

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)

### 2010-11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」)截至二零一一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	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收入	2	354,859	1,042,234
銷售成本		(237,360)	(789,866)
毛利		117,499	252,368
其他收入及收益	3	18,929	23,703
投資物業按公平值之收益淨額		631,072	310,950
出售投資物業之收益		1,130	7,285
出售一間共同控制實體之收益		-	76,922
贖回可換股債券之收益		-	19,199
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		(6,300)	40,252
銷售及分銷費用		(21,609)	(24,207)
行政及其他營運開支		(99,453)	(112,098)
財務費用	4	(43,689)	(25,127)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		6,886	22,517
共同控制實體		194	(473)
除稅前溢利	5	604,659	591,291
稅項開支	6	(129,068)	(114,214)
年內溢利		475,591	477,077
應佔：			
本公司擁有人		263,278	276,291
非控股權益		212,313	200,786
		475,591	477,077
建議末期股息		27,568	27,568

## 綜合收益表 (續)

		截至三月三十一日止年度	
		二零一一年	二零一零年
	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47.75仙</u>	<u>港幣50.11仙</u>
攤薄		<u>港幣45.83仙</u>	<u>港幣48.41仙</u>

## 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內溢利	475,591	477,077
其他全面收益		
所佔聯營公司其他全面收益	(97)	(374)
換算海外業務產生之匯兌差額	127,268	15,808
於出售一間共同控制實體時解除並轉入 綜合收益表之匯兌波動儲備	-	(8,428)
年內其他全面收益（經扣除稅項）	127,171	7,006
年內全面收益總額	602,762	484,083
應佔：		
本公司擁有人	329,740	279,864
非控股權益	273,022	204,219
	602,762	484,083

## 綜合財務狀況表

	二零一一年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	115,805	109,638	95,919
發展中物業	-	-	807,841
預付土地租賃款項	14,579	15,768	16,190
投資物業	4,784,501	3,753,795	2,563,615
於聯營公司之投資	112,496	110,899	93,084
於共同控制實體之投資	3,491	3,297	39,423
應收聯營公司之承付票據款項	-	-	40,113
遞延稅項資產	117	109	170
應收貸款	1,608	2,466	3,283
非流動資產總值	<u>5,032,597</u>	<u>3,995,972</u>	<u>3,659,638</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	11,645	9,233	15,718
待出售發展中物業及待出售物業	1,811,676	1,572,723	1,438,025
預付土地租賃款項	1,186	473	471
按公平值列賬並在損益表內處理之 股本投資	51,061	57,361	17,109
應收貿易賬款及票據	8 24,877	39,877	24,489
預付款項、按金及其他應收款項	84,719	50,751	34,393
應收聯營公司之承付票據款項	-	40,518	-
應收關連公司之款項	396	359	345
應收共同控制實體之款項	31	25	178,837
可收回稅項	32,198	988	191
已抵押存款	96,974	91,200	-
現金及現金等值	1,029,076	685,000	366,151
流動資產總值	<u>3,143,839</u>	<u>2,548,508</u>	<u>2,075,729</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計負債	9 125,148	217,120	192,575
客戶按金	670,433	7,200	76,191
應付直接控股公司之款項	-	40,000	40,000
應付稅項	67,492	79,568	64,756
計息銀行貸款	821,802	424,655	544,591
應付承付票據款項	-	20,000	-
可換股債券	108,355	-	-
流動負債總值	<u>1,793,230</u>	<u>788,543</u>	<u>918,113</u>

**綜合財務狀況表 (續)**

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,350,609</u>	<u>1,759,965</u>	<u>1,157,616</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>6,383,206</u>	<u>5,755,937</u>	<u>4,817,254</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	1,541,687	1,515,409	849,727
應付承付票據款項	-	-	20,000
可換股債券	-	100,900	299,475
遞延稅項負債	<u>448,047</u>	<u>290,832</u>	<u>232,276</u>
非流動負債總值	<u>1,989,734</u>	<u>1,907,141</u>	<u>1,401,478</u>
資產淨值	<u>4,393,472</u>	<u>3,848,796</u>	<u>3,415,776</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	137,842	137,842	137,842
儲備	2,225,933	1,919,997	1,667,701
建議末期股息	<u>27,568</u>	<u>27,568</u>	<u>22,055</u>
	<u>2,391,343</u>	<u>2,085,407</u>	<u>1,827,598</u>
非控股權益	<u>2,002,129</u>	<u>1,763,389</u>	<u>1,588,178</u>
權益總額	<u>4,393,472</u>	<u>3,848,796</u>	<u>3,415,776</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（經修訂）	<i>首次採納香港財務報告準則</i>
香港財務報告準則第1號修訂	<i>香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 – 首次採納者之額外豁免之修訂</i>
香港財務報告準則第2號修訂	<i>香港財務報告準則第2號以股份支付款項 – 集團以現金結算之以股份支付款項之交易之修訂</i>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	<i>業務合併</i>
香港會計準則第27號（經修訂）	<i>綜合及獨立財務報表</i>
香港會計準則第32號修訂	<i>香港會計準則第32號金融工具：呈列 – 供股之分類之修訂</i>
香港會計準則第39號修訂	<i>香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目之修訂</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第17號	<i>向擁有人分配非現金資產</i>
香港財務報告準則第5號之修訂 （包括在二零零八年十月頒佈 之香港財務報告準則之改進內）	<i>香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止 經營業務 – 計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂</i>
二零零九年香港財務報告準則 之改進	<i>於二零零九年五月頒佈對多項香港財務報告準則之修訂</i>
香港詮釋第4號修訂	<i>香港詮釋第4號租賃 – 釐定有關香港土地租賃之租賃年期 長短之修訂</i>
香港詮釋第5號	<i>財務報表之呈列 – 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期 貸款之分類</i>

除於下文闡述有關香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）、二零零九年香港財務報告準則之改進所包括對香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂、香港詮釋第4號（於二零零九年十二月修訂）及香港詮釋第5號之影響外，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3號（經修訂）業務合併及香港會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號（經修訂）對業務合併之會計處理引入若干變動。該等變動影響非控股權益之初步計量、交易成本之會計處理、或然代價及分階段達成之業務合併之初步確認及隨後計量。該等變動將影響商譽金額之確認、收購發生期間之業績報告及將來之業績報告。

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

香港會計準則第 27 號 (經修訂) 規定倘於附屬公司之擁有權權益發生變動但仍保留控制權者，須按權益交易方式入賬。因此，該等變化對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。除此以外，該經修訂準則亦更改對附屬公司產生之虧損及對失去附屬公司控制權之會計處理方法。其他多項準則，包括但不限於香港會計準則第 7 號 *現金流量表*、香港會計準則第 12 號 *所得稅*、香港會計準則第 21 號 *外匯匯率變動之影響*、香港會計準則第 28 號 *於聯營公司之投資* 及香港會計準則第 31 號 *於合營企業之權益*，亦作出相應之修訂。

對香港會計準則第 27 號 (經修訂) 所作修訂導致本集團在以下方面的會計政策改變：(i) 非控股權益之調整數額與本公司擁有人應佔並直接在權益中確認之已付或已收代價公平值兩者之任何差額之確認 (就在並無失去控制權情況下於附屬公司之擁有權權益變動而言)；及(ii) 溢利或虧損及其他全面收益歸屬予非控股權益，即使此處理方法導致非控股權益出現虧絀結餘亦然。

該等經修訂準則引入之變動往後適用於並影響二零一零年四月一日以後之收購、失去控制權及與非控股權益之交易之會計處理方式。

- (b) 於二零零九年五月頒佈之 *二零零九年香港財務報告準則之改進* 列明對多項香港財務報告準則之修訂。各準則均有其個別過渡性條文。雖然採納部份修訂會導致會計政策變動，惟該等修訂對本集團並未構成重大財務影響。適用於本集團之主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第 7 號 *現金流量表*：規定只有須於財務狀況表中確認資產之開支方可歸類為投資活動所產生之現金流量。
- 香港會計準則第 17 號 *租賃*：刪除將土地歸類為租賃之特定指引。因此，土地租賃須根據香港會計準則第 17 號之一般指引歸類為經營租賃或融資租賃。

香港詮釋第 4 號 *租賃 - 釐定有關香港土地租賃之租賃年期長短* 之修訂，乃因二零零九年香港財務報告準則之改進所包括對香港會計準則第 17 號 *租賃* 之修訂而予以修改。於修訂後，香港詮釋第 4 號之適用範圍已擴大至涵蓋所有土地租賃，包括歸類為融資租賃之土地租賃。因此，該詮釋適用於根據香港會計準則第 16 號、香港會計準則第 17 號及香港會計準則第 40 號入賬處理之所有物業租賃。

- (c) 香港詮釋第 5 號 *財務報表之呈列 - 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類*

該詮釋規定，借款人於財務狀況表內須將包含令放款人有權無條件隨時要求償還款項之條款之貸款悉數列為流動負債，無論是否出現違約情況，亦不論貸款協議內是否列有任何其他條款及到期日。於採納該詮釋前，本集團於財務狀況表內之定期貸款乃根據到期還款日歸類為非流動負債。本集團已追溯應用該詮釋並已重列比較數字。由於此變動及香港會計準則第 1 號 *財務報表之呈列* 所要求，本財務報表亦包括於二零零九年四月一日之財務狀況表。

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

以上變動對綜合收益表並無影響。對綜合財務狀況表之影響概述如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 四月一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款之增加	211,000	-	22,500
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款之減少	(211,000)	-	(22,500)

本集團之資產淨值並無受到影響。

此外，本集團已主動更改有關將待出售發展中物業分類為流動／非流動資產之會計政策。於以往年度，本集團在財務狀況表中，將待出售發展中物業分類為非流動資產項下之發展中物業。當物業之建築工程大致完成或已制定有關物業之預售計劃時，將撥歸為流動資產項下持作出售物業。根據經修訂會計政策，待出售發展中物業現分類為流動資產。當落成時，該等物業撥歸待出售之已完成物業。董事認為根據經修訂政策編製之財務報表可為財務報表使用者提供更恰當之資料及使本集團與其他房地產行業之實體之處理方式一致。此會計政策之變動已追溯應用，方式為重列二零零九年四月一日之年初結餘，並對截至二零一零年三月三十一日止年度之比較數字作相應調整。

以上變動對綜合收益表並無影響。對綜合財務狀況表之影響概述如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 四月一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
發展中物業之減少	(1,429,544)	(1,424,450)	(904,417)
<b>流動資產</b>			
待出售發展中物業及待出售物業之增加	1,429,544	1,424,450	904,417

本集團之資產淨值並無受到影響。

## 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、應付直接控股公司之款項、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					6,886
所佔共同控制實體溢利					<u>194</u>
除稅前溢利					<u><u>604,659</u></u>

截至二零一零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	229,650	738,767	40,317	33,500	<u>1,042,234</u>
<b>分類業績</b>	<b>15,831</b>	<b>149,004</b>	<b>288,249</b>	<b>13,735</b>	<b>466,819</b>
<i>對賬：</i>					
利息收入					4,187
股息收入及未分配收益					40,440
贖回可換股債券之收益					19,199
出售一間共同控制實體之收益					76,922
企業及其他未分配開支					(13,193)
財務費用					(25,127)
所佔聯營公司溢利					22,517
佔共同控制實體虧損					<u>(473)</u>
除稅前溢利					<u><u>591,291</u></u>

## 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)
聯營公司之投資					112,496
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)

於二零一零年三月三十一日

	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>	140,402	1,637,184	4,008,743	1,910,012	7,696,341
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,141,293)
聯營公司之投資					151,417
共同控制實體之投資					3,297
應收共同控制實體之款項					25
企業及其他未分配資產					<u>834,693</u>
資產總值					<u><u>6,544,480</u></u>
<b>分類負債</b>	28,913	1,166,643	898,929	331,047	2,425,532
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,141,293)
企業及其他未分配負債					<u>2,411,445</u>
負債總值					<u><u>2,695,684</u></u>

截至二零一零年三月三十一日止年度

	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元 (重列)	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元 (重列)
<b>其他分類資料：</b>					
投資物業按公平值之收益淨額	1,300	-	309,650	-	310,950
折舊及攤銷	4,047	2,118	117	1,008	7,290
資本開支*	<u>1,649</u>	<u>17,718</u>	<u>111,231</u>	<u>1,037</u>	<u>131,635</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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	79,772	133,863
中國大陸	67,252	678,321
歐洲	183,438	199,451
北美洲	20,881	26,840
其他	3,516	3,759
	<u>354,859</u>	<u>1,042,234</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
香港	2,153,701	1,755,774
中國大陸	2,761,184	2,123,260
其他	-	167
	<u>4,914,885</u>	<u>3,879,201</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

港幣 55,846,000 元 (二零一零年：港幣 45,793,000 元) 之收入來自成衣銷售之一個客戶。

## 3. 其他收入及收益

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行存款利息收入	3,678	1,597
其他利息收入	1,482	2,590
按公平值列賬並在損益表內處理之上市投資股息收入	914	188
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	118
匯兌差額淨額	4,130	7,875
項目諮詢服務收入	-	2,500
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	4,479	5,835
	<u>18,929</u>	<u>23,703</u>

#### 4. 財務費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	64,977	54,095
須於五年後全數償還銀行貸款之利息	<u>2,308</u>	<u>-</u>
	67,285	54,095
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(23,596)</u>	<u>(28,968)</u>
	<u>43,689</u>	<u>25,127</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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已出售物業成本	17,898	574,458
已出售存貨成本	<u>154,803</u>	<u>169,846</u>
折舊	8,969	6,817
預付土地租賃款項之攤銷	1,186	473
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	25,836	27,182
核數師酬金	2,793	2,717
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	81,865	81,923
退休金計劃供款	<u>2,330</u>	<u>2,483</u>
	84,195	84,406
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(6,200)</u>	<u>(5,300)</u>
	<u>77,995</u>	<u>79,106</u>
計入下列各類之租金收入總額：		
- 租金收入	(115,045)	(71,560)
- 其他收入	<u>(124)</u>	<u>(365)</u>
	(115,169)	(71,925)
減：開支	<u>64,659</u>	<u>45,576</u>
	<u>(50,510)</u>	<u>(26,349)</u>
應收貿易賬款之減值	22	7
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）	499	(118)
利息收入	<u>(5,160)</u>	<u>(4,187)</u>

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（二零一零年：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% (二零一零年：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。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團：		
本年度 - 香港		
本年度稅項	1,685	6,040
過往年度超額撥備	-	(46)
本年度 - 其他地區		
本年度稅項	3,925	48,509
中國大陸土地增值稅	568	6,680
遞延稅項	122,890	53,031
年內稅項總額	<u>129,068</u>	<u>114,214</u>

## 7. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	263,278	276,291
一間附屬公司之可換股債券利息（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>(12,622)</u>	<u>(9,350)</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>252,689</u>	<u>266,941</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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天內	5,447	21,676
31至60天	4,723	6,426
61至90天	14,506	3,247
超過90天	201	8,528
總額	<u>24,877</u>	<u>39,877</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。鑒於上述措施以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 23,704,000 元（二零一零年：港幣 39,294,000 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天內	17,498	33,369
31至60天	5,318	4,808
61至90天	75	449
超過90天	813	668
總額	<u>23,704</u>	<u>39,294</u>

## 10. 或然負債

於二零一一年三月三十一日，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 306,671,000 元（二零一零年：港幣 251,634,000 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. 報告期後事項

於報告期末後，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滿時，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。

## 12. 比較數字

誠如財務報表附註 1 進一步闡釋，由於在本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及主動更改會計政策，財務報表中若干項目及結餘之會計處理方式及呈列已作修訂，以符合新規定。因此，已作出若干以往年度調整，及將若干比較數字重新分類及重列以符合本年度之呈列及會計處理方式，並已同時呈列於二零零九年四月一日之財務狀況表。

## **股息**

董事會建議向於二零一一年八月二十六日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣5仙（二零一零年：港幣5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一一年九月十六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二零一一年八月十八日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一一年八月十五日至二零一一年八月十八日之期間（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，務請於二零一一年八月十二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**

派發截至二零一一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，本公司將於二零一一年八月二十五日及二零一一年八月二十六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二零一一年八月二十二日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一一年八月二十四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**

截至二零一一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，董事確認於截至二零一一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

董事會認為於截至二零一一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。

截至二零一一年三月三十一日止年度內，董事會已舉行兩次會議，批准本公司截至二零一零年三月三十一日止之年度業績及截至二零一零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，截至二零一一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。

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二零一一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

於二零一一年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣2,472,000,000元（二零一零年：港幣2,041,000,000元），債務總額中約38%（二零一零年：21%）歸類為流動負債。債務總額增加，主要是由於提取額外銀行貸款，用作向國內發展項目注資及收購物業。自本財政年度起，一項新會計詮釋已獲採納，要求將放款人有權無條件隨時要求還款之定期貸款須歸類為流動負債。因此，銀行貸款總額港幣211,000,000元已於結算日歸類為流動負債。根據相關貸款協議之還款時間表，並考慮到於結算日後將一筆為數港幣340,000,000元之物業貸款再作融資三年，計息債務總額之流動部份約為15%。

於二零一一年三月三十一日，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1,126,000,000元（二零一零年：港幣776,000,000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1,125,000,000元（二零一零年：港幣1,132,000,000元）。

於二零一一年三月三十一日，股東資金總額約為港幣2,391,000,000元（二零一零年：港幣2,085,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一一年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,346,000,000元（二零一零年：港幣1,265,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣4,393,000,000元（二零一零年：港幣3,849,000,000元）所計算之負債比率為31%（二零一零年：33%）。

## 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，其中包括有抵押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。貸款主要以港幣及人民幣計算，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。於二零一一年三月三十一日，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

本集團於二零一一年三月三十一日已將賬面總值約港幣5,148,000,000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

於二零一一年三月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共聘用約1,100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

本集團截至二零一一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 355,000,000 元（二零一零年：港幣 1,042,000,000 元）及港幣 263,000,000 元（二零一零年：港幣 276,000,000 元）。每股基本盈利為港幣 47.75 仙（二零一零年：港幣 50.11 仙）。於二零一一年三月三十一日之股東權益為港幣 2,391,000,000 元（二零一零年：港幣 2,085,000,000 元），而股東應佔每股資產淨值為港幣 4.34 元（二零一零年：港幣 3.78 元）。

營業額減少主要是由於本集團位於廣州之發展項目之預售單位尚未於回顧財政年度內確認入賬所致。然而，由於年內就本集團之投資物業確認物業重估收益（經扣減遞延稅項），所以溢利淨額只輕微下跌。

## 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 54.54% 權益之漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）營運。漢國於 2010-11 財政年度錄得營業額港幣 146,000,000 元（二零一零年：港幣 813,000,000 元）及溢利淨額港幣 464,000,000 元（二零一零年：港幣 374,000,000 元）。營業額減少，是由於預售物業單位之銷售額尚未於回顧回度內確認入賬所致。

## 1.1 贖回於二零一一年六月到期之 3.5 厘可換股債券（「債券」）

於 2009/10 財政年度，漢國按面值購回漢國之全資附屬公司於二零零六年六月發行本金總額港幣 280,000,000 元之債券當中之總面值港幣 192,000,000 元。於年結日後，當債券於二零一一年六月到期時，漢國動用內部資源全數贖回為數港幣 88,000,000 元之未贖回本金額，並支付有關贖回溢價合共港幣 110,000,000 元。

## 1.2 物業發展及銷售

### **中國廣州寶翠園二期**

**寶翠園**包括39幢高層住宅樓房，位於天河區綠帶內植物園附近。該項目總樓面面積約為229,000平方米，分階段發展及預售。**寶翠園一期**全部八幢共332個單位已於上一個財政年度完成交予買家。

**寶翠園二期**亦由八幢提供合共 420 個單位之樓房組成。四幢合共 221 個單位已於本月初開始分階段交予買家。餘下四幢合共 199 個單位現正進行建築工程，預計於二零一一年最後一季竣工，而截至本公佈日期已預售約 99%單位。上述**寶翠園二期**之銷售所得款項總額超過人民幣 630,000,000 元，由此產生之溢利將於下一個財政年度確認入賬。

### **中國南海雅瑤綠洲**

該項目位於大瀝鎮，總樓面面積約為 273,000 平方米（不包括停車位），並分階段發展。該項目第一期包括樓面面積約 18,000 平方米之聯排別墅，以及樓面面積約 116,000 平方米之高層洋房。聯排別墅之建築工程正在進行，預計於下一季末竣工，而預期高層洋房之建築工程即將展開。

### **中國廣州東莞莊路及北京南路項目**

位於天河區東莞莊路及越秀區北京南路 45-107 號，總樓面面積分別約為 266,000 平方米及 62,000 平方米之發展地盤，均正在進行設計及規劃。

## 1.3 物業投資

### 中國深圳

**漢國城市商業中心**為樓高 80 層，總樓面面積 128,000 平方米之商住大廈，位於福田區深南中路與福明路交界，其地基工程正在進行中。此地標大廈之建築工程預期將於二零一四年完成，屆時漢國有意持有此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，其商場地下全部零售商舖及二樓全層已租出。位於商場 3 至 5 樓之**寶軒酒店（深圳）**為擁有 158 間客房之酒店，已於二零一一年年初取得營業執照，並已於三月開業。漢國位於商場平台上，擁有 64 個服務式住宅單位之**寶軒公寓**現時之出租率理想。

### 中國廣州

按之前所披露，漢國於二零一零年四月完成收購位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界之**港滙大廈**。該物業為樓高 20 層之商業及辦公室大廈，現時出租率超過 95%。

由漢國新裝修及租賃之**寶軒酒店（廣州）**位於越秀區解放南路，其擁有 166 間客房。該酒店在取得營業執照後於二零一一年二月開業，現時入住率及房租價格均處於理想水平。

### 中國重慶

**重慶漢國中心**位於重慶北部新區，總樓面面積107,802平方米，為建於4層零售／商業平台之上，樓高21層之雙子塔辦公大樓。三層商場及雙子塔其中一整幢大樓已全部租出，而另一幢大樓之招租情況亦進展理想。

**重慶二期項目**在上述項目毗鄰，總樓面面積為 133,502 平方米，其零售／商業平台上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。該項目之地基工程預期於下一季展開。

### 香港

位於德輔道中之商場平台樓層，擁有42間客房之精品式酒店**寶軒酒店（中環）**於年結日後獲發酒店牌照，已於二零一一年五月開業。地下所有零售樓面經已租出。位於該酒店之上，提供171間客房之服務式住宅**寶軒**現時入住率超過85%。

擁有44間客房之精品式酒店**寶軒酒店（尖沙咀）**位於尖沙咀天文台圍**諾士佛廣場**高層九層之辦公室樓層，其持有有效酒店牌照，已於二零一零年九月開業。該酒店之平均入住率及平均房租價格均令人鼓舞，而商業及辦公室樓層之招租洽談亦正進行中。

**漢國佐敦中心**為位於尖沙咀山林道樓高23層之商業及辦公室大廈，其出租率維持於理想水平。

### 「寶軒」酒店及服務式住宅

上述酒店及服務式住宅以「**寶軒**」品牌名稱，在香港、深圳及廣州不同地點經營，旨在為滿足短期逗留或較長線遊客及商務旅客提供住宿服務。上述酒店及服務式住宅之概要如下：

	酒店 房間數目	服務式住宅 房間數目	合計
香港德輔道中			
寶軒酒店（中環）	42	-	
寶軒	-	171	
香港九龍尖沙咀天文台圍			
寶軒酒店（尖沙咀）	44	-	
深圳羅湖區嘉賓路			
寶軒酒店（深圳）	158	-	
寶軒公寓	-	64	
廣州越秀區解放南路			
寶軒酒店（廣州）	166	-	
	<b>410</b>	<b>235</b>	<b>645</b>

憑藉漢國正在擴大之投資物業組合之逐漸貢獻及當上述客房全面投入服務時，預期漢國之經常性租金收入將於未來數年有所提升。

## 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209,000,000元（二零一零年：港幣230,000,000元）及溢利淨額港幣10,000,000元（二零一零年：港幣14,000,000元）。

於回顧年度內，業務環境仍為成衣行業帶來挑戰及困難。雖然環球經濟自金融危機後繼續復甦，但復甦步伐較預期為慢。歐洲消費者市場對於市場不明朗因素非常敏感，尤其部份歐洲國家之債務問題持續，窒礙區內之經濟復甦。為了保持競爭力，本集團之主要位於德國、意大利及加拿大之客戶實施嚴謹策略，控制採購價格或從其他發展中國家採購較廉宜之產品供應，因此本集團之出口銷售輕微下跌。在生產方面，人民幣持續升值及中國大陸通脹率不斷上升，導致本集團生產成本上漲，進一步蠶食本集團之毛利率及盈利。

為了維持盈利能力及保持競爭優勢，百寧集團繼續提供優質銷售服務及策略性調整生產程序，務求於來年提升生產效率及降低生產成本。可喜的是，百寧集團年內在面對不少挑戰下仍能賺取輕微溢利。

### 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。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，建聯錄得營業額港幣1,990,000,000元（二零零九年：港幣2,106,000,000元）及溢利淨額港幣24,000,000元（二零零九年：港幣77,000,000元）。

回顧年度之溢利包括股本投資按公平值之虧損港幣6,000,000元（二零零九年：收益港幣15,000,000元）及投資物業按公平值變動所產生之盈餘港幣2,000,000元（經扣減遞延稅項）（二零零九年：港幣1,000,000元）。上年度溢利亦包括因撥回以往年度之重估虧損而產生之物業重估盈餘港幣10,000,000元（經扣減遞延稅項）。若該兩個年度均撇除這些非經常性項目，則建聯截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利淨額應為港幣28,000,000元（二零零九年：港幣51,000,000元）。

建聯集團之樓宇建造及地基打樁工程業務錄得總營業額港幣1,107,000,000元（二零零九年：港幣1,195,000,000元）及經營溢利總額港幣14,000,000元（二零零九年：港幣65,000,000元）。樓宇建造業務之經營溢利保持穩定，回顧年度之溢利為港幣14,000,000元（二零零九年：港幣13,000,000元），主要來自學校項目之貢獻。然而，地基打樁及地質勘察業務之溢利下跌至港幣300,000元（二零零九年：港幣52,000,000元），乃由於建築工地出現未能預計之困難導致三項地基打樁工程產生額外成本。然而，包括西鐵站在內之其他地基打樁工程仍錄得理想溢利。

塑膠貿易業務部門包括雅各臣（香港）有限公司（「雅各臣」）及其他公司，錄得營業額港幣519,000,000元（二零零九年：港幣446,000,000元）及經營溢利港幣18,000,000元（二零零九年：港幣8,000,000元）。受惠於二零一零年環球經濟復甦及原油價格上升，營業額及毛利率均有改善。雅各臣將繼續擴展中國大陸市場，為客戶搜羅產品及解決方案，以提升盈利。

#### 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 6,000,000 元之未變現公平值虧損。於二零一一年三月三十一日按市值計算之上市證券投資賬面值，仍高於原先購入成本。

#### 展望

香港經濟展現加快之增長動力，第一季本地生產總值按年增長 7.2%，而失業率於今年四月降至 3.5%。在中國大陸，經濟增長仍然強勁，今年五月份消費物價通脹率升至 5.5%。為了壓抑偏高之入口通脹，預期中央政府將繼續讓人民幣匯率逐步升值。

為了冷卻內地過熱之房地產市場，中國人民銀行收緊大型銀行之存款準備金率至 21.5% 之紀錄新高。此外，基準借貸利率亦自二零一零年十月起四度上調。上述加息行動，加上中央政府先前推出之行政措施，令到各大城市之物業交投大幅減少。漢國將密切監察中國大陸及香港之物業市場，有意在合適時候補充其土地儲備。

儘管政府推出措施冷卻過熱之物業市場，香港地產發展商乃熱衷於推出物業發展項目及擴充土地儲備。在目前低利率及市場流動資金充裕的環境下，加上經濟增長趨勢向上，本地物業市場繼續維持穩定。再加以考慮到大型公共基建項目正在進行，預期樓宇建造業務將藉更多投標機會而獲益，並會穩步增長。

雖然歐洲市場有顯著之復甦跡象，但仍有多項不明朗因素拖慢復甦步伐。歐元區債務問題仍未解決，繼續使零售商之業務決策猶疑不定，並影響零售市場氣氛。美國經濟復甦步伐放緩，以及第二輪量化寬鬆措施完結，亦可能窒礙不同地區之本地消費意欲。為了克服該等挑戰，本集團之成衣部門將專注於調整及整合生產程序，務求降低生產成本及維持盈利能力。

**王世榮**  
主席

香港，二零一一年六月二十八日

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、馮文超先生及唐漢濤先生，而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。