

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)

截至二零一二年三月三十一日止年度全年業績公告

業績概要

於截至二零一二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1,234,700,000元，較去年之港幣723,200,000元上升70.73%。

儘管營業額增加，本集團錄得的綜合溢利從上個財政年度港幣176,000,000元（重列）下降至本財政年度港幣128,200,000元。下跌主要是由於本財政年度投資物業的公平值變動而錄得的收益比上個財政年度稍為緩和。另一個下降的原因是本集團於二零一二年初才剛剛開售全權擁有位於九龍塘的低密度豪華住宅項目Eight College，因此只錄得兩宗單位成交。

本年度每股基本盈利為港幣26.3仙，去年則為港幣36.1仙（重列）。

於二零一二年三月三十一日，資產淨值為港幣1,051,300,000元（二零一一年：港幣940,200,000元（重列）），較去年上升11.82%。於二零一二年三月三十一日，每股資產淨值為港幣2.16元（二零一一年：港幣1.93元（重列））。

股息

董事會建議向於二零一二年九月五日登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息，每股港幣2.7仙（二零一一年：每股港幣2.7仙）。連同已派發之中期股息每股港幣1.5仙（二零一一年：每股港幣1.5仙），全年共派股息每股港幣4.2仙（二零一一年：每股港幣4.2仙）。建議之股息須待於股東週年大會通過後，在二零一二年九月二十日派發。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年八月二十四日至二零一二年八月二十八日（包括所述兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席定於二零一二年八月二十八日舉行之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有關之股票及過戶表格，必須於二零一二年八月二十三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

本公司將於二零一二年九月三日至二零一二年九月五日（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二零一二年三月三十一日止年度之末期股息之股東身份。為確保獲派發截至二零一二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，必須於二零一二年八月三十一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。

綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
營業額	3	1,234,656	723,242
銷售成本		<u>(1,070,562)</u>	<u>(643,899)</u>
毛利		164,094	79,343
其他收入		4,721	4,408
市場推廣及分銷費用		(24,695)	(7,965)
行政開支		(99,302)	(99,148)
投資物業之公平值變動之收益		72,195	120,954
持作買賣之投資之公平值變動之虧損		(51)	(4)
衍生財務工具之公平值變動之虧損		(2,100)	(662)
分佔聯營公司溢利		1,467	2,894
分佔共同控制實體溢利		25,130	85,467
財務費用		<u>(5,382)</u>	<u>(5,129)</u>
除稅前溢利	5	136,077	180,158
稅項支出	6	<u>(7,910)</u>	<u>(4,159)</u>
本年度溢利		<u>128,167</u>	<u>175,999</u>
			(重列)
每股盈利—基本(港仙)	8	<u>26.3</u>	<u>36.1</u>

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本年度溢利	<u>128,167</u>	<u>175,999</u>
其他全面收入		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>3,461</u>	<u>1,868</u>
本年度全面收入總額	<u>131,628</u>	<u>177,867</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一零年 四月一日 港幣千元 (重列)
附註			
非流動資產			
投資物業	415,910	358,310	577,080
物業、廠房及設備	82,036	95,028	98,264
預付租賃款項	6,740	6,711	6,620
聯營公司之權益	20,399	18,932	16,038
共同控制實體之權益	138,680	65,132	70,165
遞延稅項資產	784	-	-
	664,549	544,113	768,167
流動資產			
發展中之待售物業	626,500	775,503	404,519
持作待售物業	167,306	-	-
存貨	31,514	33,530	38,293
應收合約工程款項	169,092	171,631	157,353
應收進度款項	9 108,540	17,692	32,149
應收保固金	119,506	105,174	107,036
應收款項、按金及預付款項	10 206,327	57,248	51,127
預付租賃款項	215	205	201
應收共同控制實體款項	246	839	58,415
應收聯營公司款項	2,300	-	-
持作買賣之投資	283	334	338
可退回稅項	382	307	1,494
衍生財務工具	213	-	1,291
銀行結餘及現金	184,924	215,913	186,944
	1,617,348	1,378,376	1,039,160
流動負債			
應付合約工程款項	77,576	127,051	129,400
應付款項及其他應付款項	11 388,138	235,728	257,434
應付稅項	7,395	2,326	2,323
衍生財務工具	2,619	-	-
銀行貸款—一年內應付款項	734,300	569,589	585,300
	1,210,028	934,694	974,457
流動資產淨值	407,320	443,682	64,703
總資產減流動負債	1,071,869	987,795	832,870

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一零年 四月一日 港幣千元 (重列)
附註			
非流動負債			
銀行貸款—一年後應付款項	-	41,000	45,000
其他長期應付款項	14,253	-	-
遞延稅項負債	6,286	6,615	7,162
	<u>20,539</u>	<u>47,615</u>	<u>52,162</u>
	<u>1,051,330</u>	<u>940,180</u>	<u>780,708</u>
資本及儲備			
股本	48,756	48,756	44,324
儲備	1,002,574	891,424	736,384
	<u>1,051,330</u>	<u>940,180</u>	<u>780,708</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受本公司控制之實體（其附屬公司）截至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

於本年度，本集團已採用下列香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之準則及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第二十四號 （二零零九年經修訂）	對二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連方披露
香港會計準則第十二號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十四號（修訂本）	遞延稅項：相關資產之回收 最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十九號	以股本工具清償金融負債

除以下所述外，於本年度採用新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋並無對該等綜合財務報表所呈報之金額構成任何重大影響。

於本年度，本集團已於生效日（由二零一二年一月一日起或以後年度期間）前提早採用香港會計準則第十二號「遞延稅項：相關資產之回收」之修訂本。在此修訂本下，根據香港會計準則第四十號「投資物業」以公平值計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中收回。

因此，在計算以公平值計量之投資物業的遞延稅項時，本集團已假定其賬面價值可從出售中收回。由於採用此修訂本，於二零一零年四月一日及二零一一年三月三十一日之遞延稅項負債分別減少港幣30,516,000元及港幣50,473,000元，其相應調整已於累計溢利內確認。此外，採用此修訂本亦令本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之稅務支出減少港幣19,957,000元及截至二零一一年三月三十一日止年度之溢利增加港幣19,957,000元。

對比往年已就投資物業公平值變動提供遞延稅項負債撥備，本年度並無就投資物業公平值變動提供遞延稅項撥備。由於採用此修訂本，本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之稅務支出減少港幣11,912,000元及截至二零一二年三月三十一日止年度之溢利增加港幣11,912,000元。

會計政策變動對本年度及過往年度之業績影響按排列項目呈列於綜合全面收益表如下：

	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 港幣千元
稅項支出減少	<u>11,912</u>	<u>19,957</u>
本年度溢利及全面收入總額增加	<u><u>11,912</u></u>	<u><u>19,957</u></u>

上述會計政策變動對本集團於二零一一年三月三十一日之財務狀況影響如下：

	於二零一一年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一一年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債	<u>57,088</u>	<u>(50,473)</u>	<u>6,615</u>
對資產淨值之影響總額	<u>889,707</u>	<u>50,473</u>	<u>940,180</u>
累計溢利，對權益之影響總額	<u>803,041</u>	<u>50,473</u>	<u>853,514</u>

上述會計政策變動對本集團於二零一零年四月一日之財務狀況影響如下：

	於二零一零年 四月一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一零年 四月一日 (重列) 港幣千元
遞延稅項負債	<u>37,678</u>	<u>(30,516)</u>	<u>7,162</u>
對資產淨值之影響總額	<u>750,192</u>	<u>30,516</u>	<u>780,708</u>
累計溢利，對權益之影響總額	<u>665,394</u>	<u>30,516</u>	<u>695,910</u>

上述會計政策變動對每股基本盈利影響如下：

	於二零一二年 三月三十一日 港仙	於二零一一年 三月三十一日 港仙
調整前每股基本盈利	23.9	32.0
採用香港會計準則第十二號之修訂本	2.4	4.1
呈報的每股盈利	<u>26.3</u>	<u>36.1</u>

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及詮釋。

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間的修訂 ¹
香港財務報告準則第一號之修訂本	嚴重惡性通脹及剔除首次採用者的固定日期 ¹
香港財務報告準則第一號之修訂本	政府貸款 ²
香港財務報告準則第七號之修訂本	披露－轉讓財務資產 ¹
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 ²
香港財務報告準則第九號	財務工具 ³
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披露 ³
香港財務報告準則第十號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第十一號	共同安排 ²
香港財務報告準則第十二號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第十三號	公平值之計量 ²
香港會計準則第一號之修訂本	其他全面收入項目的呈報 ⁴
香港會計準則第十九號(2011年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第二十七號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第二十八號(2011年經修訂)	聯營公司及合營公司之投資 ²
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 ⁵
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 ²

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一四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（於二零零九年十一月頒佈）引進財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第九號財務工具（於二零一零年十一月經修訂）增加財務負債及取消確認之規定。

根據香港財務報告準則第九號，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，尤其是就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，及擁有純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於其後會計期末按其公平值計量。

就財務負債而言，主要變動乃與指定為透過損益按公平值計算之財務負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第九號，就指定為透過損益按公平值計算之財務負債而言，因財務負債信貸風險有變而導致其公平值變動之金額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入呈報該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。財務負債信貸風險而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第三十九號，指定為透過損益按公平值計算之財務負債之全部公平值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第九號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團截至二零一六年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表將採用香港財務報告準則第九號。基於本集團於二零一二年三月三十一日之財務資產及財務負債，董事預期應用香港財務報告準則第九號不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

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的部份內容。香港（常務詮釋委員會）－詮釋第十二號「綜合賬目－特殊目的實體」於頒佈香港財務報告準則第十號時獲撤銷。此外，香港財務報告準則第十號載有控制權的新定義，包括三個要素；(a)對被投資方可行使的權力；(b)對投資於被投資方所帶來的各種回報的風險或權利；及(c)對被投資方行使其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第十號已增設全面性指引以處理複雜情況。總體而言，應用香港財務報告準則第十號需要作出大量判斷。然而，本公司董事認為，在完成詳盡審閱前，未能切實提供該影響的合理估計。

香港財務報告準則第十一號取代香港會計準則第三十一號「於合營企業之權益」以及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第十三號「共同控制合資實體－企業投資者之非貨幣性投入」。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。根據香港財務報告準則第十一號，合營安排分類為共同經營或合營企業，須視乎各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第三十一號，合營安排分為三個不同類別：共同控制合資實體、共同控制資產及共同控制經營。

此外，根據香港財務報告準則第十一號，合營企業須採用權益會計法入賬，而香港會計準則第三十一號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。本集團之共同控制實體，目前採用權益會計法計算。本公司董事預期，應用香港財務報告準則第十一號對本集團財務報表概無造成重大影響。

香港財務報告準則第十二號為一項披露準則，適用於於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未合併結構實體之權益。一般而言，香港財務報告準則第十二號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

香港財務報告準則第十三號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料的單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值的框架及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第十三號的範圍寬廣；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，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第十三號所載的披露規定較現行準則的規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第七號「財務工具：披露」所述財務工具的三個公平值等級的量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第十三號加以擴展，以涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第十三號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，本集團將會於二零一三年四月一日年度起之綜合財務報表中採納香港財務報告準則第十三號，應用該項新準則可能影響綜合財務報表所報告之金額，並將導致綜合財務報表內更全面之披露。

除上文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則及詮釋對綜合財務報表概無造成重大影響。

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、物業投資之總租金收入及物業銷售之總值。

4. 分類資料

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。

截至二零一二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	物業代理及 管理 港幣千元	物業發展 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	804,536	10,133	205,222	52,639	16,957	7,169	138,000	1,234,656	-	1,234,656
分類業務間之銷售	29,259	178,351	27,630	8	1,548	1,873	-	238,669	(238,669)	-
總計	<u>833,795</u>	<u>188,484</u>	<u>232,852</u>	<u>52,647</u>	<u>18,505</u>	<u>9,042</u>	<u>138,000</u>	<u>1,473,325</u>	<u>(238,669)</u>	<u>1,234,656</u>

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

業績										
分類業績	<u>13,834</u>	<u>3,670</u>	<u>1,219</u>	<u>1,206</u>	<u>75,563</u>	<u>693</u>	<u>43,123</u>	<u>139,308</u>	<u>(400)</u>	138,908
未分配開支										(2,831)
除稅前溢利										<u>136,077</u>

截至二零一一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	物業代理及 管理 港幣千元	物業發展 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	431,724	72,647	141,752	49,646	22,197	5,276	-	723,242	-	723,242
分類業務間之銷售	10,962	41,693	27,466	12	1,548	3,848	-	85,529	(85,529)	-
總計	<u>442,686</u>	<u>114,340</u>	<u>169,218</u>	<u>49,658</u>	<u>23,745</u>	<u>9,124</u>	<u>-</u>	<u>808,771</u>	<u>(85,529)</u>	<u>723,242</u>

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

業績										
分類業績	<u>7,962</u>	<u>4,123</u>	<u>(14,387)</u>	<u>1,573</u>	<u>122,882</u>	<u>525</u>	<u>63,543</u>	<u>186,221</u>	<u>(3,725)</u>	182,496
未分配開支										(2,338)
除稅前溢利										<u>180,158</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。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

截至二零一二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	物業代理及 管理 港幣千元	物業發展 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	1,331	38	380	1,166	425	2,148	4	5,492
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(72,195)	-	-	(72,195)
持作買賣之投資之公平值變動之虧損	51	-	-	-	-	-	-	51
衍生財務工具之公平值變動之虧損	-	-	2,100	-	-	-	-	2,100
預付租賃款項撥回	-	-	215	-	-	-	-	215
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	(109)	-	-	-	-	327	-	218
利息收入	(1)	-	(9)	(7)	-	(28)	-	(45)
分佔聯營公司溢利	-	-	-	-	(1,467)	-	-	(1,467)
分佔共同控制實體溢利	(10,954)	-	-	-	-	-	(14,176)	(25,130)
財務費用	-	-	1,581	4	1,594	-	2,203	5,382
添置非流動資產(附註)	1,321	-	237	966	205	182	-	2,911
聯營公司之權益	-	-	-	-	20,399	-	-	20,399
共同控制實體之權益	14,568	-	-	-	-	-	124,112	138,680
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	120	513	119	232	1,333	556	5,037	7,910

附註：非流動資產不包括財務工具、遞延稅項資產、聯營公司之權益及共同控制實體之權益。

截至二零一一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	物業代理及 管理 港幣千元	物業發展 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	887	-	546	1,031	1,026	810	-	4,300
應收款項之減值虧損	-	-	649	-	-	-	-	649
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(120,954)	-	-	(120,954)
持作買賣之投資之公平值變動之虧損	4	-	-	-	-	-	-	4
衍生財務工具之公平值變動之虧損	-	-	662	-	-	-	-	662
預付租賃款項撥回	-	-	205	-	-	-	-	205
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(419)	-	(28)	1	-	-	-	(446)
利息收入	-	-	(14)	(1)	-	(3)	-	(18)
分佔聯營公司溢利	-	-	-	-	(2,894)	-	-	(2,894)
分佔共同控制實體溢利	(13,257)	-	-	-	-	-	(72,210)	(85,467)
財務費用	-	-	2,612	1	2,516	-	-	5,129
添置非流動資產(附註)	1,140	-	3,225	1,288	587	6,265	-	12,505
聯營公司之權益	-	-	-	-	18,932	-	-	18,932
共同控制實體之權益	23,614	-	-	-	-	-	41,518	65,132
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	(98)	845	897	58	1,689	768	-	4,159

附註：非流動資產不包括財務工具、遞延稅項資產、聯營公司之權益及共同控制實體之權益。

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1,229,232,000元（二零一一年：港幣705,266,000元）。

非流動資產跟據資產之位置分析呈報如下（附註）：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港（所在地區）	505,804	502,809
中國	157,961	41,304
	<u>663,765</u>	<u>544,113</u>

附註：聯營公司之權益及共同控制實體之權益分別以其經營的地理位置作分析。

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
顧客甲（附註）	258,687	—
顧客乙（附註）	241,968	192,312
顧客丙（附註）	173,635	123,025
	<u>674,290</u>	<u>315,337</u>

附註：來自建築分類之建築合約之收益。

5. 除稅前溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	5,492	4,300
預付租賃款項撥回	215	205
應收款項之減值虧損	-	649
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	218	(446)
股息收入	(9)	(3)
分租收入	(861)	(859)
減：於本年度因產生分租收入而引起的直接經營支出	40	37
	<u>(821)</u>	<u>(822)</u>
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	11,110	13,073
經營租賃之租金：		
— 廠房及機器	3,237	1,806
— 其他	351	204
	<u><u>3,588</u></u>	<u><u>1,810</u></u>

6. 稅項支出

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
香港利得稅		
本年度	8,960	3,752
過往年度撥備不足	63	450
中國企業所得稅		
過往年度撥備不足	-	504
	<u>9,023</u>	<u>4,706</u>
遞延稅項	(1,113)	(547)
	<u><u>7,910</u></u>	<u><u>4,159</u></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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
普通股：		
已付二零一二年中期股息－每股港幣1.5仙 (二零一一年：二零一一年每股港幣1.5仙)	7,314	7,314
已付二零一一年末期股息－每股港幣2.7仙 (二零一一年：二零一零年每股港幣2.5仙)	13,164	11,081
	<u>20,478</u>	<u>18,395</u>

董事建議派發截至二零一二年三月三十一日之末期股息每股港幣2.7仙，合共港幣13,164,000元（二零一一年：截至二零一一年三月三十一日止之末期股息每股港幣2.7仙，合共港幣13,164,000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年度盈利港幣128,167,000元（二零一一年：盈利港幣175,999,000元（重列））及截至二零一二年三月三十一日止兩個年度每年之487,559,674股已發行股份（已就截至二零一一年三月三十一日止年度內發行紅股之影響作出調整）計算。

截至二零一二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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
三十日內	80,128	17,692
三十一至六十日	10,505	—
六十一至九十日	14,519	—
超過九十日	3,388	—
	<u>108,540</u>	<u>17,692</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。至於其他業務，本集團一般給予其客戶不多於九十日（二零一一年三月三十一日：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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
三十日內	131,632	15,222
三十一至六十日	8,703	13,249
六十一至九十日	5,327	1,858
超過九十日	14,182	7,924
	<u>159,844</u>	<u>38,253</u>

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
三十日內	115,769	38,581
三十一至六十日	7,535	2,334
六十一至九十日	2,250	432
超過九十日	4,610	5,009
	<u>130,164</u>	<u>46,356</u>

業務回顧

建築部

截至二零一二年三月三十一日止年度，建築部的營業額為港幣833,800,000元（二零一一年：港幣442,700,000元）。年內，建築部取得多項新的樓宇建築合約，令營業額增長88.3%。

於二零一二年三月三十一日，本部門的手頭合約價值總額達港幣1,533,100,000元，當中包括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117,100,000元。

繼於二零零九年獲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後，建築部取得另一項成就，獲香港房屋委員會（「房委會」）接納加入優質承建商組別。只有表現持續優異的承建商，同時又有能力興建優質房屋，具備穩健的公司背景和擁有與房委會發展夥伴關係的決心，才有資格晉身這個組別。能夠加入優質承建商組別，可讓本集團競投及承接一些較高工作量上限或較複雜的房委會工程。

已完成的主要工程

- (1) 興建位於觀塘彩雲道及佐敦谷附近的發展項目的小學
- (2) 興建位於觀塘彩雲道及佐敦谷附近的發展項目的第二所中學
- (3) 興建大嶼山愉景灣第十四期N1d區之住宅發展項目

進行中的主要工程

- (1) 與聯營夥伴興建天水圍101區的體育中心及社區會堂
- (2) 與聯營夥伴興建藍田北市政大樓
- (3) 興建九龍大角咀必發道93號的建議工業重建項目 The Bedford
- (4) 興建香港理工大學第三期學生宿舍
- (5) 興建位於大嶼山愉景灣北N3區之會議及渡假酒店及購物商場（第一及四座）
- (6) 興建將軍澳65B區的出租公屋發展項目
- (7) 興建位於九龍亞皆老街146及148號的建議住宅重建項目
- (8) 興建九龍佐敦官涌街38號的建議住宅重建項目 The Austine

裝飾及維修部

截至二零一二年三月三十一日止年度，裝飾及維修部錄得營業額為港幣188,500,000元，而去年則為港幣114,300,000元。儘管營業額上升，回報下跌。回報下跌的部份原因乃由於在實施一個主要工程期間發展商要求更改設計以致工程進度延期，並導致產生額外成本。

承接的主要工程

- (1) 大嶼山愉景灣第十四期N1d區住宅項目的室內裝修工程
- (2) 大嶼山愉景灣北N3區會議及渡假酒店的建築工程及裝修工程

於回顧年度內，裝飾及維修部已完成大嶼山愉景灣第十四期N1d區住宅項目的室內裝修工程，並已獲發完工證明書。

於二零一二年三月三十一日的手頭合約價值達港幣117,200,000元。

建築材料部

截至二零一二年三月三十一日止年度，建築材料部之營業額為港幣232,900,000元，而去年則為港幣169,200,000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」）

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。

多項基建工程之實施為華高達香港帶來眾多商機。華高達香港已承接若干有關供應及安裝假天花系統的工程。

承接的主要工程

- (1) 藍田北市政大樓－供應及安裝假天花系統
- (2) 維多利亞公園泳池場館－供應及安裝假天花系統
- (3) 馬鞍山線－車公廟站－供應及安裝假天花系統
- (4) 西港島線－西營盤站及隧道－供應及安裝假天花系統
- (5) 位於將軍澳70號地段第86區AB地盤第二期第三階段之項目－供應及安裝室外鋁假天花系統
- (6) 荃灣海盛路TWIL36號－供應及安裝假天花系統
- (7) 大嶼山愉景灣北N3區之會議及渡假酒店－供應及安裝茶水間廚櫃

- (8) 將軍澳第72號地段56區酒店及平台－供應及安裝假天花系統
- (9) 屯門TMTL447號－供應及安裝假天花系統
- (10) 聖公會聖雅各小學－供應及安裝假天花系統
- (11) 香港大埔寶湖里TPTL95號－供應及安裝假天花系統

於二零一二年三月三十一日，華高達的手頭合約價值總額為港幣87,000,000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零售及工程項目供應喉管、配件及其他相關配件。

承接的主要工程

- (1) 啟德1及2區－供應銅管及相關配件
- (2) 香港大學學生宿舍－供應銅管及相關配件
- (3) 香港中文大學學生宿舍－供應銅管及相關配件
- (4) 新界馬鞍山新港城中心四期E至M座－供應消防喉管
- (5) 澳門公共房屋－供應銅管及相關配件
- (6) 敬業街49號的綜合發展項目－供應消防喉管

於二零一二年三月三十一日，泰記的手頭合約價值達港幣20,400,000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) 華倫街13至27號的建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、鋁飾板、百葉、天窗、簷蓬、欄河及金屬假天花
- (2) 新界荃灣海盛路TWTL36號的建議工業發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、簷蓬及鋁飾板
- (3) 西摩道2A號的建議住宅發展項目－設計、供應及安裝「旭格」趟門、鋁窗及玻璃安裝
- (4) 藍田北市政大樓－設計、供應及安裝鋁幕牆、鋁飾板、簷蓬、天窗及裝飾

獲授的主要工程

- (1) 青衣青綠街TYTL 138的「置安心」的建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、百葉、玻璃牆及遮陽設備
- (2) 香港卑路乍街46號的建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、飾板、百葉、網罩及簷蓬
- (3) 新界粉嶺FSSTL202號的建議住宅發展項目－設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、飾板、百葉及網罩
- (4) 九龍大角咀必發道93號的建議工業重建項目The Bedford－設計、供應及安裝鋁幕牆、玻璃窗牆、窗、百葉及鋁飾板

於二零一二年三月三十一日，美亨的手頭合約價值達港幣180,500,000元。

物業發展部

物業發展部已於二零一二年初開售本集團的豪華住宅項目Eight College，於回顧年度，已售出兩個單位。

於年度末後，又售出另一個單位。物業發展部將繼續出售餘下單位。銷售成績令人鼓舞，預期Eight College將為本集團帶來豐厚回報。

年內，位於大角咀必發道93號的精品工業樓宇The Bedford的建築工程繼續進行。

佐敦官涌街38號The Austine的拆卸工程已完成，地基工程已經開展。將興建一幢附設零售商舖平台的精品住宅樓宇，於九龍的交通樞紐黃金地段提供豪華住宅。

本集團位於元朗流浮山丈量約份第129號地段的住宅發展項目正處於刊憲階段。

至於與新鴻基地產發展有限公司在屯門掃管笏合作發展之住宅發展項目，我們現正向城市規劃委員會申請規劃批准文件。

至於本集團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（「該土地」）的49%權益，以於該土地上開發及興建辦公室、零售、停車場及其他相關發展，第一期的地庫建築工程預期將於二零一二年六月底開展，當建築進度達地面水平時便可進行辦公室預售。

物業投資部

於回顧年度內，物業投資部的回報及營業額均較去年有所下跌。

回報下跌是由於本財政年度投資物業公平值變動而錄得的收益較上一個財政年度稍為緩和。於營業額方面，本集團之投資物業的租金收入出現下跌，原因為The Austine於二零一零年十一月遷出租戶以進行重建。

年內，本集團已出售一個位於沙田工業中心的單位，原因是市場為本集團提供變現該投資之良機，為其他適當的收購提供資金。

本集團餘下的投資物業維持穩定租賃表現。我們位於沙田工業中心的投資物業於二零一二年三月三十一日的佔用率約為97%。

本集團的其他投資物業包括上環永和街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貢獻。位於荃灣美環街23-25號的投資物業現正空置。

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9,000,000元，而去年則為港幣9,100,000元。

物業代理及管理部向位於上水的高爾夫景園及位於九龍塘的One LaSalle及Eight College提供物業管理服務。

本部門亦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。

年內，物業代理及管理部繼續為一項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。自二零一二年四月一日起，除提供項目管理服務以外，本集團亦就地盤監督服務訂立一套新協議；交易詳情載於本公司於二零一二年四月二日刊發的公告內。

在香港，物業代理及管理部擔任本集團兩個重建項目（位於大角咀必發道93號的The Bedford及位於佐敦官涌街38號的The Austine）的項目經理以及為位於嘉林邊道11至13號的重建項目客戶擔任項目經理。

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」），分別從事批發中西補健產品及零售連鎖店業務。

年內，健康產品部錄得營業額港幣52,600,000元，而去年則為港幣49,700,000元。

零售企業以健怡坊作為商標名稱，經營連鎖店零售業務，於二零一二年三月三十一日，共有13間零售店（包括九龍聖德勒撒醫院內的健怡坊店）及一間服務中心。

於回顧年度內，由於業主大幅加租，健康產品部關閉一間位於灣仔集成中心的健怡坊店。然而，我們於灣仔道、先施百貨公司（上環）及大埔超級城開設另外三間新零售店；並於二零一一年下半年搬遷一間位於信德中心的零售店以配合我們的業務發展及滿足我們來自不同地區的客户需求。

零售企業經營各類健康產品線，包括「學者靈芝系列」、「都市漢方系列」、「天然之本」、「健之本道」、「健知己」及「產後進補廿八方」，亦出售多款商品，包括進口貨品及健康設備。二零一一年推出兩種新產品：平衡尿酸水平的「燒•料酸」以及減輕頭痛症狀的「天麻」。為接觸更廣泛的客户，零售企業將於二零一二年八月參加第20屆國際嬰兒、兒童用品博覽。

健康企業從事西式健康補健產品及「產後進補廿八方」的批發及零售。為進一步推廣其產品，康而健及健康企業將聯合參加二零一二年美食博覽及二零一二年工展會。

衛生署於二零一零年十二月三日實施「中成藥註冊」及於二零一一年十二月一日頒佈「中成藥標籤指引」及「中成藥說明書指引」（第143條及第144條規例）後，新規例「二零零五年不良醫藥廣告（修訂本）條例」已於二零一二年六月一日執行。作為負責任的健康產品供應商，我們承諾遵守衛生署規定。

零售企業及康而健分別連續第七年及第八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。

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，於二零一二年三月三十一日，總額為港幣1,286,800,000元（其中港幣831,800,000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持作待售物業作第一抵押），其中港幣734,300,000元之貸款已提取，而約港幣119,900,000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。於二零一二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣184,900,000元（二零一一年：港幣215,900,000元），並佔流動資產11.4%（二零一一年：15.7%）。

年內，本集團營運業務之淨現金流出為港幣116,900,000元（主要由於應收款項、按金及預付款項及應收進度款項之增加、應付合約工程款項減少，抵消應付款項及其他應付款項之增加所致），投資業務淨現金流出為港幣16,800,000元（主要由於已付共同控制實體之收購成本，抵消已收共同控制實體之股息及出售投資物業所得款項所致），以及融資業務淨現金流入為港幣103,200,000元（主要由於新增銀行貸款抵消已支付股息和歸還銀行貸款所致）。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）於二零一二年三月三十一日為港幣549,400,000元（二零一一年：銀行借貸淨額為港幣394,700,000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52.3%（二零一一年：42.0%（重列））。於年結日流動資產淨值減少港幣36,400,000元至港幣407,300,000元，流動比率（流動資產除以流動負債）為1.34倍（二零一一年：1.47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1,051,300,000元，當中包括港幣1,002,600,000元之儲備，較於二零一一年三月三十一日之港幣891,400,000元（重列）增加港幣111,200,000元。以此為基準，於二零一二年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣2.16元，而於二零一一年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣1.93元（重列）。股東資金增加之主因是在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，本集團獲得銀行貸款達港幣734,300,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣610,600,000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。貸款之還款期攤分七年，於首年內須償還港幣496,500,000元，於第二年內須償還港幣1,000,000元，於第三至第五年內須償還共港幣211,800,000元，而五年後則須償還共港幣25,000,000元。賬面值為港幣237,800,000元須於報告期末起計一年以後償還，但載有按還款條款的銀行貸款分類為流動負債。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

於二零一一年四月十五日，本集團與賣方簽訂有條件買賣協議，以現金代價人民幣79,872,000元（相當於約港幣95,976,000元）及或然代價人民幣11,962,000元（相當於約港幣14,253,000元）收購智升投資有限公司（「智升」）100%已發行股份。

智升為於英屬處女群島成立之投資控股公司，持有海寧嘉豐房地產有限公司（「海寧嘉豐」）之49%權益。本集團及合營方有權於海寧嘉豐委任相同數目的董事及所有策略性財務及營運決定均須得到本集團及合營方一致同意。因此，本集團能夠與合營方對海寧嘉豐行使共同控制權。海寧嘉豐從事物業發展，擁有土地及有權於該幅位於中國海寧之土地上開發及建設辦公物業。賣方光明國際有限公司為Mingly Corporation（名力集團）間接擁有65%之附屬公司。名力集團為本公司主要股東（對本公司有重大影響力）之間接附屬公司。此項收購已於二零一一年六月三十日完成。

抵押品

於二零一二年三月三十一日，本集團若干賬面值約為港幣898,500,000元（於二零一一年三月三十一日：港幣816,500,000元）之租賃土地及樓宇、投資物業、發展中之待售物業以及持作待售物業已抵押予銀行，以獲得港幣464,300,000元之貸款（於二零一一年三月三十一日：港幣365,300,000元）。

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。於二零一二年三月三十一日，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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<u>已訂約但未列於綜合財務報表內</u>		
購入用作發展用途的租賃土地之承擔	58,650	—

已授權但未訂約

於結算日，本集團有責任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（二零一一年：港幣231,500,000元）之資金，佔預計項目成本之23.63%（二零一一年：23.63%）。

報告期末後事項

於二零一二年二月六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價港幣69,000,000元收購位於元朗唐人新村之土地。收購之土地用作發展用途。於報告期間已付港幣10,350,000訂金，購買價餘額港幣58,650,000經已繳付及收購已於二零一二年五月七日完成。

僱員及酬金政策

於二零一二年三月三十一日，本集團（不包括其共同控制實體）有大約七百三十六名全職月薪僱員（其中一百六十六名於中國大陸）。除支付薪金外，其他福利包括公積金計劃、酌情花紅、在職培訓、教育贊助補貼、醫療保險計劃、團體人壽及個人意外保險計劃。

未來發展方向及前景

展望未來，要徹底解決若干歐洲國家脆弱的經濟體系內根深蒂固的結構性問題仍需經年。

鑑於香港經濟的高度外向型性質，其表現與其主要經濟夥伴的狀況息息相關。香港抵禦外來影響及把握因不斷加深與內地整合而帶來的商機的能力，對香港的中期經濟前景將至關重要。因此，本集團務須審慎向前邁進。

鑑於各項基建工程及香港特區政府計劃引進更多公屋及各種經修訂的居屋計劃，這意味著儘管勞動力市場緊絀、人工及材料成本攀升，建築業的發展仍將興旺。本集團將憑藉卓越的建築能力及經驗，於未來仍具挑戰的數年內力爭改善本集團的表現。

於二零一一年後期進行整固後，住宅物業市場於二零一二年首季度回穩。商業及工業物業市場亦重拾動力。此外，持續低利率環境，加上充裕的流動資金流入及本地需求不斷上升為香港的物業發展市場提供支持。展望未來，本集團將繼續物色機會以可負擔的價格收購土地及物業。來年，本集團將致力出售Eight College的餘下單位，及重建The Bedford 及The Austine。

本集團的目標是於經營業務的競爭環境中，為本集團創造可持續價值。為維持增長，本集團將持續致力控制核心業務的成本、提升其品質及提高其效率。

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。

於截至二零一二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，並遵守所有於二零一二年四月一日前已生效的守則條文，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。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。於二零一二年三月二十日，董事會已採納一份書面範圍列明主席與董事總經理的角色和職責。
- (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）之三分之一須輪席告退，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二零一一年九月十九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。

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。劉子耀博士自二零一二年三月二十日獲委任為審核委員會之主席。

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

本集團截至二零一二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二零一二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

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，二零一二年六月十九日