

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)

2009-10年度業績公佈

財務摘要

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	增加 / 減少 港幣百萬元 + / -	
<i>截至三月三十一日止年度</i>				
營業額	1,042	491	+551	+112%
股東應佔溢利	276	74	+202	+273%
股東應佔溢利(經計入投資物業重估)	50.11	13.34	+36.77	+276%
建議每股末期股息 (港幣仙)	5.00	4.00	+1.00	+25%
<i>於三月三十一日</i>				
銀行貸款減銀行結餘	1,164	1,028	+136	+13%
負債比率 *	33%	39%		-6%
股東資金	2,085	1,828	+257	+14%
股東應佔每股資產淨值 (港幣元)	3.78	3.31	+0.47	+14%

* 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。

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」)截至二零一零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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	2	1,042,234	491,232
銷售成本		<u>(789,866)</u>	<u>(385,850)</u>
毛利		252,368	105,382
其他收入及收益	3	23,703	21,902
投資物業按公平值之收益／(虧損)淨額		310,950	(250,639)
已完成物業改變為投資物業按公平值之收益		-	315,625
持作出售物業改變為投資物業按公平值之收益		-	38,188
出售投資物業之收益		7,285	22,252
出售一間附屬公司之收益		-	1,044
出售共同控制實體之收益		76,922	-
贖回可換股債券之收益		19,199	-
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
按公平值列賬並在收益表內處理之股本投資之 公平值收益／(虧損)淨額		40,252	(24,430)
銷售及分銷費用		(24,207)	(29,234)
行政及其他營運開支		(112,098)	(89,078)
財務費用	4	(25,127)	(33,159)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		22,517	13,250
共同控制實體		<u>(473)</u>	<u>25,239</u>
除稅前溢利	5	591,291	148,082
稅項開支	6	<u>(114,214)</u>	<u>(43,684)</u>
年內溢利		<u>477,077</u>	<u>104,398</u>
應佔：			
本公司擁有人		276,291	73,533
少數股東權益		<u>200,786</u>	<u>30,865</u>
		<u>477,077</u>	<u>104,398</u>
建議末期股息		<u>27,568</u>	<u>22,055</u>

綜合收益表(續)

		截至三月三十一日止年度	
		二零一零年	二零零九年
	附註	港幣千元	港幣千元
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>港幣50.11仙</u>	<u>港幣13.34仙</u>
攤薄		<u>港幣48.41仙</u>	<u>港幣12.88仙</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內溢利	477,077	104,398
其他全面收益		
所佔聯營公司其他全面收益	(374)	498
換算海外業務產生之匯兌差額	15,808	34,643
於出售一間共同控制實體時解除並轉入 綜合收益表之匯兌波動儲備	(8,428)	-
年內其他除稅後之全面收益	7,006	35,141
年內全面收益總額	484,083	139,539
應佔：		
本公司擁有人	279,864	91,646
少數股東權益	204,219	47,893
	484,083	139,539

綜合財務狀況表

	於三月三十一日	
	二零一零年 附註 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	109,638	95,919
發展中物業	1,424,450	1,712,258
預付土地租賃款額	15,768	16,190
投資物業	3,753,795	2,563,615
於聯營公司之投資	110,899	93,084
佔共同控制實體權益	3,297	39,423
應收聯營公司之承付票據款項	-	40,113
遞延稅項資產	109	170
應收貸款	2,466	3,283
非流動資產總值	<u>5,420,422</u>	<u>4,564,055</u>
流動資產		
存貨	9,233	15,718
待出售物業	148,273	533,608
預付土地租賃款額	473	471
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	57,361	17,109
應收貿易賬款及票據	8 39,877	24,489
預付款項、按金及其他應收款項	50,751	34,393
應收聯營公司之承付票據款項	40,518	-
應收關連公司之款項	359	345
應收共同控制實體之款項	25	178,837
可收回稅項	988	191
已抵押存款	91,200	-
現金及現金等值	685,000	366,151
流動資產總值	<u>1,124,058</u>	<u>1,171,312</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	9 217,120	192,575
客戶按金	7,200	76,191
應付直接控股公司之款項	40,000	40,000
應付稅項	79,568	64,756
計息銀行貸款	424,655	522,091
應付承付票據款項	20,000	-
流動負債總值	<u>788,543</u>	<u>895,613</u>

綜合財務狀況表(續)

	於三月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
流動資產淨值	<u>335,515</u>	<u>275,699</u>
資產總值減流動負債	<u>5,755,937</u>	<u>4,839,754</u>
非流動負債		
計息銀行貸款	1,515,409	872,227
承付票據應付款項	-	20,000
可換股債券	100,900	299,475
遞延稅項負債	<u>290,832</u>	<u>232,276</u>
非流動負債總值	<u>1,907,141</u>	<u>1,423,978</u>
資產淨值	<u>3,848,796</u>	<u>3,415,776</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	137,842	137,842
儲備	1,919,997	1,667,701
建議末期股息	<u>27,568</u>	<u>22,055</u>
	<u>2,085,407</u>	<u>1,827,598</u>
少數股東權益	<u>1,763,389</u>	<u>1,588,178</u>
權益總額	<u>3,848,796</u>	<u>3,415,776</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號及 香港會計準則第27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及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂
香港財務報告準則第2號修訂	香港財務報告準則第2號以股份為付款基礎－歸屬條件及註銷之修訂
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－有關改進金融工具之披露之修訂
香港財務報告準則第8號 香港財務報告準則第8號修訂*	經營分類 香港財務報告準則第8號經營分類：披露－有關分類資產之資料之修訂（提早採納）
香港會計準則第1號（經修訂） 香港會計準則第18號修訂*	財務報表之呈列 香港會計準則第18號附錄收入－釐定一間實體是否以當事人或代理人之修訂
香港會計準則第23號（經修訂） 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂	借貸成本 香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列－可沽售金融工具及清盤時所產生之責任之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號及 香港會計準則第39號修訂	香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第15號	房地產建築之協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第16號	於海外業務淨投資之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第18號	向客戶轉讓資產（自二零零九年七月一日起採納）
香港財務報告準則之改進 （二零零八年十月）**	多項香港財務報告準則之修訂

* 包括在二零零九年香港財務報告準則之改進（於二零零九年五月頒佈）內。

** 本集團已採納所有於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務－計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂除外，該修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效。

除有關香港會計準則第1號（經修訂）、香港財務報告準則第7號修訂、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號修訂及香港會計準則第40號修訂（包括在二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進內）之影響在下文進一步說明外，採納此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，亦無導致本財務報表所採用之會計政策出現重大改變。

(a) 香港會計準則第1號（經修訂）*財務報表之呈列*

香港會計準則第1號（經修訂）改變呈列及披露財務報表之方式。該經修訂準則規定分開呈列擁有人與非擁有人之權益變動。權益變動表僅載入與擁有人交易之詳情，而所有非擁有人權益變動作為一項獨立項目呈列。此外，該準則新增全面收益表，可於單一報表或兩份相關連報表呈報於損益確認之所有收支項目及直接於權益確認之所有已確認其他收支項目。本集團選擇呈列兩份報表。

(b) 香港財務報告準則第8號*經營分類*及修訂香港財務報告準則第8號*經營分類：披露－有關分類資產之資料之修訂*

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號*分類呈報*，闡明實體應如何呈報經營分類資料，即根據主要經營決策者分配資源及評估各分類之表現時使用之組成部份之資料呈報。該準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務、本集團經營地區及來自本集團主要客戶收益之資料。本集團認為根據香港財務報告準則第8號釐定之經營分類與原先根據香港會計準則第14號所劃分之業務分類一致。該等經修訂披露載於下文附註2。

本集團已在本財務報表中提早採納二零零九年香港財務報告準則之改進中所頒佈香港財務報告準則第8號修訂，該修訂釐清當有關資產列入主要營運決策者所使用之計量資料時，才需要呈報分類資產。

(c) 香港會計準則第40號*投資物業*之修訂

香港會計準則第40號修訂了界定範圍，即於未來作為投資物業之興建或開發中的物業，分類為投資物業。本集團已於二零零九年四月一日起應用該修訂本。本集團就投資物業之會計政策乃其後按其公平值列示，其公平值之變動則於損益中確認。因該修訂本的關係，當在建中投資物業之公平值首次能可靠地確定及當該物業之建設已完成，該物業即以公平值列賬。

本集團之在建中投資物業只能於興建完成時才可可靠地確定其公平值。因採納此等修訂，本集團從發展中物業轉至投資物業之數目約為港幣808,000,000元。

(d) 香港財務報告準則第7號*金融工具：披露－有關改進金融工具之披露之修訂*

香港財務報告準則第7號修訂規定須對公平值計量及流動資金風險作出額外披露。有關以公平值入賬之項目之公平值計量須就以公平值確認之所有金融工具，透過採用三層公平值架構得出之輸入來源按類別予以披露。此外，現須就第三層公平值計量以及公平值架構內各層間之重大轉撥進行期初與期終結餘間之對賬。此修訂本亦釐清有關衍生工具交易及用作流動資金管理之資產之流動資金風險披露規定。

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。

管理層分開監察其經營分類之業績，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、於聯營公司之投資、共同控制實體之權益、按公平值列賬並在收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及其他貸款、應付直接控股公司款項、可換股債券、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。

截至二零一零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	229,650	738,767	40,317	33,500	<u>1,042,234</u>
分類業績	15,831	149,004	288,249	13,735	466,819
對賬：					
利息收入					4,187
投資收益淨額					40,440
未分配收益					96,121
未分配開支					(13,193)
財務費用					(25,127)
所佔聯營公司溢利					22,517
所佔共同控制實體虧損					<u>(473)</u>
除稅前溢利					<u>591,291</u>

2. 經營分類資料 (續)

截至二零零九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	296,374	110,033	47,539	37,286	<u>491,232</u>
分類業績	18,347	(17,044)	124,196	14,621	140,120
對賬：					
利息收入					5,910
股息收入					1,117
企業及其他未分配開支					(37,179)
財務費用					(33,159)
所佔聯營公司溢利					13,250
所佔共同控制實體溢利					25,239
出售一間附屬公司之收益					1,044
收購附屬公司少數股東之權益 多於業務合併之收購成本					<u>31,740</u>
除稅前溢利					<u>148,082</u>

2. 經營分類資料 (續)

於二零一零年三月三十一日

	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	140,402	1,637,184	4,008,743	1,910,012	7,696,341
對賬：					
對銷業務分類間之應收款項					(2,141,293)
聯營公司之權益					151,417
共同控制實體之權益					3,297
應收共同控制實體之款項					25
企業及其他未分配資產					834,693
資產總值					<u>6,544,480</u>
分類負債	28,913	1,166,643	898,929	331,047	2,425,532
對賬：					
對銷業務分類間之應付款項					(2,141,293)
企業及其他未分配負債					2,411,445
負債總值					<u>2,695,684</u>

截至二零一零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	1,300	-	309,650	-	310,950
折舊及攤銷	4,047	2,118	117	1,008	7,290
資本開支*	1,649	611,243	111,231	1,037	725,160

* 資本開支指物業、廠房及設備，發展中物業及投資物業之新增。

2. 經營分類資料 (續)

於二零零九年三月三十一日

	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	150,060	2,284,854	2,802,859	2,092,355	7,330,128
對賬：					
對銷業務分類間之應收款項					(2,329,878)
聯營公司之權益					133,197
共同控制實體之權益					39,423
應收共同控制實體之款項					178,837
企業及其他未分配資產					<u>383,660</u>
資產總值					<u>5,735,367</u>
分類負債	33,796	1,350,348	956,462	317,999	2,658,605
對賬：					
對銷業務分類間之應付款項					(2,329,878)
企業及其他未分配負債					<u>1,990,864</u>
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

	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	550	-	(251,189)	-	(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
已完成物業改變為投資物業按公平值之收益	-	-	315,625	-	315,625
折舊及攤銷	4,245	2,023	136	935	7,339
資本開支*	<u>70</u>	<u>320,252</u>	<u>14,358</u>	<u>846</u>	<u>335,526</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備，發展中物業及投資物業之新增。

2. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	133,863	186,193
中國大陸	678,321	4,456
歐洲	199,451	242,992
北美洲	26,840	54,717
其他	3,759	2,874
	<u>1,042,234</u>	<u>491,232</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	1,759,356	1,421,899
中國大陸	3,544,128	2,965,750
其他	167	333
	<u>5,303,651</u>	<u>4,387,982</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，而不包括於聯營公司之投資、共同控實體之權益、遞延稅項資產及應收貸款。

有關一名主要客戶之資料

於上年度，港幣71,500,000元之收入乃來自向單一客戶銷售物業。

3. 其他收入及收益

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行存款利息收入	1,597	3,140
其他利息收入	2,590	2,770
按公平值列賬並在損益表內處理之上市投資股息收入	188	1,117
出售物業、廠房及設備項目之收益	118	169
外匯差額，淨額	7,875	2,630
顧問費用	2,500	-
收取一間聯營公司之管理費收入	3,000	2,000
佣金收入	-	3,077
其他	5,835	6,999
	<u>23,703</u>	<u>21,902</u>

4. 財務費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	54,095	73,813
減：撥作物業發展項目資本之利息	<u>(28,968)</u>	<u>(40,654)</u>
	<u>25,127</u>	<u>33,159</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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已出售物業成本	574,458	110,129
已出售存貨成本	169,846	230,070
折舊	6,817	6,868
預付土地租賃款項之攤銷	473	471
經營租賃項下之土地及樓宇最低租金	27,182	20,200
核數師酬金	2,717	2,782
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金、津貼及實物福利	81,923	76,719
退休金計劃供款	<u>2,483</u>	<u>2,473</u>
	84,406	79,192
減：撥作物業發展項目資本之金額	<u>(5,300)</u>	<u>(8,179)</u>
	<u>79,106</u>	<u>71,013</u>
計入下列各類之租金收入總額：		
— 租金收入	(71,560)	(82,374)
— 其他收入	<u>(365)</u>	<u>(411)</u>
	(71,925)	(82,785)
減：開支	<u>45,576</u>	<u>45,651</u>
	<u>(26,349)</u>	<u>(37,134)</u>
因一項索償而撥回之撥備	-	(5,426)
應收貿易賬款之減值	7	815
出售物業、廠房及設備項目之收益	(118)	(169)
利息收入	<u>(4,187)</u>	<u>(5,910)</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（二零零九年：無）。

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%(二零零九年：16.5%)作出撥備。於其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團營運業務所在司法權區之現行稅率計算。

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支出。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本集團：		
本年度 – 香港		
本年度稅項	6,040	3,804
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(46)	319
本年度 – 其他地區		
本年度稅項	48,509	2,897
土地增值稅	6,680	-
遞延稅項	53,031	36,664
年內稅項總額	<u>114,214</u>	<u>43,684</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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
每股盈利		
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	276,291	73,533
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
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>(9,350)</u>	<u>(8,657)</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>266,941</u>	<u>71,040</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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
30天內	21,676	9,350
31至60天	6,426	904
61至90天	3,247	1,669
超過90天	8,528	12,566
總額	<u>39,877</u>	<u>24,489</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四個月。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 39,294,000 元(二零零九年：港幣 26,412,000 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
30天內	33,369	15,164
31至60天	4,808	8,377
61至90天	449	2,152
超過90天	668	719
總額	<u>39,294</u>	<u>26,412</u>

10. 或然負債

於二零一零年三月三十一日，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 251,634,000 元(二零零九年：港幣 34,556,000 元)之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證為止。

11. 報告期後事項

於二零一零年三月八日，匯聯有限公司，漢國置業有限公司（「漢國」）之全資附屬公司（作為買方）與 Enhancement Investments Limited（「Enhancement」）（作為賣方）訂立買賣協議，以現金總代價港幣 144,211,000 元收購 Guru Star Investments Limited 全部已發行股本及轉讓相關股東貸款予本集團（「收購事項」）。

鑒於 Enhancement 為王世榮先生（本公司之主席兼主要股東）所控制之公司，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），收購事項構成本公司之主要及關連交易。於二零一零年四月十六日舉行之本公司股東特別大會上，收購事項已獲本公司獨立股東批准。

股息

董事會建議向於二零一零年九月二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣5仙（二零零九年：港幣4仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一零年九月二十七日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年八月三十日至二零一零年九月二日之期間（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，務請於二零一零年八月二十七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

截至二零一零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，董事確認於截至二零一零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

董事會認為於截至二零一零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，而董事會議應季度性每年至少舉行四次。

截至二零一零年三月三十一日止年度內，董事會已舉行兩次會議，批准本公司截至二零零九年三月三十一日止之年度業績及截至二零零九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，截至二零一零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。

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二零一零年三月三十一日止之年度業績。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣2,041,000,000元(二零零九年：港幣1,694,000,000元)，債務總額中約21%(二零零九年：31%)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776,000,000元(二零零九年：港幣366,000,000元)。

於二零一零年三月三十一日，股東資金總額約為港幣2,085,000,000元(二零零九年：港幣1,828,000,000元)。

於二零一零年三月三十一日，本集團按綜合借貸淨額約港幣1,265,000,000元(二零零九年：港幣1,328,000,000元)與股東資金及少數股東權益之總額港幣3,849,000,000元(二零零九年：港幣3,416,000,000元)所計算之負債比率為33%(二零零九年：39%)。

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1,132,000,000元(二零零九年：港幣240,000,000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

本集團於二零一零年三月三十一日已將賬面總值港幣3,567,000,000元之銀行存款，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

於二零一零年三月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共聘用約1,100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

本集團截至二零一零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1,042,000,000元（二零零九年：港幣491,000,000元）及港幣276,000,000元（二零零九年：港幣74,000,000元）。每股基本盈利為港幣50.11仙（二零零九年：港幣13.34仙）。於二零一零年三月三十一日之股東權益為港幣2,085,000,000元（二零零九年：港幣1,828,000,000元）。每股資產淨值為港幣3.78元（二零零九年：港幣3.31元）。

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 2009-10 財政年度錄得營業額港幣 813,000,000 元（二零零九年：港幣 195,000,000 元）及溢利淨額港幣 374,000,000 元（二零零九年：港幣 77,000,000 元）。

1.1 收購物業

中國南海雅瑤綠洲

鑒於項目之潛在發展價值及中國大陸對優質住宅單位之強勁需求，漢國於二零一零年三月完成收購一家間接持有**雅瑤綠洲**之共同控制實體之餘下 50%權益連同相關股東貸款。因此項收購，漢國之土地儲備擴大約 136,000 平方米。該收購之協商價格為港幣 200,000,000 元，乃由訂約各方經公平磋商，並參考該發展項目於二零零九年十二月三十一日之市價及上述共同控制實體於同日之資產淨值而釐定。經扣減漢國代賣方支付其同意分擔該共同控制實體於協議日期前涉及之營運資金及其他費用後，就上述收購事項支付予賣方之款項淨額為港幣 172,493,110 元。有關交易之詳情，請參閱本公司於二零一零年四月十六日致股東之「主要交易」通函。

中國廣州新光商務大廈

漢國於二零一零年三月訂立一項協議，按總現金代價港幣144,211,000元透過其間接控股公司收購**新光商務大廈**，而該代價乃參考上述控股公司於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值以及所轉讓之相關股東貸款而釐定。該物業座落於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路之交界，為一幢樓高二十層已落成之商業及辦公室大廈，總樓面面積約13,000平方米，而出租率約為85%。上述收購構成本公司之主要及關連交易，須經本公司獨立股東批准。有關交易之詳情，請參閱本公司於二零一零年三月二十九日致股東之「主要及關連交易」通函。於年結日後，上述收購已於二零一零年四月二十一日完成。

1.2 購回於二零一一年六月到期之3.5厘可換股債券（「債券」）

誠如中期報告所披露，於二零零九年九月下旬，漢國按面值購回其全資附屬公司於二零零六年六月發行本金總額港幣280,000,000元之債券當中之總面值港幣192,000,000元。購回之債券其後已於二零零九年十月結算時註銷。購回該等債券使漢國可於本回顧財政年度確認收益約港幣19,000,000元，並節省截至到期前之債券利息開支（每年3.5厘）及贖回溢價（約為面值約24.5%），合共港幣58,000,000元。

1.3 物業發展及銷售

中國廣州寶翠園一期及二期

寶翠園為位於天河區綠帶內植物園附近之40幢高層住宅項目，按時間表分階段發展及預售。**寶翠園一期**全部8幢共332個單位已於本回顧財政年度下半年完成交予買家，銷售所得款項總額超過人民幣367,000,000元。

寶翠園二期亦由八幢提供420個住宅單位之樓房組成，其建築工程正在進行，預計於二零一一年第一季至第三季分階段竣工。四幢合共221個單位已於二零一零年四月底前推出市場預售，截至本公佈日期已預售約90%，銷售所得款項超過人民幣253,000,000元。其餘四幢預期於二零一零年第四季前推出預售。

中國廣州北京路5號公館

該項目位於珠江附近的越秀區北京路，推出銷售的所有152個住宅單位於截至本公佈日期已售罄，銷售所得款項超過人民幣242,000,000元。大部份單位已於回顧財政年度末前交予買家。

中國廣州荔灣項目

誠如中期報告所披露，漢國持有50%權益之**荔灣項目**已於二零零九年九月三十日完成出售。漢國所佔之現金代價及溢利淨額分別為港幣125,000,000元及約港幣77,000,000元。

中國南海雅瑤綠洲

該項目之總發展圖則經已獲批准，總樓面面積約為272,000平方米。一期發展包括樓面面積約18,000平方米之半獨立屋，以及樓面面積約116,000平方米之高層公寓。半獨立屋之建築工程正在進行，預計於二零一零年年底前竣工，並於落成時推出銷售。高層公寓之建築工程預期於二零一一年年初展開。

香港物業銷售

漢國把握回顧期間內，尤其於二零一零年第一季香港地產暢旺之機會，已將其所有餘下未出售之二手住宅單位套現，並售出超過 100 個車位。由二零零九年四月直至本公佈日期從上述出售所得款項合共超過港幣 120,000,000 元。

1.4 物業投資

中國深圳漢國城市商業中心

該樓面面積128,000平方米之商住大廈位於福田區深南中路，其詳細建築圖則已獲批准。此樓高80層之地標大廈之地基工程已定於二零一零年第三季展開，預計建築工程將於二零一三年完成。當落成後，漢國有意保留此大廈大部份樓面以賺取經常租金收入。

中國重慶

位於北部新區之**重慶漢國中心**為雙子塔零售／商業綜合項目，總樓面面積為107,802平方米。全部三層商場經已出租，部份用作購物商場，部份租予一間零售銀行。若干辦公室樓層經已承租，而餘下樓層之招租洽談亦進展良好。

重慶二期項目鄰近上述已落成發展項目，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服務式住宅設施之綜合建築。該項目之總發展計劃圖則經已獲批准，現正進行詳細設計。

中國深圳

位於**城市天地廣場**商場平台之地面零售商舖已租出大部份。二樓餐廳租戶已於二零一零年第一季開業，將惠及擁有159個客房的**城市寶軒酒店**之住客。位於商場平台3至5層的酒店正進行裝修工程，預期工程將於二零一零年第三季完成。商場平台上層之**寶軒公寓**現有64個服務式住宅單位之出租率理想。

中國廣州

位於越秀區解放南路之**廣州城市寶軒酒店**為漢國一項租賃物業，現正改善及翻新成為擁有166間客房之酒店。裝修工程已大致完成，預定於二零一零年第三季開業。

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間客房之精品式酒店，並命名為「**中環寶軒酒店**」，有關之裝修工程預定於二零一零年第三季完成。地下商舖現時由一間零售銀行及一間餐廳租用。位於商場平台上層提供171間客房之服務式住宅**寶軒**的內部翻新工程已大致完成，現時可供出租單位之出租率約為90%。

至於位於尖沙咀之**諾士佛廣場**（前稱**漢國尖沙咀中心**），最高九層辦公室樓層改建為44間客房之精品式酒店（名為**尖沙咀寶軒酒店**）之工程經已完成，正待驗收及相關機構發出酒店牌照，預期於二零一零年第三季開業。其他商業及辦公室樓層之招租洽談經已展開，而為了提高該物業升格後之整體租金收入，計劃招租的租客將包括零售租戶。

漢國佐敦中心為位於山林道之23層高商業及辦公室大廈，近年已改變租戶組合，加入酒吧、美容院及私人會所等租客，租金收入及出租率均維持於理想水平。

「寶軒」酒店及服務式住宅

上述酒店及服務式住宅房間合共有646間，將以「寶軒」品牌營運，將滿足香港、深圳及廣州的短期逗留或較長線遊客及／或商務旅客之住宿需要。上述客房之地點概述如下：

	酒店房間數目	服務式住宅 房間數目	合計
香港	86	171	257
深圳	159	64	223
廣州	166	-	166
	411	235	646

上述酒店房間於完成裝修及全面營運時，連同計劃就以上投資物業招租的辦公室租戶組合，將於未來數年提升漢國之租金收入。

2. 成衣

本公司全資擁有之百寧集團於回顧年度內錄得營業額港幣230,000,000元（二零零九年：港幣296,000,000元）及溢利淨額港幣14,000,000元（二零零九年：港幣17,000,000元）。

由於受到環球金融危機影響，美國及歐洲市場仍然呆滯，對本集團主要位於德國、意大利及加拿大之客戶構成負面影響。大部份客戶均嚴格控制付運量及補充存貨的價格。於回顧年度內，出口銷售大幅下跌。此外，由於人民幣兌歐元逐漸升值，百寧集團面對物料成本及工資上漲之困難。然而，令人欣喜的是，儘管營業額下跌及生產成本加速上漲，但藉著精簡中國廠房之生產工序來加強品質控制和生產能力，並且削減外判成本，百寧集團於回顧年度仍然取得盈利。

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。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，建聯錄得營業額港幣2,106,000,000元（二零零八年：港幣2,547,000,000元）及溢利淨額港幣77,000,000元（二零零八年：港幣45,000,000元）。

年內溢利包括物業重估盈餘及股本投資按公平值之收益合共港幣26,000,000元（二零零八年：虧損港幣21,000,000元）。若該兩個年度均撇除這些非經常性項目，則建聯截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利淨額應約為港幣51,000,000元（二零零八年：港幣66,000,000元）。

建聯集團之樓宇建造及地基打樁工程業務錄得營業額港幣1,195,000,000元（二零零八年：港幣1,190,000,000元）及經營溢利港幣65,000,000元（二零零八年：港幣54,000,000元），主要來自五項主要合約，包括為香港房屋委員會及私營機構的住宅發展項目進行之地基工程。預期於來年將有更多地基工程合約招標，亦可取得其他樓宇相關合約。

雖然受到歐美經濟呆滯的影響而令到塑膠樹脂及化工原料出售銷售下跌，但塑膠及化工原料貿易業務仍然有利可圖。該業務錄得營業額港幣421,000,000元（二零零八年：港幣701,000,000元），而經營溢利為港幣8,000,000元（二零零八年：港幣5,000,000元）。透過改善營運效率及減省利息成本，可望於未來數年進一步改善該業務對建聯之盈利貢獻。

4. 其他投資

受惠於股票市場於二零零九年第三季起之反彈，本集團之上市證券投資在綜合收益表錄得港幣40,000,000元之未變現公平值收益（二零零九年：虧損港幣24,000,000元），該投資之股價相等於上年度之股價3倍以上。

展望

香港經濟繼續穩固，第一季本地生產總值按季增長2.4%，而失業率則從今年四月的4.4%輕微上升至五月的4.6%。出口銷售從低位反彈，反映第一季來自美國、歐洲及中國之需求再度增加。隨著香港政府實施適度支援措施，以加快推行更多基建項目及發展工程，建造業應可受惠並繼續穩步增長，但對於成衣出口業務而言，二零一零／一一年度似乎仍是困難之一。

中國去年經濟增長超過8%，仍然是帶動亞洲經濟復甦之主要動力。在美國及歐洲市場方面，儘管實施刺激經濟措施，但仍欠缺復甦動力。此外，希臘主權債務問題進一步阻礙歐元區之復甦過程。憑藉本集團努力向客戶提供可靠的產品及服務，我們對於成衣及塑膠貿易業務之銷售量及盈利能力審慎樂觀。

王世榮
主席

香港，二零一零年七月八日

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、范仲瑜先生及馮文起先生，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。