

---

**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**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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、股票經紀或其他代理，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**

**購買位於九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號之百分之五十權益**  
**及**  
**就該物業重建成立合營企業**

---

二零零五年一月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 估值報告 .....	11
附錄二 — 財務資料 .....	19
附錄三 — 備考財務資料 .....	68
附錄四 — 一般資料 .....	72

---

## 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：

「收購」	指	根據標書條款購買該物業
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「成交日期」	指	二零零五年六月三十日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「冠宇」	指	冠宇投資有限公司，一家於英屬處女群島成立之有限公司，根據合營企業協議，其百分之五十股權由Media Group持有，餘下之百分之五十股權由Goldstore持有
「董事」	指	興勝之董事
「Goldstore」	指	Goldstore Investments Limited，一家於香港成立之有限公司，彼與其最終實益擁有者均為興勝及其關連人士之獨立第三者
「Goldstore 集團」	指	Goldstore，其控股公司(為一家於聯交所上市的公司)，及該控股公司之附屬公司
「Great Wisdom」	指	Great Wisdom Holdings Limited，一家於英屬處女群島成立之有限公司，乃持有興勝約百分之四十九控股權益之控股股東(定義見上市規則)及興業國際之全資附屬公司
「集團」	指	興勝及其附屬公司
「興勝」	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
「興業國際」	指	香港興業國際集團有限公司，一家於開曼群島成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並透過其全資附屬公司Great Wisdom持有興勝百分之四十九已發行股本，為興勝之間接控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元

---

## 釋義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營企業」	指	根據合營企業協議之條款，由Media Group及Goldstore各自購入百分之五十冠宇股份，並且透過新高購買及重新發展該物業
「合營企業協議」	指	由Media Group、Goldstore和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
「最後實際可行日期」	指	二零零五年一月十二日，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
「Media Group」	指	Media Group International Limited，一家於英屬處女群島成立之有限公司，並為興勝之全資附屬公司
「Novantenor」	指	Novantenor Limited，以若干不可撤回全權信託之信託人身份，直接持有約百分之十七點六三興勝股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(就此目的而言，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(三人均為查濟民博士之兒子)、查耀中先生(查濟民博士之孫兒)及彼等之聯繫人士，但不包括(視情況而定)興業國際)。由於Novantenor Limited持有約百分之三十七點四六之興業國際之股權，根據證券條例，彼被視為持有興業國際於興勝所擁有之百分之四十九股權
「新高」	指	新高發展有限公司，為一家於香港成立之有限公司，根據合營企業協議，於最後實際可行日期，為冠宇之全資附屬公司
「該物業」	指	香港九龍九龍塘喇沙利道1及1E號，詳情載於本通函「標書條款」一節中

---

## 釋義

---

「購買價」	指	約港幣一億七千一百萬元，乃新高應付予Viewfull作為該物業之代價
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標書」	指	一份由Viewfull發出之備忘錄，載有該物業之詳細資料及以投標方式出售該物業之條款
「Viewfull」	指	Viewfull Limited，一家於香港成立之有限公司，彼與其最終實益擁有人均為興勝及其關連人士之獨立第三者
「該交易」	指	該收購及合營企業



**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  
孫大倫博士\*\*  
沈大馨先生  
劉子耀博士\*\*

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：

**購買位於九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號之百分之五十權益**  
**及**  
**就該物業重建成立合營企業**

**緒言**

董事宣佈於二零零四年十二月二十三日，就Media Group (興勝之全資附屬公司) 及Goldstore各自認購冠宇百分之五十股權，和規範冠宇股東之間的關係，Media Group與Goldstore訂立合營企業協議。另外，於二零零四年十二月二十日，新高提交了一份標書，依照標書內的條款，以大約港幣一億七千一百萬元，向Viewfull購買該物業。根據該標書，當Viewfull接納該

---

## 董事會函件

---

標書的時候，將構成一份就買賣該物業而具約束力之合約。於二零零四年十二月二十三日，Viewfull以書面通知新高該標書已被接納。該標書之其他條款刊載於本通函之董事會函件內「標書條款」一節中。

### 合營企業條款

日期：

二零零四年十二月二十三日

訂約方：

Media Group及Goldstore

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，Goldstore及其最終實益擁有人均為獨立人士，且與興勝及其關連人士沒有任何關係。

成立合營企業之目的：

成立冠宇乃一項合營企業的安排，其唯一目的為於收購完成時就該物業進行重建。

合營企業協議之主要條款：

合營企業協議包括下列由Media Group及Goldstore商定之主要條款：

- (1) 冠宇之百分之五十股權將由Media Group所擁有，而其餘百分之五十股權則由Goldstore所擁有；
- (2) 於最後實際可行日期，新高(冠宇之全資附屬公司)已就該收購而成立；
- (3) 冠宇之所有資本承擔包括所有土地、建築及發展成本和費用，以及任何因該物業、冠宇和合營企業之成立而產生之其他費用和成本，將由Media Group與Goldstore平均地承擔，以及如有需要時，以資本、銀行貸款或股東貸款的形式向冠宇作出承擔；
- (4) 就該物業及冠宇而產生之任何及全部可派發之利潤，將按Media Group及Goldstore(作為冠宇之股東)各自於冠宇之股份權益比例及根據冠宇的公司組織章程細則，以股息的形式派發；

---

## 董事會函件

---

- (5) 於本通函日，估計該物業之土地、建築及發展成本和費用(包括就該物業而需支付之購買價及成立合營企業)約為港幣三億零六百四十萬元，而重建該物業預期於二零零七年完成；
- (6) Media Group及Goldstore雙方將可各自委任兩名人士出任冠宇之董事，並享有相同投票權。冠宇之董事會主席將不享有決定性投票權。

就會計要求而言，該交易將會於興勝之賬目內以合營企業投資入賬。根據合營企業協議，Media Group及Goldstore將各自認購一股每股面值一美元之冠宇股份。餘下之估計成本為有關購買價及透過合營企業重建該物業之成本。興勝知悉上市規則第14.15(2)條之有關規定，並將於取得該物業之實際重建成本時，將進行有關之計算。

### 標書條款

接納日期：

二零零四年十二月二十三日

訂約方：

賣方： Viewfull

買方： 新高

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，Viewfull及其最終實益擁有者均為獨立人士，且與興勝及其關連人士沒有任何關係。

該物業：

該物業包括位於香港九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號(新九龍內地段2617號)上可作住宅用途之各類結構性建築物、豎立物及樓宇。

成交日期：

二零零五年六月三十日



---

## 董事會函件

---

### 購買價：

購買價約為現金港幣一億七千一百萬元，此乃參考該物業之公開市場價值（經比較鄰近地區其他物業之成交買賣）。其付款條款如下：

- (1) 於呈交標書時以現金交付Viewfull首期訂金港幣七百五十萬元；
- (2) 於二零零四年十二月二十九日，須以現金繳付相當於購買價之百分之十（扣除首期訂金）的加付訂金；及
- (3) 購買價之餘款須於成交日期或之前以現金繳付。

與勝預期購買價及該物業的估計建築及發展成本，將來自冠宇及／或新高各自之內部資源及／或銀行貸款、及／或本集團及Goldstore集團（按其各自於冠宇之股權）借予冠宇之股東貸款（如需要）。該股東貸款之條款將由本集團及Goldstore集團於相關時間決定。該標書乃透過公開投標競爭形式進行。茲參照本通函附錄一之估值報告所闡述該物業於二零零五年一月四日之公開市值為港幣一億七千一百萬元。

### 其他條款：

- (1) 於完成該收購時，Viewfull須將該物業以交吉狀況交收。
- (2) 該物業是根據「現狀」售予新高。
- (3) 所有有關該收購應繳付之印花稅及土地註冊費將由新高負責支付，而各方須負責各自之法律費用。

於本通函日並沒有就該物業訂立實質計劃，然而該物業將建議重建為住宅樓宇。

### 該交易之財務影響

於二零零四年九月三十日及誠如本集團最近刊發之截至二零零四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六千五百二十八萬一千元。分佔該收購總代價的一半相等於本集團於二零零四年九月三十日營運資金約百分之一百三十一。誠如本通函附錄二「財務資料」一節內所述，於二零零四九月三十日，本集團流動資產約為港幣四億五千零九十萬元，而流動負債則約為港幣三億八千五百六十萬元。誠如本通函附錄三「備考財務資料」一節內所述，於完成該收購後，本集團之流動資產及流動負債將分別維持於港幣四億五千零九十萬元及港幣三億八千五百六十萬元。據此，於完成該收購後，本集團之流動比率將維持在一點二。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二零零五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中之業務需求。

雖然於最後實際可行日期並沒有就該物業訂立實質計劃，然而預計從該物業所帶來的收入將獲取自重建完成後出售公寓所得之銷售款項。

### 一般資料

經考慮就該交易所需作出之財務承擔總額及本通函附錄一之估值報告所闡述該物業之價值，董事相信該收購及合營企業之條款(包括有關該物業之估計建築及發展成本)屬公平合理，並符合興勝及其股東之整體利益。

### 該收購及合營企業之原因

本集團之成員與Goldstore集團於過往曾就若干建築工程成立合營企業。由二零零一年開始，本集團與Goldstore集團若干成員合夥進行建築工程。於此等工程期間，彼等維持友好及合作之關係，因此建議該交易由本集團與Goldstore集團一起進行。董事相信發展該物業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。

### 上市規則就該交易之含義

該物業代價為大約港幣一億七千一百萬元。興勝預期該物業之估計發展成本約為港幣一億三千五百四十萬元。依據合營企業協議之條款，本集團將承擔該購買價及該物業之估計發展成本所需資金的一半，總額約為港幣一億五千三百二十萬元，此代價超過興勝之市場價值約港幣二億四千一百一十萬元(根據按聯交所日報表所載興勝之股份於接納標書日期之前五個營業日的平均收市價而計算)的百分之二十五，但少於百分之一百。據此，根據上市規則第14.06(3)條，該收購及合營企業對興勝而言構成主要交易，須獲得興勝股東之批准。

基於Great Wisdom及Novantenor(興勝之大多數股東，共持有興勝已發行股本約百分之六十六點六三)均為興勝之股東，彼等於該交易之利益與任何其他之興勝股東於該交易中的利益並無重大分別(就擬於興勝之股東特別大會上提呈表決以批准該交易之決議案而言)，本集團已向聯交所尋求批准，在符合上市規則第14.44條的情況下，無需就上市規則第14.44(2)條規定召開股東特別大會以批准該交易。

---

## 董事會函件

---

基於以下各點(就上市規則第14.44條及第14.45條而言)，Great Wisdom及Novantenor 構成「一組緊密聯繫股東」：

- (1) 自興勝於二零零二年一月十日於聯交所上市以來，Great Wisdom一直為興勝之股東，而Novantenor則於二零零四年七月二十一日成為興勝股東；
- (2) 根據香港公司收購及合併守則，Novantenor與興業國際共同被視為「一致行動」人士；
- (3) Novantenor以若干不可撤回全權信託之信託人身份持有興勝股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(就此目的而言，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(三人均為查濟民博士之兒子)、查耀中先生(查濟民博士之孫兒)及彼等之聯繫人士，但不包括(視情況而定)興業國際)；及
- (4) 於本通函日，Novantenor持有興業國際約百分之三十七點四六已發行股本，同時Great Wisdom乃興業國際之全資附屬公司。

就董事所了解、知悉及相信(經作出一切合理查詢)，Great Wisdom、其實益擁有人、Novantenor及其各自之附屬公司或聯繫人於該交易之任何利益與任何其他興勝股東於該交易之利益並無不同，及Great Wisdom、其實益擁有人、Novantenor及其各自之附屬公司或聯繫人或任何其他興勝股東均不需要被禁止參與該交易之表決程序。

於二零零四年十二月二十三日，Great Wisdom及Novantenor(共持有百分之六十六點六三興勝股權)已給予興勝因該交易而所需之大多數股東之批准，而毋須召開股東特別大會。因此，興勝將不會召開股東特別大會以考慮及批准該交易。

### **興勝、GOLDSTORE集團及VIEWFULL之資料**

興勝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。

Goldstore集團之主要業務為從事投資及／或經營設施、建築機電、交通運輸、金融及環境服務業務、發展、投資、經營及／或管理收費公路、高速公路、橋樑及隧道、發電廠、水務及廢物處理廠、以及發展、投資、經營及管理貨櫃裝卸、物流及倉儲業務。

---

## 董事會函件

---

據董事知悉，Viewfull乃該物業之登記業主，該物業現時為住宅佔用。

### 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

二零零五年一月十四日



JONES LANG  
LASALLE<sup>SM</sup>

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： 於新九龍內地段第2617號  
九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號之估值**

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，對位於香港九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號 (新九龍內地段第2617號) (下文統稱「該物業」) 之物業權益之公開市值提供吾等之意見，以作公開披露之用。

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二零零五年一月四日 (「估值日期」) 之公開市值之意見。

吾等現欲指出，本報告內所述之估值項目乃按該物業百分之一百權益為基準，而非以貴公司在物業權益所佔份數而定。

## 1.0 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頒佈之「物業資產估值指引註釋」及吾等於香港採用之一般估值原則而編製。倘該指引註釋並無論述需要指引之項目，吾等遂參照英國皇家特許測量師學會頒佈之「評估及評值標準」，並會因應當地已建立之法律、風俗、習慣及市場情況而作出調整。

吾等之估值乃按「公開市值」為編製基準，香港測量師學會界定「公開市值」為「在下列假定情況下，某項物業之權益於估值日期以現金代價無條件完成出售而可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期前，已有一段合理時間（視乎物業性質及市況）對權益作適當的市場推廣、議定價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日期之條件相同；
- (d) 不考慮有特殊權益之買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並非強迫之情況下進行交易。

### 估值方法

吾等於評估過程中採納直接比較法及剩餘法。

直接比較法乃依照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，故容許於估值時因所考慮之物業之質量及數量差異所帶出對價格之影響而進行適當調整。

以剩餘法作出估值需要為擬定發展之物業，評估出其整體發展價值，而此方法乃假設於估值日期，該項物業已經把公開市值之定義應用於已完成發展之項目內。其發展成本，包括建築成本、專業費用、建造時所需的財務費用，以及已完成發展之項目之推銷及銷售費用，均在整體發展價值中扣除；然後再把發展商利潤、土地購買成本及其財務費用作出扣減，得出結餘數值便是剩餘土地價值。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。

除另有說明外，吾等於評估物業權益時，均假設其現有用途可自由出售及轉讓予本地及海外買家而毋須向有關部門補地價。

吾等在估值中並無考慮該物業之任何補償、抵押、按揭或所欠負之款項，以及出售成交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。

### 物業視察

吾等曾於二零零五年一月三日對該物業外部進行視察，但卻未能供吾等進行內部視察。吾等並未有為該物業之地段作出丈量以驗證其地段面積是否正確。吾等假設在貴公司提供及/或由土地註冊處取得之文件，以及隨附於政府贈予地之租賃圖則上所展示之地段面積均屬正確無誤。

吾等並無得到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。倘若其後有證據顯示該物業或其鄰近土地受到污染，或該物業曾經或現正作有污染性之用途，吾等保留對此報告所作出之估值進行調整之權利。

吾等並無得到指示進行任何實地調查以決定該物業之地面狀況及設備之適合性，亦沒有進行任何考古學、地質學或環境學之研究。吾等之估值是以假設該物業在以上各項目上均達到滿意程度，而在施工期間並無額外支出或受到任何延誤為基準。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴貴公司所提供以及從土地註冊處及有關政府部門所獲得之資料。吾等亦參照由貴公司於二零零四年十二月二十三日所發出有關收購該物業作重建之用之公告。

吾等並無獲提供有關現興建於該物業上之建築物之樓層圖則及/或樓層面積。於預備此報告期間，吾等未能從有關政府部門獲得上述之圖則。然而，吾等從差餉物業估價署獲得喇沙利道1E號之可出售面積。此外，吾等並無獲提供有關擬重建該物業之任何發展圖則。

吾等接納提供予吾等有關該物業之確定、土地使用期及發展條件、佔用細則、地段面積、擬作出之住宅重建及其他相關事宜之意見。

吾等於估值過程中，乃依據專業測量師頒佈之數據以考慮相關建築成本。

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。

### **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

**溫偉明** BSc, MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

牌照號碼：E 172403

二零零五年一月十四日

附註：溫偉明先生為特許測量師及註冊專業測量師，在香港擁有超過九年物業估值經驗。

## 2.0 估值證書

物業	概況、年期及使用期	估用詳情	於二零零五年 一月四日之公開市值
香港九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號(新九龍內地段第2617號)	<p data-bbox="388 425 665 840">該物業包括一梯形地盤，其註冊面積為11,590平方呎(約1,077平方米)。其北面被新九龍內地段第2079號，東面被喇沙利道，南面及西面被一條由喇沙利道分支出來未命名的道路所包圍。</p> <p data-bbox="388 893 665 1138">根據貴公司之意見，該物業將重建為住宅單位，而重建預期於二零零七年完成。然而，現階段並無具體重建計劃。</p>	<p data-bbox="703 425 980 712">該物業上蓋現興建了兩幢建築物，一幢為三層高，另一幢為兩層高。據吾等所知，該兩幢建築物均為現時之登記持有人所估用。</p> <p data-bbox="703 766 980 1010">該三層高之建築物(即喇沙利道1E號)現作住宅用途，而該兩層高之建築物(即喇沙利道1號)則為一間幼稚園。</p> <p data-bbox="703 1064 980 1308">根據從差餉物業估價署獲得之資料，喇沙利道1E號於一九八八年落成，其可出售面積為5,288平方呎(約491.3平方米)。</p> <p data-bbox="703 1361 980 1613">根據貴公司之意見，該物業將持作未來重建之用。吾等受指示以該物業隨時可以騰空交吉為基準而作出估值。</p>	港幣171,000,000元 (港幣一億七千一百萬元)

物業	概況、年期及使用期	估用詳情	於二零零五年 一月四日之公開市值
香港九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號(新九龍內地段第2617號)	該物業由新九龍內地段第2617號之官契持有，租賃年期依據新界土地契約(續期)條例(香港法例第150章)由一九九七年六月二十八日延長至二零四七年六月三十日。應付予香港特別行政區政府之地租為該地段現時應課差餉租值之百分之三。	—	—

附註：

- (1) 根據土地註冊處之記錄，該物業之登記持有人乃Viewfull Limited，經一份日期為一九八三年九月十六日之轉讓契約(註冊摘要號碼為2477880)而持有。
- (2) 根據土地註冊處之記錄，一項以該物業作抵押以獲得銀行信貸之抵押已於二零零二年十二月三十日登記，受益人為永隆銀行(註冊摘要號碼為8849239)。
- (3) 根據新九龍內地段第2617號之官契，該物業之主要發展條款摘要如下：
  - i. 建築物類別：歐洲式獨立或半獨立房屋
  - ii. 任何建築物外圍高度及配置之設計須經工務局局長之特別批准
  - iii. 建築物高度限制：35呎
  - iv. 不許建築之地區：喇沙利道20呎範圍內不許興建任何建築物
  - v. 厭惡性行業條款

- (4) 該物業被劃入於二零零四年十月五日核准之九龍塘分區計劃大綱圖(編號為S/K18/11) (「分區計劃大綱圖」)，作為「住宅(丙類)」用途。根據分區計劃大綱圖之註釋，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及/或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及/或重建計劃的最高地積比率超過3.0倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 在吾等之估值過程中，已考慮多種有效的發展管制，以制定最適合興建於該物業上之發展方案，其中包括分區計劃大綱圖之發展限制、地契條款及建築物(規劃)規例。
- (6) 吾等亦考慮地政總署對地契條款作出修訂之可能性，以放寬地契中某些限制條款至充分利用分區計劃大綱圖所批准該物業之發展潛能，包括但不只限於取消現有地契條款中之高度限制。
- (7) 吾等認為該物業之公開市值將與其重建價值有關連。

## 1. 財務資料概要

下列為本集團過去三個財政年度之綜合收益表及綜合負債表概要(乃摘錄自興勝截至二零零四年三月三十一日止之年報)：

綜合收益表	截至三月三十一日止年度		
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	<u>652,822</u>	<u>891,981</u>	<u>641,183</u>
營運溢利	36,480	32,020	36,672
財務費用	(146)	(2)	(121)
分佔聯營公司業績	260	(84)	1,120
分佔共同控制實體業績	<u>839</u>	<u>3,480</u>	<u>2</u>
除稅前溢利	37,433	35,414	37,673
稅項	<u>(6,928)</u>	<u>(5,194)</u>	<u>(6,426)</u>
本期純利	<u>30,505</u>	<u>30,220</u>	<u>31,247</u>
股息	<u>7,092</u>	<u>7,092</u>	<u>32,500</u>
每股盈利 — 基本 (港仙)	<u>10.8</u>	<u>10.7</u>	<u>11.0</u>
		於三月三十一日	
綜合資產負債表	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非流動資產	338,965	314,170	116,728
流動資產	408,894	345,989	601,426
流動負債	(295,807)	(285,807)	(371,134)
非流動負債	<u>(53,705)</u>	<u>(2,246)</u>	<u>—</u>
總資產淨值	<u>398,347</u>	<u>372,106</u>	<u>347,020</u>

## 2. 經審核財務資料概要

下列為本集團截至二零零四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二零零四年三月三十一日止之經審核綜合財務報表)。

## 綜合收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
營業額	4	652,822	891,981
銷售成本		<u>(557,382)</u>	<u>(813,770)</u>
毛利		95,440	78,211
其他營運收入	6	2,526	9,790
市場推廣及分銷費用		(5,810)	(5,063)
行政開支		(55,691)	(50,855)
證券投資之未變現收益(虧損)		<u>15</u>	<u>(63)</u>
營運溢利		36,480	32,020
財務費用		(146)	(2)
分佔聯營公司業績		260	(84)
分佔共同控制實體業績		<u>839</u>	<u>3,480</u>
除稅前溢利	7	37,433	35,414
稅項	9	<u>(6,928)</u>	<u>(5,194)</u>
年度純利		<u><u>30,505</u></u>	<u><u>30,220</u></u>
股息	10	<u><u>7,092</u></u>	<u><u>7,092</u></u>
每股盈利 — 基本 (港仙)	11	<u><u>10.8</u></u>	<u><u>10.7</u></u>

## 綜合資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	126,190	19,422
物業、廠房及設備	13	56,392	55,439
持作發展用途之物業	14	130,536	170,605
聯營公司之權益	16	11,145	10,919
共同控制實體之權益	17	9,066	2,926
商譽	18	570	—
一年後應收保固金	19	5,066	54,859
		<u>338,965</u>	<u>314,170</u>
<b>流動資產</b>			
待售之發展中物業	20	89,483	—
存貨	21	26,482	16,190
應收合約工程賬款	22	65,550	47,078
應收進度款項	23	24,893	29,561
一年內應收保固金	19	71,454	60,525
應收賬款、按金及預付款項	24	41,732	29,385
應收聯營公司款項		181	—
應收共同控制實體款項		7	87
證券投資	25	77	40,486
可退回稅款		882	1,770
銀行結餘及現金		88,153	120,907
		<u>408,894</u>	<u>345,989</u>

## 綜合資產負債表 (續)

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>			
應付合約工程賬款	22	132,351	125,718
應付賬款及累計費用	26	155,949	159,933
應付稅項		3,307	156
銀行貸款			
— 一年內到期	27	4,200	—
		<u>295,807</u>	<u>285,807</u>
流動資產淨值		<u>113,087</u>	<u>60,182</u>
總資產減流動負債		<u>452,052</u>	<u>374,352</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款			
— 一年後到期	27	51,100	—
遞延稅項	28	2,605	2,246
		<u>53,705</u>	<u>2,246</u>
		<u>398,347</u>	<u>372,106</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	28,367	28,367
儲備		369,980	343,739
		<u>398,347</u>	<u>372,106</u>



## 資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司之投資	15	<u>326,739</u>	<u>326,739</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款、按金及預付款項		—	127
應收附屬公司款項		23,337	195,414
應收聯營公司款項		181	—
銀行結餘		<u>312</u>	<u>144</u>
		<u>23,830</u>	<u>195,685</u>
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項		—	164,708
累計費用		375	432
應付稅項		<u>—</u>	<u>22</u>
		<u>375</u>	<u>165,162</u>
流動資產淨值		<u>23,455</u>	<u>30,523</u>
		<u><b>350,194</b></u>	<u><b>357,262</b></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	29	28,367	28,367
儲備	31	<u>321,827</u>	<u>328,895</u>
		<u><b>350,194</b></u>	<u><b>357,262</b></u>

## 綜合權益變動表

截至二零零四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)	投資物業			累計溢利 港幣千元	總計 港幣千元
				重估儲備 港幣千元	商譽儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元		
於二零零二年四月一日								
— 如先前申報	28,367	34,034	21,941	—	(78)	—	262,756	347,020
— 採納會計實務準則 第12號(經修訂) 之調整	—	—	—	—	—	—	(2,297)	(2,297)
— 重列	28,367	34,034	21,941	—	(78)	—	260,459	344,723
年度純利	—	—	—	—	—	—	30,220	30,220
截至二零零三年三月三十一日止								
— 年度已付中期股息	—	—	—	—	—	—	(2,837)	(2,837)
截至二零零三年三月三十一日止								
— 年度建議派發末期股息	—	—	—	—	—	4,255	(4,255)	—
於二零零三年三月三十一日	28,367	34,034	21,941	—	(78)	4,255	283,587	372,106
年度純利	—	—	—	—	—	—	30,505	30,505
重估投資物業產生之盈餘 及未於財務報表內 確認之收益	—	—	—	2,828	—	—	—	2,828
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	<u>28,367</u>	<u>34,034</u>	<u>21,941</u>	<u>2,828</u>	<u>(78)</u>	<u>4,255</u>	<u>307,000</u>	<u>398,347</u>

## 綜合現金流動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
來自營運業務之現金流動		
除稅前溢利	37,433	35,414
調整：		
分佔聯營公司業績	(260)	84
分佔共同控制實體業績	(839)	(3,480)
商譽攤銷	30	—
利息收入	(1,639)	(7,641)
利息開支	146	2
折舊	3,078	2,663
出售物業、廠房及設備之收益	(58)	(151)
證券投資之未變現(收益)虧損	(15)	63
出售證券投資之收益	(292)	(956)
營運資金變動前之營運現金流動	37,584	25,998
存貨增加	(4,234)	(5,294)
應收合約工程賬款增加	(16,171)	(20,485)
應收進度款項減少	4,668	94,415
應收保固金減少(增加)	38,864	(4,088)
應收聯營公司款項增加	(181)	—
應收共同控制實體款項減少	80	184
應收賬款、按金及預付款項增加	(9,814)	(1,529)
應付合約工程賬款增加(減少)	6,633	(83,503)
應付賬款及累計費用(減少)增加	(10,307)	2,833
應付聯營公司款項減少	—	(1,586)
來自營運業務之現金額	47,122	6,945
已付香港利得稅	(2,297)	(5,700)
支付利息	(146)	(2)
來自營運業務之現金淨額	44,679	1,243

## 綜合現金流動表 (續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
投資業務之現金流動			
收取利息		1,639	7,641
收取股息		2,500	2,000
添置投資物業		(103,940)	(15,665)
添置物業、廠房及設備		(6,167)	(18,485)
出售物業、廠房及設備所得款項		76	180
持作發展用途之物業之發展費用		(49,414)	(605)
出售證券投資所得款項		40,716	17,315
收購附屬公司	32	(3,051)	(169,997)
於共同控制實體之投資		(8,000)	—
於聯營公司之投資		—	(10,000)
於共同控制實體之退回投資		—	5,000
購入證券之投資		—	(40,423)
用於投資業務之現金淨額		<u>(125,641)</u>	<u>(223,039)</u>
來自融資業務之現金流動			
派發股息		(7,092)	(2,837)
新借銀行貸款		55,300	—
來自(用於)融資業務之現金淨額		<u>48,208</u>	<u>(2,837)</u>
現金及現金等值減少淨額		(32,754)	(224,633)
年初現金及現金等值		120,907	345,540
年終現金及現金等值， 代表銀行結餘及現金		<u><u>88,153</u></u>	<u><u>120,907</u></u>

## 財務報表附註

截至二零零四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. 採納香港財務報告準則

於本年度,本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 — 會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」。香港財務報告準則包括由香港會計師公會批准之會計實務準則及詮釋。

採納會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響與遞延稅項有關。於過往年度,遞延稅項使用收益表負債法按所產生之時差確認負債而作出部份撥備,惟不預期於可預見將來撥回之時差則除外。會計實務準則第12號(經修訂)規定採納資產負債表負債法,據此,就財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之間的一切暫時差異確認遞延稅項,惟少數情況下除外。由於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特別過渡規定,故新會計政策已追溯使用,而比較數字及去年所作之披露亦相應作出重列,以令其發表一致。

採納會計實務準則第12號(經修訂)已導致於二零零二年四月一日,減少港幣二百二十九萬七千元之累計溢利,相等於在二零零二年四月一日前因政策變動引致之業績累計影響。該變動導致截至二零零四年三月三十一日止年度之純利下降港幣三十五萬九千元(二零零三年:純利增加港幣五萬一千元)。

### 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值虧損入賬。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

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前期間在收購後即時於儲備撇銷。

於二零零一年四月一日前期間，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。

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）。

#### 投資物業

投資物業指所持有具投資潛力之落成物業，而從該等物業所獲取之任何租金收入乃按公平原則磋商後釐定。

投資物業乃根據每年專業估值以其於結算日之公開市值入賬。除非儲備之結餘不足以彌補投資物業重估所產生之虧損，否則有關因投資物業重估所產生之盈虧，均撥入投資物業重估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，餘額將在收益表內扣除。

在出售投資物業時，所出售物業應佔之投資物業重估儲備餘額將轉撥入收益表內。

租約年期超逾二十年之投資物業將不予以折舊。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，按成本值減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
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，並且會按成本值扣除任何已確認減值虧損後列賬。

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，直至可確定應轉入物業、廠房及設備、投資物業或持作出售物業之特定類別時止。

#### 待售之發展中物業

待售之發展中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，對於合乎條件資產則包括根據本集團會計政策可作為資本之借貸成本。

#### 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撤銷，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。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

#### 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及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)或切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，以及合營夥伴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。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

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，惟當與直接於股本扣除或入賬之項目有關之情況下，遞延稅項則同樣於股本中處理。

#### 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。

於綜合結算時，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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
建築	423,853	714,648
裝飾及維修	98,794	93,272
建築材料	83,760	80,837
健康產品	38,436	1,916
物業投資	6,047	452
物業代理及管理	1,932	856
	<u>652,822</u>	<u>891,981</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
證券投資之未變現收益									15
未分配開支									(2,554)
經營溢利									36,480
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									37,433
稅項									(6,928)
年度純利									<u>30,505</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									
物業、廠房及設備添置	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

## 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 (重列)
截至二零零三年三月三十一日止年度									
<b>營業額</b>									
對外銷售	714,648	93,272	80,837	1,916	452	856	—	—	891,981
各類業務間之銷售	—	84,724	47,004	141	—	—	—	(131,869)	—
<b>總計</b>	<b>714,648</b>	<b>177,996</b>	<b>127,841</b>	<b>2,057</b>	<b>452</b>	<b>856</b>	<b>—</b>	<b>(131,869)</b>	<b>891,981</b>
各類業務間之銷售是以現行市場價格計算									
<b>業績</b>									
分類業績	23,006	2,046	2,606	(3,644)	(342)	380	(20)	19	24,051
其他營運收入									9,790
證券投資之未變現虧損									(63)
未分配開支									(1,758)
經營溢利									32,020
財務費用									(2)
分佔聯營公司業績	—	—	(84)	—	—	—	—	—	(84)
分佔共同控制實體業績	3,480	—	—	—	—	—	—	—	3,480
除稅前溢利									35,414
稅項									(5,194)
年度純利									<b>30,220</b>
於二零零三年三月三十一日									
<b>資產</b>									
分類資產	320,688	20,279	58,353	6,781	25,600	1,336	170,662	—	603,699
聯營公司之權益	—	—	919	—	—	—	10,000	—	10,919
共同控制實體之權益	3,013	—	—	—	—	—	—	—	3,013
未分配公司資產	—	—	—	—	—	—	—	—	42,528
<b>綜合總資產</b>									<b>660,159</b>
<b>負債</b>									
分類負債	259,926	11,408	12,177	791	861	106	66	—	285,335
未分配公司負債	—	—	—	—	—	—	—	—	2,718
<b>綜合總負債</b>									<b>288,053</b>
<b>其他資料</b>									
物業、廠房及設備添置	14,461	1,271	1,592	754	—	407	—	—	18,485
購入投資物業	—	—	—	—	15,665	—	—	—	15,665
購入持作發展用途之物業	—	—	—	—	—	—	170,605	—	170,605
購入持有持作發展用途之物業之聯營公司	—	—	—	—	—	—	10,000	—	10,000
折舊	4,448	114	389	32	—	12	—	—	4,995

## (b) 地區分類

於截至二零零四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

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
其他營運收入包括：		
利息收入	<u>1,639</u>	<u>7,641</u>

## 7. 除稅前溢利

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
董事酬金 (附註8(i))		
— 袍金	500	500
— 其他酬金	6,946	6,946
其他員工成本	93,308	90,255
其他員工退休福利計劃供款 (附註38)	<u>5,672</u>	<u>4,940</u>
總員工成本	<u>106,426</u>	<u>102,641</u>
折舊	3,078	2,663
核數師酬金	495	635
包括在行政開支內之商譽攤銷	30	—
須於五年內悉數償還之銀行及其他借款利息	146	2
租賃物業經營租約租金	4,638	1,627
及經計入：		
出售證券投資之收益	292	956
出售物業、廠房及設備之收益	58	151
經營租約租金收入減支出		
(租金收入總額：		
二零零四年：港幣六百零四萬七千元		
(二零零三年：港幣四十五萬二千元))	5,151	15
分租收入減支出		
(分租收入總額：		
二零零四年：港幣二十四萬七千元		
(二零零三年：港幣三十二萬四千元))	72	142
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	2,301	2,332
經營租約之租金：		
— 廠房及機器	4,159	3,063
— 其他	<u>960</u>	<u>—</u>

## 8. 董事及僱員酬金

## (i) 董事酬金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金		
執行	200	200
非執行	300	300
	<u>500</u>	<u>500</u>
其他酬金(執行)：		
薪金及其他福利	3,729	3,484
工作表現獎勵金	2,721	2,980
退休福利計劃供款	496	482
	<u>6,946</u>	<u>6,946</u>
	<u>7,446</u>	<u>7,446</u>

支付予董事之酬金屬下列組別：

	二零零四年	二零零三年
零至港幣一百萬元	7	7
港幣二百萬零一元至港幣二百五十萬元	1	1
港幣四百萬零一元至港幣四百五十萬元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

## (ii) 僱員酬金

本年度，五名最高薪人士包括兩名董事(二零零三年：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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及其他福利	2,088	2,392
工作表現獎勵金	688	390
退休福利計劃供款	246	275
	<u>3,022</u>	<u>3,057</u>

上述僱員之酬金屬於下列組別：

	二零零四年	二零零三年
零至港幣一百萬元	2	1
港幣一百萬零一元至港幣一百五十萬元	1	2
	<u>1</u>	<u>2</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，於本年度亦無董事放棄任何酬金。

## 9. 稅項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
香港利得稅		
本年度	6,286	4,290
過往年度撥備不足	50	399
	<u>6,336</u>	<u>4,689</u>
遞延稅項 (附註 28)		
本年度	148	(51)
稅率變動影響	211	—
	<u>359</u>	<u>(51)</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	6,695	4,638
分佔聯營公司之香港利得稅	34	—
分佔共同控制實體之香港利得稅	199	556
	<u>6,928</u>	<u>5,194</u>

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按百分之十七點五(二零零三年：百分之十六)計算。香港利得稅稅率於二零零三年／零四課稅年度開始增加。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利	<u>37,433</u>	<u>35,414</u>
按本地利得稅率百分之十七點五 (二零零三年：百分之十六)	6,551	5,666
應佔聯營公司業績之稅務影響	(11)	(13)
應佔共同控制實體之稅務影響	52	25
於釐定應課稅溢利時不可扣減之開支之稅務影響	515	70
於釐定應課稅溢利時毋須課稅之收入之稅務影響	(562)	(1,378)
已動用之前未確認之稅務虧損之稅務影響	(598)	(144)
未確認之稅務虧損之稅務影響	664	567
過往年度撥備不足	50	399
稅率增加導致之期初遞延稅項負債增加	211	—
其他	56	2
年度稅項	<u>6,928</u>	<u>5,194</u>

## 10. 股息

本公司已於年內宣派中期股息每股港幣一仙(二零零三年：港幣一仙)，總金額共港幣二百八十三萬七千元(二零零三年：港幣二百八十三萬七千元)。

董事會建議派發末期股息每股港幣一點五仙(二零零三年：港幣一點五仙)，總金額共港幣四百二十五萬五千元(二零零三年：港幣四百二十五萬五千元)，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三千零五十萬五千元(二零零三年：港幣三千零二十二萬元)，及截至二零零四年三月三十一日止兩個年度內已發行股份為283,671,086股計算。

截至二零零四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，每股對比基本盈利調整如下：

	基本 港仙
二零零三年每股盈利	
調解未調整前之申報數字	10.6
採納會計實務準則第12號(經修訂)之調整	0.1
重列	<u>10.7</u>

## 12. 投資物業

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年初	19,422	1,200
添置	103,940	15,665
重估投資物業所產生之盈餘	2,828	—
物業、廠房及設備中之土地及樓宇之轉往	—	2,557
年終	<u>126,190</u>	<u>19,422</u>

投資物業之賬面值包括位於香港之物業，其租賃期如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
長期租賃	1,290	1,200
中期租賃	124,900	18,222
	<u>126,190</u>	<u>19,422</u>

獨立物業估值師仲量聯行有限公司按公開市值基準，於二零零四年三月三十一日重估本集團之投資物業，總額為港幣一億二千六百一十九萬元(二零零三年：港幣二千零二十萬元)。物業估值所致重估上調為港幣二百八十二萬元，並已撥入投資物業重估儲備。董事認為影響並不重大，因此並沒有於二零零三年財務報表內反映重估盈餘。

## 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
<b>本集團</b>						
<b>成本</b>						
於二零零三年四月一日	49,610	19,435	7,600	953	9,613	87,211
添置	—	2,901	799	1,991	476	6,167
收購一間附屬公司時購入	—	—	154	29	—	183
出售	—	(120)	(734)	—	(305)	(1,159)
	<u>49,610</u>	<u>22,216</u>	<u>7,819</u>	<u>2,973</u>	<u>9,784</u>	<u>92,402</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>49,610</u>	<u>22,216</u>	<u>7,819</u>	<u>2,973</u>	<u>9,784</u>	<u>92,402</u>
<b>折舊</b>						
於二零零三年四月一日	3,067	16,848	4,414	240	7,203	31,772
年度撥備	1,229	1,615	1,335	431	769	5,379
出售時撇銷	—	(120)	(716)	—	(305)	(1,141)
	<u>4,296</u>	<u>18,343</u>	<u>5,033</u>	<u>671</u>	<u>7,667</u>	<u>36,010</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>4,296</u>	<u>18,343</u>	<u>5,033</u>	<u>671</u>	<u>7,667</u>	<u>36,010</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零四年三月三十一日	<u>45,314</u>	<u>3,873</u>	<u>2,786</u>	<u>2,302</u>	<u>2,117</u>	<u>56,392</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>46,543</u>	<u>2,587</u>	<u>3,186</u>	<u>713</u>	<u>2,410</u>	<u>55,439</u>
				<b>二零零四年 港幣千元</b>		<b>二零零三年 港幣千元</b>

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	2,202	2,232
中期租賃	43,112	44,311
	<u>45,314</u>	<u>46,543</u>

## 14. 持作發展用途之物業

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>成本</b>		
年初	170,605	—
年內收購附屬公司時購入	—	170,000
添置	536	605
轉往待售之發展中物業 (附註 20)	(40,605)	—
	<u>130,536</u>	<u>170,605</u>
年終	<u>130,536</u>	<u>170,605</u>

持作發展用途之物業位於香港，並以中期租賃形式持有。



## 15. 附屬公司之投資

本公司  
二零零四年及二零零三年  
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。

於二零零四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

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分佔資產淨值	<u>11,145</u>	<u>10,919</u>

於二零零四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	香港	百分之五十	投資控股
東莞其興置業開發有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	百分之五十	物業發展
東莞其勝置業有限公司	中華人民共和國	中華人民共和國	百分之五十	物業發展
輝華有限公司	香港	香港	百分之五十	投資控股
興港混凝土有限公司	香港	香港	百分之五十	終止營業

所有聯營公司均為有限公司。

## 17. 共同控制實體之權益

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分佔資產淨值	<u>9,066</u>	<u>2,926</u>

於二零零四年三月三十一日本集團於共同控制實體中之權益詳情如下：

共同控制實體之名稱	業務架構形式	主要經營 之地點	本集團應佔之 權益百分比	業務性質
協興 — 興勝聯營公司	未註冊為法團之實體	香港	百分之五十	樓宇建築
興勝 — 協興聯營	未註冊為法團之實體	香港	百分之五十	樓宇建築

## 18. 商譽

	二零零四年 港幣千元
<b>成本</b>	
於本年度收購一間附屬公司時產生 及於二零零四年三月三十一日之結餘	<u>600</u>
<b>攤銷及減少</b>	
本年度費用	<u>30</u>
<b>所持總額</b>	
於二零零四年三月三十一日	<u><u>570</u></u>

商譽所採納之攤銷時期為二十年。

## 19. 應收保固金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 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	39,904	71,037
與本公司主要股東有關連之公司	6,000	4,525
第三者	<u>30,616</u>	<u>39,822</u>
	76,520	115,384
減：包括於流動資產並於一年內應收之款項	<u>(71,454)</u>	<u>(60,525)</u>
一年後應收之款項	<u><u>5,066</u></u>	<u><u>54,859</u></u>

該款項指就合約工程之應收進度付款之保固金。

## 20. 待售之發展中物業

於年結日，待售之發展中物業所持之總額包括：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
成本		
土地	40,000	—
發展成本	49,483	—
	<u>89,483</u>	<u>—</u>

## 21. 存貨

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
建築材料	14,022	12,955
健康產品	12,460	3,235
	<u>26,482</u>	<u>16,190</u>
成本值	26,400	15,742
可變現淨值	82	448
	<u>26,482</u>	<u>16,190</u>

## 22. 應收(應付)合約工程賬款

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
所產生之合約成本加已確認利潤減虧損	2,918,547	2,269,948
減：進度賬款	(2,985,348)	(2,348,588)
	<u>(66,801)</u>	<u>(78,640)</u>
包括：		
應收合約工程賬款	65,550	47,078
應付合約工程賬款	(132,351)	(125,718)
	<u>(66,801)</u>	<u>(78,640)</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，保固金一般會被扣起，其中百分之五十通常在完工時發還，而其餘百分之五十則於建築項目獲最後結賬時發還。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應收下列各項之進度款項：		
興業國際之附屬公司	904	10,267
第三者	23,989	19,294
	<u>24,893</u>	<u>29,561</u>

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
三十日內	21,790	28,468
三十一至六十日	1,853	—
超過九十日	1,250	1,093
	<u>24,893</u>	<u>29,561</u>

## 24. 應收賬款、按金及預付款項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應收賬款	29,906	15,812
其他應收款項	2,170	5,151
按金	4,862	8,143
預付款項	4,794	279
	<u>41,732</u>	<u>29,385</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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
六十日內	25,717	13,287
六十一至九十日	1,384	750
超過九十日	2,805	1,775
	<u>29,906</u>	<u>15,812</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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
興業國際之附屬公司	904	1,518
與本公司主要股東有關連之公司	791	3,330
由興業國際之附屬公司所管理之物業管理基金	210	94
	<u>1,905</u>	<u>4,942</u>

## 25. 證券投資

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>買賣證券</b>		
股本證券：		
於香港上市	77	63
債務證券：		
非上市	—	40,423
按公平值計之總額	<u>77</u>	<u>40,486</u>
上市證券之市值	<u>77</u>	<u>63</u>

於二零零三年三月三十一日之非上市債務證券乃指金融機構或具聲譽之公司所發行具有利息之證券，並於結算日按公平值入賬。

## 26. 應付賬款及累計費用

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應付賬款	47,722	42,392
應付保固金	45,356	51,252
累計成本及費用	54,652	60,790
臨時收取之款項	4,708	4,550
已收取按金	3,511	949
	<u>155,949</u>	<u>159,933</u>

包括在應付賬款及累計費用之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
六十日內	42,301	41,530
六十一至九十日	2,253	—
超過九十日	3,168	862
	<u>47,722</u>	<u>42,392</u>

## 26. 應付賬款及累計費用 (續)

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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
興業國際之附屬公司	<u>432</u>	<u>87</u>

## 27. 銀行貸款

應償還之銀行貸款如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	4,200	—
第二年	4,200	—
第三至五年(包括首尾兩年)	<u>46,900</u>	<u>—</u>
	55,300	—
減：一年內到期款額	<u>(4,200)</u>	<u>—</u>
一年後到期款額	<u>51,100</u>	<u>—</u>

於本年度，本集團取得總額港幣五千五百三十萬元之銀行貸款，作為一般營運資金。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本及上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
於二零零二年四月一日			
— 如先前所列	—	—	—
— 採納會計實務準則第12號 (經修訂)之調整	<u>—</u>	<u>2,297</u>	<u>2,297</u>
— 如重列	—	2,297	2,297
本年度收入中抵免	<u>—</u>	<u>(51)</u>	<u>(51)</u>
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
本年度收入中支出(抵免)	<u>203</u>	<u>(55)</u>	<u>148</u>
稅率變動影響			
— 本年度收入中支出	<u>—</u>	<u>211</u>	<u>211</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>203</u>	<u>2,402</u>	<u>2,605</u>

\* 物業代表不合資格作扣稅用途之土地成本部份。

於二零零四年三月三十一日，本集團未用之稅務虧損為港幣一千零四萬八千元(二零零三年：港幣一千二百八十四萬四千元)，可用作抵銷未來之盈利。由於未能估計將來之盈利流，有關此等稅務虧損之遞延稅項未有確認。所有稅務虧損可能無限期結轉。

## 29. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
港幣一毫之股份於二零零二年四月一日，		
二零零三年及二零零四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：		
港幣一毫之股份於二零零二年四月一日，		
二零零三年及二零零四年三月三十一日之結餘	<u>283,671,086</u>	<u>28,367</u>

## 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：

- 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）；
- 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
- 股份於授出日期之面值。

於接納購股權時須付港幣一元作為代價。

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
於二零零二年四月一日	298,372	—	2,373	300,745
年度純利	—	—	30,987	30,987
截至二零零三年三月三十一日				
止年度已付中期股息	—	—	(2,837)	(2,837)
截至二零零三年三月三十一日				
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	<u>298,372</u>	<u>4,255</u>	<u>19,200</u>	<u>321,827</u>

## 31. 儲備 (續)

於二零零四年三月三十一日，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三億二千一百八十二萬七千元(二零零三年：港幣三億二千八百八十九萬五千元)。

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。

## 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。

於二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日，累計溢利包括由以下公司保留之累計溢利：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
聯營公司	1,144	918
共同控制實體	1,066	2,926
	<u>2,210</u>	<u>3,844</u>

## 32. 收購附屬公司

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百分之一百權益，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)
本集團收購之資產淨值	<u>2,457</u>
商譽	600
	<u>3,057</u>
付款方式：	
現金代價	<u>3,057</u>
因收購產生之現金流出淨額：	
現金代價	3,057
收購所得之銀行結餘及現金	(6)
	<u>3,051</u>

截至二零零四年三月三十一日止年度，被收購之附屬公司為本集團貢獻了營業額達港幣二千九百八十四萬六千元，但於本集團營運溢利中，其虧損達港幣八十一萬四千元。



**32. 收購附屬公司 (續)**

截至二零零三年三月三十一日止年度

於二零零三年三月三十一日，本集團收購Amwell Investments Limited及聰勁發展有限公司之百分之一百權益，於收購時該兩間公司之資產及負債如下：

	港幣千元
所收購資產淨值：	
持作發展用途之物業	170,000
應收賬款、按金及預付款項	55
銀行結餘及現金	3
應付賬款及累計費用	(52)
應付稅項	(6)
股東貸款	(164,708)
	<u>5,292</u>
收購之股東貸款	164,708
	<u>170,000</u>
本集團收購之資產淨值	<u><u>170,000</u></u>
付款方式：	
現金代價	<u><u>170,000</u></u>
因收購產生之現金流出淨額：	
現金代價	170,000
收購所得之銀行結餘及現金	(3)
	<u><u>169,997</u></u>

被收購之附屬公司對本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之營業額、業績及經營現金流量沒有重大貢獻。

**33. 資產抵押**

於二零零四年三月三十一日，以本集團之資產作抵押之銀行貸款如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
投資物業	82,241	—
土地及樓宇	12,778	—
	<u><u>95,019</u></u>	<u><u>—</u></u>

**34. 或然負債**

於二零零四年三月三十一日，本集團就共同控制實體取得之履約保證約港幣一千一百五十二萬三千元(二零零三年：港幣四百四十二萬八千元)向銀行作出擔保。

於本年度，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。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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
添置物業、廠房及設備之承擔		
— 已訂約但未列於財務報表內	—	10,335
購入投資物業之承擔		
— 已訂約但未列於財務報表內	—	22,400

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，本集團就有關其待售之發展中物業之認可發展承擔為港幣一千七百一十七萬七千元(二零零三年：無)，其中港幣一百一十九萬六千元(二零零三年：無)已獲承判。

## 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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	7,373	1,406
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,115	1,775
	<u>16,488</u>	<u>3,181</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。

## 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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	7,236	2,231
第二至第五年(包括首尾兩年)	11,486	8,349
超過五年	—	288
	<u>18,722</u>	<u>10,868</u>

本年度來自投資物業之租金收入為港幣六百零四萬七千元(二零零三年：港幣四十五萬二千元)。租約為可磋商，平均年期為三年。

## 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，已經設立具自願性供款之強制性公積金計劃。在於二零零零年十二月一日開始實行強制性公積金計劃後，新僱員必須加入這計劃。

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應付之供款，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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應付供款	5,753	5,560
沒收供款	(81)	(138)
	<u>5,672</u>	<u>5,422</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：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
沒收供款結餘	<u>13</u>	<u>2</u>

## 39. 附屬公司詳情

於二零零四年三月三十一日，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	一美元	*投資控股
Brilliant Advance Limited	英屬處女群島	二美元	*投資控股
康而健有限公司	香港	港幣二元	健康產品貿易
興偉有限公司	香港	港幣二元	物業投資
永暉發展有限公司	香港	港幣二元	暫時未有業務
軒福企業有限公司	香港	港幣二元	物業持有
興勝建築有限公司	香港	普通股港幣一千元 遞延股港幣六千元 (附註3)	物業建築

## 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
興勝營造有限公司	香港	港幣二元	物業建築
興勝環保服務有限公司	香港	港幣二元	物業投資
興勝物業服務有限公司 (前稱「中染大廈服務 有限公司」)	香港	港幣二元	物業管理服務
興勝項目管理有限公司	香港	港幣二元	物業租賃及推廣服務 及項目管理
興勝室內及維修有限公司	香港	港幣二元	裝飾及維修服務
健康企業有限公司	香港	港幣二元	健康產品貿易
健怡坊(香港)有限公司	香港	港幣二元	暫時未有業務
益金有限公司	香港	港幣四十萬元	物業持有
Media Group International Limited	英屬處女群島	二美元	*投資控股
泰記有限公司	香港	港幣二百萬元	建築材料貿易
零售企業有限公司	香港	港幣二元	健康產品銷售
興都投資有限公司	香港	港幣二元	物業發展
Team Forward Limited	英屬處女群島	二美元	*投資控股
華高達建材有限公司	香港	港幣二元	建築材料供應及安裝
聰勁發展有限公司	香港	港幣二元	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) 港幣六千萬元之遞延股由興業國際一間附屬公司持有。此等遞延股之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，而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	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
來自興業國際附屬公司之建築收入	(a)	126,649	516,490
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	(c)	41,344	46,322
向一間共同控制實體銷售建築材料	(b)	2,591	—
來自興業國際附屬公司及其聯營公司 之裝飾及維修收入	(c)	950	3,435
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	(c)	1,520	362
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	(c)	334	1,299
來自一間聯營公司技術支援費收入	(d)	—	1
向一間聯營公司採購建築材料	(b)	—	119
向與本公司若干董事或本公司 一名主要股東有關連之公司 支付租金開支	(b)	—	352
從興業國際收購附屬公司及聯營公司	(e)	—	180,000

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) 交易之訂價乃參考市價而釐定。
- (c) 交易之訂價乃根據有關協議之條款而釐定。
- (d) 交易之訂價乃與該聯營公司之管理層磋商後釐定。
- (e) 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

於結算日後，本集團與獨立第三者訂立了合約，購買位於九龍塘之物業，代價總額約為港幣五千二百八十萬元。已繳付之訂金總額達到約港幣五百三十萬元。該等收購預期於二零零四年下旬完成，而該等物業將持作投資用途。

## 3. 未經審核財務資料概要

下列為本集團截至二零零四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二零零四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

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	362,533	358,230
銷售成本		<u>(291,059)</u>	<u>(317,091)</u>
毛利		71,474	41,139
其他營運收入		355	1,891
市場推廣及分銷費用		(7,517)	(3,588)
行政開支		<u>(34,216)</u>	<u>(24,757)</u>
營運溢利	4	30,096	14,685
財務費用		(454)	(76)
分佔聯營公司業績		(12)	267
分佔共同控制實體業績		<u>—</u>	<u>(25)</u>
除稅前溢利		29,630	14,851
稅項	5	<u>(4,201)</u>	<u>(2,670)</u>
本期純利		<u>25,429</u>	<u>12,181</u>
股息	6	<u>2,837</u>	<u>2,837</u>
每股盈利 — 基本	7	<u>9.0港仙</u>	<u>4.3港仙</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零四年九月三十日

	附註	二零零四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	182,870	126,190
物業、廠房及設備		56,452	56,392
持作發展用途之物業		131,003	130,536
聯營公司之權益	9	11,132	11,145
共同控制實體之權益		9,066	9,066
商譽		555	570
一年後應收保固金	10	14,739	5,066
		<u>405,817</u>	<u>338,965</u>
流動資產			
持作出售之物業		92,210	—
發展中之待售物業	11	—	89,483
存貨		29,504	26,482
應收合約工程賬款		68,577	65,550
應收進度款項	12	35,635	24,893
一年內應收保固金	10	70,866	71,454
應收賬款、按金及預付款項	13	108,737	41,732
應收聯營公司款項		181	181
應收共同控制實體款項		—	7
證券投資		80	77
可退回稅款		794	882
銀行結餘及現金		44,343	88,153
		<u>450,927</u>	<u>408,894</u>

簡明綜合資產負債表 (續)  
於二零零四年九月三十日

	附註	二零零四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付合約工程賬款		119,764	132,351
應付賬款及累計費用	14	179,792	155,949
應付稅項		6,603	3,307
銀行貸款 — 一年內應付款項	15	78,200	4,200
銀行透支		1,287	—
		<u>385,646</u>	<u>295,807</u>
流動資產淨值		<u>65,281</u>	<u>113,087</u>
資產總值減流動負債		<u>471,098</u>	<u>452,052</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後應付款項	15	49,000	51,100
遞延稅項		2,577	2,605
		<u>51,577</u>	<u>53,705</u>
		<u>419,521</u>	<u>398,347</u>
資本及儲備			
股本		28,367	28,367
儲備		391,154	369,980
		<u>419,521</u>	<u>398,347</u>



## 簡明綜合權益變動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	股本	繳入盈餘	特別儲備	投資物業			累計溢利	總計
				重估儲備	商譽儲備	股息儲備		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零三年四月一日	28,367	34,034	21,941	—	(78)	4,255	283,587	372,106
本期純利	—	—	—	—	—	—	12,181	12,181
已支付二零零三年 之末期股息	—	—	—	—	—	(4,255)	—	(4,255)
宣派二零零四年 之中期股息	—	—	—	—	—	2,837	(2,837)	—
於二零零三年九月三十日	28,367	34,034	21,941	—	(78)	2,837	292,931	380,032
重估投資物業所產生 之盈餘及未於收益 表內確認之收益	—	—	—	2,828	—	—	—	2,828
本期純利	—	—	—	—	—	—	18,324	18,324
已支付二零零四年 之中期股息	—	—	—	—	—	(2,837)	—	(2,837)
宣派二零零四年 之末期股息	—	—	—	—	—	4,255	(4,255)	—
於二零零四年四月一日	28,367	34,034	21,941	2,828	(78)	4,255	307,000	398,347
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>2,828</u>	<u>(78)</u>	<u>2,837</u>	<u>329,592</u>	<u>419,521</u>

## 簡明綜合現金流動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)
用於營運業務之現金淨額	(52,110)	(2,194)
用於投資業務之現金淨額	(60,126)	(12,581)
來自融資業務之現金淨額	67,139	13,169
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值減少淨額	(45,097)	(1,606)
期初現金及現金等值	88,153	120,907
	<hr/>	<hr/>
期末現金及現金等值	<b>43,056</b>	<b>119,301</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值物的分析：		
銀行結餘及現金	44,343	119,301
銀行透支	(1,287)	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>43,056</b>	<b>119,301</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**簡明財務報表附註**

截至二零零四年九月三十日止六個月

**1. 編製基準**

本中期財務報告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師公會頒佈的會計實務準則第25號「中期財務報告」所編製。

**2. 主要會計政策**

除投資物業及證券投資作重估外，本簡明財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

除採納下述確認持作出售物業之收入的新會計政策外，本集團所採納之會計政策與本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採納者均屬一致。

**收入確認**

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。

**持作出售物業**

持作出售之落成物業乃列作流動資產，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

## 3. 營業額及分類資料

## 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	<u>185,492</u>	<u>42,336</u>	<u>55,267</u>	<u>26,174</u>	<u>4,820</u>	<u>3,155</u>	<u>72,934</u>	<u>(27,645)</u>	<u>362,533</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>4,854</u>	<u>785</u>	<u>4,297</u>	<u>563</u>	<u>3,500</u>	<u>574</u>	<u>20,949</u>	(1,659)	33,863
其他營運收入									355
未分配開支									(4,122)
營運溢利									30,096
財務費用									(454)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(12)		(12)
分佔共同控制實體業績	—	—	—	—	—	—	—		—
除稅前溢利									29,630
稅項									(4,201)
本期純利									<u>25,429</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
截至二零零三年 九月三十日止六個月									
<b>營業額</b>									
對外銷售	246,840	69,392	22,949	16,115	2,226	708	—	—	358,230
各類業務間之銷售	—	65,468	4,858	827	—	1,542	—	(72,695)	—
總計	<u>246,840</u>	<u>134,860</u>	<u>27,807</u>	<u>16,942</u>	<u>2,226</u>	<u>2,250</u>	<u>—</u>	<u>(72,695)</u>	<u>358,230</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>9,903</u>	<u>2,114</u>	<u>112</u>	<u>(1,199)</u>	<u>2,047</u>	<u>601</u>	<u>(12)</u>		13,566
其他營運收入									1,891
未分配開支									<u>(772)</u>
營運溢利									14,685
財務費用									(76)
分佔聯營公司業績	—	—	287	—	—	—	(20)		267
分佔共同控制實體業績	(25)	—	—	—	—	—	—		<u>(25)</u>
除稅前溢利									14,851
稅項									<u>(2,670)</u>
本期純利									<u><u>12,181</u></u>

## 地區分類

於截至二零零四年及二零零三年九月三十日止六個月，本集團全部業務均位於香港。

## 4. 營運溢利

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元
營運溢利經扣除下列各項：		
商譽攤銷(已包括在行政開支內)	15	15
折舊	1,744	1,477
給予一名供應商之預付款項之撥備	3,000	—
及經計入：		
出售證券投資所得之收益	—	293
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	1,254	1,145

## 5. 稅項

	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元
本公司及其附屬公司應佔香港利得稅	4,229	2,620
遞延稅項	(28)	—
分佔聯營公司之香港利得稅	—	50
	<u>4,201</u>	<u>2,670</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(截至二零零三年九月三十日止六個月：百分之十七點五)計算。

## 6. 股息

董事會議決，宣派截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息，每股港幣一仙(截至二零零三年九月三十日止六個月：每股港幣一仙)，合共港幣約二百八十三萬七千元(截至二零零三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純利港幣二千五百四十二萬九千元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣一千二百一十八萬一千元)及加權平均數283,671,086股(截至二零零三年九月三十日止六個月：283,671,086股)計算。

由於期內並無具有潛在攤薄影響之普通股，因此並無呈報每股攤薄盈利。

## 8. 投資物業

於截至二零零四年九月三十日止六個月期間，本集團以總額約港幣五千六百六十八萬元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣三千八百零四萬九千元)之價值購入投資物業。

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差別。因此，本期內並無錄得任何重估後之盈餘或虧損。

## 9. 聯營公司之權益

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
分佔資產淨值	<u>11,132</u>	<u>11,145</u>

## 10. 應收保固金

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 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」) (持有本公司百分之四十九權 股權之公司)之附屬公司	42,313	39,904
與本公司主要股東有關連之公司	6,000	6,000
第三者	<u>37,292</u>	<u>30,616</u>
	85,605	76,520
減：包括於流動資產並 於一年內應收之款項	<u>(70,866)</u>	<u>(71,454)</u>
一年後應收之款項	<u>14,739</u>	<u>5,066</u>

該款項指合約工程之應收進度款項之保固金。

## 11. 發展中之待售物業

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
發展費用，按成本值	<u>—</u>	<u>89,483</u>

於本期間，發展中之待售物業的發展已完成，賬面值港幣一億三千七百八十四萬元已轉往持作出售之物業。

## 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，一般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，保固金一般會被扣起，在一般情況下其中百分之五十在完工時發還，而其餘百分之五十則於建築項目獲最後結賬時發還。

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
應收下列各項之進度款項：		
興業國際之附屬公司	9,848	904
第三者	<u>25,787</u>	<u>23,989</u>
	<u>35,635</u>	<u>24,893</u>

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	33,178	21,790
三十一日至六十日	1,057	1,853
六十一日至九十日	42	—
超過九十日	<u>1,358</u>	<u>1,250</u>
	<u>35,635</u>	<u>24,893</u>



## 13. 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。

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	83,444	22,402
三十一日至六十日	2,176	3,315
六十一日至九十日	1,503	1,384
超過九十日	4,413	2,805
應收賬款總計	91,536	29,906
其他應收賬款	1,828	2,170
按金	8,356	4,862
預付款項	7,017	4,794
	<b>108,737</b>	<b>41,732</b>

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：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
興業國際之附屬公司	113	904
與本公司主要股東有關連之公司	2,449	791
由興業國際之附屬公司 所管理之物業管理基金	47	210
	<b>2,609</b>	<b>1,905</b>

## 14. 應付賬款及累計費用

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	36,035	40,744
三十一日至六十日	2,294	1,557
六十一日至九十日	1,581	2,253
超過九十日	4,684	3,168
應付賬款總計	44,594	47,722
應付保固金	48,488	45,356
累計成本及費用	78,645	54,652
臨時收取之款項	4,135	4,708
已收取按金	3,930	3,511
	<b>179,792</b>	<b>155,949</b>

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：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
興業國際之附屬公司	88	432

## 15. 銀行貸款

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
有抵押	53,200	55,300
無抵押	74,000	—
	<u>127,200</u>	<u>55,300</u>
減：一年內到期款額	(78,200)	(4,200)
一年後到期款額	<u>49,000</u>	<u>51,100</u>

於本期間，本集團取得總額港幣七千四百萬元之銀行貸款作為一般營運資金，以及為購入投資物業再融資。貸款息率以市場利率計算，並需於提取貸款日起一年內償還。

## 16. 或然負債

- 於二零零四年九月三十日，本集團就共同控制實體取得之履約保證約港幣七百零九萬五千元（於二零零四年三月三十一日：港幣一千一百五十二萬三千元）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。於二零零四年九月三十日，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。

## 17. 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：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	7,252	7,373
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,046	9,115
	<u>13,298</u>	<u>16,488</u>

經營租約付款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。

## 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：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	9,019	7,236
第二至第五年(包括首尾兩年)	17,327	11,486
	<u>26,346</u>	<u>18,722</u>

租約為可磋商，平均年期為三年。

## 18. 資產抵押

於二零零四年九月三十日，以本集團之資產作抵押之銀行貸款如下：

	二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 港幣千元
投資物業	83,417	82,241
土地及樓宇	12,530	12,778
	<u>95,947</u>	<u>95,019</u>

## 19. 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：

	附註	二零零四年 四月一日至 二零零四年 九月三十日 港幣千元	二零零三年 四月一日至 二零零三年 九月三十日 港幣千元
來自興業國際附屬公司 之建築收入	(a)	36,082	60,327
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)	762	328
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)	158	115
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)	3,541	38,243
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)	<u>1,796</u>	<u>561</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。

#### 4. 債務

於二零零四年十一月三十日辦公時間結束時，本集團尚未償還之銀行貸款約港幣一億一千七百二十萬元(其中約港幣五千三百二十萬元為有抵押)。

於二零零四年十一月三十日辦公時間結束時，本集團已抵押面值約港幣九千六百八十萬元之若干土地、樓宇及投資物業，作為本集團取得銀行信貸之擔保。

於二零零四年十一月三十日，本集團就共同控制實體取得之履約保證約港幣七百一十萬元向銀行作出擔保。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被採取法律行動。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。

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，於二零零四年十一月三十日，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，自二零零四年三月三十一日(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，經計入本集團所剩餘的現金、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二零零五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

本集團於截至二零零四年九月三十日止六個月之期內開售其首項物業發展項目—「高爾夫景園」，並售出部分單位，令本集團維持良好業績，期內錄得綜合營業額港幣三億六千二百五十萬元及除稅後綜合純利港幣二千五百四十萬元。

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。董事相信發展該物業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。

## 1. 核數師就備考財務資料所作之報告

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
26/F Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

敬啟者：

吾等就Hanison Construction Holdings Limited (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」) 載於二零零五年一月十四日刊發之通函內附錄三之備考財務資料 (「備考財務資料」) 作出報告。該通函乃就有關購買位於九龍九龍塘喇沙利道1號及1E號之百分之五十權益及就該物業重建成立合營企業 (「該交易」) 而刊發。備考財務資料由 貴公司董事編製，以提供該交易對所呈列之財務資料可能造成之影響，僅作說明用途。

## 責任

貴公司董事之責任為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段之規定編製備考財務資料。

吾等之責任是按上市規則之規定，向 貴公司報告吾等對備考財務資料作出之意見。對於以往吾等就任何用以編製備考財務資料之任何財務資料所作出之任何報告，吾等不會承擔任何超出於該等報告簽發當日吾等對收取報告之有關人士所負之責任。

## 意見基礎

吾等根據英國審計實務委員會 (Auditing Practices Board) 頒佈的投資通函申報準則及第1998/8號簡報「根據上市規則申報備考財務資料」 (倘適用) 進行工作。吾等之工作 (不包括對任何相關財務資料進行獨立審查) 主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持該等調整之憑證以及與 貴公司董事討論備考財務資料。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之審核準則所指之審核或審閱，因此吾等對備考財務資料不提供任何保證。

備考財務資料僅供說明用途，而由於其性質之關係，其未必能真實反映 貴集團於二零零四年九月三十日或任何未來日子之財務狀況。

**意見**

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已根據所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露之備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

興勝創建控股有限公司  
列位董事 台照

**德勤•關黃陳方會計師行**  
**香港執業會計師**  
香港  
謹啟

二零零五年一月十四日

## 2. 本集團於該交易後之未經審核備考資產負債報表

以下是本集團於該交易後之未經審核備考資產負債報表，該報表假設該交易已於成交日期完成，旨在闡述該交易可能對本集團財務狀況造成之影響。

本集團於該交易後之未經審核備考資產負債報表，乃根據摘錄自興勝截至二零零四年九月三十日止六個月中期報告之本集團於二零零四年九月三十日之未經審核綜合資產負債表，以及該物業之購買價，並已作調整，以反映該交易之影響。

未經審核備考資產負債報表僅作說明用途。因其性質之關係，故其未必能反映本集團於任何日期之真正財務狀況。

	本集團 於二零零四年 九月三十日 港幣千元	備考調整 港幣千元 (附註)	本集團於該 交易後 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	182,870		182,870
物業、廠房及設備	56,452		56,452
持作發展用途之物業	131,003		131,003
聯營公司之權益	11,132		11,132
共同控制實體之權益	9,066		9,066
商譽	555		555
一年後應收保固金	14,739		14,739
	405,817		405,817
<b>流動資產</b>			
持作出售之物業	92,210		92,210
存貨	29,504		29,504
應收合約工程賬款	68,577		68,577
應收進度款項	35,635		35,635
一年內應收保固金	70,866		70,866
應收賬款、按金及預付款項	108,737		108,737
應收聯營公司款項	181		181
應收共同控制實體款項	—	34,200 (1)	34,200
證券投資	80		80
可退回稅款	794		794
銀行結餘及現金	44,343	(34,200) (2)	10,143
	450,927		450,927



	本集團 於二零零四年 九月三十日 港幣千元	備考調整 港幣千元	本集團於該 交易後 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付合約工程賬款	119,764		119,764
應付賬款及累計費用	179,792		179,792
應付稅項	6,603		6,603
銀行貸款 — 一年內應付款項	78,200		78,200
銀行透支	1,287		1,287
	<u>385,646</u>		<u>385,646</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>65,281</u>		<u>65,281</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>471,098</u>		<u>471,098</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款 — 一年後應付款項	49,000		49,000
遞延稅項	2,577		2,577
	<u>51,577</u>		<u>51,577</u>
	<u>419,521</u>		<u>419,521</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	28,367		28,367
儲備	391,154		391,154
	<u>419,521</u>		<u>419,521</u>

附註：

- (1) 所作調整代表本集團所佔該物業購買價之百分之四十(港幣三千四百二十萬元)，由本集團貸款予合營企業作該收購之用。
- (2) 所作調整代表以可動用銀行結餘及現金借予合營企業之貸款。
- (3) 預期該物業購買價之百分之六十將由合營企業直接向銀行借貸。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關興勝之資料。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，以下興勝之董事於興勝之股份、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分部須知會興勝及聯交所，或(b)根據證券條例第352條須記入興勝根據該條例而存置之登記冊內，或(c)根據興勝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」)之規定須知會興勝及聯交所的好倉或淡倉如下：

### 於興勝之權益

董事姓名	身分	普通股數目			普通股份 總數	發行股份 好倉/淡倉	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) 全權信託受益 人	294,107	328,075 (附註1)	66,728,489 (附註3)	67,350,671	好倉	23.74%
查懋德	全權信託 受益人	—	—	67,701,613 (附註3)	67,701,613	好倉	23.87%
查耀中	全權信託 受益人	—	—	66,728,489 (附註3)	66,728,489	好倉	23.52%
王世濤	(1) 實益擁有人 及(2) 受控制 公司之權益	2,379,783	1,807,224 (附註2)	—	4,187,007	好倉	1.48%
戴世豪	實益擁有人	1,200	—	—	1,200	好倉	0.0004%
沈大馨	實益擁有人	5,250	—	—	5,250	好倉	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) 王世濤先生於興勝之公司權益乃透過彼擁有一間公司之百分之五十股權，而該公司於最後實際可行日期持有1,807,224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，概無興勝之董事於興勝或其任何相聯法團(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分部須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(興勝之董事除外)於興勝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分部之條文向興勝披露，或直接或間接擁有任何類別股本面值百分之十或以上(當中附帶可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之權利)：

#### 於興勝之權益

姓名	身分	普通股數目	好倉／淡倉	佔已發行 股份百分比
Great Wisdom (附註1)	實益擁有人	138,998,833	好倉	49.0%
興業國際 (附註1)	受控制公司 之權益	138,999,013	好倉	49.0%
LBJ Regents Limited (「LBJ Regents」) (附註2)	(1)信託人及 (2)受控制公司 之權益	18,593,732	好倉	6.55%
Novantenor (附註3)	(1)信託人及 (2)受控制公司 之權益	189,005,411	好倉	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138,998,833股股份中擁有權益。
- (2) 該等股份權益包括由LBJ Regents直接持有之9,543,100股股份及透過一間由LBJ Regents持有大約百分之五十二點二四之附屬公司，間接持有之9,050,632股股份。LBJ Regents以若干不可撤回全權信託之信託人身份，持有該等股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(就此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，但不包括(視情況而定)興業國際)。
- (3) 該等股份權益包括由Novantenor直接持有之50,006,398股股份及興業國際持有之138,999,013股股份。於最後實際可行日期，Novantenor於興業國際直接持有大約百分之三十七點四六權益，而根據證券條例，Novantenor被視為於興業國際所持之138,999,013股股份中擁有權益。Novantenor以若干不可撤回全權信託之信託人身份，持有該等股份及興業國際的股份，該等信託之酌情受益人為查氏家族(定義見上文)。

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分部之條文向興勝披露，或直接或間接擁有任何類別股本面值百分之十或以上(當中附帶可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，董事概無與興勝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：

(附註1)

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
查懋聲	興業國際	董事；及若干全權信託之酌情受益人成員，而根據證券條例第XV部，該受託人被視為主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及推廣服務
	CDW Building Ltd.	董事	物業投資及物業管理
查懋德	興業國際	董事；及若干全權信託之酌情受益人成員，而根據證券條例第XV部，該受託人被視為主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及推廣服務
	CDW Building Ltd.	董事	物業投資及物業管理
查耀中	興業國際	若干全權信託之酌情受益人成員，而根據證券條例第XV部，該受託人被視為主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及推廣服務
林澤宇	CDW Building Ltd.	董事	物業投資及物業管理

附註：

- (1) 查懋聲先生、查懋德先生及查耀中先生乃興勝之非執行董事，彼等並無參與本集團之日常管理。
- (2) 該等業務可透過附屬公司或聯繫公司經營，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被採取法律行動，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，茲參照興勝之二零零三／二零零四年中期報告附註17、二零零四／二零零五年中期報告附註16和二零零三／二零零四年報附註34，以及興勝於二零零三年十二月十八日及二零零四年六月二十九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。有關訴訟已於之前作出披露，茲參照興勝於二零零三年十二月十八日及二零零四年六月二十九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，興勝其中一間附屬公司(「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，茲參照興勝於二零零三年十二月十八日及二零零四年六月二十九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	註冊專業測量師
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，以及所示之格式及內容引述彼等名稱發出同意書，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，彼等於興勝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，自二零零四年九月三十日（即最近期刊發之本集團中期財務報表之結算日）以來，彼等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仍然生效，由本集團任何成員公司訂立之任何合約或安排（對本集團之業務而言具重要性）中擁有重大權益。

自二零零四年九月三十日（即最近期刊發之本集團中期財務報表之結算日）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）乃由興勝或其附屬公司於本通函刊發日前兩年內訂立：

- (i) 由本公司與興業國際就收購股份及貸款而於二零零三年二月二十一日訂立的有條件買賣協議（已於日期為二零零三年三月十四日之通函中披露），總代價為港幣一億八千萬元。
- (ii) 由本公司之全資附屬公司與Evolve Limited就收購位於沙田大圍成運路二至八號之物業而於二零零三年十一月二十九日訂立的臨時協議（已於日期為二零零三年十二月十八日之通函中披露），總代價為港幣六千三百萬元。
- (iii) 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），總代價為港幣二千七百八十萬元。
- (iv) 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），總代價為港幣二千五百萬元。
- (v) 標書
- (vi) 合營企業協議

## 10. 一般資料

- (i) 興勝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。
- (ii) 興勝之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (iii) 興勝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。
- (iv) 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：

- (i) 本通函；
- (ii) 興勝之公司組織章程及細則；
- (iii) 本集團截至二零零四年三月三十日止兩個財政年度之經審核綜合財務報表，以及本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之已刊發中期財務報表；
- (iv) 由仲量聯行有限公司發出之函件、價格摘要及估值證書，內容已刊載於本通函附錄一內；
- (v) 由德勤•關黃陳方會計師行就備考資產負債報表而作出之報告，已刊載於本通函附錄三內；
- (vi) 於本附錄四第七節中所敘述，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；
- (vii) 於上述第九節中所敘述之重大合約，包括合營企業協議及標書；及
- (viii) 由二零零四年三月三十一日(即最近期刊發之中期財務報表之結算日)以來，依照上市規則第十四章所規定而發出之通函。