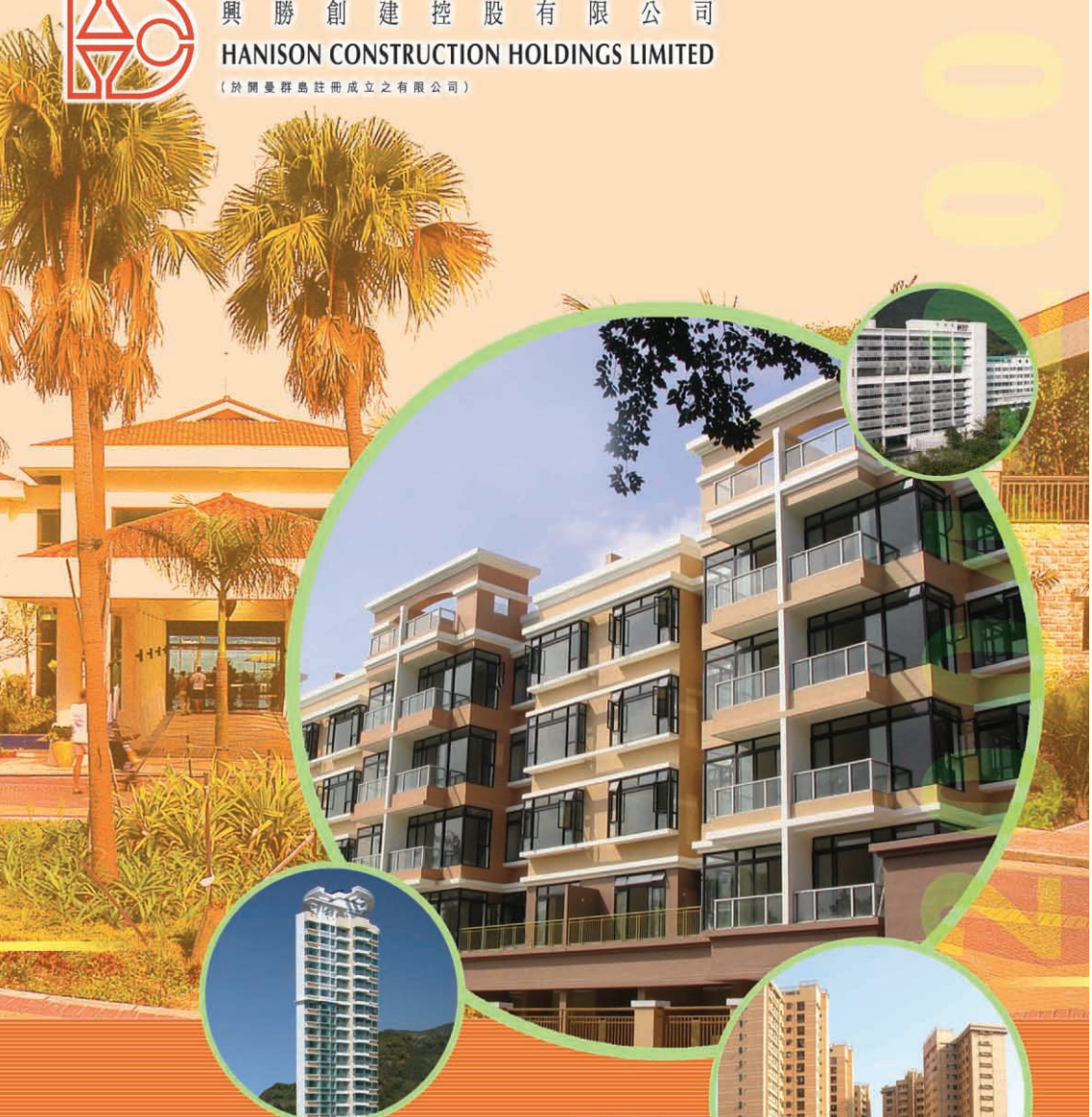




興勝創建控股有限公司

HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)



中期報告 2004 - 2005



## 目錄

公司資料	2
管理層之討論及分析	3
財務回顧	8
其他資料	10
簡明綜合收益表	14
簡明綜合資產負債表	15
簡明綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流動表	17
簡明財務報表附註	18
獨立審閱報告	31

## 公司資料

### 董事會

查懋聲先生(主席)\*  
王世濤先生(董事總經理)  
戴世豪先生(總經理)  
查懋德先生\*  
查耀中先生\*  
陳伯佐先生\*\*  
林澤宇博士  
劉子耀博士\*\*  
沈大馨先生  
孫大倫博士\*\*

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

### 審核委員會

孫大倫博士  
陳伯佐先生  
劉子耀博士

### 公司秘書及合資格會計師

老啟昌先生

### 註冊辦事處

P.O.Box 309, Ugland House  
South Church Street  
George Town, Grand Cayman  
Cayman Islands, British West Indies

### 主要營業地點

香港  
沙田  
源順圍五至七號  
沙田工業中心  
B座四樓一室

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
渣打銀行  
東亞銀行有限公司  
上海商業銀行有限公司

### 股份過戶登記處

香港  
香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東一百八十三號  
合和中心十七樓  
一七一二至六室

### 開曼群島

M&C Corporate Services Limited  
P.O. Box 309, Ugland House  
South Church Street  
George Town, Grand Cayman  
Cayman Islands, British West Indies

### 法律顧問

香港法律  
齊伯禮律師行

開曼群島法律  
Maples and Calder Asia

### 聯交所代號

896(普通股)

### 網址

[www.hanison.com](http://www.hanison.com)



## 管理層之討論及分析

### 中期業績

**Hanison Construction Holdings Limited** (興勝創建控股有限公司) (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 於截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合股東應佔溢利為港幣二千五百四十萬元，而去年同期則為港幣一千二百二十萬元。每股盈利為港幣九仙，去年同期則為港幣四點三仙。

### 股息

董事會議決向於二零零四年十二月三十一日 (「記錄日期」) 營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣一仙 (截至二零零三年九月三十日止六個月：每股港幣一仙)。預計中期股息大約於二零零五年一月十日派發給股東。

### 發行紅股建議

董事會議決建議按每持有四股現有股份可獲發一股紅股之基準，向於記錄日期營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東配發本公司股本中每股面值港幣0.10元之紅股 (「紅股」) (「發行紅股」)。紅股是已按面值繳足股本之股份，並由派發之日起與本公司其他已發行普通股份在各方面享有同等權利，惟不能享有董事會於二零零四年十二月一日宣派之中期股息及紅股。發行紅股須於股東特別大會上獲股東批准及香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市委員會授出批准紅股上市及買賣後方可作實。有關發行紅股之詳細資料已刊載於寄發予本公司股東之通函內。

## 業務回顧

受惠於本地經濟和物業市場逐漸的復甦，加上本集團於二零零四年八月開售其首項物業發展項目—「高爾夫景園」，並售出部分單位，令本集團維持良好的業績，期內錄得綜合營業額港幣三億六千二百五十萬元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣三億五千八百二十萬元)及除稅後綜合純利港幣二千五百四十萬元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣一千二百二十萬元)。

## 建築部

於回顧期內，建築部錄得對外營業額港幣一億七千零二十萬元(總營業額港幣一億八千五百五十萬元)，較去年同期下跌百分之三十一(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣二億四千六百八十萬元)。鑒於部份大型建築項目剛於上一個財政年度竣工，而若干新建築工程正開始，故本部門於期內所錄得的營業額相對地減低。

於回顧期內完成的主要工程包括本集團位於古洞之住宅發展項目—「高爾夫景園」、為建築署於元朗興建之一所中度智障兒童學校、位於金馬倫道三十三號之拆卸工程，以及香港機場管理局之第七期廁所改善工程。

現時仍在施工之工程包括為香港大學位於何世光夫人體育中心興建學生宿舍、香港房屋委員會石蔭村第五期建築工程、為東華三院於山東街及黑布街交界興建學校、於愉景灣聖公會偉倫小學之改善工程，及一項由本公司與協興建築有限公司組成之合營公司承建位於東涌之獨立花園洋房發展工程。

期內，本部門獲承判位於愉景灣北第十三期住宅發展之新合約，以及獲香港機場管理局授予第六期廁所改善工程。於二零零四年九月三十日，本部門手頭未完成之合約價值約達港幣八億四千二百二十萬元。



## 建築材料部

建築材料部錄得對外營業額港幣五千二百五十萬元(總營業額為港幣五千五百三十萬元)，較去年同期之港幣二千二百九十萬元，上升百分之一百二十八點七。

期內，本部門獲授之新合約，包括為宇晴軒供應百利板；為映灣園供應及安裝百利板、木地板和廚櫃；為位於石岡之住宅發展項目供應及安裝廚櫃；為迪士尼停車場及香港大學於何世光夫人體育中心興建中之學生宿舍，供應及安裝假天花。

其他新工程合約包括供應喉管予香港仔隧道、香港國際機場客運大樓維修工程、愉景灣之中華電力變電站、樂葵徑之住宅發展項目、愉景灣北第十三期住宅發展項目、沙田工業中心，及若干地鐵站之維修工程。

於二零零四年九月三十日，本部門手頭未完成之合約價值約達港幣一億一千七百四十萬元。

## 裝飾及維修部

本集團之裝飾及維修部錄得對外營業額港幣三千四百萬元(總營業額為港幣四千二百三十萬元)，較去年同期數字下降百分之五十一。

期內，負責之主要工程包括位於跑馬地雲地利台之外牆維修工程、美孚新村外牆維修、長江集團紅磡灣酒店發展項目之裝修合約，以及香港房屋委員會的保養工程合約，負責商場及停車場之保養及維修工程。

於回顧期內，本部門分別取得香港城市大學、佐丹奴公司和香港賽馬會之若干改建和維修工程合約。於二零零四年九月三十日，本部門手頭未完成之合約價值約達港幣二億一千零五十萬元。

於期後，本部門獲承判位於花園道愛都大廈外牆維修工程合約，價值港幣七千零十萬元，以及位於新蒲崗寶光商業中心的加建及改建工程合約，價值港幣一千三百六十萬元。

### 健康產品部

於回顧期內，健康產品部的業績好轉。康而健有限公司繼續擴展其產品系列，並推出一款新健康產品——「一級野生冬蟲夏草口服液」。現時該公司於市場銷售的其他產品包括「學者靈芝系列」、「漢方」、「克糖安」和「暢通靈」。於期內，本部門的健康產品批發業務及以「健怡坊」之商號經營的健康產品零售連鎖店業務，得到滿意的進展。目前，本部門共經營十六間健怡坊店，分佈香港不同地區，主要售買健康護理儀器、健康補充產品及美容護理產品。

### 物業投資部

物業投資部錄得穩定的增長，租金收入來自本集團之投資物業，它們分別位於沙田之沙田工業中心、大圍之健怡坊中心（前稱永南大廈）、荃灣美環街二十三號至二十五號、大角咀必發道九十五號、九龍塘書院道四號和秀竹園道二十一號，以及位於平輦的一幅土地。

於回顧期內，本部門之租金收入總額為港幣四百八十萬元，較去年增加百份之一百一十六點五。於二零零四年九月三十日，本集團之樓宇投資之整體租出率大約為百份之六十六點八。

### 物業發展部

本集團首項物業發展項目——「高爾夫景園」已於二零零四年八月展開銷售。「高爾夫景園」位於古洞，前往上水火車站及落馬州管制站之交通十分方便。該項目包括六幢低密度住宅樓房，合共四十八個豪華單位。所有單位均設有露台，而且大部分更擁有獨特的高爾夫球場景觀。



隨著本地物業市場氣氛好轉，本集團於期內共售出十六個單位，平均售價為每平方尺港幣三千二百八十七元，帶來合共港幣七千二百九十萬元的收入。管理層預計於未來該項目將為本集團帶來可觀的回報。

### 物業代理及管理部

期內，本部門繼續透過提供項目及物業管理、代收租金及租賃代理等服務，為集團帶來穩定的收入。

### 前景

自二零零三年第三季起，經濟持續好轉，再加上物業市場出現令人鼓舞的回升，進一步刺激香港的商業投資和個人消費的增長。由二零零三年下半年開始，投資意慾好轉，「負資產」業主數目減少而使本地需求增強，以及失業率放緩，這意味著香港的通縮現象可能已大致消退。

從二零零三年八月起，住宅物業價格大大提升，尤其是豪華住宅市場。按揭利率持續處於低水平、強港元、香港政府推行穩定樓宇市場供求的政策、本地及全球經濟穩健復甦，以及物業市場從蕭條的局面反彈過來，使投資者和用家對香港物業市場重拾興趣和信心。

於期內，本集團透過銷售位於古洞的物業發展項目，取得滿意的收益。可是，在以上利好的因素下，樓宇建築業仍未見重大起色。在私營和公營兩方面，建築項目數目均減少。建築業競爭非常激烈，而於未來幾年樓宇建築業將會維持艱苦。

於過去幾年，本集團不斷尋找商機使業務多元化，例如從事物業發展、項目管理、健康產品零售和批發等業務。展望未來，本集團會努力擴展現有的核心業務、開拓這些多元化業務、以及尋找其他合適的投資機會去增強股東的財富。



## 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。於二零零四年九月三十日營業時間結束時，本集團之現金及銀行結餘較於二零零四年三月三十一日減少港幣四千三百八十萬元或百分之四十九點七。其主要原因乃由於期內資金用作向獨立第三者購買物業作投資用途。流動比率(流動資產除以流動負債)由上個年結日之一點四倍下降至一點二倍。

為了方便日常流動資金管理及維持融資之靈活性，本集團於二零零四年九月三十日可動用之銀行融資總額，為港幣二億五千八百二十萬元(其中港幣五千三百二十萬元乃以本集團若干土地及樓宇和投資物業作第一抵押)，當中約港幣一億二千八百五十萬元的銀行貸款及透支額已提取，而約港幣九千四百三十萬元已用作發行信用狀及履約保證。預期，於資產負債表終結日所剩餘的現金，以及業務帶來的可動用現金(尤其透過銷售本集團位於古洞的物業發展項目「高爾夫景園」所帶來的收入)，連同可動用之銀行信貸額，將可應付本集團來年之資金需要。

### 財資管理政策

為了達至更佳風險控制及盡量減低資金成本，本集團之財資事務歸高層主管嚴密監管。如二零零三至二零零四年度最近期之年報內所披露的資料，本集團的財資政策維持不變。

### 資本結構

本集團力求保持適當的資本及債務組合，以確保在未來時間能維持一個適當的資本結構。於回顧期間，本集團從銀行獲取港幣貸款總額達港幣一億二千七百二十萬元(於二零零四年三月三十一日：港幣五千五百三十萬元)，用作一般營運資金及為購買投資物業再融資，還款期攤分五年，第一及第二年須分別償還港幣七千八百二十萬元和港幣四百二十萬元，第三至五年則須償還港幣四千四百八十萬元。利息是根據香港銀行同業拆息附以優惠利率差幅計算。



於二零零四年九月三十日，本集團之資產負債比率為百分之二十點一（於二零零四年三月三十一日：無），這比率乃根據銀行淨借款（銀行借款總額減銀行結餘及現金總額）與股東資金之比率計算。

### 主要收購

於期內，本集團從內部撥付資金及銀行貸款，向獨立第三者購入位於九龍塘兩項物業，總代價約為港幣五千二百八十萬元。該等物業均位於香港，並持作投資之用。

### 抵押品

於二零零四年九月三十日，本集團之港幣五千三百二十萬元貸款是以本集團之若干土地及樓宇和投資物業作為第一抵押，其賬面值約為港幣九千五百九十萬元（於二零零四年三月三十一日：港幣九千五百萬元）。

### 或然負債

或然負債之詳細資料載於簡明財務報表附註16。

### 資本承擔

於二零零四年九月三十日，本集團並無重大資本承擔。

## 其他資料

### 董事之股份、相關股份及債券權益與淡倉

於二零零四年九月三十日，根據證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部第352條之規定，須予保存之登記冊內所載錄有關本公司董事於本公司的股份、相關股份及債券之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### 於本公司股份之好倉

董事姓名	身分	普通股數目				股份總數	佔已發行 股份百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
查懋聲	實益擁有人，受控制 公司之權益及全權信 託之受益人	294,107	—	328,075 附註(a)	66,728,489 附註(c)	67,350,671	23.74%
查懋德	全權信託之受益人	—	—	—	67,701,613 附註(c)	67,701,613	23.87%
查耀中	全權信託之受益人	—	—	—	66,728,489 附註(c)	66,728,489	23.52%
王世濤	實益擁有人，受控制 公司之權益	2,379,783	—	1,807,224 附註(b)	—	4,187,007	1.48%
戴世豪	實益擁有人	1,200	—	—	—	1,200	0.0004%
沈大馨	實益擁有人	5,250	—	—	—	5,250	0.0019%



附註：

- (a) 根據證券條例第XV部，該等股份由一間相關董事被視為擁有權益之公司持有。
- (b) 根據證券條例第XV部，該等股份由一間王世濤先生被視為擁有權益之公司持有。王世濤先生佔本公司股份之公司權益乃透過一間由王先生擁有百分之五十股權的公司持有，而該公司擁有1,807,224股本公司股份。
- (c) 該等股份由若干全權信託所持有，查懋聲先生、查懋德先生及查燿中先生均為若干不同全權信託之酌情受益人成員，其中包括查濟民博士及其家族成員。

除上文所披露者外，於二零零四年九月三十日，概無本公司董事或其聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或記載於本公司按證券條例第XV部第352條須予保存之登記冊內的權益或淡倉。

#### 董事認購證券之權利

本公司於二零零二年一月三日採納一項購股權計劃，賦予本公司董事會權力，向本公司、其附屬公司及聯營公司之所有董事（包括獨立非執行董事）、全職僱員及顧問授予認購本公司股份之認股權。本公司於該計劃獲採納起至今並無授出任何購股權。

除上文所披露者外，於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無作為任何安排之訂約，以令本公司董事透過收購本公司或任何其他公司之股份或債務證券（包括公司債券）之方式取得利益，而亦無董事或其配偶或未滿十八歲之子女擁有可認購本公司證券之權利或於期內曾行使該種權利。

## 主要股東權益及淡倉

於二零零四年九月三十日，除上文所披露關於董事之權益外，根據證券條例第XV部第336條之規定，須予保存之登記冊內所載錄有關本公司主要股東於本公司的股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

名稱	身份	普通股數目	佔已發行 股份百分比
Great Wisdom Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	138,998,833	49.0%
香港興業國際集團有限公司 (「興業國際」) (附註1)	受控制公司之權益	138,999,013	49.0%
LBJ Regents Limited (「LBJ Regents」) (附註2)	信託人及 受控制公司之權益	18,593,732	6.55%
Novantenor Limited (「Novantenor」) (附註3)	信託人及 受控制公司之權益	189,005,411	66.63%

附註：

- (1) Great Wisdom Holdings Limited乃興業國際之全資附屬公司，因此，根據證券條例，興業國際被視為於Great Wisdom Holdings Limited所持有之138,998,833股股份中擁有權益。
- (2) 該等股份權益包括由LBJ Regents直接持有之9,543,100股股份及透過一間由LBJ Regents持有大約百分之五十二點二四之附屬公司，間接持有9,050,632股股份。LBJ Regents以若干不可撤回全權信託之信託人身份，持有該等股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(就此而言包括查濟民博士、王查美龍女士(查濟民博士之女兒)、查懋聲先生、查懋成先生及查懋德先生(三人為查濟民博士之兒子)、查耀中先生(查濟民博士之孫兒)及其各自之聯繫人，但不包括(視情況而定)興業國際)。
- (3) 該等股份權益包括由Novantenor直接持有之50,006,398股股份及興業國際持有之138,999,013股股份。於二零零四年九月三十日，Novantenor直接持有興業國際大約百分之三十七點四六權益，而根據證券條例，Novantenor被視為於興業國際所持之138,999,013股股份中擁有權益。Novantenor以若干不可撤回全權信託之信託人身份，持有該等股份及興業國際的股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(定義見上文)。



除上文所披露者外，於二零零四年九月三十日，本公司並不獲悉有任何人士（本公司董事除外）於本公司的股份及相關股份中，擁有記載於本公司按證券條例第XV部第336條須予保存之登記冊內的權益或淡倉。

### 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

於二零零四年九月三十日，本集團有超過五百名僱員。本集團根據僱員之資歷及參照市場水平，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、公司及其他培訓課程。

### 中期業績審閱

本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之中期財務報告未經審核，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。

### 最佳應用手則

各董事概無知悉任何資料，足以合理地顯示本公司是或已經於截至二零零四年九月三十日止六個月之任何時間內，未有遵守聯交所證券上市規則附錄十四載列之最佳應用手則。

按照本公司之公司組織章程細則規定，各獨立非執行董事之任期至須輪席告退為止。

承董事會命  
主席  
查懋聲

香港，二零零四年十二月一日

## 簡明綜合收益表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	<b>362,533</b>	358,230
銷售成本		<b>(291,059)</b>	(317,091)
毛利		<b>71,474</b>	41,139
其他營運收入		<b>355</b>	1,891
市場推廣及分銷費用		<b>(7,517)</b>	(3,588)
行政開支		<b>(34,216)</b>	(24,757)
營運溢利	4	<b>30,096</b>	14,685
財務費用		<b>(454)</b>	(76)
分佔聯營公司業績		<b>(12)</b>	267
分佔共同控制實體業績		<b>—</b>	(25)
除稅前溢利		<b>29,630</b>	14,851
稅項	5	<b>(4,201)</b>	(2,670)
本期純利		<b>25,429</b>	12,181
股息	6	<b>2,837</b>	2,837
每股盈利 — 基本	7	<b>9.0港仙</b>	4.3港仙



## 簡明綜合資產負債表

於二零零四年九月三十日

	附註	二零零四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	182,870	126,190
物業、廠房及設備		56,452	56,392
持作發展用途之物業		131,003	130,536
聯營公司之權益	9	11,132	11,145
共同控制實體之權益		9,066	9,066
商譽		555	570
一年後應收保固金	10	14,739	5,066
		<b>405,817</b>	<b>338,965</b>
流動資產			
持作出售之物業		92,210	—
發展中之待售物業	11	—	89,483
存貨		29,504	26,482
應收合約工程賬款		68,577	65,550
應收進度款項	12	35,635	24,893
一年內應收保固金	10	70,866	71,454
應收賬款、按金及預付款項	13	108,737	41,732
應收聯營公司款項		181	181
應收共同控制實體款項		—	7
證券投資		80	77
可退回稅款		794	882
銀行結餘及現金		44,343	88,153
		<b>450,927</b>	<b>408,894</b>
流動負債			
應付合約工程賬款		119,764	132,351
應付賬款及累計費用	14	179,792	155,949
應付稅項		6,603	3,307
銀行貸款 — 一年內應付款項	15	78,200	4,200
銀行透支		1,287	—
		<b>385,646</b>	<b>295,807</b>
流動資產淨值		<b>65,281</b>	<b>113,087</b>
資產總值減流動負債		<b>471,098</b>	<b>452,052</b>
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後應付款項	15	49,000	51,100
遞延稅項		2,577	2,605
		<b>51,577</b>	<b>53,705</b>
		<b>419,521</b>	<b>398,347</b>
資本及儲備			
股本		28,367	28,367
儲備		391,154	369,980
		<b>419,521</b>	<b>398,347</b>



## 簡明綜合權益變動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	股本	繳入盈餘	特別儲備	投資物業 重估儲備	商譽儲備	股息儲備	累計溢利	總計
	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
於二零零三年四月一日	28,367	34,034	21,941	—	(78)	4,255	283,587	372,106
本期純利	—	—	—	—	—	—	12,181	12,181
已支付二零零三年 之末期股息	—	—	—	—	—	(4,255)	—	(4,255)
宣派二零零四年 之中期股息	—	—	—	—	—	2,837	(2,837)	—
於二零零三年九月三十日	28,367	34,034	21,941	—	(78)	2,837	292,931	380,032
重估投資物業所產生 之盈餘及未於收益 表內確認之收益	—	—	—	2,828	—	—	—	2,828
本期純利	—	—	—	—	—	—	18,324	18,324
已支付二零零四年 之中期股息	—	—	—	—	—	(2,837)	—	(2,837)
宣派二零零四年 之末期股息	—	—	—	—	—	4,255	(4,255)	—
於二零零四年四月一日	28,367	34,034	21,941	2,828	(78)	4,255	307,000	398,347
本期純利	—	—	—	—	—	—	25,429	25,429
已支付二零零四年 之末期股息	—	—	—	—	—	(4,255)	—	(4,255)
宣派二零零五年 之中期股息	—	—	—	—	—	2,837	(2,837)	—
於二零零四年九月三十日	28,367	34,034	21,941	2,828	(78)	2,837	329,592	419,521



## 簡明綜合現金流動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
用於營運業務之現金淨額	<b>(52,110)</b>	(2,194)
用於投資業務之現金淨額	<b>(60,126)</b>	(12,581)
來自融資業務之現金淨額	<b>67,139</b>	13,169
現金及現金等值減少淨額	<b>(45,097)</b>	(1,606)
期初現金及現金等值	<b>88,153</b>	120,907
期末現金及現金等值	<b>43,056</b>	119,301
現金及現金等值物的分析：		
銀行結餘及現金	<b>44,343</b>	119,301
銀行透支	<b>(1,287)</b>	—
	<b>43,056</b>	119,301

## 簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之相關披露規定及香港會計師公會頒佈的會計實務準則第25號「中期財務報告」所編製。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及證券投資作重估外，本簡明財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

除採納下述確認持作出售物業之收入的新會計政策外，本集團所採納之會計政策與本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採納者均屬一致。

#### 收入確認

出售落成物業所產生之收入，於簽訂具法律約束力，無條件及不可撤回之合約時確認入賬。

#### 持作出售物業

持作出售之落成物業乃列作流動資產，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。



## 3. 營業額及分類資料

## 業務類別

	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	物業代理 及管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零四年 九月三十日止六個月									
營業額									
對外銷售	170,212	34,026	52,494	26,107	4,820	1,940	72,934	—	362,533
各類業務間之銷售	15,280	8,310	2,773	67	—	1,215	—	(27,645)	—
總計	185,492	42,336	55,267	26,174	4,820	3,155	72,934	(27,645)	362,533

各類業務間之銷售是以現行市場價格計算

業績									
分類業績	4,854	785	4,297	563	3,500	574	20,949	(1,659)	33,863
其他營運收入									355
未分配開支									(4,122)
營運溢利									30,096
財務費用									(454)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(12)		(12)
分佔共同控制實體業績	—	—	—	—	—	—	—		—
除稅前溢利									29,630
稅項									(4,201)
本期純利									25,429

### 3. 營業額及分類資料 (續)

#### 業務類別 (續)

	建築	裝飾 及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理 及管理	物業發展	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
截至二零零三年 九月三十日止六個月									
<b>營業額</b>									
對外銷售	246,840	69,392	22,949	16,115	2,226	708	—	—	358,230
各類業務間之銷售	—	65,468	4,858	827	—	1,542	—	(72,695)	—
總計	<u>246,840</u>	<u>134,860</u>	<u>27,807</u>	<u>16,942</u>	<u>2,226</u>	<u>2,250</u>	<u>—</u>	<u>(72,695)</u>	<u>358,230</u>

各類業務間之銷售是以現行市場價格計算

<b>業績</b>									
分類業績	<u>9,903</u>	<u>2,114</u>	<u>112</u>	<u>(1,199)</u>	<u>2,047</u>	<u>601</u>	<u>(12)</u>		<u>13,566</u>
其他營運收入									1,891
未分配開支									<u>(772)</u>
營運溢利									14,685
財務費用									<u>(76)</u>
分佔聯營公司業績	—	—	267	—	—	—	(20)		267
分佔共同控制實體業績	(25)	—	—	—	—	—	—		<u>(25)</u>
除稅前溢利									14,851
稅項									<u>(2,670)</u>
本期純利									<u>12,181</u>

#### 地區分類

於截至二零零四年及二零零三年九月三十日止六個月，本集團全部業務均位於香港。



#### 4. 營運溢利

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元
營運溢利經扣除下列各項：		
商譽攤銷(已包括在行政開支內)	15	15
折舊	1,744	1,477
給予一名供應商之預付款項之撥備	3,000	—
及經計入：		
出售證券投資所得之收益	—	293
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	1,254	1,145

#### 5. 稅項

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元
本公司及其附屬公司應佔香港利得稅	4,229	2,620
遞延稅項	(28)	—
分佔聯營公司之香港利得稅	—	50
	4,201	2,670

香港利得稅以本期間估計應課稅溢利按百分之十七點五(截至二零零三年九月三十日止六個月：百分之十七點五)計算。

## 6. 股息

董事會議決，宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣一仙(截至二零零三年九月三十日止六個月：每股港幣一仙)，合共港幣約二百八十三萬七千元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣二百八十三萬七千元)。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期純利港幣二千五百四十二萬九千元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣一千二百一十八萬一千元)及加權平均數**283,671,086**股(截至二零零三年九月三十日止六個月：**283,671,086**股)計算。

由於期內並無具有潛在攤薄影響之普通股，因此並無呈報每股攤薄盈利。

## 8. 投資物業

於截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本集團以總額約港幣五千六百六十八萬元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣三千八百零四萬九千元)之價值購入投資物業。

董事認為本集團之投資物業的賬面值乃重估價值或於期內添置物業之成本值，並估計賬面值不會與於結算日採用公平價值計算的有重大差別。因此，本期內並無錄得任何重估後之盈餘或虧損。

## 9. 聯營公司之權益

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
分估資產淨值	<b>11,132</b>	<b>11,145</b>



## 10. 應收保固金

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
應收下列各項之保固金：		
香港興業國際集有限公司（「興業國際」） （持有本公司百分之四十九權 股權之公司）之附屬公司	42,313	39,904
與本公司主要股東有關連之公司	6,000	6,000
第三者	37,292	30,616
	<b>85,605</b>	76,520
減：包括於流動資產並 於一年內應收之款項	<b>(70,866)</b>	<b>(71,454)</b>
一年後應收之款項	<b>14,739</b>	<b>5,066</b>

該款項指合約工程之應收進度款項之保固金。

## 11. 發展中之待售物業

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
發展費用，按成本值	—	89,483

於本期間，發展中之待售物業的發展已完成，賬面值港幣一億三千七百八十四萬元已轉往持作出售之物業。



## 12. 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，一般須於工程獲驗證後三十日內支付。相對於已驗證工程之應收款項，保固金一般會被扣起，在一般情況下其中百分之五十在完工時發還，而其餘百分之五十則於建築項目獲最後結賬時發還。

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
應收下列各項之進度款項：		
興業國際之附屬公司	9,848	904
第三者	25,787	23,989
	<b>35,635</b>	<b>24,893</b>

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	33,178	21,790
三十一日至六十日	1,057	1,853
六十一日至九十日	42	—
超過九十日	1,358	1,250
	<b>35,635</b>	<b>24,893</b>



### 13. 應收賬款、按金及預付款項

本集團一般給予其客戶三十日之賒賬期。

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	83,444	22,402
三十一日至六十日	2,176	3,315
六十一日至九十日	1,503	1,384
超過九十日	4,413	2,805
應收賬款總計	91,536	29,906
其他應收賬款	1,828	2,170
按金	8,356	4,862
預付款項	7,017	4,794
	<b>108,737</b>	<b>41,732</b>

在以上應收賬款內包括之款項乃應收關連人士具貿易性質之款項如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
興業國際之附屬公司	113	904
與本公司主要股東有關連之公司	2,449	791
由興業國際之附屬公司 所管理之物業管理基金	47	210
	<b>2,609</b>	<b>1,905</b>

## 14. 應付賬款及累計費用

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	36,035	40,744
三十一日至六十日	2,294	1,557
六十一日至九十日	1,581	2,253
超過九十日	4,684	3,168
應付賬款總計	44,594	47,722
應付保固金	48,488	45,356
累計成本及費用	78,645	54,652
臨時收取之款項	4,135	4,708
已收取按金	3,930	3,511
	<b>179,792</b>	<b>155,949</b>

在上述應付賬款內包括應付關連人士具貿易性質之款項如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
興業國際之附屬公司	<b>88</b>	<b>432</b>



## 15. 銀行貸款

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
有抵押	53,200	55,300
無抵押	74,000	—
	<b>127,200</b>	<b>55,300</b>
減：一年內到期款額	<b>(78,200)</b>	<b>(4,200)</b>
一年後到期款額	<b>49,000</b>	<b>51,100</b>

於本期間，本集團取得總額港幣七千四百萬元之銀行貸款作為一般營運資金，以及為購入投資物業再融資。貸款息率以市場利率計算，並需於提取貸款日起一年內償還。

## 16. 或然負債

- (1) 於二零零四年九月三十日，本集團就共同控制實體取得之履約保證約港幣七百零九萬五千元(於二零零四年三月三十一日：港幣一千一百五十二萬三千元)向銀行作出擔保。
- (2) 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被採取法律行動。於二零零四年九月三十日，由於有關行動現正處於初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響。

## 17. 經營租賃承擔

### 承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約有關土地及樓宇之日後最低租金承擔如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	7,252	7,373
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,046	9,115
	<b>13,298</b>	<b>16,488</b>

經營租約付款指本集團就辦公室物業、倉庫及商舖應付之租金。租約為可磋商，平均年期為三年。

### 出租人

於結算日，本集團已與租戶訂約，有關投資物業之日後最低租金如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	9,019	7,236
第二至第五年(包括首尾兩年)	17,327	11,486
	<b>26,346</b>	<b>18,722</b>

租約為可磋商，平均年期為三年。



## 18. 資產抵押

於二零零四年九月三十日，以本集團之資產作抵押之銀行貸款如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
投資物業	83,417	82,241
土地及樓宇	12,530	12,778
	<b>95,947</b>	<b>95,019</b>

## 19. 關連人士交易

於本期間，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	附註	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元
來自興業國際附屬公司 之建築收入	(a)	36,082	60,327
來自興業國際附屬公司及其聯營 公司之裝飾及維修收入	(b)	762	328
來自興業國際附屬公司管理之物 業管理基金之裝飾及維修收入	(b)	158	115
來自與本公司一名主要股東有關 連之公司之裝飾及維修收入	(b)	3,541	38,243
來自與本公司一名主要股東有關 連之公司之物業代理及 管理收入	(b)	1,796	561

附註：

- (a) 交易之訂價乃經過與其他獨立承建商共同進行之競爭投標過程(由獨立顧問設定及管理)後釐定。
- (b) 交易之訂價乃根據有關協議之條款而釐定。



## 獨立審閱報告



德勤•關黃陳方會計師行  
香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
26/F Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

### 致興勝創建控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 引言

我們受 貴公司董事會委託審閱第14頁至第30頁之中期財務報告。

### 董事及核數師的個別責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告須按照香港會計師公會頒佈的會計實務準則第25號「中期財務報告」及有關規定編製。編製中期財務報告是董事的責任，並已由他們核准。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果，對該等中期財務報告表達獨立的審閱結論，並只向董事局作出報告。該報告乃按照我們同意的應聘條款出具，而不能用作其他目的。我們並不會對報告的內容而對任何其他人士產生職責或接受任何責任。



## 審閱工作

我們的審閱工作是按照香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告」進行的。審閱的範圍主要包括對集團管理層作出查詢及運用分析性程序對中期財務報告作出分析，並據此評估所採用的會計政策及列報形式是否一致及貫徹地運用(除非已在中期財務報告內另作披露)。審閱工作並不包括審核程序(如測試內部監控系統和核實資產、負債及交易活動)。由於審閱工作範圍比審核工作少很多，因此只能提供較審核工作為低的確定程度。所以，我們不會對中期財務報告作出審核意見。

## 審閱結論

根據我們審閱(並不構成審核工作)的結果，我們並不察覺須對截至二零零四年九月三十日止六個月的中期財務報告作出任何重大的修改。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零零四年十二月一日