



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)

截至二零零八年三月三十一日止年度全年業績公告

業績概要

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，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」) 之營業額取得理想進展，本集團之綜合營業額再創新高，達港幣1,445,900,000元，較去年之港幣1,178,900,000元增長22.6%。本集團建築業務之相關部門：建築、建築材料以及裝飾及維修部為推動此增長之主要因素。建築材料以及裝飾及維修部之毛利率均錄得輕微升幅。然而，面對激烈的競爭環境，建築部之毛利率依然存在壓力。

於截至二零零八年三月三十一日止年度內，本集團並無任何如去年賬目所載因出售主要物業而錄得之收益，惟本集團之股東應佔綜合溢利淨額仍達約港幣94,300,000元 (二零零七年：港幣105,600,000元，包括港幣70,500,000元乃來自出售物業之收益)，主要是由投資物業之公平價值增加所致。

本年度每股基本盈利為港幣21.3仙，去年則為港幣23.8仙。

於二零零八年三月三十一日，資產淨值為港幣724,200,000元 (二零零七年：港幣647,600,000元)，較去年增加11.8%。於二零零八年三月三十一日，每股資產淨值為港幣1.63元 (二零零七年：港幣1.46元)。

股息

為實踐本公司對股東之承諾，董事會建議向於二零零八年八月四日登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息，每股港幣2.5仙 (二零零七年每股港幣2.5仙)。連同已派發之中期股息每股港幣1.5仙 (二零零七年：每股港幣1.5仙)，全年共派股息每股港幣4.0仙 (二零零七年：每股港幣4.0仙)。建議之股息須待本公司股東周年大會通過後，在二零零八年八月二十六日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年八月一日 (星期五) 至二零零八年八月四日 (星期一) (包括所述兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲派發截至二零零八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，必須於二零零八年七月三十一日 (星期四) 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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	3	1,445,869	1,178,891
銷售成本		(1,328,961)	(1,076,721)
毛利		116,908	102,170
其他收入		2,459	9,609
市場推廣及分銷費用		(10,832)	(10,895)
行政開支		(101,769)	(74,590)
財務費用		(10,183)	(4,693)
分佔聯營公司溢利(虧損)		2,624	(124)
分佔共同控制實體溢利		3,509	1,356
投資物業之公平價值變動之收益		113,421	19,259
持作買賣之投資之公平價值變動之收益		242	83
衍生金融工具之公平價值變動之收益		2,261	—
出售一間附屬公司之收益		—	43,470
出售聯營公司之收益		—	27,000
除稅前溢利	5	118,640	112,645
稅項	6	(24,350)	(7,077)
年度溢利		94,290	105,568
已付股息	7	17,730	13,298
每股盈利 — 基本 (港仙)	8	21.3	23.8

經審核綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		584,940	232,280
物業、廠房及設備		72,764	61,175
聯營公司之權益		19,200	—
共同控制實體之權益		12,752	18,243
商譽		2,980	540
收購投資物業之按金		100	1,821
收購物業、廠房及設備之按金		—	5,052
		692,736	319,111
流動資產			
發展中之物業		276,025	251,640
存貨		42,680	37,471
應收合約工程款項		306,358	187,735
應收進度款項	9	117,301	61,643
應收保固金		116,463	96,315
應收賬款、按金及預付款項	10	74,997	47,161
應收共同控制實體款項		67,144	43,750
持作買賣之投資		5,695	300
可退回稅項		840	4,472
衍生金融工具		336	—
銀行結餘及現金		148,374	258,457
		1,156,213	988,944
流動負債			
應付合約工程款項		94,384	105,212
應付賬款及累計費用	11	321,068	292,531
一年內應付之融資租賃承擔		87	—
應付稅項		2,132	489
銀行貸款 — 一年內應付款項		396,063	185,563
		813,734	583,795
流動資產淨值		342,479	405,149
總資產減流動負債		1,035,215	724,260
非流動負債			
一年後應付之融資租賃承擔		44	—
銀行貸款 — 一年後應付款項		274,000	61,500
遞延稅項		36,970	15,119
		311,014	76,619
		724,201	647,641
資本及儲備			
股本		44,324	44,324
儲備		679,877	603,317
		724,201	647,641

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來計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

本綜合財務報表乃是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，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」）及香港公司條例適用之要求。

綜合財務報表內，包括本公司及本公司控制之實體（包括特設企業）（其附屬公司）之財務報表。當本公司有能力監控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，以使其會計政策與其他本集團成員使用者一致。

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. 採納香港財務報告準則

在本年度，本集團首次採用以下香港會計師公會頒佈之新準則、修訂本及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於本集團二零零七年四月一日開始之財政年度。

香港會計準則第一號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第七號	財務工具：披露
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
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
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第十號	中期財務報告及減值
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

採用此等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製及呈列有重大影響。因此，無須就過往期間作出調整。

本集團已追溯應用香港會計準則第一號(修訂本)及香港財務報告準則第七號項下的披露規定。往年根據香港會計準則第三十二號「財務工具：披露」呈列的若干資料已經移除，而根據香港會計準則第一號(修訂本)及香港財務報告準則第七號規定的相關比較資料已於本年度首次呈列。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第一號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第二十三號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第二十七號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第三十二號 及香港會計準則第一號(修訂本)	可贖回財務工具及由清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第二號(修訂本)	既得條件及取消 ¹
香港財務報告準則第三號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第八號	經營分類 ¹
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第十二號	服務特許權安排 ³
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第十三號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第十四號	香港會計準則第十九號：界定福利資產限額 、最低融資規定及相互之間的關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日起或以後年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日起或以後年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日起或以後年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日起或以後年度期間生效。

採用香港財務報告準則第三號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期開始之日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第二十七號(經修訂)將影響不會導致失去控制權之母公司於附屬公司權益變動之會計處理，該等變動將會列作權益交易。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團之業績或財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

營業額指於本年度從已進行之建築合約工程、供應及安裝建築材料、出售貨品及物業、提供物業代理及管理服務，以及租金總收入之所得收益之總值。

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	裝飾 及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理 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
截至二零零八年 三月三十一日 止年度 營業額									
對外銷售	1,069,385	142,532	153,013	62,428	17,648	863	—	—	1,445,869
各類業務間 之銷售	12,858	2,882	15,990	1,203	—	2,555	—	(35,488)	—
總計	<u>1,082,243</u>	<u>145,414</u>	<u>169,003</u>	<u>63,631</u>	<u>17,648</u>	<u>3,418</u>	<u>—</u>	<u>(35,488)</u>	<u>1,445,869</u>
各類業務間之銷售 是以成本加 若干毛利計算									
業績 分類業績	<u>7,460</u>	<u>6,751</u>	<u>3,131</u>	<u>(1,722)</u>	<u>125,687</u>	<u>379</u>	<u>(31)</u>	<u>(1,100)</u>	140,555
財務費用 分佔聯營 公司溢利	—	—	—	—	2,624	—	—	—	(10,183)
分佔共同控制 實體溢利 (虧損)	3,525	—	—	—	—	—	(16)	—	2,624
持作買賣之投資 之公平價值 變動之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	3,509
衍生金融工具 之公平價值 變動之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	242
未分配其他收入	—	—	—	—	—	—	—	—	2,261
未分配開支	—	—	—	—	—	—	—	—	540
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(20,908)
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	118,640
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>(24,350)</u>
其他資料									
折舊	1,120	38	1,163	2,360	96	101	—	—	4,878
給予一名供應商 之預付款項之減值	—	—	—	—	—	—	—	—	7,738

	建築	裝飾 及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理 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 成本加 若干毛利計算									
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
未分配其他收入									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 之預付款項之減值									3,000

(b) 地區分類

於截至二零零八年三月三十一日止兩個年度，本集團全部主要業務、地區市場分類及分類資產均位於香港。

5. 除稅前溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利已扣除及(計入)下列各項:		
折舊	4,878	4,578
須於五年內悉數償還之銀行借貸及融資租賃之利息	10,183	4,693
給予一名供應商之預付款項之減值	7,738	3,000
銀行利息收入	(724)	(1,017)
資本化為合約工程成本之開支:		
折舊	10,198	4,508
經營租賃之租金:		
— 廠房及機器	12,988	11,485
— 其他	720	830

6. 稅項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	2,593	1,671
過往年度超額撥備	(34)	—
	2,559	1,671
遞延稅項	21,791	5,406
	24,350	7,077

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

7. 股息

年內獲確認為可分發之股息如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
普通股：		
已付中期股息 — 每股港幣1.5仙 (二零零七年：每股港幣1.5仙)	6,649	6,649
已付末期股息 — 每股港幣2.5仙 (二零零七年：每股港幣1.5仙)	11,081	6,649
	<u>17,730</u>	<u>13,298</u>

董事會建議派發末期股息每股港幣2.5仙(二零零七年：每股港幣2.5仙)。建議之股息須待股東於股東大會批准。

8. 每股盈利

本年度每股基本盈利乃根據本年度溢利港幣94,290,000元(二零零七年：港幣105,568,000元)及截至二零零八年三月三十一日止兩個年度每年之443,236,000股已發行股份計算。

截至二零零八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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
三十日內	89,257	55,585
三十一至六十日	24,085	4,583
六十一至九十日	3,098	—
超過九十日	861	1,475
	<u>117,301</u>	<u>61,643</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貨款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
三十日內	16,823	11,374
三十一至六十日	15,957	2,107
六十一至九十日	4,796	2,522
超過九十日	9,753	5,581
	<u>47,329</u>	<u>21,584</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貨款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
三十日內	115,290	90,421
三十一至六十日	3,441	676
六十一至九十日	324	1,125
超過九十日	6,048	5,265
	<u>125,103</u>	<u>97,487</u>

業務回顧

建築部

截至二零零八年三月三十一日止年度，建築部錄得歷來最高營業額港幣1,082,200,000元，較去年之港幣926,700,000元上升16.8%。惟本部門利潤貢獻僅為港幣7,500,000元，較去年減少港幣6,000,000元(二零零七年：港幣13,500,000元)。於二零零七年，本部門出售位於金錢村的倉庫，獲得收益港幣7,800,000元。不計及該一次性收益，本部門今年的利潤貢獻較去年同期略有增長。儘管如此，與其高營業額相比，該利潤貢獻仍然偏低。該結果表明，業內經營競爭日益激烈，導致毛利潤率下降。預期該等競爭狀況短期內仍將持續。

於二零零八年三月三十一日，手頭合約之價值總額達港幣1,847,400,000元。

本年度已完成之主要合約如下：—

項目	地點	類型	完成日期
(1) 興建社區中心及綜合服務中心	愉景灣	機構	二零零七年四月
(2) 位於愉景灣第十四期N1e地區之住宅發展項目之低座大樓之筏式地基工程	愉景灣	住宅	二零零七年五月
(3) 位於香港國際機場之中國飛機服務有限公司飛機維修庫之地基工程	赤鱸角	商業	二零零七年八月
(4) 喇沙利道1號及1E號之建議住宅發展項目之地基工程	九龍塘	住宅	二零零七年九月
(5) 書院道8號(前稱書院道4號與秀竹園道21號)之建議住宅發展項目之地基工程	九龍塘	住宅	二零零七年九月
(6) 金馬倫道33號之建議辦公／商業大廈之地基工程	尖沙咀	商業	二零零七年十二月
(7) 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	二零零八年一月

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) 興建位於德士古道及青山道交界處之一所小學	荃灣	機構
(2) 興建加列山道35號住宅發展項目	山頂	住宅
(3) 建議會議／度假酒店發展項目	愉景灣	商業
(4) 興建位於香港國際機場之中國飛機服務有限公司之飛機維修庫	赤鱸角	商業

裝飾及維修部

二零零七年裝飾及維修部之增長勢頭持續。截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額上升至港幣145,400,000元，較去年之港幣108,200,000元增長34.4%。營業額增長主要受惠於獲得若干大型維修合約。

於二零零八年三月三十一日止年度及年結後取得之主要維修工程如下：

- (1) 舊山頂道9號裕景花園之會所及電梯大堂之維修工程
- (2) 北愉景灣N3區會議／度假酒店之上蓋、前臺、餐廳及水療設備之裝修工程
- (3) 北角渣華道172-186號港濤軒之會所之裝修工程
- (4) 窩打老道23號青年會國際賓館之水晶殿之維修工程
- (5) 南灣道57號Belgravia之維修工程
- (6) 馬己仙峽道1-3號嘉慧園之維修工程

年內，本部門主要進行之維修工程包括：裕景花園之維修工程、灣仔集成大廈外牆維修工程以及半山地利根德里10號騰皇居之改建及維修工程。裕景花園與集成大廈之外牆維修工程以及Belgravia之維修工程已如期完成，其它項目正如期進行。

本部門於本財政年度之手頭合約總價值為港幣181,700,000元。

建築材料部

年內本部門表現穩健。經過合併美亨實業有限公司及其附屬公司(於二零零七年五月收購)之收購後業績，本部門截至二零零八年三月三十一日止年度之營業額按年增長57.1%至港幣169,000,000元(二零零七年：港幣107,600,000元)。

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」)

以下為華高達香港及華高達澳門於截至二零零八年三月三十一日止年度進行之主要項目：

- (1) 調景嶺城中馱 — 廚櫃
- (2) 元朗牛潭尾葡萄園 — 木地板
- (3) 北角渣華道172-186號港濤軒 — 木地板
- (4) 數碼港貝沙灣R5期 — 假天花(於本年度獲授)
- (5) 位於柴灣之柴灣青年發展中心 — 假天花
- (6) 黃竹坑南朗山道30號香港防癌會癌症復康中心 — 假天花
- (7) 澳門新葡京酒店 — 假天花

於回顧年度內獲授多個合約，包括：

- (1) 西九龍站及佐敦道至尖東站之鐵路隧道 — 假天花
- (2) 九龍內地段第11076號紅磡灣填海區 — 假天花
- (3) 香港香港仔大道238號 — 木地板
- (4) 半山地利根德里10號騰皇居 — 假天花
- (5) 九龍灣常悅道與宏照道交界處新九龍內地段第6310號之發展項目 — 假天花
- (6) 澳門南灣壹號湖畔 — 假天花
- (7) 青年會國際賓館之水晶殿之維修工程 — 海馬地毯

華高達香港及華高達澳門於二零零八年三月三十一日之手頭合約總金額為港幣55,100,000元，主要包括供應及安裝廚櫃、地板及假天花系統。

回顧年度內獲授以下經銷權：

- (1) 海馬地毯 — 一間位於中國山東省的主要地毯製造商，榮獲「中國名牌」稱號，並在國內外享有極高聲譽。
- (2) 龍森木地板 — 龍森木業有限公司，位於中國浙江省，供應實木地板、實木復合地板以及耐磨地板。
- (3) 照明產品 — 智匯節系統有限公司以「智匯節系統有限公司」之品牌設計及生產照明產品。

泰記有限公司（「泰記」）

二零零七年泰記再創記錄，營業額增長令人鼓舞。大部分的營業額均來自工程項目銷售。

年內獲得的喉管產品及配件供應合約如下：

- (1) 新城市廣場 — 鍍鋅鋼管及黑鋼管
- (2) 凱旋門 — 銅管
- (3) 荃灣國際訊通中心 — 黑鋼管及配件
- (4) 牛頭角上邨（二期及三期） — 銅管
- (5) 澳門新濠天地夢幻之城 — 鍍鋅鋼管及黑鋼管
- (6) 澳門威尼斯人第五及第六期工程 — 銅管及配件
- (7) 澳門凱旋門 — 銅管
- (8) 澳門海擎天 — 銅管
- (9) 藍天海岸水藍·天岸 — 聚乙烯喉管
- (10) 若干港鐵站 — 鍍鋅鋼管及黑鋼管
- (11) 水務署若干地點 — 聚乙烯喉管及配件

美亨實業有限公司（「美亨」）

截至二零零八年三月三十一日止年度，主要項目如下：

- (1) 九龍城太子道西327號聖德肋撒醫院之重建項目 — 設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、天幕、玻璃屋頂及欄河工程。
- (2) 沙田新城市廣場第I及II期 — 設計、供應及安裝「旭格」鋁推拉門工程。
- (3) 深水埗青山道468號One New York — 設計、供應及安裝鋁窗、推拉門以及安裝玻璃及金屬欄河工程。

- (4) 筆架山道43-45號地段4763號之建議住宅重建項目 — 安裝幕牆、天幕、外牆鋁飾板、天窗、鋁門窗、百葉、金屬及玻璃工程。
- (5) 山頂賓吉道3-5號住宅發展項目 — 設計、供應及安裝「旭格」鋁門窗、幕牆、百葉、外牆金屬及雲石飾板工程。
- (6) 數碼港貝沙灣R4b期 — 設計、供應及安裝「旭格」鋁門窗工程。
- (7) 將軍澳第73B區將軍澳市地段第92號明愛白英奇專業學校 — 設計、供應及安裝單元式幕牆及玻璃牆工程。
- (8) 南灣道57號Belgravia — 設計、供應及安裝鋁窗、推拉門工程。
- (9) 香港公開大學 — 二期 (第一階段) 擴展工程 — 設計、供應及安裝幕牆及玻璃牆工程。
- (10) 沙田樂景街28號御龍山 — 設計、供應及安裝隔音屏障、玻璃牆、天窗、有蓋行人道、鋁欄柵及鋁飾板工程。
- (11) 灣仔軒尼詩道256號內地段2769號B部份 — 安裝幕牆、玻璃牆、鋁窗、百葉及外牆飾板工程。

美亨於截至二零零八年三月三十一日止年度之手頭合約總價值為港幣181,000,000元。

物業發展部

由於空置土地供應短缺，高檔住宅市場供不應求，高尚物業的平均價格於二零零七年錄得強勁增長。受惠於物業市場之樂觀情緒，本集團於九龍塘之兩項物業發展項目的上蓋工程正全面展開。此兩個項目為：(1)本集團位於書院道8號(前稱書院道4號及秀竹園道21號)的項目及(2)與新創建集團有限公司於喇沙利道1號及1E號聯合發展之項目。兩處物業均擁有當代潮流設計的景觀花園，展現極受歡迎的九龍塘區備受追捧的豪華尊尚生活，設定豪華新標準。竣工後，兩個項目的總樓面面積約為53,000平方呎，預期於二零零九年年初開始銷售。

城市規劃委員會已經批准本集團位於元朗流浮山丈量約第129號，佔地面積為815,886平方呎的住宅發展項目。本集團現正與政府磋商臨時基本條款。本集團與新鴻基地產發展有限公司於屯門掃管笏發展之住宅發展項目目前正處於規劃呈交階段。

物業投資部

本部門於截至二零零八年三月三十一日之年度錄得營業額港幣17,600,000元，與去年同期之營業額港幣17,700,000元相若。

本集團投資物業於二零零八年三月三十一日之平均入住率為74%。

本集團一直積極尋求高質素的投資物業，以加強物業投資組合。於二零零七年十一月，本集團收購九龍佐敦的德興大廈。毗鄰主要交通要道，各類交通十分便利的德興大廈，擁有相當高的入住率。

根據獨立專業估值師的報告，本集團的投資物業於回顧年度內增加港幣113,400,000元。根據香港會計準則第四十號「投資物業」，重估盈餘(扣除相關開支及遞延稅項後)計入截至二零零八年三月三十一日止年度之收益表。

物業代理及管理部

目前，本部門向尖沙咀赫德道8號、上水高爾夫景園及新收購的佐敦德興大廈提供物業管理、收租及租務代理服務。本部門亦擔任喇沙利道1號及1E號、書院道8號(前稱書院道4號及秀竹園道21號)及金馬倫道33號之物業發展項目之項目經理。

於回顧年度內，本部門營業額增長54.5%至港幣3,400,000元(二零零七年：港幣2,200,000元)。

健康產品部

健康產品部繼續面臨競爭極為激烈的市場環境。截至二零零八年三月三十一日止年度，營業額由去年的港幣62,800,000元輕微上升至港幣63,600,000元。然而，由於巨大的價格下調壓力及店舖租金支出增加、經營成本上漲，虧損增加至港幣1,700,000元(二零零七年：虧損港幣730,000元)。

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，於二零零八年三月三十一日，總額為港幣973,100,000元(其中港幣337,500,000元是以本集團之若干土地及樓宇、投資物業和發展中的物業作第一抵押)，其中港幣670,100,000元之貸款已提取，而約港幣161,000,000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。於二零零八年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣148,400,000元(二零零七年：港幣258,500,000元)，並佔流動資產12.8%(二零零七年：26.1%)。

年內，本集團營運業務之淨現金流出為港幣212,100,000元(主要用於支持核心業務的擴張以及新收購之鋁窗及幕牆業務)，投資業務淨現金流出為港幣283,200,000元(主要用於收購德興大廈、必發道之物業、沙田工業中心之新增物業、坪輦之物業以及海濱貨倉50%權益)，以及融資業務淨現金流出為港幣17,700,000元(主要用於支付股息)。因此，現金及銀行結餘減少而銀

行貸款增加。銀行借貸淨額(總銀行借貸減總現金及銀行結餘)於二零零八年三月三十一日為港幣521,700,000元(二零零七年：現金及銀行結餘淨額為港幣11,400,000元)。因此，本集團之資產負債比率(根據本集團借貸淨額佔股東資金之比例計算)為72.0%(二零零七年：0%)。於年結日流動資產淨值減少港幣62,700,000元至港幣342,500,000元，流動比率(流動資產除以流動負債)為1.42倍(二零零七年：1.69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724,200,000元，當中包括港幣679,900,000元之儲備，較於二零零七年三月三十一日之港幣647,600,000元，增加港幣76,600,000元。以此為基準，於二零零八年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣1.63元，而於二零零七年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣1.46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，本集團向獨立第三方收購美亨實業有限公司及其附屬公司及購入若干物業作投資之用：

收購之詳情如下：

- 為進一步擴大建築材料業務之範圍，本集團於二零零七年五月收購美亨實業有限公司及其附屬公司，代價為港幣3,400,000元。美亨實業有限公司於鋁窗及幕牆製造之經驗豐富，該收購標幟著本集團邁向綜合建築材料供應商及服務提供者的一個重要里程碑。
- 本集團於二零零七年五月購入沙田工業中心一樓的單位作為出租物業，代價為港幣4,000,000元。

- 於二零零七年六月，本集團收購九龍大角咀必發道91及93號之兩處物業，以及必發道97號三樓之物業，總代價為港幣16,800,000元，及收購位於蘭開夏道24號三樓之物業，代價為港幣8,200,000元。同月，本集團亦收購一間持有海濱貨倉之公司之50%已發行股本，代價為港幣16,600,000元。貨倉已經租予本公司之附屬公司作存儲用途。
- 於二零零七年十一月，本集團收購位於九龍佐敦道之綜合樓宇德興大廈(入住率近全滿)，代價為港幣210,000,000元。
- 於二零零八年三月，本集團購入坪輦之一處物業，代價為港幣2,900,000元。

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，本集團獲得銀行貸款達港幣670,100,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣247,100,000元)。此貸款乃用作一般營運資金、為收購物業作投資用途以及為發展中之物業之發展開支之融資。貸款之還款期攤分五年，於首年內須償還港幣396,100,000元，於第二年內須償還港幣225,000,000元，於第三至第五年內則須償還共港幣49,000,000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

於二零零八年三月三十一日，本集團若干賬面值約為港幣606,800,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣116,500,000元)之土地及樓宇、投資物業以及發展中物業已抵押予銀行，以獲得港幣293,500,000元之貸款(於二零零七年三月三十一日：港幣63,500,000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34,138,000元(二零零七年：港幣33,488,000元)及港幣108,500,000元(二零零七年：港幣68,500,000元)向銀行作出擔保。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，本公司一間附屬公司負責為新建大廈進行地基工程就煩擾及疏忽之指控被提出法律行動。雙方同意抗辯書需於二零零八年六月三十日存檔法庭。於二零零八年三月三十一日，本公司董事認為，由於索償金額需由法庭評定，故現在是不適當及不能切實地評估其財務影響。

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。於二零零八年三月三十一日，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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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>900</u>	<u>26,399</u>
購入物業、廠房及設備之承擔	<u>6,911</u>	<u>11,713</u>

已授權但未訂約

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(二零零七年：港幣231,500,000元)之資金，佔預計項目成本之23.63%。

僱員及酬金政策

於二零零八年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)有大約九百名全職月薪僱員。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。

未來發展方向及前景

儘管美國經濟仍存在衰退之風險，香港的出口仍受到歐洲及亞洲之穩定需求支持。受惠於失業率及消費者信心之改善、低利率以及中國大陸的持續支持，香港之經濟前景依然樂觀。

本集團將努力把握此有利的經濟環境，以及政府承諾推行十項基建項目所帶來之更多工程之機會；然而我們亦已留意到建築成本不斷上升對本集團業務造成之不利影響，以及公眾對建築承辦商之工程質量及安全之要求亦不斷提高。儘管本集團現時的手頭合約數量尤其是建築工程合約創歷史新高，然而，本集團的利潤極為微薄。本集團將繼續面臨集中控制成本、提高質量及提升效率之挑戰。

於過去幾年，本集團以相對較低之成本購入若干物業及若干幅土地。該等物業已為本集團帶來穩定收入。位於九龍塘之兩幅土地現正處於發展階段，並將於二零零九年年初竣工。我們預期該兩項物業將會為本集團帶來可觀之收益。其他土地則處於規劃階段。

展望未來，本集團將採用積極而審慎之業務策略向前邁進。我們將繼續強化核心業務，並繼續把握未來增長及擴展之機會。

企業管治

本公司的企業管治守則強調董事會之高質素、高透明度及對全體股東負責。

於二零零八年三月三十一日止年度內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」）的原則，並遵守所有守則條文，惟下述者除外：

- (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條條文規定，主席及董事總經理之職責分工須清楚劃分並以書面列明。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條條文規定非執行董事須按特定任期委任，並須接受重選。本公司之非執行及獨立非執行董事並無特定任期。根據本公司於二零零五年八月二日通過修訂之組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時在任之董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）之三分一須輪席告退，而每名董事須最少三年退任一次。因此本公司認為已採取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) 企業管治守則第E.1.2條條文規定董事會主席應出席股東週年大會。由於董事會主席查懋聲先生需要處理其他重要商業事務，故未能出席本公司於二零零七年八月十七日舉行之股東週年大會。然而，出席股東週年大會之董事總經理根據本公司之組織章程細則第78條出任該大會主席。

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

本集團截至二零零八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

就載列於初步公佈之截至二零零八年三月三十一日止年度之本集團綜合資產負債表、綜合收益表及相關附註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項。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，二零零八年六月二十三日