
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢持牌證券商、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商，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

收購物業權益

二零零七年十一月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 估值報告	10
附錄二 — 財務資料	17
附錄三 — 該物業的財務資料	66
附錄四 — 本集團的備考財務資料	67
附錄五 — 一般資料	71

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：

「該收購」	指	收購該物業
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「CCM Trust」	指	CCM Trust (Cayman) Limited，以一全權信託人身份，直接持有約17.63% (即78,134,996股股份) 及間接持有約52.19% (即231,327,569股股份，通過興業國際及CDW Holdings Limited持有) 本公司股份，該信託之酌情受益人中有查氏家族成員。由於CCM Trust (Cayman) Limited分別持有約41.01%及52.24%興業國際及CDW Holdings Limited之股份權益，根據證券條例，彼被視為於興業國際及CDW Holdings Limited分別持有之本公司股權中擁有權益
「查氏家族」	指	當中包括查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生，均為董事
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)，一家於開曼群島成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成日期」	指	二零零七年十一月八日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	該收購之港幣210,000,000元代價
「董事」	指	本公司之董事
「Great Wisdom」	指	Great Wisdom Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃持有本公司約49% (即217,185,676股股份) 股份權益之控股股東 (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

釋義

「興業國際」	指	HKR International Limited (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%
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「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	二零零七年十一月七日，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
「該物業」	指	以九龍內地段3244號、九龍內地段3243號、九龍內地段3242號、九龍內地段3241號、九龍內地段3240號及九龍內地段1701號登記於土地註冊處之各片或各幅土地連同於該等地段之各類結構性建築物、豎立物及樓宇，現稱為香港九龍官涌街32, 34, 36, 38及40號
「駿生」	指	駿生有限公司，一家於香港成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「證券條例」	指	證券及期貨條例 (香港法例第571章)
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司股本中每股港幣0.1元的普通股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標書」	指	一份由賣方發出之文件，載有該物業之詳細資料及以投標方式出售該物業之條款及條件
「賣方」	指	華聲有限公司，一家於香港成立之有限公司，彼與其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三者



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**

註冊辦事處：—

P.O. Box 309, Ugland 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

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

主要交易

收購物業權益

緒言

董事宣佈於二零零七年九月二十四日，本公司透過全資附屬公司駿生獲賣方以書面通知其呈交以購買該物業之標書已被接納。收購該物業之代價為港幣210,000,000元。本公司會將該物業作投資用途。

董事會函件

由於代價超過上市規則14.07條所定義的代價比率25%但少於75%，因此按上市規則14.06(3)條，該收購構成本公司一項主要交易，須按照上市規則獲得股東批准。此通函旨在向閣下提供該收購的進一步資料，以及其他根據上市規則規定的資料。

該收購

接納日期

二零零七年九月二十二日

訂約方

買方： 駿生

賣方： 華聲有限公司

就董事所知、所悉及所信並經過所有合理查詢後，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司及其關連人士並無任何關係。

該物業於二零零七年九月一日公開招標，本公司於二零零七年九月十九日提交標書。

賣方標書之主要出售條款載列如下。

該物業之詳情

該物業於一九九五年建成，為一幢十八層高之大廈，大廈名稱為德興大廈，位於香港九龍官涌街32, 34, 36, 38及40號。「官涌街38號」乃賣方對該物業的描述，即以九龍內地段1701號及3240至3244號登記於土地註冊處之整幢建築物連同其上之各類結構性建築物、豎立物及樓宇，其總樓面面積為45,076平方呎，租期由一九三零年五月九日起計為75年，並可續租75年。該物業現時用作住宅／商業用途，其中34,346平方呎為住宅用途，10,730平方呎為商業用途。部份單位已租出，出租率超過90%。各項租賃之租期各異，但最長之租約將於二零零九年八月屆滿。現時按年租金回報為3.4%。該收購乃包括該物業現有之租賃。

經本公司之內部法律顧問細閱該物業之業權契據及文件，賣方能證明擁有該物業的妥善業權。

董事會函件

代價

該收購之總代價為港幣210,000,000元。此乃經過本公司詳細的財務分析而釐定。經考慮香港現時之物業市場後，董事認為該收購之條款乃根據一般商業條款訂立，屬公平及合理，且符合本公司之利益。經參照附於本通函附錄一之估值報告，該物業於二零零七年十月十八日之公開市場價值為港幣210,000,000元。

付款條款

就收購該物業之付款條款如下：

- (i) 於提交標書時以現金支付賣方首期訂金港幣10,000,000元；
- (ii) 於二零零七年十月四日以現金支付港幣11,000,000元之加付訂金；
- (iii) 於完成日期以現金支付代價餘額港幣189,000,000元。

完成日期

二零零七年十一月八日

其他條款

- (1) 該物業按現狀出售予駿生；
- (2) 所有有關該收購之印花稅及土地註冊費用由駿生支付，買賣雙方須各自承擔其法律費用。

本公司、駿生及賣方之資料

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。駿生為本公司全資擁有。

就董事所知悉，賣方乃現時用作住宅／商業用途之該物業之註冊業主。賣方從事物業投資業務。

該收購之財務影響

本集團之資產淨值將不會於該收購後有任何重大影響，原因為投資物業之增加將因本集團之現金及銀行結餘減少及有抵押銀行貸款增加而抵銷。由於本集團會保留該物業作收租用途，故本集團有權享有由該物業產生的租金收入。於最後實際可行日期，有效之租賃產生總租金收入每月約港幣610,000元。

該收購之理由

本集團之其中一項主要業務乃房地產業務。其物業組合包括持作投資之物業、發展中之物業及用作未來發展之物業。該收購可為本集團之物業組合增添優質資產。本公司擬將該物業用作投資用途。

董事(包括獨立非執行董事)認為該收購於現時市場情況下屬公平及合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

該物業之財務資料

背景

由於該物業乃透過提交標書收購，賣方提供之招標書乃駿生於提交標書前所獲得之僅有資料，除現租約之租金收入外，該招標書並不包含該物業之任何過往財務資料。

在賣方接受標書後，駿生已要求賣方提供關於該物業之所有有關資料，包括租約、財務資料(包括賣方最近三年之經審核財務報表，關於該物業之租金收入、支出及成本資料及相關文件)、該物業之估值報告，以及賣方之相關簿冊及紀錄。惟賣方只提供租約予本公司，並指出並沒有取得其餘文件，或就此交易而言，其餘文件並不是必需的。

該物業之損益表

上市規則14.67(4)(b)(i)條規定於本通函載入該物業之損益表，其中之財務資料須摘錄自賣方相關簿冊及紀錄。

董事會函件

本公司已盡其最大實際可行方法以獲得該物業所有財務資料，包括要求賣方准許審閱其相關簿冊及紀錄。然而，本公司及其核數師不獲准審閱該等資料。除此之外，駿生曾就該物業進行土地查冊，並無關於租約及屬於該物業之直接支出之任何資料。

基於本公司未能獲取賣方相關簿冊及紀錄，經與本公司之核數師討論後，本公司確認未能提供有關財務資料以符合上市規則14.67(4)(b)(i)條之規定，即載入該物業之損益表，其中之財務資料須摘錄自賣方相關簿冊及紀錄。

然而，本公司能夠取得租約之副本，並據此計算出由二零零六年十一月一日至二零零七年三月三十一日及截至二零零七年十月三十一日止七個月之總租金收入。此等資料載列於本通函附錄三。

雖然本通函披露之租金收入並非來自賣方之相關簿冊及紀錄，但董事認為此替代披露能令股東對該物業有充足了解，因管理層以該物業之市值，而非從該物業過去之租金收入來評估該收購。

豁免申請

據此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守於本通函內載入該物業之損益表，並由申報會計師確認所載資料乃根據上市規則14.67(4)(b)(i)條規定之相關簿冊及紀錄摘錄。

該收購之上市規則含義

由於代價超過上市規則14.07條內所定義的代價比率之25%，但少於75%，因此按上市規則14.06(3)條，該收購構成本公司一項主要交易，須按照上市規則獲得股東批准。Great Wisdom及CCM Trust乃密切聯繫股東（共持有本公司已發行股本約69.82%），於該交易之利益與任何其他股東之利益並無分別，並已給予本公司就該收購所須之批准。概無股東須在通過該收購的決議上放棄投票，故根據上市規則14.44條，本公司將不會實際召開股東大會以批准該交易。

董事會函件

按上市規則14.44條及14.45條，Great Wisdom及CCM Trust構成「有密切聯繫的股東」，基於下列準則：

- (1) Great Wisdom自本公司於二零零二年一月十日在聯交所上市至今，一直為股東，CCM Trust則於二零零七年一月三十一日成為股東；
- (2) 根據《香港公司收購及合併守則》，CCM Trust及興業國際共同被視為「一致行動」人士；
- (3) CCM Trust以一全權信託之信託人身份持有本公司股份，該信託之酌情受益人中有查氏家族成員；及
- (4) CCM Trust至今持有興業國際之全部已發行股本約41.01%，而Great Wisdom為興業國際之全資附屬公司。

要求以投票方式表決之權利

根據本公司組織章程細則第80條，於任何股東大會提呈會上表決的議案應以舉手投票方式表決，除非上市規則規定進行投票表決或(在宣布舉手表決結果時或之前，或於撤回任何其他以投票方式表決要求時)經正式要求進行投票表決。有關要求可由下述任何一方提出：

- (a) 會議主席；或
- (b) 最少五名親身或委任代表出席並有權投票之股東；或
- (c) 任何佔總數不少於所有有權出席及於會上投票之股東之總投票權10%之股東，不論親身或委任代表出席；或
- (d) 任何持有獲賦予權利出席並於會上投票之股份實繳股本總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股本總額10%之股東，不論親身或委任代表出席。

除非規定或經要求進行投票表決，而在後者情況下該要求不予撤回，否則主席宣佈決議案經舉手投票通過或一致通過或以某大比數通過或不予通過，並登記於載述本公司會議記錄之本公司名冊中，有關結果即為該事實之確證，而毋須提出投票贊成或反對該決議案之數目或比數之證明。

董事會函件

推薦意見

董事會認為該收購符合本公司利益，加上該收購之條款為公平及合理，符合股東整體之利益。因此，即使需要召開股東大會以批准該收購，董事會建議股東於股東大會上投票贊成批准該收購之普通決議案。然而，本公司已獲得兩名股東書面批准，該等股東控制50%以上股份面值。概無股東須在通過該收購的決議上放棄投票，故根據上市規則14.44條，本公司將不會實際召開股東大會以批准該交易。該等書面確認之詳情載列於本通函「該收購之上市規則含義」之標題下。

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

二零零七年十一月九日



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：香港九龍官涌街32、34、36、38及40號德興大廈之估值

茲遵照Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「貴公司」) 指示，對位於香港九龍官涌街32、34、36、38及40號德興大廈(「該物業」)之物業權益進行市場估值，以作公開披露之用。吾等從 貴公司獲悉，該物業乃用作投資用途。

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進一步資料，以便作出吾等對該物業於二零零七年十月十八日(「估值日期」)之無產權負擔租賃物業權益之市值之意見。

1.0 緒言

1.1 估值基準

除另有說明外，吾等之估值乃按照香港測量師學會編製之「香港測量師學會物業估值標準」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。

吾等對該物業權益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經過適當推銷後於估值日期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。」

吾等以該物業為單一業權作估值，並沒考慮將該物業以分層產權形式出售之潛在影響。

吾等之估值服務乃根據吾等透過獲香港品質保證局頒發ISO9001：2001 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。

1.2 估值方法

該物業現為一綜合用途建築物，並附有現租約。吾等在為該物業估值中採用了收益資本化法及直接比較法。

收益資本化法乃基於採用適當的資本化率將現有租金收入及復歸收入潛力資本化，而該資本化乃從對出售交易的分析及吾等對現時投資者的要求及期望的詮釋得來。於吾等估值中採用的市值租金乃參照可比較物業之出租情況。

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擁有權，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。

1.3 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價值的任何類似的安排。

吾等之估值並無考慮該物業權益所欠負之任何抵押、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，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之法律糾紛、產權負擔、限制及任何繁重支銷。

1.4 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，以及從土地註冊處及屋宇署所得資料。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、地盤及樓面面積、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所包含的資料，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。

1.5 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。吾等假設載於批准日期為一九九四年五月十二日之建築圖則之該地盤面積資料為正確。

吾等並無接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。

1.6 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。吾等並未有查閱所有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是否存在任何租約修訂。所有文件及租約只作參考用途。

1.7 物業視察

吾等於二零零七年十月十一日對該物業進行視察。作為外聘估值師，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。吾等無法就該物業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，且並無對任何設備進行測試。

吾等並無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。

1.8 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。

1.9 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

港區董事

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

牌照號碼：E-182969

謹啟

二零零七年十一月九日

附註：

周若瑜女士為合資格測量師及註冊專業測量師，在香港擁有超過十年估值及顧問經驗。

2.0 估值證書

物業	概況、年期及使用期	估用詳情	於二零零七年 十月十八日之市值
香港 九龍官涌街 32、34、36、 38及40號 德興大廈	該物業於一九九五年建成，現為一幢十八層高之綜合用途樓宇，位於九龍佐敦區官涌街之東南方，與寶靈街交界處。	該物業現時出租予多個不同租戶。	港幣210,000,000元 (港幣二億一千萬元)
九龍 內地段1701及 3240至3244號 (包括首尾)	根據日期為一九九五年一月二十日之估用許可證K6/95號，該物業指定作如下用途：	根據由 貴公司提供之截至二零零七年九月之租賃情況表，該物業之估用率約95%，大部份租期為一至兩年，租約最遲將於二零零九年八月三十一日屆滿。該物業包括管理費在內之現時總租金每月約港幣610,734元，政府差餉並不包括在內。	
	樓層 指定用途		
	地下 商舖及附屬地方 為非住宅用途		
	一樓 辦公室及附屬地 方為非住宅用途		
	二樓至十七樓 每層6個單位為住 (包括首尾) 宅用途		
	該物業共提供96個單位。根據日期為一九九四年五月十二日之核准建築圖則，該物業之總樓面面積約4,187.682平方米(45,076.205平方呎)。各層之總樓面面積細列如下：		

物業	概況、年期及使用期	估用詳情		於二零零七年十月十八日之市值	
		大約總樓面面積 (平方米)	大約總樓面面積 (平方呎)	—	—
香港 九龍官涌街 32、34、36、 38及40號 德興大廈	樓層 地下 一樓	475.999 520.851	5,123.653 5,606.440	—	—
九龍 內地段1701及 3240至3244號 (包括首尾)	二樓至十七樓 總數	199,427 x 16 4,187.682	2,146.632 x 16 45,076.205	—	—

該物業之註冊地盤面積約537.905平方米(5,790平方呎)。該等合併地段大致呈長方形，鄰接寶靈街，官涌街及毗鄰之私人地段。

該等地段乃根據6份官契持有，由一九三零年五月九日起共同持有75年，另已續期75年。現時該等地段應繳政府地租為每年港幣172,876元。

附註：

- (1) 該物業之登記持有人為華聲有限公司，經由一份日期為一九六三年十二月十七日之轉讓契約(註冊摘要號碼UB421065)持有，代價為港幣1,200,000元。
- (2) 根據吾等最近查閱土地註冊處記錄，該物業現有以下已登記之主要產權負擔：
 - 日期為一九九二年五月二十七日(註冊摘要號碼UB5309720)以香港政府為受益人之地段撥供公眾作通道用途契據連圖則。
 - 日期為一九九二年七月三十一日之地契修訂書(註冊摘要號碼UB5380893)(有關：九龍內地段1701號)。
- (3) 根據於二零零六年十月十七日獲批之尖沙咀分區計劃大綱圖號碼S/K1/22，該物業被劃分為「住宅(甲類)」用途。此區主要是用作高密度發展。建築物之最低三層或現有建築物專門設計之非住宅部份通常被允許作商業用途。
- (4) 根據城市規劃限制，任何新發展，或任何現有建築物的加建，改動及/或修改或重建，於新建或重建後，不得引致住宅建築物之地積比率高於7.5，或部份為住宅及部份為非住宅建築物之地積比率高於9.0，或現有建築物之地積比率，其中以較高者為上限。住宅部份之地積比率在任何情況下不可高於7.5。
- (5) 根據官契，除受厭惡性行業用戶管制外，該物業實際上並沒有受管制。
- (6) 在吾等進行估值時，已考慮到該物業進行翻新或重建之可能性。

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資產負債表概要（乃摘錄自本集團截至二零零七年三月三十一日止三個年度之年報）：

綜合收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
營業額	1,178,891	876,564	920,717
銷售成本	(1,076,721)	(740,609)	(775,417)
毛利	102,170	135,955	145,300
其他收入	9,609	931	1,543
市場推廣及分銷費用	(10,895)	(13,955)	(14,275)
行政開支	(74,590)	(68,328)	(68,887)
財務費用	(4,693)	(3,142)	(872)
分佔聯營公司虧損	(124)	(153)	(54)
分佔共同控制實體溢利	1,356	822	1,999
投資物業之公平價值變動之收益	19,259	44,967	45,357
持作買賣之投資之公平價值變動之收益	83	27	—
出售一間附屬公司之收益	43,470	—	—
出售聯營公司收益	27,000	—	—
證券投資未變現收益	—	—	11
除稅前溢利	112,645	97,124	110,122
稅項	(7,077)	(15,167)	(17,733)
年度溢利	105,568	81,957	92,389
已付股息	13,298	9,751	7,092
每股盈利 — 基本 (港仙)	23.8	18.5	20.8

綜合資產負債表

	於三月三十一日		
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業	232,280	295,090	180,560
物業、廠房及設備	61,175	44,648	55,055
聯營公司之權益	—	9,769	9,922
共同控制實體之權益	18,243	26,887	26,065
商譽	540	540	540
收購投資物業之按金	1,821	1,010	490
收購物業、廠房及設備之按金	5,052	3,473	—
應收一間共同控制實體款項	—	40,695	—
	319,111	422,112	272,632
流動資產			
發展中之物業	251,640	210,466	188,067
持作出售之物業	—	2,570	54,502
存貨	37,471	33,572	30,631
應收合約工程賬款	187,735	88,697	61,985
應收進度款項	61,643	33,780	57,571
應收保固金	96,315	96,379	109,712
應收賬款、按金及預付款項	47,161	72,521	61,349
應收聯營公司款項	—	534	532
應收一間共同控制實體款項	43,750	50,000	8,565
持作買賣之投資	300	217	—
證券投資	—	—	190
可退回稅項	4,472	1,442	1,214
銀行結餘及現金	258,457	69,838	102,069
	988,944	660,016	676,387
流動負債			
應付合約工程賬款	105,212	121,892	135,781
應付賬款及累計費用	292,531	211,613	200,290
應付稅項	489	1,133	2,412
銀行貸款 — 一年內應付款項	185,563	82,200	68,200
	583,795	416,838	406,683
流動資產淨值	405,149	243,178	269,704
總資產減流動負債	724,260	665,290	542,336
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後應付款項	61,500	88,700	46,900
遞延稅項	15,119	21,219	12,271
	76,619	109,919	59,171
	647,641	555,371	483,165
資本及儲備			
股本	44,324	44,324	35,459
儲備	603,317	511,047	447,706
	647,641	555,371	483,165

2. 經審核財務資料概要

下列為本集團截至二零零七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二零零七年三月三十一日止之經審核綜合財務報表)：

綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	5	1,178,891	876,564
銷售成本		(1,076,721)	(740,609)
毛利		102,170	135,955
其他收入	7	9,609	931
市場推廣及分銷費用		(10,895)	(13,955)
行政開支		(74,590)	(68,328)
財務費用	8	(4,693)	(3,142)
分佔聯營公司虧損		(124)	(153)
分佔共同控制實體溢利		1,356	822
投資物業之公平價值變動之收益		19,259	44,967
持作買賣之投資之公平 價值變動之收益		83	27
出售一間附屬公司之收益	34	43,470	—
出售聯營公司收益	16	27,000	—
除稅前溢利	9	112,645	97,124
稅項	11	(7,077)	(15,167)
年度溢利		<u>105,568</u>	<u>81,957</u>
已付股息	12	<u>13,298</u>	<u>9,751</u>
每股盈利 — 基本 (港仙)	13	<u>23.8</u>	<u>18.5</u>

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	232,280	295,090
物業、廠房及設備	15	61,175	44,648
聯營公司之權益	16	—	9,769
共同控制實體之權益	17	18,243	26,887
商譽		540	540
收購投資物業之按金		1,821	1,010
收購物業、廠房及設備之按金		5,052	3,473
應收一間共同控制實體款項		—	40,695
		<u>319,111</u>	<u>422,112</u>
流動資產			
發展中之物業	18	251,640	210,466
持作出售之物業		—	2,570
存貨	19	37,471	33,572
應收合約工程賬款	20	187,735	88,697
應收進度款項	21	61,643	33,780
應收保固金	22	96,315	96,379
應收賬款、按金及預付款項	23	47,161	72,521
應收聯營公司款項	24	—	534
應收一間共同控制實體款項	25	43,750	50,000
持作買賣之投資	26	300	217
可退回稅項		4,472	1,442
銀行結餘及現金	27	258,457	69,838
		<u>988,944</u>	<u>660,016</u>

綜合資產負債表 (續)

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動負債			
應付合約工程賬款	20	105,212	121,892
應付賬款及累計費用	28	292,531	211,613
應付稅項		489	1,133
銀行貸款 —			
一年內應付款項	29	185,563	82,200
		<u>583,795</u>	<u>416,838</u>
流動資產淨值		<u>405,149</u>	<u>243,178</u>
總資產減流動負債		<u>724,260</u>	<u>665,290</u>
非流動負債			
銀行貸款 —			
一年後應付款項	29	61,500	88,700
遞延稅項	30	15,119	21,219
		<u>76,619</u>	<u>109,919</u>
		<u>647,641</u>	<u>555,371</u>
資本及儲備			
股本	31	44,324	44,324
儲備		603,317	511,047
		<u>647,641</u>	<u>555,371</u>

綜合權益變動表

截至二零零七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 32)	特別儲備 港幣千元 (附註 32)	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
於二零零五年四月一日	35,459	26,942	21,941	(78)	5,319	393,582	483,165
年度溢利及已確認收入之總額	—	—	—	—	—	81,957	81,957
已發行紅股	8,865	(8,865)	—	—	—	—	—
截至二零零五年三月三十一日止							
年度已付之末期股息	—	—	—	—	(5,319)	—	(5,319)
截至二零零六年三月三十一日止							
年度已付之中期股息	—	—	—	—	—	(4,432)	(4,432)
截至二零零六年三月三十一日止							
年度建議派發之末期股息	—	—	—	—	6,649	(6,649)	—
於二零零六年三月三十一日	44,324	18,077	21,941	(78)	6,649	464,458	555,371
年度溢利及已確認收入之總額	—	—	—	—	—	105,568	105,568
截至二零零六年三月三十一日止							
年度已付之末期股息	—	—	—	—	(6,649)	—	(6,649)
截至二零零七年三月三十一日止							
年度已付之中期股息	—	—	—	—	—	(6,649)	(6,649)
截至二零零七年三月三十一日止							
年度建議派發之末期股息	—	—	—	—	11,081	(11,081)	—
於二零零七年三月三十一日	<u>44,324</u>	<u>18,077</u>	<u>21,941</u>	<u>(78)</u>	<u>11,081</u>	<u>552,296</u>	<u>647,641</u>

綜合現金流動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
來自營運業務之現金流		
除稅前溢利	112,645	97,124
調整：		
分佔聯營公司虧損	124	153
分佔共同控制實體溢利	(1,356)	(822)
股息收入	(4)	(4)
利息收入	(1,017)	(191)
利息開支	4,693	3,142
折舊	4,578	4,039
投資物業之公平價值變動之收益	(19,259)	(44,967)
出售一間附屬公司之收益	(43,470)	—
出售聯營公司之收益	(27,000)	—
出售物業、廠房及設備之收益	(7,196)	(765)
持作買賣之投資之公平 價值變動之收益	(83)	(27)
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	25,655	57,682
存貨增加	(3,899)	(2,941)
發展中之物業之發展成本	(36,684)	(6,423)
持作出售之物業減少	2,570	51,932
應收合約工程賬款增加	(99,038)	(26,712)
應收進度款項(增加)減少	(27,863)	23,791
應收保固金減少	64	13,333
應收賬款、按金及預付 款項減少(增加)	21,437	(11,172)
應付合約工程賬款減少	(12,172)	(11,607)
應付賬款及累計費用增加	84,854	11,323
(用於)來自營運業務之現金	(45,076)	99,206
已付香港利得稅	(4,893)	(7,726)
支付利息	(9,183)	(5,390)
(用於)來自營運業務之現金淨額	(59,152)	86,090

綜合現金流動表 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資業務之現金流			
收取利息		1,017	191
收取股息		4	4
添置投資物業		(51,956)	(35,549)
添置物業、廠房及設備		(30,247)	(8,902)
應收聯營公司款項增加		(1,442)	(2)
應收共同控制實體款項減少(增加)		46,945	(82,130)
支付購買投資物業之按金		(1,821)	(1,010)
支付購買物業、廠房及設備之按金		(5,052)	(3,473)
出售物業、廠房及設備所得款項		15,303	789
收購一間持有物業之公司		—	(34,288)
出售聯營公司所得款項	16	38,621	—
出售一間附屬公司所得款項	34	163,534	—
一間共同控制實體之攤還資本		10,000	—
來自(用於)投資業務之現金淨額		<u>184,906</u>	<u>(164,370)</u>
來自融資業務之現金流			
派發股息		(13,298)	(9,751)
償還銀行借貸		(277,900)	(4,200)
新借銀行貸款		354,063	60,000
來自融資業務之現金淨額		<u>62,865</u>	<u>46,049</u>
現金及現金等值增加(減少)淨額		188,619	(32,231)
年初現金及現金等值		69,838	102,069
年終現金及現金等值， 代表銀行結餘及現金		<u>258,457</u>	<u>69,838</u>

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司根據開曼群島法例第二十二章公司法(二零零一年第二修訂版)，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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均載於本年報的公司資料內。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣乃本公司之功能貨幣。

本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

在本年度，本集團首次採用香港會計師公會新頒佈之若干新香港財務報告準則(「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」)，該等準則適用於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間。採用新頒佈之新香港財務報告準則，並沒有對本會計年間或以往會計期間之業績及財務狀況之編制及呈列有重大影響。因此，無須就過往期間作出調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第一號(經修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第七號	財務工具：披露 ¹
香港財務報告準則第八號	經營分類 ²
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第八號	香港財務報告準則第二號之範圍 ³
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第九號	嵌入式衍生工具之重新評估 ⁴
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第十號	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第十一號	香港財務報告準則第二號—集團及庫存股份交易 ⁶
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第十二號	服務特許權安排 ⁷

¹ 由二零零七年一月一日起或以後年度期間生效。

² 由二零零九年一月一日起或以後年度期間生效。

³ 由二零零六年五月一日起或以後年度期間生效。

⁴ 由二零零六年六月一日起或以後年度期間生效。

⁵ 由二零零六年十一月一日起或以後年度期間生效。

⁶ 由二零零七年三月一日起或以後年度期間生效。

⁷ 由二零零八年一月一日起或以後年度期間生效。

3. 主要會計政策

除投資物業及若干財務工具以公平價值計量外，綜合財務報告乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本慣例編製。

綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編制。此外，綜合財務報表內所披露之內容，皆符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例適用之要求。

綜合基準

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）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修訂，以使會計政策與其他本集團成員所使用一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及支出均已於綜合時撤銷。

商譽

於二零零五年四月一日前因收購而產生之商譽

因收購附屬公司而產生之商譽（收購之協議日期為二零零五年四月一日或之前），乃指在收購日期收購成本超出本集團於有關附屬公司可識別資產及負債中之權益的公平價值之差額。

於二零零一年四月一日前因收購產生之商譽繼續保留於儲備，當與該商譽有關之業務出售時或與該商譽有關之現金產生單位減值時，該商譽將直接轉至累計溢利。

對於之前被資本化之商譽（二零零一年四月一日後因收購產生），會每年進行一次減值測試及每當有跡象顯示與商譽相關之現金產生單位可能出現減值時進行。

於二零零五年四月一日或之後因收購而產生之商譽

因收購附屬公司產生之商譽（收購之協議日期為二零零五年四月一日或之後），乃指在收購日期之收購成本超出本集團於有關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債之權益的公平價值之差額。有關商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之已被資本化商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

於二零零五年四月一日或之後因收購而產生之商譽 (續)

就減值測試而言，因收購產生之商譽會分配至預期自收購而產生協同效益之有關現金產生單位或多個現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。於因收購產生商譽之財政年度，獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損乃直接於綜合收益表內確認，商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

於往後出售之附屬公司，已被資本化的有關商譽金額會被包括用作釐訂出售損益數額之內。

收入確認

收入乃按已收及應收代價的公平價值計算，指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項。

建築工程或裝飾及維修合約之收益採用完成百分比法，參照計量測量師報告並按年內進行工程之價值確認入賬。

當有關物業根據銷售協議落成及交付購買者時，以及合理確定能收取有關應收款項後，出售持作出售之物業所產生之收入可確認入賬。

銷售貨品之收入於交付貨品及移交所有權後確認入賬。

服務收入於提供服務後確認入賬。

股息收入於本集團收取有關股息之權利確立時確認入賬。

財務資產之利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及實際利率確認，該利率為於財務資產之預計可使用年期內貼現估計將來現金收入至該等資產之賬面淨值。

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公平價值模式計量。因投資物業之公平價值變動而產生之損益計入該變動期間之溢利或虧損。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途或預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按出售該項資產之所得款項淨額與其賬面值之差額計算)於該項資產被解除確認之年度計入綜合收益表內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本值減後續累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按直線法及估計可使用年期和計及其剩餘價值後計算，以撇銷物業、廠房及設備之成本值。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時，該項物業、廠房及設備則被解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按出售該項資產之所得款項淨額與其賬面值之差額計算)於該項資產被解除確認之年度計入綜合收益表內。

發展中之物業

發展中之物業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，對於合乎條件之資產則包括根據本集團會計政策而資本化之借貸成本。

持作出售之物業

持作出售之物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。

聯營公司之權益

聯營公司為投資者對其有重大影響力之實體，但並非附屬公司或於共同控制之實體之權益。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之權益以成本(因應收購後本集團所佔淨資產之變動作出調整)，減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司之虧損等於或超出於該聯營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或已代其支付款項，則須就額外所佔虧損撥備及確認負債。

當一間集團實體與本集團一間聯營公司進行交易時，溢利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷。

3. 主要會計政策 (續)

共同控制實體之權益

任何涉及成立一間實體，各經營者均控制該實體的經濟活動的合營安排乃列為共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債乃以權益會計法計入綜合財務報告表內。根據權益法，於共同控制實體之權益以成本(因應收購後本集團所佔之淨資產變動作出調整)，減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔共同控制實體之虧損等於或超出該共同控制實體之權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向共同控制實體承擔法律或推定義務，或已代其支付款項，則須就額外虧損撥備及確認負債。

當一間集團實體與本集團一間共同控制實體進行交易時，未變現溢利或虧損會以本集團於相關共同控制實體之權益為限予以撇銷，惟未變現虧損顯示所轉讓資產已出現減值時，則確認所有虧損金額。

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。

建築或裝飾及維修合約

當建築或裝飾及維修合約之成果可以合理地評估時，其收益及成本將參考於年結日時合約之竣工程度予以確認。竣工程度乃依據工程進度測量而定。如與客戶已取協定，則因合約工程改動，索償及獎勵金之款項亦會確認入帳。

當建築或裝飾及維修合約之成果未能合理地評估時，合約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。

倘工程產生之合約成本加確認溢利減虧損超逾工程之進度款，該差額以應收合約工程賬款列賬。若工程之進度款超逾其產生之合約成本加確認溢利減虧損，該差額以應付合約工程賬款列賬。有關工程進行前已收之數額分類為負債並列作預收款處理。已履行之工程並已開賬單但尚未收取之款項則會在綜合資產負債表內列作應收進度款項。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具

倘一間集團實體成為財務工具合約條文之訂約方，則須於綜合資產負債表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債初步按公平價值計算。因收購或發行財務資產及財務負債(不包括透過損益按公平價值計算之財務資產及財務負債)而直接產生之交易成本，於初次確認時加入財務資產及財務負債(如適用)之公平價值或自財務資產或財務負債(如適用)之公平價值扣除。因收購透過損益按公平價值計算之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益表確認。

財務資產

本集團之財務資產分為兩個類別：包括透過損益按公平價值計算之財務資產和貸款及應收賬款。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不再確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。就各類別財務資產所採納之會計政策載列於下文。

透過損益按公平價值計算之財務資產

按公平價值計算之財務資產包括持作買賣之投資。於首次確認後之每一年結日，公平價值之變動於變動產生期間直接在損益內確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為附帶固定或可釐訂付款之非衍生性質財務資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後每一個年結日，貸款及應收賬款(包括應收進度款項、應收保固金、應收賬款、按金、應收一間共同控制實體之款項及銀行結餘及現金)採用實際利息法計算之攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證據證明資產出現減值，則減值虧損會於收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率計算之估計未來現金流之現值之差額計算。當資產之可收回金額增加可客觀地與確認減值後所發生之事件聯繫，則減值虧損於其期後之期間撥回，惟於撥回減值日期該資產之賬面值並沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及股本權益

由本集團發行之財務負債及股本權益工具按所訂立之合約安排的本質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就財務負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

財務負債

財務負債包括銀行貸款及應付賬款及累計費用，乃其後採用實際利息法按攤銷成本計算。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

不再確認

若從資產收取現金流之權利已屆滿，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將被不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收和可收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

當有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，財務負債則不再被確認。不再確認之財務負債賬面值與已付和應付代價之差額乃於損益中確認。

減值

於各個年結日，本集團審閱其資產之賬面值，以決定是否有跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。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，但該增加後之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訂之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

稅項

所得稅指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。應課稅溢利與綜合收益表所載之溢利有別，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。本集團之即期稅項負債是根據於年結日已頒布或實質上已頒布之稅率計算。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項指按資產負債表負債法，就綜合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差異計算予以確認之稅項。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。

遞延稅項資產之賬面值於各年結日均予以檢討，而減少之總額相等於不可能再有充足應課稅溢利可容許收回所有或部份有關資產的金額。

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。

借貸成本

因收購、建築或生產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。

所有其他借貸成本於產生時於損益表入賬。

租賃

倘租賃之條款將擁有資產之絕大部份風險及回報轉移予承租人，則該等租賃分類為融資租賃。而其他所有租約分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃應收之租金乃於有關租賃期內以按直線法在綜合收益表內確認。於磋商及安排一項經營租賃引起之初期直接成本乃加於租賃資產之賬面值上，並按租約年期以直線法確認作開支。

本集團作為承租人

經營租賃應付之租金乃於有關租賃期內按直線法在收益表內扣除。因簽訂經營租賃而獲得之已收或應收之利益於租賃期內按直線法攤銷扣減租賃費用。

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，若預期租賃期完結時，租賃土地的所有權不會轉移往承租人，可當作經營租賃，除非有關租賃款項未能可靠地分配為土地及樓宇部份，在此情況下整個租賃視為融資租賃。若能就租賃款項可靠地分配，於土地的租賃權益應作為經營租賃。

3. 主要會計政策 (續)

退休福利成本

向本集團退休福利計劃及強積金計劃應付之供款在員工提供服務並有權享用該福利後可列作支出扣除。

外幣

於編製本集團各個實體之財務報告表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各年結日，以外幣列值之貨幣項目按該年結日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按年結當日適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)乃確認為權益中之一個獨立成分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務出售年度於損益內確認。

4. 財務工具

(a) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括應收保固金、應收進度款項、應收賬款、按金、應收一間共同控制實體款項、銀行結餘及現金、應付賬款及累計費用及銀行貸款。以上財務工具的詳情在各附註披露。與上述財務工具相關的風險以及減輕風險的政策載於下文。管理層透過管理和監控該等風險，確保採取及時有效適當措施。

信貸風險

倘交易對手未能履行在二零零七年三月三十一日就各類已確認財務資產之責任，則本集團的最高信貸風險為綜合資產負債表所列該等資產的眼面值及由本集團為一間共同控制實體的銀行貸款作財務擔保，該擔保已列為或然負債並載列於附註 36。

為了減低信貸風險本集團管理層已委任一組人員負責釐訂信貸限額、信貸批核及其他監控措施，以確保已採取跟進行動收回逾期欠款。此外，本集團於每個年結日定期檢討個別應收賬款之可收回金額，以確保已就無法收回數額撥出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

4. 財務工具 (續)

(a) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

由於主要的交易對手乃獲國際信貸評級機構定為具高信貸評級之銀行，故流動資金的信貸風險是有限的。

除應收一間共同控制實體款項外，本集團並無重大集中的信貸風險，所涉及風險已分佈於不同的交易對手及客戶。

市場風險

現金流利率風險

本集團之銀行結餘面對因現金流利率風險，因銀行結餘之普遍市場利率波動所致。董事認為本集團之短期銀行存款面對的利率風險並不太高，因帶息銀行結餘只是短期存款。

此外，本集團的浮息銀行貸款存有現金流利率風險(見附註29)。本集團現時並沒有任何政策以對沖利率風險。然而，管理層會密切監控利率風險，在有需要時，會考慮對沖重大利率風險。

(b) 公平價值

持作買賣之投資的公平價值乃根據由聯交所發出並於日報表列載的上市權益性證券的所報買價作為參考。

其他財務資產及財務負債(不包括持作買賣之投資)的公平價值乃根據現金流分析法的公認定價模式予以釐訂。

本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與公平價值相若。

5. 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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
建築	906,210	558,086
裝飾及維修	107,486	87,337
建築材料	81,198	66,765
健康產品	60,082	59,312
物業投資	17,733	17,308
物業代理及管理	1,402	3,508
物業發展	4,780	84,248
	<u>1,178,891</u>	<u>876,564</u>

6. 業務及地區分類

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) 業務分類

	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
截至二零零七年 三月三十一日止年度									
營業額									
對外銷售	906,210	107,486	81,198	60,082	17,733	1,402	4,780	—	1,178,891
分類業務間之銷售	20,445	736	26,363	2,729	—	802	—	(51,075)	—
總計	<u>926,655</u>	<u>108,222</u>	<u>107,561</u>	<u>62,811</u>	<u>17,733</u>	<u>2,204</u>	<u>4,780</u>	<u>(51,075)</u>	<u>1,178,891</u>
分類業務間之銷售是以 現行市場價格計算									
業績									
分類業績	<u>13,516</u>	<u>2,079</u>	<u>2,992</u>	<u>(730)</u>	<u>31,826</u>	<u>282</u>	<u>738</u>	<u>162</u>	50,865
財務費用									(4,693)
分佔聯營公司虧損	—	—	—	—	—	—	(124)		(124)
分佔共同控制實體 溢利(虧損)	1,371	—	—	—	—	—	(15)		1,356
持作買賣之投資之公平 價值變動之收益									83
出售一間附屬公司 之收益									43,470
出售聯營公司之收益									27,000
未分配其他收入									1,505
未分配開支									<u>(6,817)</u>
除稅前溢利									112,645
稅項									<u>(7,077)</u>
年度溢利									<u>105,568</u>

6. 業務及地區分類 (續)

(a) 業務分類 (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
於二零零七年 三月三十一日									
資產									
分類資產	583,737	21,447	98,513	36,837	236,396	1,582	253,217		1,231,729
共同控制實體之權益	18,276	—	—	—	—	—	(33)		18,243
應收一間共同控制 實體款項	—	—	—	—	—	—	43,750		43,750
未分配公司資產									14,333
綜合總資產									<u>1,308,055</u>
負債									
分類負債	265,893	26,719	28,294	7,681	5,045	279	32,349		366,260
未分配公司負債									294,154
綜合總負債									<u>660,414</u>
其他資料									
添置物業、廠房及設備	25,246	—	391	4,623	3,347	113	—		33,720
購入投資物業	—	—	—	—	52,966	—	—		52,966
折舊	1,310	39	259	2,785	92	93	—		4,578
給予一名供應商 之預付款項之撥備	—	—	—	—	—	—	—		3,000

6. 業務及地區分類 (續)

(a) 業務分類 (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
截至二零零六年 三月三十一日止年度									
營業額									
對外銷售	558,086	87,337	66,765	59,312	17,308	3,508	84,248	—	876,564
分類業務間之銷售	61	3,731	48,915	2,400	—	1,145	—	(56,252)	—
總計	<u>558,147</u>	<u>91,068</u>	<u>115,680</u>	<u>61,712</u>	<u>17,308</u>	<u>4,653</u>	<u>84,248</u>	<u>(56,252)</u>	<u>876,564</u>
分類業務間之銷售是以 現行市場價格計算									
業績									
分類業績	<u>10,289</u>	<u>3,079</u>	<u>5,589</u>	<u>962</u>	<u>57,046</u>	<u>1,566</u>	<u>23,448</u>	<u>2,914</u>	104,893
財務費用									(3,142)
分佔聯營公司虧損	—	—	—	—	—	—	(153)	—	(153)
分佔共同控制 實體溢利(虧損)	832	—	—	—	—	—	(10)	—	822
持作買賣之投資之公平 價值變動之收益									27
未分配其他收入									783
未分配開支									<u>(6,106)</u>
除稅前溢利									97,124
稅項									<u>(15,167)</u>
年度溢利									<u>81,957</u>

6. 業務及地區分類 (續)

(a) 業務分類 (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
於二零零六年 三月三十一日									
資產									
分類資產	278,719	13,487	95,053	38,897	297,379	1,917	213,921		939,373
聯營公司之權益	—	—	—	—	—	—	9,769		9,769
共同控制實體之權益	26,887	—	—	—	—	—	—		26,887
應收聯營公司款項	—	—	—	—	—	—	534		534
應收一間共同控制 實體款項	—	—	—	—	—	—	90,695		90,695
未分配公司資產									14,870
綜合總資產									<u>1,082,128</u>
負債									
分類負債	263,907	10,237	28,136	8,131	8,083	427	4,390		323,311
未分配公司負債									203,446
綜合總負債									<u>526,757</u>
其他資料									
添置物業、廠房及設備	3,698	—	77	4,775	289	63	—		8,902
購入投資物業	—	—	—	—	70,327	—	—		70,327
折舊	1,709	47	394	1,826	—	63	—		4,039

(b) 地區分類

於截至二零零七年三月三十一日止兩個年度，本集團全部重要業務、地區市場分類及分類資產均位於香港。

7. 其他收入

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
其他收入包括：		
股息收入	4	4
利息收入	1,017	191
出售物業、廠房及設備之收益	<u>7,196</u>	<u>—</u>

8. 財務費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借款利息	9,183	5,390
減除：已資本化金額	(4,490)	(2,248)
	<u>4,693</u>	<u>3,142</u>

9. 除稅前溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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10(i))		
— 袍金	650	650
— 其他酬金	10,335	8,270
	<u>10,985</u>	<u>8,920</u>
其他員工成本	141,402	113,051
其他員工退休福利計劃供款(附註39)	8,156	6,321
	<u>160,543</u>	<u>128,292</u>
折舊	4,578	4,039
核數師酬金	1,186	824
租賃物業經營租賃租金	9,134	7,693
分佔共同控制實體之稅項 (包括在分佔共同控制實體之溢利在內)	268	177
給予一名供應商之預付款項之撥備	3,000	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	(765)
經營租賃租金收入總額	(17,733)	(17,308)
減：於本年度因產生租金收入 而引起的直接經營支出	<u>2,637</u>	<u>2,438</u>
	<u>(15,096)</u>	<u>(14,870)</u>
分租收入	(543)	(414)
減：於本年度因產生分租 收入而引起的直接經營支出	<u>184</u>	<u>179</u>
	<u>(359)</u>	<u>(235)</u>
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	4,508	2,282
經營租賃之租金：		
— 廠房及機器	11,485	4,544
— 其他	830	1,040
	<u>12,313</u>	<u>7,866</u>

附註：本年度本公司溢利約為港幣1,000元。(二零零六年：約港幣11,601,000元)。

10. 董事及僱員酬金

(i) 以下是董事酬金之詳情：

已付或應付十名(二零零六年：十名)董事之個別酬金如下：

	其他酬金				總酬金 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	工作表現 獎勵金 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
查懋聲	—	—	—	—	—
王世濤	—	2,316	4,000	347	6,663
查懋德	—	—	—	—	—
查耀中	—	—	—	—	—
陳伯佐	150	—	—	—	150
林澤宇	100	—	—	—	100
劉子耀	150	—	—	—	150
沈大馨	100	—	—	—	100
孫大倫	150	—	—	—	150
戴世豪	—	1,454	2,000	218	3,672
二零零七年總額	<u>650</u>	<u>3,770</u>	<u>6,000</u>	<u>565</u>	<u>10,985</u>
	其他酬金				
	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	工作表現 獎勵金 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總酬金 港幣千元
查懋聲	—	—	—	—	—
王世濤	—	2,254	2,700	338	5,292
查懋德	—	—	—	—	—
查耀中	—	—	—	—	—
陳伯佐	150	—	—	—	150
林澤宇	100	—	—	—	100
劉子耀	150	—	—	—	150
沈大馨	100	—	—	—	100
孫大倫	150	—	—	—	150
戴世豪	—	1,416	1,350	212	2,978
二零零六年總額	<u>650</u>	<u>3,670</u>	<u>4,050</u>	<u>550</u>	<u>8,920</u>

附註：工作表現獎勵金是根據截至二零零七年三月三十一日止兩個年度的個人之表現及公司之表現及盈利而釐訂。

於截至二零零七年三月三十一日止兩個年度內，並無董事放棄任何酬金。

10. 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(二零零六年：兩名董事)，該兩名董事之酬金詳情載於上文。其餘三名(二零零六年：三名)最高薪人士之酬金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及其他福利	2,130	2,072
工作表現獎勵金	1,850	1,100
退休福利計劃供款	280	273
	<u>4,260</u>	<u>3,445</u>

上述僱員之酬金屬於下列組別：

	二零零七年	二零零六年
港幣1,000,001元 — 港幣1,500,000元	2	3
港幣1,500,001元 — 港幣2,000,000元	1	—
	<u>3</u>	<u>3</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。

11. 稅項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	1,671	6,214
過往年度撥備不足	—	5
	<u>1,671</u>	<u>6,219</u>
遞延稅項 (附註 30)	<u>5,406</u>	<u>8,948</u>
	<u><u>7,077</u></u>	<u><u>15,167</u></u>

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

年度稅項與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利	<u><u>112,645</u></u>	<u><u>97,124</u></u>
按本地利得稅率17.5% (二零零六年：17.5%)	19,713	16,996
應佔聯營公司虧損之稅務影響	22	27
應佔共同控制實體溢利之稅務影響	(237)	(144)
於釐訂應課稅溢利時不可扣減 之開支之稅務影響	2,034	1,386
於釐訂應課稅溢利時毋須課稅 之收入之稅務影響	(13,881)	(2,342)
已動用之前未確認之稅務虧損 之稅務影響	(793)	(771)
未確認之稅務虧損之稅務影響	242	10
附屬公司於其他司法權區運作 的不同稅率之稅務影響	(23)	—
過往年度撥備不足	—	5
年度稅項	<u><u>7,077</u></u>	<u><u>15,167</u></u>

12. 股息

年內獲確認為可分發之股息如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
普通股：		
已付中期股息— 每股港幣1.5仙 (二零零六年：每股港幣1仙)	6,649	4,432
已付末期股息— 每股港幣1.5仙 (二零零六年：每股港幣1.5仙)	6,649	5,319
	<u>13,298</u>	<u>9,751</u>

董事建議派發末期股息每股港幣2.5仙(二零零六年：港幣1.5仙)，建議之股息須待股東於股東大會上批准。

13. 每股盈利

本年度每股基本盈利乃根據本年度溢利港幣105,568,000元(二零零六年：港幣81,957,000元)及截至二零零七年三月三十一日止兩個年度之443,236,000股股份計算。

截至二零零七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。

14. 投資物業

港幣千元

公平價值

於二零零五年四月一日	180,560
添置	70,327
轉往物業、廠房及設備中之土地及樓宇	(764)
公平價值變動之收益	44,967
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	295,090
添置	52,966
出售一間附屬公司 (附註34)	(135,035)
公平價值變動之收益	19,259
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	232,280
	<hr/> <hr/>

投資物業之賬面值包括位於香港之物業，其租賃期如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
長期租賃	1,310	1,100
中期租賃	230,970	293,990
	<hr/>	<hr/>
	232,280	295,090
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團投資物業於二零零七年三月三十一日之公平價值已由獨立專業物業估值師仲量聯行有限公司按當日之估值釐訂。仲量聯行有限公司與本集團並無關連，並具備合適資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。有關估值乃按照香港測量師學會所頒佈物業估值標準而進行及釐定，並已參考同類物業之市場交易價格。

本集團所有以經營租賃方式持有，並以賺取租金或資本增值為目的之土地物業權益歸類為投資物業，並已按公平價值模式列賬。

15. 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
成本						
於二零零五年四月一日	49,932	22,671	7,557	3,455	10,680	94,295
添置	—	2,850	1,061	4,750	241	8,902
由投資物業轉入	764	—	—	—	—	764
轉往發展中之物業	(15,745)	—	—	—	—	(15,745)
出售／注銷	—	(3,735)	(1,137)	(29)	—	(4,901)
	34,951	21,786	7,481	8,176	10,921	83,315
於二零零六年三月三十一日	34,951	21,786	7,481	8,176	10,921	83,315
添置	8,034	22,308	515	1,040	1,823	33,720
出售／注銷	(8,500)	(448)	(549)	(1,174)	(1,299)	(11,970)
	34,485	43,646	7,447	8,042	11,445	105,065
於二零零七年三月三十一日	34,485	43,646	7,447	8,042	11,445	105,065
折舊						
於二零零五年四月一日	5,524	19,277	5,320	1,420	7,699	39,240
年度撥備	1,158	1,477	945	1,700	1,041	6,321
轉往發展中之物業時撇銷	(2,017)	—	—	—	—	(2,017)
出售時撇銷／注銷	—	(3,735)	(1,113)	(29)	—	(4,877)
	4,665	17,019	5,152	3,091	8,740	38,667
於二零零六年三月三十一日	4,665	17,019	5,152	3,091	8,740	38,667
年度撥備	1,003	3,629	918	2,468	1,068	9,086
出售時撇銷／注銷	(950)	(199)	(498)	(1,018)	(1,198)	(3,863)
	4,718	20,449	5,572	4,541	8,610	43,890
於二零零七年三月三十一日	4,718	20,449	5,572	4,541	8,610	43,890
賬面值						
於二零零七年三月三十一日	29,767	23,197	1,875	3,501	2,835	61,175
於二零零六年三月三十一日	30,286	4,767	2,329	5,085	2,181	44,648

15. 物業、廠房及設備 (續)

以上物業、廠房及設備乃是依據直線法為基準以計算折舊，年期如下：

租賃土地及樓宇	有關租約未屆滿年期或二十年 (以較短者為計算基準)
裝修	有關租約未屆滿年期或五年 (以較短者為準)
其他資產	五年

土地及樓宇之賬面值包括位於香港之物業，其租賃期如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
長期租賃	2,413	2,454
中期租賃	27,354	27,832
	<u>29,767</u>	<u>30,286</u>

16. 聯營公司之權益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於非上市聯營公司之投資成本	—	10,000
分佔收購後虧損	—	(231)
	<u>—</u>	<u>9,769</u>

本集團所有的聯營公司已於本會計年度內出售，出售的影響摘要如下：

	二零零七年 港幣千元
已出售之淨資產：	
聯營公司之權益	9,645
應收聯營公司款項	1,976
	<u>11,621</u>
出售聯營公司之收益	27,000
已收取之現金代價	<u>38,621</u>
收取的總現金代價	45,706
減：直接應佔成本	(7,085)
已收取之現金代價	<u>38,621</u>

17. 共同控制實體之權益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於非上市共同控制實體之投資成本	13,000	23,000
分佔收購後溢利	<u>5,243</u>	<u>3,887</u>
	<u>18,243</u>	<u>26,887</u>

於二零零七年三月三十一日本集團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	本集團應佔 股本權益之比率	主要業務
協興-興勝合營企業	並非法團	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	並非法團	香港	50%	興建位於東涌之獨立 花園洋房
協興-興勝合營企業	並非法團	香港	50%	位於東涌之上蓋興建工程
冠宇投資有限公司	有限公司	英屬處女群島	50%	於香港進行投資控股業務
新高發展有限公司	有限公司	香港	50%	於香港進行物業發展業務

17. 共同控制實體之權益 (續)

本集團共同控制實體之財務資料摘要如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動資產	329,004	291,458
流動負債	188,595	237,684
非流動負債	103,923	—
淨資產	<u>36,486</u>	<u>53,774</u>
分佔資產淨值	<u>18,243</u>	<u>26,887</u>
收入	230,916	213,864
支出	228,205	212,220
本年度溢利	<u>2,711</u>	<u>1,644</u>
分佔本年度共同控制實體溢利	<u>1,356</u>	<u>822</u>

18. 發展中之物業

於年結日，被資本化於發展中之物業內之借貸成本總額為港幣7,228,000元(二零零六年：港幣2,738,000元)。

發展中之物業之賬面值乃位於香港以中期租賃形式持有的物業。

預期該款項將於年結日後不少於十二個月才可收回。

19. 存貨

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
建築材料	20,649	18,748
健康產品－製成品	16,822	14,824
	<u>37,471</u>	<u>33,572</u>

20. 應收(應付)合約工程賬款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
所產生之合約成本加		
已確認溢利減已確認虧損	5,068,824	3,983,647
減：進度賬款	(4,986,301)	(4,016,842)
	<u>82,523</u>	<u>(33,195)</u>
報告目的之分析：		
應收合約工程賬款	187,735	88,697
應付合約工程賬款	(105,212)	(121,892)
	<u>82,523</u>	<u>(33,195)</u>

21. 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，其中百分之五十通常在完工時發還，而其餘百分之五十則於建築項目獲最後結賬時發還。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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」)之附屬公司	14,900	11,369
第三者	46,743	22,411
	<u>61,643</u>	<u>33,780</u>

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
三十日內	55,585	32,120
三十一至六十日	4,583	1,660
超過九十日	1,475	—
	<u>61,643</u>	<u>33,780</u>

22. 應收保固金

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收下列各項之保固金		
興業國際之附屬公司	16,400	42,249
第三者	79,915	54,130
	<u>96,315</u>	<u>96,379</u>
一年內應收款項	72,453	57,419
一年後應收款項	23,862	38,960
	<u>96,315</u>	<u>96,379</u>

23. 應收賬款、按金及預付款項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收賬款	21,584	42,070
其他應收款項	5,370	3,871
按金	8,919	13,336
預付款項	11,288	13,244
	<u>47,161</u>	<u>72,521</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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
三十日內	11,374	33,480
三十一至六十日	2,107	1,925
六十一至九十日	2,522	1,440
超過九十日	5,581	5,225
	<u>21,584</u>	<u>42,070</u>

在以上應收賬款內包括應收關連人士具貿易性質之款項如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
興業國際之附屬公司	6	—
由興業國際之附屬公司 所管理之物業管理基金	—	13
本集團之共同控制實體	—	13
	<u>6</u>	<u>26</u>

24. 應收聯營公司款項

該款項並無抵押、免利息及已於本年度內償還。

25. 應收一間共同控制實體款項

該款項並無抵押、免利息及可要求即時償還。

26. 持作買賣之投資

持作買賣之投資，包括於香港上市之上市股本證券投資總額為港幣300,000元(二零零六年：港幣217,000元)。

27. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金及存放於銀行原本到期日少於三個月或三個月之短期銀行存款，平均年利率為0.62%(二零零六年：年利率為0.20%)。

28. 應付賬款及累計費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付賬款	97,487	64,085
應付保固金	70,657	59,723
累計成本及費用	112,906	76,127
臨時收取之款項	6,765	5,265
已收取按金	4,716	6,413
	<u>292,531</u>	<u>211,613</u>

包括在應付賬款及累計費用中之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
三十日內	90,421	58,962
三十一至六十日	676	832
六十一至九十日	1,125	1,326
超過九十日	5,265	2,965
	<u>97,487</u>	<u>64,085</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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
興業國際之附屬公司	<u>94</u>	<u>99</u>

29. 銀行貸款

應償還之銀行貸款如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	185,563	82,200
於第二年內	20,700	6,200
於第三至第五年內(包括首尾兩年)	40,800	82,500
	<u>247,063</u>	<u>170,900</u>
減：一年內到期款額	(185,563)	(82,200)
一年後應償還款額	<u>61,500</u>	<u>88,700</u>
有抵押	63,500	94,900
無抵押	183,563	76,000
	<u>247,063</u>	<u>170,900</u>

該等銀行貸款以本集團若干物業作抵押，詳情於附註35中披露。

本集團之銀行借款是港幣浮動利率貸款。年利率由香港銀行同業拆息加0.625%至香港銀行同業拆息加1.000%計算。(二零零六年：年利率由香港銀行同業拆息加0.625%至香港銀行同業拆息加1.000%)。

本集團貸款之實際年利率由4.280%至5.750%(二零零六年：年利率由2.465%至5.178%)。

30. 遞延稅項

本集團主要遞延稅項負債(資產)及於今個及之前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	稅務虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年四月一日	1,715	10,556	—	12,271
於本年度綜合收益表中支出	1,237	7,711	—	8,948
	<u>2,952</u>	<u>18,267</u>	<u>—</u>	<u>21,219</u>
於二零零六年三月三十一日	3,643	3,760	(1,997)	5,406
於本年度綜合收益表中支出	(1,682)	(9,824)	—	(11,506)
出售一間附屬公司(附註34)	<u>(1,682)</u>	<u>(9,824)</u>	<u>—</u>	<u>(11,506)</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>4,913</u>	<u>12,203</u>	<u>(1,997)</u>	<u>15,119</u>

30. 遞延稅項 (續)

於綜合資產負債表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。下文是用作財務申報遞延稅項結餘分析：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
遞延稅項資產	1,997	—
遞延稅項負債	<u>(17,116)</u>	<u>(21,219)</u>
	<u>(15,119)</u>	<u>(21,219)</u>

於年結日，本集團未用之稅務虧損為港幣23,125,000元(二零零六年：港幣14,801,000元)，可用作抵銷未來之溢利。已就稅項虧損港幣11,414,000元(二零零六年：無)確認為遞延稅項資產。由於不能估計未來之溢利流，概無就其餘稅項虧損港幣11,711,000元(二零零六年：港幣14,801,000元)確認為遞延稅項資產。所有未確認之稅項虧損可能無限期結轉。

31. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
面值港幣0.10元之股份		
於二零零五年四月一日、二零零六年三月三十一日及 二零零七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0.10元之股份		
於二零零五年四月一日之結餘	354,588,856	35,459
於二零零六年三月三十一日年度已發行之紅股	<u>88,647,212</u>	<u>8,865</u>
於二零零六年三月三十一日及 二零零七年三月三十一日之結餘	<u>443,236,068</u>	<u>44,324</u>

根據於二零零五年八月二日通過之普通決議案，動用本公司繳入盈餘賬中港幣8,865,000元，按於二零零五年八月二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。

32. 儲備

本集團之繳入盈餘，指於本公司收購該等附屬公司時，該等附屬公司之股本總額及於公司重組時本公司已發行股份面值，減去本公司已發行紅股之面值。

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。

33. 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）、全職僱員及顧問符合參與該計劃之資格。

該計劃之目的是為向根據該計劃獲授購股權以認購本公司普通股之參與者，提供購入本公司股本權益之機會，並鼓勵參與者為本公司及其股東之整體利益，提高本公司及其股份之價值而努力。

(a) 可供發行之股份數目上限

可於所有根據該計劃及本公司任何其他計劃授出的購股權予以行使時發行的股份總數，不得超過於該計劃批准日已發行本公司股份的10%。該計劃可供發行之本公司股份總數為28,367,108股，佔該計劃批准日本公司之已發行股本的10%，及本報告日期本公司之已發行股本約6.4%。

根據該計劃及本公司任何其他計劃所有授出而尚未行使購股權倘獲行使而可發行之本公司股份總數不得超過本公司不時已發行之本公司股份30%之總規限。

(b) 各參與者之購股權配額上限

(1) 除非經本公司股東另作批准，否則於任何十二個月期間，因根據該計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃向每名參與者授出之購股權（包括已行使及未行使購股權）獲行使而發行及可予發行之股份總數，不得超過已發行股份之1%。

(2) 倘向本公司之主要股東或獨立非執行董事或其各自之聯繫人（定義見上市規則第1.01條）授出購股權，會導致於截至授出日期（包括該日）止任何十二個月期間向該人士已授出及將授出之一切購股權獲行使而發行及可發行之股份：

(i) 合共佔已發行股份0.1%以上；及

(ii) 總值超過港幣5,000,000元（根據購股權於授出日期的股份之收市價計算），

授出該項購股權須取得本公司股東（並非本公司之關連人士（定義見聯交所之上市規則））預先批准。

(c) 根據購股權必須認購股份之期限

由授出購股權之日起十年期間或董事會或有關董事委員會指定之較短期間。

33. 購股權計劃 (續)**(d) 購股權於可予行使前之最短持有期間 (如有)**

於授出購股權之時，董事會或有關董事委員會必須指定購股權於可予行使前之最短持有及／或達致表現目標期間 (如有)。

購股權可於授出時條款所訂明之最短持有及／或達致表現目標期間 (如有) 過後任何時間行使。

(e) 該計劃之餘下年限

除非根據該計劃條款予以終止，否則該計劃之有效年限為十年，並將於二零一二年一月三日屆滿。

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日報表所述之本公司股份收市價 (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日報表所述之本公司股份平均收市價；及
- (iii) 本公司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。

34. 出售一間附屬公司

於截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團出售一間附屬公司-興勝環保服務有限公司(興勝環保)予一間國際性投資公司的物業持有公司。興勝環保主要從事物業投資，而出售之收益為港幣43,470,000元已作入賬。

出售一間附屬公司的影響現載列如下：

	二零零七年 港幣千元
淨資產出售：	
投資物業	135,035
應收賬款、按金及預付款項	923
銀行結餘及現金	122
應付賬款及累計費用	(3,936)
應付稅項	(452)
遞延稅項	(11,506)
股東貸款	(64,077)
	<u>56,109</u>
股東貸款轉讓	64,077
	<u>120,186</u>
出售之收益	43,470
	<u><u>163,656</u></u>
相當於：	
現金代價	180,000
直接應佔成本	(16,344)
	<u><u>163,656</u></u>
由出售引起之淨現金流入：	
收取之現金代價	163,656
現金及現金等值出售	(122)
	<u><u>163,534</u></u>

於本年度，售出的附屬公司為本集團帶來營業額港幣6,944,000元(二零零六年：港幣8,911,000元)及溢利港幣3,407,000元(二零零六年：港幣26,012,000元)。

35. 資產抵押

於年結日，以本集團之資產作銀行貸款之抵押如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資物業	105,250	207,014
土地及樓宇	11,295	11,790
	<u>116,545</u>	<u>218,804</u>

36. 或然負債

於年結日，本集團就共同控制實體獲授之若干履約保證及一項銀行貸款分別為港幣33,488,000元(二零零六年：港幣33,488,000元)及港幣68,500,000元(二零零六年：無)向銀行作出擔保。

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。於二零零七年三月三十一日，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。

37. 資本承擔

於年結日，本集團有下列承擔：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已訂約但未列於綜合財務報表內		
購入投資物業之承擔	<u>26,399</u>	<u>9,090</u>
購入物業、廠房及設備之承擔	<u>11,713</u>	<u>7,750</u>

已授權但未訂約

於年結日，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(二零零六年：港幣231,500,000元)之資金，佔預計項目成本之23.63%。

38. 經營租賃承擔

承租人

於年結日，本集團根據不可撤銷經營租賃有關租用物業之日後最低租金承擔如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	7,643	9,383
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,868	8,478
超過五年	8,120	8,240
	<u>20,631</u>	<u>26,101</u>

經營租賃租金指本集團就辦公室物業、倉庫及商舖應付之租金。除了一份未屆滿年期為四十二年及固定租金之租約以外，租約為可磋商，而且租金平均三年訂定一次。

出租人

於年結日，本集團已與租戶訂約，有關投資物業之日後最低租金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	13,036	18,315
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	6,994	14,941
	<u>20,030</u>	<u>33,256</u>

租約為可磋商，平均年期為三年。

39. 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，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。在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。

39. 退休福利計劃 (續)

在綜合收益報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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付供款	8,811	6,913
沒收供款	(90)	(42)
	<u>8,721</u>	<u>6,871</u>

於年結日，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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
沒收供款結餘	<u>32</u>	<u>30</u>

40. 關連人士交易

本年度，曾進行下列關連人士交易：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
來自興業國際附屬公司 (附註) 之建築收入	70,108	187,455
來自一間與本公司一名主要股東有關連之公司 之裝飾及維修收入	—	2,748
向共同控制實體供應及安裝建築材料	3,305	1,554
來自興業國際附屬公司 (附註) 及其聯繫人士之裝飾及 維修收入	152	717
來自一間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	—	2,227
來自興業國際附屬公司 (附註) 管理之物業管理基金之裝飾及維修收入	<u>388</u>	<u>263</u>

主要管理人員之薪酬

本年度主要管理人員 (董事) 之薪酬詳情已載於附註10內。

附註：興業國際是本公司之主要股東。

41. 年結日後事項

於二零零七年五月十五日，本集團與獨立第三者簽訂一份買賣協議，以代價港幣3,385,000元收購美亨實業有限公司及美亨集團有限公司之全部已發行股本。完成日期與該協議簽訂日期相同。

42. 附屬公司詳情

於二零零七年三月三十一日，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／ 營業地點	已發行及繳足股本 (附註1)／註冊資本／ 限額股本	主要業務
Amwell Investments Limited	英屬處女群島／香港	1美元	投資控股
Brilliant Advance Limited	英屬處女群島／香港	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
焯興有限公司	香港	港幣1元	物業投資
卓圖國際有限公司	香港	港幣1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
興勝物業服務有限公司	香港	港幣2元	物業管理服務
興勝地基工程有限公司	香港	港幣1元	物業建築
興勝控股有限公司	香港	港幣1元	投資控股

42. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立地點／ 營業地點	已發行及繳足股本 (附註1)／註冊資本／ 限額股本	主要業務
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(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000	物業建築
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
興達工程有限公司	香港	港幣1元	暫時未有業務
健康企業有限公司	香港	港幣2元	健康產品貿易及 投資控股
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	物業發展
Media Group International Limited	英屬處女群島／香港	2美元	投資控股
零售企業有限公司	香港	港幣2元	健康產品銷售
彩豐有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	暫時未有業務
先滿發展有限公司	香港	港幣10,380元	物業投資
興都投資有限公司	香港	港幣2元	物業發展
泰記有限公司	香港	港幣2,000,000元	建築材料貿易
Team Forward Limited	英屬處女群島／香港	2美元	投資控股
康陞發展有限公司	香港	港幣1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

42. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立地點/ 營業地點	已發行及繳足股本 (附註1)/註冊資本/ 限額股本	主要業務
華高達室內裝修(澳門) 有限公司	澳門	澳門幣25,000元	建築材料、維修及貿易
Triple Sky Limited	香港	港幣1元	物業投資
聰勁發展有限公司	香港	港幣2元	物業發展
健怡坊(上海)貿易有限公司 (附註5)	中華人民共和國	600,000美元	健康產品貿易

附註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股。
- (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。其持有人無權接收任何股東大會通告、無權出席任何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。
- (4) 並無任何附屬公司於本年度發出任何債務證券。
- (5) 一間外商獨資經營企業。

3. 債務

於二零零七年八月三十一日的營業時間結束時，本集團尚未償還的銀行貸款約港幣321,700,000元(當中約港幣65,100,000元為有抵押)。

於二零零七年八月三十一日的營業時間結束時，本集團已抵押若干土地及樓宇，以及投資物業，賬面值約港幣119,300,000元，作為本集團取得銀行信貸之擔保。

於二零零七年八月三十一日，本集團有就共同控制實體取得之若干履約保證及一項銀行貸款向銀行提出的若干擔保之或然負債，分別約港幣33,500,000元及港幣68,500,000元。此外，本集團有若干或然負債，乃截至二零零四年三月三十一日止之財政年度內，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。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書所召開之指示聆訊後，至今尚未有針對本集團之進一步行動。因此，董事認為鑑於其不確定性故不能切實地評估其財務影響。

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，於二零零七年八月三十一日，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。

4. 重大變動

就董事所知，自二零零七年三月三十一日(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。

5. 營運資金

董事(包括獨立非執行董事)認為，經計入本集團現存銀行結餘及現金、預期內部產生的資金、目前可供本集團動用之銀行信貸，以及並沒有出現無法預料之情況下，由本通函日期起計至少未來十二個月，本集團將會擁有充足之營運資金可供其應付目前所需。

6. 財務及貿易展望

於截至二零零七年三月三十一日止年度，綜合營業額為港幣1,178,900,000元（二零零六年：港幣876,600,000元）及除稅後綜合純利為港幣105,600,000元（二零零六年：港幣82,000,000元）。截至二零零七年三月三十一日止年度之業績乃本公司於聯交所掛牌上市以來最好的業績。

過去數年以來，本集團不斷尋找商機，使業務多元化發展至物業投資及發展、項目管理、健康產品零售和批發。本集團會繼續物色投資機會以擴大本集團收入來源及提高盈利能力。

該物業未經審核財務資料

	截至二零零七年 十月三十一日 止之七個月期間 港幣千元	由二零零六年 十一月一日至 二零零七年 三月三十一日 止期間 港幣千元
總租金收入	<u>3,820</u>	<u>1,337</u>

附註：

- (1) 總租金收入乃基於賣方提供之現行有效之租約，為我們獲得的僅有資料，因我們未能獲得會計賬目以核實賣方已收到租金收入，故並未必能反映該物業應佔溢利之真實情況。
- (2) 基於下列原因，董事未能確定該物業之直接支出以於本通函內披露：—
 - (a) 租戶負責支付所有單位的水、電、電話、維修及保養、燃料及冷氣等費用。該等支出因應各自用量情況而變化，故此並沒有列明在租約內。
 - (b) 差餉及管理費並未能確定，因為：—
 - (i) 位於地下的大部份商店，其差餉均由租戶承擔，由於差餉在每個財政年度作出調整，故差餉並沒有列明在租約內。而位於一樓之辦公室及二樓至十七樓之住宅單位，其差餉均由賣方承擔，理應記錄在賣方之簿冊及紀錄內。惟我們並未能獲得審閱該等資料。
 - (ii) 該物業由賣方自行管理，並沒有向租戶收取管理費，而賣方未能提供簿冊及紀錄供我們計算管理費。
- (3) 該物業不需繳納政府地租。

以上所載該物業由二零零六年十一月一日至二零零七年三月三十一日止期間及截至二零零七年十月三十一日止之七個月期間之未經審核財務資料乃董事根據賣方提供之資料及本公司之核數師按照香港會計師公會頒佈的香港《相關服務準則》(Hong Kong Standard on Related Services)第4400號「就財務信息執行商定程序的應聘工作」的規定執行這方面的工作將以上呈示之總租金收入金額以抽樣方式與賣方提供之租約作出比較。就上述已執行之程序，核數師發現所述總租金收入與賣方提供之資料相符。

1. 本集團的未經審核備考資產淨值表

A. 未經審核備考資產淨值表簡介

本集團的未經審核備考資產淨值表乃按本集團於二零零七年三月三十一日止年度的年報所摘錄的經審核綜合資產負債表，經作出有關該收購(i)可直接歸因於此交易；及(ii)猶如該收購已於二零零七年三月三十一日完成的實際影響備考調整後編製而成。

本集團的未經審核備考資產淨值表乃為提供本集團的未經審核備考財務資料而編製，猶如該收購已於二零零七年三月三十一日完成。由於僅供說明，且由於其假設性質，故未必能真實反映本集團於二零零七年三月三十一日或任何未來日子的財務狀況。

B. 未經審核備考資產淨值表

	本集團於 二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	備考調整 港幣千元 (附註)	本集團 在該收購 後總計 港幣千元
非流動資產			
投資物業	232,280	220,475 ⁽¹⁾	452,755
物業、廠房及設備	61,175		61,175
共同控制實體之權益	18,243		18,243
商譽	540		540
收購投資物業之按金	1,821		1,821
收購物業、廠房及設備之按金	5,052		5,052
	<u>319,111</u>		<u>539,586</u>
流動資產			
發展中之物業	251,640		251,640
存貨	37,471		37,471
應收合約工程賬款	187,735		187,735
應收進度款項	61,643		61,643
應收保固金	96,315		96,315
應收賬款、按金及預付款項	47,161		47,161
應收一間共同控制實體款項	43,750		43,750
持作買賣之投資	300		300
可退回稅項	4,472		4,472
銀行結餘及現金	258,457	(220,475) ⁽¹⁾	37,982
	<u>988,944</u>		<u>768,469</u>

	本集團於 二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	備考調整 港幣千元	本集團在 該收購 後總計 港幣千元
流動負債			
應付合約工程賬款	105,212		105,212
應付賬款及累計費用	292,531		292,531
應付稅項	489		489
銀行貸款 — 一年內應付款項	185,563		185,563
	<u>583,795</u>		<u>583,795</u>
流動資產淨值	<u>405,149</u>		<u>184,674</u>
總資產減流動負債	<u>724,260</u>		<u>724,260</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後應付款項	61,500		61,500
遞延稅項	15,119		15,119
	<u>76,619</u>		<u>76,619</u>
淨資產	<u><u>647,641</u></u>		<u><u>647,641</u></u>

附註:

1. 該收購之總支出如下：

	港幣
該收購之代價	210,000,000
由駿生支付之印花稅	7,875,000
經紀佣金	2,100,000
專業人士費用	500,000
	<u>220,475,000</u>

2. 為了對該收購的代價進行融資，本公司會向銀行貸款港幣165,000,000元，該銀行貸款並未在本集團的未經審核備考資產淨值表內反映。

2. 本集團未經審核備考資產淨值表的會計師報告



貴集團未經審核備考資產淨值表的會計師報告

致興勝創建控股有限公司董事

本行謹此就興勝創建控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）載於貴公司日期為二零零七年十一月九日之通函（「本通函」）附錄四之未經審核備考資產淨值表所編製之報告，該等未經審核備考資產淨值表乃由貴公司董事編製，以就收購九龍內地段3244號、九龍內地段3243號、九龍內地段3242號、九龍內地段3241號、九龍內地段3240號及九龍內地段1701號之各片或各幅土地連同於該地段之各類結構性建築物、豎立物及樓宇，現稱為香港九龍官涌街32、34、36、38及40號所有權益（「該收購」）將如何影響所呈列之財務資料進行說明，僅作說明用途。該未經審核備考資產淨值表之編製基準載於本通函第67頁當中。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段，並參考由香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編撰備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考資產淨值表。

本行之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考資產淨值表達致意見，並向閣下呈報本行之意見。本行概不會對本行過往用作編撰未經審核備考資產淨值表所採用財務資料而發出之任何報告承擔任何責任，惟在本行於發出當日向指明之人士發出的報告則除外。

意見基準

本行已按照香港會計師公會所頒佈之投資通函報告委聘工作的香港準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行本行之工作。本行之工作主要包括將未經調整財務資料與資料來源文件作比較，考慮支持調整之憑證，並與貴公司董事討論未經審核備考資產淨值表。委聘工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立查核。

本行計劃及履行工作以取得本行認為必要之資料及解釋，從而為本行提供充分憑證，未經審核備考資產淨值表是否已由貴公司董事按所呈列之基準妥善編製，有關基準與貴集團之會計政策一致以及是否根據上市規則第4章第29(1)條規定所須披露之未經審核備考資產淨值表而言，乃屬恰當作出合理之確定。

未經審核備考資產淨值表根據貴公司董事之判斷及假設而編製，惟僅供說明之用，由於該等資料之假設性質，故並不保證或顯示任何事項將於日後發生，亦未必能反映貴集團於二零零七年三月三十一日或於任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事根據所述基準妥為編撰；
- (b) 就有關該收購之會計基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)條規定所須披露之未經審核備考資產淨值表而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零零七年十一月九日

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，下列本公司之董事及最高行政人員擁有或被視為擁有以下本公司股份之好倉（具證券條例之涵義）(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)須根據證券條例第352條記入本公司根據該條例而存置之登記冊內，或(c)須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」）所規定知會本公司及聯交所：

於股份之好倉

姓名	身份	普通股股份數目			普通股 股份總數	佔已發行 股份百分比
		個人權益	公司權益	其他權益		
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，該等股份由一間有關董事被視為擁有相關權益之公司Accomplished Investments Ltd.持有。
- (2) 王世濤先生在本公司之公司權益乃透過他擁有50%股權的世濤投資有限公司持有，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。

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擁有或被視為擁有股份中之好倉或淡倉、股本衍生工具的相關股份，以及本公司或其任何相聯法團之債權證(定義見證券條例)，(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)須根據證券條例第352條記入本公司根據該條例而存置之登記冊內，或(c)須根據標準守則之規定知會本公司及聯交所。

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，下列人士(本公司之董事及最高行政人員除外)擁有本公司股份之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，或直接或間接擁有任何類別股本面值達百分之十或以上(附有在任何情況下於本集團的任何其他成員公司之股東大會上投票的權利)：

於股份之好倉

名稱	身份	普通股 股份股數	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%
CCM Trust (附註2)	(1) 信託人及 (2) 受控制公司之權益	309,462,565	69.82%

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。兩位本公司董事查懋聲先生及查懋德先生亦為興業國際的董事。
- (2) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之78,134,996股股份，217,185,957股間接透過興業國際持有之股份，以及14,141,612股透過CDW Holdings Limited間接持有之股份。由於CCM Trust控制興業國際 (CCM Trust持有約41.01%權益) 及CDW Holdings Limited (CCM Trust持有約52.24%權益) 之股本逾三分之一，故被視為於該些公司持有的股份中擁有權益。CCM Trust以一個全權信託的信託人身份持有此等股份，該信託之酌情受益人其中有查氏家族成員。查懋聲先生亦是CCM Trust之董事。

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擁有本公司股份權益或淡倉或股本衍生工具的相關股份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，或直接或間接擁有任何類別股本面值百分之十或以上 (附有在任何情況下於本集團的任何其他成員公司之股東大會上投票的權利)。

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，該等信託之 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

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
	新世界發展有限公司 (「新世界」)	新世界之 獨立非執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃 及市場推廣服務
	冠君產業信託	鷹君資產管理(冠君)有限公司 (冠君產業信託之經理)之 獨立非執行董事	(a) 物業投資 (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，該等信託之 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
查燿中	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，該等信託之信託人 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、查懋德先生及查燿中先生乃非執行董事，彼等並無參與本集團日常管理工作。因此，本公司能夠在經營其業務時獨立於上述具競爭性業務，並按公平原則經營。
- (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。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書所召開之指示聆訊後，至今尚未有對本集團採取進一步行動。因此，董事認為不能切實地評估有關法律行動對本集團之影響。有關行動已於之前作出披露，茲參照本公司之二零零六／二零零七年報附註36(或然負債)，以及本公司於二零零七年六月四日致股東通函中附錄第6(i)段；以及
- (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。董事認為有關行動將不會對本集團構成重大影響。有關訴訟已於之前作出披露，茲參照本公司於二零零七年六月四日致股東通函中附錄第6(ii)段。

7. 專家資歷、同意書及專家權益

以下是曾提供意見或建議的專家之資歷，其意見及建議已刊載於本通函：

名稱	資歷
仲量聯行有限公司	特許測量師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

仲量聯行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行分別就本通函之刊發，連同收錄彼等發出之函件或報告(以其所示之格式及內容來引述彼等之名稱)發出同意書，且迄今並無撤回該同意書。

仲量聯行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行分別確認於最後實際可行日期，彼等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(不論在法律上是否可以執行)。

仲量聯行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行分別進一步確認於最後實際可行日期，自二零零七年三月三十一日(即最近期刊發之本集團經審核財務報表之結算日)以來，彼等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，均無任何直接或間接的權益。

8. 董事於資產／合約中之權益及其他權益

概無董事於本通函刊發日，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。

自二零零七年三月三十一日(即最近期刊發之本集團經審核財務報表之結算日)以來，概無董事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的權益。

9. 重大合約

下列為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計起之前兩年內訂立：

- (a) 軒福企業有限公司與原福有限公司於二零零六年五月四日簽訂有關出售位於新界上水丈量約分第92號地段1282s.A、1282s.B、1283、2209s.A、2209RP及1303號土地之臨時買賣協議，代價為港幣15,733,760元。公告已於二零零六年五月九日刊發；
- (b) 由Hanison Construction Holdings (BVI) Limited (「Hanison (BVI)」，前稱「Media Group International Limited」) 與其士(發展)有限公司為賣方、柏溢有限公司作為買方，所訂立日期均為二零零六年十月四日關於以總代價港幣91,412,310元出售輝華有限公司及寶耀投資有限公司之股權買賣協議，以及關於股東貸款轉讓契約的不可撤回承諾函。公告已於二零零六年十月四日刊發；
- (c) 由Hanison (BVI)、本公司及一家國際投資機構的物業持有公司所訂立日期為二零零六年十月二十日有關以代價港幣180,000,000元出售興勝環保服務有限公司之股權及貸款買賣協議。公告已於二零零六年十月二十四日刊發；
- (d) 由Rich Color Limited訂立日期為二零零七年五月十五日有關以總代價港幣3,385,190元收購美亨集團有限公司及美亨實業有限公司股權之買賣協議。公告已於二零零七年五月十五日刊發；及
- (e) 標書。

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十八樓一八零六至一八零七室。
- (d) 本通函備有中英文本，以英文本為準。

11. 備查文件

由本通函刊發日起十四天內，在任何工作天一般辦公時間內，於香港新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心B座4樓1室，有下列文件之副本可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之公司組織章程及細則；
- (c) 本集團截至二零零七年三月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表；
- (d) 仲量聯行有限公司所編製之函件及估值證書，其內容已刊載於本通函附錄一內；
- (e) 由德勤•關黃陳方會計師行就備考資產淨值表而作出之報告，已刊載於本通函附錄四內；
- (f) 於本附錄五第七節中所敘述，由仲量聯行有限公司及德勤•關黃陳方會計師行發出之書面同意書；
- (g) 於上述第九節中敘述之重大合約，包括標書；及
- (h) 日期為二零零七年六月四日關於收購美亨實業有限公司及美亨集團有限公司之通函。