

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)

截至二零二三年九月三十日止六個月 中期業績公告

中期業績

截至二零二三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」) 錄得未經審核綜合收入港幣659,800,000元，較去年相應期間之港幣566,400,000元增加16.5%。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團未經審核綜合虧損為港幣108,100,000元，而二零二二年同期錄得淨虧損為港幣77,600,000元。淨虧損較上期增加39.3%。淨虧損主要是由於期內利息開支增加，以及本集團及合營企業持有的投資物業及發展中之待售物業估值進一步減少所致。該等估值減少乃通過投資物業之公平值變動虧損、發展中之待售物業撇減及分佔合營企業虧損等方式於期內確認。

截至二零二三年九月三十日止六個月，每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為港幣9.9仙及港幣9.9仙。去年相應期間之每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為港幣7.0仙及港幣7.0仙。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已議決向於二零二三年十一月二十七日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.0仙 (截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣2.5仙)。預期股息將於二零二三年十二月八日派付予股東。

就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十一月二十三日至二零二三年十一月二十七日 (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，必須於二零二三年十一月二十二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

截至二零二三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	3	659,779	566,384
銷售成本		<u>(612,482)</u>	<u>(512,588)</u>
毛利		47,297	53,796
其他收入		17,785	17,595
其他收益及虧損		(25,032)	20,138
預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額		(17,063)	(13,057)
市場推廣及分銷費用		(469)	(885)
行政開支		(55,469)	(61,102)
投資物業之公平值變動虧損		(21,157)	(22,137)
分佔聯營公司虧損		(7)	–
分佔合營企業虧損		(19,532)	(52,659)
財務費用		<u>(36,489)</u>	<u>(17,799)</u>
除稅前虧損	4	(110,136)	(76,110)
稅務抵免(開支)	5	<u>2,053</u>	<u>(1,479)</u>
期內虧損		<u><u>(108,083)</u></u>	<u><u>(77,589)</u></u>
每股虧損			
基本(港仙)	7	<u><u>(9.9)</u></u>	<u><u>(7.0)</u></u>
攤薄(港仙)	7	<u><u>(9.9)</u></u>	<u><u>(7.0)</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(108,083)</u>	<u>(77,589)</u>
其他全面開支：		
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	(362)	(242)
分佔合營企業之匯兌差額	<u>(4,427)</u>	<u>(9,868)</u>
	<u>(4,789)</u>	<u>(10,110)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(112,872)</u></u>	<u><u>(87,699)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	2,949,650	3,033,980
物業、廠房及設備	8	296,075	302,794
使用權資產	8	1,972	1,283
聯營公司之權益		550	557
合營企業之權益	9	82,309	106,268
合營企業貸款		1,065,729	1,027,814
遞延稅項資產		3,169	849
		<u>4,399,454</u>	<u>4,473,545</u>
流動資產			
發展中之待售物業		964,000	932,000
存貨		4,184	3,242
合約資產		258,587	238,208
應收款項、按金及預付款項	10	80,177	105,532
透過損益按公平值計算之財務資產		328	405
可退回稅項		2,919	3,814
現金及現金等值物		346,018	399,488
		<u>1,656,213</u>	<u>1,682,689</u>
分類為持作出售資產		68,000	6,600
		<u>1,724,213</u>	<u>1,689,289</u>
流動負債			
應付款項及其他應付款項	11	467,842	492,611
應付一間聯營公司		550	—
撥備		6,540	9,008
租賃負債		1,774	1,732
應付稅項		17,431	16,986
銀行貸款—於一年內應付款項		1,696,441	394,365
		<u>2,190,578</u>	<u>914,702</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(466,365)</u>	<u>774,587</u>
總資產減流動負債		<u>3,933,089</u>	<u>5,248,132</u>

	附註	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款—於一年後應付款項		—	1,131,069
撥備		37,982	34,560
遞延稅項負債		5,816	6,377
租賃負債		4,036	3,444
		<u>47,834</u>	<u>1,175,450</u>
		<u>3,885,255</u>	<u>4,072,682</u>
資本及儲備			
股本	12	107,307	109,629
儲備		3,777,948	3,963,053
		<u>3,885,255</u>	<u>4,072,682</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核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。

於編製簡明綜合財務報表時，鑒於於二零二三年九月三十日，本集團流動負債超過流動資產港幣466,365,000元，且本集團的銀行貸款總額為港幣1,696,441,000元，於同日歸類為流動負債，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動性。根據本集團過去成功重續貸款融資的經驗，本公司董事有信心本集團能於貸款融資到期後重續貸款。

本公司董事認為，考慮到上述未動用及可用銀行融資、本集團內部產生資金及本集團貸款融資重續能力，本集團有足夠營運資金滿足自二零二三年九月三十日起未來十二個月的當前需求。因此，簡明綜合財務報表以持續經營為基礎編製。

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（如適用）。

除因採用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本導致之額外會計政策及採用與本集團相關的會計政策外，截至二零二三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，與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

採用香港財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈並於二零二三年四月一日開始之本集團年度期間強制生效之下列香港財務報告準則之新訂及修訂本，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第十七號（包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第十七號（修訂本）	保險合約
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）	會計政策披露
香港會計準則第八號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第十二號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第十二號（修訂本）	國際租稅變革—支柱二規則模型

除下文所述者外，本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

2.1 應用香港會計準則第八號(修訂本)會計估計的定義之影響

該修訂定義會計估計為「存在計量不確定因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不確定因素的財務報表的項目進行計量。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的目標。香港會計準則第八號的修訂闡明會計估計變動與會計政策變動及錯誤更正之間的區別。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無重大影響。

2.2 應用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)會計政策披露之影響

此外，本集團於編製截至二零二四年三月三十一日止年度綜合財務報表時將應用於二零二三年四月一日起本集團年度期間強制生效的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)會計政策披露。

香港會計準則第一號修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，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重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的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。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無重大影響，惟預期將影響截至二零二四年三月三十一日止年度本集團年度綜合財務報表中本集團會計政策之披露。

3. 收入及分類資料

收入指期內來自建築工程合約、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之已收或應收款項與物業投資之租賃收入之總金額，分析如下：

收入分列

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
隨時間確認：		
建築合約工程之收入	445,397	416,916
裝飾及維修工程合約之收入	116,065	89,527
安裝建築材料之收入	57,376	19,431
物業管理服務收入	2,463	6,644
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	5,169	6,088
物業代理服務收入	611	2,262
來自客戶合約之收入	627,081	540,868
物業投資之租賃收入	32,698	25,516
	659,779	566,384
地區市場：		
香港	659,779	566,384

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(即物業投資租賃收入)、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各分類之表現。

(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：

截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)

	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	445,397	116,065	57,376	5,169	32,698	-	3,074	659,779	-	659,779
分類業務間之銷售	683	25,335	465	2,472	4,485	-	-	33,440	(33,440)	-
總計	<u>446,080</u>	<u>141,400</u>	<u>57,841</u>	<u>7,641</u>	<u>37,183</u>	<u>-</u>	<u>3,074</u>	<u>693,219</u>	<u>(33,440)</u>	<u>659,779</u>
業績										
分類業績	<u>4,865</u>	<u>(13,409)</u>	<u>(298)</u>	<u>(470)</u>	<u>(37,496)</u>	<u>(48,896)</u>	<u>49</u>	<u>(95,655)</u>	<u>-</u>	<u>(95,655)</u>
未分配支出										<u>(14,481)</u>
除稅前虧損										<u>(110,136)</u>

截至二零二二年九月三十日止六個月(未經審核)

	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	416,916	89,527	19,431	6,088	25,516	-	8,906	566,384	-	566,384
分類業務間之銷售	577	26,109	1,047	18	4,376	-	37	32,164	(32,164)	-
總計	<u>417,493</u>	<u>115,636</u>	<u>20,478</u>	<u>6,106</u>	<u>29,892</u>	<u>-</u>	<u>8,943</u>	<u>598,548</u>	<u>(32,164)</u>	<u>566,384</u>
業績										
分類業績	<u>5,649</u>	<u>17</u>	<u>(1,164)</u>	<u>(924)</u>	<u>14,729</u>	<u>(78,280)</u>	<u>22</u>	<u>(59,951)</u>	<u>-</u>	<u>(59,951)</u>
未分配支出										<u>(16,159)</u>
除稅前虧損										<u>(76,110)</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。

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

(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分析：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<u>分類資產</u>		
建築	504,680	574,245
裝飾及維修	136,540	133,138
建築材料	80,997	64,306
健康產品	14,321	17,265
物業投資	3,314,673	3,330,386
物業發展	1,884,492	1,847,707
物業代理及管理	32,783	37,538
	<hr/>	<hr/>
分類資產總額	5,968,486	6,004,585
未分配資產	155,181	158,249
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	6,123,667	6,162,834
	<hr/>	<hr/>
<u>分類負債</u>		
建築	345,706	373,986
裝飾及維修	42,378	31,529
建築材料	31,017	24,276
健康產品	2,971	1,627
物業投資	1,718,720	1,559,813
物業發展	185	185
物業代理及管理	1,353	669
	<hr/>	<hr/>
分類負債總額	2,142,330	1,992,085
未分配負債	96,082	98,067
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	2,238,412	2,090,152
	<hr/>	<hr/>

為監控分類業績及於分類間分配資源：

- 除總部及其他不活躍附屬公司之中央銀行餘額及現金、若干自用物業、可收回稅項及遞延稅項資產外，所有資產均分配至經營分類；及
- 除總部及不活躍附屬公司之其他應付款項、應付稅項及遞延稅項負債外，所有負債均分配至經營分類。

4. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	7,876	8,340
減：包含於銷售成本的折舊支出	<u>(468)</u>	<u>(343)</u>
	7,408	7,997
使用權資產之折舊	872	2,138
減：包含於銷售成本的折舊支出	<u>(546)</u>	<u>(1,288)</u>
	326	850

5. 稅務抵免(開支)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計入(扣除)包括：		
香港利得稅		
當期稅項	(828)	(777)
過往年度撥備不足	<u>-</u>	<u>(611)</u>
	(828)	(1,388)
遞延稅項	<u>2,881</u>	<u>(91)</u>
	2,053	(1,479)

兩個期間的香港利得稅均按有關期間估計應課稅溢利之16.5%計算，惟屬於兩級利得稅稅率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。

6. 股息

於期內，已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每股港幣5.0仙，合共港幣54,405,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：截至二零二二年三月三十一日止年度之每股港幣5.0仙，合共港幣55,279,000元)予股東。

於二零二三年九月三十日後，本公司董事會議決宣派並將向於二零二三年十一月二十七日名列股東名冊之本公司擁有人派發截至二零二三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.0仙(截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣2.5仙)，合共不少於港幣10,730,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣27,709,000元)。

7. 每股虧損

本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
每股基本及攤薄虧損的虧損	<u>(108,083)</u>	<u>(77,589)</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千股	千股
股份數目		
就計算每股基本虧損的已發行普通股加權平均數	1,089,471	1,106,462
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	<u>—</u>	<u>—</u>
就計算每股攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>1,089,471</u>	<u>1,106,462</u>

用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數已考慮截至二零二三年及二零二二年九月三十日止期間自市場回購的普通股。

截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月，由於購股權具反攤薄影響，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

8. 投資物業、物業、廠房及設備以及使用權資產之變動

投資物業

	二零二三年 四月一日至 二零二三年 九月三十日 港幣千元
公平值	
於期初(經審核)	3,033,980
添置	327
公平值變動	(21,157)
轉移至分類為持作出售資產	(63,500)
	<u>2,949,650</u>
於期末(未經審核)	<u>2,949,650</u>

本集團之投資物業於二零二三年九月三十日之公平值乃基於由與本集團並無關連之獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)及仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)(二零二三年三月三十一日：高力及仲量聯行)進行之估值釐定。估值師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。參考同類物業之市場交易價格而得出之物業估值為港幣1,200,000,000元(二零二三年三月三十一日：港幣1,281,000,000元)，並根據所採用的市價作出調整。採用收入撥充資本方法而得出之其他物業估值為港幣1,749,650,000元(二零二三年三月三十一日：港幣1,752,980,000元)，此方法是根據採納適合的資本化比率將潛在收入淨額作資本化，而有關比率乃由對銷售交易之分析以及對當時投資者之要求或預期之詮釋而得出。

於簡明綜合財務狀況表中對本集團持有之投資物業進行之分析

投資物業	估值方法	於以下日期之公平值	
		二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
商業	收入資本化法	1,736,750	1,739,780
商業	直接比較法	679,000	760,000
工業	收入資本化法	12,900	13,200
住宅	直接比較法	521,000	521,000
		<u>2,949,650</u>	<u>3,033,980</u>

物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團以約港幣1,157,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣25,457,000元）收購物業、廠房及設備。

使用權資產

於本中期期間，本集團就辦公室訂立或重續租賃協議，為期一年至兩年（截至二零二二年九月三十日止六個月：一年至兩年）。於租賃開始時，本集團確認使用權資產港幣1,561,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣792,000元）及租賃負債港幣1,561,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣792,000元）。

9. 合營企業之權益

二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
----------------------------------	----------------------------------

合營企業之權益包括：

於合營企業非上市投資之成本	242,424	242,424
分佔收購後之業績及其他全面支出(扣除已收之股息)	(160,115)	(136,156)
	82,309	106,268

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（二零二三年三月三十一日：三十至九十日及不多於九十日）之信貸期。

應收款項(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或協議日期(如適用)現呈列如下：

二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
----------------------------------	----------------------------------

三十日內	53,143	66,850
三十一至六十日	978	4,637
六十一至九十日	210	99
超過九十日	293	1,587
	54,624	73,173

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 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
三十日內	39,138	59,330
超過九十日	634	664
	<u>39,772</u>	<u>59,994</u>

12. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日及 二零二三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		
於二零二二年四月一日之結餘	1,105,585,676	110,559
因行使購股權而發行之股份 (附註i)	6,097,000	610
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	1,096,286,676	109,629
回購及註銷 (附註ii)	<u>(23,212,000)</u>	<u>(2,322)</u>
於二零二三年九月三十日之結餘	<u>1,073,074,676</u>	<u>107,307</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，本公司於市場上以總代價約港幣23,866,000元回購20,644,000股股份，其中15,396,000股股份已於截至二零二三年三月三十一日止年度註銷，5,248,000股股份已於截至二零二三年九月三十日止六個月註銷。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司於市場上以總代價約港幣19,999,000元回購17,964,000股股份(截至二零二二年九月三十日止六個月：2,568,000股)，全部均於截至二零二三年九月三十日止六個月內註銷。

管理層之討論及分析

業務回顧

回顧

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團之未經審核綜合收入為港幣659,800,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣566,400,000元）。

建築部

截至二零二三年九月三十日止六個月，建築部之收入為港幣446,100,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣417,500,000元）。

於二零二三年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣5,002,300,000元。

於回顧期間承接的主要建築工程：

- (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) 興建九龍九龍塘衙前圍道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) 東華三院於啟德沐安街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
- (9) 興建新界屯門掃管笏屯門市地段第496號之住宅發展項目

於回顧期間獲授的主要建築工程：

- (1) 興建香港干諾道西92號至103A號及德輔道西91號、99號及101號之建議商業發展項目
- (2) 香港科學園第二期擴建工程12W-A大樓

裝飾及維修部

截至二零二三年九月三十日止六個月，裝飾及維修部之收入為港幣141,400,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣115,600,000元）。

於二零二三年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣332,900,000元。

於回顧期間承接的主要合約工程：

- (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、九龍東、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）
- (7) 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（二零二二年至二零二三年改建及改善項目）
- (8) 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

截至二零二三年九月三十日止六個月，建築材料部錄得收入港幣57,800,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣20,500,000元）。

於二零二三年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣208,800,000元。

於回顧期間完成的主要合約工程：

- (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) 大圍站上蓋物業發展項目—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

於回顧期間承接的主要合約工程：

- (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) 新界將軍澳日出康城第11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

於回顧期間獲授的主要合約工程：

- (1) 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
- (2) 中九龍幹線—大樓及機電工程—設計、供應及安裝假天花系統
- (3) 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
- (4) 黃竹坑站香港仔內地段第467號C部分第3組建議地產發展項目—設計、供應及安裝3樓球場之假天花系統

物業發展部

截至二零二三年九月三十日止六個月，物業發展部並無錄得任何收入（截至二零二二年九月三十日止六個月：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222份商品房買賣合同，所有單位已交付予客戶。於期內，合營企業與獨立第三方簽訂一份買賣協議，以出售第二期及第三期開發之土地。出售事項於二零二三年十月完成。

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，而所涉及地價已悉數結清。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重建之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，本集團已於二零二一年四月完成住宅換地申請。地盤開發正在進行中。

位於香港柴灣利眾街14號至16號之合營企業項目Johnson Place（本集團擁有50%權益），將重建為一項全新的工業物業，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，將重建為一項全新的工業物業。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

截至二零二三年九月三十日止六個月，物業投資部錄得收入港幣37,200,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣29,900,000元）。

於二零二三年九月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於九龍深水埗「West Park」之住宅物業之若干店舖、上落貨區及廣告牌。出售事項預期於二零二三年十二月二十九日完成。

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、位於上環的永和街31號、沙田工業中心的剩餘單位，及本集團擁有50%權益之位於干諾道西138號的The Connaught，於本財政年度內均為本集團貢獻租金收入。

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3,100,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣8,900,000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

截至二零二三年九月三十日止六個月，健康產品部錄得收入港幣7,600,000元（截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣6,100,000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。

展望

受惠於香港於二零二三年年初通關，本地經濟逐漸復甦，香港住宅市場因而出現短暫反彈。然而，由於美國聯儲局對加息立場不明確，加上環球投資市場悲觀，一個月香港銀行同業拆息於回顧期內創出新高。房地產市場深受其害，價格及成交量雙雙下跌。根據土地註冊處，由二零二二年八月至二零二三年八月，住宅樓宇單位買賣協議減少22%，而該等協議代價亦減少12%。

香港政府實施若干計劃以吸引全球人才及企業，保持香港競爭力，同時緩解勞動力短缺問題。其為香港住房需求提供支持。此外，香港政府正考慮放寬印花稅的限制，以刺激房地產市場。

就香港建築業而言，儘管市場環境充滿挑戰，惟仍有眾多機會。於未來十年，香港政府計劃將公營房屋供應量增加至300,000個單位，並維持430,000個單位的房屋供應目標，以及公營與私營單位70:30的比例。此外，「簡約公屋」計劃以及「明日大嶼」及「北部都會區」等其他發展計劃的大力推動，將為建築業提供新動力。三條策略性鐵路及三條主要道路，以及政府為改善城市交通網絡而實施的計劃，亦將為建築業帶來更多機遇。於私營領域，一項新試點計劃獲推出，旨在鼓勵私營開發商建造補貼銷售單位，並為開發補貼銷售單位而申請改劃私有土地。預計從二零二三年開始五年內，每年將有超過19,000個私人住宅單位落成。為解決勞動力短缺及老齡化問題，「建造業輸入勞工計劃」將在一定程度上有所幫助。

展望未來，隨建築業持續復甦，室內裝飾及維修業務整體前景預期樂觀。行業內競爭依然激烈，亦增加該部門面臨的挑戰。由於市場高度分散的性質，價格、項目長度、服務質素及聲譽是業主於該行業尋找服務供應商的主要考慮因素。裝飾及維修部將努力將自身打造成一家知名的裝飾及維修公司，倡導持續改進的文化，力求超越客戶期望。該部門將努力實現獨特創新的設計，在美觀與功能性之間取得平衡，同時保持成本競爭力。隨著全球對環境保護及綠色建築日益關注，本集團正積極研究並於其生產流程中採用環保技術及綠色建材。

由於材料市場發展很大程度上與建築市場同步，預期隨基建支出及住房開發帶動的大型建築項目啟動，材料市場亦將出現可觀增長。此外，亦有建議將香港老舊工業建築改造現代化的商業開發項目。此將通過新建築項目及更高的建築材料需求提供更多機會。

於本期間，由於利率大幅上調、本地經濟疲軟及股市不穩定，香港房地產市場表現低迷。就更長遠角度而言，香港作為國際金融中心，於資本投資方面將繼續擁有大量商機。香港將繼續成為充滿活力及韌性的樞紐，連接內地、國際貿易及專業服務行業。本集團的物業發展部及物業投資部密切監察本地及全球經濟及政治發展，並作出相應行動及調整。展望未來，本集團將繼續以審慎態度管理其物業組合。最後，產生正現金流及保持合理低資產負債率將確保本集團有能力面對任何可能出現的市場發展。

為把握2019冠狀病毒疫情後健康相關產品的龐大潛力，健康產品部將繼續專注拓展網上銷售渠道，並參與不同形式的社交媒體推廣活動，以根據購買行為抓住消費者。此外，該部門亦會繼續深化與知名健康食品連鎖店的批發合作，以接觸注重健康的消費者，並滿足本地及內地對預防性保健產品日益殷切的需求。

財務回顧

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。

本集團財務狀況維持穩健。銀行結餘及現金總額由二零二三年三月三十一日之港幣399,500,000元減少至二零二三年九月三十日之港幣346,000,000元。於本期間結束日，流動比率（流動資產除以流動負債）由二零二三年三月三十一日的1.85倍減少至0.79倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零二三年九月三十日，本集團可動用銀行之融資總額為港幣3,479,500,000元（其中港幣2,059,500,000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1,696,400,000元銀行貸款已提取，而約港幣125,900,000元已用作發出履約保證。該等銀行融資下之銀行貸款按現行市場利率計算利息。

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

為盡量減低資金成本及達致更佳之風險監控，本集團之財資事務乃由最高管理層主管，並受其嚴密監督。於本公司之二零二二／二零二三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，以確保未來能維持一個有效之資本結構。於回顧期間，本集團已獲得來自銀行的港幣貸款達港幣1,696,400,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣1,525,400,000元）。此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。所有貸款須於一年內償還。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零二三年九月三十日，本集團根據本集團借貸淨額（銀行貸款總額減銀行結餘及現金總額）佔股東資金之比例計算之資本負債比率為34.8%（於二零二三年三月三十一日：27.6%）。

主要出售事項

於二零二三年九月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於九龍深水埗「West Park」之住宅物業之若干店舖、上落貨區及廣告牌。出售事項預期於二零二三年十二月二十九日完成。

抵押品

於二零二三年九月三十日，本集團之港幣貸款為港幣1,539,500,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣1,425,400,000元），乃以本集團之若干租賃土地及樓宇及投資物業作第一抵押，賬面值約為港幣2,665,500,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣2,673,900,000元）。

履約保證

於二零二三年九月三十日，本集團就建築工程合約持有之履約保證約為港幣125,900,000元（於二零二三年三月三十一日：港幣98,700,000元）。

承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

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（包括銀行融資擔保）如下：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
提供貸款承擔	<u>1,442,952</u>	<u>1,515,461</u>

僱員及酬金政策

於二零二三年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有545名僱員。截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團的員工成本為港幣88,800,000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。

企業管治

本公司的企業管治原則強調高質素的董事會、高透明度及問責性。於截至二零二三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，故未能出席本公司二零二三年股東週年大會。董事總經理出任大會主席並回應股東問題。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司於聯交所回購合共17,964,000股本公司股份，總代價（未計開支前）為港幣19,998,700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	每股購買價		總代價 (未計開支前)
		最高	最低	
		港幣元	港幣元	港幣元
二零二三年六月	2,154,000	1.14	1.08	2,423,640
二零二三年七月	8,564,000	1.14	1.09	9,613,000
二零二三年八月	7,246,000	1.10	1.08	7,962,060
總計	<u>17,964,000</u>			<u>19,998,700</u>

除上文所披露者外，於截至二零二三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。

中期業績審閱

本公司已委託本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行協助本公司審核委員會按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本集團截至二零二三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。

承董事會命
興勝創建控股有限公司
主席
查懋德

香港，二零二三年十一月七日

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

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

非執行董事

林澤宇博士

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