



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)

(股票編號：896)

全年業績公告 截至二零零七年三月三十一日止年度

業績概要

截至二零零七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 (統稱為「本集團」) 之綜合營業額創新高，達港幣1,178,900,000元，較去年之港幣876,600,000元大幅增長34.5%。我們之建築業務為推動營業額可觀增長之主要因素。股東應佔溢利增至港幣105,600,000元 (二零零六年：港幣82,000,000元)，主因是出售持有健怡坊中心之全資附屬公司及東莞項目50%權益而錄得盈利。

本年度每股基本盈利為港幣23.8仙，去年同期則為港幣18.5仙。

本集團之資產淨值持續增長。於二零零七年三月三十一日，資產淨值為港幣647,600,000元 (二零零六年：港幣555,400,000元)，較去年增加16.6%。於二零零七年三月三十一日，每股資產淨值為港幣1.46元 (二零零六年：港幣1.25元)。

股息

董事會建議向於二零零七年八月十七日登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息，每股港幣2.5仙 (二零零六年：每股港幣1.5仙)。連同已派發之中期股息每股港幣1.5仙，全年共派股息每股港幣4仙 (二零零六年：每股港幣2.5仙)。建議之股息須待二零零七年股東周年大會通過後，在二零零七年九月十日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年八月十六日 (星期四) 至二零零七年八月十七日 (星期五) (包括所述兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票及過戶表格，必須於二零零七年八月十五日 (星期三) 下午四時三十分前，一併送達本公司之股份過戶登記處 — 香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十八樓一八零六至一八零七室。

經審核綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-------------------|----|--------------------|------------------|
| 營業額 | 3 | 1,178,891 | 876,564 |
| 銷售成本 | | <u>(1,076,721)</u> | <u>(740,609)</u> |
| 毛利 | | 102,170 | 135,955 |
| 其他收入 | | 9,609 | 931 |
| 市場推廣及分銷費用 | | (10,895) | (13,955) |
| 行政開支 | | (74,590) | (68,328) |
| 財務費用 | | (4,693) | (3,142) |
| 分佔聯營公司虧損 | | (124) | (153) |
| 分佔共同控制實體溢利 | | 1,356 | 822 |
| 投資物業之公平價值變動之收益 | | 19,259 | 44,967 |
| 持作買賣之投資之公平價值變動之收益 | | 83 | 27 |
| 出售一間附屬公司之收益 | | 43,470 | — |
| 出售聯營公司之收益 | | <u>27,000</u> | <u>—</u> |
| 除稅前溢利 | 5 | 112,645 | 97,124 |
| 稅項 | 6 | <u>(7,077)</u> | <u>(15,167)</u> |
| 年度溢利 | | <u>105,568</u> | <u>81,957</u> |
| 已付股息 | 7 | <u>13,298</u> | <u>9,751</u> |
| 每股盈利 — 基本 (港仙) | 8 | <u>23.8</u> | <u>18.5</u> |

經審核綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

| | 附註 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 232,280 | 295,090 |
| 物業、廠房及設備 | | 61,175 | 44,648 |
| 聯營公司之權益 | | — | 9,769 |
| 共同控制實體之權益 | | 18,243 | 26,887 |
| 商譽 | | 540 | 540 |
| 收購投資物業之按金 | | 1,821 | 1,010 |
| 收購物業、廠房及設備之按金 | | 5,052 | 3,473 |
| 應收一間共同控制實體款項 | | — | 40,695 |
| | | <u>319,111</u> | <u>422,112</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中之物業 | | 251,640 | 210,466 |
| 持作出售之物業 | | — | 2,570 |
| 存貨 | | 37,471 | 33,572 |
| 應收合約工程賬款 | | 187,735 | 88,697 |
| 應收進度款項 | 9 | 61,643 | 33,780 |
| 應收保固金 | | 96,315 | 96,379 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 10 | 47,161 | 72,521 |
| 應收聯營公司款項 | | — | 534 |
| 應收一間共同控制實體款項 | | 43,750 | 50,000 |
| 持作買賣之投資 | | 300 | 217 |
| 可退回稅項 | | 4,472 | 1,442 |
| 銀行結餘及現金 | | 258,457 | 69,838 |
| | | <u>988,944</u> | <u>660,016</u> |

| | 附註 | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-----------------|----|-----------------------|----------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付合約工程賬款 | | 105,212 | 121,892 |
| 應付賬款及累計費用 | 11 | 292,531 | 211,613 |
| 應付稅項 | | 489 | 1,133 |
| 銀行貸款— 一年內應付款項 | | 185,563 | 82,200 |
| | | <u>583,795</u> | <u>416,838</u> |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | <u>405,149</u> | <u>243,178</u> |
| 總資產減流動負債 | | | |
| | | <u>724,260</u> | <u>665,290</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款— 一年後應付款項 | | 61,500 | 88,700 |
| 遞延稅項 | | 15,119 | 21,219 |
| | | <u>76,619</u> | <u>109,919</u> |
| | | <u>647,641</u> | <u>555,371</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 44,324 | 44,324 |
| 儲備 | | 603,317 | 511,047 |
| | | <u>647,641</u> | <u>555,371</u> |

附註：

1. 編製及綜合基準

除投資物業及若干財務工具以公平價值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

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」）編製。此外，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」）及香港公司條例適用之要求。

綜合財務報表內，包括本公司及受本公司控制之實體（其附屬公司）之財務報表。當本公司有能力監督一間實體之財務及經營政策，以從其業務中獲利，則具有控制權。

年內已購入或出售之附屬公司業績分別由收購生效之日起或截至出售生效之日止（在適用情況下）計入綜合收益表。

若有需要，附屬公司之財務報表會作出修訂，以使會計政策與其他集團成員所使用者一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及支出均已於綜合時撇銷。

2. 採納新香港財務報告準則

在本年度，本集團首次採用香港會計師公會新頒佈之若干新香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間。採用新頒佈之新香港財務報告準則，並沒有對本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況之編制及呈列有重大影響。因此，無須就過往期間作出調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| 香港會計準則第一號（經修訂） | 資本披露 ¹ |
| 香港財務報告準則第七號 | 財務工具：披露 ¹ |
| 香港財務報告準則第八號 | 經營分類 ² |
| 香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第八號 | 香港財務報告準則第二號之範圍 ³ |
| 香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第九號 | 嵌入式衍生工具之重新評估 ⁴ |
| 香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第十號 | 中期財務報告及減值 ⁵ |
| 香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第十一號 | 香港財務報告準則第二號—集團及庫存股份交易 ⁶ |
| 香港（國際財務匯報準則）— 詮釋第十二號 | 服務特許權安排 ⁷ |

¹ 由二零零七年一月一日起或以後年度期間生效。

² 由二零零九年一月一日起或以後年度期間生效。

³ 由二零零六年五月一日起或以後年度期間生效。

⁴ 由二零零六年六月一日起或以後年度期間生效。

⁵ 由二零零六年十一月一日起或以後年度期間生效。

⁶ 由二零零七年三月一日起或以後年度期間生效。

⁷ 由二零零八年一月一日起或以後年度期間生效。

3. 營業額

營業額指於本年度已進行之合約工程價值、供應及安裝建築材料所得銷售款項、出售貨品及物業所得款項、提供物業代理及管理服務之收入，以及租金總收入之總值。

4. 分類資料

(a) 業務分類

下表說明了本集團業務類別之年度營業額及溢利資料。

| | 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 代理及管理 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 撇銷 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------------|--------------|-----------------|------------------|
| 截至二零零七年 三月三十一日止年度 | | | | | | | | | |
| 營業額 | | | | | | | | | |
| 對外銷售 | 906,210 | 107,486 | 81,198 | 60,082 | 17,733 | 1,402 | 4,780 | — | 1,178,891 |
| 各類業務間之銷售 | 20,445 | 736 | 26,363 | 2,729 | — | 802 | — | (51,075) | — |
| 總計 | <u>926,655</u> | <u>108,222</u> | <u>107,561</u> | <u>62,811</u> | <u>17,733</u> | <u>2,204</u> | <u>4,780</u> | <u>(51,075)</u> | <u>1,178,891</u> |
| 各類業務間之 銷售是以現行 市場價格計算 | | | | | | | | | |
| 業績 | | | | | | | | | |
| 分類業績 | <u>13,516</u> | <u>2,079</u> | <u>2,992</u> | <u>(730)</u> | <u>31,826</u> | <u>282</u> | <u>738</u> | <u>162</u> | 50,865 |
| 財務費用 | | | | | | | | | (4,693) |
| 分佔聯營公司虧損 | — | — | — | — | — | — | (124) | | (124) |
| 分佔共同控制實體 溢利(虧損) | 1,371 | — | — | — | — | — | (15) | | 1,356 |
| 持作買賣之投資之 公平價值變動之收益 | | | | | | | | | 83 |
| 出售一間附屬公司 之收益 | | | | | | | | | 43,470 |
| 出售聯營公司之收益 | | | | | | | | | 27,000 |
| 其他未分配收入 | | | | | | | | | 1,505 |
| 未分配開支 | | | | | | | | | (6,817) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | 112,645 |
| 稅項 | | | | | | | | | (7,077) |
| 年度溢利 | | | | | | | | | <u>105,568</u> |
| 其他資料 | | | | | | | | | |
| 折舊 | 1,310 | 39 | 259 | 2,785 | 92 | 93 | — | | 4,578 |
| 給予一名供應商 之預付款項之撥備 | | | | | | | | | 3,000 |

| | 物業 | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | 建築 | 裝飾及維修 | 建築材料 | 健康產品 | 物業投資 | 代理及管理 | 物業發展 | 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 |
| 截至二零零六年 | | | | | | | | | |
| 三月三十一日止年度 | | | | | | | | | |
| 營業額 | | | | | | | | | |
| 對外銷售 | 558,086 | 87,337 | 66,765 | 59,312 | 17,308 | 3,508 | 84,248 | — | 876,564 |
| 各類業務間之銷售 | 61 | 3,731 | 48,915 | 2,400 | — | 1,145 | — | (56,252) | — |
| 總計 | <u>558,147</u> | <u>91,068</u> | <u>115,680</u> | <u>61,712</u> | <u>17,308</u> | <u>4,653</u> | <u>84,248</u> | <u>(56,252)</u> | <u>876,564</u> |
| 各類業務間之 銷售是以現行 市場價格計算 | | | | | | | | | |
| 業績 | | | | | | | | | |
| 分類業績 | <u>10,289</u> | <u>3,079</u> | <u>5,589</u> | <u>962</u> | <u>57,046</u> | <u>1,566</u> | <u>23,448</u> | <u>2,914</u> | 104,893 |
| 財務費用 | | | | | | | | | (3,142) |
| 分佔聯營公司虧損 | — | — | — | — | — | — | (153) | — | (153) |
| 分佔共同控制實體 溢利(虧損) | 832 | — | — | — | — | — | (10) | — | 822 |
| 持作買賣之投資之 公平價值變動之收益 | | | | | | | | | 27 |
| 其他未分配收入 | | | | | | | | | 783 |
| 未分配開支 | | | | | | | | | <u>(6,106)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | 97,124 |
| 稅項 | | | | | | | | | <u>(15,167)</u> |
| 年度溢利 | | | | | | | | | <u>81,957</u> |
| 其他資料 | | | | | | | | | |
| 折舊 | 1,709 | 47 | 394 | 1,826 | — | 63 | — | | 4,039 |

(b) 地區分類

於截至二零零七年三月三十一日止兩個年度，本集團全部重要業務、地區市場分類及分類資產均位於香港。

5. 除稅前溢利

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利已扣除下列各項： | | |
| 折舊 | 4,578 | 4,039 |
| 須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息 | 4,693 | 3,142 |
| 給予一名供應商之預付款項之撥備 | 3,000 | — |
| 及計入下列各項： | | |
| 利息收入 | 1,017 | 191 |
| 資本化為合約工程成本之開支： | | |
| 折舊 | 4,508 | 2,282 |
| 經營租賃之租金： | | |
| — 廠房及機器 | 11,485 | 4,544 |
| — 其他 | 830 | 1,040 |
| | <u>11,485</u> | <u>4,544</u> |

6. 稅項

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 香港利得稅 | | |
| 本年度 | 1,671 | 6,214 |
| 過往年度撥備不足 | — | 5 |
| | <u>1,671</u> | <u>6,219</u> |
| 遞延稅項 | 5,406 | 8,948 |
| | <u>7,077</u> | <u>15,167</u> |

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

7. 股息

年內獲確認為可分發之股息如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 普通股： | | |
| 已付中期股息 — 每股港幣1.5仙 (二零零六年：每股港幣1仙) | 6,649 | 4,432 |
| 已付末期股息 — 每股港幣1.5仙 (二零零六年：每股港幣1.5仙) | 6,649 | 5,319 |
| | <u>13,298</u> | <u>9,751</u> |

董事建議派發末期股息每股港幣2.5仙(二零零六年：每股港幣1.5仙)。建議之股息須待股東於股東大會上批准。

8. 每股盈利

本年度每股基本盈利乃根據本年度溢利港幣105,568,000元(二零零六年：港幣81,957,000元)及截至二零零七年三月三十一日止兩個年度之443,236,000股股份計算。

截至二零零七年三月三十一日止兩個年度並無具潛在攤薄影響之普通股，因此，並無呈報每股攤薄盈利。

9. 應收進度款項

應收進度款項之賬齡分析如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 三十日內 | 55,585 | 32,120 |
| 三十一至六十日 | 4,583 | 1,660 |
| 超過九十日 | 1,475 | — |
| | <u>61,643</u> | <u>33,780</u> |

10. 應收賬款、按金及預付款項

包括在應收賬款、按金及預付款項之應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 三十日內 | 11,374 | 33,480 |
| 三十一至六十日 | 2,107 | 1,925 |
| 六十一至九十日 | 2,522 | 1,440 |
| 超過九十日 | 5,581 | 5,225 |
| | <u>21,584</u> | <u>42,070</u> |

11. 應付賬款及累計費用

包括在應付賬款及累計費用中之應付賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 三十日內 | 90,421 | 58,962 |
| 三十一至六十日 | 676 | 832 |
| 六十一至九十日 | 1,125 | 1,326 |
| 超過九十日 | 5,265 | 2,965 |
| | <u>97,487</u> | <u>64,085</u> |

業務回顧

建築部

建築部之表現繼續有顯著進步。截至二零零七年三月三十一日止年度，本部門錄得營業額港幣926,700,000元，較去年之港幣558,100,000元超出66.0%。本部門在財政年度結束時之未來訂單量為港幣1,770,300,000元(包括共同控制實體獲得之合約)。

本年度已完成之主要合約如下：

| 項目 | 地點 | 類型 | 完成日期 |
|---|-----|----|----------|
| 1. 興建尚堤 | 愉景灣 | 住宅 | 二零零六年四月 |
| 2. 興建加列山道78號住宅發展項目 | 山頂 | 住宅 | 二零零六年八月 |
| 3. 興建香港中文大學 — 東華三院社區書院 (衛理道31號) | 何文田 | 機構 | 二零零六年九月 |
| 4. 興建影岸•紅(附註) | 東涌 | 住宅 | 二零零六年十月 |
| 5. 興建香港國際機場之 天幕及離境通道、轉機層及 地面運輸中心之相關工程 | 赤鱗角 | 商業 | 二零零六年十一月 |
| 6. 美高梅金殿娛樂場之 上蓋混凝土結構工程 | 澳門 | 商業 | 二零零六年十二月 |
| 7. 完成石排灣邨第二期重建工程 | 石排灣 | 住宅 | 二零零七年三月 |

附註：東涌之影岸•紅住宅項目為一個合營項目，本集團於其中擁有50%權益。

本年度及年結後獲得之重要合約列於下表：

| 項目 | 地點 | 類型 |
|--|--------|-------|
| 1. 為英基學校協會興建中小學 | 愉景灣 | 機構 |
| 2. 完成石排灣邨第二期重建工程 | 石排灣 | 住宅 |
| 3. 位於南朗山道30號之建議香港防癌會 賽馬會癌症復康中心之加建及改建工程 | 黃竹坑 | 機構 |
| 4. 位於渣華道172-186號之建議綜合大樓之興建 | 北角 | 商業 |
| 5. 秀茂坪第十四期重建計劃工程 | 秀茂坪 | 住宅 |
| 6. 金馬倫道33號之建議辦公／商業 發展項目之設計及興建 | 尖沙咀 | 商業 |
| 7. 興建彩雲道2號地盤發展計劃第一期及 秀茂坪第十二期(地區休憩用地)的建築工程 | 彩雲及秀茂坪 | 住宅及康樂 |
| 8. 於德士古道及青山道交界處興建小學 | 荃灣 | 機構 |
| 9. 興建加列山道35號住宅發展項目 | 山頂 | 住宅 |

本部門於本年度成立興勝地基工程有限公司，以進一步拓展其地基工程業務。以下地基工程經已展開：(1)尖沙咀金馬倫道33號之商業大廈，(2)九龍塘喇沙利道1號及1E號之住宅發展項目(本集團與新創建集團有限公司之聯合發展項目)及(3)本集團位於九龍塘書院道4號及秀竹園道21號交界之發展項目。除為本集團之建築項目提供地基服務外，此附屬公司亦正積極尋求外間之其他地基工程。

裝飾及維修部

於回顧年度內，裝飾及維修部錄得令人鼓舞之營業額增長。於本年度，營業額上升至港幣108,200,000元，較去年同期之港幣91,100,000元增加18.8%。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本部門已鞏固其於高級住宅大廈保養及維修工程之市場地位。年內，本部門進行多項知名大廈之維修工程，其中包括：

- (1) 司徒拔道41A號玫瑰新村之維修及修理工程
- (2) 紅磡都會海逸酒店之間隔更改工程
- (3) 舊山頂道9號裕景花園之修理及維修工程
- (4) 飛鵝山道6號一幢住宅物業之外部加建、改建及室內設計及維修工程
- (5) 灣仔集成大廈之外牆維修工程

本年度，本部門取得價值港幣221,500,000元之新訂單，使未來之合約量大幅增加。本年度敲定之主要合約包括半山地利根德里10號騰皇居之維修工程、上述裕景花園、飛鵝山道6號住宅物業及集成大廈之項目工程。於年結後，本部門亦取得裕景花園之會所、電梯大堂、正門及平台花園之修理及維修工程。

於二零零七年三月三十一日，手頭合約之總額為港幣197,600,000元。

建築材料部

本部門於截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額為港幣107,600,000元，較去年同期之營業額港幣115,700,000元輕微下跌。

華高達建材有限公司（「華高達香港」）及華高達室內裝修（澳門）有限公司（「華高達澳門」）

華高達香港之表現因建築工程減少及新竣工住宅公寓數量急劇下降而受到影響。建築材料業務競爭激烈是不可避免的。

上年度，本集團把握澳門之繁榮經濟，成立了華高達澳門，於澳門發展建築材料業務。縱觀過去多月，我們證明了澳門之業務前景亮麗。

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，華高達香港及華高達澳門已為以下之主要項目供應及安裝建築材料，其中一些項目於本回顧年度獲授：

- (1) 位於數碼港之貝沙灣—假天花
- (2) 鯉魚門之鯉灣天下一木地板 (於本年度獲授)
- (3) 位於半山高街1號之匯賢居—百利板及複合地板
- (4) 愉景灣之尚堤—廚櫃及木地板
- (5) 位於衛理道31號之中文大學—東華三院社區書院—假天花
- (6) 位於紅磡灣之海韻軒—假天花及廚櫃
- (7) 位於東涌之影岸•紅—假天花
- (8) 調景嶺城中區—廚櫃 (於本年度獲授)
- (9) 九龍塘畢架山峰—假天花
- (10) 澳門新葡京酒店—假天花 (於本年度獲授)
- (11) 澳門威尼斯人渡假村酒店—假天花 (於本年度獲授)
- (12) 澳門雍景灣第二期—廚櫃 (於本年度獲授)

華高達香港及華高達澳門一直積極參與工程之投標。除上述工程外，於截至二零零七年三月三十一日止年度獲授之主要供應及安裝合約如下：

- (1) 元朗牛潭尾葡萄園—木地板
- (2) 北角渣華道172-186號之綜合大樓—地板
- (3) 舊山頂道9號裕景花園—外牆用之自潔氧化鈦磁磚 (只負責供應)

於二零零七年三月三十一日，華高達香港及華高達澳門手頭總合約金額為港幣72,200,000元，主要包括供應及安裝廚櫃、木地板及假天花之合約。

泰記有限公司 (「泰記」)

本財政年度上半年金屬價格躍升，於年中微跌後繼續其上升勢頭。在市況波動之情況下，泰記仍然取得不俗之發展，並於本回顧年度錄得良好業績。

泰記之合約量增長迅速，以下為於本年度已取得供應喉管產品及配件之合約：

- (1) 澳門美高梅金殿娛樂場 — 銅管、黑鋼管、鍍鋅管及配件
- (2) 北愉景灣發展計劃之社區會堂 — 聚乙烯管及配件
- (3) 沙田第三期4C及38A區之住宅發展項目及牛頭角上邨之住宅重建計劃 — 銅管
- (4) 香港中文大學教學酒店 — 銅管及配件
- (5) 尖沙咀之酒店發展項目 — 銅管及配件
- (6) 荃灣萬景峰 — 鍍鋅管
- (7) 若干地鐵站內之維修工程 — 特殊鍍鋅管及配件
- (8) 香港少林武術學院 — 鍍鋅管
- (9) 澳門威尼斯人渡假村酒店 — 聚乙烯管及配件

物業發展部

截至二零零七年三月三十一日止年度，本部門售出了高爾夫景園餘下之一個住宅單位。其他發展項目尚在施工或仍未動工。本部門於本年度之營業額下跌至港幣4,800,000元(二零零六年：港幣84,200,000元)。

年內，本集團出售其於兩間聯營公司(間接持有中國東莞兩幅毗連地塊)之50%權益，分佔出售所得款項達港幣45,700,000元，並獲得收益約港幣27,000,000元(計入本部門於本財政年度之其他經營收入)。該土地原持作與其士國際集團有限公司共同發展為商業／寫字樓之綜合大廈之用。

過往數年，香港經濟持續復蘇，本地生產總值有所增長，失業率下降及個人收入不斷增長，帶動了住宅物業市場。於成功推出高爾夫景園後，於二零零七年四月一日開始，本集團之物業發展活動繼續快速發展。位於九龍塘之兩個物業發展項目(即(i)本集團於書院道4號及秀竹園道21號交界之物業發展項目；及(ii)與新創建集團有限公司聯合發展位於喇沙利道1號及1E號之物業發展項目)之地基工程正在籌備中。此等發展項目為低層豪宅項目，體現高雅之設計及卓越之生活標準。此等項目雄據顯赫不凡之九龍塘，具備得天獨厚之學校網絡，落成後之物業環境清幽寧靜，交通便利。兩個發展項目均計劃於二零零八年底或二零零九年初竣工。

本集團於快速發展之郊外地區擁有其他地皮。本集團與新鴻基地產發展有限公司於屯門掃管笏之住宅發展項目之發展建議書，已呈交城市規劃委員會供其考慮。目前正就位於元朗流浮山丈量約第129號(地盤面積約為815,886平方呎)之發展項目進行發展規劃工作。

物業投資部

年內，儘管出售健怡坊中心後(如下文所述)租金收入有所下降，但本部門於年內仍能與現有租戶續租及訂立新租約，令租金價格有滿意增長，故營業額於截至二零零七年三月三十一日止年度增長2.3%至港幣17,700,000元(二零零六年：港幣17,300,000元)。於二零零七年三月三十一日，本集團之投資物業錄得理想出租率，平均出租率為75%，與過往年度相若。

於二零零六年十二月，本集團將其持有位於大圍之健怡坊中心之全資附屬公司出售，代價為港幣180,000,000元。出售所得收益約港幣43,500,000元，並按本部門之其他經營收入列賬。本集團於二零零四年一月購入該物業時之出租率僅為37.4%。由於我們對該樓宇進行了大規模維修工程及積極推廣，於出售時，該物業幾乎全部租出(出租率為98%)。

本年度，本集團收購沙田之沙田工業中心之額外出租面積、收購屯門建榮工業大廈多個單位，以及九龍塘喇沙利道5號及5A號之一個單位，以作投資用途，總代價約港幣26,800,000元。連同荃灣美環街23號至25號、大角咀必發道95號、上環永和街31號之物業，以及粉嶺坪輦丈量約第76號及元朗深灣路丈量約第128號之若干地段，本部門持續為本集團提供穩定收入。

物業代理及管理部

本部門向尖沙咀赫德道8號、上水高爾夫景園及大圍健怡坊中心提供優質之物業及項目管理、收租及租務代理服務。在本集團於二零零六年十二月出售健怡坊中心後，此物業之管理合約自二零零七年三月十五日起停止。

健康產品部

截至二零零七年三月三十一日止年度，健康產品部錄得營業額港幣62,800,000元(二零零六年：港幣61,700,000元)及虧損港幣730,000元(二零零六年：溢利港幣962,000元)，主要由於價格競爭激烈及零售店舖之租金支出增加導致利潤率下滑所致。

財務回顧

集團流動資金及財務資源

本集團定期重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，本集團可動用若干銀行融資額，於二零零七年三月三十一日，總額為港幣468,500,000元(其中港幣63,500,000元是以本集團之若干土地及樓宇和投資物業作第一抵押)，其中港幣247,100,000元之貸款已提取，而約港幣150,800,000元已使用，主要用作發出信用狀及履約保證。該等銀行融資下之貸款按現行市場利率計算。

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之能力，以提升股東財富。於二零零七年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額，增加了港幣188,600,000元，至港幣258,500,000元，並佔流動資產26.1%(二零零六年：10.6%)。淨增加之主因是：出售持有健怡坊中心之全資附屬公司及於東莞項目50%權益之所得款項，以及建築及維修工程之所得款項。於年結日後，部份該等資金用作支付本集團於書院道4號及秀竹園道21號交界之發展項目及於喇沙利道1號及1E號之聯合發展項目之土地補價；用作收購投資物業、建築裝置及設備，以及收購一間鋁窗公司美亨實業有限公司；用作支付部份銀行貸款；及用作建築項目之營運資金。

本集團維持穩健之資產負債表，於二零零七年三月三十一日之淨銀行結餘及現金(銀行結餘及現金總額減銀行借款總額)為港幣11,400,000元(二零零六年：淨借款港幣101,100,000元)。據此，本集團之資本負債比率為0%(二零零六年：18.2%)，此比率乃根據本集團之淨借款與股東資金之比率計算。淨流動資產增加港幣162,000,000元至年結日之港幣405,100,000元，而流動比率(流動資產除以流動負債)為1.69倍(二零零六年：1.58倍)。

從可供動用之手頭現金、日常業務之穩定現金流入及可供動用之銀行融資額，本集團之流動資金狀況於來年將維持健全狀況，具備充裕財務資源以應付其責任、營運需要及未來發展。

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。本集團之匯率波動風險，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。

為最有效地運用本集團之內部資金，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作短期銀行存款，主要之貨幣為港幣。本集團大部份收益、開支、資產與負債均以港幣計算，因此本集團於外幣兌港幣之外匯兌換率變動所產生之損益將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647,600,000元，當中包括港幣603,300,000元之儲備，較於二零零六年三月三十一日之港幣555,400,000元，增加港幣92,200,000元。以此為基準，於二零零七年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣1.46元，而於二零零六年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣1.25元。股東資金增加之主因是派發股息後保留溢利所致。

主要收購

於回顧年度，本集團向獨立第三者購入以下物業，作投資之用：

- (1) 新界屯門建榮工業大廈204-206室及兩個泊車位，代價約為港幣1,900,000元。
- (2) 新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心B座2樓第8號單位及一個泊車位，代價為港幣3,000,000元。
- (3) 新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心A座1樓第7號單位及一個泊車位，代價約為港幣2,400,000元。
- (4) 新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心A座地下第5號單位及一個泊車位，代價為港幣12,000,000元。
- (5) 九龍九龍塘喇沙利道5及5A號地下南半部，代價為港幣7,500,000元。

年結後，於二零零七年五月，本集團以收購價約港幣3,400,000元，收購從事鋁窗及幕牆業務之美亨實業有限公司。

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。於回顧年度，本集團從銀行獲得港幣貸款達港幣247,100,000元（於二零零六年三月三十一日：港幣170,900,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，以及為收購物業作投資用途再作融資。貸款之還款期攤分五年，於首年內須償還港幣185,600,000元，於第二年內須償還港幣20,700,000元，於第三至第五年內則須償還共港幣40,800,000元。利息是根據香港同業拆息附以吸引利率差幅計算。

抵押品

於二零零七年三月三十一日，本集團若干賬面值約為港幣116,500,000元（二零零六年三月三十一日：港幣218,800,000元）之土地及樓宇和投資物業已抵押予銀行，以獲得港幣63,500,000元之貸款（於二零零六年三月三十一日：港幣94,900,000元）。

或然負債

於年結日，本集團就共同控制實體獲授之若干履約保證及一項銀行貸款分別為港幣33,488,000元(二零零六年：港幣33,488,000元)及港幣68,500,000元(二零零六年：無)向銀行作出擔保。

截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗之指控被提出法律行動。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書所召開之指示聆訊後，至今尚未有針對本集團之進一步行動。於二零零七年三月三十一日，本公司董事認為，鑑於其不確定性，故不能切實地評估其財務影響。

資本承擔

於年結日，本集團有下列承擔：

| | 二零零七年 港幣千元 | 二零零六年 港幣千元 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| <u>已訂約但未列於綜合財務報表內</u> | | |
| 購入投資物業之承擔 | <u>26,399</u> | <u>9,090</u> |
| 購入物業、廠房及設備之承擔 | <u>11,713</u> | <u>7,750</u> |
| <u>已授權但未訂約</u> | | |

於年結日，本集團有責任就共同發展一塊位於掃管笏之土地提供港幣231,500,000元(二零零六年：港幣231,500,000元)之資金，佔預計項目成本之23.63%。

結算日後事項

於二零零七年五月十五日，本集團與獨立第三者簽訂一份買賣協議，以代價港幣3,385,000元收購美亨實業有限公司及美亨集團有限公司之全部已發行股本。完成日期與該協議簽訂日期相同。

僱員及酬金政策

於二零零七年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)有超過七百名全職僱員。本集團根據個別人士之發展潛能、才幹及能力作出招聘及晉升，並確保其薪酬維持於合理之市場水平。

未來方向及前景

香港特別行政區政府預測二零零七年度之實質增長率為4.5%-5.5%。於中國內地，穩定的出口表現及強勁的經濟增長將繼續推動香港經濟未來發展。綜觀全球局勢，儘管美國經濟存在不穩定性，但歐洲、日本及其他亞洲市場均出現上升之經濟勢頭，反映經濟前景樂觀。

展望未來，本集團仍對其主要業務於二零零七年之表現持審慎樂觀態度。我們擁有破記錄之手頭合約量，尤其是建築部，但毛利率普遍下跌。為維持增長，本集團將持續致力控制成本、提升品質及提高效率。

過去幾年，本集團以相對較低之成本收購土地及物業。我們預計該等收購將有望在未來幾年為本集團帶來可觀回報。我們將繼續尋求合適之投資及業務商機，以提高股東價值。

企業管治

於二零零七年三月三十一日止年度內，本公司已採用及遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」），惟以下之守則除外：

- (a) 主席及董事總經理之職位分別由查懋聲先生及王世濤先生擔任。企業管治守則第A.2.1條守則規定，主席及董事總經理之職責分工須清楚界定並以書面列明。儘管並無書面列明主席及董事總經理之職責範圍，但是權力及職權並沒有集中於同一個人身上，而所有重要決策均會諮詢本公司董事會（「董事會」）成員、相關董事委員會及高級管理層。董事會正考慮在適當時間以書面列明主席及董事總經理之職務及職責。
- (b) 守則第A.4.1條規定非執行董事的委任須有指定任期，並須重選連任。本公司之非執行及獨立非執行董事並無指定任期。但根據本公司於二零零五年八月二日通過修改之組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時在任之三分一董事，包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事須輪席告退，而每名董事須最少三年退任一次。因此本公司認為已有足夠的措施使本公司企業管治的常規不低於企業管治守則的標準。
- (c) 守則第D.2.1及D.2.2條規定：(i)需充分清楚訂明董事委員會的職權範圍；(ii)董事委員會的職權範圍應規定委員會須向董事會匯報其決定或建議。董事會於二零零二年四月成立一般事務委員會及物業收購／出售委員會，分別處理本公司一般業務及在指定限額內收購及出售物業。董事會已於二零零六年九月十三日召開的董事會會議上制定及批准上述兩個董事委員會之書面職權範圍。此後守則第D.2.1及D.2.2條已獲全面遵守。

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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之守則。經向本公司所有董事查詢後，全部董事均確認彼等已遵守標準守則內所要求之準則。

審核委員會

審核委員會於二零零一年十二月成立，並已制定書面職權範圍。審核委員會之主要職責是審核及監察本集團之財務呈報程序及內部監控系統。

審核委員會共有三名成員，均為獨立非執行董事，分別為孫大倫博士、陳伯佐先生及劉子耀博士。孫大倫博士獲委任為審核委員會之主席。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

全年業績審閱

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之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

就截至二零零七年三月三十一日止年度本集團綜合資產負債表、綜合收益表及相關附註之初步公佈之數字已經由本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為本年度本集團經審核綜合財務報表所載列之款額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公佈作出明示保證。

董事會

於本公告日期，本公司董事會由以下成員組成：

非執行主席

查懋聲先生

非執行董事

查懋德先生

查耀中先生

執行董事

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

林澤宇博士

沈大馨先生

獨立非執行董事

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士

承董事會命

主席

查懋聲

香港，二零零七年六月二十六日