

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)

截至二零一九年三月三十一日止年度 全年業績公告

業績概要

截至二零一九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」）來自持續經營業務錄得收入港幣1,948,100,000元，較上一財政年度錄得之港幣2,432,400,000元（經重列）同比下降19.9%，主要是由於建築部及物業發展部之收入下降所致。本公司擁有人應佔綜合溢利為港幣578,000,000元（二零一八年：港幣616,300,000元），較去年溢利減少6.2%。減少之主要原因是建築材料部之貢獻因收入下降及毛利率下跌而減少，以及透過美亨實業控股有限公司（「美亨」）將本公司鋁窗、門及幕牆業務分拆及獨立上市所產生之法律及專業費用。

本年度持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利及每股攤薄盈利分別為港幣55.7仙及港幣54.9仙，較去年分別為港幣62.4仙及港幣60.7仙分別減少10.7%及9.6%。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣3,779,400,000元（二零一八年：港幣3,725,700,000元），較去年增加1.4%。於二零一九年三月三十一日，每股資產淨值為港幣3.46元（二零一八年：港幣3.56元）。

股息

本公司於二零一九年二月二十二日宣派特別中期股息，以實物方式分派美亨全部股份（相當於美亨全部已發行股份）。分派以就於二零一九年三月十二日名列本公司股東名冊之股東持有之每五股本公司股份獲配發兩股美亨股份之方式進行。美亨之相關股票於二零一九年三月十八日寄發予本公司股東。本次特別中期股息之總金額約為港幣500,000,000元。

本公司董事會（「董事會」）建議向於二零一九年九月五日名列本公司股東名冊之股東，現金派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣5.0仙（二零一八年：每股港幣5.0仙）。連同年內已現金派發之中期股息每股港幣2.5仙（二零一八年：每股港幣2.2仙），全年共派付現金股息每股港幣7.5仙（二零一八年：每股港幣7.2仙）。建議之末期股息須待定於二零一九年八月二十七日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，將於二零一九年九月十七日派發。

美亨的分拆及獨立上市

美亨於二零一八年九月十九日向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）提交上市申請，透過本公司以實物形式分派美亨全部已發行股本，以介紹形式於聯交所主板獨立上市。分拆於二零一九年三月十九日美亨成功上市後完成。

美亨獨立上市後，美亨及其附屬公司（「美亨集團」）不再為本公司的附屬公司。美亨集團從事外牆及幕牆系統的設計、供應及安裝，以幕牆及鋁門窗為主。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年八月二十二日至二零一九年八月二十七日（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，必須於二零一九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183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

本公司將於二零一九年九月三日至二零一九年九月五日（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二零一九年三月三十一日止年度之末期股息（「二零一九年末期股息」）之股東身份。為符合資格獲派發二零一九年末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，必須於二零一九年九月二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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3	1,948,123	2,432,443
銷售成本		(1,727,267)	(2,176,208)
毛利		220,856	256,235
其他收入		7,720	6,179
其他收益及虧損	5	(430)	30,705
出售物業、廠房及設備之收益		166,054	100
出售附屬公司之收益(虧損)		318,106	(324)
撥回減值虧損		113	—
市場推廣及分銷費用		(12,174)	(17,779)
行政開支		(248,897)	(230,254)
投資物業之公平值變動			
— 出售時之已變現收益		44,325	344,230
— 未變現收益		73,614	87,718
分佔聯營公司溢利		89	80
分佔合營企業溢利		74,423	125,677
財務費用		(15,151)	(16,909)
除稅前溢利	6	628,648	585,658
稅項支出	8	(62,425)	(17,165)
持續經營業務本年度溢利		566,223	568,493
已終止經營業務			
已終止經營業務本年度溢利	7	11,799	47,805
本年度溢利		<u>578,022</u>	<u>616,298</u>
本年度溢利			
來自持續經營業務		566,223	568,493
來自已終止經營業務		11,799	47,805
		<u>578,022</u>	<u>616,298</u>
每股盈利			
就持續經營及已終止經營業務而言			
基本(港仙)	10	<u>55.7</u>	<u>62.4</u>
攤薄(港仙)	10	<u>54.9</u>	<u>60.7</u>
就持續經營業務而言			
基本(港仙)	10	<u>54.5</u>	<u>57.5</u>
攤薄(港仙)	10	<u>53.8</u>	<u>56.0</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利	<u>578,022</u>	<u>616,298</u>
其他全面(支出)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	(4,266)	6,677
於出售海外業務時解除匯兌儲備	1,285	—
分佔合營企業之匯兌差額	<u>(7,533)</u>	<u>10,039</u>
	(10,514)	16,716
將不會重新分類至損益之項目：		
於轉移至投資物業時物業、廠房及設備之重估收益	<u>—</u>	<u>25,572</u>
	<u>(10,514)</u>	<u>42,288</u>
本年度全面收益總額	<u><u>567,508</u></u>	<u><u>658,586</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,225,570	1,712,360
物業、廠房及設備		393,119	588,758
預付租賃款項		-	5,851
聯營公司之權益		7,110	7,021
合營企業之權益		396,984	464,325
合營企業貸款		498,289	63,646
已付收購附屬公司按金		-	50,638
已付收購投資物業按金及預付款項		90,465	-
遞延稅項資產		2,538	358
		3,614,075	2,892,957
流動資產			
發展中之待售物業		322,596	319,607
持作待售物業		7,441	7,441
存貨		15,357	15,293
應收合約工程款項		-	96,992
應收保固金		-	246,029
合約資產		267,080	-
應收款項、按金及預付款項	11	114,148	266,695
預付租賃款項		-	207
應收合營企業款項		17	17
應收關聯人士款項		24,364	-
合營企業貸款		24,209	137,482
透過損益按公平值計算之財務資產		519	-
持作買賣之投資		-	580
可退回稅項		10,394	5,096
銀行結餘及現金		869,514	1,070,124
		1,655,639	2,165,563
分類為持作出售資產	12	-	282,067
		1,655,639	2,447,630
流動負債			
應付合約工程款項		-	470,129
應付款項及其他應付款項	13	772,165	720,313
撥備		87,637	-
應付稅項		66,813	20,782
銀行貸款—於一年內應付款項		351,000	395,507
		1,277,615	1,606,731
流動資產淨值		378,024	840,899
總資產減流動負債		3,992,099	3,733,856

		二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債			
撥備		200,299	—
遞延稅項負債		12,356	8,110
		<u>212,655</u>	<u>8,110</u>
		<u>3,779,444</u>	<u>3,725,746</u>
資本及儲備			
股本	14	109,083	104,618
儲備		3,670,361	3,621,128
		<u>3,779,444</u>	<u>3,725,746</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頒佈之香港財務報告準則而編製。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」）及香港公司條例之適用披露要求。

除投資物業及若干財務工具乃於每個報告期末以公平值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

歷史成本一般按交換商品及服務時所付代價之公平值計量。

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，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第九號	財務工具
香港財務報告準則第十五號	來自客戶合約之收入及相關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第二十二號	外幣交易及預付款
香港財務報告準則第二號之修訂本	以股份支付之款項交易之分類及計量
香港財務報告準則第四號之修訂本	連同香港財務報告準則第四號「保險合約」 — 併應用香港財務報告準則第九號「財務工具」
香港會計準則第二十八號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 年度改進之一部分
香港會計準則第四十號之修訂本	投資物業轉移

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋對本集團本年度及過往年度的財務表現及財務狀況及／或對該等綜合財務報表所披露事項並無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第十五號「來自客戶合約之收入」

於本年度，本集團首次採用香港財務報告準則第十五號。香港財務報告準則第十五號取代香港會計準則第十八號「收入」、香港會計準則第十一號「建築合約」及有關詮釋。

本集團已追溯採用香港財務報告準則第十五號，而首次採用該準則的累計影響則於首次採用日期（即二零一八年四月一日）確認。首次採用日期的任何差額於年初累計溢利（或權益的其他部分，如適用）確認，且未有重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第十五號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。因比較資料乃根據香港會計準則第十八號、香港會計準則第十一號及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無法用作比較。

本集團自下列主要來源確認收入：

- 建築工程合約
- 裝飾及維修工程合約—樓宇維修及裝修合約工程
- 安裝建築材料工程合約—設計、供應及安裝鋁窗及幕牆；及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（「供應及安裝天花系統」）
- 物業之銷售金額
- 健康產品之銷售金額—批發中西式營養保健產品及管理「健怡坊」零售連鎖店舖
- 提供物業代理及管理服務
- 物業投資之租金收入（未在香港財務報告準則第十五號範圍內）

首次採用香港財務報告準則第十五號產生之影響概要

本公司已對於二零一八年四月一日之綜合財務狀況表確認之金額作出以下調整。不受變動影響之條目並未計入在內。

		過往 於二零一八年 三月三十一日 呈報之賬面值 港幣千元	採用 香港財務 報告準則 第十五號之 影響 港幣千元	根據 香港財務 報告準則 第十五號 於二零一八年 四月一日之 賬面值* 港幣千元
存貨	(a)	15,293	28,055	43,348
應收合約工程款項	(a)	96,992	(96,992)	–
應收保固金	(b)	246,029	(246,029)	–
合約資產	(a), (b)	–	419,624	419,624
應收款項、按金及預付款項	(a)	266,695	14,229	280,924
應付合約工程款項	(a)	(470,129)	470,129	–
應付款項及其他應付款項	(a), (c)	(720,313)	(225,461)	(945,774)
撥備	(a)	–	(360,242)	(360,242)
合約負債	(c)	–	(3,313)	(3,313)

* 本欄金額為未調整採用香港財務報告準則第九號之金額。

附註：

- (a) 就先前按香港會計準則第十一號入賬之建築工程合約、裝飾及維修工程合約及設計、供應及安裝鋁窗及幕牆，本集團繼續使用產量法估計直至香港財務報告準則第十五號首次採用日期履行之履約義務。本集團採用投入法估計履行之供應及安裝天花系統履約義務。應收／應付合約工程款項港幣28,055,000元、港幣173,595,000元、港幣14,229,000元、港幣228,774,000元及港幣360,242,000元分別重新分類為存貨、合約資產、應收款項、按金及預付款項、應付款項及其他應付款項以及撥備。先前呈列為應付合約工程款項之建築工程合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約確認為保修及整改工程撥備。
- (b) 先前呈列為應收合約工程款項及應收保固金之建築合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約確認為合約資產。於首次採用日期，自建築工程合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約產生的應收保固金港幣246,029,000元須待本集團達成有關合約訂明之特定里程碑後，方可作實，故該項餘額重新分類至合約資產。

- (c) 先前呈列為應付合約工程款項及已收按金以及客戶預付款項之建築工程合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約確認為合約負債。於二零一八年四月一日，先前計入應付款項及其他應付款項之安裝建築材料工程合約的客戶預付款項港幣3,313,000元，重新分類至合約負債。

下表概述採用香港財務報告準則第十五號對本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表中各受影響條目之影響。不受變動影響之條目並未計入在內。

對綜合財務狀況表之影響

	附註	所呈報 港幣千元	調整 港幣千元	未採用 香港財務 報告準則 第十五號之 金額 港幣千元
應收合約工程款項	(a)	–	86,495	86,495
應收保固金	(b)	–	175,652	175,652
合約資產	(a)、(b)	267,080	(267,080)	–
應收款項、按金及預付款項	(a)	114,148	(9,467)	104,681
應付合約工程款項	(a)	–	(420,333)	(420,333)
應付款項及其他應付款項	(a)	(772,165)	146,797	(625,368)
撥備	(a)	(287,936)	287,936	–

附註：

- (a) 就先前按香港會計準則第十一號入賬之建築工程合約、裝飾及維修工程合約及設計、供應及安裝鋁窗及幕牆，本集團繼續使用產量法估計已履行之履約義務。就供應及安裝天花板系統而言，本集團採用輸入法估計已履行的履約義務。應收／應付合約工程款項港幣91,428,000元、港幣9,467,000元、港幣146,797,000元及港幣287,936,000元分別重新分類為合約資產、應收款項、按金及預付款項、應付款項及其他應付款項以及撥備。
- (b) 於二零一九年三月三十一日，自建築工程合約、裝飾及維修工程合約及安裝建築材料工程合約產生的應收保固金港幣175,652,000元須待本集團達成有關合約訂明之特定里程碑後，方可作實，故該項餘額重新分類至合約資產。

2.2 香港財務報告準則第九號「財務工具」

於本年度，本集團已採用香港財務報告準則第九號「財務工具」及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂。香港財務報告準則第九號引入有關(1)財務資產及財務負債的分類及計量；(2)財務資產及合約資產預期信貸虧損；及(3)一般對沖會計的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第九號所載的過渡條文採用香港財務報告準則第九號，即對於二零一八年四月一日（首次採用日期）並無終止確認的工具追溯採用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值），而對已於二零一八年四月一日終止確認的工具並無採用有關規定。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值之間的差額（如有），於年初累計溢利確認，毋須重列比較資料。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」編製，故若干比較資料可能無法用作比較。

首次採用香港財務報告準則第九號產生之影響概要

以下闡述根據香港財務報告準則第九號受預期信貸虧損所規限的財務資產及其他項目於首次採用日期（二零一八年四月一日）之分類及計量（包括減值）。

自持作買賣之投資至透過損益按公平值計算之財務資產

本集團已根據香港會計準則第三十九號重新評估其分類為持作之買賣投資之股本證券投資，猶如本集團於首次採用日期已購入該等投資。根據首次採納日期的事實及情況，本集團港幣580,000元之投資乃持作買賣並持續按透過損益按公平值計量。

預期信貸虧損模式下的減值

本集團採用香港財務報告準則第九號簡化方式計量預期信貸虧損，即運用應收款項及合約資產之存續期間之預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收款項及合約資產已根據共享信貸風險特徵分組，除根據香港會計準則第三十九號釐定為信貸減值及該等來自香港特別行政區政府部門的預期信貸虧損乃經考慮彼等信貸狀況、過往良好的還款記錄及與本集團的長期關係後個別進行評估。

合約資產與正在進行之未發單工程有關，並且與同類合約應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團按相同基準估計應收款項與合約資產的預期損失率。

貸款承擔、財務擔保合約及按攤銷成本計量的其他財務資產主要包括合營企業貸款、其他應收款項、應收合營企業款項、應收關聯人士款項及銀行結餘的虧損撥備，乃按十二個月預期信貸虧損基準計量，且信貸風險自首次確認以來並無大幅增加。

於二零一八年四月一日，額外信貸虧損撥備港幣15,936,000元已於累計溢利確認。額外虧損撥備乃於合營企業貸款、應收款項及合約資產扣除。

下表闡述於首次採用日期（二零一八年四月一日）根據香港財務報告準則第九號及香港會計準則第三十九號受預期信貸虧損所規限的財務資產及其他項目之分類及計量。

	合營 企業貸款 港幣千元	應收款項 港幣千元	應收 保固金 港幣千元	合約資產 港幣千元	持作買賣 之投資 港幣千元	透過損益 按公平值 計算之 財務資產 港幣千元	遞延稅項 資產 港幣千元	累計溢利 港幣千元
於二零一八年三月三十一日								
—香港會計準則第三十九號	201,128	211,989	246,029	不適用	580	不適用	358	3,236,023
首次採用香港財務報告準則 第十五號產生之影響	-	-	(246,029)	419,624	-	-	-	-
首次採用香港財務報告準則 第九號產生之影響	-	-	-	-	(580)	580	-	-
重新分類	-	-	-	-	(580)	580	-	-
透過期初累計溢利 重新計量之金額	(105)	(14,208)	-	(1,623)	-	-	2,065	(13,871)
於二零一八年四月一日								
—香港財務報告準則第九號	<u>201,023</u>	<u>197,781</u>	<u>-</u>	<u>418,001</u>	<u>-</u>	<u>580</u>	<u>2,423</u>	<u>3,222,152</u>

於二零一八年三月三十一日合營企業貸款、應收款項及合約資產之信貸虧損撥備的影響與於二零一八年四月一日之年初虧損撥備對賬如下：

	合營企業貸款 港幣千元	應收款項 港幣千元	合約資產 港幣千元
於二零一八年三月三十一日			
—香港會計準則第三十九號	-	2,649	-
預期信貸虧損模式下的減值	<u>105</u>	<u>14,208</u>	<u>1,623</u>
於二零一八年四月一日			
—香港財務報告準則第九號	<u>105</u>	<u>16,857</u>	<u>1,623</u>

2.3 香港會計準則第四十號之修訂本「投資物業轉移」

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，須以可觀察證據支持其用途改變。該等修訂進一步澄清香港會計準則第四十號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於發展中物業及持作待售物業。例如，在日常業務過程中持作待售物業改變用途轉移至投資物業可由向另一方展開經營租賃一刻生效。目前，本集團僅在經營租賃開始時才進行轉移。於首次應用日期，本集團根據該日存在的狀況評估若干物業之分類。對於二零一八年四月一日之分類沒有影響。

2.4 採用所有新訂準則對年初綜合財務狀況表之影響

由於上述本集團會計政策變動，年初綜合財務狀況表須予重列。下表呈列就各受影響條目確認之調整。不受變動影響之條目並未計入在內。

	二零一八年 三月三十一日 港幣千元	香港財務 報告準則 第十五號 港幣千元	香港財務 報告準則 第九號 港幣千元	二零一八年 四月一日 港幣千元
合營企業貸款	201,128	–	(105)	201,023
遞延稅項資產	358	–	2,065	2,423
存貨	15,293	28,055	–	43,348
應收合約工程款項	96,992	(96,992)	–	–
應收保固金	246,029	(246,029)	–	–
合約資產	–	419,624	(1,623)	418,001
應收款項、按金及預付款項	266,695	14,229	(14,208)	266,716
透過損益按公平值計算之 財務資產	–	–	580	580
持作買賣之投資	580	–	(580)	–
應付合約工程款項	(470,129)	470,129	–	–
應付款項及其他應付款項	(720,313)	(225,461)	–	(945,774)
撥備	–	(360,242)	–	(360,242)
合約負債	–	(3,313)	–	(3,313)
累計溢利	<u>3,236,023</u>	<u>–</u>	<u>(13,871)</u>	<u>3,222,152</u>

2.5 香港財務報告準則第三號之修訂本「業務的定義」

該修訂本澄清業務的定義，並提供額外指引，旨在協助實體釐定交易是否應作為業務合併或資產收購入賬。此外，引入了可選的集中測試，以簡化對所獲得的一系列活動和資產是否屬於業務的評估。本集團已提早採納於二零一八年四月一日或之後完成之收購交易的修訂。本集團已於本年度對若干收購交易進行集中測試，並視為收購資產合併入賬。

除提早採用香港財務報告準則第三號之修訂本外，本集團並未提早採納香港會計師公會已頒佈的年內尚未生效的新訂及經修訂財務報告準則及詮釋。

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、物業之銷售及提供物業代理及管理服務以及物業投資之租金收入已收或應收款項總金額，及分析如下：

持續經營業務

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
建築工程合約之收入	1,620,484	2,037,100
裝飾及維修工程合約之收入	130,115	125,792
安裝建築材料之收入	90,982	71,630
健康產品之銷售金額	59,870	59,513
物業之銷售金額	–	73,055
物業代理收入	6,879	4,830
物業管理服務收入	6,460	6,521
物業投資之租金收入	33,333	54,002
	<u>1,948,123</u>	<u>2,432,443</u>

來自客戶合約之收入分列

下表提供本集團於截至二零一九年三月三十一日止年度基於以下情況之外部客戶收入分析：

收入確認時間

	二零一九年 港幣千元
持續經營業務	
來自客戶合約之收入：	
– 於某個時間點	66,749
– 隨時間	1,848,041
	<u>1,914,790</u>
物業投資之租金收入	33,333
	<u>1,948,123</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、建築材料之設計、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分類間之表現。

設計、供應及安裝鋁窗及幕牆計入「建築材料」分類於今年已終止經營。下文所呈報的分類資料不包括該等已終止經營業務的任何金額，有關金額於附註7中詳述。

(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：

持續經營業務

截至二零一九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	撤銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入										
對外銷售	1,620,484	130,115	90,982	59,870	33,333	-	13,339	1,948,123	-	1,948,123
分類業務間之銷售	703	59,284	2,198	145	6,869	-	11,664	80,863	(80,863)	-
總計	<u>1,621,187</u>	<u>189,399</u>	<u>93,180</u>	<u>60,015</u>	<u>40,202</u>	<u>-</u>	<u>25,003</u>	<u>2,028,986</u>	<u>(80,863)</u>	<u>1,948,123</u>

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

業績

分類業績	<u>61,147</u>	<u>4,474</u>	<u>261</u>	<u>(2,881)</u>	<u>285,512</u>	<u>302,126</u>	<u>831</u>	<u>651,470</u>	<u>-</u>	<u>651,470</u>
未分配支出										<u>(22,822)</u>
除稅前溢利										<u>628,648</u>

截至二零一八年三月三十一日止年度 (經重列)

	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	撤銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入										
對外銷售	2,037,100	125,792	71,630	59,513	54,002	73,055	11,351	2,432,443	-	2,432,443
分類業務間之銷售	805	43,061	5,022	95	3,864	-	31,701	84,548	(84,548)	-
總計	<u>2,037,905</u>	<u>168,853</u>	<u>76,652</u>	<u>59,608</u>	<u>57,866</u>	<u>73,055</u>	<u>43,052</u>	<u>2,516,991</u>	<u>(84,548)</u>	<u>2,432,443</u>

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

業績

分類業績	<u>68,704</u>	<u>8,421</u>	<u>892</u>	<u>3,690</u>	<u>540,232</u>	<u>24,384</u>	<u>453</u>	<u>646,776</u>	<u>-</u>	<u>646,776</u>
未分配支出										<u>(61,118)</u>
除稅前溢利										<u>585,658</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。

(b) 其他資料

持續經營業務

截至二零一九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
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	12,064	941	1,061	678	5,196	19	2,839	22,798
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(117,939)	-	-	(117,939)
透過損益按公平值計算之財務資產								
公平值變動之虧損	61	-	-	-	-	-	-	61
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(337)	-	-	1	(165,718)	-	-	(166,054)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	(318,106)	-	(318,106)
減值虧損(撥回)撥備	(763)	(48)	(7)	(24)	864	(105)	(30)	(113)
利息收入	(2,824)	-	-	(6)	(113)	-	(1)	(2,944)
分佔聯營公司溢利	-	-	-	-	(89)	-	-	(89)
分佔合營企業溢利	-	-	-	-	(47,136)	(27,287)	-	(74,423)
財務費用	102	-	-	-	15,049	-	-	15,151
添置非流動資產(附註)	961	-	21	28	181,632	-	9	182,651
聯營公司之權益	-	-	-	-	7,110	-	-	7,110
合營企業之權益	-	-	-	-	272,648	124,336	-	396,984
合營企業貸款	-	-	-	-	179,587	342,911	-	522,498
	<u>3,851</u>	<u>(800)</u>	<u>(233)</u>	<u>(38)</u>	<u>11,591</u>	<u>47,369</u>	<u>685</u>	<u>62,425</u>
不包括在分類業績但定期匯報給主要經營決策者之金額：								
所得稅支出(計入)	<u>3,851</u>	<u>(800)</u>	<u>(233)</u>	<u>(38)</u>	<u>11,591</u>	<u>47,369</u>	<u>685</u>	<u>62,425</u>

附註： 非流動資產不包括與該等已終止經營業務之相關者、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。

截至二零一八年三月三十一日止年度（經重列）

	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
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	9,669	384	2,196	527	4,352	19	1,677	18,824
於轉移至投資物業時持作待售物業之 重估收益	-	-	-	-	(30,264)	-	-	(30,264)
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(431,948)	-	-	(431,948)
持作買賣之投資之公平值變動之收益	(197)	-	-	-	-	-	-	(197)
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	(161)	-	-	56	-	-	5	(100)
出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	324	-	-	324
利息收入	(368)	-	-	(1)	-	(1,268)	(1)	(1,638)
分佔聯營公司溢利	-	-	-	-	(80)	-	-	(80)
分佔合營企業（溢利）虧損	-	-	-	-	(129,529)	3,852	-	(125,677)
財務費用	-	-	628	-	16,161	120	-	16,909
添置非流動資產（附註）	3,668	-	-	1,076	304,929	-	5	309,678
聯營公司之權益	-	-	-	-	7,021	-	-	7,021
合營企業之權益	-	-	-	-	359,743	104,582	-	464,325
合營企業貸款	-	-	-	-	139,963	61,165	-	201,128
	<u>9,110</u>	<u>1,141</u>	<u>682</u>	<u>222</u>	<u>1,699</u>	<u>1,196</u>	<u>3,115</u>	<u>17,165</u>
不包括在分類業績但定期匯報給主要經營決策者之金額：								
所得稅支出	<u>9,110</u>	<u>1,141</u>	<u>682</u>	<u>222</u>	<u>1,699</u>	<u>1,196</u>	<u>3,115</u>	<u>17,165</u>

附註： 非流動資產不包括該等與已終止經營業務之相關者、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

因本集團的收入主要來自香港（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。來自香港客戶的收入為港幣1,948,123,000元（二零一八年：港幣2,432,443,000元）。

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）：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港（所在地區）	3,009,296	2,540,226
中華人民共和國（「中國」）	103,952	112,559
	<u>3,113,248</u>	<u>2,652,785</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。

非流動資產不包括與該等已終止經營業務之相關者、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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶甲（附註）	1,137,421	1,344,218
客戶乙（附註）	371,131	—*
客戶丙（附註）	—*	386,266
	<u>—*</u>	<u>386,266</u>

附註：來自建築分類之建築合約收益之收入。

* 該年度相關收入貢獻不足本集團總收入之10%。

5. 其他收益及虧損

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
淨匯兌（虧損）收益	(369)	244
透過損益按公平值計算之財務資產之公平值變動之虧損	(61)	—
於轉移至投資物業時持作待售物業之重估收益	—	30,264
持作買賣之投資之公平值變動之收益	—	197
	<u>(430)</u>	<u>30,705</u>

6. 除稅前溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
除稅前溢利已扣除 (計入) :		
物業、廠房及設備之折舊	22,798	18,824
減：包含於銷售成本內之折舊	<u>(2,988)</u>	<u>(3,026)</u>
	19,810	15,798
核數師酬金	3,750	2,969
租賃物業之經營租賃租金	4,611	4,349
合約成本計入銷售成本	1,693,073	2,109,116
存貨成本計入銷售成本	34,194	67,092
於年內撥回最後結賬時之超額應計合約成本 (包含於銷售成本)	-	(13,310)
經營租賃租金收入總額	(33,333)	(54,002)
減：於年內因產生租金收入而引起的直接經營支出	<u>2,115</u>	<u>9,117</u>
	(31,218)	(44,885)
分租收入	(1,849)	(53)
減：於年內因產生分租收入而引起的直接經營支出	<u>49</u>	<u>-</u>
	(1,800)	(53)
包含於銷售成本內之支出：		
折舊	2,988	3,026
經營租賃之租金：		
— 廠房及機器	17,219	24,266
— 其他	<u>938</u>	<u>200</u>

7. 已終止經營業務

以實物分派方式出售美亨集團

美亨及其附屬公司於二零一九年三月十八日以實物形式向本公司股東分派美亨股份作為特別中期股息後不再為本公司附屬公司。

本年度自美亨集團從事之已終止經營業務之溢利載列如下。綜合損益表內之比較數字已予以重列，藉以重新呈列美亨集團作為已終止經營業務之經營。

	二零一八年 四月一日至 二零一九年 三月十八日 期間 港幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
收入	366,884	417,061
銷售成本	(293,856)	(299,881)
毛利	73,028	117,180
其他收入	2,462	1,390
其他收益及虧損	348	(5,185)
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(15)	102
撥回減值虧損(已確認減值虧損)	3,144	(3,548)
行政及其他開支	(59,834)	(44,650)
財務費用	(2,047)	(2,646)
除稅前溢利	17,086	62,643
稅項	(5,287)	(14,838)
本期間/年度溢利	11,799	47,805

來自己終止經營業務之本期間／年度溢利包括以下：

	二零一八年 四月一日至 二零一九年 三月十八日 期間 港幣千元	截至 二零一八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
核數師酬金	1,530	461
物業、廠房及設備之折舊	9,262	6,136
租賃物業之經營租賃租金	90	50
包含於存貨成本內之預付租賃款項之撥回	197	207
就存貨確認之減值虧損(撥回)	(1,366)	1,462
就應收款項確認之減值虧損(撥回)	(2,986)	3,548
就合約資產確認之減值虧損撥回	(158)	-
利息收入	(25)	(16)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	15	(102)

8. 稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
香港利得稅		
本年度	52,974	16,288
過往年度撥備不足(超額撥備)	5,479	(491)
	58,453	15,797
遞延稅項	3,972	1,368
	62,425	17,165

兩個年度之香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%的統一稅率計算。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級利得稅稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。

根據兩級利得稅稅率制度，合資格集團實體的首港幣2,000,000元應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元的應課稅溢利則按16.5%的稅率徵稅。因此，自本年度起，合資格實體的香港利得稅乃按兩級利得稅稅率計算。不符合兩級利得稅稅率制度資格的其他香港集團實體將繼續沿用16.5%的統一稅率徵稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

9. 股息

年內獲確認為已分派之股息如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
普通股：		
二零一九年中期股息－每股港幣2.5仙 (二零一八年：二零一八年中中期股息－每股港幣2.2仙)	26,169	21,712
二零一八年末期股息－每股港幣5.0仙 (二零一八年：二零一七年末期股息－每股港幣5.0仙)	52,294	49,344
小計	78,463	71,056
以實物分派附屬公司之形式分派之特別中期股息 (附註)	500,048	—
	578,511	71,056
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
建議截至二零一九年三月三十一日止財政年度之 末期股息每股港幣5.0仙 (二零一八年：截至二零一八年 三月三十一日止財政年度每股港幣5.0仙)	54,542	52,309

附註：本公司於二零一九年二月二十二日宣派特別中期股息，以實物分派美亨全部股份（為本公司所持美亨的全部權益）之形式支付。該次分派以本公司股東持有之每五股股份獲配發兩股美亨股份之方式進行。本公司董事認為美亨於分派前後均最終受相同人士控制，故本公司作出之此次實物分派以本公司擁有人應佔美亨集團資產淨值之賬面值確認。

10. 每股盈利

持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔年度每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	578,022	616,298
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註)	1,038,165	988,325
攤薄潛在普通股的影響：		
就本公司發行的購股權作出的調整	789	2,251
就本公司授出的獎勵股份作出的調整	13,007	25,030
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (附註)	1,051,961	1,015,606

附註：於兩個年度，用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數乃經扣除以信託形式代本公司持有之股份後釐定。

持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據如下計算的盈利數據計算：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	578,022	616,298
減：源於已終止經營業務之本年度溢利	(11,799)	(47,805)
用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄盈利的盈利	566,223	568,493

所用分母與上文持續經營業務及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利所詳述者相同。

已終止經營業務

已終止經營業務的本年度每股基本盈利為每股港幣1.2仙（二零一八年：每股港幣4.9仙），而已終止業務的每股攤薄盈利為每股港幣1.1仙（二零一八年：每股港幣4.7仙），乃基於源於已終止經營業務的本年度溢利港幣11,799,000元（二零一八年：港幣47,805,000元）計算，而所用分母則與上文持續經營業務及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利所詳述者相同。

11. 應收款項、按金及預付款項

來自物業銷售應收所得款項乃按買賣協議的條款釐訂。至於建築服務及其他業務，本集團一般給予其客戶三十至九十日及不多於九十日（二零一八年：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。

應收款項之賬齡分析乃根據本報告期末之發票日期或協議日期（如適用）現呈列如下：

	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	54,957	153,378
三十一至六十日	8,562	31,630
六十一至九十日	8,504	2,571
超過九十日	4,511	24,410
	<u>76,534</u>	<u>211,989</u>

12. 分類為持作出售之資產

於二零一八年二月一日，本公司之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於合營企業Pagson Development Limited（「Pagson Development」），連同其全資附屬公司（即Wall Street 38 Limited，統稱為（「Pagson Development集團」））之50%權益及股東貸款。本公司董事評估是否符合香港財務報告準則第五號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」所載持作出售標準。經計及(a)該標的股權及股東貸款即時可供出售，及(b)相關協議條款所載就完成該項出售須符合之條件，於二零一八年三月三十一日，於合營企業中50%權益之賬面值港幣282,067,000元已由合營企業權益重新分類至分類為持作出售資產。出售已於二零一八年四月十日完成。

13. 應付款項及其他應付款項

應付款項之賬齡分析乃根據本報告期末之發票日期現呈列如下：

	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	68,646	113,550
三十一至六十日	192	713
六十一至九十日	649	260
超過九十日	3,825	10,339
	<u>73,312</u>	<u>124,862</u>

14. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零一七年四月一日之結餘	1,200,000,000	120,000
年內增加 (附註a)	<u>300,000,000</u>	<u>30,000</u>
於二零一八年三月三十一日、二零一八年四月一日及 二零一九年三月三十一日之結餘	<u><u>1,500,000,000</u></u>	<u><u>150,000</u></u>
已發行及繳足：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零一七年四月一日之結餘	1,038,003,926	103,800
行使購股權而發行之股份 (附註b)	<u>8,172,725</u>	<u>818</u>
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日之結餘	1,046,176,651	104,618
行使購股權而發行之股份 (附註b)	<u>44,654,925</u>	<u>4,465</u>
於二零一九年三月三十一日之結餘	<u><u>1,090,831,576</u></u>	<u><u>109,083</u></u>

附註：

- (a) 根據在二零一七年八月二十二日舉行之股東週年大會上通過之一項決議案，本公司透過增發每股面值港幣0.10元之額外300,000,000股普通股，將法定股本從港幣120,000,000元（分為每股面值港幣0.10元之1,200,000,000股普通股）增至港幣150,000,000元（分為每股面值港幣0.10元之1,500,000,000股普通股）。
- (b) 已發行新股份與現有已發行股份於各方面享有相同權利。

15. 報告期後事項

於二零一九年四月十五日，本公司間接全資附屬公司達德創投有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣489,000,000元購買位於香港九龍觀塘大業街1號之物業。於二零一九年三月三十一日，本集團已支付首筆按金港幣20,000,000元，並支付保管金港幣28,900,000元。有關交易於二零一九年五月八日完成，餘下代價港幣440,100,000元亦於同日支付。

業務回顧

建築部

截至二零一九年三月三十一日止年度，建築部的收入為港幣1,621,200,000元（二零一八年：港幣2,037,900,000元）。

年內，建築部繼續進行手頭項目。於二零一九年三月三十一日，建築部的手頭合約價值總額為港幣1,906,900,000元。

承接的主要工程

- (1) 興建新界沙田碩門邨第二期之公共房屋發展項目
- (2) 興建新界上水彩園路地盤3及4之公共房屋發展項目
- (3) 興建新界大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場
- (4) 興建九龍啟德發展區1A-2地盤之一所30班房中學

裝飾及維修部

截至二零一九年三月三十一日止年度，裝飾及維修部錄得收入為港幣189,400,000元，而去年則為港幣168,900,000元。

於二零一九年三月三十一日，裝飾及維修部的手頭合約價值總額為港幣79,500,000元。

承接的主要工程

- (1) 香港渣甸山白建時道33號嘉雲臺（1-7座）樓宇之裝修工程
- (2) 九龍荔枝角道第99號至101號之改建及加建工程
- (3) 九龍窩打老道71號港九五旬節會教堂之建議裝修工程

於截至二零一九年三月三十一日止財政年度後獲授的主要工程

- (1) 香港香葉道43號之建議酒店及辦公樓宇綜合裝修工程
- (2) 香港中環交易廣場第三座24樓至26樓之全面復原工程

建築材料部

本集團的建築材料部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。

截至二零一九年三月三十一日止年度，建築材料部之收入為港幣93,200,000元，而去年則為港幣76,700,000元（經重列）。

於二零一九年三月三十一日，建築材料部的手頭合約價值總額為港幣57,700,000元。

已完成的主要工程

- (1) ASD合約編號SS C502之設計及建造位於油麻地之西九龍政府合署－設計、供應及安裝外部天花系統

承接的主要工程

- (1) 興建九龍啟德發展區1A-2地盤之一所30班房中學－設計、供應及安裝假天花系統
- (2) 西九文化區Museum Plus (M+)－供應及安裝金屬天花系統
- (3) 香港軒尼詩道1號之建議辦公室發展項目－供應及安裝假天花系統
- (4) 新界青山公路古洞段丈量約份第92約地段第2640號之建議住宅發展項目－供應及安裝假天花系統
- (5) 位於新界將軍澳市地段第70號餘段日出康城第7A及7B期86區建議地盤C1發展項目－供應及安裝假天花系統
- (6) 九龍鯉魚門鯉魚門徑1號油塘地段第42號之建議住宅及商業發展項目－供應及安裝假天花系統、複合木地板及壁腳板

於截至二零一九年三月三十一日止財政年度獲授的主要工程

- (1) 興建大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場－設計、供應及安裝假天花系統及硬木運動地板系統
- (2) 新界屯門管翠路屯門市地段第500號之建議住宅發展項目－供應及安裝假天花系統
- (3) 北角馬寶道3號之建議重建項目－供應及安裝外部天花系統及鋁百葉

(4) 香港羅便臣道23號之建議住宅重建項目(停車場) – 供應及安裝外部天花系統

於截至二零一九年三月三十一日止財政年度後獲授的主要工程

(1) 港鐵沙中綫項目合約編號1123 – 會展站 – 設計、供應及安裝假天花系統

物業發展部

截至二零一九年三月三十一日止年度，物業發展部並無錄得任何收入(二零一八年：港幣73,100,000元)。

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，年內本集團錄得9個住宅單位及10個停車位的銷量。該溢利確認為分佔合營企業溢利。於財政年度末之後再售出1個單位，餘下2個單位仍在售。

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130份商品房買賣合同，其中126個單位已交付予客戶。

於二零一八年六月，本集團擁有50%權益的合營企業收購位於新界葵涌的中央工業大廈進行物業重建。其現處於設計階段，以及我們近期已提交額外建築面積之規劃申請。

於二零一八年七月，本集團完成向持有一棟工業大廈(即位於香港九龍新蒲崗七寶街1號及三祝街19號的「美華工廠大廈」)的多名賣方進行的若干收購事項，總代價為港幣850,000,000元，以作重建。於二零一八年八月，本集團訂立買賣協議以出售一間附屬公司之全部權益，該附屬公司間接持有美華工廠大廈，代價為港幣1,252,900,000元。出售事項已於二零一八年十一月十五日完成。

位於九龍九龍塘衙前圍道第57A號之土地(旨在將該物業發展為一個優質住宅項目)，本集團已就重建項目申請契約修訂，而該申請正在處理中。

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。預期快將獲發補地價評估。

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於先前之財政年度完成，將會適時向地政總署申請轉換為住宅用途。

物業投資部

截至二零一九年三月三十一日止年度，物業投資部錄得收入港幣40,200,000元（二零一八年：港幣57,900,000元）。

為使投資組合多元化，本集團已於二零一八年四月完成收購持有位於香港荷李活道222號的物業（即Hollywood Hill）的公司，以用於服務式住宅業務。此外，本集團擁有50%權益的合營企業訂立一份買賣協議，以收購持有位於香港干諾道西138號的一整棟物業（即The Connaught）的公司。該交易已於二零一八年十一月完成。於二零一九年五月，本集團收購位於香港九龍觀塘大業街1號的一整棟工業物業（即禧年大廈）。

由於本集團認為市場呈現將物業價值變現的良機，故訂立若干買賣協議以出售其物業。於二零一八年四月及二零一八年五月，本集團分別與一名獨立第三方訂立買賣協議以出售沙田工業中心的若干工作間及停車位，代價分別為港幣158,400,000元及港幣209,800,000元。該等交易分別於二零一八年十月及二零一八年九月完成。於二零一八年五月，本集團擁有40%權益的合營企業訂立一份買賣協議，以出售其全資附屬公司，該公司直接持有位於香港皇后大道中338號的服務式住宅Queen Central。該交易已於二零一八年十月完成。

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、西營盤的One Eleven、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的零售店舖以及本集團擁有50%權益的三項投資物業（長沙灣的PeakCastle、屯門海濱貨倉及位於干諾道西138號的The Connaught），彼等於本財政年度內皆為本集團帶來滿意的租金收入。

包括West Castle、West Park及The Edward在內的投資物業正在進行翻新，以提高有關租金收入及提升物業價值。

物業代理及管理部

截至二零一九年三月三十一日止年度，物業代理及管理部的收入為港幣25,000,000元（二零一八年：港幣43,100,000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、位於打磚坪街之成功中心（已於二零一八年四月終止服務）、位於皇后大道中之Queen Central（已於二零一八年十月終止服務）、位於長沙灣之PeakCastle、位於葵涌之中央工業大廈、位於干諾道西138號的The Connaught以及本集團一個重建項目－位於官涌街38號的The Austine Place的市場推廣及項目經理。本部門亦向尖沙咀的The Austine Place、大角咀的The Bedford、九龍塘的Eight College及One LaSalle、西營盤的One Eleven、長沙灣的PeakCastle、位於樂林路的Mount Vienna、位於皇后大道中的Queen Central（已於二零一八年十月終止服務）、位於干諾道西138號的The Connaught以及位於荷李活道222號的Hollywood Hill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

健康產品部由本集團的兩間附屬公司，即康而健有限公司（「康而健」）及零售企業有限公司（「零售企業」）組成，專注於批發中西式營養保健產品及管理相關零售連鎖店。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本部門錄得收入港幣60,000,000元，而去年則為港幣59,600,000元。

零售企業以健怡坊作為商標名稱，經營本集團連鎖店業務，現時共營運9間零售店（包括聖德肋撒醫院內的健怡坊店）及1間服務中心。於目前財政年度，健怡坊參與了由二零一八年八月三日至六日假座香港會議展覽中心舉辦之二零一八年荷花嬰兒博覽，康而健則參與了由二零一八年八月十六日至二十日假座香港會議展覽中心舉辦之美食博覽。為加強我們的廣告宣傳，本集團已聘請演員趙雅芝女士為我們的產品「學者靈芝」之明星代言人，以增加產品的知名度及普及度。就電子商務業務而言，本集團已建立不同的電子商務渠道以吸引不同領域的顧客。

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，於二零一九年三月三十一日，本集團可動用銀行及一間保險公司之融資總額為港幣2,151,000,000元（其中港幣811,000,000元是以本集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業作第一抵押），其中港幣351,000,000元銀行貸款已提取，而約港幣245,700,000元已主要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。於二零一九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣869,500,000元（二零一八年：港幣1,070,100,000元），並佔流動資產52.5%（二零一八年：43.7%）。

年內，本集團營運業務之現金流出淨額為港幣892,400,000元（主要由於發展中之待售物業增加所致），投資業務現金流入淨額為港幣1,077,300,000元（主要由於出售附屬公司之現金流入淨額、出售物業、廠房及設備、投資物業以及分類為持作出售資產的所得款項、合營企業償還貸款及已收合營企業股息、抵銷收購附屬公司之現金流出淨額及合營企業貸款所致），以及融資業務現金流出淨額為港幣384,300,000元（主要為附屬公司以實物分派形式分派股息之現金流出淨額、已支付予股東之股息及償還銀行貸款、抵銷新增銀行貸款所致）。於二零一九年三月三十一日，本集團為淨現金之狀況，此乃根據現金及銀行結餘總額減銀行貸款總額計算。本集團於年結日之流動資產淨值為港幣378,000,000元（二零一八年：港幣840,900,000元）及流動比率（流動資產除以流動負債）為1.30倍（二零一八年：1.52倍）。

從可供動用之手頭現金及可供動用來自銀行及一間保險公司之融資額，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。本集團並無進行與有關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3,779,400,000元，當中包括港幣3,670,400,000元之儲備，較於二零一八年三月三十一日之港幣3,621,100,000元增加港幣49,300,000元。以此為基準，於二零一九年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣3.46元，而於二零一八年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣3.56元。股東資金增加主要由於二零一九年三月通過實物分派本公司所擁有全部美亨股份的形式分派特別中期股息完成後及派付現金股息後之保留溢利、行使購股權及確認以權益結算及以股份支付之款項所致。

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。於二零一九年三月三十一日，本集團獲得銀行貸款達港幣351,000,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣395,500,000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。貸款之還款期攤分三年，於首年內須償還港幣179,100,000元，於第二年內須償還港幣9,000,000元而第三年須償還港幣162,900,000元。賬面值為港幣351,000,000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。

主要收購及出售事項

於二零一八年三月二日，本公司之間接全資附屬公司亮佑有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購Richway Group Holdings Limited連同其全資附屬公司朝陽置業有限公司（統稱為「Richway集團」）之全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣505,144,000元。收購已於二零一八年四月十二日完成，Richway集團之主要資產為位於香港荷李活道222號之一整棟物業，分類為投資物業。

於二零一八年八月二十四日，本公司之間接全資附屬公司賦邁有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售熙悅有限公司（「熙悅」）連同其全資附屬公司煌卓有限公司（「煌卓」）全部已發行股本及股東貸款，代價約為港幣1,252,907,000元。煌卓從事物業開發。煌卓主要資產指位於香港九龍三祝街19號及香港九龍七寶街1號的稱為「美華工廠大廈」之工業物業。出售乃於二零一八年十一月十五日完成。

抵押品

於二零一九年三月三十一日，本集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業之賬面值約為港幣942,200,000元（於二零一八年三月三十一日：港幣1,081,500,000元）已抵押予銀行，以獲得港幣351,000,000元之貸款（於二零一八年三月三十一日：港幣395,500,000元）。

或然負債及履約保證

於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訴訟。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，至今尚未就有關訴訟對本集團採取進一步行動。於二零一八年，因對方自願清盤，故已結案。

於二零一八年三月三十一日，本集團就一間合營企業獲授之銀行融資額度向一間銀行提供之公司擔保約港幣67,125,000元，該款項為本集團按比例分佔之於二零一八年三月三十一日動用之銀行融資額度。本公司董事認為，該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，故於二零一八年三月三十一日並無就財務擔保合約作出撥備。於截至二零一九年三月三十一日止年度，合營企業之銀行貸款已悉數償還。

於二零一八年三月三十一日，本集團向合營企業合夥人提供反彌償保證港幣62,000,000元，其相當於本集團之最高負債。此最高負債乃由反彌償保證之訂約方經參考本集團按比例分佔之授予合營企業之銀行融資額度項下之利息付款估計金額及有關合營企業所持有物業之翻新、管理及市場推廣及租賃涉及之成本超支後釐定。本公司董事認為，反彌償保證之公平值於初步確認時並不重大，故於二零一八年三月三十一日並無就反彌償保證作出撥備。於截至二零一九年三月三十一日止年度，合營企業之銀行貸款已悉數償還。

於二零一九年三月三十一日，本集團就建築合約持有之履約保證達港幣136,941,000元（二零一八年：港幣222,991,000元）。

承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
--	-------------------------	-------------------------

就下列各項已訂約但尚未列於綜合財務報表內之資本支出：

收購發展中之待售物業	–	409,000
收購一間附屬公司	–	454,505
收購投資物業	440,100	–
	<u>440,100</u>	<u>863,505</u>

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尚未確認之承擔如下：

	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元
--	-------------------------	-------------------------

提供貸款承擔	<u>382,857</u>	<u>757,206</u>
--------	-----------------------	-----------------------

僱員及酬金政策

於二零一九年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業）有611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。

展望

政治不確定因素使全球經濟前景變得複雜，而二零一九年之全球增速預計將跌至2.9%。由於貿易衝突仍未得到解決，國際貿易及投資預期將會減弱。

在香港，政府預測二零一九年之本地生產總值將從去年之3%跌至2%至3%之間。然而，處於低位之失業率及利率已為香港經濟提供了強大之支援作用，尤其是物業市場。我們將於充滿挑戰及不確定因素之環境下謹慎前行。

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。

於截至二零一九年三月三十一日止年度內，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，惟下列情況除外：

- 一 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。由於董事會主席查懋聲先生因需要處理其他重要事務，故未能出席本公司二零一八年股東週年大會。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（不包括年末後獲委任的董事）作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一九年三月三十一日止年度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

年內，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

本集團截至二零一九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二零一九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根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告作出明示保證。

代表董事會
興勝創建控股有限公司
主席
查懋聲

香港，二零一九年六月二十五日

於本公告刊發日期，董事會包括下列成員：

非執行主席

查懋聲先生

執行董事

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

老啟昌先生

非執行董事

查懋德先生

張煒博士

(亦為查懋聲先生之替任董事)

獨立非執行董事

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士