

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)

截至二零一九年九月三十日止六個月中期業績公告

中期業績

截至二零一九年九月三十日止六個月，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」）錄得來自持續經營業務之未經審核綜合收入為港幣383,800,000元，較上一年度相應期間之港幣1,107,900,000元（經重列）下降65.4%，主要是由於建築部、裝飾及維修部以及建築材料部之收入下降所致。

截至二零一九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141,400,000元，較二零一八年同期之港幣314,200,000元減少55.0%。有關減少主要是由於上一年度本集團出售自用物業產生之例外巨額收益、截至二零一九年九月三十日止六個月本集團之投資物業之公平值變動之收益減少以及截至二零一九年九月三十日止六個月建築部、裝飾及維修部及建築材料部之貢獻因收入下跌而減少。

截至二零一九年九月三十日止六個月，持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利及每股攤薄盈利為港幣13.0仙，較去年相應期間港幣30.8仙及港幣30.1仙減少57.8%及56.8%。

股息

本公司董事會（「董事會」）已議決向於二零一九年十二月六日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙（截至二零一八年九月三十日止六個月：每股港幣2.5仙）。預期股息將於二零一九年十二月十八日派付予股東。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年十二月四日至二零一九年十二月六日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權獲派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息之股東身份。為符合資格獲派發截至二零一九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，必須於二零一九年十二月三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

截至二零一九年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------|----|-------------------------|----------------------------------|
| | | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (未經審核) (經重列) |
| 持續經營業務 | | | |
| 收入 | 3 | 383,843 | 1,107,853 |
| 銷售成本 | | (295,689) | (1,009,006) |
| 毛利 | | 88,154 | 98,847 |
| 其他收入 | | 3,550 | 2,515 |
| 匯兌虧損 | | (92) | (822) |
| 其他虧損 | | (112) | (136) |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | | 43 | 166,035 |
| 市場推廣及分銷費用 | | (6,158) | (4,457) |
| 行政開支 | | (92,876) | (132,326) |
| 投資物業之公平值變動 | | | |
| －出售時之已變現收益 | | 68,786 | 44,325 |
| －未變現收益 | | 7,337 | 70,442 |
| 出售附屬公司之虧損 | | (1,235) | – |
| 預期信貸虧損模式下之撥回(減值虧損) | | 4,815 | (2,008) |
| 分佔聯營公司溢利 | | 48 | 48 |
| 分佔合營企業溢利 | | 81,834 | 78,363 |
| 財務費用 | | (6,489) | (7,636) |
| 除稅前溢利 | 4 | 147,605 | 313,190 |
| 稅項支出 | 5 | (6,208) | (2,922) |
| 持續經營業務期內溢利 | | 141,397 | 310,268 |
| 已終止經營業務 | | | |
| 已終止經營業務期內溢利 | 6 | – | 3,957 |
| 期內溢利 | | 141,397 | 314,225 |
| 期內溢利 | | | |
| 來自持續經營業務 | | 141,397 | 310,268 |
| 來自已終止經營業務 | | – | 3,957 |
| | | 141,397 | 314,225 |

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (未經審核) (經重列) |
|-----------------|----|--|----------------------------------|
| 每股盈利 | | | |
| 就持續經營及已終止經營業務而言 | | | |
| 基本 (港仙) | 8 | <u>13.0</u> | <u>30.8</u> |
| 攤薄 (港仙) | 8 | <u>13.0</u> | <u>30.1</u> |
| 就持續經營業務而言 | | | |
| 基本 (港仙) | 8 | <u>13.0</u> | <u>30.4</u> |
| 攤薄 (港仙) | 8 | <u>13.0</u> | <u>29.7</u> |

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年九月三十日止六個月

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 期內溢利 | <u>141,397</u> | <u>314,225</u> |
| 其他全面支出： | | |
| 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 | (128) | (6,344) |
| 分佔合營企業之匯兌差額 | <u>(5,947)</u> | <u>(10,173)</u> |
| | <u>(6,075)</u> | <u>(16,517)</u> |
| 期內全面收益總額 | <u><u>135,322</u></u> | <u><u>297,708</u></u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

| | 附註 | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核) | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) |
|-------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 9 | 3,131,140 | 2,225,570 |
| 物業、廠房及設備 | 9 | 384,642 | 393,119 |
| 使用權資產 | 9 | 6,762 | – |
| 聯營公司之權益 | | 7,158 | 7,110 |
| 合營企業之權益 | 10 | 472,871 | 396,984 |
| 合營企業貸款 | | 248,699 | 498,289 |
| 已付收購附屬公司按金 | | 37,040 | – |
| 已付收購投資物業按金及預付款項 | | – | 90,465 |
| 遞延稅項資產 | | 938 | 2,538 |
| | | 4,289,250 | 3,614,075 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中之待售物業 | | 324,161 | 322,596 |
| 持作待售物業 | | 7,441 | 7,441 |
| 存貨 | | 15,766 | 15,357 |
| 合約資產 | 11 | 224,238 | 267,080 |
| 應收款項、按金及預付款項 | 12 | 104,144 | 114,148 |
| 應收合營企業款項 | | 17 | 17 |
| 應收關聯人士款項 | | – | 24,364 |
| 合營企業貸款 | | 342,911 | 24,209 |
| 透過損益按公平值計算之財務資產 | | 407 | 519 |
| 可退回稅項 | | 7,783 | 10,394 |
| 銀行結餘及現金 | | 421,714 | 869,514 |
| | | 1,448,582 | 1,655,639 |
| 流動負債 | | | |
| 應付款項及其他應付款項 | 13 | 645,556 | 772,165 |
| 撥備 | | 83,084 | 87,637 |
| 租賃負債 | | 5,078 | – |
| 應付稅項 | | 64,880 | 66,813 |
| 銀行貸款—於一年內應付款項 | | 901,950 | 351,000 |
| | | 1,700,548 | 1,277,615 |
| 流動(負債)資產淨值 | | (251,966) | 378,024 |

| | 附註 | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核) | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) |
|----------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 總資產減流動負債 | | <u>4,037,284</u> | <u>3,992,099</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 16,076 | 12,356 |
| 撥備 | | 156,015 | 200,299 |
| 租賃負債 | | <u>4,884</u> | <u>—</u> |
| | | <u>176,975</u> | <u>212,655</u> |
| | | <u>3,860,309</u> | <u>3,779,444</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 14 | 109,092 | 109,083 |
| 儲備 | | <u>3,751,217</u> | <u>3,670,361</u> |
| | | <u>3,860,309</u> | <u>3,779,444</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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計量外，本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

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，截至二零一九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，與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

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二零一九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十六號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第二十三號 | 租賃 所得稅之不確定性之處理 |
| 香港財務報告準則第九號（修訂本） | 具有負補償之提前還款特點 |
| 香港會計準則第十九號（修訂本） | 計劃修正、縮減或清償 |
| 香港會計準則第二十八號（修訂本） | 於聯營公司及合營企業之長期權益 |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進 |

除下文所述外，本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第十六號「租賃」之影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第十六號。香港財務報告準則第十六號取代香港會計準則第十七號「租賃」及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第十六號導致之主要會計政策變動

本集團已根據香港財務報告準則第十六號之過渡性條文應用以下會計政策。

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於開始或修改日期按香港財務報告準則第十六號項下之定義評估合約是否為或是否包含租賃。除非合約之條款及條件其後變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

短期租賃

對於租期自開始日期起計為十二個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃的租賃款項按直線法於租賃期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用日期）確認使用權資產。除分類為投資物業並按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作任何租賃款項，減任何已收取租金優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將會產生的成本估計。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產之權益的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內以直線法折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產單獨呈列於簡明綜合財務狀況表內。符合投資物業定義的使用權資產呈列於「投資物業」內。

租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇部分之物業權益之款項而言，當款項未能於租賃土地及樓宇部分之間可靠分配時，則整項物業呈列為本集團之物業、廠房及設備（除該等分類及入賬列為投資物業外）。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第九號「財務工具」入賬並初始按公平值計量。於初始確認時之公平值之調整被視為額外租賃款項並計入使用權資產之成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付租賃款項現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團會使用租賃開始日期的增額借款利率計算租賃款項的現值。

租賃款項包括：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃款項；
- 剩餘價值擔保下的預期應付款項；
- 本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映本集團行使權利終止租賃）。

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃款項調整。

當租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在該情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量時，本集團重新計量租賃負債（並就相關使用權資產作出相應調整）。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將租賃負債作為單獨項目呈列。

租賃修訂

倘出現以下情況，則本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及對單獨價格進行的任何適當調整以反映特定合約的情況。

就並不以單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團透過使用於修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債單獨應用香港會計準則第十二號「所得稅」的規定。因應用初始確認豁免，於初始確認時及租期內均不會確認與使用權資產及租賃負債有關的臨時差異。

作為出租人

分配代價至合約組成部分

於二零一九年四月一日生效，本集團應用香港財務報告準則第十五號「來自客戶合約之收入」以分配合約之代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分基於其相對單獨售價與租賃組成部分分開。

可退回租賃按金

已收取之可退回租賃按金根據香港財務報告準則第九號入賬並初步按公平值計量。於初步確認時之公平值之調整被視為承租人之額外租賃款項。

分租

當本集團為中介出租人時，其將主租賃事項及分租事項入賬列為兩份獨立合約。分租事項將參考主租賃事項產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參考相關資產。

租賃修訂

本集團自修訂生效日期起將經營租賃之修訂入賬為新租賃，將任何與原有租賃有關之預付或應付租賃款項視作新租賃之租賃款項之一部分。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第十六號產生之過渡及影響概要

租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第十七號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第四號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第十六號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第十六號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第十六號，而累積影響已於二零一九年四月一日首次應用當日確認。於首次應用日期的一切差異已於期初累計溢利確認，且並無重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第十六號過渡時項下之經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第十七號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- (i) 依賴透過應用香港會計準則第三十七號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱之替代方法，評估租賃是否屬虧損；
- (ii) 選擇不就租期於首次應用日期起計十二個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- (iii) 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第十六號後作出以下調整：

於二零一九年四月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第十六號第C8(b)(ii)項過渡法確認租賃負債及並按與相關租賃負債相同之賬面值釐定使用權資產。

本集團於二零一九年四月一日確認租賃負債為港幣9,928,000元、使用權資產為港幣6,723,000元及投資物業為港幣3,205,000元。

當就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期之相關集團實體之增額借款利率。相關集團實體所應用之承租人加權平均增額借款利率介乎4.0%至6.0%。

| | 二零一九年 四月一日 港幣千元 |
|---|-----------------------|
| 於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔 | 13,135 |
| 加：合理確定行使續租選擇權 | 2,700 |
| 減：確認豁免－短期租賃 | (617) |
| | <u>15,218</u> |
| 於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第十六號時確認與經營租賃有關之按相關增額借款利率貼現之租賃負債 | <u>9,928</u> |
| 分析為 | |
| 流動 | 4,191 |
| 非流動 | 5,737 |
| | <u>9,928</u> |

於二零一九年四月一日之使用權資產賬面值包括以下項目：

| | 使用權資產 港幣千元 |
|-------------------------------------|---------------|
| 應用香港財務報告準則第十六號時確認與經營租賃有關的使用權資產 (附註) | <u>9,928</u> |
| 按類別： | |
| 土地及樓宇 | 6,723 |
| 分類為投資物業項下的土地及樓宇 | 3,205 |
| | <u>9,928</u> |

附註：於初始應用日期，分租事項下的租賃物業根據該日的主租賃事項及分租事項的餘下合約條款及條件單獨評估並分類為經營租賃。根據本集團有關投資物業的會計政策，於初始應用日期分租事項下港幣3,205,000元的所有租賃物業被分類為經營租賃，並於初始應用日期重新計量為公平值。

自二零一九年四月一日起生效，被分類為發展中之待售物業／持作待售物業的租賃土地根據香港財務報告準則第十六號以成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

作為出租人

根據香港財務報告準則第十六號之過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人之租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第十六號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

於應用香港財務報告準則第十六號前，所收取的可退回租賃按金被視為應用香港會計準則第十七號的租賃的權利及義務。根據香港財務報告準則第十六號租賃款項的定義，該等按金並非為與使用權資產相關的付款。貼現影響對本集團本期間之簡明綜合財務狀況表並無重大影響。

過渡至香港財務報告準則第十六號對二零一九年四月一日累計溢利並無影響。

下列為對於二零一九年四月一日之簡明綜合財務狀況表中確認之金額所作出的調整。未受變動影響的項目不計入在內。

| | 先前 於二零一九年 三月三十一日 呈報之賬面值 港幣千元 | 調整 港幣千元 | 根據 香港財務報告 準則第十六號 於二零一九年 四月一日 之賬面值 港幣千元 |
|--------------|--|------------|--|
| 非流動資產 | | | |
| 使用權資產 | – | 6,723 | 6,723 |
| 投資物業 | 2,225,570 | 3,205 | 2,228,775 |
| 流動負債 | | | |
| 租賃負債 | – | (4,191) | (4,191) |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | – | (5,737) | (5,737) |

附註：就截至二零一九年九月三十日止期間根據間接方法呈報現金流量而言，營運資金變動已根據上文所披露於二零一九年四月一日的期初簡明綜合財務狀況表計算得出。

3. 收入及分類資料

收入指來自建築工程合約、裝飾及維修工程合約、安裝建築材料、健康產品之銷售、提供物業代理及管理服務以及物業投資之租金收入已收或應收款項總金額。

收入分列

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------|----------------|------------------|
| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
| 持續經營業務 | | |
| 隨時間確認： | | |
| 建築工程合約之收入 | 247,440 | 901,811 |
| 裝飾及維修工程合約之收入 | 66,004 | 77,137 |
| 安裝建築材料之收入 | 19,840 | 75,400 |
| 物業管理服務收入 | 2,505 | 4,022 |
| 在某個時間點確認： | | |
| 健康產品之銷售金額 | 25,663 | 29,111 |
| 物業代理服務收入 | 1,758 | 4,726 |
| 來自客戶合約之收入 | 363,210 | 1,092,207 |
| 物業投資之租賃收入 | 20,633 | 15,646 |
| | 383,843 | 1,107,853 |
| 地區市場： | | |
| 香港 | 383,843 | 1,107,853 |

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、建築材料設計、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。

以實物分派方式出售美亨實業控股有限公司（「美亨」）及其附屬公司（統稱為「美亨集團」）之後，計入「建築材料」分類之設計、供應及安裝鋁窗及幕牆業務已於二零一九年三月十八日終止經營。下列呈報之截至二零一八年九月三十日止六個月及於二零一八年九月三十日之分類資料並不包括該等已終止經營業務之任何款項。已終止經營業務之詳情請參閱附註6。

(a) 分類收入及業績

以下為本集團各經營及可呈報分類之收入及業績之分析：

持續經營業務

截至二零一九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 |
|-----------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------|
| 收入 | | | | | | | | | | |
| 對外銷售 | 247,440 | 66,004 | 19,840 | 25,663 | 20,633 | - | 4,263 | 383,843 | - | 383,843 |
| 分類業務間之銷售* | 556 | 10,073 | 3,786 | 7 | 3,408 | - | 8,076 | 25,906 | (25,906) | - |
| 總計 | <u>247,996</u> | <u>76,077</u> | <u>23,626</u> | <u>25,670</u> | <u>24,041</u> | <u>-</u> | <u>12,339</u> | <u>409,749</u> | <u>(25,906)</u> | <u>383,843</u> |
| 業績 | | | | | | | | | | |
| 分類業績 | <u>23,219</u> | <u>1,914</u> | <u>535</u> | <u>(3,273)</u> | <u>129,549</u> | <u>4,229</u> | <u>313</u> | <u>156,486</u> | <u>-</u> | <u>156,486</u> |
| 未分配支出 | | | | | | | | | | (8,881) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | | <u>147,605</u> |

截至二零一八年九月三十日止六個月 (經重列)

| | 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 |
|-----------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 收入 | | | | | | | | | | |
| 對外銷售 | 901,811 | 77,137 | 75,400 | 29,111 | 15,646 | - | 8,748 | 1,107,853 | - | 1,107,853 |
| 分類業務間之銷售* | 335 | 26,038 | 354 | 7 | 3,434 | - | 9,366 | 39,534 | (39,534) | - |
| 總計 | <u>902,146</u> | <u>103,175</u> | <u>75,754</u> | <u>29,118</u> | <u>19,080</u> | <u>-</u> | <u>18,114</u> | <u>1,147,387</u> | <u>(39,534)</u> | <u>1,107,853</u> |
| 業績 | | | | | | | | | | |
| 分類業績 | <u>27,467</u> | <u>2,706</u> | <u>204</u> | <u>(439)</u> | <u>277,663</u> | <u>22,341</u> | <u>166</u> | <u>330,108</u> | <u>-</u> | <u>330,108</u> |
| 未分配支出 | | | | | | | | | | (16,918) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | | <u>313,190</u> |

* 分類業務間之銷售乃參考市價計算。

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及可呈報分類之資產及負債之分析：

| | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 |
|-------------|------------------------|-------------------------|
| <u>分類資產</u> | | |
| 建築 | 599,948 | 1,246,014 |
| 裝飾及維修 | 123,565 | 107,514 |
| 建築材料 | 36,458 | 64,784 |
| 健康產品 | 41,549 | 45,351 |
| 物業投資 | 4,015,947 | 2,870,116 |
| 物業發展 | 844,238 | 801,917 |
| 物業代理及管理 | 41,669 | 67,996 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 分類資產總額 | 5,703,374 | 5,203,692 |
| 未分配資產 | 34,458 | 66,022 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 綜合資產 | <u>5,737,832</u> | <u>5,269,714</u> |
| | | |
| <u>分類負債</u> | | |
| 建築 | 597,087 | 786,463 |
| 裝飾及維修 | 45,066 | 51,305 |
| 建築材料 | 5,853 | 8,665 |
| 健康產品 | 6,770 | 3,007 |
| 物業投資 | 968,014 | 382,777 |
| 物業發展 | 9,517 | 8,776 |
| 物業代理及管理 | 1,864 | 1,297 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 分類負債總額 | 1,634,171 | 1,242,290 |
| 未分配負債 | 243,352 | 247,980 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 綜合負債 | <u>1,877,523</u> | <u>1,490,270</u> |

4. 除稅前溢利

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------------|---------------|---------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 持續經營業務 | | |
| 除稅前溢利已扣除及(計入)： | | |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 11,387 | 11,643 |
| 減：已包含於銷售成本之折舊支出 | (1,359) | (1,520) |
| | <u>10,028</u> | <u>10,123</u> |
| 使用權資產之折舊 | 2,314 | — |
| 短期租賃支出 | 547 | — |
| | <u>2,861</u> | <u>—</u> |

5. 稅項支出

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 持續經營業務 | | |
| 扣除(計入)包括： | | |
| 香港利得稅 | | |
| 當期稅項 | 3,870 | 3,089 |
| 過往年度撥備不足 | 1,081 | 20 |
| | <u>4,951</u> | <u>3,109</u> |
| 遞延稅項 | 1,257 | (187) |
| | <u>6,208</u> | <u>2,922</u> |

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級利得稅稅率制度應用於二零一八年四月一日或之後開始應課稅年度。

根據兩級利得稅稅率制度，合資格公司的首港幣2,000,000元應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元的應課稅溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級利得稅稅率制度資格的集團實體將繼續沿用16.5%的統一稅率徵稅(截至二零一八年九月三十日止六個月：16.5%)。

就兩段期間而言，選定香港附屬公司的香港利得稅就估計應課稅溢利的首港幣2,000,000元按8.25%計算，而超過港幣2,000,000元的估計應課稅溢利則按16.5%計算。不符合兩級利得稅稅率制度的其他香港集團實體將繼續沿用16.5%的統一稅率徵稅。

6. 已終止經營業務

以實物分派方式出售美亨集團

美亨及其附屬公司於二零一九年三月十八日以實物形式向本公司股東分派美亨股份作為特別中期股息後不再為本公司附屬公司。實物形式分派完成後，美亨及其附屬公司被視為本公司關聯人士，由於本公司之主要股東CCM Trust (Cayman) Limited及若干全權信託於美亨擁有實益權益。

截至二零一八年九月三十日止六個月，自美亨集團從事之已終止經營業務之溢利載列如下。簡明綜合損益表內之比較數字已予以重列，藉以重新呈列美亨集團作為已終止經營業務之經營。

| | 截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 港幣千元 |
|------------------|--------------------------------------|
| 收入 | 171,456 |
| 銷售成本 | <u>(140,629)</u> |
| 毛利 | 30,827 |
| 其他收入 | 637 |
| 其他收益及虧損 | 3,000 |
| 預期信貸虧損模式下之撥回減值虧損 | 208 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | (15) |
| 行政及其他開支 | (28,824) |
| 財務費用 | <u>(1,076)</u> |
| 除稅前溢利 | 4,757 |
| 稅項支出 | <u>(800)</u> |
| 本期間溢利 | <u><u>3,957</u></u> |

截至二零一八年九月三十日止六個月，來自己終止經營業務溢利包括以下：

| | 截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 港幣千元 |
|-----------------|--------------------------------------|
| 物業、廠房及設備之折舊 | 4,826 |
| 減：已包含於存貨成本之折舊支出 | <u>(1,404)</u> |
| | <u>3,422</u> |

7. 股息

於期內，已派發截至二零一九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54,546,000元（截至二零一八年九月三十日止六個月：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）予股東。

於二零一九年九月三十日後，本公司董事會決議，宣派截至二零一九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27,273,000元（二零一八年：截至二零一八年九月三十日止六個月，每股港幣2.5仙，合共港幣26,169,000元）。

8. 每股盈利

持續經營及已終止經營業務

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：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 盈利 | | |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 | <u>141,397</u> | <u>314,225</u> |

截至九月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
千股 千股

股份數目

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註) | 1,090,874 | 1,020,325 |
| 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 | 218 | 2,096 |
| 就本公司授出的獎勵股份作出的調整 | <u>—</u> | <u>21,119</u> |
| 用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (附註) | <u>1,091,092</u> | <u>1,043,540</u> |

附註：於截至二零一八年九月三十日止六個月，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。

持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據如下計算的盈利數據計算：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 | 141,397 | 314,225 |
| 減：源於已終止經營業務之本期間溢利 | <u>—</u> | <u>(3,957)</u> |
| 用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄盈利的盈利 | <u>141,397</u> | <u>310,268</u> |

所用分母與上文持續經營及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利所詳述者相同。

已終止經營業務

已終止經營業務截至二零一八年九月三十日止六個月的每股基本盈利為每股港幣0.4仙（截至二零一九年九月三十日止六個月：不適用），而已終止經營業務的每股攤薄盈利為每股港幣0.4仙（截至二零一九年九月三十日止六個月：不適用），乃基於源於已終止經營業務截至二零一八年九月三十日止六個月的溢利港幣3,957,000元（截至二零一九年九月三十日止六個月：不適用）計算，而所用分母則與上文持續經營及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利所詳述者相同。

9. 投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產之變動

投資物業

| | 二零一九年 四月一日至 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一八年 四月一日至 二零一八年 九月三十日 港幣千元 |
|--------------------------|--|--|
| 公平值 | | |
| 於期初 | | |
| — 如過往所呈報 | 2,225,570 | 1,712,360 |
| — 採納香港財務報告準則第十六號 (附註2.1) | 3,205 | — |
| 經重列 | 2,228,775 | 1,712,360 |
| 添置 | 581,979 | 36,746 |
| 收購附屬公司 | 726,063 | 506,023 |
| 出售 | (61,800) | (38,756) |
| 出售附屬公司 | (420,000) | — |
| 公平值變動之收益 | 76,123 | 114,767 |
| 轉移至分類為持作出售資產 | — | (158,380) |
| 於期末 | <u>3,131,140</u> | <u>2,172,760</u> |

本集團投資物業於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一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54,800,000元(二零一九年三月三十一日：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3,076,340,000元(二零一九年三月三十一日：港幣2,181,170,000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伸出來的。

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 | 估值方式 | 於以下日期之公平值 | |
|------|-------|------------------------|-------------------------|
| | | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 |
| 農地 | 直接比較法 | 54,800 | 44,400 |
| 商業 | 資本化法 | 453,040 | 450,200 |
| 工業 | 資本化法 | 1,643,300 | 434,970 |
| 住宅 | 資本化法 | 980,000 | 1,296,000 |
| | | <u>3,131,140</u> | <u>2,225,570</u> |

物業、廠房及設備

於本期間，本集團以港幣約4,310,000元收購物業、廠房及設備。截至二零一八年九月三十日止六個月，除透過收購附屬公司添置港幣358,000元外，本集團添置物業、廠房及設備約港幣4,535,000元。

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團以銷售金額港幣43,000元出售若干物業、廠房及設備，賬面值為無，產生出售收益港幣43,000元。

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團以銷售金額港幣171,932,000元出售若干物業、廠房及設備，賬面值為港幣5,912,000元，產生出售收益港幣166,020,000元。

使用權資產

於本中期期間，本集團就零售店鋪重續租賃協議，為期一年至兩年。於租賃開始時，本集團確認使用權資產港幣2,353,000元及租賃負債港幣2,353,000元。

10. 合營企業之權益

| | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 於合營企業非上市投資之成本 | 432,862 | 432,862 |
| 分佔收購後溢利（虧損）及其他全面收益（開支） （扣除已收之股息） | 40,009 | (35,878) |
| | <u>472,871</u> | <u>396,984</u> |

11. 合約資產

| | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------|------------------------|-------------------------|
| 建築工程合約 | <u>224,238</u> | <u>267,080</u> |

本集團有權就建築工程合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約向客戶收取代價。合約資產於本集團完成建築工程合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約並擁有收取代價的權利而有關代價尚未根據相關合約開單收取時產生，而彼等是否擁有權利取決於時間推移以外的因素。先前已確認為合約資產的任何款項乃於有關權利成為無條件（除了時間推移）時重新分類至應收款項。

於二零一九年九月三十日，合約資產的賬面值包括保固金港幣158,634,000元（二零一九年三月三十一日：港幣175,652,000元）。保固金為無抵押及免息，且代表客戶就合約工程所預留的款項，其可根據有關合約規定之條款於建築工程合約完成日期起計一至兩年內全數收回。於合約所列之合約工程圓滿完成後，樓宇項目之建築師將發出實際竣工證書。一般而言，發出實際竣工證書後，此類合約工程之一半保固金將發放予本集團，而剩餘一半將於有關全部樓宇項目所發現之缺陷已獲修復之證書發出後發放予本集團。

保固金將於各報告期末基於缺陷責任期的到期結清，詳情如下：

| | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------|------------------------|-------------------------|
| 一年內應收金額 | 75,699 | 91,501 |
| 一年後應收金額 | 82,935 | 84,151 |
| | 158,634 | 175,652 |

以上合約資產內包括應收關聯人士具貿易性質之款項列明如下：

| | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 |
|------|------------------------|-------------------------|
| 合營企業 | 3,862 | 3,862 |

12. 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（二零一九年三月三十一日：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：

| | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------|------------------------|-------------------------|
| 三十日內 | 32,912 | 54,957 |
| 三十一至六十日 | 1,827 | 8,562 |
| 六十一至九十日 | 3,843 | 8,504 |
| 超過九十日 | 7,088 | 4,511 |
| | 45,670 | 76,534 |

13. 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現呈列如下：

| | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------|------------------------|-------------------------|
| 三十日內 | 43,182 | 68,646 |
| 三十一至六十日 | 319 | 192 |
| 六十一至九十日 | 1 | 649 |
| 超過九十日 | 1,430 | 3,825 |
| | <u>44,932</u> | <u>73,312</u> |

14. 股本

| | 股份數目 | 港幣千元 |
|--|----------------------|----------------|
| 法定： | | |
| 每股港幣0.10元之股份 | | |
| 於二零一八年四月一日、二零一九年三月三十一日及 二零一九年九月三十日之結餘 | <u>1,500,000,000</u> | <u>150,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 每股港幣0.10元之股份 | | |
| 於二零一八年四月一日之結餘 | 1,046,176,651 | 104,618 |
| 行使購股權而發行之股份(附註) | <u>44,654,925</u> | <u>4,465</u> |
| 於二零一九年三月三十一日之結餘 | 1,090,831,576 | 109,083 |
| 行使購股權而發行之股份(附註) | <u>93,100</u> | <u>9</u> |
| 於二零一九年九月三十日之結餘 | <u>1,090,924,676</u> | <u>109,092</u> |

附註：已發行新股份與現有已發行股份於各方面享有相同權利。

業務回顧

回顧

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團來自持續經營業務之未經審核綜合收入為港幣383,800,000元（截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣1,107,900,000元（經重列））。

建築部

截至二零一九年九月三十日止六個月，建築部之收入為港幣248,000,000元（截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣902,100,000元）。

於二零一九年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣2,145,600,000元。

於回顧期間完成的主要建築工程：

- (1) 興建九龍啟德發展區1A-2地盤之一所30班房中學

於回顧期間承接的主要建築工程：

- (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) 興建香港堅尼地城吉席街33至47號之建議住宅及商業發展項目

裝飾及維修部

截至二零一九年九月三十日止六個月，裝飾及維修部之收入為港幣76,100,000元（截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣103,200,000元）。

於二零一九年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣319,200,000元。

於回顧期間完成的主要合約工程：

- (1) 香港中環交易廣場第三座24樓至26樓之全面復原工程
- (2) 九龍窩打老道71號港九五旬節會教堂之建議裝修工程

於回顧期間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號之改建及加建工程
- (3) 香港香葉道43號之建議酒店及辦公樓宇綜合裝修工程
- (4) 香港城市大學三年(二零一九年至二零二二年)一般項目定期保養合約
- (5) 香港干諾道西138號之建議加建及改建工程

建築材料部

截至二零一九年九月三十日止六個月，建築材料部錄得收入為港幣23,600,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣75,800,000元(經重列))。

於二零一九年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣70,900,000元。

於回顧期間完成的主要合約工程：

- (1) 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
- (2) 新界青山公路古洞段丈量約份第92約地段第2640號之建議住宅發展項目—供應及安裝假天花系統
- (3) 香港羅便臣道23號之建議住宅重建項目(停車場)—供應及安裝外部天花系統
- (4) 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—供應及安裝假天花系統、複合木地板及壁腳板

於回顧期間承接的主要合約工程：

- (1) 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) 西九文化區Museum Plus (M+)—供應及安裝金屬天花系統
- (3) 新界屯門青山灣段第48區青山公路屯門市地段第542號之建議住宅發展項目—設計、供應及安裝假天花系統
- (4) 新界將軍澳市地段第70號餘段日出康城第六期地盤N之建議住宅發展項目—設計、供應及安裝假天花系統

於回顧期間獲授的主要合約工程：

- (1) 港鐵沙中線項目合約編號1123－會展站及西面連接隧道－設計、供應及安裝假天花系統
- (2) 西九文化區香港故宮文化博物館之建築工程－設計、供應及安裝假天花系統
- (3) 皇后山一號地盤（第一期及第六期部分地盤）公共房屋發展項目之建築工程－設計、供應及安裝假天花系統

物業發展部

截至二零一九年九月三十日止六個月，物業發展部並無錄得任何收入（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1個的銷量。該溢利確認為分佔合營企業溢利。餘下2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。

於二零一九年八月，本集團擁有50%權益的合營企業訂立買賣協議，以出售Popular Castle Limited及其附屬公司（持有位於新界葵涌的工業物業中央工業大廈）之100%權益。出售預期將於二零二零年三月完成。

於二零一九年九月，本集團擁有50%權益的合營企業訂立買賣協議，以收購Harbour Sky (BVI) Ltd.之100%權益，其直接持有一整棟工業物業（即Johnson Place，位於香港柴灣利眾街14-16號）。收購於二零一九年十月完成。

位於九龍九龍塘衙前圍道第57A號之土地（旨在將該物業發展為一個優質住宅項目），已就重建項目申請契約修訂，而該申請正在處理中。

位於元朗唐人新村之農地，已於二零一二年向地政總署申請轉換為住宅用途。預期將快獲發補地價評估。

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於先前之財政年度完成。將土地轉換為住宅用途的土地轉換申請正在處理中。

物業投資部

截至二零一九年九月三十日止六個月，物業投資部錄得收入港幣24,000,000元（截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣19,100,000元（經重列））。

為使投資組合多元化，本集團於二零一九年五月完成收購位於九龍觀塘大業街1號的工業物業（即禧年大廈）。此外，本集團於二零一九年八月完成收購Storage Portfolio Holding II Ltd 連同其全資附屬公司Storage Holding I Ltd（持有一整棟工業物業（即香港柴灣利眾街第18號美利倉大廈）以及柴灣中心工業大廈及官塘工業中心的若干工業單位及停車位）之100%權益。於二零一九年十月，本集團訂立買賣協議，以收購卓雄國際有限公司之100%權益，其持有一整棟服務式住宅物業（即香港馨樂庭尚園公寓酒店，位於香港蘇杭街29號）。交易於二零一九年十一月八日完成。

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。於二零一九年七月，本集團訂立買賣協議，以出售廣誌控股有限公司連同其附屬公司茂中國際有限公司（其持有服務式公寓One Eleven，位於香港高街111號）之100%權益。交易已於二零一九年八月完成。此外，本集團於二零一九年七月與兩名獨立第三方訂立兩份買賣協議，以出售沙田工業中心的若干工作間及停車位。該等交易分別於二零一九年八月及二零一九年九月完成。

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、位於荷李活道222號的Hollywood Hill、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、The Edward及本集團擁有50%權益的The Connaught在內的物業正在進行翻新，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收入為港幣12,300,000元（截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣18,100,000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、位於長沙灣的PeakCastle、位於葵涌的中央工業大廈、位於干諾道西138號的The Connaught、本集團一個重建項目—位於官涌街38號的The Austine Place及位於大業街1號的禧年大廈的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、西營盤的One Eleven（於二零一九年八月終止）、長沙灣的PeakCastle、位於樂林路的Mount Vienna、位於干諾道西138號的The Connaught、位於荷李活道222號的Hollywood Hill以及位於大業街1號的禧年大廈提供物業管理服務。

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提供收租及租務代理服務。

健康產品部

截至二零一九年九月三十日止六個月，健康產品部錄得收入港幣25,700,000元（截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣29,100,000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，現時共營運8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。於回顧期間內，健怡坊參與了於二零一九年八月二日至五日假座香港會議展覽中心舉辦之二零一九年荷花嬰兒博覽，康而健則參與了於二零一九年八月十五日至十九日假座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

國際貨幣基金組織迄今已再次下調增長預測。預測今年的全球本地生產總值將僅增長3%（較春季預測的3.3%下調），而於二零二零年仍將低迷，預測增速為3.4%（較3.6%下調）。儘管大部分指示性數據表明經濟衰退不太可能於近期發生，惟經濟發展勢頭減弱幾乎已成定局。

全球各地政府均忙於改革，以提振其經濟生產力及活力。在眾多國家中（不僅美國），財政刺激措施及持續預算赤字已提高公共債務與國民收入的比率。儘管可能需要採取措施力保經濟活躍，惟過度的量化寬鬆政策及超低利率已導致不合理的資產估值膨脹，並已提高有關主權債務、銀行及個人破產的信貸風險。

隨著全球各地的風險日益遞增，中美貿易戰已令情況雪上加霜。中國一直在調整各項政策以解決金融失衡的問題，但美國貿易戰已使局面愈加難以扭轉。美國關稅的影響及控制債務水平的需求均可能會導致二零一九年及往後數年的中國本地生產總值增長至少適度減速。

是次貿易戰已造成巨大的經濟損失，尤其是在美國，美國的貨幣政策已黔驢技窮且利率已接近其有效下限。由於貿易戰打壓貿易、重創信心並削弱家庭消費，很多美國企業均切身體會到了衝突的殺傷力。

在歐元區，與全球貿易緊張局勢及英國脫歐有關的不確定性將造成不利影響。任何貿易緊張局勢的進一步升級及政策不確定性的增加均可能會延長當前全球貿易的下行趨勢，引發全球風險情勢的急劇轉變及全球金融狀況的迅速收緊。這無疑將會影響歐元區經濟。至於仍埋首於尋求脫歐的英國，此舉仍是英國與歐元區餘下國家之間有關貿易關係的主要風險來源。

在香港，鑒於全球經濟增長放緩、中美貿易戰持續及香港本地內亂，境內外需求均在收縮。投資者均高度警惕資金大量外流的跡象，且擔憂人民幣疲弱會反噬企業收益。面對如此嚴峻的環境，進出口貿易、物流、旅遊、酒店及零售銷售業務行業將繼續面臨困境，而立即復甦的前景更是渺茫。

在香港，建築行業應受惠於香港政府於二零零七年啟動的十項大型基建項目及加大公共房屋供應以解決香港人民剛需的持續投入。就基建工程而言，港珠澳大橋與廣深港高速鐵路兩個基建項目去年已告落成並開放使用，且另有六個在建項目。該等大型基建項目已創造大量建設項目工程，有助於保持建築行業的暢旺。就公共房屋供應而言，香港政府的十年房屋供應目標定為450,000套房屋，而公私房屋的比率將由60:40調整為70:30。房屋供應目標包括220,000套公共房屋單位及出售綠表置居計劃單位、95,000套資助出售房屋以及135,000套私人單位。在二零一九年施政報告中，重點旨在增加過渡性房屋及青年宿舍項目的數目，重建工廠大廈為公營房屋—主要用作公共房屋並用於加快居屋銷售。其他措施包括徵收空置稅以阻止發展商囤房及提升購房者可獲得的住房貸款（相等於房屋價值的90%，價值最高可達港幣8百萬元，高於過往的60%）。全部有關的政府政策將有助於增加房屋供應，從而推動建築施工工程。然而，建築行業一直面臨的問題仍然存在。技術勞工短缺、工人老齡化、建築成本高昂以及建築施工工程招標方面的競爭日益激烈等陰霾仍籠罩著整個行業。亟待物色解決方案，以引導該行業能以更具生產力及可持續的方式發展。

翻新物業已成為時下尋求提升或維持其物業價值的業主及投資者的人氣策略。就此而言，許多香港業主及物業投資者決定在出售其物業之前進行各種翻新項目，而其他居民實際上僅欲維持或改善其房屋狀況，以使房屋更舒適更宜居。除此之外，香港政府的強制驗樓計劃、城市更新策略及活化工業大廈計劃已提供其他翻新工程，有助於保持室內及裝修業務的暢旺。儘管有上述有利條件加持，但該市場（尤其是高端住宅物業市場）的競爭仍然激烈，且業主對設計及質量的期望亦不斷提高。同時，勞工及材料成本不斷攀升，導致利潤率極低。在這種情況下，市場從業者必須審慎控制其預算，並確保始終如一地交付優質的翻新工程以滿足其客戶需求。

我們的建築材料部主要從事為港鐵站、博物館、住宅物業、體育館及社區會堂等客戶供應天花及地板系統。現時，由於部分發展商若干建築項目遭受延誤，導致我們的材料交付推遲，從而導致營業額減少。這可能屬暫時情況，發展商已選擇分期開發及出售其項目，以避免開發整個項目而在單位銷售速度不夠快時須支付空置稅。然而，鑒於對房屋及港鐵運輸服務的巨大需求，我們認為我們的建築材料業務將能夠持續增長。

歷經連續兩個月的市場萎靡後，香港住宅物業市場在本年度十月復甦。降息、香港政府放寬對首次購房者的抵押貸款上限、中美貿易談判進展順暢及股市攀升等多項利好信號已刺激購房者加快購房步伐。就商業物業市場而言，在可預見的將來，香港作為環球金融中心及進駐中國內地的門戶的角色不會改變，其仍是公司尋求融資的理想之地。因此，對辦公樓的需求仍源源不斷。然而，懸在物業開發市場頭頂的香港政府徵收空置稅的陰霾尚未散去，空置稅釐定為對在連同佔用許可證一併發出後一年仍未售出或在同期內未出租超過六個月的所有新單位徵收的物業應課差餉租值的兩倍。許多發展商現時憂慮是項法案通過的影響，尤其是在近期物業銷售放緩的情勢下。就興勝創建而言，我們將利用一切機會從我們的投資及開發物業組合中攫取收益，並在風雲突變的環境及變化無常的市況中謹慎前行。

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。該部門力求通過提供優質且高效的物業管理、收租及租務代理服務以補充本集團的物業開發及物業投資業務。

數年來，香港的零售業一直承受著零售門店租金成本高昂的壓力。近期，在不確定的全球經濟狀況、本地社會衝突以及遊客（尤其是來自中國內地的遊客）人數銳減的迷霧籠罩下，香港零售業深陷泥潭。由於健康產品業務在很大程度上來自零售門店，因此不可避免地會受到影響。現時考慮採取其他有效營銷策略，實施各種戰術吸引客戶關注並選擇我們產品的時機已成熟，我們期待以此取替設有一排排滿載各類健康產品的貨架的傳統零售門店。為實現此目標，我們已建立不同的電子商務渠道用以推廣我們的產品及吸引來自不同地區的客戶。倘該等渠道有效運作，將能以相對較低的成本接觸廣泛的客戶，這可能是我們的健康產品業務謀求長遠生存的可行策略。

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。於二零一九年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額由二零一九年三月三十一日之港幣869,500,000元減少至港幣421,700,000元。於本期間結束日，流動比率（流動資產除以流動負債）由二零一九年三月三十一日的1.30倍下降至0.85倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零一九年九月三十日，本集團可動用之銀行及一間保險公司之融資總額為港幣2,282,000,000元（其中港幣942,000,000元乃以本集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業作第一抵押），當中港幣902,000,000元之銀行貸款已被提取，而約港幣267,100,000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更佳之風險控制，本集團之財資事務集中由最高管理層監管。於本公司之二零一八／二零一九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902,000,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣351,000,000元）。貸款已用於收購若干物業作投資及發展用途，以及用作一般營運資金。貸款分兩年攤還，第一年須償還港幣739,100,000元及第二年須償還港幣162,900,000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。

於二零一九年九月三十日，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12.4%（於二零一九年三月三十一日：本集團根據其銀行結餘及現金總額減銀行貸款總額計算為淨現金之狀況）。

主要收購及出售

於二零一九年四月十五日，本公司之間接全資附屬公司達德創投有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以收購位於香港九龍觀塘大業街1號的物業（即禧年大廈），代價為港幣489,000,000元。交易已於二零一九年五月八日完成。

於二零一九年七月十五日，本公司之間接全資附屬公司尚志有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以出售廣誌控股有限公司，連同其全資附屬公司茂中國際有限公司（「茂中」）之全部權益，代價約為港幣421,529,000元。茂中從事物業投資。茂中的主要資產為位於香港高街111號的服務式住宅「One Eleven」。出售已於二零一九年八月十五日完成。

於二零一九年七月十六日，本公司之間接全資附屬公司卓誠有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以收購Storage Portfolio Holding II Ltd，連同其全資附屬公司(i) Storage Holding I Ltd；及(ii) Storage Management Ltd，連同其全資附屬公司美利倉亞洲有限公司及鴻恩地產有限公司（「Storage Management Group」）之全部已發行及繳足股本及股東貸款，代價約為港幣737,884,000元。收購已於二零一九年八月三十日完成。Storage Portfolio Holding II Ltd主要透過Storage Management Group從事迷你倉業務及透過Storage Holding I Ltd持有位於香港柴灣及觀塘各項工業物業組合。緊隨於二零一九年八月三十日收購完成後，Storage Portfolio Holding II Ltd與獨立第三方於同日訂立買賣協議以出售Storage Management Group之全部權益，代價約為港幣16,194,000元。出售已於同日完成。出售Storage Management Group之後，Storage Portfolio Holding II Ltd，連同其全資附屬公司Storage Holding I Ltd的主要資產為位於柴灣及觀塘的工業物業。

於二零一九年八月十六日，本集團擁有50%權益之合營企業與獨立第三方訂立買賣協議，以出售Popular Castle Limited連同其全資附屬公司（其間接持有位於新界葵涌打磚坪街57至61號之中央工業大廈）之全部已發行股本及股東貸款，代價約為港幣1,080,000,000元（可予調整）。出售預期於二零二零年三月完成。

於二零一九年九月二十七日，本集團擁有50%權益之合營企業與獨立第三方訂立買賣協議，以收購Harbour Sky (BVI) Ltd.（其直接持有位於香港柴灣利眾街14至16號的一整棟物業（即Johnson Place））之全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣948,025,000元。收購已於二零一九年十月二十三日完成。

於二零一九年十月十一日，本公司之間接全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以收購卓雄國際有限公司（其以「香港馨樂庭尚園公寓酒店」之名在該物業持有服務式住宅及經營酒店業務）之全部已發行及繳足股本及股東貸款，代價為港幣740,800,000元（可予調整）。收購已於二零一九年十一月八日完成。

抵押品

於二零一九年九月三十日，本集團之港幣貸款為港幣802,000,000元（二零一九年三月三十一日：港幣351,000,000元），乃以本集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業作第一抵押，賬面值為約港幣1,402,800,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣942,200,000元）。

履約保證

於二零一九年九月三十日，本集團就建築合約持有之履約保證約為港幣164,000,000元（二零一九年三月三十一日：港幣136,900,000元）。

承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

| | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月 三十一日 港幣千元 |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 就下列已訂約但尚未列於簡明綜合財務報表內之資本支出： | | |
| 收購投資物業 | <u>-</u> | <u>440,100</u> |

本集團分佔與其他合營企業夥伴就合營企業共同作出但於報告期末尚未確認之承擔如下：

| | 二零一九年 九月三十日 港幣千元 | 二零一九年 三月 三十一日 港幣千元 |
|--------|------------------------|-----------------------------|
| 提供貸款承擔 | <u>1,313,745</u> | <u>382,857</u> |

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。

於截至二零一九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除外。由於本公司主席查懋聲先生因需要處理其他重要事務，故未能出席本公司二零一九年股東週年大會。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，全體董事均確認彼等於截至二零一九年九月三十日止六個月或其委任至二零一九年九月三十日期間（對於在此期間獲委任之董事）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

於截至二零一九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

於二零一九年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有552名全職僱員。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二零一九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，二零一九年十一月十九日

於本公告刊發日期，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

張煒博士

（亦為查懋聲先生之替任董事）

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