

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)

(股票編號：896)

截至二零一零年三月三十一日止年度全年業績公告

業績概要

於截至二零一零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884,400,000元，較去年之港幣1,828,500,000元下跌51.6%。本集團建築、裝飾及維修以及建築材料業務之營業額顯著下降。

儘管營業額下降，本集團仍能於毛利率改善的情況下運作。本集團轉虧為盈，由截至二零零九年三月三十一日止年度的股東應佔綜合虧損港幣59,400,000元轉為錄得股東應佔綜合溢利港幣109,200,000元。有相當部分的利潤主要是由於錄得投資物業公平價值變動之收益及確認來自銷售One LaSalle (本集團佔一半權益的聯合發展項目的物業) 某些單位所得的利潤。

本年度每股基本盈利為港幣24.6仙，去年則為每股基本虧損港幣13.4仙。

於二零一零年三月三十一日，資產淨值為港幣750,200,000元 (二零零九年：港幣652,000,000元)，較去年上升15.1%。於二零一零年三月三十一日，每股資產淨值為港幣1.69元 (二零零九年：港幣1.47元)。

股息

董事會建議向於二零一零年八月十日 (「記錄日期」) 登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息，每股港幣2.5仙 (二零零九年：每股港幣1.0仙)。連同已派發之中期股息每股港幣1.5仙 (二零零九年：每股港幣0.5仙)，全年共派股息每股港幣4仙 (二零零九年：每股港幣1.5仙)。建議之股息須待於股東週年大會通過後，在二零一零年八月三十一日派發。

發行紅股建議

董事會亦建議按每持有十股現有股份可獲發一股紅股之基準，向於記錄日期營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東配發本公司股本中每股面值港幣0.10元之紅股（「紅股」）（「發行紅股」）。紅股是已按面值繳足股本之股份，並由派發之日起與本公司其他已發行股份在各方面享有同等權利，惟不能享有建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息。發行紅股須於股東周年大會上獲股東批准及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會授出批准紅股上市及買賣後，方可作實。一份載有進一步資料之通函將於適當時間寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年八月六日（星期五）至二零一零年八月十日（星期二）（包括所述兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲派發截至二零一零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，必須於二零一零年八月五日（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17M樓。

綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	3	884,370	1,828,475
銷售成本		(800,140)	(1,723,973)
毛利		84,230	104,502
其他收入		4,957	2,346
市場推廣及分銷費用		(8,420)	(8,789)
行政開支		(88,558)	(84,766)
投資物業之公平值變動之收益(虧損)		73,629	(68,609)
持作買賣之投資之公平值變動之收益(虧損)		1,046	(1,272)
衍生財務工具之公平值變動之收益(虧損)		3,154	(58)
分佔聯營公司溢利(虧損)		921	(3,483)
分佔共同控制實體溢利		57,768	3,045
財務費用		(5,313)	(9,242)
除稅前溢利(虧損)	5	123,414	(66,326)
稅項(支出)抵免	6	(14,213)	6,960
年度溢利(虧損)		<u>109,201</u>	<u>(59,366)</u>
每股盈利(虧損) — 基本(港仙)	8	<u>24.6</u>	<u>(13.4)</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利 (虧損)	<u>109,201</u>	<u>(59,366)</u>
其他全面收入及支出		
換算海外業務產生之匯率差額	79	(527)
物業重估之盈餘	<u>—</u>	<u>982</u>
本年度其他全面收入	<u>79</u>	<u>455</u>
本年度全面收入及支出總額	<u>109,280</u>	<u>(58,911)</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		577,080	535,320
物業、廠房及設備		98,264	91,484
預付租賃款項		6,620	6,800
聯營公司之權益		16,038	15,717
共同控制實體之權益		70,165	3,397
商譽		—	—
		<u>768,167</u>	<u>652,718</u>
流動資產			
發展中之待售物業		404,519	333,252
存貨		38,293	34,139
應收合約工程款項		157,353	197,778
應收進度款項	9	32,149	48,066
應收保固金		107,036	148,118
應收款項、按金及預付款項	10	51,127	51,614
預付租賃款項		201	200
應收共同控制實體款項		58,415	69,638
持作買賣之投資		338	4,423
可退回稅項		1,494	495
衍生財務工具		1,291	221
銀行結餘及現金		186,944	195,643
		<u>1,039,160</u>	<u>1,083,587</u>
流動負債			
應付合約工程款項		129,400	119,253
應付款項及其他應付款項	11	257,434	299,351
一年內應付之融資租賃承擔		—	44
應付稅項		2,323	1,690
衍生財務工具		—	205
銀行貸款 — 一年內應付款項		554,300	556,713
		<u>943,457</u>	<u>977,256</u>
流動資產淨值		<u>95,703</u>	<u>106,331</u>
總資產減流動負債		<u>863,870</u>	<u>759,049</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後應付款項		76,000	80,500
遞延稅項		37,678	26,556
		<u>113,678</u>	<u>107,056</u>
		<u>750,192</u>	<u>651,993</u>
資本及儲備			
股本		44,324	44,324
儲備		705,868	607,669
		<u>750,192</u>	<u>651,993</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（「上市規則」）及香港公司條例適用之要求。

本綜合財務報表內包括本公司及本公司控制之實體（其附屬公司）於每年三月三十一日止之財務報表。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調整，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. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

在本年度，本公司及其附屬公司（下文統稱為「本集團」）已採用以下由香港會計師公會頒佈新訂及經修訂之準則、修訂本及詮釋（統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

除以下所述外，採用該等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團於本期間或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

只影響呈列及披露的新訂及經修訂之香港財務報告準則

香港會計準則第一號（二零零七年經修訂）財務報表之呈列

香港會計準則第一號（二零零七年經修訂）引入詞彙變動（包括綜合財務報表的經修訂標題）並導致綜合財務報表的格式及內容變更。

香港財務報告準則第八號 經營分類

香港財務報告準則第八號為一項披露準則，並改變分部溢利或虧損、分部資產及分部負債的計量基準。

改善有關財務工具之披露(香港財務報告準則第七號 財務工具：披露之修訂本)

對香港財務報告準則第七號之修訂本擴大按公平值計量的財務工具對相關公平值計量方法的披露規定。該等修訂本亦擴大及修訂流動資金風險的披露規定。本集團根據該等修訂所載的過渡性條文不呈報有關經擴大披露規定的比較資料。

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。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第五號之修訂本為二零零八年香港財務報告準則的改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則的改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則的改進 ³
香港會計準則第二十四號(經修訂)	關連人士披露 ⁷
香港會計準則第二十七號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第三十二號(修訂本)	供股分類 ⁵
香港會計準則第三十九號(修訂本)	合資格被對沖項目 ¹
香港財務報告準則第一號(修訂本)	首次採納之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第一號(修訂本)	首次採納而無需按香港財務報告準則第七號，披露對比之有限度豁免 ⁶
香港財務報告準則第二號(修訂本)	集團以現金結算支付股份交易 ⁴
香港財務報告準則第三號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第九號	財務工具 ⁸
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第十四號(修訂本)	預付最低資金要求 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第十七號	向所有者分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第十九號	以股本工具抵銷財務負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或以後年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或以後年度期間酌情生效。

³ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或以後年度期間酌情生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或以後年度期間生效。

⁵ 於二零一零年二月一日或以後年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或以後年度期間生效。

⁷ 於二零一一年一月一日或以後年度期間生效。

⁸ 於二零一三年一月一日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二零一零年四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)將影響母公司持有於附屬公司的權益出現變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號「財務工具」引進財務資產分類及計量的新規定，將自二零一三年四月一日起生效，並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」範圍內所有已確認財務資產按攤銷成本或公平值計量，特別是(i)以收取合約現金流為目標的業務模式中持有及(ii)已訂約現金流純粹為本金及尚未償還本金的利息支出的債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則按公平值計量。應用香港財務報告準則第九號可能影響本集團財務工具的分類及計量。

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綜合財務報表並無重大影響。

3. 營業額

營業額指來自建築合約工程、裝飾及維修合約、提供及安裝建築材料、出售貨品、提供物業代理及管理服務賺取之收益及物業投資之總租金收入之總值。

4. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起採用香港財務報告準則第八號「經營分類」。香港財務報告準則第八號為一項披露準則，要求定義經營分類與本集團由主要經營決策者為了分類間分配資源及表現評估而定期審閱之內部報告採用相同劃分分類之基準。相反，原有之準則(香港會計準則第十四號「分類呈報」)則需要個別實體按風險及回報權衡，呈列兩套分類資料(按業務及地區)。過去，本集團基本之呈列方式為業務分類。採用香港財務報告準則第八號與原先採用香港會計準則第十四號定義的主要可報告分類，不會導致集團重列可報告分類。然而，採用香港財務報告準則第八號會使分類溢利或虧損、分類資產及分類負債之計算基準改變。

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、物業代理及管理服務之提供及物業發展。本集團以此等分類並報告內部財務資料給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。

截至二零一零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	物業代理 及管理	物業發展	分類總計	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	港幣千元
營業額										
對外銷售	520,130	125,774	159,802	48,641	23,094	6,929	—	884,370	—	884,370
分類業務 間之銷售	21,363	59,052	33,304	23	1,844	—	—	115,586	(115,586)	—
總計	<u>541,493</u>	<u>184,826</u>	<u>193,106</u>	<u>48,664</u>	<u>24,938</u>	<u>6,929</u>	<u>—</u>	<u>999,956</u>	<u>(115,586)</u>	<u>884,370</u>

分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>8,818</u>	<u>3,443</u>	<u>(11,176)</u>	<u>269</u>	<u>82,730</u>	<u>1,215</u>	<u>47,847</u>	<u>133,146</u>	<u>(1,961)</u>	<u>131,185</u>
未分配開支 財務費用										(2,458) (5,313)
除稅前溢利										<u>123,414</u>

截至二零零九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	物業代理 及管理	物業發展	分類總計	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	港幣千元
營業額										
對外銷售	1,400,610	154,762	206,967	45,441	19,100	1,595	—	1,828,475	—	1,828,475
分類業務間之銷售	45,326	82,749	67,480	1,200	1,989	861	—	199,605	(199,605)	—
總計	<u>1,445,936</u>	<u>237,511</u>	<u>274,447</u>	<u>46,641</u>	<u>21,089</u>	<u>2,456</u>	<u>—</u>	<u>2,028,080</u>	<u>(199,605)</u>	<u>1,828,475</u>

分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>8,653</u>	<u>2,823</u>	<u>(11,465)</u>	<u>(1,659)</u>	<u>(53,116)</u>	<u>262</u>	<u>(47)</u>	<u>(54,949)</u>	<u>(400)</u>	<u>(54,949)</u>
未分配開支 財務費用										(2,135) (9,242)
除稅前虧損										<u>(66,326)</u>

各經營分類間之會計政策與集團之會計政策一致。分類業績代表每個分類產生之業績，並未分配總部之行政成本，業務經營不活躍之附屬公司及財務費用。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

截至二零一零年三月三十一日止年度

	裝飾		健康產品	物業投資	物業代理		綜合	
	建築	及維修			物業發展	及管理		
	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	
包括在分類業績或分類資產之金額								
折舊	762	—	718	1,159	795	49	—	3,483
應收款項之減值虧損	—	—	2,000	—	—	—	—	2,000
應收保固金撥備虧損	—	—	134	—	—	—	—	134
投資物業之公平值變動之收益	—	—	—	—	(73,629)	—	—	(73,629)
持作買賣之投資之公平值變動之收益	(189)	—	(857)	—	—	—	—	(1,046)
衍生財務工具之公平值變動之收益	—	—	(3,154)	—	—	—	—	(3,154)
物業、廠房及設備出售及撥備之(收益)虧損	(1,445)	—	—	5	41	—	—	(1,399)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	裝飾		健康產品	物業投資	物業代理		綜合	
	建築	及維修			物業發展	及管理		
	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	
包括在分類業績或分類資產之金額								
折舊	640	—	807	1,833	705	72	—	4,057
應收款項之減值虧損	—	—	534	—	—	—	—	534
商譽之減值虧損	—	—	2,440	540	—	—	—	2,980
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	2,145	—	—	—	—	2,145
預付租賃款項之減值虧損	—	—	383	—	—	—	—	383
投資物業之公平值變動之虧損	—	—	—	—	68,609	—	—	68,609
持作買賣之投資之公平值變動之虧損	189	—	1,082	—	—	—	—	1,272
衍生財務工具之公平值變動之虧損	—	—	58	—	—	—	—	58
物業、廠房及設備出售及撥備之收益(虧損)	1,210	—	—	—	—	—	—	1,210

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850,488,000元(二零零九年：港幣1,826,331,000元)。

非流動資產跟據資產之位置分析呈報如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港(所在地區)	729,341	614,080
中國	38,826	38,638
	768,167	652,718

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，超過本集團營業額百份之十，現表列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
顧客甲(附註)	147,248	230,734
顧客乙(附註)	158,824	495,666
顧客丙(附註)	30,984	205,696
	337,056	932,096

附註：來自建築合約之收益。

5. 除稅前溢利(虧損)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)已扣除(計入)：		
物業，廠房及設備之折舊	3,483	4,057
預付租賃款項攤銷	201	17
商譽之減值虧損	—	2,980
物業，廠房及設備之減值虧損	—	2,145
預付租賃款項之減值虧損	—	383
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(1,399)	1,210
分租收入	(722)	(884)
減：於本年度因產生分租收入而引起 的直接經營支出	35	14
	<u>(687)</u>	<u>(870)</u>
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	13,028	11,496
經營租賃之租金：		
— 廠房及機器	4,984	14,295
— 其他	232	955
	<u>18,244</u>	<u>26,746</u>

6. 稅項(支出)抵免

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	(3,161)	(1,836)
過往年度超額撥備(不足)	70	(1,618)
	<u>(3,091)</u>	<u>(3,454)</u>
遞延稅項	(11,122)	10,414
	<u>(14,213)</u>	<u>6,960</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零九年收入條例草案，由二零零八/二零零九課稅年度開始，公司利得稅由17.5%下調至16.5%，故此本年度香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%(二零零九年：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。

7. 股息

年內獲確認為已分派發之股息如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
普通股：		
已付二零一零年中期股息 — 每股港幣1.5仙 (二零零九年：二零零九年每股港幣0.5仙)	6,649	2,216
已付二零零九年末期股息 — 每股港幣1.0仙 (二零零九年：二零零八年每股港幣2.5仙)	4,432	11,081
	<u>11,081</u>	<u>13,297</u>

董事建議派發截至二零一零年三月三十一日之末期股息每股港幣2.5仙，合共港幣11,081,000元(二零零九年：截至二零零九年三月三十一日止之末期股息每股港幣1.0仙，合共港幣4,432,000元)，建議之股息須待股東於股東大會上批准。

8. 每股盈利(虧損)

本年度每股基本盈利(虧損)乃根據本年度盈利港幣109,201,000元(二零零九年：虧損港幣59,366,000元)及截至二零一零年三月三十一日止兩個年度每年之443,236,068股已發行股份計算。

截至二零一零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(虧損)。

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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
三十日內	30,230	44,583
三十一至六十日	94	—
六十一至九十日	1,806	—
超過九十日	19	3,483
	<u>32,149</u>	<u>48,066</u>

10. 應收款項、按金及預付款項

本集團一般給予其客戶不多於九十日(二零零九年三月三十一日：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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
三十日內	24,216	15,280
三十一至六十日	3,344	7,816
六十一至九十日	5,395	2,449
超過九十日	6,904	10,868
	<u>39,859</u>	<u>36,413</u>

11. 應付款項及其它應付款項

應付貨款之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
三十日內	37,785	77,615
三十一至六十日	3,849	1,681
六十一至九十日	681	926
超過九十日	4,249	5,302
	<u>46,564</u>	<u>85,524</u>

業務回顧

建築部

截至二零一零年三月三十一日止年度，建築部之營業額下降62.6%至港幣541,500,000元(二零零九年：港幣1,445,900,000元)。然而，由於某些具爭議的後加項目已予解決，本部門得以維持穩定的表現。

截至二零一零年三月三十一日止，本部門之手頭合約價值達港幣727,500,000元，而根據與聯營夥伴訂立之聯營安排下之手頭合約價值為港幣426,800,000元。

年內已完成之主要工程如下：—

<u>項目</u>	<u>類型</u>
(1) 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)之建築工程	住宅
(2) 山頂加列山道35號住宅發展項目 之地腳及上蓋結構工程	住宅
(3) 設計及興建位處尖沙咀金馬倫道33號 之辦公室／商業發展項目	辦公室／商業
(4) 為中國飛機服務有限公司興建位於香港國際機場 之飛機維修機庫	商業
(5) 興建位於愉景灣的建議酒店發展項目	商業
(6) 於香港國際機場北面大堂一號客運大樓 北客運廊新增的商務貴賓室興建兩組商用扶手電梯	商業
(7) 馬爾代夫共和國阿杜環礁Villingili島 擬興建之馬爾代夫香格里拉渡假酒店之建築管理	商業

本部門於年內獲發展局工務科批准名列為認可公共工程承建商名冊「建築」類丙組經確認的承建商(「建築類丙組經確認的認可承建商」)後，增加競投政府項目。截至二零一零年三月三十一日止年度已獲得四份合約，當中兩份合約為與聯營夥伴訂立之聯營安排。

裝飾及維修部

於截至二零一零年三月三十一日止年度，裝飾及維修部的業績稍微下跌，營業額為港幣184,800,000元，較去年同期之港幣237,500,000元為低。然而，本部門得以較高的毛利率營運，以致經營利潤較去年佳。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本部門進行下列維修工程：—

- (1) 半山旭龝道9號福苑之維修及翻新工程
- (2) 大嶼山愉景灣第十四期N1d區住宅發展項目之室內裝修工程
- (3) 天水圍頌富商場之維修及重新劃分工程
- (4) 半山馬己仙峽道1-3號嘉慧園之翻新、修維及改建工程

於年內，嘉慧園兩幢樓宇的工程及半山地利根德里10號騰皇居之改建及維修工程已按時竣工，而其他工程亦按原定時間進行。

除承接香港的維修工程，本部門亦負責國內的項目管理工作。於年內，本部門擔任上海長寧區嘉里華庭翻新及改建工程的項目經理。

於二零一零年三月三十一日之手頭合約價值達港幣156,700,000元。

建築材料部

於年內，建築材料的市況受制於建築工程下跌。截至二零一零年三月三十一日止年度，本部門的營業額由去年的港幣274,400,000元下降至港幣193,100,000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」）（統稱「華高達」）

截至二零一零年三月三十一日止年度，華高達進行下列工程：—

- (1) 愉景灣廣場 — 供應及安裝室內和室外的假天花系統
- (2) 頌富商場 — 供應及安裝室內假天花系統
- (3) 位於澳門新口岸填海區B區B地段的混合用途發展 — 供應及安裝室外防颱風天花

截至二零一零年三月三十一日止年度，華高達獲授之主要合約包括：—

- (1) 城市大學大樓 — 大堂中空位置大弧形斜面鋁外牆板及演講廳內弧形特式鋁天花和垂直條型天花系統
- (2) 英皇道863 — 865號 — 辦公大樓之內部假天花系統
- (3) 香港科學園 — 室內外垂直條型天花系統及室外防颱風(PVF2)天花系統
- (4) 愉景灣14期北 — 室內假天花系統

華高達香港和華高達澳門今個財政年度的營業額較上一個年度為低，手頭未完成合約大約為港幣19,900,000元，當中包括供應及安裝假天花、浴室櫃及木地板。

於年結後，華高達獲授半山旭龢道9號福苑和孫中山紀念堂及游泳池等工程。

泰記有限公司 (「泰記」)

受全球金融海嘯的影響，泰記於回顧年度的營業額較去年下跌。鑑於泰記業務受全球經濟的負面影響，有見及此，泰記積極尋找新產品，以確保客戶有多種選擇。

於回顧年內，本部門獲授「Suseco」產品之獨家分銷權，產品包括不銹鋼管、球墨鑄鐵管、鑄鐵管及人孔。本部門的銷售團隊已準備就緒，向客戶推介「Suseco」的產品。

年內，供應喉管及配件的主要合約如下：—

- (1) 水務署：喉管改善計劃16/WSD/09 — 「Suseco」人孔
- (2) 海洋公園再發展項目 — 聚乙烯管及配件
- (3) 渠務署：離島DC07/18 的管道工程 — 聚乙烯管
- (4) 澳門特別行政區政府房屋局：M55 地段發展 — 銅管
- (5) 跑馬地山光道20號 — 空調用銅管
- (6) 培正小學及中學 — 鍍鋅鋼管及黑鋼管
- (7) 荃灣國際訊通中心 — 通風空調黑鋼管

- (8) 位於北角威非路道21號的酒店 — 消防鍍鋅鋼管
- (9) 掃管筭 — 空調用銅管及配件
- (10) 建築署：學校改善工程 — 三間中學之空調用銅管
- (11) 香港中文大學：423改善合約 — 「Suseco」球墨鑄鐵管及配件

截至二零一零年三月三十一日止年度，泰記的手頭合約達港幣18,800,000元。

美亨實業有限公司(「美亨」)及美興新型建築材料(惠州)有限公司(「美興」)

年內，美亨完成多項工程並獲授數份新合約。美亨及美興堅守維持團隊管理及品質控制的原則，努力提高產品質量，達致生產效率。

本年度的營業額及毛利率均較去年低。

截至二零一零年三月三十一日止年度，已進行之大型工程如下：—

香港工程

- (1) 皇后大道東 — 設計、供應及安裝幕牆、玻璃牆、飾板、鋁窗及百頁
- (2) 淺水灣南灣坊 — 設計、供應及安裝幕牆、玻璃牆、鋁窗、百頁、飾板及玻璃飾板
- (3) 尖沙咀金馬倫道33號The Cameron — 設計、供應及安裝幕牆、玻璃牆、飾板及玻璃飾板
- (4) 半山巴丙頓道6D-6E — 設計、供應及安裝鋁窗、鋁門及百葉

國內工程

- (5) 珠海萊茵半島公寓 — 設計、供應及安裝鋁窗、鋁門、百頁及玻璃欄河
- (6) 上海嘉里華庭 — 設計、供應及安裝鋁窗、鋁門、百頁及玻璃欄河

截至二零一零年三月三十一日止年度，手頭合約總值達港幣154,600,000元。

物業發展部

One LaSalle (與新創建集團有限公司聯合發展，各佔一半權益的物業)於年內開售，至財政年度完結時，共售出六個單位，錄得總收入港幣333,700,000元。One LaSalle獲得令人鼓舞的市場反應，餘下的單位將會於二零一零年繼續出售。

年內，本集團全資擁有的發展項目Eight College已完成興建。物業位於九龍塘優質地段，為住戶提供隔絕塵囂和交通便利的完美配搭。項目於二零零九年取得預售同意書，現時正進入申請入伙紙的階段。

必發道工業再發展的項目於年內開始拆卸工程，並已竣工。一般建築圖則已獲屋宇署批准，計劃於該地段重建工業樓宇。

至於與新鴻基發展有限公司在屯門掃管笏合作發展之住宅發展項目，本部門現正向城市規劃委員會申請規劃批准。

元朗流浮山丈量約份第129號地段之住宅發展項目已於年內取得屋宇署就一般建築圖則發出之批准，現正處於刊憲階段。

物業投資部

本部門的營業額為港幣24,900,000元，較去年的港幣21,100,000元增加18.0%。

本集團投資物業的租賃表現穩定，沙田工業中心於截至二零一零年三月三十一日止年度之佔用率約為94.74%。

由德興大廈轉型為服務式公寓大廈的The Austine於二零零九年五月開始出租。截至二零一零年三月三十一日，住宅樓層的佔用率約達90%。

本集團的其他投資物業包括荃灣美環街23-25號、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76號多個地段、元朗深灣路丈量約128號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之收入貢獻。

根據香港會計準則第40號「投資物業」(「HKAS40」)，重估盈餘，在扣除所產生的相關費用和遞延稅項後，已計入截至二零一零年三月三十一日的收益表。按獨立估價報告，本集團截至年結時的投資物業錄得港幣73,600,000元的重估盈餘。

物業代理及管理部

目前，本部門向尖沙咀赫德道8號及尖沙咀The Cameron、佐敦The Austine、九龍塘One LaSalle及上水高爾夫景園提供物業管理、收租及租務代理服務。本部門現擔任Eight College、The Cameron及必發道91—97號的項目經理。

年內，本部門營業額為港幣6,900,000元，而去年同期為港幣2,500,000元。

健康產品部

零售商舖由二零零九年四月的十三間減至二零一零年三月的十間。年內，本部門關閉兩間盈利欠佳的商舖及兩間租金大幅上升的商舖。在除去一些低效率的商舖後，本部門於二零一零年二月在樂富廣場開設新的零售商舖。儘管商舖數目減少，本部門的營業額略升至港幣48,700,000元(二零零九年：港幣46,600,000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，於二零一零年三月三十一日，總額為港幣1,004,400,000元(其中港幣387,800,000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630,300,000元之貸款已提取，而約港幣81,400,000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。於二零一零年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣186,900,000元(二零零九年：港幣195,600,000元)，並佔流動資產18.0%(二零零九年：18.1%)。

年內，本集團營運業務之淨現金流入為港幣24,000,000元(主要由於應收合約工程款項、應收進度款項及應收保固金減少)，投資業務淨現金流出為港幣14,600,000元(主要用於融資購入物業、廠房及設備)，以及融資業務淨現金流出為港幣18,000,000元(主要用於支付股息和歸還銀行貸款)。因此，現金、銀行結餘及銀行貸款減少。銀行借貸淨額(總銀行借貸減總現金及銀行結餘)於二零一零年三月三十一日為港幣443,400,000元(二零零九年：銀行借貸淨額為港幣441,600,000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59.1%(二零零九年：67.7%)。於年結日流動資產淨值減少港幣10,600,000元至港幣95,700,000元，流動比率(流動資產除以流動負債)為1.10倍(二零零九年：1.11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750,200,000元，當中包括港幣705,900,000之儲備，較於二零零九年三月三十一日之港幣607,700,000元，增加港幣98,200,000元。以此為基準，於二零一零年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣1.69元，而於二零零九年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣1.47元。股東資金增加之主因是在派發股息後保留溢利所致。

主要收購

於回顧年度，本集團由第三者購入九龍大角咀必發道97號二樓。此為本集團物業組合在必發道收購的最後一個單位。

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630,300,000元(於二零零九年三月三十一日：港幣637,200,000元)。此貸款乃用作一般營運資金，為購買位於惠州之廠房以及歷年來收購物業作投資用途之融資。貸款之還款期攤分五年，於首年內須償還港幣554,300,000元，於第二年內須償還港幣5,000,000元，於第三至第五年內須償還共港幣44,000,000元，而五年後則須償還共港幣27,000,000元。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

於二零一零年三月三十一日，本集團若干賬面值約為港幣698,200,000元(二零零九年三月三十一日：港幣608,600,000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370,300,000元之貸款(於二零零九年三月三十一日：港幣374,300,000元)。

或然負債

於年結日，本集團就共同控制實體訂定之若干履約保證為港幣700,000元(二零零九年：港幣34,100,000元)向銀行作出擔保。

此外，於二零零九年三月三十一日，本集團就共同控制實體獲授之銀行貸款為港幣108,500,000元(二零一零年：無)向銀行作出擔保。於二零零九年三月三十一日，約為港幣91,600,000元(二零一零年：無)之銀行融資額已被共同控制實體使用。

於二零一零年三月三十一日，本公司一間進行安裝工程之附屬公司就收回已出售或已運送之材料餘款提出法律行動。被告提出反申索，要求支付三個項目之工程總額結餘。董事認為現階段不能估算潛在損失並認為有合理的勝訴機會。

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。於二零一零年三月三十一日，案件經已完結。因此不預料有其他或然負債。

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。於二零一零年三月三十一日，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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	—	—
購入物業、廠房及設備之承擔	—	—
<u>已授權但未訂約</u>		

於本報告期間終結日，本集團有責任就共同發展一塊位於掃管笏之土地支付港幣231,500,000元(二零零九年：港幣231,500,000元)之資金，佔預計項目成本之23.63%(二零零九年：23.63%)。

僱員及酬金政策

於二零一零年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)有大約五百三十名全職月薪僱員。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

商業和經濟環境在二零零九年經歷了不平凡的十二個月，而香港亦渡過充滿挑戰、艱難的一年。即使外圍環境仍然充斥不明朗的因素，香港、內地及各地的政府就對抗金融危機而推出的刺激經濟方案應能帶來一些正面的影響。

香港擁有與內地緊密聯繫的優勢，並會因著內地的穩定發展而持續得益。香港特別行政區政府（「香港特區政府」）的中期建設工程或基建項目亦有助帶動建築業，為香港製造就業機會。

建築部獲接納為建築類丙組經確認的認可承建商，容許本集團競投及承接合約價值款額不受限制的政府項目。隨著香港特區政府於未來數年增加開支，本集團會把握機會，承接更多大型政府工程。

年內，物業發展部的One LaSalle之銷售情況令人鼓舞。本集團會秉承物業發展的往績，繼續為集團發展基礎堅實的未來。

展望未來，經濟狀況仍然脆弱，我們必須保持警覺，提防今後幾年可能出現的阻力。我們很可能會遇到不確定的商業環境，但我們將調整策略應對經濟的不穩定。我們的管理層會採取審慎的辦法來控制成本和使用積極的措施，以確保我們的競爭力和工作質量。

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。

於二零一零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二零零九年八月四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

本集團截至二零一零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二零一零年三月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面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，二零一零年六月二十二日