

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)

截至二零二五年九月三十日止六個月 中期業績公告

中期業績

截至二零二五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770,800,000元，較去年相應期間之港幣984,300,000元減少21.7%。該減少主要來自建築部以及裝飾及維修部。

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團未經審核綜合虧損為港幣274,600,000元，而二零二四年同期錄得淨虧損為港幣193,100,000元。淨虧損主要由於出售The Connaught (合營企業持有的酒店) 錄得虧損約港幣182,100,000元以及利率相對較高及物業市場下行，導致本集團及合營企業持有之物業重估淨虧損約港幣84,600,000元，連同利息支出約港幣23,800,000元。有關出售虧損以及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。截至二零二五年九月三十日止六個月的經營業績 (未計入上述出售虧損、重估淨虧損及利息支出) 為溢利港幣15,900,000元 (二零二四年：港幣23,000,000元)。

截至二零二五年九月三十日止六個月，每股基本虧損為港幣25.6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18.0仙及港幣18.0仙。

股息

本公司董事會 (「董事會」) 已議決不宜派截至二零二五年九月三十日止六個月之中期股息 (截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。

簡明綜合損益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
	附註		
收入	3	770,808	984,330
銷售成本		<u>(704,031)</u>	<u>(922,706)</u>
毛利		66,777	61,624
其他收入		16,543	12,190
其他收益及虧損		(22,294)	644
預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額	4	(217,892)	(103,264)
市場推廣及分銷費用		(504)	(525)
行政開支		(63,984)	(49,160)
投資物業之公平值變動虧損		(25,881)	(94,558)
分佔合營企業(虧損)溢利		(1,739)	8,189
財務費用		<u>(23,837)</u>	<u>(26,150)</u>
除稅前虧損	5	(272,811)	(191,010)
稅務開支	6	<u>(1,771)</u>	<u>(2,072)</u>
期內虧損		<u><u>(274,582)</u></u>	<u><u>(193,082)</u></u>
每股虧損			
基本(港仙)	8	<u><u>(25.6)</u></u>	<u><u>(18.0)</u></u>
攤薄(港仙)	8	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>(18.0)</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(274,582)</u>	<u>(193,082)</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	122	137
分佔合營企業之匯兌差額	1,519	1,908
指定為現金流量對沖之對沖工具之公平值變動收益	2,858	—
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虧損	<u>(640)</u>	<u>—</u>
	3,859	2,045
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	<u>4,046</u>	<u>—</u>
	<u>7,905</u>	<u>2,045</u>
期內全面支出總額	<u><u>(266,677)</u></u>	<u><u>(191,037)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	2,223,170	2,193,170
物業、廠房及設備	9	240,535	287,925
使用權資產	9	1,407	3,074
聯營公司之權益		—	—
合營企業之權益	10	91,489	92,349
合營企業貸款	11	950,430	1,085,366
衍生財務工具		483	—
遞延稅項資產		5,603	5,501
		<u>3,513,117</u>	<u>3,667,385</u>
流動資產			
發展中之待售物業		1,222,425	1,197,378
存貨		3,022	3,610
合約資產		416,579	381,967
應收款項、按金及預付款項	12	126,451	139,053
透過損益按公平值計算之財務資產		354	290
現金及現金等值		327,457	477,722
		<u>2,096,288</u>	<u>2,200,020</u>
分類為持作出售資產		<u>38,300</u>	<u>97,700</u>
		<u>2,134,588</u>	<u>2,297,720</u>
流動負債			
應付款項及其他應付款項	13	459,872	464,665
撥備		25,103	28,622
租賃負債		2,150	3,307
應付稅項		15,412	20,715
銀行貸款—於一年內應付款項		1,711,991	1,138,368
		<u>2,214,528</u>	<u>1,655,677</u>
流動(負債淨額)資產淨值		<u>(79,940)</u>	<u>642,043</u>
總資產減流動負債		<u>3,433,177</u>	<u>4,309,428</u>

		二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
附註			
非流動負債			
衍生財務工具		6,307	8,682
銀行貸款—於一年後應付款項		176,941	792,632
撥備		49,735	40,704
遞延稅項負債		2,220	2,190
租賃負債		3,018	3,587
		<u>238,221</u>	<u>847,795</u>
		<u>3,194,956</u>	<u>3,461,633</u>
資本及儲備			
股本	14	107,307	107,307
儲備		<u>3,087,649</u>	<u>3,354,326</u>
		<u>3,194,956</u>	<u>3,461,633</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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。

於編製簡明綜合財務報表時，鑒於於二零二五年九月三十日，本集團流動負債超出流動資產港幣79,940,000元，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之經驗，本公司董事有信心本集團能於貸款融資到期時重續該等貸款。

本公司董事認為，考慮到上述未動用及可用銀行融資、本集團內部產生的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二零二五年九月三十日起計十二個月之現時需求。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準予以編製。

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，截至二零二五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，與本集團截至二零二五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二零二五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：

香港會計準則第二十一號(修訂本) 缺乏可交換性

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	623,495	735,651
裝飾及維修工程合約之收入	29,661	125,971
安裝建築材料之收入	73,371	78,062
物業管理服務收入	6,266	6,851
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	6,026	6,109
物業代理服務收入	7,951	539
來自客戶合約之收入	746,770	953,183
物業投資之固定租賃收入	24,038	31,147
	770,808	984,330
地區市場：		
香港	770,808	984,330

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：

截至二零二五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	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	<u>623,495</u>	<u>65,182</u>	<u>73,637</u>	<u>6,026</u>	<u>27,297</u>	<u>–</u>	<u>22,217</u>	<u>817,854</u>	<u>(47,046)</u>	<u>770,808</u>
業績										
分類業績	<u>9,238</u>	<u>(7,172)</u>	<u>(1,705)</u>	<u>(82)</u>	<u>(215,282)</u>	<u>(43,684)</u>	<u>34</u>	<u>(258,653)</u>	<u>–</u>	<u>(258,653)</u>
未分配支出										<u>(15,929)</u>
期內虧損										<u>(274,582)</u>

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										<u>(16,120)</u>
期內虧損										<u>(193,082)</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：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<u>分類資產</u>		
建築	596,166	707,826
裝飾及維修	126,611	142,850
建築材料	106,315	92,892
健康產品	10,530	13,753
物業投資	2,366,225	2,629,846
物業發展	2,261,454	2,192,246
物業代理及管理	43,475	37,184
分類資產總額	5,510,776	5,816,597
未分配資產	136,929	148,508
綜合資產	<u>5,647,705</u>	<u>5,965,105</u>
 <u>分類負債</u>		
建築	494,449	487,238
裝飾及維修	17,515	13,487
建築材料	60,071	55,907
健康產品	1,387	1,849
物業投資	1,805,354	1,924,524
物業發展	61,369	69
物業代理及管理	1,277	639
分類負債總額	2,441,422	2,483,713
未分配負債	11,327	19,759
綜合負債	<u>2,452,749</u>	<u>2,503,472</u>

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
二零二五年 二零二四年
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	(122)	7
合約資產	(170)	(287)
合營企業貸款	(217,600)	(102,984)
	<u>(217,892)</u>	<u>(103,264)</u>

5. 除稅前虧損

截至九月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
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	7,205	8,133
減：包含於銷售成本的折舊支出	<u>(901)</u>	<u>(777)</u>
	<u>6,304</u>	<u>7,356</u>
使用權資產之折舊	1,355	1,270
減：包含於銷售成本的折舊支出	<u>(931)</u>	<u>(921)</u>
	<u>424</u>	<u>349</u>

6. 稅務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
扣除包括：		
香港利得稅		
當期稅項	(1,842)	(1,833)
遞延稅項	71	(239)
	<u>(1,771)</u>	<u>(2,072)</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	
	二零二五年	二零二四年
	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>(274,582)</u>	<u>(193,082)</u>

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千股	千股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄虧損的普通股數目	<u>1,073,075</u>	<u>1,073,075</u>

截至二零二四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。

由於二零二五年度並無潛在攤薄股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

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

於二零二五年四月一日(經審核)	2,193,170
添置	5,281
公平值變動	(20,181)
轉移自物業、廠房及設備(附註)	44,900
於二零二五年九月三十日(未經審核)	2,223,170

附註：於截至二零二五年九月三十日止期間，本集團若干物業之用途已由自用轉為出租以賺取租金收入。於轉讓日期賬面淨值為港幣40,854,000元的租賃土地及樓宇已於自用終止當日由物業、廠房及設備轉移至投資物業。該等物業的賬面淨值與公平值港幣44,900,000元之間的差額港幣4,046,000元已於轉移時在其他全面收益確認，並於「物業重估儲備」中累計。

本集團之投資物業於二零二五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」)(二零二五年三月三十一日：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	
		二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
商業	收入資本化法*	1,582,170	1,548,170
商業	直接比較法#	638,000	642,000
工業	直接比較法#	3,000	3,000
		2,223,170	2,193,170

* 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750,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣3,308,000元）收購物業、廠房及設備。

使用權資產

於本中期期間，本集團並無就辦公室訂立或重續租賃協議（截至二零二四年九月三十日止六個月：訂立或重續租賃協議，為期一年至兩年）。於租賃開始時，本集團確認使用權資產為零（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣1,919,000元）及租賃負債為零（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣1,919,000元）。

10. 合營企業之權益

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 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）	(150,935)	(150,075)
	<u>91,489</u>	<u>92,349</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

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
合營企業貸款	<u>950,430</u>	<u>1,085,366</u>

於二零二五年九月三十日，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。其中貸款金額為零（二零二五年三月三十一日：港幣433,294,000元）屬無抵押、計息（二零二五年三月三十一日：年利率3%）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950,430,000元（二零二五年三月三十一日：港幣1,085,366,000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。於二零二五年九月三十日，合營企業貸款的賬面總值為港幣1,400,096,000元（二零二五年三月三十一日：港幣1,317,432,000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。截至二零二五年九月三十日止六個月之減值虧損港幣217,600,000元（截至二零二四年九月三十日：減值虧損港幣102,984,000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

於二零二五年四月一日（經審核）	232,066
於二零二五年四月一日因財務工具產生的變動：	
一已確認減值虧損	217,600
於二零二五年九月三十日（未經審核）	449,666

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（二零二五年三月三十一日：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：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
三十日內	77,246	92,788
三十一至六十日	6,933	2,099
六十一至九十日	9,913	298
超過九十日	1,171	1,647
	95,263	96,832

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：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
三十日內	72,989	74,746
三十一至六十日	17,938	852
六十一至九十日	4,080	747
超過九十日	4,518	6,732
	<u>99,525</u>	<u>83,077</u>

14. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日及 二零二五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		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日及 二零二五年九月三十日之結餘	<u>1,073,074,676</u>	<u>107,307</u>

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

截至二零二五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770,800,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣984,300,000元）。

建築部

截至二零二五年九月三十日止六個月，建築部之收入為港幣623,500,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣736,200,000元）。

於二零二五年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣4,248,700,000元。

於回顧期間完成的主要建築工程：

- (1) 興建九龍九龍塘衙前圍道57A號之建議住宅發展項目
- (2) 香港科學園第二期擴建工程(SPX2)18W（前稱12W-A）大樓之主要工程合約

於回顧期間承接的主要建築工程：

- (1) 興建新界葵涌業成街22號之建議工業重建項目
- (2) 興建香港柴灣利眾街18號之建議工業重建項目
- (3) 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
- (4) 興建新界屯門掃管笏屯門市地段第496號之住宅發展項目
- (5) 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
- (6) 興建九龍油塘碧雲道地盤B之公共房屋發展項目

於回顧期間獲授的主要建築工程：

- (1) 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

截至二零二五年九月三十日止六個月，裝飾及維修部之收入為港幣65,200,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣129,400,000元）。

於二零二五年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣98,600,000元。

於回顧期間完成的主要合約工程：

- (1) 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
- (2) 九龍九龍塘衙前圍道57A號建議住宅發展項目之會所及示範單位裝修工程

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) 新界葵涌業成街22號建議工業重建項目之裝修工程
- (3) 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）
- (4) 香港柴灣利眾街18號建議工業重建項目之室內裝修工程

建築材料部

截至二零二五年九月三十日止六個月，建築材料部錄得收入港幣73,600,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣80,300,000元）。

於二零二五年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣29,200,000元。

於回顧期間完成的主要合約工程：

- (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—供應及安裝石膏板天花系統
- (2) 香港仔內地段第467號C地盤黃竹坑站第3期建議物業發展項目—設計、供應及安裝3樓球場之假天花系統

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) 香港西貢南邊圍之建議住宅發展項目—設計、供應與安裝防火外殼
- (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) 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

物業發展部

截至二零二五年九月三十日止六個月，物業發展部並無錄得任何收入(截至二零二四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。

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，我們正在與合作夥伴探討因應市場變化修改設計，而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，發展已完成，該項目之佔用許可證已於二零二五年六月發出。銷售計劃已自二零二五年十月推出。

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，本集團最近已提交將該發展項目改作酒店用途的規劃申請。現有建築的清拆工作將於取得規劃及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，並將於今年完成。

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

截至二零二五年九月三十日止六個月，物業投資部錄得收入港幣27,300,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣35,600,000元）。

荷李活道222號Hollywood Hill於二零二四年九月推出分層出售。截至本報告日期，合共簽訂49份買賣協議，所有住宅單位及一間店舖已交付予客戶。餘下地下店舖現正提呈出售。

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地下店舖、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22,200,000元（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣7,400,000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及九龍塘的Eight College、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

截至二零二五年九月三十日止六個月，健康產品部錄得收入港幣6,000,000元（截至二零二四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

地緣政治緊張局勢持續（包括烏克蘭持續戰爭、中東不穩定局勢以及主要經濟體之間貿易摩擦加劇），令全球經濟格局仍然複雜且不明朗。該等問題持續壓抑全球投資者的情緒，擾亂供應鏈，並推升主要市場的通脹壓力。近期能源價格波動，加上主要中央銀行的貨幣政策分歧，使得國際商業環境變得更加複雜。

儘管面臨全球不利因素，中國經濟仍保持溫和增長勢頭。根據國家統計局的資料，二零二五年首三個季度實質國內生產總值同比增長4.8%，略低於政府的5%目標，但仍呈現持續復甦態勢。在減息和基建投資等針對性刺激措施的支撐下，消費開支和工業生產已顯現趨穩跡象。此外，中國政府透過放寬監管、改善發展商融資渠道以及刺激二、三線城市的置業需求的措施，加強對房地產行業的支持。該等措施旨在恢復市場信心，同時維持金融穩定。

得益於寬鬆貨幣政策、與大灣區的跨境融合深化以及旅遊與服務業回暖，香港經濟正逐步回升。自二零二四年九月香港金融管理局減息以來，借貸成本持續降低，為家庭與企業帶來喘息空間。二零二五年九月發表的二零二五年《施政報告》延續之前的人才吸納策略。其中包括擴大對初創科技公司的稅務優惠、進一步簡化簽證政策以及推行新的公私營合作模式以推動創新和教育。該等措施有望提升香港的競爭力，並有助解決主要行業持續出現的勞工短缺問題。住宅物業市場雖然仍較高峰時期疲弱，但在取消降溫措施及減息後已顯現趨穩跡象。一手市場（尤其是中小型單位）的成交量已見回升。

儘管面臨宏觀經濟挑戰，建造業仍是香港經濟的亮點。政府重申對公營房屋供應的承諾，計劃在未來十年內提供約410,000個公營房屋單位，超過308,000個單位的預計需求。

北部都會區仍然是戰略重點，目前正在分階段進行開發。政府亦在推進「一地多用」的土地政策，以優化住屋、醫療及創新的土地使用。在私營市場方面，政府正簡化規劃及批地程序，以配合未來十年132,000個單位的供應目標。多項港鐵延綫項目（包括東涌線延綫及北環線）於過去幾年均取得重大進展。該等項目旨在提升鐵路連繫以及支援新住宅及商業發展項目。

由於公共工程及基建活動蓬勃，裝飾及維修部的前景依然樂觀。然而，競爭加劇與利潤壓力依然存在。在如此高度分散的市場中，成功取決於具有競爭力的定價、高效的項目交付、服務質素及品牌聲譽。我們的部門始終致力於追求卓越、可持續發展與創新，持續投資於環保建材、節能解決方案及符合綠色建築標準的設計技術。

建築材料部持續受惠於建造業復甦。公營及私營房屋市場回暖，加上屯門繞道及啟德發展計劃等基建項目，預期將帶動對建築材料的需求。憑藉我們在假天花及地板系統方面既有的專業知識，我們能充分把握住宅及商業發展項目所帶來的機遇。部門亦積極探索可持續材料的選擇，以配合環保法規及不斷變化的客戶偏好。

儘管香港房地產市場面臨高利率（直至二零二四年中）及外圍不明朗因素的衝擊，近期政策轉變與減息正逐步支撐市場謹慎復甦。香港的國際競爭力依然穩固。菲沙研究所(Fraser Institute)發表的《經濟自由度指數》（二零二五年）將香港列為全球最自由經濟體，反映香港的開放市場、低稅率及法治。香港銳意成為黃金交易樞紐並推動跨境支付系統與內地接軌，有望吸引更多資金流入。

物業發展部及物業投資部正密切關注市場訊號及宏觀經濟發展，並採取嚴謹、以現金流量為導向的方針，應對物業市場的持續波動。我們正積極發掘新領域的機遇，例如學生住宿及長者住宿，這兩個領域因人口結構轉變及政府支持政策而日益受到關注。隨著香港人口老化及國際和內地來港學生人數不斷上升，預期專為特定需求而建的優質住宿需求將穩步增長。該等領域可提供穩定、長期的租金收入，並符合我們分散投資組合的策略。我們始終致力於審慎配置資本，為持份者創造最大的長期價值。

疫情後，消費者對個人健康及衛生的重視加深，帶動健康產品部的強勁需求。我們繼續致力於產品品質保證，所有產品均通過嚴格的安全和功效測試。我們正擴展大灣區的業務，利用小紅書、微信商城及淘寶等跨境電商平台，並推出「香港製造」的保健產品，以滿足中國內地注重健康的消費者日益增長的需求。

儘管地緣政治及各地區經濟分化造成的不明朗因素仍然存在，但我們的多元化業務架構，涵蓋建築及建築材料到醫療保健及物業，使我們能夠掌控風險並把握機遇。我們將繼續聚焦創新、品質和可持續發展，同時保持財務審慎和營運靈活性，在瞬息萬變的全球環境中為持份者創造價值。

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。於二零二五年九月三十日，銀行結餘及現金總額為港幣327,500,000元(二零二五年三月三十一日：港幣477,700,000元)。於本期間結束日，流動比率(流動資產除以流動負債)由二零二五年三月三十一日的1.39倍減少至0.96倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零二五年九月三十日，本集團可動用銀行之融資總額為港幣3,182,600,000元(其中港幣1,902,600,000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1,888,900,000元之銀行貸款已提取，而約港幣134,500,000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。於本公司之二零二四／二零二五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1,888,900,000元(於二零二五年三月三十一日：港幣1,931,000,000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。大部分貸款為期兩年，其中港幣1,712,000,000元須於一年內償還，港幣176,900,000元須於第二年內償還。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零二五年九月三十日，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48.9%(於二零二五年三月三十一日：42.0%)。

合營企業貸款

於二零二五年九月三十日，本集團向合營企業提供之貸款為港幣950,400,000元（二零二五年三月三十一日：港幣1,085,400,000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、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二零二五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。由於本期間利率上升及香港物業市場下行，資產價值進一步下跌，導致確認減值。

截至二零二五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217,600,000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
於二零二五年九月三十日之賬面總值	130,295	221,772	428,736	250,802	1,031,605
於二零二五年四月一日之預期信貸虧損 模式下之減值虧損	13,510	34,928	118,322	65,306	232,066
期內已確認減值虧損	3,772	245	31,499	182,084	217,600
於二零二五年九月三十日之預期信貸虧損 模式下之減值虧損	17,282	35,173	149,821	247,390	449,666
於二零二五年九月三十日之賬面淨值	113,013	186,599	278,915	3,412	581,939

主要出售事項

於二零二五年九月，本集團一間合營公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於其附屬公司Super Plus Limited之全部權益及股東貸款，總代價為港幣410,000,000元（可予調整）。Super Plus Limited持有位於香港干諾道西138號之商業物業之法定及實益擁有權，該物業以名為「The Connaught」之酒店形式經營。出售事項已於二零二五年十月完成。

抵押品

於二零二五年九月三十日，本集團之港幣貸款為港幣1,463,900,000元（於二零二五年三月三十一日：港幣1,431,000,000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2,408,000,000元（於二零二五年三月三十一日：港幣2,423,800,000元）。

履約保證

於二零二五年九月三十日，本集團就建築工程合約持有之履約保證約為港幣134,470,000元（於二零二五年三月三十一日：港幣146,939,000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：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元	二零二五年 三月三十一日 港幣千元
提供貸款承擔	<u>1,043,501</u>	<u>1,259,229</u>

僱員及酬金政策

於二零二五年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有489名僱員（截至二零二四年九月三十日止六個月：548名僱員）。截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團的員工成本為港幣99,100,000元（不包括董事酬金）（截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣91,200,000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。截至二零二五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，故未能出席本公司二零二五年股東週年大會。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

截至二零二五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」審閱本集團截至二零二五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，二零二五年十一月十一日

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