

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)

截至二零一八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」) 截至二零一八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1,350,500,000元減少至港幣1,279,300,000元。

截至二零一八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314,200,000元，較二零一七年同期之港幣101,100,000元增加210.8%。

本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利的增加主要是由於出售本集團自用物業之收益及本集團及經合營企業持有之投資物業之公平值變動之收益增加，抵銷主要來自就出售交易及建議分拆本公司鋁窗、門及幕牆業務所產生的法律及專業費用之行政開支之增加。

截至二零一八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30.8仙及港幣30.1仙，較去年同期分別為港幣10.3仙及港幣10.0仙分別增加199.0%及201.0%。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已決議向於二零一八年十二月七日名列本公司股東名冊之股東，派付截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙 (截至二零一七年九月三十日止六個月：每股港幣2.2仙)。預期股息將於二零一八年十二月二十一日派付予股東。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年十二月五日至二零一八年十二月七日（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二零一八年九月三十日止六個月之中期股息之股東身份。為確保獲派發截至二零一八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，必須於二零一八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

截至二零一八年九月三十日止六個月

		截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	1,279,309	1,350,468
銷售成本		<u>(1,149,635)</u>	<u>(1,208,382)</u>
毛利		129,674	142,086
其他收入		5,330	1,510
其他收益及虧損		(136)	86
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)		166,020	(53)
減值虧損		(1,800)	—
市場推廣及分銷費用		(4,457)	(2,802)
行政開支		(161,150)	(125,181)
投資物業之公平值變動之收益		114,767	80,264
分佔聯營公司溢利		48	41
分佔合營企業溢利		78,363	24,373
財務費用		<u>(8,712)</u>	<u>(8,197)</u>
除稅前溢利	4	317,947	112,127
稅項支出	5	<u>(3,722)</u>	<u>(10,993)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利		<u>314,225</u>	<u>101,134</u>
每股盈利			
基本(港仙)	7	<u>30.8</u>	<u>10.3</u>
攤薄(港仙)	7	<u>30.1</u>	<u>10.0</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>314,225</u>	<u>101,134</u>
其他全面(支出)收益：		
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	(6,344)	2,658
分佔合營企業之匯兌差額	<u>(10,173)</u>	<u>3,352</u>
	(16,517)	6,010
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>-</u>	<u>2,863</u>
	<u>(16,517)</u>	<u>8,873</u>
期內全面收益總額	<u><u>297,708</u></u>	<u><u>110,007</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	2,172,760	1,712,360
物業、廠房及設備	8	569,243	588,758
預付租賃款項		5,228	5,851
聯營公司之權益		7,069	7,021
合營企業之權益	9	532,689	464,325
合營企業貸款		362,115	63,646
已付收購附屬公司按金		-	50,638
已付投資按金		36,500	-
遞延稅項資產		2,769	358
		3,688,373	2,892,957
流動資產			
發展中之待售物業		320,223	319,607
持作待售物業		7,441	7,441
存貨		56,543	15,293
應收合約工程款項		-	96,992
應收保固金		-	246,029
合約資產		381,867	-
應收款項、按金及預付款項	10	431,104	266,695
預付租賃款項		206	207
應收合營企業款項		17	17
合營企業貸款		77,426	137,482
透過損益按公平值計算之財務資產		444	-
持作買賣之投資		-	580
可退回稅項		4,982	5,096
銀行結餘及現金		443,610	1,070,124
		1,723,863	2,165,563
分類為持作出售資產		1,094,097	282,067
		2,817,960	2,447,630
流動負債			
應付合約工程款項		-	470,129
應付款項及其他應付款項	11	933,708	720,313
撥備		141,351	-
合約負債		1,638	-
應付稅項		22,982	20,782
銀行及其他貸款－於一年內應付款項		1,208,214	395,507
		2,307,893	1,606,731
分類為持作出售資產直接相關之負債		2,379	-
		2,310,272	1,606,731

		二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動資產淨值		<u>507,688</u>	<u>840,899</u>
總資產減流動負債		<u>4,196,061</u>	<u>3,733,856</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		7,996	8,110
撥備		<u>218,016</u>	<u>—</u>
		<u>226,012</u>	<u>8,110</u>
		<u>3,970,049</u>	<u>3,725,746</u>
資本及儲備			
股本	12	104,618	104,618
儲備		<u>3,865,431</u>	<u>3,621,128</u>
		<u>3,970,049</u>	<u>3,725,746</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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。

2. 主要會計政策

除若干物業及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。

除因採用新訂及經修訂香港財務報告準則導致之會計政策變動外，截至二零一八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，與編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

採用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈並於二零一八年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第九號	財務工具
香港財務報告準則第十五號	來自客戶合約之收入及相關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第二十二號	外幣交易及預付款
香港財務報告準則第二號之修訂本	以股份支付之款項交易之分類及計量
香港財務報告準則第四號之修訂本	連同香港財務報告準則第四號「保險合約」一併應用香港財務報告準則第九號「財務工具」
香港會計準則第二十八號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第四十號之修訂本	投資物業轉移

新訂及經修訂香港財務報告準則已按照相應準則及修訂本中的相關過渡條文應用，其導致會計政策、呈報金額及／或披露資料出現下述變動。

2.1 採用香港財務報告準則第十五號「來自客戶合約之收入」之影響及會計政策變動

於本中期期間，本集團首次採用香港財務報告準則第十五號。香港財務報告準則第十五號取代香港會計準則第十八號「收入」、香港會計準則第十一號「建築合約」及有關詮釋。

本集團自下列主要來源確認收入：

- 建築工程合約
- 裝飾及維修工程合約—樓宇維修及裝修合約工程
- 安裝建築材料工程合約—設計、供應及安裝鋁窗及幕牆；及供應及安裝室內裝修產品，如不同種類的假天花系統、金屬飾板系統、可拆卸分區隔板系統、防火保護系統、裝飾線和造型、架空活動地板及木地板（「供應及安裝天花系統」）
- 物業之銷售金額
- 健康產品之銷售金額—批發中西式營養保健產品及管理「健怡坊」零售連鎖店舖
- 物業投資之租金收入（未在香港財務報告準則第十五號範圍內）
- 提供物業代理及管理服務

本集團已追溯採用香港財務報告準則第十五號，而首次採用該準則的累計影響則於首次採用日期（即二零一八年四月一日）確認。首次採用日期的任何差額於期初累計溢利或權益的其他部份（如適用）確認，且未有重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第十五號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。因比較資料乃根據香港會計準則第十八號、香港會計準則第十一號及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無法用作比較。

首次採用香港財務報告準則第十五號產生之影響概要

本公司已對於二零一八年四月一日之簡明綜合財務狀況表確認之金額作出以下調整。不受變動影響之條目並未計入在內。

		過往於 二零一八年 三月三十一日 呈報之賬面值 港幣千元	採用香港 財務報告準則 第十五號之 影響 港幣千元	根據香港財務 報告準則 第十五號於 二零一八年 四月一日之 賬面值* 港幣千元
	附註			
存貨	(a)	15,293	28,055	43,348
應收合約工程款項	(a)	96,992	(96,992)	–
應收保固金	(b)	246,029	(246,029)	–
合約資產	(a), (b)	–	419,624	419,624
應收款項、按金及預付款項	(a)	266,695	14,229	280,924
應付合約工程款項	(a)	(470,129)	470,129	–
應付款項及其他應付款項	(a), (c)	(720,313)	(225,461)	(945,774)
撥備	(a)	–	(360,242)	(360,242)
合約負債	(c)	–	(3,313)	(3,313)

* 本欄金額為未調整採用香港財務報告準則第九號之金額。

附註

- (a) 就先前按香港會計準則第十一號入賬之建築工程合約、裝飾及維修工程合約及設計、供應及安裝鋁窗及幕牆，本集團繼續使用產量法估計直至香港財務報告準則第十五號首次採用日期履行之履約義務。本集團採用投入法估計直至香港財務報告準則第十五號首次採用日期履行之供應及安裝天花系統履約義務。應收／應付合約工程款項港幣28,055,000元、港幣173,595,000元、港幣14,229,000元、港幣228,774,000元及港幣360,242,000元分別重新分類為存貨、合約資產、應收款項、按金及預付款項、應付款項及其他應付款項以及撥備。
- (b) 於首次採用日期，自建築工程合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約產生的應收保固金港幣246,029,000元須待本集團達成有關合約訂明之特定里程碑後，方可作實，故該項餘額重新分類至合約資產。
- (c) 於二零一八年四月一日，先前計入應付款項及其他應付款項之安裝建築材料工程合約的客戶預付款港幣3,313,000元，重新分類至合約負債。

下表概述採用香港財務報告準則第十五號及採用香港財務報告準則第九號「財務工具」（附註2.2）對本集團於二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表中各受影響條目之影響。不受變動影響之條目並未計入在內。

對於二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表的影響：

	所呈報 港幣千元	調整 港幣千元	未採用香港 財務報告準則 第十五號 之金額 港幣千元
存貨	56,543	(39,312)	17,231
應收合約工程款項	–	129,018	129,018
應收保固金	–	235,809	235,809
合約資產	381,867	(381,867)	–
應收款項、按金及預付款項	431,104	(417)	430,687
應付合約工程款項	–	(552,751)	(552,751)
應付款項及其他應付款項	(933,708)	264,346	(669,362)
撥備	(359,367)	359,367	–
合約負債	(1,638)	1,638	–

2.2 採用香港財務報告準則第九號「財務工具」之影響及會計政策變動

於本期間，本集團已採用香港財務報告準則第九號「財務工具」及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂。香港財務報告準則第九號引入有關(1)財務資產及財務負債的分類及計量；(2)財務資產及合約資產預期信貸虧損；及(3)一般對沖會計的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第九號所載的過渡條文採用香港財務報告準則第九號，即對於二零一八年四月一日（首次採用日期）並無終止確認的工具追溯採用分類及計量規定（包括減值），而對已於二零一八年四月一日終止確認的工具並無採用有關規定。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值之間的差額（如有），於期初累計溢利確認，毋須重列比較資料。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」編製，故若干比較資料可能無法用作比較。

本集團就根據香港財務報告準則第九號須予以減值的財務資產（包括合營企業貸款、應收款項、可退回按金、應收合營企業款項及銀行結餘及現金）及合約資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損之金額會於各報告日期予以更新以反映自首次確認起的信貸風險變動。

存續期間的預期信貸虧損指於有關工具預期年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損指於報告日期後十二個月內可能發生的違約事件預期產生的部分存續期間的預期信貸虧損。本集團已根據歷史信貸虧損經驗完成評估，並就債務人特定因素、整體經濟環境以及於報告日期當前狀況及日後狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就應收款項及合約資產確認存續期間的預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就擁有重大結餘的應收款項進行個別評估。

就所有其他工具而言，本集團按十二個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非信貸風險自首次確認以來顯著上升，本集團確認存續期間的預期信貸虧損。是否應以存續期間的預期信貸虧損確認乃根據自首次確認以來出現違約之可能性或風險顯著上升而評估。

首次採用香港財務報告準則第九號產生之影響概要

先前呈列為持作買賣投資之股權投資確認為透過損益按公平值計算之財務資產

該等投資為於聯交所上市之持作買賣股本證券，根據香港財務報告準則第九號須分類為透過損益按公平值計算之財務資產。應用香港財務報告準則第九號對就該等資產確認之金額不會產生影響。

預期信貸虧損模式下的減值

就財務資產之減值而言，與香港會計準則第三十九號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第九號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自首次確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

於本期間，本集團採用香港財務報告準則第九號簡化方式計量預期信貸虧損，即運用香港財務報告準則第十五號範圍內之應收款項及合約資產之存續期間之預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收款項及合約資產已根據共享信用風險特徵分組。合約資產與正在進行之未發單工作有關，並且與同類合約應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，應收款項的預期損失率與相關應收款項產生之合約資產損失率大致相同。

按攤銷成本計量的其他財務資產的虧損撥備主要包括合營企業貸款、可退回按金、應收合營企業款項及銀行結餘及現金，乃按十二個月預期信貸虧損基準計量，且信貸風險自首次確認以來並無大幅增加。

於二零一八年四月一日，額外信貸虧損撥備港幣15,936,000元已於累計溢利確認。額外虧損撥備乃於合營企業貸款、應收款項及合約資產扣除。

於二零一八年三月三十一日之合營企業貸款、應收款項及應收保固金之虧損撥備以及持作買賣投資之重新分類與於二零一八年四月一日之合營企業貸款、應收款項、合約資產及透過損益按公平值計算之財務資產之期初結餘對賬如下：

	合營 企業貸款 港幣千元	應收款項 港幣千元	應收保固金 港幣千元	合約資產 港幣千元	持作買賣 之投資 港幣千元	透過損益 按公平值 計算之 財務資產 港幣千元
於二零一八年三月三十一日 (經審核) – 香港會計準則 第三十九號	201,128	211,989	246,029	不適用	580	不適用
首次採用香港財務報告準則 第十五號產生之影響	-	-	(246,029)	419,624	-	-
首次採用香港財務報告準則 第九號產生之影響： 重新分類	-	-	-	-	(580)	580
透過期初累計溢利重計量之 金額	(105)	(14,208)	-	(1,623)	-	-
於二零一八年四月一日(重列)	<u>201,023</u>	<u>197,781</u>	<u>-</u>	<u>418,001</u>	<u>-</u>	<u>580</u>

採用所有新訂準則對期初簡明綜合財務狀況表之影響

由於上述本集團會計政策變動，期初簡明綜合財務狀況表須予重列。下表呈列就各條目確認之調整。不受變動影響之條目並未計入在內。

	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	香港財務報告 準則第十五號 港幣千元	香港財務報告 準則第九號 港幣千元	二零一八年 四月一日 港幣千元
合營企業貸款	201,128	-	(105)	201,023
遞延稅項資產	358	-	2,065	2,423
存貨	15,293	28,055	-	43,348
應收合約工程款項	96,992	(96,992)	-	-
應收保固金	246,029	(246,029)	-	-
合約資產	-	419,624	(1,623)	418,001
應收款項、按金及預付款項	266,695	14,229	(14,208)	266,716
透過損益按公平值計算之財務資產	-	-	580	580
持作買賣之投資	580	-	(580)	-
應付合約工程款項	(470,129)	470,129	-	-
應付款項及其他應付款項	(720,313)	(225,461)	-	(945,774)
撥備	-	(360,242)	-	(360,242)
合約負債	-	(3,313)	-	(3,313)
累計溢利	<u>3,236,023</u>	<u>-</u>	<u>(13,871)</u>	<u>3,222,152</u>

新訂主要會計政策之進一步詳情載於本公司將於二零一八年十二月於本公司網站刊發之二零一八／二零一九中期報告。

3. 營業額及分類資料

營業額指來自建築合約、裝飾及維修工程合約、安裝建築材料工程合約、健康產品之銷售、物業投資之租金收入、物業之銷售及提供物業代理及管理服務賺取之收入之總值。

營業額分列

截至二零一八年九月三十日止六個月

港幣千元

隨時間確認：

建築合約之收入	901,811
裝飾及維修工程合約之收入	77,137
安裝建築材料工程合約之收入	246,856
物業管理服務收入	4,022

在某個時間點確認：

健康產品之銷售金額	29,111
物業之銷售金額	—
物業代理服務收入	4,726

來自客戶合約之收入	1,263,663
物業投資之租金收入	15,646

1,279,309

地區市場：

香港	1,273,160
中國內地及其他	6,149

1,279,309

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分類間之表現。

(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之分析：

截至二零一八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	901,811	77,137	246,856	29,111	15,646	-	8,748	1,279,309	-	1,279,309
分類業務間之銷售	335	26,038	2,295	7	5,544	-	9,366	43,585	(43,585)	-
總計	<u>902,146</u>	<u>103,175</u>	<u>249,151</u>	<u>29,118</u>	<u>21,190</u>	<u>-</u>	<u>18,114</u>	<u>1,322,894</u>	<u>(43,585)</u>	<u>1,279,309</u>
分類業務間之銷售乃參考市價計算。										
業績										
分類業績	<u>27,467</u>	<u>2,531</u>	<u>10,231</u>	<u>(439)</u>	<u>277,290</u>	<u>22,341</u>	<u>166</u>	<u>339,587</u>	<u>-</u>	<u>339,587</u>
未分配支出										(21,640)
除稅前溢利										<u>317,947</u>

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>

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

以下為本集團各經營分類之資產及負債之分析：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
<u>分類資產</u>		
建築	844,530	1,455,105
裝飾及維修	123,404	179,762
建築材料	429,677	395,042
健康產品	46,466	45,160
物業投資	3,253,100	2,645,037
物業發展	1,723,835	526,383
物業代理及管理	70,754	76,076
	<hr/>	<hr/>
分類資產總額	6,491,766	5,322,565
未分配資產	14,567	18,022
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	6,506,333	5,340,587
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<u>分類負債</u>		
建築	955,486	776,716
裝飾及維修	42,528	55,067
建築材料	314,055	178,595
健康產品	3,374	5,620
物業投資	1,031,888	438,752
物業發展	8,801	5,047
物業代理及管理	2,083	1,323
	<hr/>	<hr/>
分類負債總額	2,358,215	1,461,120
未分配負債	178,069	153,721
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	2,536,284	1,614,841
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4. 除稅前溢利

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一七年 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	16,469	9,588
減：已資本化於合約工程成本之折舊支出	-	(2,843)
已包含於存貨成本之折舊支出	(1,404)	-
	<u>15,065</u>	<u>6,745</u>

5. 稅項支出

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 港幣千元
扣除包括：		
香港利得稅		
當期稅項	4,162	10,953
過往年度撥備不足	20	-
	<u>4,182</u>	<u>10,953</u>
遞延稅項	(460)	40
	<u>3,722</u>	<u>10,993</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現行稅率計算。

6. 股息

於期內，已派發截至二零一八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52,294,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：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）予股東。

於二零一八年九月三十日後，董事會決議，宣派截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙，合共不少於港幣26,154,000元（二零一七年：截至二零一七年九月三十日止六個月，每股港幣2.2仙，合共港幣21,711,000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 二零一八年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一七年 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	<u>314,225</u>	<u>101,134</u>
	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千股	截至 二零一七年 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)	1,020,325	986,651
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	2,096	4,992
就本公司授出的獎勵股份作出的調整	<u>21,119</u>	<u>16,581</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (附註)	<u>1,043,540</u>	<u>1,008,224</u>

附註：截至二零一八年及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

	二零一八年 四月一日至 二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一七年 四月一日至 二零一七年 九月三十日 港幣千元
公平值		
於期初	1,712,360	2,399,700
添置	36,746	215,121
收購附屬公司	506,023	149,209
出售	(38,756)	—
公平值變動之收益	114,767	80,264
轉移自持作待售物業	—	75,936
轉移自物業、廠房及設備(附註)	—	23,300
轉移至分類為持作出售資產	(158,380)	—
於期末	<u>2,172,760</u>	<u>2,943,530</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。

本集團投資物業於二零一八年九月三十日、二零一八年三月三十一日及轉移當日之公平值乃以獨立物業估值師仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）進行之估值為基準而釐訂。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值之物業價值為港幣44,400,000元（二零一八年三月三十一日：港幣44,400,000元）。採用收入資本化方法估值之其他物業價值為港幣2,128,360,000元（二零一八年三月三十一日：港幣1,667,960,000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。

於簡明綜合財務狀況表中本集團持有之投資物業之分析

投資物業	估值方法	於以下日期之公平值	
		二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
農地	直接比較法	44,400	44,400
商業	收入資本化法	425,390	414,360
工業	收入資本化法	431,970	513,600
住宅	收入資本化法	1,271,000	740,000
		2,172,760	1,712,360

物業、廠房及設備

於截至二零一八年九月三十日止六個月內，本集團以銷售金額港幣171,932,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣70,000元）出售若干物業、廠房及設備，賬面值為港幣5,912,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣123,000元），產生出售收益港幣166,020,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：出售虧損港幣53,000元）。

於本期間，除透過收購附屬公司添置港幣358,000元外（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣295,070,000元），本集團添置物業、廠房及設備約港幣4,535,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣7,625,000元）。

9. 合營企業之權益

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
於合營企業非上市投資之成本	432,315	432,315
分佔收購後溢利及其他全面收益（扣除已收之股息）	100,374	32,010
	532,689	464,325

10. 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。至於建築服務及其他業務，本集團一般給予其客戶三十至九十日及不多於九十日（二零一八年三月三十一日：三十至九十日及不多於九十日）之信貸期。

應收款項之賬齡分析乃根據報告期末之發票日期或協議日期（如適用）呈列如下：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	76,782	153,378
三十一至六十日	20,574	31,630
六十一至九十日	9,593	2,571
超過九十日	5,075	24,410
	<u>112,024</u>	<u>211,989</u>

11. 應付款項及其他應付款項

應付款項之賬齡分析乃根據報告期末之發票日期呈列如下：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	38,341	113,550
三十一至六十日	4,582	713
六十一至九十日	1,091	260
超過九十日	6,681	10,339
	<u>50,695</u>	<u>124,862</u>

12. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零一七年四月一日之結餘	1,200,000,000	120,000
期內增加 (附註a)	<u>300,000,000</u>	<u>30,000</u>
於二零一八年三月三十一日及 二零一八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		
於二零一七年四月一日之結餘	1,038,003,926	103,800
行使購股權而發行之股份 (附註b)	<u>8,172,725</u>	<u>818</u>
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年九月三十日之結餘	<u><u>1,046,176,651</u></u>	<u><u>104,618</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

截至二零一八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1,279,300,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣1,350,500,000元）。

建築部

截至二零一八年九月三十日止六個月，建築部的營業額為港幣902,100,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣973,300,000元）。

於二零一八年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣2,694,900,000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) 興建新界上水彩園路地盤3及4之公共房屋發展項目
- (3) 興建新界大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場
- (4) 興建新界九龍啟德發展區1A-2地盤之一所30班房中學

本集團在確保建築工程之品質及安全方面之表現持續得到業界肯定。於二零一八年八月，興勝建築有限公司（「興勝建築」）獲得由香港建造商會頒發之二零一七年積極推動安全獎。興勝建築於大埔及啟德之建築項目於回顧期內榮獲由發展局與建造業議會共同舉辦的第二十四屆公德地盤獎－優異獎（工務工程－新建工程）及傑出環境管理獎－優異獎。

裝飾及維修部

截至二零一八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（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣67,800,000元）。

於二零一八年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣128,100,000元。

於回顧期間內已完成的主要合約工程：

(1) 新界葵涌業成街22號工業大廈之裝修工程

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) 九龍荔枝角道第99號至101號之改建及裝修工程

回顧期後獲授予的主要合約工程：

(1) 九龍窩打老道71號港九五旬節會教堂之建議裝修工程

於二零一八年五月，興勝室內及維修有限公司於嘉雲臺樓宇之裝修工程榮獲由發展局與建造業議會共同舉辦的第二十四屆公德地盤獎－優異獎（非工務工程－維修、保養、改建及加建工程）及傑出環境管理獎－優異獎。

建築材料部

截至二零一八年九月三十日止六個月，建築材料部錄得營業額為港幣249,200,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣280,000,000元）。

於二零一八年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣807,800,000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) 港鐵西九龍總站（北）810A－內地海關、出入境及檢疫設施－設計、供應及安裝後堂假天花系統

(2) 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

(3) 香港灣仔港灣道26號華潤大廈之建議酒店發展項目－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) 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) 合約編號SS C502之設計及建造位於油麻地之西九龍政府合署－設計、供應及安裝外部天花系統
- (3) 位於新界沙田小瀝源小瀝源路、源康街及源順圍交界之沙田市地段第248號之建議酒店發展項目－供應及安裝假天花系統
- (4) 位於九龍鯉魚門鯉魚門徑1號油塘地段第42號之建議住宅及商業發展項目－供應及安裝DnT隔音板、複合木地板及壁腳板
- (5) 興建新界沙田碩門邨第二期之公共房屋發展項目－設計、供應及安裝外部天花系統

於回顧期間內獲授的主要合約工程：

- (1) 位於新界將軍澳市地段第70號餘段日出康城第7A及7B期86區建議地盤C1發展項目－供應及安裝假天花系統
- (2) 興建九龍啟德發展區1A-2地盤之一所30班房中學－設計、供應及安裝假天花系統
- (3) 興建新界大埔1區之體育館、社區會堂及足球場－設計、供應及安裝假天花系統

設計、供應及安裝鋁製產品及幕牆

於回顧期間內已完成的主要合約工程：

- (1) 新界沙田九肚山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
- (2) 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、柵欄及玻璃欄河
- (3) 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、供應及安裝幕牆

於回顧期間內承接的主要合約工程：

- (1) 將軍澳市地段第70號餘段日出康城第六期之住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗及門
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 將軍澳市地段第70號餘段日出康城第七期地盤C1之住宅發展項目－設計、供應及安裝大廈幕牆及基座玻璃牆
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 新界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
- (8) 新界天水圍115區天水圍市地段第34號之住宅發展項目－設計、供應及安裝幕牆
- (9) 深圳安托山之住宅發展項目－供應鋁窗及門
- (10) 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

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10期地盤I之住宅發展項目－設計、供應及安裝幕牆系統、鋁窗及門
- (2) 香港種植道1號房屋發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、玻璃門、幕牆及金屬飾板
- (3) 香港灣仔駱克道第75至85號商業發展項目－設計、供應及安裝鋁單元式幕牆、玻璃牆、鋁飾板、石飾板、玻璃天窗及百葉
- (4) 新界屯門海榮路及恆富街交界處16區屯門市地段第539號之住宅發展項目－設計、供應及安裝大廈幕牆

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（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

就合營企業項目Mount Vienna（本集團擁有25%權益之位於新界火炭之低密度住宅項目）而言，於回顧期間內本集團錄得總共12個單位中已售出9個的銷量。該溢利確認為分佔合營企業溢利。餘下3個單位仍在售。

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），已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130份商品房買賣合同，其中126個單位已交付予客戶。

於二零一八年二月，本集團擁有50%權益的一間合營企業訂立一份臨時買賣協議，以收購位於新界葵涌的中央工業大廈進行物業重建，該交易已於二零一八年六月底完成。其現處於設計階段。

於二零一八年七月，本集團完成向持有一棟工業大廈（即位於香港九龍七寶街1號及三祝街19號的「美華工廠大廈」）的多名賣方進行的若干收購事項，總代價為港幣850,000,000元，以作重建。於二零一八年八月，本集團訂立買賣協議以出售一間附屬公司之全部權益，該附屬公司間接持有美華工廠大廈，代價為港幣1,253,000,000元（可予以調整）。出售事項已於二零一八年十一月十五日完成。

物業投資部

截至二零一八年九月三十日止六個月，物業投資部錄得營業額港幣21,200,000元（截至二零一七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，本集團已於二零一八年四月十二日完成收購位於香港荷李活道222號的整棟住宅及零售綜合物業。此外，本集團擁有50%權益的本集團一間合營企業訂立買賣協議，以收購位於香港干諾道西138號的一整棟物業（即香港馨樂庭海景服務公寓）。該交易已於二零一八年十一月一日完成。

由於本集團認為市場呈現將物業價值變現的良機，故訂立若干買賣協議以出售其物業。於二零一八年四月及二零一八年五月，本集團分別與一名獨立第三方訂立買賣協議以出售沙田工業中心的若干工作間及停車位，代價為港幣158,400,000元及港幣209,800,000元。該等交易分別於二零一八年十月及二零一八年九月完成。於二零一八年五月，本集團擁有40%權益的本集團一間合營企業訂立一份買賣協議，以出售其全資附屬公司，該公司直接持有位於香港皇后大道中338號的服務式公寓Queen Central。該交易已於二零一八年十月完成。

本集團的投資物業包括沙田工業中心若干單位、石門京瑞廣場一期若干單位、荷李活道222號Hollywood Hill、西營盤的One Eleven、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、本集團擁有50%權益的長沙灣的PeakCastle及屯門海濱貨倉，彼等於回顧期間內皆為本集團帶來滿意的租金收入。

包括West Castle、West Park及The Edward在內的投資物業正在進行翻新，以提高有關租金收入及提升物業價值。

物業代理及管理部

於回顧期間內，物業代理及管理部的營業額為港幣18,100,000元（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣8,200,000元）。

在香港，物業代理及管理部擔任位於嘉林邊道11號的The Grampian、位於樂林路的Mount Vienna、位於皇后大道中338號之Queen Central、位於打磚坪街第26至28號之成功中心（已於二零一八年四月終止）、位於打磚坪街第57至61號之中央工業大廈以及位於青山道476號之PeakCastle的市場推廣及項目經理。

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

該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

截至二零一八年九月三十日止六個月，健康產品部錄得港幣29,100,000元的營業額（截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣26,900,000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，現時共營運10間零售店（包括聖德肋撒醫院內的健怡坊店）及1間服務中心。於回顧期間，健怡坊參與了由二零一八年八月三日至六日假香港會議展覽中心舉辦之二零一八年荷花嬰兒博覽，康而健有限公司則參與了由二零一八年八月十六日至二十日假香港會議展覽中心舉辦之美食博覽。為加強我們的廣告宣傳，本集團已聘請演員趙雅芝女士為我們的產品「學者靈芝」之明星代言人，以增加產品的知名度及普及度。就電子商務業務而言，本集團已建立不同的電子商務渠道以吸引不同領域的顧客。

展望

隨著本地生產總值大幅增長，金融市場表現不斷改善，商業及消費者信心不斷增強，全球經濟於過去十八個月出現明顯增長，樂觀主義蔓延。自當時起直至今日，大多數發達或發展中國家採取貨幣刺激措施支持短期增長，不斷增加貨幣供應及下調銀行法定存款準備金率，信貸寬鬆充斥金融系統，物業資產因而得到蓬勃發展。眾多國家的物業價值大幅上漲，與經濟現狀嚴重脫節。有關國家須採取去槓桿等措施以抑制債務泡沫的主要推動因素之一資產泡沫。

為取得更為平衡的貿易，美國挑起與中國、歐盟、加拿大及若干其他國家的貿易戰。除獲得改善貿易平衡及關稅收入的好處外，面對複雜的全球貿易體系，美國更可能會弄巧成拙。上述國家對從美國進口的產品征收報復性關稅，亦會導致美國公民的消費價格上漲，通脹率及利率將隨之上升。貿易戰對美國而言並非全無代價。該保護主義的結局將是兩敗俱傷。

中國經濟尚未感到美國對從中國進口的價值2,500億美元商品征收關稅的壓力，但在中國政府決心給經濟降溫以減少過剩產能及降低庫存，打擊信貸寬鬆及影子融資以抑制資產及債務泡沫的情況下，中國的經濟增長經已放緩。雖然征收的美元關稅與中國的經濟規模相比並不重大，但有關關稅對中國的貨幣、僱傭及投資信心有著非常實際的影響。人民幣貶值充當抵銷關稅影響的損害控制措施，或在一定程度上幫助提升中國向美國出口產品的競爭力。然而，倘貨幣過於疲軟，中國將面臨資本外逃的風險。隨著外部不確定因素增加及國內結構調整進入關鍵階段，預期中國經濟增長將出現短痛及干擾。

數十年來，香港一直是中國與美國之間的再出口樞紐，且最大的貿易夥伴是中國，因此不可避免的陷入兩難之境。貿易戰加劇將對香港的工作保障造成壓力，跨境運營及從事中國及美國再出口及轉運業務的公司面臨的壓力尤其大。大量投資中國以製造向美國出口產品的人士亦將受到貿易戰的衝擊。貿易關稅將不可避免地推高中國及美國的消費價格，兩國面臨加息的巨大壓力。香港的低利率環境在很大程度上歸因於資金流入。若美元及人民幣的利率均調高，港元利率勢將跟隨，本地房地產市場將面臨壓力。香港可能受到的損害不應被低估。

就香港建築業而言，於二零零七年推出十大建設計劃後，基建工程支出於過去十年幾乎翻了四倍。香港特區政府面臨增加公屋供應以填補香港嚴重的房屋缺口的壓力。於二零一四年，政府設立約港幣270億元的房屋儲備金，為房屋署實現10年公屋供應目標提供財務資源。於二零一六至二零一七財政年度政府財政預算案中，財政司司長宣佈預留財政儲備於二零一五至二零一六年度的投資收益港幣450億元，作進一步注資房屋儲備金之用。單單這些公共工程已足夠保持建築業的繁榮，來自私營部門的建築工程為建築業進一步注入動力。儘管基礎設施發展、政府的公屋政策及私營部門的私人住房供應為香港建築業提供了有力的支撐，但近年來不斷上漲的建築成本及勞力供應短缺的陰雲一直籠罩建築業。我們的建築部認為，保護安全、健康及環境，發展及使用新技術以提高效率及生產力，招募、挽留及培訓員工及有效管理成本控制是香港建築業實現成功增長及繁榮的關鍵所在。我們認為我們仍需繼續保持一貫的努力，以確保建築業務保持競爭力，同時交付優質的工程，以實現我們的客戶及持份者的社會及經濟預期。

過去數年，隨著物業價格及銷售額不斷上漲，家庭及投資者均有意在其物業上投入裝修費用，以提升物業價值。超長物業週期的持續時間超出所有人的最初預測。然而，有興必有衰。香港物業價格持續九年的急劇增長勢必會有結束的一天。面對近期來自中國政府經濟降溫措施、中美貿易戰以及香港特區政府公屋政策及有關私營物業市場的監控機制的威脅，本地過熱的物業市場始終佔據著話題焦點。物業價格調整風險比以往更迫在眉睫，要考慮的是這對香港物業市場及維修業務會造成多大衝擊。自成立起，我們的裝飾及維修部不斷投入時間、資源及資金創造最優秀的設計，以滿足客戶的品位及風格，確保每項工程均具備令客戶滿意的優秀品質，並在維修服務中動用爬升工作台等最先進的機器，以令其有關效率、安全、更好的通風及衛生狀況的標準與競爭對手的標準區分開來。我們希望這將成為我們的競爭優勢，以克服未來數年的艱難險阻。

我們建築材料部的業務保持穩定，繼續向眾多港鐵站及物業開發商供應天花及地板系統。耐用美觀的優質窗戶及幕牆能夠賦予物業優美的外觀，不斷上漲的物業價格催生對這方面的需求。我們的鋁窗及幕牆業務受益於該趨勢，並實現快速增長。該業務目前的規模已足以獨立於本集團運營並於香港聯交所獨立上市。本公司已於本年九月提交將該業務分拆並於香港聯交所上市的申請。鋁窗及幕牆業務於惠州擁有並運營自有製造工廠，同時亦擁有精幹的管理人員及經驗豐富的忠誠員工及工人團隊。我們對該業務在未來會不斷壯大充滿信心。

香港特區政府面臨解決有關房屋供應問題及幫助香港低收入人士解決住房問題的巨大壓力。根據政府的10年房屋供應目標，其應每年供應20,000套公屋、8,000套資助出售房屋及18,000套私營房屋。居屋定價制度改革是政府公佈的惠及存在購房困難的年輕夫妻及家庭的措施之一。其他議案包括分配更多原本指定興建私營房屋的土地興建公屋。為監控私營部門的住房供應，政府採取多項控制措施，包括對一手空置房屋征收相當於兩年租金收入的空置稅及對開發商銷售未竣工房屋施加更為嚴格的條件。除政府供應更多公屋的房屋政策及有關私營部門的控制措施外，貿易戰帶來的通脹影響會加快加息步伐，亦會衝擊私營物業市場。目前，我們的物業發展部手頭僅有兩個發展項目，即衙前圍道項目及對中央工業大廈進行重建的合營企業項目（我們持有50%權益）。火炭項目Mount Vienna已竣工出售，其中12個單位中的9個已售出。我們將密切監控開發項目的狀況，適應市場巨變。

隨著香港政府增加公屋的政策及對私營部門征收空置稅及對未竣工房屋預售施加嚴格的條件的控制措施落地，加上中美貿易戰的外部影響及中國經濟增長因實施控制資產及債務泡沫、供應過剩及庫存過多的降溫措施而有所放緩，香港房屋價格增長從二零一七年的峰值小幅下降，香港過熱的物業市場似乎呈現放緩的跡象。彭博報告稱，隨著貨幣政策收緊、利率上調及中國對香港的投資減弱，香港（世界上最昂貴的物業市場）的物業價格於二零一九年上半年可能出現高達15%的調整。然而，租賃市場目前保持穩定。在此情況下，我們的投資物業部在管理投資物業組合時將極為審慎。其將重組投資物業組合，以收購並持有位置優越且具備賺取更多租金收入及增值潛力的物業，並出售其他物業，以維持平衡的財務狀況及穩健的資產負債率。

我們的物業代理及管理部主要為本集團的自有物業或由本集團建造的物業提供服務。該部門的業務保持穩定。

預期香港會迎來更多遊客，加上遊客及本地居民的購買力因過去十八個月的全球經濟增長而所有增加，故香港零售業將繼續穩步反彈。然而，近期疲弱的人民幣及高租金或阻礙該行業的增長勢頭。過去數年，本集團的健康產品部一直保持穩定增長，產品逐步獲得更廣泛的市場認知度。為在靈芝產品銷售方面取得突破，該部門已委聘趙雅芝女士為代言人，以推廣我們的靈芝產品。雖然名人代言將有助於增加在公眾中的知名度，打造正面的品牌形象，吸引消費者購買我們的靈芝產品，但我們的產品依然用本身的質量及用戶效果展現其真正的價值及可信賴性。正如我們的名字「康而健」所指出，我們將提供優質的產品，關愛客戶的健康。這是我們對客戶的承諾，我們會一直銘記於心。

展望未來，隨著利率上調衝擊香港物業市場，香港的經濟前景並不樂觀。本地政府的公屋政策及有關私營物業部門的控制措施將對物業開發及投資業務造成壓力，同時，中國採取的去槓桿及降溫措施以及中美貿易戰加劇亦將帶來其他威脅。有關物業市場的任何大幅調整均可能會對家庭資產、公司資產負債表及整體經濟活動產生不利影響。在此情況下，我們的發展面臨更嚴重的挑戰。我們將採取尤為審慎的物業開發及投資策略，以期共同努力，渡過難關。

財務回顧

集團流動資金及財務資源

本集團定期審閱其流動資金及融資需求。

本集團財務狀況維持穩健。於二零一八年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額由二零一八年三月三十一日之港幣1,070,100,000元減少至港幣443,600,000元。於本期間結束日，流動比率（流動資產除以流動負債）由二零一八年三月三十一日的1.52倍下降至1.22倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零一八年九月三十日，本集團可動用之銀行及一間保險公司之融資總額為港幣2,978,200,000元（其中港幣998,200,000元乃以本集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業及分類為持作出售資產作第一抵押），當中港幣1,208,200,000元之銀行貸款已被提取，而約港幣356,500,000元已被動用，主要用作發行信用狀及履約保證。該等銀行融資下之銀行貸款按現行市場利率計算利息。

從手頭現金及可供動用來自銀行及一間保險公司之融資，本集團之流動資金狀況於來年將維持穩健，具備充裕財務資源以應付其承擔、營運及未來發展需要。

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。於本公司之二零一七／二零一八年報內刊載之本集團財資管理政策維持不變。

資本結構

本集團力求保持適當之股本及債務組合，以確保一直能維持一個有效之資本結構。於回顧期間，本集團已獲得之港幣銀行貸款達港幣1,208,200,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣395,500,000元）。貸款已用於收購發展中之待售物業或作投資用途之物業，以及用作一般營運資金。貸款分五年攤還，第一年須償還港幣918,500,000元，第二年須償還港幣126,800,000元，而第三至第五年則須償還合共港幣162,900,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零一八年九月三十日，本集團按本集團借貸淨額（銀行貸款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19.3%（於二零一八年三月三十一日：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

於二零一八年三月二日，本公司之間接全資附屬公司亮佑有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購Richway Group Holdings Limited連同其全資附屬公司朝陽置業有限公司（統稱為「Richway集團」）之全部已發行股本及股東貸款，代價約為港幣505,100,000元。收購已於二零一八年四月十二日完成，Richway集團之主要資產為位於香港荷李活道222號之一整棟物業，分類為投資物業。

抵押品

於二零一八年九月三十日，本集團之港幣貸款為港幣858,200,000元（二零一八年三月三十一日：港幣395,500,000元），乃以本集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業及分類為持作出售資產作第一抵押，賬面值為約港幣1,137,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣1,081,500,000元）。

或然負債及履約保證

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之指控被提出法律訴訟。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，再無就有關訴訟對本集團採取進一步行動。於二零一八年，因對方自願清盤，故已結案。

於二零一八年三月三十一日，本集團就一間合營企業獲授之銀行融資額度向一間銀行提供之公司擔保約港幣67,100,000元，該款項為本集團按比例分佔之於二零一八年三月三十一日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。於截至二零一八年九月三十日止六個月，合營企業之銀行貸款已悉數償還。

於二零一八年九月三十日，本集團向合營企業合夥人提供反彌償保證港幣62,000,000元（二零一八年三月三十一日：港幣62,000,000元），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後釐定。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。

於二零一八年九月三十日，本集團就建築合約持有之履約保證為港幣246,000,000元（二零一八年三月三十一日：港幣223,000,000元）。

承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
就下列各項已訂約但尚未列於簡明綜合財務報表內之 資本支出：		
收購發展中之待售物業	-	409,000
收購附屬公司	-	454,505
	<u>-</u>	<u>863,505</u>

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團亦有責任與其他合營企業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，用於為合營企業提供營運資金。

企業管治

本公司的企業管治原則強調董事會之高質素、高透明度及對全體股東負責。

於截至二零一八年九月三十日止六個月，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：

- 一 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。由於董事會主席查懋聲先生需要處理其他重要事務，故未能出席本公司二零一八年股東週年大會。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」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認於截至二零一八年九月三十日止六個月彼等已遵守標準守則內所載之規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

僱員及酬金政策

於二零一八年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有880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。

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二零一八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，二零一八年十一月二十日

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）

老啟昌先生

獨立非執行董事

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士