

商界展關懷

caringcompany 2005-09
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
香港社會服務聯會頒發



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

2009 中 期 報 告

目錄

	頁次
公司資料	2
業務回顧	3
前景及展望	7
流動資金及財務資源	8
僱員及薪酬政策	9
簡明綜合全面收益表	10
簡明綜合財務狀況表	11
簡明綜合股東權益變動表	13
簡明綜合現金流量表	14
簡明綜合財務報表附註	15
其他資料	29
致謝	36

公司資料

董事會

執行董事

彭錦俊 (主席)
郭煜釗 (董事總經理)
李蕙嫻

獨立非執行董事

區樂耀
陳超英
李承仕
許照中

審核委員會

陳超英 (主席)
區樂耀
許照中

執行委員會

郭煜釗 (主席)
彭一庭
彭一邦
郭文輝

管理委員會

彭錦俊 (主席)
郭煜釗
李蕙嫻

提名委員會

李承仕 (主席)
區樂耀
郭煜釗

薪酬委員會

區樂耀 (主席)
陳超英
郭煜釗

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

香港聯合交易所有限公司：711

業務回顧

中期業績

截至二零零九年九月三十日止六個月，俊和發展集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得之營業額為1,190,300,000港元（二零零八年：590,500,000港元），較去年同期上升102%。本公司擁有人應佔溢利約為30,800,000港元（二零零八年：6,200,000港元），較去年同期增加約394%。

香港整體建築市場正在復甦，尤其正在招標的土木工程建築項目在過去半年更有所增加；本集團已作好部署，與其他本地及／或國際公司成立多間合營企業，準備迎接各大型土木工程建築項目。然而，樓宇工程方面仍然滯後，主要由於私人企業的新發展項目恢復步伐緩慢所致。與此同時，本集團正積極在澳門及泰國物色建築業務的機遇。

物業業務在年初大幅波動，這在物業業務的銷售中已反映。此後，全球物業市場已趨回穩，中港等地區更見強勁增長。前瞻未來，本集團審慎樂觀，正面之餘亦會小心防範可能出現的資產泡沫。

建築

在撰寫本報告時，本集團手頭工程合約總值增至約100億港元，其中尚未完成工程合約總值約66億港元，數字較二零零九年三月三十一日均增加了20%。

於回顧期內，土木工程分部獲得福民路明渠改善工程及調景嶺基建工程項目的合約。至於將軍澳主要設施工程及一個私人客戶的土木工程項目均進展理想。在今年十二月，土木工程分部更取得屯門西部主幹污水收集系統工程的合約。

業務回顧(續)

建築(續)

維修及小型工程方面，為水務署、建築署以及一家私人發展商進行之工程均保持良好進度。而近期於中環及告士打道發生的爆水管事故中，維修及小型工程分部迅速應變作緊急維修，其所付出的努力亦贏得客戶大力讚賞。

從事「非開挖」之附屬公司－Reliance-Tech繼續在新加坡進行勘察工程。至於上述的屯門西部主幹污水收集工程亦涉及大量非開挖微型隧道頂管工作，故此亦須利用該附屬公司的專業知識。

從事裝修之附屬公司已於回顧期內完成樂富商場二期及土瓜灣8度海逸酒店的工程。現有的工程包括將軍澳市地段第70號86區AB地盤6至8座之裝修工程，與皇室堡改建及翻新工程，兩者皆進度良好。該附屬公司亦取得位於深水灣一項私人住宅發展工程。

樓宇工程方面，現有工程包括一項將軍澳私人發展平台地基工程、香港體育學院(「體院」)重建及白石臨時單車場建造工程、香港大學(「港大」)1,800個學生宿舍單位的興建工程，以及將軍澳醫院擴建計劃之設計及營造工程，全都進展理想。此分部亦於二零零九年九月取得位於元朗洪水橋一項私人住宅發展之新合約。

從事地基之附屬公司已順利完成大埔白石角第188號地段以及將軍澳86區E地盤兩項地基工程。現有項目包括港大學生宿舍及干諾道3號的工程均如期進行。至於將軍澳醫院擴建部份亦將於年底前竣工。於二零零九年九月，該附屬公司取得銅鑼灣華倫街發展項目的新地基工程合約。

業務回顧(續)

建築(續)

從事機電工程之附屬公司擁有多份大型合約，包括將軍澳醫院之設計及營造工程，以及體院運動大樓重建及港大學生宿舍建造等多項由集團提供之項目。

鐵路方面，正於泰國就Chachoengsao至Laem Chabang (曼谷)段鐵路鋪設雙線路軌、安裝訊號及電訊系統提供顧問服務。至於為泰國鐵路局(State Railway of Thailand)鐵路運輸項目「紅線」(The Red Line) Bang Sue至Taling Chan路段的鐵路鋪設工程，以及港鐵奧運站之隔聲屏障建造工程亦已展開。

物業發展及投資

中國大陸物業業務

樓市無論交投量及成交價在二零零八年及二零零九年第一季均停滯不前，本集團其後售出少量住宅及商用物業，本集團預期樓市日後將進一步改善。於二零零九年十二月本集團完成購入一幅位於遼寧省瀋陽市之土地，除此之外，本集團並無於中國或其他地方進行任何其他重大收購。本集團將繼續物色物業發展機遇，尤其集中於香港及珠三角地區。

香港物業業務

本集團已於二零零九年八月二十八日完成出售其位於天水圍之投資物業「俊宏軒」，代價為303,000,000港元。至於彩虹的「匯八坊」則繼續為本集團帶來穩定收入。

海外物業業務

本集團於阿拉伯聯合酋長國阿布扎比持有若干投資物業。儘管當地市場復甦滯後於香港及中國，惟跌勢已趨回穩，隨著交投量及成交價開始回升，市場氣氛亦有所改善。集團預期，阿布扎比市場日後將會鞏固。

業務回顧(續)

護衛及物業管理服務

本集團繼續為香港鐵路有限公司、太古地產有限公司、新鴻基地產發展有限公司、香港興業國際集團有限公司以及本集團旗下中港兩地之公司提供護衛及物業管理服務。

獎項及嘉許

於回顧期內，本集團繼續贏得多個環保、品質及安全獎項，當中包括「滙豐營商新動力獎項計劃2009最傑出環保項目優異獎」，及香港環保卓越計劃的「減廢標誌—卓越級別」。此外，本集團在健康及安全方面所付出的不懈努力，亦贏得了共十九個獎項，包括五個香港職業安全健康局獎項、七個勞工處獎項、五個香港建造商會獎項、發展局頒發的「公德地盤獎」，以及明建會與註冊安全主任協會所頒發的「安全管工獎2009」。

企業社會責任

本集團致力關懷社區，善用其資源、經驗以及專業知識協助有需要人士，藉此肩負其企業社會責任。本集團連續四年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽。

於二零零九年，本集團與香港基督教女青年會(「女青」)合作展開夥伴計劃，致力推動以「信任與承諾」為主題之活動，為有需要人士，特別是貧窮家庭送上關懷。本集團亦積極支持「健康長者農場活動」及「抱抱家人慈善行」等女青所舉辦的活動。

前景及展望

金融海嘯後，各地政府均致力穩定其銀行體系及刺激經濟，尤其是在推動香港基建投資，令建築業機遇處處，亦為本集團日後帶來業務。過去半年，中港兩地的物業市場出現顯注增長，本集團亦加快發展其內地項目，並且重展其策略，以在中港兩地尋求物業發展機遇。

建築

本集團一直認為，建築市場可於二零零九年見底，並將於二零一零年復甦。而多項即將上馬的大型工程，更印證了本集團的看法。本集團已入標競投多項招標，因此本集團對其二零一零年的前景甚為樂觀。香港物業價格在過去半年猛然飆升，標誌著香港樓市已然復甦；然而，新的私人發展項目仍然缺乏。集團有望房地產業能持續復甦，可帶來更多私人發展商的建築工程項目。

物業發展

儘管宏觀環境已經回穩，但本集團在進一步收購土地上仍抱持保守態度。本集團擁有充裕土地儲備供未來數年的物業發展所需，故在增加土地儲備方面，仍會集中物色高回報、低風險的投資。基建發展正改變珠三角地區的交通及生活模式，所以本集團將專注於廣東省與香港，物色受惠於此項發展的投資。

中東地區在金融海嘯下雖未能獨善其身，惟隨著阿布扎比已展開之城市發展，本集團專注投資於當地的決定，長遠而然必能帶來豐碩成果。

流動資金及財務資源

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

於二零零九年九月三十日，本集團之淨債務總額約為684,400,000港元，即負債總額約1,097,700,000港元減去銀行結餘及現金約413,300,000港元所得之數。於二零零九年九月三十日，本集團債項之到期日分析如下：

	二零零九年 九月三十日 百萬港元	二零零九年 三月三十一日 百萬港元
須於下列期間償還之借貸：		
一年內或按要求	876.6	1,011.4
一年後至兩年內	70.5	8.7
兩年後至五年內	150.6	26.0
五年後	—	66.4
	1,097.7	1,112.5
二零一二年到期之可換股債券	—	259.3
借貸總額	1,097.7	1,371.8

於二零零九年九月三十日，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0.52(二零零九年三月三十一日：0.71)。

流動資金及財務資源(續)

為盡量減低滙率波動風險，本集團之借貸及現金結餘均以港幣或人民幣為主，即與相關的集團個體之功能貨幣相同。本集團承擔之外滙波動風險不大，亦沒有使用任何衍生合同用作對沖所承擔之滙率風險。再者，本集團之借貸並無採用任何利率金融工具作對沖。

於回顧期內，本公司購回所有二零一二年到期之可換股債券。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於二零零九年九月三十日之銀行結餘及現金加上可動用之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

截至二零零九年九月三十日，本集團合共有員工約2,550人。截至二零零九年九月三十日止六個月期間之僱員薪酬總額約為252,600,000港元。僱員薪酬按工作性質及市場薪金走勢釐定，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員工之表現而分發。此外，本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	1,190,306	590,492
銷售成本		(1,077,530)	(523,450)
毛利		112,776	67,042
其他收入		2,700	737
投資物業公平值變動		10,285	-
購回可換股債券之收益		1,158	-
銷售開支		(2,054)	(1,483)
一般及行政開支		(100,132)	(79,770)
可換股債券內在衍生工具之公平值變動		-	52,000
應佔共同控制個體業績		2,706	2,081
融資成本	4	(11,230)	(34,878)
除稅前溢利		16,209	5,729
所得稅抵免	5	14,562	504
本期溢利	6	30,771	6,233
其他全面(開支)收入			
換算海外業務產生之匯兌差額		(114)	15,067
本期全面收入總額		30,657	21,300
應佔本期溢利：			
本公司擁有人		30,771	6,233
非控股權益		-	-
		30,771	6,233
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		30,657	21,300
非控股權益		-	-
		30,657	21,300
每股盈利(虧損)			
—基本	8	3.58仙	0.7仙
—攤薄後	8	3.58仙	(2.3仙)

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日及二零零九年三月三十一日

	附註	未經審核 二零零九年 九月三十日 千港元	經審核 二零零九年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	9	177,532	159,423
預付土地租賃款		24,614	24,936
投資物業	10	324,336	617,051
於聯營公司權益		62,629	62,629
於共同控制個體權益		41,465	39,884
聯營公司之欠款		106,498	106,498
		737,074	1,010,421
流動資產			
應收客戶之合約工程款項		608,110	534,293
應收賬項、按金及預付款項	11	460,775	397,626
預付土地租賃款		644	644
發展中物業		648,911	676,613
就發展中物業所付之按金		256,601	238,465
持作銷售物業		128,074	174,136
就持作銷售物業所付之按金		51,685	53,999
持作買賣投資		1,260	2,474
聯營公司之欠款		1,235	1,233
共同控制個體之欠款		19,750	25,242
可退回稅項		24,577	28,618
已抵押之銀行存款		49,926	22,454
銀行結餘及現金		363,393	435,882
		2,614,941	2,591,679

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零零九年九月三十日及二零零九年三月三十一日

	附註	未經審核 二零零九年 九月三十日 千港元	經審核 二零零九年 三月三十一日 千港元
流動負債			
應付客戶之合約工程款項		107,676	53,830
應付賬項、按金及應計費用	12	668,998	600,801
預售發展中物業而收取之按金		51,748	72,323
欠一家聯營公司款項		12,436	12,436
欠共同控制個體款項		37,590	36,886
應繳稅項		22,741	14,712
融資租賃承擔		806	546
借款	13	875,835	1,010,835
衍生金融工具		-	88,000
		1,777,830	1,890,369
流動資產淨值			
		837,111	701,310
資產總值減流動負債			
		1,574,185	1,711,731
非流動負債			
融資租賃承擔		1,201	-
借款	13	219,836	101,111
可換股債券		-	259,270
遞延稅項負債		35,586	64,445
		256,623	424,826
資產淨值			
		1,317,562	1,286,905
股本及儲備			
股本	14	85,884	85,884
儲備		1,231,328	1,200,671
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		1,317,212	1,286,555
		350	350
權益總額			
		1,317,562	1,286,905

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔權益							總額	非控股 權益	總額	
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權			保留溢利				總額
				儲備	資本儲備	換算儲備					
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		
於二零零八年四月一日 (經審核)	85,882	337,128	(7,340)	4,483	8,531	63,685	920,242	1,412,611	350	1,412,961	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	6,233	6,233	-	6,233	
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	15,067	-	15,067	-	15,067	
本期全面收入總額	-	-	-	-	-	15,067	6,233	21,300	-	21,300	
行使認股權證	2	13	-	-	-	-	-	15	-	15	
股息	-	-	-	-	-	-	(15,030)	(15,030)	-	(15,030)	
於二零零八年九月三十日 (未經審核)	85,884	337,141	(7,340)	4,483	8,531	78,752	911,445	1,418,896	350	1,419,246	
於二零零九年四月一日 (經審核)	85,884	337,143	(7,340)	4,592	8,531	72,410	785,335	1,286,555	350	1,286,905	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	30,771	30,771	-	30,771	
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(114)	-	(114)	-	(114)	
本期全面收入總額	-	-	-	-	-	(114)	30,771	30,657	-	30,657	
於二零零九年九月三十日 (未經審核)	85,884	337,143	(7,340)	4,592	8,531	72,296	816,106	1,317,212	350	1,317,562	

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
來自(用於)經營業務之現金淨額	52,589	(296,161)
投資活動		
購買物業、機器及設備	(29,778)	(4,865)
已抵押之銀行存款增加	(27,459)	(31,431)
聯營公司之欠款增加	(2)	(120)
出售投資物業所得款項	303,000	-
自共同控制個體收取之股息	1,125	9,000
出售物業、機器及設備所得款項	2,662	2,408
已收利息	713	1,635
收購聯營公司	-	(23,000)
向共同控制個體注資	-	(4,252)
來自(用於)投資活動之現金淨額	250,261	(50,625)
融資活動		
新獲得銀行貸款	308,410	330,872
新增融資租賃承擔	2,186	-
購回可換股債券	(346,112)	-
償還銀行貸款	(316,714)	(147,490)
已付利息	(14,635)	(18,088)
信託收據貸款減少	(8,083)	(26,646)
償還融資租賃承擔之本金額	(725)	(562)
償還按揭貸款	-	(613)
發行股份所得款項	-	15
(用於)來自融資活動之現金淨額	(375,673)	137,488
現金及與現金等值項目減少淨額	(72,823)	(209,298)
期初時現金及與現金等值項目	435,882	611,324
外幣匯率變動影響	334	11,661
期終時現金及與現金等值項目， 即為銀行結餘及現金	363,393	413,687

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

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，本簡明綜合財務報表是按歷史成本為編製基礎。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的年度財務報表一致。

於本中期期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈之多項新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	於二零零八年頒佈香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈香港財務報告準則之改進，有關修訂香港會計準則第39號第80段
香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號 (二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32及1號(修訂本)	可售回金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制個體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 主要會計政策(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	內在衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築工程協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入多項詞彙變更(包括修改簡明綜合財務報表之標題)，並導致呈列及披露出現多項變動。然而，此項經修訂之準則對本集團之申報業績或財務狀況並無影響。

香港財務報告準則第8號「經營分類」

香港財務報告準則第8號為有關披露之準則，規定以分配分類間資源及評估分類表現的內部報告財務資料作為劃分經營分類的基準。比較根據香港會計準則第14號「分類報告」所釐定主要須予呈報分類，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團須予呈報分類作出重整(見附註3)。

採納此等新香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表概無重大影響。故此，毋須就過往年度作出調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本 (為於二零零八年頒佈香港財務 報告準則之改進之一部份) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈香港財務報告 準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂) 香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	關連人士披露(二零零九年經修訂) ⁵ 綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算股份支付交易 ⁴
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹

- 1 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 2 修訂本於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)或會影響收購日期為二零一零年四月一日或以後之本集團業務合併之會計處理。另採納香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響本集團於附屬公司擁有權權益變動(並無導致失去於該附屬公司之控制權)之會計處理。並無導致失去於該附屬公司控制權之本集團擁有權權益變動，將入賬列作權益交易。本公司董事預計，應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號規定，經營分類應基於主要營運決策者(即本公司執行董事)就於各分類間分配資源及評核表現而對本集團各分部定期檢討之內部報告而加以劃分。反之，先前之準則—香港會計準則第14號「分類報告」則規定，實體應使用風險及回報方法劃分兩個分類(業務及地區)，而該實體向主要管理人員彙報之內部財務報告系統，則僅作為劃分該等分類之起點。然而，採納香港財務報告準則第8號後，本集團須予呈報分類之劃分並無變動，而採納香港財務報告準則第8號亦無導致分類溢利或虧損之計量基準有所變動。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 分類資料(續)

就管理而言，本集團業務分類為：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。

有關上述業務之分類資料列載如下：

截至二零零九年九月三十日止六個月

	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	988,964	123,347	17,136	60,859	-	1,190,306
業績						
分類業績	10,896	677	17,000	3,594	(1,224)	30,943
未分配之企業開支						(8,081)
利息收入						713
購回可換股債券 之收益						1,158
應佔共同控制 個體業績	2,706	-	-	-	-	2,706
融資成本						(11,230)
除稅前溢利						16,209
所得稅抵免						14,562
本期溢利						30,771

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 分類資料(續)

截至二零零八年九月三十日止六個月

	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	497,262	23,628	14,107	55,495	-	590,492
業績						
分類業績	(24,033)	916	13,751	3,909	(3,441)	(8,898)
未分配之企業開支						(6,211)
利息收入						1,635
可換股債券內在 衍生工具之 公平值變動						52,000
應佔共同控制 個體業績	2,081	-	-	-	-	2,081
融資成本						(34,878)
除稅前溢利						5,729
所得稅抵免						504
本期溢利						6,233

分類溢利指各分類所賺取之溢利，而並無分配企業行政開支、購回可換股債券收益或可換股債券內在衍生工具公平值變動、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的計量基準。

簡明綜合財務報表附註(續)

4. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
銀行貸款及融資租賃	14,635	18,088
可換股債券之實際利息開支	-	22,000
總借款成本	14,635	40,088
減：合約工程應佔之數額	(1,615)	(529)
發展中物業應佔之數額	(1,790)	(4,681)
	11,230	34,878

5. 所得稅抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅	10,931	839
— 其他司法權區	814	1,998
— 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	2,552	48
	14,297	2,885
遞延稅項負債		
— 本期間	(28,859)	406
— 稅率變動產生	-	(3,795)
	(28,859)	(3,389)
	(14,562)	(504)

於兩個期間，香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。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。中國企業所得稅乃按相關附屬公司之適用稅率計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

6. 本期溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷	11,217	10,242
減：合約工程應佔之數額	(9,154)	(8,548)
	2,063	1,694
出售物業、機器及設備收益	(989)	(169)

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已派發之末期股息		
二零零八年末期股息每股1.75港仙	-	15,030
	-	15,030

董事會建議不派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息。

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔基本及攤薄後之每股盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
用作計算基本每股盈利之盈利		
— 本公司擁有人應佔溢利	30,771	6,233
可換股債券對普通股可能產生之攤薄影響：		
— 實際利息開支	—	22,000
— 內在衍生工具之公平值變動	—	(52,000)
用作計算攤薄後每股盈利(虧損)之盈利(虧損)	30,771	(23,767)

股數

用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	858,840,328	858,838,328
以下工具對股份可能產生之攤薄影響：		
— 可換股債券	—	170,779,817
— 購股權	175,923	—
用作計算攤薄後每股盈利(虧損)之股份加權平均數	859,016,251	1,029,618,145

9. 物業、機器及設備

於本期間，本集團耗資約29,800,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：4,900,000港元)購置物業、機器及設備。此外，本集團已出售賬面值約為1,600,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：2,400,000港元)之物業、機器及設備。

簡明綜合財務報表附註(續)

10. 投資物業

	於二零零九年 九月三十日 千港元
公平值	
於二零零九年四月一日	617,051
出售	(303,000)
於簡明綜合全面收益表確認公平值增加淨額	10,285
	324,336

涉及元朗天水圍俊宏軒商舖之投資物業已按代價303,000,000港元出售。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零零九年八月十二日之通函。

本集團投資物業於二零零九年九月三十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行中原測量師行有限公司及仲量聯行西門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之會員，具有為有關地點之同類物業進行估值之合適資格及近期經驗。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，亦考慮到有關物業之復歸潛力後達致。

簡明綜合財務報表附註(續)

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。計入本集團應收賬項、按金及預付款項內之應收賬項232,012,000港元(二零零九年三月三十一日：189,221,000港元)之賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
尚未到期	214,159	168,969
0至30日	14,565	10,496
31至90日	1,986	2,115
91至180日	570	2,707
180日以上	732	4,934
	232,012	189,221

12. 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團應付賬項、按金及應計費用內之應付貿易賬款302,438,000港元(二零零九年三月三十一日：176,866,000港元)之賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
尚未到期	194,834	118,160
0至30日	60,584	35,242
31至90日	31,325	11,799
91至180日	5,749	1,689
180日以上	9,946	9,976
	302,438	176,866

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 借款

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
借款包括：		
信託收據貸款	116,334	124,417
銀行貸款	979,336	987,529
	1,095,670	1,111,946
分析如下：		
有抵押	389,636	446,828
無抵押	706,034	665,118
	1,095,670	1,111,946
借款之還款期如下：		
按要求或一年內	875,835	1,010,835
一年後至兩年內	69,743	8,667
兩年後至五年內	150,093	26,000
五年以上	-	66,444
	1,095,671	1,111,946
減：列入流動負債項下於 一年內到期償還之數額	(875,835)	(1,010,835)
一年後到期償還之數額	219,836	101,111

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：		
於二零零九年四月一日及 二零零九年九月三十日	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
於二零零九年四月一日及 二零零九年九月三十日	858,840,328	85,884

15. 資本承擔

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 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	3,812	7,986

簡明綜合財務報表附註(續)

16. 或然負債及履約保證

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	328,821	224,248
— 聯營公司	4,400	4,400
— 共同控制個體	5,850	5,850

339,071	234,498
----------------	---------

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

48,000	48,000
---------------	--------

就附屬公司承擔建築工程合約之履約保證而向客戶作出之擔保金額

115,900	115,900
----------------	---------

就購買本集團持作銷售及預售物業之人士提供融資之銀行就物業發展項目提供之擔保金額

230,265	221,530
----------------	---------

17. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押下列資產以獲得授予本集團之銀行融資：

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
投資物業	315,000	608,000
發展中物業	386,327	416,420
持作銷售物業	81,240	172,888
銀行存款	49,926	22,454

832,493	1,219,762
----------------	-----------

簡明綜合財務報表附註(續)

18. 關連人士交易

	聯營公司		共同控制個體	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(i) 本期間內進行之交易：				
已確認合約收入	-	-	30,115	3,104
已收取工程項目管理費收入	-	-	5	116
已收取警衛服務收入	-	-	763	536
(ii) 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	4,400	4,400	5,850	5,850
就聯營公司獲得信貸融資而向金融機構作出之擔保金額	48,000	48,000	-	-

董事及本集團主要管理人員於本期內之酬金為4,104,000港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：4,146,000港元)。

其他資料

中期股息

董事會建議不派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

購股權計劃

(a) 本公司已於二零零二年八月二十八日採納一項新購股權計劃(「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	每股購股權 行使價 港元	行使期	購股權數目					
				於 二零零九年 四月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷	於 二零零九年 九月三十日 尚未行使	
董事									
彭錦俊先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	732,000	-	-	-	-	732,000
	2/4/2007	1.010	10/4/2007至 1/4/2017	747,000	-	-	-	-	747,000
李蕙嫻女士	2/4/2007	1.010	10/4/2007至 1/4/2017	747,000	-	-	-	-	747,000
郭煜釗先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	3,326,000	-	-	-	-	3,326,000
僱員									
	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	6,326,000	-	-	-	-	6,326,000
	3/9/2004	0.950	4/10/2004至 30/9/2009	698,000	-	-	-	(698,000)	0
	2/5/2007	1.010	2/5/2007至 1/5/2010	5,104,000	-	-	-	-	5,104,000

其他資料(續)

購股權計劃(續)

合資格參與者	每股購股權		行使期	購股權數目					
	授出日期	行使價 港元		於	於			於	
				二零零九年 四月一日 尚未行使	於期內 於期內 行使	於期內 於期內 註銷	於期內 於期內 失效	二零零九年 九月三十日 尚未行使	
<i>顧問</i>	3/9/2004	0.950	4/10/2004至 30/9/2009	400,000	-	-	-	(400,000)	0
	2/5/2007	1.010	2/5/2007至 1/5/2010	1,868,000	-	-	-	-	1,868,000
	25/5/2007	1.420	25/5/2007至 24/5/2010	3,737,000	-	-	-	-	3,737,000
	31/7/2007	2.396	31/1/2008至 30/7/2010	62,604	-	-	-	-	62,604
	8/8/2007	2.010	25/9/2007至 24/5/2010	3,737,000	-	-	-	-	3,737,000
	31/1/2008	0.968	31/7/2008至 30/1/2011	154,956	-	-	-	-	154,956
	31/7/2008	0.684	31/1/2009至 30/7/2011	219,294	-	-	-	-	219,294
	2/2/2009	0.318	2/8/2009至 1/2/2012	471,696	-	-	-	-	471,696
	31/7/2009	0.550	31/1/2010至 30/7/2012	-	272,724	-	-	-	272,724
<i>其他(附註1)</i>	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	732,000	-	-	-	-	732,000
				29,062,550	272,724	-	-	(1,098,000)	28,237,274

其他資料(續)

購股權計劃(續)

附註：

1. 此等尚未行使之購股權由前任獨立非執行董事持有。董事會已批准此等尚未行使之購股權可於二零一四年八月十二日或之前行使。
 2. 除於二零零七年七月三十一日、二零零七年八月八日、二零零八年一月三十一日、二零零八年七月三十一日、二零零九年二月二日及二零零九年七月三十一日授出之購股權之歸屬期分別為二零零八年一月三十一日、二零零七年九月二十五日、二零零八年七月三十一日、二零零九年一月三十一日、二零零九年八月二日及二零一零年一月三十一日外，上表所述之購股權不受任何歸屬期所限。
 3. 緊接購股權授出前，本公司股份於二零零九年七月三十一日之收市價為0.55港元。
 4. 於回顧期內，並無根據該計劃行使或註銷購股權。
- (b) 依據本公司於二零零二年八月二十八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

於二零零九年九月三十日，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	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
彭錦俊先生	291,788,340	10,148,875 (附註1)	129,348,294 (附註2)	431,285,509	50.22%
李蕙嫻女士	10,148,875	421,136,634 (附註1)	-	431,285,509	50.22%
郭煜釗先生	1,000,000	600,000 (附註3)	-	1,600,000	0.19%
區樂耀先生	301,816	-	-	301,816	0.04%

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)

(a) 董事於本公司普通股份之權益(好倉)(續)

附註：

1. 李蕙嫻女士為彭錦俊先生的配偶，故被視為擁有彭錦俊先生所持有本公司股份之權益。同樣，彭錦俊先生亦被視為擁有李蕙嫻女士所持有本公司股份之權益。
2. GT Winners Limited為彭錦俊先生全資擁有之公司，彭錦俊先生被視為擁有GT Winners Limited所持本公司股份之權益。
3. 該等股份由郭煜釗先生的配偶實益擁有。

(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
彭錦俊先生	1,479,000 (附註1)	747,000 (附註2)	2,226,000	0.26%
李蕙嫻女士	747,000 (附註1)	1,479,000 (附註2)	2,226,000	0.26%
郭煜釗先生	3,326,000 (附註1)	-	3,326,000	0.39%

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：

1. 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)。
2. 李蕙嫻女士被視為擁有彭錦俊先生所持有本公司相關股份之權益。同樣地，彭錦俊先生亦被視為擁有李蕙嫻女士所持有本公司相關股份之權益。

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

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，於二零零九年九月三十日，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短倉

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，於二零零九年九月三十日，下列人士(董事及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：

股東名稱	身份	股份數目 (好倉)	本公司 已發行股本 百分比之 權益總額
GT Winners Limited (附註)	實益擁有人	129,348,294	15.06%

附註：

GT Winners Limited為彭錦俊先生全資擁有之公司，彭錦俊先生被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司股份之權益。

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於二零零九年九月三十日，並無任何其他人士(董事及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。

其他資料(續)

企業管治常規

本公司於本回顧期內已遵守上市規則附錄十四《企業管治常規守則》(「守則」)內所載已生效之守則條文及若干建議最佳常規，惟守則條文第A.4.2條之偏離除外。

根據守則條文第A.4.2條，所有董事均須最少每三年輪值告退一次。董事會認為，為維持穩定性及連續性，主席及董事總經理毋須輪值告退。

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準則。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訂之標準。

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二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

致謝

本人謹代表董事會，向一直與本集團合作之全體客戶、供應商及承建商致以衷心謝意，並感謝股東一直以來對俊和之信任。本人亦謹此向本集團員工及董事會對本集團付出之努力及貢獻深表感謝。

承董事會命
主席
彭錦俊

香港，二零零九年十二月十七日