

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 興勝創建控股有限公司 HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號：896)

## 截至二零一零年九月三十日止六個月中期業績公告

### 中期業績

Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「本公司」) 及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額下降至港幣355,000,000元，較去年同期之港幣495,000,000元減少28.3%。

二零零八年金融危機過後，經濟復甦之路仍然漫長和崎嶇。於回顧期間，本集團若干經營分部的營業額下降。然而，本地物業市場的升勢利好本集團於二零一零年九月三十日止六個月錄得港幣98,100,000元之溢利，較去年同期之港幣49,600,000元之溢利大幅上升。業績表現理想主要由於投資物業重估收益及確認來自銷售One LaSalle (本集團佔一半權益的聯合發展項目的物業) 若干單位所得的收入所致。

每股基本盈利為港幣20.1仙，較去年同期之每股基本盈利 (重列) 港幣10.2仙顯著上升。

### 股息

本公司董事會 (「董事會」) 已決議向於二零一零年十二月十日營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東，派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.5仙 (截至二零零九年九月三十日止六個月：每股港幣1.5仙)。預期股息將於二零一零年十二月三十一日或前後派付給股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年十二月八日 (星期三) 至二零一零年十二月十日 (星期五) (包括所述兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲享派發截至二零一零年九月三十日之中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票及過戶表格，必須於二零一零年十二月七日 (星期二) 下午四時三十分前，一併送達本公司之股份過戶登記處—香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	355,002	494,978
銷售成本		<u>(307,085)</u>	<u>(446,884)</u>
毛利		47,917	48,094
其他收入		1,787	1,950
市場推廣及分銷費用		(4,131)	(3,420)
行政開支		(51,759)	(41,892)
投資物業之公平價值變動之收益		82,224	40,139
持作買賣之投資之公平價值變動之收益		100	772
衍生財務工具之公平價值變動之(虧損)收益		(829)	789
分佔聯營公司業績		720	227
分佔共同控制實體業績	4	41,322	12,173
財務費用		<u>(3,082)</u>	<u>(2,472)</u>
除稅前溢利		114,269	56,360
稅項	5	<u>(16,134)</u>	<u>(6,727)</u>
本期溢利	6	98,135	49,633
其他全面收入			
換算海外業務產生的匯率差額		<u>2</u>	<u>7</u>
本期全面收入總額		<u>98,137</u>	<u>49,640</u>
			重列
每股盈利 — 基本	8	<u>20.1港仙</u>	<u>10.2港仙</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日

	附註	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		659,580	577,080
物業、廠房及設備		94,131	98,264
預付租賃款項		6,521	6,620
聯營公司之權益		16,758	16,038
共同控制實體之權益		111,487	70,165
		<u>888,477</u>	<u>768,167</u>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		416,244	404,519
存貨		32,885	38,293
應收合約工程款項		151,129	157,353
應收進度款項	9	26,907	32,149
應收保固金		113,593	107,036
應收款項、按金及預付款項	10	45,143	51,127
預付租賃款項		200	201
應收共同控制實體款項		13,967	58,415
持作買賣之投資		438	338
可退回稅項		1,795	1,494
衍生財務工具		404	1,291
銀行結餘及現金		190,477	186,944
		<u>993,182</u>	<u>1,039,160</u>
<b>流動負債</b>			
應付合約工程款項		143,159	129,400
應付款項及其他應付款項	11	238,712	257,434
應付稅項		3,992	2,323
銀行貸款 — 一年內應付款項		534,300	554,300
		<u>920,163</u>	<u>943,457</u>
流動資產淨值		<u>73,019</u>	<u>95,703</u>
總資產減流動負債		<u>961,496</u>	<u>863,870</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 — 一年後應付款項		73,000	76,000
遞延稅項		51,248	37,678
		<u>124,248</u>	<u>113,678</u>
		<u>837,248</u>	<u>750,192</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		48,756	44,324
儲備		788,492	705,868
		<u>837,248</u>	<u>750,192</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 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附錄十六所載之相關披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第三十四號「中期財務報告」所編製。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及若干財務工具乃以公平價值來計量外，本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例而編製。

除非以下另有敘述，編製簡明綜合財務報表所使用之會計政策，與本集團截至二零一零年三月三十一日止所製作之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次採用了由香港會計師公會頒佈之若干新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

#### **採納對本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響的新訂及經修訂香港財務報告準則**

香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」及香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」

本集團已對收購日期為二零一零年四月一日或其後之業務合併應用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」。另外，本集團已對處理於二零一零年四月一日或其後取得或失去附屬公司控制權之附屬公司擁有權變動之會計事宜應用香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」。

由於在本中期期間，概無香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）適用之有關交易，應用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及其他香港財務報告準則就此作出之修訂本對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及其他香港財務報告準則就此作出之修訂本可能適用於未來之交易，從而或會對本集團未來期間之業績構成影響。

## 香港會計準則第17號「租賃」之修訂本

作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進的一部分，香港會計準則第17號「租賃」已作出有關租賃土地分類的修訂。於香港會計準則第17號未修訂前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃並於綜合財務狀況表內呈列為預付租賃款項。該修訂本取消上述規定，要求租賃土地應按香港會計準則第17號所載的一般原則分類，即按租賃資產擁有權的相關風險及回報歸於出租人或承租人的程度釐定。

根據香港會計準則第17號之修訂本「租賃」所載的過渡條文，本集團按照租賃開始時存在的資料，於二零一零年四月一日重新評定有關尚未到期的租賃土地的分類，並認為無需要重新分類。

應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第二十四號 (經修訂)	關聯人士披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第三十二號 (修訂本)	供股之分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第一號 (修訂本)	首次採納而無需按香港財務報告準則第七號，披露對比之有限度豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第七號 (修訂本)	披露 — 金融資產轉讓 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第九號	財務工具 <sup>6</sup>
香港 (國際財務匯報詮釋委員會) — 詮釋第十四號 (修訂本)	預付最低資金要求 <sup>4</sup>
香港 (國際財務匯報詮釋委員會) — 詮釋第十九號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日起或之後開始之年度期間酌情生效。

<sup>2</sup> 於二零一零年二月一日起或之後年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日起或之後年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一一年一月一日起或之後年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一一年七月一日起或之後年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日起或之後年度期間生效。

本公司董事預期應用新訂或經修訂之準則、修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 分類資料

本集團主要經營範疇分為七類：建築、裝飾及維修工作、建築材料買賣及安裝、物業投資、物業代理及管理服務之提供、物業發展及健康產品之銷售。本集團以此等分類並報告內部財務資料給主要經營決策者作定期審閱以分配各分類間之資源及評估分類間之表現。

以下為根據經營分類分析本集團之收入及業績：

截至二零一零年 九月三十日止六個月	建築	裝飾及維修	建築材料	物業投資	物業代理 及管理	物業發展	健康產品	分類總計	撇銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
<b>營業額</b>										
對外銷售	222,764	44,673	47,225	14,141	2,210	—	23,989	355,002	—	355,002
分類業務間之銷售	—	17,153	19,427	875	1,820	—	—	39,275	(39,275)	—
分類收入總計	<u>222,764</u>	<u>61,826</u>	<u>66,652</u>	<u>15,016</u>	<u>4,030</u>	<u>—</u>	<u>23,989</u>	<u>394,277</u>	<u>(39,275)</u>	<u>355,002</u>

分類業務間之銷售是以成本加若干毛利計算。

<b>業績</b>										
分類業績	<u>1,717</u>	<u>2,881</u>	<u>(5,589)</u>	<u>85,091</u>	<u>250</u>	<u>35,021</u>	<u>416</u>	<u>119,787</u>	<u>(1,800)</u>	117,987
未分配開支 財務費用										(636) (3,082)
除稅前溢利										<u>114,269</u>

截至二零零九年 九月三十日止六個月	建築	裝飾及維修	建築材料	物業投資	物業代理 及管理	物業發展	健康產品	分類總計	撇銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
<b>營業額</b>										
對外銷售	298,183	65,305	94,135	10,743	3,752	—	22,860	494,978	—	494,978
各類業務間之銷售	—	8,694	20,238	—	—	—	—	28,932	(28,932)	—
分類收入總計	<u>298,183</u>	<u>73,999</u>	<u>114,373</u>	<u>10,743</u>	<u>3,752</u>	<u>—</u>	<u>22,860</u>	<u>523,910</u>	<u>(28,932)</u>	<u>494,978</u>

分類業務間之銷售是以成本加若干毛利計算。

<b>業績</b>										
分類業績	<u>1,225</u>	<u>2,267</u>	<u>2,229</u>	<u>43,833</u>	<u>195</u>	<u>9,881</u>	<u>67</u>	<u>59,697</u>	<u>—</u>	59,697
未分配開支 財務費用										(865) (2,472)
除稅前溢利										<u>56,360</u>

集團資產以經營分類分析如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
建築	383,416	377,461
裝飾及維修	52,964	49,648
建築材料	152,603	182,326
物業投資	698,229	612,026
物業代理及管理	27,919	21,494
物業發展	526,813	519,888
健康產品	39,701	43,158
總分類資產	1,881,645	1,806,001
未分配資產及分類業務間撇銷	14	1,326
綜合資產	<u>1,881,659</u>	<u>1,807,327</u>

#### 4. 分佔共同控制實體業績

金額主要是一間共同控制實體出售已發展之待售物業所分佔之溢利。

#### 5. 稅項

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元
扣除包括：		
香港利得稅	2,564	1,288
遞延稅項	13,570	5,439
	<u>16,134</u>	<u>6,727</u>

於本審閱期間，香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%計算(二零零九年：16.5%)。

## 6. 本期溢利

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊	8,475	8,208
減：資本化為合約工程成本之折舊開支	(6,653)	(6,262)
資本化為發展中之待售物業之折舊開支	—	(395)
	<u>1,822</u>	<u>1,551</u>
財務費用	4,642	3,981
減：資本化為發展中之待售物業之財務費用	(1,560)	(1,509)
	<u>3,082</u>	<u>2,472</u>
預付租賃款項之攤銷	100	100
出售物業、廠房及設備之收益	(418)	(1,367)
	<u><u>1,564</u></u>	<u><u>1,706</u></u>

## 7. 股息

於本期間內，已派發截至二零一零年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.5仙，合共港幣11,081,000元予股東(截至二零零九年九月三十日止六個月：派發截至二零零九年三月三十一日止年度末期股息每股港幣1.0仙，合共港幣4,432,000元予股東)。

於二零一零年九月三十日後，本公司董事會決議，於本期間宣派截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣1.5仙(二零零九年：截至二零零九年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1.5仙)，合共港幣7,313,000元(二零零九年：截至二零零九年九月三十日止六個月合共港幣6,649,000元)。

## 8. 每股盈利 — 基本

於截至二零一零年九月三十日止六個月期間調整發行紅股的影響後，本期之公司持有人應佔每股基本盈利乃根據本期間溢利港幣98,135,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月溢利：港幣49,633,000元)及487,559,674股(截至二零零九年九月三十日止六個月：487,559,674股)計算。

由於期內並無具有潛在攤薄影響之普通股，因此並無呈報每股攤薄溢利。



## 9. 應收進度款項

本集團一般給予客戶三十日(於二零一零年三月三十一日：三十日)之賒賬期。

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	26,270	30,230
三十一至六十日	—	94
六十一至九十日	—	1,806
超過九十日	637	19
	<u>26,907</u>	<u>32,149</u>

## 10. 應收款項、按金及預付款項

本集團一般給予其非建築服務客戶三十日至九十日(於二零一零年三月三十一日：三十日至九十日)之賒賬期。

於二零一零年九月三十日，包括在應收款項、按金及預付款項之應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	17,009	24,216
三十一至六十日	5,085	3,344
六十一至九十日	982	5,395
超過九十日	7,491	6,904
	<u>30,567</u>	<u>39,859</u>

## 11. 應付款項及其他應付款項

於二零一零年九月三十日，包括在應付款項及其他應付款項之應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	19,381	37,785
三十一至六十日	436	3,849
六十一至九十日	842	681
超過九十日	4,891	4,249
	<u>25,550</u>	<u>46,564</u>

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 概述

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團之未經審核綜合營業額為港幣355,000,000元（截至二零零九年九月三十日止六個月：港幣495,000,000元），較去年同期下跌28.3%。儘管市場競爭仍然劇烈，拖低營業額，本集團於截至二零一零年九月三十日止六個月仍錄得溢利大約港幣98,100,000元，而去年同期則為港幣49,600,000元。業績表現理想主要由於投資物業重估收益及確認來自銷售One LaSalle（本集團佔一半權益的聯合發展項目的物業）若干單位所得的收入所致。

#### 建築部

建築部截至二零一零年九月三十日止六個月的營業額下降至港幣222,800,000元，去年同期的營業額則為港幣298,200,000元。儘管經濟環境有所改善，整體的營運狀況持續困難，尤其以建造業為甚。於回顧期間，本部門既專注進行手頭的工程，同時亦就私營及公營的建築項目工程投標，務求爭取更多生意。

為確保業務增長，保持市場地位，本部門時刻致力提升服務質素，實踐建築地盤的職業安全。本集團建築部附屬公司興勝建築有限公司（「興勝建築」）於回顧期內獲香港建造商會頒發2010年香港建造商會建造安全創意大獎，同時亦獲香港建造商會頒發2009年香港建造商會積極推動安全獎，表揚興勝建築於過去一年上下一心致力推行建造安全表現，並積極培訓、推動、支持及提升建築地盤的安全標準。

於二零一零年九月三十日止六個月期間進行之主要建築工程如下：

1. 興建位於觀塘彩雲道及佐敦谷附近之發展項目的小學
2. 興建位於觀塘彩雲道及佐敦谷附近之發展項目的第二所中學
3. 與聯營夥伴合作興建天水圍101區之體育中心及社區會堂
4. 與聯營夥伴合作興建藍田北市政大樓
5. 興建愉景灣第14期北N1d區之住宅發展項目
6. 興建皇后大道東1號萬茂里之行人天橋、踏腳區塊及景觀美化工程

截至二零一零年九月三十日止本部門之手頭合約價值達港幣926,000,000元，當中大約港幣391,400,000元為與聯營夥伴訂立聯營安排下之手頭合約。

## **裝飾及維修部**

於截至二零一零年九月三十日止六個月，裝飾及維修部的營業額為港幣61,800,000元，而去年同期則為港幣74,000,000元。

本部門於回顧期間承接以下主要合約工程：

1. 大嶼山愉景灣第14期N1d區住宅發展項目之室內裝修工程
2. 香港旭龢道9號福苑之維修工程
3. 上海嘉里華庭維修及改建工程之管理
4. 半山馬己仙峽道1-3號嘉慧園之翻新、維修及改建工程

於回顧期間，由本部門管理的上海嘉里華庭維修及改建工程已竣工，而大部份的單位亦已交付。另外，嘉慧園餘下的工程亦已接近完成階段。

截至二零一零年九月三十日止之手頭合約為港幣108,000,000元。

隨著本部門致力推廣使用爬升工作平台，加上我們過往的成功及所累積的相關經驗，本部門的工程獲得好評，深受客戶的認同。我們深信使用爬升工作平台於外牆翻新工程的需求將會持續上升，而本部門亦已準備就緒，把握商機。

## **建築材料部**

建築材料部受建築材料市場的激烈競爭所影響，截至二零一零年九月三十日止六個月的營業額大幅下跌至港幣66,700,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：港幣114,400,000元)。

於二零一零年九月三十日止的手頭合約為港幣176,000,000元。

## **供應及安裝假天花及木地板**

於回顧期間內，本集團建築材料部的附屬公司華高達建材有限公司(「華高達香港」)獲得為九龍灣宏照道18號商業重建發展項目、香港城市大學社區書院大樓、堅尼地城卑路乍街42至44號的住宅發展項目、愉景灣第14期北N1d區之住宅發展項目、大埔白石角香港科學園第20號大樓及位於佐敦谷的中學項目供應及安裝假天花的合約。

同時間，華高達香港及本集團建築材料部的另一附屬公司華高達室內裝修(澳門)有限公司亦承接工程為鰂魚涌英皇道863至865號的辦公／商用發展及澳門壹號廣場的平台及若干樓層供應及安裝假天花，以及為北角渣華道172至186號的住宅項目供應及安裝木地板。

### **供應喉管、配件及／或相關附件**

於回顧期間，本集團建築材料部之附屬公司泰記有限公司獲得多份合約，當中包括為伸手助人協會西貢樟木頭老人度假中心、聖士提反書院及六國中心供應消防喉管，以及為位於露明道的工程和位於半山西摩道2A號的豪華住宅供應空調用喉管。

於回顧期間承接的合約包括為澳門特別行政區政府之房屋局供應銅管、為香港特別行政區政府位於添馬艦之新總部及基督教香港信義會心誠中學供應空調用銅管，以及就醫院管理局為期一年的供應合約、位於威非路道21號的酒店及竹園商場供應消防鍍鋅鋼管。

### **設計、供應及安裝鋁製產品，包括鋁窗、[SCHÜCO] (「旭格」) 鋁窗及摺門、趟門、飾板、百葉、天窗、欄河及幕牆**

於回顧期間，本集團建築材料部的附屬公司美亨實業有限公司獲得多份合約，當中包括位於九龍廣播道1號及西摩道2A號的住宅發展項目、山頂加列山道9號的住宅重建項目，以及荃灣海盛路TWIL36號的工業發展項目。

於回顧期間進行的主要項目包括位於愉景灣第14期N1d區、位於愉景灣第15期N1e、位於灣仔活道16-34號、位於大埔馬窩、位於西摩道9A-9H號及位於跑馬地雲地利道1、3及5號雲暉大廈的住宅發展項目，以及新界大埔道沙田市地段206號雍雅山房之住宅重建項目。

### **物業發展部**

One LaSalle (與新創建集團有限公司聯合發展，各佔一半權益的物業)於截至二零一零年三月三十一日止年度開售，並於本財政年度繼續銷售，市場反應熱烈。截至二零一零年九月三十日止六個月，共售出四個單位，錄得總收入港幣236,600,000元。於二零一零年九月三十日後，本部門再售出兩個單位，而相關的利潤將於下半年度入賬。餘下的單位會繼續放售。

Eight College乃是本集團另外一個豪華住宅，現時正進入申請入伙紙的階段。物業座落九龍塘優質地段，展示高貴典雅之建築風格及瑰麗堂皇之花園。我們預期這物業項目會為本集團帶來可觀的回報。

必發道的拆卸工程經已完成，而重建該地段的一般圖則已獲屋宇署批准。

至於與新鴻基發展有限公司在屯門掃管笏合作發展之住宅發展項目，本部門的規劃申請已獲城市規劃委員會批准。

元朗流浮山丈量約份第129號地段之住宅發展項目現正處於刊憲階段。

## **物業投資部**

物業投資部錄得營業額港幣15,000,000元，較去年同期的港幣10,700,000元增加40.2%。

營業額上升主要來自位處佐敦的服務式公寓大廈The Austine之租金收入。

除了上述租金收入令營業額上升帶動本部門的入息增加，於回顧期間達致理想的業績實際亦主要由於錄得投資物業公平價值變動之收益所致。按獨立估價報告，本部門錄得港幣82,200,000元重估盈餘。

沙田工業中心的租賃表現穩定，截至二零一零年九月三十日的佔用率約為98%。

本集團的其他投資物業包括荃灣美環街23-25號、上環永和街31號、屯門建榮工業大廈若干單位、粉嶺坪輦丈量約76號多個地段、元朗深灣路丈量約128號多個地段及屯門海濱貨倉(本集團擁有一半權益)繼續為本集團於回顧期內帶來滿意之收入貢獻。

## **物業代理及管理部**

於回顧期間，物業代理及管理部的營業額增加至港幣4,000,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：港幣3,800,000元)。

營業額上升某程度是由於本部門錄得來自為赫德道8號、The Cameron、The Austine、One LaSalle及高爾夫景園提供項目管理、收租及租務代理服務之收益。本部門亦為Eight College及必發道91, 93, 95及97號的項目經理。

## **健康產品部**

於回顧期間，健康產品部的營業額錄得升幅，於二零一零年九月三十日止六個月的營業額為港幣24,000,000元，去年同期則為港幣22,900,000元。

重組本部門的資源，包括關閉成本效益低的商舖，為本部門節省開支。於回顧期間，本部門物色合適的地點開設新商舖。新開設的健怡坊零售商舖位於上水廣場、將軍澳新都城中心及荃灣荃新天地2期。於二零一零年九月三十日，總共有9間健怡坊零售商舖及2間服務中心。

於回顧期間，健怡坊參加「優質旅遊服務」計劃，為期由二零一零年三月一日至二零一一年二月二十八日，成為獲得認證的商號。這項認證確認本部門致力提供優質產品及服務的承諾。

為配合客戶的需求，本部門會繼續引入健康食品和小食，以及中西補健產品，如都市漢方系列、健の本道及健知己等產品。

## 前景

儘管本地物業市場自二零零九年起無論在銷售數量或呎價均錄得強勁的升幅，二零零八年金融危機過後，經濟復甦之路仍然漫長和崎嶇。環球金融市場仍然存在不明朗因素，而香港亦難免會受到外圍環境不明朗及潛在危機的影響。

經濟復甦、低利率水平、市場流動資金充裕及海外投資者資金流入等因素，為物業市場提供支持。本地物業市場的升勢利好本集團於回顧期間達致理想的業績。然而，營商環境仍然充滿挑戰，尤以建造業相關行業為甚。

面對這些挑戰，我們將繼續積極而審慎地經營業務。香港建造商會頒發的獎項正好確認我們積極提升質素、推廣建築地盤職業安全的信念。本集團會努力不懈保持我們於市場的競爭力。

於推動業務發展的同時，我們會調整經營策略，為應付充滿挑戰的營商環境作好準備，促進本集團業務長期及持續的發展。

## 財務回顧

### 集團流動資金及財務資源

本集團財務狀況維持穩健。於二零一零年九月三十日營業時間結束時，本集團之現金及銀行結餘由二零一零年三月三十一日之港幣186,900,000元增加至港幣190,500,000元。於本期間結束日，流動比率(流動資產除以流動負債)由二零一零年三月三十一日的1.10倍下降至1.08倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，本集團二零一零年九月三十日可動用之銀行信貸總額為港幣1,001,400,000元(其中港幣470,800,000元乃以本集團若干土地及樓宇、投資物業及發展中物業作第一抵押)，當中港幣607,300,000元的銀行貸款已被提取，而約港幣69,200,000元已被動用，作為發行信用狀及履約保證。預期可動用的銀行信貸額及營運所產生的現金，連同於結算日所剩餘的銀行結餘及現金，足以應付本集團來年的資金需要。

### 財資管理政策

為了減低資金成本及達至更佳的風險控制，本集團之財資事務集中由最高管理層監管。本集團於最近期之二零零九／二零一零年度年報內所刊載的財資管理政策仍然維持不變。

## 資本結構

本集團力求不時保持一個適當的資本及債務組合，以確保在未來能常維持一個有效的資本結構。於回顧期間內，本集團已從銀行取得港幣貸款，合共港幣607,300,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣630,300,000元）。貸款已用於收購物業作投資及發展用途，以及作為一般營運資金。貸款分八年攤還，第一年須償還港幣534,300,000元（其中港幣267,500,000為循環貸款，在整個有關銀行信貸期內，此等貸款將會償還或在利率期限到期時由我們酌情決定將貸款展期），第二年須償還港幣44,000,000元，第三至第五年則償還共港幣3,000,000元，而在五年後須償還港幣26,000,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零一零年九月三十日營業時間結束時，本集團的資本與負債比率為49.80%（於二零一零年三月三十一日：59.10%），此比率乃根據本集團淨借貸（銀行借貸總額減銀行結餘及現金總額）與股東資金之比率計算。

## 主要收購

在回顧期間內並沒有主要收購。

## 抵押品

於二零一零年九月三十日，本集團之借貸港幣367,300,000元乃以本集團擁有之若干土地及樓宇、投資物業及發展中物業作為第一抵押，其賬面值約為港幣780,200,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣698,200,000元）。

## 或然負債

- (1) 於二零一零年九月三十日，本集團就共同控制實體訂立的履約保證向銀行作出擔保的金額為零（於二零一零年三月三十一日：港幣650,000元）。
- (2) 截至二零一零年三月三十一日止年度內，本公司一間進行安裝工程之附屬公司就收回已賣出及已運送之材料餘款提出法律行動。被告提出反申索，要求支付三個項目之工程總額結餘。本公司董事認為現階段不能估算潛在損失及就被告之反申索進行辯護並認為有合理的勝訴機會。
- (3) 截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗之指控被提出法律行動。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書召開之指示聆訊後，至今尚未有針對本集團之進一步行動。於二零一零年九月三十日，本公司董事認為，鑑於其不確定性，故不能切實地評估其財務影響。

## 承擔

於二零一零年九月三十日及二零一零年三月三十一日，本集團沒有資本承擔。

於二零一零年九月三十日，本集團有責任就共同發展一塊位於掃管笏之土地支付港幣231,500,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣231,500,000元）之資金，佔預計項目成本之23.63%（於二零一零年三月三十一日：23.63%）。

## 購買、出售或贖回上市證券

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

## 僱員及酬金政策

於二零一零年九月三十日，本集團約有五百名僱員。本集團參照市場水平及根據僱員之資歷，為僱員提供具吸引力的薪酬組合，包括酌情花紅及購股權計劃。本集團亦為僱員提供退休金計劃、醫療福利、公司及外間的培訓課程。

## 審核委員會

審核委員會於二零零一年十二月成立，並已制定書面職權範圍。審核委員會之主要職責是審核及監察本集團之財務呈報程序及內部監控系統。

審核委員會共有三名成員，均為獨立非執行董事，分別為孫大倫博士、陳伯佐先生及劉子耀博士。孫大倫博士獲委任為審核委員會之主席。

## 中期業績審閱

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之中期財務報告並未經審核，但已由董事會之審核委員會及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

## 企業管治

本公司的企業管治守則強調董事會之高質素、高透明度及對全體股東負責。

於截至二零一零年九月三十日止之整個期間，本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）的原則，並遵守所有守則條文，惟以下之守則條文除外：

- (a) 主席及董事總經理之職位分別由查懋聲先生及王世濤先生擔任。企業管治守則第A.2.1條條文規定，主席及董事總經理之職責分工須清楚界定並以書面列明。儘管並無書面列明主席及董事總經理之職責範圍，但是權力及職權並沒有集中於同一個人身上，而所有重要決策均會諮詢本公司董事會成員、相關董事委員會及高級管理層。董事會或會考慮在未來以書面列明主席及董事總經理之職務及職責。



- (b) 守則第A.4.1條規定非執行董事的委任須有指定任期，並須接受重選。本公司之非執行及獨立非執行董事並無指定任期，但根據本公司於二零零五年八月二日通過修改之組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時在任之三分一董事，包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事須輪席告退，而每名董事須最少每三年退任一次。因此，本公司認為已採取足夠的措施使本公司企業管治的常規不比企業管治守則的標準寬鬆。
- (c) 守則第E.1.2條條文規定董事會主席應出席股東週年大會。由於董事會主席查懋聲先生因需要處理其他重要商業事務，故未能出席本公司於二零一零年八月十日舉行之股東週年大會。然而，出席股東週年大會之董事總經理根據本公司之組織章程細則第78條出任該大會主席。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為本公司董事進行證券交易之守則。經向本公司所有董事查詢後，全部董事均確認彼等已遵守標準守則內所要求之準則。

## 董事會

於本公告日期，本公司董事會由以下成員組成：

### 非執行主席

查懋聲先生

### 非執行董事

查懋德先生

查耀中先生

### 執行董事

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

林澤宇博士

沈大馨先生

### 獨立非執行董事

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士

承董事會命

主席

查懋聲

香港，二零一零年十一月二十三日