

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)

截至二零零九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」) 截至二零零九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495,000,000元，較去年同期之港幣872,200,000元減少43.3%。

於回顧期間內，全球金融海嘯之餘波繼續對全球的主要經濟體系構成不穩定及富挑戰的局面。在此環境下，本集團大部分經營分類之營業額均錄得下跌。然而，本集團全部經營分類於期內之分類業績仍錄得正回報，而本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之整體財務業績轉虧為盈，由去年同期虧損港幣24,700,000元轉為錄得溢利港幣49,600,000元。達致理想業績主要是由於錄得投資物業公平價值變動之收益及確認一項物業發展項目之溢利所致。

每股盈利為港幣11.2仙，較去年同期之每股虧損港幣5.6仙大幅上升。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已決議向於二零零九年十二月三十一日營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東，派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.5仙 (截至二零零八年九月三十日止六個月：每股港幣0.5仙)。預期股息將於二零零九年十二月三十日或前後派付給股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年十二月十八日(星期五)至二零零九年十二月二十一日(星期一)(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二零零九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，必須於二零零九年十二月十七日(星期四)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，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十八樓一八零六至一八零七室。

簡明綜合收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	494,978	872,238
銷售成本		(446,884)	(814,258)
毛利		48,094	57,980
其他收入		1,950	685
市場推廣及分銷費用		(3,420)	(4,405)
行政開支		(41,892)	(39,126)
投資物業之公平價值變動之收益(虧損)		40,139	(42,021)
持作買賣之投資之公平價值變動之收益(虧損)		772	(686)
衍生財務工具之公平價值變動之收益		789	228
分佔聯營公司業績		227	208
分佔共同控制實體業績	4	12,173	699
財務費用		(2,472)	(4,779)
除稅前溢利(虧損)		56,360	(31,217)
稅項(支出)抵免	5	(6,727)	6,536
本期溢利(虧損)	6	49,633	(24,681)
每股盈利(虧損) — 基本	8	11.2港仙	(5.6)港仙

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

	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
本期溢利(虧損)	49,633	(24,681)
其他全面收入		
換算海外業務產生的匯率差額	7	(1,496)
物業重估之盈利	—	982
	<hr/>	<hr/>
本期其他全面收入	7	(514)
	<hr/>	<hr/>
本期全面收入及支出總額	49,640	(25,195)

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		576,860	535,320
物業、廠房及設備		87,290	91,484
預付租賃款項		6,700	6,800
聯營公司之權益		15,344	15,717
共同控制實體之權益		15,570	3,397
		<u>701,764</u>	<u>652,718</u>
流動資產			
發展中之物業		339,571	333,252
存貨		42,886	34,139
應收合約工程款項		184,605	197,778
應收進度款項	9	41,128	48,066
應收保固金		136,272	148,118
應收款項、按金及預付款項	10	53,114	51,614
預付租賃款項		200	200
應收共同控制實體款項		72,399	69,638
持作買賣之投資		3,135	4,423
可退回稅項		491	495
衍生財務工具		1,383	221
銀行結餘及現金		176,028	195,643
		<u>1,051,212</u>	<u>1,083,587</u>
流動負債			
應付合約工程款項		125,820	119,253
應付款項及其他應付款項	11	272,523	299,351
一年內應付之融資租賃承擔		—	44
應付稅項		2,559	1,690
衍生財務工具		578	205
銀行貸款 — 一年內應付款項		544,300	556,713
		<u>945,780</u>	<u>977,256</u>
流動資產淨值		<u>105,432</u>	<u>106,331</u>
總資產減流動負債		<u>807,196</u>	<u>759,049</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後應付款項		78,000	80,500
遞延稅項		31,995	26,556
		<u>109,995</u>	<u>107,056</u>
		<u>697,201</u>	<u>651,993</u>
資本及儲備			
股本		44,324	44,324
儲備		652,877	607,669
		<u>697,201</u>	<u>651,993</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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(如適用)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，編製中期財務資料所使用之會計政策，與本集團截至二零零九年三月三十一日止年報中所製作之截至二零零九年三月三十一日止綜合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新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。採用若干新準則會引致以下改變。採用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋並沒有對本集團之中期財務資料產生重大影響。

財務報表之呈列

於本期間，本集團採用之香港會計準則第一號(經修訂)「財務報表之呈列」引入多項專用名稱之改動(包括修訂簡明綜合財務報表之標題)，因而導致呈列及披露出現若干變動。

分類資料

於本期間，本集團採用香港財務報告準則第八號「經營分類」。香港財務報告準則第八號規定經營分類之呈列與向集團之主要經營決策者定期審閱之內部報告一致。香港財務報告準則第八號取代香港會計準則第十四號「分類呈報」，香港會計準則第十四號需要企業呈列兩套分類資料(按業務及地區)。

採用香港會計準則第一號(經修訂)及香港財務報告準則第八號並沒有對本集團之中期財務資料產生重大影響。

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)	香港財務報告準則第五號之修訂本 (作為二零零八年香港財務報告準則改進之 部份) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第二十四號(經修訂)	關聯方披露 ³
香港會計準則第二十七號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第三十二號(修訂本)	供股之分類 ⁴
香港會計準則第三十九號(修訂本)	合資格被對沖項目 ¹
香港財務報告準則第一號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第二號(修訂本)	集團以現金結算並以股份為基礎之付款交易 ⁵
香港財務報告準則第三號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第九號	財務工具 ⁶
香港(國際財務匯報準則*)— 詮釋第十七號	向擁有人分派非現金資產 ¹

¹ 於二零零九年七月一日起或之後年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日起或之後開始之年度期間生效之修訂本(如適用)。

³ 於二零一一年一月一日起或之後年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日起或之後年度期間生效。

⁵ 於二零一零年一月一日起或之後年度期間生效。

⁶ 於二零一三年一月一日起或之後年度期間生效。

* 國際財務匯報準則代表國際財務匯報詮釋委員會

採用香港財務報告準則第三號(經修訂)可能影響本集團對收購日期為二零一零年四月一日起或之後開始之業務合併之會計處理。香港會計準則第二十七號(經修訂)將影響本集團對於附屬公司權益變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂之準則、修訂本或詮釋對本集團之中期財務資料並無重大影響。

3. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起採用香港財務報告準則第八號「經營分類」。香港財務報告準則第八號要求定義經營分類與本集團由主要經營決策者為了分類間分配資源及表現評估而定期審閱之內部報告採用相同劃分分類之基準。相反，原有之準則(香港會計準則第十四號「分類呈報」)則需要個別實體按風險及回報權衡，僅以該實體「對關鍵管理人員之內部財務呈報機制」作為起點，呈列兩套分類資料(按業務及地區)，以確認有關分類。過去，本集團基本之呈列方式為業務分類。採用香港財務報告準則第八號與原先採用香港會計準則第十四號定義的主要可報告分類，不會導致集團重列可報告分類。然而，採用香港財務報告準則第八號會使分佔聯營公司業績、分佔共同控制實體業績及其他收入計入分類業績及改變分類業績之計算基準。亦使聯營公司之權益、共同控制實體之權益及應收共同控制實體款項計入分類資產中，分類資產之計算基準因而改變。

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、健康產品之販賣，物業投資、物業代理及管理服務之提供及物業發展。

分類業績代表每個分類產生之業績，並未分配中央行政成本，持作買賣之投資之公平價值變動之收益及衍生財務工具之公平價值變動之收益及財務費用。此乃向集團中主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之目的。

關於經營分部之分類資料現呈列以下。

截至二零零九年 九月三十日止六個月	物業代理								
	建築	裝飾及維修	建築材料	健康產品	物業投資	及管理	物業發展	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	港幣千元	港幣千元
營業額									
對外銷售	298,183	65,305	94,135	22,860	10,743	3,752	—	—	494,978
分類業務間之銷售	—	8,694	20,238	—	—	—	—	(28,932)	—
總計	<u>298,183</u>	<u>73,999</u>	<u>114,373</u>	<u>22,860</u>	<u>10,743</u>	<u>3,752</u>	<u>—</u>	<u>(28,932)</u>	<u>494,978</u>
分類業務間之銷售是以現行市場價格計算									
業績									
分類業績	<u>1,164</u>	<u>2,267</u>	<u>729</u>	<u>67</u>	<u>43,833</u>	<u>195</u>	<u>9,881</u>	<u>—</u>	<u>58,136</u>
未分配公司支出									(865)
持作買賣之投資之公平價值變動之收益									772
衍生財務工具之公平價值變動之收益									789
財務費用									(2,472)
除稅前溢利									<u>56,360</u>

截至二零零八年

九月三十日止六個月

	物業代理								
	建築	裝飾及維修	建築材料	健康產品	物業投資	及管理	物業發展	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	港幣千元	港幣千元
營業額									
對外銷售	672,354	55,267	109,848	22,929	11,177	663	—	—	872,238
各類業務間之銷售	5,010	10,392	14,220	1,200	—	680	—	(31,502)	—
總計	<u>677,364</u>	<u>65,659</u>	<u>124,068</u>	<u>24,129</u>	<u>11,177</u>	<u>1,343</u>	<u>—</u>	<u>(31,502)</u>	<u>872,238</u>

分類業務間之銷售是以現行市場價格計算

業績

分類業績	<u>1,786</u>	<u>1,775</u>	<u>2,661</u>	<u>(634)</u>	<u>(30,309)</u>	<u>137</u>	<u>(30)</u>	<u>(400)</u>	<u>(25,014)</u>
未分配公司支出									(966)
持作買賣之投資之公平價值變動之虧損									(686)
衍生財務工具之公平價值變動之收益									228
財務費用									(4,779)
除稅前虧損									<u>(31,217)</u>

集團資產以經營分類分析如下：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
建築	401,242	464,021
裝飾及維修	57,609	54,976
建築材料	214,829	209,236
健康產品	42,537	39,689
物業投資	604,984	558,708
物業代理及管理	5,303	1,044
物業發展	421,274	403,121
總分類資產	<u>1,747,778</u>	<u>1,730,795</u>
未分配	<u>5,198</u>	<u>5,510</u>
綜合資產	<u>1,752,976</u>	<u>1,736,305</u>

4. 分佔同控制實體業績

金額主要是出售一個One LaSalle之單位(與新創建集團有限公司聯合發展之物業)所分佔之溢利。

5. 稅項

	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元
扣除(計入)包括：		
香港利得稅	1,288	1,843
遞延稅項		
— 本期間	5,439	6,140
— 稅率變動之影響	—	(2,239)
	<u>6,727</u>	<u>(6,536)</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。

6. 本期溢利(虧損)

	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊	8,208	7,487
減：資本化為合約工程成本之折舊開支	(6,262)	(5,101)
資本化為發展中物業之折舊開支	(395)	(459)
	<u>1,551</u>	<u>1,927</u>
預付租賃款項之攤銷	100	—
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	(1,367)	202
財務費用	3,981	7,822
減：資本化為發展中物業之財務費用	(1,509)	(3,043)
	<u>2,472</u>	<u>4,779</u>

7. 股息

於本期間內，已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(截至二零零八年九月三十日止六個月：派發截至二零零八年三月三十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)。

於二零零九年九月三十日後，本公司董事會決議，於本期間宣派截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣1.5仙(二零零八年：截至二零零八年九月三十日止六個月中期股息每股港幣0.5仙)，合共港幣6,649,000元(二零零八年：截至二零零八年九月三十日止六個月合共港幣2,216,000元)。

8. 每股盈利(虧損) — 基本

本期之公司持有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據本期間溢利港幣49,633,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月虧損：港幣24,681,000元)及443,236,068股於本期間已發行股份計算(截至二零零八年九月三十日止六個月：443,236,068股)。

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(虧損)。

9. 應收進度款項

本集團一般給予客戶三十日(於二零零九年三月三十一日：三十日)之賒賬期。

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	35,776	44,583
三十一至六十日	2,958	—
六十日至九十日	2,394	—
超過九十日	—	3,483
	<u>41,128</u>	<u>48,066</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(於二零零九年三月三十一日：三十日至九十日)之賒賬期。

於二零零九年九月三十日，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：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	16,771	15,280
三十一至六十日	10,274	7,816
六十一至九十日	2,297	2,449
超過九十日	8,326	10,868
	<u>37,668</u>	<u>36,413</u>

11. 應付款項及其他應付款項

於二零零九年九月三十日，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：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	32,084	77,615
三十一至六十日	6,329	1,681
六十一至九十日	2,625	926
超過九十日	3,795	5,302
	<u>44,833</u>	<u>85,524</u>

管理層之討論及分析

業務回顧

概述

截至二零零九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495,000,000元，較去年同期下跌43.3%。營業額下滑，主要由於在本財政年度上半年期間，市場之物業發展項目放緩，拖累建築業務及建築材料業務之營業額，以及競爭激烈導致本集團核心業務之利潤比率收窄所致。儘管面對不利之市況及全球經濟危機，本集團於截至二零零九年九月三十日止六個月內仍錄得溢利約港幣49,600,000元，而去年同期則錄得虧損港幣24,700,000元。本集團整體業績表現理想，主要是由於投資物業公平價值變動之收益及確認一項物業發展項目之溢利所致。

建築部

由於本財政期間初期，私營及公營建築項目工程均減少，導致截至二零零九年九月三十日止六個月建築部之營業額大幅下降至港幣298,200,000元（截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣677,400,000元）。

於回顧期間內，本集團建築部之附屬公司興勝建築有限公司已獲發展局工務科批准納入認可公共工程承建商名冊「建築」類丙組（「建築類丙組認可承建商」）。這令本集團日後可參與競投及承建合約價值款額不受限制之政府項目。

於二零零九年九月三十日止六個月期間進行之主要建築工程如下：

1. 興建尖沙咀金馬倫道33號之辦公／商業發展項目；
2. 興建九龍塘書院道8號之Eight College；
3. 興建彩雲道2號地盤發展計劃第一期及秀茂坪第十二期（地區休憩用地）之建築工程；
4. 興建愉景灣第十四期N1d區之住宅發展項目；
5. 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。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本部門承接一項海外項目並於期內完成工作。此項目涉及在馬爾代夫共和國阿杜環礁Villingili島擬興建之馬爾代夫香格里拉度假酒店之建築管理。

於二零零九年九月三十日本集團之手頭合約價值達港幣606,000,000元，而根據與聯營夥伴訂立之聯營安排下之手頭合約總額為港幣39,000,000元。

於截至二零零九年九月三十日止六個月後，本部門獲得在觀塘彩雲道及佐敦谷附近之發展項目興建第二中學之項目，合約價值約為港幣191,000,000元，以及根據與聯營夥伴訂立之聯營安排進行之兩個項目，即興建藍田北市政大樓及在天水圍第101區興建體育館及社區會堂，該等合約之總額約為港幣861,000,000元。

隨著全球經濟逐步復甦，本港物業市場氣氛逐漸改善，建築項目工程穩步增加，預期本部門將會獲得更多項目工程。

建築材料部

本部門之營業額由截至二零零八年九月三十日止六個月之港幣124,100,000元，微降至截至二零零九年九月三十日止六個月之港幣114,400,000元。

於二零零九年九月三十日之手頭合約價值達港幣167,800,000元。

本部門期內進行之主要項目包括：

供應及安裝假天花、地板及Compoclay (櫥櫃)

尖沙咀金馬倫道33號之辦公／商業發展項目、元朗馬田路元朗市地段515號、九龍塘喇沙利道1號及1E號之One LaSalle、天水圍頌富商場、西營盤第一街及第二街、荃灣國瑞路152-160號、半山地利根德里10號騰皇居、沙田樂景街28號御龍山、沙田烏溪沙銀湖•天峰及澳門新口岸填海區B區B地段。

供應喉管、配件及／或相關附件

為香港中文大學之教學樓及衛星遙感地面接收站、東區海底隧道旁地盤第五期及六期之房屋發展項目及元洲邨五期之房屋發展項目之消防設施供應喉管，並為澳門威尼斯人路氹之Malco Clinic and Spa、位於九龍站環球貿易廣場之酒店、位於古洞之會所以及卑路乍街及甘肅街項目之空調供應喉管。

本集團建築材料部之附屬公司泰記有限公司(「泰記」)已獲授「Suseco」產品之獨家分銷權，「Suseco」產品包括不銹鋼管、球墨鑄鐵管、鑄鐵管及人孔。這使本部門能夠向客戶推出更全面的新產品。

於年結後，泰記通過香港品質保證局頒發ISO 9001證書之首次審核，對泰記在喉管市場供應優質產品之努力給予認可。

設計、供應及安裝鋁窗、門及幕牆

彩雲道2號地盤發展計劃第一期及秀茂坪第十二期(地區休憩用地)之發展項目、九龍塘喇沙利道1號及1E號之One LaSalle、尖沙咀金馬倫道33號之辦公／商業發展項目、半山地利根德里騰皇居、半山巴丙頓道6D-6E號、九龍塘書院道8號之Eight College、大埔馬窩大埔市地段179號、南灣坊5-11及13-19號R.B.L.833及R.B.L.820建議住宅發展項目、灣仔皇后大道東235-245號內地段9006號之市區重建局項目H17、愉景灣第十四期N1d區及灣仔活道之綜合發展項目。

本部門亦承擔中國內地之項目，包括位於珠海及東莞之住宅發展項目以及位於上海之嘉里華庭。

於回顧期間內，本集團建築材料部之另一間附屬公司美亨實業有限公司獲香港品質保證局頒發ISO9001:2008證書，作為對其在鋁質幕牆和窗的設計、製造及安裝項目管理方面所作努力之認可。

裝飾及維修部

截至二零零九年九月三十日止六個月，本部門營業額為港幣74,000,000元，較去年同期之港幣65,700,000元增長12.6%。

本部門於回顧期間內進行之主要合約工程如下：

1. 天水圍頌富商場之維修及重新劃分工程；
2. 上海嘉里華庭維修及改建工程之管理。

於回顧期間內，本部門已完成半山地利根德里10號騰皇居之改建及維修工程。使用塔式工作台進行之馬己仙峽道1-3號嘉慧園之外部翻新工程即將完成，目前正在拆除有關工作台。該項目之其他主要工程(例如停車場翻新、游泳池及更衣室維修等)正按計劃如期進行。

受去年全球金融海嘯之影響，部分主要維修工程暫停進行。然而，由於市場信心逐步恢復，本部門已取得若干其他大型工程，例如大嶼山愉景灣第十四期N1d區之建議住宅發展項目之室內裝修工程及香港旭龢道9號福苑之維修工程。

於二零零九年九月三十日之手頭合約價值達港幣121,000,000元。

健康產品部

於回顧期間內，本部門繼續著重於控制成本及改善邊際利潤。由於全球金融海嘯削弱中等收入人士之購買力，本部門截至二零零九年九月三十日止六個月之營業額下跌至港幣22,900,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣24,100,000元)。

於二零零九年九月三十日，本部門共經營12間健怡坊零售店舖及兩間服務中心。為滿足市場對健康產品之需求，我們成立自家品牌GreenPlus，將從世界各地進口之天然乾果及果仁預先包裝，推出市場。為進一步提升補益坊之市場佔有率及推廣孕婦用補品，本部門推出產前安胎三十方之產前護理新產品。

本部門一方面將繼續實施有效之成本控制措施，另一方面我們將透過向大型零售連鎖店及鄰近地區推廣我們的產品，鞏固我們的市場地位。

物業發展部

香港住宅物業市場經歷全球金融危機之沉重打擊後，自二零零九年第二季起大幅回升。

One LaSalle (與新創建集團有限公司聯合發展之物業) 於回顧期間內開售，市場反應踴躍。本部門錄得溢利港幣9,900,000元，即銷售One LaSalle一個單位所產生溢利之50%。於二零零九年九月三十日後銷售之其他單位之溢利將計入本財政年度之下半年。Eight College之建築工程接近完成。兩個物業均位於九龍塘優質地段，乃都市與自然設計之完美結合。住戶既有交通四通八達之便，擁名校網之優勢，亦可獨享該地段提供的寧靜居住環境。

至於位於元朗流浮山丈量約份第129號地段之住宅發展項目，已取得屋宇署就一般建築圖則發出之批准，現時正處於刊憲階段。至於與新鴻基地產發展有限公司在屯門掃管笏發展之住宅發展項目，我們仍在向城市規劃委員會申請取得規劃批准。

至於位於必發道之工業再發展項目，屋宇署已批准拆卸計劃及一般建築圖則。現時正在取得地盤之管有權，預期拆卸工程將於二零一零年一月動工。

物業投資部

截至二零零九年九月三十日止六個月，本部門之營業額為港幣10,700,000元，較去年同期之港幣11,200,000元略為減少港幣500,000元。

本集團位於沙田之投資物業沙田工業中心於本財政年度上半年之租賃表現仍然穩定，於二零零九年九月三十日之佔用率約為99%。

於二零零九年四月，德興大廈已完全轉型為服務式公寓大廈，易名為「The Austine」。物業於二零零九年五月開始出租，預期租金收入將會於本財政年度下半年穩定增加。

投資物業組合繼續擴充。於回顧期間內，本集團已購入大角咀必發道之全部單位。屋宇署已批准拆卸計劃及一般建築圖則，預期拆卸工程將於二零一零年一月動工。本部門將就可能之重新發展進行可行性研究。

隨著本港物業市場逐漸復甦，根據獨立估值師之報告，本集團錄得重估收益港幣40,100,000元，而二零零八年同期則錄得重估虧損港幣42,000,000元。

物業代理及管理部

於回顧期間內，本部門之營業額增至港幣3,800,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣1,300,000元)。

營業額增加之部分原因為本部門於二零零九年四月一日就管理位於中華人民共和國浙江省海寧市一個大型綜合發展項目之建築工程與查氏家族名下多間物業發展公司訂立之專業服務合同所產生之項目管理收入所致。

此外，本集團繼續向尖沙咀赫德道8號、上水高爾夫景園及佐敦The Austine提供物業管理、收租及租務代理服務，以及向One LaSalle、Eight College及位於金馬倫道33號之辦公／商業發展項目The Cameron提供項目管理服務，為本部門帶來穩定收入。

前景

儘管營商環境仍然充滿挑戰，但市場普遍認為經濟已見底或離觸底回升之期不遠。大部分人預期經濟將於二零一零年好轉，而市場亦會出現一定程度之復甦，另有部分人則認為這情況會於二零零九年第四季度出現。

隨著美國經濟開始出現穩定復甦之跡象，亞洲經濟亦開始復甦，加上內地經濟在國家強而有力的刺激措施帶動下，在第二季度重拾增長動力。本港經濟亦從中受惠，一反先前四個季度之收縮狀況，第二季度經濟較第一季度增長3.3%。

在香港特別行政區政府(「香港特區政府」)推出之經濟刺激方案推動下，當中包括實施大型基建項目，公營地盤於二零零九年第二季度所完成的工程名義總值為港幣4,500,000,000元，較去年同期增長18.9%。

於回顧期間內，本集團獲接納為建築類丙組認可承建商。本集團相信，建築部將可受惠於香港特區政府增加開支之計劃，並可獲得更多大型政府工程。

展望未來，香港整體市況未來數年之競爭情勢可能仍然激烈。本集團為維持其市場競爭力，將繼續致力於控制成本及提升質素，並持續鞏固其核心業務，以維持增長及發展。

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。於二零零九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二零零九年三月三十一日之港幣195,600,000元減少至港幣176,000,000元。於本期間結束日，流動比率(流動資產除以流動負債)保持在1.11倍(二零零九年三月三十一日：1.11倍)。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，本集團二零零九年九月三十日可動用之銀行信貸總額為港幣1,035,400,000元(其中港幣388,800,000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622,300,000元的銀行貸款已被提取，而約港幣90,500,000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最佳的風險控制，本集團之財資事務集中由最高管理層監管。本集團於最近期之二零零八／二零零九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622,300,000元(於二零零九年三月三十一日：港幣637,200,000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。貸款分九年攤還，第一年須償還港幣544,300,000元(其中港幣277,500,000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5,000,000元，第三至第五年則償還共港幣46,000,000元，而在五年後須償還港幣27,000,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零零九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64.0%(於二零零九年三月三十一日：67.7%)，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

於二零零九年九月三十日，本集團之借貸港幣372,300,000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641,100,000元(於二零零九年三月三十一日：港幣608,600,000元)。

或然負債

- (1) 於二零零九年九月三十日，本集團就共同控制實體取得港幣27,043,000元之履約保證(於二零零九年三月三十一日：港幣34,138,000元)向銀行作出擔保。
- (2) 此外，於二零零九年九月三十日，本集團就共同控制實體取得一項港幣108,500,000元之銀行貸款(於二零零九年三月三十一日：港幣108,500,000元)向銀行作出擔保。約港幣93,362,000元之銀行信貸(於二零零九年三月三十一日：港幣91,582,000元)已被該共同控制實體提取。
- (3) 截至二零零九年九月三十日止期間，本公司一間進行安裝工程之附屬公司就收回已賣出及運送出之材料餘款提出法律行動。被告提出反申索要求結算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。
- (4) 截至二零零八年三月三十一日止年度內，本公司一間附屬公司負責為新建大廈進行地基工程，就煩擾及疏忽之指控被提出法律行動。於二零零九年九月三十日，本公司已提出港幣400,000元之和解要約。這要約已於二零零九年十月十日得到受害人原則上接受及於本期間全額撥備。
- (5) 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。於二零零九年九月三十日，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

於二零零九年九月三十日，本集團有下列承擔：

二零零九年 九月三十日	二零零九年 三月三十一日
港幣千元	港幣千元

已訂約但未列於簡明綜合財務報表內：

購入物業、廠房及設備

232

—

已授權但未訂約

於二零零九年九月三十日，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(於二零零九年三月三十一日：港幣231,500,000元)之資金，佔預計項目成本之23.63%(於二零零九年三月三十一日：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

於二零零九年九月三十日，本集團有超過六百名僱員。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

本集團截至二零零九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。

於截至二零零九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。董事會正考慮在適當時間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二零零九年八月四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，二零零九年十二月三日