

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)

截至二零一三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」)截至二零一三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811,700,000元減少5.9%至港幣763,500,000元。此下跌主要由於來自物業銷售的營業額減少。

截至二零一三年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利為港幣56,200,000元，較二零一二年同期之本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利港幣116,300,000元減少51.7%。

本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利下跌主要由於來自本集團之物業銷售及投資物業之公平值變動之收益貢獻減少。

截至二零一三年九月三十日止六個月之每股基本盈利為港幣10.5仙，二零一二年同期的每股基本盈利則為港幣21.7仙(經重列)。

股息

本公司董事會(「董事會」)已決議向於二零一三年十二月十三日登記於本公司股東名冊內之股東，派付截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.8仙(截至二零一二年九月三十日止六個月：每股港幣1.8仙)。預期股息將於二零一三年十二月二十三日或前後派付給股東。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年十二月十一日至二零一三年十二月十三日(包括所述兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權獲派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息之股東身份。股東如欲獲享派發截至二零一三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，必須於二零一三年十二月十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

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	763,545	811,730
銷售成本		<u>(659,265)</u>	<u>(655,062)</u>
毛利		104,280	156,668
其他收入		8,911	4,286
市場推廣及分銷費用		(11,720)	(31,907)
行政開支		(57,411)	(59,487)
投資物業之公平值變動之收益		33,723	61,947
持作買賣之投資之公平值變動之虧損		(13)	(4)
衍生財務工具之公平值變動之收益 (虧損)		2	(778)
分佔聯營公司虧損		(307)	(852)
分佔合營企業溢利		953	32
財務費用		<u>(4,136)</u>	<u>(2,354)</u>
除稅前溢利	4	74,282	127,551
稅項支出	5	<u>(10,238)</u>	<u>(11,252)</u>
本期溢利		<u>64,044</u>	<u>116,299</u>
下列人士應佔本期間溢利：			
本公司擁有人		56,248	116,299
非控股權益		<u>7,796</u>	<u>—</u>
		<u>64,044</u>	<u>116,299</u>
			(經重列)
每股盈利—基本(港仙)	7	<u>10.5</u>	<u>21.7</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)
本期溢利	<u>64,044</u>	<u>116,299</u>
其他全面收入：		
可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生的匯率差額	<u>1,383</u>	<u>20</u>
本期全面收入總額	<u>65,427</u>	<u>116,319</u>
下列人士應佔本期全面收入總額：		
本公司擁有人	<u>57,631</u>	<u>116,319</u>
非控股權益	<u>7,796</u>	<u>-</u>
	<u>65,427</u>	<u>116,319</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	781,550	747,090
物業、廠房及設備	8	104,229	108,341
預付租賃款項		6,966	7,024
聯營公司之權益		20,931	21,238
合營企業之權益	9	132,011	129,592
已抵押銀行存款		50,571	24,401
遞延稅項資產		767	848
		1,097,025	1,038,534
流動資產			
發展中之待售物業	10	713,501	815,553
持作待售物業		165,150	31,886
存貨		25,662	31,412
應收合約工程款項		99,420	122,017
應收進度款項	11	87,885	76,522
應收保固金		130,238	114,691
應收款項、按金及預付款項	12	106,047	42,412
預付租賃款項		184	218
應收合營企業款項		40	449
應收聯營公司款項		1,824	1,921
持作買賣之投資		359	372
可退回稅項		1,454	1,753
衍生財務工具		228	277
銀行結餘及現金		309,860	293,338
		1,641,852	1,532,821
分類為持作出售資產	13	-	8,500
		1,641,852	1,541,321
流動負債			
應付合約工程款項		133,319	68,566
應付款項及其他應付款項	14	421,318	379,401
應付稅項		21,227	20,832
銀行貸款—一年內應付款項		803,500	810,700
		1,379,364	1,279,499
流動資產淨值		262,488	261,822
總資產減流動負債		1,359,513	1,300,356

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 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
應付非控股股東款項	70,957	63,600
遞延稅項負債	9,653	6,118
	<u>94,863</u>	<u>83,971</u>
	<u>1,264,650</u>	<u>1,216,385</u>
資本及儲備		
股本	53,632	53,632
儲備	1,206,301	1,165,832
	<u>1,259,933</u>	<u>1,219,464</u>
本公司擁有人應佔權益	1,259,933	1,219,464
非控股權益	4,717	(3,079)
	<u>1,264,650</u>	<u>1,216,385</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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，編製截至二零一三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，與本集團截至二零一三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下列新訂或經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第十號	綜合財務報表
香港財務報告準則第十一號	共同安排
香港財務報告準則第十二號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第十號、 香港財務報告準則第十一號及 香港財務報告準則第十二號之修訂本	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益之 披露：過渡性指引
香港財務報告準則第十三號	公平值之計量
香港會計準則第十九號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第二十七號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第二十八號 (於二零一一年經修訂)	聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第七號之修訂本	披露—抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第一號之修訂本	其他全面收入項目的呈報
香港財務報告準則之修訂本	二零零九年至二零一一年週期內之香港財務報 告準則的年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第二十號	露天礦場生產階段之剝採成本

應用香港財務報告準則第十號的影響

香港財務報告準則第十號取代香港會計準則第二十七號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表之部分及香港(常務詮釋委員會)詮釋第十二號「綜合—特殊目的實體」的部份。香港財務報告準則第十號更改控制權的定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資方的控制權：(a)對被投資方可行使的權力；(b)對投資於被投資方所帶來的各種回報的風險或權利；及(c)對被投資方行使其權力影響投資者回報金額的能力。該等三項標準須同時滿足，投資者方擁有對被投資方的控制權。控制權先前定義為有權規管個體的財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第十號已加入額外指引，以解釋投資者何時視為對被投資方擁有控制權。

本公司董事評估於香港財務報告準則第十號的新定義下對被投資方的控制權及認為應用此準則對簡明綜合財務報表所呈報之金額概無造成重大影響。

應用香港財務報告準則第十一號的影響

香港財務報告準則第十一號取代了香港會計準則第三十一號「合營企業之權益」，以及包含相關詮釋香港(常務詮釋委員會)－詮釋第十三號「共同控制實體－企業投資者之非貨幣性投入」的指引已納入香港會計準則第二十八號(於二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第十一號訂明當一個合營安排由兩個或以上合營安排方擁有共同控制權時應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第十一號，合營安排僅分為兩類：共同經營及合營企業。根據香港財務報告準則第十一號對合營安排的分類是基於各方於合營安排的權利和責任，考慮該等安排的結構、法律形式、訂約各方同意的合約條款及其他相關事實和情況後而釐定。共同經營的合營安排乃訂約各方具有共同控制(即共同經營者)擁有與安排有關之資產的權利及對負債承擔責任。合營企業的合營安排乃訂約各方具共同控制(即合營者)的淨資產擁有權的安排。先前，香港會計準則第三十一號有三種形式的合營安排－共同控制實體、共同控制經營及共同控制資產。根據香港會計準則第三十一號對合營安排的分類主要基於該安排的法定形式(例如透過成立一獨立實體成立的合營安排被分類為一間共同控制實體)而釐定。

合營企業及共同經營的初始及其後會計處理方法並不相同。於合營企業的投資乃採用權益會計法(不再容許採用比例會計法)入賬。於共同經營的投資乃按照各共同經營者確認其資產(包括應佔共同持有的任何資產)、其負債(包括應佔共同產生的任何負債)、其營業收入(包括應佔來自共同經營銷售所產生的營業收入)及其開支(包括應佔共同產生的任何開支)而入賬。各共同經營者根據適用準則就其於共同經營的權益所佔的資產及負債(及相關收入及支出)入賬。

本公司董事根據香港財務報告準則第十一號的規定審閱及評估本集團投資於合營安排的分類。董事認為先前根據香港會計準則第三十一號分類為共同控制實體的本集團現有投資應根據香港財務報告準則第十一號分類為合營企業，並繼續採用權益會計法。

香港財務報告準則第十三號「公平值之計量」

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第十三號。香港財務報告準則第十三號確立公平值計量及其披露的單一指引，並取代各項香港財務報告準則早前涵蓋的規定。香港會計準則第三十四號已作出相應修訂，以規定須於簡明綜合中期財務報表內披露若干資料。

香港財務報告準則第十三號的應用範圍廣泛；除少數例外情況下，此準則皆適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料的財務工具項目及非財務工具項目。香港財務報告準則第十三號包含「公平值」的新定義，將公平值界定為在目前市況於主要(或最有利)市場以有序交易於計量日出售資產時所收的或轉讓負債時所支付的價格。根據香港財務報告準則第十三號計算的公平值為成交價，不論該價格是直接觀察或採用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第十三號包括廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第十三號的過渡條文，本集團現已採用新公平值計量及披露規定。

香港會計準則第一號之修訂本「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第一號之修訂本「其他全面收益項目之呈列」引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第一號之修訂本，「全面收益表」被改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則被改稱為「損益表」。香港會計準則第一號之修訂本保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第一號之修訂本規定須於其他全面收益章節內披露額外的資料，以致其他全面收益項目歸類成兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準予以分配—該等修訂並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇權。本集團已追溯應用此修訂本，而其他全面收益項目的呈列方式已因應修改，藉此反映有關變動。

除上述以外，於本中期期間採納其他新訂及經修訂之香港財務報告準則對呈報的金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露概無造成重大影響。

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、建築材料買賣及安裝、健康產品之銷售、物業投資、物業發展及物業代理及管理服務之提供。本集團以此等分類並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

下表說明了本集團各經營分類之收入及業績的分析：

截至二零一三年九月三十日止六個月

	建築	裝飾及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業發展	物業代理 及管理	分類總計	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	港幣千元
營業額										
對外銷售	515,720	13,862	92,224	26,082	14,048	94,764	6,845	763,545	-	763,545
分類業務間之銷售	47,850	61,180	8,951	-	874	-	1,447	120,302	(120,302)	-
總計	<u>563,570</u>	<u>75,042</u>	<u>101,175</u>	<u>26,082</u>	<u>14,922</u>	<u>94,764</u>	<u>8,292</u>	<u>883,847</u>	<u>(120,302)</u>	<u>763,545</u>
分類業務間之銷售乃參考市價計算。										
業績										
分類業績	<u>3,987</u>	<u>511</u>	<u>1,351</u>	<u>814</u>	<u>39,378</u>	<u>29,722</u>	<u>512</u>	<u>76,275</u>	<u>-</u>	<u>76,275</u>
未分配開支										<u>(1,993)</u>
除稅前溢利										<u>74,282</u>

截至二零一二年九月三十日止六個月

	建築	裝飾及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業發展	物業代理 及管理	分類總計	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	港幣千元
營業額										
對外銷售	427,827	28,049	102,777	26,799	8,417	213,000	4,861	811,730	-	811,730
分類業務間之銷售	53,213	75,187	29,635	-	874	-	1,113	160,022	(160,022)	-
總計	<u>481,040</u>	<u>103,236</u>	<u>132,412</u>	<u>26,799</u>	<u>9,291</u>	<u>213,000</u>	<u>5,974</u>	<u>971,752</u>	<u>(160,022)</u>	<u>811,730</u>

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

業績										
分類業績	<u>2,986</u>	<u>1,797</u>	<u>768</u>	<u>435</u>	<u>59,102</u>	<u>59,807</u>	<u>218</u>	<u>125,113</u>	<u>3,690</u>	<u>128,803</u>
未分配開支										<u>(1,252)</u>
除稅前溢利										<u>127,551</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

下表說明本集團各經營分類之資產及負債分析：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
分類資產		
建築	447,087	414,233
裝飾及維修	52,589	49,419
建築材料	179,475	180,714
健康產品	35,626	39,113
物業投資	846,061	829,904
物業發展	1,085,543	996,055
物業代理及管理	89,809	66,768
總分類資產	2,736,190	2,576,206
未分配資產	2,687	3,649
綜合資產	2,738,877	2,579,855

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
分類負債		
建築	313,130	250,326
裝飾及維修	16,443	18,225
建築材料	97,894	115,085
健康產品	3,912	4,806
物業投資	380,443	360,724
物業發展	569,315	524,003
物業代理及管理	1,043	709
總分類負債	1,382,180	1,273,878
未分配負債	92,047	89,592
綜合負債	1,474,227	1,363,470

4. 除稅前溢利

	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 港幣千元	截至 二零一二年 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	4,713	6,034
減：資本化為合約工程成本之折舊開支	(1,395)	(2,968)
	3,318	3,066
財務費用	8,154	6,619
減：資本化為發展中之待售物業之財務費用	(4,018)	(4,265)
	4,136	2,354
出售物業、廠房及設備之收益	(2,161)	-

5. 稅項支出

	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 港幣千元	截至 二零一二年 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	6,622	11,193
過往年度超額撥備	-	(6)
遞延稅項	6,622	11,187
	3,616	65
	10,238	11,252

兩段期間之香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%計算。

兩段期間於中國產生之利得稅以應課稅溢利的25%計算。

6. 股息

於本期間內，已派發予股東截至二零一三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(截至二零一二年九月三十日止六個月：已派發予股東截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.7仙，合共港幣13,164,000元)。

於二零一三年九月三十日後，本公司董事會決議，於本期間宣派截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.8仙予股東，合共港幣9,654,000元(二零一二年：截至二零一二年九月三十日止六個月，每股港幣1.8仙，合共港幣8,777,000元)。

7. 每股盈利—基本

本期之本公司持有人應佔每股基本盈利乃根據本期溢利港幣56,248,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月溢利：港幣116,299,000元)，以及截至二零一三年九月三十日止和截至二零一二年九月三十日止兩個期間每年之536,315,641股已發行股份(已就於上年度內發行紅股之影響作出調整)計算。

由於兩個期間並無具潛在攤薄之普通股，因此並無呈報每股攤薄盈利。

8. 投資物業及物業、廠房及設備之變動

投資物業

	二零一三年 四月一日至 二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 四月一日至 二零一二年 九月三十日 港幣千元
公平值		
於期初	747,090	415,910
出售	-	(46,480)
添置	737	133
公平值變動之收益	33,723	61,947
於期末	781,550	431,510

本集團投資物業於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日及分類為持作出售資產於二零一三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之估值釐訂。仲量聯行有限公司與本集團並無關連。物業之價值，包括金額為港幣112,100,000元(於二零一三年三月三十一日：港幣110,200,000元)乃參考同類物業之市場交易價格估值及金額為港幣669,450,000元(於二零一三年三月三十一日：港幣636,890,000元)乃採用收入撥充資本方法估值，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105,000元，產生出售收益港幣2,161,000元。於二零一二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，賬面值為港幣30,000元。

此外，本集團添置之物業、廠房及設備之成本約為港幣702,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣4,010,000元)。

9. 合營企業之權益

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
於非上市合營企業之投資成本	115,977	115,977
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收之股息)	16,034	13,615
	<u>132,011</u>	<u>129,592</u>

10. 發展中之待售物業

於二零一三年九月三十日，資本化為發展中之待售物業之總借貸成本為港幣33,987,000元(於二零一三年三月三十一日：港幣31,987,000元)。

11. 應收進度款項

應收進度款項指在扣除保固金後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：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	87,885	72,125
三十一日至六十日	-	2,130
六十一日至九十日	-	2,267
	<u>87,885</u>	<u>76,522</u>

12. 應收款項、按金及預付款項

來自物業銷售所得款項乃按買賣協議的條款釐訂。至於其他業務，本集團一般給予其客戶不多於九十日(二零一三年三月三十一日：不多於九十日)之賒賬期。

應收款項之賬齡分析乃根據發票日期現呈列如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	7,468	5,200
三十一至六十日	38,086	2,727
六十一至九十日	5,313	4,050
超過九十日	5,878	7,616
	<u>56,745</u>	<u>19,593</u>

13. 分類為持作出售資產

於二零一三年二月二十二日，本公司全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣12,500,000元出售部份投資物業。於二零一三年三月三十一日，該投資物業的公平值為港幣8,500,000元。公平值乃根據附註8所披露之基準釐定。交易已於二零一三年七月完成，而港幣4,000,000之出售收益已於損益中確認。

14. 應付款項及其他應付款項

應付貨款之賬齡(按發票日期)分析如下：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	65,176	79,055
三十一至六十日	532	1,708
六十一至九十日	36	3,226
超過九十日	1,470	5,901
	<u>67,214</u>	<u>89,890</u>

管理層之討論及分析

業務回顧

概述

截至二零一三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763,500,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣811,700,000元)，較去年同期減少5.9%。

建築部

截至二零一三年九月三十日止六個月，建築部的營業額為港幣563,600,000元(二零一二年九月三十日止六個月：港幣481,000,000元)。

於二零一三年九月三十日，建築部的手頭合約價值達港幣1,017,400,000元，當中包括根據與合營夥伴訂立的合營安排下的項目約價值為港幣1,600,000元。

於回顧期間進行以下主要建築工程：

- (1) 興建九龍大角咀必發道91-93號的建議工業重建項目The Bedford(此項目在回顧期間內經已完成)
- (2) 興建將軍澳65B區的出租公共房屋發展項目
- (3) 興建九龍亞皆老街146及148號的建議住宅重建項目
- (4) 興建九龍佐敦官涌街38號的建議住宅重建項目The Austine Place
- (5) 興建九龍登打士街1-21號的混合發展項目
- (6) 興建香港鰂魚涌糖廠街23號的重建項目

於回顧期間，建築部於去年的財政年度完成之下列項目獲就新建樓宇的設計及建造，按建築環境評估法(4/04版)評定為白金級別：

- (1) 與合營夥伴興建天水圍101區的體育中心及社區會堂
- (2) 興建九龍何文田佛光街15號香港理工大學學生宿舍(何文田)

裝飾及維修部

於截至二零一三年九月三十日止六個月，裝飾及維修部的營業額為港幣75,000,000元(二零一二年九月三十日止六個月：港幣103,200,000元)。

於二零一三年九月三十日之手頭合約價值為港幣131,700,000元。

裝飾及維修部於回顧期間進行以下主要合約工程：

- (1) 香港理工大學建築工程之改建及加建限期合約
- (2) 香港理工大學七樓Core FJ的重組工程
- (3) 香港渣甸山大坑徑25號龍華花園的裝修工程

香港理工大學七樓Core FJ的重組工程正如火如荼地進行，並預計會於二零一三年十一月完工。至於龍華花園的裝修工程，前期工程包括安裝爬升工作平台已經完成，而餘下工程將會展開。

建築材料部

截至二零一三年九月三十日止六個月，建築材料部錄得營業額為港幣101,200,000元(二零一二年九月三十日止六個月：港幣132,400,000元)。

於二零一三年九月三十日之手頭合約價值為港幣400,400,000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) 維多利亞公園泳池場館－供應及安裝假天花系統
- (2) 屯門站屯門市地段第447號－供應及安裝假天花系統
- (3) 聖公會聖雅各小學－供應及安裝假天花系統
- (4) 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

供應喉管、配件及／或相關配件

下列為於回顧期間進行的一些主要合約工程：

- (1) 澳門青洲公共房屋發展項目－供應銅管及相關配件
- (2) 澳門新口岸的天鑽－供應銅管及相關配件
- (3) 香港中文大學學生宿舍－供應銅管及相關配件
- (4) 澳門南灣的一幢商業樓宇－供應銅管及相關配件

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) 新界屯門小欖58區青龍路屯門市地段第422號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝幕牆、鋁窗及金屬飾板
- (2) 新界粉嶺粉嶺上水市地段第202號－供應及安裝鋁窗及幕牆
- (3) 香港堅尼地城卑路乍街46號建議住宅及商業發展項目－設計、供應及安裝鋁百葉、窗、護柵、幕牆及飾板
- (4) 香港銅鑼灣華倫街11號的建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、趟門、幕牆、飾板及欄河
- (5) 海寧城南新區4-5地塊(第一期)－設計、供應及安裝鋁門、窗及幕牆

物業發展部

截至二零一三年九月三十日止六個月，物業發展部錄得營業額為港幣94,800,000元(二零一二年九月三十日止六個月：港幣213,000,000元)。

位於大角咀必發道91-93號的精品工業樓宇The Bedford的預售已於去年展開。在今年七月獲發佔用許可證後，我們於回顧期內錄得來自出售兩個單位的營業額，本集團會在本財政年度的下半年繼續出售餘下的單位。

位於佐敦官涌街38號附設零售商舖平台的精品住宅樓宇The Austine Place的上蓋工程經已開展，預期建築工程將於二零一四年末完成。

位於元朗唐人新村的農地，已於二零一二年向地政總署申請轉換為住宅用途。

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刊憲階段已經完成，現正等候補地價評估。

與新鴻基地產發展有限公司在屯門掃管笏合作發展之建議住宅發展項目，向城市規劃委員會提交的規劃申請已於去年的財政年度完成，將會適時向地政總署申請轉換為住宅用途。

至於本集團佔49%權益位於中國浙江省海寧市區文苑路西側、後富亭港南側的一幅土地，以於該土地上開發及興建辦公室、店舖、停車場及其他相關發展(命名為「尚東」)，於二零一二年尾開始預售。於二零一三年九月三十日，總共簽訂了37份商品房買賣合同及20份認購書。

物業投資部

截至二零一三年九月三十日止六個月，物業投資部錄得租金收入港幣14,900,000元，(二零一二年九月三十日止六個月：港幣9,300,000元)。

沙田工業中心的租賃表現穩定，於二零一三年九月三十日之佔用率約達94%。

本集團的其他投資物業包括上環永和街31號及荷李活道151號、屯門建榮工業大廈若干單位、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。

於回顧期內，物業重估收益金額比去年同期減少，原因是整體市場已從物業升值的熱潮中退卻。

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8,300,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣6,000,000元)。

於回顧期間，物業代理及管理部繼續為一項位於中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。地盤監督服務之年度上限已作修訂，以涵蓋就該服務所僱用之額外人手。交易詳情已列載於本公司於二零一三年七月三十一日刊發之公告內。

香港方面，物業代理及管理部擔任本集團兩個重建項目(位於大角咀必發道91-93號的The Bedford及位於佐敦官涌街38號的The Austine Place)的項目經理以及為位於嘉林邊道11-13號的重建項目之客戶擔任項目經理。

本部門亦向位於上水的高爾夫景園、位於九龍塘的One LaSalle及Eight College，以及上環荷李活道151號提供物業管理服務。

本部門其他服務包括向位於尖沙咀的赫德道8號及The Cameron和上環荷李活道151號提供收租及租務代理服務。

健康產品部

健康產品部於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得營業額為港幣26,100,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣26,800,000元)。

於回顧期內，健康產品部經營11間零售店(包括位於九龍的聖德勒撒醫院內的健怡坊店)及一間服務中心。

若干條例及零售業的營商手法之修訂已經公佈及實施。《2012年個人資料(私隱)(修訂)條例》(新加入之修訂，引入資料使用者的新責任，特別針對使用及轉移個人資料用於直接促銷用途)已於二零一三年四月一日生效，而《2012年商品說明(不良營商手法)(修訂)條例》已於二零一三年七月十九日生效。

本部門已遵從相關法律及條例之要求，確保顧客私隱及為顧客提供可靠的意見。

展望

於二零一三年第三季度，在外圍環境仍然不穩的狀況下，香港經濟溫和增長，較去年實質增長2.9%。本港勞工市場持續處於接近全民就業的狀態而政府基建項目亦正分階段展開，勞工成本不斷攀升及勞工短缺，這些問題將繼續為各行各業的經營帶來壓力。

現時，不少公司面臨勞工競爭激烈及材料成本上升的問題。為保持邊際利潤，建築部、裝飾及維修部及建築材料部亦須繼續迎難而上。本集團將繼續致力控制成本，並不斷提升工程質素，務求保持競爭力。

於二零一三年二月底，香港特區政府推出進一步需求管理措施，令本港物業市場明顯降溫。二零一三年第三季度，住宅物業市場的成交量下降而物業價格亦趨穩定。在降溫措施推出後，商業及工業物業市場亦略有降溫。二零一三年第三季度，土地註冊處的住宅物業買賣合約總數較二零一二年同期急跌47%至11,079宗，反映降溫政策的影響。

香港的物業市場面臨許多重大不明朗因素，例如，香港特區政府會否維持降溫政策，抑或推行新的降溫政策，以遏抑投機物業交易，以及會否持續新增用地，以改善未來新房屋供應；全球經濟表現；採取寬鬆抑或緊縮貨幣政策；利率及通脹率變動等。鑒於香港物業市場現時的市場情緒，潛在買家可能會更加謹慎，從而影響本集團的物業發展業務。

我們的物業發展業務涉及項目管理、物業管理、租賃及收租服務。本集團可充分發揮專長，為客戶提供一站式服務。

租賃市場相對穩定，並有望維持穩健。本集團投資組合中的大部分物業乃於數年前以較低價格購入，故而能夠於過往年度為本集團帶來較高的租金收益及重估收益。本集團將繼續物色具良好潛力的物業，為本集團帶來穩定的收入來源。

近年來，入境旅遊持續暢旺，為香港經濟提供強勁支持。多年來，遊客主要花費於購物。然而，健康產品業務競爭仍相當激烈，加上零售店舖租金高昂、健康產品成本及員工成本不斷上升，進一步擠壓微薄的利潤空間。健康產品部將繼續努力，為客戶物色高質素及合適的產品。

整體而言，先進經濟體系的表現尚未明朗。從中長期來看，本集團各部門的營運將會面臨外圍和本地方面的挑戰。有鑒於此，本集團務須採取小心審慎的態度，管理業務營運和保持增長。

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。於二零一三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二零一三年三月三十一日之港幣293,300,000元增加至港幣309,900,000元。於本期間結束日，流動比率(流動資產除以流動負債)由二零一三年三月三十一日的1.20倍下降至1.19倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零一三年九月三十日，本集團可動用之銀行信貸總額為港幣1,369,200,000元(其中港幣929,200,000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、持作待售物業及銀行存款作第一抵押)，當中港幣803,500,000元的銀行貸款已被提取，而約港幣218,500,000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，連同於二零一三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。本集團於最近期之二零一二／二零一三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803,500,000元(於二零一三年三月三十一日：港幣810,700,000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。貸款分五年攤還，第一年須償還港幣575,700,000元，第二年須償還港幣152,800,000元，而第三至第五年則償還共港幣75,000,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零一三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39.2%(於二零一三年三月三十一日：42.4%)，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)佔股東資金之比率計算。

抵押品

於二零一三年九月三十日，本集團之港幣貸款港幣533,500,000元乃以本集團擁有之若干租賃土地及樓宇、投資物業、發展中之待售物業及持作待售物業作為第一抵押，其賬面值約為港幣1,248,500,000元(於二零一三年三月三十一日：港幣1,168,200,000元)。此外，為取得本集團其中一間位於中國之合營企業之銀行信貸，港幣50,600,000元(於二零一三年三月三十一日：港幣24,400,000元)之銀行存款已作抵押。

或然負債

於截至二零零四年三月三十一日止年度，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。於二零一三年九月三十日，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

於二零一三年九月三十日，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(於二零一三年三月三十一日：港幣231,500,000元)，佔預計項目成本之23.63%(於二零一三年三月三十一日：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

於二零一三年九月三十日，本集團(不包括其合營企業)有708名全職僱員，其中148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。劉子耀博士獲委任為審核委員會之主席。

中期業績審閱

本集團截至二零一三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集團核數師德勤•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。

於截至二零一三年九月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，除以下提及的偏離外(已對該等偏離情況作出補救步驟或在下文闡述經審慎考慮後的理由)：

- (a) 企業管治守則第A.4.1條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通過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。
- (b) 企業管治守則第A.6.7條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。本公司非執行董事查懋德先生因需要處理其他重要商業事務，故未能出席本公司於二零一三年八月二十七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二零一三年八月二十七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，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，二零一三年十一月二十六日