



俊和集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

中期報告

2005-2006



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」) 截至二零零五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

截至二零零五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 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
營業額	3	1,082,198	1,338,513
銷售成本		(1,003,113)	(1,274,681)
毛利		79,085	63,832
其他經營收入		19,031	22,110
一般及行政開支		(68,707)	(59,901)
經營溢利	4	29,409	26,041
融資成本	5	(6,405)	(1,352)
應佔共同控制個體業績		7,715	15,984
除稅前溢利		30,719	40,673
稅項	6	(5,305)	(7,130)
本期溢利		25,414	33,543
應佔：			
本公司股權持有人		25,517	33,455
少數股東權益		(103)	88
		25,414	33,543
擬派中期股息	7	7,446	9,238
每股盈利 — 基本	8	3.4仙	4.6仙
— 攤薄後		3.4仙	4.5仙

簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日

	附註	未經審核 二零零五年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零五年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業		232,819	232,819
物業、機器及設備	9	191,019	204,873
預付土地租賃款		401,072	405,905
發展中物業		151,275	83,215
於聯營公司權益		122,974	122,524
於共同控制個體權益		37,141	29,426
可供出售投資		1,002	—
投資		—	1,002
		1,137,302	1,079,764
流動資產			
應收客戶之合約工程款項		195,908	321,253
發展中物業		779,256	620,836
應收賬項、按金及預付款項	10	644,602	380,026
預付土地租賃款		10,237	10,237
聯營公司之欠款		1,027	1,027
共同控制個體之欠款		39,892	71,021
持作買賣投資		2,943	—
投資		—	6,672
可退回稅項		4,499	4,834
已抵押之銀行存款		10,477	38,705
銀行結餘及現金		277,281	203,455
		1,966,122	1,658,066

簡明綜合資產負債表(續)

於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日

	附註	未經審核 二零零五年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零五年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
流動負債			
應付客戶之合約工程款項		171,768	215,889
應付賬項、按金及應計費用	11	847,608	552,241
欠共同控制個體款項		81,072	93,016
應繳稅項		12,666	11,111
應派股息		9,307	—
融資租約承擔—一年內到期		4,101	5,833
借款—一年內到期		724,432	685,731
		1,850,954	1,563,821
流動資產淨值			
		115,168	94,245
資產總值減流動負債			
		1,252,470	1,174,009
非流動負債			
融資租約承擔—一年後到期		1,143	2,465
借款—一年後到期		454,661	398,796
遞延稅項		23,921	20,895
		479,725	422,156
資產淨值			
		772,745	751,853
股本及儲備			
股本	12	74,457	74,457
儲備		695,669	674,674
本公司股權持有人應佔權益		770,126	749,131
少數股東權益		2,619	2,722
權益總額			
		772,745	751,853

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零五年九月三十日止六個月 — 未經審核

	本公司股權持有人應佔權益								少數股東權益	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	特別儲備 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	股東權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年 三月三十一日										
原先呈列	74,457	250,026	48,329	(7,340)	8,531	1,272	381,543	756,818	2,722	759,540
會計政策變動之影響	-	-	(7,687)	-	-	-	-	(7,687)	-	(7,687)
重列 採用香港會計準則 第40號之調整	74,457	250,026	40,642	(7,340)	8,531	1,272	381,543	749,131	2,722	751,853
	-	-	(40,642)	-	-	-	40,642	-	-	-
於二零零五年 四月一日(重列)	74,457	250,026	-	(7,340)	8,531	1,272	422,185	749,131	2,722	751,853
換算中華人民共和國 (「中國」)業務 財務報表時產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	4,785	-	4,785	-	4,785
本期溢利	-	-	-	-	-	-	25,517	25,517	(103)	25,414
二零零四/ 二零零五年度 應派末期股息	-	-	-	-	-	-	(9,307)	(9,307)	-	(9,307)
於二零零五年 九月三十日	74,457	250,026	-	(7,340)	8,531	6,057	438,395	770,126	2,619	772,745
於二零零四年 四月一日										
原先呈列	72,455	242,572	38,099	(7,340)	8,531	676	358,666	713,659	2,787	716,446
會計政策變動之影響	-	-	(6,812)	-	-	-	-	(6,812)	-	(6,812)
重列	72,455	242,572	31,287	(7,340)	8,531	676	358,666	706,847	2,787	709,634
發行股份	1,448	2,753	-	-	-	-	-	4,201	-	4,201
本期溢利	-	-	-	-	-	-	33,455	33,455	88	33,543
二零零三年/ 二零零四年度 應派末期股息	-	-	-	-	-	-	(19,445)	(19,445)	-	(19,445)
於二零零四年 九月三十日	73,903	245,325	31,287	(7,340)	8,531	676	372,676	725,058	2,875	727,933

簡明綜合現金流量表

截至二零零五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 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
來自經營業務之現金淨額	178,050	21,532
用於投資活動之現金淨額	(171,946)	(150,661)
來自(用於)融資活動之現金淨額	67,456	(25,601)
現金及與現金等值項目增加(減少)淨額	73,560	(154,730)
期初時現金及與現金等值項目	203,455	282,840
匯率變動之影響	266	—
期終時現金及與現金等值項目	<u>277,281</u>	<u>128,110</u>
即為：		
銀行結餘及現金	<u>277,281</u>	<u>128,110</u>

附註：

1 編製基準及主要會計政策

本未經審核之簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

除若干物業及金融工具按公平價值或重估價值(倘適用)計量外，本簡明財務報表是按歷史成本為編製基礎。

除下文所述外，本簡明財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零五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之若干新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(下文統稱為「新香港財務報告準則」)。該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則已導致收益表、資產負債表及股東權益變動表之呈列方式有所變動，尤其是少數股東權益及應佔聯營公司及共同控制個體稅項之呈列方式已按照香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之規定作更改。呈列方式之變動已追溯應用。採用新香港財務報告準則已導致本集團下列範疇之會計政策出現變動：

以股份形式之付款

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第2號「以股份形式之付款」。該準則規定，當本集團以股份或股份權利作為購買貨品或交換服務之支出(「以股份結算交易」)，或以價值相等於特定數目股份或股份權利之其他資產作為支出(「以現金結算交易」)時，則須對開支予以確認。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響為本公司承授人購股權的公平價值(於購股權授出日期釐定)將於歸屬期內列為開支。於應用香港財務報告準則第2號之前，本集團在該等購股權獲行使前並無確認其財務影響。

本集團對於在二零零五年四月一日或以後授出的購股權已應用香港財務報告準則第2號。就二零零五年四月一日之前授出的購股權而言，本集團按照相關過渡性條文規定，對於在二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年四月一日前已經歸屬的購股權，並無應用香港財務報告準則第2號。本集團並無任何於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年四月一日尚未歸屬的購股權，因此無須作出追溯性的重列。

1 編製基準及主要會計政策（續）

金融工具

於本期間，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。採用香港會計準則第32號對本集團財務報表內呈列之金融工具並無影響。於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效之香港會計準則第39號，則一般不容許對金融資產及負債作追溯性的確認、撤銷確認或計量。實施香港會計準則第39號後產生的主要影響概括如下：

本集團已應用香港會計準則第39號的相關過渡性條文，就屬於香港會計準則第39號範疇內的金融資產及金融負債作分類和計量。

過往，本集團按會計實務準則第24號的基準處理方法將債務證券及股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務證券或股本證券的投資按適用分類為「證券投資」、「其他投資」或「持至期滿投資」。「證券投資」以成本扣除減損（如有）列賬，而「其他投資」以公平價值計量，未變現盈虧會計入溢利或虧損內，「持至期滿投資」按已攤銷成本扣除減損（如有）列賬。

自二零零五年四月一日開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產可分為「於收益表按公平價值反映之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至期滿金融資產」，其分類取決於獲取有關資產的目的。「於收益表按公平價值反映之金融資產」及「可供出售金融資產」以公平價值列賬，並以公平價值的變動分別確認為盈虧及股東權益；「貸款及應收款項」及「持至期滿金融資產」則以實際利率法按攤銷成本計量。

土地租賃權益

於過往期間，業主自用之租賃土地及樓宇乃歸入物業、機器及設備，並以成本模式計量。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃內之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額無法可靠地分配為土地及樓宇部份，在此情況下整份租賃將一般被視為融資租賃處理。倘租賃付款額能可靠地分配為土地及樓宇部份，則土地租賃權益將重新分類為營業租約下之預付土地租賃款，並按成本列賬及於租賃期內以直線法予以攤銷。此項會計政策變動已追溯應用。

1 編製基準及主要會計政策(續)

土地租賃權益(續)

於過往期間，用作發展並作出售用途之租賃土地均按成本扣除任何減損(如適用)列賬。按二零零五年四月一日起所採用之香港會計準則第17號，凡因收購土地租賃而預付的地價，或其他租賃付款，均於租賃期內以直線法予以攤銷。倘物業尚在發展期間，攤銷費用會作為發展中物業的部分成本。在其他情況下，期間的攤銷費用會即時於收益表內確認。此新會計政策已追溯應用。

投資物業

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇採用公平價值模式將投資物業入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損直接確認為產生期內之損益。於過往期間，投資物業以公開市值計算，重估盈餘或虧絀均撥入投資物業重估儲備內。倘該儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值曾於前年度自收益表扣除而其後之重估出現增值，該增值以不多於前被扣除之減值數額撥入收益表中。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，及選擇自二零零五年四月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年四月一日之投資物業重估儲備結餘已撥入本集團保留溢利內。

與投資物業有關之遞延稅項

於過往期間，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業可透過出售可收回之賬面值作出評估。於本期間，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之數額之基準進行評估。由於香港會計準則詮釋第21號並未附有任何具體過渡性條文，此項會計政策變動已追溯應用，比較數字經已重列。

2 會計政策變動之影響概要

上文附註1所述會計政策變動對本集團於本期間及前期間經營業績之影響如下：

	截至二零零五年九月三十日止六個月			截至二零零四年九月三十日止六個月		
	採用 新香港財務 報告準則前 港幣千元	採用 香港會計 準則第1號 港幣千元	採用 新香港財務 報告準則後 港幣千元	採用 新香港財務 報告準則前 港幣千元	採用 香港會計 準則第1號 港幣千元	採用 新香港財務 報告準則後 港幣千元
經營溢利	29,409	–	29,409	26,041	–	26,041
融資成本	(6,405)	–	(6,405)	(1,352)	–	(1,352)
應佔共同控制個體業績	9,385	(1,670)	7,715	19,172	(3,188)	15,984
除稅前溢利	32,389	(1,670)	30,719	43,861	(3,188)	40,673
稅項	(6,975)	1,670	(5,305)	(10,318)	3,188	(7,130)
本期溢利	<u>25,414</u>	<u>–</u>	<u>25,414</u>	<u>33,543</u>	<u>–</u>	<u>33,543</u>

採用香港會計準則第1號後，應佔共同控制個體之稅項乃重新歸類並包括在應佔共同控制個體業績內。

於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日因應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	採用下列準則之影響			因採用		
	於二零零五年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	香港 會計準則 第17號 港幣千元	香港 會計準則— 詮釋第21號 港幣千元	於二零零五年 三月三十一日 (重列) 港幣千元	香港會計 準則第40號 作出之調整 港幣千元	於二零零五年 四月一日 (重列) 港幣千元
資產負債表項目						
物業、機器及設備	234,882	(30,009)	–	204,873	–	204,873
發展中物業—非流動	469,348	(386,133)	–	83,215	–	83,215
預付土地租賃款						
非流動	–	405,905	–	405,905	–	405,905
流動	–	10,237	–	10,237	–	10,237
遞延稅項	<u>(13,208)</u>	–	<u>(7,687)</u>	<u>(20,895)</u>	–	<u>(20,895)</u>
對資產及負債之影響總額		<u>–</u>	<u>(7,687)</u>		<u>–</u>	
保留溢利	381,543	–	–	381,543	40,642	422,185
投資物業重估儲備	<u>48,329</u>	–	<u>(7,687)</u>	<u>40,642</u>	<u>(40,642)</u>	<u>–</u>
對股權之影響總額		<u>–</u>	<u>(7,687)</u>		<u>–</u>	

2 會計政策變動之影響概要(續)

於二零零四年四月一日因應用新香港財務報告準則對本集團權益之財務影響概述如下：

	於二零零四年 四月一日 (原先呈列) 港幣千元	採用香港 會計準則— 詮釋第21號 之影響 港幣千元	於二零零四年 四月一日 (重列) 港幣千元
投資物業重估儲備	38,099	(6,812)	31,287
對股權之影響總額		(6,812)	

3 業務及地域分類資料

業務分類資料

就管理而言，本集團目前經營之三項分支業務為一建築工程、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：

截至二零零五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	1,069,370	—	12,555	273	1,082,198
業績					
分類業績	25,810	(8)	9,602	(289)	35,115
利息收入					354
未分配之企業開支					(6,060)
經營溢利					29,409
融資成本					(6,405)
應佔共同控制個體業績	7,715				7,715
除稅前溢利					30,719
稅項					(5,305)
本期溢利					25,414

3 業務及地域分類資料(續)

業務分類資料(續)

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					<u>(4,935)</u>
經營溢利					26,041
融資成本					<u>(1,352)</u>
應佔共同控制個體業績	15,984				<u>15,984</u>
除稅前溢利					40,673
稅項					<u>(7,130)</u>
本期溢利					<u><u>33,543</u></u>

地域分類資料

本集團之業務營運所在地為香港及中國其他地區。

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。

4 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
經營溢利已扣除下列各項：		
折舊及攤銷	20,728	19,855
減：合約工程應佔之數額	(14,518)	(17,457)
發展中物業應佔之數額	(4,492)	(616)
	<u>1,718</u>	<u>1,782</u>

5 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
應付利息	23,785	7,370
減：合約工程應佔之數額	(3,766)	(2,870)
發展中物業應佔之數額	(13,614)	(3,148)
	<u>6,405</u>	<u>1,352</u>

6 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
稅項開支包括：		
本期間稅項		
－ 香港利得稅	2,163	10,723
－ 中國外資企業所得稅	116	565
	<u>2,279</u>	<u>11,288</u>
遞延稅項		
－ 香港利得稅	3,026	(4,158)
	<u>5,305</u>	<u>7,130</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。

7 擬派中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
擬派中期股息每股港幣1仙(二零零四年：港幣1.25仙)	7,446	9,238

8 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	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
用作計算基本及攤薄後每股盈利之盈利		
－本公司股權持有人應佔溢利	25,517	33,455
	股份數目	
用作計算基本每股盈利之股份加權平均數	744,565,896	727,922,442
購股權對股份可能產生之攤薄影響	－	8,396,006
用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數	744,565,896	736,318,448

於本期間，由於購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，故並無可能產生攤薄影響之普通股。

9 物業、機器及設備

於本期間，本集團耗資約港幣2,600,000元(截至二零零四年九月三十日止六個月：港幣8,200,000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。

10 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323,248,000元(二零零五年三月三十一日：港幣158,367,000元)之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
尚未到期	317,327	155,285
0至30日	5,411	2,945
31至90日	510	102
91至180日	—	35
	<u>323,248</u>	<u>158,367</u>

11 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363,561,000元(二零零五年三月三十一日：港幣267,659,000元)之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
尚未到期	236,312	197,447
0至30日	116,046	33,313
31至90日	4,499	25,557
91至180日	1,482	3,640
180日以上	5,222	7,702
	<u>363,561</u>	<u>267,659</u>

12 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：		
於二零零五年四月一日及 二零零五年九月三十日	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零五年四月一日 及二零零五年九月三十日	<u>744,565,896</u>	<u>74,457</u>

13 資本承擔

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
已訂約惟於財務報表中未作出撥備 有關物業、機器及設備之資本支出	<u>2,971</u>	<u>101</u>

14 或然負債

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 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	<u>270,250</u>	147,685
－ 聯營公司	<u>22,400</u>	22,400
－ 共同控制個體	<u>26,817</u>	134,417
	<u>319,467</u>	<u>304,502</u>
就下列公司獲得之信貸融資而向 金融機構作出之擔保金額：		
－ 聯營公司	<u>48,000</u>	<u>48,000</u>
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	<u>115,900</u>	<u>115,900</u>

15 資產抵押

- (a) 於二零零五年九月三十日，本集團分別將賬面值約為港幣28,748,000元(二零零五年三月三十一日：港幣29,269,000元)及港幣零元(二零零五年三月三十一日：港幣5,866,000元)之香港租約物業及銀行存款抵押予多間銀行，作為本集團獲授信貸融資之抵押。
- (b) 於二零零五年九月三十日，本集團分別將賬面值約為港幣941,131,000元(二零零五年三月三十一日：港幣749,802,000元)及港幣4,827,000元(二零零五年三月三十一日：港幣23,381,000元)之香港發展中物業全部權益連同預付土地租賃款與銀行存款抵押予多間銀行，作為附屬公司獲得為數港幣1,300,000,000元(二零零五年三月三十一日：港幣1,300,000,000元)銀行貸款之抵押。
- (c) 於二零零五年九月三十日，本集團分別將賬面值約為港幣175,000,000元(二零零五年三月三十一日：港幣175,000,000元)及港幣5,650,000元(二零零五年三月三十一日：港幣9,458,000元)之投資物業與銀行存款抵押予若干銀行，作為一間附屬公司獲授為數港幣95,000,000元(二零零五年三月三十一日：港幣95,000,000元)銀行貸款之抵押。

16 關連人士交易

	附註	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	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於期間進行之交易：					
已確認合約收入	(a)	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 170,586</u>	<u> 4,977</u>
工程項目管理費收入	(a)	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 2,838</u>	<u> 1,095</u>
租金收入	(a)	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 50</u>
警衛服務收入	(a)	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 2,171</u>	<u> 420</u>

16 關連人士交易(續)

	附註	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
就關連人士承擔建築 合約之履約保證而向 金融機構作出之擔保		<u>22,400</u>	<u>22,400</u>	<u>26,817</u>	<u>134,417</u>
就關連人士獲得信貸 融資而向金融機構 作出之擔保金額		<u>48,000</u>	<u>48,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
關連人士之欠款：					
聯營公司之欠款	(b)	<u>79,741</u>	<u>79,741</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
列入流動資產項下之 貿易結餘	(c)	<u>1,027</u>	<u>1,027</u>	<u>39,892</u>	<u>71,021</u>
		<u>80,768</u>	<u>80,768</u>	<u>39,892</u>	<u>71,021</u>
欠關連人士之款項：					
列入流動負債項下之 貿易結餘	(c)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81,072</u>	<u>93,016</u>

附註：

- (a) 與關連人士所訂合約之定價準則和與第三者所訂合約之定價準則相符。
- (b) 此筆款項屬無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償還。
- (c) 此等款項屬無抵押、免息及須於收到還款要求時償還。

中期股息

董事會已宣佈派發中期股息每股港幣1仙(二零零四年：每股港幣1.25仙)予於二零零六年二月八日已登記在股東名冊上之股東。股息單將約於二零零六年三月十七日寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零六年二月二日至二零零六年二月八日(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，最遲須於二零零六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五十六號東亞銀行港灣中心地下(由二零零六年一月三日起，地址為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—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，儘管石油價格上升，全球經濟整體表現穩健，並有所復甦。大部份錄得增長之市場及發展中之經濟，都表現出持續強勁增長。中國大陸及印度帶動亞洲新興市場擴張，於第三季度中國大陸之國內生產總值增長為9.4%，超過預測中之9%。香港經濟亦蓬勃增長，九月份賣地成績理想，加上失業率改善，降至四年新低，反映普遍對經濟持樂觀態度。本集團之多元化策略適時於此一強勁經濟增長環境下推行，儘管香港之建築活動放緩及缺乏大型建築項目，本集團仍能穩定地維持於行業中所佔工程市場之份額。

本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之營業額為港幣1,082,000,000元(二零零四年：港幣1,339,000,000元)，較去年同期減少19%。期間之溢利為港幣25,400,000元(二零零四年：港幣33,500,000元)，減少24%。營業額及溢利減少主要是由於建築業務放緩及市場競爭激烈。於期終，本集團之手頭工程合約總值估計為港幣66億元，其中未完成工程合約總值約為港幣37億元。

建築

本集團之建築業務持續進展順利。

本地樓宇建築項目方面，已完成或大致竣工之工程項目包括「宇晴軒」、青衣市地段139號辦公樓、數碼港第二期及「清水灣道8號」等。連接機場現有客運大樓之綜合運輸中心—著名之「航天廣場」正在加緊施工當中，以趕及如期完成。

至於香港之土木工程項目方面，本集團為香港迪士尼樂園承建之四項建築工程合約已遠早於樂園開幕前竣工。渠務署之污水渠和排水渠勘測工作專項工程亦已大致完成。九鐵公司落馬洲支線鋪設路軌工程進展順利，路政署之新田交匯處「設計及建造」工程項目正在進行中，水務署及建築署之多項公營定期工程合約亦進度良好。

至於由本集團之地基附屬公司進行之本地地盤平整和地基工程方面，深灣道滙江維多利亞學校工程進展理想，而於上個報告年度內獲批之沙田一間中學連附設小學之地基工程合約亦已大致竣工。

本集團之機電（「機電」）附屬公司獲批多項政府機電安裝合約。「航天廣場」之機電工程及多項小型工程均進展順利。

於香港以外地區之工程方面，中國大陸廣州地鐵黃沙車站上蓋之綜合樓宇項目之挖掘工程已竣工。此外，本集團已獲批一項位於越南胡志明市之多用途物業發展項目之地庫建築工程合約（合營項目）。在澳門，「威尼斯人」之打樁工程合約現已竣工，而會議展覽中心之工程亦已展開。

物業發展

本集團目前之「清水灣道8號」物業發展項目（一項商業／公共交通工具交匯處／住宅發展項目），於區內屬獨特新穎，並位處地鐵彩虹站上蓋理想位置，已預售大部份住宅單位。

本集團之物業發展項目將集中於中國大陸。於石家莊、宜興及揚州之三個新住宅及商用物業發展項目正在策劃及設計階段，且全部進展理想。在亞洲地區，位於越南之一項合資經營項目，包括興建豪華住宅以及附設娛樂及教育設施之商業綜合發展項目，已進入施工階段。

其他業務

本集團之保安及物業管理業務，分別由城市護衛有限公司及城市專業管理有限公司經營，繼續為本集團之多個建築地盤及其他客戶之物業提供優質專業服務。

本集團於八月宣佈簽訂一項協議，有關投資約港幣32,000,000元收購一間主要從事銷售及生產心臟血管藥物之公司35.58%股權。該項投資仍待相關政府部門作出審批。

獎項及嘉許

為表揚本集團之優質管理，特別是於其策略性計劃、專注於客戶及市場以及業務業績方面，本集團於二零零五年七月獲香港管理專業協會頒發二零零五年優質管理銅獎。

本集團於二零零五年十一月獲經濟一週評為二零零五年傑出企業之一。傳媒亦對「宇晴軒」之優質成就給予高度評價。

企業社會責任

本集團深明其社會及行業責任，並執行一項貢獻社會之政策，其中包括慈善及義工服務。近期參與之活動包括地鐵主席競步賽及樂施毅行者，以及一項與東華三院合作之項目，提供定期維修保養及照顧老人義工服務。

前景及展望

預期全球經濟將會表現強勁但增長緩慢。於區內，中國大陸、香港及澳門之經濟預期將由中國大陸帶動持續增長。不明朗因素如油價上漲、利率、禽流感等等仍未消除。

儘管香港建築行業並非處於擴張階段，但中國大陸和澳門之建築市場卻仍然持續增長。於澳門，受惠於娛樂事業興旺，帶來足夠之建築機會。在中國大陸，由於推出連串宏觀調控措施，為海外投資者提供一個可發展之環境。更緊密經貿關係安排第三階段之實施持續支持香港的發展。泛珠三角地區合作及發展計劃(亦名為「9+2」計劃)之推出，已為香港公司進入中國大陸市場打開大門，提供大量機會。

作為背靠之中國大陸與世界其他地方之接觸點，香港政府致力於維持本港之優質基礎建設。行政長官已在施政報告中預告多項大型基建項目，其中包括評估興建香港－珠海－澳門大橋可行性研究報告草稿、研究九鐵公司有關興建廣州－深圳－香港高速鐵路線之可行性報告、評估九鐵公司北環線及地鐵公司南港島線之可行性，以及策劃興建沙田至中環線及西港島線。政府對持續基建發展之支持將有助於保持良好市場狀況。

政府明白到旅遊業之重要性，將於未來十年內投資港幣310億元於改建旅遊基礎建設。新香港仔旅遊發展項目包括海洋公園重建計劃，計劃興建之新酒店及交通設施將為建築業帶來機會。此外，於今年十一月，政府已邀請有興趣人士就興建世界級郵輪碼頭遞交意向書。

九鐵公司及地鐵公司之物業發展計劃將繼續進行。九鐵公司及地鐵公司已分別就大圍維修中心及夢幻之城第二期邀請遞交意向書。政府已就於添馬艦興建中央政府合署與立法會大樓向立法會徵詢意見。政府亦已就西九龍文化區項目展開進一步之諮詢。香港房屋委員會亦提出於未來六個月興建超過一萬個公屋單位之投標計劃。除主要之項目外，亦有其他市區重建及樓宇保養等項目。

由於受加息影響，於回顧期間後物業市場開始放緩，預期加息情況將於二零零六年後半年趨於穩定。本集團有信心「清水灣道8號」之剩餘未售單位整體將可按較高之售價出售，此等未售單位位於較高樓層，景觀亦較佳。本地及中國內地之商用物業租金收入將為本集團帶來穩定收益，以供本集團在此復甦中之經濟環境下尋求進一步之投資機會。

業務性質及地區上之多元化發展，將有助本集團在此競爭激烈之建築行業保持穩定表現。本集團將繼續積極但審慎地尋求多元化發展機會，藉以增加業務之回報及為股東資金分散風險。

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產生之資金、銀行借款及其他借款，在有需要時再輔以發行股份集資。

於二零零五年九月三十日，本集團之淨債務總額為港幣896,600,000元，即負債總額港幣1,184,300,000元減去銀行結餘及現金港幣287,700,000元所得之數。於二零零五年九月三十日，本集團債項之到期日分析如下：

	於二零零五年 九月三十日 港幣百萬元	於二零零五年 三月三十一日 港幣百萬元
一年內償還或按要求償還	728.5	691.5
一年後至兩年內償還	35.3	36.3
兩年後至五年內償還	420.5	365.0
合計	<u>1,184.3</u>	<u>1,092.8</u>

於二零零五年九月三十日，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1.16(二零零五年三月三十一日：1.14(重列))。

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為主。本集團承擔之外滙波動風險不大。此外，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。以本集團於二零零五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

截至二零零五年九月三十日，本集團員工人數約為2,080人。截至二零零五年九月三十日止期間之僱員薪酬總額約為港幣203,600,000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。

根據上市規則第13.22條之持續披露規定

為遵守上市規則第13.22條之持續披露規定，依據二零零五年九月三十日之未經審核管理賬目而編製有關若干聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司之應佔權益之資料呈列如下：

	未經審核 備考合併 資產負債表 港幣千元	本集團之 應佔權益 港幣千元
非流動資產	479,522	158,553
流動資產	322,665	177,496
流動負債	(308,126)	(132,418)
非流動負債	(307,952)	(123,257)
	<u>186,109</u>	<u>80,374</u>
股本及儲備	<u>186,109</u>	<u>80,374</u>

董事及主要行政人員之權益及淡倉

於二零零五年九月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第352條規定本公司須予保存之登記冊所示，各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士擁有本公司股份及相關股份之權益如下：

董事姓名	持有本公司股份之數目(好倉)			佔本公司	尚未行使之 購股權股份 (附註 2)
	個人權益	家族權益 (附註 1)	合計	於二零零五年 九月三十日 已發行股本 之百分比	
彭錦俊	265,096,950	10,148,875	275,245,825	36.97%	732,000
李蕙嫻	10,148,875	265,096,950	275,245,825	36.97%	—
郭煜釗	2,983,540	—	2,983,540	0.40%	7,326,000
區榮耀	866,000	—	866,000	0.12%	732,000
胡錦槐	346,000	—	346,000	0.05%	732,000
聶潤榮	—	—	—	—	3,200,000

附註：

1. 李蕙嫻女士為彭錦俊先生之配偶，故被視作擁有彭錦俊先生所持有之本公司股份之權益。同樣，彭錦俊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. 授予董事之購股權詳情列於下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節內。

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，於二零零五年九月三十日，各董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士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。

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利

- (a) 本公司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」)，據此董事會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。

已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 港幣元	行使期	購股權股份數目				
				於二零零五年		於二零零五年		
				四月一日 尚未行使 千股	期內轉自 其他類別 千股	期內轉往 其他類別 千股	期內已失效 千股	九月三十日 尚未行使 千股
董事								
彭錦俊	13/8/2004	0.904	21/8/2004 至 12/8/2014	732	-	-	-	732
郭煜釗	13/8/2004	0.904	21/8/2004 至 12/8/2014	7,326	-	-	-	7,326
陳葆心(附註1)	13/8/2004	0.904	21/8/2004 至 12/8/2014	732	-	(732)	-	-
區焯耀	13/8/2004	0.904	21/8/2004 至 12/8/2014	732	-	-	-	732
王世榮(附註1)	13/8/2004	0.904	21/8/2004 至 12/8/2014	732	-	(732)	-	-
胡錦槐	13/8/2004	0.904	21/8/2004 至 12/8/2014	732	-	-	-	732
聶潤榮	15/11/2004	1.162	15/11/2004 至 14/11/2009	3,200	-	-	-	3,200
僱員								
	13/8/2004	0.904	21/8/2004 至 12/8/2014	7,326	-	-	-	7,326
	3/9/2004	0.950	4/10/2004 至 30/9/2009	6,118	-	-	(480)	5,638
龐問	3/9/2004	0.950	4/10/2004 至 30/9/2009	400	-	-	-	400
其他(附註1)	13/8/2004	0.904	21/8/2004 至 12/8/2014	-	1,464	-	-	1,464

附註：

1. 陳葆心女士及王世榮博士於二零零五年八月二十四日退任為本公司之獨立非執行董事。董事會已批准彼等可於二零一四年八月十二日或以前，行使彼等尚未行使之購股權。彼等之購股權於期內已重新分類並列入「其他」項下。
2. 上文所述之所有購股權，毋須受任何持有期限限制。
3. 於本期間內，概無根據該計劃授出、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，並無根據該計劃授出任何購股權。

除上文所披露者外，於本期間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，於本期間內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。

主要股東

除上文「董事及主要行政人員之權益及淡倉」一節所披露若干董事之權益外，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，於二零零五年九月三十日，本公司獲下列股東通知彼擁有本公司股份及相關股份之有關權益如下：

名稱	身份	持有股份數目 (好倉)	佔本公司 於二零零五年 九月三十日 已發行股本 之百分比
美聯物業(集團)有限公司	實益擁有人	52,748,000	7.08%

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於二零零五年九月三十日，並無任何其他人士擁有本公司股份及相關股份之須具報權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司並無贖回任何本公司之上市證券；本公司或其任何附屬公司亦概無購買或出售任何本公司之上市證券。

企業管治

本公司於本期間內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》內所載已生效之守則條文及若干建議最佳常規，惟以下各項除外：

(a) 第A.4.2條守則條文

所有董事均須最少每三年輪值告退一次。根據本公司之公司細則第87(1)條，本公司之董事會主席及董事總經理毋須輪值告退，亦毋須被計入每年須退任之董事數目之內。

(b) 第A.5.4條守則條文

董事會應訂立有關僱員進行本公司證券買賣之書面指引。董事會隨後將會發出書面指引予有關僱員。

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其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本期間內已全面遵守標準守則內所訂之標準。

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、胡錦槐先生及陳超英先生，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二零零五年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

致謝

本人謹對董事會及管理層致以衷心謝意，並就本集團員工之努力不懈和卓越表現深表感謝。此外，本人謹對各股東、融資機構、業務夥伴及客戶之鼎力支持深表謝忱。

承董事會命
主席
彭錦俊

香港，二零零五年十二月十六日