

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)

2008-09年度業績公佈

摘要

1. 物業項目及酒店 (透過擁有漢國集團之54.37%權益)

- 位於廣州之寶翠園一期及北京路5號公館已分別於二零零八年十一月及二零零九年四月推出預售。截至二零零九年七月中旬已分別預售超過95%及94%之住宅單位。預售樓款總額超過人民幣504,000,000元(約港幣573,000,000元)，而預期該兩個項目將約於二零零九年年底完成。預計寶翠園二期約400個住宅單位將於二零零九年年底開始預售。
- 已於二零零八年七月完成出售鹽業商業大廈之地盤及位於佐敦之金威廣場九個地舖。連同於二零零九年三月出售漢國佔50%權益位於多倫多市第二期發展項目之地塊及其他香港物業銷售，本財政年度內已收取之銷售所得款項總額超過港幣526,000,000元。
- 位於重慶之雙子塔商業/住宅綜合項目之建築工程已於二零零九年三月竣工，該項目之總樓面面積為108,000平方米，現名為「重慶漢國中心」，其內部裝修工程預計於二零零九年第三季內完成，現正展開招租。
- 於二零零九年一月，漢國以港幣40,000,000元之代價向一位合營夥伴收購另一幅重慶空置地盤之餘下50%權益。
- 兩間位於香港、一間位於深圳及一間位於廣州之精品酒店之改建及裝修工程現正進行中，全部工程預期於二零零九年年底或二零一零年年初完成。連同漢國位於香港及深圳之現有服務式住宅，漢國將營運超過660間客房，並可增強其未來之經常性收入基礎。

2. 成衣 (透過全資擁有之百寧集團)

- 略為受到環球經濟衰退之影響，營業額下降13%至港幣296,000,000元(二零零八年：港幣340,000,000元)。溢利淨額為港幣17,000,000元(二零零八年：港幣28,000,000元)。

3. 建築及貿易 (透過擁有建聯集團之29.10%權益)

- 受惠於香港政府推出之新基建項目，本集團所佔建聯集團之29.10%溢利淨額增至港幣13,000,000元(二零零七年：港幣8,000,000元)。

截至三月三十一日止年度	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	增加 / 減少 港幣百萬元	+ / -
1. 營業額	491	1,591	(1,100)	- 69%
2. 股東應佔溢利(經計入物業重估)(附註1)	74	234	(160)	- 68%
3. 每股基本盈利(港幣仙)	13.34	42.50	(29.16)	- 69%
4. 建議每股末期股息(港幣仙)	4.00	4.00		無變動
於三月三十一日	港幣百萬元	港幣百萬元		
5. 銀行貸款減銀行結餘	1,028	1,052	(24)	- 2%
6. 股東資金	1,828	1,758	70	+ 4%
7. 負債比率(附註2)	39%	40%		- 1百分點
8. 股東應佔每股資產淨值(港幣元)	3.31	3.19	0.12	+ 4%

附註：

- 溢利下降主要是由於漢國之投資物業之重估收益淨額及物業銷售之減少所致。有關詳情請參閱以下之財務報表。
- 代表「銀行貸款 + 可換股債券 - 銀行結餘」與「股東資金 + 少數股東權益」之比率。

財務業績

本集團截至二零零九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491,000,000元(二零零八年：港幣1,591,000,000元)及港幣74,000,000元(二零零八年：港幣234,000,000元)。每股基本盈利為港幣13.34仙(二零零八年：港幣42.50仙)。股東權益為港幣1,828,000,000元(二零零八年：港幣1,758,000,000元)。股東應佔每股資產淨值為港幣3.31元(二零零八年：港幣3.19元)。

股息

董事會建議向於二零零九年九月十日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣4仙(二零零八年：港幣4仙)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零零九年十月九日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年九月七日至二零零九年九月十日之期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有末期股息，務請於二零零九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。

業務回顧

1. 物業發展、投資及酒店營運

本集團透過漢國置業有限公司(「漢國」)(本集團擁有 54.37%權益之附屬公司)經營物業業務。漢國於 2008-09 財政年度錄得營業額港幣 195,000,000 元(二零零八年：港幣 1,251,000,000 元)及溢利淨額港幣 77,000,000 元(二零零八年：港幣 400,000,000 元)。

(a) 物業發展及銷售

中國廣州

漢國位於天河區北部之**寶翠園一期**，座落於廣州綠帶區，環境格外清新怡人，加上受惠於中央與市政府於去年底推出之刺激經濟及房地產措施，該項目自二零零八年十一月推出預售，銷售情況理想。在推出預售之 311 個住宅單位中，已售出超過 95%，所得款項總額超過人民幣 306,000,000 元。一期之八幢中密度樓房之裝修工程及其會所之建築工程正在進行中。該項目之住宅單位將於二零零九年第四季內開始交予買家。**寶翠園二期**亦由八幢提供約 400 個住宅單位之樓房組成，其建築圖則已獲批准，建築工程亦正進行中，並預期於二零一零年中旬竣工。視乎市場情況，預計於二零零九年年底開始預售。

自今年三月，漢國已察覺市場對住宅單位之潛在需求及住宅物業市場氣氛向好。位於越秀區中心位置之**北京路 5 號公館**，其 143 個住宅單位之預售亦反應理想。該項目鄰近珠江，部份中高層單位可享怡人河岸景緻。自二零零九年四月中旬預售以來，一個月內已售出接近 80% 單位。截至二零零九年七月中旬，已預售超過 94% 單位，銷售所得款項總額約為人民幣 198,000,000 元。漢國另外位於其**相鄰之發展項目**亦為住宅及商業綜合大樓，其總樓面面積約 27,180 平方米，而該項目之建築圖則亦已接近完成。

上述兩個項目之預售已為漢國帶來銷售所得款項總額超過人民幣 504,000,000 元(約港幣 573,000,000 元)。

中國重慶

於二零零九年一月，漢國以代價港幣 40,000,000 元向其合營夥伴收購位於北部新區**第二期項目**之餘下 50% 權益。漢國已向地方當局呈交建築圖則，以發展一幢甲級寫字樓及一間五星級酒店連服務式住宅之項目，其總樓面面積合共約為 134,000 平方米。

中國深圳

「**漢國城市商業中心**」位於福田區深南中路，其總樓面面積為 128,000 平方米，詳細建築圖則預期於二零零九年年底落實。該地標建築物面向深圳中心公園及毗鄰華強北商業區，將在 5 層高之商場及停車場上興建樓高 75 層包括甲級寫字樓、商務公寓及豪華服務式住宅之綜合大樓。

加拿大多倫多

第二期發展項目之地盤已於二零零九年三月出售。漢國佔該項目 50% 權益之銷售所得款項約加幣 9,000,000 元(現約港幣 61,000,000 元)，連同出售漢國佔 75% 權益之**第一期**項目餘下數個住宅單位之銷售所得款項約加幣 2,000,000 元(現約港幣 14,000,000 元)，會保留於加拿大作其他投資機會。

土地發展儲備

於本財政年度內完成重慶約 108,000 平方米之第二期發展項目後，包括共同控制合資夥伴在內，漢國於中國大陸擁有九個發展中項目，總樓面面積約為 1,124,110 平方米，詳情如下：

<u>於二零零九年三月三十一日之項目</u>	概約總樓面面積 平方米
1. 深圳漢國城市商業中心	128,000
2. 廣州寶翠園	228,650
3. 廣州北京路 5 號公館	20,340
4. 廣州北京南路 45-65 號	27,180
5. 廣州北京南路 67-107 號	38,570
6. 廣州荔灣項目	40,410
7. 廣州東莞莊項目	234,670
8. 南海雅瑤綠洲	272,790
9. 重慶第二期項目	133,500
	<hr/>
	1,124,110

(b) 中國之投資物業

除香港之投資物業組合外，漢國正策略性地保留地點優越及具優厚市場潛力之中國物業，以獲取資本增值。該等物業之總樓面面積現約為 135,000 平方米，將持有作為長線投資。

中國重慶

本集團位於重慶之雙子塔商業／住宅綜合項目之建築工程已於二零零九年三月竣工，該項目之總樓面面積為 108,000 平方米，現名為「**重慶漢國中心**」。該項目之內部裝修工程預計於二零零九年第三季內完成，而辦公室、商務公寓及零售舖位之租賃情況亦進展理想。

中國深圳

為把握於**城市天地廣場**對面之新落成豪華購物商場(包括酒店、服務式住宅及辦公室設施)將於下年年初開業所帶動之市場及業務商機，本集團現正將**城市天地廣場**第3層至第5層之商場改建為176間客房之酒店，並將命名為「**深圳寶軒酒店**」。與「**寶軒公寓**」之64間服務式住宅單位之租客一樣，酒店住客將可享用位於**城市天地廣場**之會所設施。為進一步方便公寓及酒店客人，**城市天地廣場**第2層全層已租予一家餐館營運商，而第1層零售商舖亦正進行招租。該酒店計劃於二零零九年年底開業。**城市天地廣場**之服務式住宅、酒店及商場佔總樓面面積約為27,000平方米，將留作長線出租投資。

中國廣州

漢國亦有意持有北京路 5 號公館及兩個相鄰發展中項目之零售商舖樓層作為長線投資。計劃持有之零售總樓面面積將超過 22,000 平方米。

(c) 「寶軒」酒店及服務式住宅

漢國成功營運位於香港德輔道中之**寶軒**及位於深圳羅湖之**寶軒公寓**之服務式住宅。憑藉所得之專業知識，漢國現正擴展「**寶軒**」品牌至酒店經營，為香港、深圳及廣州之短期逗留遊客及商務旅客提供酒店住宿服務。由於擴展業務至酒店經營可共享漢國現行管理、物流及會所等設施之協同及規模經濟效益，加上該等酒店鄰近娛樂及購物商場，漢國為酒店營運而投入之額外投資及營運成本將相對較低。

香港

漢國現正將位於德輔道中之**寶軒**及**漢貿商業中心**其中四層低層辦公室改建為 42 間客房之高級精品酒店，以及將位於尖沙咀之**漢國尖沙咀中心**(將易名為「**諾士佛廣場**」)最高九層辦公室樓層改建為 44 間客房之時尚精品酒店。有關之改建及裝修工程進度理想。該兩間酒店將名命為「**寶軒(中環)酒店**」及「**寶軒(尖沙咀)酒店**」，並預期分別於二零一零年首季及二零零九年年底開業。

中國深圳

誠如上文「中國之投資物業」所述，本集團擁有 176 間客房之**深圳寶軒酒店**預計約於二零零九年年底開業。

中國廣州

漢國已取得位於廣州越秀區解放路一間酒店之管理權。當改善及翻新工程完成後，將擁有 166 間客房。該酒店將易名為「**廣州寶軒酒店**」，並計劃於二零零九年第四季開業。

總括而言，不包括將於重慶發展之五星級酒店及服務式住宅，漢國將在香港及中國大陸營運合共 663 間客房。

	服務式 住宅客房	酒店客房	合計
香港	171	86	257
深圳	64	176	240
廣州	-	166	166
	<u>235</u>	<u>428</u>	<u>663</u>

(d) 出售投資物業及待售物業

誠如中期報告所述，漢國已於二零零八年七月完成出售以空置地盤形式之投資物業「鹽業商業大廈」(「鹽業」)及位於佐敦之「金威廣場」餘下九個地舖。連同於回顧財政年度內出售之其他香港物業，所得之銷售現金總額超過港幣 459,000,000 元。

雖然鹽業為一幢略舊之商業／辦公室大廈，但座落於優越位置，面對漢國位於德輔道中與文華里交界之寶軒及漢貿商業中心之服務式住宅。漢國於二零零二年透過公開競投以港幣 68,000,000 元購入鹽業，該大廈除部份單位由一間銀行自用外，其他單位均由租戶租用。在租務代理努力下，於收購後數月內，整幢大廈之出租率由原先銀行遷出後之 34% 回升至超過 80%。漢國於二零零八年以港幣 335,000,000 元售出鹽業。於截至二零零八年三月三十一日止之上一個財政年度，鹽業之估值為港幣 310,000,000 元。漢國收購鹽業時有意持作長線投資以賺取經常性租金收入。此舉符合漢國於 2005-06 年度年報中所述之策略。於該年報中，漢國已表明不再在香港作物業發展，以讓管理層專注於中國大陸進行之物業發展項目，惟有意擴大其在香港之投資物業組合以增加經常性租金收入。

2. 成衣

百寧集團於回顧年度內錄得營業額港幣 296,000,000 元(二零零八年：港幣 340,000,000 元)，溢利淨額為港幣 17,000,000 元(二零零八年：港幣 28,000,000 元)。

受到美國金融危機影響，下半年環球經濟環境轉壞。百寧集團在中國大陸生產時尚成衣並出口至歐洲市場，無可避免受到拖累而令營業額及溢利減少。在目前環球經濟衰退的情況下，預期零售需求仍然疲弱，百寧集團主要在德國及意大利之客戶為了減少存貨量，已削減訂單或延遲購買存貨。此外，由於人民幣升值，毛利率亦有所下跌。

在呆滯之經濟環境下，百寧集團繼續策略性地執行成本控制措施，包括重組其於中國大陸之廠房營運及精簡工作流程，以改善生產力。為滿足客戶之特定要求，亦開發新產品，以維持本集團之競爭優勢。

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，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，錄得營業額港幣2,547,000,000元(二零零七年：港幣1,547,000,000元)及溢利淨額港幣46,000,000元(二零零七年：港幣66,000,000元)。

該年度溢利包括因重估物業而錄得之減值及股本投資按公平值之虧損合共港幣21,000,000元(二零零七年：收益港幣11,000,000元)。而對上一個年度之業績則包括因收購凱騰有限公司(現稱為建業建設集團有限公司)之權益多於業務合併之收購成本港幣40,000,000元。若該兩個年度均撇除這些非經常性項目，則建聯截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利淨額應約為港幣67,000,000元(二零零七年：港幣15,000,000元)。其溢利之上升，主要源自建聯於二零零七年十月收購凱騰有限公司之貢獻，並反映其全年營業額為港幣1,191,000,000元(二零零七年：港幣107,000,000元)及經營溢利港幣57,000,000元(二零零七年：港幣5,000,000元)。

建聯之樓宇建造及地基打樁工程業務亦受惠於本地復甦之物業市場及增加之公營工程項目，而取得理想之營業額及經營溢利。基於香港政府推行之經濟支援措施，預期來年將會進行更多基建項目。

塑膠及化工貿易持續錄得盈利，惟營業額及經營溢利下跌。年內，該行業受到油價急升及石化樹脂價格波動之影響，其毛利率被攤薄，並減低其盈利。已嚴格控制其營運開支及應收貿易賬款，以確保其盈利能力及保持流動資金。

展望

過往數年由於向次按物業市場過度借貸以及投資銀行買賣過量槓桿式衍生工具而逐漸形成之泡沫，最終於去年爆破，導致環球金融體系崩潰、信貸緊絀及經濟急劇衰退。隨著銀行體系獲大規模注入現金，加上全球中央銀行作出財務信貸支持，於金融海嘯中對銀行營運所帶來之衝擊已轉趨穩定。然而，儘管多國政府經已實行刺激經濟措施，但經濟數據之走勢顯示多個國家之整體經濟復甦仍然存疑。眾多經濟學家及分析員相信，美國及歐元地區復甦之路仍然崎嶇，衰退或會持續一年或更長時間。

雖然香港及中國大陸之經濟基本因素(包括失業率、出口、零售額及本地生產總值)並無反映經濟自金融危機中復甦之跡象，但股市及樓市自今年三月起持續穩定增長。於首五個月，北京之房地產銷售額較前一年增長一倍，而上海及廣東則分別飆升61.9%及52.5%。自二零零九年一月以來，香港物業價格亦已攀升超過15%。此反常現象或許是由於流動資金及外地熱錢湧入所致。

該等資金看來部份是間接來自過去數月銀行過度借貸之資金，以及海外國家因其政府收緊稅務政策以彌補巨大財務虧絀所產生之資金轉移。此外，由於面對低利率、擔心與美元掛鈎之港元被貶值，以及部分政府開始印發鈔票而可能引發日後通脹，故投資者傾向將現金轉變為可賺取收入回報之資產。種種跡象顯示，投機者、投資者及物業用家均為樓市反彈提供動力。當熱錢撤走時，現時以資金主導之樓市及股市升勢將無可避免地掉頭向下調整。寄望屆時香港及中國之經濟已進一步復甦，而調整之影響亦不會過於嚴重。

本集團對香港及珠三角未來經濟發展審慎樂觀。深圳政策研究局最近確認與香港加強經濟合作。兩地城市將共同發展成為集合金融、貿易、物流、創新技術及文化產業之超級大都會及環球中心。此外，現正落實連接香港與深圳之大橋計劃。雖然中短期內之出口及外國投資減少，但中央政府已表明決心透過刺激內需市場及進一步投資基建項目，以維持穩定之經濟增長。

漢國之發展及投資項目將受惠於上述中央政府之刺激經濟措施及其對香港之持續支持。漢國位於香港、深圳及廣州之所有酒店，以及重慶漢國中心將約於二零零九年年底開始營運，將可增強其未來數年之經常性收入基礎。漢國預售兩個廣州發展項目加上自二零零八年四月起出售香港多項物業及兩個位於多倫多之項目，已帶來銷售所得款項總額超過港幣 1,113,000,000 元。漢國有意運用該等款額，於中國大陸及香港補充其投資及發展之土地儲備。

誠如其他成衣生產商，百寧集團亦難免受到金融海嘯之影響，令其營業額及邊際利潤受損。可幸，百寧集團大部份客戶來自德國及意大利，相對美國及其他歐元區比較，當地經濟衰退相對上較為溫和。此外，百寧集團集中經營高檔時裝市場，專注於數量較小之訂單生產，故毋須負擔大量生產線所需之高昂及固定裝置成本。因此，邊際利潤能多於固定成本，並於回顧年度內仍錄得盈利。管理層將繼續在下一個困難之年度內努力克服挑戰。

至於本集團之地基、建造及樓宇相關業務方面，由於香港政府已推出一連串基建項目，加上物業市場已穩定發展，將會創造更多可獲取新合約之商機，因此本集團對來年之經營業績甚有信心。

最後，本人謹藉此機會向於這困難之一年對本集團作出貢獻及竭誠工作之管理層及全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零零九年七月十六日

綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
持續經營業務			
收入	2	491,232	1,590,667
銷售成本		<u>(385,850)</u>	<u>(1,261,813)</u>
毛利		105,382	328,854
其他收入及收益		21,902	60,367
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		(250,639)	381,304
持作出售物業改變為投資物業按公平值之收益		38,188	-
已完成物業改變為投資物業按公平值之收益		315,625	-
出售投資物業之收益		22,252	15,550
出售附屬公司之收益		1,044	16,802
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本		31,740	4,979
按公平值列賬並在收益表內處理之股本投資之公平值虧損淨額		(24,430)	(3,810)
銷售及分銷費用		(29,234)	(38,929)
行政及其他營運開支		(89,078)	(130,429)
財務費用	3	(33,159)	(91,478)
所佔溢利：			
聯營公司		13,250	7,789
共同控制實體		<u>25,239</u>	<u>493</u>
除稅前溢利	4	148,082	551,492
稅項	6	<u>(43,684)</u>	<u>(83,519)</u>
持續經營業務之年內溢利		104,398	467,973
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內虧損	5	<u>-</u>	<u>(7,239)</u>
年內溢利		<u>104,398</u>	<u>460,734</u>
應佔：			
本公司股本持有人		73,533	234,305
少數股東權益		<u>30,865</u>	<u>226,429</u>
		<u>104,398</u>	<u>460,734</u>
建議末期股息		<u>22,055</u>	<u>22,055</u>

綜合收益表(續)

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本			
– 年內溢利		<u>港幣13.34仙</u>	<u>港幣42.50仙</u>
– 持續經營業務之溢利		<u>港幣13.34仙</u>	<u>港幣43.62仙</u>
攤薄			
– 年內溢利		<u>港幣12.88仙</u>	<u>港幣39.51仙</u>
– 持續經營業務之溢利		<u>港幣12.88仙</u>	<u>港幣40.64仙</u>

綜合資產負債表

	於三月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	95,919	99,005
發展中物業	1,712,258	1,699,408
預付土地租賃款額	16,190	16,319
投資物業	2,563,615	2,378,828
於聯營公司之投資	93,084	67,157
佔共同控制實體權益	39,423	70,455
應收聯營公司之承付票據款項	40,113	38,975
遞延稅項資產	170	159
應收貸款	3,283	3,014
非流動資產總值	<u>4,564,055</u>	<u>4,373,320</u>
流動資產		
存貨	15,718	17,815
待出售物業	533,608	526,103
預付土地租賃款額	471	436
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	17,109	41,539
應收貿易賬款及票據	8 24,489	35,805
預付款項、按金及其他應收款項	34,393	44,853
應收關連公司之款項	345	1,407
應收共同控制實體之款項	178,837	159,417
應收聯營公司之款項	-	13,106
可收回稅項	191	464
現金及現金等值	366,151	579,487
流動資產總值	<u>1,171,312</u>	<u>1,420,432</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	9 192,575	204,498
客戶按金	76,191	38,528
應付一間關連公司之款項	-	44
應付直接控股公司之款項	40,000	-
應付少數股東之款項	-	17,155
應付稅項	64,756	63,599
計息銀行貸款	522,091	780,199
流動負債總值	<u>895,613</u>	<u>1,104,023</u>

綜合資產負債表(續)

	於三月三十一日	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
流動資產淨值	<u>275,699</u>	<u>316,409</u>
資產總值減流動負債	<u>4,839,754</u>	<u>4,689,729</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	872,227	851,267
承付票據應付款項	20,000	-
可換股債券	299,475	279,980
遞延稅項負債	<u>232,276</u>	<u>193,062</u>
非流動負債總值	<u>1,423,978</u>	<u>1,324,309</u>
資產淨值	<u>3,415,776</u>	<u>3,365,420</u>
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	1,667,701	1,598,110
建議末期股息	<u>22,055</u>	<u>22,055</u>
	<u>1,827,598</u>	<u>1,758,007</u>
少數股東權益	<u>1,588,178</u>	<u>1,607,413</u>
權益總額	<u>3,415,776</u>	<u>3,365,420</u>

附註：

1. 編製基準及新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響

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之披露規定而編製。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香港財務報告準則之新詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及
香港財務報告準則第7號修訂

香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量及
香港財務報告準則第7號 金融工具：披露 -
重新分類財務資產之修訂

香港(國際財務報告詮釋委員會)
- 詮釋第12號

服務經營權安排

香港(國際財務報告詮釋委員會)
- 詮釋第14號

香港會計準則第19號 - 定額福利資產之限制、最低資
本規定及其相互關係

採納該等新詮釋及修訂對本財務報表並無重大財務影響，而在本財務報表中採用之會計政策亦無作出重大變動。

2. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

於二零零九年三月三十一日

	持續經營業務					合計 港幣千元	已終止 經營業務	綜合 港幣千元
	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	抵銷 港幣千元		建築 港幣千元	
資產								
分類資產	150,060	2,284,854	2,802,859	2,228,194	(2,465,717)	5,000,250	-	5,000,250
佔聯營公司之權益	-	-	-	133,197	-	133,197	-	133,197
佔共同控制實體權益	-	39,423	-	-	-	39,423	-	39,423
未分配資產								562,497
資產總值								<u>5,735,367</u>
負債								
分類負債	33,796	1,350,348	956,462	333,374	(2,345,253)	328,727	-	328,727
未分配負債								1,990,864
負債總值								<u>2,319,591</u>

截至二零零九年三月三十一日止年度

	持續經營業務					合計 港幣千元	已終止 經營業務	綜合 港幣千元
	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	抵銷 港幣千元		建築 港幣千元	
其他分類資料：								
資本開支	70	1,804	2	846	-	2,722	-	2,722
投資物業按公平值之 收益/(虧損)淨額	550	-	(251,189)	-	-	(250,639)	-	(250,639)
持作出售物業改變為 投資物業按公平值 之收益	-	-	38,188	-	-	38,188	-	38,188
已完成物業改變為投資 物業按公平值之收益	-	-	315,625	-	-	315,625	-	315,625
物業、廠房及設備之 折舊	3,774	2,023	136	935	-	6,868	-	6,868
預付土地租賃款額之 攤銷	471	-	-	-	-	471	-	471
出售物業、廠房及設備 項目之收益	45	124	-	-	-	169	-	169
應收貿易賬款之減值	815	-	-	-	-	815	-	815

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

於二零零八年三月三十一日

	持續經營業務					合計 港幣千元	已終止	綜合
	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	抵銷 港幣千元		經營業務 建築 港幣千元	
資產								
分類資產	151,140	2,275,028	2,435,050	2,636,528	(2,666,648)	4,831,098	-	4,831,098
佔聯營公司之權益	-	-	-	106,132	-	106,132	-	106,132
佔共同控制實體權益	-	70,455	-	-	-	70,455	-	70,455
未分配資產								<u>786,067</u>
資產總值								<u>5,793,752</u>
負債								
分類負債	43,340	1,317,561	1,134,520	158,074	(2,410,425)	243,070	-	243,070
未分配負債								<u>2,185,262</u>
負債總值								<u>2,428,332</u>

截至二零零八年三月三十一日止年度

	持續經營業務					合計 港幣千元	已終止	綜合
	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	抵銷 港幣千元		經營業務 建築 港幣千元	
其他分類資料：								
資本開支	3,566	1,195	22	478	-	5,261	21,935	27,196
投資物業按公平值之 收益淨額	300	-	381,004	-	-	381,304	3,500	384,804
撥回一間海外附屬公司 之投資而變現之匯兌 波動儲備	-	(28,515)	-	-	-	(28,515)	-	(28,515)
物業、廠房及設備之 折舊	3,646	1,961	116	916	-	6,639	15,978	22,617
預付土地租賃款額之 攤銷	436	-	-	-	-	436	-	436
出售物業、廠房及設備 項目之收益	-	-	-	-	-	-	(3,960)	(3,960)
應收貿易賬款之減值	1,088	-	-	-	-	1,088	6,207	7,295

2. 分類資料(續)

(b) 按地域分類

本集團截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度，按地域分類呈列之收入及若干資產及開支資料如下：

	截至二零零九年三月三十一日止年度						
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	澳門 港幣千元	歐洲 港幣千元	北美洲 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：							
銷售予外界客戶	<u>186,193</u>	<u>4,456</u>	<u>-</u>	<u>242,992</u>	<u>54,717</u>	<u>2,874</u>	<u>491,232</u>
其他分類資料：							
分類資產	<u>1,808,971</u>	<u>3,815,234</u>	<u>-</u>	<u>333</u>	<u>109,109</u>	<u>1,720</u>	<u>5,735,367</u>
資本開支	<u>331</u>	<u>2,391</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,722</u>
	截至二零零八年三月三十一日止年度						
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元	澳門 港幣千元	歐洲 港幣千元	北美洲 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：							
銷售予外界客戶	557,012	3,857	110,510	275,977	988,107	5,384	1,940,847
已終止經營業務應佔部份	<u>(239,670)</u>	<u>-</u>	<u>(110,510)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(350,180)</u>
持續經營業務收入	<u>317,342</u>	<u>3,857</u>	<u>-</u>	<u>275,977</u>	<u>988,107</u>	<u>5,384</u>	<u>1,590,667</u>
其他分類資料：							
分類資產	<u>2,571,179</u>	<u>3,081,659</u>	<u>-</u>	<u>500</u>	<u>137,695</u>	<u>2,719</u>	<u>5,793,752</u>
資本開支	<u>23,008</u>	<u>3,632</u>	<u>-</u>	<u>556</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,196</u>

3. 財務費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	73,813	135,060
應付關連公司之款項之利息	-	452
融資租賃之利息	-	158
非按公平值列入損益表之金融負債利息支出總額	<u>73,813</u>	<u>135,670</u>
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(40,654)</u>	<u>(40,320)</u>
	<u>33,159</u>	<u>95,350</u>
已終止經營業務應佔部份	-	3,872
於綜合收益表匯報之持續經營業務應佔部份	<u>33,159</u>	<u>91,478</u>
	<u>33,159</u>	<u>95,350</u>

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已出售物業成本	110,129	964,744
已出售存貨成本	230,070	247,364
折舊	6,868	22,617
減：撥作工程合約成本之金額	-	(725)
	<u>6,868</u>	<u>21,892</u>
預付土地租賃款項之攤銷	471	436
經營租賃項下之土地及樓宇最低租金	20,200	18,701
核數師酬金	2,782	3,714
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	76,719	139,930
退休金計劃供款	2,473	3,159
	<u>79,192</u>	<u>143,089</u>
減：撥作工程合約成本之金額	-	(33,184)
撥作物業發展項目資本之金額	(8,179)	-
	<u>71,013</u>	<u>109,905</u>
計入下列各類之租金收入總額：		
— 租金收入	(82,374)	(91,580)
— 其他收入	(411)	(375)
	<u>(82,785)</u>	<u>(91,955)</u>
減：開支	<u>45,651</u>	<u>44,493</u>
	<u>(37,134)</u>	<u>(47,462)</u>
因一項索償而準備／(撥回)之撥備	(5,426)	9,111
應收貿易賬款之減值	815	7,295
其他應收款項之減值	-	10,524
撇銷負少數股東權益	-	3,000
撥回一間海外附屬公司之投資而變現之匯兌波動儲備	-	(28,515)
出售物業、廠房及設備項目之收益	(169)	(3,960)
利息收入	<u>(5,910)</u>	<u>(13,967)</u>

於結算日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

5. 已終止經營業務

本集團已於二零零七年十月終止經營建築業務。於該年度，已終止經營業務應佔之業績呈列如下：

	由二零零七年 四月一日至 出售日期 港幣千元
收入	350,180
銷售成本	<u>(299,215)</u>
	50,965
其他收入	5,964
行政開支	(62,716)
投資物業按公平值之收益	3,500
財務費用	<u>(3,872)</u>
除稅前虧損	(6,159)
稅項	<u>(1,080)</u>
期內虧損	<u><u>(7,239)</u></u>
應佔：	
本公司股本持有人	(6,229)
少數股東權益	<u>(1,010)</u>
	<u><u>(7,239)</u></u>
每股虧損：	
基本，已終止經營業務	<u><u>1.13仙</u></u>
攤薄，已終止經營業務	<u><u>不適用</u></u>

已終止經營業務之每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零零八年
本公司普通股本持有人應佔已終止經營業務之虧損	港幣6,229,000元
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股之數目	<u><u>551,368,153</u></u>

由於該年度內並無攤薄事件，因此並無計算截至二零零八年三月三十一日止年度來自已終止經營業務之每股攤薄盈利。

6. 稅項

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%(二零零八年：17.5%)作出撥備。減低後之香港利得稅稅率自二零零八／二零零九課稅年度起生效，因此適用於截至二零零九年三月三十一日止整個年度在香港產生之應課稅溢利。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，並根據當地現行法例、詮釋及慣例計算。

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(經扣除可扣減支出)，以累進稅率 30%至 60%計算。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團：		
本年度 - 香港		
本年度稅項	3,804	4,713
過往年度撥備不足／(超額撥備)	319	(10)
本年度 - 其他地區		
本年度稅項	3,278	47,021
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(381)	1,052
遞延稅項	36,664	31,823
年內稅項總額	<u>43,684</u>	<u>84,599</u>
代表：		
已終止經營業務應佔稅項	-	1,080
持續經營業務應佔綜合收益表中之稅項	<u>43,684</u>	<u>83,519</u>
	<u>43,684</u>	<u>84,599</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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<u>每股盈利</u>		
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：		
持續經營業務	73,533	240,534
已終止經營業務	-	(6,229)
	<u>73,533</u>	<u>234,305</u>
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)	6,164	22,621
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>(8,657)</u>	<u>(39,083)</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>71,040</u>	<u>217,843</u>
應佔：		
持續經營業務	71,040	224,072
已終止經營業務	-	(6,229)
	<u>71,040</u>	<u>217,843</u>

8. 應收貿易賬款及票據

於結算日，應收貿易賬款及票據按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天內	9,350	24,822
31至60天	904	2,469
61至90天	1,669	8,514
超過90天	12,566	-
總額	<u>24,489</u>	<u>35,805</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。每位客戶均有信貸上限。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 26,412,000 元(二零零八年：港幣 24,179,000 元)之應付貿易賬款。於結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天內	15,164	16,715
31至60天	8,377	5,318
61至90天	2,152	524
超過90天	719	1,622
總額	<u>26,412</u>	<u>24,179</u>

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣1,694,000,000元(二零零八年：港幣1,911,000,000元)，債務總額中約31%(二零零八年：41%)須於一年內到期償還。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366,000,000元(二零零八年：港幣579,000,000元)。

於二零零九年三月三十一日，股東資金總額約為港幣1,828,000,000元(二零零八年：港幣1,758,000,000元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團按綜合借貸淨額約港幣1,328,000,000元(二零零八年：港幣1,332,000,000元)與股東資金及少數股東權益之總額港幣3,416,000,000元(二零零八年：港幣3,365,000,000元)所計算之負債比率為39%(二零零八年：40%)。本集團看似頗高之負債比率主要由於綜合漢國(一間本集團擁有54.37%權益並獨立上市之附屬公司)之全部負債所致。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6%(二零零八年：8%)。

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240,000,000元(二零零八年：港幣989,000,000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形式存放在主要銀行。貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息(惟可換股債券除外)。

資產抵押

本集團於二零零九年三月三十一日已將賬面總值港幣2,601,000,000元之若干物業及投資，以及一間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

於二零零九年三月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共聘用約1,200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。

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二零零九年三月三十一日止之年度業績。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九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，董事確認於截至二零零九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

董事會認為於截至二零零九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。

截至二零零九年三月三十一日止年度內，董事會已舉行兩次會議，批准本公司截至二零零八年三月三十一日止之年度業績及截至二零零八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，截至二零零九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。

王世榮
主席

香港，二零零九年七月十六日

於本公佈日期，本公司董事包括王世榮先生、王查美龍女士、范仲瑜先生及馮文超先生，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。