

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)

截至二零零九年三月三十一日止年度全年業績公告

業績概要

於截至二零零九年三月三十一日止年度內，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」) 錄得營業額港幣1,828,500,000元，較去年之港幣1,445,900,000元增長26.5%。本集團建築、裝飾及維修以及建築材料業務之營業額顯著增加。

儘管如此，投資物業之公平值減值達港幣68,600,000元，加上激烈競爭，使毛利率承受較大壓力，對本年度之業績構成影響。本集團之股東應佔綜合虧損為港幣59,400,000元，是自從二零零二年一月在香港聯合交易所有限公司上市以來首度錄得虧損 (截至二零零八年三月三十一日止年度：溢利港幣94,300,000元)。儘管整體業績下滑，本集團之建築、裝飾及維修以及物業代理及管理類別繼續保持盈利表現。

鑒於上述公平值之減值不會直接影響本集團之現金流，董事會認為整體營運仍然理想及未受影響，財政狀況保持穩健。

本年度每股基本虧損為港幣13.4仙，去年則為每股盈利港幣21.3仙。

於二零零九年三月三十一日，資產淨值為港幣652,000,000元 (二零零八年：港幣724,200,000元)，較去年減少10.0%。於二零零九年三月三十一日，每股資產淨值為港幣1.47元 (二零零八年：港幣1.63元)。

股息

董事會建議向於二零零九年八月四日登記於本公司股東名冊內之股東，派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息，每股港幣1.0仙 (截至二零零八年三月三十一日止年度：每股港幣2.5仙)。連同已派發之中期股息每股港幣0.5仙 (二零零八年：每股港幣1.5仙)，全年共派股息每股港幣1.5仙 (二零零八年：每股港幣4.0仙)。建議之股息須待於股東週年大會通過後，在二零零九年八月二十一日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年八月三日(星期一)至二零零九年八月四日(星期二)(包括所述兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保獲派發截至二零零九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，必須於二零零九年七月三十一日(星期五)下午四時三十分前，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十八樓一八零六至一八零七室。

經審核綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	3	1,828,475	1,445,869
銷售成本		<u>(1,723,973)</u>	<u>(1,328,961)</u>
毛利		104,502	116,908
其他收入		2,346	2,459
市場推廣及分銷費用		(8,789)	(10,832)
行政開支		(84,766)	(101,769)
投資物業之公平值變動之(虧損)收益		(68,609)	113,421
持作買賣之投資之公平值變動之(虧損)收益		(1,272)	242
衍生財務工具之公平值變動之(虧損)收益		(58)	2,261
分佔聯營公司(虧損)溢利		(3,483)	2,624
分佔共同控制實體溢利		3,045	3,509
財務費用		<u>(9,242)</u>	<u>(10,183)</u>
除稅前(虧損)溢利	5	(66,326)	118,640
稅項	6	<u>6,960</u>	<u>(24,350)</u>
年度(虧損)溢利		<u><u>(59,366)</u></u>	<u><u>94,290</u></u>
已付股息	7	<u>13,297</u>	<u>17,730</u>
每股(虧損)盈利—基本(港仙)	8	<u><u>(13.4)</u></u>	<u><u>21.3</u></u>

經審核綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		535,320	584,940
物業、廠房及設備		91,484	72,764
預付租賃款項		6,800	—
聯營公司之權益		15,717	19,200
共同控制實體之權益		3,397	12,752
商譽		—	2,980
收購投資物業之按金		—	100
		652,718	692,736
流動資產			
發展中之物業		333,252	276,025
存貨		34,139	42,680
應收合約工程款項		197,778	306,358
應收進度款項	9	48,066	117,301
應收保固金		148,118	116,463
應收貨款及其他應收款項	10	51,614	74,997
預付租賃款項		200	—
應收共同控制實體款項		69,638	67,144
持作買賣之投資		4,423	5,695
可退回稅項		495	840
衍生財務工具		221	336
銀行結餘及現金		195,643	148,374
		1,083,587	1,156,213
流動負債			
應付合約工程款項		119,253	94,384
應付貨款及其他應付款項	11	299,351	321,068
一年內應付之融資租賃承擔		44	87
應付稅項		1,690	2,132
衍生財務工具		205	—
銀行貸款 — 一年內應付款項		556,713	396,063
		977,256	813,734
流動資產淨值		106,331	342,479
總資產減流動負債		759,049	1,035,215
非流動負債			
一年後應付之融資租賃承擔		—	44
銀行貸款 — 一年後應付款項		80,500	274,000
遞延稅項		26,556	36,970
		107,056	311,014
		651,993	724,201
資本及儲備			
股本		44,324	44,324
儲備		607,669	679,877
		651,993	724,201

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（「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」）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。

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）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. 採納香港財務報告準則

在本年度，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈現正生效或已生效之修訂本及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第三十九號及 香港財務報告準則第七號（修訂本）	財務資產的重新分類
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
香港（國際財務匯報準則） — 詮釋第十二號	服務特許權安排
香港（國際財務匯報準則） — 詮釋第十四號	香港會計準則第十九號： 界定福利資產限額、最低融資規定及 相互之間的關係

採用此等新香港財務報告準則，並沒有對本會計期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訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年五月國際財務報告準則的改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年四月國際財務報告準則的改進 ²
香港會計準則第一號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第二十三號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第二十七號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第三十二號及 香港會計準則第一號(修訂本)	可贖回財務工具及清盤產生之責任 ³
香港會計準則第三十九號(修訂本)	合資格被對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第一號及 香港會計準則第二十七號(修訂本)	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司的 投資成本 ³
香港財務報告準則第二號(修訂本)	既得條件及取消 ³
香港財務報告準則第三號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第七號(修訂本)	改進財務工具的披露 ³
香港財務報告準則第八號	經營分類 ³
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第九號及 香港會計準則第三十九號(修訂本)	嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第十三號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第十五號	房地產建築協議 ³
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第十六號	海外業務投資淨額之對沖 ⁷
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第十七號	向所有者分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務匯報準則) — 詮釋第十八號	客戶資產的轉移 ⁸

- ¹ 於二零零九年一月一日起或以後年度期間生效，除了香港財務報告準則第五號之修訂本於二零零九年七月一日起或以後年度期間生效。
- ² 於二零零九年一月一日，二零零九年七月一日，以及二零一零年一月一日起或以後年度期間酌情生效。
- ³ 於二零零九年一月一日起或以後年度期間生效。
- ⁴ 於二零零九年七月一日起或以後年度期間生效。
- ⁵ 於二零零九年六月三十日期末或以後年度期間生效。
- ⁶ 於二零零八年七月一日起或以後年度期間生效。
- ⁷ 於二零零八年十月一日起或以後年度期間生效。
- ⁸ 適用於二零零九年七月一日起或以後的轉移。

採用香港財務報告準則第三號(經修訂)可能影響收購日期為二零一零年四月一日起或以後開始之首個年度報告期開始之日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第二十七號(經修訂)將影響不會導致失去控制權之母公司於附屬公司權益變動之會計處理，該等變動將會列作權益交易。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團之業績或財務狀況並無重大影響。

3. 營業額

營業額指於本年度已進行之建築合約工程之收益、裝飾及維修服務之收益、安裝建築材料合約工程之收益、出售建築材料及健康食品、物業投資之租金收入、提供物業代理及管理服務之總值。

4. 分類資料

(a) 業務分類

下表說明了本集團業務類別之年度營業額及虧損資料。

	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	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
截至二零零九年 三月三十一日 止年度									
營業額									
對外銷售	1,400,610	154,762	206,967	45,441	19,100	1,595	—	—	1,828,475
分類業務間之銷售	45,326	82,749	67,480	1,200	—	861	—	(197,616)	—
總計	<u>1,445,936</u>	<u>237,511</u>	<u>274,447</u>	<u>46,641</u>	<u>19,100</u>	<u>2,456</u>	<u>—</u>	<u>(197,616)</u>	<u>1,828,475</u>
分類業務間之 銷售是以成本 加若干毛利計算。									
業績									
分類業績	<u>5,087</u>	<u>2,823</u>	<u>(11,373)</u>	<u>(2,096)</u>	<u>(49,653)</u>	<u>262</u>	<u>(16)</u>	<u>(400)</u>	<u>(55,366)</u>
財務費用									(9,242)
分佔聯營公司虧損	—	—	—	—	(3,483)	—	—	—	(3,483)
分佔共同控制 實體溢利	3,076	—	—	—	—	—	(31)	—	3,045
持作買賣之投資之 公平值變動之虧損	(189)	—	(1,083)	—	—	—	—	—	(1,272)
衍生財務工具之 公平值變動之虧損									(58)
未分配其他收入									2,185
未分配開支									(2,135)
除稅前虧損									(66,326)
稅項									6,960
年度虧損									<u>(59,366)</u>
其他資料									
折舊	640	—	807	1,833	705	72	—	—	4,057
商譽減值	—	—	2,440	540	—	—	—	—	2,980
物業、廠房及 設備減值虧損	—	—	2,145	—	—	—	—	—	2,145
預付租賃款項 減值虧損	—	—	383	—	—	—	—	—	383
投資物業之公平值 變動之虧損	—	—	—	—	68,609	—	—	—	68,609

	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	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
截至二零零八年 三月三十一日止年度									
營業額									
對外銷售	1,069,385	142,532	153,013	62,428	17,648	863	—	—	1,445,869
分類業務間之銷售	12,858	2,882	15,990	1,203	—	2,555	—	(35,488)	—
總計	<u>1,082,243</u>	<u>145,414</u>	<u>169,003</u>	<u>63,631</u>	<u>17,648</u>	<u>3,418</u>	<u>—</u>	<u>(35,488)</u>	<u>1,445,869</u>
分類業務間之銷售 是以成本加若干 毛利計算。									
業績									
分類業績	<u>7,460</u>	<u>6,751</u>	<u>3,131</u>	<u>(1,722)</u>	<u>125,687</u>	<u>379</u>	<u>(31)</u>	<u>(1,100)</u>	140,555
財務費用									(10,183)
分佔聯營公司溢利	—	—	—	—	2,624	—	—	—	2,624
分佔共同控制 實體溢利(虧損)	3,525	—	—	—	—	—	(16)	—	3,509
持作買賣之投資之 公平值變動之收益									242
衍生財務工具之投資之 公平值變動之收益									2,261
未分配其他收入									540
未分配開支									(20,908)
除稅前溢利									118,640
稅項									(24,350)
年度溢利									<u>94,290</u>
其他資料									
折舊	1,120	38	1,163	2,360	96	101	—	—	4,878
給予一名供應商之 預付款項之減值— 未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	7,738
投資物業之公平值 變動之虧損	—	—	—	—	113,421	—	—	—	113,421

(b) 地區分類

因本集團的營業額主要位於香港，故並未根據客戶之地理位置編製以地區市場分類的本集團營業額分析。

5. 除稅前(虧損)溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：		
物業，廠房及設備之折舊	4,057	4,878
預付租賃款項攤銷	17	—
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	8,816	10,183
須於五年後悉數償還之銀行借貸之利息	426	—
商譽之減值	2,980	—
物業，廠房及設備之減值虧損	2,145	—
預付租賃款項之減值虧損	383	—
給予一名供應商之預付款項之減值虧損	—	7,738
利息收入	(209)	(724)
資本化為合約工程成本之開支：		
折舊	11,496	10,198
經營租賃之租金：		
— 廠房及機器	14,295	12,988
— 其他	955	720

6. 稅項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	(1,836)	(2,593)
過往年度(不足)超額撥備	(1,618)	34
	(3,454)	(2,559)
遞延稅項	10,414	(21,791)
	6,960	(24,350)

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，由二零零八／二零零九課稅年度開始，公司利得稅由17.5%下調至16.5%，故此本年度香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%（二零零八年：17.5%）計算。

7. 股息

年內獲確認為已分派發之股息如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
普通股：		
已付中期股息 — 每股港幣0.5仙 (二零零八年：每股港幣1.5仙)	2,216	6,649
已付二零零八年末期股息 — 每股港幣2.5仙 (二零零八年：二零零七年每股港幣2.5仙)	11,081	11,081
	<u>13,297</u>	<u>17,730</u>

董事建議派發末期股息每股港幣1.0仙(二零零八年：港幣2.5仙)，建議之股息須待股東於股東大會上批准。

8. 每股(虧損)盈利

本年度每股基本(虧損)盈利乃根據本年度虧損港幣59,366,000元(二零零八年：盈利港幣94,290,000元)及截至二零零九年三十一日止兩個年度每年之443,236,068股已發行股份計算。

截至二零零九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(虧損)盈利。

9. 應收進度款項

應收進度款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
三十日內	44,583	89,257
三十一至六十日	—	24,085
六十一至九十日	—	3,098
超過九十日	3,483	861
	<u>48,066</u>	<u>117,301</u>

10. 應收貨款及其他應收款項

應收貨款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
三十日內	15,280	16,823
三十一至六十日	7,816	15,957
六十一至九十日	2,449	4,796
超過九十日	10,868	9,753
	<u>36,413</u>	<u>47,329</u>

11. 應付貨款及其它應付款項

應付貨款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
三十日內	77,615	115,290
三十一至六十日	1,681	3,441
六十一至九十日	926	324
超過九十日	5,302	6,048
	<u>85,524</u>	<u>125,103</u>

業務回顧

建築部

截至二零零九年三月三十一日止年度，建築部之營業額上升33.6%至港幣1,445,900,000元(二零零八年：港幣1,082,200,000元)。然而由於地產市場放緩導致樓宇建築工程減少，樓宇建築行業競爭激烈，本部門毛利率仍然下跌。

於二零零九年三月三十一日，手頭合約之價值總額達港幣400,700,000元。

年內及年結後已完成之主要工程如下：—

項目	地點	類型	完成日期
1. 興建沙田第三期4丙及38甲地區之住宅發展項目	沙田	住宅	二零零八年五月
2. 為英基學校協會興建智新書院校舍	愉景灣	機構	二零零八年八月
3. 興建渣華道172-186號之港濤軒	北角	住宅	二零零八年十一月
4. 興建德士古道與青山道交界處之寶血會思源學校	荃灣	機構	二零零八年十二月
5. 興建One LaSalle (前稱喇沙利道1號及1E號)	九龍塘	住宅	二零零九年二月
6. 秀茂坪邨第十四期重建項目工程	秀茂坪	住宅	二零零九年三月
7. 興建加列山道35號住宅發展項目	山頂	住宅	二零零九年四月
8. 興建位於香港國際機場之中國飛機服務有限公司之飛機維修機庫	赤鱸角	商業	二零零九年四月
9. 建議會議及度假式酒店發展項目	愉景灣	商業	二零零九年五月

本部門一直積極探尋海外建築機會，並已獲得一份在馬爾代夫興建Villingili度假村及水療設施之合約。年內，亦贏得有關香港國際機場客運大樓候機室增建設施之合約。

於年結後，本部門亦獲得為太古集團在萬茂里興建行人天橋、踏腳區塊及景觀美化工程及在愉景灣第十四期N1d區興建三幢中層住宅大廈之項目。

裝飾及維修部

截至二零零九年三月三十一日止年度，裝飾及維修部之營業額保持穩步增長。年內，本部門之營業額攀升至港幣237,500,000元，較去年之港幣145,400,000元銳升63.3%。我們對質量的堅持得到業內廣泛認同，這也是業務持續增長之主要原因。年內本部門依然於當前艱難之經濟環境中獲得盈利。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本部門主要進行下列維修工程：

- (1) 半山地利根德里10號騰皇居之改建及維修工程
- (2) 北愉景灣N3區會議及度假式酒店之上蓋、前臺、餐廳及水療設備之裝修工程
- (3) 馬己仙峽道1-3號嘉慧園之維修工程

舊山頂道9號裕景花園之會所及電梯大堂、北角渣華道172-186號港濤軒之會所及窩打老道23號青年會國際賓館之水晶殿維修工程已如期完工。其他項目現正按計劃推行。

於年結後，本部門取得天水圍頌富商場之維修及重新劃分工程。

於二零零九年三月三十一日，本部門之合約總額達港幣165,200,000元。

建築材料部

儘管市況充滿挑戰，然而本部門於回顧年度之營業額取得理想增長。截至二零零九年三月三十一日止年度，本部門之營業額達港幣274,400,000元，而去年則為港幣169,000,000元。由於競爭激烈，邊際利潤較去年略為減少。

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於截至二零零九年三月三十一日止年度進行了下列工程：

- (1) 沙田樂景街28號御龍山 — 假天花
- (2) 西九龍站及佐敦道至尖東站之鐵路隧道 — 假天花
- (3) 九龍內地段第11076號紅磡灣填海區 — 假天花
- (4) 香港香港仔大道238號 — 木地板
- (5) 數碼港貝沙灣R5期 — 假天花
- (6) 北角渣華道172-186號港濤軒 — 假天花及木地板
- (7) 半山地利根德里10號騰皇居 — 假天花
- (8) 澳門南灣壹號湖畔 — 假天花

於回顧年度內獲授之主要合約包括：

- (1) 北角渣華道172-186號港濤軒 — 木地板
- (2) 荃灣楊屋道荃灣市地段394號 — 假天花
- (3) 沙田樂景街28號御龍山 — 假天花
- (4) 銅鑼灣大坑道13-15號 — 假天花
- (5) 沙田烏溪沙銀湖•天峰 — 假天花
- (6) 澳門新口岸填海區B區B地段 — 假天花

於財政年度完結時，華高達香港及華高達澳門之手頭未完成合約達港幣52,100,000元，主要包括供應及安裝廚櫃、地板及假天花系統之合約。

泰記有限公司(「泰記」)

於回顧年度內，泰記之營業額及毛利率進一步上升，尤以工程項目銷售為甚。年內確認之營業額較去年高出約42%。

年內，供應喉管及配件之主要合約載列如下：

- (1) 跑馬地禮頓道皇冠假日酒店 — 黑鋼管
- (2) 澳門永利渡假酒店二期 — 黑鋼管
- (3) 將軍澳第73B區將軍澳市地段92號明愛白英奇專業學校 — 黑鋼管
- (4) 澳門大潭山壹號 — 暖氣通風空調銅管
- (5) 香港機場擴建工程SSP 333 — 鍍鋅鋼管
- (6) 多個港鐵站 — 鍍鋅鋼管及黑鋼管
- (7) 水務署若干地點之更換及修復水管計劃(例如更換及修復水管工程第2階段 — 元朗、大棠、錦田、八鄉及石崗水管工程及港島北及港島南水管工程) — 聚乙烯喉管
- (8) 離島污水收集系統第一階段 — 渠務署榕樹灣污水收集系統、污水處理廠及排污渠，以及索罟灣污水收集、處理及排放設施 — 聚乙烯喉管

於二零零九年三月三十一日，泰記之手頭合約總值為港幣31,100,000元。

美亨實業有限公司(「美亨」)及美興新型建築材料(惠州)有限公司(「美興」)

本年度之營業額較去年為高，惟邊際利潤減少，加上中國廠房由於搬遷廠房而停工亦導致損失，故本部門錄得虧損。

截至二零零九年三月三十一日止年度，已進行下列大型工程：

- (1) 將軍澳73乙區將軍澳市地段92號明愛白英奇專業學校 — 設計、供應及安裝幕牆、玻璃牆、鋁飾板、鋁製簷蓬及鋁窗
- (2) 南灣道57號Belgravia — 更換窗戶
- (3) 香港公開大學 — 二期(第一階段)擴展工程 — 設計、供應及安裝幕牆及玻璃牆
- (4) 彩雲道2號地盤發展計劃第一期及秀茂坪第十二期(地區休憩用地) — 鋁窗工程
- (5) 荃灣德士古道與青山道交界處之寶血會思源學校 — 設計、供應及安裝鋁窗、百葉及玻璃工程
- (6) 愉景灣之建議會議及度假式酒店發展項目 — 設計、供應及安裝鋁窗、門及玻璃工程
- (7) 尖沙咀金馬倫道33號之建議辦公／商業發展項目 — 設計、供應及安裝幕牆及玻璃牆
- (8) 半山巴丙頓徑6D-6E號 — 安裝窗戶、玻璃牆及鋁門以及百葉
- (9) 大埔馬窩大埔市地段 179號 — 安裝鋁窗、玻璃窗、百葉及玻璃欄河
- (10) 南灣坊5-11及13-19號RBL833及RBL820建議住宅發展項目 — 設計、供應、安裝及測試幕牆、玻璃牆、窗戶、百葉、雲石飾板、鐵軌及木材裝飾
- (11) 灣仔皇后大道東235-245號內地段9006號之市區重建局項目H17 — 幕牆、玻璃牆及鋁飾板、鋁窗及金屬百葉工程
- (12) 九龍塘喇沙利道1號及1E號One LaSalle — 設計、供應及安裝幕牆、玻璃欄河、鋁飾板及鋁趟門工程
- (13) 九龍塘書院道8號Eight College — 設計、供應及安裝幕牆、鋁窗、百葉及天窗
- (14) 加列山道35號之住宅發展項目 — 設計、供應及安裝鋁飾條及赤陶飾面

於二零零九年三月三十一日，美亨之手頭合約達港幣78,900,000元。

物業發展部

Eight College (本集團全資擁有之發展項目，前稱書院道8號) 及One LaSalle (與新創建集團有限公司聯合發展之項目，前稱喇沙利道1號及1E號) 已分別於二零零九年四月及五月獲得了預售同意書，而One LaSalle更錄得熱烈銷情。預期Eight College之興建工程將於二零零九年第三季落成。該兩個住宅項目皆展示出高貴典雅之建築風格及瑰麗堂皇之花園。該兩個座落於九龍塘豪宅區內之豪華物業除可接駁多項交通工具外，更毗鄰名校網絡，正好是隔絕塵囂和交通暢達之完美配搭。

至於與新鴻基地產發展有限公司在荃灣掃管笏發展之住宅發展項目，我們正在向城市規劃委員會領取規劃批准文件。位於元朗流浮山丈量約129號之住宅發展項目現時正處於呈交樓宇文件及在憲報作出公佈階段。

物業投資部

本部門之營業額略增至港幣19,100,000元 (二零零八年：港幣17,600,000元)，主要貢獻來自德興大廈 (現已易名為The Austine)。

年內，本集團投資物業之租賃表現保持理想，其中我們的主要投資物業，位於沙田的沙田工業中心截至二零零九年三月三十一日之佔用率約為99%。

於二零零九年四月，德興大廈已完全轉變為一幢服務式公寓大廈。新樓宇名為「The Austine」，蘊含現世代倫敦格調，並襯托出鄰近佐敦站、九龍站及柯士甸站 (將於二零零九年下半年揭幕) 這三個港鐵站之優勢。經翻新後，該項目面貌一新，提高吸引力之餘，預料亦有助增加租金收益。

本集團繼續擴大其投資物業組合，年內購入了大角咀必發道97號之額外單位。年內，本集團之投資物業 (包括沙田之沙田工業中心多個單位、荃灣美環街23-25號、大角咀必發道91、93、95及97號、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) 盡皆為本集團帶來滿意之收入貢獻。

物業代理及管理部

目前，本部門向尖沙咀赫德道8號、上水高爾夫景園及佐敦The Austine提供物業管理、收租及租務代理服務。本部門亦擔任One LaSalle、Eight College及金馬倫道33號之物業發展項目之項目經理。

年內，本部門營業額為港幣2,500,000元，而去年同期為港幣3,400,000元。

於二零零九年四月一日，本集團一間全資附屬公司與查氏家族名下多間物業發展公司訂立專業服務合同，管理中華人民共和國 (「中國」) 浙江省海寧市一個大型綜合發展項目之建築工程，包括酒店、住宅、商業及零售發展項目。該項目使本集團能夠充分利用其總體規劃大型綜合發展項目之專業知識和經驗，亦確保本集團一直堅持的優質服務能應用於海寧項目。

健康產品部

由於未能錄得溢利之零售商舖數量減少，故截至二零零九年三月三十一日止年度之營業額跌至港幣46,600,000元(二零零八年：港幣63,600,000元)。毛利率略低於去年。

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，於二零零九年三月三十一日，總額為港幣1,038,400,000元(其中港幣391,800,000元是以本集團之若干土地及樓宇、投資物業和發展中的物業作第一抵押)，其中港幣637,200,000元之貸款已提取，而約港幣115,900,000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。於二零零九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣195,600,000元(二零零八年：港幣148,400,000元)，並佔流動資產18.1%(二零零八年：12.8%)。

年內，本集團營運業務之淨現金流入為港幣146,800,000元(主要由於應收合約工程款項、應收進度款項、應收貨款及其它應收款項數量之減少)，投資業務淨現金流出為港幣52,600,000元(主要用於融資購入位於惠州之廠房和收購必發道之物業)，以及融資業務淨現金流出為港幣46,200,000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)於二零零九年三月三十一日為港幣441,600,000元(二零零八年：現金及銀行結餘淨額為港幣521,700,000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67.7%(二零零八年：72.0%)。於年結日流動資產淨值減少港幣236,100,000元至港幣106,300,000元，流動比率(流動資產除以流動負債)為1.11倍(二零零八年：1.42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652,000,000元，當中包括港幣607,700,000之儲備，較於二零零八年三月三十一日之港幣724,200,000元，減少港幣72,200,000元。以此為基準，於二零零九年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣1.47元，而於二零零八年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣1.63元。股東資金減少之主因是遭受虧損及派發股息所致。

主要收購

於回顧年度，本集團購入位於惠州一座廠房，用於建造鋁窗和幕牆業務之加工工廠。本集團亦向獨立第三方購入若干物業作投資之用：

收購之詳情如下：—

- 本集團于中國惠州購買並興建一座新鋁窗加工廠，並於二零零八年十月投入運營。
- 年內，本集團收購九龍大角咀必發道97號閣樓、一樓、四樓、天台及頂樓，總代價為港幣4,100,000元。

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637,200,000元（於二零零八年三月三十一日：港幣670,100,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，為購買位於惠州之廠房以及收購物業作投資用途之融資。貸款之還款期攤分五年，於首年內須償還港幣556,700,000元，於第二年內須償還港幣5,500,000元，於第三至第五年內須償還共港幣49,500,000元，而五年後則須償還共港幣25,500,000元。利息是根據香港銀行同業拆息附加以吸引利率差幅計算。

抵押品

於二零零九年三月三十一日，本集團若干賬面值約為港幣608,600,000元（二零零八年三月三十一日：港幣606,800,000元）之土地及樓宇、投資物業以及發展中物業已抵押予銀行，以獲得港幣374,300,000元之貸款（於二零零八年三月三十一日：港幣293,500,000元）。

或然負債

於年結日，本集團就共同控制實體訂定之若干履約保證為港幣34,138,000元(二零零八年：港幣34,138,000元)向銀行作出擔保。

此外，於年結日，本集團就共同控制實體獲授之銀行貸款為港幣108,500,000元(二零零八年：港幣108,500,000元)向銀行作出擔保。約為港幣91,582,000元(二零零八年：港幣59,716,000元)之銀行融資額已被共同控制實體使用。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，本公司一間附屬公司負責為新建大廈進行地基工程，就煩擾及疏忽之指控被提出法律行動。於二零零九年三月三十一日，本公司董事認為，由於索償金額需由法庭評定，故現在是不適當及不能切實地評估其財務影響。

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。於二零零九年三月三十一日，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。

資本承擔

於年結日，本集團有下列承擔：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<u>已訂約但未列於綜合財務報表內</u>		
購入投資物業之承擔	—	900
購入物業、廠房及設備之承擔	—	6,911

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(二零零八年：港幣231,500,000元)之資金，佔預計項目成本之23.63%(二零零七年：23.63%)。

僱員及酬金政策

於二零零九年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)有大約六百名全職月薪僱員。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，並確保其薪酬維持於合理之市場水平。

未來發展方向及前景

雖然有跡象顯示全球各主要經濟體系將於未來一段時間繼續承受金融危機之影響，但廣泛共識為中國應會是率先復蘇及經濟恢復增長的國家之一。

由於香港經濟與中國經濟血脈相連，故香港肯定能夠從中國迅速復蘇中受惠。香港政府估計，本港經濟最早將於二零一零年開始復蘇，未來四年之本地生產總值增幅預料將達到每年3.5%。

為落實更具體措施，香港政府已公佈興建十項大型基建工程之政府開支。該等開支將繼續按年增加，直至二零一一年，估計香港政府每年將動用高達港幣500億元建設基建項目。

鑒於本集團過往參與政府工程之卓越紀錄，預期本集團於未來五至七年間將會繼續因為該等基建項目而從中獲得裨益。

展望未來，本集團將貫徹慎重之業務策略，藉此強化現有業務。本集團管理層已採取一切可行措施以節約成本。我們期待本集團除了走出當前的全球危機之餘，更能夠從業務中獲得更高利潤。

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。

於二零零九年三月三十一日止年度內，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。董事會正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二零零八年八月四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

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

本集團截至二零零九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二零零九年三月三十一日止年度之本集團綜合資產負債表、綜合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

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

非執行董事

查懋德先生

查燿中先生

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，二零零九年六月二十二日