

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。



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)

(股份代號：896)

截至二零二四年九月三十日止六個月 中期業績公告

中期業績

截至二零二四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984,300,000元，較去年相應期間之港幣659,800,000元增加49.2%。該增加主要來自建築部。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團未經審核綜合虧損為港幣193,100,000元，而二零二三年同期錄得淨虧損為港幣108,100,000元。淨虧損主要由於利率高企及物業市場下行，導致本集團及合營企業持有之物業重估淨虧損約港幣189,900,000元，連同利息支出約港幣26,200,000元。有關本集團及合營企業持有之物業重估淨虧損乃透過投資物業之公平值變動虧損、合營企業貸款在預期信貸虧損模式下之減值虧損撥備及分佔合營企業業績等方式於本期間確認。截至二零二四年九月三十日止六個月的經營業績 (未計入重估淨虧損及利息支出) 為溢利港幣23,000,000元 (二零二三年：港幣12,300,000元)。

截至二零二四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18.0仙及港幣18.0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9.9仙及港幣9.9仙。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已議決不宣派截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息 (截至二零二三年九月三十日止六個月：每股港幣1.0仙)。

簡明綜合損益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	3	984,330	659,779
銷售成本		<u>(922,706)</u>	<u>(612,482)</u>
毛利		61,624	47,297
其他收入		12,190	17,785
其他收益及虧損		644	(25,032)
預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額	4	(103,264)	(17,063)
市場推廣及分銷費用		(525)	(469)
行政開支		(49,160)	(55,469)
投資物業之公平值變動虧損		(94,558)	(21,157)
分佔聯營公司虧損		-	(7)
分佔合營企業溢利(虧損)		8,189	(19,532)
財務費用		<u>(26,150)</u>	<u>(36,489)</u>
除稅前虧損	5	(191,010)	(110,136)
稅務(開支)抵免	6	<u>(2,072)</u>	<u>2,053</u>
期內虧損		<u><u>(193,082)</u></u>	<u><u>(108,083)</u></u>
每股虧損			
基本(港仙)	8	<u><u>(18.0)</u></u>	<u><u>(9.9)</u></u>
攤薄(港仙)	8	<u><u>(18.0)</u></u>	<u><u>(9.9)</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(193,082)</u>	<u>(108,083)</u>
其他全面收益(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	137	(362)
分佔合營企業之匯兌差額	<u>1,908</u>	<u>(4,427)</u>
	<u>2,045</u>	<u>(4,789)</u>
期內全面支出總額	<u><u>(191,037)</u></u>	<u><u>(112,872)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	2,197,980	2,743,080
物業、廠房及設備	9	295,813	300,638
使用權資產	9	4,696	4,047
合營企業之權益	10	98,745	88,648
合營企業貸款	11	987,026	1,036,628
遞延稅項資產		5,343	5,340
		3,589,603	4,178,381
流動資產			
發展中之待售物業		1,162,000	1,039,000
存貨		4,479	4,338
合約資產		379,981	308,982
應收款項、按金及預付款項	12	135,807	94,620
透過損益按公平值計算之財務資產		284	263
可退回稅項		–	2,001
現金及現金等值		351,334	441,485
		2,033,885	1,890,689
分類為持作出售資產		451,570	157,050
		2,485,455	2,047,739
流動負債			
應付款項及其他應付款項	13	482,982	495,578
撥備		9,610	16,470
租賃負債		3,879	3,026
應付稅項		21,117	20,225
銀行貸款—於一年內應付款項		1,128,368	1,878,072
		1,645,956	2,413,371
流動資產淨值(負債淨額)		839,499	(365,632)
總資產減流動負債		4,429,102	3,812,749

	附註	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		802,632	—
撥備		39,590	34,869
遞延稅項負債		6,719	6,477
租賃負債		4,672	4,877
		<u>853,613</u>	<u>46,223</u>
		<u>3,575,489</u>	<u>3,766,526</u>
資本及儲備			
股本	14	107,307	107,307
儲備		3,468,182	3,659,219
		<u>3,575,489</u>	<u>3,766,526</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明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D2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，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，截至二零二四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，與本集團截至二零二四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二零二四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十六號(修訂本)	售後租回的租賃負債
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)
香港會計準則第一號(修訂本)	附有契諾的非流動負債
香港會計準則第七號(修訂本)及 香港財務報告準則第七號(修訂本)	供應商融資安排

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／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

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	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
隨時間確認：		
建築合約工程之收入	735,651	445,397
裝飾及維修工程合約之收入	125,971	116,065
安裝建築材料之收入	78,062	57,376
物業管理服務收入	6,851	2,463
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	6,109	5,169
物業代理服務收入	539	611
來自客戶合約之收入	953,183	627,081
物業投資之固定租賃收入	31,147	32,698
	984,330	659,779
地區市場：		
香港	984,330	659,779

分類資料

本集團的經營範疇分為七類：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：

截至二零二四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	735,651	125,971	78,062	6,109	31,147	-	7,390	984,330	-	984,330
分類業務間之銷售	560	3,450	2,230	13	4,485	-	-	10,738	(10,738)	-
總計	<u>736,211</u>	<u>129,421</u>	<u>80,292</u>	<u>6,122</u>	<u>35,632</u>	<u>-</u>	<u>7,390</u>	<u>995,068</u>	<u>(10,738)</u>	<u>984,330</u>
業績										
分類業績	<u>12,816</u>	<u>(9,238)</u>	<u>77</u>	<u>278</u>	<u>(147,714)</u>	<u>(33,213)</u>	<u>32</u>	<u>(176,962)</u>	<u>-</u>	<u>(176,962)</u>
未分配支出										(16,120)
期內虧損										<u>(193,082)</u>

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>4,087</u>	<u>(11,091)</u>	<u>(265)</u>	<u>(470)</u>	<u>(36,959)</u>	<u>(48,896)</u>	<u>(8)</u>	<u>(93,602)</u>	<u>-</u>	<u>(93,602)</u>
未分配支出										(14,481)
期內虧損										<u>(108,083)</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，並未分配所賺取的利息收入以及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：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<u>分類資產</u>		
建築	581,393	638,954
裝飾及維修	157,766	168,761
建築材料	96,525	90,981
健康產品	14,926	14,739
物業投資	2,977,614	3,197,862
物業發展	2,061,366	1,929,024
物業代理及管理	34,974	31,997
	<hr/>	<hr/>
分類資產總額	5,924,564	6,072,318
未分配資產	150,494	153,802
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	6,075,058	6,226,120
	<hr/>	<hr/>
<u>分類負債</u>		
建築	478,067	449,316
裝飾及維修	31,373	36,910
建築材料	44,540	23,129
健康產品	2,446	2,890
物業投資	1,933,246	1,933,793
物業發展	69	69
物業代理及管理	1,469	755
	<hr/>	<hr/>
分類負債總額	2,491,210	2,446,862
未分配負債	8,359	12,732
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	2,499,569	2,459,594
	<hr/>	<hr/>

4. 預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額

截至九月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

就以下各項確認撥回減值虧損(減值虧損)淨額：

應收款項	7	112
合約資產	(287)	(121)
合營企業貸款	(102,984)	(17,054)
	<u>(103,264)</u>	<u>(17,063)</u>

5. 除稅前虧損

截至九月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
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	8,133	7,876
減：包含於銷售成本的折舊支出	(777)	(468)
	<u>7,356</u>	<u>7,408</u>
使用權資產之折舊	1,270	872
減：包含於銷售成本的折舊支出	(921)	(546)
	<u>349</u>	<u>326</u>

6. 稅務(開支)抵免

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(扣除)計入包括：		
香港利得稅		
當期稅項	(1,833)	(828)
遞延稅項	(239)	2,881
	<u>(2,072)</u>	<u>2,053</u>

兩個期間的香港利得稅均按期內估計應課稅溢利之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。

7. 股息

於中期期間，並無派發、宣派或建議派發股息。本公司董事已釐定將不就中期期間派發股息。

8. 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	
	二零二四年	二零二三年
	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>(193,082)</u>	<u>(108,083)</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千股	千股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>1,073,075</u>	<u>1,089,471</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九月三十日止六個月自市場回購的普通股。

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，計算每股攤薄虧損時並無假設行使本公司全部尚未行使購股權，原因為假設行使該等購股權將會導致每股虧損減少。

9. 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

港幣千元

公平值

於二零二四年四月一日(經審核)	2,743,080
添置	1,028
公平值變動	(94,558)
轉移至分類為持作出售資產	<u>(451,570)</u>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u><u>2,197,980</u></u>

本集團之投資物業於二零二四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」)(二零二四年三月三十一日：高力)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。採用收入資本化法而得出之物業估值為港幣1,549,980,000元(二零二四年三月三十一日：港幣1,550,080,000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。參考同類物業之市場交易價格而得出之其他物業估值為港幣648,000,000元(二零二四年三月三十一日：港幣1,193,000,000元)，並根據所採用的市價作出調整。

於簡明綜合財務狀況表中本集團持有之投資物業分析

投資物業	估值方法	於以下日期之公平值	
		二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
商業	收入資本化法	1,549,980	1,550,080
商業	直接比較法	645,000	673,000
工業	直接比較法	3,000	3,000
住宅	直接比較法	—	517,000
		<u><u>2,197,980</u></u>	<u><u>2,743,080</u></u>

物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團以約港幣3,308,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣1,157,000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（截至二零二三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1,919,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣1,561,000元）及租賃負債港幣1,919,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣1,561,000元）。

10. 合營企業之權益

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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）	(143,679)	(153,776)
	<u>98,745</u>	<u>88,648</u>

本集團合營企業之主要業務為於香港開展物業發展及投資項目，並根據本集團於各合營企業公司所佔之權益比例作出調整。

所有合營企業使用權益法於該等綜合財務報表入賬。

11. 合營企業貸款

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
合營企業貸款	<u>987,026</u>	<u>1,036,628</u>

於二零二四年九月三十日，本集團向於香港從事物業發展及物業投資之合營企業授出貸款。其中貸款金額港幣392,790,000元（二零二四年三月三十一日：港幣420,381,000元）屬無抵押，按年利率3.00%（二零二四年三月三十一日：4.25%）計息及須按要求償還。餘下授予合營企業之貸款屬無抵押、免息及須按要求償還。本集團無意於報告期末起計十二個月內要求償還港幣987,026,000元（二零二四年三月三十一日：港幣1,036,628,000元）之貸款。因此，此貸款被分類為非流動資產。

為進行內部信貸風險管理，本集團定期監察合營企業的業務表現。授予合營企業貸款前，本集團管理層已了解合營企業的財務背景及業務表現。本集團於該等結餘的信貸風險通過監察合營企業所持資產的價值以及參與或共同控制該等實體相關活動（包括參與其財務及營運政策，並符合本集團的財務及投資要求）的權力（如適用）減輕。於二零二四年九月三十日，合營企業貸款的賬面總值為港幣1,225,039,000元（二零二四年三月三十一日：港幣1,171,657,000元）。

本集團參考交易方之內部信貸評級對預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式下之合營企業貸款進行減值評估。截至二零二四年九月三十日止六個月之減值虧損港幣102,984,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：減值虧損港幣17,054,000元）於損益中確認。

下表列示為已就合營企業貸款（經單獨評估）確認的預期信貸虧損的變動情況：

港幣千元

於二零二四年四月一日（經審核）	135,029
於二零二四年四月一日因財務工具產生的變動：	
—已確認減值虧損	102,984
	102,984
於二零二四年九月三十日（未經審核）	238,013
	238,013

12. 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（二零二四年三月三十一日：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（如適用）現呈列如下：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
三十日內	86,214	51,349
三十一至六十日	2,585	4,705
六十一至九十日	1,085	3,844
超過九十日	2,575	3,026
	92,459	62,924
	92,459	62,924

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：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
三十日內	94,193	55,260
三十一至六十日	2,540	662
六十一至九十日	1,810	654
超過九十日	7,732	2,595
	<u>106,275</u>	<u>59,171</u>

14. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日及 二零二四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		
於二零二三年四月一日之結餘	1,096,286,676	109,629
回購及註銷(附註)	<u>(23,212,000)</u>	<u>(2,322)</u>
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年九月三十日之結餘	<u>1,073,074,676</u>	<u>107,307</u>

附註：

截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司於市場上以已付總代價約港幣19,999,000元回購17,964,000股股份，其中所有股份已於截至二零二四年三月三十一日止年度註銷。

期內，本公司之附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

管理層之討論及分析

業務回顧

回顧

截至二零二四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984,300,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣659,800,000元）。

建築部

截至二零二四年九月三十日止六個月，建築部之收入為港幣736,200,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣446,100,000元）。

於二零二四年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣4,652,000,000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) 興建新界屯門顯發里之公共房屋發展項目
- (3) 興建九龍九龍塘衙前圍道57A號之建議住宅發展項目
- (4) 興建新界葵涌業成街22號之建議工業重建項目
- (5) 興建香港柴灣利眾街18號之建議工業重建項目
- (6) 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
- (7) 興建新界屯門掃管笏屯門市地段第496號之住宅發展項目
- (8) 香港科學園第二期擴建工程12W-A大樓之主要工程合約
- (9) 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
- (10) 興建九龍油塘碧雲道地盤B之公共房屋發展項目

裝飾及維修部

截至二零二四年九月三十日止六個月，裝飾及維修部之收入為港幣129,400,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣141,400,000元）。

於二零二四年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣73,500,000元。

於回顧期間承接的主要合約工程：

- (1) 香港房屋委員會港島及離島區(二)保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約(二零二一至二零二四年)
- (2) 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)
- (3) 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)
- (4) 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)
- (5) 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)
- (6) 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
- (7) 天瑞、蝴蝶、良景、頌安、沙角、翠屏及赤柱購物中心洗手間改善工程

建築材料部

截至二零二四年九月三十日止六個月，建築材料部錄得收入港幣80,300,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣57,800,000元）。

於二零二四年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣66,700,000元。

於回顧期間完成的主要合約工程：

- (1) 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
- (2) 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

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、供應及安裝主天幕條子天花系統
- (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條子及室外天花系統
- (3) 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—供應及安裝石膏板天花系統
- (4) 中九龍幹線—大樓及機電工程—設計、供應及安裝假天花系統
- (5) 香港科技大學物理科學與技術大樓（新科研樓1座）—設計、供應及安裝假天花系統
- (6) 香港中文大學第39區綜合科研實驗大樓（第2座）—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) 九龍何文田九龍內地段第11264號之何文田站第一期物業發展項目—供應及安裝地下1層及地下2層停車場條子天花

物業發展部

截至二零二四年九月三十日止六個月，物業發展部並無錄得任何收入（截至二零二三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、停車位及其他與該土地相關的發展項目），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。去年，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發展項目之土地。出售事項於二零二三年十月完成。

至於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，地盤施工正在進行中。

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，契約修訂已完成，而補地價已悉數結清。地盤施工正在進行中，並預計將於來年完成。

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。地盤施工正在進行中。

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將重建為一項全新的工業物業，就額外地積比率提交的規劃申請及建築圖則已獲批准。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。地盤施工正在進行中，並將於來年完成。

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圖則已獲批准，清拆工作已於二零二二年四月完成。地盤施工正在進行中。

物業投資部

截至二零二四年九月三十日止六個月，物業投資部錄得收入港幣35,600,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣37,200,000元）。

於二零二四年四月，本集團與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售位於九龍官涌街38號「The Austine Place」之住宅物業之若干店舖。出售事項已於二零二四年七月完成。

荷李活道222號Hollywood Hill於二零二四年九月推出分層出售。截至本中期業績公告日期，合共簽訂33份買賣協議。餘下15個住宅單位及地下舖現正提呈出售。

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，及本集團擁有50%權益之位於干諾道西138號的The Connaught，於本期間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7,400,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣3,100,000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

截至二零二四年九月三十日止六個月，健康產品部錄得收入港幣6,100,000元（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣7,600,000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。

展望

地緣政治緊張局勢持續（尤其是烏克蘭戰爭及中東衝突），加上貿易糾紛不斷，令當前的經濟前景充滿挑戰。該等因素在經濟及政治情勢不斷變化的影響下，正在形塑出一個複雜的全球商業環境。

中國於二零二四年上半年的實質國內生產總值同比增長5%，顯現經濟穩步復甦。中國政府已在各個城市推行扶持政策，旨在重振市場信心及穩定市場。

香港政府推出措施吸引國際人才及企業，以提升競爭力並解決勞工短缺問題。最新一年的施政報告提出的近期政策包括延長簽證期限及擴大「高端人才通行證計劃」大學名單等，預期能吸引更多專才及學生來港。二零二四年二月撤銷額外印花稅後，住宅市場曾出現短暫回升，交易量於二零二四年四月達到高峰。二零二四年九月的減息更進一步顯示本地經濟及樓市正逐步復甦。

雖然市場環境充滿挑戰，香港建築業仍蘊藏大量機遇。政府已覓得足夠土地，可在未來十年提供約410,000個公營房屋單位，超過308,000個單位的預計需求。未來十年展開的北部都會區發展項目預計將提供約210,000個新住宅單位。此外，政府計劃採取多管齊下的方式，實現132,000個私營房屋單位的供應目標。河套深港科技創新合作區香港園區現正分兩期發展八幢建築，未來五年將為業界提供數百萬平方米的建築面積。

展望將來，隨著建築業持續復甦，裝飾及維修業務的前景整體樂觀。然而，市場競爭仍然激烈，為該部門帶來挑戰。在如此高度分散的市場中，客戶挑選服務供應商時會著重價格、工期、服務質素及商譽等因素。裝飾及維修部致力追求卓越，培養精益求精的文化，滿足客戶期望，並提供平衡美觀、功能性及成本效益的創新設計。我們亦響應全球環保趨勢，在工序中採用環保科技及物料。

建築材料部的前景樂觀。建築材料市場與建築發展緊密相連，預料會因應房屋項目而有所增長。政府未來十年的公屋計劃，加上樓市降溫措施撤銷後私人住宅市場回暖，將帶動建築材料需求上升，為提高銷售額及盈利能力帶來機遇。憑藉我們在假天花及地板供應及安裝方面的雄厚專業實力，我們必定能把握香港城市發展及基建項目所帶來的機遇。

儘管近年來在利率大幅上調、本地經濟疲軟及股市動盪的影響下，樓市表現呆滯，但香港作為國際金融中心的地位使其仍然是資金投資的理想地點。最近一份國際知名機構的報告顯示，香港重奪經濟自由度評級首位，為國際投資者帶來好消息。根據施政報告，香港將發展成為黃金交易中心，推動內地與香港支付系統互聯，此將進一步吸引內地及環球市場的資金。香港繼續蓬勃發展成為國際貿易及專業服務的活力之都。物業發展部及物業投資部正密切關注全球經濟及政治形勢，適時調整策略。我們注意到獲政府政策支持的學生宿舍及長者住屋日益受到關注，吸引更多投資。展望未來，部門會以審慎態度管理物業組合，實施積極的銷售策略應對目前的市場挑戰。我們著重產生正現金流及保持低資產負債率，此將加強本集團在充滿挑戰及不明朗的市況下的可持續發展性。

近期疫情大大提高了消費者對日常個人護理保健品的需求。健康產品部以提供優質可靠的產品為首要目標，每件產品均經過測試以確保顧客安全。近年來，中國內地電商平台的爆發性增長引起我們關注。憑藉進入大灣區市場的便利化條件，部門正擴展業務網絡，包括在淘寶、京東及天貓開設商店，將本地品牌及香港製造的健康產品推廣至香港及中國兩地。

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。於二零二四年九月三十日，銀行結餘及現金總額為港幣351,300,000元(二零二四年三月三十一日：港幣441,500,000元)。於本期間結束日，流動比率(流動資產除以流動負債)由二零二四年三月三十一日的0.85倍增加至1.51倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零二四年九月三十日，本集團可動用銀行之融資總額為港幣3,091,000,000元(其中港幣1,631,000,000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)，當中港幣1,931,000,000元之銀行貸款已提取，而約港幣165,600,000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。於本公司之二零二三／二零二四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1,931,000,000元（於二零二四年三月三十一日：港幣1,878,100,000元）。此貸款已用於融資收購若干物業作投資及發展用途，以及用作一般營運資金。大部分貸款為期三年，其中港幣1,128,400,000元須於一年內償還，港幣688,400,000元須於第二年內償還，港幣114,200,000元須於第三年內償還。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零二四年九月三十日，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44.2%（於二零二四年三月三十一日：38.1%）。

合營企業貸款

於二零二四年九月三十日，本集團向合營企業提供之貸款為港幣987,000,000元（二零二四年三月三十一日：港幣1,036,600,000元）。此貸款乃向合營企業授出，以向該等合營企業提供財務資助，進行其各自於香港之物業發展及投資項目，並按本集團於各合營企業之權益比例作出。物業發展及物業投資為本集團日常業務之一部分，而向合營企業授出該等貸款符合本集團之日常營運及香港市場慣例，即物業發展及投資項目部分資金來自銀行借款及股東貸款。墊付予合營企業之此性質貸款為無抵押及須按要求償還。於二零二四年九月三十日，授予合營企業之貸款港幣392,800,000元按年利率3%計息，而授予合營企業之貸款餘額則免息。

本集團根據預期信貸虧損模式對合營企業貸款進行減值評估，據此，在釐定合營企業之信貸風險及應否確認任何減值時，會考慮包括但不限於合營企業之營運、外部市場因素、業務、財務或經濟狀況之變動等因素。合營企業貸款之可收回性高度依賴合營企業所持物業之可變現淨值，而這會對合營企業之信貸風險產生影響。房地產市場之波動將直接影響合營企業出售及／或出租物業用作償還貸款之能力。於釐定減值時，本集團主要考慮物業之賬面值與合營企業持有之各項物業於二零二四年九月三十日之物業估值（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）有限公司進行）。

本集團管理層已了解合營企業之財務背景及業務表現。作為合營企業之股東，本集團力求對合營企業之財務狀況保持充分了解，且本集團透過持續監控合營企業之營運及發展進度以更有效地管理風險，從而降低其所面對之信貸風險。

於評估該四間合營企業之物業估值時，獨立物業估值師採用市場法，主要考慮市場上類似物業之售價。就物業估值而言，可資比較物業乃基於其與各物業地段類似及用途類似，且可取得價格資料而選定。就該四間合營企業所持各物業之估值而言，獨立物業估值師已考慮五至九項可資比較物業。由於本期間利率上升及香港物業市場下行，故各物業的賬面值低於獨立估值師在開展物業估值時所反映之價值，導致確認減值。

截至二零二四年九月三十日止期間，已就四筆合營企業貸款確認合營企業貸款之預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額港幣103,000,000元，有關詳情如下：

	授予合營 企業A及 其附屬公司 之貸款 港幣千元	授予合營 企業B 之貸款 港幣千元	授予合營 企業C 之貸款 港幣千元	授予合營 企業D及 其附屬公司 之貸款 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年九月三十日之賬面總值	98,295	157,617	397,733	240,702	894,347
於二零二四年四月一日之預期信貸虧損 模式下之減值虧損	13,241	34,458	87,330	-	135,029
期內已確認減值虧損	8,163	8,660	32,112	54,049	102,984
於二零二四年九月三十日之預期信貸虧 模式下之減值虧損	21,404	43,118	119,442	54,049	238,013
於二零二四年九月三十日之賬面淨值	<u>76,891</u>	<u>114,499</u>	<u>278,291</u>	<u>186,653</u>	<u>656,334</u>

主要出售事項

於二零二四年四月，本集團與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售位於九龍官涌街38號「The Austine Place」之住宅物業之若干店舖。出售事項已於二零二四年七月完成。

抵押品

於二零二四年九月三十日，本集團之港幣貸款為港幣1,431,000,000元（於二零二四年三月三十一日：港幣1,421,100,000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2,434,300,000元（於二零二四年三月三十一日：港幣2,616,500,000元）。

履約保證

於二零二四年九月三十日，本集團就建築工程合約尚未支付之履約保證約為港幣165,600,000元（於二零二四年三月三十一日：港幣200,800,000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：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元	二零二四年 三月三十一日 港幣千元
提供貸款承擔	<u>1,283,690</u>	<u>1,378,340</u>

僱員及酬金政策

於二零二四年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有548名僱員（截至二零二三年九月三十日止六個月：545名僱員）。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的員工成本為港幣91,200,000元（不包括董事酬金）（截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣88,800,000元）。本集團參照市場水平及根據僱員之資歷，為僱員提供具競爭力的薪酬組合，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、醫療福利以及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。截至二零二四年九月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二四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」審閱本集團截至二零二四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
查懋德

香港，二零二四年十一月十二日

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

陳繁昌博士

郝荃女士