



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)

(股票編號：896)

中期業績報告 截至二零零四年九月三十日止六個月

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。每股溢利為港幣九仙，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)。預期中期股息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股份在各方面享有同等權利惟不能享有建議派發之中期股息或紅股。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。一份載有進一步資料之通函將於適當時間寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年十二月三十日至三十一日止 (首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲享派發之中期股息及紅股，所有過戶文件連同有關之股票須於二零零四年十二月二十九日 (星期三) 下午四時前，送達本公司之股份過戶登記處—香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室。

簡明綜合收益表

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

簡明財務報表附註

1. 編製基準

本中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則 (「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為入賬。

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

	裝飾				物業代理及物業發展			雜項	綜合
	建築及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理	物業發展	雜項		
	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)
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

	裝飾				物業代理及物業發展			雜項	綜合
	建築及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理	物業發展	雜項		
	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									
營業額									
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	246,840	134,860	27,807	16,942	2,226	2,250	—	(72,695)	358,230
各類業務間之銷售是以現行市場價格計算									
業績									
分類業績	9,903	2,114	112	(1,199)	2,047	601	(12)	—	13,566
其他營運收入									1,891
未分配開支									(772)
營運溢利									14,685
財務費用									(76)
分佔聯營公司業績			287	—	—	—	(20)		267
分佔共同控制實體業績	(25)	—	—	—	—	—	—		(25)
除稅前溢利									14,851
稅項									(2,670)
本期純利									12,181

地區分類	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
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		
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	—	—
	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

董事會決議，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。

管理層之討論及分析

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的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、長江集團紅磡灣酒樓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」、「漢力」、「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，主要售賣健康護理儀器、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出租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，平均售價為每平方米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滅。

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、強滙元、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。

財務管理政策

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。如二零零三／二零零四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

(一) 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。

(二) 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。

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。

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。

於聯交所網頁內刊登中期業績

本公司將於適當時候，在聯交所網頁內刊登載有於二零零四年三月三十一日前有效的上市規則附錄十六第四十六(一)至第四十六(六)段 (包括首尾兩段) (惟根據過渡安排，該等規定仍適用於涉及在二零零四年七月一日前開始的會計期間的業績公佈) 所規定之資料。

截至本公告日，本公司之執行董事為王世濤先生、戴世豪先生、林澤宇博士及沈大鑾先生；本公司之非執行董事為查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生；而本公司之獨立非執行董事為陳伯佐先生、孫大倫博士及劉子耀博士。

承董事會命
主席
查懋聲

香港，二零零四年十二月一日