

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)

截至二零一五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 (統稱為「本集團」) 截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額，較去年同期之港幣759,100,000元大幅增加至港幣1,307,800,000元。

截至二零一五年九月三十日止六個月之本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利為港幣160,800,000元，較二零一四年同期之港幣132,100,000元同比上升21.7%。

本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利的上升主要是由於本集團物業發展部的物業銷售上升所帶來的可觀貢獻。

截至二零一五年九月三十日止六個月之每股基本盈利及每股攤薄盈利分別為港幣23.8仙及港幣23.7仙。每股基本盈利較去年同期的港幣19.7仙 (經重列) 上升20.8%。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已決議向於二零一五年十二月四日名列本公司股東名冊內之股東，派付截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙 (截至二零一四年九月三十日止六個月：每股港幣2.1仙)。預期股息將於二零一五年十二月十五日或前後派付給股東。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一五年十二月二日至二零一五年十二月四日 (包括首尾兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權獲派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息之股東身份。為確保獲派發截至二零一五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相關股票及過戶表格，必須於二零一五年十二月一日下午四時三十分前，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。

簡明綜合損益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

		截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	1,307,811	759,068
銷售成本		<u>(1,071,482)</u>	<u>(635,329)</u>
毛利		236,329	123,739
其他收入		4,472	2,058
其他收益及虧損		573	(20)
市場推廣及分銷費用		(26,977)	(5,915)
行政開支		(104,897)	(66,516)
投資物業之公平值變動之收益		91,354	103,623
分佔聯營公司溢利		95	5,216
分佔合營企業虧損		(3,760)	(1,574)
財務費用		<u>(3,433)</u>	<u>(3,020)</u>
除稅前溢利	4	193,756	157,591
稅項支出	5	<u>(21,008)</u>	<u>(9,233)</u>
本期溢利		<u><u>172,748</u></u>	<u><u>148,358</u></u>
下列人士應佔本期間溢利：			
本公司擁有人		160,753	132,067
非控股權益		<u>11,995</u>	<u>16,291</u>
		<u><u>172,748</u></u>	<u><u>148,358</u></u>
			(經重列)
每股盈利－			
基本(港仙)	7	<u><u>23.8</u></u>	<u><u>19.7</u></u>
攤薄(港仙)	7	<u><u>23.7</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
本期溢利	<u>172,748</u>	<u>148,358</u>
其他全面(支出)收入：		
可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(1,565)</u>	<u>833</u>
本期全面收入總額	<u>171,183</u>	<u>149,191</u>
下列人士應佔本期間全面收入總額：		
本公司擁有人	159,188	132,900
非控股權益	<u>11,995</u>	<u>16,291</u>
	<u>171,183</u>	<u>149,191</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	802,673	1,028,240
物業、廠房及設備	8	69,700	68,794
預付租賃款項		6,234	6,508
聯營公司之權益		6,618	26,223
合營企業之權益	9	183,029	187,158
已付收購附屬公司按金		99,800	—
已抵押銀行存款		82,605	83,720
遞延稅項資產		469	488
		1,251,128	1,401,131
流動資產			
發展中之待售物業	10	345,450	343,166
持作待售物業		315,114	393,680
存貨		14,783	22,089
應收合約工程款項		111,374	134,805
應收進度款項	11	179,103	96,723
應收保固金		235,900	214,466
應收款項、按金及預付款項	12	192,623	542,405
預付租賃款項		216	219
應收合營企業款項		1,192	18
應收聯營公司款項		—	2,198
持作買賣之投資		318	426
可退回稅項		2,926	2,940
銀行結餘及現金		453,636	301,206
		1,852,635	2,054,341
分類為持作出售資產	13	10,077	—
		1,862,712	2,054,341
流動負債			
應付合約工程款項		310,484	243,447
應付款項及其他應付款項	14	586,758	586,429
應付稅項		37,659	18,707
應付非控股股東款項		—	76,222
銀行貸款—一年內應付款項		263,500	691,260
		1,198,401	1,616,065
流動資產淨值		664,311	438,276
總資產減流動負債		1,915,439	1,839,407

	附註	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
其他長期應付款項		14,253	14,253
遞延稅項負債		9,000	8,095
		<u>23,253</u>	<u>22,348</u>
		<u>1,892,186</u>	<u>1,817,059</u>
資本及儲備			
股本	15	67,768	53,632
儲備		1,824,418	1,689,928
本公司擁有人應佔權益		1,892,186	1,743,560
非控股權益		-	73,499
		<u>1,892,186</u>	<u>1,817,059</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六所載之相關披露規定所編製。

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。

截至二零一五年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方式，與編製本集團截至二零一五年三月三十一日止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下列與編製本集團之簡明綜合財務報表相關的香港財務報告準則之修訂本：

香港會計準則第十九號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本中期期間採用上述香港財務報告準則之修訂本並未對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露構成任何重大影響。

3. 分類資料

本集團主要經營範疇分為七類：建築、裝飾及維修工程、建築材料供應及安裝、健康產品銷售、物業投資、物業發展及提供物業代理及管理服務。本集團以此等分類為基準報告內部財務資料給本公司執行董事（為主要經營決策者）作定期審閱以分配各分類間之資源及評估分類間之表現。

(a) 分類收入及業績

以下為本集團各經營分類之收入及業績的分析：

截至二零一五年九月三十日止六個月

	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	物業發展 港幣千元	物業代理 及管理 港幣千元	分類總計 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額										
對外銷售	651,831	247,216	169,557	25,865	10,688	197,696	4,958	1,307,811	-	1,307,811
分類業務間之銷售	803	2,461	21,081	19	832	-	5,863	31,059	(31,059)	-
總計	<u>652,634</u>	<u>249,677</u>	<u>190,638</u>	<u>25,884</u>	<u>11,520</u>	<u>197,696</u>	<u>10,821</u>	<u>1,338,870</u>	<u>(31,059)</u>	<u>1,307,811</u>
分類業務間之銷售乃參考市價計算。										
業績										
分類業績	<u>27,446</u>	<u>12,055</u>	<u>17,675</u>	<u>762</u>	<u>78,703</u>	<u>75,259</u>	<u>697</u>	<u>212,597</u>	<u>-</u>	<u>212,597</u>
未分配開支										<u>(18,841)</u>
除稅前溢利										<u>193,756</u>

截至二零一四年九月三十日止六個月

	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	物業發展 港幣千元	物業代理 及管理 港幣千元	分類總計 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額										
對外銷售	494,293	95,466	99,319	27,300	12,561	23,400	6,729	759,068	-	759,068
分類業務間之銷售	61,344	127,362	6,774	7	871	-	1,222	197,580	(197,580)	-
總計	<u>555,637</u>	<u>222,828</u>	<u>106,093</u>	<u>27,307</u>	<u>13,432</u>	<u>23,400</u>	<u>7,951</u>	<u>956,648</u>	<u>(197,580)</u>	<u>759,068</u>
分類業務間之銷售乃參考市價計算。										
業績										
分類業績	<u>22,705</u>	<u>12,046</u>	<u>8,267</u>	<u>907</u>	<u>104,381</u>	<u>10,219</u>	<u>691</u>	<u>159,216</u>	<u>-</u>	<u>159,216</u>
未分配開支										<u>(1,625)</u>
除稅前溢利										<u>157,591</u>

各經營分類間之會計政策與本集團之會計政策一致。分類業績代表每個分類產生之業績，並未分配總部及業務經營不活躍之附屬公司之行政成本。此乃向主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之目的。

(b) 分類資產及負債

以下為本集團各經營分類之資產及負債分析：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
<u>分類資產</u>		
建築	602,100	467,602
裝飾及維修	155,129	143,281
建築材料	228,709	208,209
健康產品	43,936	44,455
物業投資	945,772	1,194,155
物業發展	1,004,949	1,294,733
物業代理及管理	89,247	95,645
	<hr/>	<hr/>
總分類資產	3,069,842	3,448,080
未分配資產	43,998	7,392
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	<u>3,113,840</u>	<u>3,455,472</u>
<u>分類負債</u>		
建築	502,987	412,392
裝飾及維修	87,420	110,306
建築材料	213,043	204,515
健康產品	3,230	3,873
物業投資	107,760	350,413
物業發展	170,368	445,228
物業代理及管理	1,213	811
	<hr/>	<hr/>
總分類負債	1,086,021	1,527,538
未分配負債	135,633	110,875
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	<u>1,221,654</u>	<u>1,638,413</u>

4. 除稅前溢利

	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一四年 九月三十日 止六個月 港幣千元
除稅前溢利已扣除及(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	5,118	4,470
減：資本化為合約工程成本之折舊開支	(2,188)	(1,662)
	<u>2,930</u>	<u>2,808</u>
財務費用	5,079	6,268
減：資本化為發展中之待售物業之財務費用	(1,646)	(3,248)
	<u>3,433</u>	<u>3,020</u>
於期間內撥回最後結賬時之超額應計合約成本	(21,071)	(11,582)
出售物業、廠房及設備之收益	(1,900)	(366)
出售附屬公司之收益	(252)	—
	<u>(23,223)</u>	<u>(12,314)</u>

5. 稅項支出

	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一四年 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	20,838	8,941
過往年度超額撥備	—	(10)
	<u>20,838</u>	<u>8,931</u>
遞延稅項	170	302
	<u>21,008</u>	<u>9,233</u>

兩段期間之香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%計提撥備。

在其他司法權區所產生的稅項乃按有關司法權區之當時稅率計算。

6. 股息

於本期間內，已派發截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.4仙，合共港幣18,433,000元（截至二零一四年九月三十日止六個月：截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.2仙，合共港幣17,162,000元）予股東。

於二零一五年九月三十日後，本公司董事會決議，宣派截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙，合共不少於港幣16,942,000元（二零一四年：截至二零一四年九月三十日止六個月，每股港幣2.1仙，合共港幣11,263,000元）。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔期間內每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一四年 九月三十日 止六個月 港幣千元
<u>盈利</u>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>160,753</u>	<u>132,067</u>
	二零一五年 九月三十日 千股	二零一四年 九月三十日 千股 (經重列)
<u>股份數目</u>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>675,215</u>	<u>671,852</u>
潛在攤薄普通股的影響： 就本公司發行的購股權作出的調整	<u>3,378</u>	
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>678,593</u>	

截至二零一四年九月三十日止六個月用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已因應本中期期間按每持有四股現有股份可獲發一紅股之基準而發行之紅股進行調整及重列。

於截至二零一四年九月三十日止期間內並無發行在外的具潛在攤薄之普通股。

8. 投資物業及物業、廠房及設備之變動

投資物業

	二零一五年 四月一日至 二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 四月一日至 二零一四年 九月三十日 港幣千元
公平值		
於期初	1,028,240	804,040
出售	(11,752)	(1,680)
出售附屬公司	(550,000)	–
添置	–	3,317
收購附屬公司	254,908	–
公平值變動之收益	91,354	103,623
轉移至分類為持作出售資產	(10,077)	–
於期末	802,673	909,300

本集團投資物業於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日之公平值乃由獨立物業估值師仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）之估值釐訂。仲量聯行與本集團並無關連，並具備合適資格且於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。參考同類物業之市場交易價格估值之物業價值為港幣150,200,000元（二零一五年三月三十一日：港幣131,200,000元）；採用收入撥充資本方法估值之其他物業價值為港幣652,473,000元（二零一五年三月三十一日：港幣897,040,000元），此方法是根據採用適合的資本化比率將潛在收入淨額作資本化，這是由銷售交易分析和當時投資者之要求或預期推測而引申出來的。

物業、廠房及設備

於本期間內，本集團出售若干物業、廠房及設備，賬面值為港幣59,000元，產生出售收益港幣1,900,000元。於二零一四年九月三十日止六個月內，本集團出售若干物業、廠房及設備，賬面值為零，產生出售收益港幣366,000元。

此外，本集團添置物業、廠房及設備約為港幣7,270,000元（截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣1,333,000元）。

9. 合營企業之權益

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
於合營企業之非上市投資成本	148,302	148,302
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收之股息)	6,273	10,402
	154,575	158,704
一間合營企業之貸款	28,454	28,454
	183,029	187,158

10. 發展中之待售物業

於二零一五年九月三十日，被資本化於發展中之待售物業內之累計借貸成本總額為港幣33,854,000元(於二零一五年三月三十一日：港幣32,208,000元)。

於二零一五年七月三十日，本集團與一名獨立第三方就建議出售訂立買賣協議，以代價港幣710,000,000元出售本集團全資附屬公司的全部權益，其持有於二零一五年九月三十日之賬面值為港幣253,364,000元之一項位於香港的發展中之待售物業。截至本業績公告日期，交易尚未完成。

11. 應收進度款項

應收進度款項指在扣除保固金後之來自第三方之應收建築服務款項，一般須於工程獲得驗證後三十日內支付。

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	114,106	96,723
三十一日至六十日	54,917	—
六十日至九十日	9,234	—
超過九十日	846	—
	179,103	96,723

12. 應收款項、按金及預付款項

來自物業銷售應收所得款項乃按買賣協議的條款釐訂。本集團除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。至於其他業務，本集團一般給予其客戶不多於九十日(二零一五年三月三十一日：不多於九十日)之賒賬期。

於報告期末，以發票日期為基準呈報之應收款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	91,202	174,208
三十一至六十日	64,895	37,995
六十一至九十日	3,238	135,848
超過九十日	2,911	14,678
	<u>162,246</u>	<u>362,729</u>

13. 分類為持作出售資產

於二零一五年七月十六日，本公司一家全資附屬公司與一家公司（香港興業國際集團有限公司之一名執行董事為該公司其中一名實益擁有人）簽訂兩份買賣協議（「協議」），以總代價港幣10,958,000元出售若干投資物業，而本集團已於二零一五年七月已收取按金約港幣1,096,000元。交易將按協議規定，須於二零一六年二月待投資物業的裝修工程完工後，方為完成。於二零一五年九月三十日，投資物業的公平值為港幣10,077,000元。公平值乃按附註8所披露的基準釐定。因此，此等投資物業於報告期末重新分類為持作出售資產。

14. 應付款項及其他應付款項

於報告期末，以發票日期為基準呈報之應付款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	127,704	143,653
三十一至六十日	556	884
六十一至九十日	1,083	219
超過九十日	8,737	6,743
	<u>138,080</u>	<u>151,499</u>

15. 股本

	股份數目	股本 港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零一四年四月一日之結餘	800,000,000	80,000
於期內增加 (附註1)	<u>400,000,000</u>	<u>40,000</u>
於二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日 之結餘	<u>1,200,000,000</u>	<u>120,000</u>
已發行及繳足：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零一四年四月一日及二零一五年三月三十一日之結餘	536,315,641	53,632
就購股權計劃發行股份	5,830,000	583
發行紅股 (附註2)	<u>135,536,410</u>	<u>13,553</u>
於二零一五年九月三十日之結餘	<u><u>677,682,051</u></u>	<u><u>67,768</u></u>

附註：

1. 根據於二零一四年八月二十六日舉行之股東週年大會通過的決議案，透過於本公司股本中增加400,000,000股每股面值港幣0.1元的普通股，將本公司的法定股本由港幣80,000,000元，分為800,000,000股每股面值港幣0.1元的普通股，增至港幣120,000,000元，分為1,200,000,000股每股面值港幣0.1元的普通股。
2. 根據於二零一五年八月二十五日舉行之股東週年大會通過的決議案，動用本公司繳入盈餘賬中港幣13,553,000元，按每持有四股股份可獲發行一股紅股之基準，發行135,536,410股每股面值港幣0.10元已繳足股本之紅股，增加已發行股本。

管理層之討論及分析

業務回顧

概述

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團之未經審核綜合營業額為港幣1,307,800,000元（截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣759,100,000元）。

建築部

截至二零一五年九月三十日止六個月，建築部的營業額為港幣652,600,000元（二零一四年九月三十日止六個月：港幣555,600,000元）。

於二零一五年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣2,709,100,000元。

於回顧期間進行以下主要建築工程：

- (1) 興建九龍塘延文禮士道新九龍內地段第6493號住宅發展項目
- (2) 興建九龍油塘東源街5號的建議住宅及商業發展項目
- (3) 興建香港上環干諾道西15-16號、新街市街29-31號、新街市街30-32號及東來里23-25號的建議酒店發展項目
- (4) 興建九龍嘉林邊道11號的建議住宅發展項目
- (5) 興建香港鰂魚涌糖廠街23號的重建項目
- (6) 興建新界火炭樂林路沙田市地段第603號的低密度住宅發展項目
- (7) 興建九龍登打士街1-21號的混合發展項目

我們努力不懈以確保品質及安全的工夫得到肯定，並於近期獲得由香港建造商會頒發的二零一四年度「最積極推動安全成就獎」。

興勝營造有限公司的油塘東源街發展項目獲建造業安全獎勵計劃2014/2015安全隊伍組別優異獎。

興勝建築有限公司的嘉林邊道發展項目於發展局及建造業議會合辦的第21屆公德地盤嘉許計劃中，獲公德地盤獎－銀獎（非工務工程－新建工程B組）及傑出環境管理獎－銅獎（非工務工程類別）。

裝飾及維修部

於截至二零一五年九月三十日止六個月，裝飾及維修部的營業額為港幣249,700,000元（二零一四年九月三十日止六個月：港幣222,800,000元）。

於二零一五年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣259,500,000元。

裝飾及維修部於回顧期間進行以下主要合約工程：

- (1) 香港渣甸山大坑徑25號龍華花園之裝修工程
- (2) 香港地利根德里3號蘭心閣之裝修及改建工程
- (3) 香港春暉道7號慧景園之裝修工程
- (4) 香港灣仔永峰街永豪閣及永峰大廈之翻新工程

建築材料部

截至二零一五年九月三十日止六個月，建築材料部錄得營業額為港幣190,600,000元（二零一四年九月三十日止六個月：港幣106,100,000元）。

於二零一五年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣783,400,000元。

供應及安裝假天花及假天花系統

下列為於回顧期間進行的一些主要合約工程：

- (1) 馬鞍山落禾沙沙田市地段第502號建議住宅發展項目－供應及安裝假天花系統
- (2) 東華三院戴麟趾安老院重建工程－供應及安裝假天花系統
- (3) 香港地利根德里3號蘭心閣之裝修工程－供應及安裝假天花系統
- (4) 觀塘綫延綫－油麻地至黃埔隧道及何文田站－供應及安裝假天花系統

設計、供應及安裝鋁製產品

下列為於回顧期間進行的一些主要合約工程：

- (1) 新界將軍澳市地段第119號將軍澳唐俊街18號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、趟門、鋁飾板及幕牆
- (2) 香港山頂聶歌信山道8號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、趟門及摺門
- (3) 香港衛城道2號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝幕牆、鋁窗及天窗
- (4) 新九龍內地段第2602號A部分及餘段九龍嘉林邊道11號建議住宅重建項目－設計、供應及安裝幕牆及外牆飾板
- (5) 香港半山干德道31號建議住宅重建項目－安裝幕牆系統及鋁窗
- (6) 新界屯門掃管笏青山公路48區屯門市地段第423號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、百葉、護柵及金屬欄河
- (7) 新界將軍澳第125區、68A1區將軍澳市地段第125號唐賢街33號建議住宅及商業發展項目－設計、供應及安裝大廈幕牆及基座外牆
- (8) 新界將軍澳第65C1區將軍澳市地段第112號建議住宅及商業發展項目－設計、供應及安裝鋁飾板、簷蓬、天窗及幕牆
- (9) 新界沙田九肚山第56A區沙田市地段第566號建議住宅及商業發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、門及基座外牆

物業發展部

截至二零一五年九月三十日止六個月，物業發展部錄得港幣197,700,000元的營業額（二零一四年九月三十日止六個月：港幣23,400,000元）。

於本期間，本集團售出The Bedford的3個工作間及2個停車位以及The Austine Place的5個住宅單位。

另外，本集團已於二零一二年就位於元朗唐人新村的農地向地政總署申請轉換為住宅用途。預期快將獲發補地價評估。

與此同時，本集團正在為另一項位於元朗流浮山丈量約份第129號地段的建議住宅發展項目申請轉換用途，預期亦快將取得由地政總署發出的臨時基本條款要約。於二零一五年七月三十日，本集團與一名第三方買方就有條件出售丈量約份第129號地段訂立買賣協議，該出售有待完成。

就與新鴻基地產發展有限公司在屯門掃管笏合作發展之住宅項目向城市規劃委員會的規劃申請已在去年財政年度完成，將會適時向地政總署申請轉換為住宅用途。

於二零一四年二月，本集團購入位於新界火炭樂林路沙田市地段第603號一幅土地的25%權益，將用於發展低密度住宅發展項目。

至於本集團佔49%權益之「尚東」，位於中華人民共和國浙江省海寧市區文苑路西側、後富亭港南側的一幅土地，用作開發及興建辦公室、店舖、停車場及其他相關發展，於二零一二年尾開始預售，並於二零一五年三月獲發房屋所有權證。截至報告期末，總共簽訂了75份商品房買賣合同及16份認購書。

物業投資部

截至二零一五年九月三十日止六個月，物業投資部錄得營業額港幣11,500,000元，（二零一四年九月三十日止六個月：港幣13,400,000元）。

沙田工業中心的租賃表現穩定，於二零一五年九月三十日之佔用率達大約87%。

本集團的其他投資物業包括上環永和街31號、上環CentreHollywood（本集團擁有60%權益）、屯門建榮工業大廈的若干單位、粉嶺坪輦丈量約份76號的多個地段、元朗深灣路丈量約份128號的多個地段、西營盤One Eleven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滿意的收入。

於二零一五年三月十九日，本集團訂立買賣協議以出售上環CentreHollywood（本集團擁有60%權益）。該分部於二零一五年七月出售完成後不再收取由CentreHollywood產生的租金。

為使投資組合多元化，本集團分別於二零一五年五月十九日及二零一五年九月八日訂立買賣協議以收購一棟位於西營盤的服務式住宅（「One Eleven」）及一棟位於長沙灣的商業大廈（「PeakCastle」）。One Eleven及PeakCastle皆鄰近港鐵站，交通便利，並將進行翻新以提高其各自的租金收入及物業價值。該分部分別於二零一五年七月及二零一五年十月完成收購One Eleven及PeakCastle後開始收取由One Eleven及PeakCastle各自產生的租金。

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10,800,000元（截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣8,000,000元）。

於回顧期間，物業代理及管理部繼續為一項位於中華人民共和國浙江省海寧市的大型綜合發展項目提供項目管理服務及地盤監督服務。

在香港，物業代理及管理部為本集團位於嘉林邊道11-13號的重建項目The Grampian、樂林路沙田市地段第603號的住宅項目及位於必發道91-93號的The Bedford及官涌街38號的The Austine Place兩個重建項目擔任項目經理。

本部門亦向The Austine Place、The Bedford、上環的CentreHollywood、九龍塘的Eight College、上水的高爾夫景園、西營盤的One Eleven及九龍塘的One LaSalle提供物業管理服務。

本部門其他服務包括向位於尖沙咀的赫德道8號及The Cameron、上環的CentreHollywood及西營盤的One Eleven提供收租及租務代理服務。

健康產品部

健康產品部於截至二零一五年九月三十日止六個月錄得港幣25,900,000元的營業額（截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣27,300,000元）。

於二零一五年九月三十日，共有十二間零售店（包括九龍聖德肋撒醫院內的健怡坊店）及一間服務中心。由於業主大幅加租，兩間健怡坊店已結束營業：荔枝角店於二零一五年五月結業，港鐵觀塘站店則於二零一五年九月結業。為滿足顧客需要，兩間新零售店於過去六個月內開幕：一間位於The Austine Place已於二零一五年四月開幕和另一間位於太子始創中心已於二零一五年七月開幕。

健康產品部分推出兩款新產品，分別於二零一五年六月及二零一五年八月推出「都市漢方一田七三通沖劑」及「健知己－巴西綠蜂膠液」。

展望

於回顧期間，眾多歐洲國家努力推動經濟復甦，同時希臘債務危機仍未得到解決。美國方面，美聯儲表示，經濟正以溫和速度擴張。而中國方面，由於出口減少及多個行業於過往數年積壓的大量庫存增加，致使中國經濟出現回落。香港經濟已經放緩，而且在中短期內將無可避免地受極具挑戰的外圍環境影響。儘管近期旅遊消費停滯不前，但樓宇建築項目工程依然十分活躍。

雖然目前建築及建築相關市場為本集團提供了大量商機，但技術勞工短缺及由此產生的高勞動力成本問題，加上人口老齡化和勞動人口萎縮等問題，在短期仍無法得到解決。預期香港勞工市場仍見緊絀，失業率已連續四年保持在約3.5%的水平。故此，勞工競爭，尤其是建築、裝飾及翻新以及建築材料行業的勞工的激烈競爭仍在持續。面對這一困境，本集團的主要目標是維持勞動力穩定及挽留忠誠的員工。我們亦已實施成本控制措施以保持競爭力，同時採取措施保持本集團的利潤率。

在近期利率持續低企及供應緊絀的情況下，房屋需求仍然殷切。發展商已於二零一五年第二季度加快推售新樓盤的步伐。一手市場交易量較二零一五年上一季度飆升33%，而二手市場交易量則下降19%。近期二手樓市場顯著降溫，乃由於業主憂慮利率上升及股市波動，主動提供較大幅度議價折扣。有部分潛在買家對房屋市場泡沫風險保持謹慎，亦有其他潛在買家因香港特區政府收緊貸款政策而止步。然而，一九九七年平均按揭比率為70%，而現時則為50%。即使出現價格調整，當前按揭比率亦提供足夠的緩衝空間避免負資產。

為維持樓市健康穩定發展，香港特區政府業已作出不懈努力，增加土地供應以增加房屋供應。在未來三至四年內，房屋供應總量將增至83,000個單位，屆時應可較好地維持樓市的供求平衡。由於增加房屋供應仍有待時日，因此對樓市的即時影響應不會十分嚴重。

本集團已制定遠期規劃，逐步推出我們的發展項目，保證未來數年表現平穩。項目管理、物業管理、租賃及收租服務等其他物業相關服務，將在瞬息萬變的樓市中繼續獲取發展契機。

租賃市場依然樂觀。於回顧期間，本集團已出售CentreHollywood，以將回報前景看好的物業價值變現。與此同時，本集團亦已於二零一五年七月及二零一五年十月完成收購兩項其他物業One Eleven及PeakCastle，未來這兩個物業在租金收入及物業價值上均具備高增長潛力。由於我們持續提升樓宇服務及升級投資物業質素，本集團物業投資部的其他物業整體表現繼續維持平穩，並帶來可觀的租金收益及具備重估收益潛力。

自去年起遊客消費，尤其是對奢侈品的消費減少，香港零售市道顯著放緩，之後市道仍繼續十分疲軟。儘管零售銷售整體放緩，但零售市場繼續面臨零售店舖租金及成本高企。健康產品部將面臨這些艱難考驗，但仍會致力為客戶提供優質產品及卓越的客戶服務。

本集團將繼續保持審慎，務求謹慎經營業務之餘仍維持增長。

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。於二零一五年九月三十日營業時間結束時，本集團之銀行結餘及現金總額由二零一五年三月三十一日之港幣301,200,000元增加至港幣453,600,000元。於本期間結束日，流動比率（流動資產除以流動負債）由二零一五年三月三十一日的1.27倍上升至1.55倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零一五年九月三十日，本集團可動用之銀行信貸總額為港幣1,358,200,000元（其中港幣348,200,000元乃以本集團若干租賃土地及樓宇、投資物業、發展中之待售物業及銀行存款作第一抵押），當中港幣263,500,000元的銀行貸款已被提取，而約港幣390,400,000元已被動用，主要作為發行信用狀及履約保證。預期可動用的銀行信貸額、營運所產生的現金及於二零一五年九月三十日的銀行結餘及現金，足以應付本集團現時的資金需要。

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由最高管理層監管。本集團於最近期之2014/2015年報內刊載的財資管理政策維持不變。

資本結構

本集團力求保持一個適當的資本及債務組合，以確保不時能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達港幣263,500,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣691,300,000元）。貸款已用於收購作投資及發展用途的物業，以及作為一般營運資金。貸款分五年攤還，第一年須償還港幣238,500,000元，第二年須償還港幣1,000,000元，而第三至第五年則須償還共港幣24,000,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零一五年九月三十日營業時間結束時，本集團為淨現金之位置，此乃根據本集團之銀行結餘及現金總額減銀行借貸總額。於二零一五年三月三十一日營業時間結束時，本集團的資本與負債比率為22.4%，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。

抵押品

於二零一五年九月三十日，本集團之港幣貸款港幣93,500,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣361,300,000元）乃以本集團擁有之若干租賃土地及樓宇、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387,100,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣1,231,500,000元）。此外，就授予本集團於中華人民共和國之其中一間合營企業之銀行信貸，銀行存款港幣82,600,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣83,700,000）已作抵押。

或然負債

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之指控被提出法律訴訟。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書所召開之指示聆訊後，至今尚未就有關訴訟對本集團採取進一步行動。於二零一五年九月三十日，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。

於二零一五年九月三十日，本集團已向一間銀行提供約港幣30,344,000元（於二零一五年三月三十一日：港幣27,100,000元）的公司擔保，以擔保一間合營企業獲授之銀行融資額度，該款項為本集團按比例分佔之於二零一五年九月三十日動用之銀行融資額度。於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。

承擔

於報告期末，本集團有下列承擔：

(i) 已訂約但未列於簡明綜合財務報表內

	二零一五年 九月三十日	二零一五年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
收購一間附屬公司之承擔	<u>893,500</u>	—

此外，本集團亦有責任與另一合營企業參與方在被要求時以股東貸款方式進行融資，用以支付合營企業就發展中物業之支出。

(ii) 已授權但未訂約

於兩個報告期末，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，佔預計項目成本之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概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

僱員及酬金政策

於二零一五年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有799名全職僱員，其中157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

本公司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匯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，分別為陳伯佐先生、劉子耀博士及孫大倫博士。劉子耀博士獲委任為審核委員會之主席。

中期業績審閱

本公司委託本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行協助董事會轄下審核委員會審閱本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

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。

於截至二零一五年九月三十日止六個月內，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有守則條文，惟下述偏離者外，而就有關偏離情況所採取之補救步驟或經過審慎考慮的理由如下：

- (a) 企業管治守則第A.4.1條守則條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。本公司之非執行董事（包括獨立非執行董事）並無指定任期，但根據本公司於二零零五年八月二日經修改之組織章程細則，於本公司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值退任，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的企業管治常規不比企業管治守則的標準寬鬆。

- (b) 企業管治守則第A.6.7條守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。本公司非執行主席查懋聲先生、非執行董事查懋德先生及非執行董事林澤宇博士因需要處理其他重要商業事務，故未能出席本公司於二零一五年八月二十五日舉行之股東週年大會。為確保遵守企業管治守則，本公司已採取並會繼續採取一切合理措施審慎地安排時間表以確定所有董事能夠出席股東大會。
- (c) 企業管治守則第E.1.2條守則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二零一五年八月二十五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》（「標準守則」），作為董事進行證券交易之守則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等已遵守標準守則內所要求之標準。

董事會

於本公告日期，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

林澤宇博士

執行董事

王世濤先生（董事總經理）

戴世豪先生（總經理）

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
興勝創建控股有限公司
主席
查懋聲

香港，二零一五年十一月十七日