



# 建業實業有限公司

股份代號: 216

2012/13 年報



# 目錄

	頁次
公司資料.....	2
財務摘要.....	3
於中國大陸之物業項目.....	4
主席報告.....	5
董事及高級管理人員履歷.....	13
企業管治報告.....	16
董事會報告.....	25
獨立核數師報告.....	38
綜合收益表.....	40
綜合全面收益表.....	42
財務狀況表.....	43
綜合權益變動表.....	46
綜合現金流量表.....	48
財務報表附註.....	50
五年財務摘要.....	142
物業之詳細資料.....	143
股東週年大會通告.....	147

封面圖片：

左： 中國重慶金山商業中心－建築進行中

右： 中國南海大瀝鎮雅瑤綠洲第一期之聯排別墅及洋房之部份景觀

*Cover Photos:*

*Left: Jinshan Shangye Zhongxin, Chongqing, PRC – construction in progress*

*Right: Partial view of town houses and apartments under Phase I of Metropolitan Oasis, Da Li District, Nanhai, PRC*

## 董事

王世榮 (主席)  
王查美龍  
范仲瑜  
馮文起 (董事總經理)  
唐漢濤  
楊國雄\*  
王敏剛\*  
陳家俊\*

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

陳家俊  
范仲瑜  
楊國雄  
王敏剛

## 薪酬委員會

楊國雄  
陳家俊  
馮文起

## 秘書

蕭佳娜

## 主要往來銀行\*\*

東亞銀行有限公司  
創興銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
上海商業銀行有限公司  
永隆銀行有限公司

\*\* 依銀行英文名稱之字母順列

## 核數師

安永會計師事務所

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 註冊辦事處

香港干諾道中111號  
永安中心23樓

電話 : (852) 2877 3307  
圖文傳真 : (852) 2877 2035  
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

## 股份代號

香港聯交所216

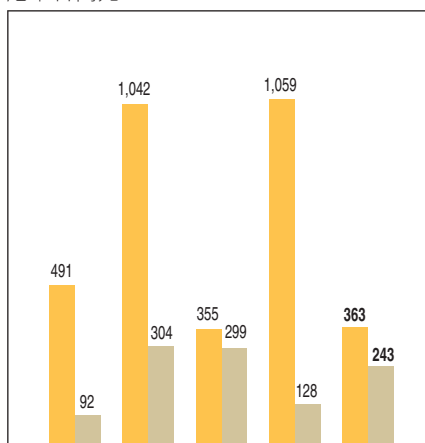
## 網站

<http://www.chinney.com.hk>

# 財務摘要

### 營業額／溢利淨額

港幣百萬元

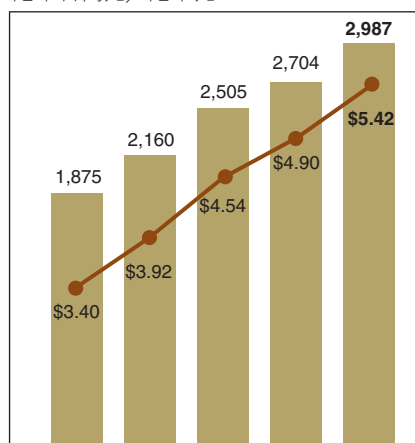


2009 2010 2011 2012 2013

- 營業額
- 股東應佔溢利淨額

### 股東資金／每股資產淨值

港幣百萬元／港幣元

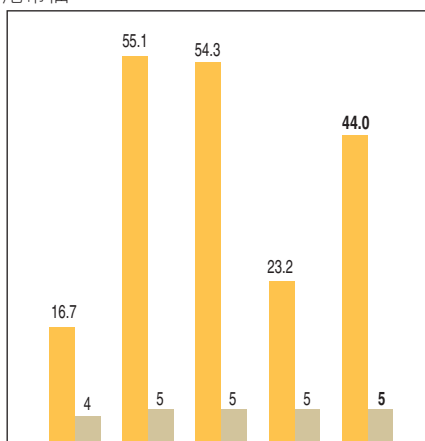


2009 2010 2011 2012 2013

- 股東資金
- 每股資產淨值(港幣元)

### 每股盈利／股息

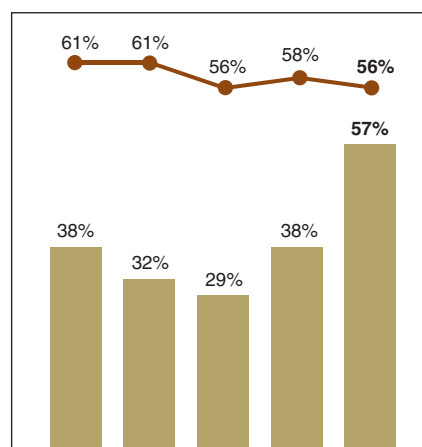
港幣仙



2009 2010 2011 2012 2013

- 每股盈利
- 每股股息

### 負債比率／股東權益融資率



2009 2010 2011 2012 2013

- 負債比率(\*)
- 股東權益佔資產總值之融資百分比

(\*) 代表「銀行貸款＋可換股債券－銀行結餘」與「股東資金＋非控股權益」之比率。

# 於中國大陸之物業項目



**● 發展中項目**

- 1 寶翠園
- 2 相連北京路5號公館之地段
- 3 另一相連北京路5號公館之地段
- 4 東莞莊項目
- 5 南海雅瑤綠洲 (未包括於以上之地圖內)
- 6 漢國城市商業中心
- 7 金山商業中心
- 8 南山區僑城坊 (未包括於以上之地圖內)

**■ 已完成項目**

- 9 城市綠洲花園 (第1期於2001年落成, 第2期及3期於2002年落成)
- 10 城市天地廣場 (於2005年落成)
- 11 重慶漢國中心 (於2009年落成), 持作投資物業
- 12 北京路5號公館 (於2009年落成)

**■ 酒店／服務式住宅**

- 13 寶軒公寓
- 14 寶軒酒店 (深圳)
- 15 寶軒酒店 (廣州)

**◆ 已收購物業**

- 16 港滙大廈, 持作投資物業

# 主席報告

## 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。相比之下，於上一個財政年度內已確認大量寶翠園二期之物業銷售，但於本財政年度僅有一部份雅瑤綠洲第一期之物業推出市場預售，並於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。

## 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。

## 委任非執行董事

按本公司日期為二零一三年六月二十七日之公佈所述，王承偉先生已獲委任為本公司之非執行董事，由二零一三年六月二十八日起生效。董事會藉此機會歡迎王先生加入董事會。

## 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(「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。



# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業發展、投資及酒店營運 (續)

#### 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。截至本報告日期，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。



雅瑤綠洲第一期之聯排別墅及洋房之部份景觀

##### 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。



## 業務回顧 (續)

### 1. 物業發展、投資及酒店營運 (續)

#### 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。



漢國城市商業中心 — 樓高80層之商業／辦公室／住宅大廈項目

二零一二年六月之建築進度



二零一三年六月之建築進度

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。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業發展、投資及酒店營運 (續)

#### 1.3 物業投資 (續)

##### 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。



金山商業中心－商業／辦公室／酒店／住宅之雙子塔大樓項目

二零一二年六月之建築進度



二零一三年六月之建築進度

## 業務回顧 (續)

### 1. 物業發展、投資及酒店營運 (續)

#### 1.3 物業投資 (續)

##### 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%。

# 主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 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不利之打擊。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，合約毛利率仍見改善。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。

## 業務回顧 (續)

### 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貨幣政策，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。

最後，本人謹此向於回顧年度內提出寶貴意見之董事會全人及熱誠努力之全體員工衷心致謝。

王世榮  
主席

香港，二零一三年六月二十七日

## 董事及高級管理人員履歷

### 董事

#### 王世榮

七十五歲，一九八七年獲委任為本公司董事兼主席。王先生為本公司主要股東建業發展（集團）有限公司（「建業發展（集團）」）及Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」）之董事。彼亦為漢國及建聯之主席。除建業發展（集團）及Lucky Year外，上述各公司均在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。彼於一九八七年獲委任為香港太平紳士。

#### 王查美龍

七十三歲，一九八七年獲委任為本公司董事。彼為本公司主要股東建業發展（集團）及Lucky Year之董事，彼亦為漢國及香港興業國際集團有限公司之董事。漢國及香港興業國際集團有限公司均在聯交所主板上市。

#### 范仲瑜

七十二歲，一九八七年獲委任為本公司董事。范先生曾為香港執業律師，並於二零一三年四月正式退任。彼亦為在聯交所主板上市之華訊股份有限公司之非執行董事。

#### 馮文起

七十五歲，一九八七年獲委任為本公司董事，並於一九九五年出任董事總經理。馮先生亦為本公司主要股東建業發展（集團）及Lucky Year之董事。彼亦為在聯交所主板上市之漢國之副主席及建聯之非執行董事。馮先生於一九九六年十一月至二零零五年六月獲委任為香港稅務上訴委員會成員。

#### 唐漢濤

六十七歲，二零一零年獲委任為本公司非執行董事。唐先生於全球製造業務及貿易方面擁有多多年高級管理經驗。彼曾於德昌電機控股有限公司擔任執行副總裁兼常務顧問。彼亦於香港稅務上訴委員會擔任成員多年。自二零零七年八月十九日起，彼為於新加坡交易所上市之Wing Tai Holdings Limited之非執行董事。唐先生持有倫敦大學經濟理學士銜、牛津大學管理學深造證書。此外，彼取得英格蘭中廟、香港最高法院及澳洲高院大律師之資格。彼亦為香港會計師公會資深會員及特許秘書及行政人員公會會員。

### 獨立非執行董事

#### 楊國雄

七十九歲，一九九九年獲委任為本公司獨立非執行董事。楊先生持有美國德克薩斯州大學博士學位，並在退休前擔任香港浸會大學教授及行政工作。彼曾為香港培正中學及小學之校監及香港浸會大學諮議會成員。彼現為培正專業書院校董會主席兼校監。

#### 王敏剛

六十四歲，二零零四年獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生為剛毅（集團）有限公司及西北拓展有限公司之董事長，並為香港中旅國際投資有限公司、遠東發展有限公司、旭日企業有限公司、香港小輪（集團）有限公司、美高梅中國控股有限公司、新時代能源有限公司、信和酒店（集團）有限公司及新鴻基有限公司之董事。除剛毅（集團）有限公司及西北拓展有限公司外，上述各公司均在聯交所主板上市。王先生畢業於美國加州柏克萊大學，並取得機械工程學士（船舶設計）學位。王先生為中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會代表。

#### 陳家俊

六十三歲，二零零七年獲委任為本公司獨立非執行董事。陳先生在會計、財務管理及跨國商業擁有逾三十五年經驗。彼曾於多間香港跨國企業出任要職，其職務包括整體業務管理及策劃工作。陳先生持有美國威斯康辛州卡賽奇學院優等文學士學位（主修會計、工商管理及國際商貿）。彼亦為香港會計師公會資深會員，美國會計師公會會員，及美國特許環球管理會計師。



## 董事及高級管理人員履歷 (續)

### 高級管理人員

#### 陳遠強

五十八歲，為在聯交所主板上市之漢國之執行董事及建聯之副主席兼董事總經理。陳先生於一九八九年加入本集團，在建築業擁有三十九年經驗。彼為英國特許建築學會會員。

#### 黃國權

五十四歲，百寧集團有限公司之董事總經理，該公司為本公司於一九九三年收購之成衣業務，其主要市場為歐洲及北美洲。黃先生於一九九三年加入本集團，於成衣業擁有三十五年採購及製造之經驗。彼負責百寧集團有限公司之整體管理工作。

#### 蕭佳娜

四十七歲，二零零五年加入本公司，現任本公司之公司秘書及財務總監。蕭女士在會計財務方面擁有二十四年經驗。彼持有香港城市大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

#### 吳銘銳

四十一歲，二零一零年加入本公司，現任本公司企業融資部之董事。吳先生在投資銀行及會計行業擁有十八年經驗。彼畢業於香港大學並取得工商管理學士學位及持有英國倫敦大學科學碩士（財務管理）學位。彼並為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。

本公司之董事會（「董事會」）致力維持及確保實施高水準之企業管治，及不斷檢討及改善本集團之企業管治常規及準則，以確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

於本回顧年度內，董事會認為本公司均一直遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）所載之適用守則條文，惟本報告所披露之偏離情況除外。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）為董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於年內已遵守標準守則內所載之規定標準。

## 董事會

本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度之董事包括：

### 執行董事

王世榮（主席）

馮文起（董事總經理）

### 非執行董事

王查美龍

范仲瑜

唐漢濤

### 獨立非執行董事

楊國雄

王敏剛

陳家俊

有關各董事之背景及資歷之詳情，載於本年報第13頁至第15頁之「董事及高級管理人員履歷」一節中。

## 企業管治報告 (續)

### 董事會 (續)

董事會負責本集團之整體發展策略，並同時監察本集團財務表現及業務營運之內部監控。執行董事負責本集團之運作及執行董事會採納之策略。本集團日常營運則授權管理層管理，各部門主管負責不同範疇之業務及職能。

非執行董事（包括獨立非執行董事）擔當相關職能，透過參與董事會會議為本集團之發展、表現及風險管理方面給予獨立意見。

董事會認為本公司各獨立非執行董事之角色及判斷均屬獨立。本公司已接獲各獨立非執行董事之書面確認，確認彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。

董事會每年最少舉行兩次會議，約每半年舉行一次，討論本集團之業務發展、營運表現及財務狀況。所有定期董事會會議，全體董事均會獲發最少十四天通知，以讓所有董事皆有機會騰空出席。所有定期董事會會議均設有正式議程，具體列出會議事項。所有董事均有權查閱董事會文件及有關素材，並會及時獲提供充分資料，使董事可就提呈董事會會議討論及考慮之事項作出知情決定。董事會會議記錄由公司秘書備存，任何董事可在預先發出通知下於任何合理時段查閱董事會會議記錄。

據董事所知悉，除王世榮與王查美龍為若干投資之夥伴（包括彼等於本公司之權益）外，董事會各成員之間並無財務、業務及親屬關係。

於回顧年度內，已舉行兩次全體董事會會議。由於本公司之執行董事負責管理及監察本公司之業務運作，而彼等已不時舉行會議決定所有重大業務或管理事宜，因此，於截至二零一三年三月三十一日止年度，僅舉行兩次全體董事會會議。

### 主席與行政總裁

主席與董事總經理之職位分別由兩人擔任。本公司之主席和董事總經理分別為王世榮和馮文起。主席與董事總經理之職責有清晰界定，主席之主要職責為確保董事會有效運作並能履行其職能，而董事總經理則承擔業務之行政職責，並負責管理本公司之日常業務。

### 非執行董事

本公司非執行董事之委任並未按企業管治守則條文第A.4.1條之規定有特定年期，惟彼等須按本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）之規定於股東週年大會上輪值退任，但可膺選連任。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，根據組織章程細則之細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一之董事（倘人數並非三或三之倍數，則為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。

主席與董事總經理並未按企業管治守則條文第A.4.2條之規定輪值退任，因董事會認為主席與董事總經理之任期之連續性可予本集團強而穩定之領導方向，乃對本集團業務之順暢營運極為重要。

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。

王承偉乃於二零一三年六月二十八日由董事會委任之董事，他須根據組織章程細則之細則第95條於即將舉行之股東週年大會上退任，惟彼合資格並願意膺選連任。根據組織章程細則之細則第104條，於即將舉行之股東週年大會上，楊國雄及唐漢濤須輪值退任，惟彼等合資格並願意膺選連任。

# 企業管治報告 (續)

## 入職簡介及持續專業發展

公司秘書就上市規則之最新發展及變動，以及有關履行董事職責之必需事務之適用法例及條例規定，向董事提供最新資料。

本公司鼓勵董事參加持續專業發展，以發展並更新彼等之知識及技能。董事須每年向本公司提供彼等於各財政年度參與培訓環節之詳情，讓本公司為董事存置培訓記錄。根據本公司所存置之培訓記錄，各董事於截至二零一三年三月三十一日止年度所接受之培訓簡述如下：

董事姓名	閱覽本公司所提供有關上市規則、企業管治及董事職務及責任之材料	出席與業務或董事職務相關之講座、研討會、論壇或展覽	閱覽有關經濟、一般業務及投資之報章、期刊或雜誌
<b>執行董事</b>			
王世榮 (主席)	✓	✓	✓
馮文起 (董事總經理)	✓	✓	✓
<b>非執行董事</b>			
王查美龍	✓		✓
范仲瑜	✓	✓	✓
唐漢濤	✓	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>			
楊國雄	✓	✓	✓
王敏剛	✓	✓	✓
陳家俊	✓	✓	✓

### 企業管治職能

董事會集體負責執行企業管治職責，其中包括：

- (a) 發展、檢討及更新本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司遵守法例及條例規定之政策及常規；
- (d) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在「企業管治報告」內之披露；及
- (e) 履行企業管治守則（經不時修訂）所載董事會須負責之其他企業管治責任及職能。

### 董事之薪酬

薪酬委員會於二零零五年十二月成立。薪酬委員會現由三位成員組成，分別為楊國雄、陳家俊及馮文起，而楊國雄為薪酬委員會之主席。

薪酬委員會之職能為審閱執行董事之薪酬及就此向董事會提出建議。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。

於回顧年度內，薪酬委員會已舉行一次會議，並個別審閱所有董事現時之薪酬。

## 企業管治報告 (續)

### 審核委員會

審核委員會於二零零一年成立。審核委員會現由四位成員組成，分別為陳家俊、范仲瑜、楊國雄及王敏剛，其中三人為本公司獨立非執行董事，一位為非執行董事。陳家俊為審核委員會之主席。董事會認為各審核委員會成員均具有廣泛業務經驗，而委員會已適當地包括擁有營運、會計及財務管理等方面之專業知識。

審核委員會之職能包括：

- 審閱及監察財務報表，以及對該報告之判斷；及
- 與管理層及獨立核數師審閱財務及內部監控、會計政策及常規。

審核委員會於回顧年度內曾舉行兩次會議，獨立核數師安永會計師事務所亦出席所有會議。

審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並與管理層及獨立核數師討論截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報告事宜。

### 董事會、薪酬委員會及審核委員會會議以及股東大會之出席紀錄

	截至二零一三年三月三十一日止年度				
	出席會議次數				
	董事會 會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議	於二零一二年 八月二十三日 舉行之股東 週年大會	於二零一二年 十一月九日 舉行之股東 特別大會
截至二零一三年三月三十一日止年度 舉行會議次數	2	1	2	1	1
王世榮	2	不適用	不適用	1	0
王查美龍	0	不適用	不適用	0	0
范仲瑜	2	不適用	2	1	0
馮文起	2	1	2	1	1
唐漢濤	2	不適用	不適用	1	0
楊國雄	2	1	2	0	0
王敏剛	2	不適用	2	1	0
陳家俊	1	1	2	1	0



## 董事提名

董事會負責考慮合適人選出任董事，以及批准及終止董事委任事宜。於回顧年度內，本公司並未成立提名委員會。因應其於物業行業之專業知識，主席主要負責於董事會有空缺或認為需要增聘董事時，物色合適人選加入董事會。主席將向董事會建議委任有關人選，董事會將按候選人之資歷、經驗及背景審閱有關人選之資格，決定是否適合加入本集團。

## 核數師酬金

於回顧年度內，本集團委聘其獨立核數師安永會計師事務所提供以下服務，並分別支付以下之費用：

	已付／應付費用 港幣千元
服務類別	
審計服務	2,985
非審計服務(稅務服務及其他服務)	988
	<hr/>
	3,973
	<hr/> <hr/>

## 董事及核數師對賬目之責任

董事對賬目之責任及獨立核數師對股東之責任載於本年報第38頁及第39頁之獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會負責實施可靠及有效之內部監控制度，以保障本集團之資產及股東之利益。

董事會已檢討本集團內部監控制度之效力及本集團在會計及財務匯報職能方面之資源，員工資歷及經驗是否足夠，該檢討包括有關財務、業務運作及法規之監控與風險管理之功能，董事會確定於本年度內本集團之整體內部監控制度有效地發揮其功能，而本公司並具有足夠及合資格之會計人員適當地管理其會計及財務匯報職能。

# 企業管治報告 (續)

## 公司秘書

蕭佳娜自二零一零年五月十七日起獲委任為本公司之公司秘書。

截至二零一三年三月三十一日止年度，蕭佳娜接受不少於15小時之相關專業培訓，以更新其知識及技能。

## 組織章程文件

於年內，本公司之組織章程文件並無重大變動。

## 股東權利

### 1. 應股東要求召開股東特別大會

根據香港公司條例第113條，任何於呈遞要求當日持有不少於本公司繳足股本（於呈遞要求當日附有可於本公司股東大會上投票之權利）二十分之一之股東，可要求本公司董事召開股東特別大會。該書面要求須列明大會之目的，且必須由有關股東簽署，並送往本公司之註冊辦事處，註明公司秘書收。

倘本公司董事於該要求之呈遞日期起二十一天內，未有妥善安排在召開股東特別大會通告發出日期後二十八天內正式召開股東特別大會，則有關股東，或佔全體該等股東一半以上總投票權之股東，可自行召開股東特別大會，惟所召開之股東特別大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

### 2. 向董事會查詢之程序

股東可將彼等向董事會提出之書面查詢及關注送往本公司之註冊辦事處，並註明公司秘書收，而公司秘書在收到該等書面查詢及關注後轉交本公司合適之行政人員或董事會成員作進一步處理。

### 3. 股東於股東大會上作出提案之程序

根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於所有本公司股東總投票權四十分之一之股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東所持股份已繳足之平均股款不少於港幣2,000元之股東，可將已由有關股東簽署之書面要求呈遞至本公司之註冊辦事處，並註明公司秘書收，以要求在本公司股東大會上審議其提案。

### 與股東之溝通

董事會深明與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司一貫之政策是透過發出中期報告、年報、公告及其他通函，以向股東及其他相關人士公開及適時地披露相關資料。該等資料亦已刊載於本公司之網站內。

股東週年大會為股東與董事會交流意見提供有利之平台。董事會鼓勵股東出席股東週年大會，而有關會議通告最少於二十個營業日前發出。董事會主席以及相關董事委員會之主席（或在彼等缺席之情況下，該等委員會之其他成員）連同獨立核數師於大會上回應股東之提問。於股東大會，每項實際獨立事宜均以個別決議案提呈，包括選舉個別董事，而亦會於會上向股東清楚解釋按股數投票表決之程序。

# 董事會報告

董事會謹提呈本公司及本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務詳列於財務報表附註18。本集團主要業務之性質於本年度內並無重大變動。

## 財務業績

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利，及本公司與本集團於該日之財政狀況載於第40頁至第141頁之財務報表內。

## 管理層之討論及分析

### 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%）。

### 管理層之討論及分析 (續)

#### 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。

#### 或然負債

本集團之或然負債詳情載於財務報表附註36。

#### 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。

#### 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。

## 董事會報告 (續)

### 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。

### 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益之摘要（摘錄自己公佈之經審核財務報表並在適當情況下經重列／重新分類）列載於第142頁。該摘要並非經審核財務報表之一部份。

### 物業、廠房及設備

本年度內，本公司及本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註14。

### 投資物業

本年度內，本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註16。

### 物業詳情

本集團持有之主要物業詳情載於第143頁至第146頁。該詳情並非經審核財務報表之一部份。

### 股本及可換股債券

本年度內，本公司之法定或已發行股本並無變動。本公司一間附屬公司發行之可換股債券於上年度之變動詳情載於財務報表附註32。

### 儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註34(b)及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零一三年三月三十一日，本公司根據香港公司條例第79B條之規定計算，可供分派儲備為港幣608,303,000元，其中港幣27,568,000元已建議作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中港幣267,569,000元可作為派發繳足紅利股份之股款。

### 董事

本年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

王世榮  
王查美龍  
范仲瑜  
馮文起  
唐漢濤  
楊國雄\*  
王敏剛\*  
陳家俊\*

\* 獨立非執行董事

根據組織章程細則之細則第95條，於即將召開之股東週年大會上，王承偉將退任，惟彼合資格並願意膺選連任。

根據組織章程細則之細則第104條，於即將召開之股東週年大會上，唐漢濤及楊國雄將輪值退任，惟彼等合資格並願意膺選連任。

本公司知悉，楊國雄擔任獨立非執行董事職務，已為董事會服務超過九年，並已符合上市規則第3.13條所載之獨立性標準。董事會認為，在董事會之審議及決策過程中，楊國雄能夠為董事會提供寶貴獨立意見及扮演獨立角色。

本公司已根據上市規則第3.13條之規定收到每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，而本公司認為彼等均獨立於本公司。



## 董事會報告 (續)

### 膺選連任之退任董事詳情

#### (a) 王承偉

按本公司日期為二零一三年六月二十七日之公佈所述，王承偉先生，四十九歲，已獲委任為本公司非執行董事，由二零一三年六月二十八日起生效。王先生並無特定之委任年期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

王先生於University of Washington畢業，並獲授經濟榮譽學士學位。彼亦持有University of California Hastings College of Law頒發之法學博士學位、Florida Institute of Technology頒發之Systems Engineering and Information Systems碩士學位。彼獲准於美利堅合眾國及加利福尼亞州擔任執業律師，並持有該地之房地產經紀執照。彼於香港、美國、加拿大、英國及中國大陸之經濟、法律、管理及資訊系統方面累積逾二十五年經驗。

王先生為本公司間接擁有29.10%權益之建聯之董事。除披露者外，彼於過去三年並無於其他上市公司出任董事，亦無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職務。

王先生於一九九五年五月至二零零七年七月期間為Lion Mark Holdings Limited及Lion Foods Limited (統稱「Lion Group」) 之董事。Lion Group於英國註冊成立，從事食品製造、加工及買賣原料。Lion Group於二零零二年十月十日進入管理程序，同年整個業務已由管理人出售。Lion Group其後於二零零七年七月解散。

王先生為Lucky Year及建業發展(集團)之董事，上述兩家公司均為本公司之主要股東，並被視為於同一批320,759,324股本公司股份(佔本公司已發行股本58.18%)中擁有權益。彼為本集團主席兼本公司主要股東王世榮博士及本公司之非執行董事兼主要股東王查美龍女士之兒子。除上文披露者外，王先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何其他業務關係。

於本報告日期，按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之界定，王先生並無擁有本公司或其相聯法團之任何股份權益。除上述披露者外，王先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何業務關係。

本公司並無與王先生訂立服務合約，王先生可獲取根據本公司所採納之非執行董事薪酬政策釐定之每年港幣50,000元之董事酬金。

除上文所披露者外，概無與王先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

### 膺選連任之退任董事詳情 (續)

#### (b) 唐漢濤

六十七歲，二零一零年獲委任為本公司非執行董事。唐先生並無特定之委任年期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

唐先生於全球製造業務及貿易方面擁有多多年高級管理經驗。彼曾於德昌電機控股有限公司擔任執行副總裁兼常務顧問。彼亦於香港稅務上訴委員會擔任成員多年。自二零零七年八月十九日起，彼為於新加坡交易所上市之Wing Tai Holdings Limited之非執行董事。唐先生持有倫敦大學經濟理學士銜、牛津大學管理學深造證書。此外，彼取得英格蘭中廟、香港最高法院及澳洲高院大律師之資格。彼亦為香港會計師公會資深會員及特許秘書及行政人員公會會員。

於本報告日期，唐先生並無持有根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司任何股份權益。除擔任本公司董事外，唐先生與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何其他業務關係。

本公司並無與唐先生訂立服務合約，彼可獲取每年港幣50,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與唐先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

## 董事會報告 (續)

### 膺選連任之退任董事詳情 (續)

#### (c) 楊國雄

七十九歲，一九九九年獲委任為本公司獨立非執行董事。楊博士並無特定之委任年期，惟須於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

楊博士持有美國德克薩斯州大學博士學位，並在退休前擔任香港浸會大學教授及行政工作。彼曾為香港培正中學及小學之校監及香港浸會大學諮議會成員。彼現為培正專業書院校董會主席兼校監。楊博士於過去三年並沒有擔任其他上市公司之董事職務。

於本報告日期，楊博士並無持有根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司任何股份權益。除擔任本公司董事外，楊博士與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何其他業務關係。

本公司並無與楊博士訂立服務合約，彼可獲取每年港幣50,000元之董事酬金。

除上述披露者外，概無與楊博士有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段而須予以披露，亦無其他事宜需要本公司股東注意。

### 董事及高級管理人員履歷

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷詳情載於本報告第13頁至第15頁。

### 董事服務合約

於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司普通股份之權益

董事姓名	附註	身份及 權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
王世榮	1及2	透過受控制公司	320,759,324	58.18
王查美龍	1及2	透過受控制公司	320,759,324	58.18
范仲瑜	1	實益擁有	1,882,285	0.34

(b) 董事於相聯法團普通股份之權益

董事姓名	附註	相聯法團名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	佔相聯法團 已發行股本 / 已繳註冊資本 百分比
王世榮	1及3	漢國	透過受控制公司	268,102,553	55.82
	1及4	廣州漢國福強地產 開發有限公司	透過受控制公司	人民幣 185,000,000元	100.00
	1及7	建業經貿	透過受控制公司	10,400	80.00
	1及5	建聯	透過受控制公司	433,500,216	72.87
	1及6	建業發展（集團）	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	建業發展（集團）	實益擁有	100,000	1.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00

## 董事會報告 (續)

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

#### (b) 董事於相聯法團普通股份之權益 (續)

董事姓名	附註	相聯法團名稱	身份及權益性質	佔相聯法團	
				持有普通 股份數目 / 已繳註冊資本	已發行股本 / 已繳註冊資本 百分比
王查美龍	1及3	漢國	透過受控制公司	267,864,553	55.77
	1及5	建聯	透過受控制公司	173,093,695	29.10
	1及6	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
	1	Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
馮文起	1	漢國	實益擁有	220,000	0.05

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 該等股份乃由建業發展(集團)(Lucky Year之附屬公司)實益持有。王世榮及王查美龍均為Lucky Year之董事及實益擁有該公司三分之一以上之股本權益。
3. 在268,102,553股股份中，267,864,553股股份由本公司實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益，而餘下238,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而王世榮為該公司之董事，並擁有其實益權益。
4. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由漢國之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮控制之公司持有。誠如附註3所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
5. 該433,500,216股股份中之173,093,695股股份乃由本公司全資附屬公司持有，而餘下之260,406,521股股份則由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該等股份之權益。
6. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
7. 在10,400股股份中，2,600股股份由本公司一間全資附屬公司持有，而餘下7,800股股份由王世榮控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，於二零一三年三月三十一日，本公司董事概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事購入股份或債券之權利

於本年度內任何時間，本公司概無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女授出任何可藉購入本公司股份或債券而獲利之權益，而彼等亦無行使該等權利；或本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，以致董事可藉購入任何其他法人團體之權利而獲益。

### 董事於合約之權益

除財務報表附註40所披露者外，於本年度內，董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立並對本集團業務屬重大影響之任何合約中，概無直接或間接擁有任何重大權益。

### 董事之酬金

董事之酬金須於股東大會上取得股東批准。其他薪酬則由董事會按董事之職務、職責及表現及本集團之業績而釐定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會按本公司之經營業績、董事之個人表現及可比較之市場統計數字審閱。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，就本公司董事所知，下列主要股東及其他人士（不包括本公司董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
建業發展（集團）	直接實益擁有	320,759,324	58.18
Lucky Year	透過受控制公司	320,759,324	58.18

## 董事會報告 (續)

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展(集團)及Lucky Year被視為擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零一三年三月三十一日，概無主要股東或其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之任何權益或淡倉。

### 董事於競爭業務之權益

於本年度內，(i)本公司主席王世榮被視為於從事物業投資及成衣貿易及買賣業務之公司中擁有權益及擔任董事職位；及(ii)王查美龍為香港興業國際集團有限公司之董事，該集團之業務包括物業發展及物業投資。就此而言，王世榮及王查美龍被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

由於董事會獨立於該等實體之董事會，並維持三位獨立非執行董事，因此，本集團可以與該等實體之業務獨立及公平經營。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於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。

### 根據上市規則第13.18條須予披露之資料

- (a) 於二零一零年三月，漢國融資有限公司(漢國之全資附屬公司)作為借款人，就港幣400,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資(「港幣400,000,000元貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「港幣400,000,000元貸款協議」)。港幣400,000,000元貸款融資由港幣400,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，將作為漢國及其附屬公司之一般營運資金。

根據港幣400,000,000元貸款協議，倘(i)本公司終止為漢國之單一最大股東，或終止擁有(不論直接或間接)漢國不少於30%之有效股權；或(ii)王世榮(本公司及漢國之主席)終止為本公司之主要最終實益股東，則構成違反港幣400,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣400,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及(倘大多數貸款銀行就此要求)將會終止港幣400,000,000元貸款融資及/或宣佈所有未償還之款項連同港幣400,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

於年內，上述貸款融資之未償還金額已按下文(b)所詳述由一筆新銀團貸款作再融資。

### 根據上市規則第13.18條須予披露之資料 (續)

- (b) 於二零一二年六月，漢國融資有限公司(漢國之全資附屬公司)作為借款人，就港幣600,000,000元可轉讓定期及循環貸款融資(「港幣600,000,000元貸款融資」)與銀團訂立貸款協議(「港幣600,000,000元貸款協議」)。港幣600,000,000元貸款融資由港幣600,000,000元貸款協議日起計為期三十六個月，將作為未償還結餘為港幣272,000,000元之港幣400,000,000元貸款融資之再融資及漢國及其附屬公司之一般營運資金。

根據港幣600,000,000元貸款協議，倘(i)本公司終止為漢國之單一最大股東，或終止擁有(不論直接或間接)漢國不少於30%之有效股權；或(ii)王世榮(本公司及漢國之主席)終止為本公司之主要最終實益股東，則構成違反港幣600,000,000元貸款協議。

倘出現違反港幣600,000,000元貸款協議之情況，代表貸款銀行之代理或會及(倘大多數貸款銀行就此要求)將會終止港幣600,000,000元貸款融資及／或宣佈所有未償還之款項連同港幣600,000,000元貸款融資項下所有應計利息即時到期及須予償還。

### 關連交易

- (a) 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。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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十月二十五日之通函。上述認購事項構成本公司之主要及關連交易，已於二零一二年十一月九日舉行之股東特別大會獲本公司之獨立股東批准。上述交易已於二零一三年二月完成。該交易之進一步詳情在財務報表附註19披露。
- (b) 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一項關連交易，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。該交易之進一步詳情在財務報表附註40(a)(ii)披露。



## 董事會報告 (續)

### 足夠之公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可公開得到之資料及就董事所知，最少25%之本公司已發行股本總額由公眾人士持有。

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團之五大客戶佔全年總銷售額21%，其中本集團之最大客戶獨佔8%。本集團之五大供應商佔全年總採購額62%。本集團之最大供應商之採購額獨佔總採購額31%。

概無本公司之董事、彼等之聯繫人士或任何股東（據董事會所知擁有本公司已發行股本超過5%之人士）於本集團之五大客戶中擁有任何實益權益。

### 核數師

安永會計師事務所任滿退任，惟本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘彼等為本公司之核數師。

承董事會命  
馮文起  
董事總經理

香港，二零一三年六月二十七日



致：建業實業有限公司列位股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊載於第40頁至第141頁建業實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表以及截至年結日止之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與主要會計政策概要及其他說明資料。

## 董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師責任

本核數師之責任是根據審核之結果，就該等綜合財務報表作出意見，並按照香港公司條例第141條僅向全體股東報告，除此之外，本報告不可作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定，本核數師須遵守職業道德規範，並規劃及進行審核，從而獲得合理保證以確定此等綜合財務報表並無重大錯誤陳述。

審核涉及執程序，以就綜合財務報表之金額及披露獲取審核憑證。所挑選之程序乃取決於核數師之判斷，包括綜合財務報表有否因欺詐或錯失而出現重大錯誤陳述之風險評估。於進行風險評估時，核數師會考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關之內部控制，以設計適用於有關情況之審核程序，惟不會就公司內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評估所用會計政策是否適當及董事作出之會計估計是否合理，亦會評估綜合財務報表之整體呈報方式。

本核數師相信，我們已獲得足夠及合適的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告 (續)

### 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司與 貴集團於二零一三年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

二零一三年六月二十七日

# 綜合收益表

截至二零一三年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)
收入	5	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	5	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	6	(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	7	443,322	381,075
稅項開支	10	<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	11	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>

## 綜合收益表 (續)

截至二零一三年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	13		
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>

年內建議末期股息之詳情在財務報表附註12披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一三年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)
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		114,339	124,795
		<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>532,546</u>	<u>417,588</u>
應佔：			
本公司擁有人	11	303,224	199,520
非控股權益		229,322	218,068
		<u>532,546</u>	<u>417,588</u>

# 財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	本集團			本公司	
		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)	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
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	14	102,762	110,772	115,805	1	1
預付土地租賃款項	15	12,792	13,857	14,579	–	–
投資物業	16	6,126,039	5,245,546	4,784,501	–	–
於附屬公司之投資	18	–	–	–	921,534	918,374
於聯營公司之投資	19	493,292	114,045	112,496	–	–
於共同控制實體之投資	20	199	3,433	3,491	–	–
遞延稅項資產	21	243	199	117	–	–
應收貸款	22	1,103	2,510	1,608	–	–
應收附屬公司之款項	18	–	–	–	–	40,932
非流動資產總值		<b>6,736,430</b>	<b>5,490,362</b>	<b>5,032,597</b>	<b>921,535</b>	<b>959,307</b>
<b>流動資產</b>						
存貨	23	6,060	7,031	11,645	–	–
待出售發展中物業						
及待出售已完成物業	24	2,203,230	1,792,288	1,811,676	–	–
預付土地租賃款項	15	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	25	64,736	54,039	51,061	64,126	53,586
應收貿易賬款及票據	26	20,299	13,144	24,877	–	–
預付款項、按金						
及其他應收款項	27	65,205	47,778	84,719	188	158
應收關連公司之款項	30	496	417	396	–	–
應收附屬公司之款項	18	–	–	–	93,209	57,462
應收共同控制實體之款項	20	–	–	31	–	–
可收回稅項		1,194	387	32,198	–	–
已抵押存款	28	120,803	120,371	96,974	–	–
現金及現金等值	28	463,305	979,176	1,029,076	26,199	80,832
流動資產總值		<b>2,946,589</b>	<b>3,015,874</b>	<b>3,143,839</b>	<b>183,722</b>	<b>192,038</b>

# 財務狀況表 (續)

於二零一三年三月三十一日

	附註	本集團			本公司	
		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)	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
<b>流動負債</b>						
應付貿易賬款及應計負債	29	116,553	169,530	125,148	4,543	4,081
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	31	1,402,316	1,009,265	821,802	87,000	147,000
可換股債券	32	-	-	108,355	-	-
流動負債總值		<u>1,686,435</u>	<u>1,290,048</u>	<u>1,793,230</u>	<u>91,543</u>	<u>151,081</u>
流動資產淨值		<u>1,260,154</u>	<u>1,725,826</u>	<u>1,350,609</u>	<u>92,179</u>	<u>40,957</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>	<u>1,013,714</u>	<u>1,000,264</u>
<b>非流動負債</b>						
計息銀行貸款	31	2,264,333	1,980,897	1,541,687	-	-
遞延稅項負債	21	310,360	288,512	245,043	-	-
非流動負債總值		<u>2,574,693</u>	<u>2,269,409</u>	<u>1,786,730</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
資產淨值		<u><u>5,421,891</u></u>	<u><u>4,946,779</u></u>	<u><u>4,596,476</u></u>	<u><u>1,013,714</u></u>	<u><u>1,000,264</u></u>



## 財務狀況表 (續)

於二零一三年三月三十一日

	附註	本集團			本公司	
		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)	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
<b>權益</b>						
本公司擁有人應佔權益						
已發行股本	33	137,842	137,842	137,842	137,842	137,842
儲備	34	2,821,434	2,538,166	2,339,270	848,304	834,854
建議末期股息	12	27,568	27,568	27,568	27,568	27,568
		<b>2,986,844</b>	2,703,576	2,504,680	<b>1,013,714</b>	1,000,264
非控股權益		<b>2,435,047</b>	2,243,203	2,091,796	—	—
權益總額		<b>5,421,891</b>	4,946,779	4,596,476	<b>1,013,714</b>	1,000,264

王世榮  
董事

馮文起  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	已發行 股本	股份溢 價賬	其他儲備	資產 重估儲備*	匯兌 波動儲備	可換股債券 權益部份	建議 末期股息	保留溢利	合計	非控股 權益	權益 總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年四月一日											
如前呈報	137,842	267,569	3,764	-	245,989	5,344	27,568	1,703,267	2,391,343	2,002,129	4,393,472
上年度調整 (附註2.2)	-	-	-	-	5,097	-	-	108,240	113,337	89,667	203,004
重列	137,842	267,569	3,764	-	251,086	5,344	27,568	1,811,507	2,504,680	2,091,796	4,596,476
年內溢利 (重列)	-	-	-	-	-	-	-	127,899	127,899	159,338	287,237
年內其他全面收益：											
換算海外業務產生之											
匯兌差額 (重列)	-	-	-	-	66,132	-	-	-	66,132	58,730	124,862
物業估值收益 (重列)	-	-	-	5,489	-	-	-	-	5,489	-	5,489
年內全面收益總額	-	-	-	5,489	66,132	-	-	127,899	199,520	218,068	417,588
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(5,344)	-	5,344	-	-	-
收購非控股權益	-	-	26,944	-	-	-	-	-	26,944	(38,825)	(11,881)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,836)	(27,836)
二零一一年派發之末期股息	-	-	-	-	-	-	(27,568)	-	(27,568)	-	(27,568)
二零一二年建議之末期 股息 (附註12)	-	-	-	-	-	-	27,568	(27,568)	-	-	-
於二零一二年三月三十一日	137,842	267,569*	30,708*	5,489*	317,218*	-*	27,568	1,917,182*	2,703,576	2,243,203	4,946,779

## 綜合權益變動表 (續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	權益 總額
	已發行 股本	股份溢 價賬	其他儲備	資產 重估儲備*	匯兌 波動儲備	可換股債券 權益部份	建議 末期股息	保留溢利	合計			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一二年四月一日												
如前呈報	137,842	267,569	30,708	4,583	311,244	-	27,568	1,802,911	2,582,425	2,148,385	4,730,810	
上年度調整 (附註2.2)	-	-	-	906	5,974	-	-	114,271	121,151	94,818	215,969	
重列	137,842	267,569	30,708	5,489	317,218	-	27,568	1,917,182	2,703,576	2,243,203	4,946,779	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	242,540	242,540	175,704	418,244	
年內其他全面收益：												
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	60,684	-	-	-	60,684	53,618	114,302	
年內全面收益總額	-	-	-	-	60,684	-	-	242,540	303,224	229,322	532,546	
收購非控股權益	-	-	7,612	-	-	-	-	-	7,612	(10,772)	(3,160)	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,706)	(26,706)	
二零一二年派發之末期股息	-	-	-	-	-	-	(27,568)	-	(27,568)	-	(27,568)	
二零一三年建議之末期 股息 (附註12)	-	-	-	-	-	-	27,568	(27,568)	-	-	-	
於二零一三年三月三十一日	137,842	267,569*	38,320*	5,489*	377,902*	-	27,568	2,132,154*	2,986,844	2,435,047	5,421,891	

\* 資產重估儲備乃於二零一二年二月十五日因用途由自用物業改變為按公平值列賬之投資物業而產生。

· 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣2,821,434,000元 (二零一二年 (重列) : 港幣2,538,166,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年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
<b>經營業務現金流量</b>			
除稅前溢利		443,322	381,075
就下列各項作出調整：			
所佔聯營公司及共同控制實體溢利及虧損		(14,497)	(8,500)
利息收入	5	(7,208)	(8,064)
財務費用	6	59,782	50,550
折舊	7	12,342	12,273
攤銷預付土地租賃款項	7	1,261	1,243
投資物業按公平值之收益淨額	7	(421,624)	(180,184)
出售物業、廠房及設備項目之收益	7	(231)	(272)
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	7	(10,697)	(2,955)
出售投資物業之收益淨額	7	(2,269)	-
		60,181	245,166
存貨減少		971	4,614
待出售發展中物業及待出售已完成			
物業減少／(增加)		(331,444)	149,239
應收貸款、應收貿易賬款及票據、預付款項、			
按金及其他應收款項減少／(增加)		(23,175)	47,772
應收一間關連公司之款項增加		(79)	(21)
應付貿易賬款及應計負債減少		(72,062)	(50,593)
客戶按金增加／(減少)		67,833	(646,821)
		(297,775)	(250,644)
經營業務所用現金		(297,775)	(250,644)
已付香港利得稅		(202)	(739)
已付海外稅款		(24,434)	(10,421)
		(322,411)	(261,804)
經營業務所用之現金淨額		(322,411)	(261,804)

# 綜合現金流量表 (續)

截至二零一三年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
經營業務所用之現金淨額		<b>(322,411)</b>	(261,804)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目	14	<b>(3,791)</b>	(8,038)
收購非控股權益		<b>(3,160)</b>	(11,881)
新增投資物業		<b>(371,921)</b>	(177,490)
應收共同控制實體之款項減少		–	31
已收聯營公司股息		<b>5,192</b>	5,192
已收共同控制實體股息		–	1,882
已收利息		<b>7,208</b>	8,064
出售物業、廠房及設備項目所得款項		<b>1,243</b>	680
出售投資物業所得款項		<b>14,481</b>	13,722
購買按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資		–	(23)
收購聯營公司		<b>(369,979)</b>	–
已抵押存款增加		<b>(2,402)</b>	(25,821)
於存放時原到期日多於三個月之 無抵押定期存款增加		<b>(72,000)</b>	–
投資活動所用之現金流量淨額		<b>(795,129)</b>	(193,682)
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付利息		<b>(102,289)</b>	(75,904)
已付予非控股股東股息		<b>(26,706)</b>	(27,836)
贖回可換股債券		–	(109,602)
已付股息		<b>(27,568)</b>	(27,568)
新增銀行貸款		<b>976,930</b>	759,980
償還銀行貸款		<b>(309,620)</b>	(147,977)
融資活動所得之現金流量淨額		<b>510,747</b>	371,093
現金及現金等值減少淨額		<b>(606,793)</b>	(84,393)
年初之現金及現金等值		<b>979,176</b>	1,029,076
外幣匯率變動之影響淨額		<b>18,922</b>	34,493
年終之現金及現金等值		<b>391,305</b>	979,176
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
現金及銀行結存	28	<b>341,305</b>	666,495
無抵押定期存款	28	<b>122,000</b>	312,681
列於綜合財務狀況表之現金及現金等值		<b>463,305</b>	979,176
存放時原到期日多於三個月之無抵押定期存款		<b>(72,000)</b>	–
年終之現金及現金等值		<b>391,305</b>	979,176

## 1. 公司資料

建業實業有限公司為於香港註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。

於本年度內，本集團主要從事以下主要業務：

- 物業發展
- 作租賃用途之物業投資
- 製造及買賣成衣

本公司之直接控股公司為建業發展（集團）有限公司，該公司乃於香港註冊成立之公司。

據董事之意見，本公司之最終控股公司為Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」），該公司乃於英屬處女群島註冊成立。

## 2.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會（「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。

### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表之報告期與本公司相同，並按一致之會計政策編製。附屬公司之業績由收購當日（即本集團獲得控制權之日）起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易所產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合賬目時全面對銷。

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 2.1 編製基準 (續)

### 綜合賬目之基準 (續)

非控股權益須計入其應佔附屬公司之全面收益總額 (即使其結餘為負數)。

倘於一間附屬公司之擁有權權益發生變動但並未失去控制權，則按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，須取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；並須確認(i)所收取之代價之公平值、(ii)所保留之投資之公平值及(iii)任何因此產生並計入損益之盈餘或虧損。以往本集團於其他全面收益中確認之部份須按適用情況重新歸類為損益或保留溢利。

## 2.2 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 — 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。

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

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>



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於三月三十一日之綜合財務狀況表		
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>
匯兌波動儲備增加	<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		<u>203,004</u>
匯兌波動儲備增加		<u>5,097</u>
保留溢利增加		<u>108,240</u>
非控股權益增加		<u>89,667</u>

## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於財務報表內採用以下已頒佈但未生效之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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露其他實體之權益 <sup>2</sup>
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－過渡性指引之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號 (二零一一年) 修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號 (二零一一年)－投資實體之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
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條香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，其中載列對多條香港財務報告準則之修訂，目的是消除歧義及澄清措辭。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號之修訂於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管每項準則有獨立過渡性條文。

預期會適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第7號修訂要求實體披露有關抵銷之權利及相關安排 (例如抵押品安排) 之資料。披露將提供使用者對評估淨額結算安排對實體之財務狀況所產生影響之有用資料。就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之所有已確認金融工具，須作出新披露。該等披露亦適用於受可強制執行主淨額結算安排或類似協議所規限之已確認金融工具，而不論彼等是否根據香港會計準則第32號抵銷。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流量特徵，於往後期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債之處理方法頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內，新增規定保留香港會計準則第39號大部份之內容，惟指定按公平值計入損益之金融負債之計量將透過公平值選擇方式（「公平值選擇」）計量。就該等公平值選擇負債而言，因信貸風險變動而產生之負債公平值變動之金額，必須於其他全面收益（「其他全面收益」）中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額須於損益呈列。然而，新增規定並不包括指定為按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號有關對沖會計及金融資產之減值方面之指引將繼續適用。本集團預期於二零一五年四月一日起採納香港財務報告準則第9號。於頒佈最終準則（包括所有階段）時，本集團將配合其他階段量化有關影響。

香港財務報告準則第10號制定適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定須綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第12號綜合 — 特殊目的實體之規定相比，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，以確定哪些實體為受控制。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關於綜合財務報表之入賬之指引，亦解決香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第12號提出之問題。根據已進行之初步分析，預期香港財務報告準則第10號不會對本集團現時持有之投資產生任何影響。

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，說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，取消了採用按比例綜合之合營公司入賬之選擇。

## 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、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。

於二零一二年七月，香港會計師公會頒佈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，以闡明香港財務報告準則第10號之過渡指引，並提供進一步寬免，免除完全追溯採納該等準則，限定僅就上一個比較期間提供經調整比較資料。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（國際財務報告詮釋委員會）— 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。此外，就有關未綜合之結構性實體之披露而言，該等修訂將取消首次應用香港財務報告準則第12號前之期間須呈列比較資料之規定。

於二零一二年十二月頒佈之香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並對符合投資實體定義之實體豁免綜合入賬。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司按公平值入賬及變動計入損益，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

因頒佈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，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號因而須予修訂。本集團預期自二零一三年四月一日起採納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27號（二零一一年）及香港會計準則第28號（二零一一年），以及於二零一二年七月及十二月頒佈之該等準則之相應修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團須使用公平值之情況，但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。本集團預期自二零一三年四月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號修訂改變在其他全面收益呈列之項目之分類。在未來某個時間（例如對沖淨投資之收益淨額、海外業務交易之匯兌差額、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）可重新分類（或重新使用）至損益之項目將與不得重新分類之項目（例如界定福利計劃之精算盈虧以及土地及樓宇之重估）分開呈列。該等修訂僅影響呈列，而對財務狀況或表現並無影響。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第19號(二零一一年)載有多項修訂，由基本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。本集團預期自二零一三年四月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債闡明「目前具有合法可執行抵銷權利」之釋義。該等修訂亦闡明香港會計準則第32號之抵銷標準於結算系統之應用(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。預期於二零一四年四月一日採納該等修訂時，將不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

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多項對香港財務報告準則之修訂。本集團預期自二零一三年四月一日起採納該等修訂。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，但預期該等修訂不會對本集團構成重大財務影響。預期對本集團政策構成重大影響之有關修訂如下：

- (a) 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上比較資料。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。

- (b) 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號之現行所得稅規定，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。

## 2.4 主要會計政策概述

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其一半以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成之實體；或由本公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響之實體。

附屬公司之業績乃按照已收取及應收取之股息包括於本公司之收益表。本公司於附屬公司之權益以成本值減任何減值虧損入賬。

### 合營公司

合營公司乃按合約安排成立之實體，本集團與其他訂約方均根據合約安排進行經濟活動。合營公司乃作為獨立實體經營業務，而本集團及其他訂約方均於該獨立實體擁有權益。

合營方之間所達成之合營協議訂明各合營方所投入的資金、合營年期及合營公司結束時其資產之變現基準。合營公司之經營溢利及虧損，以及剩餘資產之任何分配均由各合營方按彼等各自之出資比例，或根據合營協議之條款攤分。

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，假如本集團直接或間接控制其過半數投票權或發行股本或控制其董事會組成；或由本公司持有合約權利對其財務及經營政策發揮支配性影響；
- (b) 共同控制實體，假如本集團對該合營公司並無絕對控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (c) 聯營公司，假如本集團對該合營公司並無絕對或共同控制權，但直接或間接持有其註冊資本不少於20%，並可對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列作股權投資，假如本集團直接或間接持有該合營公司之註冊資本少於20%，並對其合營公司沒有共同控制權，亦不可對其行使重大影響力。



# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 共同控制實體

共同控制實體乃各參與方對其經濟活動均無絕對控制權，因而由各合營方共同控制之合營公司。

本集團於共同控制實體之投資，乃按權益會計法將本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後，列於綜合財務狀況表內。為了與可能存在之任何不類同之會計政策一致，會對有關金額作出調整。本集團應佔共同控制實體之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表和綜合儲備內。本集團與其共同控制實體進行交易而出現之未實現損益會互相抵銷，金額以本集團於共同控制實體之權益為限，除非未實現虧損能證明所轉讓之資產出現減值。

### 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外，本集團擁有其不少於20%股本投票權之長期投資，並可對其行使重大影響力之實體。

本集團於聯營公司之投資，乃按權益會計法將本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損後，列於綜合財務狀況表內。倘存在不同之會計政策，會作出相應調整。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表和綜合儲備內。本集團與其聯營公司進行交易而出現之未實現損益會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司之投資為限，除非未實現虧損能證明所轉讓之資產出現減值。因收購聯營公司產生之商譽計入本集團於聯營公司之投資之一部份，並不作獨立減值測試。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日之公平值計量。該公平值為於收購日本集團轉讓之資產之公平值、本集團承擔被收購方之前度擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值之現有所有權權益。非控股權益之所有其他組成部份乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為支出。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併為分階段進行，之前所持有之股權按收購日之公平值計量，所產生之任何收益或虧損在損益中確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價須於收購日按公平值確認。倘或然代價歸類為資產或負債，並屬於一項金融工具且符合香港會計準則第39號之範圍，則按公平值計量而公平值變動確認為損益或其他全面收益之變動。倘或然代價並不符合香港會計準則第39號之範圍，則按適當之香港財務報告準則計量。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團已持有之被收購方股權之公平值三者之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

於最初確認後，商譽乃按成本值減任何累計減值虧損計算。商譽每年須進行減值測試，或若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密測試。本集團於三月三十一日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而產生之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位（或現金產生單位組別）之可收回金額而釐定。倘現金產生單位（或現金產生單位組別）之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。



# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

倘商譽已分配至現金產生單位 (或現金產生單位組別)，而該單位內部份業務被出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部份之相對價值基準計算。

### 非金融資產之減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試 (除存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、在建中投資物業、待出售發展中物業及待出售已完成物業及商譽外)，將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減出售成本 (以較高者為準)，並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況，該可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生之單元。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在收益表及與減值資產相應的費用類別內扣除。

於每個報告期末，將評估以往年度確認的減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認的資產 (除商譽外) 減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但撥回後的金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損的賬面值 (扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於其產生期間計入收益表內。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 關連人士

在下列情況下，有關方將被視為本集團之關連人士：

- (a) 有關方為任何個人或其直系親屬，而該人士
  - (i) 直接或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團發揮重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

- (b) 有關方為下列任何情況適用之實體：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營公司（或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
  - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一方實體為第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受上述(a)定義之人士控制或共同控制；及
  - (vii) 上述(a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之費用。在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自收益表中扣除。在符合確認準則之情況下，主要檢測之開支被視為替代項目，而被資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備之重大部份須分期替換，本集團確認有關部份為具有按特定使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 物業、廠房及設備及折舊 (續)

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

租賃土地及樓宇	2%至5%或按租賃之未屆滿年期，以較短者為準
租賃物業裝修	20%或按租賃之未屆滿年期，以較短者為準
廠房及機器	10%至30%
汽車	20%至30%
傢俬、裝置及設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

倘一項物業、廠房及設備部份的可使用年期不同，該項目的成本或價值乃按合理基礎於該等部份中分配，而每個部份將會分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日進行審閱及調整（如適用）。

一項物業、廠房及設備以及任何已初步確認之重大部份於出售或預期將不會透過使用或出售而帶來日後之經濟效益時取消確認。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損（乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額）將計入收益表中。

### 投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值（非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售）之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映報告期末當時之市場情況按公平值列賬。

未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平值可釐定之時或建築已告完成為止。本集團推斷，於報告期末在建中投資物業之公平值仍未能可靠地計量，因此，本集團之在建中投資物業將繼續按成本計量。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 投資物業 (續)

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之收益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之收益表內予以確認。

倘本集團佔用之自用物業改變為投資物業，則本集團根據「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策將該等物業入賬，直至改變用途當日為止，而該物業於該日之賬面值與公平值之間之盈餘或虧絀，分別在資產重估儲備作為變動處理，或從收益表扣除。

### 待出售發展中物業及待出售已完成物業

#### 待出售已完成物業

待出售已完成物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總值之分配比例而釐定。可變現淨值由董事基於現行市價，就個別物業作出估計而釐定。

#### 待出售發展中物業

待出售發展中物業乃於完成後擬持作出售之物業。待出售發展中物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間直接因該等物業產生之其他成本。

於建築完成時，該等物業撥歸待出售已完成物業。待出售發展中物業歸類為流動資產。

### 租賃

凡資產擁有權（法定業權除外）之絕大部份回報與風險撥歸本集團之租賃，均列為融資租賃。於融資租賃訂立時，資產成本按最低應付租金之現值資本化，並連同債項（不包括利息部份）一併列賬，藉以反映購買及融資情況。以資本化之融資租賃持有之資產（包括融資租賃項下之預付土地租賃款項）納入物業、廠房及設備內，並按其租期及估計可使用年期兩者中之較短者折舊。租賃之財務成本於收益表內扣除，以便在租賃年期內反映恆定之支出比率。

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 租賃 (續)

出租人對擁有之資產享有大部份回報及承擔大部份風險之租賃，均列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租之資產乃列作非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金經扣除從出租人收取之任何優惠後，按租賃年期以直線法於收益表內扣除。

為取得土地使用權而提前支付的費用初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內確認。倘若租金支出無法可靠地在土地及樓宇部份之間作出分配，整份租金會列入土地及樓宇成本作為物業、廠房及設備之融資租賃處理。

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產歸類為按公平值計入損益之金融資產、貸款與應收款項及可供出售金融投資，或以有效對沖工具作為指定衍生工具（如適用）。本集團於初步確認時分類其金融資產。除按公平值計入損益之金融資產外，金融資產於首次確認時以公平值加交易成本計量。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日（即本集團承諾購買該資產當日）確認。循正常途徑買賣指須於按市場規定或慣例一般既定的期間內交付資產之金融資產買賣。

#### 其後計量

金融資產其後之計量取決於其分類如下：

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 投資及其他金融資產 (續)

#### 按公平值列賬及差價計入損益之金融資產

按公平值列賬及差價計入損益之金融資產包括因交易而持有之金融資產，及於初步確認時按公平值列賬及差價計入損益所指定之金融資產。倘購買金融資產之目的乃近期出售，則將金融資產分類為因交易而持有。按公平值列賬及差價計入損益之金融資產，以公平值在財務狀況表中列示，且其公平值之變動淨額在收益表內確認。該等公平值變動淨損益不包括該等金融資產之任何股息或所賺取之利息，而根據下文「收入確認」所載之政策確認。

首次確認時指定為按公平值列賬及差價計入損益之金融資產，只會在符合香港會計準則第39號所規定條件下於首次確認日期作上述指定。

本集團需評估按公平值列賬及差價計入損益之金融資產（因交易而持有），評定是否在短期內出售之意圖仍然是適當。當在罕有情況下，由於缺乏活躍交易市場及管理層在可預見將來將其出售之意圖有重大變化，而導致無法按此類金融資產交易時，本集團會將其進行重分類。根據其性質，以公平值列賬及差價計入損益之金融資產將被重分類為貸款與應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資。

#### 貸款與應收款項

貸款與應收款項為並無活躍市場報價惟具有固定或可予釐定款項之非衍生性金融資產。於初步計量後，有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。就計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部份之費用。攤銷之實際利率確認為收益表之其他收入及收益。由減值而產生之虧損則在收益表內確認為財務費用（就貸款而言）及其他經營開支（就應收款項而言）。

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 取消確認金融資產

金融資產（或一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份）在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「通過」安排，在未有對第三者造成嚴重延誤之情況下，已承擔支付全數所收取現金流量之責任；及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立通過安排，則會評估是否仍保留該資產擁有權之風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則該項資產將以本集團持續參與該項資產程度為限予以確認。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。所轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

以就已轉讓資產作出保證之持續參與形式，按該項資產之原有賬面值與本集團或須償付代價之上限金額（以較低者為準）計量。

### 金融資產減值

本集團於每個報告期末時評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘及只要因一項或以上於初步確認資產後發生之事件（「虧損事件」）而產生減值之客觀證據，且該虧損事件對能可靠計量之一項或一組金融資產之估計未來現金流量造成影響，則該項或該組金融資產會被視作已減值。減值證據或包括一名或一組債務人面對重大財務困難、違約或拖欠利息或本金以及彼等將破產或訂立其他財務重組，及估計未來現金流量出現可計量減少（例如因拖欠款項或與違約有關經濟狀況之變動）之可觀察數據。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融資產減值 (續)

#### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先個別評估單獨而言屬重大之金融資產是否存在減值客觀證據，或共同評估單獨而言不重大之金額資產是否存在減值客觀證據。倘本集團認為個別評估之金融資產（不論重大與否）並無存在減值之客觀證據，則會將有關金融資產列入信貸風險特點相若之一組金融資產內，並共同評估有否減值。個別作減值評估並確認或繼續會予以確認之減值資產，不會於共同減值評估中計算在內。

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，則虧損金額按該項資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生之未來信貸虧損）現值間之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按金融資產原來實際利率（即初步確認時計算之實際利率）貼現得出。倘貸款屬浮動利率，計算任何減值虧損之貼現率為現時實際利率。

資產之賬面值透過使用撥備賬調減，虧損於收益表確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量之利率累計。倘並無實際期望可收回款項，且所有抵押品已變現或轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關撥備應予撇銷。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生之事件產生，則先前確認之減值虧損將透過調整撥備賬調高或調減。倘撇銷金額其後收回，收回金額乃計入收益表。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

屬香港會計準則第39號範圍內之金融負債，乃分類為按公平值列賬及差價計入損益之金融負債、貸款及借貸，或於有效對沖內指定為對沖工具之衍生工具（視情況而定）。本集團於初步確認時劃分其金融負債之分類。



# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融負債 (續)

#### 初步確認及計量 (續)

所有金融負債均初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸，則按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

本集團金融負債包括應付貿易賬款及應計負債、計息銀行貸款、可換股債券及客戶按金。

#### 其後計量

金融負債之其後計量視乎其分類如下：

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法，按攤銷成本計量；除非貼現影響輕微則作別論，在此情況下，乃按成本列賬。倘負債取消確認，並經過實際利率攤銷程序，有關損益於收益表確認。

攤銷成本乃計及收購折讓或溢價以及屬實際利率組成部份之費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃於收益表計入財務費用。

#### 財務擔保合約

本集團所發行之財務擔保合約指明債務人未有根據債務工具之條款於到期時付款，則須就持有人所招致之損失向其付款以補還持有人之合同。一份財務擔保合約初步計量按其公平值減直接歸屬於發出該等財務擔保合約之交易費用確認。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末對結算現有義務所需支出之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(若適用)累計攤銷額後之餘額。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 金融負債 (續)

#### 可換股債券

可換股債券顯示負債特性之部份在扣除交易成本後確認為財務狀況表之負債。發行可換股債券時，負債部份之公平值以同等不可換股債券之市場利率決定，而該筆款項按攤銷成本列賬作為長期負債，直至兌換或贖回時償清。其餘款項在扣除交易成本後分配至獲確認及列入股東權益之換股權。該換股權之賬面值於其後年度不會重新計量。交易成本分為可換股債券之負債及權益部份，此乃按可換股債券初始確認時分配款項至負債及權益部份。

#### 取消確認金融負債

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

當同一借貸方以另一份幾乎完全不同條款之金融負債取代現有金融負債，又或現有金融負債之條款被大幅修改，此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額被確認於收益表之中。

#### 抵銷金融工具

倘於現時存在可依法強制執行之權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列入財務狀況表內。

#### 金融工具之公平值

在活躍市場買賣之金融工具公平值乃參考所報市價或所報成交價（就好倉而言，買入價；就淡倉而言，沽售價）後釐定，而不論交易成本任何扣減。至於並無活躍市場之金融工具，公平值將採用適當估值技術釐定。該等技術包括採用近期公平市場交易、參考另一大致類同金融工具之現行市場價格、現金流量貼現分析及其他估值模式。

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 存貨

存貨在按成本與可變現淨值兩者中之較低列賬。成本以先入先出法計算，並倘為在建工程及製成品，包括直接材料、直接勞工及可適當部份之直接成本。可變現淨值乃估計售價格減去預計至製成及出售所需其他成本後之數額。

### 現金及現金等值

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成本集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），其用途不受限制。

### 所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認之項目之所得稅，在損益以外（在其他全面收益或直接在權益中）確認。

當期及以前期間形成之當期稅項資產及負債，以在報告期末已執行之或實質上已執行之稅率（及稅法）為基礎，根據本集團經營所在國家之現行詮釋及相關常規，按預期從稅務機關返還或支付稅務機關之金額計量。

遞延稅項按照負債法就報告期末之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 所得稅 (續)

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅限於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下才予確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 涉及於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各個報告期末均會進行檢討，而倘預期將不會出現充裕之應課稅溢利以動用遞延稅項資產之全部或部份時，則會調低其賬面值。尚未確認之遞延稅項資產會在每個報告期末重新評估，並在預期出現充裕之應課稅溢利以收回遞延稅項資產之全部或部份時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或償還負債之期間適用之稅率予以計算。

倘若存在法律上可執行之權利，可將有關相同課稅實體及相同稅務機關之流動稅項資產用作抵銷流動稅項負債與遞延稅項。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 2.4 主要會計政策概述 (續)

#### 收入確認

倘本集團可能獲得經濟利益並能可靠計算時，收入將按下列情況確認：

- (a) 出售貨品及物業收入乃於擁有權之重大風險及回報已轉予買方，而本集團並無保留擁有權有關之管理或對售出貨品及物業之有效控制時入賬；
- (b) 租金收入乃依其租賃年期按時間比例入賬；
- (c) 物業管理收入乃於提供服務期間以應計方式入賬；
- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期（或在適當情況下的較短期間）用實際利率法將未來估計之現金收入確切折現至金融資產之賬面淨值；
- (e) 股息收入乃於股東收取款項之權利已經確立時確認；及
- (f) 管理費收入乃於提供服務期間以應計方式入賬。

#### 僱員福利

##### 有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪年假。在若干情況下，於報告期末未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於報告期末，將會就年內僱員享有之有關有薪假期之預期未來成本作出累算及結轉。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 僱員福利 (續)

#### 退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其合資格參加強積金計劃之僱員設有定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並按照強積金計劃之規則須繳付供款時於收益表內扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。除本集團繳付之僱主自願性供款外，本集團繳付之所有僱主供款於存入強積金計劃後即屬僱員所有。按照強積金計劃之規則，倘僱員於可取得全數僱主自願性供款前離任，則有關供款將退還予本集團。

本集團亦為合資格並已選擇參與計劃之僱員設立一項界定供款退休福利計劃。計劃之資產與本集團資產分開，在獨立管理之基金中持有。供款乃根據參與僱員基本薪金之若干百分比計算，並於根據計劃的規則應付時自收益表中扣除。當僱員於本集團之僱主供款的權益全數歸屬之前不再參與計劃，本集團應付之持續供款可按已沒收供款之有關金額扣減。

本集團於中國營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定成為須付款項時在收益表內扣除。

### 借貸成本

收購、興建或生產符合條件資產（即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產）之直接借貸成本須作為該等資產成本之一部份。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時，停止資本化該借貸成本。倘符合條件資產之特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低已資本化的借貸成本。所有其他借貸支出在發生當期確認為費用。借貸支出包括實體就借用資金而發生之利息及其他成本。倘一般借貸的資金用於取得符合條件之資產，費用按個別資產以3.98%（二零一二年：3.02%）之比例資本化。

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 股息

董事建議之末期股息乃於財務狀況表之權益內列作保留溢利之獨立分配，直至股息於股東大會上獲股東批准時為止。股息乃於股東批准及宣派時才確認為負債。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

財務報表以港元，即本公司之功能及呈報貨幣呈列。本集團各個體自行決定其功能貨幣，各個體之財務報表中之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下各實體所記錄之外幣交易首先按交易日期適用之各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之匯率折算。所有因結算或換算貨幣項目所產生之差額在收益表內確認。

根據歷史成本計算，以外幣為單位之非貨幣項目須按首次交易日期之匯率換算。根據公平值計算，以外幣為單位之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率折算。換算按公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按與項目之公平值變動所產生盈虧之確認方式相符之方法處理（即其公平值收益或虧損在其他全面收益或損益中確認之項目之換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認）。

若干海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等個體之資產及負債按報告期末之匯率折算為本公司之呈報貨幣，該等個體之收益表按本年度之加權平均兌換率折算為港元。因此產生之匯兌差額於其他全面收益表中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外個體時，該特定海外業務相關之其他全面收益部份被確認於收益表中。

## 2.4 主要會計政策概述 (續)

### 外幣 (續)

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報之收入、開支、資產及負債呈報金額及附加之披露以及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### *經營租賃協議 — 本集團作為出租人*

本集團已於其投資物業組合上訂立了商業物業租賃協議。本集團已基於對有關安排之條款及條件所作之評估，確定持有此等出租作經營租賃之物業的重大風險及回報。

#### *投資物業與待出售物業之區別*

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業或待出售物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。

待出售物業乃本集團持有擬於本集團一般業務過程中出售之物業。

本集團須就個別物業作出判斷，以釐定租出物業是否分類為待出售物業或投資物業。



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 判斷 (續)

##### 投資物業與自用物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業，並已制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業。因此，本集團會考慮一項物業所產生之現金流量是否基本不受集團所持有之其他資產影響。

一些物業其中部份乃為賺取租金或資本升值而持有，而另一部份乃為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部份可以分開出售（或按融資租賃分開出租），則本集團會對該等部份分開進行會計處理。倘該等部份不能分開出售，則只有一少部份乃為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有之情況下，該物業才屬投資物業。

本集團對各項物業作判斷，以釐定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業之資格。

##### 發展中投資物業

未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平值可釐定之時或建築已告完成為止（以較早者為準）。董事推斷，在建中投資物業之公平值未能可靠地計量，因此，在建中投資物業繼續按成本計量，直至建築已大致完成及餘下建築成本能可靠地估計為止。

##### 投資物業之遞延稅項

為計算以公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團位於中國之投資物業乃根據一商業模式持有，而該商業模式之目標乃隨著時間過去（而非透過出售）消耗包含在該等投資物業內之絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團位於中國之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平值模式計量之投資物業之賬面值此假設已被駁回。

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 判斷 (續)

#### 投資物業之遞延稅項 (續)

本集團位於香港之投資物業乃根據一商業模式持有，而該商業模式之目標並非隨著時間過去消耗包含在該等投資物業內之絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團位於香港之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平值模式計量之投資物業之賬面值此假設未被駁回。

### 不確定性之估計

於報告期末估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源說明如下。

#### 估計待出售發展中物業及待出售已完成物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。有關本集團之待出售發展中物業及待出售已完成物業之詳情載於財務報表附註24。

#### 估計待出售發展中物業之預算成本總額及完成物業之成本

待出售發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展中物業應佔之任何其他直接成本。於估計待出售發展中物業之預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 不確定性之估計 (續)

##### 估計投資物業之公平值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格之用作參考，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及（在可能情況下）外在證據（例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金）作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

本集團作出公平值估計之主要假設包括與以下相關者：相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金、適當之折讓率、預計未來市場租金及未來維修保養成本。有關本集團所持投資物業之詳情載於財務報表附註16。

##### 本年度所得稅及遞延所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定稅項撥備金額及繳納有關稅項時間時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，交易及計算均難以明確釐定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與最初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

## 3. 重大會計判斷及估計 (續)

### 不確定性之估計 (續)

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷之應課稅溢利而確認為所有未動用稅項資產。管理層需要根據未來應課稅溢利之可能時間及程度及未來稅務計劃之策略作重要判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。其他詳情列載於本財務報表附註21。

#### 土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例，所有因轉讓中國大陸房地產物業所得收益，由一九九四年一月一日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)。

於中國大陸從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國大陸城市所實施之土地增值稅均有所不同，本集團尚未就若干土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 4. 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。

## 4. 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	363,330
分類業績	1,860	10,964	468,462	3,599	484,885
對賬：					
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)
所佔聯營公司及共同控制 實體溢利及虧損					14,497
除稅前溢利					443,322
分類資產	92,489	2,272,299	6,505,855	1,592,218	10,462,861
對賬：					
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					650,281
資產總值					9,683,019
分類負債	18,222	1,233,381	468,992	411,017	2,131,612
對賬：					
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					4,053,130
負債總值					4,261,128
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*	722	2,351	397,681	176	400,930

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 4. 經營分類資料 (續)

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 (重列)
<b>分類收入：</b>					
銷售予外界客戶	159,608	735,687	125,158	38,577	1,059,030
<b>分類業績</b>					
對賬：	2,963	211,183	209,892	1,381	425,419
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					381,075
<b>分類資產</b>					
對賬：	88,705	1,858,345	5,631,837	1,557,587	9,136,474
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					1,154,172
資產總值					8,506,236
<b>分類負債</b>					
對賬：	19,130	1,216,258	453,471	406,171	2,095,030
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 (重列)					3,366,315
負債總值					3,559,457
<b>其他分類資料：</b>					
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*	421	300	192,610	6,533	199,864

\* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

## 4. 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
其他國家	1,149	1,306
	<b>363,330</b>	<b>1,059,030</b>

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 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
香港	2,586,482	2,208,101
中國大陸	3,655,111	3,162,074
	<b>6,241,593</b>	<b>5,370,175</b>

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。



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 5. 收入及其他收入

收入乃本集團之營業額，營業額乃指年內扣除退款及貿易折扣之售出貨品發票淨值；物業銷售所得收入；租金收入總額及物業管理收入。

收入及其他收入分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入		
商品銷售	124,960	159,608
物業銷售	43,415	735,687
租金收入總額	192,718	161,504
物業管理收入	2,237	2,231
	<u>363,330</u>	<u>1,059,030</u>
其他收入		
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>

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	本集團	
	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銀行貸款之利息	2,659	2,642
減：撥作物業發展項目資本之利息	(42,507)	(26,601)
	<u>59,782</u>	<u>50,550</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	本集團	
	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 (附註14)	12,342	12,273
預付土地租賃款項之攤銷 (附註15)	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 (附註8))：		
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>

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 7. 除稅前溢利 (續)

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
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**	<u>76,220</u>	<u>76,424</u>
	<u>(117,226)</u>	<u>(85,216)</u>
投資物業租金收入減直接營運開支港幣41,910,000元 (二零一二年：港幣40,045,000元)	(113,855)	(85,113)
匯兌差額淨額	20	1,516
投資物業按公平值之收益淨額 (附註16)	(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)
利息收入	(7,208)	(8,064)
撥回應收貿易賬款之減值 (附註26)	(15)	(24)
出售投資物業之收益淨額	(2,269)	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	(231)	(272)

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)。

\* 該金額包括停車場營運之租金開支港幣8,954,000元 (二零一二年：港幣10,846,000元)，已計入綜合收益表內「銷售成本」中。

\*\* 本年度開支已計入綜合收益表內「銷售成本」中。

## 8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條，年內董事之酬金詳情披露如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
酬金	<u>250</u>	<u>250</u>
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	<b>8,363</b>	8,110
與表現掛鈎之酌情花紅*	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
	<u><b>11,363</b></u>	<u>11,110</u>
	<u><b>11,613</b></u>	<u>11,360</u>

\* 與表現掛鈎之花紅經參考該兩個年度內之營運業績、個別表現及可比較之市場統計資而釐定。

### (a) 獨立非執行董事

年內發放予獨立非執行董事之酬金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
楊國雄	<b>50</b>	50
王敏剛	<b>50</b>	50
陳家俊	<u>50</u>	<u>50</u>
	<u><b>150</b></u>	<u>150</u>

本年度內並無任何其他應付酬金予獨立非執行董事（二零一二年：無）。

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 8. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事及非執行董事

	酬金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	與表現掛鈎 之酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
<b>二零一三年</b>					
執行董事：					
王世榮	—	4,000	1,500	—	5,500
馮文起	—	4,363	1,500	—	5,863
	—	8,363	3,000	—	11,363
非執行董事：					
王查美龍	—	—	—	—	—
范仲瑜	50	—	—	—	50
唐漢濤	50	—	—	—	50
	100	—	—	—	100
	100	8,363	3,000	—	11,463
<b>二零一二年</b>					
執行董事：					
王世榮	—	4,000	1,500	—	5,500
馮文起	—	4,110	1,500	—	5,610
	—	8,110	3,000	—	11,110
非執行董事：					
王查美龍	—	—	—	—	—
范仲瑜	50	—	—	—	50
唐漢濤	50	—	—	—	50
	100	—	—	—	100
	100	8,110	3,000	—	11,210

本年度內董事概無根據任何安排放棄或同意放棄彼等之酬金。

## 9. 五位薪酬最高僱員

本年度內五位薪酬最高僱員包括兩位董事(二零一二年：兩位)，彼等之薪酬詳情載於附註8內。年內其餘三位(二零一二年：三位)薪酬最高及非董事之僱員之薪酬詳情載列如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	6,248	5,394
與表現掛鈎之酌情花紅	4,216	4,178
退休金計劃供款	136	138
	<b>10,600</b>	<b>9,710</b>

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	1	1
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	—	—
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	—	—
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	—	1
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	1	—
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	—	1
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	—	—
港幣5,000,001元－港幣5,500,000元	1	—
	<b>3</b>	<b>3</b>

## 10. 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。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 10. 所得稅 (續)

	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 (附註21)	14,830	31,821
年內稅項總額	<u>25,078</u>	<u>93,838</u>

採用本公司及其大部份附屬公司經營所在司法權區之法定稅率計算之除稅前溢利適用稅項開支，與按實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	<u>443,322</u>	<u>381,075</u>
按法定稅率16.5% (二零一二年：16.5%) 計算之稅項	73,148	62,877
不同稅率對其他司法權區經營之公司之影響	8,799	26,483
毋須課稅之收入	(60,509)	(11,268)
不可扣稅之費用	7,645	5,187
動用以往期間之稅項虧損	(3,575)	(447)
未確認之稅項虧損	7,903	5,633
應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損	(2,392)	(1,403)
土地增值稅	5,774	15,105
其他	(11,715)	(8,329)
按本集團實際稅率5.7% (二零一二年 (重列)：24.6%) 計算之稅項	<u>25,078</u>	<u>93,838</u>

## 10. 所得稅 (續)

所佔聯營公司之稅項開支淨額為港幣3,981,000元(二零一二年：港幣1,576,000元)，已計入綜合收益表「所佔聯營公司溢利及虧損」內。截至二零一三年三月三十一日止年度並無所佔共同控制實體之稅項開支(二零一二年：無)。

## 11. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利已包括於本公司財務報表內處理之溢利港幣30,218,000元(二零一二年：港幣64,525,000元)。

## 12. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
建議末期股息－每股普通股份港幣5仙 (二零一二年：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。

## 13. 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)。



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 13. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利 (續)

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)
<b>盈利</b>		
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	<b>242,540</b>	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	<b><u>242,540</u></b>	<b><u>126,748</u></b>

14. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃土地 及樓宇		租賃物業 裝修	廠房 及機器	汽車	傢俬、 裝修 及設備	總額
	香港	中國大陸					
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一三年三月三十一日							
二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日：							
成本	51,800	65,085	41,353	11,311	9,376	23,277	202,202
累計折舊	(18,163)	(22,753)	(19,069)	(10,577)	(5,456)	(15,412)	(91,430)
賬面淨值	<u>33,637</u>	<u>42,332</u>	<u>22,284</u>	<u>734</u>	<u>3,920</u>	<u>7,865</u>	<u>110,772</u>
二零一二年四月一日，							
已扣除累計折舊	33,637	42,332	22,284	734	3,920	7,865	110,772
增加	-	-	42	33	2,231	1,485	3,791
出售	-	-	-	-	(1,012)	-	(1,012)
年內折舊撥備	(1,042)	(3,254)	(3,433)	(517)	(1,382)	(2,714)	(12,342)
匯兌調整	-	794	557	5	62	135	1,553
二零一三年三月三十一日， 已扣除累計折舊	<u>32,595</u>	<u>39,872</u>	<u>19,450</u>	<u>255</u>	<u>3,819</u>	<u>6,771</u>	<u>102,762</u>
二零一三年三月三十一日：							
成本	51,800	66,342	42,172	11,513	9,163	25,015	206,005
累計折舊	(19,205)	(26,470)	(22,722)	(11,258)	(5,344)	(18,244)	(103,243)
賬面淨值	<u>32,595</u>	<u>39,872</u>	<u>19,450</u>	<u>255</u>	<u>3,819</u>	<u>6,771</u>	<u>102,762</u>

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

### 本集團

	租賃土地 及樓宇		租賃物業 裝修	廠房 及機器	汽車	傢俬、 裝修 及設備	總額
	香港	中國大陸					
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一二年三月三十一日							
二零一一年四月一日：							
成本	56,455	62,735	36,127	10,856	8,980	21,190	196,343
累計折舊	(18,594)	(18,816)	(15,104)	(9,584)	(5,249)	(13,191)	(80,538)
賬面淨值	<u>37,861</u>	<u>43,919</u>	<u>21,023</u>	<u>1,272</u>	<u>3,731</u>	<u>7,999</u>	<u>115,805</u>
二零一一年四月一日，							
已扣除累計折舊	37,861	43,919	21,023	1,272	3,731	7,999	115,805
增加	-	-	4,088	58	1,657	2,235	8,038
出售	-	-	-	-	(209)	(199)	(408)
年內折舊撥備	(1,113)	(3,195)	(3,589)	(636)	(1,376)	(2,364)	(12,273)
轉撥至投資物業	(3,111)	-	-	-	-	-	(3,111)
匯兌調整	-	1,608	762	40	117	194	2,721
賬面淨值	<u>37,861</u>	<u>43,919</u>	<u>21,023</u>	<u>1,272</u>	<u>3,731</u>	<u>7,999</u>	<u>115,805</u>
二零一二年三月三十一日，							
已扣除累計折舊	<u>33,637</u>	<u>42,332</u>	<u>22,284</u>	<u>734</u>	<u>3,920</u>	<u>7,865</u>	<u>110,772</u>
二零一二年三月三十一日：							
成本	51,800	65,085	41,353	11,311	9,376	23,277	202,202
累計折舊	(18,163)	(22,753)	(19,069)	(10,577)	(5,456)	(15,412)	(91,430)
賬面淨值	<u>33,637</u>	<u>42,332</u>	<u>22,284</u>	<u>734</u>	<u>3,920</u>	<u>7,865</u>	<u>110,772</u>

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

### 本集團

以租約持有之土地及樓宇詳情如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中期租賃：		
香港	51,800	51,800
中國大陸	39,290	38,693
於中國大陸之長期租賃	<u>27,052</u>	<u>26,392</u>
	<u><u>118,142</u></u>	<u><u>116,885</u></u>

### 本公司

	傢俬、裝修 及設備 港幣千元
二零一三年三月三十一日	
二零一二年三月三十一日、二零一二年四月一日及 二零一三年三月三十一日：	
成本	83
累計折舊	<u>(82)</u>
賬面淨值	<u><u>1</u></u>

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

傢俬、裝修  
及設備  
港幣千元

二零一二年三月三十一日

二零一一年四月一日：

成本	82
累計折舊	<u>(81)</u>

賬面淨值	<u><u>1</u></u>
------	-----------------

二零一一年四月一日，已扣除累計折舊

1

增加	1
年內折舊撥備	<u>(1)</u>

二零一二年三月三十一日，已扣除累計折舊

1

二零一二年三月三十一日：

成本	83
累計折舊	<u>(82)</u>

賬面淨值	<u><u>1</u></u>
------	-----------------

於二零一三年三月三十一日，本集團賬面淨值約港幣32,595,000元(二零一二年：港幣33,637,000元)之租賃土地及樓宇已予抵押，以獲取一般銀行信貸，有關詳情載於附註31(a)(vii)。

## 15. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初	15,100	15,765
年內確認	(1,261)	(1,243)
匯兌調整	214	578
年末	14,053	15,100
流動部份	(1,261)	(1,243)
非流動部份	12,792	13,857

以租約持有之土地乃根據中期租賃持有且位於中國大陸。

## 16. 投資物業

### 本集團

	二零一三年		合計 港幣千元
	按公平值 列賬之已完成 投資物業 港幣千元	按成本值 列賬之在建中 投資物業 港幣千元	
於二零一二年四月一日	4,116,929	1,128,617	5,245,546
增加	13,788	383,351	397,139
出售	(12,212)	—	(12,212)
公平值調整之收益淨額	421,624	—	421,624
匯兌調整	48,171	25,771	73,942
於二零一三年三月三十一日	4,588,300	1,537,739	6,126,039

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 16. 投資物業 (續)

#### 本集團

	二零一二年		合計 港幣千元
	按公平值 列賬之已完成 投資物業 港幣千元	按成本值 列賬之在建中 投資物業 港幣千元	
於二零一一年四月一日	3,851,538	932,963	4,784,501
增加	27,015	164,811	191,826
轉撥自物業、廠房及設備	8,600	—	8,600
出售	(13,722)	—	(13,722)
公平值調整之收益淨額	180,184	—	180,184
匯兌調整	63,314	30,843	94,157
於二零一二年三月三十一日	<u>4,116,929</u>	<u>1,128,617</u>	<u>5,245,546</u>
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元

#### 按類別及地區分析：

位於香港之長期租賃土地及樓宇	<b>1,314,200</b>	1,191,100
位於香港之中期租賃土地及樓宇	<b>1,236,600</b>	999,000
位於中國大陸之中期租賃土地及樓宇	<b>3,575,239</b>	3,055,446
	<b><u>6,126,039</u></b>	<u>5,245,546</u>

## 16. 投資物業 (續)

於報告期末，所有已完成投資物業已由獨立之專業執業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及黃開基測計師行根據彼等現時用途公開市值重估。若干已完成投資物業按經營租賃租予第三方，有關進一步詳情概述於財務報表附註38(a)。

在建中投資物業包括於年內產生及撥作資本之利息開支港幣25,218,000元(二零一二年：港幣14,336,000元)。

本集團之在建中投資物業乃按成本計量，直至公平值能可靠地釐定或建築完成為止。本集團認為其在建中投資物業之公平值未能可靠地計量，因此該等物業在綜合財務狀況表中按成本計量。

本集團於報告期末當日賬面總值為港幣6,109,439,000元(二零一二年：港幣5,071,151,000元)之投資物業已抵押予本集團之往來銀行，以獲取銀行信貸，詳情載於財務報表附註31(a)(i)。此外，本集團若干銀行貸款以轉讓本集團投資物業租賃之租金收入來抵押，詳情載於財務報表附註31(a)(iv)。

本集團投資物業之進一步資料載列於第143頁至第146頁之「物業之詳細資料」內。

## 17. 商譽

### 本集團

港幣千元

於二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日、  
二零一二年四月一日及二零一三年三月三十一日：

成本	2,463
累計減值	(2,463)
賬面淨值	—



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港上市股份，按成本值	826,285	823,125
非上市股份，按成本值	95,249	95,249
	<b>921,534</b>	<b>918,374</b>
上市股份之市值	<b>889,363</b>	<b>730,595</b>

已計入本公司流動資產之應收附屬公司之款項均為無抵押、免息及無固定還款期。已包括在非流動資產中之應收附屬公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟根據董事的意見，該等款項預期無須在一年內償還。該等應收附屬公司之款項之賬面值與公平值相若。

由本集團持有之若干附屬公司之股份已予抵押，以獲得本集團之銀行貸款，有關詳情載於附註31(a)(iii)。

於本年度，本集團已向非控股權益股東增購於漢國置業有限公司（「漢國」）之股本權益。所增購權益所佔之漢國資產淨值多於已付代價之數額為港幣7,612,000元（二零一二年：港幣26,944,000元），已計入其他儲備。

18. 於附屬公司之投資 (續)

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
利盈集團控股有限公司	英屬處女群島	美金1元	-	100.00	成衣採購代理
Champion Fine International Investments Inc.#	加拿大	加幣1元	-	55.77	投資控股
建盈物業管理有限公司	香港	港幣100元	-	55.77	物業管理
建盈停車場有限公司	香港	港幣2,060,000元 (二零一二年： 港幣760,000元)	-	55.77	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	代理人服務
東莞建業製衣有限公司#1	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國大陸	港幣11,100,000元 (二零一二年： 港幣9,000,000元)	-	100.00	成衣製造
東莞萬利金工業城開發 有限公司#1	中國／ 中國大陸	港幣50,000,000元 <sup>2</sup>	-	100.00	物業持有及發展
Full Yip Development Limited	英屬處女群島／ 香港	美金1元	-	55.77	持有及出租物業
佛山市南海信達房地產 有限公司#1	中國／ 中國大陸	港幣300,000,000元	-	55.77	物業發展
廣州漢國福強地產開發 有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣185,000,000元	-	33.46 <sup>3</sup>	物業發展
廣州市漢國恒生房地產 開發有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣220,000,000元	-	41.83 <sup>3</sup>	物業發展
廣州華銀房地產開發有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣80,000,000元	-	55.77	物業發展
廣州勝晉房地產有限公司#1	中國／ 中國大陸	人民幣200,000,000元 (二零一二年： 人民幣40,000,000元)	-	55.77	物業發展

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 18. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市同孚物業管理有限公司 <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	人民幣44,400,000元	-	55.77	持有及出租物業
廣州中旅大道房地產開發 有限公司 <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	人民幣90,000,000元	-	55.77	物業發展
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	投資控股
漢國置業有限公司	香港	港幣480,286,201元	55.77	-	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司 <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	港幣30,000,000元	-	55.77	物業發展
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	持有及出租物業
浩榮實業(重慶)有限公司 (前稱浩輝地產(重慶) 有限公司) <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	美金14,300,000元	-	55.77	持有及出租物業
Island Parking Limited	英屬處女群島／香港	美金10元	-	55.77	持有及出租物業
J.L. Chinney (Holdings) Company Limited	英屬處女群島	美金1,250,000元	100.00	-	投資控股
J.L. Garment Manufacturers Limited	香港	港幣1,000,000元	-	100.00	成衣貿易
百寧集團有限公司	香港	港幣8,000,000元	-	100.00	成衣貿易
百寧投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	100.00	持有物業

## 18. 於附屬公司之投資 (續)

公司名稱	成立／註冊 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 已繳註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
英都發展有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	持有及出租物業
Lido Parking Limited	英屬處女群島／香港	美金1元	-	55.77	持有及出租物業
Multi-Investment Group Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	美金1元	-	100.00	投資控股
溢利佳發展有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	投資控股
深圳市廣海投資有限公司 <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	人民幣600,000,000元	-	55.77	物業發展
深圳漢國華業發展有限公司 <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	人民幣50,000,000元	-	55.77	持有及出租物業
寶軒酒店管理有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	出租物業
寶軒酒店(尖沙咀)管理有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	出租物業
浩昌地產(重慶)有限公司 <sup>#1</sup>	中國／ 中國大陸	美金30,000,000元	-	55.77	物業發展
毅信投資有限公司	香港	港幣2元	-	55.77	投資控股
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	55.77	貸款

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 18. 於附屬公司之投資 (續)

- # 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核。
- 1 此等附屬公司乃於中國註冊為外資企業，經營期由25至50年。
- 2 該公司為合資經營企業。根據與合營伙伴簽訂之協議，本集團：
- 負責注入該公司全數註冊資本
  - 有權分享該公司85%溢利，但須承擔其所有虧損
  - 有權在該公司清盤時獲得其全數剩餘資產淨值
- 3 本集團透過一間非全資附屬公司持有該等公司之控股間接權益，故本集團能操控該等公司之財務及經營政策，該等公司因而入賬列作附屬公司。

董事認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將過於冗長，故上述資料只包括對本年度集團業績或資產淨值有重要影響之主要附屬公司。

### 19. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收購產生之商譽	18,374	—
所佔資產淨值	474,918	114,045
	<b>493,292</b>	<b>114,045</b>
上市股份市值	75,296	58,852

## 19. 於聯營公司之投資 (續)

該聯營公司之詳情如下：

名稱	所持有已發行股份詳情	註冊成立地點	本集團所佔 擁有權百分比
建聯集團有限公司 (「建聯」) <sup>#</sup>	每股面值港幣0.10元 之普通股	百慕達	29.10
建業經貿有限公司 (「建業經貿」) <sup>*</sup>	每股面值港幣100元 之普通股	香港	11.15

<sup>\*</sup> 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核

<sup>#</sup> 建聯為一間投資控股公司，其附屬公司從事工業產品製造及銷售及承建建築相關之業務，以及上蓋建築及地基打樁工程。

建聯財務報表之財政年度年結日為十二月三十一日。綜合財務報表已就建聯與本集團成員公司於一月一日至三月三十一日之間進行之重大交易作出調整。

本集團透過本公司一間全資附屬公司持有建聯之股權。

於二零一二年九月十八日，本集團與建業發展有限公司(「建業發展」)及運泰集團有限公司訂立一項買賣協議，以認購2,600股股份，佔建業經貿之20%股本權益(「收購事項」)。由於建業發展是由本公司主席兼主要股東王世榮所控制之公司，故建業發展為本公司之關連人士，因此根據上市規則，該收購事項構成本公司之主要及關連交易。

收購事項之購買代價以現金代價港幣368,537,000元支付。收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年九月十八日之公佈及本集團日期為二零一二年十月二十五日之通函。收購事項已於二零一三年二月十五日完成，而金額為港幣18,374,000元之商譽(即購買代價超出本集團於收購事項完成日期建業經貿可識別資產淨值之公平值中之權益之數額)經已獲確認。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 19. 於聯營公司之投資 (續)

摘錄自其財務報表之本公司聯營公司財務資料，概要如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產總值	3,794,815	1,400,048
負債總值	(1,391,685)	(869,172)
收入	2,852,015	2,220,451
年內溢利	44,302	22,941

### 20. 於共同控制實體之投資

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
所佔之資產淨值	199	3,433

上述所有於共同控制實體之投資由本公司間接持有。

計入流動資產之應收共同控制實體之款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。該等應收共同控制實體之款項之賬面值與其公平值相若。

主要共同控制實體之詳情如下：

公司名稱	已發行股本詳情	成立地點	應佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分配	
Two City Hall Place Limited <sup>#</sup>	普通股股本 加幣100元	加拿大	27.89	27.89	27.89	物業發展

<sup>#</sup> 並非由安永會計師事務所(香港)或安永會計師事務所環球網絡之其他成員公司審核。

上表包括董事認為對本年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值重大部份之本集團共同控制實體。董事會認為提供其他共同控制實體之詳情將使本文過於冗長。

## 20. 於共同控制實體之投資 (續)

本集團共同控制實體之財務資料概要呈列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
所佔共同控制實體資產及負債：		
非流動資產總值	581	3,823
流動資產總值	152	666
流動負債總值	<u>(534)</u>	<u>(1,056)</u>
資產淨值	<u>199</u>	<u>3,433</u>
所佔共同控制實體業績：		
收入總額	-	2,336
開支總額	<u>-</u>	<u>(512)</u>
年內溢利	<u>-</u>	<u>1,824</u>



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 21. 遞延稅項

本年度內，遞延稅項資產／(負債)之變動如下：

#### 本集團

	相關項目之 折舊撥備差額 港幣千元	重估投資物業 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一一年四月一日，如前呈報	(1,331)	(443,887)	577	(3,289)	(447,930)
會計政策變動					
— 採納香港會計準則第12號 修訂 (附註2.2)	—	203,004	—	—	203,004
於二零一一年四月一日，重列	(1,331)	(240,883)	577	(3,289)	(244,926)
年內於收益表扣除之					
遞延稅項 (重列) (附註10)	(392)	(31,429)	—	—	(31,821)
匯兌調整	—	(11,566)	—	—	(11,566)
於二零一二年三月三十一日					
之遞延稅項負債淨額	<u>(1,723)</u>	<u>(283,878)</u>	<u>577</u>	<u>(3,289)</u>	<u>(288,313)</u>
於二零一二年四月一日，如前呈報	(1,723)	(499,847)	577	(3,289)	(504,282)
會計政策變動					
— 採納香港會計準則第12號 修訂 (附註2.2)	—	215,969	—	—	215,969
於二零一二年四月一日，重列	(1,723)	(283,878)	577	(3,289)	(288,313)
年內於收益表扣除之遞延稅項					
(附註10)	118	(14,948)	—	—	(14,830)
匯兌調整	—	(6,974)	—	—	(6,974)
於二零一三年三月三十一日					
之遞延稅項負債淨額	<u>(1,605)</u>	<u>(305,800)</u>	<u>577</u>	<u>(3,289)</u>	<u>(310,117)</u>

## 21. 遞延稅項 (續)

就財務狀況表呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為本集團就財務報表而提供之遞延稅項結餘分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	243	199
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨值	(310,360)	(288,512)
	<u>(310,117)</u>	<u>(288,313)</u>

於報告期末，本集團之未確認可扣稅暫時差額為港幣1,238,000元(二零一二年：港幣1,277,000元)，於香港及中國大陸產生之未確認稅項虧損分別為港幣1,177,472,000元(二零一二年：港幣1,166,018,000元)及港幣44,975,000元(二零一二年：港幣35,223,000元)，而本公司於香港產生之稅項虧損為港幣41,128,000元(二零一二年：港幣51,334,000元)。在香港產生之稅項虧損可用作抵銷該等公司之未來應課稅溢利，而在中國大陸產生之稅項虧損將於一至五年內屆滿，可供抵銷未來之溢利。並未就有關虧損確認遞延稅項資產，乃因遞延稅項資產來自於一段時間一直錄得虧損之公司，而且該等附屬公司不被認為會出現可動用之稅務虧損之應課稅溢利。

於二零一三年三月三十一日，本集團並無就於中國大陸及加拿大成立的附屬公司之未匯出盈利產生之應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分配有關盈利。於二零一三年三月三十一日，有關於中國大陸及加拿大附屬公司之投資而出現未確認遞延稅項負債之暫時差異總額合共港幣380,705,000元(二零一二年：港幣371,828,000元)，而扣除非控股權益後之金額為港幣293,315,000元(二零一二年：港幣286,565,000元)。

本公司派付予股東之股息概無附有所得稅影響。

本公司並無重大之未經確認遞延稅項負債(二零一二年：無)。

## 22. 應收貸款

應收貸款為無抵押、按年利率5釐計息及須於二零一一年七月一日至二零一四年十二月三十一日分42個月償還。該賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 23. 存貨

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
原料	953	1,160
在製品	4,752	5,384
製成品	355	487
	<u>6,060</u>	<u>7,031</u>

### 24. 待出售發展中物業及待出售已完成物業

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
待出售已完成物業	270,992	196,083
待出售發展中物業	<u>1,932,238</u>	<u>1,596,205</u>
	<u>2,203,230</u>	<u>1,792,288</u>
待出售發展中物業		
— 預期可於以下期間變現：		
— 一年內	415,740	244,212
— 一年後	686,836	550,118
— 仍待建造而預期可於一年後變現	<u>829,662</u>	<u>801,875</u>
	<u>1,932,238</u>	<u>1,596,205</u>

待出售發展中物業及待出售已完成物業包括本年度內截至物業發展完成前已產生及撥作資本之利息支出港幣17,289,000元(二零一二年：港幣12,265,000元)。

本集團於報告期末已抵押賬面總值為港幣552,045,000元(二零一二年：港幣319,001,000元)之若干待出售發展中物業及待出售已完成物業以獲取本集團之銀行信貸，進一步詳情載於財務報表附註31(a)(ii)。

## 24. 待出售發展中物業及待出售已完成物業 (續)

本集團所涉及風險在於，有關位於中國之待出售發展中物業（於報告期末之賬面值為港幣698,238,000元（二零一二年：港幣576,652,000元））之若干土地，可能會因為不符合需於以往年度完成土地上的建造工程之規定而被中國相關政府當局收回。董事認為，國土管理局在不付賠償下收回物業之機會甚微，因為本集團已於過往年度全數支付地價，並已獲得相關政府當局批准修改和申請延長數項建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，此外土地上之建築工程經已開始，而若干物業單位之建築經已完成及若干已完成物業已交付予買家。

位於中國一幅無產權負擔的發展地盤之其中一部份面積為24,067平方米的土地使用權，於其中一名前擁有土地權益人士採取法律行動後被中國法院頒令凍結，涉及價值相等於約港幣69,000,000元（二零一二年：港幣68,000,000元）。就此方面所取得之書面法律意見認為，上述前擁有權益人士提出的指控並無法律根據，故並無效力。基於該法律意見，董事相信該凍結令對項目之發展並無任何重大影響。

待出售發展中物業及待出售已完成物業之詳情如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中期租賃：		
香港	4,437	4,437
中國大陸	311,969	274,899
長期租賃：		
中國大陸	<u>1,886,824</u>	<u>1,512,952</u>
	<u><b>2,203,230</b></u>	<u><b>1,792,288</b></u>

本集團待出售發展中物業及待出售已完成物業之進一步資料載列於第143頁至第146頁之「物業之詳細資料」內。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 25. 按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於香港上市之股本投資，按市值	<u>64,736</u>	<u>54,039</u>	<u>64,126</u>	<u>53,586</u>

股本投資於二零一三年及二零一二年三月三十一日分類為持作買賣投資。

上述上市股本投資之公平值乃按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報之買入價而釐定。

於二零一三年三月三十一日，本集團於報告期末已抵押賬面值為港幣64,126,000元（二零一二年：港幣53,586,000元）之若干上市股本投資以獲取本集團銀行借貸，進一步詳情載於財務報表附註31(a)(v)。

本集團之短期投資於本財務報表批准日期之市值約為港幣53,865,000元。

### 26. 應收貿易賬款及票據

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易賬款及票據	21,390	14,273
減值	<u>(1,091)</u>	<u>(1,129)</u>
	<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。

## 26. 應收貿易賬款及票據 (續)

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：

	本集團	
	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
	<u>20,299</u>	<u>13,144</u>

應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初	1,129	1,181
不能收取之撇銷款項	(23)	(28)
撥回之減值虧損 (附註7)	(15)	(24)
年末	<u>1,091</u>	<u>1,129</u>

上述應收貿易賬款之減值撥備包括撥備前之賬面值為港幣1,091,000元(二零一二年：港幣1,129,000元)之個別已減值貿易賬款之撥備港幣1,091,000元(二零一二年：港幣1,129,000元)。個別已減值之應收貿易賬款與處於財務困境之客戶有關，而預期不可能收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 26. 應收貿易賬款及票據 (續)

不視為減值之應收貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
未逾期亦無減值	9,736	8,417
逾期少於30天	5,515	3,429
逾期30天至90天	3,275	1,298
逾期超過90天	1,773	—
	<u>20,299</u>	<u>13,144</u>

未逾期亦無減值之應收款項來自多名不同之客戶，該等客戶最近並無拖欠記錄。

已逾期但無減值之應收款項來自若干於本集團擁有良好付款記錄之獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事相信，由於信貸質素並無重大變化，加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故無必要就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品及信貸增級工具。

於報告期末，本公司並無應收貿易賬款（二零一二年：無）。

### 27. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
預付款項	19,569	12,353	40	40
按金	12,253	10,961	—	—
其他應收款項	44,361	35,446	148	118
減值	(10,978)	(10,982)	—	—
	<u>65,205</u>	<u>47,778</u>	<u>188</u>	<u>158</u>

概無按金已逾期或已減值。減值撥備與其他應收款項有關。

## 27. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

上述其他應收款項之減值撥備包括撥備前之賬面值為港幣10,978,000元(二零一二年：港幣10,982,000元)之一項已減值的其他應收款項之撥備港幣10,978,000元(二零一二年：港幣10,982,000元)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。

未逾期亦無減值之其他應收款項餘額來自最近並無拖欠記錄之大量獨立方。

## 28. 現金及現金等值及已抵押存款

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現金及銀行結餘	341,305	666,495	26,199	17,712
定期存款	242,803	433,052	—	63,120
	584,108	1,099,547	26,199	80,832
減：已抵押定期存款：				
作為銀行貸款之抵押 (附註31(a)(vi))	(120,803)	(120,371)	—	—
現金及現金等值	463,305	979,176	26,199	80,832

現金及現金等值包括受限制銀行存款港幣17,189,000元(二零一二年：港幣205,531,000元)，於建築完成前，只可在指定物業發展項目中動用。

於報告期末，本集團以人民幣計算之現金及銀行結餘(包括定期存款)為港幣270,344,000元(二零一二年：港幣464,623,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金存款根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款存期介乎三個月至一年，而存期則視乎本集團之即時現金需要，及按有關之短期定期存款利率計息。銀行結餘及已抵押存款乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 29. 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：

	本集團	
	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	—
	<u>28,190</u>	<u>36,445</u>

應付貿易賬款為免息，一般於30天至60天期內結付。

於報告期末，本公司並無任何應付貿易賬款(二零一二年：無)。

### 30. 與關連公司之結餘

與關連公司之結餘為無抵押，免息及無固定還款期。

## 31. 計息銀行及其他貸款

### 本集團

	二零一三年三月三十一日			二零一二年三月三十一日		
	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款 – 無抵押	4.4	二零一三年至 二零一四年	48,000	2.3	二零一三年	300,000
銀行貸款 – 已抵押	1.6-7.4	二零一三年至 二零一四年 或按要求	1,354,316	1.1-7.2	二零一二年至 二零一三年 或按要求	709,265
			<u>1,402,316</u>			<u>1,009,265</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款 – 無抵押	4.4	二零一五年	552,000			–
銀行貸款 – 已抵押	2.0-7.4	二零一四年至 二零二零年	1,712,333	1.8-7.2	二零一三年至 二零二零年	1,980,897
			<u>2,264,333</u>			<u>1,980,897</u>
			<u><u>3,666,649</u></u>			<u><u>2,990,162</u></u>

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 31. 計息銀行及其他貸款 (續)

本公司

	二零一三年			二零一二年		
	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元	實際利率 (百分比)	到期年份	港幣千元

流動

	二零一三年 或按要求	二零一二年 或按要求
銀行貸款－已抵押	2.01-2.96 <b>87,000</b>	1.57-3.05 <b>147,000</b>

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元

分析為：

銀行貸款之還款期：

一年內或按要求	<b>1,402,316</b>	1,009,265	<b>87,000</b>	147,000
第二年	<b>1,098,133</b>	806,864	—	—
第三年至第五年 (首尾兩年包括在內)	<b>1,151,950</b>	1,154,799	—	—
五年後	<b>14,250</b>	19,234	—	—
	<b>3,666,649</b>	2,990,162	<b>87,000</b>	147,000

## 31. 計息銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 若干本集團之銀行貸款抵押如下：
- (i) 以於報告期末賬面總值港幣6,109,439,000元(二零一二年：港幣5,071,151,000元)之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；
  - (ii) 以於報告期末賬面總值港幣552,045,000元(二零一二年：港幣319,001,000元)之本集團若干待出售發展中物業及待出售已完成物業之按揭作為抵押；
  - (iii) 以本集團若干附屬公司之股份作為抵押；
  - (iv) 以轉讓本集團若干投資物業之租賃租金收入作為抵押；
  - (v) 以賬面值為港幣64,126,000元(二零一二年：港幣53,586,000元)之按公平值列賬並在損益表內處理之本集團若干上市股本投資作為抵押；
  - (vi) 以本集團金額為港幣120,803,000元(二零一二年：港幣120,371,000元)之若干定期存款作為抵押；及
  - (vii) 以於報告期末賬面總值約港幣32,595,000元(二零一二年：港幣33,637,000元)之本集團若干租賃土地及樓宇作為抵押。
- (b) 除相等於港幣609,649,000元(二零一二年：港幣367,062,000元)及上年度相等於港幣117,000,000元分別以人民幣及美元計算之若干銀行貸款外，於報告期末所有銀行借款均以港幣計算。

誠如財務報表附註43所詳述，本集團包含可隨時要求償還條款之計息銀行貸款港幣191,000,000元(二零一二年：港幣205,500,000元)已重新歸類為流動負債。就上述分析而言，該等貸款計入流動計息銀行及其他貸款，並分析為須於一年內或按要求償還之銀行貸款。

根據貸款之還款期限，須就貸款償還之金額為：於第一年內或按要求為港幣1,211,316,000元(二零一二年：港幣803,765,000元)；於第二年內為港幣1,110,133,000元(二零一二年：港幣821,364,000元)；於第三年至第五年內(包括首尾兩年)為港幣1,182,950,000元(二零一二年：港幣1,187,799,000元)；以及於第五年以後為港幣162,250,000元(二零一二年：港幣177,234,000元)。

本集團及本公司所有銀行貸款均按浮動利率計息。

本集團及本公司之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 32. 可換股債券

於二零零六年六月二十七日，漢國之全資附屬公司按面值發行本金總額為港幣280,000,000元於二零一一年六月到期之可換股債券（「債券」）。債券由漢國擔保，按年利率3.5%計息，並每半年支付一次。債券持有人有權於二零零六年七月二十七日或之後直至二零一一年六月二十七日前第七個營業日（包括該日），隨時將債券兌換為漢國每股面值港幣1.00元之股份，初步兌換價為每股港幣4.00元（可於若干情況下調整）。債券之兌換價於二零零八年十月三日由每股港幣4.00元調整至每股港幣3.90元，並由二零零九年十月六日起由每股港幣3.90元調整至港幣3.80元。債券之兌換價由二零一零年九月二十日起由每股港幣3.80元進一步調整至每股港幣3.75元。任何無兌換之債券應於二零一一年六月二十七日期時按其本金額之124.5481%贖回。當債券發行時，類似但無兌換權之債券之當時市場利率較債券發行時之利率為高。

於發行日，債券負債部份之公平值以類似但無兌換權之債券之相同市場利率估計。剩餘金額撥歸為權益部份，並列入股東權益之中。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，漢國按總代價港幣192,000,000元，透過場外購買購回本金總額為港幣192,000,000元之部份債券。購回之債券已被註銷。本集團基於獨立專業合資格估值師行仲量聯行西門有限公司所作估值，並使用類似但無兌換權之債券之相同市場利率以釐定負債部份之公平值，而得出之公平值高於購回代價。因此，全部購回代價港幣192,000,000元已分配至負債部份，而並無剩餘金額分配至購回債券之權益部份。購回債券之賬面值港幣211,199,000元與購回代價港幣192,000,000元之間差額，即港幣19,199,000元，已計入截至二零一零年三月三十一日止年度之收益表。於購回後，有關購回債券之權益部份之金額港幣9,256,000元已於截至二零一零年三月三十一日止年度轉撥至保留溢利。

於上年度，債券之未兌換本金額港幣88,000,000元，已於二零一一年六月二十七日期時連同贖回溢價獲全數贖回。贖回總金額為港幣109,602,000元。

## 32. 可換股債券 (續)

債券之負債及權益部份之變動如下：

### 本集團

	二零一二年		合計 港幣千元
	債券之 負債部份 港幣千元	債券之 權益部份 港幣千元	
於二零一一年四月一日	108,355	5,344	113,699
利息開支	2,787	—	2,787
已付利息	(1,540)	—	(1,540)
贖回債券	(109,602)	—	(109,602)
轉撥至保留溢利	—	(5,344)	(5,344)
於二零一二年三月三十一日、 二零一二年四月一日及 二零一三年三月三十一日	—	—	—

債券之實際年利率為10.4%。於上年度，債券之負債部份之公平值乃採用同類可換股債券之相同市場利率估計。於二零一一年三月三十一日，未贖回債券之公平值約為港幣110,000,000元。未贖回債券已於二零一一年六月二十七日全數贖回。

## 33. 股本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
法定股本：		
1,000,000,000股每股面值港幣0.25元之普通股	250,000	250,000
已發行及繳足股本：		
551,368,153股每股面值港幣0.25元之普通股	137,842	137,842

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 34. 儲備

#### (a) 本集團

本集團本年度及以往年度之儲備數額及其變動，已載列於財務報表之綜合權益變動表內。

#### (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
二零一一年四月一日結餘		267,569	519,528	787,097
年內全面收益總額		—	75,325	75,325
二零一二年建議之末期股息	12	—	(27,568)	(27,568)
二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日		267,569	567,285	834,854
年內全面收益總額		—	41,018	41,018
二零一三年建議之末期股息	12	—	(27,568)	(27,568)
二零一三年三月三十一日		<u>267,569</u>	<u>580,735</u>	<u>848,304</u>

### 35. 綜合現金流量表附註

#### 主要非現金交易

增購若干待出售發展中物業及待出售已完成物業之代價港幣20,000,000元(二零一二年：港幣57,188,000元)於報告期末仍未支付而記錄為應計負債。

### 36. 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。

該擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為，一旦買家拖欠還款，相關物業之可變現淨值將足以償還尚欠之按揭本金連同應計利息及罰款，因此於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度並無在財務報表中就有關擔保作出撥備。

### 37. 資產抵押

本集團之銀行貸款以本集團之資產作抵押，有關詳情載於財務報表附註31。

### 38. 經營租賃協議

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃協議出租其若干投資物業，商議租賃年期由一至二十二年。租賃條款一般亦規定租客須支付保證金及按當時市況定期調整租金。

於二零一三年三月三十一日，本集團根據與其租客訂立之不可撤回經營租賃而將應收取之最低租金總額之年期如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
來自第三方之承諾：		
一年以內	104,016	102,797
第二年至第五年（首尾兩年包括在內）	231,841	227,128
五年後	402,070	417,594
	<u>737,927</u>	<u>747,519</u>

本集團若干銀行貸款以轉讓本集團租賃之租金收入作為抵押，詳情載於附註31(a)(iv)。

於報告期末，本公司並無作為出租人訂立經營租賃協議（二零一二年：無）。



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 38. 經營租賃協議 (續)

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其物業及辦公室設備。該等物業及辦公室設備之租賃年期商議為一至十年。

於二零一三年三月三十一日，本集團根據不可撤回經營租賃而將應付之最低租金總額之年期如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年以內	11,705	10,206
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	14,470	4,914
	<u>26,175</u>	<u>15,120</u>

本公司於報告期末概無任何經營租賃承擔(二零一二年：無)。

### 39. 資本承擔

除上文附註38(b)所述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已訂約，但未撥備： 物業發展開支	<u>1,018,503</u>	<u>863,837</u>

本公司於報告期末並無任何重大資本承擔(二零一二年：無)。

## 40. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他地方所詳述之交易外，本集團於本年度內曾與關連人士進行以下重大交易：

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已收一間聯營公司之管理費	(i)	<b>3,000</b>	3,000
向一間聯營公司收購物業	(ii)	<b>9,383</b>	—

附註：

- (i) 管理費乃向建聯收取，其計算基準為提供服務人員之投入時間。本公司董事王世榮亦為建聯之董事，並實益擁有其權益。馮文起先生為本公司及建聯之董事。
- (ii) 於年內，漢國一間全資附屬公司向建聯收購一項物業，代價為港幣**9,383,000**元，乃根據訂立買賣協議時該物業當時之市值而釐定。本公司主席兼控股股東王世榮亦為建聯之主席，並擁有建聯之控制權，因此根據上市規則第14A章，該交易構成本公司一項關連交易。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 40. 關連人士交易 (續)

#### (b) 與有關連人士之其他交易

於年內，本集團收購建業經貿之20%股本權益。該交易之進一步詳情載於財務報表附註19。

#### (c) 與有關連人士之未償還結餘

誠如財務狀況表所披露，於報告期末，本集團及本公司與本公司之附屬公司、共同控制實體及一間關連公司乃有未付清之結餘。與附屬公司、共同控制實體及一間關連公司之結餘之條款詳情已分別載於財務報表附註18、20及30。

#### (d) 本集團主要管理人員之補償

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期僱員福利	21,728	20,932
退休福利	145	138
	<u>21,873</u>	<u>21,070</u>

董事及本集團主要管理人員之酬金之進一步詳情分別載於財務報表附註8及9。

#### 41. 金融工具分類分析

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

二零一三年

本集團

##### 金融資產

	按公平值列賬 並在損益表內 處理之金融資產 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	合計 港幣千元
應收貸款	—	1,103	1,103
按公平值列賬並在			
損益表內處理之股本投資	64,736	—	64,736
應收貿易賬款及票據	—	20,299	20,299
計入預付款項、按金及			
其他應收款項之金融資產	—	45,636	45,636
應收一間關連公司之款項	—	496	496
已抵押存款	—	120,803	120,803
現金及現金等值	—	463,305	463,305
	<u>64,736</u>	<u>651,642</u>	<u>716,378</u>

二零一三年

本集團

##### 金融負債

	按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債	109,088
計入客戶按金之金融負債	23,634
計息銀行貸款	<u>3,666,649</u>
	<u>3,799,371</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 41. 金融工具分類分析 (續)

二零一二年	本集團		
金融資產	按公平值列賬 並在損益表內 處理之金融資產 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	合計 港幣千元
應收貸款	–	2,510	2,510
按公平值列賬並在 損益表內處理之股本投資	54,039	–	54,039
應收貿易賬款及票據	–	13,144	13,144
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	–	35,425	35,425
應收一間關連公司之款項	–	417	417
已抵押存款	–	120,371	120,371
現金及現金等值	–	979,176	979,176
	<u>54,039</u>	<u>1,151,043</u>	<u>1,205,082</u>
二零一二年			本集團
金融負債			按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債			162,191
計入客戶按金之金融負債			22,247
計息銀行貸款			<u>2,990,162</u>
			<u>3,174,600</u>

41. 金融工具分類分析 (續)

二零一三年	本公司		
金融資產	按公平值列賬 並在損益表內 處理之金融資產 港幣千元	貸款與應收賬款 港幣千元	合計 港幣千元
按公平值列賬並在			
損益表內處理之股本投資	64,126	—	64,126
計入預付款項、按金及			
其他應收款項之金融資產 (附註27)	—	148	148
應收附屬公司之款項	—	93,209	93,209
現金及現金等值	—	26,199	26,199
	<u>64,126</u>	<u>119,556</u>	<u>183,682</u>
二零一三年			本公司
金融負債			按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債			4,168
計息銀行貸款			<u>87,000</u>
			<u>91,168</u>

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 41. 金融工具分類分析 (續)

二零一二年	本公司		
金融資產	按公平值列賬 並在損益表內 處理之金融資產 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	合計 港幣千元
按公平值列賬並在			
損益表內處理之股本投資	53,586	—	53,586
計入預付款項、按金及			
其他應收款項之金融資產 (附註27)	—	118	118
應收附屬公司之款項	—	98,394	98,394
現金及現金等值	—	80,832	80,832
	<u>53,586</u>	<u>179,344</u>	<u>232,930</u>
二零一二年			本公司
金融負債			
		按已攤銷成本 列賬之金融負債 港幣千元	
計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債			4,037
計息銀行貸款			<u>147,000</u>
			<u>151,037</u>

## 42. 公平值及公平值層級

本集團及本公司之金融工具之賬面值及公平值如下：

### 本集團

	賬面值		公平值	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
應收貸款	1,103	2,510	1,103	2,510
按公平值列賬並在				
損益表內處理之股本投資	64,736	54,039	64,736	54,039
應收貿易賬款及票據	20,299	13,144	20,299	13,144
計入預付款項、按金及				
其他應收款項之金融資產	45,636	35,425	45,636	35,425
應收一間關連公司之款項	496	417	496	417
已抵押存款	120,803	120,371	120,803	120,371
現金及現金等值	463,305	979,176	463,305	979,176
	<b>716,378</b>	<b>1,205,082</b>	<b>716,378</b>	<b>1,205,082</b>
<b>金融負債</b>				
計入應付貿易賬款及				
應計負債之金融負債	109,088	162,191	109,088	162,191
計入客戶按金之金融負債	23,634	22,247	23,634	22,247
計息銀行貸款	3,666,649	2,990,162	3,666,649	2,990,162
	<b>3,799,371</b>	<b>3,174,600</b>	<b>3,799,371</b>	<b>3,174,600</b>



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 42. 公平值及公平值層級 (續)

本公司

	賬面值		公平值	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
按公平值列賬並在				
損益表內處理之股本投資	<b>64,126</b>	53,586	<b>64,126</b>	53,586
計入預付款項、按金及				
其他應收款項之金融資產	<b>148</b>	118	<b>148</b>	118
應收附屬公司之款項	<b>93,209</b>	98,394	<b>93,209</b>	98,394
現金及現金等值	<b>26,199</b>	80,832	<b>26,199</b>	80,832
	<b>183,682</b>	232,930	<b>183,682</b>	232,930
<b>金融負債</b>				
計入應付貿易賬款及				
應計負債之金融負債	<b>4,168</b>	4,037	<b>4,168</b>	4,037
計息銀行貸款	<b>87,000</b>	147,000	<b>87,000</b>	147,000
	<b>91,168</b>	151,037	<b>91,168</b>	151,037

金融資產及負債之公平值以該工具按交易雙方自願進行之現行交易（並非被迫或清盤銷售）之情況下之交易金額入賬。估計公平值時乃使用下列方法及假設：

上市股本投資之公平值乃根據市場報價釐定。

現金及現金等值、已抵押存款、應收貿易賬款及票據、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入客戶按金、應付貿易賬款及應計負債之金融負債，以及與附屬公司、共同控制實體及一間關連公司之結餘之公平值均與其賬面值相若，主要原因為該等工具均於短期內到期。

## 42. 公平值及公平值層級 (續)

應收貸款及計息銀行貸款之公平值，乃使用具類似條款、信貸風險及餘下還款期限之工具現時之折現率將預計未來現金流量折現而計算。

### 公平值層級

本集團及本公司使用以下層級，以釐定及披露金融資產之公平值：

第一級別：公平值計量乃基於同類資產或負債於活躍市場中之報價（未經調整）。

第二級別：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入值均可直接或間接地被觀察之估值技巧。

第三級別：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之任何輸入值並非源自可觀察市場數據（不可觀察輸入值）之估值技巧。

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團及本公司所持有按公平值計量之金融工具包括按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資，均分類為第一級別。

於本年度，第一級別與第二級別之間並無公平值計量之轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出第三級別（二零一二年：無）。

本集團及本公司於二零一三年三月三十一日並無任何按公平值計算之金融負債（二零一二年：無）。

## 43. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資、應收共同控制實體之款項、其他應收款項、已抵押存款、現金及現金等值、其他應付款項、客戶按金及計息銀行借貸。該等金融工具之主要目的是為本集團營運籌集資金。本集團有多項其他金融資產及金融負債（例如應收貿易賬款及票據及應付貿易賬款）從營運中直接產生。

# 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

## 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

本集團之金融工具面對之主要風險為外匯風險、股本價格風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。管理層已審議並同意管理此等風險之政策，政策之概要如下。

### 外匯風險

本集團若干附屬公司之貨幣資產及交易主要以人民幣、歐元及加幣計算，本集團因而面對外匯風險。本集團現時並無特定對沖工具以對沖其外幣風險。本集團之策略為監察外匯風險及於有需要時利用適當對沖工具。本集團之銷售中約**73%** (二零一二年：**91%**) 以外幣列值。

下表顯示於報告期末因加幣、歐元及人民幣匯率之合理可能變動，在所有其他變量均保持不變之情況下，對本集團除稅後溢利及本集團之權益 (因貨幣資產及負債之公平值變動而產生) 之敏感度。

	匯率變動 %	除稅後溢利及 權益之增加／ (減少) 港幣千元
<b>二零一三年</b>		
若港幣兌加幣下降	5	—
若港幣兌加幣上升	5	—
若港幣兌歐元下降	5	86
若港幣兌歐元上升	5	(86)
若港幣兌人民幣下降	5	(3,892)
若港幣兌人民幣上升	5	3,892
<b>二零一二年</b>		
若港幣兌加幣下降	5	1
若港幣兌加幣上升	5	(1)
若港幣兌歐元下降	5	250
若港幣兌歐元上升	5	(250)
若港幣兌人民幣下降	5	(4,518)
若港幣兌人民幣上升	5	4,518

### 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 股本價格風險

股本價格風險指股本指數之水平及個別證券價值變動而導致股本證券公平值下降之風險。於二零一三年三月三十一日，本集團面臨之股本價格風險，來自分類列為交易股本投資(附註25)之個別股本投資。本集團之上市投資於聯交所上市，並於報告期末按市場報價估值。

下表顯示以報告期末賬面值計之股本投資公平值每變動10%，而所有其他可變數不變之情況下所引致之敏感度。

	股本投資之 賬面值 港幣千元	除稅後 溢利增加 港幣千元	股本增加* 港幣千元
<b>二零一三年</b>			
投資上市地：			
香港－持作買賣	<u>64,736</u>	<u>6,474</u>	<u>—</u>
<b>二零一二年</b>			
投資上市地：			
香港－持作買賣	<u>54,039</u>	<u>5,404</u>	<u>—</u>

\* 不包括保留溢利

#### 利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之長期債務承擔有關。本集團貸款之利率及還款期已於財務報表附註31披露。本集團之政策是為其貸款爭取最有利之利率。管理層會監察利率風險及於有需要時考慮對沖重大利率風險。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 利率風險 (續)

下表顯示對於合理情況下於報告期末可能出現之利率變動，對本集團除稅後溢利（所有其他變數保持不變）及本集團權益（透過對浮動利率借貸之影響）之敏感度，並已計入撥作物業發展項目資本化之利息港幣11,616,000元之影響。

	基點上升 / (下降)	除稅後溢利及 權益之增加 / (減少) 港幣千元
二零一三年		
港幣	100	(13,631)
人民幣	50	(414)
港幣	(100)	13,631
人民幣	(50)	414
二零一二年		
港幣	100	(20,151)
人民幣	50	(181)
港幣	(100)	20,151
人民幣	(50)	181

## 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險

本集團僅與已認可及具信譽之第三方進行貿易。本集團之政策訂明所有欲於信貸期進行貿易之客戶須根據信用監證程序。此外，應收賬款一直受監察及本集團之壞賬風險並不重大。

本集團由其他金融資產因對方違約而產生之信貸風險（包括按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資、應收貸款、應收一間關連公司之款項、現金及現金等值、按金及其他應收賬款），其最高風險相等於該等工具之賬面值。本集團因授出財務擔保而涉及信貸風險，進一步詳情在財務報表附註36披露。

由於本集團僅與認可及具信譽之第三方進行貿易，故並未要求提供抵押品。由於本集團之應收貿易賬款之客戶基礎廣泛地分散於各個界別，因此本集團並無顯著集中之信貸風險。

有關本集團因應收貿易賬款及票據引致之信貸風險之進一步量化數據載於財務報表附註26。

### 流動資金風險

本集團採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺之風險。此工具考慮其金融工具與金融資產（如應收貿易賬款及票據）之到期日以及來自業務之預測現金流量。

本集團之目標乃通過運用計息銀行借貸及其他集資活動，在資金供應之持續性和靈活性兩者之間取得平衡。本集團將貫徹地維持審慎融資政策，確保維持充足現金及信貸額度以應付流動資金所需。根據財務報表載列之貸款之賬面值，於二零一三年三月三十一日，本集團**38%**之債務（包括計息貸款）將於不足一年內到期（二零一二年：**34%**）。倘若根據貸款協議所載之到期日計算，本集團**33%**債務將於一年內到期（二零一二年：**27%**）。

## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

本集團及本公司於報告期末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

#### 本集團

	二零一三年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款及					
應計負債之金融負債	4,732	104,356	—	—	109,088
計入客戶按金之金融負債	23,634	—	—	—	23,634
計息銀行貸款	415,400	1,098,383	1,173,856	1,226,232	3,913,871
就本集團物業之					
若干買家獲授按揭					
融資而向銀行作出之擔保	7,078	—	—	—	7,078
	<b>450,844</b>	<b>1,202,739</b>	<b>1,173,856</b>	<b>1,226,232</b>	<b>4,053,671</b>
	二零一二年				總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於 十二個月 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	
計入應付貿易賬款及					
應計負債之金融負債	4,637	157,554	—	—	162,191
計入客戶按金之金融負債	22,247	—	—	—	22,247
計息銀行貸款	465,400	609,560	855,294	1,197,706	3,127,960
就本集團物業之					
若干買家獲授按揭					
融資而向銀行作出之擔保	153,169	—	—	—	153,169
	<b>645,453</b>	<b>767,114</b>	<b>855,294</b>	<b>1,197,706</b>	<b>3,465,567</b>

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

本公司

	二零一三年		總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於三個月 港幣千元	
計入應付貿易賬款及 應計負債之金融負債	4,168	—	4,168
計息銀行貸款	59,000	28,061	87,061
	<b>63,168</b>	<b>28,061</b>	<b>91,229</b>

	二零一二年		總額 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於三個月 港幣千元	
計入應付貿易賬款及 應計負債之金融負債	4,037	—	4,037
計息銀行貸款	119,000	28,050	147,050
	<b>123,037</b>	<b>28,050</b>	<b>151,087</b>

就計息銀行貸款港幣415,400,000元(二零一二年：港幣465,400,000元)而言，有關貸款協議包含令銀行有權無條件隨時要求償還貸款之條款，因此就上述到期情況而言，全數金額歸類為「按要求償還」。

儘管有以上條款，董事並不認為該等貸款將於12個月內被要求全數償還，而董事認為該等貸款將會按貸款協議所列之還款期限償還。此評估乃基於：本集團於財務報表批准日期之財務狀況；本集團遵守貸款契諾；並無發生違約事件以及本集團以往均準時按期還款。

根據貸款之條款，本集團於二零一三年三月三十一日之計息銀行貸款之已訂約未折現付款金額之到期情況為：於第一年內為港幣1,327,146,000元(二零一二年：港幣879,784,000元)，第二年內為港幣1,189,380,000元(二零一二年：港幣868,485,000元)，第二年之後為港幣1,428,577,000元(二零一二年：港幣1,410,112,000元)。



## 財務報表附註 (續)

二零一三年三月三十一日

### 43. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理

本集團資本管理之主要目的是確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度內，管理資本的有關目標、政策或程序並無變動。

本集團以負債比率監控資本。負債比率為計息債務淨額除以本公司擁有人應佔權益加非控股權益。計息債務淨額包括計息銀行貸款減現金及現金等值及已抵押存款。於報告期末，負債比率如下：

#### 本集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
計息銀行貸款	3,666,649	2,990,162
減：現金及現金等值及已抵押存款	(584,108)	(1,099,547)
計息債務淨額	<u>3,082,541</u>	<u>1,890,615</u>
本公司擁有人應佔權益	2,986,844	2,703,576
非控股權益	<u>2,435,047</u>	<u>2,243,203</u>
本公司擁有人應佔權益及非控股權益	<u><u>5,421,891</u></u>	<u><u>4,946,779</u></u>
負債比率	<u><u>57%</u></u>	<u><u>38%</u></u>

### 44. 財務報表之批准

財務報表由董事會於二零一三年六月二十七日批准及授權發出。

## 五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績與資產、負債及非控股權益之摘要（摘錄自己公佈之經審核財務報表）載列如下。五年財務摘要內每年度之金額已經調整，以反映對投資物業之遞延稅項構成影響之會計政策追溯變動之影響，而有關會計政策變動於財務報表附註2.2內詳述。

	截至三月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重列)	二零一一年 港幣千元 (重列)	二零一零年 港幣千元 (重列)	二零零九年 港幣千元 (重列)
<b>業績</b>					
收入	<b>363,330</b>	1,059,030	354,859	1,042,234	491,232
除稅前溢利	<b>443,322</b>	381,075	604,659	591,291	148,082
稅項支出	<b>(25,078)</b>	(93,838)	(64,379)	(63,539)	(9,164)
年度溢利	<b>418,244</b>	287,237	540,280	527,752	138,918
應佔：					
本公司擁有人	<b>242,540</b>	127,899	299,373	303,877	92,316
非控股權益	<b>175,704</b>	159,338	240,907	223,875	46,602
	<b>418,244</b>	287,237	540,280	527,752	138,918
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
資產總值	<b>9,683,019</b>	8,506,236	8,176,436	6,544,480	5,735,367
負債總值	<b>(4,261,128)</b>	(3,559,457)	(3,579,960)	(2,558,837)	(2,233,418)
資產淨值	<b>5,421,891</b>	4,946,779	4,596,476	3,985,643	3,501,949
非控股權益	<b>(2,435,047)</b>	(2,243,203)	(2,091,796)	(1,825,725)	(1,627,425)
股東資金	<b>2,986,844</b>	2,703,576	2,504,680	2,159,918	1,874,524

# 物業之詳細資料

二零一三年三月三十一日

## 第一類 – 持作發展之物業

地點	用途	地盤面積 (平方米/平方呎)	總樓面面積 (平方米/平方呎)	發展進度 (直至二零一三年 六月二十七日)	估計 落成日期	本集團 權益 (百分比)
中國大陸						
1. 廣東省南海市 大瀝鎮 雅瑤綠洲	低密度 住宅	247,987平方米 (2,668,340平方呎)	272,786平方米 (2,935,177平方呎)	第一期包括 (i) 已完成之約18,000 平方米之71幢 聯排別墅 (ii) 約121,000平方米 之高層洋房正進行 建築工程	-  2013至 2016	100
2. 廣東省廣州市 天河區東莞莊路 東莞莊	住宅	95,382平方米 (1,026,310平方呎)	265,768平方米 (2,859,663平方呎)	規劃階段	-	75
3. 廣東省廣州市 天河區 廣汕路以西地段 龍洞村 寶翠園	住宅	113,796平方米 (1,224,444平方呎)	228,646平方米 (2,460,230平方呎)	第一及第二期共約 92,000平方米 - 已完成 第三期約70,000平方米 - 正進行地基工程	-  -	60
4. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路45-65號	商業/ 住宅	2,177平方米 (23,424平方呎)	23,077平方米 (248,308平方呎)	正進行設計	-	100
5. 廣東省廣州市 越秀區 北京南路67-107號	商業	2,781平方米 (29,923平方呎)	38,568平方米 (414,991平方呎)	正進行設計	-	100
6. 廣東省深圳市 福田 深南中路及 福明路交匯處 漢國城市商業中心	商業/ 住宅	7,845平方米 (84,412平方呎)	128,000平方米 (1,377,280平方呎)	正進行上蓋建築工程	2015	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

# 物業之詳細資料 (續)

二零一三年三月三十一日

## 第一類 – 持作發展之物業 (續)

地點	用途	地盤面積 (平方米/平方呎)	總樓面面積 (平方米/平方呎)	發展進度 (直至二零一三年 六月二十七日)	估計 落成日期	本集團 權益 (百分比)
中國大陸						
7. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-02號	商業/ 寫字樓/ 酒店	12,181平方米 (131,067平方呎)	133,502平方米 (1,436,481平方呎)	已平頂	2013	100
8. 廣東省深圳市 南山區 僑香路北側 僑城坊	綜合	48,764平方米 (524,700平方呎)	224,500平方米 (2,415,620平方呎)	正進行地下結構工程	-	20
香港						
9. 新界元朗 丈量約份111份 地段716號及 其他地段	-	35,386平方呎	-	臨時露天貨倉	-	100

## 第二類 – 已完成物業

地點	用途	剩餘未出售 單位數目	總樓面面積 (平方米/平方呎)	車位數目	本集團 權益 (百分比)
中國大陸					
10. 廣東省廣州市 越秀區 北京路5號 港滙華庭	商業	四層商場	4,157平方米 (44,729平方呎)	71	100
11. 廣東省廣州市 天河區 寶翠園一及二期	商業	5間地下商舖	257平方米 (2,765平方呎)	247	60
12. 廣東省深圳市 龍崗區 植物園 綠色山莊S幢及 W幢別墅	住宅	2間	535平方米 (5,756平方呎)	-	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

# 物業之詳細資料 (續)

二零一三年三月三十一日

## 第三類 — 持作投資之物業

地點	用途	總樓面面積 (平方米/平方呎)	服務式住宅/ 酒店客房/ 單位數目	業權年期	本集團 權益 (百分比)
中國大陸					
13. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 城市天地廣場/ 寶軒酒店(深圳)	五層商場 包括酒店及 商業	20,308平方米 (218,514平方呎)	158間客房	中期租賃	100
14. 廣東省深圳市 羅湖區嘉賓路 寶軒公寓	服務式住宅	3,692平方米 (39,725平方呎)	64個住宅單位	中期租賃	100
15. 重慶北部新區 經開園 金山片區 B-01-03號 重慶漢國中心	商業/寫字樓	107,802平方米 (1,159,949平方呎)	—	中期租賃	100
16. 廣東省廣州市 越秀區 北京路3號 港滙大廈	商業/寫字樓	13,053平方米 (140,450平方呎)	—	中期租賃	100
香港					
17. 九龍尖沙咀 山林道 5、7及7A號 漢國佐敦中心	商業/寫字樓	62,127平方呎	—	中期租賃	100
18. 香港干諾道中 119-121號及 德輔道中 237-241號 寶軒/ 寶軒酒店(中環)	服務式住宅/ 酒店/商業	123,283平方呎	112間服務式住宅 單位及42間酒店 客房(合共提供 213間客房)	長期租賃	100
19. 九龍尖沙咀 天文臺圍5-9號 寶軒酒店(尖沙咀)	酒店/商業	60,893平方呎	44間客房 (額外54間客房之 裝修工程進行中)	中期租賃	100
20. 九龍紅磡 崇平街2號 富德中心	商業/寫字樓	5,038平方呎	2個單位	中期租賃	100

為方便參考，平方米與平方呎之比率為1平方米相等於10.76平方呎計算。

第四類 — 持作投資之停車場

地點	車位數目	業權年期	本集團 權益 (百分比)
香港			
21. 香港北角 和富道21-53號 和富中心	15	長期租賃	100
22. 新界荃灣 深井 青山道41-63號 麗都花園	36	中期租賃	100
23. 九龍長沙灣 順寧道439號 順寧居	26	中期租賃	100

# 股東週年大會通告

茲通告建業實業有限公司（「本公司」）謹訂於二零一三年八月二十九日（星期四）下午四時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼四樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東週年大會，藉以討論下列事項：

1. 省覽截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及獨立核數師報告。
2. 宣佈派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息。
3. 選舉董事及授權董事會釐定董事酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過（不論是否修訂）下列決議案為一項普通決議案：

「動議一般性及無條件批准董事會於有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣0.25元之額外股份及於有關期間內或之後需要或可能需要配發、發行或處理股份之售股建議、協議及購股權（包括可認購股份之認股權證）之權力，惟除(a)按股東之持股比例及按董事會所指定之期間內以供股方式配售本公司之新股予一指定記錄日期之股東（惟董事會有權就零碎股份或就有關地域所適用之法律限制或就該地域之有關管理機構或證券交易所所定之有關規定，而必須或權宜取消在此方面之權利或作出其他安排）；或(b)按照本公司組織章程細則規定配發證券以代替本公司股份之全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排；或(c)行使本公司之任何購股權計劃所附之任何認購權或其他類似安排以授出或配發本公司股份或可認購本公司股份之認購權予本公司及／或其任何附屬公司之員工；或(d)本公司股東於股東大會上授予之特別授權外，所配發、發行或處理之額外股份（包括依據選擇權或以其他有附帶條件或無附帶條件方式協議配發、發行或處理之股份）面值總額不得超過本普通決議案通過當日本公司已發行股本面值總額百分之二十，而此項之批准亦受此限制。

## 股東週年大會通告 (續)

就本普通決議案而言，「有關期間」乃指由本普通決議案通過當日起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 根據任何適用法例或本公司組織章程大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；及
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本普通決議案所授予之權力。」。

承董事會命  
蕭佳娜  
公司秘書

香港，二零一三年七月三十日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，可依照本公司之組織章程細則委任一位或多位代表出席並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 已簽署之代表委任表格連同授權簽署委任表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間**48**小時前交回本公司註冊辦事處，地址為香港干諾道中**111**號永安中心**23**樓，方為有效。
3. 如為聯名股東，則任何一位該等股東均可親身或委任代表就有關股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，倘超過一位以上之該等聯名股東親身或委派代表出席上述大會，則該等出席股東中，僅在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。
4. 本通告所載之全部決議案將以按股數投票方式進行表決。