

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)

2015-16年度業績公佈

財務業績

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合營業額為港幣 1,656,000,000 元（二零一五年：港幣 463,000,000 元）及股東應佔溢利淨額為港幣 310,000,000 元（二零一五年：港幣 1,284,000,000 元），包括經扣除遞延稅項之股東應佔物業重估收益港幣 288,000,000 元（二零一五年：港幣 1,298,000,000 元）。每股基本盈利為港幣 0.56 元（二零一五年：港幣 2.33 元）。於二零一六年三月三十一日之股東權益增至港幣 5,066,000,000 元（二零一五年：港幣 4,936,000,000 元）。每股資產淨值為港幣 9.19 元（二零一五年：港幣 8.95 元）。亦請參閱「財務回顧」一節。

股息

董事會建議向於二零一六年九月二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣 5 仙（二零一五年：港幣 5 仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一六年九月二十三日或之前寄發予股東。

業務回顧

1. 物業

本集團之物業發展及投資業務由漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）及其附屬公司（「漢國集團」）營運。於二零一五／一六財政年度，漢國錄得營業額港幣 1,570,000,000 元（二零一五年：港幣 361,000,000 元）及溢利淨額港幣 460,000,000 元（二零一五年：港幣 1,898,000,000 元）。

收購物業

於二零一六年五月，漢國集團分別與兩名賣方訂立買賣協議，以收購該兩名賣方各自之離岸控股公司，而該等公司各自間接持有位於中國廣東省廣州市越秀區解放南路151號之一棟樓高15層已落成名為解放大廈之商業及辦公室大廈之50%權益。現金總代價為港幣137,590,000元（經扣除賣方就出售彼等之離岸控股公司須繳付之中國稅項），乃參考上述控股公司之未經審核綜合資產淨值並計及於二零一六年三月三十一日之股東貸款而釐定。於收購完成後，上述總樓面面積約11,507平方米之物業將由漢國集團持有，以賺取經常性租金收入。

由於上述其中一名賣方由漢國及本公司之主席兼主要股東王世榮博士實益擁有，故根據上市規則，有關交易構成漢國及本公司之須予披露及關連交易，須於即將舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。另一名賣方為獨立第三方，而根據上市規則，有關交易僅構成須予披露交易，並已於本月較早時間完成交易。有關詳情，請參閱本公司二零一六年五月九日之公佈及二零一六年六月二十日之通函。

物業發展及投資

中國廣州

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。該項目之總樓面面積約為 229,000 平方米，計劃分階段發展。**寶翠園一及二期**全部 16 幢共超過 750 個單位經已售出，從中賺取之溢利已於以往財政年度內確認入賬。**寶翠園三期**由 12 幢提供約 530 個單位之樓房組成，截至本公佈日期已售出差不多所有單位，銷售所得款項為人民幣 1,740,000,000 元。於回顧年度內，其中八幢樓房已交付予個別買家，而有關溢利已於損益表內記錄入賬。餘下四幢樓房已於本月較早時間開始交付予個別買家，而有關溢利將於下一個財政年度內確認入賬。**寶翠園四期**由 11 幢提供約 550 個單位之樓房組成，其建築／內部裝修工程正順利進行中，預期將於今年最後一季開始一直至二零一七年第一季分階段竣工。上述第四期其中之 4 幢樓房共提供約 180 個單位已推出市場預售，截至本公佈日期已售出超過 90%，銷售合約總額超過人民幣 580,000,000 元。

位於天河區**東莞莊路**之項目地盤仍處於規劃及設計階段，而位於越秀區**北京南路 45-107 號**之另一項目地盤之前期工程正進行中。

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／辦公室大廈，現時出租率約為90%。

誠如中期報告所述，由於**寶軒酒店（廣州）**已日漸破舊加上其為租賃物業，該酒店已於去年年底其營業執照到期時終止營運。

中國佛山南海

雅瑤綠州位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為 273,000 平方米，亦計劃分階段發展。項目第一期包括樓面面積約 18,000 平方米之 71 幢 3 層高聯排別墅，以及樓面面積約 111,000 平方米之 24 幢高層洋房。上述第一期所有單位已推出市場銷售，截至本公佈日期已售出約 90%，銷售所得款項為人民幣 1,022,000,000 元。聯排別墅及上述洋房單位之其中六幢正在交付予個別買家，餘下各幢洋房亦剛開始一直至下一季分階段交付。

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，其建築工程預計將於今年年底完成。此地標大廈正在發展成為樓高 80 層（包括 5 層地庫）總樓面面積為 128,000 平方米之商業／辦公室大樓，將由本集團持有以賺取經常性租金收入。

僑城坊位於南山區僑香路北側，漢國集團擁有其中 20%權益。該項目之地盤面積為 48,764 平方米，正分兩期發展為 12 幢作綜合用途總樓面面積約 224,500 平方米之樓宇。第一期之裝修及機電工程以及第二期之上蓋建築工程均正在進行中，預期將分別於今年年底及二零一七年年中完成。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，為一座 5 層高之商場，其地下所有零售商舖及一樓全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場平台上高三層擁有 162 間客房之酒店，其平均入住率及房租價格均維持於理想水平。**寶軒公寓**為位於同一商場平台上擁有 64 個單位之服務式住宅，其平均入住率接近 100%。

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，樓高21層之雙子塔辦公大樓，現時出租率超過95%。

金山商業中心為一項雙子塔項目，亦位於北部新區，座落於上述**重慶漢國中心**毗鄰。此雙子塔項目包括一幢 41 層高之甲級寫字樓及一幢 42 層高之五星級酒店連辦公大樓，各自附設 4 層零售／商業平台。已落成之寫字樓幢之招租情況正密切跟進中，務求將其出租率提升，而酒店／辦公大樓正在發展中。

香港 – 物業投資

去年通過政府公開投標所收購位於**新界葵涌健全街**之空置地盤之總樓面面積約為228,000 平方呎，將發展成為作非住宅用途之物業，並由本集團持有以賺取經常性租金收入。該項目正處於規劃及設計階段，並計劃於今年最後一季開始進行地基工程。

位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅樓宇之臨街零售樓面已全部租出。**寶軒酒店（中環）**位於上述樓宇之四層商場平台樓層，為擁有42間客房之精品式酒店，其平均入住率約為95%，而房租價格令人鼓舞。**寶軒**為位於該酒店之上，提供171間房之服務式住宅，其平均入住率約為85%。

寶軒酒店（尖沙咀）位於尖沙咀天文台圍樓高23層之商業／辦公室大廈，佔用其中共20層，為擁有98間客房之精品式酒店，其平均入住率及房租價格均維持於理想水平。上述大廈餘下樓層作商業用途，其中一樓已出租予一間餐廳。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高 23 層之商業／辦公室大廈，現時出租率約為 90%。

2. 成衣

本公司全資擁有之附屬公司百寧集團（其製衣廠房位於中國大陸東莞），於截至二零一六年三月三十一日止年度錄得營業額港幣 86,000,000 元（二零一五年：港幣 102,000,000 元），而虧損淨額為港幣 14,200,000 元（二零一五年：港幣 11,100,000 元）。

本集團之成衣業務專注於在中國大陸生產並主要出口至歐洲市場之時尚服裝，繼續面對充滿挑戰之一年。經過數年動盪後，歐元區國家展現較為穩定之復甦期，歐洲主要國家之國內生產總值及就業率均輕微回升，而儘管油價下滑及歐元偏軟，復甦步伐仍較預期為慢。然而，以價格主導之市場進一步對本集團之成衣銷售及毛利率構成壓力。

為了努力改善盈利能力，百寧集團在香港及東莞之業務均進行各種轉變，包括縮減業務架構以節省開支、出租未佔用之辦公室單位，以及繼續實行緊縮措施以控制成本。除了在歐洲國家擴闊新客戶基礎外，亦在下行風險較低之本地市場及亞洲區內開發新商機。

由於香港工商物業市場之需求放緩，百寧集團就其持有以賺取租金收入之投資物業錄得物業重估虧損港幣 100,000 元（二零一五年：收益港幣 2,100,000 元），而在香港之自用物業則按原成本價列賬，而原成本價大幅低於按現時市值所作之專業估值。

3. 建築及貿易

建聯集團有限公司（「建聯」）為一間由本集團擁有 29.1%權益之聯營公司。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，建聯分別錄得營業額港幣 4,552,000,000 元（二零一四年：港幣 3,813,000,000 元）及溢利淨額港幣 169,100,000 元（二零一四年：港幣 142,300,000 元）。

誠如本公司之中期報告及建聯二零一五年十一月十日之公佈所述，建聯成功將其地基業務分拆作獨立上市。建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）（股份代號：1556）之股份於二零一五年十一月十一日開始在聯交所主板買賣。建業建榮成為建聯擁有 74.5%權益之附屬公司，而建聯仍為本集團擁有 29.1%權益之聯營公司。

建業建榮之主要業務包括地基業務及場地勘探業務，為建聯集團貢獻收入港幣 1,515,000,000 元（二零一四年：港幣 1,382,000,000 元）及經營溢利港幣 168,900,000 元（二零一四年：港幣 110,700,000 元）。收入及經營溢利大幅增加，是由於過去數年提升打樁機器及設備以擴充營運能力後，致力承辦規模較大及技術較複雜之項目所致。加上嚴格控制項目成本，毛利率亦有所提升。

樓宇建築部門主要包括從事上蓋建築工程之建業建築有限公司，貢獻收入港幣 1,120,000,000 元（二零一四年：1,027,000,000 元）及經營溢利港幣 35,100,000 元（二零一四年：港幣 38,700,000 元）。現有合約包括公營及私營機構之住宅及商業發展項目。雖然年內獲批更多合約，但該部門之員工成本及開支普遍上升，因此經營溢利略為減少。

樓宇相關承造服務部門主要包括從事電氣及電機承造業務之 Shun Cheong Investments Limited 及其附屬公司，貢獻收入港幣 1,325,000,000 元（二零一四年：港幣 845,000,000 元）及經營溢利港幣 30,900,000 元（二零一四年：港幣 29,200,000 元）。隨著有更多大規模合約正在施工，管理層審慎監察施工進度及成本控制措施，以應付預期成本（尤其勞工成本）上漲。

由於為客戶開發更具競爭力之產品，塑膠貿易部門之收入輕微增加。然而，油價於年內大幅下滑，令整體塑膠售價下跌。此外，客戶對於成本亦極為審慎，要求減價，導致該部門之毛利率輕微下跌。儘管如此，該部門繼續擴闊產品類別，以提升其收益及盈利能力。

展望

環球經濟仍持續放緩，其中尤以新興及發展中國家（包括中國）增長步伐較之前所展望為慢，因而拖慢發達經濟體系之復甦。在美國，就業市場改善及房屋市場持續復甦，為消費者信心帶來支持，但出口業卻受到強美元之打擊。預期美國聯邦儲備局將繼續採取審慎策略，只會適度進行加息，因為全球經濟一旦嚴重衰退，將會窒礙美國經濟增長。在歐元區國家方面，法國及德國等主要經濟體系展示更穩定及可持續之增長，而有跡象顯示消費者信心應會改善，在歐元區復甦中帶動經濟增長。此外，歐元偏軟應會使出口之價格競爭力提升，因此就中期而言可進一步加強歐元區之復甦動力。然而，英國全民公投之後，經濟不明朗因素定會對環球經濟構成最大隱憂，而美國加息步伐可能會進一步受影響。

在中國大陸，製造活動收縮及出口下跌，導致經濟增長放緩及商品行業產能過剩。此外，年內人民幣及股市波動，損害投資者信心及市場氣氛。然而，國內需求仍然強勁，繼續成為促進國內生產總值增長之重要動力。預期中央政府將繼續實行其扶持措施及城市化政策，以維持穩定之經濟增長。

在香港，零售市場受到中國大陸遊客消費下跌之打擊。此外，住宅物業市場已出現下滑跡象，物業價格普遍下跌。預期整體就業率很可能會下跌，其中以零售業情況最為嚴重。然而，在大量公營建築工程之情況下，樓宇建築行業將維持動力。香港經濟於來年應會維持溫和增長。

最後，本人謹藉此機會向於回顧年度內提出寶貴意見之董事全人，以及竭誠努力之全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一六年六月二十八日

綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六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：

綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	2	1,655,688	462,905
銷售成本		<u>(1,115,598)</u>	<u>(253,135)</u>
毛利		540,090	209,770
其他收入	3	21,878	13,714
投資物業按公平值之收益淨額		616,256	2,528,809
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資之 公平值收益淨額		51	149
出售一間附屬公司之收益		7,360	-
出售投資物業之收益淨額		-	443
銷售及分銷費用		(12,377)	(14,707)
行政及其他營運開支淨額		(195,741)	(154,324)
財務費用	4	(134,491)	(93,510)
所佔聯營公司溢利及虧損		<u>48,982</u>	<u>41,073</u>
除稅前溢利	5	892,008	2,531,417
稅項開支	6	<u>(370,035)</u>	<u>(649,439)</u>
年內溢利		<u>521,973</u>	<u>1,881,978</u>
應佔：			
本公司擁有人		309,615	1,283,791
非控股權益		<u>212,358</u>	<u>598,187</u>
		<u>521,973</u>	<u>1,881,978</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本及攤薄		<u>港幣0.56元</u>	<u>港幣2.33元</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內溢利	521,973	1,881,978
其他全面虧損		
於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損：		
所佔聯營公司之其他全面虧損	(5,765)	(118)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(279,547)</u>	<u>(12,513)</u>
年內其他全面虧損，經扣除稅項	<u>(285,312)</u>	<u>(12,631)</u>
年內全面收益總額	<u>236,661</u>	<u>1,869,347</u>
應佔：		
本公司擁有人	120,537	1,275,143
非控股權益	<u>116,124</u>	<u>594,204</u>
	<u>236,661</u>	<u>1,869,347</u>

綜合財務狀況表

	二零一六年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	71,988	90,332
預付土地租賃款項	8,552	10,313
投資物業	9 11,864,978	11,013,061
於一間合營企業之投資	199	199
於聯營公司之投資	628,002	554,319
非流動資產總值	<u>12,573,719</u>	<u>11,668,224</u>
流動資產		
存貨	4,687	4,439
待出售發展中物業及待出售已完成物業	3,065,950	3,065,609
預付土地租賃款項	1,240	1,276
應收貿易賬款及票據	10 24,510	27,216
預付款項、按金及其他應收款項	203,503	156,028
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	871	820
可收回稅項	16,896	44,232
已抵押存款	142,207	344,048
現金及銀行結餘	1,730,080	579,093
流動資產總值	<u>5,189,944</u>	<u>4,222,761</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	11 552,666	152,733
客戶按金	1,510,460	840,098
應付一間聯營公司之款項	37,490	37,490
融資租賃債務	153	-
計息銀行貸款	3,330,804	3,069,728
應付稅項	98,057	101,633
流動負債總值	<u>5,529,630</u>	<u>4,201,682</u>
流動資產／（負債）淨值	<u>(339,686)</u>	<u>21,079</u>
資產總值減流動負債	<u>12,234,033</u>	<u>11,689,303</u>

綜合財務狀況表 (續)

	二零一六年 三月三十一日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
融資租賃債務	238	-
計息銀行貸款	3,120,285	2,946,190
遞延稅項負債	1,246,737	1,094,083
非流動負債總值	<u>4,367,260</u>	<u>4,040,273</u>
資產淨值	<u>7,866,773</u>	<u>7,649,030</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	405,411	405,411
儲備	4,660,684	4,530,325
非控股權益	5,066,095	4,935,736
權益總額	<u>2,800,678</u>	<u>2,713,294</u>
	<u>7,866,773</u>	<u>7,649,030</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

本集團於二零一六年三月三十一日之綜合流動負債淨額約為港幣340,000,000元。經考慮可供支取而未動用之銀行信貸，本公司董事認為本集團將具備充足營運資金，以滿足其營運所需及於債務到期時履行其財務責任，因此相信按持續經營基準編製財務報表乃屬合適。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營，則會作出調整以將資產價值重列至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整之影響並無在本綜合財務報表內反映。

本財務報表乃根據由香港會計師公會（「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」）（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。除若干投資物業及股本投資按公平值入賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港元（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

本二零一六年全年業績初步公佈所載截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之財務資料，並不構成本公司該等年度之法定全年綜合財務報表，惟該等財務資料來自此等綜合財務報表。根據公司條例第436條規定須予披露之關於此等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處，並將會適時送呈截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

會計政策及披露之變動

本年度本集團之財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號 *界定福利計劃：僱員供款之修訂*
二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進
二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進

採納上述經修訂準則對本財務報表並無重大財務影響。

此外，本集團主動改變有關確認從物業銷售產生之物業代理佣金開支之會計政策。於過往年度，物業代理佣金於產生之期間內在損益中支銷。於本年度，本集團已改變此會計政策。根據經修訂會計政策，當有關物業交付予買家時，物業代理佣金於確認相關物業銷售收入的相同期間內在損益中支銷。董事認為，使用經修訂會計政策編製之財務報表，將會就物業銷售之交易對本集團財務狀況及財務表現之影響，向財務報表之使用者提供可靠及更為適切之資料。此政策之變動已追溯應用，但對本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量以及本集團於二零一五年三月三十一日及二零一四年四月一日之財務狀況並無任何重大財務影響。

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) 成衣分類製造及成衣貿易；
- (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」分類主要包括分租業務以及向住宅及商業物業提供管理服務之物業管理服務業務。

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／虧損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／虧損之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、股息收入、財務費用、所佔聯營公司溢利及虧損、出售一間附屬公司之收益以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

分類資產不包括於一間合營企業之投資、於聯營公司之投資，以及其他未分配總辦事處及企業資產（其中包括可收回稅項、已抵押存款、現金及銀行結餘及按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資），因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債（其中包括融資租賃債務、計息銀行貸款、應付稅項及遞延稅項負債），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)

截至二零一六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
分類收入：					
銷售予外界客戶	86,183	1,357,389	175,227	36,889	<u>1,655,688</u>
分類業績	(14,024)	357,232	664,361	(23,378)	984,191
<i>對賬：</i>					
利息收入					6,475
股息收入及未分配收益					88
企業及其他未分配開支					(20,597)
財務費用					(134,491)
出售一間附屬公司之收益					7,360
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>48,982</u>
除稅前溢利					<u>892,008</u>

截至二零一五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
分類收入：					
銷售予外界客戶	102,207	148,421	175,064	37,213	<u>462,905</u>
分類業績	(11,340)	29,084	2,583,397	(3,193)	2,597,948
<i>對賬：</i>					
利息收入					5,041
股息收入及未分配收益					185
企業及其他未分配開支					(19,320)
財務費用					(93,510)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>41,073</u>
除稅前溢利					<u>2,531,417</u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一六年三月三十一日					
	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
分類資產	71,627	3,281,509	12,928,705	2,024,514	18,306,355
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(3,060,947)
於聯營公司之投資					628,002
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>1,890,054</u>
資產總值					<u>17,763,663</u>
分類負債	12,729	3,065,023	954,338	1,129,473	5,161,563
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(3,060,947)
企業及其他未分配負債					<u>7,796,274</u>
負債總值					<u>9,896,890</u>

截至二零一六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
其他分類資料：					
投資物業按公平值之收益/(虧損)					
淨額	(60)	-	616,316	-	616,256
出售物業、廠房及設備項目之溢利					
/(虧損) 淨額	403	-	-	(10,983)	(10,580)
折舊及攤銷	1,408	923	2,208	8,044	12,583
資本開支 *	<u>1,354</u>	<u>449</u>	<u>515,390</u>	<u>3,099</u>	<u>520,292</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)

於二零一五年三月三十一日

	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
分類資產	81,989	3,250,650	11,597,834	1,950,591	16,881,064
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,512,790)
於聯營公司之投資					554,319
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>968,193</u>
資產總值					<u><u>15,890,985</u></u>
分類負債	15,180	1,984,856	892,124	650,951	3,543,111
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,512,790)
企業及其他未分配負債					<u>7,211,634</u>
負債總值					<u><u>8,241,955</u></u>

截至二零一五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
其他分類資料：					
投資物業按公平值之收益淨額	2,140	-	2,526,669	-	2,528,809
出售物業、廠房及設備項目之溢利/(虧損)淨額	142	-	-	(121)	21
折舊及攤銷	1,447	997	2,210	8,023	12,677
資本開支*	<u>127</u>	<u>879</u>	<u>1,151,351</u>	<u>1,638</u>	<u>1,153,995</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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	113,331	104,713
中國大陸	1,468,490	262,388
歐洲	72,700	94,635
北美洲	1,167	1,169
	<u>1,655,688</u>	<u>462,905</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	3,216,978	3,356,198
中國大陸	8,728,540	7,757,508
	<u>11,945,518</u>	<u>11,113,706</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及一間合營企業之投資。

3. 其他收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行存款利息收入	6,475	5,041
按公平值列賬並在損益表內處理之上市投資股息收入	37	36
收取一間聯營公司之管理費收入	7,500	-
其他	7,866	8,637
	<u>21,878</u>	<u>13,714</u>

4. 財務費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	241,579	203,873
減：撥作物業發展項目資本之利息	(107,088)	(110,363)
	<u>134,491</u>	<u>93,510</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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已出售物業成本	948,360	88,785
已出售存貨成本	71,001	84,026
折舊	11,343	11,401
預付土地租賃款項之攤銷	1,240	1,276
經營租賃項下之最低租金	26,332	21,791
核數師酬金	3,329	3,176
出售物業、廠房及設備項目之虧損/(溢利) 淨額	10,580	(21)
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	97,386	89,516
退休金計劃供款	2,817	2,648
	<u>100,203</u>	<u>92,164</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(18,400)</u>	<u>(12,400)</u>
	<u>81,803</u>	<u>79,764</u>
計入下列各類之租金收入總額：		
租金收入	(210,556)	(210,432)
其他收入	(703)	(862)
	<u>(211,259)</u>	<u>(211,294)</u>
減：開支	<u>96,237</u>	<u>80,324</u>
	<u>(115,022)</u>	<u>(130,970)</u>
利息收入	<u>(6,475)</u>	<u>(5,041)</u>

於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

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%（二零一五年：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可扣減支出。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度－香港		
本年度稅項	54	25
本年度－其他地區		
本年度稅項	81,580	14,446
中國大陸土地增值稅	91,279	13,753
遞延稅項	<u>197,122</u>	<u>621,215</u>
年內稅項總額	<u>370,035</u>	<u>649,439</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港幣 309,615,000 元（二零一五年：港幣 1,283,791,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 551,368,153 股（二零一五年：551,368,153 股）計算。

由於本集團於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出有關攤薄之調整。

8. 股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
建議末期股息 – 每股普通股份港幣 5 仙 (二零一五年：港幣 5 仙)	<u>27,568</u>	<u>27,568</u>

本年度建議之末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

9. 投資物業

本集團於二零一四年三月三十一日按成本列賬之其中一項在建中投資物業，由於其公平值能可靠地釐定，因此於上年度由獨立專業合資格估值師根據現時用途按公開市場基準作重估。由此產生之重估收益港幣2,383,000,000元及相關遞延稅項港幣596,000,000元，均已於該年度之綜合損益表中確認。

10. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
30天內	5,082	4,230
31至60天	2,153	6,011
61至90天	2,269	3,339
超過90天	<u>15,006</u>	<u>13,636</u>
總額	<u>24,510</u>	<u>27,216</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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。應收貿易賬款及票據為免息。

11. 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 73,932,000 元（二零一五年：港幣 62,870,000 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
30天內	71,330	59,393
31至60天	1,979	3,122
61至90天	401	311
超過90天	222	44
總額	<u>73,932</u>	<u>62,870</u>

12. 或然負債

- (a) 於二零一六年三月三十一日，本集團為一間聯營公司之融資而向一間銀行作出之擔保為港幣40,000,000元（二零一五年：港幣40,000,000元），而本集團向聯營公司擔保之該融資已動用港幣40,000,000元（二零一五年：港幣40,000,000元）。
- (b) 於二零一六年三月三十一日，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1,119,000,000元（二零一五年：港幣191,000,000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。

13. 報告期後事項

於二零一六年五月九日，漢國之間接全資附屬公司 True Light Enterprises Limited（「True Light」）與 Rich Fate Limited（「Rich Fate」）訂立買賣協議，據此，True Light 有條件同意收購而 Rich Fate 有條件同意出售 Right Colour Limited（「Right Colour」）之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予 True Light，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除 Rich Fate 就出售 Right Colour 之全部已發行股本須繳付之中國稅項。於簽訂上述協議時已支付訂金港幣6,879,500元。

於二零一六年五月九日，True Light 亦與 Pine International Limited（「Pine International」）訂立買賣協議，據此，True Light 有條件同意收購而 Pine International 有條件同意出售 Network Success Limited（「Network Success」）之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予 True Light，現金總代價為港幣68,795,000元，經扣除 Pine International 就出售 Network Success 之全部已發行股本須繳付之中國稅項。於簽訂上述協議時已支付訂金港幣6,879,500元。

Right Colour 及 Network Success 各自持有一間香港公司之50%已發行股本，而該公司間接持有位於中國廣州一項投資物業之全部權益。

由於 Rich Fate 由漢國及本公司之主席兼主要股東王世榮博士實益擁有，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），有關交易構成漢國及本公司之關連交易，須於即將舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。Pine International 為獨立第三方，而有關交易已於二零一六年六月三日完成。有關詳情，請參閱本公司二零一六年五月九日之公佈及二零一六年六月二十日之通函。

財務回顧

營業額及溢利淨額

營業額增加主要由於年內確認更多來自本集團中國項目之物業銷售，使來自本集團擁有68.09%權益之漢國物業銷售之核心溢利增加所致。於本年度之財務報表內錄得物業重估收益（經扣除遞延稅項）港幣423,000,000元。上年度有關金額為港幣1,907,000,000元，主要由於位於深圳之在建中投資物業於以往年度按成本列賬，而於上年度結算日則按市值重估，因而出現龐大重估收益。然而，由於該物業經已於上年度結算日按市值列賬，因此於本年度僅確認適度重估收益。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣6,451,000,000元（二零一五年：港幣6,016,000,000元），債務總額中約52%（二零一五年：51%）歸類為流動負債，其中港幣163,000,000元（二零一五年：港幣182,000,000元）之債務乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣2,442,000,000元（二零一五年：港幣2,218,000,000元）乃有關將於下一個財政年度內進行再融資之項目貸款。根據相關貸款協議之還款時間表，並假設上述再融資可按時完成，計息債務之流動部份佔其總額約為11%（二零一五年：11%）。債項總額增加，主要是由於就中國大陸之發展項目之建築工程向銀行提取貸款所致。

於二零一六年三月三十一日，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1,872,000,000元（二零一五年：港幣923,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣623,000,000元（二零一五年：港幣172,000,000元），於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。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371,000,000元。

於二零一六年三月三十一日，股東資金總額約為港幣5,066,000,000元（二零一五年：港幣4,936,000,000元）。上述增加主要是由於本年度股東應佔溢利經抵銷以人民幣計算之資產減負債後之貶值所致。

於二零一六年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣4,579,000,000元（二零一五年：港幣5,093,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣7,867,000,000元（二零一五年：港幣7,649,000,000元）所計算之負債比率為58%（二零一五年：67%）。

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，及部份來自銀行貸款。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。銀行貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零一六年三月三十一日，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

本集團於二零一六年三月三十一日已將賬面總值約港幣12,481,000,000元之銀行結餘、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

於二零一六年三月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及一間合營企業）共聘用約630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。

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二零一六年八月二十五日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一六年八月二十二日至二零一六年八月二十五日之期間（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，務請於二零一六年八月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 183 號合和中心 22 樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一六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，本公司將於二零一六年九月一日及二零一六年九月二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二零一六年八月二十九日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一六年八月三十一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183號合和中心22樓。

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，董事確認於截至二零一六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。

遵守企業管治守則

董事會認為於截至二零一六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守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治守則條文第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。

截至二零一六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，批准本公司截至二零一五年三月三十一日止之年度業績及截至二零一五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，截至二零一六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. 企業管治守則條文第A.5.1條規定，本公司應成立提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。本公司並無成立提名委員會。董事會負責考慮合適人選出任董事，以及集體批准及終止董事委任事宜，因為集體決策可作出更廣泛及平衡之決定。主席主要負責於董事會有空缺或認為需要增聘董事時，物色合適人選加入董事會。主席將向董事會建議委任有關人選，董事會將按候選人之性別、年齡、專業資格及經驗以及教育背景，以確定有關人選之合適性。
4. 企業管治守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見達致公正之了解。本公司非執行董事王查美龍女士（已於二零一五年度股東週年大會上退任）以及本公司獨立非執行董事楊國雄博士及王敏剛先生，由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司於二零一五年八月二十七日舉行之二零一五年度股東週年大會。
5. 企業管治守則條文第B.1.2條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治守則條文內所載之指定職責。本公司已於二零一二年三月三十日採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中有若干偏離企業管治守則條文之處。根據該經修訂職權範圍，薪酬委員會應審閱董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。

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二零一六年三月三十一日止年度之業績。

初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一六年三月三十一日止年度初步公佈之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其附註之數字與本集團本年度綜合財務報表之金額已獲本公司之核數師安永會計師事務所同意。安永會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出之審計保證，因安永會計師事務所並無就初步公佈作出保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六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。

承董事會命
王世榮
主席

香港，二零一六年六月二十八日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）及馮文起先生（董事總經理）；非執行董事范仲瑜先生、唐漢濤先生及王承偉先生；以及獨立非執行董事楊國雄博士、王敏剛先生及陳家俊先生。