

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)

截至二零二三年三月三十一日止年度 全年業績公告

業績概要

截至二零二三年三月三十一日止年度，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「本集團」) 錄得收入港幣1,232,800,000元，較上一財政年度減少約14% (二零二二年：港幣1,438,300,000元)。本公司擁有人應佔綜合虧損為港幣38,400,000元，而二零二二年之淨溢利為港幣154,300,000元。本年度淨虧損主要是由於本集團及合營企業持有的投資物業估值減少及發展中之待售物業減值虧損所致。該等虧損乃通過投資物業之公平值變動虧損、撇減發展中之待售物業、分佔合營企業虧損等方式於年內確認。

本年度之每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為港幣3.5仙及港幣3.5仙，而上一財政年度之每股基本盈利及每股攤薄盈利為港幣14.0仙及港幣13.9仙。

於二零二三年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣4,072,700,000元 (二零二二年：港幣4,216,400,000元)。於二零二三年三月三十一日，每股資產淨值為港幣3.71元 (二零二二年：港幣3.81元)。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 向於二零二三年七月十一日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二三年三月三十一日止年度之第二次中期股息 (取代末期股息) 每股港幣5.0仙 (二零二二年：每股港幣5.0仙)。連同年內已派發之第一次中期股息每股港幣2.5仙 (二零二二年：每股港幣2.5仙)，全年共派發股息每股港幣7.5仙 (二零二二年：每股港幣7.5仙)。第二次中期股息將於二零二三年七月二十四日派發。

就第二次中期股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年七月七日至二零二三年七月十一日(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二零二三年三月三十一日止年度之第二次中期股息之股東身份。為符合資格獲派發第二次中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，必須於二零二三年七月六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。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年八月十七日至二零二三年八月二十二日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席本公司計劃將於二零二三年八月二十二日舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之股東身份。為符合出席股東週年大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，必須於二零二三年八月十六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。

綜合損益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	3	1,232,803	1,438,340
銷售成本		<u>(1,117,977)</u>	<u>(1,299,021)</u>
毛利		114,826	139,319
其他收入		31,220	32,758
其他收益及虧損	5	123,898	27,552
預期信貸虧損模式下之(減值虧損)減值虧損撥回淨額		(27,391)	368
市場推廣及分銷費用		(953)	(4,135)
行政開支		(137,241)	(199,208)
投資物業之公平值變動之(虧損)收益		(20,494)	207,515
分佔聯營公司虧損		(16)	(17)
分佔合營企業虧損		(72,547)	(8,073)
財務費用		<u>(47,253)</u>	<u>(33,363)</u>
除稅前(虧損)溢利	6	(35,951)	162,716
稅項	7	<u>(2,481)</u>	<u>(8,373)</u>
本年度(虧損)溢利		<u><u>(38,432)</u></u>	<u><u>154,343</u></u>
每股(虧損)盈利			
基本(港仙)	9	<u><u>(3.5)</u></u>	<u><u>14.0</u></u>
攤薄(港仙)	9	<u><u>(3.5)</u></u>	<u><u>13.9</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度(虧損)溢利	<u>(38,432)</u>	<u>154,343</u>
其他全面(開支)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	(160)	96
分佔合營企業之匯兌差額	<u>(7,197)</u>	<u>3,794</u>
	<u>(7,357)</u>	<u>3,890</u>
本年度全面(開支)收益總額	<u><u>(45,789)</u></u>	<u><u>158,233</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 三月三十一日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,033,980	3,140,000
物業、廠房及設備		302,794	293,376
使用權資產		1,283	3,693
聯營公司之權益		557	10,723
合營企業之權益		106,268	186,012
合營企業貸款		1,027,814	974,529
遞延稅項資產		849	595
		<u>4,473,545</u>	<u>4,608,928</u>
流動資產			
發展中之待售物業		932,000	907,553
存貨		3,242	5,998
合約資產		238,208	265,020
應收款項、按金及預付款項	10	105,532	148,366
應收合營企業款項		–	10,015
透過損益按公平值計算之財務資產		405	346
可退回稅項		3,814	6,383
現金及現金等值		399,488	602,528
		<u>1,682,689</u>	<u>1,946,209</u>
分類為持作出售資產		6,600	163,664
		<u>1,689,289</u>	<u>2,109,873</u>
流動負債			
應付款項及其他應付款項	11	492,611	581,677
撥備		9,008	16,605
租賃負債		1,732	3,478
應付稅項		16,986	68,747
銀行貸款—於一年內應付款項		394,365	644,365
		<u>914,702</u>	<u>1,314,872</u>
與分類為持作出售資產有關之負債		–	2,388
		<u>914,702</u>	<u>1,317,260</u>
流動資產淨值		<u>774,587</u>	<u>792,613</u>
總資產減流動負債		<u>5,248,132</u>	<u>5,401,541</u>

	二零二三年 三月三十一日 附註	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
銀行貸款—於一年後應付款項	1,131,069	1,147,035
撥備	34,560	27,543
遞延稅項負債	6,377	6,357
租賃負債	3,444	4,168
	1,175,450	1,185,103
	4,072,682	4,216,438
資本及儲備		
股本	<i>12</i> 109,629	110,559
儲備	3,963,053	4,105,879
	4,072,682	4,216,438

附註：

1. 編製綜合財務報表之基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料將影響主要用戶之決策，則該資料被視為重大。此外，本綜合財務報表內所披露之內容，皆符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之適用披露要求。

於批准綜合財務報表時，本公司董事有合理的期望，即本集團有充足資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

除投資物業及若干財務工具乃於每個報告期末以公平值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

歷史成本一般按交換商品及服務時所付代價之公平值計量。

2. 採用經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈並於二零二二年四月一日開始之本集團年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第三號（修訂本）	對概念框架的引用
香港會計準則第十六號（修訂本）	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項
香港會計準則第三十七號（修訂本）	虧損性合約—履行合約的成本
香港財務報告準則（修訂本）	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則的年度改進

本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第十七號 (包括香港財務報告準則第十七號的 二零二零年十月及二零二二年二月 修訂本)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第十號及 香港會計準則第二十八號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 投入 ²
香港財務報告準則第十六號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 ³
香港會計準則第一號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第五號之相關 修訂 (二零二零年) ³
香港會計準則第一號 (修訂本)	附有契諾的非流動負債 ³
香港會計準則第一號及香港財務報告 準則實務報告第二號 (修訂本)	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第八號 (修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第十二號 (修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待釐定的日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期於可見將來應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第一號「負債分類為流動或非流動」(修訂本)及香港詮釋第五號之相關修訂(二零二零年) (「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第一號「附有契諾的非流動負債」(修訂本) (「二零二二年修訂本」)

二零二零年修訂本對就將負債分類為流動或非流動而評估延遲結算至自報告日期起至少十二個月之權利提供澄清及額外指引，當中：

- 澄清倘負債之條款可以由交易方選擇，則可以通過轉讓實體自身之權益工具來結算，僅當該實體應用香港會計準則第三十二號「財務工具：呈報」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。
- 訂明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂本澄清分類不應受管理層意圖或期望於十二個月內清償債務所影響。

就以遵守契諾為條件的自報告日期起至少延遲十二個月結付的權利而言，二零二零年修訂本引入的規定已被二零二二年修訂本修改。二零二二年修訂本訂明，僅實體必須在報告期結束時或之前遵守的契諾方會影響實體在報告日期後至少十二個月延遲結付負債的權利。僅在報告期後方需要遵守的契諾不影響該權利在報告期末是否存在。

此外，二零二二年修訂本訂明，在實體推遲結付負債的權利取決於實體在報告期後十二個月內遵守契約時，實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債的情況下，有關讓財務報表使用者能夠了解可能在報告期後十二個月內應付的負債風險的資料的披露規定。

二零二二年修訂本亦延遲將二零二零年修訂本應用於二零二四年四月一日或之後開始的本集團年度報告期間的生效日期。二零二二年修訂本連同二零二零年修訂本對自二零二四年四月一日或之後開始的年度報告期生效，並允許提前應用。倘實體於二零二二年修訂本發佈後的較早期間應用二零二零年修訂本，則該實體亦應於該期間應用二零二二年修訂本。

根據本集團於二零二三年三月三十一日之未償還負債，應用二零二零年修訂本及二零二二年修訂本不會導致本集團之負債重新分類。

香港會計準則第一號「財務報表的呈列」及香港財務報告準則實務報告第二號「會計政策披露」(修訂本)

香港會計準則第一號經修訂，以「重大會計政策」取代所有「主要會計政策」一詞的所有情況。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該等資料屬重大。

該等修訂本亦闡明，儘管該等款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料或屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第二號「作出有關重要性之判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將其「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及如何判斷有關一項會計政策之資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但或會影響本集團重大會計政策之披露。應用的影響(如有)將於本集團的未來綜合財務報表中披露。

香港會計準則第八號「會計估計之定義」(修訂本)

該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素之財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對涉及計量不明朗因素之財務報表之項目進行計量—即會計政策可能規定按貨幣金額計量不可直接觀察之有關項目，而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列之目標。編製會計估計涉及運用根據最新可得之可靠資料作出之判斷或假設。

此外，香港會計準則第八號之會計估計變更之概念予以保留，並作出進一步澄清。

預期應用該等修訂本不會對本集團之財務狀況或表現產生重大影響。

3. 收入

收入指年內自建築工程合約、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賃收入已收或應收款項總金額，分析如下：

收入分列

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
隨時間確認：		
建築工程合約之收入	904,847	1,197,468
裝飾及維修工程合約之收入	190,219	86,704
安裝建築材料之收入	56,967	68,535
物業管理服務收入	11,159	5,076
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	11,220	22,607
物業代理服務收入	3,305	3,272
來自客戶合約之收入	1,177,717	1,383,662
物業投資之固定租賃收入	55,086	54,678
	1,232,803	1,438,340
地區市場：		
香港	1,232,803	1,438,340

4. 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。

(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：

截至二零二三年三月三十一日止年度

	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	904,847	190,219	56,967	11,220	55,086	-	14,464	1,232,803	-	1,232,803
分類業務間之銷售	1,510	39,702	2,579	97	8,971	-	57	52,916	(52,916)	-
總計	<u>906,357</u>	<u>229,921</u>	<u>59,546</u>	<u>11,317</u>	<u>64,057</u>	<u>-</u>	<u>14,521</u>	<u>1,285,719</u>	<u>(52,916)</u>	<u>1,232,803</u>
業績										
分類業績	<u>12,071</u>	<u>(2,129)</u>	<u>20</u>	<u>(1,218)</u>	<u>73,031</u>	<u>(86,213)</u>	<u>135</u>	<u>(4,303)</u>	<u>-</u>	<u>(4,303)</u>
未分配支出										<u>(31,648)</u>
除稅前虧損										<u>(35,951)</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度

	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	1,197,468	86,704	68,535	22,607	54,678	-	8,348	1,438,340	-	1,438,340
分類業務間之銷售	592	71,505	15,205	15	8,751	-	120	96,188	(96,188)	-
總計	<u>1,198,060</u>	<u>158,209</u>	<u>83,740</u>	<u>22,622</u>	<u>63,429</u>	<u>-</u>	<u>8,468</u>	<u>1,534,528</u>	<u>(96,188)</u>	<u>1,438,340</u>
業績										
分類業績	<u>24,054</u>	<u>6</u>	<u>752</u>	<u>681</u>	<u>159,306</u>	<u>10,040</u>	<u>213</u>	<u>195,052</u>	<u>-</u>	<u>195,052</u>
未分配支出										<u>(32,336)</u>
除稅前溢利										<u>162,716</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利息收入及行政成本。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。

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

(b) 其他資料**截至二零二三年三月三十一日止年度**

	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	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
計量分類業績或分類資產時計入之金額：									
物業、廠房及設備之折舊	3,962	1,698	1,319	170	1,339	-	1,795	6,646	16,929
使用權資產之折舊	2,070	-	-	1,385	-	-	-	-	3,455
撇減發展中之待售物業	-	-	-	-	-	10,411	-	-	10,411
投資物業之公平值變動之虧損	-	-	-	-	20,494	-	-	-	20,494
透過損益按公平值計算之財務資產 之公平值變動之收益	(59)	-	-	-	-	-	-	-	(59)
撥回存貨撇減	-	-	-	(149)	-	-	(546)	-	(695)
出售物業、廠房及設備之收益	(499)	-	-	-	(13,293)	-	(3,920)	-	(17,712)
預期信貸虧損模式下之(撥回減值虧 損)減值虧損淨額	(670)	(58)	75	-	-	28,044	-	-	27,391
出售分類為持作出售資產及分類為 持作出售資產相關之負債之收益	-	-	-	-	(116,619)	-	-	-	(116,619)
利息收入	(1,487)	(194)	(106)	(6)	(97)	(19,083)	(4)	(24)	(21,001)
分佔聯營公司虧損	-	-	-	-	16	-	-	-	16
分佔合營企業虧損	-	-	-	-	-	72,547	-	-	72,547
財務費用	69	-	-	45	43,545	3,594	-	-	47,253
添置非流動資產(附註)	3,680	-	-	504	7,241	-	-	25,134	36,559
聯營公司之權益	-	-	-	-	557	-	-	-	557
合營企業之權益	-	-	-	-	-	106,268	-	-	106,268
合營企業貸款	-	-	-	-	218,702	809,112	-	-	1,027,814
不包括在計量分類業績但定期匯報給主要經營決策者之金額：									
所得稅支出(抵免)	1,742	(659)	(13)	-	1,279	19	113	-	2,481

附註： 非流動資產不包括遞延稅項資產、聯營公司之權益、合營企業之權益及合營企業貸款。

截至二零二二年三月三十一日止年度

	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	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
計量分類業績或分類資產時計入之金額：									
物業、廠房及設備之折舊	4,454	1,714	1,305	89	1,717	-	1,885	9,084	20,248
使用權資產之折舊	3,463	-	-	1,149	-	-	-	-	4,612
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(207,515)	-	-	-	(207,515)
透過損益按公平值計算之財務資產									
之公平值變動之虧損	92	-	-	-	-	-	-	-	92
撥回存貨撇減	-	-	-	(715)	-	-	(8)	-	(723)
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(92)	-	-	2	-	-	-	-	(90)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	(22,597)	-	-	-	(22,597)
預期信貸虧損模式下之減值虧損									
(撥回減值虧損)淨額	381	363	28	-	8,247	(9,387)	-	-	(368)
出售分類為持作出售資產及分類為									
持作出售資產相關之負債之收益	-	-	-	-	-	(4,910)	-	-	(4,910)
利息收入	(283)	(35)	(10)	-	(11)	(18,530)	-	(65)	(18,934)
分佔聯營公司虧損	-	-	-	-	17	-	-	-	17
分佔合營企業虧損	-	-	-	-	-	8,073	-	-	8,073
財務費用	137	-	-	59	31,692	1,475	-	-	33,363
添置非流動資產(附註)	4,166	-	279	2,093	30,153	-	-	-	36,691
聯營公司之權益	-	-	-	-	10,723	-	-	-	10,723
合營企業之權益	-	-	-	-	-	186,012	-	-	186,012
合營企業貸款	-	-	-	-	138,603	835,926	-	-	974,529
	<u>3,734</u>	<u>(81)</u>	<u>185</u>	<u>-</u>	<u>703</u>	<u>3,932</u>	<u>(100)</u>	<u>-</u>	<u>8,373</u>
不包括在計量分類業績但定期匯報給主要經營決策者之金額：									
所得稅支出(抵免)	<u>3,734</u>	<u>(81)</u>	<u>185</u>	<u>-</u>	<u>703</u>	<u>3,932</u>	<u>(100)</u>	<u>-</u>	<u>8,373</u>

附註： 非流動資產不包括遞延稅項資產、聯營公司之權益、合營企業之權益及合營企業貸款。

地區資料

因本集團的收入港幣1,232,803,000元(二零二二年：港幣1,438,340,000元)來自香港(本公司所在地區)的客戶，故本集團並未根據客戶之地理位置呈列以地區市場分類的收入作進一步分析。

本集團非流動資產根據資產之地理位置分析呈報如下(附註)：

	二零二三年 三月三十一日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
香港(所在地區)	3,361,472	3,540,098
中國內地	83,410	93,706
	<u>3,444,882</u>	<u>3,633,804</u>

附註： 聯營公司之權益及合營企業之權益分別以其各自經營的地理位置作分析。

非流動資產不包括合營企業貸款及遞延稅項資產。

關於主要客戶之資料

於相關年度內，貢獻超過本集團總收入10%之個別客戶之收入如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
客戶甲	515,107	465,065
客戶乙	195,011	389,147
客戶丙	不適用*	163,536

來自建築分類之建築合約收益之收入。

* 於截至二零二三年三月三十一日止年度，並無相應收入貢獻超過本集團總收入10%。

5. 其他收益及虧損

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
出售分類為持作出售資產及分類為持作出售資產相關之 負債之收益	116,619	4,910
出售物業、廠房及設備之收益	17,712	90
出售附屬公司之收益	-	22,597
透過損益按公平值計算之財務資產之公平值變動之收益(虧損)	59	(92)
其他	(10,492)	47
	<u>123,898</u>	<u>27,552</u>

6. 除稅前(虧損)溢利

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	16,929	20,248
減：包含於銷售成本之折舊支出	(739)	(1,102)
	<u>16,190</u>	<u>19,146</u>
使用權資產之折舊	3,455	4,612
減：包含於銷售成本之折舊支出	(2,284)	(3,677)
	<u>1,171</u>	<u>935</u>
核數師酬金	3,600	3,500
合約成本確認為支出	1,087,496	1,255,811
存貨成本確認為支出	18,198	23,045
撥回之存貨撇減	(695)	(723)
撇減發展中之待售物業	10,411	-
經營租賃租金收入總額：		
投資物業	(55,086)	(54,678)
減：於年內因產生租金收入而引起的直接經營支出	9,695	9,843
	<u>(45,391)</u>	<u>(44,835)</u>
包含於銷售成本內之支出：		
有關廠房及機器之短期租賃支出	9,955	16,109

7. 稅項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	1,762	3,675
過往年度撥備不足	953	3,090
	<u>2,715</u>	<u>6,765</u>
遞延稅項	(234)	1,608
	<u>2,481</u>	<u>8,373</u>

兩個年度的香港利得稅均按有關年度估計應課稅溢利之16.5%計算，惟屬於兩級制利得稅制度項下的合資格法團的集團實體除外。就該集團實體而言，首港幣2,000,000元之應課稅溢利按稅率8.25%徵稅，餘下應課稅溢利則按稅率16.5%徵稅。

8. 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年內獲確認為分派之股息如下：		
普通股：		
二零二三年第一次中期股息—每股港幣2.5仙 (二零二二年：二零二二年第一次中期股息—每股港幣2.5仙)	27,692	27,640
二零二二年第二次中期股息—每股港幣5.0仙 (二零二二年：二零二一年第二次中期股息—每股港幣5.0仙)	55,279	55,275
	<u>82,971</u>	<u>82,915</u>
建議截至二零二三年三月三十一日止財政年度之 第二次中期股息每股港幣5.0仙(二零二二年： 截至二零二二年三月三十一日止財政年度每股港幣5.0仙)	54,552	55,279

9. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔本年度每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
(虧損) 盈利		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利	(38,432)	154,343
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份數目		
用以計算每股基本(虧損)盈利的年內已發行普通股之加權平均數	1,104,784	1,104,821
攤薄潛在普通股的影響：		
就本公司授出的購股權作出的調整	-	3,750
用以計算每股攤薄(虧損)盈利的普通股加權平均數	1,104,784	1,108,571

用以計算截至二零二三年三月三十一日止年度每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數已考慮年內自市場回購的普通股。

截至二零二三年三月三十一日止年度，由於計算每股攤薄虧損時並無假設行使本公司尚未行使購股權，原因為該等購股權的行使價高於年內股份的平均市價，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 應收款項、按金及預付款項

至於建築服務及其他業務，本集團一般給予其客戶分別三十至九十日及不多於九十日(二零二二年：三十至九十日及不多於九十日)之信貸期。在接納新客戶之前，本集團將對潛在客戶之信貸質素作內部評估，並釐訂合適信貸限額。其他應收款項乃無抵押、免息及於要求時償還。

應收款項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析乃根據報告期末之發票日期(如適用)現呈列如下：

	二零二三年 三月三十一日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	66,850	100,834
三十一至六十日	4,637	2,844
六十一至九十日	99	1,385
超過九十日	1,587	9,236
	73,173	114,299

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，現呈列如下：

	二零二三年 三月三十一日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	59,330	79,494
超過九十日	664	431
	<u>59,994</u>	<u>79,925</u>

12. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及 二零二三年三月三十一日之結餘	<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		
於二零二一年四月一日之結餘	1,102,124,676	110,212
行使購股權而發行之股份(附註i)	<u>3,461,000</u>	<u>347</u>
於二零二二年三月三十一日之結餘	1,105,585,676	110,559
行使購股權而發行之股份(附註i)	6,097,000	610
已回購及註銷(附註ii)	<u>(15,396,000)</u>	<u>(1,540)</u>
於二零二三年三月三十一日之結餘	<u>1,096,286,676</u>	<u>109,629</u>

附註：

- (i) 已發行新股份與現有已發行股份於各方面享有相同權利。
- (ii) 截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司於市場上購回20,644,000股股份(二零二二年：無)，已付總代價約為港幣23,866,000元(二零二二年：無)，其中15,396,000股(二零二二年：無)已於截至二零二三年三月三十一日止年度註銷以及5,248,000股(二零二二年：無)已於報告日期後註銷。

業務回顧

建築部

截至二零二三年三月三十一日止年度，建築部的收入為港幣906,400,000元（二零二二年：港幣1,198,100,000元）。

年內，建築部繼續進行手頭項目。於二零二三年三月三十一日，建築部的手頭合約價值總額為港幣2,147,700,000元。

已完成的主要工程

- (1) 興建新界屯門市地段第516號之建議住宅發展項目

承接的主要工程

- (1) 興建香港堅尼地城吉席街33號至47號之建議住宅及商業發展項目
- (2) 興建香港北角渣華道之公共房屋發展項目
- (3) 興建新界屯門顯發里之公共房屋發展項目
- (4) 興建九龍衙前圍道第57A號之建議住宅發展項目
- (5) 興建新界葵涌業成街22號之建議工業重建項目
- (6) 興建香港柴灣利眾街18號之建議工業重建項目
- (7) 東華三院啟德沐安街第1B2區過渡性房屋之設計及建築合約
- (8) 興建新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第2143號之建議住宅發展項目

裝飾及維修部

截至二零二三年三月三十一日止年度，裝飾及維修部錄得收入為港幣229,900,000元，而去年則為港幣158,200,000元。

於二零二三年三月三十一日，裝飾及維修部的手頭合約價值總額為港幣494,300,000元。

已完成的主要工程

- (1) 香港山頂甘道20號至34號嘉樂園之裝修工程
- (2) 香港浸會大學建造工程定期合約(二零二零年至二零二三年)
- (3) 領展旗下香港島、東九龍、新界東及將軍澳(區域2)購物中心、停車場、街市及熟食檔之兩年定期工程合約(二零二零年至二零二二年)
- (4) 香港大學黃克競樓改善及加建工程
- (5) 領展旗下竹園南、富善、赤柱、大興、太和、愉翠及黃大仙中心購物中心洗手間改善工程之主合約

承接的主要工程

- (1) 香港城市大學三年期一般項目定期保養合約(二零一九年至二零二二年)
- (2) 香港城市大學校園樓宇外牆維修工程(二零一九年至二零二二年)
- (3) 香港房屋委員會二零二一至二零二四年度港島及離島區(二)保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約
- (4) 領展旗下天水圍、屯門、新界北及馬鞍山(區域1)購物中心、停車場、街市及熟食檔之建造工程定期合約(二零二二年至二零二五年)
- (5) 領展旗下香港島、東九龍、新界東及將軍澳(區域2)購物中心、停車場、街市及熟食檔之兩年定期工程合約(二零二二年至二零二四年)
- (6) 香港浸會大學維修保養定期合約(二零二二年至二零二五年)

獲授的主要工程

- (1) 香港浸會大學邵逸夫大樓、查濟民科學大樓、方樹泉圖書館及溫仁才大樓5樓之廁所翻新工程(二零二二年至二三年改建及改善項目)
- (2) 香港北角長康街11號北角衛理堂重建項目之指定室內裝修分包合約

建築材料部

本集團的建築材料部專門供應及安裝不同種類的假天花系統、金屬飾板系統、防火保護系統及木地板。

截至二零二三年三月三十一日止年度，建築材料部之收入為港幣59,500,000元，而去年則為港幣83,700,000元。

於二零二三年三月三十一日，建築材料部的手頭合約價值總額為港幣267,900,000元。

已完成的主要工程

- (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) 大圍站物業上蓋發展項目—轉力層之室外天花系統
- (3) 黃竹坑站地盤A物業發展之建議住宅發展項目—供應及安裝平台層之假天花系統

承接的主要工程

- (1) 香港國際機場合約3508二號客運大樓擴建工程—設計、供應及安裝主天幕金屬天花系統
- (2) 香港國際機場合約3508二號客運大樓擴建工程—設計、供應及安裝低層天幕及室外天花系統
- (3) 天水圍第107區游泳池場館及休憩用地之建築工程—設計、供應及安裝假天花系統
- (4) 堅尼地城吉席街33號至47號之建議住宅及商業發展項目—供應及安裝假天花系統

獲授的主要工程

- (1) 新界將軍澳日出康城第十一期將軍澳市地段第70號之餘段之建議住宅發展項目—供應及安裝擋板天花及石膏板天花系統
- (2) 興建北角渣華道之公共房屋發展項目—設計、供應及安裝平台層之假天花系統
- (3) 中九龍幹線—建築及機電工程—設計、供應及安裝假天花系統
- (4) 興建新界屯門顯發里之公共房屋發展項目—設計、供應及安裝地面層之假天花系統

物業發展部

截至二零二三年三月三十一日止年度，物業發展部並無錄得收入（二零二二年：無）。

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224份商品房買賣合同，其中220個單位已交付予客戶。

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，將土地轉換為住宅用途的土地轉換申請已完成，而所涉地價均已支付。地盤開發正在進行中。

本集團擁有50%權益之位於九龍九龍塘衙前圍道第57A號之一幅土地，旨在將該物業發展為一個優質住宅項目。就重建項目申請的契約修訂及一般建築計劃已獲批准及我們正與地政總署磋商補地價。

本集團擁有50%權益之位於元朗唐人新村之土地，旨在將該物業發展為住宅項目，將土地轉換為住宅用途的土地轉換申請已於二零二一年四月完成。地盤開發正在進行中。

本集團擁有50%權益之位於香港柴灣利眾街14號至16號之合營企業項目Johnson Place，將重建為一項全新工業物業，就額外地積比率提交的規劃申請已獲批准。現有建築的清拆工作將會展開。

本集團擁有50%權益之位於葵涌業成街22號之合營企業項目West Castle，將重建為取得額外地積比率的全新工業物業。清拆工作已於二零二一年十二月完成。地盤開發正在進行中。

本集團擁有50%權益之位於香港柴灣利眾街18號之合營企業項目，將重建為一項全新工業物業。具有額外地積比率的開發項目的建築計劃已獲批准，清拆工作已於二零二二年四月完成。

物業投資部

截至二零二三年三月三十一日止年度，物業投資部錄得收入港幣64,100,000元（二零二二年：港幣63,400,000元）。

於二零二二年四月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售沙田工業中心的若干單位及停車位。出售事項已於二零二二年十月完成。

於二零二二年五月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售沙田工業中心的若干單位及停車位。出售事項已於二零二二年五月完成。

於二零二二年八月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售柴灣中心工業大廈的若干工業單位及停車位。該交易已於二零二二年九月完成。

本集團的投資物業包括位於長沙灣的PeakCastle、位於上環的The Mercer、位於荷李活道222號的Hollywood Hill、上環永和街31號、柴灣中心工業大廈的若干工業單位及停車位（已於二零二二年九月售出）、沙田工業中心的若干單位及停車位（部分已於二零二二年五月及二零二二年十月售出）以及位於干諾道西138號的The Connaught（本集團擁有50%權益），於財政年度內皆為本集團帶來租金收入。

物業代理及管理部

截至二零二三年三月三十一日止年度，物業代理及管理部的收入為港幣14,500,000元（二零二二年：港幣8,500,000元）。

在香港，物業代理及管理部擔任位於柴灣的Johnson Place及利眾街18號、位於業成街22號的West Castle、衙前圍道57A號、位於長沙灣的PeakCastle、位於嘉林邊道11號的The Grampian、位於干諾道西138號的The Connaught以及位於官涌街38號的The Austine Place的市場推廣及項目經理。本部門亦向位於官涌街38號的The Austine Place、大角咀的The Bedford、九龍塘的Eight College及One LaSalle、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、位於蘇杭街29號的The Mercer以及長沙灣的West Park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

截至二零二三年三月三十一日止年度，健康產品部錄得收入港幣11,300,000元，而去年則為港幣22,600,000元。

健康產品部主要從事零售及批發補益坊產後進補廿八方、「Dr. Lingzhi靈芝大夫」品牌旗下之靈芝孢子產品以及「HealthMate健知己」品牌旗下中西式營養保健產品。除電子商務業務外，本集團亦於尖沙咀開設實體店，以提升品牌知名度及建立客戶關係。

財務回顧

本集團流動資金及財務資源

本集團定期評估其流動資金及融資需求。

為了方便日常流動資金管理及維持融資之靈活性，於二零二三年三月三十一日，本集團可動用銀行之融資總額為港幣3,345,400,000元（其中港幣2,075,400,000元是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），其中港幣1,525,400,000元銀行貸款已提取，而約港幣98,700,000元已主要用作發出履約保證。該等銀行融資下之銀行貸款按現行市場利率計算利息。

本集團於管理其現金結餘時奉行審慎政策，並致力維持本集團之穩健現金產生能力、本集團參與投資和收購項目之能力，以提升股東財富。於二零二三年三月三十一日，本集團之現金總額及銀行結餘為港幣399,500,000元（二零二二年：港幣609,300,000元（包括分類為持作出售資產項下所示的銀行結餘）），並佔流動資產23.6%（二零二二年：28.9%）。

年內，本集團營運業務之現金流出淨額為港幣142,600,000元（主要由於發展中之待售物業增加、應付款項及其他應付款項減少以及支付稅項及利息所致），投資業務現金流入淨額為港幣300,200,000元（主要由於出售分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產有關之負債及投資物業之所得款項以及合營企業貸款之還款，並抵銷向合營企業作出之貸款所致），以及融資業務現金流出淨額為港幣367,400,000元（主要為已支付予股東之股息、償還銀行貸款及就回購普通股付款，並抵銷新借銀行貸款所致）。於二零二三年三月三十一日，銀行借貸淨額（銀行貸款總額減銀行結餘及現金總額）為港幣1,125,900,000元（二零二二年：銀行借貸淨額為港幣1,182,100,000元）。因此，本集團根據本集團銀行借貸淨額佔股東資金之比例計算之資本負債比率為27.6%（二零二二年：28.0%）。本集團於年結日之流動資產淨值為港幣774,600,000元（二零二二年：港幣792,600,000元）及流動比率（流動資產除以流動負債）為1.85倍（二零二二年：1.6倍）。

從可動用之手頭現金及來自銀行之融資，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

本集團之財資管理政策旨在減低匯率波動之風險及不參與任何高槓桿比率或投機性衍生產品交易。本集團並無進行與財務風險無關之財資交易。本集團之外幣風險，主要因購買貨物而起。在決定是否有對沖之需要時，本集團將按個別情況，視乎風險之大小及性質，以及當時市況而作決定。

為最有效地運用內部資金，達致更佳之風險監控及盡量減低資金成本，本集團之財資事務乃由最高管理層主管，並受其嚴密監督。

現金盈餘一般會存入信譽良好之金融機構，主要以港幣計值。本集團大部份收益、開支、資產與負債均以港幣計值，因此本集團於外幣兌港幣之外匯兌換率變動所產生之收益或虧損不會有任何重大風險。

股東資金

於年結日，本集團之股東資金為港幣4,072,700,000元，當中包括港幣3,963,100,000元之儲備，較於二零二二年三月三十一日之港幣4,105,900,000元減少港幣142,800,000元。以此為基準，於二零二三年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣3.71元，而於二零二二年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣3.81元。股東資金減少主要由於年內虧損、派付現金股息及回購股份所致。

資本結構

本集團力求保持適當之股本及債務組合，以確保未來能維持一個有效之資本結構。於二零二三年三月三十一日，本集團獲得來自銀行的港幣貸款達港幣1,525,400,000元（二零二二年：港幣1,791,400,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，為歷年來物業作發展及投資用途之融資。貸款之還款期攤分兩年，於首年內須償還港幣394,400,000元，而第二年須償還港幣1,131,000,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

主要出售事項

於二零二二年四月十三日，本集團已與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣79,000,000元出售位於香港的「沙田工業中心」的工業物業的若干單位及停車位。出售事項已於二零二二年十月十四日完成。

於二零二二年五月三日，本集團已與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣205,000,000元出售位於香港的「沙田工業中心」的工業物業的若干單位。出售事項已於二零二二年五月十三日完成。

於二零二二年八月二十五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣55,000,000元出售位於香港的「柴灣工業中心」的工業物業的若干單位及停車位。出售事項已於二零二二年九月二十六日完成。

抵押品

於二零二三年三月三十一日，本集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業之賬面值約為港幣2,673,900,000元（二零二二年：港幣2,704,800,000元）已抵押予銀行，以獲得港幣1,425,400,000元之港幣貸款（二零二二年：港幣1,691,400,000元）。

履約保證

於二零二三年三月三十一日，本集團就建築合約持有之履約保證為港幣98,652,000元（二零二二年：港幣136,833,000元）。

承擔

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：

	二零二三年 三月三十一日 港幣千元	二零二二年 三月三十一日 港幣千元
提供貸款承擔	<u>1,515,461</u>	<u>1,907,197</u>

僱員及酬金政策

於二零二三年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業）有447名僱員。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的員工成本為港幣204,800,000元（不包括董事酬金）。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。

展望

根據國際貨幣基金組織的資料，由於加息及烏克蘭戰爭的影響，二零二三年全球經濟活動增長將會放緩。美國及歐洲的高通脹及銀行業緊張局勢只會加劇不明朗的經濟形勢。因此，基線預測顯示全球增長將由二零二二年的3.4%下跌至二零二三年的2.8%。預期發達經濟體的放緩將尤其明顯，由二零二二年的2.7%降至二零二三年的1.3%。長遠而言，估計未來五年的增長將保持在3%左右，令中期增長預測為30多年來最低，遠低於過去20年3.8%的平均水平。其主要由於預期將會收緊政策以降低通脹、烏克蘭戰爭及金融狀況惡化等因素所致。就中國的情況而言，於二零二二年增長低迷後，預期二零二三年中國實際國內生產總值增長將回升至4.3%。誠如世界銀行所指出，中國具有足夠財政空間可用於支持未來幾年更強勁的復甦，尤其是倘該等努力集中於社會支出及綠色投資，以促進中期更可持續的增長。

在經濟持續正常化及利率見頂(兩者均將有助抵銷一定程度的外部不確定性)的支持下，預期於重新開關後，香港經濟將於二零二三年轉強。建造業方面，在最新的施政報告中，政府提出了一系列推動經濟增長的政策，包括加快公共房屋建設(包括大量增加過渡性房屋)、擴建交通基礎設施及發展北部都會區，均將為建造業提供新的動力。地產行業方面，經過數年動盪後，市場預計二零二三年將迎來房地產租金及投資需求反彈，且重新開關亦有望有助於改善投資情緒。此外，融資成本較高導致上半年活動疲弱後，下半年投資量應會有所增加。

鑑於政府支持及香港市場逐漸復甦，本集團對其未來數年的發展持樂觀態度。在專注於為我們的建築相關業務爭取更多公營項目的同時，我們將對房地產發展及投資保持審慎態度。由於業內技術工人及專業人才短缺為我們業務目前面臨的主要挑戰，故管理層亦將投入更多努力吸引及挽留人才。我們的員工為我們最寶貴的資產，令我們能夠為持份者提供理想回報及最大價值。

企業管治

本公司的企業管治原則強調高質素的董事會、高透明度及對全體股東負責。於截至二零二三年三月三十一日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟企業管治守則第F.2.2條守則條文規定董事會主席應出席股東週年大會除外。董事會主席查懋德先生因需要處理其他事務，故未能出席本公司二零二二年股東週年大會。董事總經理出任該大會主席並回應股東問題。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二三年三月三十一日止年度內，本公司於聯交所回購合共20,644,000股本公司股份，總代價(未計開支前)為港幣23,866,520元。所有已回購股份其後已獲註銷。本公司董事認為，股份回購將提高本公司的每股資產淨值及／或每股盈利。股份回購之詳情如下：

月份	已回購 股份數目	最高 港幣元	每股購買價 最低 港幣元	總代價 (未計開支前) 港幣元
二零二二年九月	2,568,000	1.16	1.15	2,972,540
二零二二年十月	772,000	1.16	1.14	894,240
二零二二年十一月	966,000	1.12	1.06	1,056,580
二零二二年十二月	2,932,000	1.16	1.12	3,392,800
二零二三年一月	1,602,000	1.16	1.14	1,857,720
二零二三年二月	5,896,000	1.16	—	6,839,360
二零二三年三月	5,908,000	1.16	—	6,853,280
總計	<u>20,644,000</u>			<u>23,866,520</u>

除上文所披露者外，於截至二零二三年三月三十一日止年度，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。

全年業績審閱

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意初步公告所載之關於本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表與相關附註之數字與本集團本年度之經審核綜合財務報表(經董事會於二零二三年六月二十日批准)所載之數額一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告作出意見或核證結論。

代表董事會
興勝創建控股有限公司
主席
查懋德

香港，二零二三年六月二十日

於本公告刊發日期，董事會包括下列成員：

非執行主席

查懋德先生

非執行董事

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)

周嘉峯先生

獨立非執行董事

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士

陳繁昌博士