

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)

2012-13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」)截至二零一三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	
		二零一三年	二零一二年
	附註	港幣千元	港幣千元
		(重列)	
收入	2	363,330	1,059,030
銷售成本		<u>(197,261)</u>	<u>(707,427)</u>
毛利		166,069	351,603
其他收入	3	16,647	16,736
出售投資物業之收益淨額		2,269	-
投資物業按公平值之收益淨額		421,624	180,184
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		10,697	2,955
銷售及分銷費用		(14,550)	(18,289)
行政及其他營運開支		(114,149)	(110,064)
財務費用	4	(59,782)	(50,550)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		14,497	6,676
共同控制實體		<u>-</u>	<u>1,824</u>
除稅前溢利	5	443,322	381,075
稅項開支	6	<u>(25,078)</u>	<u>(93,838)</u>
年內溢利		<u>418,244</u>	<u>287,237</u>
應佔：			
本公司擁有人		242,540	127,899
非控股權益		<u>175,704</u>	<u>159,338</u>
		<u>418,244</u>	<u>287,237</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	
	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣43.99仙</u>	<u>港幣23.20仙</u>
攤薄		<u>港幣43.99仙</u>	<u>港幣22.99仙</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
		(重列)
年內溢利	418,244	287,237
其他全面收益		
物業之重估收益	-	5,489
所佔聯營公司其他全面收益	(37)	67
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>114,339</u>	<u>124,795</u>
	<u>114,302</u>	<u>124,862</u>
年內其他全面收益（經扣除稅項）	<u>114,302</u>	<u>130,351</u>
年內全面收益總額	<u><u>532,546</u></u>	<u><u>417,588</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	303,224	199,520
非控股權益	<u>229,322</u>	<u>218,068</u>
	<u><u>532,546</u></u>	<u><u>417,588</u></u>

綜合財務狀況表

	二零一三年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 四月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	102,762	110,772	115,805
預付土地租賃款項	12,792	13,857	14,579
投資物業	6,126,039	5,245,546	4,784,501
於聯營公司之投資	493,292	114,045	112,496
於共同控制實體之投資	199	3,433	3,491
遞延稅項資產	243	199	117
應收貸款	1,103	2,510	1,608
非流動資產總值	<u>6,736,430</u>	<u>5,490,362</u>	<u>5,032,597</u>
流動資產			
存貨	6,060	7,031	11,645
待出售發展中物業及待出售已 完成物業	2,203,230	1,792,288	1,811,676
預付土地租賃款項	1,261	1,243	1,186
按公平值列賬並在損益表內處理 之股本投資	64,736	54,039	51,061
應收貿易賬款及票據	8 20,299	13,144	24,877
預付款項、按金及其他應收款項	65,205	47,778	84,719
應收關連公司之款項	496	417	396
應收共同控制實體之款項	-	-	31
可收回稅項	1,194	387	32,198
已抵押存款	120,803	120,371	96,974
現金及現金等值	463,305	979,176	1,029,076
流動資產總值	<u>2,946,589</u>	<u>3,015,874</u>	<u>3,143,839</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	9 116,553	169,530	125,148
客戶按金	91,445	23,612	670,433
應付稅項	76,121	87,641	67,492
計息銀行貸款	1,402,316	1,009,265	821,802
可換股債券	11 -	-	108,355
流動負債總值	<u>1,686,435</u>	<u>1,290,048</u>	<u>1,793,230</u>

綜合財務狀況表 (續)

	二零一三年 三月三十一日 港幣千元	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 四月一日 港幣千元 (重列)
流動資產淨值	<u>1,260,154</u>	<u>1,725,826</u>	<u>1,350,609</u>
資產總值減流動負債	<u>7,996,584</u>	<u>7,216,188</u>	<u>6,383,206</u>
非流動負債			
計息銀行貸款	2,264,333	1,980,897	1,541,687
遞延稅項負債	<u>310,360</u>	<u>288,512</u>	<u>245,043</u>
非流動負債總值	<u>2,574,693</u>	<u>2,269,409</u>	<u>1,786,730</u>
資產淨值	<u>5,421,891</u>	<u>4,946,779</u>	<u>4,596,476</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	137,842	137,842	137,842
儲備	2,821,434	2,538,166	2,339,270
建議末期股息	<u>27,568</u>	<u>27,568</u>	<u>27,568</u>
	<u>2,986,844</u>	<u>2,703,576</u>	<u>2,504,680</u>
非控股權益	<u>2,435,047</u>	<u>2,243,203</u>	<u>2,091,796</u>
權益總額	<u>5,421,891</u>	<u>4,946,779</u>	<u>4,596,476</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下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號首次採納香港財務報告準則 - 嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露 - 轉讓金融資產 之修訂
香港會計準則第12號修訂	香港會計準則第12號所得稅 - 遞延稅項：收回相關資產 之修訂

除於下文闡述有關香港會計準則第12號之影響外，採納此等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。

香港會計準則第12號修訂闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項及引入可推翻之推定，訂明按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面值將透過銷售收回之基準釐定。此外，該等修訂納入香港（常務詮釋委員會）- 詮釋第21號所得稅 - 已重估非折舊資產之收回早前所載規定，即按香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項應按銷售基準計量。於採納該等修訂前，有關本集團投資物業之遞延稅項乃按賬面值於使用時收回之基準作撥備，並按利得稅率計算本集團投資物業重估所產生之遞延稅項。於採用香港會計準則第12號修訂後，本集團計算其中一些投資物業之遞延稅項時均按照透過銷售收回價值之基準再確認。

以上變動之影響概述如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<i>截至三月三十一日止年度之綜合收益表及綜合全面收益表</i>		
所得稅開支減少	<u>58,776</u>	<u>10,484</u>
公司持有人應佔溢利增加	<u>33,395</u>	<u>6,031</u>
非控股權益應佔溢利增加	<u>25,381</u>	<u>4,453</u>
公司持有人應佔其他全面收益增加	<u>625</u>	<u>1,783</u>
非控股權益應佔其他全面收益增加	<u>491</u>	<u>698</u>
每股基本盈利增加（港幣仙）	<u>6.1</u>	<u>1.1</u>
每股攤薄盈利增加（港幣仙）	<u>6.1</u>	<u>1.1</u>
<i>於三月三十一日之綜合財務狀況表</i>		
遞延稅項負債減少	<u>275,858</u>	<u>215,969</u>
資產重估儲備增加	<u>906</u>	<u>906</u>
滙兌波動儲備增加	<u>6,599</u>	<u>5,974</u>
保留溢利增加	<u>147,666</u>	<u>114,271</u>
非控股權益增加	<u>120,687</u>	<u>94,818</u>

二零一一年
港幣千元

於四月一日之綜合財務狀況表

遞延稅項負債減少	203,004
滙兌波動儲備增加	5,097
保留溢利增加	108,240
非控股權益增加	89,667

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、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)

截至二零一三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	124,960	43,415	155,765	39,190	<u>363,330</u>
分類業績	1,860	10,964	468,462	3,599	484,885
<i>對賬：</i>					
利息收入					7,208
股息收入及未分配收益					11,832
企業及其他未分配開支					(15,318)
財務費用					(59,782)
所佔聯營公司溢利及虧損					14,497
所佔共同控制實體溢利及虧損					-
除稅前溢利					<u>443,322</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
分類收入：					
銷售予外界客戶	159,608	735,687	125,158	38,577	<u>1,059,030</u>
分類業績	2,963	211,183	209,892	1,381	425,419
<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					1,824
除稅前溢利					<u>381,075</u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一三年三月三十一日					
	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	92,489	2,272,299	6,505,855	1,592,218	10,462,861
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(1,923,614)
於聯營公司之投資					493,292
於共同控制實體之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>650,281</u>
資產總值					<u><u>9,683,019</u></u>
分類負債	18,222	1,233,381	468,992	411,017	2,131,612
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(1,923,614)
企業及其他未分配負債					<u>4,053,130</u>
負債總值					<u><u>4,261,128</u></u>

截至二零一三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	9,200	-	412,424	-	421,624
折舊及攤銷	1,967	1,442	1,562	8,632	13,603
資本開支 *	<u>722</u>	<u>2,351</u>	<u>397,681</u>	<u>176</u>	<u><u>400,930</u></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 (重列)
分類資產	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					<u>1,154,172</u>
資產總值					<u>8,506,236</u>
分類負債	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					<u>3,366,315</u>
負債總值					<u>3,559,457</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
其他分類資料：					
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 *	<u>421</u>	<u>300</u>	<u>192,610</u>	<u>6,533</u>	<u>199,864</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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	98,481	92,176
中國大陸	152,104	814,273
歐洲	101,372	138,720
北美洲	10,224	12,555
其他	1,149	1,306
	<u>363,330</u>	<u>1,059,030</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	2,586,482	2,208,101
中國大陸	3,655,111	3,162,074
	<u>6,241,593</u>	<u>5,370,175</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。

3. 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行存款利息收入	7,045	7,221
其他利息收入	163	843
按公平值列賬並在損益表內處理之上市投資股息收入	1,135	1,021
收取一間聯營公司之管理費收入	3,000	3,000
其他	5,304	4,651
	<u>16,647</u>	<u>16,736</u>

4. 財務費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	99,630	74,509
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,659	2,642
	<u>102,289</u>	<u>77,151</u>
減：資本化至物業發展項目之利息	(42,507)	(26,601)
	<u>59,782</u>	<u>50,550</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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已出售物業成本	23,210	510,853
已出售存貨成本	97,831	120,150
折舊	12,342	12,273
預付土地租賃款項之攤銷	1,261	1,243
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	20,456	20,949
核數師酬金	2,911	2,859
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	85,171	81,521
退休金計劃供款	3,034	2,263
	<u>88,205</u>	<u>83,784</u>
減：資本化至物業發展項目之金額	(9,800)	(5,135)
	<u>78,405</u>	<u>78,649</u>
計入下列各類之租金收入總額：		
租金收入	(192,718)	(161,504)
其他收入	(728)	(136)
	<u>(193,446)</u>	<u>(161,640)</u>
減：開支	76,220	76,424
	<u>(117,226)</u>	<u>(85,216)</u>
利息收入	<u>(7,208)</u>	<u>(8,064)</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(二零一二年：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% (二零一二年：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。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
本集團：		
本年度 - 香港		
本年度稅項	553	803
本年度 - 其他地區		
本年度稅項	3,921	46,109
中國大陸土地增值稅	5,774	15,105
遞延稅項	14,830	31,821
年內稅項總額	<u>25,078</u>	<u>93,838</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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
盈利		
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	242,540	127,899
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>-</u>	<u>(1,151)</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>242,540</u>	<u>126,748</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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30天內	12,370	6,748
31至60天	3,559	1,236
61至90天	4,370	5,160
總額	<u>20,299</u>	<u>13,144</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 28,190,000 元（二零一二年：港幣 36,445,000 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30天內	23,469	32,854
31至60天	4,543	3,591
61至90天	167	-
超過90天	11	-
總額	<u>28,190</u>	<u>36,445</u>

10. 或然負債

於二零一三年三月三十一日，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 7,078,000 元（二零一二年：港幣 153,169,000 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

截至二零一二年三月三十一日止年度，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到期時，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

董事會建議向於二零一三年九月六日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣5仙（二零一二年：港幣5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一三年十月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二零一三年八月二十九日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一三年八月二十六日至二零一三年八月二十九日之期間（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，務請於二零一三年八月二十三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

派發截至二零一三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，本公司將於二零一三年九月五日及二零一三年九月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二零一三年九月二日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一三年九月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

截至二零一三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，董事確認於截至二零一三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

董事會認為於截至二零一三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。

截至二零一三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，批准本公司截至二零一二年三月三十一日止之年度業績及截至二零一二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，截至二零一三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。董事會集體審核及批准任何新董事之委任，此舉令董事會就有關董事是否勝任董事職務，作出更廣泛及平衡之決定。

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。部份董事由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席本公司分別於二零一二年八月二十三日及二零一二年十一月九日舉行之股東週年大會及／或股東特別大會。各董事之出席記錄將載於二零一二／一三年度之年報內企業管治報告一節。
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二零一三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

於二零一三年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣3,667,000,000元（二零一二年：港幣2,990,000,000元），債務總額中約38%（二零一二年：34%）歸類為流動負債，其中港幣191,000,000元（二零一二年：港幣206,000,000元）之負債乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣832,000,000元乃有關將於下一個財政年度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10%。債項總額增加，主要是由於為一筆銀團貸款及若干投資物業進行再融資以提高信貸額度，以及就中國大陸之發展項目向銀行提取建築貸款所致。

於二零一三年三月三十一日，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584,000,000元（二零一二年：港幣1,100,000,000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1,297,000,000元。

於二零一三年三月三十一日，股東資金總額約為港幣2,987,000,000元（二零一二年（重列）：港幣2,704,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一三年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣3,083,000,000元（二零一二年：港幣1,890,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣5,422,000,000元（二零一二年（重列）：港幣4,947,000,000元）所計算之負債比率為57%（二零一二年（重列）：38%）。

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、人民幣及美元計算，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。於二零一三年三月三十一日，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

本集團於二零一三年三月三十一日已將賬面總值約港幣6,879,000,000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

於二零一三年三月三十一日，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

本集團截至二零一三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363,000,000元（二零一二年：港幣1,059,000,000元）及港幣243,000,000元（二零一二年（重列）：港幣128,000,000元）。每股基本盈利為港幣43.99仙（二零一二年（重列）：港幣23.20仙）。於二零一三年三月三十一日之股東權益為港幣2,987,000,000元（二零一二年（重列）：港幣2,704,000,000元），而股東應佔每股資產淨值為港幣5.42元（二零一二年（重列）：港幣4.90元）。

營業額減少，主要是由於興建寶翠園三期所需之相關政府批文延遲獲批，拖慢本集團物業銷售之進度，以致於回顧年度內交付及確認為物業銷售之物業數量減少。於上一個財政年度確認大量寶翠園二期之物業銷售，相較之下，於本財政年度僅有一部份雅瑤綠洲第一期推出市場預售，並且自二零一三年三月底才開始分批交付已售出之單位。另一方面，溢利增加是由於本集團之投資物業於回顧年度內之重估價值上升所致。

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55.77%權益之漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）營運。漢國於2012-13財政年度錄得營業額港幣238,000,000元（二零一二年：港幣899,000,000元）及溢利淨額港幣402,000,000元（二零一二年（重列）：港幣217,000,000元）。

1.1 收購物業

誠如本公司中期報告所披露，漢國集團於二零一二年九月十八日訂立一項協議，按現金代價港幣368,537,000元認購建業經貿有限公司（「建業經貿」）之20%權益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十月二十五之通函。上述認購事項構成本公司及漢國之主要及關連交易，已於本公司及漢國各自之股東特別大會上，獲本公司及漢國之獨立股東批准。上述交易已於二零一三年二月完成，之後在財務報表內列作於聯營公司之投資。建業經貿透過其全資附屬公司持有座落於中國深圳市南山區僑香路北側之一幅發展地盤，將發展為綜合用途之多棟大樓，其總樓面面積約為224,500平方米。地盤平整工程正在進行中，預計可於下一季度完工，然後將進行地基及上蓋建築工程。

於二零一二年十二月三十一日，漢國之全資附屬公司訂立一項買賣協議，向建聯集團有限公司之一間全資附屬公司收購位於中國深圳市龍崗區一幢別墅，現金代價為港幣9,383,000元。上述收購事項構成本公司及漢國之關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十二月三十一日之公佈。漢國集團已於二零一三年一月三十一日結清代價餘額。

1.2 物業發展及銷售

中國廣州寶翠園三期

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。該項目之總樓面面積約為229,000平方米，現正分階段發展及預售。於以往財政年度，**寶翠園一及二期**全部十六幢共超過750個單位已出售並交付予個別買家。**寶翠園三期**由12幢提供約530個單位之樓房組成，其地基工程現正進行中，並預期將於今年年底前完成。

中國南海雅瑤綠洲

整個項目之總樓面面積約為273,000平方米，位於南海大瀝鎮，現正分階段發展。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121,000平方米之24幢高層洋房。聯排別墅之建築工程經已完成，而高層洋房之建築工程正在進行中，預期將於二零一三／一四至二零一五／一六財政年度分階段竣工。已落成之聯排別墅連同四幢上述洋房單位已推出市場銷售。截至本公佈日期，已訂約之總銷售額已超過人民幣180,000,000元，而來自已交付之聯排別墅之溢利已於本回顧財政年度內在收益表中確認入賬，而來自其他已出售單位之溢利將於適當時候確認入賬。

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發展地盤仍處於規劃階段。位於越秀區北京南路45-107號之發展地盤之設計工程正在進行中。

1.3 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，正發展成為一幢樓高80層之商業／辦公室／住宅大廈。其上蓋建築工程正在進行中，預期將於二零一五年完成興建。本集團將會持有此地標大廈以賺取經常性租金收入。

城市天地廣場為位於羅湖區嘉賓路之5層高商場。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**為位於同一商場平台上擁有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

港匯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75%。

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，其平均入住率及房租價格均屬理想。

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，已落成之樓高21層之雙子塔辦公大樓，現時出租率超過95%。

金山商業中心位於上述已落成物業毗鄰，其建築工程進展理想，而整個項目計劃於今年底前竣工。此雙子塔項目之總樓面面積為133,502平方米，將發展為一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連住宅，附設零售／商業平台。

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，除兩個細小商舖之外已全部租出。**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。其平均入住率超過90%，而房租價格亦屬理想。**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80%。

寶軒酒店（尖沙咀）位於尖沙咀天文台圍樓高23層之商業／辦公室大廈高層九層之辦公室樓層，為擁有44間客房之精品式酒店，其平均入住率達到85%，而房租價格亦屬理想。將上述大廈之十層低樓層改建為額外54間酒店客房之改建工程現正進行中，預期將於明年初完成。工程完成後，整幢大廈將包括提供合共98間客房之精品式酒店，而餘下樓層將作商業用途以作收租之用。

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，續租後租金價格之調升幅度理想，而現時出租率超過95%。

2. 成衣

本公司全資擁有之附屬公司百寧集團於回顧年度內錄得營業額港幣125,000,000元（二零一二年：港幣160,000,000元）及溢利淨額港幣3,000,000元（二零一二年：港幣2,000,000元）。

受到歐元區債務危機拖累，營商環境仍極為困難，對以出口主導之製造業造成極大影響。由於歐洲消費者市場並無明顯復甦跡象，本集團主要位於德國及意大利之客戶變得更為審慎及悲觀。彼等傾向於縮減零售業務之規模，結果對本集團之成衣銷售及溢利造成嚴重打擊。與此同時，本集團在歐洲市場努力維持現有客戶基礎，同時開拓本地及東南亞市場之新商機。

由於勞工及物料成本上漲，百寧集團繼續執行嚴謹之預算控制，並優化中國大陸之生產基地以改善整體競爭力，務求克服現時之市場環境。

由於香港物業市道上揚，百寧集團確認投資物業之物業重估收益港幣9,200,000元（二零一二年：港幣2,500,000元），而香港之自用物業則按歷史成本列賬。投資物業已出租以賺取租金收入。

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。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，建聯錄得營業額港幣2,852,000,000元（二零一一年：港幣2,220,000,000元）及溢利淨額港幣50,000,000元（二零一一年：港幣23,000,000元）。

隨著香港政府推行基建項目，加上其刺激房屋供應之政策，本地建築業已重拾增長動力。由於獲批之私營及公營住宅發展項目數目穩定增加，地基及打樁工程業務所錄得之營業額及溢利均大幅上升。在競爭激烈之市場中，合約毛利率已見改善。此外，由於樓宇相關承造業務有其他新工程於年內展開，於下半年確認之有關溢利令經營業績進一步提升。

然而，儘管塑膠貿易業務部門之營業額維持於上年度之水平，但溢利減少港幣3,000,000元。在現時困難及競爭激烈之環境下，管理層繼續發展中國之業務基礎，重點針對具增長潛力之客戶，並開發新產品及供應商以迎合客戶要求。

4. 其他投資

由於香港股票市場於回顧年度內價格波動，本集團所持有作為長線投資之上市證券投資在收益表中錄得港幣10,500,000元之未變現公平值收益。

展望

環球經濟仍然波動及充滿挑戰。歐洲國家及美國之經濟復甦進程，仍對環球經濟復甦具決定性作用。自二零零九年爆發歐元區債務危機以來，歐元區國家已實行緊縮措施，同時努力改善高企之失業率及擺脫日漸加深之衰退威脅。由於見不到任何復甦跡象，歐洲中央銀行最近實施較寬鬆之財幣政策，推動經濟加快增長。在美國，雖然統計數據顯示失業率正在改善，但預期於達到可持續增長之前，美國市場仍將會有一段長時間停滯不前。

在中國大陸，預期中央政府將繼續執行其限制措施以穩定住宅物業市場。然而，由於中國急速都市化，國內對住宅物業之需求仍將強勁及可持續。另一方面，今年錄得之疲弱製造業數據，顯示中國製造業市場之外部需求開始偏軟。中國乃全球第二大經濟體系，中國經濟增長放緩或會對環球市場增添更多不明朗因素。

王世榮
主席

香港，二零一三年六月二十七日

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、馮文起先生及唐漢濤先生，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。