

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)

(股份代號：896)

## 截至二零二二年三月三十一日止年度 全年業績公告

### 業績概要

截至二零二二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「本集團」) 錄得收入港幣1,438,300,000元，與上一財政年度相若 (二零二一年：港幣1,451,600,000元)。本公司擁有人應佔綜合溢利為港幣154,300,000元 (二零二一年：港幣275,000,000元)，較去年減少43.9%。溢利整體下跌乃由於 (a) 較上一財政年度缺少了出售自用物業以及附屬公司的額外巨大收益；及 (b) 本財政年度收取的政府補貼減少所致。

本年度之每股基本盈利及每股攤薄盈利為港幣14.0仙及港幣13.9仙，相比去年的港幣25.2仙及港幣25.2仙分別減少44.4%及44.8%。

於二零二二年三月三十一日，本集團之資產淨值為港幣4,216,400,000元 (二零二一年：港幣4,137,100,000元)，較去年增加1.9%。於二零二二年三月三十一日，每股資產淨值為港幣3.81元 (二零二一年：港幣3.75元)。

### 股息

本公司董事會 (「董事會」) 向於二零二二年七月五日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二二年三月三十一日止年度之第二次中期股息 (取代末期股息) 每股港幣5.0仙 (二零二一年：每股港幣5.0仙)。連同年內已派發之第一次中期股息每股港幣2.5仙 (二零二一年：每股港幣2.5仙)，全年共派發股息每股港幣7.5仙 (二零二一年：每股港幣7.5仙)。第二次中期股息將於二零二二年七月十五日派發。

## **就第二次中期股息暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於二零二二年六月三十日至二零二二年七月五日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權獲派發截至二零二二年三月三十一日止年度之第二次中期股息之股東身份。為符合資格獲派發第二次中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，必須於二零二二年六月二十九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**

本公司將於二零二二年八月十八日至二零二二年八月二十三日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席本公司計劃將於二零二二年八月二十三日舉行的應屆股東週年大會(「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，必須於二零二二年八月十七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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	3	1,438,340	1,451,560
銷售成本		<u>(1,299,021)</u>	<u>(1,314,320)</u>
毛利		139,319	137,240
其他收入		32,758	50,584
其他收益及虧損	5	4,865	(1,556)
出售物業、廠房及設備之收益		90	199,618
出售附屬公司之收益		22,597	116,497
預期信貸虧損模式下之減值虧損撥回(減值虧損)淨額		368	(24,849)
市場推廣及分銷費用		(4,135)	(4,334)
行政開支		(199,208)	(191,091)
投資物業之公平值變動之收益		207,515	57,874
分佔聯營公司(虧損)溢利		(17)	3,226
分佔合營企業虧損		(8,073)	(31,971)
財務費用		<u>(33,363)</u>	<u>(38,048)</u>
除稅前溢利	6	162,716	273,190
稅項	7	<u>(8,373)</u>	<u>1,796</u>
本年度溢利		<u>154,343</u>	<u>274,986</u>
<b>每股盈利</b>			
基本(港仙)	9	<u>14.0</u>	<u>25.2</u>
攤薄(港仙)	9	<u>13.9</u>	<u>25.2</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度溢利	<u>154,343</u>	<u>274,986</u>
其他全面收益：		
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	96	189
分佔合營企業之匯兌差額	<u>3,794</u>	<u>7,111</u>
	<u>3,890</u>	<u>7,300</u>
本年度全面收益總額	<u><u>158,233</u></u>	<u><u>282,286</u></u>

# 綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,140,000	4,943,560
物業、廠房及設備		293,376	366,036
使用權資產		3,693	2,855
聯營公司之權益		10,723	10,740
合營企業之權益		186,012	148,030
合營企業貸款		974,529	560,231
遞延稅項資產		595	2,836
		<b>4,608,928</b>	<b>6,034,288</b>
<b>流動資產</b>			
發展中之待售物業		907,553	879,489
存貨		5,998	12,857
合約資產		265,020	264,800
應收款項、按金及預付款項	10	148,366	164,171
應收合營企業款項		10,015	32,610
透過損益按公平值計算之財務資產		346	438
可退回稅項		6,383	5,042
銀行結餘及現金		602,528	706,389
		<b>1,946,209</b>	<b>2,065,796</b>
分類為持作出售資產	11	163,664	30,077
		<b>2,109,873</b>	<b>2,095,873</b>
<b>流動負債</b>			
應付款項及其他應付款項	12	581,677	640,536
撥備		16,605	13,613
租賃負債		3,478	3,370
應付稅項		68,747	68,515
銀行貸款—於一年內應付款項		644,365	3,184,500
		<b>1,314,872</b>	<b>3,910,534</b>
與分類為持作出售資產有關之負債	11	2,388	—
		<b>1,317,260</b>	<b>3,910,534</b>
流動資產(負債)淨額		<b>792,613</b>	<b>(1,814,661)</b>
總資產減流動負債		<b>5,401,541</b>	<b>4,219,627</b>

		二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債			
銀行貸款—於一年後應付款項		1,147,035	—
撥備		27,543	70,609
遞延稅項負債		6,357	8,120
租賃負債		4,168	3,793
		<u>1,185,103</u>	<u>82,522</u>
		<u>4,216,438</u>	<u>4,137,105</u>
資本及儲備			
股本	13	110,559	110,212
儲備		4,105,879	4,026,893
		<u>4,216,438</u>	<u>4,137,105</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（「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」）而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料將影響主要用戶之決策，則該資料被視為重大。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。

於批准綜合財務報表時，本公司董事有合理的期望，即本集團有充足資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

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基準編製。

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. 採用經修訂香港財務報告準則

### 於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈並於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第十六號（修訂本）	二零一九年新型冠狀病毒病相關租金優惠
香港財務報告準則第十六號（修訂本）	二零二一年六月三十日之後的二零一九年新型冠狀病毒病相關租金優惠
香港財務報告準則第九號、香港會計準則第三十九號、香港財務報告準則第七號、香港財務報告準則第四號及香港財務報告準則第十六號（修訂本）	利率基準改革—第二階段

另外，本集團已應用國際會計準則理事會於二零二一年六月頒佈之國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）的議程決定，其釐清於釐定存貨之可變現淨值時，實體應計入「銷售必要的估計成本」的成本。

除下文所述外，本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

### 2.1 應用香港財務報告準則第九號、香港會計準則第三十九號、香港財務報告準則第七號、香港財務報告準則第四號及香港財務報告準則第十六號「利率基準改革—第二階段」（修訂本）之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。由於利率基準改革、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第七號「財務工具：披露」（「香港財務報告準則第七號」）之相關披露規定，該等修訂涉及釐定財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流量之基準之變動。

於二零二一年四月一日，本集團的銀行貸款為港幣3,184,500,000元，其利息與基準利率掛鉤，而基準利率可能受利率基準改革之影響。

由於概無相關合約已於本年度過渡到相關替代利率，該等修訂對綜合財務報表並無影響。本集團將對以攤銷成本計量的銀行貸款（如有）利率基準改革所導致的合約現金流量變化採用可行的權宜方案。

## 2.2 應用委員會議程決定—銷售存貨的必要成本(香港會計準則第二號「存貨」)之影響

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定澄清實體於釐定存貨的可變現淨值時將成本計入「銷售必要的估計成本」。特別是，此類成本是否應僅限於銷售增量的成本。委員會認為，銷售必要的估計成本不應限於增量成本，亦應包括實體出售其存貨必須承擔的成本，包括非特定銷售增量的成本。

於應用委員會議程決定之前，本集團的會計政策為僅考慮增量成本以釐定存貨的可變現淨值。於應用委員會議程決定之後，本集團改變其會計政策，同時考慮增量成本及銷售存貨的其他必要成本以釐定存貨的可變現淨值。新會計政策已獲追溯應用。

應用委員會議程決定對本集團的財務狀況及業績並無重大影響。

### 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	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第三號(修訂本)	對概念框架的引用 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第一號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第五號之相關修訂(二零二零年) <sup>2</sup>
香港會計準則第一號及香港財務報告準則實務報告第二號(修訂本)	會計政策之披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第八號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第十二號(修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第十六號(修訂本)	物業、廠房及設備—達致擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第三十七號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待釐定的日期或之後開始的年度期間生效

除下文所述經修訂香港財務報告準則外，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。

## 香港財務報告準則第三號「對概念框架的引用」(修訂本)

該修訂本：

- 更新了香港財務報告準則第三號「業務合併」(「香港財務報告準則第三號」)中的參考，並引用二零一八年六月發佈之二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)，取代財務報表的編製及呈報框架(由二零一零年十月發佈之二零一零年財務報告概念框架取代)；
- 添加一項要求，即對於香港會計準則第三十七號「撥備、或然負債及或然資產」(「香港會計準則第三十七號」)或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第二十一號「徵費」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第二十一號」)範圍內的交易及其他事件，收購方應用香港會計準則第三十七號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第二十一號取代以概念框架確定其在企業合併中承擔的負債；及
- 添加明確的聲明，即收購方不確認在業務合併中收購的或然資產。

對於收購日期為二零二二年四月一日或之後開始的第一個年度期間開始或之後之業務合併，本集團將前瞻性應用修訂。

## 香港會計準則第一號「負債分類為流動或非流動及香港詮釋第五號之相關修訂(二零二一年)」(修訂本)

該等修訂本對就將負債分類為流動或非流動而評估延遲結算至自報告日期起至少十二個月之權利提供澄清及額外指引，當中：

- 訂明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂本澄清：
  - (i) 分類不應受管理層意圖或期望於十二個月內清償債務所影響；及
  - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，則即使貸款人在較後日期方測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件的情況下仍然存在。
- 澄清倘負債之條款可以由交易方選擇，則可以通過轉讓實體自身之權益工具來結算，僅當該實體應用香港會計準則第三十二號「財務工具：呈報」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

此外，由於香港會計準則第一號(修訂本)，對香港詮釋第五號進行修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據本集團於二零二二年三月三十一日之未償還負債，採用該等修訂本不會導致本集團之負債重新分類。

## 香港會計準則第一號及香港財務報告準則實務報告第二號「會計政策披露」(修訂本)

香港會計準則第一號經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該等資料屬重大。

該等修訂本亦闡明，儘管該等款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料或屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第二號「作出有關重要性之判斷」(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將其「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及如何判斷有關一項會計政策之資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但或會影響本集團重大會計政策之披露。

## 香港會計準則第八號「會計估計之定義」(修訂本)

該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素之財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對涉及計量不明朗因素之財務報表之項目進行計量—即會計政策可能規定按貨幣金額計量不可直接觀察之有關項目，而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列之目標。編製會計估計涉及運用根據最新可得之可靠資料作出之判斷或假設。

此外，香港會計準則第八號之會計估計變更之概念予以保留，並作出進一步澄清。

預期應用該等修訂本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「與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項」(修訂本)

該等修訂將香港會計準則第十二號「所得稅」(「香港會計準則第十二號」)第十五及二十四段對遞延稅項負債及遞延稅項資產之確認豁免範圍收窄，使其不再適用於在初步確認時產生相等應課稅及可扣減暫時差額之交易。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第十二號規定整體應用於相關資產及負債。與相關資產及負債有關之暫時性差額以淨額估算。

於應用該等修訂時，本集團將就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產(按將會出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥)及遞延稅項負債。

該等修訂於二零二三年四月一日或之後開始之本集團年度報告期間生效，並允許提早應用。於二零二二年三月三十一日，受修訂影響之使用權資產及租賃負債之賬面值分別為港幣3,693,000元及港幣7,646,000元。預計應用有關修訂將不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

## 香港會計準則第三十七號「虧損性合約—履行合約之成本」(修訂本)

該等修訂訂明，當一間實體根據香港會計準則第三十七號「撥備、或然負債及或然資產」評估一項合約是否虧損時，合約項下不可避免成本應反映退出合約之最低成本淨額，以履行成本與未能履行而產生之任何補償或罰款當中的較低者為準。履行合約之成本包括遞增成本及分配直接與履行成本有關之其他成本(例如分配履行合約所用之物業、廠房及設備項目之折舊開支)。

該等修訂適用於在首次應用日期本集團尚未履行所有責任之合約。

預計應用有關修訂將不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

### 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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
隨時間確認：		
建築工程合約之收入	1,197,468	1,147,285
裝飾及維修工程合約之收入	86,704	167,736
安裝建築材料之收入	68,535	36,905
物業管理服務收入	5,076	5,792
酒店營運收入	–	773
在某個時間點確認：		
健康產品之銷售金額	22,607	32,180
物業代理服務收入	3,272	5,227
來自客戶合約之收入	1,383,662	1,395,898
物業投資之租賃收入	54,678	55,662
	<u>1,438,340</u>	<u>1,451,560</u>
地區市場：		
香港	<u>1,438,340</u>	<u>1,451,560</u>

#### 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。

##### (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：

##### 截至二零二二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	1,197,468	86,704	68,535	22,607	54,678	-	8,348	1,438,340	-	1,438,340
分類業務間之銷售	592	71,505	15,205	15	8,751	-	120	96,188	(96,188)	-
總計	<u>1,198,060</u>	<u>158,209</u>	<u>83,740</u>	<u>22,622</u>	<u>63,429</u>	<u>-</u>	<u>8,468</u>	<u>1,534,528</u>	<u>(96,188)</u>	<u>1,438,340</u>
業績										
分類業績	<u>24,054</u>	<u>6</u>	<u>752</u>	<u>681</u>	<u>159,306</u>	<u>10,040</u>	<u>213</u>	<u>195,052</u>	<u>-</u>	<u>195,052</u>
未分配支出										(32,336)
除稅前溢利										<u>162,716</u>

##### 截至二零二一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	1,147,285	167,736	36,905	32,180	56,435	-	11,019	1,451,560	-	1,451,560
分類業務間之銷售	955	27,925	11,954	16	7,288	-	6,278	54,416	(54,416)	-
總計	<u>1,148,240</u>	<u>195,661</u>	<u>48,859</u>	<u>32,196</u>	<u>63,723</u>	<u>-</u>	<u>17,297</u>	<u>1,505,976</u>	<u>(54,416)</u>	<u>1,451,560</u>
業績										
分類業績	<u>33,712</u>	<u>1,811</u>	<u>1,346</u>	<u>2,537</u>	<u>2,470</u>	<u>265,561</u>	<u>349</u>	<u>307,786</u>	<u>-</u>	<u>307,786</u>
未分配支出										(34,596)
除稅前溢利										<u>273,190</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。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

截至二零二二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	物業發展	物業代理 及管理	未分配	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
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	4,454	1,714	1,305	89	1,717	-	1,885	9,084	20,248
使用權資產之折舊	3,463	-	-	1,149	-	-	-	-	4,612
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(207,515)	-	-	-	(207,515)
透過損益按公平值計算之財務資產 之公平值變動之虧損	92	-	-	-	-	-	-	-	92
撥回存貨撇減	-	-	-	(715)	-	-	(8)	-	(723)
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(92)	-	-	2	-	-	-	-	(90)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	(22,597)	-	-	-	(22,597)
預期信貸虧損模式下之減值虧損 (撥回減值虧損)淨額	381	363	28	-	8,247	(9,387)	-	-	(368)
出售分類為持作出售資產之收益	-	-	-	-	-	(4,910)	-	-	(4,910)
利息收入	(283)	(35)	(10)	-	(11)	(18,530)	-	(65)	(18,934)
分佔聯營公司虧損	-	-	-	-	17	-	-	-	17
分佔合營企業虧損	-	-	-	-	-	8,073	-	-	8,073
財務費用	137	-	-	59	31,692	1,475	-	-	33,363
添置非流動資產(附註)	4,166	-	279	2,093	30,153	-	-	-	36,691
聯營公司之權益	-	-	-	-	10,723	-	-	-	10,723
合營企業之權益	-	-	-	-	-	186,012	-	-	186,012
合營企業貸款	-	-	-	-	138,603	835,926	-	-	974,529

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(抵免)	3,734	(81)	185	-	703	3,932	(100)	-	8,373
-----------	-------	------	-----	---	-----	-------	-------	---	-------

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。

## 截至二零二一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	5,282	666	362	87	6,471	-	1,828	11,445	26,141
使用權資產之折舊	2,623	530	575	1,738	-	-	-	-	5,466
於轉移至投資物業時物業、廠房及設備之重估虧損	-	-	-	-	11,267	-	-	-	11,267
投資物業之公平值變動之收益	-	-	-	-	(57,874)	-	-	-	(57,874)
透過損益按公平值計算之財務資產之公平值變動之收益	(119)	-	-	-	-	-	-	-	(119)
撇減(撇減撥回)存貨	-	-	-	892	-	-	(687)	-	205
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	112	-	-	-	12	(199,742)	-	-	(199,618)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	(116,497)	-	-	(116,497)
預期信貸虧損模式下之減值虧損(撥回減值虧損)淨額	525	(8)	22	-	5,316	18,994	-	-	24,849
出售分類為持作出售資產之收益	-	-	-	-	(249)	-	-	-	(249)
出售合營企業之收益	-	-	-	-	-	(9,098)	-	-	(9,098)
利息收入	(498)	(147)	(29)	-	(124)	(16,666)	(1)	(23)	(17,488)
分佔聯營公司溢利	-	-	-	-	(3,226)	-	-	-	(3,226)
分佔合營企業虧損	-	-	-	-	28,353	3,618	-	-	31,971
財務費用	185	30	33	101	23,505	14,194	-	-	38,048
添置非流動資產(附註)	3,256	-	-	518	32,854	-	1,498	-	38,126
聯營公司之權益	-	-	-	-	10,740	-	-	-	10,740
合營企業之權益	-	-	-	-	-	148,030	-	-	148,030
合營企業貸款	-	-	-	-	132,203	428,028	-	-	560,231
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </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(抵免)	<u>1,519</u>	<u>(43)</u>	<u>(202)</u>	<u>-</u>	<u>(3,320)</u>	<u>-</u>	<u>250</u>	<u>-</u>	<u>(1,796)</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1,438,340,000元(二零二一年：港幣1,451,560,000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)：

	二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
香港(所在地區)	3,540,098	5,372,282
中華人民共和國(「中國」)	93,706	98,939
	<b>3,633,804</b>	<b>5,471,221</b>

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
客戶甲(附註a)	389,147	不適用*
客戶乙(附註a)	275,364	508,247
客戶丙(附註a)	163,853	246,661
客戶丁(附註a)	163,536	不適用*
客戶戊(附註b)	不適用*	150,483
客戶己(附註a)	不適用*	145,318

附註：

(a) 來自建築分類之建築合約收益之收入。

(b) 來自裝飾及維修分類之裝飾及維修合約收益之收入。

\* 於相關年度，並無相應收入貢獻超過本集團總收入10%。

## 5. 其他收益及虧損

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
出售分類為持作出售資產之收益	4,910	249
出售合營企業之收益	–	9,098
匯兌收益淨額	47	245
透過損益按公平值計算之財務資產之公平值變動之(虧損)收益	(92)	119
於轉移至投資物業時物業、廠房及設備之重估虧損	–	(11,267)
	<b>4,865</b>	<b>(1,556)</b>

## 6. 除稅前溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	20,248	26,141
減：包含於銷售成本之折舊支出	(1,102)	(1,867)
	<b>19,146</b>	<b>24,274</b>
使用權資產之折舊	4,612	5,466
減：包含於銷售成本之折舊支出	(3,677)	(2,712)
	<b>935</b>	<b>2,754</b>
核數師酬金	3,500	3,500
合約成本確認為銷售成本內之支出	1,255,811	1,264,371
存貨成本確認為銷售成本內之支出	23,045	27,616
銷售成本中之存貨(撇減撥回)撇減	(723)	205
經營租賃租金收入總額：		
投資物業	(54,678)	(55,662)
其他物業	–	(32)
減：於年內因產生租金收入而引起的直接經營支出	9,843	7,382
	<b>(44,835)</b>	<b>(48,312)</b>
包含於銷售成本內之支出：		
物業、廠房及設備之折舊	1,102	1,867
使用權資產之折舊	3,677	2,712
有關廠房及機器之短期租賃支出	16,109	17,549

## 7. 稅項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	3,675	8,816
過往年度撥備不足(超額撥備)	3,090	(1,646)
	<u>6,765</u>	<u>7,170</u>
遞延稅項	1,608	(8,966)
	<u>8,373</u>	<u>(1,796)</u>

兩個年度的香港利得稅均按有關年度估計應課稅溢利之16.5%計算，惟屬於兩級制利得稅制度項下的合資格法團的集團實體除外。就該集團實體而言，首港幣2,000,000元之應課稅溢利按稅率8.25%徵稅，餘下應課稅溢利則按稅率16.5%徵稅。

## 8. 股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內獲確認為分派之股息如下：		
普通股：		
二零二二年第一次中期股息—每股港幣2.5仙 (二零二一年：二零二一年第一次中期股息—每股港幣2.5仙)	27,640	27,273
二零二一年第二次中期股息—每股港幣5.0仙(二零二一年：零)	55,275	—
二零二零年末期股息—每股港幣5.0仙(二零二二年：零)	—	54,546
	<u>82,915</u>	<u>81,819</u>
建議截至二零二二年三月三十一日止財政年度之 第二次中期股息每股港幣5.0仙(二零二一年：截至二零二一年 三月三十一日止財政年度每股港幣5.0仙)	<u>55,279</u>	<u>55,106</u>

## 9. 每股盈利

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利	<u>154,343</u>	<u>274,986</u>
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股之加權平均數	1,104,821	1,091,444
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	<u>3,750</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,108,571</u>	<u>1,091,444</u>

由於該等購股權的行使價均高於股份的平均市價，故計算截至二零二一年三月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設本公司之購股權已獲行使。

## 10. 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（二零二一年：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：

	二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	100,834	92,872
三十一至六十日	2,844	2,883
六十一至九十日	1,385	1,347
超過九十日	<u>9,236</u>	<u>12,821</u>
	<u>114,299</u>	<u>109,923</u>

## 11. 分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產有關之負債

於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售其於本公司之間接全資附屬公司興偉有限公司的全部股權，總代價為港幣205,000,000元（可予調整）。興偉有限公司直接持有一棟位於香港的工業物業的若干單位及停車位之法定及實益所有權。該出售事項已於二零二二年五月完成。本集團亦與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售其一棟位於香港的工業物業的若干單位及停車位，於二零二二年三月三十一日的賬面值為港幣10,931,000元，總代價為港幣79,000,000元。經計及該股權即時可供出售及因適當級別的管理層已承諾出售股權的計劃以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所載持作出售標準。因此，截至二零二二年三月三十一日，相關資產及負債被分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產有關之負債。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團推出位於香港的若干停車位於市場上出售。於二零二一年三月三十一日並無簽訂買賣協議但在售的車位，經計及該投資物業即時可供出售及因適當級別的管理層已承諾出售投資物業的計劃以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所載持作出售標準。因此，該投資物業於二零二一年三月三十一日分類為持作出售資產。於二零二二年三月三十一日，賬面值為港幣6,300,000元的停車位仍未售出。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售一項位於香港的住宅投資物業，賬面值為港幣9,200,000元。因此，該物業於二零二一年三月三十一日呈列為持作出售資產。該交易已於截至二零二二年三月三十一日止年度完成。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司之間接全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於合營企業AG Acquisition M (BVI) Limited，連同其全資附屬公司之25%權益。經計及該股權即時可供出售，且相關協議條款所載就完成該項出售須符合之條件後，本公司董事認為符合香港財務報告準則第五號所載持作出售標準。於二零二一年三月三十一日，於合營企業中25%權益之賬面值港幣14,577,000元已由合營企業之權益重新分類至分類為持作出售資產。該交易已於截至二零二二年三月三十一日止年度完成。

於二零二二年三月三十一日，分類為持作出售投資物業之公平值港幣134,050,000元（二零二一年：港幣15,500,000元）乃由獨立物業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司經計及訂約售價（如有）釐定。於截至二零二二年三月三十一日止年度，投資物業之公平值變動為零（二零二一年：港幣838,000元）已於損益確認。

## 12. 應付款項及其他應付款項

應付款項之賬齡分析乃根據報告期末之發票日期，現呈列如下：

	二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
三十日內	79,494	87,787
三十一至六十日內	-	128
六十一至九十日內	-	13
超過九十日	431	3,749
	<u>79,925</u>	<u>91,677</u>

## 13. 股本

	股份數目	港幣千元
法定：		
每股港幣0.10元之股份		
於二零二零年四月一日、二零二一年三月三十一日及 二零二二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		
於二零二零年四月一日之結餘	1,090,924,676	109,092
行使購股權而發行之股份(附註)	<u>11,200,000</u>	<u>1,120</u>
於二零二一年三月三十一日之結餘	1,102,124,676	110,212
行使購股權而發行之股份(附註)	<u>3,461,000</u>	<u>347</u>
於二零二二年三月三十一日之結餘	<u>1,105,585,676</u>	<u>110,559</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

截至二零二二年三月三十一日止年度，建築部的收入為港幣1,198,100,000元（二零二一年：港幣1,148,200,000元）。

年內，建築部繼續進行手頭項目。於二零二二年三月三十一日，建築部的手頭合約價值總額為港幣1,449,000,000元。

### 已完成的主要工程

- (1) 興建新界大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場

### 承接的主要工程

- (1) 興建香港堅尼地城吉席街33號至47號之建議住宅及商業發展項目
- (2) 興建香港灣仔星街8號之建議住宅重建項目
- (3) 興建新界屯門市地段第516號之建議住宅重建項目
- (4) 興建香港北角渣華道之公共房屋發展項目
- (5) 興建新界屯門顯發里之公共房屋發展項目
- (6) 興建九龍九龍塘衙前圍道第57A號之建議住宅發展項目
- (7) 興建新界葵涌業成街22號之工業重建項目

### 於截至二零二二年三月三十一日止財政年度後獲授的主要工程

- (1) 興建香港柴灣利眾街18號之建議工業重建項目

## 裝飾及維修部

截至二零二二年三月三十一日止年度，裝飾及維修部錄得收入為港幣158,200,000元，而去年則為港幣195,700,000元。

於二零二二年三月三十一日，裝飾及維修部的手頭合約價值總額為港幣541,000,000元。

### 承接的主要工程

- (1) 香港城市大學三年期一般項目定期保養合約(二零一九年至二零二二年)
- (2) 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)
- (3) 香港浸會大學建造工程定期合約(二零二零年至二零二三年)
- (4) 領展旗下香港島、東九龍、新界東及將軍澳(區域2)購物中心、停車場、街市及熟食檔之兩年定期工程合約(二零二零年至二零二二年)
- (5) 香港大學黃克競樓改善及加建工程
- (6) 香港城市大學楊建文學術樓二樓黃區辦公室及數據中心改建為濕實驗室工程
- (7) 領展旗下竹園南、富善、赤柱、大興、太和、愉翠及黃大仙中心購物中心洗手間改善工程之主合約
- (8) 香港房屋委員會二零二一至二零二四年度港島及離島區(二)一保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約
- (9) 香港山頂甘道20-34號嘉樂園之裝修工程

## 建築材料部

本集團的建築材料部專門供應及安裝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。

截至二零二二年三月三十一日止年度，建築材料部之收入為港幣83,700,000元，而去年則為港幣48,900,000元。

於二零二二年三月三十一日，建築材料部的手頭合約價值總額為港幣299,500,000元。

## 已完成的主要工程

- (1) 西九文化區管理局香港故宮文化博物館—設計、供應及安裝露台及地面層之水泥天花系統
- (2) 啟德車站廣場一期有蓋行人道之建築工程—設計、供應及安裝外部天花系統
- (3) 大埔第1區之體育館、社區會堂及足球場之建築工程—設計、供應及安裝假天花系統及防火保護系統及硬木運動地板系統
- (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—設計、供應及安裝地面層之外部天花系統

## 承接的主要工程

- (1) 港鐵沙中線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) 黃竹坑站地盤A物業發展之建議住宅發展項目—供應及安裝平台層之假天花系統
- (4) 香港堅尼地城吉席街33號至47號之建議住宅及商業發展項目—供應及安裝假天花系統

## 於截至二零二二年三月三十一日止財政年度獲授的主要工程

- (1) 香港國際機場合約3508二號客運大樓擴建工程—設計、供應及安裝主天幕金屬天花系統
- (2) 香港國際機場合約3508二號客運大樓擴建工程—設計、供應及安裝低層天幕及室外天花系統
- (3) 天水圍第107區游泳池場館及休憩用地之建築工程—設計、供應及安裝假天花系統
- (4) 新界將軍澳日出康城第十一期將軍澳市地段第70號之餘段之建議住宅發展項目—供應及安裝外部擋板天花及石膏板天花系統

## 物業發展部

截至二零二二年三月三十一日止年度，物業發展部並無錄得收入（二零二一年：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，所有單位均已售出並交付予客戶。

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221份商品房買賣合同，其中211個單位已交付予客戶。

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，將土地轉換為住宅用途的土地轉換申請已完成。地價已於二零二零年十月釐定且於截至二零二一年二月，全部補地價餘額均已支付。批地文件已簽立及地盤開發正在進行中。

本集團擁有位於九龍九龍塘衙前圍道第57A號之一幅土地之50%權益，旨在將該物業發展為一個優質住宅項目。就重建項目申請的契約修訂已獲批准及我們正與地政總署磋商補地價。

本集團擁有位於元朗唐人新村之土地之50%權益，旨在將該物業發展為住宅項目，已於二零一二年向地政總署申請轉換為住宅用途。地價已經釐定，且已於二零二一年四月悉數支付。地盤開發正在進行中。

本集團擁有50%權益之位於香港柴灣利眾街14號至16號之合營企業項目Johnson Place，將重建為一項全新的工業物業，就額外地積比率提交的規劃申請已獲批准。現有建築的清拆工作將會展開。

於二零二一年五月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售West Castle之50%權益，一間合營企業已成立，旨在將該物業發展為取得額外地積比率的全新工業物業。清拆工作已於二零二一年十二月完成。

於二零二一年七月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售香港柴灣利眾街18號之50%權益，一間合營企業已成立，旨在將該物業發展為全新的工業物業。就發展取得額外地積比率的建築規劃已獲批准及清拆工作已於二零二二年四月完成。

## 物業投資部

截至二零二二年三月三十一日止年度，物業投資部錄得收入港幣63,400,000元（二零二一年：港幣63,700,000元）。

West Park已於二零二零年一月開始拆售。所有住宅單位（即63個單位）均已售出並交付予客戶。

於二零二一年九月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售官塘工業中心的若干工業單位及停車位。該交易已於二零二一年十二月完成。

於二零二一年十月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售觀塘的禧年大廈。該交易已於二零二一年十二月完成。

於二零二二年二月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售旺角的The Edward。該交易已於二零二二年三月完成。

於二零二二年二月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售沙田工業中心的若干工業單位。該交易已於二零二二年三月完成。

於二零二二年四月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售沙田工業中心的若干工業單位及停車位。該交易預期將於二零二二年十月完成。

於二零二二年五月，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售沙田工業中心的若干工業單位及停車位。該交易已於二零二二年五月完成。

本集團的投資物業包括位於長沙灣的PeakCastle、沙田工業中心若干單位、位於石門京瑞廣場一期的若干單位、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、尖沙咀The Austine Place的零售店舖、觀塘的禧年大廈（已於二零二一年十二月售出）、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（已於二零二一年十二月售出）、上環的The Mercer及本集團擁有50%權益、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。

## 物業代理及管理部

截至二零二二年三月三十一日止年度，物業代理及管理部的收入為港幣8,500,000元（二零二一年：港幣17,300,000元）。

在香港，物業代理及管理部擔任位於柴灣的Johnson Place及利眾街18號、位於業成街22號的West Castle、衙前圍道57A號、位於長沙灣的PeakCastle、位於嘉林邊道11號的The Grampian、位於干諾道西138號的The Connaught、位於官涌街38號的The Austine Place及位於樂林路的Mount Vienna（已於二零二一年八月終止服務）、以及位於大業街1號的禧年大廈（已於二零二一年十二月終止服務）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、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、位於蘇杭街29號的The Mercer、長沙灣的West Park、位於大業街1號的禧年大廈（已於二零二一年十二月終止服務）及旺角的The Edward（已於二零二二年三月終止服務）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

截至二零二二年三月三十一日止年度，健康產品部錄得收入港幣22,600,000元，而去年則為港幣32,200,000元。

健康產品部專注於零售及批發補益坊產後進補廿八方及「HealthMate健知己」品牌旗下中西式營養保健產品以及管理一間會所及電子商務業務。

冠狀病毒感染令遊客望而卻步並減少了本地消費，零售貿易的營商環境更是雪上加霜。網購是令客戶及賣家雙方受惠的理想渠道。我們會繼續開發網購渠道以吸引各地顧客。

## 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，於二零二二年三月三十一日，本集團可動用銀行之融資總額為港幣3,361,400,000元（其中港幣2,091,400,000元是以本集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業作第一抵押），其中港幣1,791,400,000元銀行貸款已提取，而約港幣136,800,000元已主要用作發出履約保證。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。於二零二二年三月三十一日，本集團之現金總額及銀行結餘為港幣609,300,000元（包括分類為持作出售資產項下所示的銀行結餘）（二零二一年：港幣706,400,000元），並佔流動資產28.9%（二零二一年：33.7%）。

年內，本集團營運業務之現金流出淨額為港幣178,500,000元（主要由於發展中之待售物業增加、動用撥備以及應付款項及其他應付款項減少所致），投資業務現金流入淨額為港幣1,209,400,000元（主要由於出售附屬公司之現金流入淨額、出售投資物業的所得款項及抵銷向合營企業作出之貸款所致），以及融資業務現金流出淨額為港幣1,128,000,000元（主要為已支付予股東之股息、償還銀行貸款及抵銷新借銀行貸款所致）。於二零二二年三月三十一日，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1,182,100,000元（二零二一年：銀行借貸淨額為港幣2,478,100,000元）。因此，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28.0%（二零二一年：59.9%）。本集團於年結日之流動資產淨值為港幣792,600,000元（二零二一年：流動負債淨值為港幣1,814,700,000元）及流動比率（流動資產除以流動負債）為1.6倍（二零二一年：0.54倍）。

從可動用之手頭現金及來自銀行之融資，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4,216,400,000元，當中包括港幣4,105,900,000元之儲備，較於二零二一年三月三十一日之港幣4,026,900,000元增加港幣79,000,000元。以此為基準，於二零二二年三月三十一日，本集團之每股綜合資產淨值為港幣3.81元，而於二零二一年三月三十一日之每股綜合資產淨值為港幣3.75元。股東資金增加主要由於派付現金股息後之保留溢利及行使購股權所致。

## 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。於二零二二年三月三十一日，本集團獲得來自銀行的港幣貸款達港幣1,791,400,000元（於二零二一年三月三十一日：港幣3,184,500,000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。貸款之還款期攤分三年，於首年內須償還港幣644,400,000元，於第二年內須償還港幣16,000,000元，而第三年須償還港幣1,131,000,000元。利息乃根據香港銀行同業拆息附以吸引利率差幅計算。

## 主要出售事項

於二零二一年五月三十一日，本公司之間接全資附屬公司彩盛有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以出售敬德有限公司（連同其全資附屬公司Befit Limited（「Befit」））之50%權益，代價為港幣130,000,000元（可予調整）。Befit為一家物業控股公司。Befit之主要資產為位於香港的物業「WEST CASTLE」。該交易已於二零二一年六月三十日完成。

於二零二一年七月三十日，本公司之間接全資附屬公司金川創投有限公司與獨立第三方訂立初步買賣協議，以出售達德創投有限公司（「達德」）之100%權益，代價為港幣628,000,000元（可予調整）。達德為一家物業控股公司。達德之主要資產為位於香港的物業「禧年大廈」。正式買賣協議於二零二一年十月二十二日訂立。該交易已於二零二一年十二月一日完成。

於二零二一年七月三十日，本公司之直接全資附屬公司Hanison Construction Holdings (BVI) Limited與獨立第三方訂立買賣協議，以出售多奇有限公司（連同其全資附屬公司彩碧企業有限公司（「彩碧」））之50%權益，代價為港幣305,000,000元（可予調整）。彩碧為一家物業控股公司。彩碧之主要資產為位於香港的物業「美利倉大廈」。該交易於二零二二年一月二十六日完成。

於二零二一年九月一日，本公司之間接全資附屬公司Storage Holding I Ltd與獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於香港的工業物業「官塘工業中心」的若干單位及停車位，代價為港幣129,200,000元。該交易已於二零二一年十二月十七日完成。

於二零二二年二月十五日，本公司之間接全資附屬公司陸榮有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於昇興有限公司之100%權益，總代價為港幣280,000,000元（可予調整）。昇興有限公司直接持有位於香港名為「The Edward」之商業物業的法定及實益擁有權。出售事項已於二零二二年三月十五日完成。

於二零二二年二月二十二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於特高有限公司（本公司之間接全資附屬公司）之100%權益，總代價為港幣54,200,000元（可予調整）。特高有限公司直接持有位於香港名為「沙田工業中心」之工業物業的若干單位之法定及實益擁有權。出售事項已於二零二二年三月十五日完成。

## 抵押品

於二零二二年三月三十一日，本集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業之賬面值約為港幣2,704,800,000元（於二零二一年三月三十一日：本集團之若干租賃土地及樓宇及投資物業之賬面值約為港幣4,055,500,000元）已抵押予銀行，以獲得港幣1,691,400,000元之港幣貸款（於二零二一年三月三十一日：港幣2,634,500,000元）。

## 履約保證

於二零二二年三月三十一日，本集團就建築合約持有之履約保證為港幣136,833,000元（二零二一年：港幣195,272,000元）。

## 承擔

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：

	二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元
提供貸款承擔	<u>1,907,197</u>	<u>1,515,106</u>

## 僱員及酬金政策

於二零二二年三月三十一日，本集團（不包括其合營企業）有440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

根據國際貨幣基金組織的數據，烏克蘭戰爭將令二零二二年全球增長放緩至3.6%。戰爭引致商品價格上漲及價格壓力不斷增加，導致二零二二年發達經濟體以及新興市場及發展中經濟體的通脹預測分別為5.7%及8.7%。據世界銀行指出，由於二零二二年第一季度2019冠狀病毒病爆發、出口支持減少以及政府持續去槓桿化的工作，預計二零二二年中國經濟增長亦將放緩至約5.1%。高度槓桿的房地產行業嚴峻且長期低迷，相信會構成另一下行風險，亦可能會對整體經濟產生重大影響。

香港政府預計會增加其公共基建項目開支至每年基本工程開支港幣1,000億元，加上多項土地及房屋供應措施，本集團對香港建築行業的前景感到樂觀。為解決勞動力短缺問題，政府在二零二二年初表示，作為促進業內培訓及招聘的港幣10億元計劃的一部分，預計未來幾年建築行業可獲供應約27,000名半技術及技術工人。鑒於預計航運及物流成本將居高不下，以及烏克蘭戰爭導致進一步的通脹壓力，原材料及建築成本將繼續飆升。對此，本集團將致力控制成本及提高營運效率。

地產行業方面，鑒於全球及香港的經濟及利率環境相對不明朗，管理層將繼續就本集團未來發展及投資項目採取務實且考慮周全的策略。展望未來，我們的發展項目將主要包括投資期限為三至五年的合營企業。此舉將不僅有助於降低風險，亦讓我們受益於合營企業夥伴的實力及優勢。

## 企業管治

本公司的企業管治原則強調高質素的董事會、高透明度及對全體股東負責。

於截至二零二二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」）的所有適用守則條文，惟企業管治守則第F.2.2條守則條文規定董事會主席應出席股東週年大會除外。董事會主席查懋德先生因需要處理其他事務，故未能出席本公司二零二一年股東週年大會。董事總經理根據本公司之組織章程細則出任該大會主席並於會上回應股東問題及查詢。

## 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二零二二年三月三十一日止年度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

截至二零二二年三月三十一日止年度，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

本集團截至二零二二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二零二二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（經董事會批准）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  
查懋德

香港，二零二二年六月十四日

於本公告刊發日期，董事會包括下列成員：

**非執行主席**

查懋德先生

**執行董事**

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

周嘉峯先生

**非執行董事**

林澤宇博士

**獨立非執行董事**

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士