



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)

截至二零零八年九月三十日止六個月中期業績公告

中期業績

興勝創建控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額上升至港幣872,200,000元，較去年同期之港幣589,400,000元增長48.0%。

儘管有上述增長情況，本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之整體財務業績，卻錄得自本公司於二零零二年在香港聯合交易所有限公司上市以來首次虧損。此次業績轉盈為虧，主要由於投資物業之公平價值減值所致。儘管受制於毛利率下跌，本集團之建築、裝飾及維修、建築材料及物業租賃類別仍能於回顧期間內錄得正回報。本公司股東應佔本期間未經審核綜合虧損為港幣24,700,000元，而二零零七年同期股東應佔未經審核綜合溢利則為港幣35,000,000元。

本集團之整體業務保持健全，而本集團之財務狀況亦繼續保持穩健。

每股虧損為港幣5.6仙，而去年同期則為每股盈利港幣7.9仙。

股息

本公司董事會(「董事會」)已決議向於二零零八年十二月十九日營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東，派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.5仙(截至二零零七年九月三十日止六個月：每股港幣1.5仙)。預期股息將於二零零八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

本公司將於二零零八年十二月十八日(星期四)至二零零八年十二月十九日(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二零零八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，必須於二零零八年十二月十七日(星期三)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

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	872,238	589,350
銷售成本		<u>(814,258)</u>	<u>(524,577)</u>
毛利		57,980	64,773
其他收入		685	1,087
市場推廣及分銷費用		(4,405)	(5,412)
行政開支		(39,126)	(42,230)
投資物業之公平價值變動之(虧損)收益		(42,021)	27,562
持作買賣之投資之公平價值變動之(虧損)收益		(686)	372
衍生財務工具之公平價值變動之收益		228	1,762
分佔聯營公司溢利		208	103
分佔共同控制實體溢利		699	210
財務費用		<u>(4,779)</u>	<u>(4,302)</u>
除稅前(虧損)溢利		(31,217)	43,925
稅項	4	<u>6,536</u>	<u>(8,912)</u>
本期(虧損)溢利	5	<u><u>(24,681)</u></u>	<u><u>35,013</u></u>
已付股息	6	<u><u>11,081</u></u>	<u><u>11,081</u></u>
每股(虧損)盈利—基本	7	<u><u>(5.6) 港仙</u></u>	<u><u>7.9 港仙</u></u>

簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		549,560	584,940
物業、廠房及設備		73,414	72,764
聯營公司之權益		19,408	19,200
共同控制實體之權益		5,451	12,752
商譽		2,980	2,980
收購投資物業之按金		—	100
收購物業、廠房及設備之預付款項及 預付租賃款項		23,286	—
		674,099	692,736
流動資產			
發展中之物業		284,445	276,025
存貨		40,984	42,680
應收合約工程款項		272,914	306,358
應收進度款項	8	91,587	117,301
應收保固金		143,574	116,463
應收款項、按金及預付款項	9	81,214	74,997
應收共同控制實體款項		67,131	67,144
持作買賣之投資		5,009	5,695
可退回稅項		984	840
衍生財務工具		—	336
銀行結餘及現金		159,568	148,374
		1,147,410	1,156,213
流動負債			
應付合約工程款項		125,756	94,384
應付款項及累計費用	10	314,251	321,068
一年內應付之融資租賃承擔		88	87
應付稅項		4,035	2,132
銀行貸款—一年內應付款項		316,563	396,063
		760,693	813,734
流動資產淨值		386,717	342,479
總資產減流動負債		1,060,816	1,035,215
非流動負債			
一年後應付之融資租賃承擔		—	44
銀行貸款—一年後應付款項		344,300	274,000
遞延稅項		28,591	36,970
		372,891	311,014
		687,925	724,201
資本及儲備			
股本		44,324	44,324
儲備		643,601	679,877
		687,925	724,201

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八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。

編製本簡明綜合財務報表所採用的會計政策，與本集團截至二零零八年三月三十一日止全年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修訂本及新詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於本集團二零零八年四月一日開始之財政年度。

採用此等新香港財務報告準則並沒有對本集團於本會計期間或以往會計期間之業績或財務狀況有重大影響。因此，無需就過往期間作出調整。

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）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第一號（經修訂）	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第二十三號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第二十七號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第三十二號及第一號（修訂本）	可贖回財務工具及清盤產生之責任 ²
香港財務報告準則第一號及 香港會計準則第二十七號（修訂本）	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之投資的成本 ²
香港財務報告準則第二號（修訂本）	既得條件及取消 ²
香港財務報告準則第三號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第八號	經營分類 ²
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第十三號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第十五號	房地產建築協議 ²
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第十六號	海外業務投資淨額之對沖 ⁵

¹ 由二零零九年一月一日起或以後年度期間生效，除香港財務報告準則第五號之修訂本由二零零九年七月一日起或以後年度期間生效。

² 由二零零九年一月一日起或以後年度期間生效。

³ 由二零零九年七月一日起或以後年度期間生效。

⁴ 由二零零八年七月一日起或以後年度期間生效。

⁵ 由二零零八年十月一日起或以後年度期間生效。

採用香港財務報告準則第三號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間開始之日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第二十七號（經修訂）將影響不會導致失去附屬公司控制權之母公司於附屬公司權益變動之會計處理，該等變動將會列作權益交易列賬。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂之準則或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額及業務分類

業務分類

本實體在匯報分類資料時之基本形式為業務分類。

	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
截至二零零八年									
九月三十日止六個月									
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>903</u>	<u>1,774</u>	<u>2,403</u>	<u>(754)</u>	<u>(30,543)</u>	<u>137</u>	<u>(9)</u>	<u>(400)</u>	(26,489)
未分配其他收入									568
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
分佔聯營公司溢利	—	—	—	—	208	—	—	—	208
分佔共同控制實體溢利(虧損)	720	—	—	—	—	—	(21)	—	699
財務費用									<u>(4,779)</u>
除稅前虧損									(31,217)
稅項									<u>6,536</u>
本期虧損									<u>(24,681)</u>

3. 營業額及業務分類 (續)

業務分類 (續)

	建築 港幣千元	裝飾及維修 港幣千元	建築材料 港幣千元	健康產品 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業代理 及管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零七年 九月三十日止六個月									
營業額									
對外銷售	400,137	77,967	73,160	30,485	7,300	301	—	—	589,350
各類業務間之銷售	—	664	12,299	400	—	1,315	—	(14,678)	—
總計	<u>400,137</u>	<u>78,631</u>	<u>85,459</u>	<u>30,885</u>	<u>7,300</u>	<u>1,616</u>	<u>—</u>	<u>(14,678)</u>	<u>589,350</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>6,142</u>	<u>6,397</u>	<u>4,052</u>	<u>(796)</u>	<u>33,453</u>	<u>388</u>	<u>(8)</u>	<u>(800)</u>	48,828
未分配其他收入									693
未分配公司支出									(3,741)
持作買賣之投資之 公平價值變動之收益									372
衍生財務工具之 公平價值變動之收益									1,762
分佔聯營公司溢利	—	—	—	—	103	—	—	—	103
分佔共同控制實體溢利(虧損)	226	—	—	—	—	—	(16)	—	210
財務費用									(4,302)
除稅前溢利									43,925
稅項									(8,912)
本期溢利									<u>35,013</u>

4. 稅項

	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元
香港利得稅	1,843	2,405
遞延稅項		
— 本期間	(6,140)	6,507
— 稅率變動之影響	(2,239)	—
	<u>(6,536)</u>	<u>8,912</u>

香港利得稅乃根據管理層對預期整個財政年度之加權平均全年所得稅稅率之最佳估計而確認。於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括將公司利得稅稅率減少1%至16.5%，由二零零八至二零零九年課稅年度起生效。稅率調減之影響已於計算截至二零零八年九月三十日止六個月之即期及遞延稅項時反映。截至二零零八年九月三十日止六個月所採用之估計平均全年稅率為16.5% (截至二零零七年九月三十日止六個月：17.5%)。

5. 本期(虧損)溢利

	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元
本期(虧損)溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊	7,487	7,228
減：資本化為合約工程成本之折舊開支	(5,101)	(4,610)
資本化為發展中物業之折舊開支	(459)	—
	<u>1,927</u>	<u>2,618</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	202	233
財務費用	7,822	7,348
減：資本化為發展中物業之財務費用	(3,043)	(3,046)
	<u>4,779</u>	<u>4,302</u>

6. 股息

於回顧期內，本集團已派發截至二零零八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(二零零七年：截至二零零七年九月三十日止六個月已派發截至二零零七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)。

於二零零八年九月三十日後，本公司董事會決議，宣派截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣0.5仙(二零零七年：截至二零零七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2,216,000元(二零零七年：截至二零零七年九月三十日止六個月合共港幣6,649,000元)。

7. 每股(虧損)盈利

本期之普通股權持有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據本期間虧損港幣24,681,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月溢利：港幣35,013,000元)及443,236,068股股份計算(截至二零零七年九月三十日止六個月：443,236,068股股份)。

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(虧損)盈利。

8. 應收進度款項

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	91,587	89,257
三十一至六十日	—	24,085
六十一至九十日	—	3,098
超過九十日	—	861
	<u>91,587</u>	<u>117,301</u>

9. 應收款項、按金及預付款項

於結算日，包括在應收款項、按金及預付款項之應收貨款之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	28,763	16,823
三十一至六十日	12,162	15,957
六十一至九十日	2,750	4,796
超過九十日	13,444	9,753
	<u>57,119</u>	<u>47,329</u>

10. 應付款項及累計費用

於結算日，包括在應付款項及累計費用中之應付貨款之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	111,893	115,290
三十一至六十日	4,586	3,441
六十一至九十日	346	324
超過九十日	5,171	6,048
	<u>121,996</u>	<u>125,103</u>

管理層之討論及分析

業務回顧

概述

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合營業額港幣872,200,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣589,400,000元)。營業額大幅增加，主要來自建築業務及建築材料業務之貢獻。

本集團之財務表現因確認投資物業之公平價值減值而受到負面影響。儘管面對全球經濟逆轉之局勢，本集團之核心業務仍可於回顧期間內錄得正回報。然而，因激烈競爭、物料支出和經營成本增加而導致毛利率下跌，使到本集團從核心業務所得之貢獻有所降低。截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司股東應佔未經審核綜合虧損為港幣24,700,000元，而去年同期之本公司股東應佔未經審核綜合溢利則為港幣35,000,000元。

建築部

雖然建築部於截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額增加至港幣677,400,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣400,100,000元)，因建築工程行業不景氣而引致之激烈競爭，以及高企的材料和勞工成本，使毛利率大幅下跌，導致此部門所帶來之溢利驟降。

於二零零八年九月三十日止六個月期間進行的主要建築工程如下：

1. 興建位於尖沙咀金馬倫道33號之建議辦公／商業發展項目；
2. 興建位於九龍塘喇沙利道1號及1E號之建議住宅發展項目；
3. 興建位於九龍塘書院道8號之建議住宅發展項目；
4. 興建位於北角渣華道172-186號之港濤軒；

5. 秀茂坪秀茂坪邨第14期重建項目工程；
6. 興建位於荃灣德士古道及青山道交界之小學；
7. 彩雲道2號地盤發展計劃第1期及秀茂坪第12期(地區休憩用地)之建築工程；
8. 興建位於加列山道35號之住宅發展項目；
9. 愉景灣之建議會議及度假式酒店發展項目；
10. 興建位於赤鱸角香港國際機場之中國飛機服務有限公司之飛機維修機庫。

為英基學校協會興建智新書院校舍及沙田4丙及38甲區第3期住宅發展項目之建築工程已經完工。興建港濤軒及喇沙利道1號及1E號以及加列山道35號之住宅發展項目、秀茂坪邨第14期重建工程及興建位於荃灣之小學及中國飛機服務有限公司之飛機維修機庫的工程，已經接近完工。其他工程項目進度理想。

於二零零八年九月三十日，此部門之工程合約總額為港幣1,171,800,000元。

建築材料部

本部門之營業額由截至二零零七年九月三十日止六個月之港幣85,500,000元，上升至截至二零零八年九月三十日止六個月之港幣124,100,000元，乃歸因於包括了在二零零七年五月所收購之美亨實業有限公司的營業額在內。

本集團期內進行的主要項目包括：

供應及安裝假天花及地板

沙田樂景街28號之御龍山、西九龍站及佐敦道至尖東站之鐵路隧道、九龍內地段第11076號之紅磡灣填海區、數碼港之貝沙灣R5期、香港仔大道238號、北角渣華道172-186號之港濤軒、半山地利根德里10號之騰皇居及澳門之新葡京酒店。

供應喉管、配件及／或相關附件

澳門之名門世家、大潭山一號、永利度假村發展項目及夢幻之城、赤鱸角之飛機維修機庫、水務署之更換及修復水管計劃及渠務署之防洪及污水處理工程。

設計、供應及安裝鋁窗、門及幕牆

香港公開大學一擴建工程第二期(第一階段)、沙田樂景街28號之御龍山、灣仔軒尼詩道256號之內地段第2769號B段、尖沙咀金馬倫道33號之建議辦公／商業發展項目、將軍澳之將軍澳市地段第92號第73乙區明愛白英奇專業學校及南灣道57號之Belgravia。

於二零零八年十月，位於中國惠州、用作生產鋁窗及幕牆之新廠房投入運作。隨著這座新廠房啟用，預料本集團將從效率改善和品質提升中受益。

於二零零八年九月三十日，本部門手頭尚未完成合約總額為港幣269,700,000元。

裝飾及維修部

截至二零零八年九月三十日止六個月，本部門營業額為港幣65,700,000元，較截至二零零七年九月三十日止六個月之數字港幣78,600,000元下跌16.4%。本部門之溢利同樣有所下跌。

本部門於回顧期間內進行的主要合約工程如下：

1. 舊山頂道9號裕景花園會所及電梯大堂之維修工程；
2. 半山地利根德里10號騰皇居之維修工程；
3. 北角渣華道172-186號港濤軒會所之裝修工程；
4. 窩打老道23號中華基督教青年會國際賓館水晶殿之維修工程；
5. 馬己仙峽道1-3號嘉慧園之維修工程。

期內，本部門已完成裕景花園2樓會所及電梯大堂，以及中華基督教青年會國際賓館水晶殿之維修工程。其他項目之工程正如期進行。

除了完成嘉慧園之工程合約外，本部門更已獲得紅磡都會海逸酒店之更換酒店房間浴盆合約。

於二零零八年九月三十日，手頭尚未完成之合約總額為港幣219,700,000元。

健康產品部

回顧期內，本部門著重於控制成本及淘汰虧損之店舖。於二零零八年九月三十日，透過實行井然有序的網絡經營方法，本部門共經營14間健怡坊零售店舖及1個服務中心。截至二零零八年九月三十日止六個月，本部門錄得營業額港幣24,100,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣30,900,000元）。

我們不斷努力地推廣本公司深獲肯定的品牌及提供更多增值服務，得以於九龍的聖德肋撒醫院開設一間健怡坊旗艦門市。市場營銷方面，我們側重於將更多旗下品牌產品在不同百貨公司出售，以及引進自家品牌藉以鞏固市場地位。

香港市務學會向我們頒發「良心品牌」此一榮譽獎項，肯定了我們對企業社會責任及最佳商業模式之堅持。

我們將繼續嚴格執行成本控制，仔細研究各間店舖之經營效益，重新訂立我們的市場推廣政策及重新審視我們的銷售途徑。

物業發展部

在席捲全球的金融海嘯衝擊下，近月之消費意欲及消費能力均疲不能興。我們預料本地經濟活動將於未來一段時間有所放緩，房地產發展商仍會面對嚴峻的挑戰。

雖然經濟前景尚未明朗，本集團於(1)書院道8號(前稱書院道4號及秀竹園道21號交界)之發展項目及(2)與新創建集團有限公司聯合發展的喇沙利道1號及1E號發展項目，現正如期進行。在城市和自然設計之完美配搭下，配以住戶專享的會所所提供的極佳寫意耍樂、堂皇和豐富體驗，業主可以體會前所未有的尊貴格調。當我們來年推售這些物業時，我們期待上述獨特因素會有所幫助。

位於元朗流浮山丈量約129號之發展項目正處於設計檢討階段。本集團現正編製與新鴻基地產發展有限公司聯合發展，位於屯門掃管笏之住宅發展項目的規劃申請書，以提交予城市規劃委員會。

物業投資部

於二零零七年十一月購入之德興大廈提高了本集團之租金收入。截至二零零八年九月三十日止六個月，本部門營業額為港幣11,200,000元，與去年同期之營業額港幣7,300,000元相比，增幅為53.4%。

本集團於沙田工業中心、荃灣美環街23-25號、大角咀必發道91號及93號以及必發道95號若干單位、上環永和街31號、屯門建榮工業大廈若干單位、佐敦德興大廈以及粉嶺坪輦丈量約76號和元朗深灣路丈量約128號多個地段之投資物業，於本財政年度上半年均表現平穩。

德興大廈現正進行維修工程，主要集中在單位及大堂的改善工程。預期當工程完成後，大廈的租金收入會有所提升。

全球金融危機對經濟所造成之打擊，已經對本集團投資物業之資本價值產生負面影響。根據獨立估值師之報告，本集團之財務報表須確認重估虧損港幣42,000,000元。於調整遞延稅項及相關成本後，本集團就重估虧損所錄得之淨虧損為港幣31,600,000元。

物業代理及管理部

截至二零零八年九月三十日止六個月，本部門之營業額為港幣1,300,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣1,600,000元)。

本集團向尖沙咀赫德道8號、上水高爾夫景園及佐敦德興大廈提供物業管理、收租及租務代理服務，並向分別位於喇沙利道1號及1E號、書院道8號(前稱書院道4號及秀竹園道21號)及金馬倫道33號之物業發展項目提供項目管理服務。

前景

美國次級按揭相關信貸危機所引發的骨牌效應，令各界對全球衰退之憂慮升至高峰。在香港，二零零八年第三季本地生產總值僅按年上升1.7%，與去年同期本地生產總值增長6.2%形成強烈對比。鑒於經濟前景甚不明朗，本港市場氣氛持續薄弱。

因應若干地產發展商基於物業需求疲弱而推遲若干建築工程，早已受壓於經營利潤微薄之建築行業，將會面對愈益激烈之競爭環境。儘管如此，香港特別行政區行政長官於施政報告中重申，政府將會推行大型基建項目，推動本地經濟發展的增長動力，我們對行業的中長線展望保持審慎樂觀態度。為了於艱鉅環境下保持競爭力，本集團將繼續致力控制成本和提升質素。

本地物業市場經過二零零七年第四季至二零零八年初價格攀升後，出現溫和整固的現象。考慮到經濟增長將會有所減慢，本集團投資物業之資本值亦可能需要進一步下調。

展望將來，香港於來年或甚至一段更長時間的整體市況應會持續不景氣。雖然經濟回落之影響不斷浮現，但本集團將會於這段充滿挑戰的時期繼續採取正面和審慎的態度，強化我們各項核心業務、控制成本，更會提升工程質素，從而維持增長及發展步伐。

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。於二零零八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二零零八年三月三十一日之港幣148,400,000元增加至港幣159,600,000元。於本期間結束日，流動比率(流動資產除以流動負債)由二零零八年三月三十一日之1.42倍上升至1.51倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，本集團於二零零八年九月三十日可動用之銀行信貸總額為港幣1,114,400,000元(其中港幣478,800,000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660,900,000元的銀行貸款已被提取，而約港幣158,900,000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。本集團於最近期之二零零七／二零零八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。於回顧期內，本集團已獲得銀行貸款達港幣660,900,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣670,100,000元)。此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。貸款分十年攤還，第一年內須償還港幣316,600,000元(其中港幣313,100,000元為循環貸款，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)，第二年內須償還港幣267,300,000元，第三至第五年內則須償還共港幣51,500,000元，而在五年後須償還港幣25,500,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零零八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72.9%(於二零零八年三月三十一日：72.0%)，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

在回顧期間並沒有主要收購。

抵押品

於二零零八年九月三十日，本集團之借貸港幣365,300,000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574,500,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣606,800,000元)。

或然負債

- (1) 於二零零八年九月三十日，本集團就共同控制實體獲授金額達港幣34,100,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣34,100,000元)之若干履約保證及一項金額達港幣108,500,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣108,500,000元)銀行貸款分別向銀行作出擔保。
- (2) 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。雙方同意將抗辯書存檔法庭之限期延遲至二零零八年十二月二十九日。於二零零八年九月三十日，本公司董事認為在此階段是不能切實地評估此索償之財務影響。
- (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。於二零零八年九月三十日，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。

資本承擔

於資產負債表結算日，本集團有下列承擔：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
已訂約但未列於簡明綜合財務報表內		
購入投資物業之承擔	—	900
購入物業、廠房及設備之承擔	<u>6,634</u>	<u>6,911</u>

已授權但未訂約

於二零零八年九月三十日，本集團有一個承擔，就共同發展一塊位於掃管笏之土地支付港幣231,500,000元(於二零零八年三月三十一日：港幣231,500,000元)之資金，佔預計項目成本之23.63%(於二零零八年三月三十一日：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

於二零零八年九月三十日，本集團有超過八百名僱員。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閱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

本集團截至二零零八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。

於截至二零零八年九月三十日止之整個期間，本公司已應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條條文規定非執行董事須按特定任期委任，並須接受重選。本公司之非執行及獨立非執行董事並無特定任期，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，當時在任董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）之三分一須輪席告退，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二零零八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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「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

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

非執行董事

查懋德先生

查耀中先生

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，二零零八年十二月一日