

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)

### 2013-14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」)截至二零一四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	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	2	496,323	363,330
銷售成本		<u>(269,811)</u>	<u>(197,261)</u>
毛利		226,512	166,069
其他收入	3	12,641	16,647
出售投資物業之收益淨額		1,057	2,269
投資物業按公平值之收益淨額		590,308	421,624
出售按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資之收益		7,944	-
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		47	10,697
銷售及分銷費用		(18,435)	(14,550)
行政及其他營運開支淨額		(140,316)	(114,149)
財務費用	4	(83,155)	(59,782)
所佔一間合營企業及聯營公司溢利及虧損		<u>30,395</u>	<u>14,497</u>
除稅前溢利	5	626,998	443,322
稅項開支	6	<u>(187,902)</u>	<u>(25,078)</u>
年內溢利		<u>439,096</u>	<u>418,244</u>
應佔：			
本公司擁有人		256,490	242,540
非控股權益		<u>182,606</u>	<u>175,704</u>
		<u>439,096</u>	<u>418,244</u>

## 綜合損益表 (續)

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
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46.52仙</u>	<u>港幣43.99仙</u>

年內建議末期股息之詳情在附註 8 披露。

## 綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利	439,096	418,244
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益 /(虧損)：		
所佔聯營公司之其他全面收益	928	(37)
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(18,749)</u>	<u>114,339</u>
年內其他全面收益/(虧損)，經扣除稅項	<u>(17,821)</u>	<u>114,302</u>
年內全面收益總額	<u>421,275</u>	<u>532,546</u>
應佔：		
本公司擁有人	237,860	303,224
非控股權益	<u>183,415</u>	<u>229,322</u>
	<u>421,275</u>	<u>532,546</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一四年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	94,338	102,762
預付土地租賃款項	11,567	12,792
投資物業	9 7,340,072	6,126,039
於聯營公司之投資	519,423	493,292
於一間合營企業之投資	199	199
遞延稅項資產	-	243
應收貸款	-	1,103
非流動資產總值	<u>7,965,599</u>	<u>6,736,430</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	3,071	6,060
待出售發展中物業及待出售已完成物業	2,535,364	2,203,230
預付土地租賃款項	1,294	1,261
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	657	64,736
應收貿易賬款及票據	10 19,786	20,299
預付款項、按金及其他應收款項	96,257	65,205
應收關連公司之款項	-	496
可收回稅項	2,813	1,194
已抵押存款	116,370	120,803
現金及現金等值	820,044	463,305
流動資產總值	<u>3,595,656</u>	<u>2,946,589</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及應計負債	11 177,151	116,553
客戶按金	224,402	91,445
應付稅項	89,260	76,121
計息銀行貸款	2,024,588	1,402,316
流動負債總值	<u>2,515,401</u>	<u>1,686,435</u>

綜合財務狀況表 (續)

	二零一四年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
流動資產淨值	<u>1,080,255</u>	<u>1,260,154</u>
資產總值減流動負債	<u>9,045,854</u>	<u>7,996,584</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	2,733,303	2,264,333
遞延稅項負債	<u>472,868</u>	<u>310,360</u>
非流動負債總值	<u>3,206,171</u>	<u>2,574,693</u>
資產淨值	<u>5,839,683</u>	<u>5,421,891</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	12 405,411	137,842
儲備	3,247,821	2,821,434
建議末期股息	<u>27,568</u>	<u>27,568</u>
	<u>3,680,800</u>	<u>2,986,844</u>
非控股權益	<u>2,158,883</u>	<u>2,435,047</u>
權益總額	<u>5,839,683</u>	<u>5,421,891</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。

### 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號首次採納香港財務報告準則 – 政府貸款之修訂
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 – 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號 – 過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號財務報表之呈列 – 其他全面收益項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第36號修訂	香港會計準則第36號資產減值 – 非金融資產之可收回金額披露之修訂（提早採納）
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六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財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號（二零一一年）、對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號之修訂，以及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所包括之若干修訂之影響外，採納該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10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中有關綜合財務報表之會計處理部份，以及針對香港（常務詮釋委員會）詮釋第12號合併 – 特殊目的實體之事宜。香港財務報告準則第10號制定單一控制模式，用以確定哪些實體為受控制。為符合香港財務報告準則第10號之受控制之定義，投資者必須(a)可對被投資公司行使權力，(b)承擔參與被投資公司業務所得可變回報之風險或權利，及(c)有能力運用權力影響被投資公司之回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些為受控制實體。由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已更改有關確定哪些被投資公司受本集團控制之會計政策。應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團就其於二零一三年四月一日參與被投資公司業務所達致之任何綜合結論。

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會) – 詮釋第13號共同控制實體 – 合營方作出之非貨幣出資, 並闡明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排, 即共同經營及合營公司, 並取消按比例綜合合營公司賬目入賬之選擇。香港財務報告準則第11號下合營安排之分類視乎訂約方因安排而產生之權利及義務而定。共同經營乃合作經營方就安排享有資產權利及承擔負債義務之合營安排, 以合作經營方在共同經營中之權利及義務為限按項目入賬。合營公司為合營方就安排享有淨資產權利之合營安排, 並須根據香港會計準則第28號(二零一一年)使用權益法入賬。
- (c) 香港財務報告準則第12號載列有關附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定, 該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入有關該等實體之多項新披露規定。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂闡明香港財務報告準則第10號之過渡指引, 並進一步寬免完全追溯採納該等準則, 而僅須就上一個比較期間提供經調整之比較資料。該等修訂闡明, 倘於首次應用香港財務報告準則第10號之年度期間開始時, 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會) – 詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同, 方須進行追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號為公平值作出精確定義, 並為所有香港財務報告準則所使用之公平值計量及披露規定提供單一來源。該準則對本集團須應用公平值之情況並無改變, 惟於其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下, 應如何應用公平值提供指引。採納香港財務報告準則第13號之準則適用於往後期間, 對本集團之公平值計量亦無重大影響。基於香港財務報告準則第13號之指引, 計量公平值之政策已作出修訂。
- (f) 香港會計準則第1號修訂改變於其他全面收益呈列之項目之分類。於將來可能重新分類(或重新使用)至損益之項目(例如換算海外業務產生之匯兌差額、現金流對沖之變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目(例如土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式, 對本集團之財務狀況或表現並無影響。綜合全面收益表已重新呈列以反映該等改變。此外, 本集團已選擇在財務報表內使用該修訂引入之「損益表」之標題。
- (g) 香港會計準則第19號(二零一一年)載列多項修訂, 包括根本性之轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動, 包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。由於本集團並無任何界定福利計劃或僱員離職計劃, 亦無預期於報告期後超過十二個月清償之任何重大僱員福利, 故採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現均無影響。

## 1. 編製基準及會計政策及披露之變動 (續)

- (h) 香港會計準則第36號修訂取消香港財務報告準則第13號對並無減值之現金產生單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須披露已於報告期內確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額，並擴大有關該等資產或單位（倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本計算）之公平值計量之披露規定。該等修訂於二零一四年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，惟於同時採納香港財務報告準則第13號時可提早應用。本集團已於該等財務報表內提早採納該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響。
- (i) 二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列對多項準則之修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂對本集團並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：闡明自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外之比較資料時，須於其財務報表之相關附註中加入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂闡明，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則必須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表，惟毋須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：闡明向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂取消香港會計準則第32號現行之所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅須採用香港會計準則第12號之規定。

## 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、所佔一間合營企業及聯營公司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)

截至二零一四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	114,086	177,009	168,474	36,754	<u>496,323</u>
<b>分類業績</b>	(20,260)	56,907	643,400	3,219	683,266
<i>對賬：</i>					
利息收入					5,408
股息收入及未分配收益					9,035
企業及其他未分配開支					(17,951)
財務費用					(83,155)
所佔一間合營企業及聯營公司溢利及虧損					<u>30,395</u>
除稅前溢利					<u><u>626,998</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
<b>分類收入：</b>					
銷售予外界客戶	124,960	43,415	155,765	39,190	<u>363,330</u>
<b>分類業績</b>	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)
所佔一間合營企業及聯營公司溢利及虧損					<u>14,497</u>
除稅前溢利					<u><u>443,322</u></u>

## 2. 經營分類資料 (續)

	於二零一四年三月三十一日				
	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>	77,198	2,671,435	7,855,590	1,585,691	12,189,914
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,088,165)
於聯營公司之投資					519,423
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					<u>939,884</u>
資產總值					<u>11,561,255</u>
<b>分類負債</b>	15,084	1,394,805	537,653	542,176	2,489,718
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,088,165)
企業及其他未分配負債					<u>5,320,019</u>
負債總值					<u>5,721,572</u>
	截至二零一四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	2,100	-	588,208	-	590,308
折舊及攤銷	1,643	1,157	1,938	8,796	13,534
資本開支 *	<u>180</u>	<u>177</u>	<u>638,607</u>	<u>864</u>	<u>639,828</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
<b>分類資產</b>	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
於一間合營企業之投資					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>
<b>分類負債</b>	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
<b>其他分類資料：</b>					
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>400,930</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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	104,327	98,481
中國大陸	293,761	152,104
歐洲	96,200	101,372
北美洲	1,046	10,224
其他	989	1,149
	<u>496,323</u>	<u>363,330</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

#### (b) 非流動資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	2,601,441	2,586,482
中國大陸	4,844,536	3,655,111
	<u>7,445,977</u>	<u>6,241,593</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、一間合營企業之投資、遞延稅項資產及應收貸款。

## 3. 其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行存款利息收入	5,378	7,045
其他利息收入	30	163
按公平值列賬並在損益表內處理之上市投資股息收入	1,044	1,135
收取一間聯營公司之管理費收入	1,500	3,000
其他	4,689	5,304
	<u>12,641</u>	<u>16,647</u>

## 4. 財務費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息	162,833	99,630
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息	2,487	2,659
	<u>165,320</u>	<u>102,289</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	(82,165)	(42,507)
	<u>83,155</u>	<u>59,782</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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已出售物業成本	100,319	23,210
已出售存貨成本	95,620	97,831
折舊	12,240	12,342
預付土地租賃款項之攤銷	1,294	1,261
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金	20,435	20,456
核數師酬金	3,018	2,911
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	93,139	85,171
退休金計劃供款	2,590	3,034
	<u>95,729</u>	<u>88,205</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(11,300)</u>	<u>(9,800)</u>
	<u>84,429</u>	<u>78,405</u>
計入下列各類之租金收入總額：		
租金收入	(202,963)	(192,718)
其他收入	(762)	(728)
	<u>(203,725)</u>	<u>(193,446)</u>
減：開支	<u>74,052</u>	<u>76,220</u>
	<u>(129,673)</u>	<u>(117,226)</u>
利息收入	<u>(5,408)</u>	<u>(7,208)</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（二零一三年：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% (二零一三年：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。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度 - 香港		
本年度稅項	40	553
過往年度超額撥備	(20)	-
本年度 - 其他地區		
本年度稅項	16,953	3,921
過往年度超額撥備	(4,211)	-
中國大陸土地增值稅	10,425	5,774
遞延稅項	164,715	14,830
	<u>187,902</u>	<u>25,078</u>
年內稅項總額		
	<u>187,902</u>	<u>25,078</u>

## 7. 本公司普通股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持有人年內應佔溢利港幣 256,490,000 元 (二零一三年：港幣 242,540,000 元) 及兩個年度已發行普通股之數目 551,368,153 股計算。

由於本集團於兩個年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一四年及二零一三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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
建議末期股息 - 每股普通股份港幣 5 仙 (二零一三年：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

年內，本集團於二零一三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 605,000,000 元及相關遞延稅項港幣 151,000,000 元，均已於年內綜合損益表中確認。

## 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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
30天內	5,066	12,370
31至60天	4,064	3,559
61至90天	7,715	4,370
超過90天	2,941	-
總額	<u>19,786</u>	<u>20,299</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 75,373,000 元（二零一三年：港幣 28,190,000 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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
30天內	73,884	23,469
31至60天	1,446	4,543
61至90天	36	167
超過90天	7	11
總額	<u>75,373</u>	<u>28,190</u>

## 12. 股本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已發行及繳足股本：		
551,368,153股	<u>405,411</u>	<u>137,842</u>

於本年度，本公司已發行股本之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一二年四月一日、 二零一三年三月三十一日 及二零一三年四月一日 轉撥至已發行股本（附註）	551,368,153	137,842	267,569	405,411
	<u>-</u>	<u>267,569</u>	<u>(267,569)</u>	<u>-</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>551,368,153</u>	<u>405,411</u>	<u>-</u>	<u>405,411</u>

附註：根據於二零一四年三月三日生效之新香港公司條例(第622章)所載有關廢除股本面值之暫定條文，於二零一四年三月三日之股份溢價賬結餘已轉撥至已發行股本。

## 13. 或然負債

於二零一四年三月三十一日，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9,518,000元（二零一三年：港幣7,078,000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。

## 14. 報告期後事項

於二零一四年五月二十九日，漢國置業有限公司（「漢國」）（本公司之附屬公司）之全資附屬公司訂立一項買賣協議，向建聯集團有限公司（「建聯」）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8,063,000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。港幣806,300元之按金已於簽訂買賣協議時支付。預期上述交易將於二零一四年六月底前完成。

## **股息**

董事會建議向於二零一四年九月五日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣5仙（二零一三年：港幣5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一四年九月二十六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二零一四年八月二十八日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一四年八月二十五日至二零一四年八月二十八日之期間（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，務請於二零一四年八月二十二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 183 號合和中心 22 樓。

### **就股息暫停辦理股份過戶登記手續**

派發截至二零一四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，本公司將於二零一四年九月四日及二零一四年九月五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二零一四年九月一日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一四年九月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183號合和中心22樓。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至二零一四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，董事確認於截至二零一四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

董事會認為於截至二零一四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。

截至二零一四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，批准本公司截至二零一三年三月三十一日止之年度業績及截至二零一三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，截至二零一四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。本公司非執行董事王查美龍女士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，未能出席本公司於二零一三年八月二十九日舉行之二零一三年度股東週年大會。
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二零一四年三月三十一日止年度之業績。

## 初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一四年三月三十一日止年度業績初步公佈之數字及本集團本年度綜合財務報表之金額已獲本集團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。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣4,758,000,000元（二零一三年：港幣3,667,000,000元），債務總額中約43%（二零一三年：38%）歸類為流動負債，其中港幣199,000,000元（二零一三年：港幣191,000,000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1,045,000,000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16%。債項總額增加，主要是由於為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。

於二零一四年三月三十一日，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936,000,000元（二零一三年：港幣584,000,000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828,000,000元。

於二零一四年三月三十一日，股東資金總額約為港幣3,681,000,000元（二零一三年：港幣2,987,000,000元）。此增加主要來自本年度股東應佔溢利。

於二零一四年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣3,822,000,000元（二零一三年：港幣3,083,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣5,840,000,000元（二零一三年：港幣5,422,000,000元）所計算之負債比率為65%（二零一三年：57%）。

## **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。於二零一四年三月三十一日，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**

本集團於二零一四年三月三十一日已將賬面總值約港幣8,230,000,000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**

於二零一四年三月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及一間合營企業）共聘用約640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**

本集團截至二零一四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496,000,000元（二零一三年：港幣363,000,000元）及港幣256,000,000元（二零一三年：港幣243,000,000元）。每股基本盈利為港幣46.52仙（二零一三年：港幣43.99仙）。股東權益增至港幣3,681,000,000元（二零一三年：港幣2,987,000,000元）。每股股東應佔資產淨值為港幣6.68元（二零一三年：港幣5.42元）。

於回顧年度，錄得之營業額主要包括位於南海大瀝鎮之雅瑤綠洲第一期之部份物業銷售，而售出之單位正在交付予買家，並自二零一三年三月開始將銷售額確認入賬。此外，重估本集團投資物業所產生之重估收益（經扣除遞延稅項）於本年度增至港幣424,000,000元（二零一三年：港幣397,000,000元），因此導致本集團之整體溢利淨額增加。

## 業務回顧

### 1. 可轉讓定期及循環貸款融資

於二零一三年八月，建業融資有限公司（本公司之全資附屬公司）作為借款人，就港幣 500,000,000 元可轉讓定期及循環貸款融資與銀團訂立貸款協議。該貸款融資由貸款協議日期起計為期 48 個月，而所得款項將用作本集團之一般營運資金及投資所需資金。

### 2. 與漢國就漢國供股（「供股」）訂立包銷協議

於二零一三年十二月，漢國建議按每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，以每股供股股份港幣 2.7 元供股發行 240,143,100 股供股股份（「供股股份」），藉此籌集約港幣 648,000,000 元。根據包銷協議，本公司（於供股前持有漢國 55.79%權益）已同意認購本公司獲發之供股股份配額，並按市場收費率計算之包銷佣金包銷餘下供股股份。有關詳情，請參閱本公司二零一三年十二月二十四日之通函。

於二零一四年一月，本公司已履行其包銷責任，並已包銷 65,895,310 股供股股份。連同認購獲發之供股股份配額，本公司於緊隨供股後之漢國持股量已增至 64.94%。

### 3. 物業

本集團之物業發展及投資業務由漢國（股份代號：160）營運。於二零一三／一四財政年度，漢國錄得營業額港幣 382,000,000 元（二零一三年：港幣 238,000,000 元）及溢利淨額港幣 437,000,000 元（二零一三年：港幣 402,000,000 元）。

#### 收購物業

於二零一四年五月二十九日，漢國之全資附屬公司訂立一項買賣協議，向建聯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 8,063,000 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，請參閱本公司二零一四年五月二十九日之公佈。預期上述交易將於二零一四年六月底前完成。

## 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，總樓面面積約為 229,000 平方米。該項目包括 39 幢高層住宅樓房，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，所產生之溢利已於過往損益表內確認入賬。**寶翠園三期**由 12 幢提供約 530 個單位之樓房組成，其上蓋建築工程現正進行中，並預期將由現時至二零一五／一六財政年度分階段竣工。上述第三期其中兩幢樓房已推出市場預售，截至本公佈日期已售出約 80%，銷售合約總額為人民幣 225,000,000 元。當取得預售同意書後，額外 2 幢樓房預期將於下個月推出市場預售。

### 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，亦計劃分階段發展。項目第一期包括樓面面積約 18,000 平方米已落成之 71 幢 3 層高聯排別墅，以及樓面面積約 121,000 平方米正在興建之 24 幢高層洋房，預期後者將由現時至二零一五／一六財政年度分階段竣工。上述聯排別墅及四幢洋房單位已推出市場銷售，截至本公佈日期已售出約 75%，銷售所得款項為人民幣 320,000,000 元。上述售出之聯排別墅及洋房單位正在交付予個別買家，來自已交付單位之所得溢利已於損益表內確認入賬。

### 中國廣州東莞莊路及北京南路項目

位於天河區東莞莊路及越秀區北京南路 45-107 號之發展地盤，均正處於規劃及設計階段。

### 中國深圳僑城坊

該項目位於南山區僑香路北側，地盤面積為 48,764 平方米，將發展成為總樓面面積約 224,500 平方米作綜合用途之 12 幢樓宇，其中漢國集團擁有 20% 權益。該項目之地基工程將於下一季度完成。

## 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，其上蓋建築工程正在進行中。預期此樓高 80 層之商業／辦公室／住宅大廈將於二零一五年落成，而本集團計劃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 5 層商場中之地下零售商舖及二樓全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於商場 3 至 5 樓擁有 162 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屬理想。

### **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90%。

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維持於理想水平。

### **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，現時已全數租出。

**金山商業中心**座落於上述**重慶漢國中心**毗鄰，預期不久將會獲得綜合竣工驗收證明，然後將進行空調及內部裝修工程。此雙子塔項目之總樓面面積為 133,502 平方米，包括一幢甲級寫字樓及一幢五星級酒店連服務式住宅／辦公大樓，各自附設零售／商業平台，而本集團有意持有該項目以賺取經常性租金收入。

### **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超過80%已租出。**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／辦公室大廈高層部份，為擁有44間客房之精品式酒店，其平均入住率約為75%，而房租價格屬理想。將上述大廈之較低樓層改建為額外54間酒店客房之工程經已完成，正待發出入伙紙及酒店牌照，而預期將於未來數月內取得。其後，整幢大廈將包括20層提供合共98間客房之精品式酒店，而餘下樓層將出租作食肆／商業用途。

**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，現時出租率超過 95%，而續租後之租金價格亦屬理想。

## **寶軒旗下酒店及服務式住宅**

現時本集團在香港、深圳及廣州以「寶軒」品牌營運 650 間客房，以滿足短途或長途遊客／商務旅客之住宿需要，為本集團貢獻約 40%之經常性租金及服務收入。待獲發酒店牌照後，**寶軒酒店（尖沙咀）**之額外房間將可應付來自香港過夜旅客需求之預期增長。當重慶之五星級酒店落成後，本集團之酒店組合將新增更多酒店房間。

## **4. 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，而客戶／買家主要來自歐洲國家）錄得營業額港幣114,000,000元（二零一三年：港幣125,000,000元）。本年度虧損淨額為港幣14,900,000元（二零一三年：溢利港幣3,100,000元），其中包括其投資物業之物業重估收益港幣2,100,000元（二零一三年：港幣9,200,000元）。若撇除物業重估收益之影響，回顧年度應錄得虧損港幣17,000,000元（二零一三年：港幣6,100,000元）。

雖然主要歐洲國家經濟有改善跡象，但出口市場之業務環境仍極為困難。由於缺乏可持續增長之動力，加上部份歐洲國家之失業率持續高企，令消費市場持續低迷且欠缺活力。因此，短期內成衣製造業之市況看來仍會呆滯。

為了追求生產效率，百寧集團努力透過減少勞工數目以縮減生產規模，同時維持其高品質水平之製造能力。此外，百寧集團繼續擴大其客戶基礎，從而開發新訂單及商機。

由於香港工商物業市場向好，百寧集團就其投資物業錄得物業重估收益港幣2,100,000元（二零一三年：港幣9,200,000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現時市值。投資物業乃持有以賺取租金收入。

## **5. 建築及貿易**

建聯為一間由本集團擁有29.1%權益之聯營公司。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，建聯分別錄得營業額港幣3,201,000,000元（二零一二年：港幣2,852,000,000元）及溢利淨額港幣104,500,000元（二零一二年：港幣49,800,000元）。年內溢利包括股本投資之公平值收益港幣21,700,000元（二零一二年：港幣5,600,000元）。若撇除股本投資之公平值收益之影響，來自其業務營運之溢利則為港幣82,800,000元（二零一二年：港幣44,200,000元）。

地基及樓宇建築行業受惠於香港基建項目之龐大投資以及澳門酒店項目之擴張。地基打樁及建築相關業務之營業額錄得大幅增長，由於成本控制得宜，所貢獻之毛利率亦有所提升。手頭上之合約主要包括酒店及學校項目、公共房屋及私人發展項目。

在外圍市場困難及低迷之情況下，塑膠貿易業務之營業額錄得輕微增長。然而，由於客戶在磋商價格時更為進取，加上供應商之間競爭激烈，令毛利率略為下跌。該部門繼續擴展中國大陸之業務，並開發新供應來源及產品以提升其生產力。

## 6. 其他投資

於回顧年度內，一項上市證券投資之市價上升，並遠高於其成本值。本集團把握此機會將全部投資組合變現，所產生高於其賬面值之溢利為港幣7,900,000元。而與其原先購入之成本比較，此項長期上市投資變現之實際溢利為港幣27,400,000元。

## 展望

展望未來，預期環球經濟將會繼續緩慢復甦。於過去數年凝聚動力後，部份歐元區國家已出現改善之跡象，但不同國家之復甦步伐各異。然而，希臘、意大利及西班牙失業率高企，仍是阻礙投資者及消費者市場回復信心之一大憂慮。在美國，儘管統計數字顯示經濟基本因素轉強，且就業市場正慢慢改善，但聯儲局對於逐步退市時間表所作之表示，可能會對美國之復甦步伐增添不明朗因素。

在中國大陸，中央政府實施一連串限制措施以穩定快速增長之房地產市場後，於年內經濟增長進一步放緩。該等控制措施不大可能會於短期內放寬。然而，各大城市之房地產市場受到強大需求帶動，加上當局之城市化政策，長遠而言應會使中國經濟走向更可持續發展之路。

預期香港經濟會繼續溫和增長，而且政府已決心增加土地供應以發展更多公營及私營房屋發展項目，尤其令樓宇建築行業受惠。雖然在推出雙重印花稅（「DSD」）後，物業市道曾有一段時間回落，但最近當局推行微調 DSD 措施之政策，短期內或會有助物業市場較健康地發展。

**王世榮**  
主席

香港，二零一四年六月二十六日

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、唐漢濤先生及王承偉先生，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。