



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)

中期業績公告 截至二零零五年九月三十日止六個月

中期業績

Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「本公司」) 之董事會 (「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股東應佔純利為港幣二千九百一十萬元，而去年同期則為港幣二千五百四十萬元。每股盈利為港幣六點六仙，去年同期則為港幣五點七仙 (重列)。

股息

董事會議決向於二零零五年十二月二十一日營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣一仙 (截至二零零四年九月三十日止六個月：每股港幣一仙)。預期中期股息大約在或於二零零六年一月十二日派發給股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年十二月二十日至二零零五年十二月二十一日 (包括首尾兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲派發中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票及過戶表格，必須於二零零五年十二月十九日 (星期一) 下午四時正前，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十七樓一七一二至一七一六室。

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	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	488,171	362,533
銷售成本		<u>(414,755)</u>	<u>(291,059)</u>
毛利		73,416	71,474
其他營運收入		401	355
市場推廣及分銷費用		(8,424)	(7,517)
行政開支		(30,793)	(34,216)
財務費用		(1,311)	(454)
分佔聯營公司業績		(84)	(12)
分佔共同控制實體業績		<u>(7)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	4	33,198	29,630
稅項	5	<u>(4,130)</u>	<u>(4,201)</u>
本期純利		<u>29,068</u>	<u>25,429</u>
股息	6	<u>4,432</u>	<u>2,837</u>
每股盈利 — 基本 (重列)	7	<u>6.6港仙</u>	<u>5.7港仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業		186,376	180,560
物業、廠房及設備		52,735	55,055
聯營公司之權益		9,838	9,922
共同控制實體之權益		26,058	26,065
商譽		540	540
		<u>275,547</u>	<u>272,142</u>
流動資產			
持作發展後將來出售之物業		190,629	188,067
持作出售之物業		13,509	54,502
存貨		36,877	30,631
應收合約工程賬款		46,453	61,985
應收進度款項	8	47,969	57,571
應收保固金		101,000	109,712
應收賬款、按金及預付款項	9	74,647	61,839
應收聯營公司款項		534	532
應收共同控制實體款項		89,995	8,565
持作買賣之投資		173	—
證券投資		—	190
可退回稅款		1,026	1,214
銀行結餘及現金		79,546	102,069
		<u>682,358</u>	<u>676,877</u>

流動負債			
應付合約工程賬款		146,868	135,781
應付賬款及累計費用	10	163,932	200,290
應付稅項		2,577	2,412
銀行貸款 — 一年內應付款項		80,200	68,200
		<u>393,577</u>	<u>406,683</u>
流動資產淨值		<u>288,781</u>	<u>270,194</u>
資產總值減流動負債		<u>564,328</u>	<u>542,336</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後應付款項		44,800	46,900
遞延稅項		12,614	12,271
		<u>57,414</u>	<u>59,171</u>
		<u>506,914</u>	<u>483,165</u>
資本及儲備			
股本		44,324	35,459
儲備		462,590	447,706
		<u>506,914</u>	<u>483,165</u>

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附錄十六之相關披露規定及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

除投資物業及持作買賣之投資乃以公平價值來計量外，本簡明財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

除以下提及之事項外，簡明財務報表中所採用之會計政策與本集團在編製截至二零零五年三月三十一日止年度之周年財務報表所採納者均屬一致。

在本會計期間，本集團首次採用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），除了香港會計準則第四十號「投資物業」一項已為本集團提早於截至二零零五年三月三十一日止會計年度所採用外，該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。應用其它的新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關應佔聯營公司及共同控制實體稅項之呈列方法，已跟香港會計準則第一號「財務聯表之呈列方法」而修改。該等呈列方法之改變已追溯應用。在採立新香港財務報告準則下，本集團之會計政策在以下範圍出現了改變，因而對本會計年度及以往會計年度業績之制備及呈列有所影響：

商譽

於本會計期間，本集團已採用香港財務報告準則第三號「商業合併」之過渡性條款，而採用香港財務報告準則第三號對本集團的主要影響撮要如下。

於二零零一年四月一日前因收購而產生之商譽已記錄於儲備中，而於二零零一年四月一日後因收購而產生之商譽已被資本化及根據其估計之可使用期被攤銷。

由二零零五年四月一日起，之前被確認存於儲備之商譽繼續被記錄於儲備之中；當與該商譽有關之業務被出讓或當一個與該商譽有關之現金產生單位出現減值之情況時，該商譽將會被轉移至本集團之保留盈利中。對於之前於資產負債表中被資本化之商譽，本集團已於二零零五年四月一日起對該等商譽停止攤銷，而該商譽將會在有關收購之財政年度或最少每年被進行減值測試。於二零零五年一月一日之後因收購而產生之商譽是以初次確認之後之成本減去累積減值虧損（如有）來計量。由於在會計政策上出現此轉變，於本會計期間並沒有商譽被攤銷。二零零五年三月三十一日止年度之比較數字並沒有重列。香港財務報告準則第三號之應用對本集團之財務報表並沒有出現重大影響。

財務工具

於本會計期間，本集團已應用香港會計準則第三十二號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第三十二號規定作追溯應用。香港會計準則第三十二號之應用對呈報本集團財務報表內之財務工具沒有重大影響。於二零零五年一月一日或以後開始的年度期間生效之香港會計準則第三十九號，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第三十九號而產生的主要影響摘要如下：

財務資產及財務負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之財務資產及財務負債，應用有關分類及計量的過渡條文。

直止二零零五年三月三十一日，本集團根據會計實務準則二十四號（「實務準則二十四號」）之基準處理方法來對本集團之債務證券及股本證券作出計量及分類。根據「實務準則二十四號」，於債務證券及股本證券之投資皆根據適合性被分類為「證券投資」，「其他投資」或「持有至到期日投資」。證券投資乃以成本減去減值虧損（如有）記賬。其他投資以公平價值來計量，而未變現之收益或虧損將計入盈利或虧損。持有至到期日投資乃以攤銷成本減去減值虧損（如有）來計量。自二零零五年四月一日開始，本集團按香港會計準則第三十九號將債務證券及股本證券分類及計量。根據該準則，財務資產被分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日財務資產」。該分類按資產購入的目的而作出。「於損益賬按公平值處理的財務資產」及「可出售財務資產」以公平值列賬，而公平值的變動分別於損益賬及股東權益內確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」採用實際利率法按攤銷成本持有。

在二零零五年四月一日，本集團根據香港會計準則第三十九號的準則分類及計量本集團之債務及股本證券。在採納了香港會計準則第三十九號之後，本集團已把記錄在二零零五年四月一日之綜合資產負債表中總額為港幣十九萬元之以買賣目的之證券投資分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」。

債務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債

自二零零五年四月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的財務資產及財務負債（以往不屬於會計實務準則第二十四號範圍）按照香港會計準則第三十九號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第三十九號將財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公平值處理的財務負債」或「於損益賬按公平值處理的財務負債以外之財務負債（其他財務負債）」。「其他財務負債」以實際利率法按攤銷成本記賬。香港會計準則第三十九號之應用對本集團之財務報表沒有重大影響。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計期間，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據有關物業出售時可收回之賬面值而引致之稅項作出評估。在本會計期間，本集團應用香港會計準則一詮釋第二十一號「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收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團預期於每一結算日有關物業以某形式可收回之數額計算。在香港會計準則詮釋第二十一號沒有任何指定過渡性之條文下，此會計政策之轉變已被追溯應用。比較數字已作出重列。此轉變之影響為本集團之遞延稅項負債分別於二零零四年四月一日及二零零五年四月一日增加了港幣四十七萬九千元及港幣八百二十一萬元。應用香港會計準則詮釋第二十一號對截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月之溢利並沒有重大影響。

尚未採納新準則之潛在影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本公司董事預期應用該等準則或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第一號(經修訂)	股本披露
香港會計準則第十九號(經修訂)	精算損益、團體計劃及披露
香港會計準則第三十九號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計 處理法
香港會計準則第三十九號(經修訂)	公平價值法之選擇
香港會計準則第三十九號及 香港財務報告準則第四號(經修訂)	財務擔保合約
香港財務報告準則第六號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第七號	財務工具：披露
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第四號	釐定一個安排有否包含租賃
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第五號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益 之權利
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第六號	參與特定市場－電子及電機廢棄設備所產生 之負債

3. 營業額及分類資料

業務類別

本實體在匯報類別資料時之基本形式為以下業務類別。

	建築	裝飾 及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理 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
截至二零零五年 九月三十日止六個月									
營業額									
對外銷售	304,024	40,334	39,569	30,887	8,559	1,360	63,438	—	488,171
各類業務間之銷售	20	1,042	23,268	900	—	1,870	—	(27,100)	—
總計	<u>304,044</u>	<u>41,376</u>	<u>62,837</u>	<u>31,787</u>	<u>8,559</u>	<u>3,230</u>	<u>63,438</u>	<u>(27,100)</u>	<u>488,171</u>
各類業務間之銷售是 以現行市場價格計算。									
業績									
分類業績	<u>4,577</u>	<u>1,216</u>	<u>2,830</u>	<u>577</u>	<u>5,732</u>	<u>649</u>	<u>17,664</u>	<u>2,036</u>	35,281
其他營運收入									401
未分配公司開支									(1,082)
財務費用									(1,311)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(84)	—	(84)
分佔共同控制實體業績	—	—	—	—	—	—	(7)	—	(7)
除稅前溢利									33,198
稅項									(4,130)
本期純利									<u>29,068</u>

	建築	裝飾 及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理 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

截至二零零四年
九月三十日止六個月

營業額

對外銷售	170,212	34,026	52,494	26,107	4,820	1,940	72,934	—	362,533
各類業務間之銷售	15,280	8,310	2,773	67	—	1,215	—	(27,645)	—
總計	<u>185,492</u>	<u>42,336</u>	<u>55,267</u>	<u>26,174</u>	<u>4,820</u>	<u>3,155</u>	<u>72,934</u>	<u>(27,645)</u>	<u>362,533</u>

各類業務間之銷售是
以現行市場價格計算。

業績

分類業績	<u>4,854</u>	<u>785</u>	<u>4,297</u>	<u>563</u>	<u>3,500</u>	<u>574</u>	<u>20,949</u>	<u>(1,659)</u>	33,863
其他營運收入									355
未分配公司開支									(4,122)
財務費用									(454)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(12)	—	<u>(12)</u>
除稅前溢利									29,630
稅項									<u>(4,201)</u>
本期純利									<u>25,429</u>

地區分類

於截至二零零五年及二零零四年九月三十日止六個月，本集團全部業務均位於香港。

4. 除稅前溢利

	截至 二零零五年 九月三十日 六個月止 港幣千元	截至 二零零四年 九月三十日 六個月止 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
包括在行政開支內之商譽攤銷	—	15
折舊	1,740	1,744
給予一名供應商之預付款項之撥備	—	3,000
及已計入：		
出售物業、廠房及設備所得之收益	<u>750</u>	<u>47</u>
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	<u>1,223</u>	<u>1,254</u>

5. 稅項

	截至 二零零五年 九月三十日 六個月止 港幣千元	截至 二零零四年 九月三十日 六個月止 港幣千元
香港利得稅	3,787	4,229
遞延稅項	<u>343</u>	<u>(28)</u>
	<u>4,130</u>	<u>4,201</u>

香港利得稅以本期間估計應課稅溢利按百分之十七點五(截至二零零四年九月三十日止六個月：百分之十七點五)計算。

6. 股息

董事會決議，宣派截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣一仙(截至二零零四年九月三十日止六個月：每股港幣一仙)，合共約港幣四百四十三萬二千元(截至二零零四年九月三十日止六個月：港幣二百八十三萬七千元)。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期間純利港幣二千九百零六萬八千元(截至二零零四年九月三十日止六個月：港幣二千五百四十二萬九千元)及443,236,086股股份計算(截至二零零四年九月三十日止六個月：443,236,086股)，股份數量因應於二零零五年三月三十一日止年度及二零零五年九月三十日止的六個月所發出的紅股作出調整。

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盈利。

8. 應收進度款項

本集團一般給予其客戶三十日之賒賬期。

應收進度款項之賬齡分析如下：

	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
三十日內	46,797	48,107
三十一日至六十日	—	7,646
六十一日至九十日	—	192
超過九十日	1,172	1,626
	<u>47,969</u>	<u>57,571</u>

9. 應收賬款、按金及預付款項

本集團一般給予其客戶三十日之賒賬期。

包括在應收賬款，按金及預付款項中之應收賬款之賬齡分析如下：

	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
三十日內	33,686	23,717
三十一日至六十日	5,296	11,709
六十一日至九十日	1,266	1,254
超過九十日	4,533	3,524
	<u>44,781</u>	<u>40,204</u>

10. 應付賬款及累計費用

包括在應付賬款及累計費用中之應付賬款之賬齡分析如下：

	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
三十日內	21,389	61,532
三十一日至六十日	2,459	987
六十一日至九十日	1,171	1,398
超過九十日	3,971	4,257
	<u>28,990</u>	<u>68,174</u>
總應付賬款	<u>28,990</u>	<u>68,174</u>

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團繼續取得可觀的業績，於回顧期內錄得未經審核綜合營業額港幣四億八千八百二十萬元（截至二零零四年九月三十日止六個月：港幣三億六千二百五十萬元）。由於市場競爭劇烈，以至毛利率普遍下跌；然而，本集團仍能於回顧期內錄得未經審核除稅後綜合純利港幣二千九百一十萬元（截至二零零四年九月三十日止六個月：港幣二千五百四十萬元）。

建築部

建築部於回顧期內錄得總營業額港幣三億零四百萬元（對外營業額港幣三億零四百萬元），較去年同期上升百分之六十三點九（截至二零零四年九月三十日止六個月：港幣一億八千五百五十萬元）。

於期內完成的主要工程包括為香港大學興建位於何世光夫人體育中心之學生宿舍、為座落於愉景灣之聖公會偉倫小學進行改善工程，以及為東華三院在山東街及黑布街交界興建社區學院。

現時仍在施工之工程包括一項與協興建築有限公司以合營企業承建東涌藍天海岸之兩幢住宅樓宇、為香港中文大學—東華三院位於衛理道31號之社區書院進行再發展工程、為位於愉景灣北第十三期住宅發展興建五座住宅大樓、還有位於加列山道七十八號之住宅發展項目、為香港城市大學設計及興建溫室設備、為長江集團紅磡灣酒店發展項目之裝修工程及為香港機場管理局進行之保養工程。

本部門於期內成功獲授兩項總值港幣四億一千一百七十萬元之新合約。其中一項為香港房屋委員會位於沙田地區第4C及38A區第三期之住宅發展進行上蓋建築工程，而另一項則是替太古集團位於永豐街之發展進行上蓋建築工程。截至二零零五年九月三十日，本部門手頭未完成之合約價值約達港幣十三億七百九十萬元。

建築材料部

建築材料部於回顧期內錄得總營業額港幣六千二百八十萬元（對外營業額為港幣三千九百六十萬元），較去年同期之港幣五千五百三十萬元上升了百分之十三點六。營業額主要來自向物業發展商和承建商提供及／或安裝廚櫃、假天花、外在天窗和木地板；以及透過零售和向承建商供應喉管、配件和其他相關零件。

於期內，獲授之合約以及進行中的合約包括為西貢柏濤灣安裝廚櫃；為東涌藍天海岸、渣甸山的名門、貝沙灣山頂第三期和第四期及九龍塘的教育資源中心安裝假天花；為清水灣道8號發展項目供應及安裝外在天窗；及為高街1號發展項目供應木地板。

其他新獲授及進行中的合約包括供應喉管予海底隧道、坪州的DSD工程、愉景灣之游泳池工程、香港浸會大學於石門之工程、亞洲空運中心、屯門青少年住院訓練綜合設施及葵泰路之商廈發展工程。截至二零零五年九月三十日，本部門手頭未完成之合約價值約達港幣九千八百五十萬元。

裝飾及維修部

裝飾及維修部於回顧期內錄得對外營業額港幣四千零三十萬元（總營業額為港幣四千一百四十萬元），較去年同期之港幣三千四百萬元上升了百分之十八點五。

於期內之主要合約工程包括為花園道的愛都大廈、跑馬地的雲地利台及美孚新村第二期進行外牆維修工程；為新蒲崗寶光商業中心外牆進行飾面板工程；及為香港賽馬會藍塘道之員工宿舍進行翻新工程。

本部門於期內分別獲授若干新合約，包括位於青衣盈翠半島第一至十二座之轉換層外牆進行改建工程，以及紅磡都會海逸酒店房間進行間隔更改工程。

截至二零零五年九月三十日，本部門手頭未完成之合約價值約達港幣七千七百五十萬元。於期後，本部門獲承判兩項維修工程新合約，總值為港幣六千九百三十萬元，其中包括玫瑰新村的翻新及維修工程。

健康產品部

健康產品部於回顧期內之業績獲得良好之增長並錄得營業額港幣三千一百八十萬元，較去年同期港幣二千六百二十萬元上升了百分之二十一點四。

本集團經營健康產品批發業務及以「健怡坊」之商號經營零售連鎖店。於二零零五年九月三十日，現時於香港共經營十六間健怡坊店，主要售買健康補充產品、健康護理儀器、抗腫瘤、免疫力增強產品、及美容護理產品。於期內推出數款新的健康產品，如全新系列之“天然之本”、“蜂膠”、“蜂皇乳”、“鯊肝靈”、“深海魚油精華”、“保益坊冬蟲夏草膠囊”及“蜂”產品皆為市場所廣泛接納。

本集團的健康產品公司，康而健有限公司於回顧期內進行了一系列的推廣計劃，為其主要產品——“學者靈芝”提高形象。於期內在觀塘地鐵站開設了一間新店，及於今年十月在元朗開了一間專門店及在荃錦中心開設了一個推廣櫃位。連同位於美孚新村之商店，位於尖沙咀的康而健會及於中環地鐵站健怡坊內之推廣櫃位，現在共有六間主要銷售點售賣“學者靈芝”產品以及為會員提供服務。

物業投資部

物業投資部於回顧期內錄得租金總收入為港幣八百六十萬元，較去年同期之港幣四百八十萬元增加百分之七十九點二。

租金收入源自本集團之投資物業，包括位於沙田之沙田工業中心、大圍之健怡坊中心、荃灣美環街二十三號至二十五號、大角咀必發道九十五號，以及位於平輦的一幅土地。

於二零零五年九月三十日，本集團投資物業的整體出租率大約為百份之八十一點九。

物業發展部

物業發展部於回顧期內共售出十三個本集團首個物業發展項目，位於古洞的「高爾夫景園」單位，並錄得營業額港幣六千三百四十萬元。於二零零五年九月三十日，約百份之八十八的單位已出售，為本集團帶來可觀的回報。

物業代理及管理部

物業代理及管理部於回顧期內繼續透過提供項目及物業管理、租賃代理及代收租金等服務，為集團帶來穩定的收入。

前景

香港之經濟於二零零五年的上半年經歷了一個可觀的及廣泛的增長，香港物業價格隨著經濟的實際復甦而逐步提升並保持平穩。就業機會增加使失業率下降，大多數行業的薪金回復水平。香港迪士尼的盛大開幕吸引了全世界的關注，而旅客的增加及消費者的消費意欲提高，使經濟環境在樂觀氣氛之中作出實質的增長。於今年九月政府土地拍賣中物業發展商激烈投標，可見他們皆在積極補充土地儲備及表現對未來物業市場的信心。踏入本年第四季，由於油價和按揭利率持續上升，使物業準買家變得謹慎。緊接而來於本年十月禽流感出現散播趨勢，使物業投資的氣氛減弱，及令物業市場的增長放緩。

於回顧期內，由於市場上缺乏新的大型樓宇及建築工程，樓宇及建築活動依然呆滯，而且競爭仍然激烈。

至於維修業務方面，在香港政府持續推廣對樓宇進行管理及保養的努力下，若干的措施已經實施或準備推行，如正在諮詢期的強制驗樓計劃。此將會為本集團的裝飾及維修部門帶來更多的商機。

建築材料和健康產品業務仍然是處於高度競爭環境之中，其中以健康產品業務尤甚。在非典型肺炎過去後，零售店舖租金顯著上升，因而令運作成本大幅增加。面對這些挑戰，本集團將對其他之營運開支繼續進行嚴謹之監控，並盡力去採購高質素及獨特的產品，以滿足客戶之需求。

另外，物業投資於明年將繼續為本集團帶來一個穩定的收入來源。

展望將來，假如：明年美國利率達到了百分之四點五的高峰，油價因發展中國家之需求比預期低而回落，及禽流感受到控制；那麼全球經濟增長可望得以繼續維持，而香港的物業市場也將會重獲動力。此將會有助刺激樓宇建築行業的活動。於未來，本集團將會加強營運效率及成本控制，開拓更多商機及尋求更多其他途徑以增加本集團的收益及發展。

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。於二零零五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二零零五年三月三十一日之一億零二百一十萬元減少至港幣七千九百五十萬元。資金流出之主要原因乃由於資金用作向獨立第三者購買物業以作投資及發展用途。於期內結束日，流動比率(流動資產除以流動負債)維持於一點七倍的水平。

為了維持融資之靈活性及日常財務管理，本集團於二零零五年九月三十日可動用之銀行融資總額，為港幣三億六千四百萬元(其中港幣四千九百萬元乃以本集團若干土地及樓宇和投資物業作第一抵押)，當中港幣一億二千五百萬元的銀行貸款已被提取，而約港幣一億零一百七十萬元已用作發行信用狀及履約保證。預期可動用之銀行信貸額及業務帶來的可動用現金，連同於資產負債表終結日所剩餘的銀行結餘及現金，將可應付本集團來年之資金需要。

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於由最高管理層所監管。本集團於最近期之二零零四／二零零五年度年報內所刊載的財資管理政策現仍然維持不變。

資本結構

本集團力求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。於回顧期內，本集團已從銀行獲取港幣貸款共港幣一億二千五百萬元(於二零零五年三月三十一日：港幣一億一千五百一十萬元)。貸款已用於收購物業作投資及發展用途，及作為一般營運資本。貸款分五年攤還，當中第一及第二年須分別償還港幣八千零二十萬元和港幣四百二十萬元，而第三至五年則須償還共港幣四千零六十萬元。利息是根據香港銀行同業拆息附以優惠利率差幅計算。

於二零零五年九月三十日，本集團之資產負債比率為百分之九(於二零零五年三月三十一日：百分之三)，此比率乃根據本集團淨借款(銀行借款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

於期內，本集團從內部撥付資金港幣四百六十萬元，向獨立第三者購入位於沙田工業中心一個地舖物業。該物業位處於香港，並將持作投資用途。

於二零零四年十二月，本集團與獨立第三者成立了一間合營企業(本集團持有50%權益)，以港幣一億七千一百萬元之代價，購入位於香港九龍塘喇沙利道1及1E號之物業作重建用途。於二零零五年六月，購買該物業之手續已完成。有關該收購及成立合營企業之詳細資料已於本公司於二零零五年一月十四日寄予股東之通函內披露。

抵押品

於二零零五年九月三十日，本集團之港幣四千九百萬元借款是以本集團擁有之若干土地及樓宇和投資物業作為第一抵押，其賬面值約為港幣一億三千四百一十萬元(於二零零五年三月三十一日：一億二千九百五十萬元)。

或然負債

- (1) 於二零零五年九月三十日，本集團就共同控制實體取得之履約保證約港幣三千三百四十八萬八千元(於二零零五年三月三十一日：三千三百四十八萬八千元)向銀行作出擔保。
- (2) 於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受到法律控訴。於二零零五年九月三十日，由於有關控訴仍處於初步階段，董事認為現未能評估此對本集團之影響。

資本承擔

於二零零五年九月三十日，本集團尚存之未完成資本承擔為向獨立第三者購入沙田工業中心二樓部份單位及收購一間物業投資公司，該物業投資公司在元朗擁有一塊土地(該兩項物業皆位處於香港)，總額約港幣六千一百五十萬元，其中已支付按金港幣四百七十萬元。該等物業將持作投資之用。

收購上述物業投資公司已於二零零五年十一月完成。至於購入沙田工業中心二樓部份單位則預期將於二零零六年第二季前完成。該等收購之詳情已刊載在本公司於二零零五年十月四日向股東發出之通函中。

於結算日後之事項

於二零零五年十一月，本集團已完成上述於「資本承擔」部份中提及物業投資公司之收購，成交價約港幣三千四百五十萬元，並從本集團內部撥付資金。

購買、出售或贖回上市證券

於期內，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

於二零零五年九月三十日，本集團有超過五百名僱員。本集團根據僱員之資歷及參照市場水平，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、公司及其他培訓課程。

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

本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之中期財務報告未經審核，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

於二零零五年九月三十日止六個月內，本公司一直採用及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）中之守則；除企業管治守則第4.1條規定非執行董事的委任須有指定任期，並須接受重新選舉。本公司之非執行及獨立非執行董事並無指定任期。但是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，當時在任之三分之一董事，包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事須輪席告退，及每名董事須最少三年退任一次。因此本公司認為已有足夠的措施使本公司企業管治的實行不低於企業管治守則的標準。

上市公司董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之守則。經向所有董事查詢後，全部董事均確認他們已遵守標準守則內所要求之準則。

於聯交所網頁內刊登中期業績

本公司將於適當時間，在聯交所網頁內刊登上市規則附錄十六第四十六（一）至第四十六（六）段所規定之資料。

董事會

截至本公告日，本公司之執行董事為王世濤先生、戴世豪先生、林澤宇博士及沈大馨先生；本公司之非執行董事為查懋聲先生，查懋德先生及查耀中先生；而本公司之獨立非執行董事為陳伯佐先生、孫大倫博士及劉子耀博士。

承董事會命
主席
查懋聲

香港，二零零五年十一月二十九日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。