
此乃要件 請即處理

閣下對本通函或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢 閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) 股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

主要交易

掃管笏發展協議

二零零六年二月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 財務資料	10
附錄二 — 估值報告	66
附錄三 — 一般資料	74

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列所界定之涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「查氏家族」	指	就本通函而言，包括查濟民博士、王查美龍女士(查濟民博士之女兒)、查懋聲先生、查懋成先生及查懋德先生(三人為查濟民博士之兒子)、查耀中先生(查濟民博士之孫兒)及其各自之聯繫人，不包括(視情況而定)興業國際
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「僑宜」	指	僑宜有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其為新鴻基之間接全資附屬公司
「政府」	指	香港政府
「Great Wisdom」	指	Great Wisdom Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其為持有約49%本公司股權之控股股東(定義見上市規則)及興業國際之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「益金」	指	益金有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其為本公司之間接全資附屬公司
「興業國際」	指	香港興業國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；其為本公司之間接控股股東，透過其全資附屬公司Great Wisdom持有本公司已發行股本之49%
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零六年一月二十五日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Novantenor」	指	Novantenor Limited，其為若干不可撤回全權信託之信託人，直接持有約17.63%之本公司股份，該等信託之酌情受益人中有查氏家族成員。由於Novantenor Limited亦持有興業國際約37.46%之股權，故根據證券條例，其被視為於興業國際持有之49%本公司股權中擁有權益
「項目」	指	申請規劃許可、取得已交吉之掃管笏地盤之騰空交出、申請掃管笏地盤之交還及重批以及掃管笏發展項目之建設
「項目成本」	指	就項目所錄得之一切成本及開支(包括但不限於土地成本、將由有關當局評定之土地補價、銷售及市場推廣開支、建築成本、利息、項目管理費及專業費用)，估計約為港幣979,700,000元
「相關份額」	指	僑宜佔76.37%而益金佔23.63%之比率
「證券條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「新鴻基」	指	新鴻基地產發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司
「掃管笏發展項目」	指	將掃管笏地盤發展成住宅發展項目
「掃管笏發展協議」	指	僑宜、益金、新鴻基與本公司就掃管笏發展項目而於二零零五年十二月二十日訂立之發展協議

釋義

「掃管笏地盤」	指	掃管笏發展協議所指位於香港新界掃管笏丈量約分第374及375號之多個地段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「城市規劃委員會」	指	根據香港法例第131章城市規劃條例成立之城市規劃委員會



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)

董事：

查懋聲先生 (主席) *
王世濤先生 (董事總經理)
戴世豪先生 (總經理)
查懋德先生 *
查耀中先生 *
陳伯佐先生 **
林澤宇博士
劉子耀博士 **
沈大馨先生
孫大倫博士 **

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Uglan House
South Church Street, George Town
Grand Cayman, Cayman Islands
British West Indies

香港主要營業地點：

香港
新界沙田
源順圍5-7號
沙田工業中心B座4樓1室

主要交易

掃管笏發展協議

緒言

於二零零五年十二月二十日，本公司公佈益金(本公司之全資附屬公司)於二零零五年十二月二十日與(i)本公司；(ii)僑宜(新鴻基之全資附屬公司)；及(iii)新鴻基就聯合發展掃管笏地盤而訂立發展協議。

董事會函件

根據掃管笏發展協議之條款，本集團有責任提供約港幣231,500,000元之資金，佔預計項目成本之23.63%，僑宜負責提供餘下佔預計項目成本之76.37%之資金。由於掃管笏發展項目只屬初步階段，還未能確定注資之時間表。本集團估計之港幣231,500,000元金額超過一個或以上之百分比比率(定義見上市規則第14.07條)之25%但少於100%。此通函乃為閣下就掃管笏發展協議及其他根據上市規則所需資料提供進一步資料。

背景資料

僑宜與益金目前均於掃管笏地盤內多個相鄰及／或鄰近之地段中擁有權益，而於合併擁有權之交換契據簽立後，有關地段將按76.37%與23.63%之比例由僑宜與益金分別擁有(該比例亦為相關份額之基準)。所有現由僑宜及益金擁有之地段均於掃管笏發展協議內確認。目前將部份地段授出特許權供與本公司及其關連人仕並無關連之獨立第三方使用。

僑宜及益金已分別支付土地費用，而相關份額(即僑宜佔76.37%，益金佔23.63%)乃參照僑宜及益金各別貢獻之土地面積，並非根據已付之土地費用。本集團所佔之土地費用約為港幣13,700,000元，為該地段之賬面成本。益金所貢獻成為掃管笏地盤一部份之土地，於本公司截至二零零五年三月三十一日止年度之年報被分類為「土地及樓宇」及其價值約為港幣14,000,000元。

根據掃管笏發展協議之條款，本集團有責任提供約港幣231,500,000元之資金，佔預計項目成本之23.63%。由於掃管笏發展項目只屬初步階段，還未能確定注資之時間表。

項目成本包括就項目所錄得之一切成本及開支(包括但不限於土地成本、將由有關當局評定之土地補價、銷售及市場推廣開支、建築成本、利息、項目管理費及專業費用)，估計約為港幣979,700,000元。除已付之土地費用外，其餘成本及開支為該項目將會產生之成本之初步估計。

掃管笏發展協議之其他條款及條件載於本公告中下文「掃管笏發展協議」一節。

董事會函件

掃管笏發展協議

日期： 二零零五年十二月二十日

- 訂約各方：
- (1) 僑宜
 - (2) 益金
 - (3) 新鴻基
 - (4) 本公司

掃管笏發展協議之主要條款：

掃管笏發展協議之主要條款如下：

- (1) 僑宜及益金將向城市規劃委員會提出聯合申請，以獲得將掃管笏地盤發展為住宅項目之規劃許可；
- (2) 取得城市規劃委員會之規劃許可後，僑宜與益金將簽立交換契據以將掃管笏發展協議所指明之有關地段之擁有權合併。所有土地將由僑宜與益金以分權共有人的身份按相關份額擁有；
- (3) 項目成本將由僑宜與益金按相關份額承擔；
- (4) 一間新鴻基之附屬公司將獲委任為項目經理並代表僑宜與益金就項目行事；
- (5) 一個項目管理委員會將予成立，以監管及批准一切有關項目之事宜。僑宜與益金將分別委任委員會之四名及兩名成員；
- (6) 掃管笏發展項目之總建築合約將判給一間合營建築公司（「總承建商」）負責。總承建商將由一間新鴻基附屬公司及一間本公司附屬公司各佔50%權益，其將由四名董事組成，各方委任兩名董事；
- (7) 一個市場推廣委員會將予成立，以監管及批准一切有關市場推廣及銷售活動之事宜。僑宜與益金將分別委任委員會之兩名及一名成員；
- (8) 訂約各方將委任一間新鴻基附屬公司為銷售掃管笏發展項目單位之市場推廣及銷售代理；

董事會函件

- (9) 倘若僑宜認為政府提出之掃管笏發展項目之應付土地補價為可接受但益金並不同意，僑宜將有權向益金發出通知，要求益金按市價將其於掃管笏地盤之全部權益(不附產權負擔)售予僑宜；
- (10) 倘若(i)於二零零八年十二月三十一日(「屆滿日期」，可由任何一方於屆滿日期前向對方發出書面通知而延長一年)或之前政府未能就重批土地提出基本條款及條件，或(ii)雖可於屆滿日期前取得基本條款，但(a)僑宜與益金並不接受政府提出之土地補價；或(b)僑宜並未送交收購通知(見上文第(9)段)，則掃管笏發展協議或會被終止；及
- (11) 新鴻基與本公司將分別就僑宜與益金履行掃管笏發展協議之責任作出擔保。

倘益金按上文第(9)段所述出售其於掃管笏地盤之全部權益，本公司將遵守上市規則之相關規定。

本公司預計本集團根據掃管笏發展協議而就掃管笏地盤所作出資將由本集團之內部資源及／或所取得之銀行貸款撥付。內部資源及銀行貸款之出資比例並未落實，並可予變更。

該交易之財務影響

於二零零五年九月三十日及誠如本集團最近刊發之截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告內所披露，本集團之營運資金為港幣288,800,000元。本集團將就預計項目成本之相關份額所提供之資金相等於本集團於二零零五年九月三十日營運資金約80.2%。誠如本通函附錄一「財務資料」一節內所述，於二零零五年九月三十日，本集團流動資產約為港幣682,400,000元，而流動負債則約為港幣393,600,000元。

本集團並未接獲通知，需於掃管笏發展協議簽立後即時向掃管笏發展項目注入資金，因此，簽立掃管笏發展協議後，本集團之流動資產及流動負債將分別維持於港幣682,400,000元及港幣393,600,000元。

經考慮本集團之收入流、信貸需求及可供動用之銀行信貸，本公司認為由最後實際可行日期至二零零六年十二月三十一日期間，本集團擁有充足營運資金以應付進行之業務需求。

現時掃管笏地盤內由益金擁有之部份將被分類為「持作發展後出售之物業」，並在簽立交換契據後及進行掃管笏發展項目期間以成本入賬。

雖然於最後實際可行日期並沒有就掃管笏地盤訂立實質計劃，然而預計從掃管笏發展項目所帶來的收入將獲取自掃管笏發展項目完成後出售公寓所得之銷售款項。

董事會函件

一般資料

董事相信掃管笏發展協議之條款(包括估計項目成本)為公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，新鴻基、僑宜(包括新鴻基其他將會參與掃管笏發展項目之附屬公司)及其最終實益擁有人均為與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方。

進行掃管笏發展項目之理由

本集團之一貫策略為訂立合營安排以把握增長契機，以便本集團可將資源分配到總體而言更廣泛之投資項目。通過訂立合營安排，本集團將可把握增長契機，並得到分散風險之好處。本集團亦可將資源分配到總體而言更廣泛之投資項目以加強核心業務，或與其他合營夥伴聯手參與發展項目。新鴻基為香港一家歷史悠久、聲譽顯赫之大型地產發展商。本集團相信，與新鴻基攜手合作將可加強及提升本集團在地產行業之競爭優勢，為本集團整體業務創造協同效益，替本集團開闢新的增長及盈利渠道。

有關交易之上市規則含義

根據掃管笏發展協議之條款，本集團有責任提供約港幣231,500,000元之資金，佔預計項目成本之23.63%。此估計金額超過一個或以上之百分比比率(定義見上市規則第14.07條)之25%但少於100%。因此，根據上市規則第14.06(3)條，掃管笏發展協議構成本公司之主要交易，並須根據上市規則取得本公司股東之批准。

Great Wisdom及Novantenor為本公司之有密切聯繫的股東，合共持有本公司已發行股本約66.63%，彼等於有關交易中並無有別於本公司任何其他股東之權益，並已於二零零五年十二月二十日就掃管笏發展協議發出書面批准。由於並無本公司股東須就批准掃管笏發展協議之決議案放棄投票，根據上市規則第14.44條，本公司將不會為取得股東批准該交易而實際召開股東大會。

董事會函件

基於以下原因，Great Wisdom與Novantenor構成上市規則第14.44及14.45條之「有密切聯繫的股東」：

- (1) Great Wisdom自本公司於二零零二年一月十日在聯交所上市以來一直為本公司股東，而Novantenor則於二零零四年七月二十一日成為本公司股東；
- (2) 根據香港公司收購及合併守則，Novantenor連同興業國際可被視為「一致行動」；
- (3) Novantenor以若干不可撤回全權信託之信託人之身份持有本公司股份，該等信託之酌情受益人中有查氏家族成員；
- (4) Novantenor持有興業國際於本公告日期之已發行股本約37.46%，而Great Wisdom為興業國際之全資附屬公司；及
- (5) Great Wisdom與Novantenor過往參與股東議決事項之表決模式(股東週年大會上之例行決議除外)均相似。

本公司注意到上市規則第14.15(2)條之規定，並將於訂定掃管笏發展項目之實際金額時進行有關計算。

本公司、新鴻基集團、益金及僑宜之資料

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事樓宇建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、健康產品貿易，以及物業投資及發展。益金由本公司全資擁有。

新鴻基集團之主要業務為發展及投資地產物業以作出售及租賃之用。僑宜由新鴻基全資擁有。

其他資料

謹請閣下細閱本通函附錄載列之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
興勝創建控股有限公司
董事總經理
王世濤
謹啟

二零零六年二月一日

1. 財務資料概要

下列為本集團過去三個財政年度之經審核綜合收益表及經審核綜合負債表概要(乃摘錄自本公司截至二零零五年三月三十一日止三個財政年度之年報)：

綜合收益表	截至三月三十一日止年度		
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	<u>920,717</u>	<u>652,822</u>	<u>891,981</u>
營運溢利	109,049	39,308	32,020
財務費用	(872)	(146)	(2)
分佔聯營公司業績	(52)	260	(84)
分佔共同控制實體業績	<u>2,425</u>	<u>839</u>	<u>3,480</u>
除稅前溢利	110,550	40,261	35,414
稅項	<u>(10,430)</u>	<u>(6,928)</u>	<u>(5,194)</u>
本年度純利	<u>100,120</u>	<u>33,333</u>	<u>30,220</u>
股息	<u>8,156</u>	<u>7,092</u>	<u>7,092</u>
每股盈利 — 基本 (港仙)	<u>28.2</u>	<u>9.4</u>	<u>8.5</u>
		於三月三十一日	
綜合資產負債表	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產	314,885	338,965	314,170
流動資產	634,134	408,894	345,989
流動負債	(406,683)	(295,807)	(285,807)
非流動負債	<u>(50,961)</u>	<u>(53,705)</u>	<u>(2,246)</u>
總資產淨值	<u>491,375</u>	<u>398,347</u>	<u>372,106</u>

2. 經審核財務資料概要

下列為本集團截至二零零五年三月三十一日止之兩個財政年度之經審核綜合財務業績、財務狀況、權益變動及現金流動表概要(乃摘錄自本集團截至二零零五年三月三十一日止之經審核綜合財務報表)。

綜合收益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
營業額	4	920,717	652,822
銷售成本		<u>(775,417)</u>	<u>(557,382)</u>
毛利		145,300	95,440
其他營運收入	6	1,543	2,526
市場推廣及分銷費用		(14,275)	(5,810)
行政開支		(68,887)	(55,691)
投資物業之公平價值變動之收益		45,357	2,828
證券投資之未變現收益		<u>11</u>	<u>15</u>
營運溢利		109,049	39,308
財務費用		(872)	(146)
分佔聯營公司業績		(52)	260
分佔共同控制實體業績		<u>2,425</u>	<u>839</u>
除稅前溢利	7	110,550	40,261
稅項	9	<u>(10,430)</u>	<u>(6,928)</u>
年度純利		<u><u>100,120</u></u>	<u><u>33,333</u></u>
股息	10	<u><u>8,156</u></u>	<u><u>7,092</u></u>
每股盈利			
— 基本 (港仙)	11	<u><u>28.2</u></u>	<u><u>9.4</u></u>

綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業	12	180,560	126,190
物業、廠房及設備	13	55,055	56,392
持作發展用途之物業	14	—	130,536
聯營公司之權益	16	9,922	11,145
共同控制實體之權益	17	26,065	9,066
商譽	18	540	570
一年後應收保固金	19	42,743	5,066
		<u>314,885</u>	<u>338,965</u>
流動資產			
持作發展後出售之物業	14	188,067	—
持作出售之物業		54,502	—
發展中之待售物業	20	—	89,483
存貨	21	30,631	26,482
應收合約工程賬款	22	61,985	65,550
應收進度款項	23	57,571	24,893
一年內應收保固金	19	66,969	71,454
應收賬款、按金及預付款項	24	61,839	41,732
應收聯營公司款項		532	181
應收共同控制實體款項		8,565	7
證券投資	25	190	77
可退回稅項		1,214	882
銀行結餘及現金		102,069	88,153
		<u>634,134</u>	<u>408,894</u>

綜合資產負債表 (續)

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
流動負債			
應付合約工程賬款	22	135,781	132,351
應付賬款及累計費用	26	200,290	155,949
應付稅項		2,412	3,307
銀行貸款 — 一年內到期	27	68,200	4,200
		<u>406,683</u>	<u>295,807</u>
流動資產淨值		<u>227,451</u>	<u>113,087</u>
總資產減流動負債		<u>542,336</u>	<u>452,052</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後到期	27	46,900	51,100
遞延稅項	28	4,061	2,605
		<u>50,961</u>	<u>53,705</u>
		<u>491,375</u>	<u>398,347</u>
資本及儲備			
股本	29	35,459	28,367
儲備		455,916	369,980
		<u>491,375</u>	<u>398,347</u>

資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司之投資	15	<u>326,739</u>	<u>326,739</u>
流動資產			
其他應收賬款、按金及預付款項		152	—
應收附屬公司款項		15,884	23,337
應收聯營公司款項		532	181
銀行結餘		<u>509</u>	<u>312</u>
		<u>17,077</u>	<u>23,830</u>
流動負債			
應付附屬公司款項		37	—
累計費用		<u>676</u>	<u>375</u>
		<u>713</u>	<u>375</u>
流動資產淨值		<u>16,364</u>	<u>23,455</u>
		<u>343,103</u>	<u>350,194</u>
資本及儲備			
股本	29	35,459	28,367
儲備	31	<u>307,644</u>	<u>321,827</u>
		<u>343,103</u>	<u>350,194</u>

綜合權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元 (附註31)	特別儲備 港幣千元 (附註31)	商譽儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累計溢利 港幣千元 (重列)	總計 港幣千元 (重列)
於二零零三年四月一日	28,367	34,034	21,941	(78)	4,255	283,587	372,106
年度純利(按重列)	—	—	—	—	—	33,333	33,333
截至二零零三年三月三十一日							
止年度已付末期股息	—	—	—	—	(4,255)	—	(4,255)
截至二零零四年三月三十一日							
止年度已付中期股息	—	—	—	—	—	(2,837)	(2,837)
截至二零零四年三月三十一日止							
年度建議派發末期股息	—	—	—	—	4,255	(4,255)	—
於二零零四年三月三十一日							
— 重列	28,367	34,034	21,941	(78)	4,255	309,828	398,347
年度純利	—	—	—	—	—	100,120	100,120
已發行紅股	7,092	(7,092)	—	—	—	—	—
截至二零零四年三月三十一日止							
年度已付末期股息	—	—	—	—	(4,255)	—	(4,255)
截至二零零五年三月三十一日止							
年度已付中期股息	—	—	—	—	—	(2,837)	(2,837)
截至二零零五年三月三十一日止							
年度建議派發末期股息	—	—	—	—	5,319	(5,319)	—
於二零零五年三月三十一日	<u>35,459</u>	<u>26,942</u>	<u>21,941</u>	<u>(78)</u>	<u>5,319</u>	<u>401,792</u>	<u>491,375</u>

綜合現金流動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
來自營運業務之現金流動			
除稅前溢利		110,550	40,261
調整：			
分佔聯營公司業績		52	(260)
分佔共同控制實體業績		(2,425)	(839)
商譽攤銷		30	30
折讓收購之變現	32	(23)	—
利息收入		(114)	(1,639)
利息開支		872	146
折舊		3,494	3,078
出售投資物業之收益		(342)	—
投資物業之公平價值變動之收益		(45,357)	(2,828)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		133	(58)
證券投資之未變現收益		(11)	(15)
出售證券投資之收益		—	(292)
給予一名供應商之預付款項之撥備		3,000	—
營運資金變動前之營運現金流動		69,859	37,584
存貨增加		(4,149)	(4,234)
持作出售之物業增加		(54,502)	—
發展中之待售物業減少		89,483	—
應收合約工程賬款減少(增加)		6,241	(16,171)
應收進度款項(增加)減少		(32,678)	4,668
應收保固金(增加)減少		(33,192)	38,864
應收聯營公司款項增加		(351)	(181)
應收共同控制實體款項(增加)減少		(8,558)	80
應收賬款、按金及預付款項增加		(23,034)	(9,814)
應付合約工程賬款增加		3,430	6,633
應付賬款及累計費用增加(減少)		44,203	(10,307)

綜合現金流動表 (續)

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
來自營運業務之現金額		56,752	47,122
已付香港利得稅		(9,773)	(2,297)
支付利息		(1,362)	(146)
來自營運業務之現金淨額		<u>45,617</u>	<u>44,679</u>
投資業務之現金流動			
收取利息		114	1,639
收取股息		1,169	2,500
添置投資物業		(5,771)	(103,940)
添置物業、廠房及設備		(4,934)	(6,167)
出售投資物業所得款項		778	—
出售物業、廠房及設備所得款項		290	76
持作發展用途之物業之發展費用		(57,041)	(49,414)
出售證券投資所得款項		—	40,716
收購附屬公司	32	(3,912)	(3,051)
於共同控制實體之投資		(15,000)	(8,000)
購入證券投資		(102)	—
用於投資業務之現金淨額		<u>(84,409)</u>	<u>(125,641)</u>
來自融資業務之現金流動			
派發股息		(7,092)	(7,092)
償還銀行借款		(4,200)	—
新借銀行貸款		64,000	55,300
來自融資業務之現金淨額		<u>52,708</u>	<u>48,208</u>
現金及現金等值增加(減少)淨額		13,916	(32,754)
年初現金及現金等值		88,153	120,907
年終現金及現金等值，代表銀行結餘及現金		<u>102,069</u>	<u>88,153</u>

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂版)第二十二章，在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本分公司乃一家投資控股公司。本集團之主要業務為樓宇建築、裝飾及維修工程、供應與安裝建築材料、健康產品貿易、物業投資及發展。

2. 採納新香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新或經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則(以下統稱「新香港財務報告準則」)，由二零零五年一月一日或以後開始之會計年度生效。於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合財務報表時，本集團已提前採納香港會計準則第40號「投資物業」(「香港會計準則第40號」)。

因採納香港會計準則第40號，本集團有關投資物業估值之會計政策出現以下變更。

於過往年度，除非投資物業重估儲備之結餘不足以填補投資物業重估虧損總額，否則有關因投資物業重估所產生之盈虧，均撥入該儲備內或從儲備內扣除。當重估產生之虧損超過投資物業重估儲備總額，餘額將在收益表內扣除。如過往曾有虧損從收益表內扣除，而其後有重估盈餘時，該盈餘(但不可多於之前在收益表內扣除之數額)則記入收益表內以抵銷過往扣除之虧損。

採納香港會計準則第40號後，投資物業之公平價值變動會包括在收益表內。該等會計政策變更經已被追溯應用。

由於採納此會計政策，本集團截至二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度之純利分別增加港幣2,828,000元及港幣45,357,000元，即本集團應佔由投資物業公平價值變動所得之收益。本集團於二零零四年四月一日之累計溢利增加港幣2,828,000元，而本集團於二零零三年四月一日之累計溢利則維持不變。(比較數字亦相應作出重列，以使其表列一致。)

對於未被本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度財務報告中提前採納之新香港財務報告準則，本集團並無預期該等發佈將會對本集團之業績及財務狀況之編製及呈報方式有重大影響。

3. 主要會計政策

除投資物業及證券投資作出重估外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

本財務報表乃根據香港公認之會計原則編製。採納之主要會計政策如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財務報表。

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。

本集團內公司間之所有重大交易及結餘均已於綜合時撇銷。

附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃於本公司之資產負債表內按原值減減值虧損入賬。

收入

建築工程或裝飾及維修合約之收益採用完成百分比法，按年內進行工程之價值確認入賬。

出售落成物業所產生之收入，於簽訂具法律約束力、無條件及不可撤回之合約時確認入賬。

銷售貨品之收入於交付貨品及移交所有權後確認入賬。

租金收入，包括按經營租約出租之物業預開租金發票，乃按相關租約之條款以直線基準予以確認入賬。

股息收入於本集團收取有關股息之權利確立時確認入賬。

銀行存款利息收入乃根據本金餘額及有關利率按時間基準累計。

商譽

商譽乃指收購一家附屬公司之購買代價超出本集團於收購當日所佔之可分割資產淨值之公平價值之差額，此差額於二零零一年四月一日期間在收購後即時於儲備撇銷。

於二零零一年四月一日期間，收購聯營公司權益或共同控制實體權益產生之任何溢價或折讓，分別為購買代價超出或少於本集團於收購聯營公司或共同控制實體當日所佔之可分割資產淨值之公平價值，乃按上述處理商譽之同一方式處理。

倘出售於附屬公司、聯營公司或共同控制實體之投資，並計算出售之損益時，須計入過往商譽自儲備撇銷或撥入儲備之應佔數額。

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

於二零零一年四月一日後因收購而產生之商譽已被資本化及按其估計可使用年期攤銷。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體之投資時，於決定出售盈虧時會計入應佔未攤銷商譽 (負商譽)。

折讓收購

折讓收購代表收購成本少於本集團於收購附屬公司當日所佔可確認資產及負債之公平價值之權益。

協議日期在二零零五年一月一日或以後之業務合併所產生之折讓收購，均按照香港財務報告準則第3號「業務合併」確認為收入。

投資物業

投資物業乃持作 (由業主或融資租約下之承租人) 收租或資本增值 (或兩者皆是) 之物業 (土地或樓宇，或樓宇之一部份，或兩者皆是)，並非用作生產或供應貨物或服務或作行政用途，或於日常業務中出售。以經營租約形式持有之物業權益，以及符合投資物業之定義之物業權益，即持作收租及/或資本增值，均在年結日以公平價值計算，並列作投資物業。投資物業公平價值之變動，已於產生變動期間在收益表內確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，按成本值減累計折舊及減值虧損入賬。

資產出售或報銷時所產生之損益乃按出售所得款項與資產之賬面值之間之差額計算，並於收益表內確認。

物業、廠房及設備之折舊乃根據其估計可用年期以直線法將其成本值攤銷，年期如下：

租賃土地	有關租約未屆滿年期
樓宇	二十年
裝修	有關租約未屆滿年期或五年 (以較短者為計算基準)
其他資產	五年

持作發展用途之物業

持作發展用途之物業在未決定其特定用途時乃列作非流動資產，並且會按成本值減攤銷後入賬。

攤銷是以直線法從有關租約之未屆滿年期中得出。

有關物業發展之成本 (包括財務費用) 皆撥充資本性支出，並列作持作發展用途之物業，直至可確認應轉入物業、廠房及設備、投資物業或持作出售物業之特定類別時止。

3. 主要會計政策 (續)

發展中之待售物業／持作發展後出售之物業

發展中之待售物業及持作發展後出售之物業均列作流動資產，並按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地成本、發展成本及直接應佔成本，對於合乎條件資產則包括根據本集團會計政策可作為資本化之借貸成本。

持作出售之物業

持作出售之物業列作流動資產，並按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。

聯營公司

聯營公司指本集團透過參與其財政及營運決策而可對其行使重大影響力之企業。

綜合收益表包括本集團分佔收購其聯營公司後之業績。於綜合資產負債表內，聯營公司之權益乃本集團所佔聯營公司之資產淨值。

當本集團企業與聯營公司進行交易時，未變現之溢利及虧損乃以本集團於有關聯營公司所佔之權益撇銷，惟倘未變現之虧損顯示所轉移之資產已減值則除外。

共同控制實體

涉及成立一個各合營夥伴均擁有權益之獨立實體之合營安排，列為共同控制實體。

於綜合資產負債表內，共同控制實體之權益乃本集團所佔共同控制實體之資產淨值。綜合收益表包括本集團分佔收購其共同控制實體後之業績。

存貨

存貨按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按加權平均法計算，其中包括所有採購成本，及(倘適用)促使存貨達至現行地點及狀況之其他費用。

建築合約工程

當建築或裝飾及維修合約之成果可以合理地評估時，其合約收益及成本將參考於結算日時合約活動之竣工程度計入收益表內。竣工程度乃依據工程進度測量而定。

當建築或裝飾及維修合約之成果未能合理地評估時，收益只會按可能將可收回之已產生之合約成本確認，而合約成本則於產生時確認為支出。

當合約總成本將超過合約總收益時，其預計之虧損須即時確認為支出。

3. 主要會計政策 (續)

證券投資

證券投資乃按交易日作基準確認，並於初期按成本計算。

除持至到期日之債務證券外，所有證券均於往後結算日按公平值計算。

當證券持作買賣用途，則未變現收益及虧損於期內計入純利或虧損淨額。就其他證券而言，未變現收益及虧損於股東資金處理，直至出售該等證券或該等證券確定已減值，在此情況下累計收益或虧損於期內計入純利或純虧損。

資產減值

於各個結算日，本集團審核其資產之賬面值，以決定是否顯示該等資產蒙受減值虧損。倘出現減值指標，便會估計資產之可收回金額，以決定減值虧損之程度。倘一項資產之預計可收回金額少於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。減值虧損予以即時確認為支出。

若其後將減值虧損撥回，資產之賬面值將增至其可收回金額之經修訂估計值，但該增加後賬面值不可超過就該資產尤若於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

稅項

所得稅指本年度應付稅項及遞延稅項之總額。

本年度應付稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所載之純利有別，此乃由於其不包括其他年度之應課稅或可扣減之收入或支出，亦不包括永不課稅或不可扣減之收益表項目。

遞延稅項指按資產負債表負債法，就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相關稅基產生之一切暫時差異計算預期應付或可予撥回之稅項。遞延稅項負債一般就一切應課稅臨時差異而予以確認，而遞延稅項資產則按可抵銷可動用之可扣減暫時差異之未來應課稅溢利而予以確認。倘於交易時產生之商譽(或負商譽)或初步確認其他資產及負債所產生之暫時差異(業務合併除外)，概不影響應課稅溢利或會計溢利之情況下，遞延資產及負債則不會予以確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資，以及共同控制實體之權益所產生之應課稅暫時差異而予以確認，惟本公司在可控制暫時差異之撥回以及暫時差異於可預見將來不可能撥回時之情況下除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日均予以檢討，並減少至不可能再有充足應課稅溢利可容許撥回所有或部份有關資產。

遞延稅項按預期於償還負債或資產變現之期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或入賬，惟當與直接於股東資金扣除或入賬之項目有關之情況下，遞延稅項則同樣於股東資金中處理。

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

因建築合資格資產而直接產生之借貸成本撥作該等資產之部份成本。該等借貸成本於資產大致投入計劃之用途或出售時終止資本化。

所有其他借貸成本均列作開支於產生時扣除。

經營租約

經營租約之租金以直線基準按有關租約之年期在收益表內扣除。

退休福利成本

向本集團退休福利計劃應付之供款在到期時列作支出扣除。

外幣

港幣以外之貨幣交易乃按交易當日市場之兌換率初步列賬。以外幣結算之貨幣資產及負債乃按結算日兌換率折算入賬，因兌換外幣結算而引致之盈虧均已撥入收益表內。

於綜合賬目時，本集團海外業務之資產及負債均按結算日之市場兌換率折算入賬，收入及開支項目則按本期間之平均兌換率折算入賬。因綜合結算而產生之兌換差額將撥入本集團之匯兌儲備內，並於業務出售期間確認為收入或開支。

4. 營業額

營業額指於本年度已進行之合約工程價值、供應及安裝建築材料所得銷售款項、出售貨品及物業所得款項、提供物業代理及管理服務之收入，以及租金總收入之總值，分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
建築	513,474	423,853
裝飾及維修	111,413	98,794
建築材料	93,914	83,760
健康產品	53,453	38,436
物業投資	10,114	6,047
物業代理及管理	3,759	1,932
物業發展	134,590	—
	<u>920,717</u>	<u>652,822</u>

5. 業務及地區分類資料

為方便管理，本集團現將主要經營範疇分為七項 — 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，以及物業發展。本集團報告其主要分類資料均以上述經營範疇為基準。

(a) 業務類別

	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	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零五年 三月三十一日止年度									
營業額									
對外銷售	513,474	111,413	93,914	53,453	10,114	3,759	134,590	—	920,717
各類業務間之銷售	45,281	9,333	19,125	86	—	1,815	—	(75,640)	—
總計	<u>558,755</u>	<u>120,746</u>	<u>113,039</u>	<u>53,539</u>	<u>10,114</u>	<u>5,574</u>	<u>134,590</u>	<u>(75,640)</u>	<u>920,717</u>
各類業務間之銷售是以 現行市場價格計算									
業績									
分類業績	<u>15,550</u>	<u>2,771</u>	<u>6,443</u>	<u>1,849</u>	<u>6,940</u>	<u>827</u>	<u>38,339</u>	(1,018)	71,701
其他營運收入									1,543
投資物業之公平價值變動 之收益	—	—	—	—	45,357	—	—	—	45,357
證券投資之未變現收益									11
未分配開支									(9,563)
營運溢利									109,049
財務費用									(872)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(52)	—	(52)
分佔共同控制實體業績	2,425	—	—	—	—	—	—	—	2,425
除稅前溢利									110,550
稅項									(10,430)
年度純利									<u>100,120</u>
於二零零五年三月三十一日									
資產									
分類資產	308,451	18,914	84,234	33,424	183,707	2,461	260,716		891,907
聯營公司之權益	—	—	—	—	—	—	10,454		10,454
共同控制實體之權益	26,065	—	—	—	—	—	8,565		34,630
未分配公司資產									12,028
綜合總資產									<u>949,019</u>
負債									
分類負債	268,211	12,289	22,521	7,304	7,292	328	3,079		321,024
未分配公司負債									136,620
綜合總負債									<u>457,644</u>
其他資料									
添置物業、廠房及設備	3,393	—	75	1,436	—	30	—		4,934
購入投資物業	—	—	—	—	9,771	—	—		9,771
購入持作發展後出售之物業	—	—	—	—	—	—	57,531		57,531
折舊	4,543	73	402	1,117	—	35	—		6,170
給予一名供應商之預付款項 之撥備									3,000

5. 業務及地區分類資料 (續)

(a) 業務類別 (續)

	建築 港幣千元	裝飾及裝修 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	撤銷 港幣千元	綜合 港幣千元 (重列)
截至二零零四年 三月三十一日止年度									
營業額									
對外銷售	423,853	98,794	83,760	38,436	6,047	1,932	—	—	652,822
各類業務間之銷售	43,404	95,497	9,526	44	—	3,040	—	(151,511)	—
總計	<u>467,257</u>	<u>194,291</u>	<u>93,286</u>	<u>38,480</u>	<u>6,047</u>	<u>4,972</u>	<u>—</u>	<u>(151,511)</u>	<u>652,822</u>
各類業務間之銷售是以 現行市場價格計算									
業績									
分類業績	<u>23,117</u>	<u>4,438</u>	<u>4,285</u>	<u>(1,466)</u>	<u>5,061</u>	<u>1,100</u>	<u>(42)</u>	—	36,493
其他營運收入									2,526
投資物業之公平價值變動 之收益	—	—	—	—	2,828	—	—	—	2,828
證券投資之未變現收益									15
未分配開支									(2,554)
營運溢利									39,308
財務費用									(146)
分佔聯營公司業績	—	—	260	—	—	—	—	—	260
分佔共同控制實體業績	839	—	—	—	—	—	—	—	839
除稅前溢利									40,261
稅項									(6,928)
年度純利									<u>33,333</u>
於二零零四年三月三十一日									
資產									
分類資產	255,596	17,896	71,289	25,399	128,947	1,747	220,248	—	721,122
聯營公司之權益	—	—	1,145	—	—	—	10,181	—	11,326
共同控制實體之權益	9,066	—	7	—	—	—	—	—	9,073
未分配公司資產									6,338
綜合總資產									<u>747,859</u>
負債									
分類負債	244,037	16,802	15,088	8,213	3,396	358	31	—	287,925
未分配公司負債									61,587
綜合總負債									<u>349,512</u>
其他資料									
添置物業、廠房及設備	3,306	—	355	2,644	—	45	—	—	6,350
購入投資物業	—	—	—	—	103,940	—	—	—	103,940
購入持作發展用途之物業	—	—	—	—	—	—	536	—	536
折舊	4,337	110	381	529	—	22	—	—	5,379

(b) 地區分類

於截至二零零五年三月三十一日止兩個年度，本集團全部業務及重要分類資產均位於香港。

6. 其他營運收入

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
其他營運收入包括：		
利息收入	114	1,639

7. 除稅前溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
除稅前溢利已扣除及(計入)下列各項：		
董事酬金(附註8(i))		
— 袍金	575	500
— 其他酬金	7,732	6,946
	8,307	7,446
其他員工成本	104,050	93,804
其他員工退休福利計劃供款(附註38)	5,937	5,176
總員工成本	118,294	106,426
折舊	3,494	3,078
核數師酬金	768	495
包括在行政開支內之商譽攤銷	30	30
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款利息	872	146
租賃物業經營租約租金	6,832	4,638
已確認為開支之存貨成本	128,825	37,470
給予一名供應商之預付款項之撥備	3,000	—
折讓收購之變現	(23)	—
出售證券投資之收益	—	(292)
出售投資物業之收益	(342)	—
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	133	(58)
經營租約租金收入減支出(租金收入總額：		
二零零五年：港幣10,114,000元		
(二零零四年：港幣6,047,000元))	(7,999)	(5,151)
分租收入減支出(分租收入總額：		
二零零五年：港幣383,000元		
(二零零四年：港幣247,000元))	(205)	(72)
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	2,676	2,301
經營租約之租金：		
— 廠房及機器	7,753	4,159
— 其他	960	960

8. 董事及僱員酬金

(i) 董事酬金

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
袍金		
執行	200	200
非執行	375	300
	<u>575</u>	<u>500</u>
其他酬金(執行)：		
薪金及其他福利	3,586	3,729
工作表現獎勵金	3,600	2,721
退休福利計劃供款	537	496
	<u>7,723</u>	<u>6,946</u>
其他酬金(非執行)：		
薪金及其他福利	9	—
	<u>8,307</u>	<u>7,446</u>

支付予董事之酬金屬下列組別：

	二零零五年	二零零四年
零至港幣1,000,000元	8	7
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	—	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

8. 董事及僱員酬金 (續)

(ii) 僱員酬金

本年度，五名最高薪人士包括兩名董事(二零零四年：兩名董事)，該兩名董事之酬金詳情載於上文。其餘三名最高薪人士之酬金如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及其他福利	2,016	2,088
工作表現獎勵金	900	688
退休福利計劃供款	265	246
	<u>3,181</u>	<u>3,022</u>

上述僱員之酬金屬於下列組別：

	二零零五年	二零零四年
零至港幣1,000,000元	—	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	<u>3</u>	<u>1</u>

本年度，本集團並無向董事及最高薪僱員支付酬金，作為鼓勵加入本集團或加入本集團之獎勵，或離職補償，於本年度並無董事放棄任何酬金。

9. 稅項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	8,516	6,286
過往年度撥備不足	30	50
	<u>8,546</u>	<u>6,336</u>
遞延稅項 (附註 28)		
本年度	1,456	148
稅率變動影響	—	211
	<u>1,456</u>	<u>359</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	10,002	6,695
分佔聯營公司之香港利得稅	2	34
分佔共同控制實體之香港利得稅	426	199
	<u>10,430</u>	<u>6,928</u>

9. 稅項 (續)

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	<u>110,550</u>	<u>40,261</u>
按本地利得稅率17.5% (二零零四年：17.5%)	19,346	7,046
應佔聯營公司業績之稅務影響	11	(11)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	2	52
於釐定應課稅溢利時不可扣減之開支之稅務影響	2,771	515
於釐定應課稅溢利時毋須課稅之收入之稅務影響	(10,753)	(1,057)
已動用之前未確認之稅務虧損之稅務影響	(982)	(598)
未確認之稅務虧損之稅務影響	19	664
過往年度撥備不足	30	50
稅率增加導致之期初遞延稅項負債增加	—	211
其他	(14)	56
年度稅項	<u>10,430</u>	<u>6,928</u>

10. 股息

本公司已於年內宣派中期股息每股港幣1仙 (二零零四年：港幣1仙)，總金額共港幣2,837,000元 (二零零四年：港幣2,837,000元)。

董事會建議派發末期股息每股港幣1.5仙 (二零零四年：港幣1.5仙)，總金額共港幣5,319,000元 (二零零四年：4,255,000元)，建議之股息須經股東於股東週年大會上批准。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度純利港幣100,120,000元(二零零四年：港幣33,333,000元(按重列))，及截至二零零五年三月三十一日止兩個年度內已發行股份為354,588,856股(二零零四年：354,588,856股(經調整紅股後))計算。

截至二零零五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。

由於附註2中列明之會計政策改變及發行紅股，每股對比基本盈利調整如下：

	基本 港仙
二零零四年每股基本盈利之調合	
未調整前之申報數字	10.8
年內發行紅股	(2.2)
會計政策變動之調整	0.8
	<u>9.4</u>
重列	<u>9.4</u>

12. 投資物業

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初	126,190	19,422
年內收購一間附屬公司時購入	4,000	—
添置	5,771	103,940
出售	(436)	—
投資物業之公平價值變動之收益	45,357	2,828
轉往物業、廠房及設備中之土地及樓宇	(322)	—
	<u>180,560</u>	<u>126,190</u>

投資物業之賬面值包括位於香港之物業，其租賃期如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
長期租賃	968	1,290
中期租賃	179,592	124,900
	<u>180,560</u>	<u>126,190</u>

獨立物業估值師仲量聯行有限公司按公開市值基準，於二零零五年三月三十一日重估本集團之投資物業，總額為港幣180,560,000元(二零零四年：港幣126,190,000元)。物業重估中公平價值之變動導致港幣45,357,000元的收益，已包括於除稅前溢利之內。

13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	廠房及設備 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
本集團						
成本						
於二零零四年四月一日	49,610	22,216	7,819	2,973	9,784	92,402
添置	—	1,229	634	1,109	1,962	4,934
由投資物業轉入	322	—	—	—	—	322
出售	—	(774)	(896)	(627)	(1,066)	(3,363)
於二零零五年三月三十一日	49,932	22,671	7,557	3,455	10,680	94,295
折舊						
於二零零四年四月一日	4,296	18,343	5,033	671	7,667	36,010
年度撥備	1,228	1,708	1,162	974	1,098	6,170
出售時撇銷	—	(774)	(875)	(225)	(1,066)	(2,940)
於二零零五年三月三十一日	5,524	19,277	5,320	1,420	7,699	39,240
賬面淨值						
於二零零五年三月三十一日	44,408	3,394	2,237	2,035	2,981	55,055
於二零零四年三月三十一日	45,314	3,873	2,786	2,302	2,117	56,392
				二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	

土地及樓宇之賬面值包括位於香港之物業，
其租賃期如下：

長期租賃	2,495	2,202
中期租賃	41,913	43,112
	44,408	45,314

14. 持作發展用途之物業／持作發展後出售之物業

(a) 持作發展用途之物業

持作發展用途之物業位於香港，並以中期租賃形式持有。於本年內，本集團已將所有持作發展之物業轉往持作發展後出售之物業。

(b) 持作發展後出售之物業

港幣490,000元(二零零四年：無)之借貸成本已資本化作持作發展後出售之物業之成本。

15. 附屬公司之投資

本公司
二零零五年及二零零四年
港幣千元

非上市股份，按成本值	326,739
------------	---------

視為投資於附屬公司之成本，乃根據於二零零一年十二月公司重組期間，該等公司成為本公司附屬公司時，附屬公司之相關資產淨值帳面值計算。

於二零零五年三月三十一日本公司附屬公司之詳情載於附註39。

16. 聯營公司之權益

二零零五年 二零零四年
港幣千元 港幣千元

分佔資產淨值	9,922	11,145
--------	-------	--------

於二零零五年三月三十一日本集團聯營公司之詳情如下：

聯營公司之名稱	註冊成立地點／ 主要經營之地點	本集團應佔 股本權益之比率	主要業務
寶耀投資有限公司	香港	50%	投資控股
東莞其興置業開發 有限公司	中華人民 共和國	50%	物業發展
東莞其勝置業開發 有限公司	中華人民 共和國	50%	物業發展
輝華有限公司	香港	50%	投資控股
興港混凝土有限公司	香港	50%	撤銷註冊中

所有聯營公司均為有限公司。

17. 共同控制實體之權益

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分佔資產淨值	<u>26,065</u>	<u>9,066</u>

於二零零五年三月三十一日本集團於共同控制實體之詳情如下：

共同控制實體之名稱	業務架構形式	註冊成立地點／ 主要經營之地點	本集團應佔之 權益百分比	業務性質
協興-興勝合營企業	未註冊為法團之實體	香港	50%	興建位於東涌之地庫、平台及轉力層
興勝-協興合營企業	未註冊為法團之實體	香港	50%	興建位於東涌之獨立花園洋房
協興-興勝合營企業	未註冊為法團之實體	香港	50%	興建位於東涌之上蓋工程
冠宇投資有限公司	有限公司	英屬處女群島	50%	投資控股
新高發展有限公司	有限公司	香港	50%	物業發展

18. 商譽

	港幣千元
成本	
於二零零四年四月一日	600
攤銷及減值	
於二零零四年四月一日	30
本年度費用	30
於二零零五年三月三十一日	60
賬面值	
於二零零五年三月三十一日	<u>540</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>570</u>

商譽所採納之攤銷時期為二十年。

19. 應收保固金

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收下列各項之保固金：		
香港興業國際集團有限公司（「興業國際」） 之附屬公司	55,639	39,904
與本公司主要股東有關連之公司	3,000	6,000
第三者	51,073	30,616
	<u>109,712</u>	<u>76,520</u>
減：包括於流動資產內並於一年內應收之款項	(66,969)	(71,454)
一年後應收之款項	<u>42,743</u>	<u>5,066</u>

該款項指就合約工程之應收進度款項之保固金。

20. 發展中之待售物業

於年結日，發展中之待售物業所持之總額包括：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
成本		
土地*	—	40,000
發展成本	—	49,483
	<u>—</u>	<u>89,483</u>

* 土地位於香港並以中期租賃形式持有。

21. 存貨

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
建築材料	17,991	14,022
健康產品	12,640	12,460
	<u>30,631</u>	<u>26,482</u>
成本值	30,411	26,400
可變現淨值	220	82
	<u>30,631</u>	<u>26,482</u>

22. 應收(應付)合約工程賬款

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
所產生之合約成本加已確認利潤減虧損	3,556,364	2,918,547
減：進度賬款	(3,630,160)	(2,985,348)
	<u>(73,796)</u>	<u>(66,801)</u>
包括：		
應收合約工程賬款	61,985	65,550
應付合約工程賬款	(135,781)	(132,351)
	<u>(73,796)</u>	<u>(66,801)</u>

23. 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，通常須於工程獲驗證後三十日內支付。相對於已驗證工程之應收款項，保固金通常會被扣起，其中百分之五十一一般在完工時發還，而其餘百分之五十則於建築項目獲最後結賬時發還。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收下列各項之應收進度款項：		
興業國際之附屬公司	14,336	904
第三者	43,235	23,989
	<u>57,571</u>	<u>24,893</u>

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
三十日內	48,107	21,790
三十一至六十日	7,646	1,853
六十一至九十日	192	—
超過九十日	1,626	1,250
	<u>57,571</u>	<u>24,893</u>

24. 應收賬款、按金及預付款項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收賬款	40,204	29,906
其他應收款項	2,421	2,170
按金	8,931	4,862
預付款項	10,283	4,794
	<u>61,839</u>	<u>41,732</u>

本集團一般給予其客戶三十日之賒賬期。

包括在應收賬款、按金及預付款項之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
六十日內	35,426	25,717
六十一至九十日	1,254	1,384
超過九十日	3,524	2,805
	<u>40,204</u>	<u>29,906</u>

24. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

在以上應收賬款內包括之款項乃應收關連人士具貿易性質之款項如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
興業國際之附屬公司	401	904
與本公司主要股東有關連之公司	6,716	791
由興業國際之附屬公司所管理之物業管理基金	78	210
本集團之共同控制實體	535	—
	<u>7,730</u>	<u>1,905</u>

25. 證券投資

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
買賣證券		
股本證券：		
於香港上市，按公平值計	<u>190</u>	<u>77</u>
上市證券之市值	<u>190</u>	<u>77</u>

26. 應付賬款及累計費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應付賬款	68,174	47,722
應付保固金	55,784	45,356
累計成本及費用	65,630	54,652
臨時收取之款項	4,991	4,708
已收取按金	5,711	3,511
	<u>200,290</u>	<u>155,949</u>

包括在應付賬款及累計費用中已計及應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
六十日內	62,519	42,301
六十一至九十日	1,398	2,253
超過九十日	4,257	3,168
	<u>68,174</u>	<u>47,722</u>

在上述應付賬款內包括應付關連人士具貿易性質之款項如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
興業國際之附屬公司	<u>103</u>	<u>432</u>

27. 銀行貸款

應償還之銀行貸款如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	68,200	4,200
第二年	4,200	4,200
第三至五年(包括首尾兩年)	42,700	46,900
	115,100	55,300
減：一年內到期款額	(68,200)	(4,200)
一年後到期款額	<u>46,900</u>	<u>51,100</u>

於本年度，本集團取得總額港幣64,000,000元(二零零四年：港幣55,300,000元)之銀行貸款，作為一般營運資金，以及提供資金以收購物業作投資用途。

該等貸款之利息是以市場利率計算，並以本集團若干物業作抵押，詳情於附註33中披露。

28. 遞延稅項

本集團主要遞延稅項負債及於今個及上個會計年度由此而產生之變動如下：

	加速稅務折舊 港幣千元	物業* 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年四月一日	—	2,246	2,246
本年度收益表中支出(抵免)	203	(55)	148
稅率變動影響			
— 本年度收益表中支出	—	211	211
於二零零四年三月三十一日及 二零零四年四月一日	203	2,402	2,605
本年度收益表中支出(抵免)	1,512	(56)	1,456
於二零零五年三月三十一日	<u>1,715</u>	<u>2,346</u>	<u>4,061</u>

* 物業(於以往年度經業務合併購入)代表不合資格作扣稅用途之部份土地成本。

於二零零五年三月三十一日，本集團未用之稅務虧損為港幣19,151,000元(二零零四年：港幣10,048,000元)，可用作抵銷未來之盈利。由於不能估計未來之盈利流，有關此等稅務虧損之遞延稅項資產沒有確認。所有稅務虧損均可無限期結轉。

29. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
面值港幣0.1元之股份		
於二零零三年四月一日，二零零四年及		
二零零五年三月三十一日之結餘	<u>800,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足：		
面值港幣0.1元之股份		
於二零零三年四月一日及		
二零零四年三月三十一日之結餘	283,671,086	28,367
年內已發行紅股	<u>70,917,770</u>	<u>7,092</u>
於二零零五年三月三十一日之結餘	<u>354,588,856</u>	<u>35,459</u>

根據於二零零五年一月七日通過之普通決議案，動用股份溢價賬中港幣7,091,777元，按於二零零四年十二月三十一日每持有四股股份可獲發行一股紅股之基準，發行每股面值港幣0.10元已繳足股本之紅股，增加發行股本70,917,770股股份。

所有紅股將與其時之現有股份在各方面享有同等權利。

30. 購股權計劃

根據本公司現時之購股權計劃（「該計劃」）（於二零零二年一月三日獲採納，二零零二年一月九日生效）本公司、其附屬公司及／或，聯營公司所有董事（包括獨立非執行董事）、全職僱員及顧問均符合參與該計劃之資格。購股權之行使價必須不低於下列三者之最高者：

- (i) 聯交所於授出日期發出之每日報價表所述之股份收市價（該日必須為營業日）；
- (ii) 聯交所於緊接授出日期前五個聯交所營業日發出之每日報價表所述之股份平均收市價；及
- (iii) 股份於授出日期之面值。

於接納購股權時須付港幣1元作為代價。

本公司於該計劃獲採納起並無授出任何購股權。

31. 儲備

本公司

	股份溢價 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累計溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零三年三月三十一日	298,372	4,255	26,268	328,895
年度純利	—	—	24	24
截至二零零三年三月三十一日				
止年度已付末期股息	—	(4,255)	—	(4,255)
截至二零零四年三月三十一日				
止年度已付中期股息	—	—	(2,837)	(2,837)
截至二零零四年三月三十一日				
止年度建議派發末期股息	—	4,255	(4,255)	—
於二零零四年三月三十一日	298,372	4,255	19,200	321,827
年度純利	—	—	1	1
截至二零零四年三月三十一日				
止年度已付末期股息	—	(4,255)	—	(4,255)
截至二零零五年三月三十一日				
止年度已付中期股息	—	—	(2,837)	(2,837)
年內已發行紅股	(7,092)	—	—	(7,092)
截至二零零五年三月三十一日				
止年度建議派發末期股息	—	5,319	(5,319)	—
於二零零五年三月三十一日	<u>291,280</u>	<u>5,319</u>	<u>11,045</u>	<u>307,644</u>

於二零零五年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備指股份溢價、股息儲備及累計溢利總額港幣307,644,000元(二零零四年：港幣321,827,000元)。

本公司之股份溢價，指該等附屬公司成為本公司之附屬公司當日，附屬公司之資產淨值總額，與公司於二零零一年十二月重組時本公司已發行股份之面值之間之差額。

31. 儲備 (續)

本集團

本集團之繳入盈餘，指於本公司收購該等公司時之附屬公司股本總額與於公司重組時本公司已發行股份面值之差額。

本集團特別儲備，指組成本集團之公司及於公司重組前興業國際之當時股東投入資金總額。

於二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日，累計溢利包括由以下公司保留之累計溢利：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
聯營公司	(79)	1,144
共同控制實體	3,065	1,066
	<u>2,986</u>	<u>2,210</u>

32. 收購附屬公司

截至二零零五年三月三十一日止年度

於二零零五年三月二十一日，本集團收購了祥加有限公司之100%權益，該公司乃一家物業投資公司。於收購時該公司之資產及負債如下：

	港幣千元
所收購資產淨值：	
投資物業	4,000
應收賬款、按金及預付款項	73
應付賬款及累計費用	(138)
	<u>3,935</u>
本集團收購之資產淨值	3,935
折讓收購	(23)
	<u>3,912</u>
付款方式：	
現金代價	3,912
	<u>3,912</u>
因收購產生之現金流出淨額：	
現金代價	3,912
	<u>3,912</u>

32. 收購附屬公司 (續)

本集團之備考未經審核營業額及業績

如收購於二零零四年四月一日完成，本集團本年度之未經審核營業額及業績分別為港幣921,117,000元及港幣99,742,000元。備考資料只列作參考用途，並不代表本集團如於二零零四年四月一日完成收購後確實達到之營業額及業績，或作為未來業績之預測。

截至二零零四年三月三十一日止年度

於二零零三年六月六日，本集團收購了零售企業有限公司之100%權益，該公司經營健康產品批發及以"健怡坊"為商號經營健康產品零售連鎖店業務，於收購時該公司之資產及負債如下：

	港幣千元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	183
存貨	6,058
應收賬款、按金及預付款項	2,533
銀行結餘及現金	6
應付賬款及累計費用	(6,323)
	<u>2,457</u>
本集團收購之資產淨值	2,457
商譽	600
	<u>3,057</u>
付款方式：	
現金代價	3,057
	<u>3,057</u>
因收購產生之現金流出淨額：	
現金代價	3,057
所收購銀行結餘及現金	(6)
	<u>3,051</u>

33. 資產抵押

於二零零五年三月三十一日，以本集團之資產作抵押之銀行貸款如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資物業	117,241	82,241
土地及樓宇	12,283	12,778
	<u>129,524</u>	<u>95,019</u>

34. 或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團就共同控制實體取得之履約保證約港幣33,488,000元(二零零四年：港幣11,523,000元)向銀行作出擔保。

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被採取法律行動。於二零零五年三月三十一日，由於有關行動現正處於初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響。

於結算日，本公司並無重大或然負債。

35. 資本承擔

於結算日，本集團有下列承擔：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
購入投資物業之承擔		
— 已訂約但未列於財務報表內	4,410	—

於結算日，本公司並無重大資本承擔。

36. 物業發展承擔

於年結日，有關本集團發展中之待售物業，本集團並無認可物業發展承擔(二零零四年：港幣17,177,000元，其中港幣1,196,000元已承判)。

37. 經營租賃承擔**承租人**

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約有關土地及樓宇之日後最低租金承擔如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	6,814	7,373
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,012	9,115
超過五年	8,360	—
	<u>20,186</u>	<u>16,488</u>

經營租約租金指本集團就辦公室物業、倉庫及商舖應付之租金。租約為可磋商，平均年期為三年。

於結算日，本公司並無經營租約承擔。

37. 經營租賃承擔 (續)

出租人

於結算日，本集團已與租戶訂約，有關投資物業之日後最低租金如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	15,523	7,236
第二至第五年(包括首尾兩年)	26,247	11,486
	<u>41,770</u>	<u>18,722</u>

本年度來自投資物業之租金收入為港幣10,114,000元(二零零四年：港幣6,047,000元)。租約為可磋商，平均年期為五年。

38. 退休福利計劃

隨著於二零零零年十二月一日香港實行強制性公積金計劃，本集團已設立根據職業退休計劃條例註冊之定額供款計劃(「職業退休計劃」)，並已獲豁免遵守強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)之規定。

為遵照強積金條例，本集團已經設立具自願性供款之強積金計劃。於二零零零年十二月一日開始實行強積金計劃後，新僱員必須加入強積金計劃。

在收益表內扣除之金額指本集團按該等計劃規則指定之比率向計劃支付之供款，減去未達到足夠服務年資領取僱主供款前離開本集團之僱員所沒收供款。本年度之款項如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應付供款	6,539	5,753
沒收供款	(65)	(81)
	<u>6,474</u>	<u>5,672</u>

於結算日，因僱員退出退休福利計劃而產生及可用以減少未來年度應付之供款之沒收供款總額如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
沒收供款結餘	<u>—</u>	<u>13</u>

39. 附屬公司詳情

於二零零五年三月三十一日，本公司附屬公司均為全資附屬公司，詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本	主要業務
Amwell Investments Limited	英屬處女群島	1美元	* 投資控股
Brilliant Advance Limited	英屬處女群島	2美元	* 投資控股
康而健有限公司	香港	港幣2元	健康產品貿易
興偉有限公司	香港	港幣2元	物業投資
永暉發展有限公司	香港	港幣2元	物業發展
祥加有限公司	香港	港幣10,000元	物業投資
軒福企業有限公司	香港	港幣2元	物業持有
興勝建築有限公司	香港	普通股港幣1,000元 遞延股港幣 60,000,000元 (附註3)	物業建築
興勝營造有限公司	香港	港幣2元	物業建築
興勝環保服務有限公司	香港	港幣2元	物業投資
興勝物業服務有限公司	香港	港幣2元	物業管理服務
興勝室內及維修有限公司	香港	港幣2元	裝飾及維修服務
興勝項目管理有限公司	香港	港幣2元	物業租賃及推廣服務 及項目管理

39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本	主要業務
健康企業有限公司	香港	港幣2元	健康產品貿易
健怡坊(香港)有限公司	香港	港幣2元	暫時未有業務
益金有限公司	香港	港幣400,000元	物業持有
信景發展有限公司	香港	港幣1元	暫時未有業務
Media Group International Limited	英屬處女群島	2美元	* 投資控股
泰記有限公司	香港	港幣2,000,000元	建築材料貿易
零售企業有限公司	香港	港幣2元	健康產品銷售
興都投資有限公司	香港	港幣2元	物業發展
Team Forward Limited	英屬處女群島	2美元	* 投資控股
華高達建材有限公司	香港	港幣2元	建築材料供應及安裝
聰勁發展有限公司	香港	港幣2元	物業發展

附註：

- (1) 除有 * 號標記之投資控股公司外，上述所有公司均在香港經營。
- (2) 除本公司直接持有之Media Group International Limited外，所有其他公司均由本公司間接持有。
- (3) 港幣60,000,000元之遞延股由興業國際一間附屬公司持有。其持有人無權接收股東大會通告、無權出席股東大會及在會上投票、亦無權收取自經營溢利派發之股息及在附屬公司發還股本時只擁有非常有限權利。

40. 關連人士交易

本年度，曾進行下列關連人士交易：

	訂價政策 附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
來自興業國際附屬公司之建築收入	(a)	180,870	126,649
來自與本公司一名主要股東有關連之公司 之裝飾及維修收入	(b)	5,443	41,344
向共同控制實體供應及安裝建築材料	(b)	1,298	2,591
來自興業國際附屬公司及其聯繫人士之 裝飾及維修收入	(b)	1,434	950
來自一間與本公司主要股東有關連之公司 之物業代理及管理收入	(b)	3,171	1,520
來自興業國際附屬公司管理之物業管理基金 之裝飾及維修收入	(b)	561	334
從興業國際收購附屬公司	(c)	<u>3,912</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 交易之訂價乃經過與其他獨立承建商共同進行之競爭投標過程(由獨立顧問設定及管理)後釐定。
- (b) 交易之訂價乃根據有關協議之條款而釐定。
- (c) 交易之訂價按獨立專業估值師以公開市值基準對物業進行估值而釐定。

41. 結算日後事項

於二零零五年六月二十一日，董事會建議向於二零零五年八月二日營業時間結束時登記於本公司股東名冊內之股東，以按每持有四股現有股份可獲發行一股紅股之基準，配發本公司股本中每股面值港幣0.1元之紅股(「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現有已發行股份在各方面享有同等權利，惟不能享有本公司截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息及紅股。發行紅股須於股東週年大會獲股東批准，以及待香港聯合交易所有限公司上市委員會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。

3. 未經審核財務資料概要

下列為本集團截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績、財務狀況、權益變動及現金流動表概要(乃摘錄自本集團截至二零零五年九月三十日六個月止之未經審核綜合財務報表)。

簡明綜合收益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	488,171	362,533
銷售成本		<u>(414,755)</u>	<u>(291,059)</u>
毛利		73,416	71,474
其他營運收入		401	355
市場推廣及分銷費用		(8,424)	(7,517)
行政開支		(30,793)	(34,216)
財務費用		(1,311)	(454)
分佔聯營公司業績		(84)	(12)
分佔共同控制實體業績		<u>(7)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	4	33,198	29,630
稅項	5	<u>(4,130)</u>	<u>(4,201)</u>
本期純利		<u>29,068</u>	<u>25,429</u>
股息	6	<u>4,432</u>	<u>2,837</u>
每股盈利			
— 基本(重列)	7	<u>6.6港仙</u>	<u>5.7港仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業	8	186,376	180,560
物業、廠房及設備		52,735	55,055
聯營公司之權益	9	9,838	9,922
共同控制實體之權益	10	26,058	26,065
商譽		540	540
		<u>275,547</u>	<u>272,142</u>
流動資產			
持作發展後出售之物業	11	190,629	188,067
持作出售之物業		13,509	54,502
存貨		36,877	30,631
應收合約工程賬款		46,453	61,985
應收進度款項	12	47,969	57,571
應收保固金	13	101,000	109,712
應收賬款、按金及預付款項	14	74,647	61,839
應收聯營公司款項		534	532
應收共同控制實體款項		89,995	8,565
持作買賣之投資		173	—
證券投資		—	190
可退回稅款		1,026	1,214
銀行結餘及現金		79,546	102,069
		<u>682,358</u>	<u>676,877</u>

簡明綜合資產負債表 (續)
於二零零五年九月三十日

	附註	二零零五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) (重列)
流動負債			
應付合約工程賬款		146,868	135,781
應付賬款及累計費用	15	163,932	200,290
應付稅項		2,577	2,412
銀行貸款 — 一年內應付款項	16	80,200	68,200
		<u>393,577</u>	<u>406,683</u>
流動資產淨值		<u>288,781</u>	<u>270,194</u>
總資產值減流動負債		<u>564,328</u>	<u>542,336</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後應付款項	16	44,800	46,900
遞延稅項		12,614	12,271
		<u>57,414</u>	<u>59,171</u>
		<u>506,914</u>	<u>483,165</u>
資本及儲備			
股本	17	44,324	35,459
儲備		462,590	447,706
		<u>506,914</u>	<u>483,165</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	特別儲備 港幣千元	商譽儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累計溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零四年四月一日							
— 原列	28,367	34,034	21,941	(78)	4,255	309,828	398,347
— 有關遞延稅項之前期調整	—	—	—	—	—	(479)	(479)
— 重列	28,367	34,034	21,941	(78)	4,255	309,349	397,868
本期純利	—	—	—	—	—	25,429	25,429
已支付二零零四年之末期股息	—	—	—	—	(4,255)	—	(4,255)
宣派二零零五年之中期股息	—	—	—	—	2,837	(2,837)	—
於二零零四年九月三十日	<u>28,367</u>	<u>34,034</u>	<u>21,941</u>	<u>(78)</u>	<u>2,837</u>	<u>331,941</u>	<u>419,042</u>
於二零零五年四月一日							
— 原列	35,459	26,942	21,941	(78)	5,319	401,792	491,375
— 有關遞延稅項之前期調整	—	—	—	—	—	(8,210)	(8,210)
— 重列	35,459	26,942	21,941	(78)	5,319	393,582	483,165
本期純利	—	—	—	—	—	29,068	29,068
已發行紅股	8,865	(8,865)	—	—	—	—	—
已支付二零零五年之末期股息	—	—	—	—	(5,319)	—	(5,319)
宣派二零零六年之中期股息	—	—	—	—	4,432	(4,432)	—
於二零零五年九月三十日	<u>44,324</u>	<u>18,077</u>	<u>21,941</u>	<u>(78)</u>	<u>4,432</u>	<u>418,218</u>	<u>506,914</u>

簡明綜合現金流動表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	截至 二零零五年 九月三十日 六個月止 港幣千元 (未經審核)	截至 二零零四年 九月三十日 六個月止 港幣千元 (未經審核)
用於營運業務之現金淨額	(19,869)	(52,110)
投資業務		
添置投資物業	(5,816)	(56,680)
添置物業、廠房及設備	(738)	(3,057)
持作發展用途之物業之發展費用	(1,609)	—
其他投資現金流動	928	(389)
用於投資業務之現金淨額	(7,235)	(60,126)
融資業務		
派發股息	(5,319)	(4,255)
來自銀行貸款流入之現金淨額	9,900	73,187
其他融資現金流動	—	(1,793)
來自融資業務之現金淨額	4,581	67,139
現金及現金等值減少淨額	(22,523)	(45,097)
期初現金及現金等值物	102,069	88,153
期末現金及現金等值物	<u>79,546</u>	<u>43,056</u>
現金及現金等值物的分析：		
銀行結餘及現金	79,546	44,343
銀行透支	—	(1,287)
	<u>79,546</u>	<u>43,056</u>

簡明財務報表附註

截至二零零五年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之相關披露規定及香港會計準則第三十四號「中期財務報告」所編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及持作買賣之投資乃以公平價值來計量外，本簡明財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

除以下提及之事項外，簡明財務報表中所採用之會計政策與本集團在編製截至二零零五年三月三十一日止年度之周年財務報表所採納者均屬一致。

在本會計期間，本集團首次採用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），除了香港會計準則第四十號「投資物業」一項已為本集團提早於截至二零零五年三月三十一日止年度所採用外，該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。其它的新香港財務報告準則之應用導致收益表、資產負債表及權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關應佔聯營公司及共同控制實體的稅項之呈列方法，已跟香港會計準則第一號「財務報表之呈列方法」而修改。該等呈列方法之改變已追溯應用。在採立新香港財務報告準則下，本集團之會計政策在以下範圍出現了改變，因而對本會計年度及以往會計年度業績之編制及呈列有所影響：

商譽

於本會計期間，本集團已採用香港財務報告準則第三號「商業合併」之過渡性條款，而採用香港財務報告準則第三號對本集團的主要影響撮要如下。

於二零零一年四月一日前因收購而產生之商譽已記錄於儲備中，而於二零零一年四月一日後因收購而產生之商譽已被資本化及根據其估計之可使用期被攤銷。

由二零零五年四月一日起，之前已確認並存於儲備之商譽繼續被記錄於儲備之中；當與該商譽相關之業務被出讓或當一個與該商譽相關之現金產生單位出現減值之情況時，該商譽將會被轉移至本集團之保留盈利中。對於之前於資產負債表中被資本化之商譽，本集團已於二零零五年四月一日起對該等商譽停止攤銷，而該商譽將會在有關收購發生之財政年度及最少每年被進行減值測試。於二零零五年一月一日之後因收購而產生之商譽是以初次確認之後之成本減去累積減值虧損（如有）來計量。由於在會計政策上出現此轉變，於本會計期間並沒有商譽被攤銷。二零零五年三月三十一日止年度之比較數字並沒有重列。香港財務報告準則第三號之應用對本集團之財務報表並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

財務工具

於本會計期間，本集團已應用香港會計準則第三十二號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第三十二號規定作追溯應用。香港會計準則第三十二號之應用對呈報本集團財務報表內之財務工具並無重大影響。於二零零五年一月一日或以後開始的年度期間生效之香港會計準則第三十九號，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第三十九號而產生的主要影響摘要如下：

財務資產及財務負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第三十九號所界定之財務資產及財務負債，應用有關分類及計量的過渡條文。

直止二零零五年三月三十一日，本集團根據會計實務準則第二十四號（「實務準則二十四號」）之基準處理方法來對本集團之債務證券及股本證券作出計量及分類。根據實務準則二十四號，於債務證券及股本證券之投資皆根據其適合性被分類為「證券投資」，「其他投資」或「持有至到期日投資」。「證券投資」乃以成本減去減值虧損（如有）記賬。「其他投資」以公平價值來計量，而未變現之收益或虧損將計入盈利或虧損。「持有至到期日投資」乃以攤銷成本減去減值虧損（如有）來計量。自二零零五年四月一日開始，本集團按香港會計準則第三十九號將債務證券及股本證券分類及計量。根據該準則，財務資產被分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日財務資產」。該分類按資產購入的目的而作出。「於損益賬按公平值處理的財務資產」及「可出售財務資產」以公平值列賬，而公平值的變動分別於損益賬及股東權益內確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」採用實際利率法按攤銷成本計量。

在二零零五年四月一日，本集團根據香港會計準則第三十九號的準則分類及計量其債務證券及股本證券。在採納了香港會計準則第三十九號之後，本集團已把記錄在二零零五年四月一日之綜合資產負債表中總額為港幣十九萬元之以持作買賣目的之證券投資分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」。

債務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債

自二零零五年四月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的財務資產及財務負債（以往不屬於會計實務準則第二十四號範圍）按照香港會計準則第三十九號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第三十九號將財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公平值處理的財務負債」或「於損益賬按公平值處理的財務負債以外之財務負債（其他財務負債）」。「其他財務負債」以實際利率法按攤銷成本記賬。香港會計準則第三十九號之應用對本集團之財務報表沒有重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計期間，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據有關物業出售時可收回之賬面值而引致之稅項作出評估。在本會計期間，本集團應用香港會計準則詮釋第二十一號「所得稅－收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團預期於每一結算日有關物業以某形式可收回之數額計算。在香港會計準則詮釋第二十一號沒有任何指定過渡性之條文下，此會計政策之轉變已被追溯應用。比較數字已作出重列。此轉變之影響為本集團之遞延稅項負債分別於二零零四年四月一日及二零零五年四月一日分別增加了港幣四十七萬九千元及港幣八百二十一萬元。應用香港會計準則詮釋第二十一號對截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月之溢利並無重大影響。

尚未採納新準則之潛在影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本公司董事預期應用該等準則或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第一號(經修訂)	股本披露
香港會計準則第十九號(經修訂)	精算損益、團體計劃及披露
香港會計準則第三十九號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第三十九號(經修訂)	公平價值法之選擇
香港會計準則第三十九號及 香港財務報告準則第四號(經修訂)	財務擔保合約
香港財務報告準則第六號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第七號	財務工具：披露
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第四號	釐定一個安排有否包含租賃
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第五號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第六號	參與特定市場－電子及電機廢棄設備所產生之負債

3. 營業額及分類資料

業務類別

本實體在匯報類別資料時之基本形式為以下業務類別。

	建築 港幣千元	裝飾 及裝修 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	撤銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零五年 九月三十日止六個月									
營業額									
對外銷售	304,024	40,334	39,569	30,887	8,559	1,360	63,438	—	488,171
各類業務間之銷售	20	1,042	23,268	900	—	1,870	—	(27,100)	—
總計	<u>304,044</u>	<u>41,376</u>	<u>62,837</u>	<u>31,787</u>	<u>8,559</u>	<u>3,230</u>	<u>63,438</u>	<u>(27,100)</u>	<u>488,171</u>
各類業務間之銷售是 以現行市場價格計算。									
業績									
分類業績	<u>4,577</u>	<u>1,216</u>	<u>2,830</u>	<u>577</u>	<u>5,732</u>	<u>649</u>	<u>17,664</u>	<u>2,036</u>	<u>35,281</u>
其他營運收入									401
未分配公司開支									(1,082)
財務費用									(1,311)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(84)	—	(84)
分佔共同控制實體業績	—	—	—	—	—	—	(7)	—	(7)
除稅前溢利									33,198
稅項									(4,130)
本期純利									<u>29,068</u>

3. 營業額及分類資料 (續)

業務類別 (續)

	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	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零四年 九月三十日止六個月									
營業額									
對外銷售	170,212	34,026	52,494	26,107	4,820	1,940	72,934	—	362,533
各類業務間之銷售	15,280	8,310	2,773	67	—	1,215	—	(27,645)	—
總計	185,492	42,336	55,267	26,174	4,820	3,155	72,934	(27,645)	362,533
各類業務間之銷售 是以現行市場價格計算。									
業績									
分類業績	4,854	785	4,297	563	3,500	574	20,949	(1,659)	33,863
其他營運收入									355
未分配公司開支									(4,122)
財務費用									(454)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(12)	—	(12)
除稅前溢利									29,630
稅項									(4,201)
本期純利									25,429

地區分類

於截至二零零五年及二零零四年九月三十日止六個月，本集團全部業務均位於香港。

4. 除稅前溢利

	截至 二零零五年 九月三十日 六個月止 港幣千元	截至 二零零四年 九月三十日 六個月止 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
包括在行政開支內之商譽攤銷	—	15
折舊	1,740	1,744
給予一名供應商之預付款項之撥備	—	3,000
及已計入：		
出售物業、廠房及設備所得之收益	<u>750</u>	<u>47</u>
記賬為合約工程成本之開支：		
折舊	<u>1,223</u>	<u>1,254</u>

5. 稅項

	截至 二零零五年 九月三十日 六個月止 港幣千元	截至 二零零四年 九月三十日 六個月止 港幣千元
香港利得稅	3,787	4,229
遞延稅項	343	(28)
	<u>4,130</u>	<u>4,201</u>

香港利得稅以本期間估計應課稅溢利按百分之十七點五(截至二零零四年九月三十日止六個月：百分之十七點五)計算。

6. 股息

董事會決議，宣派截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣一仙(截至二零零四年九月三十日止六個月：每股港幣一仙)，合共為港幣四百四十三萬二千元(截至二零零四年九月三十日止六個月：港幣二百八十三萬七千元)。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期間純利港幣二千九百零六萬八千元(截至二零零四年九月三十日止六個月：港幣二千五百四十二萬九千元)及443,236,068股股份計算(截至二零零四年九月三十日止六個月：443,236,068股)，股份數量已因於二零零五年三月三十一日止年度及二零零五年九月三十日止的六個月所發出的紅股作出調整。

由於兩段期間內並無具有潛在攤薄影響之普通股，本公司因此並無呈報每股攤薄盈利。

8. 投資物業

於截至二零零五年九月三十日止六個月期間，本集團運用約港幣五百八十一萬六千元用於添置投資物業(截至二零零四年九月三十日止六個月：已購入價值港幣五千六百六十八萬元投資物業)。

董事認為本集團之投資物業的賬面值乃重估價值或於期內添置物業之成本值，並估計賬面值不會與於結算日採用公平價值計算的有重大分別。因此，本期內並無錄得任何投資物業之公平價值之上升或下降。

9. 聯營公司之權益

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
分佔資產淨值	<u>9,838</u>	<u>9,922</u>

10. 共同控制實體之權益

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
分佔資產淨值	<u>26,058</u>	<u>26,065</u>

11. 持作發展後出售之物業

在二零零五年九月三十日，在持作發展後出售之物業上被資本化的總借貸成本為港幣一百四十四萬三千元（於二零零五年三月三十一日：港幣四十九萬元）。

12. 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，通常須於工程獲驗證後三十日內支付。保固金通常會從已驗證工程之應收款項中被扣起，其中百分之五十一一般在完工時發還，而其餘百分之五十則於建築項目獲最後結賬時發還。

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
應收下列各項之進度款項：		
香港興業國際集團有限公司（「興業國際」） （持有本公司百分之四十九股權之公司） 之附屬公司	30,043	14,336
第三者	<u>17,926</u>	<u>43,235</u>
	<u>47,969</u>	<u>57,571</u>

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	46,797	48,107
三十一日至六十日	—	7,646
六十一日至九十日	—	192
超過九十日	<u>1,172</u>	<u>1,626</u>
	<u>47,969</u>	<u>57,571</u>

13. 應收保固金

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
應收下列各項之保固金：		
興業國際之附屬公司	45,062	55,639
與本公司主要股東有關連之公司	—	3,000
第三者	55,938	51,073
	<u>101,000</u>	<u>109,712</u>
於一年內應收之款項	52,154	66,969
一年後應收之款項	48,846	42,743
	<u>101,000</u>	<u>109,712</u>

該款項指合約工程之應收進度付款之保固金。

14. 應收賬款、按金及預付款項

本集團一般給予其客戶三十日之賒賬期。

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	33,686	23,717
三十一日至六十日	5,296	11,709
六十一日至九十日	1,266	1,254
超過九十日	4,533	3,524
	<u>44,781</u>	<u>40,204</u>
總應收賬款	44,781	40,204
其他應收賬款	3,348	2,421
按金	13,295	8,931
預付款項	13,223	10,283
	<u>74,647</u>	<u>61,839</u>

以上應收賬款包括下列具貿易性質之應收關連人士款項：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
興業國際之附屬公司	159	401
與本公司主要股東有關連之公司	5,000	6,716
由興業國際之附屬公司所管理之物業管理基金	19	78
本集團共同控制之實體	13	535
	<u>5,191</u>	<u>7,730</u>

15. 應付賬款及累計費用

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	21,389	61,532
三十一日至六十日	2,459	987
六十一日至九十日	1,171	1,398
超過九十日	3,971	4,257
總應付賬款	28,990	68,174
應付保固金	62,070	55,784
累計成本及費用	61,463	65,630
臨時收取之款項	5,415	4,991
已收取按金	5,994	5,711
	<u>163,932</u>	<u>200,290</u>

上述應付賬款包括下列具貿易性質之應付關連人士款項：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
興業國際之附屬公司	<u>97</u>	<u>103</u>

16. 銀行貸款

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
有抵押	49,000	51,100
無抵押	76,000	64,000
	<u>125,000</u>	<u>115,100</u>
減：一年內到期款額	<u>(80,200)</u>	<u>(68,200)</u>
一年後到期款額	<u>44,800</u>	<u>46,900</u>

17. 股本

	股份數目	股本 港幣千元
法定：		
面值港幣0.1元之股份		
於二零零五年四月一日及		
二零零五年九月三十日之結餘	<u>800,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足：		
面值港幣0.1元之股份		
於二零零五年四月一日	354,588,856	35,459
期內已發行紅股	<u>88,647,212</u>	<u>8,865</u>
於二零零五年九月三十日之結餘	<u>443,236,068</u>	<u>44,324</u>

根據於二零零五年八月二日通過之一個普通決議案，動用股份溢價賬中港幣8,865,000元，按每持有四股股份可獲發行一股紅股之基準，發行每股面值港幣0.10元已繳足股本之紅股，增加發行股本88,647,212股股份。

所有紅股與其時之現有股份在各方面享有同等權利。

18. 或然負債

- (1) 於二零零五年九月三十日，本集團就共同控制實體取得之履約保證為港幣三千三百四十八萬八千元(於二零零五年三月三十一日：港幣三千三百四十八萬八千元)向銀行作出擔保。
- (2) 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行動。於二零零五年九月三十日，由於有關行動現正處於初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響。

19. 資本承擔

於結算日，本集團有下列承擔：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
已訂約但未列於財務報表內之承擔		
— 購入投資物業	<u>24,327</u>	<u>4,410</u>
— 購入附屬公司(附註21)	<u>32,468</u>	<u>—</u>

20. 關連人士交易

於本期間，本集團曾與關連人士進行下列交易：

		截至 二零零五年 九月三十日 六個月止 港幣千元	截至 二零零四年 九月三十日 六個月止 港幣千元
	附註		
來自興業國際附屬公司之建築收入	(a)	92,638	36,082
來自興業國際附屬公司及 其聯營公司之裝飾及維修收入	(b)	219	762
來自興業國際附屬公司管理 之物業管理基金之裝飾 及維修收入	(b)	51	158
來自與本公司一名主要股東 有關連之公司之裝飾 及維修收入	(b)	1,759	3,541
向共同控制實體供應 及安裝建築材料	(b)	1,514	—
來自與本公司一名主要股東 有關連之公司之物業代理 及管理收入	(b)	998	1,796

附註：

- (a) 交易之訂價乃經過與其他獨立承建商共同進行之競爭投標過程(由獨立顧問設定及管理)後釐定。
- (b) 交易之訂價乃根據有關協議之條款而釐定。

21. 於結算日後之事項

於二零零五年九月十六日，本集團與一名獨立第三者簽訂協議，以港幣約三千四百四十六萬八千元之代價購買一間名為先滿發展有限公司之物業投資公司的百分之一百的權益。該項交易已於二零零五年十一月九日完成。

董事現在仍正按香港財務報告準則第三號之要求而對所購買的淨資產之公平值進行評定。

4. 債務

於二零零五年十一月三十日營業時間結束時，本集團尚未償還之銀行貸款約港幣125,000,000元(其中約港幣49,000,000元為有抵押)。

於二零零五年十一月三十日營業時間結束時，本集團已抵押面值約港幣134,200,000元之若干土地、樓宇及投資物業，作為本集團取得銀行信貸之擔保。

於二零零五年十一月三十日，本集團有就一共同控制實體取得之履約保證約港幣33,500,000元向銀行作出擔保之或然負債。此外，於截至二零零四年三月三十一日止年度內，本集團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。由於有關行動現正處於初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響。此外，相關法律訴訟之文件並無呈述申索之款額。

除上文或在本通函另行披露外，以及除集團內公司間之負債外，於二零零五年十一月三十日，本集團並無任何已發行但未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

就董事所知，自二零零五年三月三十一日(即最近期刊發之本集團經審核財務報表之結算日)以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

6. 營運資金

董事(包括獨立非執行董事)認為，經計入本集團之現存現金、預期內部產生的資金、目前可供本集團動用之銀行信貸，以及並無出現不可預料之情況，於最後實際可行日期至二零零六年十二月三十一日期間本集團擁有充足之營運資金可應付其目前所需。

7. 財務及貿易展望

本集團於截至二零零五年九月三十日止六個月之期內維持良好業績，期內錄得綜合營業額港幣488,200,000元及除稅後綜合純利港幣29,100,000元。

於過去幾年，本集團不斷尋找商機使業務多元化，例如從事物業投資及發展、項目管理、健康產品零售和批發等業務。本集團會繼續尋找投資機會，以擴大收入來源及提高盈利能力。董事相信發展掃管笏地盤可擴大本集團於香港物業市場之層面，並為本集團就未來發展和收益提供一個途徑。



JONES LANG
LASALLE

仲
量
聯
行

Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
28/F One Pacific Place 88 Queensway Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港金鐘道88號太古廣場一期28樓
電話+852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼 C-003464

敬啟者：

關於：於香港新界屯門掃管笏丈量約分第374及375號多個地段之估值

茲遵照Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (下文統稱「貴公司」) 指示，以外聘估值師的身份對位於香港新界屯門掃管笏丈量約分第374號第406地段餘段、第407地段、第408地段餘段、第409地段、第411地段餘段、第412地段餘段、第448地段、第449地段、第450地段、第451地段、第453地段、第454地段、第455地段、第456地段、第457地段、第458地段、第459地段、第462地段、第464地段餘段、第466地段餘段、第412地段B段、第413地段、第442地段餘段、第443地段餘段、第445地段A段、第445地段餘段、第446地段餘段、第447地段及第460地段餘段，以及丈量約分第375號第251地段、第253地段、第249地段B段、第250地段餘段、第255地段餘段、第364地段餘段、第313地段、第314地段、第311地段及第673地段 (下文統稱「該物業」) 中 貴公司之物業權益 (「貴公司之權益」) 於二零零六年一月十七日 (「估值日期」) 之市值提供吾等之意見。

益金有限公司 (「益金」) (貴公司之全資附屬公司) 為丈量約分第374號第412地段B段、第413地段、第442地段餘段、第443地段餘段、第445地段A段、第445地段餘段、第446地段餘段及第447地段之登記擁有人。僑宜有限公司 (「僑宜」) (新鴻基地產發展有限公司 (「新鴻基」) 之全資附屬公司) 為丈量約分第374號第406地段餘段、第407地段、第408地段餘段、第409地段、第411地段餘段、第412地段餘段、第448地段、第449地段、第450地段、第451地段、第453地段、第454地段、第455地段、第456地段、第457地段、第458地段、第459地段、第462地段、第464地段餘段及第466地段餘段，及丈量約分第375號第251地段、第253地段、第249地段B段、第250地段餘段及第255地段餘段之登記擁有人，並根據兩份日期為二零零五年八月二十五日及二零零五年八月二十六日之買賣協議，為丈量約分第374號第460地段餘段及丈量

約分第375號第364地段餘段、第313地段、第314地段、第311地段及第673地段之實益擁有人。根據日期為二零零五年十二月二十日由 貴公司、新鴻基、益金及僑宜就聯合發展該物業而訂立之發展協議，益金將於簽立交換契據以將該物業之擁有權合併後佔有該物業之23.63%。根據指示，吾等對 貴公司之權益之估值將為該物業23.63%擁有權之意見。

吾等證實曾就此進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便作出吾等對該物業於二零零六年一月十七日（「估值日期」）之公開市值之意見，以作公開披露之用。

緒言

估值基準

除文義另有所指外，吾等之估值報告乃按照香港測量師學會編製之「香港測量學會物業估值標準」及吾等之一般估值原則而編製。倘該標準對需要指引之項目沒有說明，吾等將參考英國皇家特許測量師學會編製之「評值及估值標準」及國際估值標準協會編製之「國際估值標準」，並加以適當之改動，以配合本地法律、習慣、慣例及市場情況而作出調整。

吾等之估值乃按香港測量師學會採納之「市場價值」為編製基準，闡明如下：

「市場價值為自願買方及自願賣方就有關物業權益經過適當推銷後於估價日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等之估值服務乃根據吾等透過獲香港品質保證局頒發ISO9001：2000 認證之品質保證系統進行，而吾等之報告乃經參考一般估值原則所載之假設、定義及限制條件而編製。

估值方法

吾等將協定比例（即23.63%）應用於該物業之市值，以評估 貴公司之權益之市值。吾等將該物業當作單一物業權益估值，並假設該物業將會整個售出。

為對該物業進行估值，吾等採納直接比較法，並參考剩餘法。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近轉讓了法律所有權，而其性質又可比對之物業作比較來進行估值。然而，由於房地產物業之性質各不相同，故須作出適當調整以計入任何質量及數量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

剩餘法須評估擬發展物業之總發展價值，總發展價值為假設擬發展物業於估值日期已竣工時之價值。其發展成本，包括建築成本(尚未產生)、專業費用、建築之財務成本、完成發展項目之推廣成本及估計交換土地所需之地價，均在總發展價值中扣除；然後再把發展商利潤、土地購買成本及其財務成本作出扣減，得出結餘數值便是剩餘價值。

總發展價值之估值乃假設於估值日，市場價值之定義可應用於已發展完成之項目。此方法受到一連串之假設或變數所影響，其中任何一個或以上之假設或變數有輕微變化，均可能對所達致之結果造成顯著的影響。

估值假設

吾等所作出之估值乃假設業主於公開市場將物業權益出售，且並無得到延遞條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何足以影響該物業權益價值之類似安排之利益。此外。吾等之估值假設並無任何形式之強迫銷售情況發生。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及任何繁重支銷。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，包括地盤面積表、地盤平面圖及有關該物業內兩個地段之建築物牌照，吾等亦向土地註冊處獲得資料。吾等接納提供予吾等有關該物業之規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、土地及樓面面積、識別該物業及其他相關事宜之意見。估值證書內所述之尺寸、量度及面積乃依據提供予吾等之文件副本資料而計算，故僅為約數。

吾等之估值乃完全依據所獲提供的資料之足夠性及準確性及／或以後之假設。倘若以上資料或假設證實為不正確或不足夠時，吾等之估值的準確程度可能會受到影響。

業權調查

吾等並無獲提供任何有關該物業之業權文件副本，惟吾等曾於香港土地註冊處就該物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以證實業權及產權負擔，亦無查核可能載於或未載於交予吾等之文件副本之任何修訂。

實地調查

吾等並無進行實地測量以核實該地盤面積之準確性，並假設由 貴公司提供該地盤面積資料為正確。

吾等並無獲指示進行任何實地調查以確定土地狀況及公用設施，亦沒有進行任何考古學、地質學或環境學之研究。在估值過程中，吾等之估價是假設於估值日期以上各項目均達到滿意程度，且倘進行發展，在施工期間並無因此等或考古或地質問題產生額外支出或受到任何延誤。然而，倘其後發現該物業或鄰近土地存在污染，或有關物業地點將用作引致任何污染之用途，則吾等保留對本文所報告價值作出調整之權利。

物業視察

吾等曾於二零零六年一月十一日對該物業進行視察。作為一外聘估值師，吾等並未進行任何屋宇測量，亦無視察該物業被遮蓋、隱蔽或不可通往之部份，並假設該等部份維修及狀況良好。吾等無法就未視察部份之情況發表意見或作出建議，而本報告不應視作對該等部份有任何隱含之陳述或聲明。吾等無法就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞作出報告，且並無對任何公用設施進行測試。

吾等並無獲指示安排作出任何對於在該物業建築期內曾否使用任何有毒或有害物料之調查，或自始被結合在內，故吾等無法就該物業在此方面確無風險作出報告。為進行此估值，吾等假設此調查在重大程度上不會發現此等物料之存在。

機器設備

吾等之估值通常包括成為建築物內服務性設備裝置中一部份的所有機器及設備。然而，本估值報告並不包含與使用者之工業或商業活動直接完全相關而裝置之生產設備、機器及器械，亦不包含所有傢具、裝修及租客自身之傢具裝修。

報告

茲隨附估值證書。

此致

香港
新界沙田
源順圍5-7號
沙田工業中心
B座4樓1室
興勝創建控股有限公司
列位董事 台照

代表

仲量聯行有限公司

副董事

周若瑜 *BSc(Hons), MSc, MHKIS, MRICS, RPS(GP)*

牌照號碼：E-182969

謹啟

二零零六年一月十七日

附註：

周若瑜女士為特許測量師及註冊專業測量師，在香港擁有超過九年估值及顧問經驗。

估值證書

持有作發展的物業

物業	概況、年期及使用期	估用詳情	於二零零六年一月十七日之市值
<p>香港新界屯門掃管笏丈量約分第374號第406地段餘段、第407地段、第408地段餘段、第409地段、第411地段餘段、第412地段餘段、第448地段、第449地段、第450地段、第451地段、第453地段、第454地段、第455地段、第456地段、第457地段、第458地段、第459地段、第462地段、第464地段餘段、第466地段餘段、第412地段B段、第413地段、第442地段餘段、第443地段餘段、第445地段A段、第445地段餘段、第446地段餘段、第447地段及第460地段餘段，以及丈量約分第375號第251地段、第253地段、第249地段B段、第250地段餘段、第255地段餘段、第364地段餘段、第313地段、第314地段、第311地段及第673地段</p>	<p>該物業包括三十九個地段，位處新界屯門掃管笏掃管灘橋東面，大部份地段的位置均十分接近，並形成一狀似梯形並被管翠路及掃管灘橋包圍之地塊。該物業內另有不同獨立地段位處屯門市地段第465號(位於前述地塊東面，在管翠路另一邊)東北面的地區。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業總註冊面積約為188,700平方呎(約17,530.7平方米)。該物業總測量面積約為186,910平方呎(約17,364.4平方米)。</p> <p>該物業四周有公開貨櫃倉貯，夾雜疏落的鄉村式發展項目。該物業可由管翠路及由掃管笏路分枝出來的掃管笏村路通往。</p> <p>於物業視察當日，主地塊北部建有兩幢單層建築物作倉貯用途。該等建築物大部份為石屎結構，屋頂由波狀金屬片組成，並鋪上瀝青。主地塊南部建有多幢由波狀金屬片組成並鋪上瀝青的屋頂的單層鋼製建築物。此外，主地塊中間部份建有兩幢三層高外牆鑲嵌紙皮石的石屎村屋。</p> <p>該物業乃根據集體官契持有，租賃年期至二零四七年六月三十日。應付予政府之地租為該地段現時應課差餉租值之百分之三(丈量約分第374號第460地段餘段及丈量約分第375號第364地段餘段、第313地段、第314地段、第311地段及第673地段除外)。</p>	<p>吾等視察該物業後，注意到該兩幢單層建築物及主地塊北部以圍欄劃開的地區佔用作工場／貨倉及倉貯用途。</p> <p>主地塊以外某些地段組成部份的公開貨櫃倉貯。</p> <p>在該物業餘下地區的單層鋼製建築物及該兩幢村屋於視察當日均為空置。</p>	<p>港幣123,000,000元 (港幣一億二千三百萬元)</p> <p>於二零零六年一月十七日貴公司於該物業之權益之市值</p> <p>港幣29,000,000元 (港幣二千九百萬元)</p>

附註：

- (1) 根據土地註冊處於二零零六年一月十日之記錄，該物業之登記持有人如下：

丈量約分第374號第406地段餘段、第407地段、第408地段餘段、
第409地段、第411地段餘段、第412地段餘段、第448地段、
第449地段、第450地段、第451地段、第453地段、第454地段、
第455地段、第456地段、第457地段、第458地段、第459地段、
第462地段、第464地段餘段及第466地段餘段，以及丈量約分
第375號第251地段、第253地段、第249地段B段、第250地段餘段
及第255地段餘段 — 僑宜有限公司

丈量約分第375號第364地段餘段、第313地段、第314地段及第311地段 — 李四必堂
李官帶(司理)

丈量約分第374號第460地段餘段及丈量約分第375號第673地段 — 李廷(或庭)發祖
李丙華(司理)
李大安(司理)
李炳棠(司理)
李新發(司理)

丈量約分第374號第412地段B段、第413地段、第442地段餘段、
第443地段餘段、第445地段A段、第445地段餘段、
第446地段餘段及第447地段 — 益金有限公司

一份日期為二零零五年八月二十五日有關以代價港幣3,380,200元出售丈量約分第375號第364地段餘段、第313地段、第314地段及第311地段連同丈量約分第375號第227地段及第347地段予僑宜之買賣協議已於土地註冊處登記(註冊摘要號碼為05090700130173)。待取得有關民政事務處批出將該物業售予僑宜之同意書後，賣方將有權根據該協議向僑宜發出書面通知書，指出該協議下所有先決條件已經達成，並要求僑宜須於收到該通知之日起十四日內完成購買，因此完成日期為僑宜或其律師於收到該通知之日起之第十四日或之前。

至於丈量約分第374號第460地段餘段及丈量約分第375號第673地段，一份日期為二零零五年八月二十六日有關以代價港幣1,175,600元出售予僑宜之買賣協議已於土地註冊處登記(註冊摘要號碼為05091300140197)。待取得有關民政事務處批出將該物業售予僑宜之同意書後，賣方將有權根據該協議向僑宜發出書面通知書，指出該協議下所有先決條件已經達成，並要求僑宜須於收到該通知之日起十四日內完成購買，因此完成日期為僑宜或其律師於收到該通知之日起之第十四日或之前。

- (2) 該物業(丈量約分第375號第364地段餘段、第313地段、第314地段、第311地段及第673地段及丈量約分第374號第460地段餘段除外)被劃入於二零零五年十二月二日展出之屯門分區計劃大綱圖(編號為S/TM/21)，作為「綜合發展區」用途。綜合發展區內所有發展項目均須以主要設計計劃書形式遞交城市規劃委員會批准發展。根據分區計劃大綱圖之註釋，綜合發展區內發展項目的最高地積比率為1.3倍，最高地盤覆蓋率及建築物高度分別為25%及停車場以上十層。丈量約分第375號第364地段餘段、第313地段、第314地段、第311地段及第673地段及丈量約分第374號第460地段餘段之規劃如下：

丈量約分第375號第364地段餘段及丈量約分第374號第460地段餘段 — 綠化地帶

丈量約分第375號第313地段、第314地段及第311地段 — 遊憩用地

丈量約分第375號第673地段 — 鄉村式發展

- (3) 載列於丈量約分第374及375號的集體官契附錄內有關該物業地段之土地用途描述為「稻田」。

- (4) 現有倉貯用途及建在主地塊北部的建築物(即丈量約分第374號第412地段B段、第413地段、第445地段A段、第445地段餘段、第446地段餘段及第447地段)受到載列於香港特別行政區政府地政總署發出日期為一九七五年四月十四日之短期豁免書第五號(「短期豁免書」)之條款及條件所約束。短期豁免書期限由一九七五年四月一日開始，為期一年，此後每季續期。根據該豁免書，有關地段用作製造真空瓶及替換瓶，以及屯門民政事務處可能批准之其他用途。上蓋建築物之地盤覆蓋面不能超過20,380平方呎，高度不能超過25呎。

- (5) 丈量約分第374號第448地段須依照一九七四年一月二十八日之建築物牌照第409號(經一九七九年一月二十六日之地契修訂書修訂)。根據該建築物牌照及地契修訂書，上蓋可興建一幢不超過三層高之非工業大廈及不能超過地面面積達五百四十平方呎之建築物。

- (6) 丈量約分第374號第450地段須依照一九七四年十二月十八日之建築物牌照(經一九七六年三月十二日之地契修訂書修訂)。根據該建築物牌照及地契修訂書，上蓋可興建一幢不超過三層高之非工業大廈及不能超逾地面面積達七百平方呎之建築物。
- (7) 根據吾等最近於土地註冊處之查冊，該物業有以下已登記之產權負擔：

地段編號	產權負擔詳情	文件日期
丈量約分第374號第443地段餘段	收回土地通知書(根據道路(工程、使用及補償)條例(第370章)第14條) — 政府公告第6891號 (見於註冊摘要號碼929613) (根據政府公告第6891號，第443地段餘段一部份(46平方呎或4.3平方米)於二零零零年二月十二日交回香港特別行政區政府。)	一九九九年十一月十一日
丈量約分第374號第406地段餘段、第407地段、第408地段餘段、第409地段、第456地段、第457地段、第464地段餘段及第466地段餘段	以Tat Fung Enterprises Company Limited「第一原告人」及Deacon Te Ken Chiu別名Chiu Te-Ken及Ju Ching Lan「第二原告人」為受益人，第一塊土地及第二塊土地之佔用人(兩者定義如下)、丈量約分第374號第473地段B段及第475地段「第一被告人」，Ng Tam Tai「第二被告人」，Chiu Kin Wah, Wally「第三被告人」之已修改答辯書之經蓋印及核實副本(備註：以及第二及第三被告人反申索書，高等法院訴訟1997年第A635號) (吾等曾獲提供一份有關上述高等法院訴訟，日期為二零零六年一月十一日之駁回上訴同意書副本，並獲通知該高等法院訴訟已被駁回。就此次估值，吾等假設有關於地段並無未決申索及訟費。)	一九九八年二月二日

- (8) 在吾等之估值過程中，吾等乃根據 貴公司提供之地盤面積資料。吾等亦參照集體官契及地租登記冊所載之地盤面積，及使用1英畝相等於43,560平方呎之兌換因子。該等面積只為約數，實際面積可能有別於在集體官契或地租登記冊之記錄。
- (9) 吾等調查時，吾等曾依賴由香港特別行政區地政總署測繪處整理之有關丈量約分紙、測量紙及地段目錄圖以確定相關地段之界限。然而，吾等假設該物業受到登記持有人之保護，並未有相鄰土地擁有人入侵。
- (10) 估值該物業時憑藉有建築物牌照及短期豁免書而受惠，吾等對該物業估值時，假設該物業於出售時可騰空交出。
- (11) 吾等將協定比例(即23.63%)應用於該物業之市值，以評估 貴公司之權益之市值。吾等將該物業當作單一物業權益估值，並假設該物業將會整個售出。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明產生誤導。

2. 董事之權益披露

於最後實際可行日期，以下本公司之董事及最高行政人員於本公司之股份、股本衍生工具的相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(a)須根據證券條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或(b)根據證券條例第352條須記入本公司根據該條例而存置之登記冊內，或(c)根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）之規定須知會本公司及聯交所的好倉如下：

於股份之好倉

姓名	身份	個人權益	公司權益	其他權益	股份總數	佔已發行 股份百分比
查懋聲	(1)實益擁有人、(2) 受控制公司之權益 及(3)全權信託之受益人	459,541	512,616 (附註1)	104,263,263 (附註3)	105,235,420	23.74%
查懋德	全權信託之受益人	—	—	105,783,769 (附註3)	105,783,769	23.87%
查耀中	全權信託之受益人	—	—	104,263,263 (附註3)	104,263,263	23.52%
王世濤	(1)實益擁有人及 (2)受控制公司之權益	3,718,409	2,823,786 (附註2)	—	6,542,195	1.48%
戴世豪	實益擁有人	376,875	—	—	376,875	0.09%
沈大馨	實益擁有人	8,202	—	—	8,202	0.0019%

附註：

- (1) 根據證券條例第XV部，該等股份由一間相關董事被視為擁有權益之公司持有。
- (2) 王世濤先生在本公司之公司權益是透過一間王先生擁有百分之五十股權的公司而持有，於最後實際可行日期，該公司擁有2,823,786股股份。
- (3) 該等股份由若干全權信託所持有，查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生均為若干不同全權信託之酌情受益人組別之成員，其中包括查濟民博士及其家族成員。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券條例)之股份、股本衍生工具的相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(a)須根據證券條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或(b)根據證券條例第352條須記入本公司根據該條例而存置之登記冊內，或(c)根據標準守則之規定須知會本公司及聯交所之好倉或淡倉。

3. 主要股東及其他人士須予公佈之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，以下人士(本公司之董事除外)於本公司之股份及股本衍生工具的相關股份中擁有好倉而須根據證券條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有本集團的任何其他成員公司任何類別股本面值百分之十或以上(當中附帶可在任何情況下可於股東大會上投票之權利)：

於股份之好倉

名稱	身份	普通股股數	佔已發行 股份百分比
Great Wisdom (附註1)	實益擁有人	217,185,676	49.0%
興業國際(附註1)	(1)實益擁有人及 (2)受控制公司之權益	217,185,957	49.0%
LBJ Regents Limited (「LBJ Regents」) (附註2)	(1)信託人(2)及 受控制公司之權益	29,052,705	6.55%
Novantenor (附註3)	(1)信託人(2)及 受控制公司之權益	295,320,953	66.63%

附註：

- (1) Great Wisdom乃興業國際之全資附屬公司，因此，根據證券條例，興業國際被視為於Great Wisdom所持有之217,185,676股股份中擁有權益。
- (2) 此等股份權益包括由LBJ Regents直接持有之14,911,093股股份，及由LBJ Regents透過一間LBJ Regents持有大約52.24%股份之附屬公司，間接持有14,141,612股股份。LBJ Regents以若干不可撤回全權信託人之身份，持有此等股份及興業國際之股份，該等信託之酌情受益人中有查氏家族成員。
- (3) 此等股份權益包括由Novantenor直接持有之78,134,996股股份及興業國際持有之217,185,957股股份。於最後實際可行日期，Novantenor直接持有興業國際約37.46%權益，而根據證券條例，Novantenor被視為於興業國際所持有之217,185,957股股份中擁有權益。Novantenor以若干不可撤回全權信託人之身份，持有此等股份及興業國際之股份，該等信託之酌情受益人中有查氏家族成員。

除本通函所披露者外，董事概不知悉於最後實際可行日期有任何其他人士於本公司股份及股本衍生工具的相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有本集團的任何其他成員公司任何類別股本面值百分之十或以上（當中附帶可在任何情況下可於股東大會上投票之權利）。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立或計劃訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而無須作出賠償（法定補償除外）之合約）。

5. 董事及聯繫人士之競爭性權益

於最後實際可行日期，董事及彼等之聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性，而根據上市規則須予披露之任何業務中擁有之權益如下：

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
查懋聲	興業國際	興業國際董事； 及若干全權信託之 酌情受益人組別之 成員，而根據證 券條例第XV部， 該信託人被視為 興業國際主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃 及市場推廣服務
查懋德	興業國際	興業國際董事； 及若干全權信託之 酌情受益人組別之 成員，而根據證 券條例第XV部， 該信託人被視為 興業國際主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃 及市場推廣服務
查耀中	興業國際	若干全權信託之 酌情受益人組別 之成員，而根據 證券條例第XV部， 該信託人被視為 興業國際主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃 及市場推廣服務

附註：

- (1) 查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生乃本公司非執行董事，彼等並無參與本集團日常管理工作。
- (2) 該等業務可透過附屬公司或聯營公司經營，或透過其他投資方式作出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接具競爭性或可能具競爭性之任何業務(本集團之業務除外)中擁有權益。

6. 訴訟

除下文外，於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團之任何成員公司並無尚未了結或面對之重大訴訟或索償：

- (i) 於截至二零零四年三月三十一日止財政年度內，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，但由於對本集團所採取之有關行動只屬初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響。有關行動已於之前作出披露，茲參照本公司之二零零四／二零零五年報附註34(或然負債)，以及本公司於二零零五年十月四日致股東通函中附錄第6(i)段；
- (ii) 本集團於建築和裝飾及維修業務中不時面對有關身體受傷索償之訴訟，而所涉及之費用一般由保險公司及／或正在清盤中之有關保險公司的清盤人及／或僱員補償援助基金委員會承擔。董事認為該等訴訟將不會對本集團帶來重大影響。有關訴訟已於之前作出披露，茲參照本公司於二零零五年十月四日致股東通函中附錄第6(ii)段；
- (iii) 於截至二零零四年三月三十一日止財政年度內，本公司其中一間附屬公司(「附屬公司」)已就有關僱傭條例的問題及／或違反分判合約所引致的糾紛，向本集團之分判商採取法律行動，而該分判商其後就其所宣稱之已完成工程之未繳費用，向附屬公司作出反索償。由於附屬公司及該分判商所採取之行動只屬初步階段，董事認為不能切實評估其對本集團之影響。有關行動已於之前作出披露，茲參照本公司於二零零五年十月四日致股東通函中附錄第6(iii)段。

7. 專家資歷、同意書及專家權益

以下為曾提供其意見或建議之專家之資歷，而其意見或建議已載入本通函內：

名稱	資歷
仲量聯行有限公司	特許測量師

仲量聯行有限公司(獨立特許測量師)就本通函之刊發，連同收錄彼發出之函件或報告，以及所示之格式及內容引述彼之名稱發出同意書，且迄今並無撤回該同意書。

仲量聯行有限公司確認於最後實際可行日期，彼於本公司或其附屬公司均無任何持股權益，亦無擁有可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否在法律上可以執行)。

仲量聯行有限公司進一步確認於最後實際可行日期，自二零零五年三月三十一日(即最近期刊發之本集團已審核財務報表之結算日)以來，彼於本集團購入或出售或承租之任何資產，或於本集團建議購入或出售或承租之任何資產中均無擁有任何直接或間接權益。

8. 董事於資產／合約中之權益及其他權益

董事概無於本通函刊發之日，由本集團任何成員公司訂立並仍然生效之任何合約或安排(對本集團之業務而言具重要性)中擁有重大權益。

自二零零五年三月三十一日(即最近期刊發之本集團已審核財務報表之結算日)以來，董事概無於本集團任何成員公司購入或出售或承租之任何資產，或於本集團任何成員公司建議購入或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下屬於重大或可能屬於重大之合約(並非於一般業務中訂立之合約)乃由本公司或其附屬公司於本通函刊發日前兩年內訂立：

- (a) 由本公司之全資附屬公司與雄懋發展有限公司就收購位於九龍塘書院道四號之物業而於二零零四年六月四日訂立的臨時買賣協議(已於日期為二零零四年六月二十九日之通函中披露)，總代價為港幣27,800,000元。

- (b) 由本公司之全資附屬公司與萬誠集團有限公司就收購位於九龍塘秀竹園道二十一號之物業而於二零零四年六月四日訂立的臨時買賣協議(已於日期為二零零四年六月二十九日之通函中披露)，總代價為港幣25,000,000元。
- (c) 由冠宇投資有限公司(「冠宇」)(冠宇之百分之五十股權由Media Group International Limited(「Media Group」)(本公司全資附屬公司)持有)之全資附屬公司投標位於九龍塘喇沙利道1及1E號之物業(「喇沙利道物業」)之標書。標書為一份由Viewfull Limited發出之備忘錄，載有喇沙利道物業之詳細資料及以投標方式出售喇沙利道物業之條款(已於日期為二零零五年一月十四日之通函中披露)。收購已於二零零五年六月完成，購買價約為港幣171,000,000元。
- (d) 由Media Group、Goldstore Investments Limited及冠宇就購入冠宇之股份及規範冠宇股東間之關係而訂立一份日期為二零零四年十二月二十三日之合營企業協議(已於日期為二零零五年一月十四日之通函中披露)。估計喇沙利道物業之土地、建築及發展成本和費用(包括需支付之概約購買價港幣171,000,000元及成立合營企業)約為港幣306,400,000元。
- (e) 由本公司之全資附屬公司與莫仕香港中國有限公司就收購位於沙田源順圍5-7號沙田工業中心A座2樓9至13室及2樓四個泊車位之物業而於二零零五年九月十三日訂立的臨時買賣協議(已於日期為二零零五年十月四日之通函中披露)，總代價為港幣27,030,000元。
- (f) 由Media Group、Capital Full Investment Limited及萬順昌集團有限公司就收購先滿發展有限公司(擁有位於元朗丈量約分第128號地段163A、163B、164、165B、165RP、166RP、167RP、168、169、170及171號土地)之全部已發行股本而於二零零五年九月十六日訂立的銷售股份協議(已於日期為二零零五年十月四日之通函中披露)，總代價為港幣34,500,000元。
- (g) 由本公司兩間聯營公司就聯合發展兩塊位於中華人民共和國廣東省東莞市國土資源局宗地編號1903130500001及1903130500008號之地塊而於二零零五年十二月二十日訂立的聯合發展協議。
- (h) 掃管笏發展協議

10. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書及合資格會計師為老啟昌先生，彼為香港會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至六室。
- (d) 本通函備有中英文本，以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日起十四日內之任何工作天一般辦公時間內於香港新界沙田源順圍5-7號沙田工業中心B座4樓1室可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之公司組織章程及細則；
- (c) 本集團截至二零零五年三月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表，以及本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之已刊發中期財務報表；
- (d) 於本附錄三第七節中所敘述，由仲量聯行有限公司發出之書面同意書；
- (e) 由仲量聯行有限公司發出有關本集團若干物業權益之函件、價格摘要及估值證書，內容已刊載於本通函附錄二內；
- (f) 於上述第九節中所敘述之重大合約，包括掃管笏發展協議；及
- (g) 由二零零五年三月三十一日(即最近期刊發之已審核財務報表之結算日)以來，依照上市規則第十四章所規定而發出之通函。