

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)

### 截至二零一四年三月三十一日止年度全年業績公告

#### 業績概要

於截至二零一四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」）錄得營業額港幣1,626,500,000元，較去年之港幣1,554,500,000元上升4.6%。

雖然營業額上升，本集團錄得的本公司擁有人應佔年度綜合溢利卻由過去財政年度的港幣188,300,000元下跌至本財政年度的港幣155,700,000元。該下降主要是由於本年度來自本集團物業發展的單位銷售之溢利下跌及投資物業之公平值變動之收益較去年有所緩和。

本年度每股基本盈利為港幣29.0仙，去年則為港幣35.1仙。

於二零一四年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣1,348,000,000元（二零一三年：港幣1,219,500,000元），較去年上升10.5%。於二零一四年三月三十一日，每股資產淨值為港幣2.51元（二零一三年：港幣2.27元）。

#### 股息

董事會建議向於二零一四年九月三日登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息，每股港幣3.2仙（二零一三年：每股港幣3.2仙）。連同已派發之中期股息每股港幣1.8仙（二零一三年：每股港幣1.8仙），全年共派股息每股港幣5.0仙（二零一三年：每股港幣5.0仙）。建議之末期股息須待定於二零一四年八月二十六日舉行之股東週年大會（「二零一四年股東周年大會」）通過後，在二零一四年九月十七日派發。

## 就二零一四年股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年八月二十二日至二零一四年八月二十六日（包括所述兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席二零一四年股東週年大會並於會上投票之股東身份。為符合出席二零一四年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有關之股票及過戶表格，必須於二零一四年八月二十一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一百八十三號合和中心17樓1712-16室。

## 就股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年九月一日至二零一四年九月三日（包括所述兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權獲派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息之股東身份。為確保獲派發截至二零一四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，必須於二零一四年八月二十九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一百八十三號合和中心17樓1712-16室。

## 綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3	1,626,525	1,554,479
銷售成本		(1,377,469)	(1,290,467)
毛利		249,056	264,012
其他收入		37,025	5,435
其他收益及虧損		64	(338)
市場推廣及分銷費用		(32,721)	(44,281)
行政開支		(125,368)	(121,982)
投資物業之公平值變動之收益		55,736	104,489
分佔聯營公司（虧損）溢利		(264)	839
分佔合營企業溢利（虧損）		3,530	(546)
財務費用		(7,736)	(5,731)
除稅前溢利	5	179,322	201,897
稅項支出	6	(15,306)	(16,711)
本年度溢利		<u>164,016</u>	<u>185,186</u>
下列人士應佔本年度溢利（虧損）：			
本公司擁有人		155,698	188,265
非控股權益		<u>8,318</u>	<u>(3,079)</u>
		<u>164,016</u>	<u>185,186</u>
每股盈利－基本（港仙）	8	<u>29.0</u>	<u>35.1</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	<u>164,016</u>	<u>185,186</u>
其他全面(支出)收入：		
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	<u>(334)</u>	<u>1,810</u>
本年度全面收入總額	<u><b>163,682</b></u>	<u><b>186,996</b></u>
下列人士應佔本年度全面收入(支出)總額：		
本公司擁有人	155,364	190,075
非控股權益	<u>8,318</u>	<u>(3,079)</u>
	<u><b>163,682</b></u>	<u><b>186,996</b></u>

# 綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	二零一四年 三月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
投資物業	804,040	747,090
物業、廠房及設備	71,360	108,341
預付租賃款項	6,789	7,024
聯營公司之權益	20,974	21,238
合營企業之權益	155,574	129,592
已抵押銀行存款	49,795	24,401
遞延稅項資產	702	848
	<b>1,109,234</b>	<b>1,038,534</b>
<b>流動資產</b>		
發展中之待售物業	794,832	815,553
持作待售物業	84,416	31,886
存貨	23,795	31,412
應收合約工程款項	78,844	122,017
應收進度款項	9 69,155	76,522
應收保固金	125,916	114,691
應收款項、按金及預付款項	10 123,944	42,412
預付租賃款項	224	218
應收合營企業款項	24,979	449
應收聯營公司款項	2,132	1,921
持作買賣之投資	364	372
可退回稅項	548	1,753
衍生財務工具	89	277
銀行結餘及現金	323,444	293,338
	<b>1,652,682</b>	<b>1,532,821</b>
分類為持作出售資產	-	8,500
	<b>1,652,682</b>	<b>1,541,321</b>
<b>流動負債</b>		
應付合約工程款項	208,683	68,566
應付款項及其他應付款項	11 398,824	379,401
應付稅項	8,740	20,832
銀行貸款—一年內應付款項	699,300	810,700
	<b>1,315,547</b>	<b>1,279,499</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>337,135</b>	<b>261,822</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,446,369</b>	<b>1,300,356</b>

	二零一四年 三月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
其他長期應付款項	14,253	14,253
應付非控股股東款項	70,957	63,600
遞延稅項負債	7,908	6,118
	<u>93,118</u>	<u>83,971</u>
	<u>1,353,251</u>	<u>1,216,385</u>
資本及儲備		
股本	53,632	53,632
儲備	1,294,380	1,165,832
本公司擁有人應佔權益	1,348,012	1,219,464
非控股權益	5,239	(3,079)
	<u>1,353,251</u>	<u>1,216,385</u>

附註：

## 1. 編製及綜合基準

本綜合財務報表乃是根據香港會計師公會頒佈之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及香港公司條例適用之要求。

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

公平值指於計量日期市場參與者之間之有序交易，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或採用另一項估值技術作估計。於估計一項資產或負債之公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之該資產或負債之特性。非財務資產之公平值計量計及市場參與者通過最大化使用有關資產及最佳使用或向可最大化及最佳使用有關資產之另一市場參與者出售有關資產而產生經濟利益之能力。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第二號範圍內之以股份支付款項之交易、香港會計準則第十七號範圍內之租賃交易、以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值（例如香港會計準則第二號內之可變現淨值或香港會計準則第三十六號內之使用價值）之計量除外。

此外，就財務報告目的而言，公平值計量根據公平值計量之輸入資料可觀察程度及公平值計量之輸入變數對其整體之重要性分類為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入變數為該實體於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入變數為除第一類計入之報價外，根據資產或負債可直接或間接觀察之輸入變數；及
- 第三級輸入變數為資產或負債之不可觀察輸入變數。

### 綜合基準

本綜合財務報表內包括本公司及其附屬公司之財務報表。當本公司出現以下情況時則視為取得控制權：

- 可對被投資公司行使權力；
- 參與於被投資方所帶來的各種回報的風險或權利；及
- 行使其權力以影響其回報的能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權因素中有一項或以上出現變化，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

一間附屬公司於本集團取得附屬公司之控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去該附屬公司之控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度內收購或出售之一間附屬公司之收入及開支，自本集團取得控制權之日起至本集團失去控制之日計入綜合損益表。

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧損結餘。

如有需要，附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團旗下成員公司間之交易的有關所有集團內部資產、負債、權益、收入、開支及現金流，會於綜合時全數撇銷。

#### *本集團於現有附屬公司擁有權之變動*

本集團於現有附屬公司擁有權之變動並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，將作為權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值將予調整，以反映其於該等附屬公司之有關權益變動。非控股權益之經調整金額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，乃直接於權益確認並歸屬本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，則其：(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司之資產（包括任何商譽）及負債，(ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股權益（包括彼等應佔之其他全面收益之任何組成部份）之賬面值，(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額，所產生之差額於本集團應佔之損益內確認為收益或虧損。先前於其他全面收益確認並累計入與該附屬公司有關之權益之款項將假設本集團已直接出售有關資產或負債而予以入賬，即按適用的香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利。

## 2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團將首次採用下列香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第十號	綜合財務報表
香港財務報告準則第十一號	共同安排
香港財務報告準則第十二號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第十號、香港 財務報告準則第十一號及香港 財務報告準則第十二號之修訂本	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益之披露： 過渡性指引
香港財務報告準則第十三號	公平值之計量
香港會計準則第十九號 (2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第二十七號 (2011年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第二十八號 (2011年經修訂)	聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第七號之修訂本	披露－抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第一號之修訂本	其他全面收入項目呈報
香港財務報告準則之修訂本	二零零九年至二零一一年週期內之 香港財務報告準則的年度改進
香港 (國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第二十號	露天礦場生產階段之剝採成本

### 應用香港財務報告準則第十號的影響

香港財務報告準則第十號取代香港會計準則第二十七號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表之部分及香港 (常務詮釋委員會) 一詮釋第十二號「綜合－特殊目的實體」的部份。香港財務報告準則第十號更改控制權的定義，致使投資者於下列情況下擁有對被投資方的控制權：(a)對被投資方擁有的權力；(b)參與於被投資方所帶來的各種回報的風險或權利；及(c)行使其權力以影響其回報的能力。該等三項標準須同時滿足，投資者方擁有對被投資方的控制權。控制權先前定義為有權規管實體的財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第十號已加入額外指引，以解釋投資者何時視為對被投資方擁有控制權。

本公司董事評估於香港財務報告準則第十號的新定義下對被投資方的控制權及認為應用此準則對綜合財務報表所呈報之金額概無造成重大影響。

### 應用香港財務報告準則第十一號的影響

香港財務報告準則第十一號取代了香港會計準則第三十一號「合營企業之權益」，以及包含相關詮釋香港 (常務詮釋委員會) 一詮釋第十三號「共同控制實體－企業投資者之非貨幣性投入」的指引已納入香港會計準則第二十八號 (於二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第十一號訂明當一個合營安排由兩個或以上合營安排方擁有共同控制權時應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第十一號，合營安排僅分為兩類：共同經營及合營企業。根據香港財務報告準則第十一號對合營安排的分類是基於各方於合營安排的權利和責任，考慮該等安排的結構、法律形式、訂約各方同意的合約條款及其他相關事實和情況後而釐定。共同經營的合營安排乃訂約各方具有共同控制 (即共同經營者) 擁有與安排有關之資產的權利及對負債承擔責任。合營企業的合營安



排乃訂約各方具共同控制（即合營者）的淨資產擁有權的安排。先前，香港會計準則第三十一號有三種形式的合營安排－共同控制實體、共同控制經營及共同控制資產。根據香港會計準則第三十一號對合營安排的分類主要基於該安排的法定形式（例如透過成立一獨立實體成立的合營安排被分類為一間共同控制實體）而釐定。

合營企業及共同經營的初始及其後會計處理方法並不相同。於合營企業的投資乃採用權益會計法（不再容許採用比例會計法）入賬。於共同經營的投資乃按照各共同經營者確認其資產（包括應佔共同持有的任何資產）、其負債（包括應佔共同產生的任何負債）、其營業收入（包括應佔來自共同經營銷售所產生的營業收入）及其開支（包括應佔共同產生的任何開支）而入賬。各共同經營者根據適用準則就其於共同經營的權益所佔的資產及負債（及相關收入及支出）入賬。

本公司董事根據香港財務報告準則第十一號規定審閱及評估本集團投資於合營安排的分類。董事認為先前根據香港會計準則第三十一號分類為共同控制實體的本集團現有投資應根據香港財務報告準則第十一號分類為合營企業，並繼續採用權益會計法。

### **應用香港財務報告準則第十二號的影響**

香港財務報告準則第十二號為一項新披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構實體中擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第十二號使與本集團於聯營公司、合營企業及擁有重大非控股權益的附屬公司之權益相關之綜合財務報表的披露範圍更廣泛。

### **香港財務報告準則第十三號「公平值之計量」**

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第十三號。香港財務報告準則第十三號確立公平值計量及其披露的單一指引，並取代各項香港財務報告準則早前涵蓋的規定。

香港財務報告準則第十三號的應用範圍廣泛；除少數例外情況下，此準則皆適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料的財務工具項目及非財務工具項目。香港財務報告準則第十三號包含「公平值」的新定義，將公平值界定為在目前市況於主要（或最有利）市場以有序交易於計量日出售資產時所收的或轉讓負債時所支付的價格。根據香港財務報告準則第十三號計算的公平值為成交價，不論該價格是直接觀察或採用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第十三號包括廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第十三號的過渡性條文，本集團現已採用新公平值計量及披露規定。

## 香港會計準則第一號之修訂本「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第一號之修訂本引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第一號之修訂本，「全面收益表」被改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則被改稱為「損益表」。香港會計準則第一號之修訂本保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第一號之修訂本規定須於其他全面收益章節內披露額外的資料，以致其他全面收益項目歸類成兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，可於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準予以分配—該等修訂本並無更改現有以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇權。此修訂本已被追溯應用，而其他全面收益項目的呈列方式已因應修改，藉此反映有關變動。

除上述以外，採納其他新訂或經修訂之香港財務報告準則對呈報的金額及／或該等綜合財務報表所載披露概無造成重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

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之香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年週期內之香港財務報告準則的年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年週期內之香港財務報告準則的年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第九號及香港財務報告準則第七號之修訂本	香港財務報告準則第九號之強制性生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第十一號之修訂本	收購共同經營權益的會計安排 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第十號、香港財務報告準則第十二號及香港會計準則第二十七號之修訂本	投資實體 <sup>4</sup>
香港會計準則第十六號及香港會計準則第三十八號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 <sup>5</sup>
香港會計準則第三十六號	非財務資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第九號	財務工具 <sup>3</sup>
香港會計準則第十九號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第三十二號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債 <sup>4</sup>
香港會計準則第三十九號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第二十一號	徵費 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，並具有少數例外情況。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 可供應用—強制生效日期將於香港財務報告準則第九號的未生效階段完成後釐定。

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

## 香港財務報告準則第九號「財務工具」

香港財務報告準則第九號（於二零零九年頒佈）引入財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第九號（於二零一零年經修訂）包括有關財務負債分類及計量及終止確認之規定，並於二零一三年獲進一步修改以包括對沖會計之新規定。

香港財務報告準則第九號之主要規定乃詳述如下：

- 香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」範圍內之所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量。尤其是，目的是收取合約現金流之業務模式內所持有及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期結束時均按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第九號，實體可以作出不可撤回的選擇於其他全面收益呈列權益投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就指定為按公平值計入損益之財務負債之計量而言，香港財務報告準則第九號規定，因財務負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款項乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大於損益之會計錯配。財務負債信貸風險變動應佔之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則三十九號，指定為按公平值入損益之財務負債公平值變動之全部金額於損益內呈列。

香港財務報告準則第九號可供提早應用，強制生效日期將於香港財務報告準則第九號的尚待確實階段落實後釐定。董事預期於未來採納香港財務報告準則第九號可能對本集團之財務資產報告之可供出售投資之分類及計量構成影響，但對本集團之財務負債並無影響。於採納香港財務報告準則第九號後，於初步應用日期之可供出售投資須按公平值計量，而公平值變動於損益或其他全面收益入賬。對沖會計之新規定預期不會對本集團產生重大影響。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務表現及財務狀況概無造成任何重大影響。

### 3. 營業額

營業額指年內來自建築合約工程、裝飾及維修合約、建築材料供應及安裝、出售貨品、物業投資之總租金收入、物業銷售及提供物業代理及管理服務賺取之收益之總值。

## 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、建築材料買賣及安裝、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。本集團以此等分類並報告內部財務資料給本公司執行董事（為主要經營決策者）作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

下表說明了本集團各經營分類之收入及業績的分析。

#### 截至二零一四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
營業額										
對外銷售	1,006,992	50,844	239,691	55,283	26,583	233,084	14,048	1,626,525	-	1,626,525
分類業務間之銷售	144,518	163,674	17,500	-	1,748	-	3,147	330,587	(330,587)	-
總計	<u>1,151,510</u>	<u>214,518</u>	<u>257,191</u>	<u>55,283</u>	<u>28,331</u>	<u>233,084</u>	<u>17,195</u>	<u>1,957,112</u>	<u>(330,587)</u>	<u>1,626,525</u>
分類業務間之銷售乃參考市價計算。										
業績										
分類業績	<u>14,105</u>	<u>3,592</u>	<u>3,928</u>	<u>2,696</u>	<u>87,084</u>	<u>70,480</u>	<u>502</u>	<u>182,387</u>	<u>-</u>	<u>182,387</u>
未分配開支										(3,065)
除稅前溢利										<u>179,322</u>

#### 截至二零一三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
營業額										
對外銷售	886,148	29,761	226,025	56,074	20,138	325,800	10,533	1,554,479	-	1,554,479
分類業務間之銷售	155,353	150,676	46,136	8	1,748	-	3,152	357,073	(357,073)	-
總計	<u>1,041,501</u>	<u>180,437</u>	<u>272,161</u>	<u>56,082</u>	<u>21,886</u>	<u>325,800</u>	<u>13,685</u>	<u>1,911,552</u>	<u>(357,073)</u>	<u>1,554,479</u>
分類業務間之銷售乃參考市價計算。										
業績										
分類業績	<u>9,446</u>	<u>1,648</u>	<u>2,598</u>	<u>1,331</u>	<u>100,956</u>	<u>89,242</u>	<u>512</u>	<u>205,733</u>	<u>(287)</u>	<u>205,446</u>
未分配開支										(3,549)
除稅前溢利										<u>201,897</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。此乃向集團中主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之目的。

**(b) 其他資料****二零一四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	綜合 港幣千元
包括在分類業績或分類資產之金額：								
折舊	1,919	38	268	528	1,170	-	2,546	6,469
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(55,736)	-	-	(55,736)
持作買賣之投資之								
公平值變動之虧損	8	-	-	-	-	-	-	8
衍生財務工具之								
公平值變動之收益	-	-	(72)	-	-	-	-	(72)
已確認的應收款項減值虧損	-	-	4,936	-	-	-	-	4,936
出售物業、廠房及設備之								
(收益)虧損	(2,200)	-	-	6	(27,363)	-	(23)	(29,580)
出售分類為持作出售資產之收益	-	-	-	-	(4,000)	-	-	(4,000)
利息收入	-	-	(41)	(1)	(32)	-	(1,374)	(1,448)
分佔聯營公司虧損	-	-	-	-	264	-	-	264
分佔合營企業溢利	(3,448)	-	-	-	-	(82)	-	(3,530)
財務費用	-	-	1,479	-	5,691	566	-	7,736
添置非流動資產(附註)	-	-	2,624	84	4,163	-	5	6,876
聯營公司之權益	-	-	-	-	20,974	-	-	20,974
合營企業之權益	3,417	-	-	-	-	152,157	-	155,574

不包括在分類業績但定期匯報給主要經營決策者之金額：

稅項支出	1,857	524	466	-	2,570	9,397	492	15,306
------	-------	-----	-----	---	-------	-------	-----	--------

附註：非流動資產不包括已抵押銀行存款、遞延稅項資產、聯營公司之權益及合營企業之權益。

**二零一三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	綜合 港幣千元
包括在分類業績或分類資產之金額：								
折舊	2,366	38	457	1,277	5	-	2,561	6,704
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(104,489)	-	-	(104,489)
持作買賣之投資之								
公平值變動之收益	(89)	-	-	-	-	-	-	(89)
衍生財務工具之								
公平值變動之虧損	-	-	427	-	-	-	-	427
應收款項計入減值虧損	-	-	3,000	-	-	-	-	3,000
出售物業、廠房及設備之收益	(57)	-	-	-	-	-	-	(57)
利息收入	-	-	(16)	(1)	-	-	(618)	(635)
分佔聯營公司溢利	-	-	-	-	(839)	-	-	(839)
分佔合營企業(溢利)虧損	(1,201)	-	-	-	-	1,747	-	546
財務費用	-	-	2,122	6	3,420	183	-	5,731
添置非流動資產(附註)	3,458	-	1,045	702	335,420	-	473	341,098
聯營公司之權益	-	-	-	-	21,238	-	-	21,238
合營企業之權益	5,769	-	-	-	-	123,823	-	129,592

不包括在分類業績但定期匯報給主要經營決策者之金額：

稅項支出(計入)	492	193	294	(24)	427	14,741	588	16,711
----------	-----	-----	-----	------	-----	--------	-----	--------

附註：非流動資產不包括已抵押銀行存款、遞延稅項資產、聯營公司之權益及合營企業之權益。

## 地區分類

因本集團的營業額為主要來自香港（所在地區）的客戶，故並未根據客戶之地理位置編製以地區市場分類。來自香港客戶的營業額為港幣1,567,292,000元（二零一三年：港幣1,531,481,000元）。

本集團非流動資產跟據資產之地理位置分析呈報如下（附註）：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港（所在地區）	903,245	854,676
中國	155,492	158,609
	<u>1,058,737</u>	<u>1,013,285</u>

附註： 聯營公司之權益及合營企業之權益分別以其經營的地理位置作分析。

非流動資產不包括已抵押銀行存款及遞延稅項資產。

## 關於主要客戶之資料

於相關年度內，來自個別客戶之收入貢獻，超過本集團總營業額百份之十，現表列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
顧客甲（附註）	327,543	329,713
顧客乙（附註）	269,519	57,208
顧客丙（附註）	15,625	180,073
	<u>612,687</u>	<u>566,994</u>

附註： 來自建築分類之建築合約之收益。

## 5. 除稅前溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利已扣除及(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	6,469	6,704
核數師酬金	2,060	1,910
已確認的應收款項減值虧損	4,936	3,000
出售物業、廠房及設備之收益	(29,580)	(57)
出售分類為持作出售資產之收益	(4,000)	-
淨匯兌虧損(收益)	94	(105)
工程成本計入銷售成本	1,193,102	1,039,462
存貨成本計入銷售成本	174,772	240,061
經營租賃租金收入總額	(26,583)	(20,138)
減：於本年度因產生租金收入而引起的直接經營支出	2,669	5,117
	<u>(23,914)</u>	<u>(15,021)</u>
分租收入	(325)	(778)
減：於本年度因產生分租收入而引起的直接經營支出	47	38
	<u>(278)</u>	<u>(740)</u>
包括在合約工程成本之支出：		
折舊	3,345	5,324
預付租賃款項之攤銷	224	218
經營租賃之租金：		
— 廠房及機器	7,231	8,452
— 其他	1,155	473
	<u><u>1,155</u></u>	<u><u>473</u></u>

## 6. 稅項支出

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	13,697	17,128
過往年度超額撥備	(327)	(185)
	<u>13,370</u>	<u>16,943</u>
遞延稅項	1,936	(232)
	<u>15,306</u>	<u>16,711</u>

兩個年度香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%計算。

在其他司法權區所產生的稅項，是按有關司法權之當時稅率計算的。兩個年度之中國企業所得稅以應課稅溢利的25%計算。

## 7. 股息

年內獲確認為已分派發之股息如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
普通股：		
二零一四年中期股息－每股港幣1.8仙 （二零一三年：二零一三年每股港幣1.8仙）	9,654	8,777
二零一三年末期股息－每股港幣3.2仙 （二零一三年：二零一二年每股港幣2.7仙）	17,162	13,164
	<u>26,816</u>	<u>21,941</u>

董事建議派發截至二零一四年三月三十一日之末期股息每股港幣3.2仙，合共港幣17,162,000元（二零一三年：截至二零一三年三月三十一日止之末期股息每股港幣3.2仙，合共港幣17,162,000元），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公司擁有人應佔年度溢利港幣155,698,000元(二零一三年:港幣188,265,000元)及截至二零一四年三月三十一日止兩個年度每年之536,315,641股已發行股份計算。

截至二零一四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

應收進度款項指在扣除保固金後之應收建築服務款項,一般須於工程獲得驗證後三十日內支付。相對於已驗證工程之應收款項,保固金一般會被扣起,其中百分之五十通常在建築服務完工時發還,而其餘百分之五十則於建築項目最後結賬後十二個月內發還。

應收進度款項之賬齡分析如下:

	二零一四年 三月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	58,116	72,125
三十一至六十日	11,039	2,130
六十一至九十日	—	2,267
	<u>69,155</u>	<u>76,522</u>

## 10. 應收款項、按金及預付款項

來自物業銷售所得款項乃按買賣協議的條款釐訂。建築服務的應收保固金按有關合約的條款處理。本集團除支付租賃按金外,亦需預繳有關租賃物業的月租。至於其他業務,本集團一般給予其客戶不多於九十日(二零一三年:不多於九十日)之賒賬期。本集團在接納新客戶之前將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。

應收貨款之賬齡分析乃根據本報告期間終結日之發票日期現呈列如下：

	二零一四年 三月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	18,367	5,200
三十一至六十日	6,583	2,727
六十一至九十日	409	4,050
超過九十日	<u>4,110</u>	<u>7,616</u>
	<b><u>29,469</u></b>	<b><u>19,593</u></b>

## 11. 應付款項及其它應付款項

應付貨款之賬齡(按發票日期)分析如下：

	二零一四年 三月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	90,499	79,055
三十一至六十日	3,535	1,708
六十一至九十日	1,122	3,226
超過九十日	<u>5,059</u>	<u>5,901</u>
	<b><u>100,215</u></b>	<b><u>89,890</u></b>

## 業務回顧

### 建築部

截至二零一四年三月三十一日止年度，建築部的營業額為港幣1,151,500,000元（二零一三年：港幣1,041,500,000元）。年內，建築部取得多份新樓宇建築合約。

於二零一四年三月三十一日的手頭合約價值總額為港幣2,771,500,000元。

#### 已完成的主要工程

- (1) 興建九龍大角咀必發道91-93號的建議工業重建項目The Bedford
- (2) 興建將軍澳65B區的出租公共房屋發展項目
- (3) 興建九龍亞皆老街146及148號的建議住宅重建項目

#### 進行中的主要工程

- (1) 興建九龍官涌街38號的建議住宅重建項目The Austine Place
- (2) 興建九龍登打士街1-21號混合發展項目
- (3) 興建香港鰂魚涌糖廠街23號重建項目

#### 獲授的主要工程

- (1) 興建九龍油塘東源街5號建議住宅及商業發展項目
- (2) 興建九龍塘延文禮士道新九龍內地段第6493號住宅發展項目
- (3) 興建香港上環干諾道西15-16號、新街市街29-31號、新街市街30-32號及東來里23-25號建議酒店發展項目
- (4) 興建九龍嘉林邊道11號建議住宅發展項目

### 裝飾及維修部

截至二零一四年三月三十一日止年度，裝飾及維修部錄得營業額為港幣214,500,000元，而去年則為港幣180,400,000元。裝飾及維修部的營業額在回顧年度內維持穩定。

於二零一四年三月三十一日的手頭合約價值總額為港幣170,100,000元。

## 已完成的主要工程

- (1) 香港理工大學建築工程之改建及加建限期合約（第一年）
- (2) 香港理工大學七樓Core FJ的重組工程

## 承接的主要工程

- (1) 香港渣甸山大坑徑25號龍華花園的裝修工程
- (2) 香港理工大學建築工程之改建及加建限期合約（第二年）
- (3) 香港大學包兆龍樓行政及公共地方空間重組工程－2012-2013百周年校園改建、加建、維修及改進工程
- (4) 領匯管理有限公司旗下的元州商場之裝修及重配工程

龍華花園的外部裝修工程預計將於二零一四年七月初完工，而整個工程預計將二零一四年十月尾完工。

## 獲授的主要工程

下列為於二零一四年三月三十一日財政年度末後獲授的一些主要合約工程：

- (1) 香港地利根德里3號蘭心閣之裝修及改建工程
- (2) 香港理工大學TU4之改建及加建工程
- (3) 香港春暉道7號慧景園之裝修工程

## 建築材料部

截至二零一四年三月三十一日止年度，建築材料部之營業額為港幣257,200,000元，而去年則為港幣272,200,000元。

多項基建項目動工及樓宇建築活動增加持續為建築材料部創造商機，在本回顧年度承接了多個項目。

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」）（統稱「華高達」）

華高達香港及華高達澳門為本集團建築材料部的兩間附屬公司，專門供應及安裝室內裝修產品，如不同種類的假天花系統、金屬飾板系統、可拆卸分區隔板系統、防火保護系統、裝飾線和造型、架空活動地板及木地板。

## 承接的主要工程

- (1) 屯門站TMTL 447號－供應及安裝假天花系統
- (2) 馬鞍山落禾沙STTL 502建議住宅發展項目－供應及安裝假天花系統
- (3) 大埔鳳園TPTL 183建議住宅發展項目－供應及安裝會所假天花系統
- (4) 九龍登打士街1-21號混合發展項目－供應及安裝石膏板系統及位於18樓空中花園之室外天花
- (5) 香港九龍塘義德道1號（新九龍內地段第6306號）建議住宅發展項目－供應及安裝位於平台樓層之室外假天花

## 獲授的主要工程

- (1) 柯士甸站建議住宅發展項目－九龍內地段第11126號C地盤－供應及安裝室外假天花系統
- (2) 港鐵廣深港高速鐵路香港段810B項目－西九龍總站（南）－供應及安裝隔音板天花及防火保護系統

於二零一四年三月三十一日，華高達的手頭合約價值總額為港幣73,000,000元。

## 泰記有限公司（「泰記」）

建築材料部的另一間附屬公司泰記主要透過工程項目供應喉管、配件及其他相關配件。

## 承接的主要工程

- (1) 科學園第三期－供應鍍鋅鋼管及相關配件
- (2) 將軍澳65B區出租公共房屋發展項目－供應銅管及相關配件
- (3) 澳門新口岸的天鑽－供應銅管及相關配件
- (4) 澳門青洲公共房屋發展項目－供應銅管及相關配件

## 獲授的主要工程

- (1) 九龍塘延文禮士道新九龍內地段第6493號住宅發展項目－供應銅管及相關配件
- (2) 沙田52區第三期及第四期出租公共房屋發展項目－供應鍍鋅鋼管及相關配件

於二零一四年三月三十一日，泰記的手頭合約價值總額為港幣12,300,000元。

美亨實業有限公司（「美亨香港」）及美興新型建築材料（惠州）有限公司（「美興」）（統稱「美亨」）

美亨香港及其工廠美興專門在香港及中國大陸負責設計、供應及安裝鋁窗及幕牆產品。美亨是德國著名品牌「Schüco」（「旭格」）的其中一家授權製造商。

### 承接的主要工程

- (1) 新界粉嶺粉嶺上水市地段第202號－供應及安裝鋁窗及幕牆
- (2) 香港堅尼地城卑路乍街46號建議住宅及商業發展項目－設計、供應及安裝鋁百葉、窗、護柵、幕牆及飾板
- (3) 香港銅鑼灣華倫街11號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、趟門、幕牆、飾板及欄河
- (4) 海寧城南新區4-5地塊（第一期）－設計、供應及安裝鋁門、窗及幕牆

### 獲授的主要工程

- (1) 香港山頂聶歌信山道8號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、趟門及摺門
- (2) 香港西半山衛城道2號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝幕牆、窗及百葉
- (3) 香港西環南里4-14號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝趟摺門
- (4) 香港司徒拔道48號內地段第9022號建議獨立樓宇－設計、供應及安裝鋁窗系統、玻璃牆、百葉、玻璃欄河、趟門及摺門
- (5) 香港九龍塘海棠路62號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝幕牆及鋁窗
- (6) 新界將軍澳市地段第119號將軍澳唐俊街18號建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、趟門、鋁飾板及幕牆

於二零一四年三月三十一日，美亨的手頭合約價值總額為港幣447,200,000元。

### 物業發展部

於回顧年度內，本集團全資擁有位於九龍塘的豪華住宅項目Eight College售出最後一個單位及位於大角咀必發道91-93號的精品工業樓宇The Bedford售出9個單位，物業發展部因而錄得港幣233,100,000元的營業額。

本集團於獲發佔用許可證後開始推售The Bedford。於本財政年度售出9個The Bedford單位。

The Austine Place正在進行上蓋工程而建築工程預期將於二零一四年年尾完成。The Austine Place是一幢位於九龍官涌街38號附設零售商舖平台的精品住宅樓宇，於交通樞紐黃金地段提供豪華住宅。

位於元朗唐人新村的農地，已於二零一二年向地政總署申請轉換為住宅用途。預期快將發出補地價評估。

本集團另一項位於元朗流浮山丈量約份第129號地段的建議住宅發展項目刊憲階段已經完成，現正等候補地價評估。

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，向城市規劃委員會的規劃申請已在過去財政年度完成，將會適時向地政總署申請轉換為住宅用途。

於二零一四年二月，本集團購入位於新界火炭樂林路沙田市地段第603號一幅土地的25%權益以發展住宅項目。

至於本集團佔49%權益位於中國浙江省海寧市區文苑路西側、後富亭港南側的一幅土地，以於該土地上開發及興建辦公室、店舖、停車場及其他相關發展（命名為「尚東」），於二零一二年年尾開始預售。截至本報告期間終結日，總共簽訂了47份商品房買賣合同及22份認購書。

## 物業投資部

物業投資部錄得營業額港幣28,300,000元，而去年則為港幣21,900,000元。增長主要來自錄得本集團於二零一二年年尾購入位於上環荷李活道151號一幢商業大廈CentreHollywood的全年租金收入。

沙田工業中心的租賃表現穩定，於二零一四年三月三十一日之佔用率約達75%。

本集團的其他投資物業包括上環永和街31號及CentreHollywood、屯門建榮工業大廈若干單位、粉嶺坪輦丈量約份76號的多個地段、元朗深灣路丈量約份128號的多個地段及屯門海濱貨倉（本集團擁有50%權益），皆為本集團於年內帶來滿意的收入。

## 物業代理及管理部

年內，物業代理及管理部的營業額為港幣17,200,000元，而去年則為港幣13,700,000元。

年內，物業代理及管理部繼續為位於中國浙江省海寧市的大型綜合發展項目提供項目管理服務及地盤監督服務。

在香港，物業代理及管理部擔任本集團兩個重建項目（位於必發道91-93號的The Bedford及位於官涌街38號的The Austine Place）的項目經理以及為位於嘉林邊道11-13號的重建項目之客戶擔任項目經理。

本部門亦向位於上水的高爾夫景園、位於九龍塘的One LaSalle及Eight College、位於上環的CentreHollywood及位於大角咀的The Bedford提供物業管理服務。

本部門其他服務包括向位於尖沙咀的赫德道8號及The Cameron和位於上環的CentreHollywood提供收租及租務代理服務。

## 健康產品部

本集團旗下健康產品部的三間附屬公司為康而健有限公司（「康而健」）、健康企業有限公司（「健康企業」）及零售企業有限公司（「零售企業」），分別從事批發中西式保健產品及經營零售連鎖店業務。

年內，健康產品部錄得營業額港幣55,300,000元，而去年則為港幣56,100,000元。

零售企業以健怡坊作為商標名稱，經營連鎖店零售業務，於二零一四年三月三十一日，共有11間零售店（包括九龍聖德勒撒醫院內的健怡坊店）及1間服務中心。年內，位於灣仔道及新都城的兩間健怡坊因業主大幅加租而結束營業。為滿足顧客需要，兩間全新的零售店經已開幕：天后店於二零一四年四月開幕及元朗店於二零一四年五月尾開幕。

年內，健康產品部推出一款補腎及提升男士機能的新產品「起勁」。

健康企業、零售企業及康而健分別第一年、連續第九年及第十年獲得香港社會服務聯會頒授「商界展關懷」榮譽。健怡坊亦獲授予「優質旅遊服務計劃」及「正版正貨承諾」計劃。

電子市場推廣及電子商貿方面，我們發展了Facebook專頁以便與潛在客戶互動及促進與顧客關係。我們亦推行電子商店給本地及海外客戶於線上購買我們的產品，以節省交通時間及讓顧客可以隨時購物。



## 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。

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，於二零一四年三月三十一日，總額為港幣1,312,000,000元（其中港幣872,000,000元是以本集團之若干土地及樓宇、投資物業、發展中之待售物業及銀行存款作第一抵押），其中港幣699,300,000元之貸款已提取，而約港幣215,100,000元已提取用作發出信用狀及履約保證。該等銀行融資下之銀行貸款按現行市場利率計算。

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。於二零一四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣323,400,000元（二零一三年：港幣293,300,000元），並佔流動資產19.6%（二零一三年：19.0%）。

年內，本集團營運業務之淨現金流入為港幣164,400,000元（主要由於應付合約工程款項與應付款項及其他應付款項增加、應收工程款項下降，抵消應收款項、按金及預付款項和發展中之待售物業上升所致），投資業務淨現金流出為港幣3,400,000元（主要由於合營企業貸款、合營企業注資及存放已抵押銀行存款抵消出售物業、廠房及設備所致），以及融資業務淨現金流出為港幣130,900,000元（主要由於已支付股息予股東及歸還銀行貸款抵消新增銀行貸款及非控股股東貸款所致）。因此，現金及銀行結餘增加，而銀行貸款減少。銀行借貸淨額（總銀行借貸減總現金及銀行結餘）於二零一四年三月三十一日為港幣375,900,000元（二零一三年：銀行借貸淨額為港幣517,400,000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27.9%（二零一三年：42.4%）。於年結日流動資產淨值增加港幣75,300,000元至港幣337,100,000元，流動比率（流動資產除以流動負債）為1.26倍（二零一三年：1.20倍）。

從可供動用之手頭現金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，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1,348,000,000元，當中包括港幣1,294,400,000元之儲備，較於二零一三年三月三十一日之港幣1,165,800,000元增加港幣128,600,000元。以此為基準，於二零一四年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣2.51元，而於二零一三年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣2.27元。股東資金增加之主因是在年內派發股息後保留溢利所致。

## 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。於回顧年度內，本集團獲得銀行貸款達港幣699,300,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣810,700,000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。貸款之還款期攤分五年，於首年內須償還港幣621,300,000元，於第二年內須償還港幣5,000,000元，於第三至第五年內償還共港幣73,000,000元。賬面值為港幣78,000,000元須於報告期末起計一年以後償還，但載有按要求還款條款的銀行貸款因而分類為流動負債。利息是根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

## 抵押品

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面值約為港幣1,153,600,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣1,168,200,000元）之若干租賃土地及樓宇、投資物業及發展中之待售物業已抵押予銀行，以獲得港幣446,300,000元之貸款（於二零一三年三月三十一日：港幣530,700,000元）。此外，為取得本集團其中一間位於中國之合營企業之銀行貸款，港幣49,800,000元（於二零一三年三月三十一日：港幣24,400,000元）之銀行存款已作抵押。

## 或然負債

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。於二零一四年三月三十一日，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

於本報告期間終結日，本集團有下列承擔：

二零一四年 三月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
-------------------------	-------------------------

### 已訂約但未列於綜合財務報表內

購入物業、廠房及設備之承擔

**2,030**

—

此外，本集團亦有責任與另一合營企業在被要求時以股東貸款方式進行融資，用以支付合營企業就發展中物業之支出。

### 已授權但未訂約

於此兩個報告期末，本集團有責任與獨立第三方就共同發展一塊位於香港掃管笏之土地支付港幣231,500,000元，佔預計項目成本之23.63%。

## 僱員及酬金政策

於二零一四年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業）有大約七百三十五名全職月薪僱員（其中一百五十三名於中國大陸）。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

如果美國能夠平穩地縮減量寬計劃，不致對環球金融穩定造成重大干擾，實現進一步經濟復甦，而歐元區亦能持續緩慢復甦，則二零一四年全球經濟前景應有望繼續取得正面進展。

中國經濟目前面臨出口疲弱、多個行業產能過剩、壞賬風險高企，以及因美國縮減量寬的滿溢效應而導致經濟放緩等問題。但是，中國經濟亦因溫和通脹及穩定就業而受惠。為厲行改革，放眼遠方，促進經濟結構調整，中國必須犧牲部分增長，以推行改革政策，因此，二零一四年的經濟增長預期將會略低於二零一三年7.7%的國內生產總值增長率。

香港方面，香港特區政府推出多項措施，務求令物業市場降溫。短期而言，置業人士的信心難免受到影響。但是，由於上述措施旨在遏制投機性投資及確保房地產行業長期可持續發展，因此，我們對香港房地產行業的長遠前景及房屋需求仍充滿信心。

鑒於利率低企、流動資金充裕及通脹率溫和，財政司司長預測香港二零一四年本地生產總值介乎約3%至4%，略高於二零一三年的2.9%。

本集團將繼續保持審慎、注重質素及靈活應對未來各種新變化及挑戰。考慮到手頭持有穩定的建築、維修及建築材料項目合約，以及早前以相對較低的價格收購用作發展的土地組合，本集團非常有信心在未來數年取得滿意的財務表現，並為股東創造可持續回報。

## 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。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）的原則，惟下述偏離者除外，而已就偏離情況所採取之補救步驟或經過審慎考慮的理由已闡釋如下：

- (a) 企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任須有指定任期，並須接受重選。本公司之非執行董事（包括獨立非執行董事）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，於本公司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，而每名董事須最少每三年退任一次。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比企業管治守則的標準寬鬆。
- (b) 企業管治守則第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。本公司非執行董事查懋德先生因需要處理其他重要商業事務，故未能出席本公司於二零一三年八月二十七日舉行之股東週年大會。董事的會議出席紀錄詳情詳列於快將刊發之年報的企業管治報告內。為確保遵守企業管治守則，本公司已採取並會繼續採取一切合理措施審慎地安排時間表以確定所有董事能夠出席股東大會。
- (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因需要處理其他重要商業事務，故未能出席本公司於二零一三年八月二十七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《上市發行人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。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，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

本集團截至二零一四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

就載列於初步公佈之截至二零一四年三月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表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

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)

### 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  
興勝創建控股有限公司  
主席  
查懋聲

香港，二零一四年六月二十四日