

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)

### 截至二零二四年三月三十一日止年度 全年業績公告

#### 業績概要

截至二零二四年三月三十一日止年度，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「本集團」) 錄得收入港幣1,612,700,000元，較上一財政年度增加約30.8% (二零二三年：港幣1,232,800,000元)。該增加主要來自建築部。本公司擁有人應佔綜合虧損為港幣216,000,000元，而去年則錄得淨虧損港幣38,400,000元。淨虧損主要是由於利率上升及物業市場下行，導致本集團及合營企業持有的投資物業估值虧損及發展中之待售物業撇減約港幣187,400,000元，連同利息支出約港幣65,600,000元所致。

截至二零二四年三月三十一日止年度之每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為港幣19.9仙及港幣19.9仙。去年之每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為港幣3.5仙及港幣3.5仙。

於二零二四年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣3,766,500,000元 (二零二三年：港幣4,072,700,000元)。於二零二四年三月三十一日，每股資產淨值為港幣3.51元 (二零二三年：港幣3.71元)。

#### 股息

本公司董事會 (「董事會」) 已議決不宣派截至二零二四年三月三十一日止年度之第二次中期股息 (二零二三年：每股港幣5.0仙)。年內已派發第一次中期股息每股港幣1.0仙 (二零二三年：每股港幣2.5仙)。

#### 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年八月十五日至二零二四年八月二十日 (包括首尾兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席本公司計劃將於二零二四年八月二十日舉行的應屆股東週年大會 (「股東週年大會」) 並於會上投票之股東身份。為符合出席股東週年大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，必須於二零二四年八月十四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。

## 綜合損益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	3	1,612,660	1,232,803
銷售成本		<u>(1,492,805)</u>	<u>(1,117,977)</u>
毛利		119,855	114,826
其他收入		30,119	31,220
其他收益及虧損	5	(10,325)	123,898
預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額		(88,216)	(27,391)
市場推廣及分銷費用		(735)	(953)
行政開支		(116,765)	(137,241)
投資物業之公平值變動之虧損		(71,078)	(20,494)
分佔聯營公司虧損		(7)	(16)
分佔合營企業虧損		(13,077)	(72,547)
財務費用		<u>(65,625)</u>	<u>(47,253)</u>
除稅前虧損	6	(215,854)	(35,951)
稅項	7	<u>(160)</u>	<u>(2,481)</u>
本年度虧損		<u><u>(216,014)</u></u>	<u><u>(38,432)</u></u>
<b>每股虧損</b>			
基本(港仙)	9	<u><u>(19.9)</u></u>	<u><u>(3.5)</u></u>
攤薄(港仙)	9	<u><u>(19.9)</u></u>	<u><u>(3.5)</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損	<u>(216,014)</u>	<u>(38,432)</u>
其他全面開支：		
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	(313)	(160)
分佔合營企業之匯兌差額	<u>(4,543)</u>	<u>(7,197)</u>
	<u>(4,856)</u>	<u>(7,357)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(220,870)</u></u>	<u><u>(45,789)</u></u>

# 綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,743,080	3,033,980
物業、廠房及設備		300,638	302,794
使用權資產		4,047	1,283
聯營公司之權益		-	557
合營企業之權益		88,648	106,268
合營企業貸款		1,036,628	1,027,814
遞延稅項資產		5,340	849
		<u>4,178,381</u>	<u>4,473,545</u>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		1,039,000	932,000
存貨		4,338	3,242
合約資產		308,982	238,208
應收款項、按金及預付款項	10	94,620	105,532
透過損益按公平值計算之財務資產		263	405
可退回稅項		2,001	3,814
現金及現金等值		441,485	399,488
		<u>1,890,689</u>	<u>1,682,689</u>
分類為持作出售資產		<u>157,050</u>	<u>6,600</u>
		<u>2,047,739</u>	<u>1,689,289</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及其他應付款項	11	495,578	492,611
撥備		16,470	9,008
租賃負債		3,026	1,732
應付稅項		20,225	16,986
銀行貸款—於一年內應付款項		1,878,072	394,365
		<u>2,413,371</u>	<u>914,702</u>
流動(負債淨額)資產淨值		<u>(365,632)</u>	<u>774,587</u>
總資產減流動負債		<u>3,812,749</u>	<u>5,248,132</u>

	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
銀行貸款—於一年後應付款項	—	1,131,069
撥備	<b>34,869</b>	34,560
遞延稅項負債	<b>6,477</b>	6,377
租賃負債	<b>4,877</b>	3,444
	<u><b>46,223</b></u>	<u>1,175,450</u>
	<u><b>3,766,526</b></u>	<u>4,072,682</u>
資本及儲備		
股本	<i>12</i> <b>107,307</b>	109,629
儲備	<b>3,659,219</b>	3,963,053
	<u><b>3,766,526</b></u>	<u>4,072,682</u>

附註：

## 1. 編製綜合財務報表之基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料將影響主要用戶之決策，則該資料被視為重大。此外，本綜合財務報表內所披露之內容，皆符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之適用披露要求。

於編製綜合財務報表時，鑒於於二零二四年三月三十一日，本集團流動負債超過流動資產港幣365,632,000元，且本集團的銀行貸款總額為港幣1,878,072,000元，於同日歸類為流動負債，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動性。於二零二四年三月三十一日後，本集團已成功與一間銀行訂立補充協議，以延長本集團尚未償還之港幣700,000,000元銀行貸款的到期日至二零二六年六月二十二日，其中第一期分期港幣20,000,000元將於授權本綜合財務報表日期後一年到期。

本公司董事認為，考慮到未動用及可用銀行融資、本集團內部產生資金及上述本集團貸款融資重續能力，本集團有足夠營運資金滿足自二零二四年三月三十一日起未來十二個月的當前需求。因此，綜合財務報表以持續經營為基礎編製。

## 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈並於二零二三年四月一日開始之本集團年度期間強制生效之下列新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第十七號 (包括二零二零年十月及二零二二年 二月的香港財務報告準則第十七號 (修訂本))	保險合約
香港會計準則第八號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第十二號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第十二號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則模型
香港會計準則第一號及香港財務報告準則 實務報告第二號(修訂本)	會計政策披露

除下文所述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

## **應用香港會計準則第八號(修訂本)「會計估計的定義」之影響**

本集團於本年度首次應用該修訂。該修訂定義會計估計為「存在計量不確定因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不確定因素的財務報表的項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第八號的修訂闡明會計估計變動與會計政策變動及錯誤更正之間的區別。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

## **應用香港會計準則第一號及香港財務報告準則實務報告第二號(修訂本)「會計政策披露」之影響**

本集團於本年度首次應用該修訂。香港會計準則第一號「財務報表之呈列」修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第二號「作出重大性判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無重大影響，惟影響綜合財務報表所載之本集團會計政策披露。

### 3. 收入

收入指年內自建築工程合約、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以及物業投資之租賃收入已收或應收款項總金額，分析如下：

#### 收入分列

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
隨時間確認：		
建築工程合約之收入	1,122,883	904,847
裝飾及維修工程合約之收入	259,022	190,219
安裝建築材料之收入	140,772	56,967
物業管理服務收入	5,620	11,159
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	11,252	11,220
物業代理服務收入	1,844	3,305
來自客戶合約之收入	1,541,393	1,177,717
物業投資之固定租賃收入	71,267	55,086
	<u>1,612,660</u>	<u>1,232,803</u>
地區市場：		
香港	<u>1,612,660</u>	<u>1,232,803</u>

### 4. 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、物業發展及物業代理及管理服務之提供。本集團根據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分類間之表現。

## (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：

### 截至二零二四年三月三十一日止年度

	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	1,122,883	259,022	140,772	11,252	71,267	-	7,464	1,612,660	-	1,612,660
分類業務間之銷售	1,138	34,316	2,610	26	8,971	-	10,500	57,561	(57,561)	-
總計	<u>1,124,021</u>	<u>293,338</u>	<u>143,382</u>	<u>11,278</u>	<u>80,238</u>	<u>-</u>	<u>17,964</u>	<u>1,670,221</u>	<u>(57,561)</u>	<u>1,612,660</u>
業績										
分類業績	<u>19,540</u>	<u>(18,115)</u>	<u>26</u>	<u>291</u>	<u>(100,965)</u>	<u>(84,750)</u>	<u>16</u>	<u>(183,957)</u>	<u>-</u>	<u>(183,957)</u>
未分配支出										<u>(32,057)</u>
本年度虧損										<u>(216,014)</u>

### 截至二零二三年三月三十一日止年度

	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	904,847	190,219	56,967	11,220	55,086	-	14,464	1,232,803	-	1,232,803
分類業務間之銷售	1,510	39,702	2,579	97	8,971	-	57	52,916	(52,916)	-
總計	<u>906,357</u>	<u>229,921</u>	<u>59,546</u>	<u>11,317</u>	<u>64,057</u>	<u>-</u>	<u>14,521</u>	<u>1,285,719</u>	<u>(52,916)</u>	<u>1,232,803</u>
業績										
分類業績	<u>10,330</u>	<u>(1,470)</u>	<u>33</u>	<u>(1,218)</u>	<u>71,752</u>	<u>(86,232)</u>	<u>21</u>	<u>(6,784)</u>	<u>-</u>	<u>(6,784)</u>
未分配支出										<u>(31,648)</u>
本年度虧損										<u>(38,432)</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所賺取之利息收入及所招致之行政成本。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) 其他資料

截至二零二四年三月三十一日止年度

	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	未分配	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
計量分類業績或分類資產時計入之金額：									
物業、廠房及設備之折舊	3,716	1,575	1,212	124	1,008	-	1,615	6,459	15,709
使用權資產之折舊	855	-	-	897	-	-	-	-	1,752
撇減發展中之待售物業	-	-	-	-	-	21,740	-	-	21,740
投資物業之公平值變動之虧損	-	-	-	-	71,078	-	-	-	71,078
透過損益按公平值計算之財務資產 之公平值變動之虧損	142	-	-	-	-	-	-	-	142
撥回存貨撇減	-	-	-	(17)	-	-	-	-	(17)
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(74)	-	-	-	68	-	-	-	(6)
預期信貸虧損模式下之 減值虧損(撥回減值虧損)淨額	100	(224)	130	-	-	88,210	-	-	88,216
利息收入	(1,500)	(162)	(111)	(15)	(405)	(19,674)	(13)	(11)	(21,891)
分佔聯營公司虧損	-	-	-	-	7	-	-	-	7
分佔合營企業虧損	-	-	-	-	-	13,077	-	-	13,077
財務費用	51	-	-	52	65,522	-	-	-	65,625
所得稅支出(抵免)	3,060	(4,013)	(22)	-	1,003	-	132	-	160
添置非流動資產(附註)	5,068	-	-	1,909	823	-	358	10,707	18,865
合營企業之權益	-	-	-	-	-	88,648	-	-	88,648
合營企業貸款	-	-	-	-	235,502	801,126	-	-	1,036,628

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產、聯營公司之權益、合營企業之權益及合營企業貸款。

## 截至二零二三年三月三十一日止年度

	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	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
計量分類業績或分類資產時計入之金額：									
物業、廠房及設備之折舊	3,962	1,698	1,319	170	1,339	-	1,795	6,646	16,929
使用權資產之折舊	2,070	-	-	1,385	-	-	-	-	3,455
撇減發展中之待售物業	-	-	-	-	-	10,411	-	-	10,411
投資物業之公平值變動之虧損	-	-	-	-	20,494	-	-	-	20,494
透過損益按公平值計算之財務資產 之公平值變動之收益	(59)	-	-	-	-	-	-	-	(59)
撥回存貨撇減	-	-	-	(149)	-	-	(546)	-	(695)
出售物業、廠房及設備之收益	(499)	-	-	-	(13,293)	-	(3,920)	-	(17,712)
預期信貸虧損模式下之 (撥回減值虧損)減值虧損淨額	(670)	(58)	75	-	-	28,044	-	-	27,391
出售分類為持作出售資產及分類為 持作出售資產相關之負債之收益	-	-	-	-	(116,619)	-	-	-	(116,619)
利息收入	(1,487)	(194)	(106)	(6)	(97)	(19,083)	(4)	(24)	(21,001)
分佔聯營公司虧損	-	-	-	-	16	-	-	-	16
分佔合營企業虧損	-	-	-	-	-	72,547	-	-	72,547
財務費用	69	-	-	45	43,545	3,594	-	-	47,253
所得稅支出(抵免)	1,742	(659)	(13)	-	1,279	19	113	-	2,481
添置非流動資產(附註)	3,680	-	-	504	7,241	-	-	25,134	36,559
聯營公司之權益	-	-	-	-	557	-	-	-	557
合營企業之權益	-	-	-	-	-	106,268	-	-	106,268
合營企業貸款	-	-	-	-	218,702	809,112	-	-	1,027,814

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產、聯營公司之權益、合營企業之權益及合營企業貸款。

## 地區資料

因本集團的收入港幣1,612,660,000元(二零二三年：港幣1,232,803,000元)來自香港(本公司所在地區)的客戶，故本集團並未根據客戶之地理位置呈列以地區市場分類的收入作進一步分析。

本集團非流動資產根據資產之地理位置分析呈報如下(附註)：

	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
香港(所在地區)	3,065,608	3,361,472
中國內地	70,805	83,410
	<u>3,136,413</u>	<u>3,444,882</u>

附註：聯營公司之權益及合營企業之權益分別以其各自經營的地理位置作分析。

非流動資產不包括合營企業貸款及遞延稅項資產。

## 關於主要客戶之資料

於相關年度內，貢獻超過本集團總收入10%之個別客戶之收入如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
客戶甲	640,417	515,107
客戶乙	221,793	不適用*
客戶丙	不適用*	195,011

來自建築分類之建築合約收益之收入。

\* 於截至二零二四年三月三十一日或二零二三年三月三十一日止年度，並無相應收入貢獻超過本集團總收入10%。

## 5. 其他收益及虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
出售分類為持作出售資產及分類為持作出售資產相關之負債之收益	-	116,619
出售物業、廠房及設備之收益	6	17,712
透過損益按公平值計算之財務資產之公平值變動之(虧損)收益	(142)	59
其他	(10,189)	(10,492)
	<u>(10,325)</u>	<u>123,898</u>

## 6. 除稅前虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅前虧損已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	15,709	16,929
減：包含於銷售成本之折舊支出	(956)	(739)
	<u>14,753</u>	<u>16,190</u>
使用權資產之折舊	1,752	3,455
減：包含於銷售成本之折舊支出	(1,082)	(2,284)
	<u>670</u>	<u>1,171</u>
核數師酬金	3,670	3,600
合約成本確認為支出	1,457,043	1,087,496
存貨成本確認為支出	23,548	18,198
撥回之存貨撇減	(17)	(695)
撇減發展中之待售物業	21,740	10,411
經營租賃租金收入總額：		
投資物業	(71,267)	(55,086)
減：租賃產生的直接經營支出	18,531	9,695
	<u>(52,736)</u>	<u>(45,391)</u>
包含於銷售成本內之支出：		
有關廠房及機器之短期租賃支出	<u>10,193</u>	<u>9,955</u>

## 7. 稅項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	3,741	1,762
過往年度撥備不足	810	953
	<u>4,551</u>	<u>2,715</u>
遞延稅項	(4,391)	(234)
	<u>160</u>	<u>2,481</u>

兩個年度的香港利得稅均按有關年度估計應課稅溢利之16.5%計算，惟屬於兩級制利得稅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。

## 8. 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內獲確認為分派之股息如下：		
二零二四年第一次中期股息—每股港幣1.0仙 (二零二三年：二零二三年第一次中期股息—每股港幣2.5仙)	10,731	27,692
二零二三年第二次中期股息—每股港幣5.0仙 (二零二三年：二零二二年第二次中期股息—每股港幣5.0仙)	54,405	55,279
	<u>65,136</u>	<u>82,971</u>

本公司董事會概不建議截至二零二四年三月三十一日止財政年度之第二次中期股息(二零二三年：建議第二次中期股息每股港幣5.0仙)。

## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔本年度每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>虧損</b>		
用以計算每股基本及攤薄虧損的虧損	<u>(216,014)</u>	<u>(38,432)</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>1,083,897</u>	<u>1,104,784</u>

用以計算截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數已考慮各年內自市場回購的普通股。

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損時並無假設行使本公司所有尚未行使購股權，原因為其假設行使會導致每股虧損減少。

## 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（二零二三年：三十至九十日及不多於九十日）之信貸期。在接納新客戶之前，本集團將對潛在客戶之信貸質素作內部評估，並釐訂合適信貸限額。其他應收款項乃無抵押、免息及於要求時償還。

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 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	51,349	66,850
三十一至六十日	4,705	4,637
六十一至九十日	3,844	99
超過九十日	<u>3,026</u>	<u>1,587</u>
	<u>62,924</u>	<u>73,173</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：

	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	55,260	59,330
三十一至六十日	662	—
六十一至九十日	654	—
超過九十日	2,595	664
	<u>59,171</u>	<u>59,994</u>

## 12. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日及 二零二四年三月三十一日之結餘	1,500,000,000	150,000
已發行及繳足：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二二年四月一日之結餘	1,105,585,676	110,559
行使購股權而發行之股份(附註i)	6,097,000	610
已回購及註銷(附註ii)	(15,396,000)	(1,540)
於二零二三年三月三十一日之結餘	1,096,286,676	109,629
已回購及註銷(附註ii)	(23,212,000)	(2,322)
於二零二四年三月三十一日之結餘	1,073,074,676	107,307

附註：

- (i) 已發行新股股份與現有已發行股份於各方面享有相同權利。
- (ii) 截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司於市場上購回17,964,000股股份(二零二三年：20,644,000股股份)，已付總代價約為港幣19,999,000元(二零二三年：港幣23,866,000元)，其中所有股份(二零二三年：15,396,000股股份)已於截至二零二四年三月三十一日止年度註銷以及概無股份(二零二三年：5,248,000股股份)已於報告日期後註銷。

## 業務回顧

### 建築部

截至二零二四年三月三十一日止年度，建築部的收入為港幣1,124,000,000元，而去年則為港幣906,400,000元。

年內，建築部繼續進行手頭項目。於二零二四年三月三十一日，建築部的手頭合約價值總額為港幣4,400,700,000元。

### 已完成的主要工程

- (1) 東華三院於啟德沐安街第1B2區過渡性房屋之設計及建築合約
- (2) 興建香港北角渣華道之公共房屋發展項目

### 承接的主要工程

- (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) 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之主要合約工程

## 裝飾及維修部

截至二零二四年三月三十一日止年度，裝飾及維修部錄得收入為港幣293,300,000元，而去年則為港幣229,900,000元。

於二零二四年三月三十一日，裝飾及維修部的手頭合約價值總額為港幣201,700,000元。

### 已完成的主要工程

- (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) 良景、廣源、沙角、竹園、愛民、元州、愛東及小西灣購物中心洗手間改善工程

### 承接的主要工程

- (1) 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
- (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

本集團的建築材料部專門供應及安裝不同種類的假天花系統、金屬飾板系統、防火保護系統及木地板。

截至二零二四年三月三十一日止年度，建築材料部之收入為港幣143,400,000元，而去年則為港幣59,500,000元。

於二零二四年三月三十一日，建築材料部的手頭合約價值總額為港幣141,200,000元。

### **已完成的主要工程**

- (1) 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
- (2) 興建北角渣華道之公共房屋發展項目—設計、供應及安裝平台層之假天花系統

### **承接的主要工程**

- (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) 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
- (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
- (5) 中九龍幹線—大樓及機電工程—設計、供應及安裝假天花系統
- (6) 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

### **獲授的主要工程**

- (1) 黃竹坑站香港仔內地段第467號C地段之第3期建議地產發展項目—設計、供應及安裝3樓球場之假天花系統
- (2) 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
- (3) 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

## 物業發展部

截至二零二四年三月三十一日止年度，物業發展部並無錄得收入（二零二三年：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222份商品房買賣合同，所有單位已交付予客戶。於本年度，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開發之土地。出售事項於二零二三年十月完成。

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，將土地轉換為住宅用途的土地轉換申請已於二零二一年四月完成。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，將重建為一項全新工業物業，就額外地積比率提交的規劃申請及建築計劃已獲批准。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。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18號之合營企業項目，將重建為一項全新工業物業。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。地盤施工正在進行中。

## 物業投資部

截至二零二四年三月三十一日止年度，物業投資部錄得收入港幣80,200,000元，而去年則為港幣64,100,000元。

於二零二三年九月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於九龍深水埗「West Park」之住宅發展項目之若干店舖、上落貨區及廣告牌。出售事項已於二零二三年十二月二十九日完成。

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、沙田工業中心的剩餘單位，及本集團擁有50%權益之位於干諾道西138號的The Connaught，於本財政年度內均為本集團貢獻租金收入。

## 物業代理及管理部

截至二零二四年三月三十一日止年度，物業代理及管理部的收入為港幣18,000,000元，而去年則為港幣14,500,000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以及位於官涌街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以及長沙灣的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

截至二零二四年三月三十一日止年度，健康產品部錄得收入港幣11,300,000元，而去年則為港幣11,300,000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。

## 財務回顧

### 業績概要

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得收入港幣1,612,700,000元，較上一個財政年度增加約30.8%（二零二三年：港幣1,232,800,000元）。有關增加乃主要來自建築部。本公司擁有人應佔綜合虧損為港幣216,000,000元，而去年則錄得淨虧損港幣38,400,000元。淨虧損乃主要由於利率上升及物業市場下行導致本集團及合營企業持有之投資物業估值虧損及發展中之待售物業撇減約港幣187,400,000元，連同利息支出約港幣65,600,000元所致。有關本集團及合營企業持有的投資物業估值虧損及發展中之待售物業撇減乃透過投資物業之公平值變動虧損、撇減發展中之待售物業、預期信貸虧損模式下之減值虧損撥備及分佔合營企業虧損等方式於年內確認。

## 主要財務項目：

(除非另有註明，否則均以港幣千元列示)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	1,612,660	1,232,803
財務成本、稅項、折舊、出售物業收益及 投資物業減值虧損及本集團及合營企業 持有發展中之待售物業之撇減前溢利	54,598	30,510
本公司擁有人應佔綜合虧損	(216,014)	(38,432)
本集團於三月三十一日之資產淨值	3,766,526	4,072,682
本集團於三月三十一日之每股資產淨值	港幣3.51元	港幣3.71元
每股基本虧損	(港幣19.9仙)	(港幣3.5仙)
每股攤薄虧損	(港幣19.9仙)	(港幣3.5仙)

## 本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。

為了方便日常流動資金管理及維持融資之靈活性，於二零二四年三月三十一日，本集團可動用銀行之融資總額為港幣3,179,500,000元（其中港幣1,759,500,000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1,878,100,000元銀行貸款已提取，而約港幣200,800,000元已主要用作發出履約保證。該等銀行融資下之銀行貸款按現行市場利率計算利息。

本集團於管理其現金結餘時奉行審慎政策，並致力維持本集團之穩健現金產生能力、本集團參與投資和收購項目之能力，以提升股東財富。於二零二四年三月三十一日，本集團之現金總額及銀行結餘為港幣441,500,000元（二零二三年：港幣399,500,000元），並佔流動資產21.6%（二零二三年：23.6%）。

年內，本集團營運業務之現金流出淨額為港幣204,500,000元（主要由於發展中之待售物業增加、合約資產增加以及支付利息所致），投資業務現金流出淨額為港幣18,800,000元（主要由於出售投資物業之所得款項，並抵銷向合營企業作出之貸款所致），以及融資業務現金流入淨額為港幣265,600,000元（主要為由於新借銀行貸款，並抵銷已支付予股東之股息及償還銀行貸款所致）。於二零二四年三月三十一日，銀行借貸淨額（銀行貸款總額減銀行結餘及現金總額）為港幣1,436,600,000元（二零二三年：銀行借貸淨額為港幣1,125,900,000元）。因此，本集團根據本集團銀行借貸淨額佔股東資金之比例計算之資本負債比率為38.1%（二零二三年：27.6%）。本集團於年結日之流動負債淨額為港幣365,600,000元（二零二三年：流動資產淨值港幣774,600,000元）及流動比率（流動資產除以流動負債）為0.85倍（二零二三年：1.85倍）。

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

本集團之財資管理政策旨在減低匯率波動之風險及不參與任何高槓桿比率或投機性衍生產品交易。本集團並無進行與財務風險無關之財資交易。本集團之外幣風險，主要因購買貨物而起。在決定是否有對沖之需要時，本集團將按個別情況，視乎風險之大小及性質，以及當時市況而作決定。

為最有效地運用內部資金，達致更佳之風險監控及盡量減低資金成本，本集團之財資事務乃由最高管理層主管，並受其嚴密監督。

現金盈餘一般會存入信譽良好之金融機構，主要以港幣計值。本集團大部份收益、開支、資產與負債均以港幣計值，因此本集團於外幣兌港幣之外匯兌換率變動所產生之收益或虧損不會有任何重大風險。

## 股東資金

於年結日，本集團之股東資金為港幣3,766,500,000元，當中包括港幣3,659,200,000元之儲備，較於二零二三年三月三十一日之港幣3,963,100,000元減少港幣303,900,000元。以此為基準，於二零二四年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣3.51元，而於二零二三年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣3.71元。股東資金減少主要由於年內虧損、派付現金股息及回購股份所致。

## 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。於二零二四年三月三十一日，本集團獲得來自銀行的港幣貸款達港幣1,878,100,000元（二零二三年三月三十一日：港幣1,525,400,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，為歷年來物業作發展及投資用途之融資。所有貸款須於報告期末起一年內（二零二三年三月三十一日：港幣394,400,000元須於報告期末起一年內，港幣1,131,100,000元須於報告期末起一年以上）償還。於二零二四年三月三十一日後，本集團已成功與一間銀行訂立補充協議，以延長本集團尚未償還之港幣700,000,000元銀行貸款的到期日至二零二六年六月二十二日，其中第一期分期港幣20,000,000元將於授權本綜合財務報表日期後一年到期。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

## 主要出售事項

於二零二三年九月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於九龍深水埗「West Park」之住宅發展項目之若干店舖、上落貨區及廣告牌。出售事項已於二零二三年十二月二十九日完成。

## 抵押品

於二零二四年三月三十一日，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之賬面值約為港幣2,616,500,000元（二零二三年三月三十一日：若干租賃土地及樓宇以及投資物業之賬面值約為港幣2,673,900,000元）已抵押予銀行，以獲得港幣1,421,100,000元之港幣貸款（二零二三年三月三十一日：港幣1,425,400,000元）。

## 履約保證

於二零二四年三月三十一日，本集團就建築合約持有之履約保證為港幣200,829,000元（二零二三年：港幣98,652,000元）。

## 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：

	二零二四年 三月三十一日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
提供貸款承擔	<u>1,378,340</u>	<u>1,515,461</u>

## 僱員及酬金政策

於二零二四年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業）有543名僱員（二零二三年：447名僱員）。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團的員工成本為港幣212,800,000元（不包括董事酬金）（二零二三年：港幣204,800,000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。

## 展望

根據國際貨幣基金組織的預測，二零二四年及二零二五年全球經濟將繼續以3.2%的速度增長，與二零二三年持平。五年期全球增長的預測—3.1%—為數十年來最低。地緣政治緊張局勢（包括烏克蘭戰爭、加沙及以色列衝突引發的緊張局勢），連同持續的核心通脹，可能導致提高利率預期並降低資產價格。就中國而言，國際貨幣基金組織預測，二零二四年的中國國內生產總值將同比下降至4.6%。儘管中國的房地產業仍處於困境，惟第一季度好於預期的增長為全年增長表現帶來希望。然而，整體經濟前景仍可能受到持續高利率及政治不確定性，以及美國及歐盟繼續對北京施加產能過剩壓力導致貿易緊張局勢加劇的影響。

根據二零二四／二五年度財政預算案，預計香港經濟於中期內將穩步增長。在交通、電力及房屋等行業投資的支持下，香港的建築業預計將於二零二五至二八年間每年增長2.3%。政府亦已預留港幣10,000,000,000元用於建築工程，以升級及擴建大學醫療教學設施，為行業提供更多機遇。就物業領域而言，二零二四年初取消額外印花稅後，近期市場銷售量有所增加，惟由於開發商期望清理庫存，價格有所下降。持續的高利率可能會導致交易量復甦自二零二三年起僅輕微回升，然而近日中國內地買家搶購香港物業的趨勢（佔新物業銷售量的三分之一）可能會進一步推動增長。

鑒於長期的政府支持及香港市場逐步復甦，本集團對未來幾年的前景保持樂觀。我們將對物業開發及投資保持審慎態度，專注於爭取更多公共建設項目。管理層亦計劃增加在吸引及挽留人才方面的投資，原因為我們意識到我們的員工為我們最寶貴的資產，最終將使我們能夠繼續為持份者帶來可持續的回報及價值。

## 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。於截至二零二四年三月三十一日止年度內，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，故未能出席本公司二零二三年股東週年大會。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

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司回購合共17,964,000股本公司股份，總代價（未計開支前）為港幣19,998,700元。所有已回購股份其後已獲註銷。本公司董事認為，股份回購將提高本公司的每股資產淨值及／或每股盈利。股份回購之詳情如下：

月份	已回購 股份數目	最高	每股購買價 最低	總代價 (未計開支前)
		港幣元	港幣元	港幣元
二零二三年六月	2,154,000	1.14	1.08	2,423,640
二零二三年七月	8,564,000	1.14	1.09	9,613,000
二零二三年八月	7,246,000	1.10	1.08	7,962,060
總計	<u>17,964,000</u>			<u>19,998,700</u>

除上文所披露者外，於截至二零二四年三月三十一日止年度，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。

## 全年業績審閱

本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意初步公告所載之關於本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表與相關附註之數字與本集團本年度之經審核綜合財務報表(經董事會於二零二四年六月二十八日批准)所載之數額一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無就本初步公告發出意見或核證結論。

代表董事會  
興勝創建控股有限公司  
主席  
查懋德

香港，二零二四年六月二十八日

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