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）

截至二零二六年九月三十日止六個月
中期業績公告

中期業績

截至二零二六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807,400,000元，較去年相應期間之港幣770,800,000元增加4.7%。該增加主要來自建築部。

截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團未經審核綜合虧損為港幣86,700,000元，而二零二五年同期錄得淨虧損為港幣274,600,000元。淨虧損主要包括投資物業公平值變動虧損約港幣68,500,000元，以及就合營企業貸款按預期信貸虧損模式確認的減值虧損約港幣35,900,000元，乃由於本集團及合營企業所持物業的重估虧損淨額所致。

截至二零二六年九月三十日止六個月，每股基本虧損為港幣8.1仙，二零二五年同期為港幣25.6仙。

股息

本公司董事會（「董事會」）已議決不宣派截至二零二六年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零二五年九月三十日止六個月：無）。

簡明綜合損益表

截至二零二六年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
	附註	***港幣千元***	*港幣千元*
		(未經審核)	(未經審核)
收入	*3*	**807,388**	770,808
銷售成本		**(757,082)**	(704,031)
毛利		**50,306**	66,777
其他收入		**1,394**	16,543
其他收益及虧損		**5,625**	(22,294)
預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額	*4*	**(35,957)**	(217,892)
市場推廣及分銷費用		**(709)**	(504)
行政開支		**(47,470)**	(63,984)
投資物業之公平值變動虧損		**(68,476)**	(25,881)
分佔合營企業溢利(虧損)		**28,540**	(1,739)
財務費用		**(17,894)**	(23,837)
除稅前虧損	*5*	**(84,641)**	(272,811)
稅務開支	*6*	**(2,102)**	(1,771)
期內虧損		**(86,743)**	(274,582)
每股虧損			
基本*(港仙)*	*8*	**(8.1)**	(25.6)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	**(86,743)**	(274,582)
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	**200**	122
分佔合營企業之匯兌差額	**2,415**	1,519
指定為現金流量對沖之對沖工具之公平值變動收益(虧損)	**1,941**	(5,536)
重新分類指定為現金流量對沖之對沖工具之虧損	**4,122**	8,394
分佔合營企業之指定為現金流量對沖之對沖工具之公平值變動收益(虧損)	**790**	(640)
	9,468	3,859
不會重新分類至損益之項目：		
物業、廠房及設備轉移至投資物業後之重估收益	**–**	4,046
	9,468	7,905
期內全面支出總額	**(77,275)**	(266,677)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年九月三十日

	附註	**二零二六年九月三十日** ***港幣千元*** **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
非流動資產			
投資物業	*9*	**692,980**	728,480
物業、廠房及設備	*9*	**199,633**	205,009
使用權資產	*9*	**2,312**	2,660
聯營公司之權益		**–**	–
合營企業之權益	*10*	**52,033**	95,332
合營企業貸款	*11*	**796,994**	920,228
衍生財務工具		**1,215**	–
遞延稅項資產		**5,620**	5,608
		1,750,787	1,957,317
流動資產			
發展中之待售物業		**1,385,274**	1,324,008
存貨		**2,816**	3,001
合約資產		**493,752**	408,447
應收款項、按金及預付款項	*12*	**136,967**	149,607
透過損益按公平值計算之財務資產		**264**	299
可退回稅項		**1,481**	1,152
現金及現金等值		**258,842**	178,583
		2,279,396	2,065,097
分類為持作出售資產		**1,104,224**	1,109,253
		3,383,620	3,174,350
流動負債			
應付款項及其他應付款項	*13*	**596,235**	504,773
撥備		**38,923**	19,192
租賃負債		**1,902**	2,001
應付稅項		**8,253**	6,438
銀行貸款–於一年內應付款項		**1,291,212**	1,141,565
		1,936,525	1,673,969
與分類為持作出售資產相關之負債		**627,486**	686,477
		2,564,011	2,360,446
流動資產淨值		**819,609**	813,904
總資產減流動負債		**2,570,396**	2,771,221

	附註	**二零二六年九月三十日** ***港幣千元*** **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
非流動負債			
衍生財務工具		**–**	963
銀行貸款–於一年後應付款項		**–**	115,641
撥備		**60,958**	67,531
遞延稅項負債		**2,402**	2,506
租賃負債		**4,106**	4,375
		67,466	191,016
		2,502,930	2,580,205
資本及儲備			
股本	*14*	**107,307**	107,307
儲備		**2,395,623**	2,472,898
		2,502,930	2,580,205

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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」)所載之適用披露規定所編製。

本公司董事於批准簡明綜合財務報表時,合理預期本集團具備足夠資源於可見未來持續經營。因此,在編製簡明綜合財務報表時,董事繼續採納持續經營會計基礎。

2. 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會計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,截至二零二六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,與本集團截至二零二六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會計準則之修訂本

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二零二六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會計準則之修訂本,以編製本集團之簡明綜合財務報表:

香港財務報告準則第九號及香港財務報告準則第七號(修訂本)	財務工具分類及計量之修訂本
香港財務報告準則第九號及香港財務報告準則第七號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第十一卷

本中期期間應用香港財務報告準則會計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。

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	
	二零二六年	二零二五年
	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	**752,822**	623,495
裝飾及維修工程合約之收入	**14,211**	29,661
安裝建築材料之收入	**8,634**	73,371
物業管理服務收入	**5,755**	6,266
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	**5,716**	6,026
物業代理服務收入	**2,803**	7,951
來自客戶合約之收入	**789,941**	746,770
物業投資之固定租賃收入	**17,447**	24,038
	807,388	770,808
地區市場：		
香港	**807,388**	770,808

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。

(1) 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：

截至二零二六年九月三十日止六個月(未經審核)

	建築	裝飾及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業發展	物業代理及管理	分類總計	撇銷	綜合
	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*	*港幣千元*
收入										
對外銷售	**752,822**	**14,211**	**8,634**	**5,716**	**17,447**	**–**	**8,558**	**807,388**	**–**	**807,388**
分類業務間之銷售	**2,000**	**32,620**	**1,657**	**–**	**2,928**	**–**	**12,000**	**51,205**	**(51,205)**	**–**
總計	**754,822**	**46,831**	**10,291**	**5,716**	**20,375**	**–**	**20,558**	**858,593**	**(51,205)**	**807,388**
業績										
分類業績	**10,497**	**(1,230)**	**(3,545)**	**(154)**	**(85,313)**	**(1,566)**	**10,274**	**(71,037)**	**–**	**(71,037)**
未分配支出										**(15,706)**
期內虧損										**(86,743)**

截至二零二五年九月三十日止六個月(未經審核)

	建築	裝飾及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業發展	物業代理及管理	分類總計	撇銷	綜合
	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*	*港幣千元*
收入										
對外銷售	623,495	29,661	73,371	6,026	24,038	–	14,217	770,808	–	770,808
分類業務間之銷售	–	35,521	266	–	3,259	–	8,000	47,046	(47,046)	–
總計	623,495	65,182	73,637	6,026	27,297	–	22,217	817,854	(47,046)	770,808
業績										
分類業績	9,238	(7,172)	(1,705)	(82)	(215,282)	(43,684)	34	(258,653)	–	(258,653)
未分配支出										(15,929)
期內虧損										(274,582)

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。

(2) 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：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
分類資產		
建築	**768,389**	599,278
裝飾及維修	**58,118**	63,732
建築材料	**109,143**	109,656
健康產品	**8,968**	9,549
物業投資	**1,729,504**	1,848,627
物業發展	**2,309,680**	2,346,503
物業代理及管理	**40,211**	40,261
分類資產總額	**5,024,013**	5,017,606
未分配資產	**110,394**	114,061
綜合資產	**5,134,407**	5,131,667
分類負債		
建築	**712,441**	570,004
裝飾及維修	**12,421**	20,399
建築材料	**3,632**	53,643
健康產品	**3,208**	3,346
物業投資	**636,323**	1,838,460
物業發展	**1,261,164**	64,569
物業代理及管理	**1,361**	604
分類負債總額	**2,630,550**	2,551,025
未分配負債	**927**	437
綜合負債	**2,631,477**	2,551,462

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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
就以下各項確認(減值虧損)撥回減值虧損淨額：		
應收款項	**167**	(122)
合約資產	**(197)**	(170)
合營企業貸款	**(35,927)**	(217,600)
	(35,957)	(217,892)

5. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	**6,052**	7,205
*減：*包含於銷售成本的折舊支出	**(908)**	(901)
	5,144	6,304
使用權資產之折舊	**1,003**	1,355
*減：*包含於銷售成本的折舊支出	**(690)**	(931)
	313	424

6. 稅務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
支出包括：		
香港利得稅		
當期稅項	**(2,218)**	(1,842)
遞延稅項	**116**	71
	(2,102)	(1,771)

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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
每股基本虧損的虧損	**(86,743)**	(274,582)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千股	*千股*
股份數目		
就計算每股基本虧損的普通股數目	**1,073,075**	1,073,075

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

公平值	***港幣千元***
於二零二六年四月一日(經審核)	**728,480**
添置	**1,076**
公平值變動	**(36,576)**
於二零二六年九月三十日(未經審核)	**692,980**

本集團之投資物業於二零二六年九月三十日及於若干物業由物業、廠房及設備轉移至投資物業之日的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」)(二零二六年三月三十一日：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。

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 **二零二六年九月三十日** ***港幣千元*** **(未經審核)**	 二零二六年三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
商業	收入資本化法*	**83,380**	85,480
商業	直接比較法#	**606,800**	640,000
工業	直接比較法#	**2,800**	3,000
		692,980	728,480

* 估值乃參考潛在淨收入的資本化，並採用適當的資本化比率得出，而有關比率乃由對銷售交易的分析及對當時投資者要求或預期之詮釋得出。

\# 估值乃參考同類物業交易價格的市場證據得出，並根據所採用的市價作出調整。

物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團以約港幣860,000元(截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣750,000元)添置物業、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(截至二零二五年九月三十日止六個月：並無訂立或重續租賃協議)。於租賃開始時，本集團確認使用權資產為港幣655,000元(截至二零二五年九月三十日止六個月：零)及租賃負債為港幣655,000元(截至二零二五年九月三十日止六個月：零)。

10. 合營企業之權益

	二零二六年九月三十日 ***港幣千元*** **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *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	**93,575**	242,424
分佔收購後之業績及其他全面支出(扣除已收之股息)	**(41,542)**	(147,092)
	52,033	95,332

11. 合營企業貸款

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
合營企業貸款	**796,994**	920,228

於二零二六年九月三十日，本集團向於香港從事物業發展之合營企業授出貸款。所有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796,994,000元(二零二六年三月三十一日：港幣920,228,000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。於二零二六年九月三十日，合營企業貸款的賬面總值為港幣1,115,137,000元(二零二六年三月三十一日：港幣1,202,444,000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。截至二零二六年九月三十日止六個月之減值虧損港幣35,927,000元(截至二零二五年九月三十日：減值虧損港幣217,600,000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
於二零二六年四月一日(經審核)	**282,216**
已確認減值虧損	**35,927**
於二零二六年九月三十日(未經審核)	**318,143**

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（二零二六年三月三十一日：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：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
	（未經審核）	（經審核）
三十日內	**91,881**	98,740
三十一至六十日	**3,489**	1,319
六十一至九十日	**2,839**	1,052
超過九十日	**22,605**	3,205
	120,814	104,316

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：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
	（未經審核）	（經審核）
三十日內	**101,419**	88,960
三十一至六十日	**6,907**	8,100
六十一至九十日	**7,881**	6,899
超過九十日	**11,766**	17,926
	127,973	121,885

14. 股本

	股份數目	*港幣千元*
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二五年四月一日、二零二六年三月三十一日及二零二六年九月三十日之結餘	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二五年四月一日、二零二六年三月三十一日及二零二六年九月三十日之結餘	1,073,074,676	107,307

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

截至二零二六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807,400,000元（截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣770,800,000元）。

建築部

截至二零二六年九月三十日止六個月，建築部之收入為港幣754,800,000元（截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣623,500,000元）。

於二零二六年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣2,969,000,000元。

於回顧期間完成的主要建築工程：

(1) 興建新界葵涌業成街22號之建議工業重建項目

於回顧期間承接的主要建築工程：

(1) 興建香港柴灣利眾街18號之建議工業重建項目

(2) 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

(3) 興建新界屯門掃管笏屯門市地段第496號之住宅發展項目

(4) 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

(5) 興建九龍油塘碧雲道地盤B之公共房屋發展項目

(6) 興建新界元朗十八鄉路之公共房屋發展項目

裝飾及維修部

截至二零二六年九月三十日止六個月，裝飾及維修部之收入為港幣46,800,000元（截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣65,200,000元）。

於二零二六年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣48,500,000元。

於回顧期間承接的主要合約工程：

(1) 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)

(2) 香港理工大學建造工程之改建及加建定期合約(二零二五年至二零二七年)

(3) 香港柴灣利眾街18號建議工業重建項目之室內裝修工程

(4) 新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段第2143號住宅發展項目之裝修工程(廚房及浴室)

(5) 新界大埔白石角大埔市地段第204號香港科學園第二期擴建工程(SPX2)大樓之改善工程

建築材料部

截至二零二六年九月三十日止六個月，建築材料部錄得收入港幣10,300,000元(截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣73,600,000元)。

於二零二六年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣66,400,000元。

於回顧期間完成的主要合約工程：

(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

於回顧期間承接的主要合約工程：

(1) 興建九龍油塘碧雲道地盤B之公共房屋發展項目—設計、供應及安裝假天花系統

(2) 東涌線延線合約編號1202東涌東站及軌道改道的相關備置工程—供應及安裝東涌東站、行人天橋及綜合出入口A及B的金屬天花系統

(3) 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—供應及安裝假天花系統及FRP乾牆系統

(4) 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) 興建新界元朗十八鄉路之公共房屋發展項目—供應及安裝假天花系統

(2) 興建新界大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場—供應及安裝室內游泳池鋼筋桁架所用FRR板

(3) 新界葵涌葵涌市地段第531號建議物流發展項目—供應及安裝假天花系統

物業發展部

截至二零二六年九月三十日止六個月，物業發展部並無錄得任何收入(截至二零二五年九月三十日止六個月：無)。

本集團佔49%權益之「尚東」，位於中華人民共和國(「中國」)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。二零二六年九月三十日後，本公司已與關聯人士訂立買賣協議，以出售一間附屬公司(本公司之間接全資附屬公司)連同其全資附屬公司及「尚東」項目之49%股權，出售事項預期於二零二六年十二月十五日完成。

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，合共11個單位。截至本公告日期，已簽署合共11份買賣協議，9個單位已交付予客戶。

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。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，最近已獲批准作酒店用途之規劃申請。現有建築的清拆工作將於換地及取得建築圖則批准後展開。

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已重建為取得額外地積比率的全新工業物業。地盤已竣工，入伙紙於二零二六年五月發出。銷售計劃自二零二六年六月起展開。

本集團擁有50%權益之位於香港柴灣利眾街18號之合營企業項目正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。地盤施工正在進行中，將於今年內竣工。

物業投資部

截至二零二六年九月三十日止六個月，物業投資部錄得收入港幣20,400,000元（截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣27,300,000元）。

本集團的投資物業包括位於長沙灣的PeakCastle、位於上環的The Mercer、位於石門的京瑞廣場一期之若干單位及位於上環的永和街31號，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20,600,000元（截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣22,200,000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號的Park College、位於長沙灣的PeakCastle、位於嘉林邊道11號的The Grampian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、衙前圍道57A號的Park College、長沙灣的PeakCastle、位於樂林路的Mount Vienna、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

截至二零二六年九月三十日止六個月，健康產品部錄得收入港幣5,700,000元（截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣6,000,000元）。

健康產品部主要從事零售及批發「補益坊」品牌旗下之產後進補廿八方、靈芝孢子產品及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

截至二零二六年九月三十日止六個月，全球經濟環境依然複雜多變。在主要國際資本市場經歷短暫貨幣寬鬆後，全球宏觀經濟局勢再度面臨逆風，尤其體現於美國聯邦儲備局近期加息，以遏制持續通脹壓力及高企的能源成本。貨幣政策週期逆轉重新引發國際信貸市場謹慎情緒，為全球借貸成本帶來上行壓力，並帶動美元兌區內貨幣升值。在東歐及中東地緣政治緊張局勢持續，以及供應鏈回流及擴大關稅制度等全球貿易格局演變的疊加影響下，國際商業氣氛仍然審慎、規避風險，並聚焦於資本保值。

中國經濟於二零二六年上半年展現顯著韌性，在「新質生產力」及策略性產業升級推動下，維持穩健的高質量增長軌跡。針對性政策支持（包括超長期特別國債及聚焦流動性措施）有助緩衝國內市場免受全球不明朗因素影響，並穩定地方政府債務。房地產行業繼續結構性去槓桿，政府主導支持先進科技、綠色轉型產業及高科技製造業，為經濟提供關鍵支撐點。受惠於針對性刺激措施、監管寬鬆及一二線城市優質物業發展商融資渠道改善，國內零售消費及工業生產持續呈現穩定跡象。

香港經濟於期內面對複雜宏觀背景。雖然粵港澳大灣區跨境融合、人才引進計劃及旅遊業與服務出口穩步回升，繼續支撐整體經濟活動，但美國近期加息已令本地貨幣寬鬆程度減弱，並使企業及買家面對的較高資本成本持續更長時間。房地產行業方面，得益於非本地人才流入、家族辦公室進駐及大學擴張，一手市場銷售及租賃需求展現韌性，惟整體物業資產估值及成交速度依然對高利率敏感。

儘管宏觀經濟不明朗及融資成本高企，本地建造業仍是香港經濟穩定關鍵支柱。香港特別行政區政府的基本工程開支穩定，平均每年約港幣1,200億元，為可預測的長期項目儲備提供保障。主要措施包括北部都會區發展、根據《長遠房屋策略》興建公營房屋（維持十年供應目標為420,000個單位），以及策略性運輸基建，例如東涌線延線及北環線。同時，《建造業付款保障條例》全面實施及嚴格的工地安全標準正提升整個行業生態系統的供應鏈穩定性、付款透明度及營運標準。

裝飾及維修部維持正面營運前景，主要受公營工程、基建升級、政府設施翻新及商業裝修項目穩健需求所帶動。面對市場競爭加劇、利潤壓力及營運成本上升，該分部優先著重嚴格控制成本、風險管理、具競爭力定價及項目交付效率。

建築材料部繼續受惠於香港持續公營房屋建造、簡約公屋交付及主要基建工程。對專門產品的需求（包括我們在假天花及地板系統的既有專業優勢）獲策略發展區及屯門繞道、啟德發展等交通網絡項目有力支持。

物業發展及投資部因應持續高利率及波動市況，秉持審慎、以現金流為導向策略。在推進現有發展項目(包括掃管笏的住宅發展項目、九龍塘的Park College以及葵涌和柴灣的工業項目)同時，本集團選擇性聚焦具強勁結構性需求之韌性利基分部。北部都會區大學城發展及非本地學生人口擴張繼續帶動專門學生住宿及安老設施結構性需求。本集團正積極評估政府「城中學舍計劃」帶來的機遇，包括商業資產改建及政府土地招標，以取得穩定長期的租金收入及分散資產組合。

健康產品部表現穩定，受惠於疫情後消費者持續注重個人健康、預防保健及衛生。該分部正透過跨境電商網絡、社交商務渠道(例如小紅書、微信商城及淘寶)及直接分銷模式，積極拓展在大灣區的業務版圖，善用「香港製造」產品值得信賴的安全性、嚴格的檢測標準及品牌價值，以滿足中國內地日益增長的消費者需求。

展望本財政年度下半年，本集團繼續關注高利率、地緣政治不穩定及全球貿易摩擦帶來的持續挑戰。然而，我們橫跨建築、建築材料、物業及醫療保健的多元化業務版圖，提供了重要的韌性。本集團將維持嚴格財務紀律、優化資本配置、落實風險管理及善用科技，確保營運靈活，並在瞬息萬變的市場環境為持份者締造長期價值。

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。於二零二六年九月三十日，銀行結餘及現金總額(包括分類為持作出售資產項下之現金及現金等價物)為港幣312,900,000元(二零二六年三月三十一日：港幣283,700,000元)。於本期間結束日，流動比率(流動資產除以流動負債)由二零二六年三月三十一日的1.34倍減少至1.32倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零二六年九月三十日，本集團可動用銀行之融資總額為港幣3,044,300,000元(其中港幣1,684,300,000元是以本集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業及分類為持作出售資產作第一抵押)，當中港幣1,911,200,000元之銀行貸款(包括與分類為持作出售資產相關之負債項下之銀行貸款)已提取，而約港幣96,300,000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。於本公司之二零二五／二零二六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1,911,200,000元（包括與分類為持作出售資產相關之負債項下之銀行貸款）（於二零二六年三月三十一日：港幣1,927,200,000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。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。

於二零二六年九月三十日，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，包括分類為持作出售資產項下之銀行結餘及現金，以及與分類為持作出售資產相關之負債項下之銀行貸款）佔股東資金之比例計算之資本負債比率為63.9%（於二零二六年三月三十一日：63.7%）。

合營企業貸款

於二零二六年九月三十日，本集團向合營企業提供之貸款為港幣797,000,000元（二零二六年三月三十一日：港幣920,200,000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、免息及須按要求償還。

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二零二六年九月三十日之物業估值（參考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）。

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，獨立物業估值師參考市場法，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。由於本期間利率較高及若干類型物業下行，資產價值進一步下跌，導致確認減值。

截至二零二六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35,900,000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*
於二零二六年九月三十日之賬面總值	147,295	252,272	437,486	243,778	1,080,831
於二零二六年四月一日之預期信貸虧損模式下之減值虧損	48,019	13,098	176,849	44,250	282,216
期內已確認減值虧損(撥回減值虧損)	13,465	(12,596)	17,316	17,742	35,927
於二零二六年九月三十日之預期信貸虧損模式下之減值虧損	61,484	502	194,165	61,992	318,143
於二零二六年九月三十日之賬面淨值	85,811	251,770	243,321	181,786	762,688

主要出售事項

於二零二六年十月，本公司與一名關聯人士訂立買賣協議，以出售其於一間附屬公司(本公司之間接全資附屬公司)之全部權益，連同其全資附屬公司及於一間中國公司之49%股權以及股東貸款，總代價為港幣80,000,000元。該中國公司持有位於浙江省海寧市之商業物業若干未售單位之法定及實益擁有權。該出售事項預期將於二零二六年十二月十五日完成。

抵押品

於二零二六年九月三十日，本集團之港幣貸款為港幣1,601,200,000元(於二零二六年三月三十一日：港幣1,502,200,000元)，乃以本集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業及分類為持作出售資產作第一抵押，賬面值約為港幣1,841,500,000元(於二零二六年三月三十一日：港幣1,860,100,000元)。

履約保證

於二零二六年九月三十日，本集團就建築工程合約持有之履約保證約為港幣96,252,000元（於二零二六年三月三十一日：港幣96,252,000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：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
提供貸款承擔	**1,090,662**	961,694

僱員及酬金政策

於二零二六年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有380名僱員（截至二零二五年九月三十日止六個月：489名僱員）。截至二零二六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）（截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣99,100,000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。截至二零二六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》（「企業管治守則」）的所有適用守則條文，惟企業管治守則第F.1.3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，故未能出席本公司二零二六年股東週年大會。董事總經理王世濤先生出任大會主席並回應股東問題。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二六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」審閱本集團截至二零二六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，二零二六年十一月十三日

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
陳繁昌博士
郝荃女士