

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)

截至二零二二年九月三十日止六個月 中期業績公告

中期業績

截至二零二二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566,400,000元，較去年相應期間之港幣703,500,000元減少19.5%。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團未經審核綜合虧損為港幣77,600,000元，而二零二一年同期之淨利潤為港幣93,400,000元。本期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、發展中之待售物業減值虧損、分佔合營企業虧損等方式於期內確認。

截至二零二二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7.0仙及港幣7.0仙，而去年相應期間之每股基本盈利及每股攤薄盈利分別為港幣8.5仙及港幣8.4仙。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已議決向於二零二二年十二月五日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二二年九月三十日止六個月之第一次中期股息每股港幣2.5仙 (截至二零二一年九月三十日止六個月：每股港幣2.5仙)。預期股息將於二零二二年十二月十四日派付予股東。

就第一次中期股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年十二月一日至二零二二年十二月五日 (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二零二二年九月三十日止六個月之第一次中期股息之股東身份。為符合資格獲派發第一次中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，必須於二零二二年十一月三十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

截至二零二二年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	3	566,384	703,472
銷售成本		<u>(512,588)</u>	<u>(630,808)</u>
毛利		53,796	72,664
其他收入		17,595	18,623
其他收益及虧損		48,575	4,855
出售附屬公司之虧損		-	(6)
預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額		(13,057)	(17,728)
市場推廣及分銷費用		(885)	(2,008)
行政開支		(61,102)	(88,919)
投資物業之公平值變動(虧損)收益		(22,137)	136,130
發展中之待售物業減值虧損		(28,437)	-
分佔聯營公司虧損		-	(12)
分佔合營企業虧損		(52,659)	(6,950)
財務費用		<u>(17,799)</u>	<u>(20,754)</u>
除稅前(虧損)溢利	4	(76,110)	95,895
稅項	5	<u>(1,479)</u>	<u>(2,477)</u>
期內(虧損)溢利		<u><u>(77,589)</u></u>	<u><u>93,418</u></u>
每股(虧損)盈利			
基本(港仙)	7	<u><u>(7.0)</u></u>	<u><u>8.5</u></u>
攤薄(港仙)	7	<u><u>(7.0)</u></u>	<u><u>8.4</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)溢利	<u>(77,589)</u>	<u>93,418</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	(242)	39
分佔合營企業之匯兌差額	<u>(9,868)</u>	<u>1,547</u>
	<u>(10,110)</u>	<u>1,586</u>
期內全面(開支)收益總額	<u><u>(87,699)</u></u>	<u><u>95,004</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	3,052,240	3,140,000
物業、廠房及設備	8	308,097	293,376
使用權資產	8	2,347	3,693
聯營公司之權益		573	10,723
合營企業之權益	9	123,485	186,012
合營企業貸款		963,894	974,529
遞延稅項資產		531	595
		4,451,167	4,608,928
流動資產			
發展中之待售物業		900,000	907,553
存貨		3,007	5,998
合約資產		220,030	265,020
應收款項、按金及預付款項	10	134,544	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		352	346
可退回稅項		3,226	6,383
銀行結餘及現金		578,268	602,528
		1,839,427	1,946,209
分類為持作出售資產		19,366	163,664
		1,858,793	2,109,873
流動負債			
應付款項及其他應付款項	11	527,173	581,677
撥備		17,775	16,605
租賃負債		2,801	3,478
應付稅項		18,480	68,747
銀行貸款—於一年內應付款項		494,365	644,365
		1,060,594	1,314,872
與分類為持作出售資產相關之負債		–	2,388
		1,060,594	1,317,260
流動資產淨值		798,199	792,613
總資產減流動負債		5,249,366	5,401,541

	附註	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	1,147,035
撥備		28,919	27,543
遞延稅項負債		6,384	6,357
租賃負債		3,478	4,168
		1,169,850	1,185,103
		4,079,516	4,216,438
資本及儲備			
股本	12	111,168	110,559
儲備		3,968,348	4,105,879
		4,079,516	4,216,438

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本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。

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，截至二零二二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，與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

本集團新採用之會計政策

權益工具

回購本公司自身的權益工具被確認並於權益中扣除。回購、出售、發行或註銷本公司自身權益工具並不計入損益。

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二零二二年四月一日或之後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

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／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第三號 (修訂本)「對概念框架的引用」之影響及會計政策變動

2.1.1 會計政策

對於收購日期為二零二二年四月一日或以後的業務合併，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合二零一八年六月發佈的「二零一八年財務報告概念框架」(「概念框架」)下資產及負債之定義，惟於香港會計準則第三十七號「撥備、或有負債及或有資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第二十一號「徵費」範圍內的交易及事件除外，本集團應用香港會計準則第三十七號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第二十一號，而非概念框架，以確定其在業務合併中承擔之負債。或有資產不予確認。

2.1.2 影響的過渡及總結

本集團將對收購日期為二零二二年四月一日或之後的業務合併應用修訂(如有)。於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。

2.2 應用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」之影響及會計政策變動

2.2.1 會計政策

撥備

虧損性合約

於評估於二零二二年四月一日未履行的合約時，合約項下不可避免的成本反映退出合約的最低淨成本，即履行合約的成本與因未能履行合約而產生的任何補償或罰款，以較低者為準。於評估合約是否虧損性或產生虧損時，本集團包括與合約直接相關的成本，包括直接勞動力及材料等增量成本，以及與履行合同直接相關的其他成本的分配，如用於履行該合約的物業、廠房及設備項目的折舊費。

2.2.2 影響的過渡及總結

本集團已將修訂應用於本集團於初始應用日期(二零二二年四月一日)尚未履行其所有義務的合約。具體而言，本集團對與建築、裝飾及維修以及建築材料安裝合約有關的虧損性合約的評估。

該等修訂的應用對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

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	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
隨時間確認：		
建築合約工程之收入	416,916	619,818
裝飾及維修工程合約之收入	89,527	14,882
安裝建築材料之收入	19,431	20,987
物業管理服務收入	6,644	2,481
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	6,088	14,071
物業代理服務收入	2,262	1,559
來自客戶合約之收入	540,868	673,798
物業投資之租賃收入	25,516	29,674
	566,384	703,472
地區市場：		
香港	566,384	703,472

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>

截至二零二一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	619,818	14,882	20,987	14,071	29,674	-	4,040	703,472	-	703,472
分類業務間之銷售	233	41,228	11,317	11	4,376	-	26	57,191	(57,191)	-
總計	<u>620,051</u>	<u>56,110</u>	<u>32,304</u>	<u>14,082</u>	<u>34,050</u>	<u>-</u>	<u>4,066</u>	<u>760,663</u>	<u>(57,191)</u>	<u>703,472</u>
業績										
分類業績	<u>10,938</u>	<u>-</u>	<u>962</u>	<u>1,867</u>	<u>105,207</u>	<u>(6,267)</u>	<u>13</u>	<u>112,720</u>	<u>-</u>	<u>112,720</u>
未分配支出										<u>(16,825)</u>
除稅前溢利										<u>95,895</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：

	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<u>分類資產</u>		
建築	733,307	830,173
裝飾及維修	131,723	150,747
建築材料	76,241	73,443
健康產品	17,430	27,289
物業投資	3,350,083	3,516,992
物業發展	1,786,979	1,939,948
物業代理及管理	38,307	39,969
	<hr/>	<hr/>
分類資產總額	6,134,070	6,578,561
未分配資產	175,890	140,240
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	6,309,960	6,718,801
	<hr/>	<hr/>
<u>分類負債</u>		
建築	384,046	396,661
裝飾及維修	36,326	45,527
建築材料	21,128	22,713
健康產品	2,538	3,167
物業投資	1,671,195	1,845,231
物業發展	374	8,475
物業代理及管理	2,673	1,044
	<hr/>	<hr/>
分類負債總額	2,118,280	2,322,818
未分配負債	112,164	179,545
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	2,230,444	2,502,363
	<hr/>	<hr/>

4. 除稅前(虧損)溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	8,340	10,275
減：包含於銷售成本的折舊支出	(343)	(562)
	<u>7,997</u>	<u>9,713</u>
使用權資產之折舊	2,138	2,151
減：包含於銷售成本的折舊支出	(1,288)	(1,613)
	<u>850</u>	<u>538</u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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	777	1,149
過往年度撥備不足(超額撥備)	611	(385)
	<u>1,388</u>	<u>764</u>
遞延稅項	91	1,713
	<u>1,479</u>	<u>2,477</u>

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，已派發截至二零二二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55,279,000元（截至二零二一年九月三十日止六個月；截至二零二一年三月三十一日止年度之每股港幣5.0仙，合共港幣55,275,000元）予股東。

於二零二二年九月三十日後，本公司董事會議決，宣派並將向於二零二二年十二月五日名列股東名冊之本公司擁有人派發截至二零二二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙（截至二零二一年九月三十日止六個月；港幣2.5仙），合共港幣27,709,000元（截至二零二一年九月三十日止六個月；合共港幣27,640,000元）。

7. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
用以計算每股基本及攤薄（虧損）盈利的（虧損）盈利	<u>(77,589)</u>	<u>93,418</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
<u>股份數目</u>		
用以計算每股基本（虧損）盈利的已發行普通股加權平均數	1,106,462	1,104,061
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>2,361</u>
用以計算每股攤薄（虧損）盈利的普通股加權平均數	<u>1,106,462</u>	<u>1,106,422</u>

用以計算每股基本及攤薄（虧損）盈利的普通股加權平均數已考慮截至二零二二年九月三十日止期間自市場回購的普通股，包括於相應報告日期後註銷的普通股。

截至二零二二年九月三十日止六個月，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，原因為此將導致每股虧損減少，故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

	二零二二年 四月一日至 二零二二年 九月三十日 港幣千元	二零二一年 四月一日至 二零二一年 九月三十日 港幣千元
公平值		
於期初(經審核)	3,140,000	4,943,560
添置	6,367	17,190
出售	(57,000)	–
出售附屬公司	–	(261,960)
公平值變動	(37,127)	136,130
轉移至分類為持作出售資產	–	(1,318,200)
	<u>3,052,240</u>	<u>3,516,720</u>
於期末(未經審核)		

本集團之投資物業於二零二二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」)(二零二二年三月三十一日：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1,269,000,000元(二零二二年三月三十一日：港幣1,351,200,000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1,783,240,000元(二零二二年三月三十一日：港幣1,788,800,000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	
		二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
商業	收入資本化法	1,749,800	1,753,810
商業	直接比較法	752,000	770,200
工業	收入資本化法	33,440	34,990
工業	直接比較法	-	53,000
住宅	直接比較法	517,000	528,000
		3,052,240	3,140,000

物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團以約港幣25,457,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣932,000元)收購物業、廠房及設備。

於本中期期間，本集團以銷售金額港幣131,000元出售若干完全折舊的物業、廠房及設備。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團以銷售金額港幣50,000元出售若干物業、廠房及設備，賬面值為港幣2,000元。已確認出售收益港幣131,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：出售收益港幣48,000元)。

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(截至二零二一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792,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣4,797,000元)及租賃負債港幣792,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣4,797,000元)。

9. 合營企業之權益

	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 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)	(118,939)	(56,412)
	123,485	186,012

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：

	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
三十日內	83,847	100,834
三十一至六十日	14,555	2,844
六十一至九十日	4,246	1,385
超過九十日	3,023	9,236
	<u>105,671</u>	<u>114,299</u>

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：

	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
三十日內	29,753	79,494
三十一至六十日	4,104	—
六十一至九十日	391	—
超過九十日	426	431
	<u>34,674</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 二零二二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		
於二零二一年四月一日之結餘	1,102,124,676	110,212
因行使購股權而發行之股份 (附註)	<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
因行使購股權而發行之股份 (附註)	<u>6,097,000</u>	<u>609</u>
於二零二二年九月三十日之結餘	<u>1,111,682,676</u>	<u>111,168</u>

附註：已發行新股份與現有已發行股份於各方面享有相同權利。

於本中期期間，本公司透過聯交所購回2,568,000股普通股，而該等普通股已於二零二二年十月註銷。

管理層之討論及分析

業務回顧

回顧

截至二零二二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566,400,000元（截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣703,500,000元）。

建築部

截至二零二二年九月三十日止六個月，建築部之收入為港幣417,500,000元（截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣620,100,000元）。

於二零二二年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣1,554,400,000元。

於回顧期間完成的主要建築工程：

- (1) 興建香港灣仔星街8號之建議住宅重建項目

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) 興建新界屯門市地段第516號之建議住宅重建項目
- (3) 興建香港北角渣華道之公共房屋發展項目
- (4) 興建新界屯門顯發里之公共房屋發展項目
- (5) 興建九龍衙前圍道第57A號之建議住宅重建項目
- (6) 興建新界葵涌業成街22號之工業重建項目
- (7) 興建香港柴灣利眾街18號之建議工業重建項目

裝飾及維修部

截至二零二二年九月三十日止六個月，裝飾及維修部之收入為港幣115,600,000元（截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣56,100,000元）。

於二零二二年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣521,800,000元。

於回顧期間完成的主要合約工程：

- (1) 香港城市大學楊建文學術樓二樓黃區辦公室及數據中心改建為濕實驗室工程

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) 香港浸會大學建造工程定期合約(二零二零年至二三年)
- (4) 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(二零二零年至二零二二年)
- (5) 香港大學黃克競樓改善及加建工程
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 香港山頂甘道20至34號嘉樂園之翻新工程

於回顧期間獲授的主要合約工程：

- (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) 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)

建築材料部

截至二零二二年九月三十日止六個月，建築材料部錄得收入港幣20,500,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣32,300,000元)。

於二零二二年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣283,600,000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) 堅尼地城吉席街33-47號之建議住宅及商業發展項目—供應及安裝假天花系統

於回顧期間獲授的主要合約工程：

(1) 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

物業發展部

截至二零二二年九月三十日止六個月，物業發展部並無錄得任何收入（截至二零二一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221份商品房買賣合同，其中212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。

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

截至二零二二年九月三十日止六個月，物業投資部錄得收入港幣29,900,000元 (截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣34,100,000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。該出售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。該出售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，以出售柴灣工業中心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、位於上環的永和街31號、柴灣工業中心的若干工業單位及停車位 (於二零二二年九月出售)、沙田工業中心的若干單位 (於二零二二年五月部分出售) 及本集團擁有50%權益之位於干諾道西138號的The Connaught，於期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8,900,000元 (截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣4,100,000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

截至二零二二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（截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣14,100,000元）。

健康產品部專注於零售及批發補益坊產後進補廿八方及「HealthMate健知己」品牌中西式營養保健產品，以及管理一間會所及電子商務業務。

冠狀病毒感染令遊客望而卻步並減少了本地消費，零售貿易的營商環境更是雪上加霜。網購是令客戶及賣家雙方受惠的理想渠道。我們會繼續開發網購渠道以吸引各地顧客。

展望

近期全球通脹壓力引發大部分經濟體利率大幅上升，影響各行各業、投資者及消費者。由於若干主要經濟體（例如美利堅合眾國）實施非常嚴厲的貨幣政策以解決通貨膨脹問題，預計全球經濟將放緩甚至衰退。再加上烏克蘭戰爭的複雜性，能源及商品的成本可能會持續居高不下。

由於二零二二年初爆發第五波2019冠狀病毒，香港經濟仍處於緩慢復甦的狀態，該等因素對香港構成額外挑戰。香港特別行政區政府最近放寬香港的社會隔離限制，改為「0+3」政策，促進社會經濟活動，以求於傳播風險及經濟活力之間取得平衡。然而，香港可能需要進一步放寬社交距離措施，以促進及鼓勵於可見未來恢復商務旅行及旅遊活動，從而趕上亞洲地區經濟復甦的步伐。

儘管市場環境充滿挑戰，惟香港的建築業目前提供充足機會。二零二二至二三年度財政預算案中提到的北方都會發展策略及明日大嶼願景項目均為增加土地供應的重要舉措，並將大幅增加基本工程支出以改善住房存量。支持該等新發展項目的鐵路網絡的擴展將進一步釋放各自地區及鄰近地區的經濟活動潛力。事實上，政府正積極推進一系列交通基建項目，東涌線延線及屯門南延線的鐵路計劃亦已公佈。本集團對該市建築業的前景感到樂觀。由於航運及物流成本預計將居高不下，以及烏克蘭戰爭導致進一步的通脹壓力，原材料及建築成本將繼續飆升。對此，本集團將努力控制成本，提高運營效率。此外，針對技術工人短缺及原材料成本高昂等問題，政府於「建設2.0」戰略下繼續實施以「創新」、「專業化」及「振興」為核心的舉措，最終目標為提升城市建築業水平。政府亦推動更廣泛地使用創新及科技(I&T)及模塊化集成建築(MiC)，以縮短建造時間、減少人手和提升建築地盤的安全標準。儘管勞動力及成本問題確實影響項目的盈利能力，惟本集團對該行業的未來前景持樂觀態度。

展望未來，隨著建築業復甦，預計裝飾及維修業務前景看好。為把握新機遇，本集團裝飾及維修部將致力提供創新及獨特的設計服務，將視覺吸引力與功能性相結合，並以具競爭力的價格提供。隨著全球環保意識的增強及對可持續建築的重視，本集團亦於探索將環保技術融入綠色建築的途徑，包括綠色建築材料的研究及應用。為進一步發展該分部並將自身定位為領先的裝飾及維修公司，本集團將繼續追求卓越，同時保持持續改進並承諾超越客戶期望。

由於材料市場的前景與建築市場的發展息息相關，預計前者將隨著北部都會區發展計劃及海港都會的擴建而獲得顯著增長，後者將利用明日大嶼願景項目下的填海土地。香港政府亦已確定未來十年將建造約330,000個公共住屋單位的地塊。此外，政府已制定目標，於未來十年確保約170公頃土地，目標為向市場提供可容納約100,000個私人房屋單位的土地。該等舉措均為未來建築材料的需求增長奠定堅實基礎。

地產行業方面，鑒於全球及香港的經濟及利率環境相對不明朗，市場可能面臨挑戰，其影響反映於近期樓價下跌中，將抑制購房者的需求。長遠而言，香港作為國際金融中心，於資本投資方面應繼續擁有大量商機。香港為金融服務的黃金地段，並有大量金融機構進駐，香港將繼續成為連接內地、國際貿易及專業服務業的充滿活力及彈性的樞紐。本集團的物業發展部及物業投資部密切關注當地及全球經濟及政治發展，並據此採取行動及調整。展望未來，本集團將繼續審慎管理其物業組合，並積極尋求新機遇以實現進一步增長。最終，產生正現金流及維持合理的低負債比率將確保本集團有能力面對任何可能出現的市場發展。

本集團以改善該等物業的租金收入及價值為重點，努力確保管理過程順利進行、組織嚴謹及溝通暢通。持續的2019冠狀病毒疫情突出優質物業管理的重要性，特別是於有效衛生程序方面，以確保租戶及用戶的安全。

本集團的健康產品部將繼續探索擴展其線上銷售渠道的選擇，並根據消費者的購買行為進行不同形式的社交媒體推廣以吸引消費者。於持續的2019冠狀病毒疫情的推動下，越來越多注重健康的消費者加速全球新消費模式的發展，進而為本集團創造新的潛在利潤豐厚的機會。

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二零二二年三月三十一日之港幣609,300,000元(包括分類為持作出售資產之銀行結餘)減少至二零二二年九月三十日之港幣578,300,000元。於本期間結束日，流動比率(流動資產除以流動負債)由二零二二年三月三十一日的1.60倍增加至1.75倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零二二年九月三十日，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1,625,400,000元銀行貸款已提取，而約港幣137,900,000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。於本公司之二零二一／二零二二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1,625,400,000元(於二零二二年三月三十一日：港幣1,791,400,000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。貸款的期限分佈於兩年期間，第一年須償還港幣494,400,000元，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。

於二零二二年九月三十日，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25.7%(於二零二二年三月三十一日：28.0%)。

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，以總代價港幣205,000,000元(可予調整)出售其於本公司間接全資附屬公司興偉有限公司的100%權益。興偉有限公司直接持有位於香港的「沙田工業中心」的工業物業的若干單位的法定及實益擁有權。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，本公司間接全資附屬公司得榮控股有限公司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。該交易已於二零二二年九月二十六日完成。

抵押品

於二零二二年九月三十日，本集團之港幣貸款為港幣1,525,400,000元(於二零二二年三月三十一日：港幣1,691,400,000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2,680,400,000元(於二零二二年三月三十一日：港幣2,704,800,000元)。

履約保證

於二零二二年九月三十日，本集團就建築工程合約持有之履約保證約為港幣137,900,000元(於二零二二年三月三十一日：港幣136,800,000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如下：

	二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
提供貸款承擔	<u>1,743,967</u>	<u>1,907,197</u>

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。於截至二零二二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

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司於聯交所回購合共2,568,000股本公司股份，總代價（未計開支前）為港幣2,972,540元。所有已回購股份其後已獲註銷。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 港幣元	最低 港幣元	
二零二二年九月	<u>2,568,000</u>	1.16	1.15	<u>2,972,540</u>

除上文所披露者外，於截至二零二二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。

僱員及酬金政策

於二零二二年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有422名全職僱員。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。

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審閱本集團截至二零二二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，二零二二年十一月十五日

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