

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



興勝創建控股有限公司 HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股票編號：896)

截至二零一一年三月三十一日止年度全年業績公告

業績概要

截至二零一一年三月三十一日止年度，Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「本公司」) 及其附屬公司 (統稱為「本集團」) 的營業額為港幣723,200,000元，較截至二零一零年三月三十一日止年度之港幣884,400,000元下跌18.23%。

儘管營業額減少，本集團表現仍然不俗，所錄得的綜合溢利從上個財政年度港幣109,200,000元上升至本財政年度港幣156,000,000元。業績理想主要是由於投資物業的公平值變動而錄得收益，加上確認來自銷售其持有50%權益、位於九龍塘的低密度豪華住宅項目One LaSalle剩餘單位而錄得利潤。

本年度每股基本盈利為港幣32.0仙，去年則為港幣22.4仙。

於二零一一年三月三十一日，資產淨值為港幣889,700,000元 (二零一零年：港幣750,200,000元)，較去年上升18.60%。於二零一一年三月三十一日，每股資產淨值為港幣1.82元 (二零一零年：港幣1.54元)。

股息

董事會建議向於二零一一年九月十九日 (星期一) 登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息，每股港幣2.7仙 (二零一零年：每股港幣2.5仙)。連同已派發之中期股息每股港幣1.5仙 (二零一零年：每股港幣1.5仙)，全年共派股息每股港幣4.2仙 (二零一零年：每股港幣4.0仙)。建議之末期股息須待於股東週年大會通過後，在二零一一年十月四日 (星期二) 派發。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年九月一日 (星期四) 至二零一一年九月五日 (星期一) (包括所述兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份。為符合出席股東週年大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關之股票及過戶表格，必須於二零一一年八月三十一日 (星期三) 下午四時三十分前，一併送達本公司於香港之股份過戶登記處—香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心17樓1712-16室。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年九月十四日(星期三)至二零一一年九月十六日(星期五)(包括所述兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權獲派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息之股東身份。為確保獲派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票及過戶表格，必須於二零一一年九月十二日(星期一)下午四時三十分前，一併送達本公司於香港之股份過戶登記處—香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心17樓1712-16室。

綜合收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	3	723,242	884,370
銷售成本		(643,899)	(800,140)
毛利		79,343	84,230
其他收入		4,408	4,957
市場推廣及分銷費用		(7,965)	(8,420)
行政開支		(99,148)	(88,558)
投資物業之公平值變動之收益		120,954	73,629
持作買賣之投資之公平值變動之(虧損)收益		(4)	1,046
衍生財務工具之公平值變動之(虧損)收益		(662)	3,154
分佔聯營公司溢利		2,894	921
分佔共同控制實體溢利		85,467	57,768
財務費用		(5,129)	(5,313)
除稅前溢利	5	180,158	123,414
稅項支出	6	(24,116)	(14,213)
本年度溢利		<u>156,042</u>	<u>109,201</u>
			(經重列)
每股盈利—基本(港仙)	8	<u>32.0</u>	<u>22.4</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利	<u>156,042</u>	<u>109,201</u>
其他全面收入及支出		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>1,868</u>	<u>79</u>
本年度全面收入總額	<u>157,910</u>	<u>109,280</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業		358,310	577,080
物業、廠房及設備		95,028	98,264
預付租賃款項		6,711	6,620
聯營公司之權益		18,932	16,038
共同控制實體之權益		65,132	70,165
商譽		—	—
		544,113	768,167
流動資產			
發展中之待售物業		775,503	404,519
存貨		33,530	38,293
應收合約工程款項		171,631	157,353
應收進度款項	9	17,692	32,149
應收保固金		105,174	107,036
應收款項、按金及預付款項	10	57,248	51,127
預付租賃款項		205	201
應收共同控制實體款項		839	58,415
持作買賣之投資		334	338
可退回稅項		307	1,494
衍生財務工具		—	1,291
銀行結餘及現金		215,913	186,944
		1,378,376	1,039,160
流動負債			
應付合約工程款項		127,051	129,400
應付款項及其他應付款項	11	235,728	257,434
一年內應付之融資租賃承擔		—	—
應付稅項		2,326	2,323
衍生財務工具		—	—
銀行貸款 — 一年內應付款項		569,589	585,300
		934,694	974,457
流動資產淨值		443,682	64,703
總資產減流動負債		987,795	832,870
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後應付款項		41,000	45,000
遞延稅項		57,088	37,678
		98,088	82,678
		889,707	750,192
資本及儲備			
股本		48,756	44,324
儲備		840,951	705,868
		889,707	750,192

附註：

1. 編製及綜合基準

除投資物業及若干財務工具以公平價值來計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

本綜合財務報表乃是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表內所披露之內容，皆符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例適用之要求。

本綜合財務報表內包括本公司及本公司控制之實體（其附屬公司）於每年三月三十一日止之財務報表。當本公司有能力監控一間實體之財務及經營政策，以從其業務中獲利，則具有控制權。

年內已購入或出售之附屬公司業績分別由收購生效之日起或截至出售生效之日止（在適用情況下）計入綜合收益表。

若有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，以使其會計政策與其他本集團成員使用者一致。

集團內公司間之所有交易、結餘、收入及支出均已於綜合時撇銷。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第二號（修訂本）	集團現金結算以股份支付之交易
香港財務報告準則第三號 （二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第二十七號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第三十二號（修訂本）	供股之分類
香港會計準則第三十九號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	作為二零零八年香港財務報告準則之改進部份之 香港財務報告準則第五號之修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十七號	向擁有人分派非現金資產
香港 — 詮釋第五號	財務報表之呈列 — 借款人對附帶按要求償還條款之 定期貸款之分類

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

香港 — 詮釋第五號「財務報表之呈列 — 借款人對附帶按要求償還條款之定期貸款之分類」（「香港 — 詮釋第五號」）。

香港詮釋第五號澄清，倘定期貸款的條款賦予貸款人無條件權利，可隨時要求還款（「按要求還款條款」），借貸人須分類為流動負債。本集團於本年度首次應用香港詮釋第五號。香港詮釋第五號訂明，其應用具追溯力。

為遵守香港詮釋第五號所載的規定，本集團修改其有關載有按要求還款條款的定期貸款分類的會計政策。過往，該等定期貸款的分類根據貸款協議所載的經協定的預定還款日期釐定。根據香港詮釋第五號，載有按要求還款條款的定期貸款分類為流動負債。

因此，於二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日，載有按要求還款條款賬面值分別為港幣31,000,000元及港幣31,500,000元的銀行貸款已由非流動負債重新分類至流動負債。於二零一一年三月三十一日，賬面值為港幣204,800,000元的銀行貸款（須於報告期末起計一年以上償還，但載有按要求還款條款）分類為流動負債。應用香港詮釋第五號對本年度及以往年度呈報損益或每股盈利並無影響。

該等定期貸款已於財務負債賬齡分析的最早時段呈列。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第七號（修訂本）	披露 — 轉讓財務資產 ³
香港財務報告準則第九號	財務工具 ⁴
香港會計準則第十二號（修訂本）	遞延稅項：相關資產之回收 ⁵
香港會計準則第二十四號 （二零零九年經修訂）	關連人士披露 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十四號（修訂本）	預付最低資金要求 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第十九號	以股本工具對銷財務負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第九號財務工具（於二零零九年十一月頒佈）引進財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第九號財務工具（於二零一零年十一月經修訂）增加財務負債及取消確認之規定。

根據香港財務報告準則第九號，香港會計準則第三十九號財務工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，尤其是就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，及擁有純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於其後會計期末按其公平值計量。

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

香港財務報告準則第九號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表將採用香港財務報告準則第九號。基於本集團於二零一一年三月三十一日之金融資產及金融負債，董事預期應用香港財務報告準則第九號不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第十二號「遞延稅項：相關資產之回收」之修訂本主要處理根據香港會計準則第四十號「投資物業」所使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方式。根據該修訂本，計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業之賬面值將透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。董事預計應用香港會計準則第十二號之修訂本可能會對於二零一一年三月三十一日使用公平值模式計量之投資物業所確認之金額為港幣50,473,000元之遞延稅項負債有重大影響。本公司董事認為有關影響尚未能作合理推測。

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

3. 營業額

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

4. 分類資料

集團主要經營範疇分為七類：建築、裝飾及維修工程、建築材料買賣及安裝、健康產品之銷售、物業投資、物業代理及管理服務之提供及物業發展。本集團以此等分類並報告內部財務資料給主要經營決策者作定期審閱以分配各分類間之資源及評估分類間之表現。

(a) 分類收入及業績

下表說明了本集團各經營分類之收入及業績的分析：

截至二零一一年三月三十一日止年度

	建築	裝飾及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理及 管理	物業發展	分類總計	撇銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額										
對外銷售	431,724	72,647	141,752	49,646	22,197	5,276	—	723,242	—	723,242
分類業務間之銷售	10,962	41,693	27,466	12	1,548	3,848	—	85,529	(85,529)	—
總計	<u>442,686</u>	<u>114,340</u>	<u>169,218</u>	<u>49,658</u>	<u>23,745</u>	<u>9,124</u>	<u>—</u>	<u>808,771</u>	<u>(85,529)</u>	<u>723,242</u>

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

業績										
分類業績	<u>7,962</u>	<u>4,123</u>	<u>(11,775)</u>	<u>1,574</u>	<u>125,398</u>	<u>525</u>	<u>63,543</u>	<u>191,350</u>	<u>(3,725)</u>	<u>187,625</u>
未分配開支										(2,338)
財務費用										<u>(5,129)</u>
除稅前溢利										<u>180,158</u>

截至二零一零年三月三十一日止年度

	建築	裝飾及維修	建築材料	健康產品	物業投資	物業代理及 管理	物業發展	分類總計	撇銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額										
對外銷售	520,130	125,774	159,802	48,641	23,094	6,929	—	884,370	—	884,370
分類業務間之銷售	21,363	59,052	33,304	23	1,844	—	—	115,586	(115,586)	—
總計	<u>541,493</u>	<u>184,826</u>	<u>193,106</u>	<u>48,664</u>	<u>24,938</u>	<u>6,929</u>	<u>—</u>	<u>999,956</u>	<u>(115,586)</u>	<u>884,370</u>

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

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

各經營分類間之會計政策與集團之會計政策一致。分類業績代表每個分類產生之業績，並未分配總部之行政成本，業務經營不活躍之附屬公司及財務費用。此乃向集團中主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之目的。

(b) 其他資料

截至二零一一年三月三十一日止年度

	建築 港幣千元	裝飾及維修 港幣千元	建築材料 港幣千元	健康產品 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業代理及 管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	綜合 港幣千元
包括在分類業績或分類資產之金額								
折舊	887	—	546	1,031	1,026	810	—	4,300
應收款項之減值虧損	—	—	649	—	—	—	—	649
投資物業之公平值變動之收益	—	—	—	—	(120,954)	—	—	(120,954)
持作買賣之投資之公平值變動之虧損	4	—	—	—	—	—	—	4
衍生財務工具之公平值變動之虧損	—	—	662	—	—	—	—	662
預付租賃款項攤銷	—	—	205	—	—	—	—	205
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(419)	—	(28)	1	—	—	—	(446)
利息收入	—	—	(14)	(1)	—	(3)	—	(18)
分佔一間聯營公司溢利	—	—	—	—	(2,894)	—	—	(2,894)
分佔共同控制實體溢利	(13,257)	—	—	—	—	—	(72,210)	(85,467)
添置非流動資產(附註)	1,140	—	3,225	1,288	587	6,266	—	12,506
聯營公司之權益	—	—	—	—	18,932	—	—	18,932
共同控制實體之權益	23,614	—	—	—	—	—	41,518	65,132

附註：非流動資產不包括財務工具、聯營公司之權益及共同控制實體之權益。

截至二零一零年三月三十一日止年度

	建築 港幣千元	裝飾及維修 港幣千元	建築材料 港幣千元	健康產品 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業代理及 管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	綜合 港幣千元
包括在分類業績或分類資產之金額								
折舊	762	—	718	1,159	795	49	—	3,483
應收款項之減值虧損	—	—	2,000	—	—	—	—	2,000
應收保固金撥備虧損	134	—	—	—	—	—	—	134
投資物業之公平值變動之收益	—	—	—	—	(73,629)	—	—	(73,629)
持作買賣之投資之公平值變動之收益	(189)	—	(857)	—	—	—	—	(1,046)
衍生財務工具之公平值變動之收益	—	—	(3,154)	—	—	—	—	(3,154)
預付租賃款項攤銷	—	—	201	—	—	—	—	201
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(1,445)	—	—	5	41	—	—	(1,399)
利息收入	—	—	(9)	(11)	—	—	—	(20)
分佔一間聯營公司溢利	—	—	—	—	(921)	—	—	(921)
分佔共同控制實體溢利	(3,381)	—	—	—	—	—	(54,387)	(57,768)
添置非流動資產(附註)	1,748	—	3,190	62	10,614	3,372	—	18,986
聯營公司之權益	—	—	—	—	16,038	—	—	16,038
共同控制實體之權益	15,858	—	—	—	—	—	54,307	70,165

附註：非流動資產不包括財務工具、聯營公司之權益及共同控制實體之權益。

地區分類

因本集團的營業額為主要來自香港(所在地區)的客戶，故並未根據客戶之地理位置編製以地區市場分類。來自香港客戶的營業額為港幣705,266,000元(二零一零年：港幣850,488,000元)。

非流動資產跟據資產之位置分析呈報如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港(所在地區)	502,809	729,341
中國	41,304	38,826
	544,113	768,167

關於主要客戶之資料

於相關年度內，來自個別客戶之收入貢獻，超過本集團營業額百份之十，現表列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
顧客甲(附註)	192,312	147,248
顧客乙(附註)	123,025	158,824
	315,337	306,072

附註：來自建築分部之建築合約之收益。

5. 除稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利已扣除及(計入)：		
物業，廠房及設備之折舊	4,300	3,483
預付租賃款項攤銷	205	201
應收款項減值虧損	649	2,000
出售物業、廠房及設備之收益	(446)	(1,399)
股息收入	(3)	(64)
分租收入	(859)	(722)
減：於本年度因產生分租收入而引起的直接經營支出	37	35
	<u>(822)</u>	<u>(687)</u>
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	13,073	13,028
經營租賃之租金：		
— 廠房及機器	1,806	4,984
— 其他	204	232
	<u>2,010</u>	<u>5,216</u>

6. 稅項支出

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	3,752	3,161
過往年度撥備不足(超額撥備)	450	(70)
中國企業所得稅		
過往年度撥備不足	504	—
	<u>4,706</u>	<u>3,091</u>
遞延稅項	19,410	11,122
	<u>24,116</u>	<u>14,213</u>

兩個年度香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%計算。

在其他司法權區所產生的稅項，是按有關司法權之當時稅率計算的。兩個年度中國企業所得稅以應課稅溢利的25%計算。

7. 股息

年內獲確認為已分派發之股息如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
普通股：		
已付二零一一年中期股息 — 每股港幣1.5仙 (二零一零年：二零一零年每股港幣1.5仙)	7,314	6,649
已付二零一零年末期股息 — 每股港幣2.5仙 (二零一零年：二零零九年每股港幣1.0仙)	11,081	4,432
	<u>18,395</u>	<u>11,081</u>

董事建議派發截至二零一一年三月三十一日之末期股息每股港幣2.7仙，合共港幣13,164,000元(二零一零年：截至二零一零年三月三十一日止之末期股息每股港幣2.5仙，合共港幣11,081,000元)，建議之股息須待股東於股東大會上批准。

8. 每股盈利

本年度每股基本盈利乃根據本年度盈利港幣156,042,000元(二零一零年：盈利港幣109,201,000元)及截至二零一一年三月三十一日止兩個年度之487,559,674股已發行股份(已就年內發行紅股之影響作出調整)計算。

截至二零一一年三月三十一日止兩個年度並無具潛在攤薄影響之普通股，因此，並無呈報每股攤薄盈利。

9. 應收進度款項

應收進度款項指在扣除保固金後之應收建築服務款項，一般須於工程獲得驗證後三十日內支付。相對於已驗證工程之應收款項，保固金一般會被扣起，其中百分之五十通常在完工時發還，而其餘百分之五十則於建築項目最後結賬後十二個月內發還。

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
三十日內	17,692	30,230
三十一至六十日	—	94
六十一至九十日	—	1,806
超過九十日	—	19
	<u>17,692</u>	<u>32,149</u>

10. 應收款項、按金及預付款項

本集團一般給予其客戶不多於九十日(二零一零年：不多於九十日)之賒賬期。本集團在接納新客戶之前將潛在客戶之信貸質素作內部評估，並釐訂合適信貸限額。其他應收款項乃無抵押、免息及於要求時償還。

應收貨款之賬齡分析乃根據本報告期間終結日之發票日期呈列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
三十日內	15,222	24,216
三十一至六十日	13,249	3,344
六十一至九十日	1,858	5,395
超過九十日	7,924	6,904
	<u>38,253</u>	<u>39,859</u>

11. 應付款項及其它應付款項

應付貨款之賬齡分析乃根據發票日期呈列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
三十日內	38,581	37,785
三十一至六十日	2,334	3,849
六十一至九十日	432	681
超過九十日	5,009	4,249
	<u>46,356</u>	<u>46,564</u>

業務回顧

建築部

截至二零一一年三月三十一日止年度，建築部的營業額下降近18.2%至港幣442,700,000元(二零一零年：港幣541,500,000元)。建築部的營業額下降，乃因為有些主要合約已於回顧年度內接近完工，而已接獲的新合約才剛開展或尚未開展。

截至二零一一年三月三十一日止，本部門的手頭合約價值達港幣1,329,500,000元，當中包括根據與聯營夥伴訂立之聯營安排下之手頭合約價值為港幣345,100,000元。

已完成之主要工程

工程

- (1) 興建皇后大道東1號萬茂里之行人天橋、踏腳區塊及景觀美化工程
- (2) 興建德士古道及青山道交界之小學

建築部獲批准名列為認可公共工程承建商名冊「建築」類丙組經確認的承建商（「建築類丙組經確認的認可承建商」），使該部門可競投更多政府項目。建築部自此以來已獲得五份政府合約，而於截至二零一一年三月三十一日止年度亦獲得一份政府合約。

進行之主要建築工程

工程

- (1) 興建位於觀塘彩雲道及佐敦谷附近之發展項目的小學
- (2) 興建位於觀塘彩雲道及佐敦谷附近之發展項目的第二所中學
- (3) 興建天水圍101區之體育中心及社區會堂
- (4) 興建藍田北市政大樓
- (5) 興建香港理工大學第三期學生宿舍
- (6) 興建大嶼山愉景灣北發展項目之購物商場(第1及4座)
- (7) 興建大嶼山愉景灣北N3區之會議及度假酒店
- (8) 興建位於大角嘴必發道之工業大廈
- (9) 興建大嶼山愉景灣第十四期N1d區之住宅發展項目

裝飾及維修部

於截至二零一一年三月三十一日止年度，裝飾及維修部營業額為港幣114,300,000元，去年則為港幣184,800,000元。營業額下降乃因為有些主要合約之工程延後，因而影響預期收入。

進行的主要工程

工程

- (1) 半山旭龝道9號福苑之維修及翻新工程
- (2) 大嶼山愉景灣第十四期N1d區住宅項目之室內裝修工程
- (3) 大嶼山愉景灣北N3區會議及度假酒店之建築工程及裝修工程

年內，裝飾及維修部已完成半山馬己仙峽道1至3號平台其餘的翻新及維修工程及半山旭龝道9號福苑外牆之翻新工程。大嶼山愉景灣第十四期N1d區住宅項目之室內裝修工程正全速進行，而大嶼山愉景灣北N3期會議及度假酒店之合約亦已開展，預期將於二零一一年底或二零一二年初前完成。

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

於二零一一年三月三十一日之手頭合約價值達港幣252,200,000元。

建築材料部

年內，建築材料的經營環境仍很困難。截至二零一一年三月三十一日止年度，本部門的營業額由去年的港幣193,100,000元下降至港幣169,200,000元。

華高達建材有限公司（「華高達香港」）及華高達室內裝修（澳門）有限公司（「華高達澳門」）（統稱「華高達」）

華高達香港及華高達澳門為本集團建築材料部之兩間附屬公司，主要供應及安裝室內裝修產品，如不同種類的假天花板系統、金屬飾板系統、可拆卸分區隔板系統、防火保護系統、室內和室外裝飾線和造型、智能化辦公室架空活動地板及木地板。

雖然建築材料市場仍然競爭激烈，惟馬鞍山線及西港島線等鐵路網之落實，為業界帶來曙光。建築材料部把握良機，集中於為不同鐵路站供應及安裝假天花系統之招標項目。

進行的主要工程

工程

- (1) 香港城市大學專上學院大樓—供應及安裝假天花系統
- (2) 九龍灣宏照道18號商業發展項目之平台樓層—供應及安裝假天花系統
- (3) 堅尼地城卑路乍街42至44號的住宅發展項目—供應及安裝假天花系統
- (4) 鰂魚涌英皇道863至865號的辦公／商用發展項目—供應及安裝假天花系統
- (5) 大埔白石角香港科學園第20號大樓—供應及安裝假天花系統
- (6) 孫中山紀念公園暨游泳場館—供應及安裝假天花系統

獲授的主要工程

工程

- (1) 維多利亞公園泳池場館重建項目 — 供應及安裝假天花系統
- (2) 馬鞍山線 — 車公廟站 — 供應及安裝假天花系統
- (3) 香港中文大學綜合科研實驗室大樓 — 供應及安裝假天花系統
- (4) 九龍灣宏照道18號商業發展項目之辦公樓層 — 供應及安裝假天花系統
- (5) 藍田北市政大廈 — 供應及安裝假天花系統

於二零一一年三月三十一日之手頭合約價值達港幣49,800,000元。

於二零一一年三月三十一日後，獲授下列工程：

工程

- (1) 西港島線 — 西營盤站及隧道 — 供應及安裝假天花系統
- (2) 位於將軍澳70號地段第86區AB地盤第二期第三階段之項目 — 供應及安裝室外鋁假天花系統

泰記有限公司(「泰記」)

建築材料部另一間附屬公司主要透過零售及工程項目銷售供應喉管、配件及其他相關配件。

進行的主要工程

工程

- (1) 伸手助人協會西貢樟木頭老人度假中心 — 供應消防喉管
- (2) 赤柱監獄 — 供應消防喉管
- (3) 水務署 — 供應人孔
- (4) 屯門環保園 — 供應消防喉管
- (5) 香港特別行政區政府位於添馬艦之新總部 — 供應空調用喉管
- (6) 培正小學 — 供應空調用喉管
- (7) 天水圍運動場 — 供應消防喉管
- (8) 位於露明道之項目 — 供應空調用喉管
- (9) 位於香港國際機場之民航處總部 — 供應空調用喉管
- (10) 富甲半山 — 供應空調用喉管
- (11) 聖士提反書院 — 供應消防喉管
- (12) 六國中心 — 供應消防喉管
- (13) 孫中山紀念公園 — 供應空調用喉管

於二零一一年三月三十一日，泰記的手頭合約達港幣11,900,000元。

美亨實業有限公司(「美亨香港」)及美興新型建築材料(惠州)有限公司(「美興」)(統稱「美亨」)

美亨香港及美興主要在香港及中國設計，供應及安裝鋁窗及幕牆產品。美亨是德國著名品牌「Schüco」(「旭格」)之其中一家授權製造商。我們已安排銷售隊伍積極推廣「旭格」之單元式幕牆系統及節能幕牆系統。

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

已完成的主要項目

工程

香港工程

- (1) 大埔馬窩 — 設計、供應及安裝鋁窗、趟門及玻璃工程
- (2) 彩雲道2號地盤發展計劃第一期 — 設計、供應及安裝白鋁窗、鋁門及百葉

國內工程

- (3) 東莞華凱帝庭園 — 設計、供應及安裝鋁窗、鋁門、「旭格」摺門及百葉

主要進行的項目

工程

- (1) 西摩道9A至9H號之建議住宅項目 — 設計、供應及安裝鋁門、趟門、玻璃欄河、鋁飾板及裝飾
- (2) 跑馬地雲地利道1、3及5號雲輝大廈之建議住宅項目 — 設計、供應及安裝鋁門、趟門、玻璃欄河
- (3) 愉景灣第十四期 — 設計、供應及安裝幕牆、鋁窗、鋁趟門、玻璃欄河及玻璃牆
- (4) 愉景灣第十五期N1e區之建議住宅項目 — 設計、供應及安裝鋁窗、趟門、玻璃欄河及玻璃牆
- (5) 沙田雍雅山房之建議住宅重建項目 — 設計、供應及安裝鋁窗及「旭格」摺門
- (6) 灣仔活道16-34號之建議住宅項目 — 設計、供應及安裝幕牆、鋁窗、趟門、欄河及玻璃牆
- (7) 山頂加列山道9號之建議住宅重建項目 — 設計、供應及安裝「旭格」窗及趟門
- (8) 華倫街13至27號之建議住宅項目 — 設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、鋁飾板、百葉、天窗、簷蓬、欄河及金屬假天花

主要獲受項目

工程

- (1) 西摩道2A號之建議住宅項目 — 設計、供應及安裝「旭格」趟門
- (2) 九龍廣播道1號之建議住宅項目 — 設計、供應及安裝鋁窗及鋁摺門
- (3) 位於荃灣海盛路TWIL 36號的建議工業發展項目 — 設計、供應及安裝鋁窗、玻璃牆、天窗及鋁飾板
- (4) 香港理工大學第三期學生宿舍 — 設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、鋁飾板及百葉
- (5) 位於屯門小欖58區青龍路TMTL 422號之建議住宅發展項目 — 設計、供應及安裝「旭格」窗
- (6) 華倫街13至27號之建議住宅項目 — 設計、供應及安裝鋁窗、幕牆、鋁飾板、百葉、天窗、簷蓬、欄河及金屬假天花

於二零一一年三月三十一日，手頭合約總值達港幣251,800,000元。

物業發展部

One LaSalle (與新創建集團有限公司聯合發展，各佔一半權益的物業)於截至二零一零年三月三十一日止之財政年度開售，並在本財政年度繼續出售。所有餘下單位已於年內售出，而售出的八個單位錄得總收入港幣491,000,000元。

One LaSalle的銷售成績令人鼓舞。我們預期本集團位於九龍塘之另一豪宅項目Eight College亦將會為本集團帶來豐厚回報。

必發道的拆卸工程於年內完成，地盤地基工程已經開展。地盤上將興建一幢精品工業樓宇，為市場用家提供優質工業場所。

九龍佐敦The Austine的拆卸工程預計於二零一一年第三季度開始。該地盤位於九龍黃金地段接連交通樞紐，將重建成豪華住宅。

元朗流浮山丈量約份第129號地段之住宅發展項目正處於刊憲階段。

財政年度末後，本集團收購一幅位於中國浙江省海寧市區文苑路西側、後富亭港南側之土地(「該土地」)之49%權益，以於該土地上開發及建設辦公室、零售、停車場及其他相關發展，以及銷售建於其上之辦公物業。該辦公發展項目能讓此部門善用其專業知識及經驗，對中國大型開發項目進行整體規劃。

物業投資部

本部門的營業額為港幣23,700,000元，去年則為港幣24,900,000元。

營業額下跌，部份因為位於佐敦的服務式公寓大廈The Austine之租金收入減少所致。The Austine的租戶於二零一零年十一月遷出，本集團計劃將該處重建為豪華住宅。

年內，本集團之投資物業之租賃表現穩定。我們位於沙田的投資物業沙田工業中心於二零一一年三月三十一日之佔用率約為96%。

本集團的其他投資物業包括上環永和街31號、屯門建榮工業大廈若干單位、粉嶺坪輦丈量約76號多個地段、元朗深灣路丈量約128號多個地段及屯門海濱貨倉(本集團擁有50%權益)皆為本集團於年內帶來滿意之收入貢獻，而位於荃灣美環街23-25號之投資物業現正空置。

根據香港會計準則第40號「投資物業」(「香港會計準則第40號」)，重估盈餘在扣除所產生的相關費用和遞延稅項後，已計入收益表。按獨立估價報告，本集團截至二零一一年三月三十一日止年度時的投資物業錄得港幣121,000,000元的重估盈餘。

物業代理及管理部

年內，物業代理及管理部的營業額為港幣9,100,000元，而去年則為港幣6,900,000元。

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

同時，本部門還向位於尖沙咀的赫德道8號及The Cameron提供收租及租務代理服務。

年內，本部門繼續為一項位於中國浙江省海寧市之大型綜合發展項目提供項目管理服務，服務詳情載於本公司於二零零九年四月一日刊發之公告內。在香港，本部門取得新聘約，成為本集團必發道之重建項目及The Austine之項目經理。本部門亦已獲聘任，為嘉林邊道11至13號之重建項目提供項目管理服務。

健康產品部

康而健有限公司(「康而健」)、健康企業有限公司(「健康企業」)及零售企業有限公司(「零售企業」)為本集團健康產品部旗下之附屬公司，從事批發中西補健產品及經營零售連鎖店業務。

年內，健康產品部錄得營業額港幣49,700,000元，去年則為港幣48,700,000元。雖然營業額僅見微升，惟本部門之純利與去年相比則錄得明顯增長。純利增長乃因為成本控制奏效、店舖表現有效率及擴充自家品牌產品至主要連鎖店。

零售企業以健怡坊作為商標名稱，經營連鎖店零售業務，現時經營11間零售店(包括九龍聖德勒撒醫院內之健怡坊店)及一間服務中心。

財務回顧

集團流動資金及財務資源

本集團定期重估其流動資金及融資需求。

為了方便日常流動資金管理及維持融資之靈活性，本集團可動用若干銀行融資額，於二零一一年三月三十一日，總額為港幣1,150,400,000元(其中港幣619,800,000元是以本集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業和發展中之待售物業作第一抵押)，其中港幣610,600,000元之貸款已提取，而約港幣100,600,000元已使用，主要用作發出信用狀及履約保證。該等銀行融資下之貸款按現行市場利率計算。

本集團於管理其現金結餘時奉行審慎政策，並致力維持本集團之穩健現金產生能力、本集團參與投資和收購之能力，以提升股東財富。於二零一一年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣215,900,000元(二零一零年：港幣186,900,000元)，並佔流動資產15.7%(二零一零年：18.0%)。

年內，本集團營運業務之淨現金流出為港幣68,600,000元(主要由於發展中之待售物業及應收款項及其他應收款項增加，加上應付款項及其他應付款項減少所致)，投資業務淨現金流入為港幣136,100,000元(主要來自已收共同控制實體之股息)，以及融資業務淨現金流出為港幣38,100,000元(主要用於支付股息和歸還銀行貸款)。因此，現金及銀行結餘增加，而銀行貸款減少。銀行借貸淨額(總銀行借貸減總現金及銀行結餘)於二零一一年三月三十一日為港幣394,700,000元(二零一零年：銀行借貸淨額為港幣443,400,000元)。因此，本集團之資產負債比率(根據本集團借貸淨額佔股東資金之比例計算)為44.4%(二零一零年：59.1%)。於年結日流動資產淨值增加港幣379,000,000元至港幣443,700,000元，流動比率(流動資產除以流動負債)為1.47倍(二零一零年：1.07倍)。

從可供動用之手頭現金、日常業務之穩定現金流入及可供動用之銀行融資額，本集團之流動資金狀況於來年將維持健全狀況，具備充裕財務資源以應付其承擔、營運及未來發展需要。

財資管理政策

本集團之財資管理政策旨在減低匯率波動之風險及不參與任何高槓桿比率或投機性衍生產品交易。本集團並無進行與財務風險無關之財資交易。本集團之匯率波動風險，主要因購買貨物而起。在決定是否有對沖之需要時，本集團將按個別情況，視乎風險之大小及性質，以及當時市況而作決定。

為最有效地運用本集團之內部資金，達致更佳之風險監控及盡量減低資金成本，本集團之財資事務乃由最高管理層主管，並受其嚴密監督。

現金盈餘一般會存入信譽良好之金融機構作短期銀行存款，主要之貨幣為港幣。本集團大部份收益、開支、資產與負債均以港幣計算，因此本集團於外幣兌港幣之外匯兌換率變動所產生之損益將不會有任何重大風險。

股東資金

於年結日，本集團之股東資金為港幣889,700,000元，當中包括港幣841,000,000元之儲備，較於二零一零年三月三十一日之港幣705,900,000元，增加港幣135,100,000元。以此為基準，於二零一一年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣1.82元，而於二零一零年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣1.54元。股東資金增加之主因是在派發股息後保留溢利所致。

資本結構

本集團力求保持適當之股本及債務組合，以確保未來能維持一個有效之資本結構。於回顧年度，本集團獲得銀行貸款達港幣610,600,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣630,300,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，為歷年來物業作投資用途之融資。貸款之還款期攤分八年，於首年內須償還港幣364,800,000元，於第二年內須償還港幣42,000,000元，於第三至第五年內須償還共港幣177,800,000元，而五年後則須償還共港幣26,000,000元。賬面值為港幣204,800,000元的銀行貸款（須於報告期末起計一年以上償還，但載有按要求還款條款）分類為流動負債。利息是根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

抵押品

於二零一一年三月三十一日，本集團若干賬面值約為港幣816,500,000元（於二零一零年三月三十一日：港幣698,200,000元）之租賃土地及樓宇、投資物業以及發展中待售物業已抵押予銀行，以獲得港幣365,300,000元之貸款（於二零一零年三月三十一日：港幣370,300,000元）。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，本集團就共同控制實體訂定之若干履約保證為港幣650,000元（二零一一年：港幣零元）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之指控被提出法律行動。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書召開之指示聆訊後，至今尚未有針對本集團之進一步行動。於二零一一年三月三十一日，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。

承擔

於年結日，本集團有下列承擔：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	—	—
購入物業、廠房及設備之承擔	—	—

於結算日，本集團有責任就共同發展一塊位於香港掃管笏之土地支付港幣231,500,000元(二零一零年：港幣231,500,000元)之資金，佔預計項目成本之23.63%(二零一零年：23.63%)。

報告期末後事項

於報告期後，本集團訂立一項有條件買賣協議，以收購一中國實體之49%權益，基本代價為人民幣80,000,000元(相當於約港幣93,720,000元)(可予進一步調整)，或然代價為人民幣22,785,000元(相當於約港幣26,693,000元)減去有關中國土地增值稅及企業所得稅之任何相關遞延稅項負債。該中國實體擁有土地及有權於該幅位於中國海寧之土地上開發及建設辦公物業。賣方Clear Shine International Limited(「Clear Shine」)為Mingly Corporation(名力集團)(「名力」)，為本公司主要股東之間接附屬公司)間接擁有65%之附屬公司。於批准綜合財務報表當日，收購事項仍屬有條件且尚未完成。

僱員及酬金政策

於二零一一年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)有大約704名全職月薪僱員(其中187名於中國大陸)。本集團根據個別人士之發展潛能、才幹及能力作出招聘及晉升，並確保其薪酬維持於合理之市場水平。

未來發展方向及前景

展望將來，我們預期香港在內地經濟強勁增長的支持下仍會繼續增長。香港因與中國內地緊密相連而受惠。

當全球經濟繼續因運用量化寬鬆政策(而非自然增長)而擴張時，我們必須注意該等政策可能帶來的不利衝擊。

預期本地市場將仍然蓬勃發展。然而，本地成本上漲之壓力在經過五個季度之高速經濟增長後升溫。雖然本集團不受實施法定最低工資直接影響，惟整體本地工資之上升壓力似會進一步加重。

在面對物料及勞工成本上漲方面的本土問題，加上外界環境的不明朗因素，雖然香港各行各業的整體經營信心已經改善，惟本集團核心業務的經營環境絕非從容。

年內，物業發展部One LaSalle之銷情令人鼓舞。本集團位於九龍塘的另一項豪華住宅發展項目Eight College預期將於下個財政年度推售。本集團在可見將來會集中進行必發道重建項目及The Austine。我們將憑藉以往在物業發展方面的經驗，繼續致力提升經營表現，而本集團近期在海寧開發項目之投資，亦將可讓本集團擴大其於中國內地之物業發展及投資版圖。

我們將繼續採取積極而審慎的管理策略，在推動核心業務穩健增長的同時，亦會物色不同商機，將業務多元化。此舉將有助整體商業平台抵禦預期以外的經濟變化。

企業管治

本公司的企業管治守則強調董事會之高質素、高透明度及對全體股東負責。

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）的原則，並遵守所有守則條文，惟下述者除外：—

- (a) 主席及董事總經理之職位分別由查懋聲先生及王世濤先生擔任。企業管治守則第A.2.1條條文規定，主席及董事總經理之職責分工須清楚劃分並以書面列明。儘管並無書面列明主席及董事總經理之職責範圍，但是權力及職權並沒有集中於同一個人身上，而所有重要決策均會諮詢本公司董事會成員、相關董事委員會及高級管理層。董事會會在有需要時考慮在適當時間以書面列明主席及董事總經理之職務及職責。
- (b) 守則第A.4.1條條文規定非執行董事須按特定任期委任，並須接受重選。本公司之非執行及獨立非執行董事並無特定任期。根據本公司於二零零五年八月二日通過修訂之組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時在任之董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）之三分之一須輪席告退，而每名董事須最少三年退任一次。因此本公司認為已採取足夠的措施使本公司企業管治的常規不低於企業管治守則的標準。

- (c) 企業管治守則第E.1.2條條文規定董事會主席應出席股東週年大會。由於董事會主席查懋聲先生需要處理其他重要商業事務，故未能出席本公司於二零一零年八月十日舉行之股東週年大會。然而，出席股東週年大會之董事總經理根據本公司之組織章程細則第78條出任該大會主席。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之守則。經向本公司所有董事查詢後，全部董事均確認彼等已遵守標準守則內所要求之準則。

審核委員會

審核委員會於二零零一年十二月成立，並已制定書面職權範圍。審核委員會之主要職責是審核及監察本集團之財務呈報程序及內部監控系統。

審核委員會共有三名成員，均為獨立非執行董事，分別為孫大倫博士、陳伯佐先生及劉子耀博士。孫大倫博士獲委任為審核委員會之主席。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

全年業績審閱

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報表已經由本公司審核委員會審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

就載列於初步公佈之截至二零一一年三月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已經由本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為本年度本集團經審核綜合財務報表所載列之款項。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公佈作出明示保證。

董事會

於本公告日期，本公司董事會由以下成員組成：

非執行主席

查懋聲先生

非執行董事

查懋德先生

查耀中先生

執行董事

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

林澤宇博士

沈大馨先生

獨立非執行董事

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士

承董事會命

主席

查懋聲

香港，二零一一年六月二十一日