



# 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



## 中期報告 2008

\* 僅供識別之用

商界展關懷  
caringcompany<sup>2005-08</sup>  
Awarded by The Hong Kong Council of Social Services  
香港社會服務聯會頒發

## 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

廖進明

### 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

廖進明

### 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

富邦銀行(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

## 摘要

- ▶ 本集團營業額下跌57%至港幣590,500,000元(二零零七年：港幣1,359,500,000元)。
- ▶ 建築工程：銷售下跌主要由於投標價格競爭激烈、招標之新建築項目數目較少以及材料及勞工成本上漲所致。為刺激經濟，香港特區政府投資基建項目及建築工程，本集團勢將受惠於上述新經濟政策。
- ▶ 物業發展：銷售下跌乃由於位於中國之主要物業發展項目之銷售於回顧期間尚未確認所致。物業發展項目按計劃順利進行。為保持穩定增長及於日後取得強勁表現，本集團在土地收購及物業發展方面保持審慎及採取集中策略。於阿聯酋阿布扎比進行新物業發展項目。
- ▶ 物業投資：租金收入穩定，為本集團帶來穩定現金收入。
- ▶ 專業服務：護衛及物業管理應佔溢利上升22%至港幣3,900,000元(二零零七年：港幣3,200,000元)。為於香港舉行之二零零八年奧運馬術項目提供保安護衛服務。
- ▶ 股東應佔溢利為港幣6,200,000元(二零零七年：港幣31,300,000元)。
- ▶ 每股權益港幣1.65元(二零零八年三月三十一日：港幣1.65元)。

## 中期股息

俊和發展集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)建議不派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：每股港幣1.0仙)。

## 業務回顧

### 中期業績

截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)營業額錄得約港幣590,500,000元(二零零七年：港幣1,359,500,000元)，較去年同期下跌57%。股東應佔溢利約為港幣6,200,000元(二零零七年：港幣31,300,000元)，較去年同期減少80%。

由於市況欠佳導致建築業務之工程減少，加上並無確認物業銷售收益，營業額及溢利同告下降。回顧期內，招標之建築工程較少，競投情況十分激烈。於回顧期內，材料及勞工成本持續上升，本集團於選擇工程時分外審慎，以免因成本大幅上升而承受不必要之風險。於中國已預售單位之建築工程繼續進行，惟已暫停收購新土地，直至情況有所改善及資產價格趨於穩定為止。

## 建築

於二零零八年九月三十日，本集團手頭合約估計價值約港幣52億元，其中尚未完成合約總值約港幣28億元。

本集團之建築策略為重點放在需要先進專業技術及經驗進行之較高利潤項目，並將逐步打入現有基建之翻新及維修市場。鑑於香港基建項目有限，導致本集團短期營業額下跌，惟本集團相信隨著已規劃項目陸續上馬，情況將有所改善。

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。

## 業務回顧(續)

### 建築(續)

於成立從事地下設施探測、修葺及更換之附屬公司後，本集團之地下管道維修能力得以加強。該公司採用「非開挖」施工技術，利用先進多重感應機械人技術，以及破管、液壓頂管及管襯等設備進行工程。於回顧期內，該附屬公司於新加坡取得一項約值港幣13,000,000元之工程。

裝修業務於期內進行三項工程：為一間位於土瓜灣之酒店進行內部裝修、為銅鑼灣皇室堡裝修及翻新工程，以及為領匯管理有限公司進行之樂富綜合大樓第二期翻新工程。

建築工程方面，為香港房屋委員會進行之黃大仙上邨第三期工程，以及於廣州黃沙地鐵站上蓋之私人發展項目均取得滿意進展。

從事地基之附屬公司現正進行大埔白石角第188號地段及將軍澳第70號地段86區E地盤之工程。

從事機電之附屬公司已完成三家醫院之合約，並正進行學校、街市、購物中心、東區海底隧道之合約工程，以及一份與領匯管理有限公司訂立之長期維修合約。皇室堡之翻新工程如期進行。節能業務以華南地區之港資廠房為目標客戶，為該等客戶降低能源消耗量。

於回顧期內，本集團於泰國獲得一份顧問合約，該合約涉及為Chachoengsao至Laem Chabang(曼谷)段鐵路鋪設雙線路軌、安裝訊號及通訊系統。

## 業務回顧(續)

### 物業發展及物業投資

#### 中國

由於調控措施及出現信貸危機，集團表現與市場一致，於中國之銷售情況放緩。本集團售出約6,000平方米住宅及商業物業，平均價格約為每平方米人民幣6,100元。本集團於二零零八年五月收購一項位於廣東省汕尾市、面積約70,000平方米之商住項目之38%權益，並預期將完成收購一項位於遼寧省瀋陽市之不良資產。本集團並無於中國進行任何其他重大收購，亦無任何有關收購土地而尚未支付之地價、稅項或徵費。本集團將待宏觀經濟得到改善時才考慮進行其他發展項目及現有項目之建築工程。

#### 香港

本集團位於天水圍的「俊宏軒」及彩虹的「匯八坊」投資物業繼續為本集團帶來穩定收入。

#### 海外

本集團已於阿聯酋阿布扎比取得開售「Reem Diamond」之住宅項目所必要之批准，「Le Cube」之住宅項目將於二零零九年年初準備推售。由於阿布扎比政府擁有龐大外匯儲備，並決意維持脫離依靠石油收益之策略，本集團相信當地市場長遠應可繼續吸引投資。

### 專業服務

本集團從事護衛業務之附屬公司為在香港舉行之二零零八年奧運馬術項目提供服務，並將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。

## 業務回顧(續)

### 獎項及嘉許

於回顧期內，本集團繼續贏取多個環保、品質及安全獎項，當中包括「滙豐營商新動力獎項計劃2008最傑出環保項目獎」、兩個香港房屋委員會之優質公共房屋建造及保養維修大獎2008獎項、八個香港職業安全健康大獎2008獎項，以及於建造業安全分享會獲頒九個獎項。

### 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。本集團連續三年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽。集團之義工隊亦與東華三院組成合作隊伍，照顧老人及進行義務維修工作。

### 前景及展望

雖然中國物業市場實施調控措施已令物業銷售於短期內減少，但由於本集團擁有長期建築合約，故本集團並未因信貸市場出現困難而受到過度影響。

鑑於二零零八年最後一季爆發金融危機，本集團相信於香港及中國之增長將會放緩，勢對整體物業發展帶來負面影響。然而，各國政府大力刺激經濟，尤其是香港於基建方面之投資及加快進行小型工程將可增加建造業之機會，預期可於未來為本集團帶來穩定商機。

## 前景及展望(續)

### 建築

鑑於本集團於香港往績良好及具有豐富之專業技術知識，本集團已作好準備去贏取多個大型項目。行政長官施政報告內公佈之10項「大型」基建項目大部分已進入設計階段。於未來十年，廣深港高速鐵路、西港島線、南港島線、觀塘延線及沙中線等鐵路將相繼建成，總長度達100公里。主要道路基建項目則有港珠澳大橋以及屯門公路及吐露港公路、屯門至赤鱸角連接路及灣仔繞道之改善工程。社區基建項目包括西九龍文化區項目、啟德重建工程，以及計劃於維港兩岸建造海濱長廊。

除基本工程計劃外，香港特區政府亦公佈於本立法年度開展逾160項工程，包括樓宇維修及斜坡修復，共提供超過52,000個就業職位。除加快開展小型工程外，香港特區政府亦開始注重於香港之「環保」建築。總括而言，物料及員工成本已開始下降，加上澳門之建造工程縮減而令資源(尤其為熟練技工)更形充足之情況下，上述各項將可帶動本行業之需求。

於海外市場方面，本集團以合營方身份向State Railway of Thailand入標競投「The Red Line」項目，並於二零零八年十二月取得該項目。乘著阿聯酋阿布扎比政府需創造長遠非石油收益之計劃，從事地基之附屬公司將繼續自當地持續進行之基建投資及建築工程中獲益。

## 前景及展望(續)

### 物業發展

在宏觀經濟明朗前，本集團對進一步購入新土地持審慎態度。本集團土地儲備充裕，足可應付未來數年之物業發展需求，並僅會於物色到高回報、低風險之目標時方會落實購買額外土地。本集團深信於中國之基礎非常穩健，並將可帶來長遠收益。

由於受多方因素衝擊，中國物業市場現時處於不穩狀態。一方面調控措施及金融危機令市場出現負面氣氛；然而另一方面，新興中產一族及機構投資者之潛在需求，以及中國政府近期推出之刺激措施亦為市場注入上升動力。儘管短期前景艱巨，上述情況為本集團提供大量機會可以極低成本收購資產及作出投資。

由於願意或有能力投資發展項目「樓花」之投資者數目減少，於中東之項目亦將受到影響。然而，由於阿布扎比擁有明確之長遠計劃，加上有龐大資本資產支持，有理由顯示當地市場仍可保持繁榮。

## 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。

於二零零八年九月三十日，本集團之淨債務總額約為港幣830,000,000元，即負債總額約港幣1,285,500,000元減去銀行結餘及現金約港幣455,500,000元所得之數。於二零零八年九月三十日，本集團債項之到期日分析如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣百萬元	二零零八年 三月三十一日 港幣百萬元
須於下列期間償還之借貸：		
一年內或按要求	<b>762.2</b>	420.7
一年後至兩年內	<b>191.7</b>	368.5
兩年後至五年內	<b>26.0</b>	26.0
五年後	<b>70.8</b>	75.1
	<b>1,050.7</b>	890.3
二零一二年到期之可換股債券	<b>234.8</b>	212.8
借貸總額	<b>1,285.5</b>	1,103.1

於二零零八年九月三十日，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0.58(二零零八年三月三十一日：0.34)。

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。

## 流動資金及財務資源(續)

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於二零零八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

截至二零零八年九月三十日，本集團合共有員工約1,950人。截至二零零八年九月三十日止六個月期間之僱員薪酬總額約為港幣214,400,000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。

## 簡明綜合收益表

截至二零零八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	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	2	<b>590,492</b>	1,359,538
銷售成本		<b>(523,450)</b>	(1,213,344)
毛利		<b>67,042</b>	146,194
其他收入		<b>737</b>	9,784
銷售開支		<b>(1,483)</b>	(15,611)
一般及行政開支		<b>(79,770)</b>	(73,498)
可換股債券內在衍生工具之 公平值變動		<b>52,000</b>	—
應佔共同控制個體溢利		<b>2,081</b>	111
融資成本	3	<b>(34,878)</b>	(28,198)
除稅前溢利	4	<b>5,729</b>	38,782
所得稅開支	5	<b>504</b>	(7,496)
本期溢利		<b>6,233</b>	31,286
應佔：			
母公司之股權持有人		<b>6,233</b>	31,278
少數股東權益		<b>—</b>	8
		<b>6,233</b>	31,286
宣派股息	6	<b>—</b>	8,574
每股盈利(虧損) — 基本	7	<b>0.7仙</b>	4.0仙
— 攤薄	7	<b>(2.3仙)</b>	3.8仙

## 簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日

		未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>618,480</b>	618,480
物業、機器及設備	8	<b>125,141</b>	132,879
預付土地租賃款項		<b>26,936</b>	27,277
於聯營公司權益	14 (iii)	<b>65,783</b>	42,783
於共同控制個體權益		<b>46,225</b>	48,892
聯營公司之欠款		<b>103,352</b>	103,232
		<b>985,917</b>	973,543
<b>流動資產</b>			
應收客戶之合約工程款項		<b>545,781</b>	506,762
應收賬項、按金及預付款項	9	<b>393,182</b>	396,450
預付土地租賃款項		<b>683</b>	683
發展中物業		<b>1,153,817</b>	890,456
就發展中物業所付之按金		<b>83,653</b>	78,678
持作銷售物業		<b>53,219</b>	23,861
持作買賣投資		<b>14,943</b>	16,488
聯營公司之欠款		<b>1,232</b>	1,222
共同控制個體之欠款		<b>26,769</b>	37,482
可退回稅項		<b>46,194</b>	30,630
已抵押之銀行存款		<b>41,818</b>	10,171
銀行結餘及現金		<b>413,687</b>	611,324
		<b>2,774,978</b>	2,604,207

## 簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日

	附註	未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付客戶之合約工程款項		61,500	36,999
應付賬項、按金及應計費用	10	271,069	334,803
預售發展中物業而收取之按金		523,760	437,522
欠共同控制個體款項		37,405	48,864
欠聯營公司款項		9,338	9,338
應繳稅項		17,029	17,757
應派股息		15,030	—
融資租賃承擔—一年內到期		991	1,073
借款—一年內到期		761,164	419,639
衍生金融工具		58,000	110,000
		<b>1,755,286</b>	<b>1,415,995</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>1,019,692</b>	<b>1,188,212</b>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>2,005,609</b>	<b>2,161,755</b>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃承擔—一年後到期		75	555
借款—一年後到期		288,444	469,006
可換股債券		234,820	212,820
遞延稅項負債		63,024	66,413
		<b>586,363</b>	<b>748,794</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,419,246</b>	<b>1,412,961</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	11	85,884	85,882
儲備		1,333,012	1,326,729
母公司股權持有人應佔權益		1,418,896	1,412,611
少數股東權益		350	350
<b>權益總額</b>			
		<b>1,419,246</b>	<b>1,412,961</b>

## 簡明綜合股東權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月一未經審核

	母公司股權持有人應佔							少數股東		
	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	總額 港幣千元
於二零零八年四月一日	85,882	337,128	(7,340)	4,483	8,531	63,685	920,242	1,412,611	350	1,412,961
直接於權益確認之 換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	15,067	-	15,067	-	15,067
本期溢利	-	-	-	-	-	-	6,233	6,233	-	6,233
本期已確認之收入及 開支總額	-	-	-	-	-	15,067	6,233	21,300	-	21,300
行使認股權證	2	13	-	-	-	-	-	15	-	15
二零零七/二零零八年度 末期股息	-	-	-	-	-	-	(15,030)	(15,030)	-	(15,030)
於二零零八年九月三十日	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	-	-	-	-	-	-	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
確認以權益結算之股份 支出	-	-	-	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

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零八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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
用於經營業務之現金淨額	<b>(296,161)</b>	(159,155)
用於投資活動之現金淨額	<b>(50,625)</b>	(81,240)
來自融資活動之現金淨額	<b>137,488</b>	190,742
現金及與現金等值項目減少淨額	<b>(209,298)</b>	(49,653)
期初時現金及與現金等值項目	<b>611,324</b>	300,457
外幣匯率變動影響	<b>11,661</b>	2,503
期終時現金及與現金等值項目	<b>413,687</b>	253,307

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(「聯交所」)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。

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二零零八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，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之多項新詮釋，該等詮釋由本集團於二零零八年四月一日開始之財政期間起生效。採納該等新詮釋對本會計期間或過往會計期間業績之編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。董事正在評估潛在影響，迄今為止之結論為，應用該等準則、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。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	可售回金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於一間附屬公司、共同控制個體或 聯營公司之投資成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 <sup>5</sup>

## 1 編製基準及主要會計政策(續)

- 1 自二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效
- 2 自二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 3 自二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效
- 4 自二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效
- 5 自二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂則自二零零九年七月一日或其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，本集團業務分為建築工程、物業發展、物業投資、專業服務(包括護衛及物業管理服務)及其他業務。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呈列如下：

截至二零零八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	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)
利息收入						1,635
未分配之企業開支						(6,211)
可換股債券內在衍生工具之 公平值變動						52,000
應佔共同控制個體溢利	2,081	-	-	-	-	2,081
融資成本						(34,878)
除稅前溢利						5,729
所得稅開支						504
本期溢利						6,233

## 2 分類資料(續)

### 業務分類資料(續)

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
<b>營業額</b>						
對外銷售	1,126,714	160,854	14,696	57,274	—	1,359,538
<b>業績</b>						
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

## 3 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
以下各項之利息：		
銀行借款及融資租賃	18,088	35,576
可換股債券之估算利息開支	22,000	—
	40,088	35,576
減：合約工程應佔之數額	(529)	(4,272)
發展中物業應佔之數額	(4,681)	(3,106)
	34,878	28,198

#### 4 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷	10,242	11,900
減：合約工程應佔之數額	(8,548)	(10,081)
	1,694	1,819
可換股債券內在衍生工具之公平值變動 (附註)	(52,000)	—

附註：本集團已委聘獨立估值師按二項模式評估可換股債券內在衍生工具之公平值。可換股債券之詳情載於本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表內。

## 5 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
稅項開支包括：		
本期間稅項		
— 香港利得稅	839	2,790
— 其他司法權區	1,998	—
— 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	48	52
	<b>2,885</b>	2,842
遞延稅項		
— 本期間	406	4,654
— 稅率變動產生	(3,795)	—
	<b>(3,389)</b>	4,654
	<b>(504)</b>	7,496

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括由二零零八至二零零九課稅年度起調低公司利得稅稅率1%至16.5%。該項調減之影響已於計算截至二零零八年九月三十日止六個月之本期間及遞延稅項時反映。截至二零零八年九月三十日止六個月所用之估計平均年稅率為16.5%（二零零七年：17.5%）。中國企業所得稅乃按中國當前稅率計算。

所得稅開支乃按管理層對就整個財政年度之預期加權平均所得稅率之最佳估計確認。

## 6 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
末期股息		
二零零八年末期股息每股港幣1.75仙 (二零零七年：港幣2.75仙)	<b>15,030</b>	23,485
二零零七年特別股息每股港幣3.25仙	—	27,754
	<b>15,030</b>	51,239

董事會並不建議派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息。

## 7 每股盈利(虧損)

本公司普通股權益持有人應佔基本及攤薄後之每股盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	6,233	31,278
可換股債券對普通股可能產生之攤薄影響：		
— 估算利息開支	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(虧損)盈利之 (虧損)盈利	<b>(23,767)</b>	31,278
	<b>股數</b>	
用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	<b>858,838,328</b>	782,680,971
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	—	7,940,551
— 認股權證	—	43,436,953
用作計算攤薄後每股(虧損)盈利之 股份加權平均數	<b>1,029,618,145</b>	834,058,475

附註：由於本公司尚未行使購股權之行使價高於股份截至二零零八年九月三十日止六個月內之平均市價，故於計算二零零八年之攤薄後每股盈利時並無假設行使尚未行使之購股權及認股權證。

## 8 物業、機器及設備

於本期間，本集團耗資約港幣4,900,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣5,600,000元)購置物業、機器及設備。此外，本集團已出售賬面值約為港幣2,400,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣400,000元)之物業、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貿易賬款約港幣144,723,000元(二零零八年三月三十一日：港幣127,351,000元)之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
尚未到期	121,754	114,198
0至30日	13,660	8,940
31至90日	3,717	597
91至180日	1,895	172
180日以上	3,697	3,444
	<b>144,723</b>	<b>127,351</b>

## 10 應付賬項、按金及應計費用

計入本集團應付賬項、按金及應計費用內之應付貿易賬款約港幣107,251,000元(二零零八年三月三十一日：港幣99,343,000元)之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
尚未到期	64,450	58,715
0至30日	16,536	16,240
31至90日	6,087	10,657
91至180日	18,461	4,587
180日以上	1,717	9,144
	<b>107,251</b>	<b>99,343</b>

## 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：		
於二零零八年四月一日及 二零零八年九月三十日	<b>1,500,000,000</b>	<b>150,000</b>
已發行及繳足：		
於二零零八年四月一日	858,821,018	85,882
行使認股權證	17,310	2
於二零零八年九月三十日	<b>858,838,328</b>	<b>85,884</b>

## 12 或然負債及履約保證

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
就下列公司承辦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	<b>223,383</b>	221,639
— 一間聯營公司	<b>4,400</b>	4,400
— 共同控制個體	<b>5,850</b>	5,850
	<b>233,633</b>	231,889
就一間聯營公司獲得之信貸融資 而向金融機構作出之擔保金額	<b>48,000</b>	48,000
就一間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	<b>115,900</b>	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	<b>156,811</b>	129,013

### 13 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：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
投資物業	<b>568,000</b>	568,000
租賃樓宇及相關預付土地租賃款項	—	9,547
發展中物業	<b>357,158</b>	371,565
持作銷售物業	<b>9,198</b>	16,723
銀行存款	<b>41,818</b>	10,171
	<b>976,174</b>	976,006

### 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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
(i) 期間內進行之交易：				
已確認合約收入	—	—	<b>3,104</b>	29,059
已收取工程項目管理費收入	—	—	<b>116</b>	358
已收取警衛服務收入	—	—	<b>536</b>	457

## 14 關連人士交易(續)

	聯營公司		共同控制個體	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
(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
就一間聯營公司獲得 信貸融資而向金融機構 作出之擔保金額	48,000	48,000	—	—

- (iii) 於二零零八年五月二十日，本集團與本集團董事彭錦俊先生(「賣方」)訂立協議，據此，賣方同意出售及本集團同意購入(i) Mandarin Group Limited (「MGL」)全部已發行股本之38%；及(ii)完成時MGL到期應付賣方之股東貸款之38%，代價為港幣23,000,000元。MGL主要業務為投資控股，其主要資產為於汕尾市紅海大酒店有限公司(「汕尾市紅海」)之100%股本權益。汕尾市紅海為一間物業發展公司，其主要資產為一個位於中國廣東省汕尾市之物業發展地盤。

## 15 結算日後事項

於結算日後，本集團已根據日期為二零零七年十一月二十六日之認購協議，將資產負債表所示之二零一二年到期的零息可換股債券之兌換價由港幣2.18元下調至港幣1.74元，由二零零八年十二月六日起生效。有關調整兌換價之詳情載於本公司日期為二零零八年十二月五日之公佈。

## 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				
				於二零零八年 四月一日		於二零零八年 九月三十日		
				尚未行使	於期內授出	於期內行使	註銷/失效	尚未行使
<b>董事</b>								
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	3,326,000	-	-	-	3,326,000
李蕙嫻女士	2/4/2007	1.010	10/4/2007至 1/4/2017	747,000	-	-	-	747,000
<b>僱員</b>								
	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	1,298,000	-	-	-	1,298,000
	2/5/2007	1.010	2/5/2007至 1/5/2010	5,104,000	-	-	-	5,104,000
	9/8/2007	1.950	9/8/2007至 8/8/2010	800,000	-	-	-	800,000

## 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				
				於二零零八年 四月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於二零零八年 於期內 九月三十日 註銷/失效 尚未行使	
<i>顧問</i>	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	31/1/2008至 30/7/2008	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
<i>其他(附註1)</i>	13/8/2004	0.904	21/8/2004至 12/8/2014	732,000	-	-	-	732,000
				<u>29,771,560</u>	<u>219,294</u>	-	-	<u>29,990,854</u>

## 購股權計劃(續)

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、二零零七年八月八日、二零零八年一月三十一日及二零零八年七月三十一日授予之購股權，待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及二零零九年一月三十一日，其餘上表所列的購股權不受待歸屬期所限。
  3. 緊接於二零零八年七月三十一日授出購股權前一日，本公司股份的收市價為港幣0.66元。
  4. 於回顧期內，概無任何購股權根據該計劃被行使、註銷或失效。
- (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。

## 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

於二零零八年九月三十日，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 (「彭先生」)	290,508,340	10,148,875 (附註1)	129,348,294 (附註2)	430,005,509	50.07%
李蕙嫻女士	10,148,875	419,856,634 (附註1)	—	430,005,509	50.07%
郭煜釗先生	1,000,000	—	—	1,000,000	0.12%
區樂耀先生	301,816	—	—	301,816	0.04%

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. GT Winners Limited由彭先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，彭先生被視為擁有GT Winners Limited所持本公司股份的權益。

## 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	2.39%
李蕙嫻女士	2,776,775 (附註4)	17,748,658 (附註2)	—	20,525,433	2.39%
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)之相關股份權益。
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. GT Winners Limited由彭先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，彭先生被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司認股權證的權益。
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。

## 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)

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，於二零零八年九月三十日，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，於二零零八年九月三十日，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	認股權證	可換股債券	本公司 已發行股本 百分比 之權益總額
			作為本公司的 衍生工具所 涉及之相關 股份權益	作為本公司的 衍生工具所 涉及之相關 股份權益	
GT Winners Limited	實益擁有人	129,348,294	16,269,658	—	16.96% (附註1)
Stark Investments (Hong Kong) Limited	實益擁有人	91,743,119	—	—	10.68%

## 根據證券及期貨條例須予披露之主要股東之權益及短倉 (續)

股東名稱	身份	股份數目	認股權證	可換股債券	本公司 已發行股本 百分比 之權益總額
			作為本公司的 衍生工具所 涉及之相關 股份權益	作為本公司的 衍生工具所 涉及之相關 股份權益	
DKR SoundShore Oasis Holding Fund Limited	實益擁有人	—	—	81,330,275	9.47% (附註2)
DKR Oasis Management Co. LP	一間受控制公司之權益	—	—	81,330,275	9.47% (附註2)
DKR Capital Partners LP	一間受控制公司之權益	—	—	81,330,275	9.47% (附註2)
Oasis Management Holdings LLC	一間受控制公司之權益	—	—	81,330,275	9.47% (附註2)
DKR Management Co. Inc.	一間受控制公司之權益	—	—	81,330,275	9.47% (附註2)
DKR Capital Inc.	一間受控制公司之權益	—	—	81,330,275	9.47% (附註2)
HSBC Bank plc	實益擁有人	—	—	64,220,183	7.48% (附註3)
HSBC Holdings plc	一間受控制公司之權益	—	—	64,220,183	7.48% (附註3)
Stark Master Fund, Ltd	實益擁有人	46,854,521	—	—	5.46%

## 根據證券及期貨條例須予披露之主要股東之權益及短倉(續)

附註：

1. GT Winners Limited由彭先生全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，彭先生被視為擁有GT Winners Limited所持有本公司股份權益。
2. DKR SoundShore Oasis Limited(「DKR SoundShore」)在本金總數為港幣177,300,000元的可換股債券，可以換股價為港幣2.18元轉換每股股份之權益，由其以實益擁有人身分持有。DKR SoundShore由DKR Oasis Management Co. LP全資擁有，而後者由DKR Capital Partners LP及Oasis Management Holdings LLC各自擁有51%及49%。DKR Management Co. Inc.持有DKR Capital Partners LP 50%權益，而前者為DKR Capital Inc.全資子公司，其亦擁有DKR Capital Partners LP 50%權益。該些公司被視為擁有DKR SoundShore持有本公司之股份權益。
3. HSBC Bank plc在本金總數為港幣140,000,000元的可換股債券，可以換股價為港幣2.18元轉換每股股份之權益，由其以實益擁有人身分持有。HSBC Bank plc由HSBC Holdings plc全資擁有，因而亦被視為持有本公司之股份權益。

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於二零零八年九月三十日，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本公司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二零零八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，二零零八年十二月十八日