



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：216)

截至二零零八年三月三十一日止年度之業績公佈

業績

建業實業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績與上年度之比較數字載列如下：

綜合收益表

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
持續經營業務			
收入	2	1,590,667	921,466
銷售成本		<u>(1,261,813)</u>	<u>(703,953)</u>
毛利		328,854	217,513
其他收入及收益		56,557	26,969
投資物業按公平值之收益淨額		381,304	191,304
出售附屬公司之收益		16,802	1,472
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併 之收購成本		4,979	86,685
被視作出售部份附屬公司之虧損		-	(66,109)
銷售及分銷費用		(38,929)	(47,296)
行政及其他營運開支		(130,429)	(182,135)
財務費用	3	(91,478)	(103,180)
出售投資物業之收益		15,550	9,443
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		7,789	4,746
共同控制實體		<u>493</u>	<u>4,399</u>
除稅前溢利	4	551,492	143,811
稅項	6	<u>(83,519)</u>	<u>(63,125)</u>
持續經營業務之年內溢利		<u>467,973</u>	<u>80,686</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內虧損	5	<u>(7,239)</u>	<u>(78,271)</u>
年內溢利		<u>460,734</u>	<u>2,415</u>

綜合收益表(續)

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (重列)
應佔：			
本公司股本持有人		234,305	(26,975)
少數股東權益		<u>226,429</u>	<u>29,390</u>
		<u>460,734</u>	<u>2,415</u>
建議末期股息		<u>22,055</u>	<u>22,055</u>
本公司普通股持有人應佔每股盈利／(虧損)	7		
基本			
- 年內溢利／(虧損)		<u>42.50仙</u>	<u>(4.89)仙</u>
- 持續經營業務之溢利		<u>43.62仙</u>	<u>7.32仙</u>
攤薄			
- 年內溢利		<u>39.51仙</u>	<u>不適用</u>
- 持續經營業務之溢利		<u>40.64仙</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		99,005	202,549
發展中物業		1,699,408	1,533,280
預付土地租賃款額		16,319	15,276
投資物業		2,378,828	2,059,491
投資按金		-	187,847
佔聯營公司權益		106,132	67,517
佔共同控制實體權益		70,455	48,765
遞延稅項資產		159	155
應收貸款		3,014	-
非流動資產總值		<u>4,373,320</u>	<u>4,114,880</u>
流動資產			
存貨		17,815	16,945
待出售物業		526,103	1,023,537
預付土地租賃款額		436	410
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資		41,539	681
應收貿易賬款及票據	8	35,805	107,875
預付款項、按金及其他應收款項		44,853	69,047
應收工程合約客戶之總款項		-	45,228
應收之保留款項		-	58,007
應收關連公司之款項		1,407	-
應收共同控制實體之款項		159,417	141,744
應收聯營公司之款項		13,106	-
可收回稅項		464	1,288
已抵押存款		-	78,172
現金及現金等值		579,487	489,515
流動資產總值		<u>1,420,432</u>	<u>2,032,449</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	9	204,498	312,590
客戶按金		38,528	195,825
應付之保留款項		-	19,286
應付關連公司之款項		44	10,028
應付工程合約客戶之總款項		-	64,705
應付少數股東之款項		17,155	39,532
應付稅項		63,599	73,562
融資租賃債務		-	2,376
計息銀行貸款		780,199	796,797
流動負債總值		<u>1,104,023</u>	<u>1,514,701</u>

綜合資產負債表(續)

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動資產淨值	<u>316,409</u>	<u>517,748</u>
資產總值減流動負債	<u>4,689,729</u>	<u>4,632,628</u>
非流動負債		
融資租賃債務	-	2,354
計息銀行貸款	851,267	1,386,195
可換股債券	279,980	262,361
遞延稅項負債	<u>193,062</u>	<u>167,837</u>
非流動負債總值	<u>1,324,309</u>	<u>1,818,747</u>
資產淨值	<u>3,365,420</u>	<u>2,813,881</u>
權益		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	137,842	137,842
儲備	1,598,110	1,295,859
建議末期股息	<u>22,055</u>	<u>22,055</u>
	1,758,007	1,455,756
少數股東權益	<u>1,607,413</u>	<u>1,358,125</u>
權益總額	<u>3,365,420</u>	<u>2,813,881</u>

附註：

1. 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本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(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例而編製。此等財務報表中，除投資物業及權益投資以公平值計算外，其餘均以過往成本慣例編製。此等財務報表以港元呈列，而所有數值均調整至最接近千位，惟另有指明者除外。

本集團於本年度財務報表中首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。除若干情況引致新訂及經修訂之會計政策及須作出額外之披露外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對此等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號
香港會計準則第1號修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號

金融工具：披露
資本披露
香港財務報告準則第2號之範圍
重估嵌入式衍生工具
中期財務報告及減值
香港財務報告準則第2號之集團及庫存股份交易

1. 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響 (續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第 7 號 *金融工具：披露*

該準則規定作出披露以使財務報表使用者能評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及程度。該等新披露載於整份財務報表。雖然對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已視乎需要而載入／修訂。

(b) 香港會計準則第 1 號修訂 *財務報表之呈列－資本披露*

該修訂規定本集團作出披露以使財務報表使用者能評估本集團管理資本之目標、政策及程序。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 8 號 *香港財務報告準則第 2 號之範圍*

該詮釋規定香港財務報告準則第 2 號適用於本集團無法明確識別部份或所有已收取貨物或服務之任何安排，而本集團會因該安排以某代價授出股權工具或產生負債(以本集團於股權工具之價值為基準)，且所收取之貨物或服務所示價值少於所授出股權工具或產生負債之公平值。由於本集團並無購股權計劃，故該詮釋對財務報表並無影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 9 號 *重估嵌入式衍生工具*

該詮釋規定，評估嵌入式衍生工具是否須與主合約分開及作為衍生工具列賬之日期即本集團首次成為訂約方之日期，並僅於合約有所修改且嚴重影響現金流量時，方需要進行重估。由於本集團並無須與主合約分開之嵌入式衍生工具，故該詮釋對財務報表並無影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 10 號 *中期財務報告及減值*

本集團已於二零零七年四月一日採納該詮釋。該詮釋規定，於上一個中期期間就商譽或已分類為可供出售股權工具或按成本列賬之金融資產之投資所確認之減值虧損，其後不得撥回。由於本集團先前並未撥回有關資產之減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無影響。

(f) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 11 號 *香港財務報告準則第 2 號之集團及庫存股份交易*

本詮釋規定一些安排；據此，僱員獲授予對本集團股本工具之權利，此乃當作股本償付計劃處理，即使本集團是從另一方獲得有關工具，或乃由股東提供所需股本工具。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 11 號亦說明涉及本集團內兩家或以上實體以股份作為支付交易之會計處理方法。由於本集團目前並無該等交易，有關詮釋對本集團並無影響。

2. 分類資料

本集團主要從事成衣製造及貿易、物業發展及物業投資活動。本集團已於二零零七年十月終止上蓋建築工程及地基營造之建築業務。

(a) 按業務分類

下表為本集團截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度，按業務分類呈列之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

	持續經營業務								已終止經營業務				綜合	
	成衣		物業發展		物業投資		其他		合計		建築			
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收入														
銷售予外界客戶	339,922	529,248	1,156,454	290,545	58,377	73,334	35,914	28,339	1,590,667	921,466	350,180	843,338	1,940,847	1,764,804
分類業績	32,792	30,749	186,873	49,970	391,138	143,565	11,266	(5,839)	622,069	218,445	(6,913)	(64,182)	615,156	154,263
投資收入淨額													10,683	9,841
未分配開支													(15,219)	(13,674)
財務費用													(95,350)	(110,825)
所佔聯營公司溢利及虧損	-	(200)	-	-	-	-	7,789	4,946	7,789	4,746	-	-	7,789	4,746
所佔共同控制實體溢利及虧損	-	4,276	493	122	-	-	-	1	493	4,399	-	(3)	493	4,396
出售附屬公司之收益													16,802	1,472
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本													4,979	86,685
被視作出售部份附屬公司之虧損													-	(66,109)
除稅前溢利													545,333	70,795
稅項													(84,599)	(68,380)
年內溢利													460,734	2,415

2. 分類資料(續)

	持續經營業務								已終止經營業務				綜合			
	成衣		物業發展		物業投資		其他		抵銷		合計				建築	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元														
資產																
分類資產	151,140	132,457	2,275,028	2,815,242	2,435,050	2,042,960	2,636,528	2,816,997	(2,666,648)	(2,812,373)	4,831,098	4,995,283	-	324,209	4,831,098	5,319,492
佔聯營公司權益	-	-	-	-	-	-	106,132	67,517	-	-	106,132	67,517	-	-	106,132	67,517
佔共同控制實體權益	-	-	70,455	48,765	-	-	-	-	-	-	70,455	48,765	-	-	70,455	48,765
未分配資產															786,067	711,555
資產總值															5,793,752	6,147,329
負債																
分類負債	43,340	40,619	1,317,561	1,725,850	1,134,520	1,086,933	158,074	138,197	(2,410,424)	(2,560,000)	243,071	431,599	-	170,835	243,071	602,434
未分配負債															2,185,261	2,731,014
負債總值															2,428,332	3,333,448
其他分類資料：																
資本開支	3,566	2,057	1,195	957	22	18	478	2,510	-	-	5,261	5,542	21,935	10,107	27,196	15,649
投資物業按公平值之收益淨額	300	691	-	-	381,004	190,613	-	-	-	-	381,304	191,304	-	-	381,304	191,304
一間海外附屬公司之投資返回而變現之外匯波動儲備	-	-	28,515	-	-	-	-	-	-	-	28,515	-	-	-	28,515	-
出售海外業務而變現之外匯波動儲備	-	-	-	-	-	60,834	-	-	-	-	-	60,384	-	-	-	60,384
物業、廠房及設備之折舊	3,646	4,961	1,961	1,865	116	123	916	611	-	-	6,639	7,560	15,978	31,355	22,617	38,915
預付土地租賃款額之攤銷	436	410	-	-	-	-	-	-	-	-	436	410	-	-	436	410
出售物業、廠房及設備之虧損/(盈利)	-	(161)	-	-	-	-	-	(20)	-	-	-	(181)	(3,960)	207	(3,960)	26
應收貿易賬款之減值	1,088	1,679	-	-	-	-	-	-	-	-	1,088	1,679	6,207	5,541	7,295	7,220

2. 分類資料(續)

(b) 按地域分類

下表為本集團截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度，按地域分類呈列之收入及若干資產及支出之資料。

	香港		中國大陸		澳門		歐洲		北美洲		其他		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
分類收入：														
銷售予外界客戶	557,012	734,296	3,857	282,588	110,510	215,221	275,977	280,917	988,107	233,878	5,384	17,904	1,940,847	1,764,804
已終止經營業務應佔部分	(239,670)	(628,117)	-	-	(110,510)	(215,221)	-	-	-	-	-	-	(350,180)	(843,338)
持續經營業務收入	317,342	106,179	3,857	282,588	-	-	275,977	280,917	988,107	233,878	5,384	17,904	1,590,667	921,466
其他分類資料：														
分類資產	2,571,179	2,359,135	3,081,659	2,278,640	-	35,351	500	-	137,695	646,195	2,719	828,008	5,793,752	6,147,329
資本開支	23,008	13,236	3,632	2,177	-	236	556	-	-	-	-	-	27,196	15,649

3. 財務費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款(包括可換 股債券)	135,060	146,643
應付關連公司之款項	452	480
融資租賃	158	394
非按公平值於收益表列賬之金融負債利息支出總額	<u>135,670</u>	<u>147,517</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(40,320)</u>	<u>(36,692)</u>
	<u>95,350</u>	<u>110,825</u>
已終止經營業務應佔部分	3,872	7,645
於綜合收益表匯報之持續經營業務應佔部分	<u>91,478</u>	<u>103,180</u>
	<u>95,350</u>	<u>110,825</u>

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已出售物業成本	964,744	221,894
已出售存貨成本	247,369	434,796
折舊	22,617	38,915
減：撥作工程合約成本之金額	(725)	(3,814)
	<u>21,892</u>	<u>35,101</u>
預付土地租賃款項之攤銷	436	410
根據土地及樓宇經營租賃所支付之最低租金	4,082	4,117
核數師酬金	3,457	3,821
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	139,930	198,028
退休計劃供款	3,159	6,024
減：沒收供款	-	(24)
退休計劃供款淨額	<u>3,159</u>	<u>6,000</u>
	<u>143,089</u>	<u>204,028</u>
減：撥作工程合約成本之金額	<u>(33,184)</u>	<u>(69,174)</u>
	<u>109,905</u>	<u>134,854</u>
計入下列各類營業額之租金收入總額：		
- 租金收入	(91,580)	(98,902)
- 其他	(375)	(1,446)
	<u>(91,955)</u>	<u>(100,348)</u>
減：開支	<u>44,493</u>	<u>47,263</u>
	<u>(47,462)</u>	<u>(53,085)</u>
應收貿易賬款之減值	7,295	7,220
其他應收賬款之減值	10,524	-
撇銷持作出售物業至可變現淨值	-	7,000
撇銷少數股東權益負數	3,000	-
一間海外附屬公司之投資返回而變現之外匯波動儲備	(28,515)	-
出售海外業務而變現之外匯波動儲備	-	60,834
出售物業、廠房及設備之虧損／(盈利)	(3,960)	26
出售投資物業之收益	(15,550)	(9,443)
利息收入	(13,967)	(9,866)

5. 已終止經營業務

於二零零七年五月二十二日，本集團訂立買賣協議出售藝峰幕牆鋁窗有限公司(「藝峰幕牆鋁窗」)，以及於二零零七年九月四日，本集團訂立買賣協議出售凱騰有限公司(「凱騰」，連同其附屬公司統稱為「凱騰集團」)。藝峰幕牆鋁窗及凱騰集團經營本集團之樓宇建築及地基打樁工程，包括上蓋建築工程及地基打樁工程。出售藝峰幕牆鋁窗及凱騰已分別於二零零七年六月一日及二零零七年十月二十六日完成，而本集團已終止經營建築業務。

由二零零七年四月一日至出售日期之期間及截至二零零七年三月三十一日止年度，建築業務之業績呈列如下：

	由二零零七年 四月一日至 出售日期之期間 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	350,180	843,338
銷售成本	<u>(299,215)</u>	<u>(828,288)</u>
	50,965	15,050
其他收入	5,964	1,890
行政開支	(62,716)	(91,308)
投資物業按公平值之收益	3,500	9,000
財務費用	(3,872)	(7,645)
所佔一間共同控制實體虧損	<u>-</u>	<u>(3)</u>
除稅前虧損	(6,159)	(73,016)
稅項	<u>(1,080)</u>	<u>(5,255)</u>
期內／年內虧損	<u>(7,239)</u>	<u>(78,271)</u>
應佔：		
本公司股本持有人	(6,229)	(67,352)
少數股東權益	<u>(1,010)</u>	<u>(10,919)</u>
	<u>(7,239)</u>	<u>(78,271)</u>
每股虧損：		
基本，已終止經營業務	<u>1.12仙</u>	<u>12.21仙</u>
攤薄，已終止經營業務	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

已終止經營業務之每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零零八年	二零零七年
本公司普通股持有人應佔已終止經營業務之虧損	港幣6,229,000元	港幣67,352,000元
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股	<u>551,368,153</u>	<u>551,368,153</u>

由於年內並無攤薄事件，因此，概無計算截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止年度來自已終止經營業務之每股攤薄盈利。

6. 稅項

香港利得稅乃根據本年度源於香港之估計應課稅溢利按稅率 17.5%(二零零七年：17.5%)作出撥備。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營業務所在地之現有法律、詮釋及常規按當時之稅率計算。

土地增值稅乃按照目前之規則及常規，就本集團於中國大陸之已完成項目，按土地增值之金額(經扣除可扣減支出)，以累進稅率 30%至 60%計算。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團：		
本年度—香港		
本年度稅項	4,714	3,677
過往年度撥備不足/(超額撥備)	(10)	11
本年度—其他地區		
本年度稅項	47,020	22,795
過往年度撥備不足/(超額撥備)	1,052	(1,047)
遞延稅項	31,823	42,944
年內稅項總額	<u>84,599</u>	<u>68,380</u>
由以下賬項代表：		
已終止經營業務應佔稅項開支	1,080	5,255
於綜合收益表匯報之持續經營業務應佔稅項開支	<u>83,519</u>	<u>63,125</u>
	<u>84,599</u>	<u>68,380</u>

截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合收益表內並無土地增值稅之開支(二零零七年：港幣 9,441,000 元)。

7. 本公司普通股持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司普通股持有人年內應佔溢利／(虧損)及年內已發行普通股數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股持有人年內應佔溢利／(虧損)計算，並經調整以反映一間附屬公司之可換股債券之利息及假設一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換時之盈利攤薄影響(視乎情況而定)。用於上述計算之普通股數目為年內已發行之普通股數目，即用以計算每股基本盈利／(虧損)之普通股數目。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
每股盈利／(虧損)		
用以計算每股基本盈利／(虧損)之本公司普通股持有人應佔溢利／(虧損)		
持續經營業務	240,534	40,377
已終止經營業務	<u>(6,229)</u>	<u>(67,352)</u>
	234,305	(26,975)
一間附屬公司除稅後之可換股債券之利息	22,621	16,081
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換之盈利攤薄影響	<u>(39,083)</u>	<u>(15,780)</u>
	<u>217,843</u>	<u>(26,674)</u>
應佔：		
持續經營業務	224,072	40,678
已終止經營業務	<u>(6,229)</u>	<u>(67,352)</u>
	<u>217,843</u>	<u>(26,674)</u>

去年，由於計及一間附屬公司之可換股債券會令每股攤薄虧損金額減少，故一間附屬公司之可換股債券對該年度之每股基本虧損具有反攤薄影響。因此，並無披露該年度每股攤薄虧損金額。

8. 應收貿易賬款及票據

於結算日，應收貿易賬款按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	24,822	82,643
一至兩個月內	2,469	9,810
兩至三個月內	8,514	5,292
超過三個月	-	10,130
總額	<u>35,805</u>	<u>107,875</u>

除新客戶通常須預付款項外，本集團與客戶間之貿易條款一般以信貸形式進行。信貸期一般為一個月，主要客戶則可延長至最多三個月。每名客戶均有信貸上限。本集團致力維持對其未償還應收賬款之嚴格管理，並設有信貸管理部以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審視逾期債項。鑒於上述措施以及本集團之應收貿易賬款及票據分散於大量不同客戶，因此本集團並無重大之高度集中信貸風險。

9. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣 14,968,000 元(二零零七年：港幣 75,041,000 元)之應付貿易賬款。於結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	7,504	36,978
一至兩個月內	5,318	16,942
兩至三個月內	524	7,663
超過三個月	1,622	13,458
總額	<u>14,968</u>	<u>75,041</u>

10. 結算日後事項

於二零零八年三月五日，本集團(作為賣方)與一位獨立第三者(作為買方)訂立臨時買賣協議，以空置地盤形式出售一幢投資物業，名為鹽業商業大廈，代價為現金港幣 335,000,000 元。正式買賣協議已於二零零八年四月十四日簽訂。

截至本公佈日期已收取訂金合共港幣50,250,000元，餘款港幣284,750,000元將於出售事項完成時收取。建築師已於二零零八年七月十一日核證該清拆工程已完成至地面樓層，預計該出售事項將於二零零八年七月三十一日完成。

股息

董事會建議向於二零零八年九月十一日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣4仙(二零零七年：港幣4仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零零八年十月九日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年九月八日至二零零八年九月十一日之期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有末期股息，務請於二零零八年九月五日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八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、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出詳細查詢後，董事確認於截至二零零八年三月三十一日止年度已遵守載於標準守則內所規定之標準。

遵守企業管治常規守規

董事會認為於截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治常規守則條文第A.1.1條規定董事會(「董事會」)應定期舉行會議，而董事會會議應季度性每年至少舉行四次。

截至二零零八年三月三十一日止年度內，董事會已舉行三次會議，批准截至二零零七年三月三十一日止年度本公司之末期業績、截至二零零七年九月三十日止期間之中期業績及出售凱騰之全部已發行股本。由於業務營運受本公司執行董事之管理及監管，而彼等已不時舉行會議以決定所有重大業務及管理事宜。因此，截至二零零八年三月三十一日止年度僅舉行三次董事會會議。

2. 企業管治常規守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須按規定重選，而企業管治常規守則條文第A.4.2條規定所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上由股東重選，而每名董事(包括有指定任期之董事)至少每三年輪值退任一次。

本公司非執行董事之委任均無指定任期，惟彼等須按本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)輪值退任及可膺選連任。組織章程細則並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(倘人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之人數)必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理之董事除外。董事會將確保每名董事(擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外)至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治常規守則條文。

董事會認為，主席及董事總經理之持續性為本集團帶來強而一致之領導，並對本集團順暢之營運非常重要，因此主席及董事總經理將不會按企業管治常規守則條文第A.4.2條之規定輪值退任。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任隨後舉行之本公司股東週年大會上由股東重選，而非按企業管治常規守則條文第A.4.2條之規定在委任後之首次股東大會上重選。

3. 企業管治常規守則條文第B.1.3條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治常規守則條文內所載之指定職責。本公司已於二零零五年十二月十六日採納薪酬委員會之職權範圍，當中有若干偏離企業管治常規守則條文之處。根據該職權範圍，薪酬委員會應審閱(而並非釐定)董事(而並非董事及高級管理層)之薪酬及就此向董事會作出建議。
4. 本公司薪酬委員會及審核委員會之職權範圍可向公司秘書提出索取要求，惟仍未按企業管治常規守則條文第B.1.4及C.3.4條之規定於本公司網頁上提供有關資料。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監察本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會已聯同管理層審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之末期業績。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣1,911,000,000元(二零零七年：港幣2,450,000,000元)，其中約41%須於一年內到期償還。本集團持有之現金及銀行結餘總額(包括定期存款)約為港幣579,000,000元(二零零七年：港幣568,000,000元)。

於二零零八年三月三十一日，股東資金總額約為港幣1,758,000,000元(二零零七年：港幣1,456,000,000元)。

於二零零八年三月三十一日，本集團按綜合借貸淨額約港幣1,332,000,000元(二零零七年：港幣1,882,000,000元)與股東資金總額及少數股東權益港幣3,365,000,000元(二零零七年：港幣2,814,000,000元)所計算之負債比率為40%(二零零七年：67%)。本集團看似頗高之負債比率主要由於綜合漢國置業有限公司(「漢國」，一間本集團擁有52.94%權益並獨立上市之附屬公司)之全部負債所致。漢國一直自行融資，本公司並無提供財務協助。假設漢國如過往年度按權益法計算作為聯營公司處理，則本集團於年終之備考負債比率將為8%(二零零七年：15%)。

本集團於年終可用作營運資金之已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣989,000,000元(二零零七年：港幣782,000,000元)。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金以現金存款方式存放在主要銀行。貸款主要以港幣、人民幣及加元計算，並按浮動利率計算利息(惟人民幣貸款融資及可換股債券除外)。

資產抵押

本集團已將於二零零八年三月三十一日將賬面總值港幣4,031,000,000元之若干物業及一間聯營公司之股份，以及一間附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於二零零八年三月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共聘用約1,400位僱員。酬金乃參照市場情況及按僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

財務業績

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合營業額及股東應佔溢利淨額分別為港幣 1,591,000,000 元(二零零七年：港幣 921,000,000 元，已因於二零零七年十月出售建築業務而作出調整)及港幣 234,000,000 元(二零零七年：虧損港幣 27,000,000 元)。每股基本盈利為港幣 43 仙(二零零七年：每股虧損港幣 5 仙)。股東權益達港幣 1,758,000,000 元(二零零七年：港幣 1,456,000,000 元)。股東應佔每股資產淨值為港幣 3.19 元(二零零七年：港幣 2.64 元)。

營業額及溢利淨額上升，主要來自本公司於二零零八年三月三十一日擁有 52.94%之附屬公司漢國（其業務主要於中國大陸、香港及加拿大發展物業）之貢獻。於二零零七年十一月，漢國就其擁有 75%權益之多倫多市第一期發展項目(名為 One City Hall)之綜合商住項目確認出售溢利。本集團之建築業務於去年度錄得港幣 78,000,000 元之虧損，已於二零零七年十月出售。出售事項之詳情載於本公司於二零零七年九月二十五日向股東發出之通函。

業務回顧

1. 物業發展及投資

漢國錄得營業額港幣 1,251,000,000 元(二零零七年：港幣 392,000,000 元)及溢利淨額港幣 400,000,000 元(二零零七年：港幣 101,000,000 元)。

(a) 出售投資物業

漢國於二零零二年十二月購入位於中環之**鹽業商業大廈**，作價為港幣 68,000,000 元，作收租用途。原本之計劃為拆卸該大廈，並重建為一幢現代化之辦公室／零售物業，以便可盡用其地積比率以獲得較高之租金收益。然而，於二零零八年三月，一位獨立人士提出以空置地盤形式購買該物業，代價為現金港幣 335,000,000 元。漢國已接納該要約，出售該大廈將會帶來非常可觀之投資回報，並為漢國提供機會於適當時候物色其他投資物業。於二零零八年七月十一日，清拆工程已完成至地面樓層，而該物業將按出售合約於二零零八年七月三十一日完成。有關該交易之詳情，請參閱本公司於二零零八年四月二十八日向股東發出之「主要交易」通函。

(b) 出售發展項目及其他物業

加拿大

漢國於多倫多市之第一期發展項目 **One City Hall** 已經竣工。該發展項目為一幢樓高 16 層之大廈，合共提供 526 個住宅單位，並於二零零七年十一月交付予買家。該發展項目之單位已近全數售出，銷售款項為加幣 123,000,000 元(約港幣 930,000,000 元)。漢國擁有該發展項目之 75%權益。

香港

於回顧財政年度內，漢國已售出 61 個二手住宅單位，主要為位於土瓜灣之傲雲峰及位於觀塘之麗港城。連同售出位於北角和富中心之 187 個車位以及多個其他發展項目之剩餘單位，漢國所得現金總額達港幣 333,000,000 元，並獲得理想之邊際利潤。於財政年結日後，漢國以現金代價港幣 71,500,000 元售出位於佐敦之**金威廣場**之全部九間未出售店舖，總樓面面積合共 6,649 平方呎。該交易已於二零零八年七月九日完成。

(c) 物業發展項目

中國深圳

漢國城市商業中心位於深南路主要交通沿線之五個優越發展項目之一。該發展項目將建於深圳福田區深南中路及福明路之交匯處，為一幢樓高 80 層之甲級商住及辦公室之摩天大廈。於二零零八年五月，該發展項目之建築圖則已獲深圳市長批准。該大廈之總樓面面積為 128,000 平方米，包括位於最高八層之極豪華複式服務式住宅、54 層位於高層之一級服務式或商務公寓、12 層位於低層之甲級辦公室，以及六層商業／零售商場及地下停車場。詳細之設計及建築圖則仍在準備中。該發展項目之建築工程預計於二零零九年首季展開，建成後將成為深圳市其中一個新地標。

中國廣州

在廣州，位於天河區龍洞村之**寶翠園**第一期及位於越秀區北京南路 17-43 號之一幢名為**北京路 5 號公館**之大廈，已完成上蓋建築工程。視乎市場環境，該兩個項目計劃於二零零九年首季進行預售。另外三個地盤，分別為位於荔灣區之**龍津中路 459-471 號**、越秀區**北京南路 45-65 號及 67-107 號**，以及天河區之**東莞莊**，其發展正在計劃中。

中國南海

位於南海大瀝鎮之**雅瑤綠洲**第一期之總綱圖則已定案。於總樓面面積合共 272,800 平方米之項目中，第一期規劃佔 134,500 平方米，並會興建低密度住宅及洋房。預計建築工程可望於二零零九年年初動工，並於二零一一年完成。

中國重慶

於二零零七年七月，漢國以總代價港幣 102,000,000 元收購一個發展中項目以及其鄰近之另一項目之 50%權益，兩個項目均位於重慶市北部之新商業區「北部新區」。首項物業之總樓面面積約 108,000 平方米，名為**查氏中心**，由漢國全資擁有。該雙塔式商業／住宅複式大廈正進行裝修工程，並預期於二零零九年中旬完成。現正就該項目擬定租賃及預售計劃。其鄰近項目之總樓面面積約 134,000 平方米，目前仍在規劃階段。上述收購事項之詳情載於本公司於二零零七年六月十一日向股東發出之通函內。

加拿大

漢國持有 50%權益之多倫多市項目第二期，其總樓面面積現時為 24,400 平方米，現正在向當地城市規劃局申請增加可建樓面面積。

土地發展儲備

包括共同控制實體在內，漢國在中國大陸擁有八個發展中項目，並在加拿大擁有一個發展項目。該等項目擁有約 1,257,000 平方米之總樓面面積，足夠漢國於未來三年間之物業發展。漢國亦正積極物色其他投資機會，尤其於中國城市。

(d) 物業投資、服務式住宅及酒店營運

根據營運中環**寶軒**及深圳市羅湖城市天地廣場**寶軒公寓**之服務式住宅之經驗及成果，漢國董事會認為市場上來自企業客戶及海外僱員之中短期住宿需求正不斷增加。有關將位於中環之**寶軒**及**漢貿商業中心**改建為提供 249 個客房之酒店圖則已獲屋宇署批准。

屋宇署最近亦已批准將位於尖沙咀之**漢國尖沙咀中心**之最高九層辦公室樓層改建為 44 間客房之酒店。漢國正在考慮多個設計及物業改建之計劃，將位於該物業之最高九層樓改為精緻式酒店，吸引想尋找高級時尚住宿並喜歡於附近諾士佛臺及尖沙咀娛樂消閒及購物之賓客。待裝修工程於二零零九年年初完成後，漢國預期該物業之租金收益及資本值將會大幅提升。

2. 建築

建築部門於截至二零零七年十月出售日期為止，錄得營業額港幣 350,000,000 元(二零零七年：港幣 843,000,000 元)及虧損淨額港幣 7,200,000 元(二零零七年：虧損港幣 78,000,000 元)。

於二零零七年十月二十六日，本集團擁有 86.05%權益之凱騰集團終止旗下之建築業務。凱騰集團從事上蓋建築工程及地基打樁工程，於過往年間面對香港建築業艱難之經營環境，持續錄得虧損。於二零零七年九月四日，本集團擁有 86.05%權益之 Chinney Contractors Company Limited 訂立協議，將凱騰之全部股本出售予本集團擁有 29.1%權益之聯營公司建聯集團有限公司(「建聯」)。代價約為港幣 93,000,000 元，須於完成時以現金及由建聯擔保之港幣 40,000,000 元 5%三年期承付票據支付。有關該交易之詳情，請參閱本公司於二零零七年九月二十五日向股東發出之「主要及關連交易」通函。

該出售事項符合本集團精簡營運及出售前景欠理想之投資策略。董事會亦相信，出售事項能讓本集團將其建築業務整合於其聯營公司建聯旗下，以便更有效管理。於二零零七年十月完成出售後，全部代價已以現金及承付票據收取。本集團錄得港幣 13,000,000 元之溢利及獲得港幣 38,000,000 元之現金流入。

根據買賣協議，若干處於最後確認階段之建築合約，賬面總值達港幣 14,000,000 元，已保留於本集團之賬目內。於截至本公佈日期，該等合約之賬面值亦已悉數向合約客戶收回。

3. 成衣

於二零零六年十月出售 Gateway Group 後，成衣部門餘下之 J.L. Group 於回顧年度內錄得營業額港幣 340,000,000 元(二零零七年：港幣 372,000,000 元)及除稅前溢利港幣 36,000,000 元(二零零七年：35,000,000 元)。雖然營業額下降，J.L. Group 仍能透過加強成本控制及向客戶提供增值服務以提升毛利率。J.L. Group 生產優質時裝，而銷售對象以德國、意大利及荷蘭等歐洲市場為主。

於來年，J.L. Group 預期會面對美國客戶需求減少而引致之激烈競爭、中國大陸生產成本上升以及人民幣持續升值之問題。為應付市況漸差，J.L. Group 擬透過提供創新設計、嶄新針織品及提升生產效率，致力維持其於歐洲市場之佔有率，及進一步提升其銷售利潤。

4. 貿易

建聯(由本集團擁有 29.1%權益之聯營公司)於截至二零零七年十二月三十一日止年度仍然錄得盈利。年內之營業額及溢利淨額分別為港幣 1,547,000,000 元(二零零六年：港幣 1,469,000,000 元)及港幣 67,000,000 元(二零零六年：港幣 17,000,000 元)。年度內之溢利包括於二零零七年十月收購凱騰集團時確認所超逾業務合併成本之款項港幣 40,000,000 元。撇除此一次性收益後，建聯之溢利淨額將約為港幣 27,000,000 元。經營溢利之增加主要由於凱騰集團自二零零七年十月之收購日期起至二零零七年十二月之營業額及溢利已綜合於其賬目所致。

塑膠及化工貿易仍然錄得盈利，惟營業額及銷售利潤略為下跌。下跌之主要原因為油價上漲令邊際利潤下調所致。憑藉龐大而可靠之客戶基礎，期望來年可透過開發新產品及有效之成本控制，以保持其盈利能力。

展望

受到信貸市場危機及燃料價格飆升所影響，預期美國之經濟環境持續放緩。另一方面，儘管中央政府頒布多項收緊銀根政策，中國大陸之持續經濟增長對香港投資者仍有推動力。在製造業及貿易方面，仍有若干合適之市場存在商機。本集團之成衣部門在中國東莞設有廠房，在德國、意大利及其他歐洲國家有可靠之客戶基礎，將繼續受惠於歐羅強勢之利。

除出售建築部門予本集團之聯營公司建聯所得港幣 50,000,000 元之現金外，漢國亦充份把握本地物業市場之升勢，出售若干車位、商業及住宅物業。連同匯返之多倫多市項目之投資回報，漢國合共取得可用現金款項約港幣 881,000,000 元。該資金可讓本集團於疲弱之物業及投資市場中，找尋新投資商機。董事會因此持樂觀態度，相信來年本集團將有滿意之表現。

刊發進一步財務資料

本公司之二零零七／零八年度之年報將寄予本公司股東，並儘快於香港交易及結算所有有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinney.com.hk)上供閱覽。

王世榮
主席

香港，二零零八年七月十七日

於本公佈日期，本公司之董事包括王世榮先生、王查美龍女士、范仲瑜先生、馮文超先生，而本公司之獨立非執行董事包括楊國雄博士、王敏剛先生及陳家俊先生。