

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



建業實業有限公司

Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：216)

2017-18年度業績公佈

財務業績

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合營業額為港幣 1,857,000,000 元（二零一七年：港幣 1,653,000,000 元）及股東應佔溢利淨額為港幣 2,040,000,000 元（二零一七年：港幣 419,000,000 元），包括經計入遞延稅項抵免港幣 2,000,000 元之股東應佔物業重估收益港幣 178,000,000 元（二零一七年：港幣 373,000,000 元，經扣除遞延稅項開支港幣 86,000,000 元）。每股基本盈利為港幣 3.70 元（二零一七年：港幣 0.76 元）。於二零一八年三月三十一日之股東權益為港幣 7,680,000,000 元（二零一七年：港幣 5,225,000,000 元）。股東應佔每股資產淨值為港幣 13.93 元（二零一七年：港幣 9.48 元）。

股息

董事會建議向於二零一八年九月三日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息，每股普通股港幣5仙（二零一七年：港幣5仙）。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息支票將於二零一八年九月二十一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二零一八年八月二十四日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司將於二零一八年八月二十一日至二零一八年八月二十四日之期間（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，務請於二零一八年八月二十日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一八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，本公司將於二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三日之期間（包括首尾兩天）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二零一八年八月二十八日。為符合資格享有建議之末期股息，務請於二零一八年八月三十日下午四時三十分前將所有轉讓文件連同有關股票送交卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

業務回顧

1. 物業

本集團之物業發展及投資業務由漢國置業有限公司（「漢國」）（股份代號：160）及其附屬公司（「漢國集團」）營運。於二零一七／一八財政年度，漢國集團錄得收入港幣 1,781,000,000 元（二零一七年：港幣 1,574,000,000 元）及其股東應佔溢利淨額港幣 2,980,000,000 元（二零一七年：港幣 585,000,000 元）。年內溢利大幅增加，主要由於出售一幅位於中國廣州之空置地盤之收益港幣 2,379,000,000 元獲確認入賬所致。

出售物業

位於廣州之東莞莊路項目

於二零一七年一月，漢國集團訂立買賣協議，透過按現金總代價人民幣 3,181,000,000 元（相等於港幣 3,586,000,000 元）出售有關項目之境外控股公司以及轉讓有關股東貸款，從而出售一幅位於中國廣州東莞莊路之空置地盤之 75% 權益。該交易構成一項非常重大出售事項，並已於二零一七年九月完成。有關出售收益港幣 2,379,000,000 元已於回顧年度內由漢國集團確認入賬。有關詳情請參閱本公司於日期為二零一七年一月二十四日之公佈、日期為二零一七年五月九日之通函及日期為二零一七年五月二十五日之公佈。

位於廣州之解放大廈

於二零一七年十二月，漢國集團訂立買賣協議，透過按現金總代價人民幣 260,000,000 元（相等於港幣 322,000,000 元）出售有關項目之境內控股公司以及轉讓有關股東貸款，從而出售一項位於中國廣州之投資物業，即**解放大廈**之 100% 權益。該交易構成一項須予披露交易，並已於二零一八年一月完成。有關出售收益港幣 117,000,000 元已於回顧年度內由漢國集團確認入賬。有關詳情請參閱本公司於日期為二零一七年十二月十八日之公佈。

物業發展及投資

中國廣州

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，分四期發展。**寶翠園一、二及三期**全部28幢約1,280個單位經已售出，而有關溢利已於過去財政年度內確認入賬。**寶翠園四期**由11幢約550個單位之樓房組成，亦已全部售罄並錄得銷售所得款項超過人民幣 2,000,000,000 元。該項目第四期之建築工程經已完成，而已售出之單位已於二零一七年六月開始交付。

港滙大廈位於越秀區北京路、南堤二馬路與八旗二馬路交界，為一幢樓高20層之商業／辦公室大廈。該大廈之平均出租率約為80%。

位於越秀區**北京南路45-107號**之項目包括一幢30層高提供約160個單位之住宅大廈，以及一幢32層高之商業／辦公室大廈，其發展地盤之地基工程預期將於今年第三季展開。

中國佛山南海

雅瑤綠洲位於南海大瀝鎮，總樓面面積約為273,000平方米，正分階段發展中。項目第一期包括71幢3層高聯排別墅及24幢提供約900個單位之高層洋房。第一期已接近售出全部單位，銷售所得款項超過人民幣1,200,000,000元。上述已售出之單位已大致上完成向個別買家交付。項目第二期包括192幢3層高聯排別墅，其中超過40%已經成功預售，銷售合約總額超過人民幣390,000,000元。項目第二期之建築工程經已完成，已售出的單位已於今年第一季開始交付。該項目餘下之部份仍在發展中，包括19幢提供約550個單位之高層洋房，將於合適時間推出市場預售。

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，總樓面面積約為 128,000平方米，其建築工程正在進行中，預期於未來數月內完成。此地標建築正在發展成為樓高 75 層（另設 5 層地庫）之商業／辦公室大樓，將由本集團持有作為投資物業以賺取經常性租金收入。

城市天地廣場位於羅湖區嘉賓路，為一座5層高之商場。該商場地下的所有零售商舖及一樓平台全層已全部租出。**寶軒酒店（深圳）**為位於上述商場平台內最高三層並擁有162間客房之酒店，其入住率及房租價格均維持於理想水平。**寶軒公寓**為位於商場平台上擁有64個單位之服務式住宅，其平均入住率接近100%。

僑城坊位於南山區僑香路北側，所佔地盤面積為48,764平方米，而總樓面面積約224,500平方米。該項目正分兩期發展為12幢作綜合用途之樓宇，而漢國集團擁有其中20%權益。該項目作辦公室用途約70,000平方米之樓面面積自二零一七年一月起已進行預售，銷售所得款項超過人民幣3,000,000,000元。該項目第一期之建築工程經已完成，而已售出之單位已於今年第一季開始交付。於二零一八年三月三十一日或之前已交付的單位應佔溢利，已由漢國集團於回顧年度內確認為聯營公司應佔溢利。該項目其中一部分將持有以賺取經常性租金收入。

中國重慶

重慶漢國中心位於北部新區，為建於4層零售／商業平台之上，樓高21層之雙子塔辦公大樓，現時已接近全部租出。

重慶金山商業中心為一項雙子塔項目，亦位於北部新區，座落於上述**重慶漢國中心**毗鄰。此項目包括一幢 41 層高之寫字樓及一幢 42 層高之酒店連辦公室的綜合大樓，各自附設 4 層零售／商業平台。已落成之寫字樓之出租情況正逐漸改善，而酒店／辦公室大樓已於回顧年度內進行內部裝修工程。

香港 – 物業投資

位於**新界葵涌健全街**之發展地盤乃於過往年度通過政府公開投標收購，總樓面面積約為 228,000 平方呎。其地基工程預計將於今年第三季完成，而隨後將會進行上蓋建築工程。該項目計劃發展成為數據中心，以賺取經常性租金收入。

寶軒酒店（中環）為位於干諾道中及德輔道中之酒店／服務式住宅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95%，而房租價格亦理想。**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85%。上述樓宇之臨街零售商舖已全部租出。

寶軒酒店（尖沙咀）位於尖沙咀天文台圍一幢樓高23層之商業／辦公室大廈內，佔用其中共20層，為擁有98間客房之精品式酒店，其平均入住率約為90%，而房租價格亦理想。上述大廈所有餘下樓層已租出作商業用途。

漢國佐敦中心為位於尖沙咀山林道樓高 23 層之商業／辦公室大廈，現時平均出租率接近 100%。

2. 成衣

本公司全資擁有之附屬公司百寧集團（其製衣廠房位於中國大陸東莞），於截至二零一八年三月三十一日止年度錄得收入港幣76,000,000元（二零一七年：港幣79,000,000元），而溢利淨額為港幣6,800,000元（二零一七年：虧損港幣2,400,000元）。

本集團之成衣業務專注於在中國大陸生產並主要出口至歐洲市場之時尚服裝，繼續經歷困難時期，面對不少新挑戰。最近，歐洲經濟錄得強勁增長，失業率已見下跌，而經濟氣氛亦已改善。但市場對成衣業的需求仍然克制，來自本集團客戶的銷售訂單仍處於低水平，令本集團成衣業務之溢利貢獻受到限制。

由於成衣業務持續出現經營虧損，百寧集團已縮減其在東莞之廠房營運規模，以削減營運成本，並已執行嚴格成本控制措施。此外，百寧集團已縮減香港業務之辦公室面積，並騰出部份辦公室單位以持有作投資／收租用途。然而，管理層繼續認真考慮不同重組方案，以盡量利用資源及提升盈利能力。

於回顧年度內，百寧集團就其持有作投資及賺取租金收入之投資物業錄得物業重估收益港幣 19,800,000 元（二零一七年：港幣 17,500,000 元）。

3. 建築及貿易

建聯集團有限公司（「建聯」）（股份代號：385）為一間由本集團擁有29.1%權益之聯營公司。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，建聯分別錄得收入港幣5,596,000,000元（二零一六年：港幣4,571,000,000元）及股東應佔溢利淨額港幣176,800,000元（二零一六年：港幣210,000,000元）。

建聯之地基打樁及場地勘探業務由建業建榮控股有限公司（「建業建榮」）（股份代號：1556）營運。建業建榮為建聯擁有74.5%權益之附屬公司，於二零一五年在香港聯交所主板上市。建業建榮錄得收入港幣1,190,000,000元（二零一六年：港幣1,356,000,000元）及經營溢利港幣95,500,000元（二零一六年：港幣119,400,000元）。銷售收入減少，是由於公營及私營部門可供投標之項目數量減少所致。地基市場競爭激烈，亦進一步導致溢利率下降。然而，該業務部門繼續嚴格控制成本並執行有關措施，務求改善生產效率及加強其市場競爭力。

樓宇建築部門主要包括從事上蓋建築工程之建業建築有限公司（建聯之一間全資附屬公司），貢獻收入港幣 1,649,000,000 元（二零一六年：港幣 1,079,000,000 元）及經營溢利港幣 51,900,000 元（二零一六年：港幣 65,700,000 元）。由於上年度項目進度大致理想並確認有關溢利，令上年度確認入賬之溢利上升，導致本年度之經營溢利下跌。該業務部門繼續抓緊香港及澳門之投標機會。

樓宇相關承造服務部門主要包括從事電氣及電機承造業務之 Shun Cheong Investments Limited 及其附屬公司，貢獻收入港幣 2,179,000,000 元（二零一六年：港幣 1,558,000,000 元（重列））及經營溢利港幣 102,900,000 元（二零一六年：港幣 102,400,000 元（重列））。由於若干合約於二零一七年開始動工，但直至二零一八年之前仍未開始取得溢利貢獻，因此儘管收入大幅上升，經營溢利卻未有增加。此外，為應付抽水及排水業務之擴展，該部門增聘人手而令經營開支上升。

由於受惠美國及歐洲經濟復甦，塑膠貿易部門之出口銷售改善，因此經營溢利錄得增長。該部門繼續把握中國市場之商機並開發多元化產品，以提升其盈利能力。

展望

隨著全球更多國家錄得穩定增長，預期環球經濟仍會繼續廣泛地增長。然而，於貿易保護主義及美國貨幣政策之影響，對環球經濟復甦增添更多不明朗因素。在美國，經濟表現已見轉強，其中失業率及通脹率等指標均屬理想，但貨幣政策正常化及加息之步伐對其復甦帶來潛在風險。在歐元區國家，在現行寬鬆貨幣政策、勞動市場改善及經濟氣氛向好下，預期仍會維持健康增長。

在中國大陸，受到國內需求上升、城市化進程持續及經濟基調強勁之帶動，儘管經濟增長步伐放緩，但仍維持穩定增長勢頭。為支持長期增長，中國正著手振興傳統板塊，促進高質量產業發展。同時，中央政府應會繼續在各大城市實施嚴格限制性措施，以限制樓市活動及打壓物業投機。配合防範金融風險之債務去槓桿化政策，預期中國物業市場會在健康及可持續之環境下發展。

在香港，受到消費者開支強勁、入境旅遊復甦及密集之基建工程之支持，經濟錄得穩健增長。中央政府發展大灣區之計劃帶來大量商機，而香港將可憑藉不同行業之競爭優勢而從中受惠。然而，樓市仍會維持暢旺，其中住宅及商業物業價格繼續攀升。由於香港政府或會推出更多限制性措施，加上外圍不明朗因素，來年本地經濟將會較為不穩定。

最後，本人謹藉此機會向於回顧年度內提出寶貴意見之董事全人，以及竭誠努力之全體員工致以衷心感謝。

王世榮
主席

香港，二零一八年六月二十七日

綜合業績

本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合業績與上年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

		截至三月三十一日止年度	
	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	2	1,857,039	1,652,964
銷售成本		<u>(957,195)</u>	<u>(1,007,362)</u>
毛利		899,844	645,602
其他收入及收益	3	27,441	22,960
投資物業按公平值之收益淨額		248,931	662,992
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資 之公平值虧損淨額		(8)	(73)
出售附屬公司之收益	4	2,495,927	-
出售投資物業之收益／（虧損）淨額		(244)	541
銷售及分銷費用		(10,738)	(11,961)
行政及其他營運開支淨額		(196,910)	(225,019)
財務費用	5	(123,964)	(131,805)
所佔聯營公司溢利及虧損		<u>165,220</u>	<u>60,489</u>
除稅前溢利	6	3,505,499	1,023,726
稅項開支	7	<u>(385,203)</u>	<u>(301,748)</u>
年內溢利		<u>3,120,296</u>	<u>721,978</u>
應佔：			
本公司擁有人		2,040,243	419,415
非控股權益		<u>1,080,053</u>	<u>302,563</u>
		<u>3,120,296</u>	<u>721,978</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>港幣3.70元</u>	<u>港幣0.76元</u>

綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
年內溢利	3,120,296	721,978
其他全面收益／（虧損）		
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／（虧損）：		
所佔聯營公司之其他全面收益／（虧損）	17,481	(8,256)
出售附屬公司後解除匯兌波動儲備	(78,064)	-
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>740,310</u>	<u>(479,606)</u>
於往後期間重新分類至損益之其他全面收益／（虧損）淨額	<u>679,727</u>	<u>(487,862)</u>
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面收益：		
物業重估收益	<u>-</u>	<u>88,538</u>
於往後期間不會重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>-</u>	<u>88,538</u>
年內其他全面收益／（虧損），經扣除稅項	<u>679,727</u>	<u>(399,324)</u>
年內全面收益總額	<u>3,800,023</u>	<u>322,654</u>
應佔：		
本公司擁有人	2,480,463	186,517
非控股權益	<u>1,319,560</u>	<u>136,137</u>
	<u>3,800,023</u>	<u>322,654</u>

綜合財務狀況表

	二零一八年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	123,567	125,934
預付土地租賃款項	6,438	6,869
投資物業	13,832,790	12,599,604
於一間合營企業之投資	199	199
於聯營公司之投資	845,787	671,580
非流動資產總值	<u>14,808,781</u>	<u>13,404,186</u>
流動資產		
存貨	3,954	2,677
待出售發展中物業及待出售已完成物業	2,553,549	2,223,805
預付土地租賃款項	1,199	1,174
應收貿易賬款及票據	10 32,107	28,571
預付款項、按金及其他應收款項	167,753	192,976
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	791	799
可收回稅項	97	227
現金及銀行結餘	2,716,141	2,417,193
	<u>5,475,591</u>	<u>4,867,422</u>
分類為待出售之出售集團之資產	11 -	482,001
流動資產總值	<u>5,475,591</u>	<u>5,349,423</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	12 606,291	644,469
客戶按金	1,222,514	2,335,704
應付一間聯營公司之款項	26,002	31,740
融資租賃債務	81	157
計息銀行貸款	2,399,172	1,915,408
應付稅項	420,962	115,436
	<u>4,675,022</u>	<u>5,042,914</u>
與分類為待出售資產直接相關之負債	11 -	120
流動負債總值	<u>4,675,022</u>	<u>5,043,034</u>
流動資產淨值	<u>800,569</u>	<u>306,389</u>
資產總值減流動負債	<u>15,609,350</u>	<u>13,710,575</u>

綜合財務狀況表 (續)

	二零一八年 三月三十一日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元
非流動負債		
融資租賃債務	-	81
計息銀行貸款	2,799,370	4,248,699
遞延稅項負債	<u>1,409,747</u>	<u>1,328,676</u>
非流動負債總值	<u>4,209,117</u>	<u>5,577,456</u>
資產淨值	<u>11,400,233</u>	<u>8,133,119</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	405,411	405,411
儲備	<u>7,274,419</u>	<u>4,819,633</u>
	7,679,830	5,225,044
非控股權益	<u>3,720,403</u>	<u>2,908,075</u>
權益總額	<u>11,400,233</u>	<u>8,133,119</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變動

本財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例（「公司條例」）而編製。除若干投資物業及股本投資按公平值入賬，及待出售之出售集團按成本值與公平值（扣除銷售成本）兩者較低者列賬外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有所指外，本財務報表以港元（「港幣」）呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

本二零一八年全年業績初步公佈所載截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之財務資料，並不構成本公司該等年度之法定全年綜合財務報表，惟該等財務資料來自此等綜合財務報表。根據公司條例第436條規定須予披露之關於此等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處，並將會適時送呈截至二零一八年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

會計政策及披露之變動

本年度本集團之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂	<i>主動披露</i>
香港會計準則第12號修訂	<i>確認未變現虧損之遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進所包含之香港財務報告準則第12號修訂	<i>披露於其他實體之權益：香港財務報告準則第12號範圍之釐清</i>

該等修訂之性質及影響如下：

- 香港會計準則第7號之修訂要求實體披露包括源自現金流量及非現金流量而產生之變動，致使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動。
- 香港會計準則第12號之修訂釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異逆轉時可用作抵扣之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值之部份資產之情況。由於本集團並無任何於該等修訂範圍內之可扣減暫時差額或資產，因此該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- 香港財務報告準則第12號之修訂釐清香港財務報告準則第12號之披露規定（香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定除外）乃適用於實體於附屬公司、合營企業或聯營公司之權益，或其於分類為持作出售或包括於分類為持作出售之出售集團之合營企業或聯營公司之部份權益。該等修訂對本集團之財務報表並無影響。

2. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分其業務單元，並有以下四項須呈報之經營分類：

- (a) 成衣分類製造及成衣貿易；
- (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」分類主要包括分租業務以及向住宅及商業物業提供管理服務之物業管理服務業務。

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／虧損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／虧損之計量方法與本集團除稅前溢利一致，惟利息收入、股息收入、財務費用、出售附屬公司之收益、所佔聯營公司溢利及虧損以及總辦事處與企業開支不包括於該計量中。

分類資產不包括於一間合營企業之投資、於聯營公司之投資，其他未分配總辦事處及企業資產包括可收回稅項、現金及銀行結餘、按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資，以及分類為待出售之出售集團之資產，因為該等資產乃以集體基準管理。

分類負債不包括其他未分配總辦事處及企業負債，其中涉及融資租賃債務、計息銀行貸款、應付稅項、遞延稅項負債，以及與分類為待出售資產直接相關之負債，因為該等負債乃以集體基準管理。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

2. 經營分類資料 (續)

截至二零一八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	75,996	1,567,499	190,266	23,278	<u>1,857,039</u>
分類業績	7,782	667,667	306,977	8,545	990,971
<i>對賬：</i>					
利息收入					13,833
股息收入及未分配虧損					42
企業及其他未分配開支					(36,530)
出售附屬公司之收益					2,495,927
財務費用					(123,964)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>165,220</u>
除稅前溢利					<u><u>3,505,499</u></u>

截至二零一七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	78,520	1,361,320	188,529	24,595	<u>1,652,964</u>
分類業績	(2,946)	432,178	676,381	7,223	1,112,836
<i>對賬：</i>					
利息收入					6,779
股息收入及未分配虧損					(29)
企業及其他未分配開支					(24,544)
財務費用					(131,805)
所佔聯營公司溢利及虧損					<u>60,489</u>
除稅前溢利					<u><u>1,023,726</u></u>

2. 經營分類資料 (續)

	於二零一八年三月三十一日				
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	181,587	2,811,157	14,092,159	1,848,307	18,933,210
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(2,211,853)
於聯營公司之投資					845,787
於一間合營企業之投資					199
企業及其他未分配資產					2,717,029
資產總值					<u>20,284,372</u>
分類負債	11,735	2,554,429	1,055,476	445,020	4,066,660
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(2,211,853)
企業及其他未分配負債					7,029,332
負債總值					<u>8,884,139</u>

	截至二零一八年三月三十一日止年度				
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
其他分類資料：					
投資物業按公平值之收益淨額	19,840	-	229,091	-	248,931
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	-	-	300	-	300
出售投資物業之虧損淨額	-	-	244	-	244
折舊及攤銷	2,086	1,079	2,082	5,701	10,948
資本開支*	<u>12</u>	<u>104</u>	<u>399,869</u>	<u>227</u>	<u>400,212</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

於二零一七年三月三十一日

	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分類資產	175,958	2,506,621	13,546,455	2,048,619	18,277,653
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應收款項					(3,096,044)
於聯營公司之投資					671,580
於一間合營企業之投資					199
分類為待出售之出售集團之資產					482,001
企業及其他未分配資產					<u>2,418,220</u>
資產總值					<u>18,753,609</u>
分類負債	11,651	3,985,976	1,022,394	1,087,936	6,107,957
<i>對賬：</i>					
對銷業務分類間之應付款項					(3,096,044)
與分類為待出售資產直接相關之負債					120
企業及其他未分配負債					<u>7,608,457</u>
負債總值					<u>10,620,490</u>

截至二零一七年三月三十一日止年度

	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
其他分類資料：					
投資物業按公平值之收益淨額	17,540	-	645,452	-	662,992
出售物業、廠房及設備項目之收益／ (虧損)淨額	3	-	-	(133)	(130)
出售投資物業之收益淨額	-	-	541	-	541
折舊及攤銷	1,933	873	2,030	4,848	9,684
資本開支*	<u>2,589</u>	<u>2,238</u>	<u>315,039</u>	<u>57,467</u>	<u>377,333</u>

* 資本開支指物業、廠房及設備及投資物業之增加。

2. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	126,772	123,334
中國大陸	1,678,848	1,471,542
歐洲	51,195	57,668
北美洲	224	420
	<u>1,857,039</u>	<u>1,652,964</u>

上述收入資料乃基於客戶所在地區呈列。

(b) 非流動資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	3,849,225	3,452,806
中國大陸	<u>10,113,570</u>	<u>9,279,601</u>
	<u>13,962,795</u>	<u>12,732,407</u>

上述非流動資產資料乃基於資產所在地區呈列，並不包括於聯營公司及一間合營企業之投資。

3. 其他收入及收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行存款利息收入	13,833	6,779
按公平值列賬並在損益表內處理之上市投資股息收入	50	44
收取一間聯營公司之管理費收入	4,500	4,500
其他	<u>9,058</u>	<u>11,637</u>
	<u>27,441</u>	<u>22,960</u>

4. 出售附屬公司之收益

(a) 出售Smooth Ever Investments Limited (「Smooth Ever」)

截至二零一八年三月三十一日止年度，漢國集團出售漢國集團一間全資附屬公司 Smooth Ever Investments Limited 及其附屬公司 (「Smooth Ever 集團」)。Smooth Ever 集團從事物業發展業務。上述交易已於二零一七年九月完成。

在上述交易中出售之資產淨值如下：

	二零一八年 港幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	26
待出售發展中物業	504,857
預付款項、按金及其他應收款項	78
現金及銀行結餘	169
應付一名股東及一間集團公司之款項	(375,080)
應付其他賬款及應計負債	(21)
非控股權益	(64,621)
	<hr/>
	65,408
從一名股東及一間集團公司轉讓貸款	375,080
	<hr/>
	440,488
稅項撥備	322,945
產生之直接交易成本	513,120
匯兌波動儲備	(69,606)
出售附屬公司之收益	2,378,589
	<hr/>
已收代價	3,585,536
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
現金	3,585,536
	<hr/> <hr/>

有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	3,585,536
稅項撥備	(302,945)
出售之現金及銀行結餘	(169)
	<hr/>
有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	3,282,422
	<hr/> <hr/>

4. 出售附屬公司之收益 (續)

(b) 出售廣州市建昭置業有限公司 (「建昭」)

截至二零一八年三月三十一日止年度，漢國集團出售其於漢國集團一間全資附屬公司建昭之全部權益。上述交易已於二零一八年一月完成。

在上述交易中出售之資產淨值如下：

	二零一八年 港幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,369
投資物業	217,284
預付款項、按金及其他應收款項	549
現金及銀行結餘	572
應付一間集團公司之款項	(37,037)
應付其他賬款及應計負債	(216)
遞延稅項負債	<u>(28,333)</u>
	154,188
從一間集團公司轉讓貸款	<u>37,037</u>
	191,225
稅項撥備	14,754
產生之直接交易成本	7,326
匯兌波動儲備	(8,458)
出售一間附屬公司之收益	<u>117,338</u>
已收代價	<u><u>322,185</u></u>
以下列方式支付：	
現金	<u>322,185</u>

有關出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	港幣千元
現金代價	322,185
稅項撥備	(14,754)
出售之現金及銀行結餘	<u>(572)</u>
有關出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	<u><u>306,859</u></u>

5. 財務費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	205,395	231,059
減：撥作物業發展項目資本之利息	(81,431)	(99,254)
	<u>123,964</u>	<u>131,805</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已出售物業成本	789,941	845,791
已出售存貨成本	65,196	66,554
折舊	9,749	8,510
預付土地租賃款項之攤銷	1,199	1,174
經營租賃項下之最低租金	19,682	21,542
核數師酬金	3,719	3,484
匯兌差額淨額	(2,796)	(2,514)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）淨額	(300)	130
出售投資物業之虧損／（收益）淨額	244	(541)
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資、薪金、津貼及實物福利	129,471	103,265
退休金計劃供款	2,918	2,805
	<u>132,389</u>	<u>106,070</u>
減：撥作物業發展項目資本之金額	(23,300)	(20,800)
	<u>109,089</u>	<u>85,270</u>
計入下列各類之租金收入總額：		
租金收入	(212,022)	(211,701)
其他收入	(81)	(88)
	<u>(212,103)</u>	<u>(211,789)</u>
減：開支	102,058	95,017
	<u>(110,045)</u>	<u>(116,772)</u>
利息收入	<u>(13,833)</u>	<u>(6,779)</u>

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

7. 所得稅

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
期內稅項		
香港	-	158
中國大陸企業所得稅	138,939	103,679
中國大陸土地增值稅	249,765	71,818
海外利得稅	(98)	328
	388,606	175,983
遞延稅項	(3,403)	125,765
年內稅項總額	385,203	301,748

由於本集團於年內在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。於上年度，香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按稅率 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。

8. 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港幣 2,040,243,000 元（二零一七年：港幣 419,415,000 元）及年內已發行普通股之加權平均數 551,368,153 股（二零一七年：551,368,153 股）計算。

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度均無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無對就截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出有關攤薄之調整。

9. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
建議末期股息 – 每股普通股份港幣 5 仙 (二零一七年：港幣 5 仙)	27,568	27,568

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。

10. 應收貿易賬款及票據

於報告期末，應收貿易賬款及票據按發票／合約日期並扣除減值之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
30天內	6,414	6,471
31至60天	6,815	3,452
61至90天	1,619	1,487
超過90天	17,259	17,161
總額	<u>32,107</u>	<u>28,571</u>

除新客戶通常須預付款項外，本集團與成衣業務之客戶間之貿易條款一般以信貸形式進行。信貸期一般為一個月，主要客戶則可延長至最多四個月。每位客戶均有信貸上限。租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。出售物業之代價餘額則由買家根據買賣協議之條款支付。本集團致力維持對未償還應收賬款之嚴格管理，並設有信貸管理部以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期債項。鑒於上述措施及本集團之應收貿易賬款及票據分散於大量不同客戶，故並無重大之高度集中信貸風險。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。應收貿易賬款及票據為免息。

11. 分類為待出售之出售集團

於二零一七年三月三十一日，由於 Smooth Ever 集團之出售仍待完成，因此分類為待出售之出售集團。

於二零一七年三月三十一日，分類為待出售之 Smooth Ever 集團主要資產及負債類別如下：

	二零一七年 港幣千元
資產	
物業、廠房及設備	43
待出售發展中物業	481,586
預付款項、按金及其他應收款項	139
現金及銀行結餘	233
分類為待出售之出售集團之資產	<u>482,001</u>
負債	
其他應付款項及應計負債	120
與分類為待出售資產直接相關之負債	120
與待出售集團直接相關之資產淨值	<u>481,881</u>

12 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣 26,178,000 元（二零一七年：港幣 28,088,000 元）之應付貿易賬款。於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
30天內	24,118	26,944
31至60天	705	402
61至90天	901	21
超過90天	454	721
總額	<u>26,178</u>	<u>28,088</u>

13. 或然負債

- (a) 於二零一八年三月三十一日，本集團為一間聯營公司之融資而向一間銀行作出之擔保為港幣32,000,000元（二零一七年：港幣36,000,000元），而本集團向聯營公司擔保之該融資已動用港幣32,000,000元（二零一七年：港幣36,000,000元）。
- (b) 於二零一八年三月三十一日，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1,078,000,000元（二零一七年：港幣2,145,000,000元）之擔保，擔保期由買家獲貸款之日起至買家獲發物業房產證為止。

14. 報告期後事項

於二零一八年六月十二日，金譽發展有限公司（「金譽」，漢國之間接全資附屬公司）與順昌數據中心創展有限公司（「順昌數據中心創展」，建聯之間接全資附屬公司）訂立顧問協議，據此，金譽委聘順昌數據中心創展為顧問，就金譽所擁有之一塊位於葵涌之土地上建造及發展之數據中心提供顧問服務，其固定費用為港幣16,200,000元。由於王世榮博士為本公司、漢國及建聯之控股股東，因此根據上市規則，有關交易構成一項關連交易，須遵守申報及公告規定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十二日之公佈。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團之計息債務總額約為港幣5,199,000,000元（二零一七年：港幣6,164,000,000元），債務總額中約46%（二零一七年：31%）歸類為流動負債，其中港幣123,000,000元之債務乃有關附有可隨時要求還款條款之銀行貸款，而港幣1,932,000,000元乃有關將於下一個財政年度內進行再融資之項目或定期貸款。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7%。債務總額減少，主要由於年內利用出售物業所得款項償還銀行貸款所致。

於二零一八年三月三十一日，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2,716,000,000元（二零一七年：港幣2,417,000,000元）。現金及銀行結餘包括受限制銀行存款港幣260,000,000元（二零一七年：港幣750,000,000元），於指定物業發展項目完成前，只可在該等發展項目中動用。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2,220,000,000元。

於二零一八年三月三十一日，股東資金總額約為港幣7,680,000,000元（二零一七年：港幣5,225,000,000元）。上述增加主要是由於本年度股東應佔溢利及以人民幣計算之資產減負債升值所致。

於二零一八年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣2,482,000,000元（二零一七年：港幣3,747,000,000元）與股東資金及非控股權益之總額約港幣11,400,000,000元（二零一七年：港幣8,133,000,000元）所計算之負債比率為22%（二零一七年：46%）。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放在主要銀行。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源，及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。銀行貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計算利息。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零一八年三月三十一日，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

本集團於二零一八年三月三十一日已將賬面總值約港幣13,915,000,000元之物業，以及若干附屬公司之股份作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

僱員及酬金政策

於二零一八年三月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及一間合營企業）共聘用約540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。

企業管治

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出詳細查詢後，董事確認於截至二零一八年三月三十一日止年度已遵守載於標準守則內所規定之標準。

遵守企業管治守則

董事會認為於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治守則條文第A.1.1條規定董事會應定期開會，而董事會會議應季度性每年至少舉行四次。

截至二零一八年三月三十一日止年度內，本公司董事會（「董事會」）已舉行兩次會議，批准本公司截至二零一七年三月三十一日止之年度業績及本公司截至二零一七年九月三十日止期間之中期業績。由於業務營運受本公司執行董事之管理及監控，而彼等已不時舉行會議以決定所有重大業務或管理事宜。因此，截至二零一八年三月三十一日止年度僅舉行兩次定期董事會會議。

2. 企業管治守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須按規定重選，而企業管治守則條文第A.4.2條規定所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上由股東重選，而每位董事（包括有指定任期之董事）至少每三年輪值退任一次。

本公司非執行董事之委任均無指定任期，惟彼等須按本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）輪值退任及可膺選連任。組織章程細則並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（倘人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之人數）必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每位董事（擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外）至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治守則條文。

董事會認為，主席及董事總經理之持續性為本集團帶來強而一致之領導，並對本集團順暢之營運非常重要，因此主席及董事總經理將不會按企業管治守則條文第A.4.2條之規定輪值退任。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任隨後舉行之本公司股東週年大會上由股東重選，而非按企業管治守則條文第A.4.2條之規定在被委任後之首次股東大會上重選。

3. 企業管治守則條文第A.5.1條規定，本公司應成立提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。

本公司並無成立提名委員會。董事會負責考慮合適人選出任董事，以及集體批准及終止董事委任事宜，因為集體決策可作出更廣泛及平衡之決定。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性別、年齡、專業資格及經驗以及教育背景，以確定有關人選之合適性。

4. 企業管治守則條文第A.6.1條規定（其中包括），發行人每名新委任董事均須在接受委任時獲得全面、正式且特為其而設的就職簡介。

本公司於年內委任兩名新董事。彼等為(i)王妍醫生，彼為漢國之前任董事；及(ii)羅志豪先生。由於王妍醫生熟悉本集團運作及業務，且憑藉其在上市公司之經驗，彼熟知在上市規則及其他監管規定下之責任，因此王妍醫生並無獲提供就職簡介。

5. 企業管治守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東之意見達致公正之了解。

若干董事由於本身公務繁忙或有其他要務，未能出席於二零一七年八月二十五日舉行之本公司股東週年大會及／或於二零一七年五月二十五日舉行之本公司股東特別大會。各董事之出席記錄將載於二零一七／一八年度年報所載之企業管治報告一節。

6. 企業管治守則條文第B.1.2條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治守則條文內所載之指定職責。

本公司已於二零一二年三月三十日採納薪酬委員會之經修訂職權範圍，當中有若干偏離企業管治守則條文之處。根據該經修訂職權範圍，薪酬委員會應審閱董事（而並非董事及高級管理層）之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監察本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會已聯同管理層審閱本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之業績。

初步公佈之審閱

有關本集團截至二零一八年三月三十一日止年度初步公佈之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其附註之數字與本集團本年度綜合財務報表之金額已獲本公司之核數師安永會計師事務所同意。安永會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱項目準則》或《香港審計項目準則》作出之審計保證，因安永會計師事務所並無就初步公佈作出保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八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。

承董事會命
王世榮
主席

香港，二零一八年六月二十七日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）及陳遠強先生（董事總經理）；非執行董事唐漢濤先生及王妍醫生；以及獨立非執行董事楊國雄博士、陳家軒先生及羅志豪先生。