

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHUN WO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED (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)

截至二零零九年九月三十日止六個月之中期業績

中期業績

俊和發展集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九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：

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

	附註	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
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

* 僅供識別

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		千港元	千港元
	附註		
應佔本期溢利：			
本公司擁有人		30,771	6,233
非控股權益		—	—
		<u>30,771</u>	<u>6,233</u>
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		30,657	21,300
非控股權益		—	—
		<u>30,657</u>	<u>21,300</u>
每股盈利(虧損)			
—基本	8	<u>3.58仙</u>	<u>0.7仙</u>
—攤薄後	8	<u>3.58仙</u>	<u>(2.3仙)</u>

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

		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
	附註		
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
		<u>737,074</u>	<u>1,010,421</u>
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
		<u>2,614,941</u>	<u>2,591,679</u>

	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		875,835	1,010,835
衍生金融工具		-	88,000
		<u>1,777,830</u>	<u>1,890,369</u>
流動資產淨值		<u>837,111</u>	<u>701,310</u>
資產總值減流動負債		<u>1,574,185</u>	<u>1,711,731</u>
非流動負債			
融資租賃承擔		1,201	-
借款		219,836	101,111
可換股債券		-	259,270
遞延稅項負債		35,586	64,445
		<u>256,623</u>	<u>424,826</u>
資產淨值		<u>1,317,562</u>	<u>1,286,905</u>
股本及儲備			
股本		85,884	85,884
儲備		1,231,328	1,200,671
本公司擁有人應佔權益		<u>1,317,212</u>	<u>1,286,555</u>
非控股權益		350	350
權益總額		<u>1,317,562</u>	<u>1,286,905</u>

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) 香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	可售回金融工具及清盤產生之責任 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) 香港財務報告準則第7號(修訂本) 香港財務報告準則第8號	歸屬條件及註銷 金融工具披露之改進 經營分類
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)	關連人士披露(二零零九年經修訂) ⁵
香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	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
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。

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	<u>988,964</u>	<u>123,347</u>	<u>17,136</u>	<u>60,859</u>	<u>-</u>	<u>1,190,306</u>
業績						
分類業績	<u>10,896</u>	<u>677</u>	<u>17,000</u>	<u>3,594</u>	<u>(1,224)</u>	<u>30,943</u>
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						<u>16,209</u>
所得稅抵免						<u>14,562</u>
本期溢利						<u><u>30,771</u></u>

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	<u>497,262</u>	<u>23,628</u>	<u>14,107</u>	<u>55,495</u>	<u>-</u>	<u>590,492</u>
業績						
分類業績	<u>(24,033)</u>	<u>916</u>	<u>13,751</u>	<u>3,909</u>	<u>(3,441)</u>	<u>(8,898)</u>
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						<u>(34,878)</u>
除稅前溢利						5,729
所得稅抵免						<u>504</u>
本期溢利						<u><u>6,233</u></u>

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。

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)
	<u>11,230</u>	<u>34,878</u>

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
	<u>14,297</u>	<u>2,885</u>
遞延稅項負債		
— 本期間	(28,859)	406
— 稅率變動產生	—	(3,795)
	<u>(28,859)</u>	<u>(3,389)</u>
	<u>(14,562)</u>	<u>(504)</u>

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。

6. 本期溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	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)
	<u>2,063</u>	<u>1,694</u>
出售物業、機器及設備收益	(989)	(169)
	<u><u>(989)</u></u>	<u><u>(169)</u></u>

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	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
	<u>-</u>	<u>15,030</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>15,030</u></u>

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。

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	二零零八年
	千港元	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)
	<u>-</u>	<u>(52,000)</u>
用作計算攤薄後每股盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u><u>30,771</u></u>	<u><u>(23,767)</u></u>

	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	—
	<hr/>	<hr/>
用作計算攤薄後每股盈利(虧損)之股份加權平均數	<u>859,016,251</u>	<u>1,029,618,145</u>

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。

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
	<hr/>
於二零零九年九月三十日	<u>324,336</u>

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。

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
	<u>232,012</u>	<u>189,221</u>

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
	<u>302,438</u>	<u>176,866</u>

13. 或然負債及履約保證

	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
	<u>339,071</u>	<u>234,498</u>
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	<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 客戶作出之擔保金額	<u>115,900</u>	<u>115,900</u>
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	<u>230,265</u>	<u>221,530</u>

14. 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
	<u>832,493</u>	<u>1,219,762</u>

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)。

業務回顧

中期業績

截至二零零九年九月三十日止六個月，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

在撰寫本公佈時，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。

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。

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。

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。

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
	<hr/>	<hr/>
	1,097.7	1,112.5
二零一二年到期之可換股債券	-	259.3
	<hr/>	<hr/>
借貸總額	1,097.7	1,371.8
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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)。

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。

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。

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，分別為區燦耀先生、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。

承董事會命
董事總經理
郭煜釗

香港，二零零九年十二月十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為彭錦俊先生、李蕙嫻女士及郭煜釗先生，而本公司之獨立非執行董事為區燦耀先生、陳超英先生、許照中先生、太平紳士及李承仕先生、金紫荊星章、*OBE*、太平紳士。