

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)

### 截至二零一二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」) 截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額上升至港幣811,700,000元，較去年同期之港幣436,500,000元顯著增加86.0%。未經審核綜合營業額上升主要由於建築部、裝飾及維修部、建築材料部及物業發展部的營業額上升所致。

截至二零一二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116,300,000元，較二零一一年同期之未經審核綜合股東應佔溢利港幣45,100,000元增加157.9%。

未經審核綜合股東應佔溢利上升，主要由於本集團發展項目Eight College售出3個單位所得的溢利，以及於截至二零一二年九月三十日止六個月期間投資物業重估價值收益增加所致。

截至二零一二年九月三十日止六個月之每股基本盈利為港幣23.9仙，二零一一年同期的每股基本盈利則為港幣9.2仙。

#### 股息

本公司董事會 (「董事會」) 已決議向於二零一二年十二月七日營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東，派付截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.8仙 (截至二零一一年九月三十日止六個月：每股港幣1.5仙)。預期股息將於二零一二年十二月十九日或前後派付給股東。

#### 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年十二月五日至二零一二年十二月七日 (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二零一二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二零一二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，必須於二零一二年十二月四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。

## 發行紅股建議

董事會議決建議按每持有十股現有股份可獲發一股紅股之基準，向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股份在各方面享有同等權利惟不能享有截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息或紅股。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。一份載有進一步詳情，其中包括記錄日期及暫停辦理股份過戶日期之公告將於實際可行情況下盡快刊發。一份載有進一步資料之通函將於適當時間寄發予本公司股東。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

		截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	811,730	436,500
銷售成本		<u>(655,062)</u>	<u>(389,424)</u>
毛利		156,668	47,076
其他收入		4,286	2,937
市場推廣及分銷費用		(31,907)	(3,440)
行政開支		(59,487)	(48,471)
投資物業之公平價值變動之收益		61,947	45,180
持作買賣之投資之公平價值變動之虧損		(4)	(72)
衍生財務工具之公平價值變動之虧損		(778)	(1,695)
分佔聯營公司業績		(852)	173
分佔共同控制實體業績		32	6,198
財務費用		<u>(2,354)</u>	<u>(1,224)</u>
除稅前溢利		127,551	46,662
稅項支出	4	<u>(11,252)</u>	<u>(1,575)</u>
本期溢利	5	116,299	45,087
其他全面收入			
換算海外業務產生的匯率差額		(45)	117
分佔共同控制實體之匯兌儲備		65	1,154
本期全面收入總額		<u>116,319</u>	<u>46,358</u>
每股盈利－基本	7	<u>23.9港仙</u>	<u>9.2港仙</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	431,510	415,910
物業、廠房及設備	8	82,344	82,036
預付租賃款項		7,049	6,740
已付收購投資物業之按金		31,800	–
聯營公司之權益		19,547	20,399
共同控制實體之權益	9	138,777	138,680
已抵押銀行存款		24,401	–
遞延稅項資產		752	784
		<u>736,180</u>	<u>664,549</u>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業	10	740,316	626,500
持作待售物業		71,533	167,306
存貨		29,312	31,514
應收合約工程款項		201,634	169,092
應收進度款項	11	21,018	108,540
應收保固金		116,658	119,506
應收款項、按金及預付款項	12	178,730	206,327
預付租賃款項		215	215
應收聯營公司款項		2,300	2,300
應收共同控制實體款項		81	246
持作買賣之投資		279	283
可退回稅項		321	382
衍生財務工具		57	213
銀行結餘及現金		213,715	184,924
		<u>1,576,169</u>	<u>1,617,348</u>
<b>流動負債</b>			
應付合約工程款項		83,346	77,576
應付款項及其他應付款項	13	370,632	388,138
應付稅項		19,299	7,395
衍生財務工具		715	2,619
銀行貸款		663,300	734,300
		<u>1,137,292</u>	<u>1,210,028</u>

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產淨值	<u>438,877</u>	<u>407,320</u>
總資產減流動負債	<u>1,175,057</u>	<u>1,071,869</u>
非流動負債		
其他長期應付款項	14,253	14,253
遞延稅項負債	<u>6,319</u>	<u>6,286</u>
	<u>20,572</u>	<u>20,539</u>
	<u><b>1,154,485</b></u>	<u><b>1,051,330</b></u>
資本及儲備		
股本	48,756	48,756
儲備	<u>1,105,729</u>	<u>1,002,574</u>
	<u><b>1,154,485</b></u>	<u><b>1,051,330</b></u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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，編製截至二零一二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，與本集團截至二零一二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香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第七號之修訂本      披露－轉讓財務資產

於本中期期間採納上述香港財務報告準則之修訂對於本簡明綜合財務報表內呈報之數額及／或於本簡明綜合財務報表內載列之披露並無重大影響。

於本期間強制生效之香港會計準則第十二號「遞延稅項：相關資產之回收」之修訂本，已於二零一二年三月三十一日止年度之財務報表提早於其強制生效日期前應用。

## 3. 分類資料

本集團主要經營範疇分為七類：建築、裝飾及維修工作、買賣及安裝建築材料、物業投資、提供物業代理及管理服務、物業發展及銷售健康產品。本集團以此等分類並報告內部財務資料給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。

下表說明了本集團各經營分類之收入及業績的分析：

### 截至二零一二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	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	健康產品 港幣千元	分類總計 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>營業額</b>										
對外銷售	427,827	28,049	102,777	8,417	4,861	213,000	26,799	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)	-
<b>總計</b>	<b>481,040</b>	<b>103,236</b>	<b>132,412</b>	<b>9,291</b>	<b>5,974</b>	<b>213,000</b>	<b>26,799</b>	<b>971,752</b>	<b>(160,022)</b>	<b>811,730</b>

分類業務間之銷售乃參考市價計算

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

### 截至二零一一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	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	健康產品 港幣千元	分類總計 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>營業額</b>										
對外銷售	312,029	4,524	83,794	8,739	3,353	-	24,061	436,500	-	436,500
分類業務間之銷售	7,749	47,774	15,414	874	428	-	-	72,239	(72,239)	-
<b>總計</b>	<b>319,778</b>	<b>52,298</b>	<b>99,208</b>	<b>9,613</b>	<b>3,781</b>	<b>-</b>	<b>24,061</b>	<b>508,739</b>	<b>(72,239)</b>	<b>436,500</b>

分類業務間之銷售乃參考市價計算

<b>業績</b>										
分類業績	2,006	583	(2,017)	47,022	2	(32)	693	48,257	(400)	47,857
未分配開支										(1,195)
除稅前溢利										46,662

下表說明本集團各經營分類之資產分析：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
建築	419,866	457,197
裝飾及維修	32,502	28,630
建築材料	179,969	186,615
物業投資	502,406	456,418
物業代理及管理	63,508	42,785
物業發展	1,074,855	1,073,620
健康產品	38,324	35,671
	<hr/>	<hr/>
總分類資產	2,311,430	2,280,936
未分配資產	919	961
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	<b>2,312,349</b>	<b>2,281,897</b>

#### 4. 稅項支出

	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一一年 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	11,193	2,058
過往年度超額撥備	(6)	—
澳門所得補充稅		
過往年度撥備不足	—	97
	<hr/>	<hr/>
	11,187	2,155
遞延稅項	65	(580)
	<hr/>	<hr/>
	<b>11,252</b>	<b>1,575</b>

於本期間，香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%計算（2011：16.5%）。

由於香港的投資物業已假定可從出售中收回價值，因此並無就投資物業之公平值變動之收益確認遞延稅項。

在其它司法權區產生之稅項乃按有關司法權區當時之稅率計算。

## 5. 本期溢利

	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 港幣千元
本期溢利已扣除 (計入) 下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊	6,034	9,236
減：資本化為合約工程成本之折舊開支	(2,966)	(6,381)
資本化為發展中之待售物業之折舊開支	(2)	(2)
	<u>3,066</u>	<u>2,853</u>
財務費用	6,619	5,021
減：資本化為發展中之待售物業之財務費用	(4,265)	(3,797)
	<u>2,354</u>	<u>1,224</u>
預付租賃款項之攤銷	108	103
出售物業、廠房及設備之虧損	-	303
	<u>-</u>	<u>303</u>

## 6. 股息

於本期間內，已派發截至二零一二年三月三十一日止年度末期股息每股港幣2.7仙予股東，合共港幣13,164,000元（截至二零一一年九月三十日止六個月：本公司批准派發末期股息每股港幣2.7仙，合共港幣13,164,000元。該款項已於二零一一年九月三十日被確認為應付股息並其後於二零一一年十月四日派發。

於二零一二年九月三十日後，本公司董事會決議，於本期間宣派截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣1.8仙（二零一一年：截至二零一一年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1.5仙），合共港幣8,777,000元（二零一一年：截至二零一一年九月三十日止六個月合共港幣7,314,000元）。

## 7. 每股盈利－基本

本期之公司持有人應佔每股基本盈利乃根據本期間溢利港幣116,299,000元（截至二零一一年九月三十日止六個月溢利：港幣45,087,000元）及於本期間已發行之股數487,559,674股（截至二零一一年九月三十日止六個月：487,559,674股）。

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溢利。



## 8. 投資物業及物業、廠房及設備之變動

### 投資物業

	二零一二年 四月一日至 二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 四月一日至 二零一一年 九月三十日 港幣千元
公平值		
於期初	415,910	358,310
出售	(46,480)	—
添置	133	—
公平值變動之收益	61,947	45,180
	<hr/>	<hr/>
於期末	<b>431,510</b>	<b>403,490</b>

本集團投資物業於二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日之公平值已由獨立專業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。進行估值的物業，主要包括參考同類物業之市場交易價格估值為港幣109,710,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣98,760,000元）及採用收入撥充資本方法估值為港幣321,800,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣317,150,000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，賬面值港幣30,000元。於二零一一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330,000元，導致出售虧損達港幣為303,000元。

此外，本集團添置之物業、廠房及設備之成本約為港幣4,010,000元（截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣1,571,000元）。

## 9. 共同控制實體之權益

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
於非上市共同控制實體之投資成本	125,977	125,977
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除收到之股息)	12,800	12,703
	<u>138,777</u>	<u>138,680</u>

## 10. 發展中之待售物業

於二零一二年九月三十日，資本化為發展中之待售物業之總借貸成本為港幣27,566,000元(於二零一二年三月三十一日：港幣23,301,000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：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	21,018	80,128
三十一日至六十日	–	10,505
六十一日至九十日	–	14,519
超過九十日	–	3,388
	<u>21,018</u>	<u>108,540</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（二零一二年三月三十一日：不多於九十日）之賒賬期。本集團一般給予非建築服務客戶三十日至九十日（二零一二年三月三十一日：三十日至九十日）之賒賬期。

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	140,244	131,632
三十一至六十日	3,446	8,703
六十一至九十日	1,233	5,327
超過九十日	11,303	14,182
	<u>156,226</u>	<u>159,844</u>

## 13. 應付款項及其他應付款項

於二零一二年九月三十日，包括在應付款項及其他應付款項之應付款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	54,504	115,769
三十一至六十日	1,224	7,535
六十一至九十日	2,025	2,250
超過九十日	4,150	4,610
	<u>61,903</u>	<u>130,164</u>

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 概述

截至二零一二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811,700,000元，較去年同期增加86.0%（截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣436,500,000元）。業績理想主要由於建築部、裝飾及維修部、建築材料部及物業發展部的營業額上升所致。

#### 建築部

建築部截至二零一二年九月三十日止六個月的營業額上升至港幣481,000,000元，去年同期則為港幣319,800,000元。

於回顧期間進行以下主要建築工程：

1. 與聯營伙伴興建天水圍101區的體育中心及社區會堂
2. 與聯營伙伴興建藍田北市政大樓
3. 興建九龍大角咀必發道93號的建議工業重建項目The Bedford
4. 興建香港理工大學第三期學生宿舍
5. 興建位於大嶼山愉景灣的購物商場
6. 興建大嶼山愉景灣第十四期 N1C (第一及第四座)
7. 興建將軍澳65B區的出租公屋發展項目
8. 興建位於九龍亞皆老街146及148號的建議住宅重建項目
9. 興建九龍佐敦官涌街38號的建議住宅重建項目The Austine
10. 興建九龍登打士街1-21號混合發展項目

於二零一二年九月三十日，建築部的手頭合約價值達港幣1,598,100,000元，當中包括根據與聯營夥伴訂立的聯營安排下的手頭合約價值為港幣54,800,000元。

## 裝飾及維修部

截至二零一二年九月三十日止六個月，裝飾及維修部的營業額為港幣103,200,000元，較去年同期之港幣52,300,000元增加97.3%。

本部門於回顧期間進行以下主要合約工程：

1. 大嶼山愉景灣第14期N1d區住宅發展項目的室內裝修工程
2. 大嶼山愉景灣北N3區會議及度假酒店的建築工程及裝修工程

於回顧期間，大嶼山愉景灣第14期N1d區住宅發展項目的室內裝修工程已竣工。另外，大嶼山愉景灣北N3區會議及度假酒店餘下的工程已接近完成階段。

於二零一二年九月三十日之手頭合約為港幣49,700,000元。

## 建築材料部

截至二零一二年九月三十日止六個月，建築材料部錄得營業額為港幣132,400,000元，較去年同期之港幣99,200,000元增加33.5%。

於二零一二年九月三十日之手頭合約為港幣315,800,000元。

## 供應及安裝假天花及廚櫃

下列為於回顧期間進行的一些主要合約工程：

1. 大嶼山愉景灣北N3區之會議及度假酒店－設計、供應及安裝茶水間廚櫃
2. 將軍澳70號地段第86區AB地盤－供應及安裝室外鋁假天花系統
3. 馬鞍山線車公廟站上蓋－供應及安裝假天花系統
4. 維多利亞公園泳池場館－供應及安裝假天花系統
5. 藍田北市政大樓－供應及安裝假天花系統

下列為於回顧期間獲授的一些主要合約工程：

1. TMTL447新界屯門站上蓋－供應及安裝假天花系統
2. 聖公會聖雅各小學及聖雅各堂重建項目－供應及安裝假天花系統
3. 西九龍九龍內地段第11073號－供應及安裝假天花系統

#### **供應喉管、配件及／或相關附件**

下列為於回顧期間進行一些主要的合約工程：

1. 澳門CN5a、CN2.3、CN4及CN7地段公共房屋發展項目
2. 將軍澳65B區的出租公屋發展項目
3. 灣仔聖雅各大樓重建項目
4. 香港中文大學兩座新學生宿舍

#### **設計、供應及安裝鋁製產品，包括鋁窗、「Schüco」（「旭格」）鋁窗及摺門、趟門、飾板及百葉**

下列為於回顧期間進行的一些主要合約工程：

1. 藍田北市政大樓－設計、供應及安裝鋁幕牆、鋁飾板、簷蓬、天窗及裝飾
2. 新界荃灣海盛路TWTL36號的建議工業發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、簷蓬及鋁飾板
3. 華倫街13至27號的建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、鋁飾板、百葉、欄柵、天窗、簷蓬、欄河及金屬假天花

下列為於回顧期間獲授的一些主要合約工程：

1. 九龍佐敦官涌街38號的建議住宅項目The Austine－設計、供應及安裝鋁窗、趟門、幕牆、飾板、欄河
2. 香港銅鑼灣華倫街11號的建議住宅項目－設計、供應及安裝鋁窗、趟門、幕牆、飾板、欄河

## 物業發展部

物業發展部錄得港幣213,000,000元的營業額，於本回顧期間，本集團位於香港的豪華住宅項目Eight College已售出3個單位。

於二零一二年九月三十日後，再售出另一個單位。七個單位中的其中六個經已售出，促成本集團令人滿意的成績。

本集團位於大角咀必發道93號的精品工業樓宇The Bedford，預計明年第一季竣工。

佐敦官涌街38號The Austine的地基工程已完成，上蓋工程已經開展。這幢位於西九龍的黃金地段附設零售商舖平台的豪華住宅，建築工程預計將於二零一四年年尾完成。

另一幅於二零一二年五月買入位於元朗唐人新村的土地，現正向地政總署申請換地作為住宅用途。

本集團位於元朗流浮山丈量約份第129號地段的住宅發展項目刊憲階段已經完成及預期地價評估將於明年發出。

至於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發展項目，我們向城市規劃委員會作出的規劃申請正在處理中。

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、零售、停車場及其他相關發展（命名為「尚東」），預期一幢超過100個辦公室單位的大樓將於二零一二年十二月開始預售。

## 物業投資部

物業投資部錄得港幣9,300,000元的營業額，較去年同期的港幣9,600,000元下跌3.1%。

營業額輕微下跌，主要由於上一個財政年度的下半年及本回顧期間售出沙田工業中心若干單位。

沙田工業中心的租賃表現穩定，佔用率於二零一二年九月三十日約達92%。

本集團的其他投資物業包括上環永和街31號、屯門建榮工業大廈若干單位、粉嶺坪輦丈量約76號多個地段、元朗深灣路丈量約128號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穩定的收入貢獻，而位於荃灣美環街23-25號的投資物業現正空置。



## 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6,000,000元（截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣3,800,000元）。

本部門的收入主要來自為位於上水的高爾夫景園、位於九龍塘的One LaSalle及Eight College提供物業管理服務；為位於尖沙咀的赫德道8號及The Cameron提供收租及租務代理服務；為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。

本部門亦為位於嘉林邊道11至13號的重建項目客戶及本集團兩個重建項目（位於大角咀必發道93號的The Bedford及位於佐敦官涌街38號的The Austine）擔任項目經理。

## 健康產品部

健康產品部於截至二零一二年九月三十日止六個月錄得港幣26,800,000元的營業額，去年同期的營業額則為港幣24,100,000元。

於回顧期內，本部門推出一款新保健產品—天然之本深海魚油精華（加強版）。為滿足深水埗區及鄰近地區的顧客的需求，本部門於荔枝角宇晴滙開設新舖。截至二零一二年九月三十日，共有14間零售店（包括聖德勒撒醫院內的健怡坊店）及一間服務中心。

本部門在未來日子會繼續為顧客搜羅及研發新產品。

## 展望

於二零一二年九月三十日，本集團建築項目工程及建築材料合同維持強勁訂單，令彼等部門於未來十二個月繼續繁忙。我們與競爭對手同樣面對原料及勞工成本上漲的問題，彼等部門正在低毛利率的環境中掙扎。為著未來的增長，我們必須繼續努力控制成本及改善質素以維持在市場上的競爭能力。

至於物業發展業務，本集團有充足的土地儲備應付未來五年的發展計劃，為本集團提供穩定的年度營業額及利潤。香港特區政府現行打擊投機者推高物業價格以在短時間內帶來利潤的反投機政策，例如減少物業按揭貸款成數、增加非香港永久性居民及公司名義買家的住宅物業印花稅及增加額外印花稅的影響仍有待觀察。另一方面，正面因素例如持續低企的按揭息率、住宅物業供不應求、低失業率、香港人口上升及外地投資者的資金湧入繼續支持物業市場。本集團對香港物業市場的中長期前景樂觀。



項目管理、物業管理、租務代理及收租服務皆為本集團物業發展業務的相關服務，能讓本集團為我們的顧客提供一站式的服務。

本集團現正擁有大約512,000平方尺地點優越、出租率高的投資物業。大部份投資物業皆於多年前以相對低廉的價格購入，因此多年來產生高的租金回報率及顯著的物業重估收益。本集團會繼續發掘具有優秀潛質及地點方便的物業，以壯大本集團投資物業組合，為本集團提供穩定而持續的收入。

健康產品業務的競爭仍然激烈。遊客數字及遊客消費增加而令零售業得以改善的情況被零售店舖租金、健康產品成本及員工成本上升所蠶蝕。本集團正非常小心地為顧客挑選迎合顧客需要及價錢合理的健康產品，揀選具有良好位置並容易接觸我們目標客戶的店舖，以及控制我們的整體營運成本。

面對揮之不去的歐洲主權債務危機和中國及美國的經濟緩慢復甦，環球經濟環境來年仍要面對挑戰及不穩定。香港經濟雖然受到上述因素影響，卻有香港特區政府於基建的公共投資、境內旅客的持續增長、低利率、低失業率及外地投資者的資金湧入的因素所支持。本集團雖然對香港的中長線前景抱樂觀態度，但仍然會小心翼翼地向前邁進，務求在這具挑戰性及動盪的時刻壯大業務及保持增長。

## 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。於二零一二年九月三十日營業時間結束時，本集團之現金及銀行結餘由二零一二年三月三十一日之港幣184,900,000元增加至港幣213,700,000元。於本期間結束日，流動比率（流動資產除以流動負債）由二零一二年三月三十一日的1.34倍上升至1.39倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，本集團二零一二年九月三十日可動用之銀行信貸總額為港幣1,215,400,000元（其中港幣770,400,000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663,300,000元的銀行貸款已被提取，而約港幣186,800,000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，連同於二零一二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。本集團於最近期之二零一一／二零一二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，以確保在未來能常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，合共港幣663,300,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣734,300,000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。貸款分六年攤還，第一年須償還港幣408,500,000元，第二年須償還港幣175,800,000元，第三至第五年則償還共港幣55,000,000元，而在五年後須償還港幣24,000,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附加以吸引利率差幅計算。

於二零一二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38.9%（於二零一二年三月三十一日：52.3%），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

於二零一二年九月三十日，本集團之借貸港幣393,300,000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767,300,000元（於二零一二年三月三十一日：港幣898,500,000元）。此外，港幣24,400,000元之銀行存款用作取得本集團其中一間位於中國之共同控制實體之銀行信貸之抵押。

## 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。於二零一二年九月三十日，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

於二零一二年九月三十日，本集團有下列承擔：

二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
港幣千元	港幣千元

已訂約但未列於簡明財務報表內：

購入用作投資物業的承擔	286,200	—
購入用作發展用途的租賃土地之承擔	—	58,650

## 已授權但未訂約

於二零一二年九月三十日，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（於二零一二年三月三十一日：港幣231,500,000元）之資金，佔預計項目成本之23.63%（於二零一二年三月三十一日：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

於二零一二年九月三十日，本集團（不包括其共同控制實體）約有739名僱員，其中138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

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

本集團截至二零一二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公司核數師德勤•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。

於截至二零一二年九月三十日止之整個期間，本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）的原則，並遵守所有守則條文，惟以下之守則條文除外：

- (a) 企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任須有指定任期，並須接受重選。本公司之非執行及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二零一二年八月二十八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二零一二年八月二十八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，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，本公司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

查耀中先生

### 執行董事

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

林澤宇博士

### 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，二零一二年十一月二十日