



俊和發展集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：711

認股權證代號：1032

中期報告 2011

共創 美好明天



COLLABORATION 團結 創造 COMMITMENT 承諾 互信 CARE 用心 可靠
CONTINUITY 持續 卓越
CARE 用心 可靠 CONCERN 安全 環保
COMMITMENT 承諾 互信
COURAGE 勇氣 策略
CREDIT 人才 獎勵
CONCERN 安全 環保
COLLABORATION 團結 創造
COMMITMENT 承諾 互信
CONTINUITY 持續 卓越
CARE 用心 可靠
CONCERN 安全 環保
COMMITMENT 承諾 互信
COURAGE 勇氣 策略
CREDIT 人才 獎勵
COLLABORATION 團結 創造
CONTINUITY 持續 卓越



* 僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
企業社會責任	9
獎項及嘉許	10
簡明綜合全面收益表	11
簡明綜合財務狀況表	12
簡明綜合股東權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	15
簡明綜合財務報表附註	16
其他資料	32
主席致謝	40

公司資料

董事會

執行董事

彭一庭 (主席)

彭一邦 (副主席)

郭煜釗 (董事總經理)

李蕙嫻

獨立非執行董事

區樂耀

陳超英

許照中

李承仕

審核委員會

陳超英 (主席)

區樂耀

許照中

執行委員會

彭一庭 (主席)

彭一邦

郭煜釗

郭文輝

管理委員會

彭一邦 (主席)

彭一庭

郭煜釗

李蕙嫻

提名委員會

李承仕 (主席)

區樂耀

彭一庭

薪酬委員會

區樂耀 (主席)

陳超英

彭一邦

秘書

陳秀梅

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

Conyers Dill & Pearman

孖士打律師行

主要往來銀行

星展銀行 (香港) 有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行 (香港) 有限公司

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍

長沙灣

大南西街 601 至 603 號

香港紗廠工業大廈

五樓 C2

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司

香港灣仔

皇后大道東 28 號

金鐘匯中心 26 樓

網頁地址

<http://www.chunwo.com>

股份代號

711

認股權證代號

1032

管理層討論及分析

業務回顧

中期業績

截至2011年9月30日止六個月，俊和發展集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得營業額約2,183,000,000港元（包括應佔共同控制個體營業額），較去年同期之1,730,000,000港元增加了26%。本公司擁有人應佔溢利大幅增加至約33,800,000港元，而去年同期則為5,600,000港元。

建築分類方面，營業額及溢利貢獻均有大幅增長，主要來自應佔共同控制個體營業額及業績。

於河北省石家莊市「名門華都」第2B期（第10座）的住宅單位已於2011年9月交付予買方。銷售有關單位之營業額及應佔溢利已經確認，致使物業發展分類的營業額及溢利均大幅增加。

物業投資分類的溢利下降，主要由於一項位於香港彩虹的投資物業「匯八坊」去年錄得非經常性公平值變動所致。

建築

繼香港多項大型基建項目陸續動工，本集團現正受惠於建築業新一輪「黃金期」帶來的新機遇。本集團曾參與競投多項公共項目，務求為香港的持續發展作出貢獻。

作為香港少數具備專業能力及技術資格承接政府大型項目的建築商之一，本集團在獲取相關投標項目時享有優勢，在「十大基建項目」當中，本集團參與的項目包括廣深港高速鐵路以及港鐵南港島綫。本集團很高興贏得香港特區政府及港鐵公司多項具代表性的工程項目合約，定必全力以赴完成項目。

於回顧期內，本集團贏得九項主要發展項目之新合約，包括廣深港高速鐵路路軌及架空綫路系統工程、為觀塘綫延線興建黃埔站、以及南港島綫（東段）黃竹坑車廠地基工程。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

建築(續)

本集團承接的其他政府項目包括將軍澳市中心南部海濱單車徑及配套設施工程、深水埗青山道市區重建項目的地基設計及建造工程；污水處理工程包括在昂船洲興建排放水隧道及消毒設施項目；以及新界西、港島東區及南區的水管更換及修復工程。此外，本集團於回顧期內贏得德瑞國際學校重建項目合約。

中環灣仔繞道之香港會議展覽中心段及灣仔東段進度良好，而擴建將軍澳醫院及建造香港大學學生宿舍等多項新樓宇建造工程亦取得重大進展。

於回顧期內完成之項目包括元朗洪水橋住宅發展項目上蓋工程、將軍澳住宅發展項目第二期大樓裝飾工程合約、元朗洪水橋住宅發展項目樓層及會所的室內裝飾工程，以及中西區住宅發展項目樁柱工程。

本集團繼續積極參與水務及排污項目，仍在進行更換及修復水管工程項目的地區包括西貢、大埔、沙田、香港島及鴨脷洲、大嶼山及離島以及新界西(包括元朗及屯門)。

本集團所有工程項目進展良好，本集團預期不久將錄得穩定之收益增長。於2011年9月30日，本集團手頭合約的估計價值約為186億港元，而尚未完成合約則約為116億港元，相比於2011年3月31日的數字分別增加16.3%及18.4%。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業發展

於回顧期間，本集團的物業發展部門專注於完成手頭項目，而建造及銷售項目亦按預期進展順利。於2011年9月，本集團位於河北省石家莊市「名門華都」住宅項目第2B期(第10座)於取得竣工證後隨即交付買家，而目前計劃於2011年第四季開始預售第2C期(第8及9座)。至於位於廣東省汕尾市之「名門御庭」，於截至2011年9月30日已經預售超過40%住宅單位。

本集團目前於阿拉伯聯合酋長國阿布札比持有兩項總建築面積約28,000平方米的住宅項目，其中Reem Diamond項目的初期工程已於2011年8月展開。

物業投資

本集團的主要物業投資為於彩虹的「匯八坊」購物商場，此投資項目在回顧期內的表現顯著改善，儘管於回顧期沒有投資物業的公平值變動，租金收入與去年同期相比，升幅達29%。

護衛及物業管理

本集團的護衛及物業管理附屬公司於過去六個月喜獲佳績。於回顧期內，該附屬公司取得第46屆香港中華廠商聯合會主辦的工展會護衛服務合約，項目將於今年11月展開。本集團深信，透過持續採納綜合業務模式，該附屬公司將可實現進一步業務增長。

流動資金及財政資源

本集團業務營運及擴展所需資金主要來自內部資金、銀行借款及其他借款，在有需要時再輔以發行股份集資。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

流動資金及財政資源 (續)

於2011年9月30日，本集團之淨債務總額約為789,100,000港元，即負債總額約1,372,100,000港元減去已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金總額約583,000,000港元所得之數。於2011年9月30日，根據貸款協議所載之既定還款日期，本集團債項之到期日分析如下：

	於2011年 9月30日 百萬港元	於2011年 3月31日 百萬港元
須於下列期間償還之借貸及融資租賃承擔：		
1年內或按要求	1,206.2	1,163.7
1年後至2年內		
— 於流動負債列作按要求	42.8	50.2
— 餘額	6.4	39.7
2年後至5年內		
— 於流動負債列作按要求	83.3	80.5
— 餘額	2.1	5.1
5年後		
— 於流動負債列作按要求	9.3	10.2
	1,350.1	1,349.4
欠股東款項		
— 於1年內償還	—	202.4
欠共同控制個體款項		
— 於1年內償還	22.0	30.0
借貸總額	1,372.1	1,581.8

於2011年9月30日，本集團之資本負債比率(即須付利息之債務淨額與股東權益之比率)為0.57(2011年3月31日：0.60)。儘管欠股東款項不計息，惟因其重要性而被納入分析。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

流動資金及財政資源 (續)

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

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

僱員及薪酬政策

截至2011年9月30日，本集團合共有僱員約3,370人。截至2011年9月30日止六個月之僱員薪酬總額約為354,500,000港元。僱員薪酬按工作性質及市場走勢釐定，並根據內部考勤評核計算每年之增薪金額，作為對個別員工表現之獎勵。僱員花紅按本集團旗下個別公司及僱員之表現而分發。此外，本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

前景及展望

建築

管理層對本集團建築業務的前景感到樂觀，並深信業界將於未來進一步增長。香港特區政府於2011年的基建及建築開支高達580億港元，且預期有關開支將於未來數年進一步上升。此外，香港特區政府2010年至2011年施政報告中公佈的「十大基建項目」中四個項目已逐步上馬，包括港鐵南港島線、廣深港高速鐵路、港珠澳大橋及啟德發展項目。再者，恢復居者有其屋政策及改良「置安心」資助房屋計劃將會創造更多公共房屋建築機會，而市區重建等有關土地發展及儲備的政策亦提供更多有關基建的商機。

管理層討論及分析 (續)

前景及展望 (續)

建築 (續)

上半年的手頭合約總值創新高，為餘下六個月及未來數年之持續增長注入動力。迄今，本集團專注於獲取利潤更高的大型項目，亦將爭取更多公營項目，尤其是香港特區政府的合約，因為該等合約設有價格調整機制，可抵銷通脹帶來的影響。本集團將專注於港珠澳大橋、港鐵沙中線、私人機構參建居屋計劃、啟德發展計劃及西九文化區的投標項目。

本集團致力爭取更多主要工程合約，故一直鞏固與員工的關係，並以此為本集團首要任務，因為管理層認為人手不足乃本集團將要面對的主要挑戰。鑑於須在員工培訓及挽留人才方面投入更多資源，工程開支將無可避免地輕微向上調整。

物業發展

由於中央政府實施更多購房限制及緊縮貨幣政策等嚴厲措施，導致中國內地經濟增長存在更多不明朗因素，因而減低買家購買位於一線城市物業的意慾，惟本集團現時於石家莊等二、三線城市之業務所受到的影響較少。

眼見挑戰與機遇並存，管理層對中國內地的整體物業發展業務仍抱審慎樂觀態度，而石家莊將會是未來幾年的焦點。石家莊「名門華都」第2C期住宅單位將於2011年第四季推出市場，而第3期商業及服務式綜合住宅樓宇則會於2013年推出市場。管理層對第3期的前景感到樂觀，預期將獲得良好反應及理想的收入回報。憑藉對石家莊物業發展市場的深入認識，本集團將繼續尋找具發展潛質地段，並將致力發展低密度住宅項目，預期於2012年上半年內落實地點。本集團現正發展遼寧省瀋陽市的商業項目；至於汕尾市的物業發展項目「名門御庭」預售情況理想，已經售出逾40%之現有單位。

有見現有物業項目銷售情況理想，加上購房限制對本集團之商業項目的影響較微，故本集團對其位於中國內地的物業發展業務感到樂觀。

管理層討論及分析(續)

前景及展望(續)

概覽

管理層預期餘下財政年度將正面發展，本集團憑藉其卓越品牌、以高質素見稱及管理團隊經驗豐富，將於所有業務取得理想進展。由於大型基建項目具潛力推動本集團增長，故建築業務的前景特別亮麗，有利為集團股東締造理想回報。

由於建築市場前景理想，且國內物業發展業務預期將可審慎及穩步發展，故本集團為未來數年定下每年取得逾10%純利增長率的目標。

企業社會責任

本集團致力透過建造優質城市及基建項目，以改善市民生活。為直接回饋社會，本集團積極參與社區服務及贊助各項慈善活動。本集團探訪需要食物援助的家庭，並支持香港基督教女青年會進行這方面的工作；本集團亦與協青社合辦「俊和協青樂滿分慈善之夜」，為青少年發展籌募資金。與此同時，本集團積極參與發展局、勞工處及香港建造商會聯合舉辦的建造業安全推廣活動，並於本集團的建築地盤舉行，旨在提升安全以及建造業環保意識；其他公益項目包括參加港鐵競步賽2011。

本集團積極參與各項慈善及社區活動，包括為香港專業教育學院、香港大學及香港科技大學的學生提供獎學金計劃，彰顯了我們培育年青一代的志向。為回饋業界，本集團最近亦與建造業議會訓練學院合辦鋼筋屈紮技術合作培訓計劃。

獎項及嘉許

本集團十分重視僱員，因而致力提升職業安全。於回顧期內，本集團在這方面贏得了多個獎項，其中包括：

獎項名稱	頒發機構
安全管理制度大獎 — 金獎	職業安全健康局
建造業安全推廣活動 — 最佳演繹獎(金獎)	職業安全健康局
第三屆全港傑出職安健員工嘉許計劃 — 銀獎	勞工處
公德地盤嘉許計劃 — 七個獎項	發展局

此外，本集團獲僱員再培訓局頒發「人才企業獎」，肯定了我們在員工培訓及發展方面的成就，上述獎項將進一步推動本集團於來年為員工締造更安全及理想的工作環境。



簡明綜合全面收益表

截至2011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	2011年 千港元	2010年 千港元 (經重列)
營業額	3	1,425,325	1,226,229
銷售成本		(1,327,983)	(1,112,503)
毛利		97,342	113,726
其他收入		18,645	6,335
其他收益及虧損		(1,539)	(3,843)
投資物業公平值變動		—	47,246
銷售開支		(2,238)	(2,753)
一般及行政開支		(100,466)	(111,999)
物業、機器及設備之減值虧損		—	(18,173)
應佔共同控制個體業績		58,624	3,798
融資成本	4	(11,862)	(10,973)
除稅前溢利		58,506	23,364
所得稅開支	5	(24,731)	(17,754)
本期溢利	6	33,775	5,610
其他全面收入			
換算產生之匯兌差額		21,163	14,282
本期全面收入總額		54,938	19,892
應佔本期溢利：			
本公司擁有人		33,775	5,610
非控股權益		—	—
		33,775	5,610
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		54,938	19,892
非控股權益		—	—
		54,938	19,892
每股盈利			
— 基本	8	3.69 港仙	0.61 港仙
— 攤薄後	8	3.69 港仙	0.61 港仙

簡明綜合財務狀況表

於2011年9月30日及2011年3月31日

	附註	未經審核 2011年 9月30日 2011 千港元	經審核 2011年 3月31日 2011 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	9	246,932	256,217
投資物業	10	370,193	370,193
於聯營公司權益		52,317	58,534
於共同控制個體權益		85,282	42,834
聯營公司之欠款		103,417	103,417
		858,141	831,195
流動資產			
應收客戶之合約工程款項		471,202	401,101
應收賬項、按金及預付款項	11	548,646	555,559
發展中物業		1,018,046	995,924
就發展中物業所付之按金		180,434	180,263
持作銷售物業		32,906	52,501
就持作銷售物業所付之按金		44,865	44,822
持作買賣投資		795	651
聯營公司之欠款		1,255	1,253
共同控制個體之欠款		59,163	34,204
可退回稅項		16,380	16,010
已抵押銀行存款		130,656	183,228
銀行結餘及現金		452,385	605,295
		2,956,733	3,070,811

簡明綜合財務狀況表 (續)

於 2011 年 9 月 30 日及 2011 年 3 月 31 日

	附註	未經審核 2011 年 9 月 30 日 2011 千港元	經審核 2011 年 3 月 31 日 2011 千港元
流動負債			
應付客戶之合約工程款項		127,069	102,905
應付賬項、按金及應計費用	12	624,036	631,791
預售發展中物業而收取之按金		137,666	153,576
欠股東款項		—	202,384
欠聯營公司款項		15,847	15,770
欠共同控制個體款項		82,001	47,928
應繳稅項		50,050	26,961
融資租賃承擔		13,831	14,494
借款	13	1,327,758	1,290,109
		2,378,258	2,485,918
流動資產淨值			
		578,475	584,893
資產總值減流動負債			
		1,436,616	1,416,088
非流動負債			
融資租賃承擔		8,508	15,039
借款	13	—	29,762
遞延稅項負債		46,845	46,375
		55,353	91,176
資產淨值			
		1,381,263	1,324,912
股本及儲備			
股本	14	91,614	91,613
儲備		1,289,299	1,232,949
本公司擁有人應佔權益		1,380,913	1,324,562
非控股權益		350	350
權益總額			
		1,381,263	1,324,912

簡明綜合股東權益變動表

截至2011年9月30日止六個月

	本公司擁有人應佔							總額 千港元	非控股權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資本儲備 千港元	換算儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於2010年4月1日(經審核)	91,572	367,705	2,900	4,916	8,531	54,999	817,366	1,347,989	350	1,348,339
本期溢利	-	-	-	-	-	-	5,610	5,610	-	5,610
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	14,282	-	14,282	-	14,282
本期全面收入總額	-	-	-	-	-	14,282	5,610	19,892	-	19,892
確認以股份為基礎付款之 股本結算交易	-	-	-	2,974	-	-	-	2,974	-	2,974
因購股權獲行使而發行股份	27	123	-	-	-	-	-	150	-	150
購股權失效	-	-	-	(3,124)	-	-	3,124	-	-	-
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	(4,580)	(4,580)	-	(4,580)
於2010年9月30日(未經審核)	91,599	367,828	2,900	4,766	8,531	69,281	821,520	1,366,425	350	1,366,775
於2011年4月1日(經審核)	91,613	367,884	2,900	6,755	8,531	85,657	761,222	1,324,562	350	1,324,912
本期溢利	-	-	-	-	-	-	33,775	33,775	-	33,775
換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	21,163	-	21,163	-	21,163
本期全面收入總額	-	-	-	-	-	21,163	33,775	54,938	-	54,938
確認以股份為基礎付款之 股本結算交易	-	-	-	1,410	-	-	-	1,410	-	1,410
因認股權證獲行使而發行股份	1	2	-	-	-	-	-	3	-	3
購股權失效	-	-	-	(94)	-	-	94	-	-	-
於2011年9月30日(未經審核)	91,614	367,886	2,900	8,071	8,531	106,820	795,091	1,380,913	350	1,381,263

簡明綜合現金流量表

截至2011年9月30日止六個月

未經審核
截至9月30日止六個月

	2011年 千港元	2010年 千港元
(用於)來自經營業務之現金淨額	(5,313)	47,989
投資活動		
已抵押之銀行存款減少(增加)	54,757	(6,370)
自共同控制個體收取之股息	16,176	300
自聯營公司收取之股息	6,217	—
出售物業、機器及設備所得款項	2,241	1,105
已收利息	2,014	1,125
購買物業、機器及設備	(11,605)	(3,692)
墊支予聯營公司	—	(3)
出售投資物業所得款項	—	5,446
來自(用於)投資活動之現金淨額	69,800	(2,089)
融資活動		
新造信託收據貸款	472,975	515,314
償還信託收據貸款	(483,225)	(429,898)
新獲得銀行貸款	265,623	18,000
償還銀行貸款	(256,199)	(78,737)
償還按揭貸款	(885)	(885)
新增融資租賃承擔	—	8,108
償還融資租賃承擔之本金部分	(7,194)	(4,612)
已付利息	(17,696)	(18,892)
向股東還款	(207,068)	—
墊支自聯營公司	—	63
發行股份所得款項	3	150
(用於)來自融資活動之現金淨額	(233,666)	8,611
現金及與現金等值項目(減少)增加淨額	(169,179)	54,511
期初時現金及與現金等值項目	605,295	366,548
外幣匯率變動影響	9,936	6,261
期終時現金及與現金等值項目	446,052	427,320
現金及與現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	452,385	427,320
銀行透支	(6,333)	—
	446,052	427,320

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 16 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，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量。

本簡明綜合財務報表所採用會計政策與編製本集團截至 2011 年 3 月 31 日止年度全年財務報表所遵循者一致，惟下文所述者除外。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則(修訂本)	2010 年頒佈之香港財務報告準則之 改進
香港會計準則第 24 號(2009 年修訂)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 14 號(修訂本)	預付最低資金要求
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷財務負債

於本中期期間，本集團應用新訂及經修訂香港財務報告準則對其簡明綜合財務報表所呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所披露資料並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

本集團並無提早應用已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。以下尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋，乃於本集團截至2011年3月31日止年度全年財務報表獲授權刊發之日後頒佈：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號(2011年修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝離成本 ²

¹ 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第11號「聯合安排」取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之聯合安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排分為兩類：合營企業及合營業務。香港財務報告準則第11號乃按照各方於該等安排項下之權利及責任作出分類，而香港會計準則第31號則將聯合安排分為三個不同類別：共同控制個體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬；但根據香港會計準則第31號，共同控制個體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

本公司董事正在確定應用香港財務報告準則第11號之財務影響。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂之準則、修訂本及詮釋，將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

3 分類資料

本集團營業額指本期建築合約所產生合約收入、出售物業收入、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。

就管理而言，本集團業務劃分為以下經營分類：

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



簡明綜合財務報表附註(續)

3 分類資料(續)

截至2010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(附註)	1,072,111	59,520	3,733	90,865	—	1,226,229
應佔共同控制個體營業額	504,170	—	—	—	—	504,170
分類營業額	1,576,281	59,520	3,733	90,865	—	1,730,399
業績						
經營業績	8,294	(20,376)	49,869	3,251	(240)	40,798
應佔共同控制個體業績	3,798	—	—	—	—	3,798
分類溢利(虧損)	12,092	(20,376)	49,869	3,251	(240)	44,596
未分配企業開支						(11,384)
利息收入						1,125
融資成本						(10,973)
除稅前溢利						23,364
所得稅開支						(17,754)
本期溢利						5,610

附註：對外銷售指簡明綜合全面收益表呈列之本集團營業額。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

4 融資成本

	截至9月30日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
利息：		
於五年內悉數償還之銀行貸款	16,870	18,397
不於五年內悉數償還之銀行貸款	103	111
融資租賃	412	63
欠一家共同控制個體款項	311	321
總借款成本	17,696	18,892
減：合約工程應佔數額	(3,084)	(3,113)
發展中物業應佔數額	(2,750)	(4,806)
	11,862	10,973

5 所得稅開支

	截至9月30日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	1,404	2,550
— 其他司法權區	—	16
— 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	10,750	3,191
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	12,107	4,531
	24,261	10,288
遞延稅項負債		
— 本期間	470	7,466
	24,731	17,754

簡明綜合財務報表附註(續)

5 所得稅開支(續)

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%。

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。

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。

6 本期溢利

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2011 年 千港元	2010 年 千港元
本期溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷	18,469	13,450
減：合約工程應佔數額	(14,222)	(10,320)
	4,247	3,130
出售物業、機器及設備之(收益)虧損	(145)	3,874

簡明綜合財務報表附註(續)

7 股息

	截至9月30日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
末期股息		
確認為分派之股息：2010年末期股息		
每股0.5港仙	—	4,580

董事會建議不派發截至2011年9月30日止六個月之中期股息。

8 每股盈利

本公司擁有人應佔基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元
盈利		
用作計算基本及攤薄後每股盈利之盈利	33,775	5,610
股份數目		
用作計算基本每股盈利之普通股加權平均數	916,135,974	915,970,134
以下項目所涉及普通股可能產生之攤薄影響：		
— 購股權	—	4,777
— 認股權證	773	2,761,192
用作計算攤薄後每股盈利之 普通股加權平均數	916,136,747	918,736,103

計算攤薄後每股盈利不會假設本公司若干尚未行使之購股權及認股權證獲行使，因該等購股權及認股權證之行使價於該等期間均高於每股平均市價。

簡明綜合財務報表附註(續)

9 物業、機器及設備

於本期間，本集團耗資約 11,600,000 港元(截至 2010 年 9 月 30 日止六個月：3,700,000 港元)購置物業、機器及設備。此外，本集團已出售賬面值約 2,100,000 港元(截至 2010 年 9 月 30 日止六個月：5,000,000 港元)之物業、機器及設備。

10 投資物業

	千港元
公平值	
於 2011 年 4 月 1 日	370,193
於收益表確認之公平值增加淨額	—
	370,193
於 2011 年 9 月 30 日	

11 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於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之應收貿易賬款 243,290,000 港元(於 2011 年 3 月 31 日：255,284,000 港元)之賬齡分析如下：

	於 2011 年 9 月 30 日 千港元	於 2011 年 3 月 31 日 千港元
尚未到期	232,882	184,127
已到期但尚未減值之金額：		
1-30 日	7,774	67,628
31-90 日	1,662	1,938
91-180 日	505	1,232
180 日以上	467	359
	243,290	255,284

簡明綜合財務報表附註(續)

12 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團之應付賬項、按金及應計費用內之應付貿易賬款 296,122,000 港元(於 2011 年 3 月 31 日 : 246,771,000 港元)之賬齡分析如下 :

	於 2011 年 9 月 30 日 千港元	於 2011 年 3 月 31 日 千港元
尚未到期	196,492	190,581
1-30 日	76,839	42,713
31-90 日	20,811	8,772
91-180 日	673	893
180 日以上	1,307	3,812
	296,122	246,771

簡明綜合財務報表附註(續)

13 借款

	於2011年 9月30日 千港元	於2011年 3月31日 千港元
借款包括：		
銀行透支	6,333	—
信託收據貸款	224,948	235,198
銀行貸款	1,078,349	1,065,660
按揭貸款	18,128	19,013
	1,327,758	1,319,871
分析如下：		
有抵押	687,441	634,465
無抵押	640,317	685,406
	1,327,758	1,319,871
到期償還之賬面值(附註)		
一年內	299,352	267,524
一年後至兩年內	—	29,762
	299,352	297,286
包含應要求償還條文之銀行貸款賬面值		
— 一年內到期償還	893,041	881,643
— 一年後到期償還(列入流動負債項下)	135,365	140,942
	1,327,758	1,319,871
列入流動負債項下於一年內到期償還之數額	(1,327,758)	(1,290,109)
一年後到期償還之數額	—	29,762

附註：到期償還之數額乃按貸款協議所載預定還款日期計算。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

14 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2011年4月1日及2011年9月30日	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
於2011年4月1日	916,132,531	91,613
行使認股權證	5,625	1
於2011年9月30日	916,138,156	91,614

15 資本承擔

	於2011年 9月30日 千港元	於2011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	5,391	98

簡明綜合財務報表附註(續)

16 或然負債及履約保證

	於 2011 年 9 月 30 日 千港元	於 2011 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	307,629	276,588
— 共同控制個體	33,492	—
	341,121	276,588
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	40,000	40,000
— 共同控制個體	344,500	164,500
	384,500	204,500
就物業發展項目向就購買本集團持作銷售及預售物業之買家提供融資之銀行提供之擔保金額	280,440	275,885

簡明綜合財務報表附註(續)

17 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：

	於 2011 年 9 月 30 日 千港元	於 2011 年 3 月 31 日 千港元
投資物業	365,000	365,000
物業、機器及設備	63,898	68,147
發展中物業	32,395	39,792
持作銷售物業	2,355	3,559
銀行存款	130,656	183,228
	594,304	659,726

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

18 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		共同控制個體	
	截至9月30日止六個月		截至9月30日止六個月	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
本期內進行之交易：				
已確認合約收入	—	—	262,714	56,285
已收項目管理費	—	—	12,714	3,255
已收護衛服務收入	—	—	474	337
利息開支	—	—	311	321
	於2011年 9月30日 千港元	於2011年 3月31日 千港元	於2011年 9月30日 千港元	於2011年 3月31日 千港元
就關連人士承擔建築 工程合約之履約保證 而向金融機構作出 之擔保	—	—	33,492	—
就聯營公司獲得 之信貸融資而向金融 機構作出之擔保金額	40,000	40,000	344,500	164,500

簡明綜合財務報表附註(續)

18 關連人士交易(續)

- (ii) 董事及本集團主要管理人員於期內之酬金為5,115,000港元(截至2010年9月30日止六個月:5,394,000港元)。

19 於報告期末後事項

於2011年11月23日,本公司與由兩名執行董事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(「交易」)。除非提早贖回,否則債券將於2014年11月22日按面值贖回,利息按年息7.25厘計算,每半年到期時支付。交易已於2011年11月23日完成。

20 比較數字

為符合本期內之呈列方式:

- (a) 其他收入中截至2010年9月30日止六個月之匯兌收益淨額79,000港元,已重新分類至其他收益及虧損;及
- (b) 出售物業、機器及設備之虧損淨額3,874,000港元以及一般及行政開支中截至2010年9月30日止六個月之持作買賣投資公平值減少48,000港元,已重新分類至其他收益及虧損。

其他資料

中期股息

本公司董事會(「董事會」或「董事」)建議不派發截至2011年9月30日止六個月之中期股息(2010年：無)。

購股權計劃

(a) 本公司於2002年8月28日採納一項購股權計劃(「該計劃」)，據此董事可授出購股權予本公司及其附屬公司之合資格參與者(包括執行董事)，以認購本公司股份。

於回顧期間所授出之購股權變動詳情如下：

合資格參與者	授出日期	每股行使價 港元	行使期	購股權份數目				
				於2011年 4月1日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使/註銷	於年內 失效	於2011年 9月30日 尚未行使
董事								
李蕙蘭女士	2/4/2007	1.01	10/4/2007至1/4/2017	747,000	-	-	-	747,000
	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	285,000	-	-	-	285,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	285,000	-	-	-	285,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	380,000	-	-	-	380,000
彭一庭先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	510,000	-	-	-	510,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	510,000	-	-	-	510,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	680,000	-	-	-	680,000
彭一邦先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	6,326,000	-	-	-	6,326,000
	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	480,000	-	-	-	480,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	480,000	-	-	-	480,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	640,000	-	-	-	640,000
郭煜釗先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	3,326,000	-	-	-	3,326,000
	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	810,000	-	-	-	810,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	810,000	-	-	-	810,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	1,080,000	-	-	-	1,080,000
區榮耀先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	90,000	-	-	-	90,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	90,000	-	-	-	90,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	120,000	-	-	-	120,000
陳超英先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	90,000	-	-	-	90,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	90,000	-	-	-	90,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	120,000	-	-	-	120,000
許照中先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	90,000	-	-	-	90,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	90,000	-	-	-	90,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	120,000	-	-	-	120,000
李承仕先生	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	90,000	-	-	-	90,000
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	90,000	-	-	-	90,000
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	120,000	-	-	-	120,000

其他資料 (續)

購股權計劃 (續)

(a) (續)

合資格參與者	授出日期	每股行使價 港元	行使期	購股權股份數目				於2011年 9月30日 尚未行使
				於2011年 4月1日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使/註銷	於年內 失效	
僱員	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	6,720,600	-	-	(102,000)	6,618,600
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	6,720,600	-	-	(102,000)	6,618,600
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	8,960,800	-	-	(136,000)	8,824,800
顧問	31/7/2008	0.684	31/1/2009至30/7/2011	219,294	-	-	(219,294)	-
		0.65	15/1/2011至14/1/2014	771,600	-	-	-	771,600
	15/1/2010	0.65	15/1/2012至14/1/2014	771,600	-	-	-	771,600
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	1,028,800	-	-	-	1,028,800
		0.66	22/3/2010至21/3/2013	75,757	-	-	-	75,757
其他(附註1)	13/8/2004	0.904	21/8/2004至12/8/2014	1,464,000	-	-	-	1,464,000
		1.01	10/4/2007至1/4/2017	747,000	-	-	-	747,000
	15/1/2010	0.65	15/1/2011至14/1/2014	834,600	-	-	-	834,600
		0.65	15/1/2012至14/1/2014	834,600	-	-	-	834,600
		0.65	15/1/2013至14/1/2014	1,112,800	-	-	-	1,112,800
				48,811,051	-	-	(569,294)	48,251,757

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於行使期滿前行使。
2. 除於2008年7月31日及2010年1月15日所授出之購股權之歸屬期分別於2009年1月31日、2011年1月15日、2012年1月15日及2013年1月15日外，上表所述之購股權不受任何歸屬期所限。
3. 於回顧期內，並無授出或註銷購股權。

其他資料 (續)

購股權計劃 (續)

- (b) 依據本公司於2002年8月28日批准本公司之間接全資附屬公司俊和地基工程有限公司(「俊和地基」)之購股權計劃，俊和地基之董事會可酌情授出購股權予俊和地基、本公司或彼等之任何附屬公司之合資格參與者以認購俊和地基股份。

自俊和地基購股權計劃獲採納以來，並無根據該購股權計劃授出購股權。

除上文所披露者外，於回顧期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，令本公司之董事及主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。此外，於回顧期間本公司之董事及主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無擁有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該權利。



其他資料 (續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2011年9月30日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定本公司須予保存之登記冊所示，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券之權益，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)披露之權益如下：

(a) 董事於本公司普通股份之權益 (好倉)

董事姓名	個人權益	家族權益	合計權益	佔本公司 已發行股本 百分比之 權益總額
李蕙嫻女士	10,148,875	477,542,884 (附註1)	487,691,759	53.23%
彭一庭先生	5,036,000	—	5,036,000	0.55%
彭一邦先生	1,000,000	—	1,000,000	0.11%
郭煜釗先生	3,300,000	860,000 (附註2)	4,160,000	0.45%
區樂耀先生	501,816	—	501,816	0.05%

附註：

1. 李蕙嫻女士為已故彭錦俊博士(「彭博士」)的配偶，故被視為擁有已故彭博士所持有本公司股份之權益。
2. 該等股份由郭煜釗先生的配偶實益擁有。

其他資料 (續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

(b) 董事於本公司相關股份之權益 (好倉)

董事姓名	個人權益	家族權益	合計權益	佔本公司 已發行股本 百分比之 權益總額
李蕙嫻女士	3,599,914 (附註1)	93,800,290 (附註2)	97,400,204	10.63%
彭一庭先生	2,400,500 (附註3)	—	2,400,500	0.26%
彭一邦先生	8,113,500 (附註4)	—	8,113,500	0.89%
郭煜釗先生	6,644,750 (附註5)	161,250 (附註6)	6,806,000	0.74%
區樂耀先生	600,000 (附註7)	—	600,000	0.07%
陳超英先生	300,000 (附註8)	—	300,000	0.03%
許照中先生	300,000 (附註8)	—	300,000	0.03%
李承仕先生	300,000 (附註8)	—	300,000	0.03%

附註：

- 該等指就(i)本公司授予之1,697,000份購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)及(ii)本公司1,902,914份認股權證之相關股份之權益。
- 李蕙嫻女士被視為擁有已故彭博士及其關聯人士所持有本公司相關股份之權益。

其他資料 (續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

(b) 董事於本公司相關股份之權益 (好倉) (續)

附註：(續)

3. 該等指就(i)本公司授予之1,700,000份購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)及(ii)本公司700,500份認股權證之相關股份之權益。
4. 該等指就(i)本公司授予之7,926,000份購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)及(ii)本公司187,500份認股權證之相關股份之權益。
5. 該等指就(i)本公司授予之6,026,000份購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)及(ii)本公司618,750份認股權證之相關股份之權益。
6. 該等指由郭煜釗先生的配偶實益擁有本公司認股權證之權益。
7. 該等指就(i)本公司授予之300,000份購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)及(ii)本公司300,000份認股權證之相關股份之權益。
8. 該等指就本公司授予之購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)。

此外，已故彭博士及李蕙嫻女士尚分別持有俊和建築工程有限公司之無投票權遞延股份8,347,500股及90,000股；本公司之全資附屬公司Chun Wo Hong Kong Limited可根據獲授之購股權購買此等無投票權遞延股份。

除上文所披露者及董事以信託形式代本集團持有其附屬公司之若干代理人股份外，於2011年9月30日，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

其他資料 (續)

根據證券及期貨條例須予披露之主要股東之權益及淡倉

就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予保存之登記冊（「主要股東登記冊」）所示，2011年9月30日，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有或被視作擁有5%或以上權益：

於本公司股份之權益(好倉)：

股東名稱	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	佔本公司 已發行 股本百分比 之權益總額
彭博士(已故)	348,194,590	10,148,875 (附註1)	129,348,294 (附註2)	487,691,759	53.23%
GT Winners Limited	129,348,294 (附註2)	—	—	129,348,294	14.12%

於本公司相關股份之權益(好倉)：

股東名稱	個人權益	家族權益	公司權益	合計權益	佔本公司 已發行 股本百分比 之權益總額
彭博士(已故)	69,547,485	3,599,914 (附註1)	24,252,805 (附註2)	97,400,204	10.63%
GT Winners Limited	24,252,805 (附註2)	—	—	24,252,805	2.65%

附註：

1. 本公司執行董事李蕙嫻女士為已故彭博士的配偶，已故彭博士被視為擁有李蕙嫻女士所持有本公司股份及相關股份之權益。
2. GT Winners Limited為已故彭博士全資擁有之公司，因此他被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司股份及相關股份之權益。

其他資料 (續)

根據證券及期貨條例須予披露之主要股東之權益及淡倉 (續)

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於2011年9月30日，並無任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司已發行股本中擁有或被視作擁有5%或以上權益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

本公司於回顧期內已遵守上市規則附錄14《企業管治常規守則》(「守則」)內所載已生效之守則條文及若干建議最佳常規，惟守則條文第A.4.2條之偏離除外。根據守則條文第A.4.2條，所有董事均須最少每三年輪值告退一次。董事會認為，為維持穩定性及連續性，本公司主席及董事總經理毋須輪值告退。

遵守標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於回顧期內已全面遵守標準守則內所規定之標準。

審核委員會審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名成員組成，分別為區樂耀先生、陳超英先生(審核委員會主席)及許照中先生，全部均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及實務準則，並討論有關內部監控及財務匯報事宜，其中包括審閱本集團截至2011年9月30日止六個月之未經審核中期財務報表。

其他資料 (續)

向一名關連人士發行債券

於2011年11月23日，本公司與由兩名執行董事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港元於2014年到期年息7.25厘的無抵押債券(「交易」)。交易已於2011年11月23日完成。雖然才進為一名關連人士(定義見上市規則)，惟交易就本公司而言乃按一般商業條款進行，故根據上市規則第14A.65條獲豁免遵守有關申報、公告及尋求獨立股東批准之規定。

主席致謝

本人謹此感謝董事會各成員為俊和之有效及成功營運不斷努力，以及本集團整個工作團隊的忠誠支持及不懈努力，本人亦謹此致謝本集團所有持份者及業務夥伴堅定的支持，於下個財政年度，董事會將更積極把握新機遇，為股東締造更大回報。

承董事會命
主席
彭一庭

香港，2011年11月24日

