

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)

截至二零一四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」) 截至二零一四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763,500,000元輕微減少至港幣759,100,000元。

截至二零一四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132,100,000元，較二零一三年同期之本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利港幣56,200,000元上升135.1%。

本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利上升主要由於本集團之投資物業之公平值變動之收益帶來可觀的貢獻。

截至二零一四年九月三十日止六個月之每股基本盈利為港幣24.6仙，二零一三年同期的每股基本盈利則為港幣10.5仙。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已決議向於二零一四年十二月五日登記於本公司股東名冊內之股東，派付截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.1仙 (截至二零一三年九月三十日止六個月：每股港幣1.8仙)。預期股息將於二零一四年十二月十六日或前後派付給股東。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年十二月三日至二零一四年十二月五日 (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二零一四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二零一四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，必須於二零一四年十二月二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

截至二零一四年九月三十日止六個月

		截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	759,068	763,545
銷售成本		<u>(635,329)</u>	<u>(659,265)</u>
毛利		123,739	104,280
其他收入		2,058	8,911
其他收益及虧損		(20)	(11)
市場推廣及分銷費用		(5,915)	(11,720)
行政開支		(66,516)	(57,411)
投資物業之公平價值變動之收益		103,623	33,723
分佔聯營公司溢利(虧損)		5,216	(307)
分佔合營企業(虧損)溢利		(1,574)	953
財務費用		<u>(3,020)</u>	<u>(4,136)</u>
除稅前溢利	4	157,591	74,282
稅項支出	5	<u>(9,233)</u>	<u>(10,238)</u>
本期溢利		<u>148,358</u>	<u>64,044</u>
下列人士應佔本期間溢利：			
本公司擁有人		132,067	56,248
非控股權益		<u>16,291</u>	<u>7,796</u>
		<u>148,358</u>	<u>64,044</u>
每股盈利－基本(港仙)	7	<u>24.6</u>	<u>10.5</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
 截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)
本期溢利	<u>148,358</u>	<u>64,044</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>833</u>	<u>1,383</u>
本期全面收入總額	<u>149,191</u>	<u>65,427</u>
下列人士應佔本期間全面收入總額：		
本公司擁有人	<u>132,900</u>	57,631
非控股權益	<u>16,291</u>	<u>7,796</u>
	<u>149,191</u>	<u>65,427</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	909,300	804,040
物業、廠房及設備	8	68,278	71,360
預付租賃款項		6,690	6,789
聯營公司之權益		26,190	20,974
合營企業之權益	9	187,116	155,574
已抵押銀行存款		84,208	49,795
遞延稅項資產		683	702
		<u>1,282,465</u>	<u>1,109,234</u>
流動資產			
發展中之待售物業	10	863,599	794,832
持作待售物業		74,544	84,416
存貨		22,803	23,795
應收合約工程款項		89,815	78,844
應收進度款項	11	74,752	69,155
應收保固金		164,341	125,916
應收款項、按金及預付款項	12	70,063	123,944
預付租賃款項		219	224
應收合營企業款項		23	24,979
應收聯營公司款項		2,300	2,132
持作買賣之投資		338	364
可退回稅項		178	548
衍生財務工具		—	89
銀行結餘及現金		298,285	323,444
		<u>1,661,260</u>	<u>1,652,682</u>
流動負債			
應付合約工程款項		191,578	208,683
應付款項及其他應付款項	13	414,229	398,824
應付稅項		18,896	8,740
銀行貸款—一年內應付款項		738,100	699,300
		<u>1,362,803</u>	<u>1,315,547</u>
流動資產淨值		<u>298,457</u>	<u>337,135</u>
總資產減流動負債		<u>1,580,922</u>	<u>1,446,369</u>

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	73,198	70,957
遞延稅項負債	8,191	7,908
	<u>95,642</u>	<u>93,118</u>
	<u>1,485,280</u>	<u>1,353,251</u>
資本及儲備		
股本	53,632	53,632
儲備	1,410,118	1,294,380
	<u>1,463,750</u>	1,348,012
本公司擁有人應佔權益	1,463,750	1,348,012
非控股權益	21,530	5,239
	<u>1,485,280</u>	<u>1,353,251</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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，編製截至二零一四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，與本集團截至二零一四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新詮釋及修訂本：

香港財務報告準則第十號、 香港財務報告準則第十二號及 香港會計準則第二十七號之修訂本	投資實體
香港會計準則第三十二號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第三十六號之修訂本	非財務資產之可收回金額之披露
香港會計準則第三十九號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第二十一號	徵費

於本中期期間採用上述香港財務報告準則之新詮釋及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										(1,625)
除稅前溢利										<u>157,591</u>

截至二零一三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	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										(1,993)
除稅前溢利										<u>74,282</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：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
<u>分類資產</u>		
建築	415,123	421,688
裝飾及維修	83,799	59,714
建築材料	148,134	164,194
健康產品	39,969	37,352
物業投資	960,949	871,555
物業發展	1,156,396	1,112,136
物業代理及管理	95,882	93,278
	<hr/>	<hr/>
總分類資產	2,900,252	2,759,917
未分配資產	43,473	1,999
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	<u>2,943,725</u>	<u>2,761,916</u>
<u>分類負債</u>		
建築	378,392	387,498
裝飾及維修	34,773	27,511
建築材料	118,803	88,927
健康產品	4,323	4,130
物業投資	373,541	355,243
物業發展	449,923	466,436
物業代理及管理	1,194	808
	<hr/>	<hr/>
總分類負債	1,360,949	1,330,553
未分配負債	97,496	78,112
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	<u>1,458,445</u>	<u>1,408,665</u>

4. 除稅前溢利

截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 港幣千元	截至 二零一三年 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	4,470	4,713
減: 資本化為合約工程成本之折舊開支	<u>(1,662)</u>	<u>(1,395)</u>
	2,808	3,318
財務費用	6,268	8,154
減: 資本化為發展中之待售物業之財務費用	<u>(3,248)</u>	<u>(4,018)</u>
	3,020	4,136
於期間內撥回最後結賬時之超額應計合約成本	(11,582)	-
出售物業、廠房及設備之收益	<u>(366)</u>	<u>(2,161)</u>

5. 稅項支出

截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 港幣千元	截至 二零一三年 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	8,941	6,622
過往年度超額撥備	<u>(10)</u>	<u>-</u>
	8,931	6,622
遞延稅項	<u>302</u>	<u>3,616</u>
	9,233	10,238

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仙予股東，合共港幣17,162,000元（截至二零一三年九月三十日止六個月：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）。

於二零一四年九月三十日後，本公司董事會決議，於本期間宣派截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.1仙予股東，合共港幣11,263,000元（二零一三年：截至二零一三年九月三十日止六個月，每股港幣1.8仙，合共港幣9,654,000元）。

7. 每股盈利－基本

本期之本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本期溢利港幣132,067,000元（截至二零一三年九月三十日止六個月溢利：港幣56,248,000元），以及截至二零一四年九月三十日止和截至二零一三年九月三十日止兩個期間每年之536,315,641股已發行股份計算。

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

	二零一四年 四月一日至 二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 四月一日至 二零一三年 九月三十日 港幣千元
公平值		
於期初	804,040	747,090
出售	(1,680)	—
添置	3,317	737
公平值變動之收益	103,623	33,723
於期末	909,300	781,550

本集團投資物業於二零一四年九月三十日及二零一四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。(i)參考同類物業之市場交易價格估值之物業價值為港幣120,100,000元（二零一四年三月三十一日：港幣118,000,000元）；(ii)採用收入撥充資本方法估值之物業價值為港幣789,200,000元（二零一四年三月三十一日：港幣686,040,000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，賬面值為零，產生出售收益港幣366,000元。於二零一三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105,000元，產生出售收益港幣2,161,000元。

此外，本集團添置物業、廠房及設備約為港幣1,333,000元（截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣702,000元）。

9. 合營企業之權益

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
於非上市合營企業之投資成本	148,302	115,977
分佔收購後溢利及其他全面收入（扣除已收之股息）	<u>10,360</u>	<u>11,143</u>
	158,662	127,120
一間合營企業之貸款	<u>28,454</u>	<u>28,454</u>
	<u>187,116</u>	<u>155,574</u>

10. 發展中之待售物業

於二零一四年九月三十日，資本化為發展中之待售物業之總借貸成本為港幣42,448,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣39,200,000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：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	74,752	58,116
三十一日至六十日	<u>-</u>	<u>11,039</u>
	<u>74,752</u>	<u>69,155</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。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（二零一四年三月三十一日：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：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	27,495	18,367
三十一至六十日	7,695	6,583
六十一至九十日	946	409
超過九十日	1,086	4,110
	<u>37,222</u>	<u>29,469</u>

13. 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：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	74,440	90,499
三十一至六十日	8,901	3,535
六十一至九十日	268	1,122
超過九十日	10,187	5,059
	<u>93,796</u>	<u>100,215</u>

管理層之討論及分析

業務回顧

概述

截至二零一四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759,100,000元（截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣763,500,000元）。

建築部

截至二零一四年九月三十日止六個月，建築部的營業額為港幣555,600,000元（二零一三年九月三十日止六個月：港幣563,600,000元）。

於二零一四年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣2,349,300,000元。

於回顧期間進行以下主要建築工程：

- (1) 興建九龍官涌街38號的建議住宅重建項目The Austine Place
- (2) 興建九龍登打士街1-21號的混合發展項目
- (3) 興建香港鰂魚涌糖廠街23號的重建項目
- (4) 興建九龍油塘東源街5號的建議住宅及商業發展項目
- (5) 興建九龍塘延文禮士道新九龍內地段第6493號的住宅發展項目
- (6) 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
- (7) 興建九龍嘉林邊道11號的建議住宅發展項目

我們努力不懈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二零一三年度「最積極推動安全成就獎」。

裝飾及維修部

於截至二零一四年九月三十日止六個月，裝飾及維修部的營業額為港幣222,800,000元（二零一三年九月三十日止六個月：港幣75,000,000元）。

於二零一四年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣593,600,000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號龍華花園的裝修工程
- (2) 香港理工大學建築工程之改建及加建限期合約（第二年）
- (3) 香港大學包兆龍樓行政及公共地方空間重組工程－2012-13百周年校園改建、加建、維修及改進工程
- (4) 領匯管理有限公司旗下的元州商場之裝修及重配工程
- (5) 香港地利根德里3號蘭心閣之裝修及改建工程
- (6) 香港理工大學TU4之改建及加建工程
- (7) 香港春暉道7號慧景園之裝修工程

建築材料部

截至二零一四年九月三十日止六個月，建築材料部錄得營業額為港幣106,100,000元（二零一三年九月三十日止六個月：港幣101,200,000元）。

於二零一四年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣651,900,000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) 領匯管理有限公司旗下的元州商場之裝修及重配工程－供應及安裝假天花系統
- (2) 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
- (3) 柯士甸站建議住宅發展項目－九龍內地段第11126號C地盤－供應及安裝室外假天花系統
- (4) 西港島綫－西營盤站及隧道－供應及安裝假天花

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) 柴灣政府物料營運中心－供應鍍鋅鋼管及配件
- (2) 灣仔鷹君中心－供應鍍鋅鋼管及配件
- (3) 觀塘One Bay East及紅磡One HarbourGate商業大樓－供應溝槽式連接器及配件
- (4) 澳門青洲公共房屋發展項目－供應銅管及相關配件
- (5) 九龍塘延文禮士道新九龍內地段第6493號住宅發展項目－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) 翡翠海岸花園－設計、供應及安裝鋁窗及鋁門
- (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) 位於新九龍內地段第5748號的香港浸會醫院E座大樓重建項目－設計、供應及安裝幕牆、窗及百葉
- (4) 青衣青綠街青衣市地段第138號的「置安心」的建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、百葉、玻璃牆及遮陽設備
- (5) 愉景灣第十五期N1e區建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、趟門、玻璃欄河及玻璃牆

物業發展部

截至二零一四年九月三十日止六個月，物業發展部錄得港幣23,400,000元的營業額（二零一三年九月三十日止六個月：港幣94,800,000元）。

本集團於去年財政年度獲發佔用許可證後開始推售The Bedford。於回顧期內售出兩個單位及三個車位。

The Austine Place是一幢位於九龍官涌街38號位置優越並附設零售商舖平台的精品住宅樓宇，建築工程剛剛完成。The Austine Place將於本財政年度開始推售。

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。預期快將獲發補地價評估。

本集團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%權益以發展住宅項目。

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。截至本報告期間終結日，總共簽訂了53份商品房買賣合同及25份認購書。

物業投資部

截至二零一四年九月三十日止六個月，物業投資部錄得營業額港幣13,400,000元，（二零一三年九月三十日止六個月：港幣14,900,000元）。

沙田工業中心的租賃表現穩定，於二零一四年九月三十日之佔用率達67%。

本集團的其他投資物業包括上環永和街31號及上環CentreHollywood（本集團擁有60%權益）、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），皆為本集團於本回顧期內帶來滿意的收入。

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8,000,000元（截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣8,300,000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。

在香港，物業代理及管理部擔任本集團兩個重建項目（位於必發道91-93號的The Bedford及位於官涌街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、位於上環的CentreHollywood及位於大角咀的The Bedford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和位於上環的CentreHollywood提供收租及租務代理服務。

健康產品部

健康產品部於截至二零一四年九月三十日止六個月錄得港幣27,300,000元的營業額（截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣26,100,000元）。

於回顧期內，健康產品部經營14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。

健康產品部於二零一四年七月推出新產品「都市漢方系列－補身美肌沖劑」。

現有產品學者靈芝系列－紫雲赤芝精華、純靈芝孢子油及純靈芝孢子粉於二零一四年六月榮獲優質「正」印。

展望

於二零一四年第二季度，香港經濟放緩至僅按年實際增長1.8%。疲弱的經濟表現主要由於旅遊消費下降及本地需求增長溫和所致。儘管香港財政狀況依然穩健，但旅遊業收入勢必下降。

勞工市場大致平穩，失業率低。建造業工人薪金進一步上漲，再度推高建築成本。勞工競爭仍然激烈，我們將繼續設法控制成本，同時嚴守品質控制與安全標準以維持競爭優勢。

於二零一三年二月底，香港特區政府再推需求管理措施，令物業市場明顯降溫，但隨著市場對利率上升的憂慮減弱，物業市場隨即出現若干回升跡象，投資情緒亦見好轉。於二零一四年上半年度，一手市場及二手市場的合約總數較二零一三年下半年度增加17%，總代價增加14%。

為促進物業市場健康發展，香港特區政府的首要任務是增加房屋供應。於二零一四年上半年度，已落成私人住宅單位數目較去年攀升407%至7,500個單位。預計未來數年房屋總供應量將會上升。然而，由於增加供應並非一蹴而就，香港特區政府已努力遏止投機行為，並減低對金融穩定性的潛在風險。預計物業價格將會面臨新一輪調整。雖然美國於二零一五年緊縮貨幣的可能性增加，令中期展望不甚樂觀，但預料物業價格調整幅度相對溫和。考慮到物業價格調整因素，本集團逐一推出發展項目，確保未來數年表現平穩。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與物業發展業務同步推進。

租賃市場於去年溫和整固後有所回穩。物業投資部表現大致穩定，並有望維持穩健，原因在於本集團投資組合中的大部分物業乃於早年以較低價格購入，故而能夠於過往年度帶來理想的租金收益及可觀的重估收益。

隨著旅客消費減少，尤其是奢侈品，年初香港零售市道顯著放緩。零售店舖租金持續高企，加上成本上升，健康產品部將面臨十分艱難的經營環境，但仍會致力為客戶提供優質產品及卓越客戶服務。

當前形勢對香港的中短期經濟構成若干不明朗因素。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。於二零一四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二零一四年三月三十一日之港幣323,400,000元減少至港幣298,300,000元。於本期間結束日，流動比率（流動資產除以流動負債）由二零一四年三月三十一日的1.26倍下降至1.22倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零一四年九月三十日，本集團可動用之銀行信貸總額為港幣1,314,800,000元（其中港幣754,800,000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738,100,000元的銀行貸款已被提取，而約港幣447,300,000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及營運所產生的現金，連同於二零一四年九月三十日所剩餘的銀行結餘及現金，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，本集團之財資事務集中由最高管理層監管。本集團於最近期之二零一三／二零一四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738,100,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣699,300,000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。貸款分五年攤還，第一年須償還港幣663,100,000元，第二年須償還港幣50,000,000元，而第三至第五年則償還共港幣25,000,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零一四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30.0%（於二零一四年三月三十一日：27.9%），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

於二零一四年九月三十日，本集團之港幣貸款港幣508,100,000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1,316,000,000元（於二零一四年三月三十一日：港幣1,153,600,000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84,200,000（於二零一四年三月三十一日：港幣49,800,000）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。於二零一四年九月三十日，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

於本報告期末，本集團有下列承擔：

二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
------------------------	-------------------------

已訂約但未列於簡明綜合財務報表內

購入物業、廠房及設備之承擔

2,030

2,030

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。

已授權但未訂約

於二零一四年九月三十日，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（於二零一四年三月三十一日：港幣231,500,000元），佔預計項目成本之23.63%（於二零一四年三月三十一日：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

於二零一四年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有745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

本集團截至二零一四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。

於截至二零一四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二零一四年八月二十六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二零一四年八月二十六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《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，二零一四年十一月十八日