20,934	18,642
銀行借款	15	2,296,144	2,030,576
無抵押債券		150,000	150,000
		<u>5,180,888</u>	<u>4,697,214</u>
流動資產淨值		<u>1,108,517</u>	<u>1,250,849</u>
資產總值減流動負債		<u>1,824,506</u>	<u>1,922,730</u>
非流動負債			
融資租賃承擔		39,696	28,305
銀行借款	15	105,000	231,284
遞延稅項負債		20,276	18,595
		<u>164,972</u>	<u>278,184</u>
資產淨值		<u><u>1,659,534</u></u>	<u><u>1,644,546</u></u>
股本及儲備			
股本	16	109,203	108,310
儲備		<u>1,544,251</u>	<u>1,535,572</u>
本公司擁有人應佔權益		1,653,454	1,643,882
非控股權益		<u>6,080</u>	<u>664</u>
權益總額		<u><u>1,659,534</u></u>	<u><u>1,644,546</u></u>

簡明綜合股東權益變動表

截至2014年9月30日止六個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔							非控股	
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	資本儲備	換算儲備	保留溢利	總額	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2013年4月1日	98,777	389,659	2,900	7,659	8,531	96,034	927,055	1,530,615	350 1,530,965
本期溢利	-	-	-	-	-	-	53,370	53,370	- 53,370
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	12,166	-	12,166	- 12,166
附屬公司取消註冊換算儲備轉撥	-	-	-	-	-	(22,313)	-	(22,313)	- (22,313)
本期全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(10,147)	53,370	43,223	- 43,223
股息	-	-	-	-	-	-	(13,878)	(13,878)	- (13,878)
確認以股份為基礎付款之股本結算交易	-	-	-	318	-	-	-	318	- 318
因認股權證及購股權獲行使而發行股份	8,983	35,837	-	-	-	-	-	44,820	- 44,820
購股權失效	-	-	-	(333)	-	-	333	-	- -
於2013年9月30日	<u>107,760</u>	<u>425,496</u>	<u>2,900</u>	<u>7,644</u>	<u>8,531</u>	<u>85,887</u>	<u>966,880</u>	<u>1,605,098</u>	<u>350 1,605,448</u>
於2014年4月1日	108,310	427,201	2,900	1,090	8,531	82,579	1,013,271	1,643,882	664 1,644,546
本期溢利	-	-	-	-	-	-	20,485	20,485	5,416 25,901
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(289)	-	(289)	- (289)
本期全面(開支)收入總額	-	-	-	-	-	(289)	20,485	20,196	5,416 25,612
股息	-	-	-	-	-	-	(18,565)	(18,565)	- (18,565)
確認以股份為基礎付款之股本結算交易	-	-	-	146	-	-	-	146	- 146
因購股權獲行使而發行股份	893	6,902	-	-	-	-	-	7,795	- 7,795
購股權失效	-	-	-	(147)	-	-	147	-	- -
於2014年9月30日	<u>109,203</u>	<u>434,103</u>	<u>2,900</u>	<u>1,089</u>	<u>8,531</u>	<u>82,290</u>	<u>1,015,338</u>	<u>1,653,454</u>	<u>6,080 1,659,534</u>

簡明綜合現金流量表

截至2014年9月30日止六個月(未經審核)

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
(用於)來自經營業務之現金淨額	(425,662)	52,670
投資活動		
自聯營公司收取之股息	—	9,296
出售物業、機器及設備所得款項	6,562	348
出售投資物業所得款項	—	6,554
出售分類為持作銷售資產所得款項	353,800	6,321
已收利息	8,205	4,904
應收聯營公司款項增加	—	(42)
來自(向)合營業務／合營業務其他夥伴之墊款	34,986	(39,200)
應收被投資公司款項增加	(1,500)	(271,000)
購買物業、機器及設備	(43,157)	(31,620)
存入已抵押之銀行存款	(99,932)	(289,176)
提取已抵押之銀行存款	53,653	105,662
來自(用於)投資活動之現金淨額	312,617	(497,953)
融資活動		
(向)來自合營業務／合營業務 其他夥伴之墊款	(44,986)	39,200
向一位非控股股東還款	(10,000)	—
新造信託收據貸款	780,051	801,334
償還信託收據貸款	(699,856)	(684,137)
新獲得銀行貸款	938,185	960,764
償還銀行貸款	(882,712)	(661,091)
償還按揭貸款	—	(15,474)
償還融資租賃承擔之本金部分	(11,120)	(10,192)
已付利息	(32,817)	(33,721)
發行股份所得款項	7,795	44,820
已付股息	(18,565)	—
來自融資活動之現金淨額	25,975	441,503

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元
現金及與現金等值項目減少淨額	(87,070)	(3,780)
期初時現金及與現金等值項目	820,930	607,615
外幣匯率變動影響	(2,293)	2,989
期終時現金及與現金等值項目	<u>731,567</u>	<u>606,824</u>
現金及與現金等值項目之分析		
銀行結餘及現金	735,183	606,824
銀行透支	(3,616)	—
	<u>731,567</u>	<u>606,824</u>

簡明綜合財務報表附註

1 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。

2 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、分類為持作銷售資產及若干金融工具則按公平值計量。

於截至2014年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用會計政策及計算方法與編製本集團截至2014年3月31日止年度全年財務報表所遵循者一致。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，其與本集團編製簡明綜合財務報表有關。

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
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或對該等財務報表所載披露並無重大影響。

3 分類資料

本集團營業額指本期建築合約所產生合約營業額、出售物業營業額、來自物業的租金和租賃收入，以及來自護衛及物業管理服務的服務收入。

本集團之主要營運決策者為本公司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	— 其他業務(包括買賣或投資證券)

本集團按經營及報告分類劃分的營業額及業績分析如下：

截至2014年9月30日止六個月

	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	<u>3,736,197</u>	<u>53,244</u>	<u>4,186</u>	<u>173,937</u>	<u>—</u>	<u>3,967,564</u>
業績						
經營業績	60,888	411	699	6,503	(616)	67,885
應佔聯營公司業績	<u>(1,028)</u>	<u>993</u>	<u>1,935</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,900</u>
分類溢利(虧損)	<u>59,860</u>	<u>1,404</u>	<u>2,634</u>	<u>6,503</u>	<u>(616)</u>	69,785
未分配企業開支						(9,051)
利息收入						8,205
融資成本						<u>(18,696)</u>
除稅前溢利						50,243
所得稅開支						<u>(24,342)</u>
本期溢利						<u>25,901</u>

截至2013年9月30日止六個月

	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	<u>2,702,941</u>	<u>262,317</u>	<u>6,052</u>	<u>135,344</u>	<u>—</u>	<u>3,106,654</u>
業績						
經營業績	33,387	59,920	5,725	6,467	(199)	105,300
應佔聯營公司業績	<u>—</u>	<u>7,223</u>	<u>1,812</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,035</u>
分類溢利(虧損)	<u>33,387</u>	<u>67,143</u>	<u>7,537</u>	<u>6,467</u>	<u>(199)</u>	114,335
未分配企業開支						(8,330)
利息收入						4,904
融資成本						<u>(21,123)</u>
除稅前溢利						89,786
所得稅開支						<u>(36,416)</u>
本期溢利						<u>53,370</u>

分類業績指各分類產生之毛利(毛虧)，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。

4 融資成本

	截至9月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	33,204	27,704
無抵押債券	5,438	5,438
融資租賃	672	579
欠合營業務／一間合營業務其他夥伴款項	683	—
總借款成本	39,997	33,721
減：合約工程應佔之數額	(14,624)	(9,963)
作銷售之發展中物業部分成本之資本化數額	(6,677)	(2,635)
	18,696	21,123

5 所得稅開支

香港利得稅乃按該兩個期間之估計應課稅溢利以16.5%計算。

根據中華人民共和國(「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期間之稅率為25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備乃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。

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。

	截至9月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
即期稅項		
— 香港利得稅	12,179	8,583
— 中國企業所得稅	6,856	13,715
— 中國土地增值稅	2,409	11,643
— 其他司法權區	1,217	2,700
	22,661	36,641
遞延稅項開支(抵免)	1,681	(225)
	24,342	36,416

6 本期溢利

	截至9月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
本期溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷	24,394	19,594
減：合約工程應佔之數額	(21,237)	(16,562)
	<u>3,157</u>	<u>3,032</u>
出售物業、機器及設備之收益	<u>(3,689)</u>	<u>(120)</u>

7 股息

	截至9月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
期內確認為分派之2014年末期股息 每股1.7港仙(2013年：每股1.4港仙)	<u>18,565</u>	<u>13,878</u>

董事會議決不宣派截至2014年9月30日止六個月之中期股息。

8 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>20,485</u>	<u>53,370</u>
	截至9月30日止六個月	
	2014年	2013年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,085,674,275	997,530,970
以下項目所涉及普通股可能產生之攤薄影響：		
— 購股權	4,848	2,812,519
— 認股權證	<u>—</u>	<u>8,092,199</u>
用作計算攤薄後每股盈利之普通股加權平均數	<u>1,085,679,123</u>	<u>1,008,435,688</u>

9 物業、機器及設備

於本期間，本集團耗資約43,200,000港元(截至2013年9月30日止六個月：31,600,000港元)於物業、機器及設備。此外，本集團已出售賬面值約2,900,000港元(截至2013年9月30日止六個月：200,000港元)之物業、機器及設備。

10 投資物業

千港元

公平值

於2014年4月1日

60,982

匯兌調整

11

於2014年9月30日

60,993

11 被投資公司之欠款

被投資公司之欠款指就本集團其中一個物業發展項目向一間被投資公司所付之墊款，為無抵押、免息及不須於未來十二個月內償還。

12 應收賬項、按金及預付款項

有關建築合約之中期進度付款申請一般按月提交及通常於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之貿易應收賬項為906,092,000港元(於2014年3月31日：733,293,000港元)按到期日之賬齡分析如下：

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
尚未到期	879,993	695,790
已逾期但未減值之款項：		
1-30日	20,280	29,793
31-90日	5,041	3,989
91-180日	93	3,220
180日以上	685	501
	<u>906,092</u>	<u>733,293</u>

13 應收(付)合營業務／合營業務其他夥伴之款額

款項指應收及應付合營業務之結餘，被視為由有關合營業務其他夥伴承擔，金額分別為168,605,000港元(於2014年3月31日：194,914,000港元)及70,020,000港元(於2014年3月31日：85,818,000港元)，而應收及應付合營業務其他夥伴之餘額分別為71,937,000港元(於2014年3月31日：37,346,000港元)及91,876,000港元(於2014年3月31日：77,207,000港元)。

14 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貿易應付款項為776,181,000港元(於2014年3月31日：730,758,000港元)之賬齡分析如下：

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
尚未到期	552,399	589,986
1-30日	142,638	78,100
31-90日	56,604	35,856
91-180日	13,431	9,643
180日以上	11,109	17,173
	<u>776,181</u>	<u>730,758</u>

15 銀行借款

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
銀行借款包括：		
銀行透支	3,616	—
信託收據貸款	433,707	353,511
銀行貸款	<u>1,963,821</u>	<u>1,908,349</u>
	<u>2,401,144</u>	<u>2,261,860</u>

分析如下：

有抵押	1,513,071	1,524,053
無抵押	<u>888,073</u>	<u>737,807</u>
	<u>2,401,144</u>	<u>2,261,860</u>

到期償還之賬面值(附註)

一年內	250,784	—
一年後至五年內	<u>105,000</u>	<u>231,284</u>
	<u>355,784</u>	<u>231,284</u>

包含應要求償還條文之銀行貸款賬面值

—一年內到期償還	1,773,526	1,985,563
—一年後到期償還(列入流動負債項下)	<u>271,834</u>	<u>45,013</u>
	<u>2,045,360</u>	<u>2,030,576</u>

列入流動負債項下之數額	<u>2,401,144</u> <u>(2,296,144)</u>	<u>2,261,860</u> <u>(2,030,576)</u>
-------------	--	--

一年後到期償還之數額	<u>105,000</u>	<u>231,284</u>
------------	----------------	----------------

附註：到期償還之數額乃按相應貸款協議所載預定還款日期計算，當中並無按要求的償還條款。

本集團所有銀行借款均為浮息借款，按香港銀行同業拆息加若干基點或中國人民銀行公佈的基準利率加若干百分點計息，須承受現金流利率風險。

16 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於2014年4月1日及2014年9月30日	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
於2014年4月1日	1,083,098,976	108,310
因行使購股權而發行	8,930,600	893
於2014年9月30日	1,092,029,576	109,203

17 資本承擔

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
就購買物業、機器及設備已訂約但並未 於簡明綜合財務報表撥備之資本開支	843	14,710

18 或然負債及履約保證

(A) 於報告期末，本集團有以下擔保：

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 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	565,542	574,059
— 合營業務	241,360	94,092
	806,902	668,151
就下列公司獲得信貸融資而向金融機構 作出之擔保金額：		
— 一間聯營公司	18,400	20,800
— 合營業務	624,000	509,000
	642,400	529,800
就物業發展項目向購買本集團持作銷售 物業之人士提供融資之銀行提供擔保	237,760	259,941

- (B) 自2014年3月31日止年度起，本集團旗下一間附屬公司已向善慧有限公司(慈山寺項目之僱主)展開法律訴訟追討未償還款項約3.35億港元。因此，本集團旗下一間附屬公司已於2013年8月8日就本集團慈山寺建築群項目的主要建築及相關設施上蓋工程額外施工導致超支向善慧有限公司發出香港特別行政區高等法院傳訊令狀。其後，該附屬公司於2013年11月22日接獲善慧有限公司之抗辯及反申索書，善慧有限公司承認其有責任僅支付本集團索償之若干部分，但就修正聲稱違規工程和分段逾期賠償金反指控本集團。

本集團已於損益內確認直至2014年9月30日之合約收入及成本，當中經參考於報告期末合約活動之完成進度，而該進度乃按照建築師認證之工作價值計量。合約工作及索償之變量計入收入內，惟金額已由建築師認證，且款項被認為可收回。

該案件之最終判決取決於開審前向法院提交之證據，審判預期最快於2016年初開始。

然而，在管理層對上述案件進行內部嚴格評估，並向獨立申索量裁判委員及法律顧問尋求意見後，本公司管理層認為善慧有限公司之抗辯及反申索缺乏充分理據，本集團可望成功抗辯，因此預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

19 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：

	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
投資物業	—	50,000
分類為持作銷售資產	—	353,800
物業、機器及設備	44,328	45,840
持作銷售之發展中物業	699,091	449,669
銀行存款	551,797	504,584
	<u>1,295,216</u>	<u>1,403,893</u>

此外，於報告期末，本集團已抵押其於一間全資附屬公司之全部股權，以獲得授予本集團之銀行融資。

20 關連人士交易

(i) 本期內，本集團與關連人士進行以下交易：

	聯營公司 截至9月30日止六個月		一名關連人士(附註) 截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
本期內進行之交易：				
利息開支	—	—	5,438	5,438
管理費收入	1,500	—	—	—
已確認合約收入	230	—	—	—
	聯營公司		一名關連人士	
	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元	2014年 9月30日 千港元	2014年 3月31日 千港元
就獲得信貸融資而 向金融機構作出 之擔保金額	18,400	20,800	—	—

(ii) 董事及本集團主要管理人員於期內之酬金為4,920,000港元(截至2013年9月30日止六個月：4,895,000港元)。

附註：於2011年11月23日，本公司與才進有限公司(「才進」，由李蕙嫻女士及彭一庭先生(均為本公司執行董事及最終控股公司之主要股東)間接實益擁有之公司)訂立認購協議，內容有關本公司向才進發行本金額為150,000,000港元的無抵押債券。債券已於2011年11月23日發行予才進，並將於2014年11月22日按面值到期，按年利率7.25%計息，於每半年到期時支付。

21 報告期後事項

於2014年9月10日，本公司之控股股東(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售合共510,000,000股本公司股份予中國新維投資有限公司(「買方」，於緊接訂立買賣協議前為獨立第三方)，總代價為560,490,000港元。於2014年9月16日，本公司就有關認購(i)100,000,000股本公司新股份(「認購股份」)及(ii)本金額為84,266,000港元之可換股債券(「可換股債券」，由本公司發行日期起計三週年之日到期)，與買方訂立認購協議(「認購協議」)。

作為上述交易部分，(a)本公司將進行集團重組，其涉及(其中包括)(i)就從事物業收購及重建位於香港之工業大廈的附屬公司(「私人公司集團」)向本公司股東作出實物分派(「實

物分派)；及(ii)本集團將保留本公司及餘下附屬公司(「餘下集團」)所從事的土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展、物業投資、專業服務(包括提供護衛及物業管理服務)及其他業務；(b)建議按照金額200,000,000港元削減股份溢價賬，以足夠彌補私人公司集團賬簿面值與本公司可供分派儲備之進賬總額之差額，並將有關削減所得進賬轉撥至本公司之可供分派儲備以進行實物分派(「削減股份溢價」)；(c)現有7.25%債券之到期日將由2014年11月22日延長至2015年11月23日，並維持利率不變(「債券延期」)；(d)建議透過增加額外1,000,000,000股股份，將本公司法定股本由150,000,000港元(分為1,500,000,000股股份)增至250,000,000港元(分為2,500,000,000股股份)(「增加法定股本」)；及(e)建議於實物分派前，本公司向Excel Value International Limited(「私人公司」)提供約127,260,000港元之股東貸款，而GT Winners Limited將向駿寶亞太有限公司(「私人公司附屬公司」)提供約50,500,000港元之無抵押貸款(「GT Winners貸款」)，供私人公司附屬公司全數償還約176,000,000港元之銀行貸款，以及於實物分派之時或之前支付未償還銀行貸款金額1%之既定提前償還費用約1,800,000港元。GT Winners貸款將按年利率7.25%計息並須按要求償付。

本公司將於2014年12月19日舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情於股東特別大會上，以投票表決方式批准有關認購協議、削減股份溢價、實物分派、債券延期、GT Winners貸款、增加法定股本及其項下擬進行之交易，包括發行可換股債券以及配發及發行認購股份及轉換股份之決議案。買方、賣方、其各自之聯繫人及其任何一致行動人士，將於股東特別大會上，就有關決議案放棄表決(惟增加法定股本之決議案除外)。

買賣協議將於買賣協議之先決條件獲達成(或買方根據買賣協議豁免先決條件)後第五個營業日(或買賣協議訂約方可能協定之其他日期)完成。

在買賣協議及認購協議完成之規限下並於其後，八方金融有限公司將代表買方提出要約，按照將予刊發之相關要約文件所載之條款(i)收購所有本公司已發行股份(已由買方及其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)；及(ii)註銷所有尚未行使購股權。實物分派完成後，天達融資亞洲有限公司將代表Well Perfection Limited，並根據將予刊發之相關要約文件所載之條款，向私人公司之股東提出要約，收購所有已發行私人公司之股份(已由Well Perfection Limited及其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)。

更多有關上述事項之詳情載於本公司日期為2014年11月26日之通函內。

IV. 債務聲明

於2014年9月30日(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還銀行貸款約為2,397,528,000港元，其中884,457,000港元為無抵押，1,513,071,000港元以本集團賬面值約6,425,000港元之租賃土地及樓宇、賬面值約37,903,000港元之其他物業、廠房及設備、賬面值約699,091,000港元之發展中物業及約551,797,000港元之銀行存款作抵押；銀行透支約3,616,000港元為無抵押；履約保證約為806,902,000港元；融資租賃責任約60,630,000以賬面值約73,422,000港元之物業、機器及設備；無抵押債券150,000,000港元及就取得授予一間聯營公司之信貸向金融機構發出之財務擔保約18,400,000港元以及就物業發展項目向銀行(其向本集團持作銷售之物業買家授出信貸)發出之財務擔保約237,760,000港元作抵押。銀行貸款及透支以及融資租賃責任以集團公司作擔保。無抵押債券為無擔保。

自2014年3月31日止年度起，本集團旗下一間附屬公司已向善慧有限公司(慈山寺項目之僱主)展開法律訴訟追討未償還款項約3.35億港元。因此，香港特別行政區高等法院已於2013年8月8日就慈山寺建築群項目的主要建築及相關設施上蓋工程額外施工導致超支向善慧有限公司發出傳訊令狀。其後，本集團旗下附屬公司於2013年11月22日接獲善慧有限公司之抗辯及反申索書，善慧有限公司承認其有責任僅支付本集團索償之若干部分，此外，其就修正聲稱違規工程和分段逾期賠償金反指控本集團。

該案件之最終結果將取決於法院在審訊前所援引之證據，而有關證據預期直至2016年初才可獲得。

然而，在管理層對上述案件進行內部嚴格評估，並向獨立申索量裁判委員及法律顧問尋求意見後，本公司董事認為善慧有限公司之抗辯及反申索缺乏充分理據，本集團可望成功抗辯，因此預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

除上文所述或本綜合文件另有披露者外，以及除集團內公司間負債外，於2014年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發出及未償還或同意將發出之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

V. 重大變動

董事確認，除下列各項外，自2014年3月31日(即本集團編製經審核綜合財務報表(誠如本綜合文件附錄II所載)之日)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景概無重大變動：

- (i) 誠如日期為2014年11月26日之通函載列之集團重組、認購事項、削減股份溢價、實物分派、債券延期及GT Winners貸款，以及本集團不再從事分派業務並將於實物分派完成後僅從事餘下業務；
- (ii) 日期為2014年12月17日之本集團截至2014年9月30日止六個月之中期報告所披露財務及貿易狀況變動，具體而言，(a)收益較2013年同期增加約27.71%，收益增加主要歸因於期內進行之建築工程增加使建築分部所貢獻收益增加；(b)本公司擁有人應佔期內溢利較2013年同期減少61.62%，該減少主要由於其他收益減少及一般行政開支增加之綜合影響所致；(c)本集團之總資產較2014年3月31日增加5.7%，及(d)總負債較2014年3月31日減少7.4%；(d)建築分部所貢獻收益較2013年同期大幅增加38%，而建築合約總值更創下30,020,000,000港元之歷史新高；及(e)物業發展分部所貢獻收益較2013年同期大幅減少79.7%；及
- (iii) 預期本集團之資產淨值狀況於最後實際可行日期有所下降，主要由於透過私人公司發行股份，將應收私人公司集團之全部尚未償還款項向餘下集團撥充資本時取消按賬面值確認應收私人公司集團款項所致。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告



致俊和發展集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就俊和發展集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為2015年1月2日之綜合文件（「綜合文件」）附錄三第6至13頁所載於2014年9月30日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2014年3月31日止年度未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用準則載於綜合文件附錄三第4至5頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明集團重組完成後建議實物分派Excel Value International Limited股份、建議認購新股份及可換股債券以及建議削減股份溢價對 貴集團於2014年9月30日之財政狀況、 貴集團截至2014年3月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如交易已分別於2014年9月30日及2013年4月1日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財政狀況之資料乃董事摘錄自本集團截至2014年9月30日止六個月之財務報表（已就此刊發中期報告），而有關 貴集團財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團截至2014年3月31日止年度之財務報表（已就此刊發核數師報告）。

董事就未經審核備考財務資料應負之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期報告之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃並執程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否已根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證之過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於2014年9月30日或2013年4月1日之事件或交易之實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，涉及進程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 有關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信已取得足夠及恰當之憑證，為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2015年1月2日

餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為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」，不包括Excel Value International Limited及其附屬公司(「私人公司集團」，以下稱為「餘下集團」))供說明用途之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表概要(統稱「未經審核備考財務資料」)，乃按下文所載之附註基準編製，以說明建議(i)集團重組以精簡私人公司集團所從事 貴集團物業投資業務之架構(「分派業務」)；(ii)實物分派持有分派業務之Excel Value International Limited股份；(iii)分別認購中國新維投資有限公司(「買方」)為數46,300,000港元及84,266,000港元之新股份及可換股債券；及(iv)削減股份溢價之影響，猶如交易已於2014年9月30日完成(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及猶如交易已於2013年4月1日完成(就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照上市規則第4.29段根據其判斷、估計及假設編製，僅供說明，且由於其假設性質，未必能真實反映 貴集團於2014年9月30日或任何未來日期之財政狀況，或 貴集團截至2014年3月31日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與 貴公司截至2014年9月30日止6個月之中期財務報告所披露 貴集團於2014年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表， 貴公司截至2014年3月31日止年度年報所披露 貴集團截至2014年3月31日止年度之經審核綜合財務報表，以及綜合文件其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據 貴集團於2014年9月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自 貴公司截至2014年9月30日止6個月之中期財務報表)編製，並作出下文附註所闡述(其中包括)(i)集團重組以精簡 貴集團分派業務架構；(ii)實物分派持有分派業務之Excel Value International

Limited 股份；(iii)分別認購買方為數46,300,000港元及84,266,000港元之新股份及可換股債券；及(iv)削減股份溢價之交易相關備考調整以及其他交易直接相關及有事實支持之調整。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據 貴集團截至2014年3月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自 貴公司截至2014年3月31日止年度年報)編製，並作出下文附註所闡述(其中包括)(i)集團重組以精簡 貴集團分派業務架構；(ii)實物分派持有分派業務之Excel Value International Limited股份；(iii)分別認購買方數額為46,300,000港元及84,266,000港元之新股份及可換股債券；及(iv)削減股份溢價之交易相關備考調整及其他交易直接相關及有事實支持之調整。

未經審核備考綜合財務狀況表

於2014年9月30日

	貴集團 於2014年 9月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	備考 餘下集團 千港元 (未經審核)
非流動資產									
物業、機器及設備	319,934	—	—	—	—	—	—	—	319,934
投資物業	60,993	—	—	—	—	—	—	—	60,993
於聯營公司權益	67,983	—	—	—	—	—	—	—	67,983
遞延稅項資產	7,768	—	—	—	—	—	—	—	7,768
應收聯營公司款項	103,611	—	—	—	—	—	—	—	103,611
應收一家被投資公司款項	155,700	—	—	—	—	—	—	—	155,700
	<u>715,989</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>715,989</u>
流動資產									
應收客戶之合約工程款項	1,658,408	—	—	—	—	—	—	—	1,658,408
應收賬項、按金及預付款項	1,590,534	(632)	—	—	—	—	—	—	1,589,902
作銷售之發展中物業	1,024,295	(470,737)	—	—	—	—	—	—	553,558
就作銷售之發展中物業 所付之按金	236,001	(10,983)	—	—	—	—	—	—	225,018
持作銷售物業	197,486	—	—	—	—	—	—	—	197,486
就持作銷售物業所付之按金	24,427	—	—	—	—	—	—	—	24,427
持作買賣投資	192	—	—	—	—	—	—	—	192
集團公司之欠款	—	—	304,476	125,784	(430,260)	—	—	—	—
聯營公司之欠款	21,119	—	—	—	—	—	—	—	21,119
合營業務／合營業務 其他夥伴之欠款	240,542	—	—	—	—	—	—	—	240,542
可退回稅項	9,421	—	—	—	—	—	—	—	9,421
已抵押之銀行存款	551,797	—	—	—	—	—	—	—	551,797
銀行結餘及現金	735,183	(697)	—	(127,547)	—	—	84,266	45,350	736,555
	<u>6,289,405</u>	<u>(483,049)</u>	<u>304,476</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(430,260)</u>	<u>—</u>	<u>84,266</u>	<u>45,350</u>	<u>5,808,425</u>

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	貴集團 於2014年 9月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	備考 餘下集團 千港元 (未經審核)
流動負債									
應付客戶之合約工程款項	886,251	—	—	—	—	—	—	—	886,251
應付賬項、按金及應計費用	1,534,219	(3,743)	—	—	—	—	—	—	1,530,476
銷售物業而收取之按金	5,548	—	—	—	—	—	—	—	5,548
欠集團公司款項	—	(304,476)	304,476	—	—	—	—	—	—
欠聯營公司款項	20,159	—	—	—	—	—	—	—	20,159
欠合營業務／合營業務 其他夥伴款項	161,896	—	—	—	—	—	—	—	161,896
欠非控股股東款項	48,433	—	—	—	—	—	—	—	48,433
應繳稅項	57,304	—	—	—	—	—	—	—	57,304
融資租賃承擔	20,934	—	—	—	—	—	—	—	20,934
銀行借款	2,296,144	(176,284)	—	—	—	—	—	—	2,119,860
無抵押債券	150,000	—	—	—	—	(150,000)	—	—	—
	<u>5,180,888</u>	<u>(480,503)</u>	<u>304,476</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(150,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,850,861</u>
流動資產淨值	<u>1,108,517</u>	<u>1,454</u>	<u>—</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(430,260)</u>	<u>150,000</u>	<u>84,266</u>	<u>45,350</u>	<u>957,564</u>
資產總值減流動負債	<u>1,824,506</u>	<u>1,454</u>	<u>—</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(430,260)</u>	<u>150,000</u>	<u>84,266</u>	<u>45,350</u>	<u>1,673,553</u>
非流動負債									
融資租賃承擔	39,696	—	—	—	—	—	—	—	39,696
銀行借款	105,000	—	—	—	—	—	—	—	105,000
無抵押債券	—	—	—	—	—	150,000	—	—	150,000
可換股債券	—	—	—	—	—	—	68,306	—	68,306
遞延稅項負債	20,276	—	—	—	—	—	2,634	—	22,910
	<u>164,972</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>150,000</u>	<u>70,940</u>	<u>—</u>	<u>385,912</u>
資產淨值	<u>1,659,534</u>	<u>1,454</u>	<u>—</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(430,260)</u>	<u>—</u>	<u>13,326</u>	<u>45,350</u>	<u>1,287,641</u>
股本及儲備									
股本	109,203	—	—	—	—	—	—	10,000	119,203
儲備	1,544,251	1,454	—	(1,763)	(430,260)	—	13,326	35,350	1,162,358
貴公司擁有人應佔權益	<u>1,653,454</u>	<u>1,454</u>	<u>—</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(430,260)</u>	<u>—</u>	<u>13,326</u>	<u>45,350</u>	<u>1,281,561</u>
非控股權益	6,080	—	—	—	—	—	—	—	6,080
	<u>1,659,534</u>	<u>1,454</u>	<u>—</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(430,260)</u>	<u>—</u>	<u>13,326</u>	<u>45,350</u>	<u>1,287,641</u>

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至2014年3月31日止年度

	貴集團 截至2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註9)	備考調整 千港元 (附註10)	千港元 (附註4)	備考 餘下集團 千港元 (未經審核)
營業額	6,551,240	—	—	—	6,551,240
銷售成本	(6,136,466)	—	—	—	(6,136,466)
毛利	414,774	—	—	—	414,774
其他收入	27,624	(2,474)	—	—	25,150
其他收益及虧損	22,772	—	—	—	22,772
投資物業公平值變動	34,750	—	—	—	34,750
銷售開支	(15,004)	—	—	—	(15,004)
一般及行政開支	(313,818)	2,893	—	—	(310,925)
應佔聯營公司業績	10,128	—	—	—	10,128
融資成本	(41,405)	—	(4,952)	(1,763)	(48,120)
除稅前溢利	139,821	419	(4,952)	(1,763)	133,525
所得稅開支	(46,498)	—	817	—	(45,681)
本年度溢利	93,323	419	(4,135)	(1,763)	87,844
其他全面收入(開支)					
其後可能重新分類至損益之項目：					
換算產生之匯兌差額	9,074	—	—	—	9,074
取消註冊附屬公司換算儲備轉撥	(22,313)	—	—	—	(22,313)
應佔聯營公司換算儲備	(216)	—	—	—	(216)
本年度其他全面開支	(13,455)	—	—	—	(13,455)
本年度全面收入總額	79,868	419	(4,135)	(1,763)	74,389

	貴集團 截至2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註9)	備考調整 千港元 (附註10)	千港元 (附註4)	備考 餘下集團 千港元 (未經審核)
應佔本年度溢利：					
貴公司擁有人	93,009	419	(4,135)	(1,763)	87,530
非控股權益	314	—	—	—	314
	<u>93,323</u>	<u>419</u>	<u>(4,135)</u>	<u>(1,763)</u>	<u>87,844</u>
應佔全面收入總額：					
貴公司擁有人	79,554	419	(4,135)	(1,763)	74,075
非控股權益	314	—	—	—	314
	<u>79,868</u>	<u>419</u>	<u>(4,135)</u>	<u>(1,763)</u>	<u>74,389</u>

未經審核備考綜合現金流量表

截至2014年3月31日止年度

	貴集團 截至2014年 3月31日 止年度			備考調整			備考 餘下集團
	千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註8)	千港元 (未經審核)
經營業務							
除稅前溢利	139,821	419	(4,952)	—	(1,763)	—	133,525
調整：							
融資成本	41,405	—	4,952	—	1,763	—	48,120
利息收入	(12,489)	—	—	—	—	—	(12,489)
應佔聯營公司業績	(10,128)	—	—	—	—	—	(10,128)
折舊及攤銷	6,859	—	—	—	—	—	6,859
有關已取消註冊附屬公司之							
累計匯兌收益	(22,313)	—	—	—	—	—	(22,313)
投資物業公平值變動	(34,750)	—	—	—	—	—	(34,700)
股份基礎支付開支	516	—	—	—	—	—	516
持作買賣投資之							
公平值變動	121	—	—	—	—	—	121
出售物業、機器及設備之收益	(956)	—	—	—	—	—	(956)
作銷售之發展中物業撇減	14,780	—	—	—	—	—	14,780
持作銷售物業所付之按金撇減	1,225	—	—	—	—	—	1,125
未計營運資金變動前之經營現金流量	124,091	419	—	—	—	—	124,510
應收(應付)客戶之合約工程款項減少	304,425	—	—	—	—	—	304,425
應收賬項、按金及預付款項增加	(433,197)	763	—	—	—	—	(432,434)
作銷售之發展中物業減少	68,860	27,990	—	—	—	—	96,850
就作銷售之發展中物業所付之							
按金增加	(12,981)	(10,308)	—	—	—	—	(23,289)
持作銷售物業減少	89,122	—	—	—	—	—	89,122
就持作銷售物業所付之按金增加	(4,305)	—	—	—	—	—	(4,305)
合營業務／合營業務其他夥伴之							
欠款增加	(52,235)	—	—	—	—	—	(52,235)
應付賬項、按金及應計費用增加	320,508	13,317	—	—	—	—	333,825
銷售物業而收取之按金減少	(81,954)	—	—	—	—	—	(81,954)
欠合營業務／合營業務其他夥伴							
款項增加	23,857	—	—	—	—	—	23,857
應收聯營公司欠款增加	(3,920)	—	—	—	—	—	(3,920)
欠非控股股東款項減少	(2,875)	—	—	—	—	—	(2,875)
營運所得現金	339,396	32,181	—	—	—	—	371,577
已付所得稅	(82,365)	—	—	—	—	—	(82,365)
來自經營業務之現金淨額	257,031	32,181	—	—	—	—	289,212

	貴集團 截至2014年 3月31日 止年度 千港元 (經審核) (附註1)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	備考調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註8)	備考 餘下集團 千港元 (未經審核)
投資活動							
自一家聯營公司收取之股息	9,080	—	—	—	—	—	9,080
出售物業、機器及設備所得款項	3,804	—	—	—	—	—	3,804
出售投資物業所得款項	51,157	—	—	—	—	—	51,157
出售分類為持作銷售資產所得款項	6,321	—	—	—	—	—	6,321
已收利息	12,489	—	—	—	—	—	12,489
應收聯營公司款項增加	(1,825)	—	—	—	—	—	(1,825)
向私人公司集團之墊款	—	1	—	(21,756)	—	—	(21,755)
向一間合營業務／一間合營業務 其他夥伴之墊款	(54,978)	—	—	—	—	—	(54,978)
應收被投資公司款項增加	(154,200)	—	—	—	—	—	(154,200)
購買物業、機器及設備	(60,430)	—	—	—	—	—	(60,430)
存入已抵押之銀行存款	(374,248)	—	—	—	—	—	(374,248)
提取已抵押之銀行存款	167,105	—	—	—	—	—	167,105
用於投資活動之現金淨額	(395,725)	1	—	(21,756)	—	—	(417,480)
融資活動							
來自集團公司之墊款	—	(21,756)	—	21,756	—	—	—
來自最終控股公司之墊款	—	—	—	—	50,500	—	50,500
來自合營業務／一間合營業務 其他夥伴之墊款	64,978	—	—	—	—	—	64,978
來自一位非控股股東之墊款	10,000	—	—	—	—	—	10,000
新造信託收據貸款	1,552,170	—	—	—	—	—	1,552,170
償還信託收據貸款	(1,517,612)	—	—	—	—	—	(1,579,612)
新獲得銀行貸款	2,175,793	(9,500)	—	—	—	—	2,166,293
償還銀行貸款	(1,856,402)	—	—	—	(203,047)	—	(2,059,444)
償還按揭貸款	(15,474)	—	—	—	—	—	(15,474)
償還融資租賃承擔之本金部分	(22,263)	—	—	—	—	—	(22,263)
已付利息	(74,414)	—	—	—	—	—	(74,414)
發行可換股債券所得款項	—	—	84,266	—	—	—	84,266
發行股份所得款項	47,075	—	—	—	—	45,350	92,425
已付股息	(13,878)	—	—	—	—	—	(13,878)
來自融資活動之現金淨額	349,973	(31,256)	84,266	21,756	(152,547)	45,350	317,542
現金及與現金等值項目增加淨額	211,279	926	84,266	—	(152,547)	45,350	189,274
年初時現金及與現金等值項目	607,615	(1,064)	—	—	—	—	606,551
外幣匯率變動影響	2,036	—	—	—	—	—	2,036
年終時現金及與現金等值項目 即為銀行結餘及現金	820,930	(138)	84,266	—	(152,547)	45,350	797,861

未經審核備考財務資料附註

- (1) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，數字乃摘錄自 貴公司截至2014年9月30日止6個月之中期財務報告所載 貴集團未經審核綜合財務狀況表，而就未經審核綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表而言，數字乃摘錄自 貴公司截至2014年3月31日止年度之年報所載 貴集團經審核綜合財務報表。
- (2) 該調整乃假設實物分派已於2014年9月30日進行，則扣減私人公司集團之資產及負債。數字乃基於摘錄自私人公司集團管理賬目之私人公司集團於2014年9月30日之財務資料計算。
- (3) 該調整乃假設交易已於2014年9月30日發生(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及於2013年4月1日發生(就未經審核備考綜合現金流量表而言)，重新計量餘下集團及私人公司集團間公司內部結餘。
- (4) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，該調整反映私人公司集團所獲餘下集團之現金墊126,284,000港元及最終控股公司作出之貸款50,000,000港元，以供私人公司集團提前償還銀行借款176,284,000港元，致使尚未償還金額於實物分派前減至零，並將收取固定預付費用，有關金額按已預付銀行借款之1%計算，相當於約1,763,000港元。預付款費用將由餘下集團之現金墊款1,263,000港元及來自最終控股公司之貸款500,000港元撥付。該調整乃假設交易已於2014年9月30日進行(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)而作出。

就未經審核備考綜合現金流量表及未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，該調整反映私人公司集團所獲餘下集團之現金墊款151,284,000港元及最終控股公司作出之貸款50,000,000港元，以供私人公司集團提前償還銀行借款201,284,000港元，致使尚未償還金額於實物分派前減至零，而私人公司集團已與銀行相互協定毋須就私人公司集團銀行借款25,000,000港元之提前還款支付預付款費用，並將收取固定預付費用，有關金額按已預付銀行借款餘額之1%計算，相當於約1,763,000港元。預付款費用將由餘下集團之現金墊款1,263,000港元及來自最終控股公司之貸款500,000港元撥付。該調整乃假設交易已於2013年4月1日進行(就未經審核備考綜合損益及其他全面受益表以及綜合現金流量表而言)而作出。
- (5) 該調整反映透過私人公司發行1,092,029,476股每股面值0.01美元之普通股(相當於 貴公司於2014年9月30日已發行股本數目減 貴公司已持有私人公司已發行股本)，將應收私人公司集團之全部尚未償還款項向餘下集團撥作資本時取消按賬面值確認應收私人公司集團款項，作為根據買賣協議進行實物分派及向 貴集團股東進行實物分派之先決條件。
- (6) 該調整乃假設交易已於2014年9月30日進行，將2014年9月30日之無抵押債券由即期重新分類至非即期，根據買賣協議，無抵押債券之到期日將由2014年11月22日順延至2015年11月23日，作為買賣完成之先決條件。
- (7) 該調整乃假設認購已於2014年9月30日進行，來自發行本金額為84,266,000港元之可換股債券之估計所得款項84,266,000港元。可換股債券並不計息。可換股債券按每股轉換價0.463港元(可作反攤薄調整)，兌換為 貴公司股份。可換股債券之到期日為發行日期之第三週年。

於初步確認日期，負債部分按其備考公平值68,306,000港元計量，而現金代價及負債部分間之差額15,960,000港元指股權部分。遞延稅項負債2,634,000港元已於初步確認可換股債券時確認並與可換股債券儲備之權益抵銷。負債部分之備考公平值根據按實際年利率7.25厘貼現之估計未來現金流量之現值釐定。股權部分於股權中列作可換股債券儲備，而負債部分於2014年9月30日之分類為非流動負債。

負債部分及餘下股權部分之公平值指須於完成日期變動之暫時金額。就該等未經審核備考金融工具而言，假設可換股債券於假設發行日期之公平值近似於初步確認日期收取之所得款項。

- (8) 該調整乃假設認購已於2014年9月30日進行(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及於2013年4月1日進行(就未經審核備考綜合現金流量表而言)，根據認購協議按認購價每股0.463港元發行100,000,000股新股份產生之估計所得款項淨額45,350,000港元(經扣除估計交易成本950,000港元後)。
- (9) 該調整乃假設實物分派已於2013年4月1日進行，則扣減私人公司集團之收益、開支及現金流量。數字乃基於摘自日期為2014年11月26日之通函附錄三之私人公司集團截至2014年3月31日止年度之財務資料。
- (10) 該調整乃假設認購可換股債券(「可換股債券認購」)已於2013年4月1日進行，發行本金額為84,266,000港元之可換股債券之估計所得款項84,266,000港元。該調整亦假設可換股債券認購已於2013年4月1日進行而概無可換股債券認購所得款項用於就合資格資產之開支提供資金，且假設可換股債券負債部分之備考公平值為68,306,000港元(根據按實際年利率7.25厘貼現之估計未來現金流量之現值釐定)，確認按實際年利率7.25%計息之可換股債券4,952,000港元之利息開支及確認817,000港元之遞延稅項抵免。
- (11) 根據GT Winners Limited(「賣方」，私人公司集團之最終控股公司)與買方所訂立日期為2014年9月10日之買賣協議，私人公司集團實物分派之法律及專業費用將由賣方及買方承擔。

1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則提供之詳情，旨在向股東及購股權持有人提供有關要約人、本集團及上市公司要約之資料。

要約人之唯一董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團、賣方、彼等各自之聯繫人及與彼等一致行動人士之資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本綜合文件所發表之意見(本集團、賣方、彼等各自之聯繫人及與彼等一致行動人士所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人、新維國際、Huinong Financial、Huinong Financial Holdings Ltd.、彼等各自之聯繫人及與彼等一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所發表意見(要約人、新維國際、Huinong Financial、Huinong Financial Holdings Ltd.、彼等各自之聯繫人及與彼等一致行動人士所發表意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

本綜合文件乃遵照上市規則作出，全體董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人、新維國際、Huinong Financial、Huinong Financial Holdings Ltd.、私人公司、Well Perfection、彼等各自之聯繫人及與彼等一致行動人士之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(i)本綜合文件所載資料(有關要約人、新維國際、Huinong Financial、Huinong Financial Holdings Ltd.、私人公司、Well Perfection、彼等各自之聯繫人及與彼等一致行動人士之資料除外)在各重大方面均屬準確完備且無誤導；(ii)概無遺漏其他事項致令本綜合文件所載任何陳述產生誤導；及(iii)本綜合文件所發表所有意見(要約人、新維國際、Huinong Financial、Huinong Financial Holdings Ltd.、私人公司、Well Perfection、彼等各自之聯繫人及與彼等一致行動人士所發表意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，並以公平及合理之基準及假設為依據。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司法定及已發行股本如下：

法定：港元

<u>2,500,000,000 股 股份</u>	<u>250,000,000.00</u>
---------------------------	-----------------------

已發行：

<u>1,192,576,176 股 股份</u>	<u>119,257,617.6</u>
---------------------------	----------------------

自2014年3月31日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)至最後實際可行日期止，本公司已發行109,477,200股股份。所有現有已發行股份均繳足股款，並在各方面享有同等地位，包括有關股息、投票及資本之所有權利。

於最後實際可行日期，本公司之尚未行使購股權賦予購股權持有人認購最多合共5,620,600股股份，當中1,598,400份購股權已歸屬，現時可予行使。緊隨認購完成後，本公司有本金總額為84,266,000港元之未償付可換股債券，可按始初轉換價每股0.463港元(可予調整)轉換為182,000,000股股份。

緊隨認購完成後，除股份、購股權及可換股債券外，本公司並無尚未行使證券、購股權、衍生工具、認股權證及其他可換股證券或影響股份之權利。

3. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條，須列入於所備存之登記冊內之權益及淡倉；或由本公司採納根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 股份之好倉

董事	持有股份數目				佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	
李蕙嫻女士	10,880,875	—	100,042,884 (附註1及2)	110,923,759	9.30%
彭一庭先生	5,680,000	—	100,042,884 (附註1及2)	105,722,884	8.86%
彭一邦先生	7,326,000	—	—	7,326,000	0.61%
郭煜釗先生	3,000,000	312,000 (附註3)	—	3,312,000	0.27%
區榮耀先生	<u>301,816</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>301,816</u>	<u>0.02%</u>

附註：

1. 李蕙嫻女士及彭一庭先生分別擁有賣方45%權益，故彼等被視為擁有賣方所持有股份之權益。
2. 該等股份為售出買賣協議項下510,000,000股股份後賣方所持有餘下股份。
3. 該等股份由郭煜釗先生的配偶實益擁有。

(b) 本公司於相關股份之好倉

董事	持有相關股份數目			佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	合計權益	
李蕙嫻女士	747,000 (附註1)	747,000 (附註2)	1,494,000	0.12%

附註：

1. 該等權益指就本公司授予之購股權之權益。
2. 李蕙嫻女士被視為擁有彼之配偶——已故彭錦俊博士所持有購股權之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無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、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條，須列入該條所指之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

4. 主要股東權益披露

據董事及本公司主要行政人員所悉，於最後實際可行日期，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文，須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值達10%或以上之權益，或就該等股本持有任何購股權：

(i) 股份之權益

股東	身份	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
要約人(附註1)	實益擁有人及 受控法團權益	792,000,000	66.41%
新維策略投資 有限公司(附註1)	實益擁有人	100,000,000	8.38%
新維國際(附註1)	受控法團權益	792,000,000	66.41%
賣方(附註2)	實益擁有人	<u>100,042,884</u>	<u>8.38%</u>

附註：

- 該等股份指(i)610,000,000股股份權益(其中100,000,000股股份透過要約人之全資擁有附屬公司新維策略投資有限公司持有)，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約51.15%；(ii)於兌換可換股債券後可發行予要約人之182,000,000股相關股份權益，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約15.26%。要約人由新維國際全資擁有。
- 李蕙嫻女士與彭一庭先生分別擁有賣方45%權益，故彼等被視為擁有賣方所持有股份之權益。

(ii) 本集團其他成員公司之主要股東

持有本集團成員公司 10%或以上之實體名稱	於相關公司 之權益	本公司附屬公司名稱
上海浦江橋隧運營管理 有限公司	30%	駿龍(香港)橋隧運營管理 有限公司
匯漢有限公司	50%	中港建築物流有限公司
益兆創富有限公司	49%	順康企業有限公司
益兆興業有限公司	40%	隆成發展有限公司
徐君芳	50%	保發船務有限公司

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，任何董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文，須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值達10%或以上之權益，或就該等股本持有任何購股權。

5. 於本公司及要約人之權益以及有關上市公司要約之安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概不會就上市公司要約向任何董事提供利益作為離職損失或其他方面之補償；
- (b) 本公司、本集團任何成員公司或任何董事概無於要約人之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益或擁有或控制要約人之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 除本附錄「4.主要股東權益披露」一段所披露者外，要約人、其董事或與要約人一致行動之任何人士概無擁有或控制任何股份、衍生工具、認股權證或附帶權利可認購、轉換或交換為股份之可換股或可交換證券或於當中擁有權益；
- (d) 要約人或與其一致行動之任何人士概無借入或借出本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (e) 本公司或任何董事概無借入或借出本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 收購守則項下聯繫人第(2)類定義註明之本公司附屬公司及本公司或本公司附屬公司之退休基金或本公司顧問概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (g) 概無人士與本公司或與因收購守則項下「聯繫人」第(1)、(2)、(3)或(4)類定義屬於本公司聯繫人之任何人士或與要約人或與其一致行動之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (h) 概無本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理以全權委託形式管理；
- (i) 除承諾書外，概無要約人或與彼等一致行動人士已收到任何不可撤銷承諾接納或拒絕要約；
- (j) 除綜合文件所載「八方金融函件」內之「(IV)要約人就 貴公司之進一步意向」一節「擬變動董事會成員」一段載列之辭任安排外，任何董事及任何其他人士之間概無協議或安排乃以上市公司要約之結果為條件或取決於上市公司要約之結果或與上市公司要約有關；
- (k) 除綜合文件所載「八方金融函件」內之「(IV)要約人就 貴公司之進一步意向」一節「擬變動董事會成員」一段載列之辭任安排外，要約人或與其一致行動之任何人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間並無現存協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)乃與上市公司要約有關或取決於上市公司要約；
- (l) 鑑於上市公司要約為無條件，要約人概無訂立有關要約人可能會或不會援引或尋求援引上市公司要約條件之情況之協議或安排；
- (m) 除買賣協議外，要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；

- (n) 要約人、要約人之唯一董事及與要約人一致行動之任何人士並無其他意向轉讓、質押或抵押要約人根據上市公司要約將予收購之任何股份予任何其他人士，要約人、要約人之唯一董事及與要約人一致行動之任何人士亦無訂立任何有關協議、安排、承諾或諒解。

6. 證券交易及其他安排

- (a) 於有關期間，除買賣協議項下之交易(有關詳情載於本綜合文件「八方金融函件」)外：

- 除李蕙嫻女士及彭一邦先生各自行使購股權導致於2014年8月12日配發732,000股股份及6,326,000股股份，郭煜釗先生於2014年8月25日及2014年9月2日分別出售200,000股股份及100,000股股份、彼所持有2,700,000份購股權及3,336,000份購股權分別於2014年1月14日及2014年8月12日屆滿以及區榮耀先生於2014年12月1日出售300,000股股份外，概無董事已買賣附帶投票權之本公司任何股份或其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- 要約人、其唯一董事或與其一致行動之任何人士概無就附帶投票權之任何本公司股份或其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行買賣；
- 已表示彼等將不會於買賣完成後就其餘下109,200,000股股份接納上市公司要約之賣方及彭氏家族概無就附帶投票權之本公司任何股份或其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行買賣；
- 概無任何人士與要約人或任何與其一致行動之人士訂立收購守則規則22註釋8所指類別之安排，因此，概無有關人士已買賣附帶投票權之本公司股份或其他證券或本公司之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- 概無要約人或與其一致行動之任何人士已借入或借出附帶投票權之本公司任何股份或其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

(b) 於有關期間：

- 本公司或董事概無買賣要約人之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- 與本公司有關連之基金經理概無買賣本公司以全權委託形式管理之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- 除上文(a)段所披露者外及除(i)關泉堅於2014年7月8日出售884,000股股份，(ii)羅穎彤於2014年7月9日出售40,000股股份，(iii)陳承祖於2014年7月10日出售378,000股股份，(iv) McGregor Malcolm Iain於2014年7月15日出售944,000股股份，(v)關淙於2014年8月22日、2014年8月25日、2014年8月27日及2014年9月2日分別出售530,000股股份、200,000股股份、68,000股股份及100,000股股份，以及(vi)高永年於2014年12月2日出售216,000股股份外，概無因收購守則項下「聯繫人」第(1)、(2)、(3)或(4)類定義屬於本公司聯繫人之人士已買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- 概無收購守則項下「聯繫人」第(2)類定義註明之本公司附屬公司或本公司或本公司附屬公司之退休基金或本公司顧問已買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

7. 市價

下表列示股份於(i)有關期間各曆月進行買賣之最後日期；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所所報收市價：

日期	每股收市價 港元
2014年1月30日	0.510
2014年2月28日	0.495
2014年3月31日	0.480
2014年4月30日	0.455
2014年5月30日	0.455
2014年6月30日	0.470
2014年7月31日	0.790
2014年8月29日	1.010
2014年9月10日(最後交易日)	1.010
2014年9月30日	停牌
2014年10月31日	1.200
2014年11月28日	1.22
最後實際可行日期	1.100

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為於2014年12月10日之1.27港元，而股份於聯交所所報最低收市價為2014年5月8日、2014年5月9日、2014年5月12日及2014年5月28日之0.450港元。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及對本集團而言屬重大之任何訴訟或仲裁或索償，且本集團任何成員公司並無待決或可能面臨對本集團而言屬重大之訴訟、仲裁或索償。

法院案件編號	訂約方	事項
(1) HCA 613/2014	Cheung Shun Yee與鴻厚發展有限公司	就買賣清水灣道八號之商業單位向本集團成員公司作出申索之糾紛
(2) HCA 2449/2013	金立富通有限公司與鴻厚發展有限公司	就買賣清水灣道八號之商業單位向本集團成員公司作出申索之糾紛
(3) HCA 371/2014	金立富通有限公司與本公司	就買賣清水灣道八號之商業單位向本公司作出申索之糾紛
(4) HCCT 29/2013	俊和建築有限公司與善慧有限公司	本集團成員公司就位於香港大埔區洞梓之慈山寺發展項目對被告作出申索，以及被告對本集團成員公司作出反申索之糾紛

9. 重大合約

本集團於緊接要約期開始前兩年內及截至最後實際可行日期曾訂立以下屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 認購協議；
- (b) 認購補充協議；
- (c) 中期債券延期協議；及
- (d) 本公司與才進就債券延期所訂立日期為2014年12月19日之協議(「債券延期協議」)。

有關上述第(a)、(b)及(c)項重大合約之主要條款及條件，請參閱釋義一節所載相應定義及通函中相關披露。

10. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有或擬簽訂服務合約，而有關合約(i) (包括持續及固定年期合約) 於要約期開始前六個月內已訂立或經修訂；或(ii) 屬通知期為12個月或以上之持續合約；或(iii) 屬不論通知期長短而固定年期為12個月以上之合約。

11. 專家及同意書

以下為本綜合文件載列或提述其意見或建議之專家之資歷：

名稱	資歷
八方金融	可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
鎧盛資本	可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述各專家已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按所載內容及涵義載入其函件、報告及／或引述其名稱，且並無撤回同意書。

12. 一般事項

- (i) 要約人之註冊辦事處地址為香港灣仔駱克道301-307號洛克中心7樓B室。
- (ii) 要約人一致行動集團之主要成員為：
 - (a) 要約人；
 - (b) 新維國際，其通訊地址為香港灣仔駱克道301-307號洛克中心7樓B室；
 - (c) 張小良先生，其通訊地址為中國廣東省深圳市福田區明月花園北座9樓A室；
 - (d) 魏居東先生，其通訊地址為中國廣東省深圳市福田區福榮路68號金城藍灣7座803室；
 - (e) 楊維之女士，其通訊地址為中國北京朝陽區華威南路4樓6門502室；
 - (f) Huinong Financial，其通訊地址為香港灣仔謝斐道90-92號豫港大廈19樓2室；
 - (g) Huinong Financial Holdings Ltd.，其通訊地址為香港灣仔謝斐道90-92號豫港大廈19樓2室；
 - (h) 尉立東先生，其通訊地址為中國北京朝陽區農展南路9號院1號樓2605號；
 - (i) 徐建華先生，其通訊地址為香港新界愉景灣碧濤村海峰徑7D室。
- (iii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍長沙灣大南西街601至603號香港紗廠工業大廈五樓C2。
- (iv) 本公司之公司秘書為陳秀梅女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (v) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

- (vi) 八方金融之註冊辦事處位於香港干諾道中88號南豐大廈8樓801–805室。
- (vii) 鎧盛資本之註冊辦事處位於香港中環雲咸街8號11樓。
- (viii) 本綜合文件及接納表格中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本自本綜合文件日期起至上市公司要約仍可公開接納之期間在(i)營業日之一般辦公時間上午9時正至下午5時正於本公司之主要營業地點(地址為香港九龍長沙灣大南西街601至603號香港紗廠工業大廈五樓C2)；(ii)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(iii)本公司網站(<http://www.chunwo.com/>)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2014年3月31日止過去兩個財政年度之年報；
- (d) 本公司截至2014年9月30日止六個月之中期報告；
- (e) 八方金融函件，全文載於本綜合文件第11至第24頁；
- (f) 董事會函件，全文載於本綜合文件第25至第31頁；
- (g) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第32至第33頁；
- (h) 鎧盛資本函件，全文載於本綜合文件第34至第62頁；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (k) 承諾書；及
- (l) 餘下集團之未經審核備考財務資料，全文載於本綜合文件附錄三。