



# 迪臣發展國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：262)



中期報告2008

迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「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業績，連同截至二零零七年九月三十日止六個月之比較數字如下：

### 簡明綜合利潤表

截至二零零八年九月三十日止六個月

|                          | 附註 | 二零零八年<br>千港元        | 二零零七年<br>千港元        |
|--------------------------|----|---------------------|---------------------|
| <b>持續營運業務</b>            |    |                     |                     |
| 收入                       | 3  | 343,461             | 293,976             |
| 銷售成本                     |    | <u>(307,722)</u>    | <u>(248,474)</u>    |
| 毛利                       |    | 35,739              | 45,502              |
| 其他收入及收益                  | 3  | 7,622               | 11,847              |
| 行政開支                     |    | (29,137)            | (29,257)            |
| 其他經營收入／(支出)·淨額           |    | 2,091               | (892)               |
| 財務費用                     | 5  | (3,219)             | (3,043)             |
| 以下分佔溢利及虧損：               |    |                     |                     |
| 一間共同控制實體                 |    | (14)                | (238)               |
| 聯營公司                     |    | <u>299</u>          | <u>924</u>          |
| <b>除稅前溢利</b>             | 4  | <b>13,381</b>       | 24,843              |
| 稅項                       | 6  | <u>(8,337)</u>      | <u>(12,198)</u>     |
| <b>本期間持續營運業務之溢利</b>      |    | <b>5,044</b>        | 12,645              |
| <b>終止營運業務</b>            |    |                     |                     |
| 本期間一項終止營運業務之虧損           | 7  | —                   | (5,144)             |
| <b>本期間溢利</b>             |    | <b><u>5,044</u></b> | <b><u>7,501</u></b> |
| 以下應佔：                    |    |                     |                     |
| 本公司股本持有人                 |    | 5,387               | 7,617               |
| 少數股東權益                   |    | <u>(343)</u>        | <u>(116)</u>        |
|                          |    | <b><u>5,044</u></b> | <b><u>7,501</u></b> |
| <b>本公司普通股股本持有人應佔每股盈利</b> | 8  |                     |                     |
| 基本                       |    |                     |                     |
| - 本期間溢利                  |    | <u>0.94 港仙</u>      | <u>1.33 港仙</u>      |
| - 持續營運業務之溢利              |    | <u>0.94 港仙</u>      | <u>2.23 港仙</u>      |
| 攤薄                       |    |                     |                     |
| - 本期間溢利                  |    | <u>0.94 港仙</u>      | <u>1.33 港仙</u>      |
| - 持續營運業務之溢利              |    | <u>0.94 港仙</u>      | <u>2.17 港仙</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<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|----------------|----|-----------------------|------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                       |                        |
| 物業、廠房及設備       |    | 101,130               | 100,124                |
| 投資物業           | 9  | 136,200               | 134,040                |
| 預付土地租賃款項       |    | 5,788                 | 5,857                  |
| 於一間共同控制實體之權益   |    | 14,166                | 12,892                 |
| 於聯營公司之權益       |    | 7,634                 | 8,192                  |
| 按公平值計入損益賬之金融資產 |    | 2,270                 | 2,234                  |
| 非流動資產總值        |    | <u>267,188</u>        | <u>263,339</u>         |
| <b>流動資產</b>    |    |                       |                        |
| 應收聯營公司款項       |    | 26,196                | 23,620                 |
| 待售物業           | 10 | 440,583               | 418,784                |
| 應收合約客戶款項總額     |    | 37,428                | 7,334                  |
| 存貨             |    | 1,586                 | 2,604                  |
| 應收賬項           | 11 | 63,482                | 56,850                 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 |    | 52,903                | 35,870                 |
| 現金及現金等值項目      |    | 42,547                | 31,087                 |
| 有抵押定期存款        |    | 27,352                | 21,465                 |
| 流動資產總值         |    | <u>692,077</u>        | <u>597,614</u>         |
| <b>流動負債</b>    |    |                       |                        |
| 應付合約客戶款項總額     |    | 77,701                | 35,564                 |
| 應付賬項           | 12 | 57,345                | 32,861                 |
| 其他應付款項及應計費用    |    | 122,199               | 129,679                |
| 應付聯營公司款項       |    | 292                   | 547                    |
| 應付少數股東款項       |    | 18,560                | 17,360                 |
| 應付關連公司款項       |    | 33,219                | 23,813                 |
| 應付稅項           |    | 37,671                | 31,747                 |
| 計息銀行借貸         |    | 73,204                | 60,109                 |
| 流動負債總值         |    | <u>420,191</u>        | <u>331,680</u>         |

## 簡明綜合資產負債表(續)

於二零零八年九月三十日

|              | 附註 | 二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------------|----|-----------------------|------------------------|
| 流動資產淨值       |    | <u>271,886</u>        | <u>265,934</u>         |
| 資產總值減流動負債    |    | <u>539,074</u>        | <u>529,273</u>         |
| 非流動負債        |    |                       |                        |
| 可換股票據        | 13 | 15,494                | 15,274                 |
| 計息銀行借貸       |    | 41,320                | 39,654                 |
| 遞延稅項負債       |    | <u>14,277</u>         | <u>14,247</u>          |
| 非流動負債總值      |    | <u>71,091</u>         | <u>69,175</u>          |
| 資產淨值         |    | <u><u>467,983</u></u> | <u><u>460,098</u></u>  |
| 權益           |    |                       |                        |
| 本公司股本持有人應佔權益 |    |                       |                        |
| 已發行股本        | 14 | 57,105                | 57,274                 |
| 儲備           |    | 407,137               | 399,040                |
| 可換股票據之權益部分   |    | <u>1,259</u>          | <u>1,259</u>           |
|              |    | 465,501               | 457,573                |
| 少數股東權益       |    | <u>2,482</u>          | <u>2,525</u>           |
| 權益總額         |    | <u><u>467,983</u></u> | <u><u>460,098</u></u>  |

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止期間

|                         | 本公司股本持有人應佔    |                 |                |                |                 |               |                |               |              |              |               |                 |                |              |                |
|-------------------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|
|                         | 已發行<br>股本     | 股份<br>溢價        | 實繳盈餘           | 物業             |                 |               | 資本<br>撥備       | 匯率<br>波動儲備    | 投資<br>重估儲備   | 可換           |               |                 |                | 少數           |                |
|                         |               |                 |                | 重估儲備           | 資本儲備            | 匯兌儲備          |                |               |              | 購股權<br>儲備    | 股票購之<br>權益部分  | 儲備基金            | 保留溢利           | 總計           | 股東權益           |
| 千港元                     | 千港元           | 千港元             | 千港元            | 千港元            | 千港元             | 千港元           | 千港元            | 千港元           | 千港元          | 千港元          | 千港元           | 千港元             | 千港元            | 千港元          | 千港元            |
| 於二零零七年四月一日              | 57,268        | 122,563         | 15,262         | 28,841         | (9,121)         | 9,362         | 10,830         | 1,814         | 1,081        | 1,259        | 3,260         | 172,411         | 414,830        | 1,912        | 416,742        |
| 匯兌調整                    | -             | -               | -              | -              | -               | -             | 3,740          | -             | -            | -            | -             | -               | 3,740          | 291          | 4,031          |
| 應佔聯營公司儲備                | -             | -               | -              | -              | -               | -             | 128            | 289           | -            | -            | -             | -               | 417            | -            | 417            |
| 本期間直接於權益內確認之<br>收入及開支總額 | -             | -               | -              | -              | -               | -             | 3,868          | 289           | -            | -            | -             | -               | 4,157          | 291          | 4,448          |
| 本期間溢利                   | -             | -               | -              | -              | -               | -             | -              | -             | -            | -            | -             | 7,617           | 7,617          | (116)        | 7,501          |
| 本期間收入及開支總額              | -             | -               | -              | -              | -               | -             | 3,868          | 289           | -            | -            | -             | 7,617           | 11,774         | 175          | 11,949         |
| 出售附屬公司                  | -             | -               | -              | -              | -               | -             | -              | -             | -            | -            | -             | -               | -              | (83)         | (83)           |
| 於二零零七年九月三十日             | <u>57,268</u> | <u>122,563</u>  | <u>15,262</u>  | <u>28,841</u>  | <u>(9,121)</u>  | <u>9,362</u>  | <u>14,698</u>  | <u>2,103</u>  | <u>1,081</u> | <u>1,259</u> | <u>3,260</u>  | <u>180,028</u>  | <u>426,604</u> | <u>2,004</u> | <u>428,608</u> |
| 於二零零八年四月一日              | 57,274        | 122,493         | 15,262         | 34,182         | (9,121)         | 9,436         | 26,240         | 1,250         | 379          | 1,259        | 3,260         | 195,659         | 457,573        | 2,525        | 460,098        |
| 匯兌調整                    | -             | -               | -              | -              | -               | -             | 2,900          | -             | -            | -            | -             | -               | 2,900          | 300          | 3,200          |
| 應佔聯營公司儲備                | -             | -               | -              | -              | -               | -             | 143            | (40)          | -            | -            | -             | -               | 103            | -            | 103            |
| 本期間直接於權益內確認之<br>收入及開支總額 | -             | -               | -              | -              | -               | -             | 3,043          | (40)          | -            | -            | -             | -               | 3,003          | 300          | 3,303          |
| 本期間溢利                   | -             | -               | -              | -              | -               | -             | -              | -             | -            | -            | -             | 5,387           | 5,387          | (343)        | 5,044          |
| 本期間收入及開支總額              | -             | -               | -              | -              | -               | -             | 3,043          | (40)          | -            | -            | -             | 5,387           | 8,390          | (43)         | 8,347          |
| 購回股份                    | (169)         | (290)           | -              | -              | -               | 169           | -              | -             | -            | -            | -             | (169)           | (459)          | -            | (459)          |
| 購回股份支出                  | -             | (3)             | -              | -              | -               | -             | -              | -             | -            | -            | -             | -               | (3)            | -            | (3)            |
| 於二零零八年九月三十日             | <u>57,105</u> | <u>122,200*</u> | <u>15,262*</u> | <u>34,182*</u> | <u>(9,121)*</u> | <u>9,605*</u> | <u>29,283*</u> | <u>1,210*</u> | <u>379*</u>  | <u>1,259</u> | <u>3,260*</u> | <u>200,877*</u> | <u>465,501</u> | <u>2,482</u> | <u>467,983</u> |

\* 該等儲備包括於簡明綜合資產負債表內之綜合儲備407,137,000港元(二零零八年三月三十一日：399,040,000港元)。

本集團之實繳盈餘指根據於一九九七年五月二十一日本集團重組所購入附屬公司股份之面值高出發行以換取該等股份之本公司股份面值之差額。

本集團於二零零八年四月一日及於二零零八年九月三十日之資本儲備包括於二零零二年四月一日前收購附屬公司產生之商譽。

本集團之儲備基金包括本公司於中國內地之附屬公司根據中華人民共和國法律及規例須從除稅後溢利中分配之法定儲備，並由該等附屬公司之董事會酌情決定分配金額。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

|                            | 二零零八年<br>千港元     | 二零零七年<br>千港元    |
|----------------------------|------------------|-----------------|
| 經營業務所得現金流量                 | 1,131            | 20,002          |
| 投資業務所得現金流量                 | (11,496)         | 10,649          |
| 融資業務所得現金流量                 | 18,583           | (14,687)        |
| 現金及現金等值項目之增加淨額             | 8,218            | 15,964          |
| 於期初現金及現金等值項目<br>匯率變動之影響，淨額 | 5,153<br>(2,209) | 11,306<br>1,229 |
| 於期末現金及現金等值項目               | <u>11,162</u>    | <u>28,499</u>   |
| 現金及現金等值項目結存之分析             |                  |                 |
| 現金及銀行結餘                    | 42,547           | 72,305          |
| 銀行透支，有抵押                   | (31,385)         | (43,806)        |
|                            | <u>11,162</u>    | <u>28,499</u>   |

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

該等未經審核簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定，以及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。未經審核簡明財務報表已根據歷史成本常規法編製，惟按公平值計量之租賃樓宇及可供出售投資除外。該等未經審核簡明財務報表應與截至二零零八年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

所採納之會計政策與本集團編製截至二零零八年三月三十一日止年度之全年經審核財務報表所依循者貫徹一致，惟不包括影響本集團並於本期間之財務報表本集團首次採納之下列新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋)：

|                        |   |                                      |
|------------------------|---|--------------------------------------|
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號 | － | 服務經營權安排                              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 | － | 香港會計準則第19號－一定額福利資產的限制、最低資金要求及兩者的互動關係 |

採納該等新香港財務報告準則對本集團之中期業績及財務狀況並無重大影響。

## 2. 分類資料

分類資料乃以兩種分類形式呈列：(i) 按業務分類（作為主要申報方式）；及(ii) 按地區分類（作為次要申報方式）。

### (a) 業務分類

下表呈列本集團各業務分類截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月之收入及溢利／(虧損)資料。

|            | 截至九月三十日止六個月    |                |               |                |              |                |                     |                      |                 |                       |                     |                     |
|------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|            | 持續營運業務         |                |               |                |              |                | 終止營運業務              |                      |                 |                       |                     |                     |
|            | 建築業務           |                | 物業發展及投資業務     |                | 其他           |                | 總計                  |                      | 經營健身中心及買賣健身器材業務 |                       | 綜合                  |                     |
|            | 二零零八年<br>千港元   | 二零零七年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元   | 二零零八年<br>千港元        | 二零零七年<br>千港元         | 二零零八年<br>千港元    | 二零零七年<br>千港元          | 二零零八年<br>千港元        | 二零零七年<br>千港元        |
| 分類收入：      |                |                |               |                |              |                |                     |                      |                 |                       |                     |                     |
| 對外客戶銷售     | 309,467        | 189,926        | 26,309        | 98,945         | 7,685        | 5,105          | 343,461             | 293,976              | -               | 28,334                | 343,461             | 322,310             |
| 其他收入及收益    | 3,480          | 897            | 2,308         | 1,851          | 1,289        | 378            | 7,077               | 3,126                | -               | 1,026                 | 7,077               | 4,152               |
| 合計         | <u>312,947</u> | <u>190,823</u> | <u>28,617</u> | <u>100,796</u> | <u>8,974</u> | <u>5,483</u>   | <u>350,538</u>      | <u>297,102</u>       | <u>-</u>        | <u>29,360</u>         | <u>350,538</u>      | <u>326,462</u>      |
| 分類業績       | <u>5,253</u>   | <u>(3,572)</u> | <u>10,020</u> | <u>27,367</u>  | <u>1,698</u> | <u>(2,506)</u> | <u>16,973</u>       | <u>21,289</u>        | <u>-</u>        | <u>(8,272)</u>        | <u>16,973</u>       | <u>13,017</u>       |
| 利息收入及股息收入  |                |                |               |                |              |                | 545                 | 8,721                | -               | 17                    | 545                 | 8,738               |
| 出售附屬公司之收益  |                |                |               |                |              |                | -                   | -                    | -               | 3,163                 | -                   | 3,163               |
| 未分配開支      |                |                |               |                |              |                | (1,203)             | (2,805)              | -               | -                     | (1,203)             | (2,805)             |
| 商譽減值       | -              | -              | -             | (5)            | -            | -              | -                   | (5)                  | -               | -                     | -                   | (5)                 |
| 諮詢費用       |                |                |               |                |              |                | (3,219)             | (3,043)              | -               | (60)                  | (3,219)             | (3,103)             |
| 以下分佔溢利及虧損： |                |                |               |                |              |                |                     |                      |                 |                       |                     |                     |
| 一間共同控制實體   | (14)           | (238)          | -             | -              | -            | -              | (14)                | (238)                | -               | -                     | (14)                | (238)               |
| 聯營公司       | 299            | 924            | -             | -              | -            | -              | 299                 | 924                  | -               | -                     | 299                 | 924                 |
| 除稅前溢利／(虧損) |                |                |               |                |              |                | <u>13,381</u>       | <u>24,043</u>        | <u>-</u>        | <u>(5,152)</u>        | <u>13,381</u>       | <u>19,691</u>       |
| 稅項         |                |                |               |                |              |                | <u>(8,337)</u>      | <u>(12,198)</u>      | <u>-</u>        | <u>8</u>              | <u>(8,337)</u>      | <u>(12,190)</u>     |
| 本期間溢利／(虧損) |                |                |               |                |              |                | <u><u>5,044</u></u> | <u><u>12,645</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>(5,144)</u></u> | <u><u>5,044</u></u> | <u><u>7,501</u></u> |



## 2. 分類資料(續)

### (a) 業務分類(續)

|                         | 截至九月三十日止六個月  |              |              |              |              |              |              |              |                     |              |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|
|                         | 持續營運業務       |              |              |              |              |              | 終止營運業務       |              |                     |              |              |              |
|                         | 建築業務         |              | 物業發展及投資業務    |              | 其他           |              | 總計           |              | 經營健身中心及<br>買賣健身器材業務 |              | 綜合           |              |
|                         | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元        | 二零零七年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
| 其他分類資料：                 |              |              |              |              |              |              |              |              |                     |              |              |              |
| 折舊                      | 862          | 1,005        | 459          | 232          | 1,492        | 1,211        | 2,813        | 2,448        | -                   | 1,457        | 2,813        | 3,905        |
| 預付土地租賃款項撥回              | 69           | 126          | -            | -            | -            | -            | 69           | 126          | -                   | -            | 69           | 126          |
| 出售物業、廠房及設備項目<br>虧損/(溢利) | (3)          | 1            | (7)          | -            | -            | -            | (10)         | 1            | -                   | 78           | (10)         | 79           |
| 應收賬項之減值                 | -            | -            | -            | 145          | -            | 22           | -            | 167          | -                   | 200          | -            | 367          |
| 應收賬項之減值撥回               | -            | -            | (1,107)      | -            | -            | -            | (1,107)      | -            | -                   | -            | (1,107)      | -            |
| 其他應收賬項之減值               | -            | -            | -            | 1,061        | -            | -            | -            | 1,061        | -                   | -            | -            | 1,061        |
| 其他應收賬項之減值撥回             | (908)        | (518)        | -            | -            | -            | -            | (908)        | (518)        | -                   | -            | (908)        | (518)        |

### (b) 地區分類

下表呈列截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月本集團地區分類之收入之資料。

|            | 截至九月三十日止六個月  |              |              |              |              |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|            | 香港           |              | 中國大陸         |              | 綜合           |              |
|            | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
| 分類收入：      |              |              |              |              |              |              |
| 對外客戶銷售     | 143,594      | 113,731      | 199,867      | 208,579      | 343,461      | 322,310      |
| 應佔一項終止營運業務 | -            | (6,170)      | -            | (22,164)     | -            | (28,334)     |
| 持續營運業務之收入  | 143,594      | 107,561      | 199,867      | 186,415      | 343,461      | 293,976      |

### 3. 收入、其他收入及收益

收入(即本集團之營業額)指來自建築工程之總收入及維修保養工程、物業發展及投資業務、買賣醫療設備、提供相關安裝及維修服務以及適當比例之經營健身中心和買賣健身器材之發票淨額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

|                                 | 附註 | 二零零八年<br>千港元          | 二零零七年<br>千港元          |
|---------------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| <b>收入</b>                       |    |                       |                       |
| 建築合約及相關業務之收入                    |    | 309,467               | 189,926               |
| 物業發展及投資業務之收入                    |    | 26,309                | 98,945                |
| 買賣醫療設備、提供相關安裝及<br>維修服務之收入       |    | <u>7,685</u>          | <u>5,105</u>          |
| 於綜合利潤表內呈報之持續營運業務應佔              |    | 343,461               | 293,976               |
| 一項終止營運業務－經營健身中心<br>及買賣健身器材應佔之收入 | 7  | <u>—</u>              | <u>28,334</u>         |
|                                 |    | <b><u>343,461</u></b> | <b><u>322,310</u></b> |
| <b>其他收入及收益</b>                  |    |                       |                       |
| 銀行利息收入                          |    | 242                   | 1,417                 |
| 其他利息收入                          |    | 303                   | 494                   |
| 總租金收入                           |    | 1,821                 | 1,380                 |
| 可供出售投資之股息收入                     |    | —                     | 6,810                 |
| 其他                              |    | <u>5,256</u>          | <u>1,746</u>          |
| 於綜合利潤表內呈報之持續營運業務應佔              |    | 7,622                 | 11,847                |
| 一項終止營運業務－經營健身中心<br>及買賣健身器材應佔之其他 |    |                       |                       |
| 收入及收益：                          |    |                       |                       |
| 銀行利息收入                          | 7  | —                     | 17                    |
| 其他                              | 7  | <u>—</u>              | <u>1,026</u>          |
|                                 |    | <b><u>7,622</u></b>   | <b><u>12,890</u></b>  |

#### 4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項：#

|                     | 二零零八年<br>千港元  | 二零零七年<br>千港元  |
|---------------------|---------------|---------------|
| 建築承包之成本             | 293,621       | 180,001       |
| 已售物業之成本             | 9,331         | 66,529        |
| 已售存貨及已提供服務之成本       | 4,770         | 9,904         |
| 折舊                  | 2,813         | 3,905         |
| 預付土地租賃款項確認          | 69            | 126           |
| 土地及樓宇根據經營租賃之最低租金付款  | 1,149         | 4,998         |
| 出售物業、廠房及設備項目虧損／(溢利) | (10)          | 79            |
| 商譽減值                | -             | 5             |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)：     |               |               |
| 工資及薪金               | 15,334        | 24,031        |
| 退休金計劃供款*            | 375           | 627           |
| 減：資本化款項             | (1,210)       | (1,413)       |
|                     | <u>14,499</u> | <u>23,245</u> |
| 董事酬金：               |               |               |
| 袍金                  | 156           | 156           |
| 薪金及津貼               | 1,787         | 2,104         |
| 退休金計劃供款             | 47            | 57            |
|                     | <u>1,990</u>  | <u>2,317</u>  |

# 於該附註內呈報之披露事項包括就有關終止營運業務扣除／計入之該等款項。

\* 於二零零八年九月三十日，本集團並無沒收供款(二零零七年：無)可供於未來數年減少其退休計劃供款。

## 5. 財務費用

|                                       | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| 於五年內悉數償還之銀行貸款、透支<br>及其他借貸之利息          | 3,957        | 6,552        |
| 可換股票據之利息                              | 536          | 521          |
| 未按公平值計入損益賬之金融負債<br>之利息開支總額            | 4,493        | 7,073        |
| 減：就發展中物業撥充資本之利息                       | (1,274)      | (3,970)      |
|                                       | <u>3,219</u> | <u>3,103</u> |
| 於綜合利潤表內呈報之持續經營業務應佔<br>一項終止營運業務應佔(附註7) | 3,219<br>-   | 3,043<br>60  |
|                                       | <u>3,219</u> | <u>3,103</u> |

## 6. 稅項

於本期間，由於本集團之附屬公司既無在香港產生任何應課稅溢利，或擁有結轉自過往年度之可用稅項虧損以抵扣期內產生之應課稅溢利(二零零七年：無)，故未就香港利得稅作出撥備。其他地區之應課稅溢利而言，已按本集團業務所在之司法管轄區之現行適用稅率以及依據現行之法律、註釋和慣例計算。

於中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)按土地升幅之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展支出之可扣稅開支。

|                        | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元  |
|------------------------|--------------|---------------|
| 本期間－香港<br>過往期間超額撥備     | -            | (8)           |
| 本期間－其他地區<br>本期間稅項      | 3,766        | 6,736         |
| 過往期間撥備不足               | 335          | -             |
| 中國內地土地增值稅              | 4,236        | 5,462         |
| 本期間稅項支出總額              | <u>8,337</u> | <u>12,190</u> |
| 以下列各項代表：               |              |               |
| 一項終止營運業務應佔稅項抵免(附註7)    | -            | (8)           |
| 於綜合利潤表內呈報之持續營運業務應佔稅項開支 | 8,337        | 12,198        |
|                        | <u>8,337</u> | <u>12,190</u> |

## 7. 終止營運業務

於二零零七年九月二十七日，本公司公佈董事會決定出售其於啟康創建有限公司（「啟康創建」）及其附屬公司（「已出售集團」）之全部權益。已出售集團從事經營健身中心及買賣健身器材業務，並為獨立業務分部。出售已出售集團已於二零零七年九月三十日完成。於二零零八年九月三十日，該終止營運業務並無分佔本集團資產或負債。

於過往期間已出售集團之業績呈列如下：

|                 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 收入、其他收入及收益(附註3) | -            | 29,377       |
| 開支              | -            | (37,632)     |
| 財務費用(附註5)       | -            | (60)         |
| 終止營運業務虧損        | -            | (8,315)      |
| 出售已出售集團收益       | -            | 3,163        |
| 終止營運業務之除稅前虧損    | -            | (5,152)      |
| 稅項(附註6)         | -            | 8            |
| 終止營運業務之本期間虧損    | -            | (5,144)      |
| 以下各項應佔：         |              |              |
| 本公司股本持有人        | -            | (5,127)      |
| 少數股東權益          | -            | (17)         |
|                 | -            | (5,144)      |

已出售集團產生之現金流量淨額如下：

|             | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 經營業務        | -            | (2,205)      |
| 投資業務        | -            | (1,136)      |
| 融資業務        | -            | 2,753        |
| 現金流出淨額      | -            | (588)        |
| 每股虧損：       |              |              |
| 基本，來自終止營運業務 | 不適用          | (0.90 港仙)    |
| 攤薄，來自終止營運業務 | 不適用          | (0.84 港仙)    |

## 7. 終止營運業務(續)

來自終止營運業務之每股基本及攤薄虧損乃根據下列各項計算：

|                                | 二零零八年 | 二零零七年        |
|--------------------------------|-------|--------------|
| 來自終止營運業務之本公司普通股本<br>持有人應佔虧損    | 不適用   | 5,127,000 港元 |
| 計算每股基本盈利所使用之期內已發行<br>普通股之加權平均數 | 不適用   | 572,683,017  |
| 計算每股攤薄盈利所使用之普通股之<br>加權平均數      | 不適用   | 607,959,940  |

## 8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股之加權平均數計算，並已就截至二零零八年九月三十日止期間之股份回購作出調整。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔期內溢利計算，並已就可換股票據之利息作出調整。計算中所使用之普通股加權平均數乃期內已發行普通股數目，猶如計算每股基本盈利所使用者一樣，及普通股之加權平均數乃假定已按無代價發行，並就所有攤薄潛在普通股視為已行使或轉換為普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

|                                      | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>盈利</b>                            |              |              |
| 計算每股基本盈利所使用之本公司普通股本<br>持有人應佔溢利／(虧損)： |              |              |
| 來自持續營運業務                             | 5,387        | 12,744       |
| 來自一項終止營運業務                           | —            | (5,127)      |
|                                      | <u>5,387</u> | <u>7,617</u> |
| 可換股票據利息                              | 536          | 521          |
|                                      | <u>5,923</u> | <u>8,138</u> |
| 扣除可換股票據利息前本公司普通股本<br>持有人應佔溢利         | <u>5,923</u> | <u>8,138</u> |
| 以下各項應佔：                              |              |              |
| 持續營運業務                               | 5,923        | 13,265       |
| 終止營運業務                               | —            | (5,127)      |
|                                      | <u>5,923</u> | <u>8,138</u> |

## 8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利(續)

|                                | 股份數目                |                    |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|
|                                | 二零零八年               | 二零零七年              |
| <b>股份</b>                      |                     |                    |
| 計算每股基本盈利所使用之期內已發行<br>普通股之加權平均數 | 572,429,848         | 572,683,017        |
| 攤薄影響－普通股之加權平均數：                |                     |                    |
| 購股權                            | —                   | 276,923            |
| 可換股票據                          | 35,000,000          | 35,000,000         |
|                                | <u>607,429,848*</u> | <u>607,959,940</u> |

\* 由於計及可換股票據及購股權將令每股攤薄盈利增加，可換股票據及購股權對期內之每股基本盈利具反攤薄影響，於計算每股攤薄盈利時並無計入。因此，每股攤薄盈利乃按期內本公司普通股本持有人應佔溢利5,387,000港元及普通股加權平均數572,429,848股計算。

## 9. 投資物業

|                   | 二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-------------------|-----------------------|------------------------|
| 於四月一日之賬面值         | 134,040               | 80,106                 |
| 增添                | —                     | 49,561                 |
| 滙兌調整              | 2,160                 | 4,373                  |
| 於九月三十日／三月三十一日之賬面值 | <u>136,200</u>        | <u>134,040</u>         |

本集團位於中國內地之投資物業乃根據長期租約方式持有。

於二零零八年三月三十一日，本集團之投資物業經由獨立專業合資格估值師保柏國際評估有限公司按公開市場的現有用途基準重估為134,040,000港元。

投資物業以經營租約形式出租予獨立第三方。

於二零零八年九月三十日，本集團之投資物業價值136,200,000港元(二零零八年三月三十一日：134,040,000港元)已抵押，作為本集團取得若干銀行信貸之擔保。

## 10. 待售物業

|       | 二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-------|-----------------------|------------------------|
| 已落成物業 | 190,510               | 199,358                |
| 發展中物業 | 250,073               | 219,426                |
|       | <u>440,583</u>        | <u>418,784</u>         |

## 11. 應收賬項

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。交易貨品銷售信貸期一般為90日，而已落成待售物業之銷售信貸期為180日。至於有關本集團建築工程之應收保證金，通常於建築工程完成後一年到期。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團務求對未清還之應收賬項維持嚴格監管。高級管理層會定期審閱逾期未收結餘情況。鑑於以上所述及本集團應收賬項與為數眾多之多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。應收賬項為免息。

於結算日，按發票日期及扣除撥備後計算之應收賬項之賬齡分析如下：

|          | 二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 即期至90日   | 28,098                | 25,636                 |
| 91-180日  | 4,464                 | 7,061                  |
| 181-360日 | 10,712                | 5,797                  |
| 逾360日    | 14,711                | 13,727                 |
|          | <u>57,985</u>         | <u>52,221</u>          |
| 應收保證金    | 5,497                 | 4,629                  |
| 合計       | <u>63,482</u>         | <u>56,850</u>          |



## 12. 應付賬項

於結算日，應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

|          | 二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 即期至90日   | 45,345                | 25,544                 |
| 91-180日  | 1,077                 | 2                      |
| 181-360日 | 3,964                 | 1,043                  |
| 逾360日    | 6,959                 | 6,272                  |
|          | <u>57,345</u>         | <u>32,861</u>          |

應付賬項為免息，一般須於30日內償還。

## 13. 可換股票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行4%可換股票據，票面總金額為15,750,000港元。於本期間內，可換股票據之數目概無變動。該等票據之年期為三年，依照票面價格發行，總金額達15,750,000港元。應每半年按4%之年利息率延期支付一次利息。於自發行日期第一周年至到期日前第三十日期間，票據持有人可依意願隨時以初步換股價每股0.45港元將該等票據轉換成35,000,000股本公司普通股股份。

可換股票據之負債成分之公平值乃於發行時依據類似不附帶換股權之債款之現行利率7%而釐定，並以長期負債列賬。剩餘部份款項分配予於股東權益中確認並包含之換股權。

可換股票據已分拆為負債及權益部份，如下所示：

|                    | 二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------------------|-----------------------|------------------------|
| 已發行可換股票據之面額        | 15,750                | 15,750                 |
| 權益部份               | <u>(1,259)</u>        | <u>(1,259)</u>         |
| 於發行日之負債部份          | 14,491                | 14,491                 |
| 利息支出               | 2,541                 | 2,005                  |
| 已付利息               | <u>(1,538)</u>        | <u>(1,222)</u>         |
| 於九月三十日/三月三十一日之負債部份 | <u>15,494</u>         | <u>15,274</u>          |

## 14. 股本

### 股份

|                                                             | 二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 法定股本：                                                       |                       |                        |
| 1,500,000,000股(二零零八年三月三十一日：<br>1,500,000,000股)每股面值0.10港元普通股 | <u>150,000</u>        | <u>150,000</u>         |
| 已發行及繳足股本：                                                   |                       |                        |
| 571,053,017股(二零零八年三月三十一日：<br>572,738,017股)每股面值0.10港元普通股     | <u>57,105</u>         | <u>57,274</u>          |

本期間之交易，經參照本公司已發行普通股本之變動後概述如下：

|             | 已發行<br>股份數目        | 已發行股本<br>千港元  | 股份溢價賬<br>千港元   | 總計<br>千港元      |
|-------------|--------------------|---------------|----------------|----------------|
| 於二零零八年四月一日  | 572,738,017        | 57,274        | 122,493        | 179,767        |
| 購回股份(附註)    | <u>(1,685,000)</u> | <u>(169)</u>  | <u>(290)</u>   | <u>(459)</u>   |
|             | <u>571,053,017</u> | <u>57,105</u> | <u>122,203</u> | <u>179,308</u> |
| 回購股份支出      | <u>—</u>           | <u>—</u>      | <u>(3)</u>     | <u>(3)</u>     |
| 於二零零八年九月三十日 | <u>571,053,017</u> | <u>57,105</u> | <u>122,200</u> | <u>179,305</u> |

附註：

期內，本公司於聯交所購回本公司合共1,685,000股股份，每股價格為0.248港元至每股0.32港元，而總代價(未扣除開支)為459,000港元。所購回股份已予註銷，而一項相等於該等股份面值169,000港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備，就購回股份所支付之溢價290,000港元及股份回購開支3,000港元已自股份溢價賬中扣除。

### 購股權

本公司之購股權計劃及根據計劃發行之購股權詳情載於「購股權計劃」一節。

## 15. 經營租約安排

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業，議定租約為期一至十五年不等。

於二零零八年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約須於以下年度支付之未來租約付款之最低總額：

|                 | 二零零八年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-----------------|-----------------------|------------------------|
| 一年內             | 1,424                 | 758                    |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 6,675                 | 2,248                  |
| 五年後             | 11,322                | 3,501                  |
|                 | <u>19,421</u>         | <u>6,507</u>           |

## 16. 關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他地方詳述之交易及結存外，下列為期內本集團與關連人士進行之重大交易：

|               | 附註    | 二零零八年<br>千港元 | 二零零七年<br>千港元 |
|---------------|-------|--------------|--------------|
| 從聯營公司收取管理費    | (i)   | 414          | 392          |
| 從一間關連公司收取管理費  | (i)   | 120          | —            |
| 向一間關連公司支付管理費  | (i)   | (90)         | —            |
| 從一間共同控制實體收取利息 | (ii)  | 225          | 263          |
| 從一間關連公司收取租金   | (iii) | 1,294        | —            |
|               |       | <u>1,943</u> | <u>655</u>   |

## 16. 關連人士交易 (續)

附註：

- (i) 管理費乃參照本集團提供之服務所發生之實際成本而收取費用。
  - (ii) 來自一間共同控制實體之利息收入乃依應收款項7,178,000港元(二零零八年三月三十一日：7,178,000港元)按優惠利率加1%之年利率收取。
  - (iii) 收取啟康創建及其附屬公司每月租金收入分別為45,000港元及人民幣150,000元。謝文盛先生為本公司及啟康創建之董事並擁有實益權益，而姜國祥先生及為本公司及啟康創建之董事。
- (b) 與關連人士尚未結算之結餘：
- 於結算日，本集團與共同控制實體、聯營公司、少數股東及關連公司結欠之結餘明細分別列入財務報表；及
- (c) 本集團主要管理層之薪酬：
- 本集團主要管理層為本公司之董事。彼等酬金詳情於財務報表附註4內披露。

## 17. 比較金額

由於本期間採納新訂及經修訂香港財務報告準則，若干比較數字已經調整以符合本期間之呈列方式及分開列出該等首次於二零零八年披露之數字。此外，作比較之利潤表已予重列，猶如於上期終止營運業務於比較期間初期已終止(附註7)。

## 股息

董事並不建議派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額為343,461,000港元，較去年同期增長17%。本公司股本持有人應佔純利約為5,387,000港元，較去年同期減少29%。每股盈利約0.94港仙。

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團之主要業務包括(i)作為總承包商從事建築業務、提供承包智能大廈工程及機電工程(「機電」)服務；(ii)物業發展及投資；以及(iii)買賣醫療設備及提供相關安裝和維修服務。

期內，本集團完成香港聖約翰天主教堂之外牆翻新、位於香港元朗及深水埗在建小學之樓宇設備安裝，以及更換香港西區副食品批發市場排污泵組等工程。於本期間，本集團保持上年之增長勢頭，從此業務分部產生309,000,000港元之銷售收益。此增長反映於分類銷售額較上個期間增長63%中。

此外，本集團亦於期內出售海南省海口市亞豪城市廣場第一期若干單位，以及上海天然居若干服務式住宅，為本集團帶來可觀之溢利貢獻。由於亞豪城市廣場第四期及中國開封之物業發展項目尚未竣工，本集團現時僅銷售海南及上海之剩餘單位，故此，此業務分類帶來之營業額及分類業績與上年同期相比分別下降73%及63%。於二零零七年九月，亞豪城市廣場獲選為「2007年(第三屆)中國100最佳樓盤」之一。於二零零八年五月，本公司榮獲由2008 亞洲(博鰲)房地產領袖峰會頒發「中國房地產500 強品牌影響力企業」之一。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

於二零零七年九月二十五日，本集團與 Ideal Choice Holdings Limited (由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝文盛先生(「謝先生」)全資擁有之公司)訂立買賣協議，出售所持啟康創建有限公司100%權益及相關股東貸款，總代價為6,000,000港元。啟康創建有限公司及其附屬公司主要從事經營健身中心及買賣健身器材業務。於出售前，健身中心營運及買賣健身器材業務於上年同期為本集團帶來營業額28,000,000港元，由於是次出售已於二零零七年九月三十日完成，因此該分類於本期並無產生任何營業額。

於上個期間，本集團亦受惠於本集團擁有10%股權的可供出售投資 Gain Huge Limited 的貢獻，此公司主要於香港從事物業發展。於出售土地權益後，本集團從該項可供出售投資獲得股息收入6,800,000港元，而本集團本期並無獲得該等股息。

### 財務回顧

#### 營業額

期內，本集團之持續經營業務營業額攀升至343,000,000港元，較去年同期增長17%，創歷史最高。該顯著增長之動力主要來自建築及承包業務於拓展客戶基礎中取得良好成效。建築承包業務、物業發展及投資業務以及其他業務之營業額分別約為309,000,000港元、26,000,000港元及8,000,000港元，分別較上個期間增長63%、減少73%及增長51%。至於經營健身中心及買賣健身器材業務，由於本集團於二零零七年九月三十日出售其於啟康創建有限公司之100%權益，因此該業務本期並無產生任何營業額。

#### 毛利率

於回顧期間，本集團持續經營業務之毛利率約為10%，較去年同期之15%下降5%，這是因受到建築承包業務之分類營業額增長63%之攤薄影響所致，該業務分部之營業額佔持續經營業務總營業額之90%，並且其毛利率過往一直處於5%之相對低水平。

## 財務回顧(續)

### 流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，本集團總資產為959,265,000港元，資金來源由總負債、股東權益及少數股東權益分別為491,282,000港元、465,501,000港元及2,482,000港元。於二零零八年九月三十日，本集團之流動比率為1.65，而於二零零八年三月三十一日為1.80。

本集團之資產負債比率為13%(二零零八年三月三十一日：13%)。此乃按長期借貸71,091,000港元(二零零八年三月三十一日：69,175,000港元)及長期資本539,074,000港元(二零零八年三月三十一日：529,273,000港元)計算。

### 資本開支

期內之資本開支總額約為3,000,000港元，主要用於為中國之物業投資業務購入設備。

### 或然負債

於結算日，本集團無重大或然負債。

### 承擔

本集團於二零零八年九月三十日並無任何重大資本承擔(於二零零八年三月三十一日：無)。

### 本集團資產之抵押

本集團之銀行信貸乃由下列各項作為抵押：

- (i) 抵押本集團位於香港及國內若干租賃樓宇，為數82,924,000港元(二零零八年三月三十一日：83,880,000港元)；
- (ii) 抵押本集團位於香港之租賃土地，為數5,927,000港元(二零零八年三月三十一日：5,996,000港元)；
- (iii) 抵押本集團為數27,352,000港元(二零零八年三月三十一日：21,465,000港元)之定期存款；
- (iv) 抵押本集團位於國內之投資物業，為數136,200,000港元(二零零八年三月三十一日：134,040,000港元)；及
- (v) 抵押本集團為數1,135,000港元(二零零八年三月三十一日：1,117,000港元)之按公平值計入損益賬之金融資產。

## 財務回顧(續)

### 庫務政策

董事將繼續秉承審慎政策管理其現金結餘和維持雄厚穩健之流動資金，以確保本集團可抓緊任何業務發展機會。對於中國開封及惠州等物業發展項目之預期發展，本集團將考慮人民幣資金調度，為該等項目提供足夠資金。現時銀行借貸主要按浮息計息，並主要以港元及人民幣為單位，因此，本集團並無重大外匯波動風險。

### 外匯風險

本集團之應收賬項及應付賬項主要以港元及人民幣為單位。本集團部份業務位於中國，儘管人民幣匯率有輕微波動，然而，中國業務可透過未來人民幣應收款項自然對沖，故此管理層並不預見有任何重大外匯風險。

## 前景

### 建築業務(包括機電工程)

本集團將繼續平衡發展中國及香港之建築業務(包括機電工程)。憑藉過往實績以及總承包業務方面之專業經驗，本集團持有之「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築類丙組(C牌)(試用期)承建商」資格，於二零零六年四月獲提升為「香港特區政府環境運輸及工務局核准成為建築丙組(C牌)承建商」資格。連同其於「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」內「室內設計及裝修工程」第二組之牌照，以及根據「香港特區政府環境運輸及工務局認可公共工程物料供應商及專門承造商」名冊內持有之十一個牌照，將有利於本集團積極參與建築發展業務(包括機電工程)。

期內獲得之新工程，包括於香港粉嶺一幢工業樓宇及附屬辦公室地基工程之總承包商工程、於香港城市大學之新等離子實驗室及有80個座位之教室之大修及裝修工程、於香港北角及中環之初級處理廠之設計、供應及安裝幼格柵以及更換幼格柵工程、於中國北京一個公寓會所之裝修工程以及於中國北京一間酒店之裝修工程。於本報告日期，本集團之手頭工程合約總金額逾954,000,000港元。



## 前景(續)

### 物業發展及投資

位於海南省海口市之亞豪城市廣場將會發展為住宅及商業綜合項目，總建築樓面面積合共約為130,000平方米，現正如期興建，迄今為止，第一期、第二期及第三期已竣工，第四期正在興建。預期整項發展工程將於二零零九年第二季完成。直至本報告日期，所獲銷售合約總額已達約232,000,000港元。

於二零零五年六月九日，本集團取得中國開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地塊開發一個總建築面積估計約為177,000平方米之住宅及商業綜合大樓。直至今日，該地塊之若干部份已完成拆遷並開始興建，其餘仍在拆遷，目前進展順利，預期可於二零零九年第一季完成所有拆遷工作。於二零零七年四月，本集團取得另一幅與原龍亭區毗鄰地塊之土地使用權，其總建築樓面面積約為25,000平方米，董事擬與原有地塊一同開發此額外地塊。

於二零零六年十一月二日，本集團取得中國惠東縣一幅發展地塊之土地使用權。董事有意在該地塊開發一個總建築樓面面積估計約為220,796平方米之住宅別墅項目。預期該發展項目即將於短期內展開。

本集團上年透過收購一間附屬公司購入一間位於中國海南省首府海口市的酒店。該酒店總建築樓面面積達20,668平方米。截至本報告日期，該酒店已租出以賺取經常性租金收入。鑑於海南省作為一個潛力優厚之高檔旅遊勝地，董事認為其增長前景將十分可觀。

由於受全球金融危機之影響，中國政府已開始放鬆宏觀經濟緊縮措施，董事相信，該放鬆將對中國物業市場帶來正面影響。本集團將繼續重點加強物業發展及投資業務，及可能會增購額外土地，特別是市場前景及潛力不斷增長之中國二線及三線城市，以增強土地儲備。然而，本集團現時並無有關任何項目之特定投資計劃。

值得注意的是，董事相信於二零一零年在中國上海舉辦之世界博覽會，將對中國物業市場帶來正面影響，而物業發展及投資業務將於未來數年繼續為本集團之經營業績帶來可觀貢獻。

## 前景(續)

### 買賣醫療設備

隨著香港及國內主要城市之生活水平日益富裕，加上消費者健康意識日漸提高，尤其是較高收入之城市之消費者，對醫療設備之需求不斷增加，從而使我們於中國買賣醫療設備之銷售增長及市場滲透方面漸見成果。來年，我們將透過擴展分銷渠道及推廣更多元化產品來刺激銷售增長。

儘管本集團於上半年之經營業績令人滿意，但是，由次貸危機引發之金融動蕩之影響在美國已陸逐浮現，並已擴散至中國及世界其他地區，給包括本集團業務在內之各行各業帶來困難。現時，很難精確預計本財政年度餘下時間之前景。就此而言，董事將採取各種防禦措施，以克服此次特別之經濟衰退，包括加快售樓速度，放緩未開發建設的項目，審慎管理檢討授予客戶之信貸額度，調配額外資源於保持應收貿易賬款之可收回性，執行嚴謹之存貨政策以及實施成本效益和具經營效率的策略。

鑒於以上因素，以及憑藉於建築承包業務及物業發展業務之豐富經驗和資源，借助管理層敏銳的商業觸覺，董事深信，本集團將能渡過此等困難時期，保留實力以待全球經濟恢復正常時蓄勢待發。

### 人力資源

於二零零八年九月三十日，本集團共有122名僱員，其中19名駐於中國。於回顧期，總僱員福利開支(包括董事酬金)達16,000,000港元，而去年同期則為25,000,000港元。終止經營健身中心及買賣健身器材業務，使回顧期之員工數目及總僱員福利開支較上期有所下降。

董事已審閱及批准本集團僱員之薪酬政策及待遇。除退休金外，為吸納及挽留優秀積極之僱員，本公司按個人表現及所達到之本集團目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

## 持續關連交易

於二零零八年三月十九日，本集團與上海美格菲健身中心有限公司及啟康創建有限公司(由本公司之董事總經理兼副主席及主要股東謝先生分別持有99.4%及100%)就出租本集團分別位於中國四川及香港之兩個物業訂立兩份租賃協議。該兩份租賃協議合約期為三年，自二零零八年四月一日起生效，應付月租分別為人民幣150,000元及45,500港元。期內賺取之租金收入達1,294,000港元。

鑒於謝先生乃本公司之董事總經理兼副主席，並且當時持有本公司約46.75%股權，根據上市規則之涵義，謝先生為本公司之關連人士。因此該交易構成本公司之關連交易。由於該交易之每項適用百分比率超過2.5%但低於25%，而涉及總代價少於10,000,000港元，根據上市規則第14A.32條，交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，並僅須遵守上市規則之申報及披露之規定。根據上市規則，該交易亦構成本公司之須予披露交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上文所載之持續關連交易，並已確認該等持續關連交易乃(i)於本集團之一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款或按不遜於本集團給予獨立第三者之條款進行；及(iii)根據監管該等交易之有關協議按照公平合理並符合本公司股東整體利益之條款進行。

## 購股權計劃

於二零零二年八月十四日，本公司終止於一九九七年五月二十一日採納之購股權計劃，並於同日採納新購股權計劃(「計劃」)以符合上市規則第17章有關公司購股權計劃之新規定。根據舊計劃授出之購股權將仍然有效。

本公司設有計劃，藉以鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。計劃之合資格參與者包括本公司董事(包括獨立非執行董事)、本公司股東及本集團其他僱員。計劃於二零零二年八月十四日起生效，除非另外註銷或修訂，計劃將由該日起十年內有效。

## 購股權計劃(續)

根據計劃，現時可授出之未行使購股權最高數目，於獲行使時，可相等於本公司於採納計劃日期之已發行股份10%。於任何十二個月期間向每名合資格參與計劃之人士授出可發行股份之購股權數目，最多以本公司當時已發行股份之1%為限。授出超過此限額之購股權，須獲股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人士授出購股權，必須事先獲獨立非執行董事批准。此外，任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之聯繫人士授出之任何購股權，如超過本公司於任何時間已發行股份0.1%或總值(按授出日期之本公司股份價格計算)超過5,000,000港元，須事先於股東大會上獲股東批准。

承授人可於授出購股權建議之日起計30日內支付象徵式總代價1港元而接納購股權。購股權可於由授出購股權之日起計十年內直至該段期間屆滿之日任何時間內根據計劃行使。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得少於(i)本公司股份於授出購股權建議之日於聯交所所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出建議之日前五個交易日於聯交所所報之平均收市價；以及(iii)普通股面值(以最高者為準)。

購股權不會授予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

## 購股權計劃(續)

根據計劃以下購股權於本期間內尚未行使：

| 參與者姓名<br>或類別 | 購股權數目             |                    |                   | 購股權<br>授出日期*    | 購股權<br>行使期間              | 本公司股份之價格***          |                  |
|--------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|------------------|
|              | 於二零零八年<br>四月一日    | 本期間<br>已失效         | 於二零零八年<br>九月三十日   |                 |                          | 購股權<br>行使價**<br>每股港元 | 於購股權授出日期<br>每股港元 |
| 董事           |                   |                    |                   |                 |                          |                      |                  |
| 何鍾泰          | 150,000           | -                  | 150,000           | 二零零八年<br>一月二十九日 | 二零零八年二月十一日至<br>二零零九年二月十日 | 0.4                  | 0.34             |
| 蕭文波          | 150,000           | -                  | 150,000           | 二零零八年<br>一月二十九日 | 二零零八年二月十一日至<br>二零零九年二月十日 | 0.4                  | 0.34             |
| 謝文盛          | 500,000           | -                  | 500,000           | 二零零八年<br>一月二十九日 | 二零零八年二月十一日至<br>二零零九年二月十日 | 0.4                  | 0.34             |
| 王京寧          | 1,000,000         | -                  | 1,000,000         | 二零零八年<br>一月二十九日 | 二零零八年二月十一日至<br>二零零九年二月十日 | 0.4                  | 0.34             |
| 姜國祥          | 2,500,000         | -                  | 2,500,000         | 二零零八年<br>一月二十九日 | 二零零八年二月十一日至<br>二零零九年二月十日 | 0.4                  | 0.34             |
| 王子敬****      | 5,000,000         | (5,000,000)        | -                 | 二零零八年<br>一月二十九日 | 二零零八年二月十一日至<br>二零零九年二月十日 | 0.4                  | 0.34             |
|              | <u>9,300,000</u>  | <u>(5,000,000)</u> | <u>4,300,000</u>  |                 |                          |                      |                  |
| 其他僱員，<br>合計  | 17,900,000        | -                  | 17,900,000        | 二零零八年<br>一月二十九日 | 二零零八年二月十一日至<br>二零零九年二月十日 | 0.4                  | 0.34             |
|              | <u>17,900,000</u> | <u>-</u>           | <u>17,900,000</u> |                 |                          |                      |                  |
|              | <u>27,200,000</u> | <u>(5,000,000)</u> | <u>22,200,000</u> |                 |                          |                      |                  |

\* 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期間開始止。

\*\* 當本公司配售新股、發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，購股權之行使價須作出調整。

\*\*\* 於授出購股權日期所披露之本公司股價，為股份於緊接授出購股權日期前之交易日於聯交所之收市價。

\*\*\*\* 於二零零八年六月二十七日，王子敬先生辭任本公司董事一職。根據計劃彼持有之所有尚未行使購股權於同日失效。

## 購股權計劃(續)

於結算日，本公司於計劃下尚有22,200,000份購股權尚未行使。根據本公司之現有股本架構，全數行使餘下購股權將會引致發行本公司22,200,000股額外普通股(佔本公司於結算日已發行股份約3.9%)及額外股本2,220,000港元及股份溢價6,660,000港元(未扣除發行開支)。

## 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年九月三十日，各董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本或購股權須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條置存之股東名冊內，或因其他理由根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例第344條及第345條被視作或當作擁有之權益及淡倉)如下：

於本公司普通股之好倉：

| 董事姓名   | 所持股份數目、身份及權益性質 |             |             | 佔本公司已發行股本百分比 |
|--------|----------------|-------------|-------------|--------------|
|        | 直接實益擁有         | 透過所控制之法團持有  | 合計          |              |
| 謝文盛先生* | 42,009,400     | 226,250,000 | 268,259,400 | 46.98        |
| 王京寧先生  | 12,839,600     | -           | 12,839,600  | 2.25         |
| 王克端先生  | 268,960        | -           | 268,960     | 0.05         |
| 蕭文波先生  | 180,000        | -           | 180,000     | 0.03         |

\* 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之Sparta Assets Limited(「Sparta Assets」)，實益擁有本公司226,250,000股普通股股份。

董事於本公司購股權之權益，另行於「購股權計劃」一節披露。

除上文及於「購股權計劃」一節所披露者外，各董事概無在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事認購股份或債券之權利

除上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節及「購股權計劃」一節所披露者外，於本期間任何時間，並無向任何董事或彼等之配偶或十八歲以下子女授出任何透過購入本公司股份或債券而取得利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利，而本公司或其任何附屬公司亦無作出安排，使董事可購入任何其他法人團體之該等權利。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零八年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條之規定本公司需置存之登記名冊所載，下列人士擁有本公司已發行股本及購股權5%或以上之權益：

好倉：

| 名稱                                                | 身份及<br>權益性質       | 所持<br>普通股數目 | 相關股份數目<br>(本公司股本<br>衍生工具下) | 權益總額        | 佔本公司已發行<br>股本百分比 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------|----------------------------|-------------|------------------|
| Sparta Assets (附註1)                               | 實益擁有人             | 226,250,000 | -                          | 226,250,000 | 39.62            |
| 謝文盛先生                                             | 受控法團之權益           | 226,250,000 | -                          | 226,250,000 | 39.62            |
|                                                   | 直接實益擁有            | 42,009,400  | -                          | 42,009,400  | 7.36             |
| Penta Investment<br>Advisers Limited<br>(「Penta」) | 投資經理              | 97,260,000  | 35,000,000                 | 132,260,000 | 23.16            |
| John Zwaanstra 先生<br>(附註2)                        | 受控法團之權益           | 97,260,000  | 35,000,000                 | 132,260,000 | 23.16            |
| Penta Japan Fund, Ltd.<br>(「Penta Japan」)         | 受控法團之權益           | 66,897,000  | 23,333,333                 | 90,230,333  | 15.80            |
| Todd Zwaanstra 先生<br>(附註3)                        | 受託人<br>(而非無條件受託人) | 66,897,000  | 23,333,333                 | 90,230,333  | 15.80            |
| Mercurius GP LLC<br>(「Mercurius」)<br>(附註4)        | 全權信託設立人           | 66,897,000  | 23,333,333                 | 90,230,333  | 15.80            |

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

1. 在英屬處女群島註冊成立並由謝文盛先生全資擁有之 Sparta Assets 實益擁有本公司226,250,000股普通股股份。
2. John Zwaanstra 先生已宣稱擁有與其受控法團Penta 宣稱擁有權益及衍生權益之相同股份中擁有權益與衍生權益。
3. Todd Zwaanstra 先生已宣稱擁有與其受控法團Penta Japan 根據其作為Mercurius Partners Trust 之受託人身份而宣稱擁有權益及衍生權益之相同股份中擁有權益與衍生權益。
4. Mercurius 已宣稱擁有與Penta Japan 根據其作為Mercurius Partners Trust 之創立人身份而宣稱擁有權益及衍生權益之相同股份中擁有權益與衍生權益。

除上述所披露者外，於二零零八年九月三十日，並無其他人士(本公司董事除外，其權益已載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節)已登記根據證券及期貨條例第336條須予登記為本公司股份中之權益或淡倉。

## 購買、贖回或出售上市證券

期內，本公司曾於聯交所購回其若干股份，並隨後將之註銷。本公司認為，此乃提高股東價值之最佳方法，向股東退回大部分該等盈餘資金亦符合股東之最佳利益。該等交易之詳情概述如下：

| 月份      | 所回購股份數目          | 每股價格     |          | 所付價格總額<br>千港元 |
|---------|------------------|----------|----------|---------------|
|         |                  | 最高<br>港元 | 最低<br>港元 |               |
| 二零零八年八月 | 590,000          | 0.320    | 0.260    | 167           |
| 二零零八年九月 | 1,095,000        | 0.275    | 0.248    | 292           |
|         | <u>1,685,000</u> |          |          | <u>459</u>    |



## 購買、贖回或出售上市證券(續)

所購回之股份已予以註銷，而相等於該等股份面值169,000港元之金額已自保留溢利轉撥往資本贖回儲備。就所購回股份支付之溢價290,000港元及股份回購費用3,000港元已於股份溢價賬內扣除。

期內購回本公司股份乃由董事根據於上屆股東週年大會上股東之授權進行，旨在透過提高本集團之每股資產淨值及每股盈利而使整體股東獲益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期內並無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 企業管治

於本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報刊載之企業管治報告內，本公司之企業管治常規乃根據上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)內載列之原則及守則條文(「守則條文」)而制定。董事認為，本公司於截至二零零八年九月三十日止六個月內一直遵守大部分守則條文，惟對守則條文第A4.1條之偏離(其詳情於下文闡釋)除外。本公司會定期審閱其企業管治常規，以確保持續符合企業管治守則之規定。

企業管治守則之偏離概要：

### 守則條文A4.1

守則條文A.4.1規定，非執行董事應以指定任期方式委任，並須接受重新選舉。

獨立非執行董事之委任並無指定任期。然而，所有非執行董事須遵守本公司細則之規定輪席退任，每三年須輪席退任一次。因此，董事會認為已採取充份措施，確保本公司之企業管治常規與企業管治守則所規定者相若。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。

經向所有董事作出具體查詢後，董事均確認彼等於截至二零零八年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

本公司已就可能擁有本公司未公佈股價敏感資料之僱員進行之證券交易，採納相同之標準守則。

本公司並無察覺相關僱員未遵守標準守則之情況。

## 審核委員會

本公司之審核委員會乃根據企業管治守則之規定成立，以檢討及監察本集團之內部監控、風險管理及財務申報制度，包括審閱截至二零零八年九月三十日止六個月之中期業績。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事（包括一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事）組成，即何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。黃承基先生為該委員會主席。

## 薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則之規定成立薪酬委員會，負責審閱薪酬政策以及釐定所有董事和主要行政人員之薪酬待遇。薪酬委員會目前包括兩名執行董事謝文盛先生和王京寧先生以及三名獨立非執行董事何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。謝文盛先生為該委員會主席。

## 董事會

於本報告日期，本公司之執行董事包括王克端先生、謝文盛先生、王京寧先生及姜國祥先生，而獨立非執行董事為何鍾泰博士、蕭文波先生及黃承基先生。

承董事會命  
董事總經理兼副主席  
謝文盛

香港，二零零八年十二月十八日