

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)

## 截至二零二一年九月三十日止六個月 中期業績公告

### 中期業績

截至二零二一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703,500,000元，較去年相應期間之港幣653,900,000元增加7.6%。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利為港幣93,400,000元，較二零二零年同期之港幣102,500,000元減少8.8%。有關減少主要是由於本期間本集團投資物業公平值變動之收益減少。

截至二零二一年九月三十日止六個月，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，較去年相應期間之港幣9.4仙及港幣9.4仙分別減少9.6%及10.6%。

### 股息

本公司董事會 (「董事會」) 已議決向於二零二一年十二月三日名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二一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 (截至二零二零年九月三十日止六個月：每股港幣2.5仙)。預期股息將於二零二一年十二月十四日派付予股東。

### 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年十二月一日至二零二一年十二月三日 (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二零二一年九月三十日止六個月之第一次中期股息之股東身份。為符合資格獲派發截至二零二一年九月三十日止六個月之第一次中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，必須於二零二一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

截至二零二一年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	3	703,472	653,878
銷售成本		<u>(630,808)</u>	<u>(585,107)</u>
毛利		72,664	68,771
其他收入		18,623	32,866
其他收益及虧損		4,855	(11,183)
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		(17,728)	(9,044)
市場推廣及分銷費用		(2,008)	(2,017)
行政開支		(88,919)	(86,260)
投資物業之公平值變動			
—出售時之已變現收益		35,142	—
—未變現收益		100,988	156,451
分佔聯營公司(虧損)溢利		(12)	64
分佔合營企業虧損		(6,950)	(30,035)
財務費用		<u>(20,754)</u>	<u>(15,702)</u>
除稅前溢利	4	95,895	103,911
稅項	5	<u>(2,477)</u>	<u>(1,440)</u>
期內溢利		<u>93,418</u>	<u>102,471</u>
<b>每股盈利</b>			
基本(港仙)	7	<u>8.5</u>	<u>9.4</u>
攤薄(港仙)	7	<u>8.4</u>	<u>9.4</u>

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>93,418</u>	<u>102,471</u>
其他全面收益：		
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	39	94
分佔合營企業之匯兌差額	<u>1,547</u>	<u>3,693</u>
	<u>1,586</u>	<u>3,787</u>
期內全面收益總額	<u><u>95,004</u></u>	<u><u>106,258</u></u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	3,516,720	4,943,560
物業、廠房及設備	8	356,723	366,036
使用權資產	8	5,501	2,855
聯營公司之權益		10,728	10,740
合營企業之權益	9	165,524	148,030
合營企業貸款		754,924	560,231
遞延稅項資產		986	2,836
		<u>4,811,106</u>	<u>6,034,288</u>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		886,291	879,489
存貨		8,437	12,857
合約資產	10	292,677	264,800
應收款項、按金及預付款項	11	143,068	164,171
應收合營企業款項		–	32,610
透過損益按公平值計算之財務資產		315	438
可退回稅項		5,707	5,042
銀行結餘及現金		385,201	706,389
		<u>1,721,696</u>	<u>2,065,796</u>
分類為持作出售資產		<u>1,380,416</u>	<u>30,077</u>
		<u>3,102,112</u>	<u>2,095,873</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及其他應付款項	12	633,698	640,536
撥備		46,397	13,613
租賃負債		4,126	3,370
應付稅項		72,685	68,515
銀行貸款—於一年內應付款項		1,274,365	3,184,500
		<u>2,031,271</u>	<u>3,910,534</u>
與分類為持作出售資產有關之負債		<u>527,348</u>	<u>–</u>
		<u>2,558,619</u>	<u>3,910,534</u>
流動資產(負債)淨值		<u>543,493</u>	<u>(1,814,661)</u>
總資產減流動負債		<u>5,354,599</u>	<u>4,219,627</u>

		二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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		1,147,035	—
撥備		13,349	70,609
遞延稅項負債		7,983	8,120
租賃負債		5,383	3,793
		<u>1,173,750</u>	<u>82,522</u>
		<u><b>4,180,849</b></u>	<u><b>4,137,105</b></u>
資本及儲備			
股本	13	110,559	110,212
儲備		<u>4,070,290</u>	<u>4,026,893</u>
		<u><b>4,180,849</b></u>	<u><b>4,137,105</b></u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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之修訂本導致之額外會計政策外，截至二零二一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，與本集團截至二零二一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二零二一年四月一日或之後開始之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）	二零一九年新型冠狀病毒相關租金優惠
香港財務報告準則第九號、	利率基準改革—第二階段
香港會計準則第三十九號、	
香港財務報告準則第七號、	
香港財務報告準則第四號及	
香港財務報告準則第十六號（修訂本）	

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：

**應用香港財務報告準則第九號、香港會計準則第三十九號、香港財務報告準則第七號、香港財務報告準則第四號及香港財務報告準則第十六號(修訂本) – 「利率基準改革 – 第二階段」之影響及會計政策**

本集團於本中期期間首次採用該等修訂本。由於利率基準改革、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第七號「財務工具：披露」之相關披露規定，該等修訂本涉及釐定財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流量之基準之變動。

於二零二一年四月一日，本集團有財務負債及租賃負債，其利息與基準利率掛鈎，而基準利率將會或可能受利率基準改革之影響。下表列示該等未履行合約之總金額。財務負債及租賃負債之金額按其賬面值列示。

	港幣 香港銀行 同業拆息 港幣千元
銀行貸款	3,184,500
租賃負債	<u>7,163</u>

由於概無相關合約已於本中期期間過渡到相關替代利率，該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。本集團將對按攤銷成本計量之銀行貸款因利率基準改革產生的合約現金流量之變動採用可行權宜方法。

### 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、酒店營運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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
隨時間確認：		
建築工程合約之收入	619,818	451,702
裝飾及維修工程合約之收入	14,882	140,222
安裝建築材料之收入	20,987	18,571
酒店營運收入	–	773
物業管理服務收入	2,481	2,774
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	14,071	15,657
物業代理服務收入	1,559	2,651
來自客戶合約之收入	673,798	632,350
物業投資之租賃收入	29,674	21,528
	<b>703,472</b>	<b>653,878</b>
地區市場：		
香港	<b>703,472</b>	<b>653,878</b>



## 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(包括物業投資租賃收入及酒店營運收入)、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>

#### 截至二零二零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	451,702	140,222	18,571	15,657	22,301	-	5,425	653,878	-	653,878
分類業務間之銷售	710	13,711	5,152	9	3,408	-	131	23,121	(23,121)	-
總計	<u>452,412</u>	<u>153,933</u>	<u>23,723</u>	<u>15,666</u>	<u>25,709</u>	<u>-</u>	<u>5,556</u>	<u>676,999</u>	<u>(23,121)</u>	<u>653,878</u>
業績										
分類業績	<u>22,881</u>	<u>4,355</u>	<u>(47)</u>	<u>2,472</u>	<u>89,079</u>	<u>239</u>	<u>110</u>	<u>119,089</u>	<u>-</u>	<u>119,089</u>
未分配支出										<u>(15,178)</u>
除稅前溢利										<u>103,911</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：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<u>分類資產</u>		
建築	633,089	751,766
裝飾及維修	116,092	145,533
建築材料	52,165	51,899
健康產品	35,188	32,265
物業投資	5,188,191	5,271,947
物業發展	1,671,013	1,503,261
物業代理及管理	42,070	40,686
	<hr/>	<hr/>
分類資產總額	7,737,808	7,797,357
未分配資產	175,410	332,804
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	<b>7,913,218</b>	<b>8,130,161</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>分類負債</u>		
建築	475,744	489,566
裝飾及維修	39,481	35,172
建築材料	5,902	5,810
健康產品	3,516	3,780
物業投資	2,489,573	2,733,702
物業發展	537,857	545,936
物業代理及管理	1,376	911
	<hr/>	<hr/>
分類負債總額	3,553,449	3,814,877
未分配負債	178,920	178,179
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	<b>3,732,369</b>	<b>3,993,056</b>
	<hr/>	<hr/>

#### 4. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	10,275	15,048
減：包含於銷售成本的折舊支出	(562)	(1,029)
	<u>9,713</u>	<u>14,019</u>
使用權資產之折舊	2,151	2,899
減：包含於銷售成本的折舊支出	(1,613)	(1,280)
	<u>538</u>	<u>1,619</u>

#### 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	1,149	3,038
過往年度超額撥備	(385)	(991)
	<u>764</u>	<u>2,047</u>
遞延稅項	1,713	(607)
	<u>2,477</u>	<u>1,440</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，已派發截至二零二一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55,275,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣5.0仙，合共港幣54,546,000元)予股東。

於二零二一年九月三十日後，本公司董事會議決，宣派截至二零二一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2.5仙，合共不少於港幣27,640,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：每股港幣2.5仙，合共港幣27,273,000元)。

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔期內每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
<u>盈利</u>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>93,418</u>	<u>102,471</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
<u>股份數目</u>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,104,061	1,090,925
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>2,361</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,106,422</u>	<u>1,090,925</u>

## 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

	二零二一年 四月一日至 二零二一年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 四月一日至 二零二零年 九月三十日 港幣千元
公平值		
於期初(經審核)	4,943,560	2,858,773
添置	17,190	10,457
收購附屬公司	–	1,599,849
出售附屬公司	(261,960)	–
公平值變動	136,130	155,613
轉移自物業、廠房及設備(附註)	–	724,400
轉移至分類為持作出售資產	(1,318,200)	(32,210)
於期末(未經審核)	<u>3,516,720</u>	<u>5,316,882</u>

附註：於截至二零二零年九月三十日止六個月，於轉移當日總賬面值為港幣735,667,000元之物業由物業、廠房及設備轉移至投資物業，其由為支持更改用途而採取之可觀察行動證明。物業於轉移當日之公平值港幣724,400,000元與賬面值之差額為港幣11,267,000元，已於損益確認。

本集團之投資物業於二零二一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」)(二零二一年三月三十一日：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1,375,700,000元(二零二一年三月三十一日：港幣2,281,800,000元)。採用收入撥充資本方法而得出之其他物業估值為港幣2,141,020,000元(二零二一年三月三十一日：港幣2,661,760,000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	
		二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
商業	資本化法	1,978,280	1,978,640
商業	直接比較法	785,800	782,800
工業	資本化法	162,740	683,120
工業	直接比較法	51,900	973,000
住宅	直接比較法	538,000	526,000
		<b>3,516,720</b>	<b>4,943,560</b>

### 物業、廠房及設備

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團以約港幣932,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣4,673,000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50,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣195,000元)出售若干物業、廠房及設備，賬面值為港幣2,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣518,000元)，並產生出售收益港幣48,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：出售虧損港幣323,000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(截至二零二零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4,797,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣749,000元)及租賃負債港幣4,797,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣749,000元)。

## 9. 合營企業之權益

二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	223,060	200,427
分佔收購後之虧損及其他全面支出(扣除已收之股息)	(57,536)	(52,397)
	<b>165,524</b>	<b>148,030</b>

## 10. 合約資產

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
建築工程合約	<u>292,677</u>	<u>264,800</u>

本集團有權就建築工程合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約向客戶收取代價。合約資產於本集團完成建築工程合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約並擁有收取代價的權利而有關代價尚未根據相關合約開單收取時產生，而有關權利取決於時間推移以外的因素。先前已確認為合約資產的任何款項乃於有關權利成為無條件時重新分類至應收款項。

於二零二一年九月三十日，合約資產的賬面值包括保固金港幣143,789,000元(二零二一年三月三十一日：港幣134,690,000元)。保固金為無抵押及免息，且代表客戶就合約工程所預留的款項，其可根據有關合約訂明之條款於建築工程合約完成日期起計一至兩年內全數收回。於合約所列之合約工程圓滿完成後，樓宇項目之建築師將發出實際竣工證書。一般而言，發出實際竣工證書後，此類合約工程之一半保固金將發放予本集團，而剩餘一半將於有關全部樓宇項目所發現之缺陷已獲修復之證書發出後發放予本集團。

保固金將於各報告期末基於缺陷責任期的到期情況結付，詳情如下：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內應收金額	23,604	19,018
一年後應收金額	<u>120,185</u>	<u>115,672</u>
	<u>143,789</u>	<u>134,690</u>

以上合約資產內包括應收關聯人士具貿易性質之款項，列明如下：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
合營企業	1,706	670
美亨實業控股有限公司(「美亨」)之附屬公司(附註)	<u>137</u>	<u>-</u>

附註：美亨被視為關聯公司，而本公司主要股東CCM Trust (Cayman) Limited(「CCM Trust」)及若干酌情信託(本公司若干董事為其酌情受益人組別中之成員)於其中擁有實益權益。

## 11. 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（二零二一年三月三十一日：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：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
三十日內	94,827	92,872
三十一至六十日	5,727	2,883
六十一至九十日	2,693	1,347
超過九十日	4,559	12,821
	<u>107,806</u>	<u>109,923</u>

## 12. 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：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
三十日內	60,815	87,787
三十一至六十日	473	128
六十一至九十日	2	13
超過九十日	951	3,749
	<u>62,241</u>	<u>91,677</u>



### 13. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二零年四月一日、二零二一年三月三十一日及二零二一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		
於二零二零年四月一日之結餘	1,090,924,676	109,092
因行使購股權而發行之股份 (附註)	<u>11,200,000</u>	<u>1,120</u>
於二零二一年三月三十一日之結餘	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>
於二零二一年九月三十日之結餘	<u><u>1,105,585,676</u></u>	<u><u>110,559</u></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。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 回顧

截至二零二一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703,500,000元（截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣653,900,000元）。

#### 建築部

截至二零二一年九月三十日止六個月，建築部之收入為港幣620,100,000元（截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣452,400,000元）。

於二零二一年九月三十日，建築部的手頭合約價值為港幣2,017,600,000元。

於回顧期間完成的主要建築工程：

- (1) 興建新界大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場

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) 興建香港灣仔星街8號之建議住宅重建項目
- (3) 興建新界屯門市地段第516號之建議住宅重建項目
- (4) 興建香港北角渣華道之公共房屋發展項目
- (5) 興建新界屯門顯發里之公共房屋發展項目
- (6) 興建九龍衙前圍道第57A號之建議住宅發展項目

#### 裝飾及維修部

截至二零二一年九月三十日止六個月，裝飾及維修部之收入為港幣56,100,000元（截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣153,900,000元）。

於二零二一年九月三十日，裝飾及維修部的手頭合約價值為港幣631,700,000元。

於回顧期間承接的主要合約工程：

- (1) 香港城市大學三年（二零一九年至二零二二年）一般項目定期保養合約
- (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、東九龍、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) 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
- (7) 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
- (8) 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)一保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約
- (9) 香港山頂甘道20-34號嘉樂園之裝修工程

### 建築材料部

截至二零二一年九月三十日止六個月，建築材料部錄得收入港幣32,300,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣23,700,000元)。

於二零二一年九月三十日，建築材料部的手頭合約價值為港幣325,800,000元。

於回顧期間完成的主要合約工程：

- (1) 西九文化區管理局香港故宮文化博物館之建築工程—設計、供應及安裝露台及地面層之水泥天花系統
- (2) 啟德車站廣場一期有蓋行人道之建築工程—設計、供應及安裝假天花系統
- (3) 大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場之建築工程—設計、供應及安裝假天花及防火天花系統及硬木運動地板系統

於回顧期間承接的主要合約工程：

- (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(T1至T8)之外部天花系統
- (3) 皇后山一號地盤(第一期及第六期部分地盤)公共房屋發展項目之建築工程—設計、供應及安裝地面層之外部天花系統
- (4) 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

於回顧期間獲授的主要合約工程：

- (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

## 物業發展部

截至二零二一年九月三十日止六個月，物業發展部並無錄得任何收入（截至二零二零年九月三十日止六個月：無）。

就合營企業項目Mount Vienna（本集團擁有25%權益之位於新界火炭之低密度住宅項目）而言，所有單位均已售出並交付予客戶。

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214份商品房買賣合同，其中197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。地價已於二零二零年十月釐定及截至二零二一年二月全部補地價餘額均已支付。批地文件已簽立及地盤開發正在進行中。

於二零二一年三月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於九龍九龍塘衙前圍道第57A號之土地之50%權益，一間合營企業已成立，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已獲批准及我們正與地政總署磋商地價。

位於元朗唐人新村之農地，已於二零一二年向地政總署申請轉換為住宅用途。地價已經釐定，且已於二零二一年四月悉數支付。於二零二一年三月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售該土地之50%權益，一間合營企業已成立，旨在將該物業發展為住宅項目。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，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。

於二零二一年五月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售West Castle之50%權益，一間合營企業已成立，旨在將該物業發展為取得額外地積比率的全新工業物業。現有建築的清拆工作正在進行中。

於二零二一年七月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售美利倉大廈之50%權益，一間合營企業已成立，旨在將該物業發展為全新的工業物業。就發展取得額外地積比率的建築規劃已獲批准及清拆工作將會展開。

## 物業投資部

截至二零二一年九月三十日止六個月，物業投資部錄得收入港幣34,100,000元（截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣25,700,000元）。

West Park已於二零二零年一月開始拆售。所有住宅單位（即63個單位）均已售出並交付予客戶。

於二零二一年九月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售官塘工業中心的若干工業單位及停車位。該交易預期將於二零二一年十一月完成。

於二零二一年七月，本集團與獨立第三方訂立初步買賣協議，以出售觀塘的禧年大廈。正式買賣協議於二零二一年十月訂立。該交易將於二零二一年十二月完成。

本集團的投資物業包括沙田工業中心若干單位、石門京瑞廣場一期若干單位、位於荷李活道222號的Hollywood Hill、上環永和街31號、屯門建榮工業大廈若干單位、粉嶺坪輦丈量約份76號的若干地段、尖沙咀The Austine Place的零售店舖、觀塘的禧年大廈、柴灣的美利倉大廈、柴灣中心工業大廈及官塘工業中心的若干工業單位及停車位、上環的The Mercer以及本集團擁有50%權益的以下物業：位於干諾道西138號的The Connaught，於回顧期間內皆為本集團帶來租金收入。

The Edward的裝修已完成，現可供出租。

## 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4,100,000元（截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣5,600,000元）。

在香港，物業代理及管理部擔任位於嘉林邊道11號的The Grampian、位於樂林路的Mount Vienna、位於長沙灣的PeakCastle、位於干諾道西138號的The Connaught、位於柴灣的Johnson Place、位於官涌街38號的The Austine Place及位於大業街1號的禧年大廈的市場推廣及項目經理。本部門亦向尖沙咀的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、位於大業街1號的禧年大廈、位於蘇杭街29號的The Mercer、長沙灣的West Park及旺角的The Edward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

截至二零二一年九月三十日止六個月，健康產品部錄得收入港幣14,100,000元（截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣15,700,000元）。

健康產品部專注於以「HealthMate」品牌零售及批發補益坊產後進補廿八方及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

藉助二零一九年新型冠狀病毒疫苗的普及，全球經濟活動現逐步恢復常態。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」），預計今年全球經濟將增長6.0%，來年則將放緩至4.4%。該預測反映了國際貨幣基金組織有信心，今年下半年預計將出現疫苗驅動的經濟復甦。然而，疫情的發展路徑、政策支持實現疫苗驅動正常化的效果及融資環境的變化帶來的不確定性，令該前景存疑。此外，中國政府維持的房地產緊縮政策控制開發商的債務水平，亦給經濟復甦帶來了不確定性。

香港政府在二零二一／二二年預算案演辭中宣佈，基本工程開支未來幾年將超過每年港幣一千億元，以支持本地建築行業及經濟的整體增長。此外，建造業的工程總值亦將增至每年約港幣三千億元，該行業將創造超過三十萬個就業機會。政府及建造業議會一直在為建築工人提供全面的專業培訓課程，以解決熟練勞動力短缺和勞動力老齡化等長久以來的勞動力供應問題。香港建造學院亦已制定培訓制度，為受訓人規劃職業發展路徑。本集團期待更多有熱誠的年輕人加入建築行業。除了風譁雲詭的經營環境外，當前的經濟形勢亦對建築行業構築巨大挑戰，其中包括激烈的競爭。因此，公司將亟需創新及嚴控招標慣例及開支，以期提升競爭力及更能抵禦利潤壓力。此外，其須關注新技術及資訊系統，並能夠成為先進工具的最早批採納者，以提高建築流程的效率及效益。

於大多數情況下，物業的裝修通常將會提升其市值。因此，不少香港業主和投資者會選擇先進行翻新工程再將物業投放市場出售，以尋求更大回報。然而，由於二零一九年新型冠狀病毒疫情期間的限制社交距離措施，眾多購物中心、餐館及零售店門可羅雀，且不少辦公大樓人去樓空。香港政府於二零二零年十一月宣佈撤銷非住宅物業的雙倍印花稅，盤活了香港的投資物業市場。由於投資物業市場復甦，儘管激烈的競爭仍將持續，裝飾及維修業務有望復甦。

建築材料部亦受益於建築行業的復甦。先前，該部門中標香港國際機場二號客運大樓的主天幕金屬天花，低層天幕及室外金屬天花的設計、供應、製造、組裝及安裝，合約金額約港幣300,000,000元，實屬突破之舉；標誌著進入一個具有巨大發展潛力的新細分市場。本部門有望呈現持續增長。

儘管二零一九年新型冠狀病毒疫情的影響導致失業率上升及經濟萎縮，香港物業市場自今年第一季度以來仍然強勁反彈。住宅物業市場需求旺盛，加上低息環境、若干低價住宅的貸款槓桿放寬及居民累積的較高財富的支持，樓價維持穩定，交易數量於二零二一年年初強勁反彈。物業租賃市場方面，租戶在租金成本控制上仍相當審慎，因此預計二零二二年競爭仍將激烈，尤其是寫字樓市場。就興勝而言，我們將抓住每個機遇從我們的物業組合中實現收益，並採取審慎的方法將我們的現金流量保持在健康水平。

本集團的物業管理及租賃部提供量身定制的綜合解決方案，以滿足客戶需求。熟練且經驗豐富的物業管理及租務經理、工程師、保安人員及行政人員團隊確保管理過程順利進行，組織細緻，並始終保持開放的溝通渠道。

自香港政府於二零二零年年初實施旅行限制及限制社交距離措施以遏制二零一九年新型冠狀病毒的傳播以來，旅遊業及本地消費受到重創，且影響仍在持續。健康產品部已迅速作出反應，加大力度發展香港及中國內地的線上銷售渠道。

## 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二零二一年三月三十一日之港幣706,400,000元減少至二零二一年九月三十日之港幣438,400,000元（包括分類為持作出售資產之銀行結餘）。於本期間結束日，流動比率（流動資產除以流動負債）由二零二一年三月三十一日的0.54倍增加至1.21倍。

為了保持融資及日常財務管理之靈活性，於二零二一年九月三十日，本集團可動用銀行及一間保險公司之融資總額為港幣4,226,700,000元（其中港幣2,915,400,000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），其中港幣2,935,400,000元銀行貸款（包括分類為持作出售資產有關之負債之銀行貸款）已提取，而約港幣173,100,000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及一間保險公司之融資，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。於本公司之二零二零／二零二一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2,935,400,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣3,184,500,000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。貸款分一年攤還。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

於二零二一年九月三十日，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59.7%（於二零二一年三月三十一日：59.9%）。

## 主要出售事項

於二零二一年五月三十一日，本公司之間接全資附屬公司彩盛有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以出售敬德有限公司（連同其全資附屬公司Befit Limited（「Befit」））已發行股本之50%，代價為港幣130,000,000元（可予調整）。Befit為一家物業控股公司。Befit之主要資產為位於香港的物業「WEST CASTLE」。該交易於二零二一年六月三十日完成。

於二零二一年七月三十日，本公司之直接全資附屬公司Hanison Construction Holdings (BVI) Limited與獨立第三方訂立買賣協議，以出售多奇有限公司（連同其全資附屬公司彩碧企業有限公司（「彩碧」））已發行股本之50%，代價為港幣305,000,000元（可予調整）。彩碧為一家物業控股公司。彩碧之主要資產為位於香港的物業「美利倉大廈」。該交易預計於二零二一年十二月三十日完成。

於二零二一年七月三十日，本公司之間接全資附屬公司金川創投有限公司與獨立第三方訂立初步買賣協議，以出售達德創投有限公司（「達德」）之全部已發行股本，代價為港幣628,000,000元（可予調整）。達德為一家物業控股公司。達德之主要資產為位於香港的物業「禧年大廈」。正式買賣協議於二零二一年十月二十二日訂立。該交易預計於二零二一年十二月一日完成。

於二零二一年九月一日，本公司之間接全資附屬公司Storage Holding I Ltd與獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於香港的工業物業「官塘工業中心」的若干單位及停車位，代價為港幣129,200,000元。該交易預計於二零二一年十一月三十日完成。



## 抵押品

於二零二一年九月三十日，本集團之港幣貸款為港幣2,505,400,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣2,634,500,000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4,146,000,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣4,055,500,000元）。

## 履約保證

於二零二一年九月三十日，本集團就建築工程合約持有之履約保證約為港幣173,100,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣195,300,000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（包括向銀行融資提供的擔保）如下：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
提供貸款承擔	<u>1,407,263</u>	<u>1,515,106</u>

## 企業管治

本公司的企業管治原則強調董事會之高質素、高透明度及對全體股東負責。

於截至二零二一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E.1.2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，故未能出席本公司二零二一年股東週年大會。董事總經理根據本公司之組織章程細則出任該大會主席。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易之行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零二一年九月三十日止六個月內已遵守標準守則內所載之規定準則。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二一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

於二零二一年九月三十日，本集團（不包括其合營企業）有482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二零二一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，二零二一年十一月十六日

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