



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 : 654

俊和與你 ◆ 共建未來

中期報告
2007

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

合資格會計師

郭文輝

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

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
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
C2五樓

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>

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：711
認股權證代號：654

中期業績

Chun Wo Development Holdings Limited (俊和發展集團有限公司) (「本公司」) 董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同有關之比較數字如下：—

簡明綜合收益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)
營業額	2	1,359,538	2,485,083
銷售成本		(1,213,344)	(2,051,180)
毛利		146,194	433,903
其他收入		9,784	5,625
於轉讓至投資物業時土地及物業之 租賃權益價值變動收益		—	132,485
銷售開支		(15,611)	(22,946)
一般及行政開支		(73,498)	(61,663)
應佔共同控制個體溢利		111	18,706
融資成本	3	(28,198)	(11,272)
除稅前溢利	4	38,782	494,838
所得稅開支	5	(7,496)	(88,041)
本期溢利		31,286	406,797
應佔：			
母公司之股權持有人		31,278	407,383
少數股東權益		8	(586)
		31,286	406,797
宣派股息	6	8,574	29,783
每股盈利 — 基本	7	4.0仙	54.7仙
— 攤薄後		3.8仙	54.7仙

簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日

	附註	未經審核 二零零七年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業		620,183	620,183
物業、機器及設備	8	144,931	150,979
預付土地租賃款		27,619	27,960
於聯營公司權益		42,783	42,783
於共同控制個體權益		58,100	79,489
聯營公司之欠款		93,670	128,108
		987,286	1,049,502
流動資產			
應收客戶之合約工程款項		827,088	698,344
應收賬項、按金及預付款項	9	725,463	570,313
預付土地租賃款		683	683
發展中物業		671,815	548,808
持作銷售物業		88,136	181,833
聯營公司之欠款		1,216	1,207
共同控制個體之欠款		37,177	33,316
持作買賣投資		21,089	15,973
可退回稅項		1,672	6,865
已抵押之銀行存款		26,480	34,667
銀行結餘及現金		253,307	300,457
		2,654,126	2,392,466
流動負債			
應付客戶之合約工程款項		76,881	87,849
應付賬項、按金及應計費用	10	428,645	491,805
預售發展中物業而收取之按金		233,560	217,650
欠共同控制個體款項		56,538	70,512
應繳稅項		40,208	46,731
應派股息		51,239	-
融資租賃承擔—一年內到期		1,283	1,566
借款—一年內到期		644,575	726,197
		1,532,929	1,642,310
流動資產淨值		1,121,197	750,156
資產總值減流動負債		2,108,483	1,799,658

簡明綜合資產負債表(續)

於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日

	附註	未經審核 二零零七年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債			
融資租賃承擔—一年後到期		1,071	1,640
借款—一年後到期		707,228	489,850
遞延稅項負債		61,434	56,780
		769,733	548,270
資產淨值		1,338,750	1,251,388
股本及儲備			
股本	11	85,573	74,705
儲備		1,252,826	1,176,340
母公司股權持有人應佔權益		1,338,399	1,251,045
少數股東權益		351	343
權益總額		1,338,750	1,251,388

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零七年九月三十日止六個月－未經審核

	母公司股權持有人應佔							少數股東		總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	權益 港幣千元	
於二零零七年四月一日	74,705	252,056	(7,340)	-	8,531	23,572	899,521	1,251,045	343	1,251,388
直接於權益確認之 換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	9,362	-	9,362	-	9,362
本期溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	31,278	31,278	8	31,286
本期已確認之收入及 開支總額	-	-	-	-	-	9,362	31,278	40,640	8	40,648
行使認股權證	9,715	72,861	-	-	-	-	-	82,576	-	82,576
行使購股權	1,153	9,741	-	-	-	-	-	10,894	-	10,894
以權益結算股份基礎 支付確認	-	-	-	4,483	-	-	-	4,483	-	4,483
二零零六/二零零七年度 末期股息	-	-	-	-	-	-	(51,239)	(51,239)	-	(51,239)
於二零零七年九月三十日	85,573	334,658	(7,340)	4,483	8,531	32,934	879,560	1,338,399	351	1,338,750
於二零零六年四月一日	74,457	250,026	(7,340)	-	8,531	6,635	461,957	794,266	1,476	795,742
直接於權益確認之 換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	9,185	-	9,185	16	9,201
本期溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	407,383	407,383	(586)	406,797
本期已確認之收入及 開支總額	-	-	-	-	-	9,185	407,383	416,568	(570)	415,998
二零零五/二零零六年度 末期股息	-	-	-	-	-	-	(13,030)	(13,030)	-	(13,030)
於二零零六年九月三十日	74,457	250,026	(7,340)	-	8,531	15,820	856,310	1,197,804	906	1,198,710

簡明綜合現金流量表

截至二零零七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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(159,155)	154,963
(用於)來自投資活動之現金淨額	(81,240)	4,812
來自(用於)融資活動之現金淨額	190,742	(310,931)
現金及與現金等值項目減少淨額	(49,653)	(151,156)
期初時現金及與現金等值項目	300,457	329,730
外幣匯率變動影響	2,503	781
期終時現金及與現金等值項目， 即為銀行結餘及現金	253,307	179,355

附註：

1 編製基準及主要會計政策

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第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。

除若干投資物業及金融工具按公平價值或重估價值(倘適用)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二零零七年三月三十一日止年度的財務報表一致。

於本期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈下列之新準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則由本集團於二零零七年四月一日開始之財政年度起生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露事項 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第7號	按香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟 之財務報告」之重列法之應用 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第9號	重估內在衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第10號	中期財務報告及減損 ⁵

¹ 自二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 自二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 自二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 自二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 自二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效。

採納該等新香港財務報告準則並無對本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況構成重大影響。因此，並無確認過往期間調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新準則及詮釋。本公司董事預期應用該等準則及詮釋將不會對本集團之財務報表構成重大影響。

香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股 份交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第12號	服務經營權安排 ³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

2 分類資料

業務分類資料

就管理而言，本集團目前分為四項分支業務－建築工程、物業發展、物業投資及專業服務。此等分支業務乃本集團呈報其主要分類資料所依據之基準。

有關上述業務之分類資料列載如下：

截至二零零七年九月三十日止六個月

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	專業服務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
對外銷售	1,126,714	160,854	14,696	57,274	-	1,359,538
業績						
分類業績	10,829	42,046	14,323	3,157	5,302	75,657
利息收入						1,375
未分配之企業開支						(10,163)
應佔共同控制個體溢利	111	-	-	-	-	111
融資成本						(28,198)
除稅前溢利						38,782
所得稅開支						(7,496)
本期溢利						31,286

截至二零零六年九月三十日止六個月

	建築工程 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	專業服務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
對外銷售	1,439,698	983,580	13,569	48,211	25	2,485,083
業績						
分類業績	5,794	347,013	139,320	2,684	(396)	494,415
利息收入						847
未分配之企業開支						(7,858)
應佔共同控制個體溢利	18,706	-	-	-	-	18,706
融資成本						(11,272)
除稅前溢利						494,838
所得稅開支						(88,041)
本期溢利						406,797

3 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
利息	35,576	29,767
減：合約工程應佔之數額	(4,272)	(8,000)
發展中物業應佔之數額	(3,106)	(10,495)
	28,198	11,272

4 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊及攤銷	11,900	14,300
減：合約工程應佔之數額	(10,081)	(12,471)
	1,819	1,829

5 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
稅項開支包括：		
本期間稅項		
— 香港利得稅	2,790	46,268
— 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	52	80
遞延稅項	2,842	46,348
	4,654	41,693
	7,496	88,041

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算。

中國企業所得稅乃根據中國現行稅率計算。

6 宣派股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
末期股息		
二零零七年度末期股息每股港幣2.75仙 (二零零六年：港幣1.75仙)	23,485	13,030
二零零七年特別末期股息 每股港幣3.25仙(二零零六年：無)	27,754	—
	51,239	13,030
宣派股息		
結算日後宣派之中期股息每股港幣1.00仙 (二零零六年：港幣1.25仙)	8,574	9,307
結算日後宣派之特別中期股息每股港幣零仙 (二零零六年：港幣2.75仙)	—	20,476
	8,574	29,783

7 每股盈利

基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
用作計算基本及攤薄後每股盈利之盈利		
— 母公司股權持有人應佔溢利	31,278	407,383

	股數	
	用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	782,680,971
對股份可能產生之攤薄影響：—		
— 購股權(附註)	7,940,551	—
— 認股權證	43,436,953	—
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	834,058,475	744,565,896

附註：於二零零六年，由於本公司尚未行使購股權之行使價較股份之平均市場價為高，故於截至二零零六年九月三十日止六個月期間每股攤薄盈利之計算並無假設尚未行使購股權之行使。

8 物業、機器及設備

於本期間，本集團耗資約港幣5,600,000元(截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣7,800,000元)購置物業、機器及設備。

本集團於本期間內並無出售任何主要物業、機器及設備。

9 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計算及於一個月內結算。計入本集團應收賬項、按金及預付款項之應收貿易賬款港幣301,813,000元(二零零七年三月三十一日：港幣270,807,000元)之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
尚未到期	283,652	258,707
0至30日	11,237	7,204
31至90日	2,603	1,680
91至180日	566	146
180日以上	3,755	3,070
	301,813	270,807

10 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團應付賬項、按金及應計費用之應付貿易賬款港幣319,807,000元(二零零七年三月三十一日：港幣342,443,000元)之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
尚未到期	238,203	245,441
0至30日	45,236	53,837
31至90日	16,162	25,511
91至180日	2,060	7,390
180日以上	18,146	10,264
	319,807	342,443

11 股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.1元之股份		
法定：		
於二零零七年四月一日及		
二零零七年九月三十日	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
於二零零七年四月一日	747,052,546	74,705
行使認股權證	97,147,556	9,715
行使購股權	11,532,000	1,153
於二零零七年九月三十日	855,732,102	85,573

12 或然負債及履約保證

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
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	435,049	385,600
— 聯營公司	4,400	4,400
— 共同控制個體	14,175	14,175
	453,624	404,175
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
就向本集團購買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	77,615	81,315

13 資產抵押

於結算日，以下資產乃由本集團抵押，以取得銀行對本集團提供之銀行融資：

	於二零零七年 九月三十日 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 港幣千元
投資物業	555,000	555,000
租賃樓宇及相關預付土地租賃款	13,684	13,968
發展中物業	303,018	295,035
持作銷售物業	88,136	181,833
銀行存款	26,480	34,667
	986,318	1,080,503

14 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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於期間進行之交易：				
已確認合約收入	-	-	29,059	26,875
已收取工程項目管理費收入	-	-	358	1,026
已收取租金收入	-	-	-	930
已收取警衛服務收入	-	-	457	546
	二零零七年 九月 三十日 港幣千元	二零零七年 三月 三十一日 港幣千元	二零零七年 九月 三十日 港幣千元	二零零七年 三月 三十一日 港幣千元
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	4,400	4,400	14,175	14,175
就關連人士獲得信貸 融資而向金融機構 作出之擔保金額	48,000	48,000	-	-

15 比較數字

若干比較數字已予以重列，以與本期間呈列方式一致。

中期股息

董事會已宣佈派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.00仙(二零零六年：港幣1.25仙及特別股息港幣2.75仙) 予於二零零八年一月三十一日已登記在本公司股東名冊上之本公司股東(「股東」)。股息認股權證將於二零零八年三月十三日前後寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年一月二十五日至二零零八年一月三十一日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得派發上述中期股息，最遲須於二零零八年一月二十四日下午四時前，將一切過戶文件連同有關股票送達香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓本公司股份過戶登記處香港分處一卓佳秘書商務有限公司，辦理過戶登記手續。

本公司二零零九年認股權證之登記持有人如欲行使彼等認股權證所附之認購權以獲取中期股息，最遲須於二零零八年一月二十四日下午四時正前填妥及簽署認購表格，連同有關認股權證證書及適當認購金額按上述地址送交卓佳秘書商務有限公司。

業務回顧

於回顧期內，香港經濟繼續復甦。於二零零七年九月，香港的失業率穩站於4.1%，在二零零七年上半年，實際本地生產總值按年上升6.1%。香港的鄰近城市澳門，以及亞洲其他地區亦分享到這些正面增長。而市場對中國大陸的前景亦非常樂觀。

業務回顧(續)

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團之營業額錄得港幣1,359,500,000元(二零零六年：港幣2,485,100,000元)，較去年同期減少45.3%。股東應佔溢利約港幣31,300,000元(二零零六年：港幣407,400,000元)較去年同期減少92.3%。營業額及溢利明顯下降部份因為香港物業銷售額及建築分部工作量減少所致。於去年同期，大部份收入來自銷售住宅單位「清水灣道8號」。由於在回顧期內可供銷售之住宅單位數目有限，故由銷售香港物業產生之收入較去年大幅下降。於建築工程方面，由於在回顧期內公共基建項目數目有限，加上本集團現專注進行高毛利及需要先進技術之項目，因而令本集團建築收入及溢利下降。此外，於回顧期內投資物業之公平值並無增加亦導致溢利較去年同期大幅下降。

於二零零七年九月三十日，本集團之手頭工程合約總值約達港幣44億元，當中未完成工程合約總值約為港幣20億元。

建築

就香港特別行政區行政長官2007-08施政報告內強調香港政府將投入港幣2,500億元作為未來五至十年之基建項目款項，本集團將繼續集中進行高毛利及需要先進技術和專業經驗之優質項目。

業務回顧(續)

建築(續)

在建築工程方面，本集團在回顧期內完成了多項著名項目，如澳門「威尼斯人」會議中心及活動中心，以及壽臣山道獨立式洋房。香港房屋委員會黃大仙上村第三期項目工程進展順利，而一項清拆政府部門宿舍工程亦正在進行中。此外，本集團目前在廣州黃沙地下鐵車站之私人發展項目，發展情況平穩。

在土木工程方面，新田交匯處高架道路及青山公路改善工程已於回顧期內完成，而南面貨運停機坪擴建工程則預定於二零零八年二月完成。

維修工程方面現有之項目亦取得良好進展，已獲得水務署及建築署三份新合約。

至於鐵路工程，預期於本財政年度下半年開展九龍南環線項目。

於回顧期內，本集團之地基附屬公司承擔之四個主要項目進展順利，包括香港半山干德道55號、澳門之「星麗門」、「新濠天地」及「南灣湖」。

本集團之機電(「機電」)附屬公司於回顧期內為香港機場管理局完成「翔天廊」及海水泵房改善工程。至於南面貨運停機坪擴建工程及與建築署訂立的小型工程定期合約，將分別於二零零八年二月及二零零八年第二季度完成。機電附屬公司正計劃將業務擴展至澳門。

業務回顧(續)

物業發展及物業投資

藉著銷售「清水灣道8號」之住宅單位本集團獲得理想收入，於二零零七年九月三十日，已出售超過92%之單位，且只餘下少數高層單位。

在中國河北省石家莊興建「名門華都」的進度與預期計劃相符，第1A期的平頂工程已完成。我們有信心能於二零零八年上半年按計劃送交超過300個預售單位予客戶。

有關投資物業之表現，位於香港天水圍之「俊宏軒」及彩虹之「匯八坊」，以及位於廣東省中山市之「俊軒廣場」繼續為本集團帶來穩定收入。

專業服務

本集團之保安業務及物業管理附屬公司是本集團業務組合中提供配套服務。於回顧期內，該兩間附屬公司繼續為若干客戶如地鐵有限公司、太古地產、新鴻基地產發展有限公司及香港興業國際集團有限公司旗下著名物業提供護衛服務，並為香港及中國物業提供物業管理服務。由於取得協同效益，兩間附屬公司均可提供一流的服務組合、令彼等可抓緊新的業務商機。

業務回顧(續)

終止收購

於二零零七年四月，本公司之間接全資附屬公司俊和康健醫藥科技(北京)有限公司(「俊和康健醫藥科技」)與成都友誼醫院及成都友誼醫院有限公司(統稱「醫院」)訂立意向書，以收購該醫院的股權。本公司起初相信，通過對醫院土地進行重建、改善或重新發展，可取得重大價值。俊和康健醫藥科技及醫院在關於重建計劃項目上，進行獨立的資產評估及磋商之後，本集團決定不再繼續進行是次收購。

獎項及嘉許

於二零零七年，本集團繼續取得眾多的品質及安全獎項，包括香港建造商會「二零零六年積極推動及安全成就獎」和職業安全健康局頒發之十個「香港職業安全健康大獎」。

企業社會責任

本集團繼續透過俊和慈善基金有限公司履行企業社會責任。於回顧期內，該基金資助多個由工程界社促會舉辦的國內探訪交流團，目的是讓年輕工程師更深入了解中國不同城市的建築項目及城市規劃。

本集團之義工隊亦與東華三院推出新合作計劃。計劃目的是為大埔「愛心家庭」與長者建立持續及長期關係。義工隊亦參與了明愛賣物會及東華三院慈善義賣活動。

前景及展望

由於中國大陸經濟繼續蓬勃發展，管理層有信心本地經濟於未來數年會穩步增長。

為刺激經濟發展及增加就業機會，香港政府將集中資源開展十項基建工程包括建築鐵路、高速公路、港珠澳大橋、以及發展西九龍文娛藝術區及啟德範圍內的新郵輪碼頭。憑藉本集團的恒久往績及經驗，俊和將在擴展中的建築市場抓緊機會獲取較高質素的建築項目。

在澳門的經濟增長氣候中，打樁工程的業務機會越來越多。本集團亦將繼澳門「威尼斯人」及「新濠天地」等著名項目的成功後，繼續尋求其他項目，而「南灣湖」之注樁基建工程的進度令人十分滿意。除香港及澳門外，本集團將繼續尋找泰國、印度及中東之建築工程。

至於本地地產市場，由於經濟氣氛越來越暢旺、家庭收入上升及優惠借貸利率，令住屋銷售上升。本集團之旗艦住宅項目「清水灣道8號」已差不多全數售清，只剩餘少於2%單位。

自二零零六年十二月起，本集團推出一連串位於中國河北省石家莊、江蘇省揚州及越南胡志明市之高級住宅物業之銷售活動，其銷售成績理想。

前景及展望(續)

由於市民的生活水平及住屋需求上升，本集團之石家莊第一期住宅單位之平均售價錄得雙位數字增長，本公司以高於我公司在二零零六年十二月平均售價之57%迅速售出超過三萬平方米的住宅單位。本集團於揚州之住宅單位之平均售價為其他同類產品最高之一，自二零零七年十月底開始預售，已售出超過70%可供銷售單位。

本集團於江蘇省宜興之項目，包括一間酒店式服務套房及三層零售商鋪，其發展進度符合預期，其預售定於二零零八年上半年度。

於本財政年度下半年，本集團將繼續受惠於良好物業市場環境，並會推出更多住宅物業銷售活動來迎合強勁需求。此外，本集團未來將繼續尋求二級及三級城市如沈陽、成都等的發展機會。

中國中央政府已推出多項宏調措施，以控制或限制中國地產市場之投資。我們相信，該等措施對本集團之項目影響不大，因政府政策主要目的為控制一級城市之樓價上升。

除積極尋求中國及越南物業發展機會外，本集團亦會繼續留意其他高增長地區如中東及印度之高潛力項目。

更改公司名稱

於二零零七年十一月，股東於股東特別大會批准將本公司名稱由「俊和集團有限公司」改為「俊和發展集團有限公司」，以便更合適地反映本集團目前的業務狀況及增長策略。本集團將維持發展建築及物業發展雙管齊下的策略，以維持長遠發展的策略。

發行可換股債券

於二零零七年十一月，本集團向DKR Soundshore Oasis Holding Fund Ltd.、GLG Market Neutral Fund及HSBC Bank Plc發行本金總額為港幣372,300,000元之零息可換股債券。該五年期之債券可按每股港幣2.18元(可予調整)之兌換價兌換為170,779,816股新股份。新股份相當於發行可換股債券當日已發行股本之19.92%及因債券兌換時將予發行股份而擴大之已發行股本之16.61%。本集團擬將發行可換股債券之收益淨額用作購買中國發展用地及用作一般營運資金；此舉將改善本集團之流動資金狀況；而透過邀請國際機構投資者投資，亦可能有助加強本集團的資本基礎及於國際資本市場上的企業形象。

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。

流動資金及財政資源(續)

於二零零七年九月三十日，本集團之淨債務總額約為港幣1,074,400,000元，即負債總額約港幣1,354,200,000元減去銀行結餘及現金約港幣279,800,000元所得之數。於二零零七年九月三十日，本集團債項之到期日分析如下：

	二零零七年 九月三十日 港幣百萬元	二零零七年 三月三十一日 港幣百萬元
一年內償還或按要求償還	645.9	727.8
一年後至兩年內償還	9.7	10.3
兩年後至五年內償還	619.2	397.4
五年後償還	79.4	83.8
合計	1,354.2	1,219.3

於二零零七年九月三十日，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0.80(二零零七年三月三十一日：0.71)。

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幣為主。本集團承擔之外匯波動風險不大。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。以本集團於二零零七年九月三十日之銀行結餘及現金加上可動用之銀行融資額計算，本集團具備充裕流動資金以滿足資金需求。

僱員及薪酬政策

截至二零零七年九月三十日，本集團合共有員工約2,110人。截至二零零七年九月三十日止六個月期間之僱員薪酬總額約為港幣230,500,000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。

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 港幣元	行使期	購股權數目				於二零零七年 九月三十日 尚未行使
				於二零零七年 四月一日		於二零零七年 九月三十日		
				尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	
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
郭煜釗先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	7,326,000	-	(4,000,000)	-	3,326,000
區燦耀先生	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	732,000	-	(732,000)	-	-
李蕙嫻女士	2/4/2007	1.010	10/4/2007至 1/4/2017	-	747,000	-	-	747,000

購股權計劃(續)

合資格參與者	授出日期	每股購股權 行使價 港幣元	行使期	購股權數目				
				於二零零七年 四月一日		於二零零七年 九月三十日		
				尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效	尚未行使
僱員	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	7,326,000	-	-	-	7,326,000
	3/9/2004	0.950	4/10/2004至 30/9/2009	3,678,000	-	(1,600,000)	(580,000)	1,498,000
	2/5/2007	1.010	2/5/2007至 1/5/2010	-	9,340,000	(3,736,000)	-	5,604,000
	9/8/2007	1.950	9/8/2007至 8/8/2010	-	800,000	-	-	800,000
顧問	3/9/2004	0.950	4/10/2004至 30/9/2009	400,000	-	-	-	400,000
	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	1/2/2008至 31/7/2010	-	62,604	-	-	62,604
	8/8/2007	2.010	25/9/2007至 24/5/2010	-	3,737,000	-	-	3,737,000
其他 (附註1)	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	2,196,000	-	(1,464,000)	-	732,000
				22,390,000	21,038,604	(11,532,000)	(580,000)	31,316,604

附註：

1. 此等尚未行使之購股權乃前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. 除了於二零零七年七月三十一日及二零零七年八月八日授予之購股權，待歸屬期為二零零八年二月一日及二零零七年九月二十五日，其餘上表所列的購股權不受待歸屬期所限。
3. 緊接於二零零七年四月二日，二零零七年五月二日，二零零七年五月二十五日，二零零七年七月三十一日，二零零七年八月八日及二零零七年八月九日授出購股權前一日，本公司股份的收市價分別為港幣1.00元、港幣1.01元、港幣1.42元、港幣2.36元、港幣1.81元及港幣1.90元。

購股權計劃(續)

附註：

4. 緊接郭煜釗先生行使購股權當日前一日之股份加權平均收市價為港幣1.47元。
5. 緊接區樂耀先生行使購股權當日前一日之股份加權平均收市價為港幣2.36元。
6. 緊接僱員行使購股權當日前一日之股份加權平均收市價為港幣1.73元。
7. 緊接其他行使購股權當日前一日之股份加權平均收市價為港幣1.62元。
8. 於回顧期內，概無根據該計劃註銷任何購股權。

- (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任何購股權。

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，於回顧期間各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權利，亦無行使任何該權利。

購股權開支

購股權開支以柏力克－舒爾斯模式釐定的價值扣除。期內授出的購股權按以下假設計算價值：

授出日期	授出日期的			預期波幅 ²	無風險 年利率 ³	購股權	
	購股權價值 ¹ (港幣元)	股份價格 (港幣元)	行使價 (港幣元)			年期	股息率 ⁴
2/4/2007	0.341	1.01	1.010	48.32%	4.005%	10年	3.96%
2/5/2007	0.139	1.01	1.010	30.19%	3.898%	3年	3.96%
25/5/2007	0.233	1.42	1.420	33.67%	4.093%	3年	2.82%
31/7/2007	0.354	2.21	2.396	37.97%	3.961%	3年	1.81%
8/8/2007	0.323	1.90	2.010	40.03%	4.008%	3年	2.11%
9/8/2007	0.389	1.95	1.950	40.03%	4.040%	3年	2.05%

1. 由於購股權定價模式所依賴的數據涉及非常主觀的假設，因此按該模式計算的公平價值非常主觀，未必能可靠計算購股權開支。
2. 預期波幅乃根據授出日期前一年的過往股份價格及根據每日價格變動估計波幅，並化作全年百分比計算。
3. 無風險利率乃根據香港外匯基金票據市場息率及基於估計購股權年期而定之剩餘年期計算。
4. 股息率根據授出年度前一年的平均股息率計算。

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

於二零零七年九月三十日，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」)須向本公司及聯交所披露之權益如下：

(a) 董事於本公司股份之權益(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 (「彭先生」)	276,116,340	10,148,875 (附註1)	129,348,294 (附註2)	415,613,509	48.57%
李蕙嫻女士	10,148,875	405,464,634 (附註1)	-	415,613,509	48.57%
區燊耀先生	301,816	-	-	301,816	0.03%

附註：

1. 李蕙嫻女士為彭先生之配偶，故被視作擁有彭先生所持有之本公司股份之權益。同樣，彭先生亦被視作擁有李蕙嫻女士所持有之本公司股份之權益。
2. 彭先生透過彼於GT Winners Limited 100%之權益，被視作擁有本公司該等股份之公司權益。

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	公司權益	權益合計	佔本公司 已發行股本 百分比之 權益總額
彭先生	1,479,000 (附註1)	2,776,775 (附註2)	16,269,658 (附註3)	20,525,433	2.40%
李蕙嫻女士	2,776,775 (附註4)	17,748,658 (附註2)	-	20,525,433	2.40%
郭煜釗先生	3,326,000 (附註5)	-	-	3,326,000	0.39%
區樂耀先生	360,000 (附註6)	-	-	360,000	0.04%

附註：

1. 該等指就本公司授予之1,479,000份購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)。
2. 李蕙嫻女士被視作擁有彭先生所持有本公司相關股份之權益。同樣地，彭先生亦被視作擁有李蕙嫻女士所持有本公司相關股份之權益。
3. 彭先生透過彼於GT Winners Limited 100%之權益被視作擁有本公司認股權證中之公司權益。

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：

4. 該等指就(i)本公司授予之747,000份購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)及(ii)本公司2,029,775份認股權證之相關股份之權益。
5. 該等指就本公司授予之3,326,000份購股權(詳情載於上文「購股權計劃」一節內)之相關股份之權益。
6. 該等就指本公司授予之360,000份認股權證之相關股份之權益。

此外，彭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，於二零零七年九月三十日，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。

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，於二零零七年九月三十日，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	身份	持有股份數目 (好倉)	佔本公司 於二零零六年 九月三十日已發行 股本之百分比
GT Winners Limited	實益擁有人	145,617,952	17.02%

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於二零零七年九月三十日，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。

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。

企業管治常規(續)

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。為遵守守則條文第A.4.2條，本公司細則之有關修訂已獲提呈並經股東於二零零六年九月二十一日舉行之本公司股東週年大會上通過，惟本公司之董事會主席及董事總經理毋須輪值告退。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申報事宜，其中包括審閱本集團截至二零零七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管理團隊及全體員工於回顧期內為本集團竭盡所能致以衷心感謝。我們將繼續盡心盡力為股東實現滿意回報。

承董事會命
主席
彭錦俊

香港，二零零七年十二月二十八日