

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)

(股份代號：896)

截至二零一一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」) 截至二零一一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436,500,000元，較去年同期之港幣355,000,000元增加23.0%。未經審核綜合營業額上升主要由於建築部及建築材料部的營業額上升所致。

然而，截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核綜合股東應佔溢利為港幣45,100,000元，較二零一零年同期之未經審核綜合股東應佔溢利港幣111,700,000元 (重列) 下跌59.6%。

未經審核綜合股東應佔溢利下降，主要由於投資物業重估價值收益減少，以及物業發展部於截至二零一一年九月三十日止六個月期間沒有銷售物業所致。

截至二零一一年九月三十日止六個月之每股基本盈利為港幣9.2仙，二零一零年同期的每股基本盈利則為港幣22.9仙 (重列)。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已決議向於二零一一年十二月九日營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東，派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.5仙 (截至二零一零年九月三十日止六個月：每股港幣1.5仙)。預期股息將於二零一一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

本公司將於二零一一年十二月七日 (星期三) 至二零一一年十二月九日 (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二零一一年九月三十日止六個月之中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票及過戶表格，必須於二零一一年十二月六日 (星期二) 下午四時三十分前，一併送達本公司於香港之股份過戶登記處—香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (重列)
營業額	3	436,500	355,002
銷售成本		<u>(389,424)</u>	<u>(307,085)</u>
毛利		47,076	47,917
其他收入		2,937	1,787
市場推廣及分銷費用		(3,440)	(4,131)
行政開支		(48,471)	(51,759)
投資物業之公平價值變動之收益		45,180	82,224
持作買賣之投資之公平價值變動之(虧損)收益		(72)	100
衍生財務工具之公平價值變動之虧損		(1,695)	(829)
分佔聯營公司業績		173	720
分佔共同控制實體業績	4	6,198	41,322
財務費用		<u>(1,224)</u>	<u>(3,082)</u>
除稅前溢利		46,662	114,269
稅項	5	<u>(1,575)</u>	<u>(2,567)</u>
本期溢利	6	45,087	111,702
其他全面收入			
換算海外業務產生的匯率差額		117	2
分佔共同控制實體之匯兌儲備		<u>1,154</u>	<u>—</u>
本期全面收入總額		<u><u>46,358</u></u>	<u><u>111,704</u></u>
			(重列)
每股盈利—基本	8	<u><u>9.2港仙</u></u>	<u><u>22.9港仙</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業		403,490	358,310
物業、廠房及設備		87,056	95,028
預付租賃款項		6,606	6,711
聯營公司之權益		19,105	18,932
共同控制實體之權益	9	128,461	65,132
遞延稅項資產		524	—
		645,242	544,113
流動資產			
發展中之待售物業		800,335	775,503
存貨		34,186	33,530
應收合約工程款項		186,487	171,631
應收進度款項	10	44,376	17,692
應收保固金		109,197	105,174
應收款項、按金及預付款項	11	61,159	57,248
預付租賃款項		205	205
應收共同控制實體款項		1,567	839
持作買賣之投資		262	334
可退回稅項		13	307
銀行結餘及現金		209,779	215,913
		1,447,566	1,378,376
流動負債			
應付合約工程款項		105,664	127,051
應付款項及其他應付款項	12	252,106	235,728
衍生財務工具		1,757	—
應付股息		13,164	—
應付稅項		3,631	2,326
銀行貸款—一年內應付款項		518,500	569,589
		894,822	934,694

	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
流動資產淨值	<u>552,744</u>	<u>443,682</u>
總資產減流動負債	<u>1,197,986</u>	<u>987,795</u>
非流動負債		
銀行貸款—一年後應付款項	203,800	41,000
其他長期應付款項	14,253	—
遞延稅項負債	<u>6,559</u>	<u>6,615</u>
	<u>224,612</u>	<u>47,615</u>
	<u>973,374</u>	<u>940,180</u>
資本及儲備		
股本	48,756	48,756
儲備	<u>924,618</u>	<u>891,424</u>
	<u>973,374</u>	<u>940,180</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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，編製簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法，與本集團截至二零一一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。

香港會計準則12號「所得稅」之修訂本

於本中期期間，本集團已於生效日（由二零一二年一月一日起或以後年度期間）前提早採用香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」之修訂本。在此修訂本下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中收回。

因此，在計算以公平值計量之投資物業的遞延稅項時，本集團已假定其賬面價值可從出售中收回。由於採用此修訂本，於二零一零年四月一日之遞延稅項負債減少港幣30,516,000元，其相應調整已於累計溢利內確認。此外，採用此修訂本亦令本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之稅務支出減少港幣13,567,000元及截至二零一零年九月三十日止六個月之溢利增加港幣13,567,000元。

對比往年已就投資物業公平值變動提供遞延稅項負債撥備，本期間並無就投資物業公平值變動提供遞延稅項撥備。由於採用此修訂本，本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之稅務支出減少港幣7,455,000元及截至二零一一年九月三十日止六個月之溢利增加港幣7,455,000元。

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。

上述會計政策變動對本期間及過往期間之業績影響按排列項目呈列於簡明綜合全面收益表如下：

	六個月止	
	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 九月三十日 港幣千元
稅務支出減少	<u>7,455</u>	<u>13,567</u>
期內溢利及全面收入總額增加	<u><u>7,455</u></u>	<u><u>13,567</u></u>

上述會計政策變動對本集團於二零一一年三月三十一日之財務狀況影響如下：

	於二零一一年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債	<u>57,088</u>	<u>(50,473)</u>	<u>6,615</u>
對資產淨值之影響	<u><u>57,088</u></u>	<u><u>(50,473)</u></u>	<u><u>6,615</u></u>
累計溢利，對權益之影響	<u><u>789,877</u></u>	<u><u>50,473</u></u>	<u><u>840,350</u></u>

上述會計政策變動對本集團於二零一零年四月一日之財務狀況影響如下：

	於二零一零年 四月一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一零年 四月一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債	<u>37,678</u>	<u>(30,516)</u>	<u>7,162</u>
對資產淨值之影響	<u><u>37,678</u></u>	<u><u>(30,516)</u></u>	<u><u>7,162</u></u>
累計溢利，對權益之影響	<u><u>654,313</u></u>	<u><u>30,516</u></u>	<u><u>684,829</u></u>

上述會計政策變動對每股基本盈利之影響如下：

	截至 二零一一年 九月三十日 六個月止 港仙	截至 二零一零年 九月三十日 六個月止 港仙
調整前每股基本盈利	7.7	20.1
有關採用香港會計準則第12號修訂本	<u>1.5</u>	<u>2.8</u>
呈報的每股基本盈利	<u>9.2</u>	<u>22.9</u>

除提早採用香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」，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。以下新訂或經修訂準則於截至二零一一年三月三十一日止年度的綜合財務報表被授權發表後頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第十號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第十一號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第十二號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第十三號	公平值之計量 ¹
香港會計準則第一號(修訂本)	其他全面收入項目的呈報 ²
香港會計準則第十九號(2011年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第廿七號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第廿八號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第二十號	露天礦場生產階段的剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日起或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日起或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表的部份。根據香港財務報告準則第10號，只有一個綜合的準則，該準則為控制。此外，香港財務報告準則第10號包括一個對控制的新定義，該定義包含三個要素：(a)對被投資方的權力；(b)對被投資方參與而獲得的可變回報之風險或權利；及(c)利用對被投資方的權力，從而影響投資方回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已增加廣泛的指引以處理複雜的情況。總體而言，香港財務報告準則第10號的應用需要大量的判斷。然而，本公司董事認為，不能切實地為其影響提供合理推算，直至詳細評估完成。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號處理由兩方或更多方聯合控制的聯合安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，有兩種類型的聯合安排：合營企業和共同業務。香港財務報告準則第11號的分類基於在安排內各方的權利和責任。相反，根據香港會計準則第31號，有三種不同類型的聯合安排：共同控制實體、共同控制資產和共同控制業務。本公司董事預期，應用香港財務報告準則第十一號將不會對本集團之綜合財務報表構成影響。

此外，在香港財務報告準則第11號下的合營企業需以權益會計法入賬，而在香港會計準則第31號下共同控制實體能夠以權益會計法或比例會計法入賬。目前本集團之共同控制實體以權益會計法入賬。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂之準則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。

關於經營分部之分類資料現呈列以下。

截至二零一一年九月三十日止六個月	裝飾及		建築材料	物業投資	物業代理及		健康產品	分類總計	撇銷	綜合
	建築	維修			管理	物業發展				
	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	港幣千元
營業額										
對外銷售	312,029	4,524	83,794	8,739	3,353	-	24,061	436,500	-	436,500
分類業務間之銷售	7,749	47,774	15,414	874	428	-	-	72,239	(72,239)	-
總計	319,778	52,298	99,208	9,613	3,781	-	24,061	508,739	(72,239)	436,500

分類業務間之銷售乃參考市價計算

業績										
分類業績	2,006	583	(1,309)	47,537	2	(32)	694	49,481	(400)	49,081
未分配開支 財務費用										(1,195) (1,224)
除稅前溢利										46,662

截至二零一零年九月三十日止六個月	裝飾及		建築材料	物業投資	物業代理及		健康產品	分類總計	撇銷	綜合
	建築	維修			管理	物業發展				
	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	港幣千元
營業額										
對外銷售	222,764	44,673	47,225	14,141	2,210	-	23,989	355,002	-	355,002
各類業務間之銷售	-	17,153	19,427	875	1,820	-	-	39,275	(39,275)	-
總計	222,764	61,826	66,652	15,016	4,030	-	23,989	394,277	(39,275)	355,002

分類業務間之銷售乃參考市價計算

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

集團資產以經營分類分析如下：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
建築	443,400	425,986
裝飾及維修	41,167	41,013
建築材料	174,396	166,432
物業投資	440,423	395,032
物業代理及管理	40,404	38,503
物業發展	911,466	817,960
健康產品	40,702	36,759
	<hr/>	<hr/>
總分類資產	2,091,958	1,921,685
未分配資產	850	804
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	2,092,808	1,922,489

4. 分佔共同控制實體業績

截至二零一零年九月三十日止期間，金額主要是共同控制實體出售發展用作出售用途之物業所分佔之溢利。

5. 稅項

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元
扣除包括：		
香港利得稅		
本期稅項	2,058	2,451
澳門所得補充稅		
本期稅項	-	113
過往年度撥備不足	97	-
	<hr/>	<hr/>
	2,155	2,564
遞延稅項	(580)	3
	<hr/>	<hr/>
	1,575	2,567

於本審閱期間，香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%計算（2010: 16.5%）。

在其它司法權區產生之稅項乃按有關司法權區當時之稅率計算。

6. 本期溢利

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元
本期溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊	9,236	8,475
減：資本化為合約工程成本之折舊開支	(6,381)	(6,653)
資本化為發展中之待售物業之折舊開支	(2)	—
	<u>2,853</u>	<u>1,822</u>
財務費用	5,021	4,642
減：資本化為發展中之待售物業之財務費用	(3,797)	(1,560)
	<u>1,224</u>	<u>3,082</u>
預付租賃款項之攤銷	103	100
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	303	(418)
	<u><u>303</u></u>	<u><u>(418)</u></u>

7. 股息

於二零一一年九月十九日，本公司股東批准截至二零一一年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.7仙，合共港幣13,164,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：於二零一零年八月三十一日派發截至二零一零年三月三十日止年度末期股息每股港幣2.5仙予股東，合共港幣11,081,000元)。該款項於二零一一年九月三十日被確認為應付股息並於二零一一年十月四日派發。

於二零一一年九月三十日後，本公司董事會決議，於本期間宣派截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣1.5仙(二零一零年：截至二零一零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7,314,000元(二零一零年：截至二零一零年九月三十日止六個月合共港幣7,314,000元)。

8. 每股盈利—基本

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45,087,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月溢利：港幣111,702,000元)及487,559,674股(截至二零一零年九月三十日止六個月：487,559,674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。

9. 共同控制實體之權益

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
於非上市共同控制實體之投資成本	125,977	10,000
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除收到的股息)	2,484	55,132
	<u>128,461</u>	<u>65,132</u>

於期內，本集團透過收購智升投資有限公司之100%已發行股份以收購海寧嘉豐房地產有限公司(「海寧嘉豐」)之49%權益。收購代價為現金代價人民幣79,872,000元(相當於約港幣95,976,000元)，當中包括港幣61,081,000元的轉讓股東貸款，及人民幣11,962,000元或然代價(相當於約港幣14,253,000元)。

當海寧嘉豐之累計淨溢利(除稅後)超過人民幣46,500,000元，本集團須於發生下列事件後(以最早發生者為準)支付遞延或然代價：i) 建築項目完成，或 ii) 收購完成日後五年，或 iii) 由賣方與買方共同協定之日期。

10. 應收進度款項

本集團一般給予客戶三十日(於二零一一年三月三十一日：三十日)之賒賬期。

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	44,266	17,692
六十一日至九十日	110	-
	<u>44,376</u>	<u>17,692</u>

11. 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（於二零一一年三月三十一日：三十日至九十日）之賒賬期。於二零一一年九月三十日，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：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	3,775	15,222
三十一至六十日	8,386	13,249
六十一至九十日	2,892	1,858
超過九十日	23,160	7,924
	<u>38,213</u>	<u>38,253</u>

12. 應付款項及其他應付款項

於二零一一年九月三十日，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：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	33,311	38,581
三十一至六十日	2,764	2,334
六十一至九十日	256	432
超過九十日	3,603	5,009
	<u>39,934</u>	<u>46,356</u>

管理層之討論及分析

業務回顧

概述

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團之未經審核綜合營業額上升至港幣436,500,000元，較去年同期之港幣355,000,000元增加23.0%。未經審核綜合營業額上升主要由於建築部及建築材料部的營業額上升所致。

建築部

建築部截至二零一一年九月三十日止六個月的營業額上升至港幣319,800,000元，去年同期則為港幣222,800,000元。受惠於公營建築工程增加，當中包括政府的基建項目，預期香港的建築業於未來數年可維持增長。然而，整體的營運環境仍充滿競爭。

建築部旗下的全資附屬公司近期通過兩個階段的評估，評定公司的工程表現良好及擁有優秀的管理制度，獲香港房屋委員會（「房委會」）接納加入優質承建商組別。只有表現持續優異的承建商，同時又有能力興建優質房屋，具備穩健的公司背景和擁有與房委會發展伙伴關係的決心，才有資格晉身這個組別。能夠加入優質承建商組別，可讓本集團競投及承接一些較高工作量上限或較複雜的房委會工程。

於二零一一年九月三十日止六個月期間進行中或完成的主要工程如下：

1. 興建位於觀塘彩雲道及佐敦谷附近的發展項目的小學
2. 興建位於觀塘彩雲道及佐敦谷附近的發展項目的第二所中學
3. 興建天水圍101區的體育中心及社區會堂
4. 興建藍田北市政大樓
5. 興建九龍大角咀必發道91-97號的建議工業重建項目
6. 興建香港理工大學第三期學生宿舍
7. 興建位於大嶼山愉景灣北N3區之會議及度假酒店及購物商場（第一及四座）

8. 興建大嶼山愉景灣第十四期N1d區之住宅發展項目

9. 興建將軍澳65B區的出租公屋發展項目

於二零一一年九月三十日，建築部的手頭合約價值達港幣1,759,900,000元，當中包括根據與聯營夥伴訂立的聯營安排下的手頭合約價值為港幣290,300,000元。

於截至二零一一年九月三十日止末後，建築部獲得位於九龍亞皆老街146及148號建議住宅重建項目的建築合約。

裝飾及維修部

截至二零一一年九月三十日止六個月，裝飾及維修部的營業額為港幣52,300,000元，去年同期則為港幣61,800,000元。

本部門於回顧期間進行以下主要合約工程：

1. 半山旭龢道9號福苑的維修及翻新工程
2. 大嶼山愉景灣第十四期N1d區住宅項目的室內裝修工程
3. 大嶼山愉景灣北N3區會議及度假酒店的建築工程及裝修工程

於二零一一年九月三十日止之手頭合約為港幣204,500,000元。

建築材料部

截至二零一一年九月三十日止六個月，建築材料部的營業額增長48.8%至港幣99,200,000元（截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣66,700,000元）。

於二零一一年九月三十日止之手頭合約為港幣303,400,000元。

下列為本部門於回顧期間進行的一些主要合約工程：

供應及安裝假天花

1. 九龍灣宏照道18號商業發展項目的辦公樓層
2. 位於觀塘彩雲道及佐敦谷附近的發展項目的第二所中學
3. 大嶼山愉景灣第十四期N1d區地下樓層
4. 大埔白石角香港科學園第20號大樓

供應喉管、配件及／或相關附件

1. 啟德1及2區(1A)地盤
2. 新創建葵涌物流中心
3. 赤柱監獄地盤第一期

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、飾板及百葉

1. 西摩道9A – 9H號的建議住宅發展項目
2. 跑馬地雲地利道1、3及5號雲輝大廈的建議住宅發展項目
3. 灣仔活道16 – 34號的建議住宅發展項目
4. 西摩道2A號的建議住宅發展項目
5. 山頂加列山道9號的建議住宅重建項目

本集團的附屬公司美亨實業有限公司(「美亨」)及美興新型建築材料(惠州)有限公司(位於惠州的廠房)一直致力提升產品質素。繼已取得香港品質保證局頒發的ISO9001:2008證書，確認美亨在鋁質幕牆和窗的設計、製造和安裝項目管理方面品質控制的標準，美亨亦取得ISO14001:2004的證書，符合環境管理體系的標準要求。

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)的所有住宅單位經已售罄，其相關的溢利已記錄於過往的年度。

近期，物業發展部開售集團的另一豪華住宅項目Eight College。

興建位於必發道的精品工業樓宇的工程亦已進行。

於回顧期內，位於佐敦的The Austine的拆卸工程已開始，樓宇建築工程將會於拆卸工程竣工後開展。

位於元朗流浮山丈量約份第129號地段的住宅發展項目正處於刊憲階段。

物業投資部

物業投資部錄得港幣9,600,000元的營業額，較去年同期的港幣15,000,000元下跌36.0%。

營業額下跌，主要由於集團計劃重建The Austine，此乃集團的其中一個投資物業，租戶於二零一零年十一月遷出，導致本部門不再錄得此物業的租金收入。

位於沙田的沙田工業中心租賃表現穩定，佔用率於二零一一年九月三十日約達97.0%。

本集團的其他投資物業包括上環永和街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50%權益）皆為本集團於回顧期內帶來穩定的收入貢獻，而位於荃灣美環街23-25號的投資物業現正空置。

物業代理及管理部

於回顧期內，物業代理及管理部的營業額為港幣3,800,000元（截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣4,000,000元）。

本部門的收入主要來自為Eight College的物業發展項目提供項目管理服務、為位於尖沙咀的赫德道8號及The Cameron提供收租及租務代理服務及為位於九龍的One LaSalle及位於上水的高爾夫景園提供物業管理服務。

健康產品部

健康產品部於截至二零一一年九月三十日止六個月錄得港幣24,100,000元的營業額，去年同期的營業額則為港幣24,000,000元。

於回顧期內，本部門為注重健康的用戶推出不同的新補健產品，包括健知己－洋蔥素、天然之本－牛初乳（加強版）、天然素－前列疏（加強版）及都市漢方系列－桑黃。

為服務灣仔區及鄰近地區的顧客，本部門於灣仔灣仔道121號B開設新舖，而截至二零一一年九月三十日，共有11間零售店（包括聖德勒撒醫院內的健怡坊店）及一間服務中心。

本部門會繼續研發新產品，不斷為顧客及會員改善我們的服務。

展望

隨着信貸機構調低美國之信貸評級及歐洲主權債務危機仍未解決，全球經濟於來年將繼續面臨多項挑戰。

本地業務亦要面對原料及勞工成本上漲，加上外界環境之不明朗因素，本集團會密切留意經營環境之急劇轉變保持警覺。

憑藉手頭上之合約工程量，本集團預期可於來年維持其核心業務營業額之正面增長。然而，於劇烈競爭下，毛利率或會受壓。本集團冀望住宅物業市場將於經歷近期的調整後轉趨穩定，而本集團可自銷售其發展物業持續獲利。

本集團將繼續採取積極但審慎之營商方針，並繼續尋求機遇以改善本集團之業務平台。本集團將致力繼續為股東帶來增長及長線價值。

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。於二零一一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二零一一年三月三十一日之港幣215,900,000元減少至港幣209,800,000元。於本期間結束日，流動比率（流動資產除以流動負債）由二零一一年三月三十一日的1.47倍上升至1.62倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，本集團二零一一年九月三十日可動用之銀行信貸總額為港幣1,120,400,000元（其中港幣549,800,000元乃以本集團若干土地及樓宇、投資物業及發展中之待售物業作第一抵押），當中港幣722,300,000元的銀行貸款已被提取，而約港幣126,200,000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，連同於二零一一年九月三十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。本集團於最近期之二零一零／二零一一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，本集團已從銀行取得港幣貸款，合共港幣722,300,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣610,600,000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。貸款分七年攤還，第一年須償還港幣518,500,000元，第二年須償還港幣1,000,000元，第三至第五年則償還共港幣177,800,000元，而在五年後須償還港幣25,000,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零一一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52.7%（於二零一一年三月三十一日：42.0%（重列）），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

於二零一一年四月十五日，本集團與賣方簽訂有條件買賣協議，以人民幣79,872,000元現金代價（相當於約港幣95,976,000元），當中包括港幣61,081,000元轉讓股東貸款，及人民幣11,962,000元或然代價（相當於約港幣14,253,000元）收購智升投資有限公司（「智升」）100%已發行股份。

智升為於英屬處女群島成立之投資控股公司，間接持有海寧嘉豐房地產有限公司（「海寧嘉豐」）之49%權益。本集團及合營方有權於海寧嘉豐委任相同數目的董事及本公司董事認為，本集團能夠與合營方對海寧嘉豐行使共同控制權。海寧嘉豐從事物業發展，擁有土地及有權於該幅位於中國海寧之土地上開發及建設辦公物業。賣方光明國際有限公司為Mingly Corporation（名力集團）間接擁有65%之附屬公司。名力集團為本公司主要股東之間接附屬公司，並對本公司有重大影響力。此項收購已於二零一一年六月三十日完成。

抵押品

於二零一一年九月三十日，本集團之借貸港幣382,300,000元乃以本集團擁有之若干土地及樓宇、投資物業及發展中之待售物業作為第一抵押，其賬面值約為港幣860,100,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣816,500,000元）。

或然負債

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。於二零一一年九月三十日，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

於二零一一年九月三十日，本集團有責任就共同發展一塊位於香港掃管笏之土地支付港幣231,500,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣231,500,000元）之資金，佔預計項目成本之23.63%（於二零一一年三月三十一日：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

於二零一一年九月三十日，本集團（不包括其共同控制實體）約有649名僱員，其中151名僱員在中國內地。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

本集團截至二零一一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。

於截至二零一一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) 企業管治守則第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) 企業管治守則第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二零一一年九月十九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發行人董事進行證券交易的標準守則，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，二零一一年十一月二十二日