

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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：896)

截至二零二零年三月三十一日止年度 全年業績公告

業績概要

截至二零二零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」）錄得來自持續經營業務收入港幣958,200,000元，較上一財政年度錄得之港幣1,948,100,000元同比下降50.8%。本公司擁有人應佔綜合溢利為港幣221,400,000元（二零一九年：港幣578,000,000元），較去年溢利減少61.7%。該減少主要由於(a)上一年度來自出售本集團位於沙田之自用物業、附屬公司及一項擁有40%權益位於上環之住宅物業產生之例外巨額收益；(b)並無錄得來自本公司於上一年度已終止經營之美亨實業控股有限公司之鋁窗、門及幕牆業務產生之利潤；(c)截至二零二零年三月三十一日止年度來自建築部之貢獻因收入下跌而減少；及(d)截至二零二零年三月三十一日止年度出售一項位於西營盤之住宅物業及一項擁有50%權益位於葵涌之工業物業以及開始拆售另一項位於長沙灣之住宅物業之收益抵銷部分下跌。

本年度持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利及每股攤薄盈利分別為港幣20.3仙及港幣20.3仙，較去年分別為港幣55.7仙及港幣54.9仙分別減少63.6%及63.0%。

於二零二零年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣3,923,600,000元（二零一九年：港幣3,779,400,000元），較去年增加3.8%。於二零二零年三月三十一日，每股資產淨值為港幣3.60元（二零一九年：港幣3.46元）。

股息

本公司董事會（「董事會」）建議向於二零二零年九月三日名列本公司股東名冊之股東，派發截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣5.0仙（二零一九年：每股港幣5.0仙）。連同年內已派發之中期股息每股港幣2.5仙（二零一九年：每股港幣2.5仙），全年共派付股息每股港幣7.5仙（二零一九年：每股港幣7.5仙，以現金派發及以實物分派特別中期股息）。建議之末期股息須待定於二零二零年八月二十五日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，將於二零二零年九月十五日派發。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年八月二十日至二零二零年八月二十五日（包括首尾兩日）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相關股票及過戶表格，必須於二零二零年八月十九日下午四時三十分前，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，地址為香港灣仔皇后大道東183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

本公司將於二零二零年九月一日至二零二零年九月三日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權獲派發截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息（「二零二零年末期股息」）之股東身份。為符合資格獲派發二零二零年末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，必須於二零二零年八月三十一日下午四時三十分前，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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。

綜合損益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務			
收入	3	958,245	1,948,123
銷售成本		(796,200)	(1,727,267)
毛利		162,045	220,856
其他收入		20,616	7,720
其他收益及虧損	5	31,509	(430)
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益		(308)	166,054
出售附屬公司之(虧損)收益		(1,235)	318,106
預期信貸虧損模式下之(減值虧損)撥回減值虧損淨額		(3,992)	113
市場推廣及分銷費用		(43,435)	(12,174)
行政開支		(212,478)	(248,897)
投資物業之公平值變動			
– 出售時之已變現收益		68,786	44,325
– 未變現收益		114,480	73,614
分佔聯營公司溢利		404	89
分佔合營企業溢利		130,042	74,423
財務費用		(34,682)	(15,151)
除稅前溢利	6	231,752	628,648
稅項支出	8	(10,376)	(62,425)
持續經營業務本年度溢利		221,376	566,223
已終止經營業務			
已終止經營業務本年度溢利	7	–	11,799
本年度溢利		221,376	578,022
本年度溢利			
來自持續經營業務		221,376	566,223
來自已終止經營業務		–	11,799
		221,376	578,022
每股盈利			
就持續經營及已終止經營業務而言			
基本(港仙)	10	20.3	55.7
攤薄(港仙)	10	20.3	54.9
就持續經營業務而言			
基本(港仙)	10	20.3	54.5
攤薄(港仙)	10	20.3	53.8

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度溢利	<u>221,376</u>	<u>578,022</u>
其他全面(支出)收益：		
可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(32)	(4,266)
於出售海外業務時解除匯兌儲備	-	1,285
分佔合營企業之匯兌差額	<u>(6,520)</u>	<u>(7,533)</u>
	<u>(6,552)</u>	<u>(10,514)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>214,824</u></u>	<u><u>567,508</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,858,773	2,225,570
物業、廠房及設備		1,114,411	393,119
使用權資產		5,957	–
聯營公司之權益		7,514	7,110
合營企業之權益		373,458	396,984
合營企業貸款		701,959	498,289
已付收購投資物業按金及預付款項		–	90,465
遞延稅項資產		2,508	2,538
		5,064,580	3,614,075
流動資產			
發展中之待售物業		329,689	322,596
持作待售物業		–	7,441
存貨		16,695	15,357
合約資產		270,177	267,080
應收款項、按金及預付款項	11	100,739	114,148
應收合營企業款項		17	17
應收關聯人士款項		–	24,364
合營企業貸款		–	24,209
透過損益按公平值計算之財務資產		319	519
可退回稅項		7,501	10,394
銀行結餘及現金		246,140	869,514
		971,277	1,655,639
分類為持作出售資產	12	483,587	–
		1,454,864	1,655,639
流動負債			
應付款項及其他應付款項	13	646,038	772,165
撥備		70,727	87,637
租賃負債		6,270	–
應付稅項		65,346	66,813
銀行貸款—於一年內應付款項		1,666,350	351,000
		2,454,731	1,277,615
流動(負債)資產淨值		(999,867)	378,024
總資產減流動負債		4,064,713	3,992,099

	附註	二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債			
撥備		119,442	200,299
遞延稅項負債		16,758	12,356
租賃負債		4,867	—
		<u>141,067</u>	<u>212,655</u>
		<u>3,923,646</u>	<u>3,779,444</u>
資本及儲備			
股本	14	109,092	109,083
儲備		3,814,554	3,670,361
		<u>3,923,646</u>	<u>3,779,444</u>

附註：

1. 編製綜合財務報表之基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。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」）及香港公司條例之適用披露要求。

在編製本綜合財務報表時，鑒於本集團於二零二零年三月三十一日的流動負債超逾其流動資產港幣999,867,000元，且本集團於同日亦擁有被分類為流動負債之銀行貸款合共港幣1,666,350,000元，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金狀況。根據本集團過往成功重續其借貸融資之經驗，本公司董事有信心本集團將能於借貸融資到期時重續該等融資。

本公司董事認為，經計及本集團未動用的銀行融資、內部產生的資金及本集團重續上述借貸融資的能力，本集團擁有充足營運資金可滿足其自二零二零年三月三十一日起計未來十二個月之需求。因此，綜合財務報表已按持續經營基準予以編製。

除投資物業及若干財務工具乃於每個報告期末以公平值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

歷史成本一般按交換商品及服務時所付代價之公平值計量。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第十六號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第二十三號	所得稅之不確定性之處理
香港財務報告準則第九號（修訂本）	具有負補償之提前還款特點
香港會計準則第十九號（修訂本）	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第二十八號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及財務表現及／或對該等綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第十六號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第十六號。香港財務報告準則第十六號取代香港會計準則第十七號「租賃」及相關詮釋。

租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第十七號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第四號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第十六號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第十六號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第十六號，而累計影響已於二零一九年四月一日首次應用當日確認。

於二零一九年四月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第十六號第C8(b)(ii)項過渡法以相關租賃負債之相等金額（經就預付租賃款項作出調整）確認額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日期的一切差異已於期初累計溢利確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第十六號項下之經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第十七號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 依賴透過應用香港會計準則第三十七號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱之替代方法，以評估租賃是否虧損性；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計十二個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 根據於首次應用日期的事實及情況使用事後方式為本集團具有續租及終止選擇權的租賃釐定租期。

就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為5.17%。

	於 二零一九年 四月一日 港幣千元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	13,135
加：合理確定行使續租選擇權	2,700
減：可行權宜方法－租期於首次應用日期起計十二個月內結束之租賃	<u>(617)</u>
	<u>15,218</u>
於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第十六號時 確認與經營租賃有關之按相關增額借款利率貼現之租賃負債	<u>9,928</u>
分析為	
流動	4,191
非流動	<u>5,737</u>
	<u>9,928</u>

於二零一九年四月一日之自用使用權資產及分租項下的使用權資產（分類為投資物業）賬面值包括以下項目：

	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第十六號時確認與經營租賃有關的 使用權資產（附註）	<u>9,928</u>
按類別：	
土地及樓宇	6,723
投資物業－土地及樓宇	<u>3,205</u>
	<u>9,928</u>

附註：於首次應用日期，分租事項下的租賃物業根據該日的主租賃事項及分租事項的餘下合約條款及條件單獨評估並分類為經營租賃。根據本集團有關投資物業的會計政策，於首次應用日期分租事項下港幣3,205,000元的所有租賃物業被分類為經營租賃，並於首次應用日期重新計量為公平值。

應用香港財務報告準則第十六號前，本集團已考慮已付可退回租賃按金被視為於其他應收款項下採用香港會計準則第十七號之租賃下之權利及義務。根據香港財務報告準則第十六號下之租賃款項之定義，該等按金並非與使用相關資產權利有關之款項，並已作出調整以反映於過渡時之貼現影響。

自二零一九年四月一日起生效，被分類為發展中之待售物業／持作待售物業的租賃土地根據香港財務報告準則第十六號以成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

下列為對於二零一九年四月一日之綜合財務狀況表中確認之金額所作出的調整。未受變動影響的項目不計入在內。

	先前 於二零一九年 三月三十一日 呈報之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	根據香港 財務報告準則 第十六號 於二零一九年 四月一日之 賬面值 港幣千元
非流動資產			
使用權資產	–	6,723	6,723
投資物業	2,225,570	3,205	2,228,775
流動負債			
租賃負債	–	(4,191)	(4,191)
非流動負債			
租賃負債	–	(5,737)	(5,737)

作為出租人

根據香港財務報告準則第十六號之過渡性條文，除本集團擔任中間出租人的分租外，本集團無須就本集團為出租人之租賃作出任何過渡調整，惟須根據香港財務報告準則第十六號自首次應用當日為該等租賃列賬，而並無重列比較資料。

應用香港財務報告準則第十六號前，已收可退回租賃按金被視為於應付款項及其他應付款項下採用香港會計準則第十七號之租賃下之權利及義務。根據香港財務報告準則第十六號下之租賃款項之定義，該等按金並非有關使用權資產之款項，並已作出調整以反映於過渡時之貼現影響。然而，在首次應用日期（二零一九年四月一日）將予確認之就貼現影響所作調整微不足道。

本公司董事認為，應用香港財務報告準則第十六號作為出租人對本集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表及其於截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及現金流量並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第十七號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第十六號 (修訂本)	新型冠狀病毒相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第十號及 香港會計準則第二十八號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ²
香港會計準則第一號及 香港會計準則第八號(修訂本)	重大的定義 ³
香港財務報告準則第九號、 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)	利率基準改革 ³

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於待釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂的財務報告概念框架亦於二零一八年發佈。其相應的修訂，即「對香港財務報告準則中概念框架的引用的修訂」，將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述香港財務報告準則的修訂外，本公司董事預期於可見將來應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第一號及香港會計準則第八號「重大的定義」(修訂本)

該等修訂透過納入作出重要性判斷時的額外指引及解釋對重大的定義進行了改進。尤其是，該等修訂：

- 納入「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 納入使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於寬泛。

該等修訂亦符合所有香港財務報告準則的定義並將於本集團於二零二零年四月一日開始的年度期間強制生效。應用該等修訂預期將不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響綜合財務報表的呈列及披露。

二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及對香港財務報告準則中概念框架的引用的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎等詞彙；
- 引入著重權利之新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣之新負債定義，惟不會改變負債與股本工具之間之區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，並僅用於資產或負債現值產生變動之收入或支出；及
- 討論不明朗因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出以致使有關若干香港財務報告準則中之提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架之先前版本。該等修訂在本集團於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間生效。除仍參考該框架先前版本之特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架釐定會計政策，尤其是會計準則項下未另行處理之交易、事件或情況。

3. 收入

收入指年內自建築工程合約、裝飾及維修工程合約、安裝建築材料、健康產品之銷售、提供物業代理及管理服務、酒店營運以及物業投資之租賃收入已收或應收款項總金額，分析如下：

收入分列

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務		
隨時間確認：		
建築工程合約之收入	600,251	1,620,484
裝飾及維修工程合約之收入	211,677	130,115
安裝建築材料之收入	38,207	90,982
酒店營運收入	2,798	–
物業管理服務收入	13,030	6,460
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	50,279	59,870
物業代理服務收入	3,429	6,879
來自客戶合約之收入	919,671	1,914,790
物業投資之租賃收入	38,574	33,333
	958,245	1,948,123
地區市場：		
香港	958,245	1,948,123

4. 分類資料

本集團主要經營範疇分為七類：建築、裝飾及維修工程、建築材料設計、供應及安裝、健康產品之銷售、物業投資（包括物業投資租賃收入及酒店營運收入）、物業發展及物業代理及管理服務之提供。本集團根據此等分類為基準報告其內部財務資料，並由本公司執行董事（為主要經營決策者）定期審閱以分配各分類間之資源及評估分類間之表現。

於以實物分派方式出售美亨實業控股有限公司（「美亨」）及其附屬公司（統稱為「美亨集團」）後，計入「建築材料」分類之設計、供應及安裝鋁窗及幕牆業務於二零一九年三月十八日已終止經營。下文所呈報的截至二零一九年三月三十一日止年度的分類資料不包括該等已終止經營業務的任何金額（詳述於附註7）。

(a) 分類收入及業績

以下為本集團各經營及可呈報分類之收入及業績之分析：

持續經營業務

截至二零二零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	物業發展 港幣千元	物業代理 及管理 港幣千元	分類總計 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入										
對外銷售	600,251	211,677	38,207	50,279	41,372	-	16,459	958,245	-	958,245
分類業務間之銷售	4,778	22,624	3,769	69	6,815	-	1,671	39,726	(39,726)	-
總計	<u>605,029</u>	<u>234,301</u>	<u>41,976</u>	<u>50,348</u>	<u>48,187</u>	<u>-</u>	<u>18,130</u>	<u>997,971</u>	<u>(39,726)</u>	<u>958,245</u>
業績										
分類業績	<u>32,463</u>	<u>7,945</u>	<u>730</u>	<u>(8,583)</u>	<u>99,329</u>	<u>132,730</u>	<u>353</u>	<u>264,967</u>	<u>-</u>	<u>264,967</u>
未分配支出										(33,215)
除稅前溢利										<u>231,752</u>

截至二零一九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	物業發展 港幣千元	物業代理 及管理 港幣千元	分類總計 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入										
對外銷售	1,620,484	130,115	90,982	59,870	33,333	-	13,339	1,948,123	-	1,948,123
分類業務間之銷售	703	59,284	2,198	145	6,869	-	11,664	80,863	(80,863)	-
總計	<u>1,621,187</u>	<u>189,399</u>	<u>93,180</u>	<u>60,015</u>	<u>40,202</u>	<u>-</u>	<u>25,003</u>	<u>2,028,986</u>	<u>(80,863)</u>	<u>1,948,123</u>
業績										
分類業績	<u>61,147</u>	<u>4,474</u>	<u>261</u>	<u>(2,881)</u>	<u>285,512</u>	<u>302,126</u>	<u>831</u>	<u>651,470</u>	<u>-</u>	<u>651,470</u>
未分配支出										(22,822)
除稅前溢利										<u>628,648</u>

各經營分類間之會計政策與本集團之會計政策一致。分類業績代表每個分類產生之業績，並未分配總部及業務經營不活躍之附屬公司之行政成本。於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司董事已修訂若干自用物業折舊支出及總部所產生員工成本的分配，並呈列為未分配支出。此乃向主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之目的。

分類業務間之銷售乃參考市價計算。

(b) 其他資料

持續經營業務

截至二零二零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	物業發展 港幣千元	物業代理 及管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
計量分類業績或分類資產時計入之金額：									
物業、廠房及設備之折舊	6,052	130	-	588	9,700	-	1,426	11,299	29,195
使用權資產折舊	1,774	719	781	2,592	-	-	-	-	5,866
使用權資產減值	-	-	-	2,151	-	-	-	-	2,151
於轉移至投資物業時持待售物業之重估收益	-	-	-	-	(31,859)	-	-	-	(31,859)
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(183,266)	-	-	-	(183,266)
撇減存貨	-	-	-	-	-	-	1,242	-	1,242
透過損益按公平值計算之財務資產之									
公平值變動之虧損	200	-	-	-	-	-	-	-	200
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(108)	-	-	448	-	-	(32)	-	308
出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	1,235	-	-	-	1,235
預期信貸虧損模式之下之(減值虧損撥回)									
減值虧損淨額	(4,920)	(30)	(178)	(40)	3	9,168	(11)	-	3,992
利息收入	(2,605)	(161)	(91)	(8)	(27)	(2,323)	(1)	(463)	(5,679)
分佔聯營公司溢利	-	-	-	-	(404)	-	-	-	(404)
分佔合營企業虧損(溢利)	-	-	-	-	20,847	(150,889)	-	-	(130,042)
財務費用	35	16	17	206	32,091	2,317	-	-	34,682
添置非流動資產(附註)	676	1,263	-	685	657,778	-	1,792	-	662,194
聯營公司之權益	-	-	-	-	7,514	-	-	-	7,514
合營企業之權益	-	-	-	-	121,658	251,800	-	-	373,458
合營企業貸款	-	-	-	-	479,711	222,248	-	-	701,959
	<u>5,446</u>	<u>1,216</u>	<u>91</u>	<u>-</u>	<u>5,566</u>	<u>-</u>	<u>(1,943)</u>	<u>-</u>	<u>10,376</u>
不包括在計量分類業績但定期匯報給主要經營決策者之金額：									
所得稅支出(計入)	<u>5,446</u>	<u>1,216</u>	<u>91</u>	<u>-</u>	<u>5,566</u>	<u>-</u>	<u>(1,943)</u>	<u>-</u>	<u>10,376</u>

附註： 非流動資產不包括遞延稅項資產、使用權資產、聯營公司之權益、合營企業之權益及合營企業貸款。

截至二零一九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	物業發展 港幣千元	物業代理 及管理 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
計量分類業績或分類資產時計入之金額：									
物業、廠房及設備之折舊	12,064	941	1,061	678	5,196	19	2,839	-	22,798
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(117,939)	-	-	-	(117,939)
透過損益按公平值計算之財務資產之公平值變動之									
虧損	61	-	-	-	-	-	-	-	61
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(337)	-	-	1	(165,718)	-	-	-	(166,054)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	(318,106)	-	-	(318,106)
預期信貸虧損模式之下之(減值虧損撥回)									
減值虧損淨額	(763)	(48)	(7)	(24)	864	(105)	(30)	-	(113)
利息收入	(2,824)	-	-	(6)	(113)	-	(1)	-	(2,944)
分佔聯營公司溢利	-	-	-	-	(89)	-	-	-	(89)
分佔合營企業溢利	-	-	-	-	(47,136)	(27,287)	-	-	(74,423)
財務費用	102	-	-	-	15,049	-	-	-	15,151
添置非流動資產(附註)	961	-	21	28	181,632	-	9	-	182,651
聯營公司之權益	-	-	-	-	7,110	-	-	-	7,110
合營企業之權益	-	-	-	-	272,648	124,336	-	-	396,984
合營企業貸款	-	-	-	-	179,587	342,911	-	-	522,498
	<u>3,851</u>	<u>(800)</u>	<u>(233)</u>	<u>(38)</u>	<u>11,591</u>	<u>47,369</u>	<u>685</u>	<u>-</u>	<u>62,425</u>
不包括在計量分類業績但定期匯報給主要經營決策者之金額：									
所得稅支出(計入)	<u>3,851</u>	<u>(800)</u>	<u>(233)</u>	<u>(38)</u>	<u>11,591</u>	<u>47,369</u>	<u>685</u>	<u>-</u>	<u>62,425</u>

附註： 非流動資產不包括遞延稅項資產、聯營公司之權益、合營企業之權益及合營企業貸款。

地區資料

因本集團的收入港幣958,245,000元(二零一九年：港幣1,948,123,000元)來自香港(本公司所在地區)的客戶，故本集團並未根據客戶之地理位置呈列以地區市場分類的收入作進一步分析。

本集團非流動資產根據資產之地理位置分析呈報如下(附註)：

	二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
香港(所在地區)	4,265,429	3,009,296
中華人民共和國(「中國」)	<u>94,684</u>	<u>103,952</u>
	<u>4,360,113</u>	<u>3,113,248</u>

附註：聯營公司之權益及合營企業之權益分別以其各自經營的地理位置作分析。

非流動資產不包括合營企業貸款及遞延稅項資產。

關於主要客戶之資料

於相關年度內，貢獻超過本集團總收入10%之個別客戶之收入如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
客戶甲(附註)	281,867	1,137,421
客戶乙(附註)	<u>271,883</u>	<u>371,131</u>

附註：來自建築分類之建築合約收益之收入。

5. 其他收益及虧損

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務		
淨匯兌虧損	(150)	(369)
透過損益按公平值計算之財務資產之公平值變動之虧損	(200)	(61)
於轉移至投資物業時持作待售物業之重估收益	<u>31,859</u>	<u>—</u>
	<u>31,509</u>	<u>(430)</u>

6. 除稅前溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務		
除稅前溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	29,195	22,798
減：包含於銷售成本的折舊支出	<u>(2,562)</u>	<u>(2,988)</u>
	26,633	19,810
使用權資產之折舊	5,866	—
減：包含於銷售成本的折舊支出	<u>(1,774)</u>	<u>—</u>
	4,092	—
使用權資產減值	2,151	—
核數師酬金	3,580	3,750
經營租賃項下有關租用物業之最低租賃款項	—	4,611
有關租用物業之短期租賃支出	1,619	—
合約成本計入銷售成本	761,986	1,693,073
存貨成本計入銷售成本	32,972	34,194
撇減存貨計入銷售成本	1,242	—
經營租賃租金收入總額：		
投資物業	(38,574)	(33,333)
其他物業	(48)	(1,849)
減：於年內因產生租金收入而引起的直接經營支出	<u>2,635</u>	<u>2,164</u>
	<u>(35,987)</u>	<u>(33,018)</u>
包含於銷售成本內之支出：		
物業、廠房及設備之折舊	2,562	2,988
使用權資產之折舊	1,774	—
經營租賃項下有關以下各項之最低租賃款項：		
— 廠房及機器	—	17,219
— 其他	—	938
有關廠房及機器之短期租賃支出	<u>13,426</u>	<u>—</u>

7. 已終止經營業務

以實物分派方式出售美亨集團

於二零一九年三月十八日以實物分派方式向本公司股東分派美亨股份作為特別中期股息後，美亨及其附屬公司不再為本公司附屬公司。於實物分派完成後，美亨及其附屬公司均被視為本公司的關聯人士，原因為本公司的主要股東CCM Trust (Cayman) Limited及若干全權信託於美亨擁有實益權益。

二零一八年四月一日至二零一九年三月十八日期間自美亨集團從事之已終止經營業務之溢利載列如下。

港幣千元

收入	366,884
銷售成本	<u>(293,856)</u>
毛利	73,028
其他收入	2,462
其他收益及虧損	348
出售物業、廠房及設備之虧損	(15)
撥回減值虧損	3,144
行政及其他開支	(59,834)
財務費用	<u>(2,047)</u>
除稅前溢利	17,086
稅項支出	<u>(5,287)</u>
本期間溢利	<u><u>11,799</u></u>

二零一八年四月一日至二零一九年三月十八日期間來自己終止經營業務之溢利包括以下：

港幣千元

核數師酬金	1,530
物業、廠房及設備之折舊	9,262
經營租賃項下有關租用物業之最低租賃款項	90
包含於存貨成本內之預付租賃款項之撥回	197
撥回確認存貨之減值虧損	(1,366)
撥回確認應收款項之減值虧損	(2,986)
撥回確認合約資產之減值虧損	(158)
利息收入	(25)
出售物業、廠房及設備之虧損	<u><u>15</u></u>

8. 稅項支出

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務		
香港利得稅		
本年度	10,532	52,974
過往年度(超額撥備)撥備不足	(1,210)	5,479
	9,322	58,453
遞延稅項	1,054	3,972
	10,376	62,425

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入應用於二零一八年四月一日或之後開始之應課稅年度之兩級利得稅稅率制度。

根據兩級利得稅稅率制度，合資格集團實體的首港幣2,000,000元應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元的應課稅溢利則按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級利得稅稅率制度資格的其他香港集團實體將繼續沿用16.5%的統一稅率徵稅。

因此，合資格集團實體之香港利得稅乃就首港幣2,000,000元之估計應課稅溢利按稅率8.25%計算，而超過港幣2,000,000元的估計應課稅溢利則按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

9. 股息

年內獲確認為已分派之股息如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
普通股：		
二零二零年中期股息－每股港幣2.5仙 (二零一九年：二零一九年中期股息－每股港幣2.5仙)	27,273	26,169
二零一九年末期股息－每股港幣5.0仙 (二零一九年：二零一八年末期股息－每股港幣5.0仙)	54,546	52,294
小計	81,819	78,463
以實物分派之方式分派附屬公司之特別中期股息(附註)	—	500,048
	81,819	578,511
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
建議截至二零二零年三月三十一日止財政年度之 末期股息每股港幣5.0仙(二零一九年：截至二零一九年 三月三十一日止財政年度每股港幣5.0仙)	54,546	54,542

附註：本公司於二零一九年二月二十二日宣派特別中期股息，以實物分派美亨全部股份(為本公司所持美亨的全部股權)之方式支付。該次分派以本公司股東持有之本公司每五股股份獲配發兩股美亨股份之方式進行。本公司董事認為美亨於分派前後均最終受相同人士控制，故本公司作出之該次實物分派以本公司擁有人應佔美亨集團資產淨值之賬面值確認。

10. 每股盈利

持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔本年度每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	221,376	578,022

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註)	1,090,899	1,038,165
攤薄潛在普通股的影響：		
就本公司授出的購股權作出的調整	171	789
就本公司授出的獎勵股份作出的調整	—	13,007
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (附註)	<u>1,091,070</u>	<u>1,051,961</u>

附註：於兩個年度，用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數乃經扣除以信託形式代本公司持有之股份後釐定。

持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據如下計算的盈利數據計算：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	221,376	578,022
減：來自己終止經營業務之本年度溢利	—	(11,799)
	<hr/>	<hr/>
用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>221,376</u>	<u>566,223</u>

所用分母與上文持續經營及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利所詳述者相同。

已終止經營業務

已終止經營業務於截至二零一九年三月三十一日止年度的每股基本盈利為每股港幣1.2仙，而已終止經營業務的每股攤薄盈利為每股港幣1.1仙，乃基於來自己終止經營業務的截至二零一九年三月三十一日止年度溢利港幣11,799,000元計算，而所用分母則與上文持續經營及已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利所詳述者相同。

11. 應收款項、按金及預付款項

至於建築服務及其他業務，本集團一般給予其客戶分別三十至九十日及不多於九十日（二零一九年：三十至九十日及不多於九十日）之信貸期。在接納新客戶之前，本集團將對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。

應收款項（扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析乃根據報告期末之發票日期或協議日期（如適用）現呈列如下：

	二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	50,620	54,957
三十一至六十日	8,645	8,562
六十一至九十日	1,418	8,504
超過九十日	6,482	4,511
	<u>67,165</u>	<u>76,534</u>

12. 分類為持作出售資產

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團推出一幢位於香港的住宅投資物業於市場上出售，賬面值為港幣483,587,000元。於二零二零年三月三十一日，本集團已與獨立第三方訂立買賣協議以出售若干單位，總代價為港幣286,281,000元。

於二零二零年三月三十一日並無簽訂買賣協議但在售的單位，賬面值為港幣197,306,000元，經計及該投資物業即時可供出售及因已對出售投資物業的計劃進行適當管理令致出售的可能性極高，本公司董事認為符合香港財務報告準則第五號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」所載持作出售標準。因此，該投資物業於二零二零年三月三十一日分類為持作出售資產。

於二零二零年三月三十一日後及截至本公告日期，本集團已與獨立第三方訂立買賣協議以進一步出售若干單位，總代價為港幣190,540,000元。

於二零二零年三月三十一日，分類為持作出售投資物業之公平值港幣483,587,000元乃由獨立物業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司經參照訂約售價（如有）釐定。

13. 應付款項及其他應付款項

應付款項之賬齡分析乃根據本報告期末之發票日期現呈列如下：

	二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	28,391	68,646
三十一至六十日	780	192
六十一至九十日	2	649
超過九十日	4,152	3,825
	<u>33,325</u>	<u>73,312</u>

14. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零一八年四月一日、二零一九年三月三十一日及 二零二零年三月三十一日之結餘	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零一八年四月一日之結餘	1,046,176,651	104,618
行使購股權而發行之股份 (附註)	<u>44,654,925</u>	<u>4,465</u>
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日之結餘	1,090,831,576	109,083
行使購股權而發行之股份 (附註)	<u>93,100</u>	<u>9</u>
於二零二零年三月三十一日之結餘	<u>1,090,924,676</u>	<u>109,092</u>

附註： 已發行新股份與現有已發行股份於各方面享有相同權利。

業務回顧

建築部

截至二零二零年三月三十一日止年度，建築部的收入為港幣605,000,000元（二零一九年：港幣1,621,200,000元）。

年內，建築部繼續進行手頭項目。於二零二零年三月三十一日，建築部的手頭合約價值總額為港幣2,070,600,000元。

已完成的主要工程

- (1) 興建九龍啟德發展區1A-2地盤之一所30班房中學

承接的主要工程

- (1) 興建新界沙田碩門邨第二期之公共房屋發展項目
- (2) 興建新界上水彩園路地盤3及4之公共房屋發展項目
- (3) 興建新界大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場
- (4) 興建香港堅尼地城吉席街33至47號之建議住宅及商業發展項目

於截至二零二零年三月三十一日止財政年度獲授的主要工程

- (1) 香港灣仔永豐街21至31號之建議住宅重建項目

裝飾及維修部

截至二零二零年三月三十一日止年度，裝飾及維修部錄得收入為港幣234,300,000元，而去年則為港幣189,400,000元。

於二零二零年三月三十一日，裝飾及維修部的手頭合約價值總額為港幣226,900,000元。

已完成的主要工程

- (1) 香港中環交易廣場第三座24樓至26樓之全面復原工程
- (2) 九龍窩打老道71號港九五旬節會教堂之建議裝修工程

承接的主要工程

- (1) 香港渣甸山白建時道33號嘉雲臺(1-7座)樓宇之裝修工程
- (2) 九龍荔枝角道第99號至101號之改建及加建工程
- (3) 香港香葉道43號之建議酒店及辦公樓宇綜合裝修工程
- (4) 香港城市大學三年(二零一九年至二零二二年)一般項目定期保養合約
- (5) 香港干諾道西138號之建議加建及改建工程
- (6) 香港城市大學校園樓宇外牆維修工程(二零一九年至二零二二年)

建築材料部

本集團的建築材料部專門供應及安裝室內裝修產品，如不同種類的假天花系統、金屬飾板系統、防火保護系統及木地板。

截至二零二零年三月三十一日止年度，建築材料部之收入為港幣42,000,000元，而去年則為港幣93,200,000元。

於二零二零年三月三十一日，建築材料部的手頭合約價值總額為港幣69,500,000元。

已完成的主要工程

- (1) 興建九龍啟德發展區1A-2地盤之一所30班房中學—設計、供應及安裝假天花系統
- (2) 九龍鯉魚門鯉魚門徑1號油塘地段第42號之建議住宅及商業發展項目—供應及安裝假天花系統、複合木地板及壁腳板
- (3) 新界青山公路古洞段丈量約份第92約地段第2640號之建議住宅發展項目—供應及安裝假天花系統
- (4) 香港羅便臣道23號之建議住宅重建項目(停車場)—供應及安裝外部天花系統
- (5) 新界屯門青山灣段第48區青山公路屯門市地段第542號之建議住宅發展項目—設計、供應及安裝假天花系統
- (6) 香港軒尼詩道1號之建議辦公室發展項目—供應及安裝假天花系統

承接的主要工程

- (1) 新界屯門管翠路屯門市地段第500號之建議住宅發展項目－供應及安裝假天花系統
- (2) 西九文化區Museum Plus (M+)－供應及安裝金屬天花及防火天花系統
- (3) 新界將軍澳市地段第70號餘段日出康城第7A及7B期86區建議地盤C1發展項目－供應及安裝假天花系統

於截至二零二零年三月三十一日止財政年度獲授的主要工程

- (1) 港鐵沙中線項目合約編號1123－會展站及西面連接隧道－設計、供應及安裝假天花系統
- (2) 大圍站上蓋物業發展項目－轉力層 (T1至T8) 之外部天花系統
- (3) 西九文化區香港故宮文化博物館之建築工程－設計、供應及安裝假天花系統
- (4) 皇后山一號地盤 (第一期及第六期部分地盤) 公共房屋發展項目之建築工程－設計、供應及安裝外部天花系統

物業發展部

截至二零二零年三月三十一日止年度，物業發展部並無錄得任何收入 (二零一九年：無)。

就合營企業項目Mount Vienna (本集團擁有25%權益之位於新界火炭之低密度住宅項目) 而言，年內本集團錄得總共12個單位中已售出1個的銷量。該溢利確認為分佔合營企業溢利。餘下2個單位仍在售。

至於本集團佔49%權益之「尚東」，位於中華人民共和國浙江省海寧市區文苑路西側、後富亭港南側的一幅土地 (用作開發及興建辦公室、店舖、停車位及其他相關發展)，已於二零一五年三月獲發房屋所有權證。截至報告期末，總共簽訂了130份商品房買賣合同，其中127個單位已交付予客戶。

於二零一九年八月，本集團擁有50%權益的合營企業訂立買賣協議，以出售Popular Castle Limited及其附屬公司 (持有位於新界葵涌的工業物業中央工業大廈) 之100%權益。出售已於二零二零年三月完成。

於二零一九年九月，本集團擁有50%權益的合營企業訂立買賣協議，以收購Harbour Sky (BVI) Ltd.之100%權益，其直接持有一整棟工業物業 (即Johnson Place，位於香港柴灣利眾街14至16號)。收購已於二零一九年十月完成。

位於九龍九龍塘衙前圍道第57A號之土地（旨在將該物業發展為一個優質住宅項目），已就重建項目申請契約修訂，而該申請正在處理中。

位於元朗唐人新村之農地，已於二零一二年向地政總署申請轉換為住宅用途。預期即將獲發補地價評估。

與新鴻基地產發展有限公司在屯門掃管笏合作發展之建議住宅發展項目，向城市規劃委員會的規劃申請已於先前之財政年度完成。將土地轉換為住宅用途的土地轉換申請正在處理中。

物業投資部

截至二零二零年三月三十一日止年度，物業投資部錄得收入港幣48,200,000元（二零一九年：港幣40,200,000元）。

為使投資組合多元化，本集團於二零一九年五月完成收購位於九龍觀塘大業街1號的工業物業（即禧年大廈）。此外，本集團於二零一九年八月完成收購Storage Portfolio Holding II Ltd 連同其全資附屬公司Storage Holding I Ltd（持有一整棟工業物業（即香港柴灣利眾街18號美利倉大廈）以及柴灣中心工業大廈及官塘工業中心的若干工業單位及停車位）之100%權益。於二零一九年十月，本集團訂立買賣協議，以收購卓雄國際有限公司之100%權益，其持有一整棟服務式住宅物業（即香港馨樂庭尚園公寓酒店，位於香港蘇杭街29號）。交易於二零一九年十一月完成。

由於本集團認為市場呈現將物業價值變現的良機，故訂立若干買賣協議以出售其物業。於二零一九年七月，本集團訂立買賣協議，以出售廣誌控股有限公司連同其附屬公司茂中國際有限公司（其持有服務式公寓One Eleven，位於香港高街111號）之100%權益。交易已於二零一九年八月完成。此外，本集團於二零一九年七月與兩名獨立第三方訂立兩份買賣協議，以出售沙田工業中心的若干工作間及停車位。該等交易分別於二零一九年八月及二零一九年九月完成。

West Park的裝修已於年內完成並於二零二零年一月開始拆售。截至報告年度末，總共簽訂了40份買賣合同，於本財政年度後及截至本公告日期，進一步簽訂了22份買賣合同及已向客戶交付18個單位。餘下1個住宅單位仍在售。

本集團的投資物業包括沙田工業中心若干單位、石門京瑞廣場一期若干單位、位於荷李活道222號的Hollywood Hill、上環永和街31號、屯門建榮工業大廈若干單位、粉嶺坪輦丈量約份76號的若干地段、尖沙咀The Austine Place的零售店舖、觀塘的禧年大廈、柴灣的美利倉大廈、柴灣中心工業大廈及官塘工業中心的若干工業單位及停車位、上環的The Mercer以及本集團擁有50%權益的以下三項物業：長沙灣的PeakCastle、屯門海濱貨倉以及位於干諾道西138號的The Connaught，於財政年度內皆為本集團帶來租金收入。

West Castle的裝修已於年內完成，現可供出租。

The Edward正在進行翻新，以提高有關租金收入及提升物業價值。

物業代理及管理部

截至二零二零年三月三十一日止年度，物業代理及管理部的收入為港幣18,100,000元（二零一九年：港幣25,000,000元）。

在香港，物業代理及管理部擔任位於嘉林邊道11號的The Grampian、位於樂林路的Mount Vienna、位於長沙灣的PeakCastle、位於葵涌的中央工業大廈（於二零二零年三月終止）、位於干諾道西138號的The Connaught、位於柴灣的Johnson Place、位於官涌街38號的The Austine Place及位於大業街1號的禧年大廈的市場推廣及項目經理。本部門亦向尖沙咀的The Austine Place、大角咀的The Bedford、九龍塘的Eight College及One LaSalle、西營盤的One Eleven（於二零一九年八月終止）、長沙灣的PeakCastle、位於樂林路的Mount Vienna、位於干諾道西138號的The Connaught、位於荷李活道222號的Hollywood Hill、位於大業街1號的禧年大廈及位於蘇杭街29號的The Mercer提供物業管理服務。

本部門的其他服務包括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。

健康產品部

健康產品部由本集團的兩間附屬公司，即康而健有限公司（「康而健」）及零售企業有限公司（「零售企業」）組成，專注於批發中西式營養保健產品及管理相關零售連鎖店。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本部門錄得收入港幣50,300,000元，而去年則為港幣60,000,000元。

零售企業以健怡坊作為商標名稱，經營本集團連鎖店業務，現時共營運3間零售店（包括聖德肋撒醫院內的健怡坊店）及1間服務中心。於本財政年度，健怡坊參與了由二零一九年八月二日至五日假座香港會議展覽中心舉辦之二零一九年荷花嬰兒博覽，康而健則參與了由二零一九年八月十五日至十九日假座香港會議展覽中心舉辦之美食博覽。為加強我們的廣告宣傳，本集團已聘請演員趙雅芝女士為我們的產品「學者靈芝」之明星代言人，以增加產品的知名度及普及度。就電子商務業務而言，本集團已建立不同的電子商務渠道以吸引不同領域的顧客。

財務回顧

集團流動資金及財務資源

本集團定期評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，於二零二零年三月三十一日，本集團可動用銀行及一間保險公司之融資總額為港幣3,070,400,000元（其中港幣1,730,400,000元是以本集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業及發展中之待售物業作第一抵押），其中港幣1,666,400,000元銀行貸款已提取，而約港幣284,300,000元已主要用作發出信用狀及履約保證。該等銀行融資下之銀行貸款按現行市場利率計算利息。

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項目之能力，以提升股東財富。於二零二零年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額為港幣246,100,000元（二零一九年：港幣869,500,000元），並佔流動資產16.9%（二零一九年：52.5%）。

年內，本集團營運業務之現金流出淨額為港幣313,300,000元（主要由於動用撥備及應付款項及其他應付款項減少所致），投資業務現金流出淨額為港幣1,537,600,000元（主要由於收購附屬公司之現金流出淨額、添置投資物業以及合營企業貸款，抵銷出售附屬公司之現金流入淨額、合營企業償還貸款及已收合營企業股息所致），以及融資業務現金流入淨額為港幣1,227,600,000元（主要為新增銀行貸款，抵銷已支付予股東之股息及償還銀行貸款所致）。於二零二零年三月三十一日，銀行借貸淨額（銀行貸款總額減銀行結餘及現金總額）為港幣1,420,200,000元，本集團根據本集團銀行借貸淨額佔股東資金之比例計算之資本負債比率為36.2%。於二零一九年三月三十一日，本集團根據其現金及銀行結餘總額減銀行貸款總額計算為淨現金之狀況。本集團於年結日之流動負債淨值為港幣999,900,000元（二零一九年：流動資產淨值港幣378,000,000元）及流動比率（流動資產除以流動負債）為0.59倍（二零一九年：1.30倍）。

從可動用之手頭現金及來自銀行及一間保險公司之融資，本集團之流動資金狀況於來年將維持穩健，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。本集團並無進行與有關財務風險無關之財資交易。本集團之外幣風險，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，主要以港幣計值。本集團大部份收益、開支、資產與負債均以港幣計值，因此本集團於外幣兌港幣之外匯兌換率變動所產生之收益或虧損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3,923,600,000元，當中包括港幣3,814,600,000元之儲備，較於二零一九年三月三十一日之港幣3,670,400,000元增加港幣144,200,000元。以此為基準，於二零二零年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣3.60元，而於二零一九年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣3.46元。股東資金增加主要由於派付現金股息後之保留溢利、行使購股權及確認以權益結算及以股份支付之款項所致。

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。於二零二零年三月三十一日，本集團獲得銀行貸款達港幣1,666,400,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣351,000,000元）。此貸款乃用作一般營運資金，為歷年來物業作發展及投資用途之融資。貸款之還款期攤分兩年，於首年內須償還港幣1,503,500,000元及於第二年內須償還港幣162,900,000元。賬面值為港幣1,666,400,000元須於報告期末起計一年以後償還，但載有按要求還款條款的銀行貸款因而分類為流動負債。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

主要收購及出售事項

於二零一九年四月十五日，本公司之間接全資附屬公司達德創投有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以收購位於香港九龍觀塘大業街1號的物業（即禧年大廈），代價為港幣489,000,000元。交易已於二零一九年五月八日完成。

於二零一九年七月十五日，本公司之間接全資附屬公司尚志有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以出售廣誌控股有限公司，連同其全資附屬公司茂中國際有限公司（「茂中」）之全部權益，代價約為港幣421,529,000元。茂中從事物業投資。茂中的主要資產為位於香港高街111號的服務式住宅「One Eleven」。出售已於二零一九年八月十五日完成。

於二零一九年七月十六日，本公司之間接全資附屬公司卓誠有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以收購Storage Portfolio Holding II Ltd，連同其全資附屬公司(i) Storage Holding I Ltd；及(ii) Storage Management Ltd，連同其全資附屬公司美利倉亞洲有限公司及鴻恩地產有限公司（「Storage Management集團」）之全部已發行及繳足股本及股東貸款，代價約為港幣737,884,000元。收購已於二零一九年八月三十日完成。Storage Portfolio Holding II Ltd主要透過Storage Management集團從事迷你倉業務及透過Storage Holding I Ltd持有位於香港柴灣及觀塘各項工業物業組合。緊隨於二零一九年八月三十日收購完成後，Storage Portfolio Holding II Ltd與獨立第三方於同日訂立買賣協議以出售Storage Management集團之全部權益，代價約為港幣16,194,000元。出售已於同日完成。出售Storage Management集團之後，Storage Portfolio Holding II Ltd，連同其全資附屬公司Storage Holding I Ltd的主要資產為位於柴灣及觀塘的工業物業。

於二零一九年八月十六日，本集團擁有50%權益之合營企業與獨立第三方訂立買賣協議，以出售Popular Castle Limited連同其全資附屬公司（其間接持有位於新界葵涌打磚坪街57至61號之中央工業大廈）之全部已發行股本及股東貸款，代價約為港幣1,079,933,000元。出售已於二零二零年三月二十三日完成。

於二零一九年九月二十七日，本集團擁有50%權益之合營企業與獨立第三方訂立買賣協議，以收購Harbour Sky (BVI) Ltd.（其直接持有位於香港柴灣利眾街14至16號的一整棟物業（即Johnson Place））之全部已發行股本及股東貸款，代價約為港幣948,112,000元。收購已於二零一九年十月二十三日完成。

於二零一九年十月十一日，本公司之間接全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以收購卓雄國際有限公司（其以「香港馨樂庭尚園公寓酒店」之名在該物業持有服務式住宅及經營酒店業務）之全部已發行及繳足股本及股東貸款，代價約為港幣742,348,000元。收購已於二零一九年十一月八日完成。

抵押品

於二零二零年三月三十一日，本集團之若干租賃土地及樓宇、投資物業及發展中之待售物業之賬面值約為港幣2,808,300,000元（於二零一九年三月三十一日：港幣942,200,000元）已抵押予銀行，以獲得港幣1,366,400,000元之貸款（於二零一九年三月三十一日：港幣351,000,000元）。

履約保證

於二零二零年三月三十一日，本集團就建築合約持有之履約保證為港幣169,323,000元（二零一九年：港幣136,941,000元）。

承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
-------------------------	-------------------------

就下列已訂約但尚未列於
綜合財務報表內之資本支出：

收購投資物業	—	440,100
--------	---	---------

本集團分佔與其他合營企業夥伴就合營企業共同作出但於報告期末尚未確認之承擔如下：

二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元
-------------------------	-------------------------

提供貸款承擔	620,020	382,857
--------	---------	---------

僱員及酬金政策

於二零二零年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業）有463名全職僱員。本集團參照市場水平及根據僱員之資歷，為僱員提供具吸引力的薪酬組合，包括酌情花紅及購股權計劃。本集團亦為僱員提供退休金計劃、醫療福利、公司及外間的培訓課程。

展望

香港應對疫情得宜，至少對比其他許多國家及城市為佳。香港政府迅速採取嚴格有效的措施以遏制病毒傳播。醫院及醫療保健供應商、運輸及物流，以至超級市場等基本服務供應商均盡力以最佳方式利用可用資源。

香港政府已為受冠狀病毒疫情影響的企業及個人提供多項財政援助，防疫基金將用於保障工人及緩解經濟所面臨的挑戰。

在病毒肆虐期間，中小型企業，尤其是從事零售、旅遊及餐飲業的中小型企業首當其衝。香港經濟可能無法如二零零三年SARS疫情後般快速回升。

2019冠狀病毒病爆發對本已因二零一九年社會動蕩受挫的香港房地產市場造成第二次打擊。與SARS爆發期間相似，本次疫情將於短期內凍結房地產成交量，尤其是零售及寫字樓市場。不斷上升的空置率及租戶因營商環境艱難要求暫時減租，令零售及寫字樓市場承受越來越大的壓力。

然而，財政司司長陳茂波先生表示，香港未來的房地產市場價格調整幅度將遠小於一九九七年亞洲金融危機及二零零三年SARS爆發期間的調整幅度。當時，超過100,000戶家庭處於負資產狀況，然而現況則大相徑庭。房地產市場價格有序下調，物業持有人的按揭比率總體維持較低，而發展商的槓桿水平則更低，因此不會出現恐慌性拋售的狀況而加大市場供應量。

經濟下滑由公共健康危機造成，全球經濟的復甦取決於我們擺脫這場冠狀病毒疫情襲擊的速度。在此艱難時刻，本集團將採取審慎方式維持穩健的現金流及物業投資組合。

企業管治

本公司的企業管治原則強調董事會之高質素、高透明度及對全體股東負責。

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有守則條文，惟企業管治守則第E.1.2條守則條文規定董事會主席應出席股東週年大會除外。董事會主席查懋聲先生因需要處理其他事務，故未能出席本公司二零一九年股東週年大會。董事總經理根據本公司之組織章程細則出任該大會主席。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易之行為守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零二零年三月三十一日止年度或其委任日期至二零二零年三月三十一日期間（對於在此年度獲委任之董事）已遵守標準守則內所載之規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

全年業績審閱

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合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

本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意初步公告所載之關於本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表與相關附註之數字與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載之數額一致。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審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告作出明示保證。

代表董事會
興勝創建控股有限公司
主席
查懋聲

香港，二零二零年六月二十三日

於本公告刊發日期，董事會包括下列成員：

非執行主席

查懋聲先生

非執行董事

查懋德先生

張煒博士

(亦為查懋聲先生之替任董事)

執行董事

王世濤先生(董事總經理)

戴世豪先生(總經理)

老啟昌先生

獨立非執行董事

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士