

俊和集團有限公司



CHUN WO HOLDINGS LIMITED

(俊和集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：711)

二零零四／二零零五年度中期業績

中期業績

Chun Wo Holdings Limited (俊和集團有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四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：

俊和集團有限公司

簡明綜合收益表

截至二零零四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 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
| 營業額 | 2 | 1,338,513 | 1,476,474 |
| 銷售成本 | | (1,274,681) | (1,398,884) |
| 毛利 | | 63,832 | 77,590 |
| 其他經營收入 | | 22,110 | 22,704 |
| 一般及行政開支 | | (59,901) | (61,075) |
| 經營溢利 | 3 | 26,041 | 39,219 |
| 融資成本 | 4 | (1,352) | (2,439) |
| 應佔共同控制個體業績 | | 19,172 | 6,171 |
| 除稅前溢利 | | 43,861 | 42,951 |
| 稅項 | 5 | (10,318) | (10,845) |
| 未計少數股東權益前溢利 | | 33,543 | 32,106 |
| 少數股東權益 | | (88) | 5 |
| 股東應佔溢利 | | 33,455 | 32,111 |
| 擬派中期股息 | 6 | 9,238 | 9,057 |
| 每股盈利 — 基本 | 7 | 4.6仙 | 4.4仙 |
| — 攤薄後 | | 4.5仙 | 不適用 |

附註：

1 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司上市規則附錄16而編製。

編製中期財務報表時所採用之會計政策及計算方法與截至二零零四年三月三十一日止年度之全年財務報表內所採用者符合一致。

2 業務及地域分類

業務分類

就管理而言，本集團目前經營之三項分支業務為：建築工程、物業發展及物業投資。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：

截至二零零四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 | 其他業務 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|-------------|------------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| 營業額 | | | | | |
| 對外銷售 | <u>1,301,845</u> | <u>22,066</u> | <u>14,602</u> | <u>-</u> | <u>1,338,513</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | <u>16,651</u> | <u>670</u> | <u>12,883</u> | <u>270</u> | 30,474 |
| 利息收入 | | | | | 502 |
| 未分配之企業開支 | | | | | (4,935) |
| 經營溢利 | | | | | 26,041 |
| 融資成本 | | | | | (1,352) |
| 應佔共同控制個體業績 | 19,172 | | | | 19,172 |
| 除稅前溢利 | | | | | 43,861 |
| 稅項 | | | | | (10,318) |
| 未計少數股東權益前溢利 | | | | | 33,543 |
| 少數股東權益 | | | | | (88) |
| 股東應佔溢利 | | | | | <u>33,455</u> |

截至二零零三年九月三十日止六個月

| | 建築工程 港幣千元 (附註) | 物業發展 港幣千元 | 物業投資 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 | <u>1,474,612</u> | <u>-</u> | <u>1,862</u> | <u>-</u> | <u>1,476,474</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | <u>44,573</u> | <u>(115)</u> | <u>1,777</u> | <u>(2,823)</u> | 43,412 |

俊和集團有限公司

| | | |
|-------------|-------|---------------|
| 利息收入 | | 54 |
| 未分配之企業開支 | | (4,247) |
| 經營溢利 | | 39,219 |
| 融資成本 | | (2,439) |
| 應佔共同控制個體業績 | 6,171 | 6,171 |
| 除稅前溢利 | | 42,951 |
| 稅項 | | (10,845) |
| 未計少數股東權益前溢利 | | 32,106 |
| 少數股東權益 | | 5 |
| 股東應佔溢利 | | <u>32,111</u> |

附註：源自元朗私人機構參建居屋計劃轄下物業發展項目之營業額及分類業績在呈報分類資料時被歸類為建築工程。

地域分類

本集團之業務營運所在地為香港及中華人民共和國（「中國」）其他地區。由於本集團之業務90%以上在香港經營，故無列出按地域市場劃分各項業務對溢利貢獻之分析。

3 經營溢利

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 經營溢利已扣除下列各項： | | |
| 折舊及攤銷 | 19,239 | 21,760 |
| 減：合約工程應佔之數額 | (17,457) | (19,901) |
| | <u>1,782</u> | <u>1,859</u> |

4 融資成本

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------|--------------|--------------|
| | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 應付利息 | 7,370 | 20,181 |
| 減：合約工程應佔之數額 | (2,870) | (5,015) |
| 發展中物業應佔之數額 | (3,148) | (12,727) |
| | <u>1,352</u> | <u>2,439</u> |

5 稅項

| | 截至九月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
|-------------|------------------------------|---------------|
| 稅項開支包括： | | |
| 本期間稅項 | | |
| － 香港利得稅 | 10,723 | 4,990 |
| － 中國外資企業所得稅 | 565 | 147 |
| | <u>11,288</u> | <u>5,137</u> |
| 遞延稅項 | | |
| － 香港利得稅 | (4,158) | 4,574 |
| | <u>7,130</u> | <u>9,711</u> |
| 應佔共同控制個體稅項 | | |
| － 香港利得稅 | 3,188 | 1,134 |
| | <u>10,318</u> | <u>10,845</u> |

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。
中國外資企業所得稅乃根據中國現行稅率計算。

6 擬派中期股息

| | 截至九月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
|------------------------------------|------------------------------|---------------|
| 擬派中期股息每股港幣1.25仙 (二零零三年：港幣1.25仙) | <u>9,238</u> | <u>9,057</u> |

7 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

| | 截至九月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
|-------------------|------------------------------|---------------|
| 用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 | | |
| － 股東應佔溢利 | <u>33,455</u> | <u>32,111</u> |

股份數目

| | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 用作計算每股基本盈利之股份 加權平均數 | 727,922,442 | <u>724,545,896</u> |
| 購股權對股份可能產生之攤薄影響 | <u>8,396,006</u> | |
| 用作計算每股攤薄後盈利之股份 加權平均數 | <u>736,318,448</u> | |

由於截至二零零三年九月三十日止期間並無發行可能產生攤薄影響之普通股，故無列載二零零三年度之每股攤薄後盈利。

8 或然負債

| | 二零零四年 九月三十日 港幣千元 | 二零零四年 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 | 195,244 | 258,663 |
| — 聯營公司 | 22,400 | 22,400 |
| — 共同控制個體 | 70,015 | 84,443 |
| | <u>287,659</u> | <u>365,506</u> |
| 就下列公司獲得之信貸融資而向 金融機構作出之擔保： | | |
| — 聯營公司 | <u>48,000</u> | <u>48,000</u> |
| 就附屬公司之建築工程合約 而向客戶作出之擔保 | <u>115,900</u> | <u>115,900</u> |

9 資產抵押

- (a) 於二零零四年九月三十日，本集團分別將賬面值約為港幣29,790,000元（二零零四年三月三十一日：港幣30,310,000元）及港幣5,845,000元（二零零四年三月三十一日：港幣5,851,000元）之香港租約物業及銀行存款，以及一項建築工程合約之利益抵押予多間銀行，作為本集團獲得信貸融資之抵押。

- (b) 於二零零四年九月三十日，本集團分別將賬面值約為港幣619,338,000元(二零零四年三月三十一日：港幣447,307,000元)及港幣零元(二零零四年三月三十一日：港幣50,000,000元)之香港發展中物業全部權益與銀行存款抵押予多間銀行，作為一間附屬公司獲得為數港幣700,000,000元(二零零四年三月三十一日：港幣700,000,000元)銀團貸款之抵押。
- (c) 於二零零四年九月三十日，本集團分別將賬面值約為港幣172,000,000元(二零零四年三月三十一日：港幣172,000,000元)及港幣8,233,000元(二零零四年三月三十一日：港幣7,113,000元)之投資物業與銀行存款抵押予多間銀行，作為一間附屬公司獲得為數港幣95,000,000元(二零零四年三月三十一日：港幣95,000,000元)銀行貸款之抵押。

中期股息

董事會已宣佈派發中期股息每股港幣1.25仙(二零零三年：每股港幣1.25仙)予於二零零五年二月八日已登記在股東名冊上之股東。股息單將約於二零零五年三月十八日寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零五年二月二日至二零零五年二月八日(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，最遲須於二零零五年二月一日下午四時前，將一切過戶文件連同有關股票送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下本公司股份過戶登記處香港分處——秘書商業服務有限公司，辦理過戶登記手續。

業務回顧

於回顧期內，香港經濟持續復甦，十月舉行之賣地成績理想，亦反映物業市場需求之利好情況。目前財政赤字仍然高企，阻礙公共開支(包括公營建築工程開支)大幅放寬。然而，利率偏低之情況使投資者把資金由存款轉作投資，亦有助經濟邁向更樂觀之前景。

本期間之營業額下跌9.3%，而溢利則增加4.2%。本集團仍忙於興建多個不同類別之工程項目。於編寫本報告書之時，本集團之手頭工程合約總值估計為港幣80億元，其中未完成工程合約總值約為港幣42億元。進行之多個工程項目包括樓宇建築、土木、鋪設路軌、地基及保養工程項目，全部進度令人滿意。

目前，位於地鐵彩虹站上蓋之「清水灣道8號」物業發展項目正按照計劃進行上蓋建築工程。是項發展於區內乃屬獨特新穎之作，其於十月推出預售時引起廣泛注意，大部分單位經已售出。此外，隨著去年於中國完成之中山項目取得成功後，本集團一直在中國發掘更多機會。於本報告日期時，本集團剛取得石家莊及宜興兩個有關住宅及商用物業發展之新項目。

本集團最近取得多項新合約，包括香港國際機場航天廣場及相關之海天客運碼頭自動化旅客捷運隧道工程合營項目，以及政府授出之一份樓宇定期工程合約。

前景及展望

儘管油價波動、美國利率微升及中國採取宏觀調控措施，政府預期本財政年度應可達致全年目標增長率7.5%。本地經濟隨著通縮時代過去而持續復甦。本年訪港旅客人數錄得新高。海外及中國旅客人數持續上升、更緊密經貿關係安排(CEPA)第二階段公佈及北京二零零八年奧運會及上海二零一零年世博對基建發展之需求，均共同為中港兩地建築業帶來更多商機。

政府公營建築工程開支預算與去年水平相若。物業發展所帶來之建築機會包括多項私營發展計劃及地鐵公司將軍澳線、九鐵公司西鐵及馬鞍山線之沿線物業發展項目。未來之鐵路鋪設路軌工程項目包括九鐵公司之九龍南環線及北環線以及地鐵公司之南港島線及西港島線。本集團亦已嘗試拓展其專項鋪設路軌工程業務至亞洲國家如泰國、印尼及印度等。

物業市場生機重現，加上「清水灣道8號」住宅單位預售時取得佳績，本集團隨後將會有計劃地進行餘下單位之預售。本集團之財政實力將隨著日後銷售「清水灣道8號」而有所增強，並提供更多資金以進行新投資，包括中港兩地物業發展市場所帶來之良機。

預期經濟環境將進一步向好，本集團會繼續審慎地物色各個機會，使本集團業務更趨多元化，並提高業務帶來之盈利。

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。

俊和集團有限公司

於二零零四年九月三十日，本集團之淨債務總額為港幣542,800,000元，即債務總額港幣685,000,000元減去銀行結餘及現金港幣142,200,000元所得之數。於二零零四年九月三十日，本集團債務之到期日分析如下：

| | 於二零零四年 九月三十日 港幣百萬元 | 於二零零四年 三月三十一日 港幣百萬元 |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 一年內償還或按要求償還 | 233.3 | 284.1 |
| 一年後至兩年內償還 | 396.2 | 357.2 |
| 兩年後至五年內償還 | 55.5 | 66.1 |
| 合計 | <u>685.0</u> | <u>707.4</u> |

於二零零四年九月三十日，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0.74(二零零四年三月三十一日：0.51)。

為盡量減低外匯波動風險，本集團之借貸及現金結餘均以港幣為主。本集團承擔之滙率波動風險不大。此外，本集團之中期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。以本集團於二零零四年九月三十日之銀行結餘及現金、營運所得現金加上可動用之銀行信貸融資額，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

截至二零零四年九月三十日，本集團有員工約2,200人。截至二零零四年九月三十日止期間之僱員薪酬總額約為港幣181,300,000元。僱員薪酬按工作性質及市場走勢釐訂，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。本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

最佳應用守則

本公司之董事並無得悉有任何資料足以合理地顯示本公司於截至二零零四年九月三十日止六個月期間內任何時間未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14之規定。

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，分別為陳葆心女士、區燊耀先生及陳超英先生，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，並討論有關審核、內部監控及財務申報事宜，其中包括審閱本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

於聯交所網站刊登進一步資料

所有根據上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定須予公佈之資料將在適當時候刊登於香港聯合交易所有限公司網站。

承董事會命
主席
彭錦俊

香港，二零零四年十二月十五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為彭錦俊先生、李蕙嫻女士、郭煜釗先生及聶潤榮先生，而本公司之獨立非執行董事為陳葆心女士、區燊耀先生、王世榮博士、胡錦槐先生及陳超英先生。

* 僅作識別之用

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年十二月十六日刊登的內容。