



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)

全年業績報告
截至二零零六年三月三十一日止年度

業績概要

截至二零零六年三月三十一日止年度，Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) 及其附屬公司 (「本集團」) 經審核綜合溢利為港幣82,000,000元 (二零零五年：港幣92,400,000元 (經重列))，減少了11.3%。本集團盈利下跌之主因是於回顧年度內，可供銷售的樓宇數目減少所致。

本年度綜合營業額為港幣876,600,000元，與上年度港幣920,700,000元相比，減少了4.8%，本集團之營業額包括銷售物業發展項目 — 高爾夫景園之單位所得之款項、來自建築、裝飾及維修、建築材料和健康產品業務之收入，以及物業代理、管理和租金收入。

本年度每股基本盈利為港幣18.5仙 (二零零五年：港幣20.8仙 (經重列))。

股息

董事會建議向於二零零六年八月二十二日登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息，每股港幣1.5仙 (二零零五年：每股港幣1.5仙)。連同已派發之中期股息每股港幣1仙，全年共派股息每股港幣2.5仙 (二零零五年：每股港幣2.5仙)。建議的股息須待股東周年大會通過後，在二零零六年九月二十二日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年八月二十一日(星期一)至二零零六年八月二十二日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲享派發截至二零零六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，必須於二零零六年八月十八日(星期五)下午四時正前，一併送達本公司之股份過戶登記處——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十七樓一七一二至一七一六室。

經審核綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
營業額	3	876,564	920,717
銷售成本		(740,609)	(775,417)
毛利		135,955	145,300
其他收入		931	1,543
市場推廣及分銷費用		(13,955)	(14,275)
行政開支		(68,328)	(68,887)
財務費用		(3,142)	(872)
分佔聯營公司業績		(153)	(54)
分佔共同控制實體業績		822	1,999
投資物業之公平價值變動之收益		44,967	45,357
持作買賣之投資之公平價值變動之收益		27	—
證券投資未變現收益		—	11
除稅前溢利	5	97,124	110,122
稅項	6	(15,167)	(17,733)
年度溢利		81,957	92,389
已付股息	7	9,751	7,092
每股盈利 — 基本 (港仙)	8	18.5	20.8

經審核綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	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		295,090	180,560
物業、廠房及設備		44,648	55,055
聯營公司之權益		9,769	9,922
共同控制實體之權益		26,887	26,065
商譽		540	540
收購投資物業之按金		1,010	490
收購物業、廠房及設備之按金		3,473	—
		381,417	272,632
流動資產			
持作發展後出售之物業		210,466	188,067
持作出售之物業		2,570	54,502
存貨		33,572	30,631
應收合約工程賬款		88,697	61,985
應收進度款項	9	33,780	57,571
應收保固金		96,379	109,712
應收賬款、按金及預付款項	10	72,521	61,349
應收聯營公司款項		534	532
應收共同控制實體款項		90,695	8,565
持作買賣之投資		217	—
證券投資		—	190
可退回稅項		1,442	1,214
銀行結餘及現金		69,838	102,069
		700,711	676,387

流動負債			
應付合約工程賬款		121,892	135,781
應付賬款及累計費用	11	211,613	200,290
應付稅項		1,133	2,412
有抵押銀行貸款 — 一年內到期		82,200	68,200
		<u>416,838</u>	<u>406,683</u>
流動資產淨值		<u>283,873</u>	<u>269,704</u>
總資產減流動負債		<u>665,290</u>	<u>542,336</u>
非流動負債			
有抵押銀行貸款 — 一年後到期		88,700	46,900
遞延稅項		21,219	12,271
		<u>109,919</u>	<u>59,171</u>
		<u>555,371</u>	<u>483,165</u>
資本及儲備			
股本		44,324	35,459
儲備		511,047	447,706
		<u>555,371</u>	<u>483,165</u>

附註

1. 編製及綜合基準

除投資物業及若干財務工具乃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。

綜合財務報表乃是根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）編製。此外，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及香港公司條例適用之要求。

綜合財務報表內，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。

若有需要，附屬公司之財務報表會作出修訂以至使會計政策與其他集團成員所使用的一致。

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. 採納香港財務報告準則

在本會計年度，本集團首次採用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(下文統稱「新香港財務報告準則」)，除了香港財務報告準則第三號「商業合併」、香港會計準則第三十六號「資產減值」及香港會計準則第三十八號「無形資產」已於截至二零零五年三月三十一日止年度生效外，該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。再者，本集團已提早於去年採用香港會計準則第四十號「投資物業」。應用其它的新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關應佔聯營公司及共同控制實體稅項之呈列方法已經修改。該等呈列方法之改變已追溯應用。在採立新香港財務報告準則下，本集團之會計政策在以下範圍出現了改變，因而對本會計年度及以往會計年度業績之制備及呈列有所影響：

商譽

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

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

由二零零五年四月一日起，之前被確認存於儲備之商譽繼續被記錄於儲備之中；當與該商譽有關之業務被出讓或當一個與該商譽有關之現金產生單位出現減值之情況時，該商譽將會被轉移至本集團之保留盈利中。對於之前於資產負債表中被資本化之商譽，本集團已於二零零五年四月一日起對該等商譽停止攤銷，而該商譽之減值測試將會在有關收購之財政年度進行及最少每年一次。於二零零五年一月一日之後因收購而產生之商譽是以初次確認之後之成本減去累積減值虧損(如有)來計量。由於在會計政策上出現此轉變，於本會計年度並沒有商譽被攤銷。二零零五年三月三十一日止年度之比較數字並沒有重列。香港財務報告準則第三號之應用對本集團之財務報表並沒有出現重大影響。

財務工具

於本會計年度，本集團已應用香港會計準則第三十二號「財務工具：披露及呈列」（「香港會計準則第三十二號」）及香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」（「香港會計準則第三十九號」）。香港會計準則第三十二號規定作追溯應用。香港會計準則第三十二號之應用對呈報本集團財務報表內之財務工具沒有重大影響。於二零零五年四月一日或以後開始的年度期間生效之香港會計準則第三十九號，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第三十九號而產生的主要影響摘要如下：

財務資產及財務負債的分類及計量

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

直止二零零五年三月三十一日，本集團根據會計實務準則二十四號（「實務準則二十四號」）之基準處理方法來對本集團之股本證券作出計量及分類。根據「實務準則二十四號」，於股本證券之投資皆被分類為「其他投資」並以公平價值來計量，而未變現之收益或虧損將計入盈利或虧損。自二零零五年四月一日開始，本集團按香港會計準則第三十九號將股本證券分類及計量。採納香港會計準則第三十九號導致本集團將於二零零五年四月一日為數港幣190,000元列作持作買賣用途之「證券投資」再分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」，並以公平值的變動於損益賬內確認。

債務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債

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

香港會計準則第三十九號之應用對本集團之財務報表沒有重大影響。

業主自用的土地租賃權益

在以往會計年度，業主自用租賃土地及樓宇物業，包括於物業、廠房及設備賬內並以成本值計量。在本會計年度，本集團應用香港會計準則第十七號「租賃」（香港會計準則第十七號）。根據此會計準則，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下整個租賃則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款額，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷及扣除累計減值。該等會計政策之改變已追溯應用。如土地或樓宇部份並不能可靠地分配，土地租賃之權益將繼續作物業、廠房和設備入賬。因為董事認為土地或樓宇部份並不能可靠地分配，於財務報告內並沒有重列。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計年度，根據以往之註釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據有關物業出售時可收回之賬面值而引致之稅項作出評估。在本會計年度，本集團應用香港會計準則 — 詮釋第二十一號「所得稅 — 收回經重估之不可折舊資產」（「香港會計準則詮釋第二十一號」），不再假設投資物業賬面值可透過出售收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團預期於每一結算日有關物業以某形式可收回之數額計算。在香港會計準則詮釋第二十一號沒下任何指定過渡性之條文下，此會計政策之轉變已追溯應用。比較數字已作出重列。此轉變之影響為本集團之遞延稅項負債分別於二零零四年四月一日及二零零五年四月一日分別增加了港幣479,000元及港幣8,210,000元。截至二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止年度的稅項分別增加了港幣7,731,000元及港幣7,711,000元。

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財務報表並無重大影響。

香港會計準則第一號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第十九號(經修訂)	精算損益、團體計劃及披露 ²
香港會計準則第二十一號(經修訂)	投資海外營運淨額 ²
香港會計準則第三十九號(經修訂)	預期集團內部間交易之現金流量對沖會計處理法 ²
香港會計準則第三十九號(經修訂)	期權之公平值 ²
香港會計準則第三十九號及 香港財務報告準則第四號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第六號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第七號	財務工具：披露 ¹
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第四號	釐定一項安排有否包含租賃 ²
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第五號	解除委託、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第六號	參與特定市場所產生之負債 — 棄置電機及電子設備 ³
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第七號	採用按香港會計準則第二十九號高通脹經濟體之重列方法 ⁴
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 ⁵
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 ⁶

1 由二零零七年一月一日起或以後年度期間生效

2 由二零零六年一月一日起或以後年度期間生效

3 由二零零五年十二月一日起或以後年度期間生效

4 由二零零六年三月一日起或以後年度期間生效

5 由二零零六年五月一日起或以後年度期間生效

6 由二零零六年六月一日起或以後年度期間生效

3. 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。

4. 業務及地區分類資料

(a) 業務類別

以下之列表說明了本集團業務類別之年度營業額及溢利資料

	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
各類業務間之銷售	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>
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>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)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(153)	—	(153)
分佔共同控制實體 業績	832	—	—	—	—	—	(10)	—	822
持作買賣之投資之公平 價值變動之收益									27
其他未分配收入									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>
其他資料									
折舊	1,709	47	394	1,826	—	63	—	—	4,039

	建築 港幣千元	裝飾 及維修 港幣千元	建築材料 港幣千元	健康產品 港幣千元	物業投資 港幣千元	物業代理 及管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零零五年 三月三十一日止年度									
營業額									
對外銷售	513,474	111,413	93,914	53,453	10,114	3,759	134,590	—	920,717
各類業務間之銷售	45,281	9,333	19,125	86	—	1,815	—	(75,640)	—
總計	<u>558,755</u>	<u>120,746</u>	<u>113,039</u>	<u>53,539</u>	<u>10,114</u>	<u>5,574</u>	<u>134,590</u>	<u>(75,640)</u>	<u>920,717</u>

各類業務間之銷售是以
現行市場價格計算

業績									
分類業績	<u>15,586</u>	<u>2,771</u>	<u>6,447</u>	<u>1,850</u>	<u>52,297</u>	<u>827</u>	<u>38,339</u>	<u>(1,018)</u>	117,099
財務費用									(872)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	(54)	—	(54)
分佔共同控制實體 業績	1,999	—	—	—	—	—	—	—	1,999
證券投資未變現 收益									11
其他未分配收入									1,502
未分配開支									<u>(9,563)</u>
除稅前溢利									110,122
稅項									<u>(17,733)</u>
年度溢利									<u>92,389</u>
其他資料									
折舊	1,867	73	402	1,117	—	35	—		3,494

(b) 地區分類

於截至二零零六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。

5. 除稅前溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
折舊	4,039	3,494
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貸利息	3,142	872
給予一名供應商之預付款項之撥備	—	3,000
及計入下列各項：		
股息收入	4	—
利息收入	191	114
出售投資物業之收益	—	342
資本化合約工程成本之開支：		
折舊	2,282	2,676
經營租約之租金：		
— 廠房及機器	4,544	7,753
— 其他	1,040	960

6. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	6,214	8,516
過往年度撥備不足	5	30
	6,219	8,546
遞延稅項		
本年度	8,948	9,187
	15,167	17,733

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年：17.5%) 計算。

7. 股息

本公司已於本年內，宣派中期息每股港幣1仙(二零零五年：港幣1仙)，總金額共港幣4,432,000元(二零零五年：港幣2,837,000元)。

董事會建議派發末期股息每股港幣1.5仙(二零零五年：每股港幣1.5仙)，總金額共港幣6,649,000元(二零零五年：港幣5,319,000元)。建議的股息須待股東於股東周年大會上批准。

8. 每股盈利 — 基本

本年每股基本盈利乃根據本年度純利港幣81,957,000元(二零零五年：港幣92,389,000元(經重列))及截至二零零六年三月三十一日止年度內已發行股份為443,236,068股(二零零五年：443,236,068股(經調整紅股後))計算。

截至二零零六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，對每股基本盈利之調整如下：

	每股基本盈利	
	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前之數字	20.2	22.5
會計政策變動之調整 (附註2)	(1.7)	(1.7)
	<hr/>	<hr/>
呈列／重列	18.5	20.8
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 應收進度款項

本集團一般給予其客戶三十日之賒賬期。

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
三十日內	32,120	48,107
三十一至六十日	1,660	7,646
六十一至九十日	—	192
超過九十日	—	1,626
	<hr/>	<hr/>
	33,780	57,571
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 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。

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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
三十日內	33,480	23,717
三十一至六十日	1,925	11,709
六十一至九十日	1,440	1,254
超過九十日	5,225	3,524
	<u>42,070</u>	<u>40,204</u>

11. 應付賬款及累計費用

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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
三十日內	58,962	61,532
三十一至六十日	832	987
六十一至九十日	1,326	1,398
超過九十日	2,965	4,257
	<u>64,085</u>	<u>68,174</u>

業務回顧

建築部

本年度，建築部的營業額達港幣558,100,000元，與上年度同期的營業額港幣558,800,000元接近。差不多所有營業額都屬對外工程。

於回顧年度內，本部門完成了以下工程：位於北葵涌的公共屋邨石蔭邨禮石樓、香港大學學生宿舍賽馬會第二舍堂村、位於山東街和黑布街交界的香港中文大學 — 東華三院社區書院、於愉景灣的聖公會偉倫小學之改建工程及機場管理局機場維修區的公用維修工程。已完成工程的合約總額為港幣471,400,000元。

儘管面對目前建築業內激烈的競爭，於本年度，本部門依然能獲得價值港幣779,000,000元的公共和私營工程新合約，其中主要的工程合約是位於沙田第三期地區4C和38A的住宅發展項目，包括興建三座住宅樓宇和一座社區會堂，工程由二零零五年九月開始施工，預計將於二零零八年年初完工。其他主要的建築合約包括：位於加列山道的豪華住宅發展項目、位於衛理道31號的香港中文大學 — 東華三院社區書院、美高梅金殿娛樂場(一所賭場度假村)的上蓋混凝土結構工程和為機場管理局興建頂蓬之工程。而小型的工程合約則包括於灣仔永豐街的商业發展項目、香港國際機場的翻新工程和愉景灣社區中心的地基工程。

截至二零零六年三月三十一日止，本部門手頭未完成之合約(包括合營企業合約)價值約為港幣980,700,000元。於年結後，本集團再獲授價值港幣502,800,000元之新合約，包括香港房屋委員會有關完成餘下石排灣第二期重建工程的建築合約，及為於愉景灣的英基學校協會興建中小學。

建築材料部

截至二零零六年三月三十一日止，本部門的營業額(包括對外營業額港幣66,800,000元)為港幣115,700,000元，較去年的營業額港幣113,000,000元，增加了近2.4%。

華高達建材有限公司(「華高達」)

於本年度，主要項目包括為於東涌的住宅項目供應及安裝假天花；為於紅磡灣的海韻軒和東涌的映灣園第三、四及五期供應假天花及廚櫃；以及為於東涌的水藍天供應百利板、木地板和假天花。

本年度的新合約，包括為於東涌的住宅發展項目及九龍塘畢架山峰，以及為位於衛理道31號香港中文大學 — 東華三院社區書院供應及安裝假天花；本公司亦為一些住宅發展項目，如於調景嶺的都會駅第二期及清水灣的柏濤灣供應及安裝廚櫃；為於長沙灣的宇晴軒供應百利板；及為於數碼港的貝沙灣供應中空瓦通膠保護板。

直至二零零六年三月三十一日，華高達所有的訂單總值為港幣65,000,000元，主要包括供應及安裝廚櫃、木地板及假天花之合約。

泰記有限公司(「泰記」)

於本年度，泰記的業績有很好的表現，和上年度相比，今年的營業額有很明顯的增長。

泰記之主要收入來自工程項目之相關銷售。於回顧年度，泰記獲授之主要合約如下：為澳門的永利度假村、香港迪士尼公園附近的迪欣湖活動中心、海底隧道、位於深水灣徑的嘉名苑、位於屯門的青少年住院訓練大樓、婦女遊樂會的新會所、愉景灣的泳池項目、於石門的香港浸會大學工程、東九龍的排水系統改善計劃、乙明邨的維修工程、錦綉花園的水喉更新工程以及坪州的污水處理廠改善計劃供應水喉及配件。

裝飾及維修部

本回顧年度，裝飾及維修部所錄得的營業額為港幣91,100,000元，和上年度金額港幣120,700,000元相比，減少了24.5%。

本年度之主要工程項目包括：花園道愛都大廈之維修工程、跑馬地香港賽馬會藍駿樓員工宿舍之翻新工程、新蒲崗寶光商業中心外牆鋁板安裝工程、紅磡都會海逸酒店房間的間隔更改工程、青衣盈翠半島之石屎轉層之外牆飾面及防漏工程、及來自本地大學、佐丹奴有限公司、雲地利台、美孚新邨及其他本集團公司之若干改建及維修合約。藍駿樓員工宿舍之工程已按時完成，而愛都大廈的外牆維修工程亦將於短期內完成。

本年度獲授之其他主要合約包括：於司徒拔道的高尚住宅玫瑰新村之維修及修理工程及香港理工大學之排水系統設備改善工程。

於二零零六年三月三十一日，手頭上訂單的總額為港幣106,400,000元。於年結後，本部門獲得飛鵝山道一座住宅物業之外部加建、改建及室內設計和維修之新合約。

物業發展部

回顧本年度，本部門繼續出售集團的物業發展項目——高爾夫景園的餘下單位，在本年度共售出18個單位，錄得營業額為港幣84,200,000元（於二零零四至二零零五年度，出售了29個單位，營業額為港幣134,600,000元）。於本年度出售的18個單位，每平方尺的平均售價為港幣3,404元（於二零零四／二零零五年度：每平方尺港幣3,355元）。截至二零零六年三月三十一日止，只剩餘一個單位仍未出售。

於二零零五年十二月，本集團宣佈與新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基」）聯合發展位於屯門掃管笏的地皮為住宅物業，該地皮的面積約為188,700平方尺。本集團與新鴻基各擁有大量相鄰／鄰近的地皮，於合併業權的交換契據簽立後，分別按比例各佔23.63%及76.37%。發展項目的主要特點：中至低高度的豪華住宅、私人會所及游泳池。本集團會與新鴻基緊密合作，為本集團的物業發展業務帶來協同效應。

我們相信來年內地的物業市場會保持平穩的增長，於二零零五年十二月，本集團的兩間聯營公司簽訂一份協議，同意聯合發展位於中華人民共和國東莞市的兩塊毗連地塊，作為商業／寫字樓的綜合用途。

兩項於九龍塘的發展計劃：(1)本集團於書院道4號和秀竹園道21號交界的物業發展項目，及(2)與新創建集團有限公司(「新創建」)聯合發展位於喇沙利道1及1E號的物業發展項目，該兩項物業依然在建築圖則呈交階段，將會發展成高尚住宅物業。

物業投資部

於本年度，本部門之營業額達到港幣17,300,000元，與上年度的數字港幣10,100,000元相比，有71%的可觀增長。於年結日，本集團投資物業的平均出租率約為72%。

二零零五年的主要收入來源為兩項公司的物業：於沙田的沙田工業中心及於大圍的健怡坊中心。截至二零零六年三月三十一日止，沙田工業中心錄得85%的出租率，而健怡坊中心則錄得93%的出租率。

物業代理及管理部

本部門提供物業及項目管理、代收租金及租賃代理服務。於本年度，主要的收入來自管理本集團的住宅項目—高爾夫景園、本公司擁有的物業—健怡坊中心及一幢位於尖沙咀赫德道8號的寫字樓。直至二零零六年一月止，本公司亦有為荃灣的中染大廈提供物業管理服務。

健康產品部

本年度，健康產品部的營業額為港幣61,700,000元，與上年度的營業額相比，增加了近15.3%。

財務回顧

集團流動資金及財務資源

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，於二零零六年三月三十一日，總額為港幣464,900,000元(其中港幣94,900,000元是以本集團之若干土地及樓宇和投資物業作第一抵押)，其中港幣170,900,000元之貸款已提取，而約港幣89,300,000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。於二零零六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額，減少了港幣32,300,000元，至港幣69,800,000元，並佔流動資產10.0%（二零零五年：15.1%（經重列））。淨減少之主因是：於本年度，本集團動用資金，從獨立第三者收購物業，以作投資之用。有關收購投資物業之詳情已於「主要收購」一節內披露。

本集團維持穩健的資產負債表，於二零零六年三月三十一日之淨借款（銀行借款總額減銀行結餘及現金總額）為港幣101,100,000元（二零零五年：港幣13,000,000元）。據此，本集團之資本負債比率為18.2%（二零零五年：2.7%），此比率乃根據本集團之淨借款與股東資金之比率計算。淨流動資產增加港幣14,200,000元至年結日之港幣283,900,000元。於年結日，流動比率（流動資產除以流動負債）維持在1.7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責任、營運需要及未來發展。

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集中的，並受高層主管嚴密監督。

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。本集團幾乎所有收益、開支、資產與負債均以港幣結算或持有，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555,400,000元，當中包括港幣511,100,000元之儲備，較於二零零五年三月三十一日之港幣483,200,000元（經重列），增加港幣72,200,000元。以此為基準，於二零零六年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣1.25元，而於二零零五年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣1.09元（經重列）。股東資金增加之主因是派發股息後保留溢利所致。

主要收購

於回顧年度，本集團向一名獨立第三者購入位於沙田工業中心地下的物業，代價約為港幣4,600,000元。此等物業位於香港，將作投資之用。

於二零零四年十二月，本集團與獨立第三者新創建成立了一間聯營公司(本集團持有50%權益)，以港幣171,000,000元之代價，購入位於香港九龍塘喇沙利道1及1E號之物業作重建用途。該項收購已於二零零五年六月完成。有關此收購及成立聯營公司之詳情已於本公司於二零零五年一月十四日寄予股東之通函內披露。

於二零零五年十一月，本集團向一名獨立第三者購入一間物業投資公司，該公司擁有一塊於香港新界元朗丈量約分第128號的地皮，代價約為港幣34,600,000元，持有該物業作投資之用。有關此收購之詳情已於本公司於二零零五年十月四日寄予股東之通函內披露。

於年結日，本集團向一名獨立第三者購入部分位於沙田工業中心二樓的物業，代價約為港幣27,000,000元。此物業位於香港，將持作投資之用。有關此收購之詳情已於本公司於二零零五年十月四日寄予股東之通函內披露。

資本結構

本集團力求保持適當的股本及債務組合，以確保未來能維持一個有效的資本結構。於回顧年度，本集團從銀行獲得港幣貸款達港幣170,900,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣115,100,000元)。此貸款乃用作一般營運資金，以及為收購物業作投資用途再作融資。貸款的還款期攤分五年，第一年須償還港幣82,200,000元，第二年須償還港幣6,200,000元，第三至第五年則須償還共港幣82,500,000萬元。利息是根據香港銀行同業拆息附以優惠利率差幅計算。

抵押品

於二零零六年三月三十一日，本集團若干賬面值約為港幣218,800,000元(二零零五年三月三十一日：港幣129,500,000元)之土地及樓宇和投資物業已抵押予銀行，以獲得港幣94,900,000元之貸款(於二零零五年三月三十一日：港幣51,100,000元)。

資本承擔

於結算日，本集團有下列承擔：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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>9,090</u>	<u>4,410</u>
購入物業、廠房及設備之承擔	<u>7,750</u>	<u>—</u>

已授權但未訂約

於本年度，本集團與一名獨立第三者簽訂了一份發展協議，聯合發展於掃管笏的地皮。根據發展協議的條款，本集團有責任支付港幣231,500,000元，佔預計項目成本之23.63%。

本集團的聯營公司亦簽訂了另一份的聯合發展協議，聯合發展於中華人民共和國東莞市之地皮，根據聯合發展協議的條款，本集團有責任支付人民幣101,500,000元(相等於港幣98,544,000元)，佔預計項目成本之50%。

或然負債

於二零零六年三月三十一日，本集團就共同控制實體取得之履約保證港幣33,488,000元(於二零零五年三月三十一日：港幣33,488,000元)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。於二零零六年三月三十一日，由於有關行動現正處於初步階段，董事認為不能切實地評估其對本集團之影響。

結算日後事項

於二零零六年五月四日，本集團和一名獨立第三者簽訂了一份臨時買賣協議，出售於香港的一些地皮及樓宇，代價約為港幣15,734,000元而估計之收益約為港幣7,100,000元，是次交易於二零零六年六月八日完成。於年結日，並無將該物業當作持作出售之物業，因其並未符合有關之標準。該項交易之詳情已於二零零六年五月二十九日寄予股東之公司通函內披露。

僱員及酬金政策

於二零零六年三月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)有超過五百名僱員。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，並確保其薪酬福利配套維持於合理之市場水平。

未來方向及前景

在二零零五年，世界經濟維持著高增長的趨勢。主要的經濟強國包括美國、歐盟和中國的經濟，全年亦持續增長，而日本亦漸漸從多年的經濟衰退中恢復過來。雖然美國的經濟將會有所調整，然而，預期二零零六年全球經濟將會有穩固的增長。受惠於全球利好的經濟氣氛及中國內地不斷的支持，香港的經濟前景仍是正面樂觀的。香港建立了一套健全的金融和司法制度；在地理上又靠近中國大陸；加上在良好的企業管治水平下，成為了一個地區經濟中心及中國內地企業籌募國際資金的平台。可是，背後依然存在不少不利的風險，包括禽流感威脅逐漸擴大、石油價格高企、原材料價格上升、美國及香港的利率不斷上調等，對香港的本土經濟都會構成負面的影響。

展望2006年，本集團將會面對更多的挑戰。我們的核心業務會在競爭激烈的市場中經營，其中尤以樓宇建築和健康食品業務所面對困難最多，但無論如何，我們會繼續興建高質素的樓宇；提供一流的健康食品及優質的服務，同時有效控制成本，保持在市場上的競爭力。我們亦會繼續擴充地產發展的業務及尋找更多的商機。回顧這一年，我們很歡迎有機會能和聲譽卓越的上市公司如新鴻基、新創建和其士國際集團有限公司合作，聯合發展於香港和中華人民共和國的地產項目。

企業管治

於二零零六年三月三十一日止年度內，本公司已採用及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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」)中之守則。以下之守則除外：

- (a) 企業管治守則第A.2.1條規定主席與董事總經理之間的職責的分工需清楚界定並書面列載。主席與董事總經理的職責分工詳情仍在討論階段，並將於以後的董事會提交董事批准。
- (b) 企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任須有指定任期，並須接受重新選舉。本公司之非執行及獨立非執行董事並無指定任期。但根據本公司於二零零五年八月二日通過修改之組織章程細則，於每屆股東週年大會上，當時在任之三分一董事，包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事須輪席告退，及每名董事須最少三年退任一次。因此本公司認為已有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D.2.1及D.2.2條規定：(i)需充分清楚訂明委員會的職權範圍；(ii)職權範圍應規定委員會向董事會匯報其決定或建議。本公司正草擬以上所提之委員會職權範圍，於以後的董事會上批准。

上市公司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。經向所有董事查詢後，全部董事均確認他們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

於本年度內，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

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表已經由審核委員會審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

就截至二零零六年三月三十一日止年度本集團綜合資產負債表，綜合收益表及相關附註之初步公佈數字已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為本年度之本集團經審核綜合財務報表載列之款額。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公開保證。

董事會

截至本公告日，本公司之執行董事為王世濤先生、戴世豪先生、林澤宇博士及沈大馨先生；本公司之非執行董事為查懋聲先生，查懋德先生及查耀中先生；而本公司之獨立非執行董事為陳伯佐先生、孫大倫博士及劉子耀博士。

承董事會命
主席
查懋聲

香港，二零零六年六月二十八日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。