

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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：896)

截至二零一七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」) 截至二零一七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1,529,100,000元減少至港幣1,350,500,000元。

截至二零一七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101,100,000元，較二零一六年同期之港幣72,400,000元增加39.6%。

本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利的增加主要是由於本集團之投資物業之公平值變動之收益增加及分佔合營企業溢利增加，抵銷本集團物業發展部物業銷售貢獻減少及於截至二零一七年九月三十日止六個月確認以權益結算及以股份支付之款項增加所致。

截至二零一七年九月三十日止六個月每股基本盈利及每股攤薄盈利為港幣10.3仙及港幣10.0仙，較去年同期分別為港幣7.0仙及港幣7.0仙分別增加47.1%及42.9%。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已決議向於二零一七年十二月五日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.2仙 (截至二零一六年九月三十日止六個月：每股港幣2.2仙)。預期股息將於二零一七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

本公司將於二零一七年十二月一日至二零一七年十二月五日 (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二零一七年九月三十日止六個月之中期股息之股東身份。為確保獲派發截至二零一七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，必須於二零一七年十一月三十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

截至二零一七年九月三十日止六個月

		截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	1,350,468	1,529,075
銷售成本		<u>(1,208,382)</u>	<u>(1,341,296)</u>
毛利		142,086	187,779
其他收入		1,510	3,714
其他收益及虧損		33	(14)
市場推廣及分銷費用		(2,802)	(19,975)
行政開支		(125,181)	(77,972)
投資物業之公平值變動之收益		80,264	12,917
分佔聯營公司溢利		41	39
分佔合營企業溢利(虧損)		24,373	(11,253)
財務費用		<u>(8,197)</u>	<u>(6,411)</u>
除稅前溢利	4	112,127	88,824
稅項支出	5	<u>(10,993)</u>	<u>(16,378)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利		<u>101,134</u>	<u>72,446</u>
每股盈利			
基本(港仙)	7	<u>10.3</u>	<u>7.0</u>
攤薄(港仙)	7	<u>10.0</u>	<u>7.0</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>101,134</u>	<u>72,446</u>
其他全面收入(支出)：		
可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	2,658	(1,192)
分佔合營企業之匯兌差額	<u>3,352</u>	<u>(4,134)</u>
	6,010	(5,326)
將不會重新分類至損益之項目：		
於轉移至投資物業時物業、廠房及設備之重估收益	<u>2,863</u>	—
	<u>8,873</u>	<u>(5,326)</u>
期內全面收入總額	<u><u>110,007</u></u>	<u><u>67,120</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	2,943,530	2,399,700
物業、廠房及設備	8	524,659	251,131
預付租賃款項		5,603	5,472
聯營公司之權益		6,982	6,941
合營企業之權益	9	474,298	422,738
遞延稅項資產		492	492
其他資產		35,000	—
		3,990,564	3,086,474
流動資產			
發展中之待售物業		315,600	—
持作待售物業		33,188	110,474
存貨		14,087	14,803
應收合約工程款項		74,642	104,115
應收進度款項	10	52,195	233,819
應收保固金		288,548	281,686
應收款項、按金及預付款項	11	148,665	158,221
預付租賃款項		202	201
應收合營企業款項		17	17
持作買賣之投資		416	383
可退回稅項		2,254	2,949
已抵押銀行存款		139,263	139,263
銀行結餘及現金		700,522	840,074
		1,769,599	1,886,005
分類為持作出售資產		—	24,784
		1,769,599	1,910,789
流動負債			
應付合約工程款項		468,838	344,798
應付款項及其他應付款項	12	695,583	727,468
應付稅項		31,346	24,227
銀行及其他貸款—於一年內應付款項		1,385,865	822,155
		2,581,632	1,918,648
流動負債淨額		(812,033)	(7,859)
總資產減流動負債		3,178,531	3,078,615

		二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>12,459</u>	<u>12,000</u>
		<u>3,166,072</u>	<u>3,066,615</u>
資本及儲備			
股本	13	103,859	103,800
儲備		<u>3,062,213</u>	<u>2,962,815</u>
		<u>3,166,072</u>	<u>3,066,615</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六所載之適用披露規定所編製。

於編製簡明綜合財務報表時，鑑於於二零一七年九月三十日，本集團之流動負債已超出其流動資產達港幣812,033,000元，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金。於二零一七年九月三十日，本集團之銀行貸款總額港幣1,385,865,000元已分類為流動負債。本公司董事認為，與銀行之良好往績記錄及關係可提升本集團續期有關借貸融資的能力。

本公司董事認為，考慮本集團尚未動用之銀行融資、內部產生之資金及上文所述之其他因素，本集團有足夠營運資金應對當前及自二零一七年九月三十日起未來十二個月之需求。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準進行編製。

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編製。

截至二零一七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，與編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。此外，本集團已於本中期期間採用以下與本集團相關之會計政策。

存貨

發展中之待售物業

發展中之待售物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地成本、發展成本及直接應佔成本，對於合乎條件資產則包括根據本集團會計政策可作為資本化之借貸成本。

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：

香港財務報告準則之修訂本	收錄於二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進之香港財務報告準則第十二號之修訂本
香港會計準則第七號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第十二號之修訂本	確認未變現虧損之遞延稅項資產

於本中期期間採用香港財務報告準則之修訂本並無對該等簡明綜合財務報表報告金額及／或所載之披露構成任何重大影響。

香港會計準則第七號之修訂本「披露計劃」

該等修訂本規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資業務產生之負債變動，包括現金流引致之變動及非現金變動。尤其是，該等修訂本規定披露以下來自融資業務之負債變動：(i)來自融資現金流之變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務之控制權之變動；(iii)匯率變動之影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

應用該等修訂本將導致有關本集團融資業務的額外披露，尤其是融資業務產生之負債於綜合財務狀況表的期初與期末結餘之對賬，將於應用該等修訂本時披露。

採納該等修訂本將使本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表中作出相關披露。

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、建築材料之供應及安裝、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。本集團根據此等分類為基準報告其內部財務資料，並由本公司執行董事（為主要經營決策者）定期審閱以分配各分類間之資源及評估其表現。

(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分析：

截至二零一七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	972,897	46,973	273,993	26,852	24,180	1,950	3,623	1,350,468	-	1,350,468
分類業務間之銷售	390	20,783	6,006	34	1,341	-	4,566	33,120	(33,120)	-
總計	<u>973,287</u>	<u>67,756</u>	<u>279,999</u>	<u>26,886</u>	<u>25,521</u>	<u>1,950</u>	<u>8,189</u>	<u>1,383,588</u>	<u>(33,120)</u>	<u>1,350,468</u>
分類業務間之銷售乃參考市價計算。										
業績										
分類業績	<u>30,564</u>	<u>3,001</u>	<u>31,365</u>	<u>1,489</u>	<u>94,411</u>	<u>(3,331)</u>	<u>106</u>	<u>157,605</u>	<u>-</u>	<u>157,605</u>
未分配支出										(45,478)
除稅前溢利										<u>112,127</u>

截至二零一六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	990,368	110,768	262,664	25,453	22,879	111,465	5,478	1,529,075	-	1,529,075
分類業務間之銷售	387	3,107	12,366	28	2,623	-	5,301	23,812	(23,812)	-
總計	<u>990,755</u>	<u>113,875</u>	<u>275,030</u>	<u>25,481</u>	<u>25,502</u>	<u>111,465</u>	<u>10,779</u>	<u>1,552,887</u>	<u>(23,812)</u>	<u>1,529,075</u>
分類業務間之銷售乃參考市價計算。										
業績										
分類業績	<u>28,247</u>	<u>4,505</u>	<u>27,568</u>	<u>1,318</u>	<u>17,045</u>	<u>13,944</u>	<u>655</u>	<u>93,282</u>	<u>-</u>	<u>93,282</u>
未分配支出										(4,458)
除稅前溢利										<u>88,824</u>

各經營分類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) 分類資產與負債

以下為本集團各經營分類之資產及負債分析：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
<u>分類資產</u>		
建築	932,767	1,223,142
裝飾及維修	124,421	137,884
建築材料	261,230	235,644
健康產品	40,364	36,634
物業投資	3,708,771	2,783,836
物業發展	659,130	544,907
物業代理及管理	25,359	23,506
分類資產總額	5,752,042	4,985,553
未分配資產	8,121	11,710
綜合資產	5,760,163	4,997,263
<u>分類負債</u>		
建築	808,330	657,596
裝飾及維修	55,652	65,715
建築材料	324,976	395,149
健康產品	5,245	2,683
物業投資	1,204,888	638,169
物業發展	37,227	26,537
物業代理及管理	1,588	959
分類負債總額	2,437,906	1,786,808
未分配負債	156,185	143,840
綜合負債	2,594,091	1,930,648

4. 除稅前溢利

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一六年 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	9,588	9,208
減：資本化為合約工程成本之折舊開支	(2,843)	(2,592)
	<u>6,745</u>	<u>6,616</u>
於期內撥回最後結賬時之超額應計合約成本	(12,382)	(17,280)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	<u>53</u>	<u>(359)</u>

5. 稅項支出

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 港幣千元
扣除包括：		
香港利得稅		
期內稅項	10,953	15,714
過往年度超額撥備	-	(193)
	<u>10,953</u>	<u>15,521</u>
遞延稅項	<u>40</u>	<u>857</u>
	<u>10,993</u>	<u>16,378</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

於期內，已派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣5.0仙，合共港幣49,344,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月：截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣5.0仙，合共港幣51,857,000元)予股東。

於二零一七年九月三十日後，董事會決議，宣派截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.2仙，合共不少於港幣21,711,000元(二零一六年：截至二零一六年九月三十日止六個月，每股港幣2.2仙，合共港幣21,966,000元)。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一六年 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	101,134	72,446
	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 千股	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 千股
<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 (附註)	986,651	1,034,529
攤薄潛在普通股的影響：		
就本公司發行的購股權作出的調整	4,992	2,106
就本公司授出的獎勵股份作出的調整	16,581	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (附註)	1,008,224	1,036,635

附註：截至二零一七年九月三十日止期間，用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數乃經扣除以信託形式代本公司持有之股份後釐定。

8. 投資物業及物業、廠房及設備之變動

投資物業

	二零一七年 四月一日 至 二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一六年 四月一日 至 二零一六年 九月三十日 港幣千元
公平值		
於期初	2,399,700	1,827,310
出售	–	(9,173)
添置	215,121	8,400
收購附屬公司	149,209	–
公平值變動之收益	80,264	12,917
轉移自持作待售物業	75,936	10,976
轉移自物業、廠房及設備 (附註)	23,300	–
於期末	<u>2,943,530</u>	<u>1,850,430</u>

附註：於截至二零一七年九月三十日止六個月內，本集團若干物業之用途由業主自用改變為資本增值及出租以賺取租金收入。於轉移當日賬面淨值為港幣20,437,000元之租賃土地及樓宇於結束業主自用當日自物業、廠房及設備轉移至投資物業。於變更擬定用途後，該物業賬面淨值與公平值港幣23,300,000元間之差額港幣2,863,000元於其他全面收益中確認及於「物業重估儲備」中累計。

本集團投資物業於二零一七年九月三十日、二零一七年三月三十一日及自物業、廠房及設備以及持作待售物業轉移當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。在估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其現時用途。參考同類物業之市場交易價格估價之物業價值為港幣44,400,000元（二零一七年三月三十一日：港幣43,700,000元）。採用收入撥充資本方法估值之其他物業價值為港幣2,899,130,000元（二零一七年三月三十一日：港幣2,356,000,000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

於截至二零一七年九月三十日止六個月內，本集團以銷售金額港幣70,000元出售若干物業、廠房及設備，賬面值為港幣123,000元，產生出售虧損港幣53,000元。於截至二零一六年九月三十日止六個月內，本集團以銷售金額港幣359,000元出售若干已折舊完畢之物業、廠房及設備，產生出售收益港幣359,000元。

於本期間，除透過收購附屬公司添置港幣295,070,000元外，本集團添置物業、廠房及設備約港幣7,625,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣8,692,000元）。

9. 合營企業之權益

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
於合營企業非上市投資之成本	148,302	148,302
分佔收購後溢利(虧損)及其他全面收益(支出) (扣除已收之股息)	<u>20,792</u>	<u>(6,933)</u>
	169,094	141,369
合營企業之貸款	<u>305,204</u>	<u>281,369</u>
	<u>474,298</u>	<u>422,738</u>

合營企業之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。本集團並無意於報告期末十二個月內行使要求償還此貸款之權利。本公司董事認為於可見將來此貸款將不會獲得償還，皆因事實上此貸款為本集團於合營企業之淨投資的一部份，而貸款之所得款項已大部分被合營企業用於購買彼等投資物業及作為合營企業之營運資金。因此，該金額分類為非流動資產及計入本集團之合營企業之權益內，用以在簡明綜合財務狀況表列報。

10. 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：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	42,115	160,801
三十一日至六十日	-	60,192
超過六十日	<u>10,080</u>	<u>12,826</u>
	<u>52,195</u>	<u>233,819</u>

11. 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。至於建築材料及其他業務，本集團一般給予其客戶三十日至九十日及不多於九十日（於二零一七年三月三十一日：三十日至九十日及不多於九十日）之賒賬期。

於報告期末，以發票日期或協議日期（如適用）為基準呈報之應收款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	53,931	35,352
三十一日至六十日	28,311	6,042
六十一日至九十日	19,830	47
超過九十日	9,376	3,052
	<u>111,448</u>	<u>44,493</u>

12. 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：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	89,164	144,519
三十一日至六十日	1,364	1,001
六十一日至九十日	201	282
超過九十日	3,899	3,568
	<u>94,628</u>	<u>149,370</u>

13. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零一六年四月一日及二零一七年三月三十一日之結餘	1,200,000,000	120,000
期內增加 (附註a)	<u>300,000,000</u>	<u>30,000</u>
於二零一七年九月三十日之結餘	<u><u>1,500,000,000</u></u>	<u><u>150,000</u></u>
已發行及繳足：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零一六年四月一日之結餘	1,035,724,151	103,572
行使購股權而發行之股份 (附註b)	<u>2,279,775</u>	<u>228</u>
於二零一七年三月三十一日之結餘	1,038,003,926	103,800
行使購股權而發行之股份 (附註b)	<u>581,950</u>	<u>59</u>
於二零一七年九月三十日之結餘	<u><u>1,038,585,876</u></u>	<u><u>103,859</u></u>

附註：

- a. 根據在二零一七年八月二十二日舉行之股東週年大會上通過之一項決議案，本公司透過增發每股面值港幣0.10元之額外300,000,000股普通股，將法定股本從港幣120,000,000元（分為每股面值港幣0.10元之1,200,000,000股普通股）增至港幣150,000,000元（分為每股面值港幣0.10元之1,500,000,000股普通股）。
- b. 已發行新股份與現有已發行股份於各方面享有相同權利。

管理層之討論及分析

業務回顧

概述

截至二零一七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1,350,500,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣1,529,100,000元）。

建築部

截至二零一七年九月三十日止六個月，建築部的營業額為港幣973,300,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣990,800,000元）。

於二零一七年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣4,685,800,000元。

於回顧期間進行以下主要建築工程：

- (1) 興建新界沙田碩門邨第二期之公共房屋發展項目
- (2) 興建九龍何文田常富街1號九龍內地段第11228號之住宅發展項目
- (3) 興建新界上水彩園路地盤3及4之公共房屋發展項目
- (4) 興建新界火炭樂林路沙田市地段第603號之低密度住宅發展項目
- (5) 興建新界大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場
- (6) 興建九龍啟德發展區1A-2地盤之一所30班房中學

本集團建築工程之品質及表現得到業界肯定。於二零一七年九月，興勝營造有限公司之火炭樂林路之建議住宅重建項目工程在發展局及建造業議會合辦的第二十三屆公德地盤嘉許計劃中，榮獲公德地盤獎－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）。

裝飾及維修部

截至二零一七年九月三十日止六個月，裝飾及維修部的營業額為港幣67,800,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣113,900,000元）。

於二零一七年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣234,800,000元。

於回顧期間內已完成的主要合約工程：

- (1) 香港灣仔莊士敦道199號德安樓之改建及加建工程

於回顧期間內承接的主要合約工程：

- (1) 香港渣甸山白建時道33號嘉雲臺（1-7座）樓宇之裝修工程
- (2) 新界葵涌業成街22號工業大廈之裝修工程

於二零一七年九月，興勝室內及維修有限公司之灣仔德安樓之改建及加建工程在發展局及建造業議會合辦的第二十三屆公德地盤嘉許計劃中，獲得公德地盤獎一金獎（非工務工程－維修、保養、改建及加建工程）。

建築材料部

截至二零一七年九月三十日止六個月，建築材料部錄得營業額為港幣280,000,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣275,000,000元）。

於二零一七年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣800,800,000元。

供應及安裝假天花及假天花系統

於回顧期間內已完成的主要合約工程：

- (1) 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
- (2) 南港島綫（東）－利東站、海怡半島站及隧道－設計、供應及安裝假天花系統

於回顧期間內承接的主要合約工程：

- (1) 港鐵廣深港高速鐵路香港段810B項目－西九龍總站（南）－供應及安裝隔音板天花及防火保護系統
- (2) 九龍灣新九龍內地段第6311號之建議商業發展項目－設計、供應及安裝假天花系統
- (3) 荃灣西站（五區）灣畔之建議發展項目－設計、供應及安裝假天花系統
- (4) 荃灣西站（六區）之物業發展項目－設計、供應及安裝假天花系統

(5) 將軍澳市地段第95號之建議住宅發展項目－設計、供應及安裝假天花系統

(6) 西九文化區Museum Plus (M+)－供應及安裝金屬天花

於回顧期間內獲授的主要合約工程：

(1) 香港軒尼詩道1號之建議辦公室發展項目－供應及安裝假天花系統

(2) 設計及建造位於香港油麻地之西九龍政府合署（合約編號SS C502）－設計、供應及安裝外部天花系統

設計、供應及安裝鋁製產品

於回顧期間內已完成的主要合約工程：

(1) 九龍何文田嘉道理道109-135號嘉陵大廈之重建項目－供應及安裝趟摺門及窗

(2) 新界沙田九肚山56A區沙田市地段第566號之住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、門及大廈鋁製工程

(3) 深圳南山區「翡翠海岸」一期之住宅發展項目－設計、供應及安裝門窗

於回顧期間內承接的主要合約工程：

(1) 香港堅道100號之住宅重建項目－設計、供應及安裝鋁幕牆、鋁窗及百葉

(2) 新界將軍澳第125區、68A1區將軍澳市地段第125號唐賢街33號之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

(3) 新界將軍澳第65C1區將軍澳市地段第112號之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

(4) 新界屯門掃管笏青山公路48區屯門市地段第423號之住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、百葉、護柵及金屬欄河

(5) 新界沙田九肚山第56A區麗坪路沙田市地段第567號之住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、百葉、金屬飾板及玻璃欄河

- (6) 九龍畢架山龍翔道新九龍內地段第6532號之住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、百葉、柵欄、玻璃欄河及幕牆
- (7) 將軍澳市地段第70號餘段日出康城第六期之住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗及門
- (8) 新界大埔白石角大埔市地段第225號之住宅發展項目－設計、供應及安裝住宅大樓之幕牆系統
- (9) 深圳安托山之住宅發展項目－供應鋁窗及門

於回顧期間內獲授的主要合約工程：

- (1) 將軍澳市地段第70號餘段日出康城第六期地盤N之住宅發展項目－設計、供應及安裝空調機平台之鋁製護柵及飾板工程
- (2) 將軍澳市地段第70號餘段日出康城第七期之住宅發展項目－設計、供應及安裝大廈幕牆及基座玻璃牆
- (3) 新界沙田新城市廣場沙田市地段第143號之商業發展項目－設計、供應及安裝玻璃牆、堂面、雙褶門、玻璃欄河、鋁製飾板及百葉
- (4) 新界屯門56區掃管笏路屯門市地段第541號之住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗及門
- (5) 沙田馬鞍山落禾沙里沙田市地段第605號之住宅發展項目－設計、供應及安裝摺疊式趟門、窗及玻璃牆
- (6) 塞班島Imperial Pacific Resort發展項目第一期－設計、供應及安裝幕牆及趟門

物業發展部

截至二零一七年九月三十日止六個月，物業發展部錄得營業額港幣2,000,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣111,500,000元）。

於回顧期間內，本集團已售出The Bedford的1個停車位。

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，已用於發展低密度住宅發展項目Mount Vienna。預售已於二零一七年九月開始，預期於二零一七年底取得入伙紙。

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、停車位及其他相關發展。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122份商品房買賣合同及5份認購書。

本集團於二零一七年四月收購一幅位於九龍九龍塘衙前圍道第57A號之土地連同宅院、搭建物及建築物，旨在將該物業發展為一個優質住宅項目。本集團已就重建項目申請契約修訂，並正在等待補地價評估。

物業投資部

截至二零一七年九月三十日止六個月，物業投資部錄得營業額港幣25,500,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣25,500,000元）。

為使投資組合多元化，本集團於二零一七年六月二十八日訂立一份協議備忘錄及於二零一七年七月三十一日訂立一份買賣協議，以分別收購位於九龍旺角荔枝角道99號至101號之一幢商業物業（即「應如大廈」）及位於新界沙田之一幢商業物業（即「京瑞廣場一期」）21樓之若干辦公室單位及停車位（「京瑞廣場」）。於二零一七年九月及二零一七年八月完成有關收購後，本部門已開始獲得應如大廈及京瑞廣場產生的租金收入。

本集團的投資物業包括沙田工業中心若干單位、西營盤的One Eleven、長沙灣的PeakCastle、上環永和街31號、屯門建榮工業大廈若干單位、粉嶺坪輦丈量約份76號的若干地段、尖沙咀The Austine Place的零售店舖及本集團擁有50%權益的屯門海濱貨倉，皆於回顧期間為本集團帶來滿意收入。

截至二零一七年三月三十一日止年度收購之投資物業包括West Castle、West Park、本集團擁有50%權益之Wall Street Tower及本集團擁有40%權益之Queen Central，該等物業正在進行翻新，以提高有關租金收入及提升物業價值。

物業代理及管理部

於回顧期間，物業代理及管理部的營業額為港幣8,200,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣10,800,000元）。

在香港，物業代理及管理部為位於嘉林邊道11號的The Grampian、位於樂林路的Mount Vienna以及本集團兩個重建項目－位於必發道91-93號的The Bedford及官涌街38號的The Austine Place擔任市場推廣及項目經理。

本部門亦向尖沙咀的The Austine Place、大角咀的The Bedford、九龍塘的Eight College及One LaSalle、上水的高爾夫景園、西營盤的One Eleven及長沙灣的PeakCastle提供物業管理服務。

本部門的其他服務包括向位於尖沙咀的赫德道8號及The Cameron、西營盤的One Eleven及長沙灣的PeakCastle提供收租及租務代理服務。

健康產品部

截至二零一七年九月三十日止六個月，健康產品部錄得港幣26,900,000元的營業額（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣25,500,000元）。

零售企業有限公司以健怡坊作為商標名稱，經營本集團連鎖店零售業務，現時共有11間零售店（包括九龍聖德肋撒醫院內的健怡坊店）、一間服務中心及網購商店。於回顧期間，健怡坊參與了由二零一七年八月四日至八月七日假香港會議展覽中心舉辦之荷花嬰兒博覽，康而健有限公司則參與了由二零一七年八月十七日至八月二十一日假香港會議展覽中心舉辦之美食博覽。

展望

隨著經濟活動趨於活躍、通縮壓力減小、金融市場前景樂觀以及預期中國及東亞其他新興市場經濟體之內需增長，全球經濟正日漸復甦。在美國，商業投資持續上升，其中能源行業顯示復甦態勢。在歐元區及日本，強勁之私人消費、投資及外需令環球整體增長動力加強。於二零一七年上半年，源於內需及外需之貢獻，其他大多數發達經濟體之增長均有所改善。儘管經濟強勁復甦面臨若干結構性阻礙（如生產力低增長），惟國際貨幣基金組織預計環球本地生產總值將由二零一六年之3.1%上升至二零一七年之3.6%。

在香港，政府維持二零一七年香港經濟增長預測為3-4%。投資支出增加、商品及服務出口上升，加上良好的就業條件支持內需持續增長，均有助推動香港本地生產總值增長。

隨著公營及私營部門推出眾多基建及樓宇項目，二零一七年必將又是一個香港樓宇建造業市道暢旺之年份，應是取得建築合約工程之良機。然而，樓宇承建商及發展商持續面臨勞工短缺、工人老齡化及勞工成本高企之問題。為節省勞工成本及建築項目時間，預製或成套產品獲廣泛使用以減少工地所需之工人數目及提高項目效率。本集團制定其他如推動技術進步、職業培訓計劃及該行業對年輕一代之吸引力等措施以嘗試解決勞工短缺問題。然而，所有該等解決問題之措施均需時間方顯成效。為維持其競爭力，本集團之主要目標乃招募及挽留穩定且忠誠之熟練工人、維持有效之質量控制及成本控制。

對本集團之裝飾及維修部而言，二零一七年則是充滿挑戰的一年，市場項目極為分散，其中大部分項目規模較小，需要不同程度之專長及經驗。本集團配有一應俱全之最先進機器及設備（如爬升工作台）之同時，亦旨在獲取該等知名樓宇之若干大規模裝修工程。本集團始終堅定倡導建造高品質工程，讓客戶享受舒適有格調之生活。本集團日後將持續貫徹這一理念。

建築材料部受惠於香港物業發展行業之繁榮。美亨實業有限公司之供應及安裝鋁窗及幕牆業務持續增長，而華高達建材有限公司之供應及安裝天花業務保持穩定。由於本集團之建築材料產品及安裝工程獲得市場認可，在物業發展行業有利環境下，本集團對此部門之增長潛力感到樂觀。

於推出銷售The Austine Place及The Bedford後，本集團之現有手頭物業發展項目為低密度住宅發展項目，即位於火炭的Mount Vienna，已於二零一七年九月開始預售。此為一項本公司擁有25%權益之合營項目。本公司正物色機會以適合及可承擔之價格增加其土地儲備。

租賃市場依然平穩，惟來自本集團投資物業之租金收入因於接近報告期末收購兩項投資物業而並無大幅增加，而去年收購之物業仍在翻新中。儘管若干交易下跌，惟香港住宅物業價格持續上揚趨勢。儘管美國加息及縮表之全球影響尚未顯現，惟預期香港政府之房屋政策將因實施耗時且缺乏合適及可用之土地而不會對私人房屋政策產生即時重大影響。本集團將持續物色收購具高增長潛力之物業之機會，以於翻新及物業管理改善後提升價值。

物業代理及管理部主要為本集團持有之物業或其所興建之物業提供服務。該部門之業務將維持穩定。

於二零一七年一月至八月，零售業銷貨額以名義計增加0.3%，而到港旅客按年增加1.9%。然而，健康產品部並無受惠於有關增加，其僅能維持與去年同期相若水平之營業額。鑑於商舖租金高企及運營成本高昂，該部門將更專注於其產品之電子市場營銷業務，尤其是針對中國大陸。

展望未來，如國際貨幣基金組織所預測，環球經濟可能會逐步進一步改善至二零一八年環球本地生產總值實現3.7%之增長。隨之而來的全球需求復甦將持續支持亞洲（包括香港）於不久將來的出口表現。此外，訪港旅客人次近期回升，倘若持續，可為香港經濟再添動力。然而，外部環境下行風險仍須注意，包括美國加息及縮表之影響，與英國脫歐相關之影響，保護主義情緒之可能升溫，以及多個區域之地緣政治局勢惡化。所有上述風險可能破壞全球經濟之穩定。

本集團已透過香港物業市場之投資物業價值之持續增長迅速壯大。儘管物業市場行情依然利好，經計及低利率、低失業率、日益增長之人口及對物業供應之持續需求情況後，應審慎評估上述下行風險之影響。我們持續對經營香港物業市場持審慎樂觀態度。

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。於二零一七年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額由二零一七年三月三十一日之港幣840,100,000元減少至港幣700,500,000元。於本期間結束日，流動比率（流動資產除以流動負債）由二零一七年三月三十一日的1.0倍下降至0.69倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零一七年九月三十日，本集團可動用之銀行及一間保險公司之融資總額為港幣3,457,300,000元（其中港幣1,246,000,000元乃以本集團若干租賃土地及樓宇、投資物業及銀行存款作第一抵押），當中港幣1,385,900,000元的銀行貸款已被提取，而約港幣533,900,000元已被動用主要作為發行信用狀及履約保證。可動用的銀行及一間保險公司之融資額、營運所產生的現金及於二零一七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最佳的風險控制，本集團之財資管理事務集中由最高管理層監管。於本公司之2016/2017年報內刊載的本集團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股本及債務組合，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1,385,900,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣815,100,000元）。貸款已用於收購物業作自用或投資用途，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840,800,000元，第二年須償還港幣206,000,000元，而第三至第五年則須償還共港幣339,100,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零一七年九月三十日，本集團按本集團借貸淨額（銀行借貸總額減銀行結餘及現金總額）除以股東資金計算之資產負債比率為21.6%（於二零一七年三月三十一日：本集團根據其銀行結餘及現金總額減銀行及其他貸款總額計算為淨現金之狀況）。

主要收購

於二零一七年七月十三日，本公司之間接全資附屬公司雄傑投資有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議以收購Waller Holdings Limited全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣145,400,000元。該收購事項於二零一七年八月十四日完成。Waller Holdings Limited連同其全資附屬公司益旺（香港）有限公司之主要資產為位於新界沙田之一幢商業物業（即「京瑞廣場第一期」）之若干辦公室單位及停車位。收購Waller Holdings Limited旨在將本集團之現有辦公室遷至該商業物業。

於二零一七年七月十三日，本公司之間接全資附屬公司東傑環球有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議以收購忠日有限公司全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣149,900,000元。該收購事項於二零一七年八月十四日完成。忠日有限公司之主要資產為位於新界沙田之一幢商業物業（即「京瑞廣場第一期」）之若干辦公室單位及停車位。收購忠日有限公司旨在將本集團之現有辦公室遷至該商業物業。

於二零一七年七月三十一日，本公司之間接全資附屬公司傑建發展有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議以收購Ultimate Elite Investments Limited全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣149,700,000元。該收購事項於二零一七年八月二十八日完成。Ultimate Elite Investments Limited連同其全資附屬公司Vision Smart Limited之主要資產為位於新界沙田之一幢商業物業（即「京瑞廣場第一期」）之若干辦公室單位及停車位（已分類為投資物業）。

抵押品

於二零一七年九月三十日，本集團之港幣貸款為港幣1,164,600,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣605,100,000元）乃以本集團之若干租賃土地及樓宇及投資物業作為第一抵押，其賬面值約為港幣2,317,100,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣1,908,800,000元）。此外，就授予一間合營企業之銀行融資，已以銀行存款港幣139,300,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣139,300,000元）作抵押。

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。於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本公司董事認為，鑑於其結果之不確定性，故不能切實地評估其財務影響。

於二零一七年九月三十日，本集團就擔保一間合營企業獲授之銀行融資額度向一間銀行提供公司擔保約港幣66,700,000元（二零一七年三月三十一日：港幣53,200,000元），該款項為本集團按比例分佔之於二零一七年九月三十日已動用之銀行融資額度。本公司董事認為，該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，故於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。

於二零一七年九月三十日，本集團向合營企業合夥人提供反彌償保證港幣62,000,000元（二零一七年三月三十一日：港幣62,000,000元），其相當於本集團之最高負債。此最高負債乃由反彌償保證之訂約方經參考本集團按比例分佔之授予合營企業之銀行融資額度項下之利息付款估計金額及有關合營企業所持有物業之翻新、管理及市場推廣及租賃涉及之成本超支。本公司董事認為，反彌償保證之公平值於初步確認時並不重大，故於報告期末並無就反彌償保證作出撥備。

於二零一七年九月三十日，本集團就建築合約持有之履約保證為港幣412,200,000元（二零一七年三月三十一日：港幣501,200,000元）。

承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
就收購發展中之待售物業已訂約但尚未列於簡明綜合財務報表內之資本支出	-	216,000

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團亦有責任與其他合營企業者按其於合營企業之股權比例以股東貸款方式向合營企業出資，用作合營企業之營運資金。

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。

於截至二零一七年九月三十日止六個月內，本公司已遵守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，惟下述偏離者除外：

- (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。於回顧期間，本公司非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任並無指定任期。然而，根據本公司之組織章程細則，本公司所有董事須最少每三年輪值退任一次。本公司各非執行董事（包括獨立非執行董事）的委任任期固定為三年，自二零一七年十一月十四日起生效，須遵守本公司組織章程大綱及細則及上市規則所載之輪值退任條文。

- (b) 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。由於本公司主席查懋聲先生因需要處理其他重要事務，故未能出席本公司二零一七年股東週年大會。董事總經理根據本公司之組織章程細則出任該大會主席。

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，於截至二零一七年九月三十日止六個月內，所有董事均確認彼等已遵守標準守則內所要求之標準。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一七年九月三十日止六個月內，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

於二零一七年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有972名全職僱員，其中160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、購股權計劃及股份獎勵計劃。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。

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本公司審核委員會審閱本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。期內之未經審核簡明綜合財務報表已經審核委員會審閱。

代表董事會
興勝創建控股有限公司
主席
查懋聲

香港，二零一七年十一月十四日

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

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