

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



# 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)

### 2011-12年度業績公佈

#### 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」)截至二零一二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

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	2	1,059,030	354,859
銷售成本		<u>(707,427)</u>	<u>(237,360)</u>
毛利		351,603	117,499
其他收入及收益	3	16,736	18,929
投資物業按公平值之收益淨額		180,184	631,072
出售投資物業之收益淨額		-	1,130
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資之 公平值收益／(虧損)淨額		2,955	(6,300)
銷售及分銷費用		(18,289)	(21,609)
行政及其他營運開支		(110,064)	(99,453)
財務費用	4	(50,550)	(43,689)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		6,676	6,886
共同控制實體		<u>1,824</u>	<u>194</u>
除稅前溢利	5	381,075	604,659
稅項開支	6	<u>(104,322)</u>	<u>(129,068)</u>
年內溢利		<u>276,753</u>	<u>475,591</u>
應佔：			
本公司擁有人		121,868	263,278
非控股權益		<u>154,885</u>	<u>212,313</u>
		<u>276,753</u>	<u>475,591</u>
建議末期股息		<u>27,568</u>	<u>27,568</u>

## 綜合收益表 (續)

		截至三月三十一日止年度	
		二零一二年	二零一一年
	附註	港幣千元	港幣千元
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣22.10仙</u>	<u>港幣47.75仙</u>
攤薄		<u>港幣21.89仙</u>	<u>港幣45.83仙</u>

## 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內溢利	276,753	475,591
其他全面收益		
物業之重估收益	5,489	-
對所得稅之影響	(906)	-
	<u>4,583</u>	<u>-</u>
所佔聯營公司其他全面收益	67	(97)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>123,220</u>	<u>127,268</u>
	<u>123,287</u>	<u>127,171</u>
年內其他全面收益（經扣除稅項）	<u>127,870</u>	<u>127,171</u>
年內全面收益總額	<u>404,623</u>	<u>602,762</u>
應佔：		
本公司擁有人	191,706	329,740
非控股權益	<u>212,917</u>	<u>273,022</u>
	<u>404,623</u>	<u>602,762</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一二年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	110,772	115,805
預付土地租賃款項	13,857	14,579
投資物業	5,245,546	4,784,501
於聯營公司之投資	114,045	112,496
於共同控制實體之投資	3,433	3,491
遞延稅項資產	199	117
應收貸款	2,510	1,608
非流動資產總值	<u>5,490,362</u>	<u>5,032,597</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	7,031	11,645
待出售發展中物業及待出售物業	1,792,288	1,811,676
預付土地租賃款項	1,243	1,186
按公平值列賬並在損益表內處理之 股本投資	54,039	51,061
應收貿易賬款及票據	8 13,144	24,877
預付款項、按金及其他應收款項	47,778	84,719
應收關連公司之款項	417	396
應收共同控制實體之款項	-	31
可收回稅項	387	32,198
已抵押存款	120,371	96,974
現金及現金等值	979,176	1,029,076
流動資產總值	<u>3,015,874</u>	<u>3,143,839</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及應計負債	9 169,530	125,148
客戶按金	23,612	670,433
應付稅項	87,641	67,492
計息銀行貸款	1,009,265	821,802
可換股債券	11 -	108,355
流動負債總值	<u>1,290,048</u>	<u>1,793,230</u>

**綜合財務狀況表 (續)**

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,725,826</u>	<u>1,350,609</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>7,216,188</u>	<u>6,383,206</u>
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款	1,980,897	1,541,687
遞延稅項負債	<u>504,481</u>	<u>448,047</u>
非流動負債總值	<u>2,485,378</u>	<u>1,989,734</u>
資產淨值	<u>4,730,810</u>	<u>4,393,472</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	137,842	137,842
儲備	2,417,015	2,225,933
建議末期股息	<u>27,568</u>	<u>27,568</u>
	2,582,425	2,391,343
非控股權益	<u>2,148,385</u>	<u>2,002,129</u>
權益總額	<u>4,730,810</u>	<u>4,393,472</u>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動

本財務報表乃按照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。除投資物業及股本投資以公平值計算外，本財務報表乃按歷史成本法編製。除另有指明者外，本財務報表以港幣（「港幣」）呈列，而所有金額均已四捨五入至最接近千元。

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號修訂	香港財務報告準則第 1 號 <i>首次採納香港財務報告準則 – 對首次採納者根據香港財務報告準則第 7 號披露比較數字之有限度豁免之修訂</i>
香港會計準則第 24 號（經修訂）	<i>關連人士披露</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第 14 號修訂	香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第 14 號 <i>預付最低融資要求之修訂</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第 19 號	<i>以股本工具抵銷金融負債</i>
二零一零年香港財務報告準則 之改進	於二零一零年五月頒佈對多項香港財務報告準則之修訂

除於下文闡述有關香港會計準則第 24 號（經修訂）以及二零一零年香港財務報告準則之改進所包括對香港財務報告準則第 3 號、香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 27 號之修訂之影響外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

採納此等香港財務報告準則之主要影響如下：

### (a) 香港會計準則第 24 號（經修訂） *關連人士披露*

香港會計準則第 24 號（經修訂）釐清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性，並釐清人員及主要管理人員影響一間實體之關連人士關係之情況。經修訂準則同時引入報告之實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響之實體進行交易之一般關連人士披露規定之豁免。關於關連人士之會計政策已作修訂，以反映於經修訂準則下對關連人士定義之改變。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

### (b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進載有對多項香港財務報告準則之修訂。各準則均有獨立過渡性條文。雖然採納部份修訂可能會引致會計政策變動，惟該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港財務報告準則第 3 號 *業務合併*：該修訂闡明香港財務報告準則第 7 號、香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 39 號之修訂對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第 3 號（於二零零八年經修訂）前所進行收購之業務合併所產生之或然代價。

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

此外，該等修訂限制非控股權益計量範圍之選擇。僅於現存之擁有權權益並獲賦予擁有人權利可於清盤時按比例分佔被收購方之資產淨值之非控股權益部份，方以公平值或現存之擁有權文據於被收購方可識別資產淨值之應佔部份計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益之所有其他部份均以收購日之公平值計量。

該修訂亦加入明確指引，以闡明尚未取代及自願取代之以股份支付款項獎勵之會計處理方式。

- 香港會計準則第 1 號*財務報表之呈列*：該修訂闡明各個部份之其他全面收益分析，可於權益變動表或財務報表附註內呈列。本集團選擇於權益變動表內呈列各個部份之其他全面收益分析。
- 香港會計準則第 27 號*綜合及獨立財務報表*：該修訂闡明因香港會計準則第 27 號（於二零零八年經修訂）而對香港會計準則第 21 號、香港會計準則第 28 號及香港會計準則第 31 號所作出之修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或於採納香港會計準則第 27 號時（兩者中以較早者為準）應用。

## 2. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下四項須呈報之經營分類：

- (a) 成衣分類製造及買賣成衣；
- (b) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (c) 物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及
- (d) 「其他」分類包括來自本集團出租其投資物業所得收入及物業管理服務費收入以外所產生之各類租金收入。

管理層分開監察本集團經營分類之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分類表現乃根據經調整除稅前溢利所計量之須呈報分類溢利／虧損來作出評估。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、未分配收益及開支、財務費用、所佔聯營公司及共同控制實體溢利及虧損以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

分類資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、已抵押存款、現金及現金等值、按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資，以及其他未分配總辦事處及企業資產，因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括計息銀行貸款、可換股債券、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未分配總辦事處及企業負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

## 2. 經營分類資料 (續)

	截至二零一二年三月三十一日止年度				
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類收入：</b>					
銷售予外界客戶	159,608	735,687	125,158	38,577	<u>1,059,030</u>
<b>分類業績</b>	<b>2,963</b>	<b>211,183</b>	<b>209,892</b>	<b>1,381</b>	<b>425,419</b>
<i>對賬：</i>					
利息收入					8,064
股息收入及未分配收益					3,976
企業及其他未分配開支					(14,334)
財務費用					(50,550)
所佔聯營公司溢利及虧損					6,676
所佔共同控制實體溢利及虧損					<u>1,824</u>
除稅前溢利					<u><u>381,075</u></u>

	截至二零一一年三月三十一日止年度				
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類收入：</b>					
銷售予外界客戶	209,325	28,318	83,880	33,336	<u>354,859</u>
<b>分類業績</b>	<b>10,910</b>	<b>3,650</b>	<b>636,540</b>	<b>3,694</b>	<b>654,794</b>
<i>對賬：</i>					
利息收入					5,160
股息收入及未分配虧損					(5,386)
企業及其他未分配開支					(13,300)
財務費用					(43,689)
所佔聯營公司溢利及虧損					6,886
所佔共同控制實體溢利及虧損					<u>194</u>
除稅前溢利					<u><u>604,659</u></u>

## 2. 經營分類資料 (續)

	於二零一二年三月三十一日				
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類資產</b>	88,705	1,858,345	5,631,837	1,557,587	9,136,474
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(1,901,888)
於聯營公司之投資					114,045
於共同控制實體之投資					3,433
企業及其他未分配資產					1,154,172
資產總值					<u>8,506,236</u>
<b>分類負債</b>	19,130	1,216,258	453,471	406,171	2,095,030
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(1,901,888)
企業及其他未分配負債					3,582,284
負債總值					<u>3,775,426</u>

	截至二零一二年三月三十一日止年度				
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>其他分類資料：</b>					
投資物業按公平值之收益淨額	2,450	-	177,734	-	180,184
折舊及攤銷	3,912	2,148	544	6,912	13,516
資本開支 *	421	300	192,610	6,533	199,864

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

## 2. 經營分類資料 (續)

於二零一一年三月三十一日

	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>分類資產</b>	135,357	1,898,464	5,118,093	1,713,558	8,865,472
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,014,480)
於聯營公司之投資					112,496
於共同控制實體之投資					3,491
應收共同控制實體之款項					31
企業及其他未分配資產					<u>1,209,426</u>
資產總值					<u>8,176,436</u>
<b>分類負債</b>	26,221	1,789,186	664,562	330,092	2,810,061
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,014,480)
企業及其他未分配負債					<u>2,987,383</u>
負債總值					<u>3,782,964</u>

截至二零一一年三月三十一日止年度

	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
<b>其他分類資料：</b>					
投資物業按公平值之收益淨額	687	-	630,385	-	631,072
折舊及攤銷	5,990	2,105	363	1,697	10,155
資本開支 *	<u>1,686</u>	<u>1,495</u>	<u>134,361</u>	<u>9,601</u>	<u>147,143</u>

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

## 2. 經營分類資料 (續)

### 地域資料

#### (a) 收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	92,176	79,772
中國大陸	814,273	67,252
歐洲	138,720	183,438
北美洲	12,555	20,881
其他	1,306	3,516
	<u>1,059,030</u>	<u>354,859</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	2,208,101	2,153,701
中國大陸	3,162,074	2,761,184
	<u>5,370,175</u>	<u>4,914,885</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括於聯營公司之投資、共同控制實體之投資、遞延稅項資產及應收貸款。

### 有關主要客戶之資料

於以往年度，約港幣 55,846,000 元之收入來自成衣銷售之一個客戶。

## 3. 其他收入及收益

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行存款利息收入	7,221	3,678
其他利息收入	843	1,482
按公平值列賬並在損益表內處理之上市投資股息收入	1,021	914
匯兌差額淨額	-	4,130
收取一間聯營公司之管理費收入	3,000	3,000
議價收購之收益	-	1,246
其他	4,651	4,479
	<u>16,736</u>	<u>18,929</u>

#### 4. 財務費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
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)之利息	74,509	64,977
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,642	2,308
	<u>77,151</u>	<u>67,285</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	(26,601)	(23,596)
	<u>50,550</u>	<u>43,689</u>

#### 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已出售物業成本	510,853	17,898
已出售存貨成本	120,150	154,803
折舊	12,273	8,969
預付土地租賃款項之攤銷	1,243	1,186
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	20,949	25,836
核數師酬金	2,859	2,793
滙兌差額淨額	1,516	(4,130)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	81,521	81,865
退休金計劃供款	2,263	2,330
	<u>83,784</u>	<u>84,195</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	(5,135)	(6,200)
	<u>78,649</u>	<u>77,995</u>
計入下列各類之租金收入總額：		
- 租金收入	(161,504)	(115,045)
- 其他收入	(136)	(124)
	<u>(161,640)</u>	<u>(115,169)</u>
減：開支	76,424	64,659
	<u>(85,216)</u>	<u>(50,510)</u>
利息收入	(8,064)	(5,160)

於報告期末，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款(二零一一年：無)。

## 6. 所得稅

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 16.5% (二零一一年：16.5%) 作出撥備。於其他司法權區之應課稅溢利之稅項乃按本集團營運業務國家之現行稅率計算。

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，以累進稅率 30%至 60%計算，而土地增值之金額相等於出售物業所得款項扣除土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支等各項支出。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本集團：		
本年度 – 香港		
本年度稅項	803	1,685
本年度 – 其他地區		
本年度稅項	46,109	3,925
中國大陸土地增值稅	15,105	568
遞延稅項	42,305	122,890
年內稅項總額	<u>104,322</u>	<u>129,068</u>

## 7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔溢利及年內已發行普通股份之數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股本持有人年內應佔溢利計算，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（如適用）。計算時所用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之數目）。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司普通股本持有人應佔溢利	121,868	263,278
一間附屬公司之可換股債券之利息（經扣除稅項及利息撥作資本之金額）	-	2,033
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>(1,151)</u>	<u>(12,622)</u>
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換後之本公司普通股本持有人應佔溢利	<u>120,717</u>	<u>252,689</u>

## 8. 應收貿易賬款及票據

於報告期末，應收貿易賬款及票據按發票／合約日期並扣除減值之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
30天內	6,748	5,447
31至60天	1,236	4,723
61至90天	5,160	14,506
超過90天	-	201
總額	<u>13,144</u>	<u>24,877</u>

除新客戶通常須預付款項外，本集團與成衣業務之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四個月。每位客戶均有信貸上限。租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。本集團致力維持對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。高級管理層定期審閱逾期債項。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款及票據分散於大量不同客戶，故並無重大之高度集中信貸風險。應收貿易賬款及票據為免息。

## 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 36,445,000 元（二零一一年：港幣 23,704,000 元）之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
30天內	32,854	17,498
31至60天	3,591	5,318
61至90天	-	75
超過90天	-	813
總額	<u>36,445</u>	<u>23,704</u>

## 10. 或然負債

於二零一二年三月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出港幣153,169,000元（二零一一年：港幣306,671,000元）之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

## 11. 可換股債券

於年內，當二零一一年六月到期之3.5厘可換股債券於二零一一年六月二十七日期時，本集團已全數贖回當中之未贖回本金額港幣88,000,000元連同贖回溢價。贖回總額合共港幣109,602,000元。

## **股息**

董事會建議向於二零一二年八月三十一日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣5仙（二零一一年：港幣5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一二年九月二十日或之前寄發予股東。

### **就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司之股東週年大會謹訂於二零一二年八月二十三日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一二年八月二十日至二零一二年八月二十三日之期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，務請於二零一二年八月十七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。

### **就股息暫停辦理股份過戶登記手續**

派發截至二零一二年三月三十一日止年度之建議末期股息須待本公司之股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確定獲派發建議末期股息之權利，本公司將於二零一二年八月三十日及二零一二年八月三十一日之期間暫停辦理股份過戶登記手續。買賣附有權利獲派發建議末期股息之本公司股份之最後日期將為二零一二年八月二十七日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一二年八月二十九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**

截至二零一二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，董事確認於截至二零一二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則

董事會認為於截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司已遵守前上市規則附錄十四所載於二零一二年四月一日前仍有效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條規定董事會應定期開會，而董事會會議應季度性每年至少舉行四次。

截至二零一二年三月三十一日止年度內，本公司董事會（「董事會」）已舉行兩次會議，批准本公司截至二零一一年三月三十一日止之年度業績及截至二零一一年九月三十日止期間之中期業績。由於業務營運受本公司執行董事之管理及監控，而彼等已不時舉行會議以決定所有重大業務或管理事宜。因此，截至二零一二年三月三十一日止年度僅舉行兩次定期董事會會議。

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，而每位董事（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職務之董事除外。董事會將確保每位董事（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條之規定在被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。於二零一二年三月三十日，本公司採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，以遵守經修訂之上市規則附錄十四。

## 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二零一二年三月三十一日止年度之業績。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一二年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣2,990,000,000元（二零一一年：港幣2,472,000,000元），債務總額中約34%（二零一一年：38%）歸類為流動負債，其中港幣206,000,000元（二零一一年：港幣211,000,000元）乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，計息債務之流動部份佔其總額約為27%。債項總額增加，主要是由於提取額外銀行貸款以向內地發展項目注入資金，以及為一項香港投資物業進行再融資以提高融資額度所致。

於二零一二年三月三十一日，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1,100,000,000元（二零一一年：港幣1,126,000,000元）。於結算日，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額約為港幣733,000,000元（二零一一年：港幣1,125,000,000元）。

於二零一二年三月三十一日，股東資金總額約為港幣2,582,000,000元（二零一一年：港幣2,391,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一二年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,890,000,000元（二零一一年：港幣1,346,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣4,731,000,000元（二零一一年：港幣4,393,000,000元）所計算之負債比率為40%（二零一一年：31%）。

## 融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自貸款，其中包括銀行貸款及可換股債券。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。貸款主要以港幣、人民幣及美元計算，並按浮動利率計算利息（惟可換股債券除外）。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零一二年三月三十一日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

## 資產抵押

本集團於二零一二年三月三十一日已將賬面總值約港幣5,598,000,000元之銀行存款、若干物業及投資，以及若干附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

## 僱員及酬金政策

於二零一二年三月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共聘用約890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

本集團截至二零一二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1,059,000,000元（二零一一年：港幣355,000,000元）及港幣122,000,000元（二零一一年：港幣263,000,000元）。每股基本盈利為港幣22.10仙（二零一一年：港幣47.75仙）。於二零一二年三月三十一日之股東權益為港幣2,582,000,000元（二零一一年：港幣2,391,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣4.68元（二零一一年：港幣4.34元）。

來自物業發展及投資之營業額及收入上升，主要是由於本集團位於廣州之發展項目寶翠園二期之物業單位銷售，以及來自酒店營運之收入及商業／辦公室單位之租金於回顧年度內獲確認入賬所致。然而，由於本集團投資物業於年內之重估收益（經扣減遞延稅項）減少，因此溢利淨額下跌。

## 業務回顧

### 1. 物業發展、投資及酒店營運

本集團之物業發展及物業投資業務由本集團擁有 55.52%權益之漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）營運。漢國於 2011-12 財政年度錄得營業額港幣 899,000,000 元（二零一一年：港幣 146,000,000 元）及溢利淨額港幣 206,000,000 元（二零一一年：港幣 464,000,000 元）。營業額增加，主要是由於漢國位於廣州之發展項目寶翠園二期之物業單位銷售，於回顧財政年度內獲確認入賬所致。

#### 1.1 物業發展及銷售

##### **中國廣州寶翠園二期**

寶翠園位於天河區綠帶內植物園附近，包括39幢高層住宅樓房。該項目總樓面面積約為229,000平方米，計劃分階段發展及預售。寶翠園一期全部八幢共332個單位已於二零零九／一零財政年度交付予個別買家。

寶翠園二期亦由八幢提供合共420個單位之樓房組成，其中超過99%經已售出。所有該等單位已完成交付予個別買家，由此產生之溢利已於回顧年度內在收益表內確認入賬。寶翠園三期由12幢提供約550個單位之樓房組成，預期於今年第三季展開地基工程。

##### **中國南海雅瑤綠洲**

該項目位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為273,000平方米（不包括停車位），並計劃分階段發展，其中第一期佔地約139,000平方米。第一期樓面面積約18,000平方米之71幢聯排別墅之建築工程經已完成，預期該等單位將於今年下半年推出市場銷售。於同一期發展，樓面面積約121,000平方米之高層洋房之建築工程經已展開，預期於二零一三／一四財政年度分階段竣工。

##### **中國廣州東莞莊路及北京南路項目**

位於天河區東莞莊路之項目地盤正處於規劃階段，而位於越秀區北京南路45-107號之發展地盤正在進行設計。

## 1.2 物業投資

### **中國深圳**

**漢國城市商業中心**位於福田區深南中路與福明路交界，總樓面面積為128,000平方米，其地下建築工程正在進行中。此樓高80層之商住大廈之建築工程預期將於兩年後完成，當落成後，本集團有意持有此地標大廈以賺取經常性租金收入。

**城市天地廣場**位於羅湖區嘉賓路，其商場地下之零售商舖及二樓全層已全數租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場3至5樓擁有158間客房之酒店，而**寶軒公寓**為位於商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，兩者之平均入住率及房租價格均維持於理想水平。

### **中國廣州**

**港滙大廈**位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界，為樓高20層之商業及辦公室大廈，現時出租率超過99%。由本集團租賃之**寶軒酒店（廣州）**位於越秀區解放南路，擁有166間客房，該酒店之平均入住率及房租價格均令人鼓舞。

### **中國重慶**

**重慶漢國中心**位於北部新區，為建於4層零售／商業平台之上之已落成樓高21層之雙子塔辦公大樓，現時出租率約為95%。

**重慶國際金融中心**亦座落於北部新區，位於上述已落成物業毗鄰，總樓面面積為133,502平方米。其地下建築工程經已展開，而預期上蓋建築工程將於二零一三年底前完成。此雙子塔項目將發展為一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅，各自附設零售／商業平台，現正由本集團持有作為投資物業，以待日後賺取租金收入。

### **香港**

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之地下零售樓面經已全部租出，而位於商場平台樓層，擁有42間客房之精品式酒店**寶軒酒店（中環）**，以及位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅**寶軒**現時平均入住率及房租價格均令人鼓舞。

**諾士佛廣場**位於尖沙咀天文台圍，為樓高23層之商業及辦公室大廈。於以往年度，高層九層之辦公室樓層已改建為擁有44間客房之精品式酒店**寶軒酒店（尖沙咀）**，其平均入住率及房租價格均維持理想。本集團現正將額外十層低樓層改建為45間酒店客房。於取得有關當局批准後，裝修工程預期於下一季展開。工程完成後，整幢樓宇將包括提供合共89間客房之精品式酒店，而餘下樓層將保留作零售用途，以迎合日漸增加之留宿旅客之需求。

**漢國佐敦中心**位於尖沙咀山林道，為樓高23層之商業及辦公室大廈，現時出租率約為85%。

### **經常性租金收入**

於回顧年度內，藉著以「**寶軒**」品牌名稱，在香港、深圳及廣州全面營運之上述645間客房之貢獻，加上本集團在中國大陸經擴大之投資物業組合，本集團之經常性租金收入已大為提升。

## **2. 成衣**

本公司全資擁有之百寧集團於回顧年度內錄得營業額港幣 160,000,000 元（二零一一年：港幣 209,000,000 元）及溢利淨額港幣 2,000,000 元（二零一一年：港幣 10,000,000 元）。

對於以出口主導之製造業而言，於回顧年度內，業務環境極為嚴峻。美國經濟增長疲弱加上歐元區債務危機惡化，繼續打擊消費者市場之消費意欲，令銷售訂單大幅下跌。在中國大陸，多年來經濟急速增長繼續導致物料價格及勞工成本飆升，使困難之營商環境加劇。本集團主要位於德國及意大利之客戶對於價格極為敏感，向本集團落單時十分審慎，毛利率亦收窄。由於市場競爭非常激烈，百寧集團之營業額及溢利均錄得下跌。

為了維持盈利能力，百寧集團繼續透過採購具競爭力之生產物料及配料，以嚴格控制營運成本，並在經濟增長穩定之其他地區內探索機會物色新客戶。

### 3. 建築及貿易

建聯集團有限公司（「建聯」）為一間由本公司擁有 29.1%權益之聯營公司。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，建聯錄得營業額港幣 2,220,000,000 元（二零一零年：港幣 1,990,000,000 元）及溢利淨額港幣 23,000,000 元（二零一零年：港幣 24,000,000 元）。

受惠於基建工程及房屋發展項目之需求大幅上升，樓宇建造及地基打樁工程業務所貢獻之營業額較上年度有所增加。建築行業之工資及成本上漲，導致毛利率下跌。現時進行之合約包括數項學校項目、一項酒店項目、私人住宅發展及公共房屋項目。然而，隨著營業額上升，預期建築業務於本年度會有更佳表現。

塑膠貿易業務部門仍有利可圖，但由於美國及歐洲消費者市場需求疲弱，營業額及溢利均告下跌，繼而導致對塑膠及化工原料之消耗量減少。在此困難之經濟環境下，此業務部門繼續採取嚴格控制其存貨水平及追收債項之策略，以維持穩健之財務狀況，並會抓緊機會擴展中國大陸市場之業務。

### 4. 其他投資

由於香港股票市場於回顧年度內價格波動，本集團之上市證券投資在收益表中錄得港幣 3,000,000 元之未變現公平值收益。於二零一二年三月三十一日按市值計算之上市證券投資賬面值，稍高於原先購入之成本。

## 展望

在環球經濟復甦背後，歐元區債務危機仍是最具影響力之風險因素。預計近期主權債務危機惡化，加上歐元區經濟增長數據疲弱，將繼續打擊投資者信心以及消費者市場之消費開支。在美國，雖然政府已實行嚴厲貨幣刺激措施，包括量化寬鬆措施，以刺激經濟復甦，但經濟增長步伐仍令人失望，而失業率於近月仍不斷上升。在目前市場不明朗及波動情況下，環球經濟仍容易受到歐元區國家動盪之影響。

隨著過去十年經歷快速而穩定之經濟增長，中國已成為全球第二大經濟體系。然而，蓬勃之經濟亦帶來物料價格持續上漲、勞工短缺及人民幣逐步升值等現象，最終導致製造商面對競爭力下降之環境。由於國內消費者市場正在擴張，中國在環球經濟復甦中仍扮演舉足輕重角色。

在中國大陸，第一季國內生產總值增長放緩至 8.1%，為三年來之最低水平。為了刺激經濟，上月各大銀行之存款準備金率下調 0.5 個百分點至 20%，隨後基準借貸利率亦於最近下調 0.25 個百分點，為三年半以來首次減息。

在中國大陸物業市場，住宅單位之售價及成交量均錄得下跌。然而，預期中央政府現正對住宅物業市場實施之限制措施於年內仍會持續。儘管如此，在中長線而言，由於最終用家對提升住屋水平仍有殷切需求，董事會對中國大陸物業市場仍審慎樂觀。

儘管面對外圍不少挑戰，在本地住宅房屋需求、收入水平上升及現時低息環境支持下，香港物業市場呈現穩定增長。在此市況下，香港物業發展商仍熱衷於推出物業發展項目，加上政府之基建工程開始施工，預期來年樓宇建造行業仍會維持增長動力。

由於外圍需求疲弱加上中國大陸生產成本上漲，成衣業務正面對困難之經營環境。為了克服該等挑戰，本集團之成衣部門將專注於提供優質服務、快捷及具彈性之工作程序以迎合客戶需要，並實施嚴謹之成本控制，務求維持盈利能力。

**王世榮**  
主席

香港，二零一二年六月十九日

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