



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)

截至二零零七年三月三十一日止年度之業績公佈

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」)截至二零零七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	
	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	2	1,764,804	2,361,233
銷售成本		<u>(1,532,241)</u>	<u>(1,969,443)</u>
毛利		232,563	391,790
其他收入及收益		28,859	24,353
投資物業按公平值之收益淨額		200,304	244,159
已完成物業變為投資物業之公平值變動		-	207,259
出售附屬公司之收益		1,472	44,818
出售投資物業之收益		9,443	-
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本		86,685	9,626
被視作出售部份附屬公司之虧損		(66,109)	-
銷售及分銷費用		(47,296)	(55,359)
行政及其他營運開支		(273,443)	(223,580)
財務費用	3	(110,825)	(82,214)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		4,746	837
共同控制實體		4,396	4,172
除稅前溢利	4	70,795	565,861
稅項	5	<u>(68,380)</u>	<u>(147,768)</u>
年內溢利		<u>2,415</u>	<u>418,093</u>
應佔：			
本公司股本持有人		(26,975)	189,838
少數股東權益		29,390	228,255
		<u>2,415</u>	<u>418,093</u>
建議末期股息		<u>22,055</u>	<u>22,055</u>
本公司普通股持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本	6	<u>(4.89)仙</u>	<u>34.4 仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		202,549	222,461
發展中物業		1,533,280	1,209,884
預付土地租賃款額		15,276	15,035
投資物業		2,059,491	1,987,092
投資按金		187,847	—
佔聯營公司權益		67,517	45,841
佔共同控制實體權益		48,765	43,934
可供出售投資		-	1,300
遞延稅項資產		155	6,760
非流動資產總值		<u>4,114,880</u>	<u>3,532,307</u>
流動資產			
存貨		16,945	16,881
待出售物業		1,023,537	1,012,275
預付土地租賃款額		410	397
按公平值列賬並在損益表內處理之金融資產		681	733
應收貿易賬款及票據	7	107,875	220,785
預付款項、按金及其他應收款項		69,047	105,970
工程合約客戶之欠款		45,228	55,446
應收之保留款額		58,007	61,255
共同控制實體欠款		141,744	129,483
附屬公司少數股東之貸款		-	86,114
可退還稅項		1,288	967
已抵押存款		78,172	65,948
現金及現金等值		489,515	461,874
		<u>2,032,449</u>	<u>2,218,128</u>
分類為待出售之集團資產		-	168,142
流動資產總值		<u>2,032,449</u>	<u>2,386,270</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計負債	8	312,590	290,517
客戶按金		195,825	126,868
應付之保留款額		19,286	18,123
應付關連公司款項		10,028	2,478
欠工程合約客戶之款項		64,705	63,172
欠附屬公司少數股東之款項		39,532	99,930
應付稅項		73,562	51,938
融資租賃債務		2,376	2,227
計息銀行貸款		796,797	570,589
		<u>1,514,701</u>	<u>1,225,842</u>
與分類為待出售之資產直接相關之負債		-	159,519
流動負債總額		<u>1,514,701</u>	<u>1,385,361</u>

綜合資產負債表 (續)

	於三月三十一日	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動資產淨值	517,748	1,000,909
資產總值減流動負債	4,632,628	4,533,216
非流動負債		
融資租賃債務	2,354	4,732
計息銀行貸款	1,386,195	1,841,807
可換股債券	262,361	-
遞延稅項負債	167,837	127,563
非流動負債總額	1,818,747	1,974,102
資產淨值	2,813,881	2,559,114
權益		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	137,842	137,842
儲備	1,295,859	1,248,243
建議末期股息	22,055	22,055
	1,455,756	1,408,140
少數股東權益	1,358,125	1,150,974
權益總額	2,813,881	2,559,114

附註：

1. 新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

本財政報告乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括香港會計準則(「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。此等財政報告中，除投資物業及權益投資以公平值計算外，其餘均以歷史成本法計算。此等財務報告以港幣呈列，而所有價值均調整至千元，惟另有指明者除外。本集團於本年度財政報告中首次採用以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。除引致採納新訂及經修訂之會計政策及作出額外披露之若干情況外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對此等財政報告並無重大影響。

香港會計準則第21號(修訂)

香港會計準則第27號(修訂)

香港會計準則第39號及

香港財務報告準則第4號(修訂)

香港會計準則第39號(修訂)

香港會計準則第39號(修訂)

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第4號

於海外業務之投資淨值

綜合及獨立財政報告：因應二零零五年香港《公司條例》(經修訂)之修訂

財務擔保合約

預計集團內部公司交易之現金流量對沖會計處理法

選擇權之公平值

釐定安排是否包含租賃

2. 分類資料

本集團主要從事上蓋建築工程、地基營造、成衣製造及貿易、物業發展及物業投資活動。

(a) 按業務分類

下表呈列本集團各業務分類截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之收益、溢利及若干資產、負責及開支資料。

收益表

	建築		成衣		物業發展		物業投資		其他		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	<u>843,338</u>	691,137	<u>529,248</u>	610,669	<u>290,545</u>	970,198	<u>73,334</u>	77,264	<u>28,339</u>	11,965	<u>1,764,804</u>	2,361,233
分類業績	<u>(64,182)</u>	(66,026)	<u>30,749</u>	(24,392)	<u>49,970</u>	376,827	<u>143,565</u>	292,367	<u>(5,839)</u>	5,251	<u>154,263</u>	584,027
投資收入淨額											9,840	7,603
未分配公司開支											(13,673)	(3,008)
財務費用											(110,825)	(82,214)
出售附屬公司之盈利											1,472	44,818
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本											86,685	9,626
被視作出售部份附屬公司之虧損											(66,109)	-
所佔聯營公司溢利及虧損	-	-	(200)	(155)	-	-	-	-	4,946	992	4,746	837
所佔共同控制實體溢利及虧損	(3)	(95)	4,276	4,048	138	503	-	-	(15)	(284)	4,396	4,172
除稅前溢利											70,795	565,861
稅項											(68,380)	(147,768)
年內溢利											<u>2,415</u>	<u>418,093</u>

資產負債表

	建築		成衣		物業發展		物業投資		其他		抵銷		綜合	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元										
資產														
分類資產	324,209	367,845	132,457	276,031	2815,242	2,509,337	2,042,960	1,990,630	2816,997	2,274,929	(2,812,373)	(2,281,141)	5,319,492	5,137,631
佔聯營公司權益	-	-	-	200	-	-	-	-	67,517	45,841	-	-	67,517	46,041
佔共同控制實體權益	-	3	-	20,002	48,765	43,931	-	-	-	-	-	-	48,765	63,936
未分配公司資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	711,555	670,969
綜合資產總額													<u>6,147,329</u>	<u>5,918,577</u>
負債														
分類負債	192,290	188,649	40,619	134,283	1,725,880	1,598,837	1,086,933	985,338	138,197	148,577	(2,560,000)	(2,281,141)	623,889	774,543
未分配公司負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,709,539	2,584,920
綜合負債總額													<u>3,333,448</u>	<u>3,359,463</u>
其他資料														
物業、廠房及設備之添置														
- 本集團	10,107	5,803	2,057	8,416	957	4,819	18	154	2,510	784	-	-	15,649	19,976
- 於收購附屬公司時購入	-	-	-	-	-	159	-	-	-	-	-	-	-	159
出售海外業務後變現外匯 波動儲備	-	-	-	-	-	-	60,834	-	-	-	-	-	60,834	-
物業、廠房及設備之折舊	31,355	35,165	4,961	7,109	1,865	919	123	130	611	353	-	-	38,915	43,676
預付土地租賃款額之攤銷	-	-	410	397	-	-	-	-	-	-	-	-	410	397
出售物業、廠房及設備之 虧損/(盈利)	207	(384)	(161)	(386)	-	-	-	-	(20)	-	-	-	26	(770)
出售投資物業之收益	-	-	-	-	(9,443)	-	-	-	-	-	-	-	(9,443)	-
應收貿易賬款之減值	5,541	15,546	1,679	7,222	-	-	-	-	-	-	-	-	7,220	22,768
存貨之撇銷	-	-	-	16,180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,180

(b) 按地域分類

下表提供本集團按地區市場分類之營業額分析：

	營業額	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	734,296	636,023
中國大陸	282,588	926,792
澳門	215,221	181,510
歐洲	280,917	238,896
北美洲	233,878	350,491
其他	17,904	27,521
	<u>1,764,804</u>	<u>2,361,233</u>

以下為按資產所在地區分類之分類資產賬面值及物業、廠房及設備之添置之分析：

	分類資產賬面值		資本開支	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	2,359,135	2,249,404	13,236	12,518
中國大陸	2,313,991	2,192,605	2,413	6,747
北美洲	646,195	444,412	-	-
印尼共和國	-	108,203	-	699
其他	-	143,007	-	12
	5,319,321	5,137,631	15,649	19,976
未分配資產	828,008	780,946	-	-
	6,147,329	5,918,577	15,649	19,976

3. 財務費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
利息：		
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)	146,643	98,008
須於五年後全數償還之銀行貸款	-	2,891
應付關連公司款項	480	184
融資租約	394	433
	147,517	101,516
減：撥作物業發展項目資本之金額	(36,692)	(19,302)
	110,825	82,214

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已售存貨成本	434,796	496,275
折舊	38,915	43,676
減：撥作工程合約成本之金額	<u>(3,814)</u>	<u>(4,399)</u>
	<u>35,101</u>	<u>39,277</u>
預付土地租賃款項攤銷	410	397
經營租約項下之土地及樓宇最低租金	4,117	4,385
核數師酬金	3,820	3,814
僱員福利開支（包括董事酬金）		
工資及薪金、津貼及實物福利	198,028	198,098
退休計劃供款	6,024	2,801
減：沒收供款	<u>(24)</u>	<u>-</u>
	<u>204,028</u>	<u>200,899</u>
減：撥作工程合約成本之金額	<u>(69,174)</u>	<u>(59,456)</u>
	<u>134,854</u>	<u>141,443</u>
租金收入總額	(100,348)	(86,540)
減：開支	<u>47,263</u>	<u>34,859</u>
	<u>(53,085)</u>	<u>(51,681)</u>
應收貿易賬款減值	7,220	22,768
撇銷存貨至可變現淨值	-	16,180
撇銷持作出售物業至可變現淨值	7,000	-
出售海外業務而變現之外匯波動儲備	60,834	-
出售聯營公司之虧損	-	256
其他利息收入	-	(70)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(盈利)	26	(770)
利息收入	<u>(9,866)</u>	<u>(3,857)</u>

5. 稅項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團：		
期內稅項		
香港利得稅	3,677	1,425
海外利得稅	1,496	310
中國大陸企業所得稅	11,858	27,141
中國大陸土地增值稅	9,441	35,629
過往年度(回撥)/撥備	(1,036)	488
	<u>25,436</u>	<u>64,993</u>
遞延稅項		
香港利得稅	31,351	16,377
海外利得稅	(3,718)	(11,529)
中國大陸企業所得稅	15,311	21,675
中國大陸土地增值稅	-	56,252
	<u>42,944</u>	<u>82,775</u>
年內稅項總額	<u>68,380</u>	<u>147,768</u>

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 17.5% (二零零六年：17.5%) 作出撥備。而其他地區之應海外課稅溢利已根據本集團經營所在司法權區之現行法例、詮釋及慣例按當時稅率計算稅項。

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完成項目，按土地增值之金額(經扣除可扣減支出)，以累進稅率 30%至 60%計算。

6. 本公司普通股持有人應佔每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)乃根據本年度本公司普通股持有人應佔溢利/(虧損)與本年度已發行普通股數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股持有人年內應佔溢利/(虧損)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(視乎情況而定及請參閱下文)。用於上述計算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/(虧損)之普通股數目。

每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
盈利/(虧損)		
用作計算每股基本盈利/(虧損)之本公司普通股持有人應佔溢利/(虧損)	(26,975)	189,838
一間附屬公司之可換股債券利息(經扣除稅項)	16,081	-
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換之盈利攤薄影響	(15,780)	-
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持有人應佔溢利/(虧損)	<u>(26,674)*</u>	<u>189,838</u>

* 由於計及一間附屬公司之可換股債券會令每股攤薄虧損金額減少，故一間附屬公司之可換股債券對本年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，因此並無披露每股攤薄虧損金額。

由於上年度概無發生攤薄事件，因此並未計算截至二零零六年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

7. 應收貿易賬款及票據

於結算日，應收貿易賬款以發票日期為基準之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一個月內	82,643	191,438
一至兩個月內	9,810	4,908
兩至三個月內	5,292	9,503
三個月以上	10,130	14,936
總額	<u>107,875</u>	<u>220,785</u>

除新客戶通常須預付款項外，本集團與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三個月。每名客戶均有信貸上限。本集團致力維持對其未償還應收款項之嚴格管理，並設有信貸管理部以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審視逾期債項。鑒於上述措施，以及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，故並無重大之集中信貸風險。

8. 應付貿易賬款及及應計負債

應付貿易賬款及應計負債內包括港幣75,041,000元（二零零六年：港幣64,746,000元）之應付貿易賬款。於結算日，應付貿易賬款以發票日期為基準之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一個月內	36,978	39,617
一至兩個月內	16,942	10,859
兩至三個月內	7,663	3,412
三個月以上	13,458	10,858
總額	<u>75,041</u>	<u>64,746</u>

9. 結算日後事項

- 於二零零七年五月十一日，漢國置業有限公司（「漢國」）之一間全資附屬公司分別訂立兩項協議，以港幣90,000,000元之現金代價收購Unity Wise International Limited（「Unity Wise」）之全部已發行股本及相關股東貸款及以港幣12,000,000元之現金代價收購Ample Joy International Limited（「Ample Joy」）之50%已發行股本及相關股東貸款。Unity Wise及Ample Joy持有之重要資產位於中國重慶之兩幅毗鄰土地。由於兩項協議之賣方Enhancement Investments Limited被視為本公司及漢國之關連人士，因此根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），兩項收購均構成本公司及漢國之關連交易。兩項收購已於二零零七年七月四日完成。
- 於二零零七年五月二十二日，本集團訂立一份協議以港幣298,000元之現金代價出售藝峰幕牆鋁窗有限公司之全部已發行股本予建聯集團有限公司（「建聯」）。由於建聯被視為本公司之關連人士，因此根據上市規則，出售事項構成本公司之關連交易。該出售事項已於二零零七年六月一日完成。

10. 比較金額

財政報告之若干比較金額已重列以符合本年度之呈列方式。

股息

董事會建議向於二零零七年九月十四日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4仙(二零零六年：港幣4仙)。預期股息支票將於二零零七年十月八日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年九月十一日至二零零七年九月十四日之期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲享有末期股息，務請於二零零七年九月十日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交登捷時有限公司，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

截至二零零七年三月三十一日止年度內，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，董事確認於截至二零零七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

董事會認為於截至二零零七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條規定董事會應定期舉行會議，而董事會會議應季度性每年至少舉行四次。

截至二零零七年三月三十一日止年度內，董事會已舉行兩次會議，批准截至二零零六年三月三十一日止年度本公司之末期業績及截至二零零六年九月三十日止期間之中期業績。由於業務運作受本公司執行董事之管理及監管，而彼等已不時舉行會議以決定所有重大業務及管理事宜；因此，截至二零零七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，並須予重選，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，而每名董事(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公司章程(「本公司章程」)輪席退任及可膺選連任。本公司章程並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據本公司章程第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)必須輪席退任，惟擔任執行主席或董事總經理之董事除外。董事會將確保每名董事(擔任執行主席及董事總經理職務之董事除外)均每三年輪席退任一次，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條之規定輪席退任。

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重選，而非按企業管治常規守則條文第A.4.2條之規定在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條文，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要求索取，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。審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之末期業績。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零七年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣2,450,000,000元(二零零六年：港幣2,419,000,000元)，其中約33%於一年內須到期償還。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568,000,000元(二零零六年：港幣528,000,000元)。

於二零零七年三月三十一日，股東資金總額約為港幣1,456,000,000元(二零零六年：港幣1,408,000,000元)。

於二零零七年三月三十一日，本集團按綜合借貸淨額約港幣1,882,000,000元與股東資金總額及少數股東權益約港幣2,814,000,000元所計算之負債比率為67%(二零零六年：74%)。本集團看似頗高之負債比率主要由於綜合漢國(一間本公司佔52.62%權益並獨立上市之附屬公司)之全部債項所致。漢國一直自行融資，本公司並無提供財務協助。假設漢國如過往年度按權益法計算作為聯營公司處理，則本集團於年終之備考負債比率將為8%(二零零六年：7%)。

本集團於年終可用作營運資金之已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣782,000,000元(二零零六年：港幣580,000,000元)。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金以現金存款方式存放在主要銀行。貸款主要以港幣、人民幣及加元計算，並按浮動利率計算利息，惟人民幣貸款融資及可換股債券除外。

資產抵押

本集團已將於二零零七年三月三十一日賬面總值港幣4,140,000,000元之銀行結餘、廠房及機器、物業及一間聯營公司之股份，以及一間附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團若干銀行信貸。

或然負債

除有關本集團一間附屬公司之訴訟因原告人解散而再無效力外，誠如截至二零零六年三月三十一日止年度之本集團年報所披露，本集團之或然負債並無重大變動。

僱員及酬金政策

本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)於二零零七年三月三十一日共聘用約1,700位僱員。酬金乃參照市場情況及按有關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。

綜合業績

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額及本公司股東應佔虧損分別為港幣1,765,000,000元(二零零六年：港幣2,361,000,000元)及港幣27,000,000元(二零零六年：溢利港幣190,000,000元)。每股基本虧損為每股港幣5仙。虧損主要來自本公司於漢國之股本權益被攤薄而錄得港幣66,000,000元之被視作非現金虧損。

於二零零七年三月三十一日股東權益為港幣 1,456,000,000 元(二零零六年：港幣 1,408,000,000 元)。本公司股東應佔每股資產淨值為港幣 2.6 元。

業務回顧

物業

年內，漢國於二零零六年六月透過私人配售港幣 280,000,000 元之可換股債券(「債券」)，以及於二零零六年十一月配售港幣 320,000,000 元之 80,000,000 股新股份，共集資約港幣 600,000,000 元。配售股份已攤薄本公司於漢國之股權，而由於漢國股份被視為由本公司以低於漢國每股資產淨值之每股港幣 4.05 元之配售價而出售，故錄得虧損港幣 66,000,000 元。年內，本公司額外購入漢國股份，並因此令本公司於漢國之權益並未大幅攤薄，於二零零七年三月三十一日僅跌至 52.62%(於二零零六年三月三十一日：58.81%)。漢國股份乃較漢國每股資產淨值有所折讓之價格購入，從而為收益表帶來港幣 34,000,000 元之進賬。債券給予其持有人可按兌換價港幣 4 元(惟可就若干事項作出調整)將其持有之債券兌換為漢國股份之權利，可能令本公司於漢國之股權進一步攤薄至 45.93%。

漢國於截至二零零七年三月三十一日止年度錄得營業額港幣 392,000,000 元(二零零六年：港幣 1,059,000,000 元)以及溢利淨額港幣 101,000,000 元(二零零六年：港幣 520,000,000 元)。營業額及溢利減少主要由於漢國在中國大陸之物業銷售活動減少。年內，漢國於年結時根據香港會計準則將其投資物業重估至其公平價值，並錄得扣除遞延稅項後之收益港幣 150,000,000 元。如前所公佈，漢國以低於資產淨值之代價購入一間附屬公司之少數股東權益，並在收益表中錄得港幣 53,000,000 元之進賬。

建築

本集團持有 86.05%權益之建築部，於截至二零零七年三月三十一日止年度錄得營業額港幣 843,000,000 元(二零零六年：港幣 691,000,000 元)及虧損淨額港幣 78,000,000 元(二零零六年：港幣 60,000,000 元)。持續虧損乃由於香港建築業經營環境困難。上述虧損包括有關廠房及機器之折舊開支港幣 28,000,000 元以及其中一項在澳門已完成項目之一次性虧損港幣 39,000,000 元。

於二零零七年五月，本集團訂立一項協議，向建聯(一間由本集團持有 29.1%權益之聯營公司)出售藝峰，現金代價為港幣 298,000 元。藝峰為建築部內承建樓宇鋁金屬工程之附屬公司。年內，錄得營業額為港幣 64,000,000 元(二零零六年：港幣 63,000,000 元)及溢利淨額港幣 64,000 元(二零零六年：虧損港幣 223,000 元)。於二零零七年六月一日已完成出售事項，使本集團可集中其資源於其他業務。由於出售價乃參考藝峰之資產淨值而釐訂，故出售事項並未產生重大溢利或虧損。交易構成本公司之關連交易，須根據上市規則之呈報及公佈規定。有關出售事項之詳情，請參閱本公司於二零零七年五月二十三日之公佈。

成衣

截至二零零七年三月三十一日止年度，成衣部錄得營業額港幣 529,000,000 元(二零零六年：港幣 611,000,000 元)及溢利淨額港幣 29,000,000 元(二零零六年：虧損淨額港幣 28,000,000 元)。成衣部包括兩項不同業務：(i)百寧集團，以歐洲為銷售市場所生產之高級優質時裝；及(ii)Gateway Group，主要在印尼及越南為美國市場生產梭織及針織成衣。

年內，百寧集團之營業額為港幣 372,000,000 元(二零零六年：港幣 308,000,000 元)，溢利淨額為港幣 31,000,000 元(二零零六年：港幣 21,000,000 元)。營業額上升主要因為百寧集團成功將業務由德國拓展至美國及其他歐洲國家包括意大利及荷蘭。百寧集團透過向客戶提供增值服務及有效控制成本，於競爭劇烈及成本不斷上升的中國內地市場上，溢利仍能維持增長。

如之前所呈報，本集團於二零零六年七月訂立協議，以現金代價港幣 8,600,000 元出售一直錄得虧損之 Gateway Group。於二零零六年十月二十三日完成出售事項後，錄得溢利港幣 1,500,000 元。截至出售事項完成當日，Gateway Group 之營業額及應佔虧損淨額分別為港幣 157,000,000 元(二零零六年：港幣 303,000,000 元)及港幣 2,000,000 元(二零零六年：港幣 49,000,000 元)。

貿易

建聯(一間由本集團持有 29.1%權益之聯營公司)於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得營業額港幣 1,469,000,000 元(二零零五年：港幣 1,015,000,000 元)及溢利淨額港幣 17,000,000 元(二零零五年：港幣 3,000,000 元)。營業額及溢利之升幅主要來自二零零六年三月收購與樓宇承造相關之業務。

年內，建聯透過收購順昌集團有限公司(「順昌」)之樓宇承造相關業務從而整頓其投資，並隨後出售其於順昌之全部權益。此外，建聯將其股份面值由每股港幣 0.25 元削減至每股港幣 0.1 元，並以每股港幣 0.25 元之價格向股東公開發售 238,000,000 股新股份(「公開發售事項」)以擴大其資本基礎。本公司在公開發售事項中投資港幣 17,000,000 元，以維持於建聯之 29.1%股權。

概覽

香港經濟持續增長，第一季本地生產總值增長為 5.6%，而失業率維持 4.3%。毗鄰中國大陸之經濟持續興旺，第二季國內生產總值較前一年上升 11.1%。展望將來，中國大陸仍然是全球投資者的焦點，環顧世界各地暫無地方能有如此前所未有的經濟增長。鑒於本港服務業現時佔本地生產總值之 90%，香港必定成為地區內之中心。本港必須進一步發展知識型及創意為主的工業以維持經濟增長。

於回顧期間，本集團的策略為簡化其業務及出售該等前景未如理想的投資。本公司將貫徹此政策。漢國(本公司之主要附屬公司)繼續於中國大陸拓展其土地儲備。與此同時，本集團已收緊控制建築部之業務，並期望當建築業的低潮過後能取得更佳業績。儘管面對珠江三角洲地區的成本壓力及勞工短缺之挑戰，預期百寧集團能保持其盈利。有鑑於此，董事們對本集團目前主要在香港、澳門及中國大陸經營之業務的前景保持樂觀。

刊發財務資料

本業績公佈可於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)「最新上市公司公告」一欄以及本公司網站(www.chinney.com.hk)上閱覽。本公司之二零零六／二零零七年度年報將寄予本公司股東，並儘快於上述網站上供閱覽。

王世榮
主席

香港，二零零七年七月十二日

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、馮文起先生，而本公司之獨立非執行董事包括楊國雄先生、王忠樞先生及王敏剛先生。