
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之建業實業有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

主要交易

就共同控制實體出售附屬公司
發出之保證書

二零零九年十一月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言.....	4
2. 保證書.....	5
3. 原因及好處	6
4. 財務影響.....	7
5. 上市規則之涵義	7
6. 本公司之資料	7
7. 漢國之資料	7
8. 興物之資料	8
9. 一般事項.....	8
附錄一 – 本集團之財務資料.....	9
附錄二 – 一般資料	77

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下載列之涵義：

「該協議」	指	Pride Champion (作為賣方) 與興物 (作為買方) 就出售事項於二零零九年八月十七日訂立之股權轉讓協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「建聯」	指	建聯集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「建業發展 (集團)」	指	建業發展 (集團) 有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之控股公司，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約57.80%
「本公司」	指	建業實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，並為漢國之控股公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	由Pride Champion以現金總代價港幣250,000,000元出售富中全部已發行股份以及轉讓相關股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州華銀」	指	廣州華銀房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為漢國之間接全資附屬公司
「保證書」	指	廣州華銀於二零零九年九月三十日簽訂以興物為受益人之保證書，以擔保Pride Champion於該協議項下所作出之若干保證
「漢國」	指	漢國置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市

釋 義

「漢國中國」	指	漢國置業(中國)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為漢國之直接全資附屬公司
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「合營夥伴」	指	持有Pride Champion 50%股權之合營夥伴
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十一月六日，即本通函付印前為確定本通函內若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「標準守則」	指	上市公司董事買賣證券的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國
「Pride Champion」	指	Pride Champion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由漢國集團及合營夥伴分別持有50%權益
「該物業」	指	位於中國廣州市荔灣區龍津中路459-471號、三聖四巷、五巷、福施坊之發展地盤
「富中」	指	富中有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「富中集團」	指	富中及其附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東

釋 義

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「興物」 指 興物投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

為方便參考，人民幣兌港幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.88元之匯率換算。該換算並不表示任何人民幣或港幣之款額已經、應已或可以按上述或任何其他匯率換算。



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)

董事：

王世榮 (主席)

王查美龍

范仲瑜

馮文起 (董事總經理)

楊國雄*

王敏剛*

陳家俊*

註冊辦事處：

香港干諾道中111號

永安中心23樓

* 獨立非執行董事

敬啟者：

主要交易

**就共同控制實體出售附屬公司
發出之保證書**

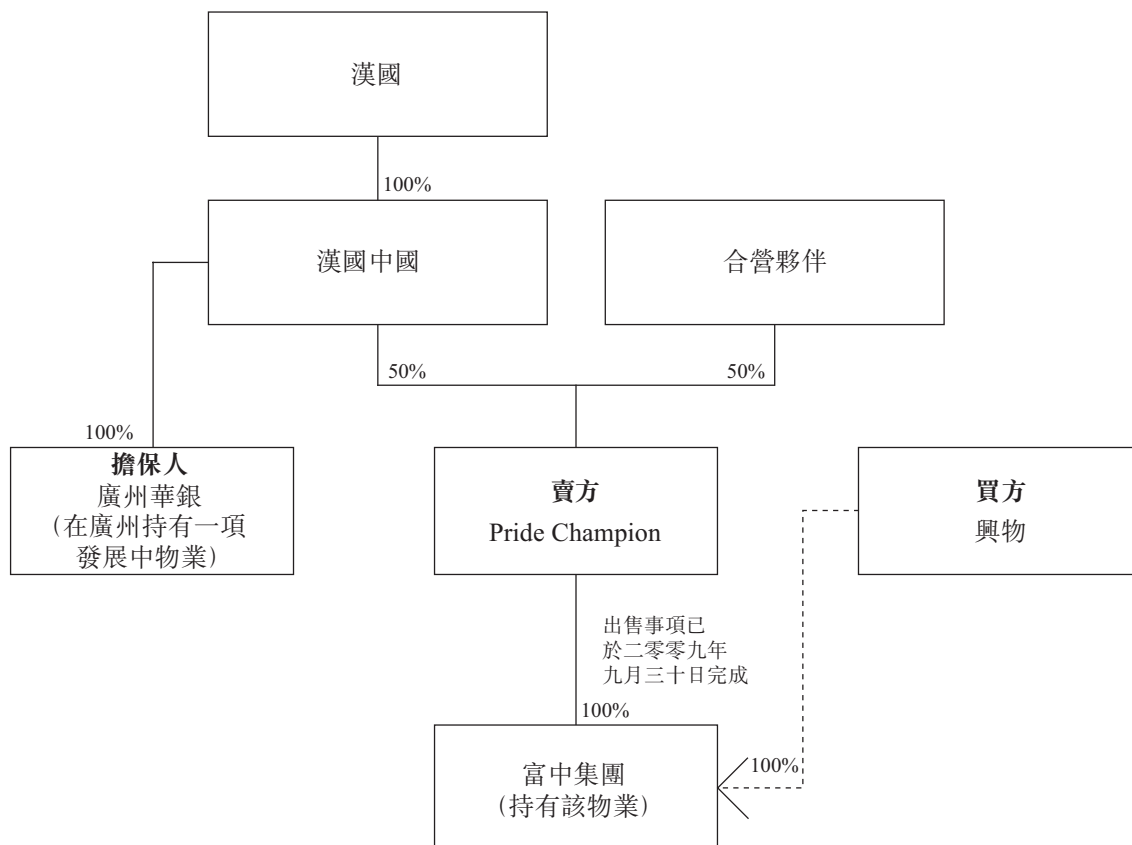
緒言

根據本公司及漢國之董事於二零零九年九月三十日之聯合公佈，於二零零九年八月十七日，Pride Champion (漢國之間接共同控制實體) (作為賣方) 與興物 (作為買方) 訂立該協議，以現金總代價港幣250,000,000元出售富中全部已發行股份以及轉讓相關股東貸款。於二零零九年九月三十日完成該協議時，廣州華銀 (漢國之間接全資附屬公司) (作為擔保人) 已簽訂以興物 (作為買方) 為受益人之保證書，以擔保Pride Champion於該協議項下所作出之若干保證。

根據上市規則，發出保證書構成本公司之主要交易。本通函旨在遵照上市規則之規定，向閣下提供有關保證書之進一步詳情。

保證書

根據該協議，廣州華銀（作為擔保人）已於該協議完成時簽訂以興物為受益人之保證書。



1. 保證書日期

二零零九年九月三十日

2. 保證書各方

擔保人：廣州華銀（漢國之間接全資附屬公司）

買方：興物

3. 出售事項之資料

Pride Champion由漢國集團及合營夥伴分別持有50%權益，漢國集團於出售事項所獲得之應佔代價份額為港幣125,000,000元。

富中為Pride Champion之全資附屬公司，而富中集團之唯一重要資產為該物業。該物業位於中國廣州市荔灣區龍津中路459-471號、三聖四巷、五巷、福施坊之一個發展地盤，其地盤面積約4,362平方米。

根據富中集團之賬目顯示，該物業於二零零九年三月三十一日之賬面值為約人民幣96,185,000元（相等於約港幣109,301,000元）。於二零零九年三月三十一日，富中集團之資產淨值及相關之股東貸款分別約為港幣14,679,000元及港幣92,344,000元。於該協議完成日期，富中所欠Pride Champion之股東貸款總額約為港幣92,389,000元。

富中集團截至二零零八年三月三十一日止年度除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為港幣32,000元。富中集團截至二零零九年三月三十一日止年度除稅前及除稅後之經審核虧損淨額均約為港幣1,882,000元。

於二零零九年九月三十日完成出售事項後，漢國集團及合營夥伴將不再擁有富中任何權益。

4. 保證書之條款

保證書有效期為六個月，由該協議完成日期二零零九年九月三十日起計。保證書項下所承擔之最高責任將不超過Pride Champion根據該協議所收取之代價港幣250,000,000元。合營夥伴之控股公司為一家私人投資基金，並持有大量資產。該公司已向廣州華銀提供背對背賠償保證，賠償廣州華銀就保證書而蒙受之任何損失之50%。

興物僅可根據該協議或保證書提出索償，而非可同時根據兩者提出索償。根據保證書之條款，假若提出索償，興物須根據該協議首先向Pride Champion提出索償，繼而方可有權向廣州華銀提出索償。

5. 發出保證書之代價

除合營夥伴之控股公司向廣州華銀提供背對背賠償保證外，廣州華銀於該協議完成後發出保證書並無收取任何代價。

原因及好處

漢國之董事相信，出售事項為Pride Champion提供良好機會以具吸引力之回報變現該物業之投資。出售事項將進一步鞏固漢國集團之財務狀況及增加其現金流量。

興物注意到廣州華銀在廣州持有一項發展中物業，以及漢國之上市地位，因此要求廣州華銀於該協議完成時發出以興物為受益人之保證書。

董事相信，出售事項乃按一般商業條款訂立，並屬漢國之一般及日常業務。發出保證書乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理及符合股東之整體利益。

財務影響

根據Pride Champion於二零零九年八月三十一日之未經審核財務報表，預計漢國集團將確認之除稅前總溢利約港幣77,000,000元（根據其應佔股份代價份額扣除其應佔富中集團於二零零九年八月三十一日之資產淨值份額計算）。漢國集團應佔之代價份額將作為一般營運資金。

根據本公司持有漢國54.37%之權益，預期出售事項對本集團之財務影響為(a)非流動資產減少約港幣8,000,000元；(b)流動資產增加約港幣77,000,000元；(c)匯兌儲備減少約港幣4,000,000元；(d)少數股東權益增加約港幣31,000,000元；及(e)本公司股本持有人應佔溢利增加約港幣42,000,000元。

發出保證書對漢國集團及本集團並無重大財務影響。

上市規則之涵義

根據上市規則，出售事項並不構成本公司之須予公佈的交易，但由於所計算之適用百分比比率超過25%但低於75%，故發出保證書則構成本公司一項主要交易。

由於興物為獨立於本公司之第三者，概無股東須於本公司之股東大會上就批准保證書放棄投票。本公司就保證書已獲得於最後實際可行日期持有其已發行股本57.80%權益之建業發展（集團）的書面批准。根據上市規則第14.44條，發出保證書構成本公司之主要交易，已由股東之書面批准方式通過代替召開本公司股東大會。

本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司（漢國集團除外）主要從事成衣製造及貿易及一般投資業務。

於最後實際可行日期，建業發展（集團）持有318,675,324股本公司之股份，相等於其已發行股份約57.80%。

漢國之資料

漢國為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

於最後實際可行日期，本公司持有261,112,553股漢國之股份，相等於其已發行股份約54.37%。

興物之資料

興物為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。

根據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，興物及其最終實益持有人為獨立於本公司之第三者，亦非為本公司之關連人士。

一般事項

務請閣下亦垂注本通函附錄所載與本公司有關之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
王世榮
主席
謹啟

二零零九年十一月十一日

1. 本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三年各年之財務資料概要

以下為摘錄自本公司相關年報之本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年三月三十一日止三年各年之綜合財務資料概要：

業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
持續經營業務			
收入	491,232	1,590,667	921,466
除稅前溢利	148,082	551,492	143,811
稅項	(43,684)	(83,519)	(63,125)
持續經營業務之年度溢利	104,398	467,973	80,686
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度虧損	-	(7,239)	(78,271)
年度溢利	104,398	460,734	2,415
應佔：			
本公司股本持有人	73,533	234,305	(26,975)
少數股東權益	30,865	226,429	29,390
	104,398	460,734	2,415
資產、負債及少數股東權益			
		於三月三十一日	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總資產	5,735,367	5,793,752	6,147,329
總負債	(2,319,591)	(2,428,332)	(3,333,448)
少數股東權益	(1,588,178)	(1,607,413)	(1,358,125)
	1,827,598	1,758,007	1,455,756

2. 本集團截至二零零八年及二零零九年三月三十一日止兩年各年之經審核綜合財務報表

下文轉載本公司年報第40頁至第119頁之本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核財務報表連同所載有關附註。

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
持續經營業務			
收入	5	491,232	1,590,667
銷售成本		<u>(385,850)</u>	<u>(1,261,813)</u>
毛利		105,382	328,854
其他收入及收益	5	21,902	60,367
投資物業按公平值之收益／(虧損) 淨額		(250,639)	381,304
已完成物業改變為投資物業按公平值之收益		315,625	—
持作出售物業改變為投資物業按 公平值之收益		38,188	—
出售投資物業之收益		22,252	15,550
出售附屬公司之收益		1,044	16,802
收購附屬公司少數股東之權益 多於業務合併之收購成本	20	31,740	4,979
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		(24,430)	(3,810)
銷售及分銷費用		(29,234)	(38,929)
行政及其他營運開支		(89,078)	(130,429)
財務費用	6	(33,159)	(91,478)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		13,250	7,789
共同控制實體		<u>25,239</u>	<u>493</u>
除稅前溢利	7	148,082	551,492
稅項	10	<u>(43,684)</u>	<u>(83,519)</u>
持續經營業務之年內溢利		104,398	467,973
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內虧損	12	<u>—</u>	<u>(7,239)</u>
年內溢利		<u><u>104,398</u></u>	<u><u>460,734</u></u>

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔：			
本公司股本持有人	11	73,533	234,305
少數股東權益		<u>30,865</u>	<u>226,429</u>
		<u>104,398</u>	<u>460,734</u>
建議末期股息	13	<u>22,055</u>	<u>22,055</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	14		
基本			
— 年內溢利		<u>港幣13.34仙</u>	<u>港幣42.50仙</u>
— 持續經營業務之溢利		<u>港幣13.34仙</u>	<u>港幣43.62仙</u>
攤薄			
— 年內溢利		<u>港幣12.88仙</u>	<u>港幣39.51仙</u>
— 持續經營業務之溢利		<u>港幣12.88仙</u>	<u>港幣40.64仙</u>

資產負債表

二零零九年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	95,919	99,005	5	7
發展中物業	16	1,712,258	1,699,408	–	–
預付土地租賃款項	17	16,190	16,319	–	–
投資物業	18	2,563,615	2,378,828	–	–
於附屬公司之投資	20	–	–	904,172	891,774
於聯營公司之投資	21	93,084	67,157	–	–
共同控制實體之權益	22	39,423	70,455	–	–
應收聯營公司之 承付票據款項	21	40,113	38,975	40,113	–
遞延稅項資產	23	170	159	–	–
應收貸款	24	3,283	3,014	–	–
非流動資產總值		<u>4,564,055</u>	<u>4,373,320</u>	<u>944,290</u>	<u>891,781</u>
流動資產					
存貨	25	15,718	17,815	–	–
待出售物業	26	533,608	526,103	–	–
預付土地租賃款項	17	471	436	–	–
按公平值列賬並在損益表 內處理之股本投資	27	17,109	41,539	16,531	40,828
應收貿易賬款及票據	28	24,489	35,805	–	–
預付款項、按金及其他 應收款項	29	34,393	44,853	68	71
應收關連公司之款項	33	345	1,407	–	–
應收附屬公司之款項	20	–	–	74,071	108,096
應收共同控制實體之款項	22	178,837	159,417	–	–
應收聯營公司之款項	21	–	13,106	–	–
可收回稅項		191	464	–	–
現金及現金等值	30	366,151	579,487	9,982	4,097
流動資產總值		<u>1,171,312</u>	<u>1,420,432</u>	<u>100,652</u>	<u>153,092</u>

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
流動負債					
應付貿易賬款及應計負債	32	192,575	204,498	4,477	4,846
客戶按金		76,191	38,528	–	–
應付一間關連公司之款項	33	–	44	–	–
應付直接控股公司之款項	33	40,000	–	40,000	–
應付附屬公司之款項	20	–	–	10,000	72,070
應付少數股東之款項	31	–	17,155	–	–
應付稅項		64,756	63,599	–	–
計息銀行貸款	34	522,091	780,199	143,000	124,000
流動負債總值		<u>895,613</u>	<u>1,104,023</u>	<u>197,477</u>	<u>200,916</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>275,699</u>	<u>316,409</u>	<u>(96,825)</u>	<u>(47,824)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,839,754</u>	<u>4,689,729</u>	<u>847,465</u>	<u>843,957</u>
非流動負債					
計息銀行貸款	34	872,227	851,267	–	–
應付承付票據款項	35	20,000	–	–	–
可換股債券	36	299,475	279,980	–	–
遞延稅項負債	23	232,276	193,062	–	–
非流動負債總值		<u>1,423,978</u>	<u>1,324,309</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
資產淨值		<u>3,415,776</u>	<u>3,365,420</u>	<u>847,465</u>	<u>843,957</u>
權益					
本公司股本持有人應佔權益					
已發行股本	37	137,842	137,842	137,842	137,842
儲備	38	1,667,701	1,598,110	687,568	684,060
建議末期股息	13	22,055	22,055	22,055	22,055
少數股東權益		<u>1,827,598</u>	<u>1,758,007</u>	<u>847,465</u>	<u>843,957</u>
		<u>1,588,178</u>	<u>1,607,413</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
權益總額		<u>3,415,776</u>	<u>3,365,420</u>	<u>847,465</u>	<u>843,957</u>

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔									
	已發行 股本	股份 溢價賬	匯兌 波動儲備	可換股			保留溢利	合計	少數	
				債券之 權益部份	建議 末期股息	其他儲備			股東權益	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	
於二零零七年四月一日	137,842	267,569	67,684	14,600	22,055	156	945,850	1,455,756	1,358,125	2,813,881
匯兌調整及年內直接於權益確認 之收入及開支總額	-	-	105,253	-	-	(156)	-	105,097	103,501	208,598
年內溢利	-	-	-	-	-	-	234,305	234,305	226,429	460,734
年內總收入及開支	-	-	105,253	-	-	(156)	234,305	339,402	329,930	669,332
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,596)	(8,596)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(61,627)	(61,627)
撤銷負少數股東權益 (附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000
二零零七年派發之末期股息	-	-	-	-	(22,055)	-	-	(22,055)	-	(22,055)
撥回一間海外附屬公司之投資 而變現之匯兌波動儲備	-	-	(15,096)	-	-	-	-	(15,096)	(13,419)	(28,515)
二零零八年建議之末期股息 (附註13)	-	-	-	-	22,055	-	(22,055)	-	-	-
於二零零八年三月三十一日	<u>137,842</u>	<u>267,569*</u>	<u>157,841*</u>	<u>14,600*</u>	<u>22,055</u>	<u>-*</u>	<u>1,158,100*</u>	<u>1,758,007</u>	<u>1,607,413</u>	<u>3,365,420</u>

	本公司股本持有人應佔								
	已發行 股本	股份 溢價賬	匯兌 波動儲備	可換股 債券之 權益部份	建議 末期股息	保留溢利	合計	少數 股東權益	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
於二零零八年四月一日	137,842	267,569*	157,841*	14,600*	22,055	1,158,100*	1,758,007	1,607,413	3,365,420
匯兌調整及年內直接於權益									
確認之收入總額	-	-	18,113	-	-	-	18,113	17,028	35,141
年內溢利	-	-	-	-	-	73,533	73,533	30,865	104,398
年內總收入	-	-	18,113	-	-	73,533	91,646	47,893	139,539
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(44,268)	(44,268)
出售一間附屬公司 (附註39)	-	-	-	-	-	-	-	8,490	8,490
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(31,350)	(31,350)
二零零八年派發之末期股息	-	-	-	-	(22,055)	-	(22,055)	-	(22,055)
二零零九年建議之末期股息 (附註13)	-	-	-	-	22,055	(22,055)	-	-	-
於二零零九年三月三十一日	<u>137,842</u>	<u>267,569*</u>	<u>175,954*</u>	<u>14,600*</u>	<u>22,055</u>	<u>1,209,578*</u>	<u>1,827,598</u>	<u>1,588,178</u>	<u>3,415,776</u>

* 該等儲備賬包括綜合資產負債表內之綜合儲備港幣1,667,701,000元(二零零八年：港幣1,598,110,000元)。

綜合現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)：			
持續經營業務		148,082	551,492
已終止經營業務	12	—	(6,159)
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		(38,489)	(8,282)
利息收入	5	(5,910)	(13,967)
財務費用	6	33,159	95,350
折舊	7	6,868	21,892
攤銷預付土地租賃款項	7	471	436
出售附屬公司之收益	39	(1,044)	(16,802)
收購附屬公司少數股東之權益 多於業務合併之收購成本	20	(31,740)	(4,979)
投資物業按公平值之虧損／(收益)淨額		250,639	(384,804)
持作出售物業改變為投資物業按 公平值之收益	7	(38,188)	—
已完成物業改變為投資物業按 公平值之收益	7	(315,625)	—
出售物業、廠房及設備項目之收益 按公平值列賬並在損益表內處理之	7	(169)	(3,960)
股本投資之公平值虧損	7	24,430	3,810
撇銷負少數股東權益	7	—	3,000
出售投資物業之收益	7	(22,252)	(15,550)
應收貿易賬款之減值	7	815	7,295
一項其他應收款項之減值	7	—	10,524
撥回一間海外附屬公司之投資而變現 之匯兌波動儲備	7	—	(28,515)
		11,047	210,781
發展中物業增加		(175,617)	(249,621)
存貨減少／(增加)		2,097	(870)
持作出售物業減少／(增加)		(27,895)	919,311
應收合約工程客戶總款項增加		—	(2,022)
應收保留款項減少		—	2,843
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		22,380	16,126
應收關連公司之款項減少／(增加)		1,062	(13,159)
應付貿易賬款及應計負債減少		(90,071)	(56,749)
應付合約工程客戶總款項減少		—	(5,429)
客戶按金增加／(減少)		37,663	(176,643)
應付一間關連公司之款項增加／(減少)		(44)	6,954
業務所得／(所用)之現金		(219,378)	651,522
已付香港利得稅		(6,577)	(4,676)
已付海外稅款		(8,087)	(65,735)
經營業務之現金流入／(流出)淨額		(234,042)	581,111

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務之現金流入／(流出) 淨額		(234,042)	581,111
投資活動之現金流量			
增購一間聯營公司之股份		(14,424)	—
購入物業、廠房及設備項目		(2,722)	(13,347)
收購附屬公司之額外權益		(12,528)	(3,617)
新增投資物業		(14,356)	(11,114)
已收一間共同控制實體股息		45,654	—
應收共同控制實體之款項增加		(15,696)	—
出售附屬公司	39	—	109,115
已收聯營公司股息		1,731	1,153
給予一間共同控制實體之墊款		—	(16,059)
已收利息		5,910	13,967
出售物業、廠房及設備項目所得款項		319	8,466
出售投資物業所得款項		344,996	109,545
投資按金減少		—	112,638
收購一間共同控制實體		—	(4,590)
購入按公平值列賬並在損益表內 處理之股本投資		—	(44,668)
獲聯營公司還款／(給予聯營公司之墊款)		11,968	(13,106)
已抵押存款減少		—	64,572
投資活動之現金流入淨額		350,852	312,955
融資活動之現金流量			
已付利息		(53,586)	(118,052)
已付予少數股東股息		(31,350)	(61,627)
已付股息		(22,055)	(22,055)
計息銀行貸款減少淨額		(247,655)	(576,513)
應付直接控股公司之款項增加		40,000	—
少數股東借貸減少		(7,745)	(24,237)
融資活動之現金流出淨額		(322,391)	(802,484)
現金及現金等值增加／(減少) 淨額		(205,581)	91,582
年初之現金及現金等值		579,487	455,284
外幣匯率變動之影響淨額		(7,755)	32,621
年終之現金及現金等值		366,151	579,487
現金及現金等值結餘之分析			
現金及銀行結存	30	250,936	437,404
於存放時原到期日少於三個月之 無抵押定期存款	30	115,215	142,083
		366,151	579,487

財務報表附註

二零零九年三月三十一日

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頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及股本投資以公平值計算外，本財務報表乃按歷史成本法編製。除另有指明者外，本財務報表以港幣（「港幣」）呈列，而所有金額均已四捨五入至最接近千元。

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」）於截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表。本公司已作出調整，以致使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。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。本集團內公司間進行交易所產生之所有收入、開支及未變現收益及虧損以及公司間之結餘均於綜合賬目時全面對銷。

少數股東權益乃指外界股東於本公司附屬公司之業績及資產淨值中之權益（並非本集團持有）。收購少數股東權益按母公司實體延伸法入賬，據此所收購淨資產的代價與所佔賬面值之間的差額確認為商譽。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下香港財務報告準則之新詮釋及修訂。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及香港財務 報告準則第7號金融工具：披露－重新分類金融資產 之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資本 規定及其相互關係

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

2.3 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團尚未於財務報表內採用以下已頒佈但尚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號及 香港會計準則第27號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂 ¹
香港財務報告準則第1號（經修訂） 香港財務報告準則第2號修訂	首次採納香港財務報告準則 ² 香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷之修訂 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂） 香港財務報告準則第7號修訂	業務合併 ² 香港財務報告準則第7號金融工具：披露－有關金融工具之改善披露之修訂 ¹
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號（經修訂） 香港會計準則第23號（經修訂） 香港會計準則第27號（經修訂） 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂	經營分類 ¹ 財務報表之呈列 ¹ 借款費用 ¹ 綜合及獨立財務報表 ² 香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列－可沽售金融工具及清盤產生之責任之修訂 ¹
香港會計準則第39號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目之修訂 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號及香港會計準則 第39號修訂	香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號重新評估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具之修訂 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第13號	顧客忠誠度計劃 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第15號	房地產建築之協議 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第16號	於海外業務投資淨額之對沖 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第18號	從客戶轉移資產 ⁶
香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則之改進 ^{7*}

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間生效

⁶ 適用於二零零九年七月一日或之後收取客戶之資產轉移

⁷ 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（視情況而定）或之後開始之年度期間生效

* 對香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號、香港會計準則第41號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號之修訂。

本集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則時所產生之影響。迄今，預期為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）或會導致新披露或經修訂之披露，而採納香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及香港會計準則第23號（經修訂）或會導致會計政策之轉變，惟該等新訂或經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

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。

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之資金、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，假如本公司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，假如本公司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，假如本公司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20%或以上，並可對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列作股本投資，假如本公司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。

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權益，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，列於綜合資產負債表內。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公司之權益為限，除非未實現虧損能證明所轉讓之資產出現減值。收購共同控制實體所產生之商譽計入為本集團於共同控制實體所佔權益之一部分。

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權益，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，列於綜合資產負債表內。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權益為限，除非未實現虧損能證明所轉讓之資產出現減值。倘存在不同之會計政策，會作出相應調整。

商譽

由收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生之商譽是指假設於收購當天，企業合併之成本超過本集團在業務合併之可辨別資產、負債和或然負債之公平值淨額中所佔的部份。

協議日期為二零零五年一月一日或其後之收購所產生之商譽

因收購而產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為資產，最初按成本值，而其後則按成本值減任何累計減值虧損計算。以聯營公司及共同控制實體為例，商譽包括在賬面值，而不是在綜合資產負債表中列為分開辨認資產。

商譽的賬面值每年須作減值檢討，或若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密檢討。本集團於三月三十一日就商譽進行年度減值測試。

就檢測減值而言，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。

倘商譽為現金產生單位（或現金產生單位組別）之一部份，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。

之前在綜合保留溢利中撇銷之商譽

於二零零一年採納香港會計師公會會計實務準則第30號「業務合併」前，因收購產生之商譽在收購年度內於綜合保留溢利中撇銷。在採納香港財務報告準則第3號規定後，該等商譽繼續與綜合保留溢利對銷，且不會於與商譽有關之全部或部份業務出售或與商譽有關之現金產生單位減值時於收益表中確認。

業務合併成本差額

本集團於被收購人可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益，較附屬公司之收購成本多出之數（先前稱為「負商譽」）會於重新評估後即時在收益表確認。

本集團所分佔之聯營公司及共同控制實體於期內收購投資之溢利及虧損包括聯營公司及共同控制實體所投資的多出之數。

除商譽外之非金融資產之減值

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、發展中物業、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、待出售物業及商譽），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。

於每個報告日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，但轉回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。

有關連人士

以下人士被視為本集團之關連人士：

- (a) 該人士直接或間接透過一間或多間中介公司，(i)控制本集團、被本集團控制、或與本集團受共同控制；(ii)持有足以對本集團產生重大影響力之本集團之權益；或(iii)擁有本集團之共同控制權；
- (b) 該人士為一聯營公司；
- (c) 該人士為一共同控制實體；
- (d) 該人士為本集團或其控股公司之主要管理人員；
- (e) 該人士為上文第(a)或(d)項所述任何人士家族成員的親屬；
- (f) 該人士為直接或間接由上文第(d)或(e)項所述任何個別人士控制、共同控制或受其重大影響或於當中擁有重大投票權之實體；或
- (g) 該人士為以本集團或本集團關連人士之任何實體之僱員為受益人之退休福利計劃。

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。倘若能清楚顯示出該等支出能增加預計於日後運用該項物業、廠房及設備（當該項目成本能可靠地被計量）而產生之經濟效益，則該等支出將撥作該項資產之額外成本或替代項目。

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結算日進行審閱及調整（如適用）。

一項物業、廠房及設備出售或預期將不會於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）將於收益表中計入。

發展中物業

發展中物業以成本值列賬，包括土地成本、建築費用、財務費用及其他有關費用，另扣除任何減值虧損。減值金額由董事依當時市價按個別物業評估。

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，投資物業乃以反映結算日當時之市場情況按公平價值列賬。

因公平價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。

出售或報廢投資物業之任何盈虧，乃於出售或報廢年度之收益表內予以確認。

當本集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公平價值與先前賬面值之差額乃於收益表內確認。

待售物業

待售物業包括已完成物業及本集團已進行預售計劃之發展中物業，並歸類為流動資產，及按成本值與可變現淨值兩項中之較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用之借貸成本及該物業應佔之其他直接成本。可變現淨值根據管理層依現時市況就個別物業作出估計而釐定。

租賃

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乃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。倘非租金支出無法可靠地在土地及樓宇部份之間作出分配，整份租賃會列入土地及樓宇作為物業、廠房及設備之融資租賃處理。

金融資產

根據香港會計準則第39號，金融資產分類列為按公平價值於損益表列賬之金融資產、貸款及應收賬款和可供出售金融資產（如適用）。當初步確認金融資產時，按公平價值計算，如屬不按公平價值於損益表列賬之金融資產，則加上直接應佔交易成本。

本集團於首次成為合約之訂約方時，會評估該合約是否附帶嵌入式衍生工具。倘分析顯示附帶嵌入式衍生工具之經濟特徵及風險與主合約並非緊密關連，本集團會評估是否要將嵌入式衍生工具與該主合約分開處理。除非合約條款有所變動，致使合約所需之現金流量出現重大改變，重新評估方會進行。

本集團於初步確認後決定其金融資產之分類，倘允許及合適，會於結算日重新評估該分類。

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。循正常途徑買賣指規定須於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。

按公平值列賬及差價計入損益的金融資產

按公平值列賬及差價計入損益的金融資產包括因交易而持有的金融資產。如果金融資產以短期出售為目的而購入，則分類為因交易而持有的金融資產。因交易而持有的投資損益會計入損益表。於損益表確認之公平值淨損益並不包含該等金融資產之任何股息，而該等金融資產根據下文「收益確認」載列之政策確認。

貸款與應收賬款

貸款與應收賬款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。有關資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。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及交易成本一部份之費用。倘貸款與應收賬款在攤銷過程中解除確認或減值，則在收益表中確認損益。

公平值

在有組織金融市場上，有活躍交易的投資公平值，以結算日交易結束時的市場買盤釐定。沒有活躍市場的投資，公平值以估值方法釐定。估價方法包括使用最近公平磋商市場交易；參考其他大致相同的工具最近市場價；折現現金流分析及期權定價模式。

金融資產之減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一類金融資產被減值。

按已攤銷成本列賬之資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本入賬之貸款及應收款項已經出現了減值虧損，資產的賬面價值與估算未來的現金流量（不包括未來出現信貸虧損）以原始有效利率（於最初確認之有效利率）折現的現值之間差額確認減值虧損。有關的賬面值可通過直接沖減資產賬面價值或者使用備抵科目來抵減資產賬面價值。有關虧損在收益表中確認。當並無可實現之未來減值恢復跡象時，貸款及應收賬款將連同任何相關撥備一併撤銷。

如果在以後的會計年度，減值虧損的金額減少，且這種減少客觀上與減值虧損確認後發生的事項相關聯，則先前確認之減值虧損可通過調整撥備賬而被轉回。任何之後被轉回之減值虧損被列入收益表中，惟有關轉回不應當使該項金融資產於虧損減值轉回時的賬面值超過其未確認減值的攤餘價值。

就應收貿易及其他應收款項而言，倘有客觀跡象顯示（例如債務人破產或有重大財務困難，及在科技、市場、經濟或法律環境上出現對債務人帶來不利影響之重大變化）本集團不能按原有發票之條款收取應收款項，則要進行減值撥備。應收款項之賬面值藉撥備賬減少。倘評估減值債務為不能收取，便會取消確認。

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；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟須根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩的情況下，並已承擔全數付款予第三者的責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出的一項保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限（以較低者為準）計算。

持續涉及以書面及／或購入轉讓資產之期權（包括以現金結算期權或類似條件），集團之持續涉及之程度為本集團擬購買之轉讓資產總額，惟購入以公平價值計算之資產之書面認沽期權（包括現金期權或類似條件）的情況除外，在此情況下，該集團之持續涉及程度只限於該轉讓資產和期權行使價之較低者。

以攤銷成本計量的金融負債（包括計息貸款及銀行貸款）

金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、計息銀行貸款、可換股債券、應付少數股東之款項、應付一間關連公司之款項、應付承付票據款項及客戶按金，初始按公平價值減直接歸屬之交易費用計量，後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，這種情況下，它們按成本列賬。有關利息開支於收益表之「財務費用」確認。

在攤銷過程中或取消確認負債時，產生之收益及損失在收益表中確認。

財務擔保合約

在香港會計準則第39號範圍中之財務擔保合約同作為金融負債核算。一份財務擔保合約初始計量按其公平價值減直接歸屬於購買或發出該等財務擔保合約之交易費用確認，除非該等合約以公平價值計量且變動計入損益來確認。初始確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)於結算日須償付現有債務所需動用開支之最佳估計金額；及(ii)初始確認之金額減根據香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷額後之餘額（若適用）。

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資產負債表之負債。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股本部份，此乃按工具初始確認時分配款項至負債及股本部份。

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。

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。

現金及現金等值項目

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目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受價值變動之輕微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成本集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製資產負債表而言，現金及現金等值項目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

所得稅包括本年度及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，或當所得稅於同期或不同期間，直接確認在股本之相關項目，則於股本中確認。

於本期及過往期間之流動稅項資產及負債，乃以預計能從稅務機關收回或已付之金額作計算。

遞延稅項按照負債法就結算日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。

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權益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。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損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、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產，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、聯營公司之投資及合營公司之權益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乃於各結算日進行審閱，並予以相應扣減，直至有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。相反，早前未確認之遞延稅項資產乃於各結算日重新評估，當可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日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。

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／物業收入乃於擁有權之重大風險及回報已轉予買方，而本集團並無保留慣常與擁有權有關之管理或對售出貨品／物業之有效控制時入賬；
- (b) 建築合約之收入按根據完成百份比確認；
- (c) 租金收入乃依其租賃年期按時間比例入賬；

- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期用實際利率法將未來估計之現金收入折現至金融資產之賬面淨值；及
- (e) 股息收入乃於股東收取款項之權利已經確立時確認。

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假期。在若干情況下，於結算日未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於結算日，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。

退休金計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為其所有合資格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。

貸款支出

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）之直接貸款支出須作為該等資產成本之一部份作資本。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時，停止資本化該貸款支出。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貸款支出。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7.77%之比例資本化。

股息

董事建議之末期股息乃於資產負債表之權益內另行列作保留溢利分配，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，各個體的財務報表中之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易首先按交易日期適用的功能貨幣匯率入賬。於結算日以外幣為單位的貨幣資產與負債按該日適用的匯率折算。所有匯兌差額列入收益表。根據歷史成本計算，以外幣為單位的非貨幣項目須按首次交易日期的匯率換算。根據公平價值計算，以外幣為單位的非貨幣項目按釐定公平價值當日的匯率折算。

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。於結算日，該等個體之資產及負債按結算當天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被列入匯兌波動儲備中。在出售海外個體時，已於權益確認之該特定海外業務相關之遞延累計總額被再確認於收益表中。

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，管理層須於報告當日作出會影響報告當日所呈報之收入、開支、資產及負債呈報金額及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，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－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大部份風險及回報。

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。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。

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，以釐定有關配套服務是否屬重大以致有關物業不符合投資物業之要求。

不確定性之估計

於結算日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概述如下。

估計發展中物業之可收回金額

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。有關本集團所持發展中物業之詳情載於財務報表附註16。

估計發展中物業之預算成本總額及完成物業之成本

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。

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18。

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。

遞延稅項資產

所有未動用稅務虧損之遞延稅項資產獲確認，直至有可動用虧損之應課稅溢利為止。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23。

4. 分類資料

分類資料乃按以下兩種基準呈報：(i)按業務劃分資料之主要分類報告基準；及(ii)按地域劃分資料之次要分類報告基準。

本集團乃根據業務及其產品及提供服務之性質，獨立籌組及管理各項業務。本集團之業務分類各屬不同之策略性業務單元，而各業務單元之產品及服務所涉及之風險及回報亦各不相同。各業務分類之詳情概述如下：

- (a) 成衣分類製造及買賣成衣；
- (b) 物業發展分類為發展物業以作出售；
- (c) 物業投資分類為持有投資物業出租以賺取租金收入；
- (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；及
- (e) 建築分類從事樓宇建築及地基打樁工程。

本集團按地域劃分資料時，收入及業績乃按客戶所在地計入各個業務分類，而資產則按照資產所在地計入各個業務分類。

於本年度及上年度內，各業務範疇之間並無進行任何交易。

(a) 業務分類

本集團截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度，按業務分類呈列之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料如下：

	截至二零零九年三月三十一日止年度						
	持續經營業務					已終止 經營業務	
	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	建築 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：							
銷售予外界客戶	296,374	110,033	47,539	37,286	491,232	-	491,232
分類業績	18,347	(17,044)	124,196	14,621	140,120	-	140,120
投資虧損淨額							(17,403)
未分配開支							(12,749)
財務費用							(33,159)
所佔聯營公司溢利 及虧損	-	-	-	13,250	13,250	-	13,250
所佔共同控制實體 溢利及虧損	-	25,239	-	-	25,239	-	25,239
出售一間附屬公司 之收益							1,044
收購附屬公司 少數股東之權益 多於業務合併 之收購成本							31,740
除稅前溢利							148,082
稅項							(43,684)
年內溢利							104,398

截至二零零八年三月三十一日止年度

	持續經營業務				合計 港幣千元	已終止 經營業務	綜合 港幣千元
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元		建築 港幣千元	
分類收入：							
銷售予外界客戶	<u>339,922</u>	<u>1,156,454</u>	<u>58,377</u>	<u>35,914</u>	<u>1,590,667</u>	<u>350,180</u>	<u>1,940,847</u>
分類業績	<u>32,792</u>	<u>186,873</u>	<u>391,138</u>	<u>11,266</u>	<u>622,069</u>	<u>(6,913)</u>	615,156
投資收入淨額							10,683
未分配開支							(15,219)
財務費用							(95,350)
所佔聯營公司溢利 及虧損	-	-	-	7,789	7,789	-	7,789
所佔共同控制實體溢利 及虧損	-	493	-	-	493	-	493
出售附屬公司之收益							16,802
收購附屬公司 少數股東之權益 多於業務合併 之收購成本							<u>4,979</u>
除稅前溢利							545,333
稅項							<u>(84,599)</u>
年內溢利							<u>460,734</u>

截至二零零九年三月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止 經營業務	
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	合計 港幣千元	建築 港幣千元	綜合 港幣千元
資產								
分類資產	150,060	2,284,854	2,802,859	2,228,194	(2,465,717)	5,000,250	-	5,000,250
於聯營公司之權益	-	-	-	133,197	-	133,197	-	133,197
共同控制實體之權益	-	39,423	-	-	-	39,423	-	39,423
應收共同控制實體之款項	-	178,837	-	-	-	178,837	-	178,837
未分配資產								383,660
資產總值								<u>5,735,367</u>
負債								
分類負債	33,796	1,350,348	956,462	333,374	(2,345,253)	328,727	-	328,727
未分配負債								<u>1,990,864</u>
負債總值								<u>2,319,591</u>
其他分類資料：								
資本開支	70	1,804	2	846	-	2,722	-	2,722
投資物業按公平值之 收益／(虧損)淨額	550	-	(251,189)	-	-	(250,639)	-	(250,639)
持作出售物業改變為 投資物業按公平值 之收益	-	-	38,188	-	-	38,188	-	38,188
已完成物業改變為 投資物業按公平值 之收益	-	-	315,625	-	-	315,625	-	315,625
物業、廠房及設備之折舊	3,774	2,023	136	935	-	6,868	-	6,868
預付土地租賃款項之攤銷	471	-	-	-	-	471	-	471
出售物業、廠房及 設備項目之收益	45	124	-	-	-	169	-	169
應收貿易賬款之減值	815	-	-	-	-	815	-	815

截至二零零八年三月三十一日止年度

	持續經營業務					合計 港幣千元	已終止	綜合 港幣千元
	成衣 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元		建築 港幣千元	
資產								
分類資產	151,140	2,275,028	2,435,050	2,636,528	(2,666,648)	4,831,098	-	4,831,098
於聯營公司之權益	-	-	-	106,132	-	106,132	-	106,132
共同控制實體之權益	-	70,455	-	-	-	70,455	-	70,455
應收共同控制實體 之款項	-	159,417	-	-	-	159,417	-	159,417
未分配資產								<u>626,650</u>
資產總值								<u><u>5,793,752</u></u>
負債								
分類負債	43,340	1,317,561	1,134,520	158,074	(2,410,425)	243,070	-	243,070
未分配負債								<u>2,185,262</u>
負債總值								<u><u>2,428,332</u></u>
其他分類資料：								
資本開支	3,566	1,195	22	478	-	5,261	21,935	27,196
投資物業按公平值 之收益淨額	300	-	381,004	-	-	381,304	3,500	384,804
撥回一間海外附屬 公司之投資而變現 之匯兌波動儲備	-	(28,515)	-	-	-	(28,515)	-	(28,515)
物業、廠房及設備之折舊	3,646	1,961	116	916	-	6,639	15,978	22,617
預付土地租賃款項之攤銷	436	-	-	-	-	436	-	436
出售物業、廠房及 設備項目之收益	-	-	-	-	-	-	(3,960)	(3,960)
應收貿易賬款之減值	1,088	-	-	-	-	1,088	6,207	7,295
一項其他應收款項之減值	-	10,524	-	-	-	10,524	-	10,524

(b) 按地域分類

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

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

5. 收入、其他收入及收益

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、其他收入及收益分析如下：

	附註	本集團	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入			
商品銷售		296,374	339,922
物業銷售		110,033	1,156,454
租金收入總額		82,374	91,580
物業管理收入		2,451	2,711
		<u>491,232</u>	<u>1,590,667</u>
於綜合收益表呈列之持續經營業務應佔部份 已終止經營業務應佔之興建樓宇及 地基打樁工程收入	12	<u>—</u>	<u>350,180</u>
		<u>491,232</u>	<u>1,940,847</u>
其他收入			
銀行利息收入		3,140	10,127
其他利息收入		2,770	3,840
按公平值列賬並在損益表內處理之 上市投資利息收入		1,117	526
其他		12,076	9,547
		<u>19,103</u>	<u>24,040</u>
收益			
出售物業、廠房及設備之收益		169	3,960
撥回一間海外附屬公司之 投資而變現之匯兌波動儲備		—	28,515
外匯差額：淨額		2,630	9,816
		<u>2,799</u>	<u>42,291</u>
		<u>21,902</u>	<u>66,331</u>

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已終止經營業務應佔部份 (附註12)	-	5,964
於綜合收益表呈列之持續經營業務應佔部份	21,902	60,367
	<u>21,902</u>	<u>66,331</u>

6. 財務費用

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及 其他貸款 (包括可換股債券) 之利息	73,813	135,060
應付關連公司之款項之利息	-	452
財務租賃之利息	-	158
	<u>73,813</u>	<u>135,670</u>
非按公平值列入損益表之金融負債利息支出總額 減：撥作物業發展項目資本之利息	(40,654)	(40,320)
	<u>33,159</u>	<u>95,350</u>
已終止經營業務應佔部份 (附註12)	-	3,872
於綜合收益表呈列之持續經營業務應佔部份	33,159	91,478
	<u>33,159</u>	<u>95,350</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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已出售物業成本	110,129	964,744
已出售存貨成本	230,070	247,364
折舊	6,868	22,617
減：撥作工程合約成本之金額	—	(725)
	<u>6,868</u>	<u>21,892</u>
預付土地租賃款項之攤銷	471	436
經營租賃項下之土地及樓宇之最低租金*	20,200	18,701
核數師酬金	2,782	3,714
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：		
工資、薪金、津貼及實物福利	76,719	139,930
退休金計劃供款	2,473	3,159
	<u>79,192</u>	<u>143,089</u>
減：撥作工程合約成本之金額	—	(33,184)
撥作物業發展項目資本之金額	(8,179)	—
	<u>71,013</u>	<u>109,905</u>
計入下列各類之租金收入總額：		
租金收入	(82,374)	(91,580)
其他收入	(411)	(375)
	<u>(82,785)</u>	<u>(91,955)</u>
減：開支**	45,651	44,493
	<u>(37,134)</u>	<u>(47,462)</u>
已完成物業改變為投資物業按公平值之收益	(315,625)	—
持作出售物業改變為投資物業按公平值之收益	(38,188)	—
投資物業按公平值之虧損／(收益) 淨額	250,639	(381,304)
出售投資物業之收益	(22,252)	(15,550)
因一項索償而準備／(撥回) 之撥備	(5,426)	9,111
利息收入	(5,910)	(13,967)
出售物業、廠房及設備之收益	(169)	(3,960)
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	24,430	3,810
應收貿易賬款之減值***	815	7,295
撇銷負少數股東權益	—	3,000
撥回一間海外附屬公司之投資而變現之匯兌波動儲備	—	(28,515)
一項其他應收款項之減值****	—	10,524
	<u>—</u>	<u>10,524</u>

於結算日，並無重大留待日後供本集團備用之未能領取退休金供款。

* 該金額包括停車場營運之租金開支港幣17,251,000元(二零零八年：港幣14,619,000元)，已計入綜合收益表頁面「銷售成本」內。

** 本年度開支已計入綜合收益表內「銷售成本」中。

*** 應收貿易賬款之減值已計入綜合收益表內「銷售及分銷費用」中。

**** 其他應收款項之減值已計入綜合收益表內「行政及其他營運開支」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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
酬金	200	225
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	5,730	5,970
酌情發放之花紅*	3,000	2,000
	<u>8,730</u>	<u>7,970</u>
	<u>8,930</u>	<u>8,195</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料而釐定。

(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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
楊國雄	50	50
王忠極	-	50
王敏剛	50	50
陳家俊	50	25
	<u>150</u>	<u>175</u>

本年度內並無任何其他應付酬金予獨立非執行董事（二零零八年：無）。

(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
二零零九年					
執行董事：					
王世榮	-	3,000	1,500	-	4,500
馮文起	-	2,730	1,500	-	4,230
	-	5,730	3,000	-	8,730
非執行董事：					
王查美龍	-	-	-	-	-
范仲瑜	50	-	-	-	50
	50	-	-	-	50
	<u>50</u>	<u>5,730</u>	<u>3,000</u>	<u>-</u>	<u>8,780</u>
二零零八年					
執行董事：					
王世榮	-	3,000	1,000	-	4,000
馮文起	-	2,970	1,000	-	3,970
	-	5,970	2,000	-	7,970
非執行董事：					
王查美龍	-	-	-	-	-
范仲瑜	50	-	-	-	50
	50	-	-	-	50
	<u>50</u>	<u>5,970</u>	<u>2,000</u>	<u>-</u>	<u>8,020</u>

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（二零零八年：兩位），彼等之薪酬載於附註8內。其餘三位（二零零八年：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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,837	4,232
與表現掛鈎之花紅	6,400	6,052
退休金計劃供款	254	241
	<u>11,491</u>	<u>10,525</u>

非董事及薪酬最高僱員之薪酬範圍及數目如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	—	1
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	1
港幣4,000,001元－港幣4,500,000元	—	—
港幣4,500,001元－港幣5,000,000元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 稅項

香港利得稅乃根據本年度源於香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零八年：17.5%）作出撥備。減低後之香港利得稅稅率自二零零八／二零零九課稅年度起生效，因此適用於截至二零零九年三月三十一日止整個年度在香港產生之應課稅溢利。於其他司法權區之應課稅溢利之稅項乃按本集團營運業務國家之現行稅率，並根據當地現行法例、詮釋及慣例計算。

土地增值稅乃按照目前之規則及常規，就本集團於中國大陸之已完成項目，按土地增值之金額（經扣除可扣減支出），以累進稅率30%至60%計算。年內並無作出適用之土地增值稅撥備（二零零八年：無）。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本集團：		
本年度－香港		
本年度稅項	3,804	4,713
過往年度撥備不足／（超額撥備）	319	(10)
本年度－其他地區		
本年度稅項	2,897	47,021
過往年度撥備不足／（超額撥備）	—	1,052
遞延稅項（附註23）	<u>36,664</u>	<u>31,823</u>
年內稅項總額	<u>43,684</u>	<u>84,599</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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利	148,082	545,333
按法定稅率16.5% (二零零八年：17.5%) 計算之稅項	24,434	95,433
不同稅率對其他司法權區經營之公司之影響	25,596	35,025
有關以往期間之即期稅項調整	319	1,042
因稅率下降對於期初遞延稅項之影響	(4,515)	-
有關部份投資物業稅務基準改變而衍生之遞延稅項調整	-	(15,687)
毋須課稅之收入	(10,651)	(50,973)
不可扣稅之費用	8,325	17,700
動用以往期間之稅項虧損	(2,149)	(2,116)
未確認之稅項虧損	8,341	6,380
應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損	(6,351)	(1,449)
其他	335	(756)
按本集團實際稅率29.5% (二零零八年：15.5%) 計算之稅項	43,684	84,599
代表：		
已終止經營業務應佔稅項 (附註12)	-	1,080
於綜合收益表匯報之持續經營業務應佔稅項	43,684	83,519
	43,684	84,599

本集團於中國大陸深圳營運之若干附屬公司須按企業所得稅稅率18% (由二零零八年四月一日至二零零八年十二月三十一日) 及20% (由二零零九年一月一日至二零零九年三月三十一日) 課稅。

所佔聯營公司及共同控制實體之稅項抵免淨額分別為港幣883,000元 (二零零八年：稅項支出港幣628,000元) 及港幣5,743,000元 (二零零八年：無)，已計入綜合收益表頁面「所佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損淨額」內。

11. 本公司股本持有人應佔溢利

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司股本持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25,563,000元 (二零零八年：港幣54,581,000元) (附註38(b))。

12. 已終止經營業務

於二零零七年五月二十二日，本集團訂立買賣協議出售藝峰幕牆鋁窗有限公司 (「藝峰幕牆鋁窗」)，而於二零零七年九月四日，本集團訂立買賣協議出售凱騰有限公司 (連同其附屬公司統稱為「凱騰集團」)。藝峰幕牆鋁窗及凱騰集團經營本集團之興建樓宇及地基打樁工程業務，包括上蓋建築工程及地基打樁工程。出售藝峰幕牆鋁窗及凱騰有限公司已分別於二零零七年六月一日及二零零七年十月二十六日完成，而本集團之建築業務已終止經營。

建築業務由二零零七年四月一日至出售日期止期間之業績呈列如下：

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

已終止經營業務應佔之現金流量淨額如下：

	二零零八年 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	4,794
投資活動之現金流入淨額	3,039
融資活動之現金流入淨額	<u>3,955</u>
現金流入淨額	<u><u>11,788</u></u>
每股虧損：	
基本，已終止經營業務	1.13仙
攤薄，已終止經營業務	<u>不適用</u>

已終止經營業務之每股基本虧損乃根據以下數據計算：

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

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

13. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
建議末期股息－每股普通股份港幣4仙 (二零零八年：港幣4仙)	22,055	22,055

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。

14. 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）。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
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／(虧損)：		
持續經營業務	73,533	240,534
已終止經營業務	—	(6,229)
	73,533	234,305
一間附屬公司之可換股債券利息 (經扣除稅項及利息撥作資本之金額)	6,164	22,621
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換之盈利攤薄影響	(8,657)	(39,083)
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	71,040	217,843
應佔：		
持續經營業務	71,040	224,072
已終止經營業務	—	(6,229)
	71,040	217,843

15. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃土地及樓宇		租賃	廠房	汽車	傢俬、	總額
	香港	中國大陸	物業裝修	及機器		裝修及	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	設備	港幣千元
二零零九年三月三十一日							
二零零八年四月一日：							
成本	56,300	58,780	14,401	8,385	5,039	13,124	156,029
累計折舊及減值	(15,195)	(11,125)	(12,109)	(7,033)	(2,349)	(9,213)	(57,024)
賬面淨值	<u>41,105</u>	<u>47,655</u>	<u>2,292</u>	<u>1,352</u>	<u>2,690</u>	<u>3,911</u>	<u>99,005</u>
二零零八年四月一日，							
已扣除累計折舊及減值	41,105	47,655	2,292	1,352	2,690	3,911	99,005
增加	-	-	-	9	1,903	810	2,722
出售	-	-	-	-	(95)	(55)	(150)
年內折舊撥備	(1,132)	(1,825)	(788)	(626)	(1,218)	(1,279)	(6,868)
匯兌調整	-	1,079	24	29	39	39	1,210
二零零九年三月三十一日，	<u>39,973</u>	<u>46,909</u>	<u>1,528</u>	<u>764</u>	<u>3,319</u>	<u>3,426</u>	<u>95,919</u>
二零零九年三月三十一日：							
成本	56,300	60,120	14,567	8,576	6,584	13,640	159,787
累計折舊及減值	(16,327)	(13,211)	(13,039)	(7,812)	(3,265)	(10,214)	(63,868)
賬面淨值	<u>39,973</u>	<u>46,909</u>	<u>1,528</u>	<u>764</u>	<u>3,319</u>	<u>3,426</u>	<u>95,919</u>

本集團

	租賃土地及樓宇		租賃 物業裝修 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、 裝修及 設備	總額 港幣千元
	香港 港幣千元	中國大陸 港幣千元				港幣千元	
二零零八年三月三十一日							
二零零七年四月一日：							
成本	70,440	52,162	15,966	413,380	8,988	24,493	585,429
累計折舊及減值	(16,430)	(8,482)	(12,795)	(319,557)	(6,517)	(19,099)	(382,880)
賬面淨值	<u>54,010</u>	<u>43,680</u>	<u>3,171</u>	<u>93,823</u>	<u>2,471</u>	<u>5,394</u>	<u>202,549</u>
二零零七年四月一日，							
已扣除累計折舊及減值	54,010	43,680	3,171	93,823	2,471	5,394	202,549
增加	-	1,359	399	21,969	1,678	1,791	27,196
已終止業務中出售資產 (附註39)	(11,607)	-	(236)	(94,686)	(324)	(1,629)	(108,482)
出售	-	-	-	(4,337)	-	(169)	(4,506)
年內折舊撥備	(1,298)	(1,736)	(1,141)	(15,535)	(1,287)	(1,620)	(22,617)
匯兌調整	-	4,352	99	118	152	144	4,865
二零零八年三月三十一日，	<u>41,105</u>	<u>47,655</u>	<u>2,292</u>	<u>1,352</u>	<u>2,690</u>	<u>3,911</u>	<u>99,005</u>
二零零八年三月三十一日：							
成本	56,300	58,780	14,401	8,385	5,039	13,124	156,029
累計折舊及減值	(15,195)	(11,125)	(12,109)	(7,033)	(2,349)	(9,213)	(57,024)
賬面淨值	<u>41,105</u>	<u>47,655</u>	<u>2,292</u>	<u>1,352</u>	<u>2,690</u>	<u>3,911</u>	<u>99,005</u>

以租約持有之土地及樓宇詳情如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
中期租賃：		
香港	56,300	56,300
中國大陸	35,527	34,734
長期租賃：		
中國大陸	<u>24,593</u>	<u>24,046</u>
	<u>116,420</u>	<u>115,080</u>

本公司

傢俬、裝修
及設備
港幣千元

二零零九年三月三十一日

二零零八年四月一日：

成本	82
累計折舊	<u>(75)</u>

賬面淨值	<u><u>7</u></u>
------	-----------------

二零零八年四月一日，已扣除累計折舊
年內折舊撥備

	7
	<u>(2)</u>

二零零九年三月三十一日，已扣除累計折舊

	<u><u>5</u></u>
--	-----------------

二零零九年三月三十一日：

成本	82
累計折舊	<u>(77)</u>

賬面淨值	<u><u>5</u></u>
------	-----------------

本公司

傢俬、裝修
及設備
港幣千元

二零零八年三月三十一日

二零零七年四月一日：

成本	82
累計折舊	<u>(73)</u>

賬面淨值	<u><u>9</u></u>
------	-----------------

二零零七年四月一日，已扣除累計折舊
年內折舊撥備

	9
	<u>(2)</u>

二零零八年三月三十一日，已扣除累計折舊

	<u><u>7</u></u>
--	-----------------

二零零八年三月三十一日：

成本	82
累計折舊	<u>(75)</u>

賬面淨值	<u><u>7</u></u>
------	-----------------

16. 發展中物業

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初	1,699,408	1,533,280
增加	318,448	343,167
轉撥至持作出售物業	–	(330,252)
轉撥至投資物業 (附註18)	(343,466)	–
匯兌調整	37,868	153,213
年終	<u>1,712,258</u>	<u>1,699,408</u>

發展中物業包括本年度內已產生及撥作資本之利息支出港幣31,950,000元(二零零八年：港幣18,337,000元)。

發展中物業詳情如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
中期租賃：		
香港	3,582	3,582
中國大陸	986,753	1,016,867
長期租賃：		
中國大陸	721,923	678,959
	<u>1,712,258</u>	<u>1,699,408</u>

於結算日，本集團已將賬面總值港幣131,827,000元(二零零八年：港幣1,182,265,000元)之若干發展中物業抵押予本集團之往來銀行，作為授予本集團之銀行信貸之擔保，詳情載於財務報表附註34(a)(ii)。

本集團發展中物業之進一步資料載列於本公司之年報第121至第124頁之「物業之詳細資料」內。

17. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初	16,755	15,686
年內確認	(471)	(436)
匯兌調整	377	1,505
年終	16,661	16,755
流動部份	<u>(471)</u>	<u>(436)</u>
非流動部份	<u>16,190</u>	<u>16,319</u>

以租約持有之土地乃根據中期租賃持有且位於中國大陸。

18. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初之賬面值	2,378,828	2,059,491
增加，按成本值	14,356	11,114
轉撥自持作出售物業	35,676	–
轉撥自發展中物業 (附註16)	343,466	–
出售	(322,744)	(93,995)
出售附屬公司 (附註39)	–	(24,000)
已終止經營業務公平值調整之溢利淨額 (附註12)	–	3,500
公平值調整之溢利淨額	103,174	381,304
匯兌調整	10,859	41,414
	<u>2,563,615</u>	<u>2,378,828</u>
年終之賬面值	<u>2,563,615</u>	<u>2,378,828</u>
按類別及地區分析：		
位於香港之長期租賃土地及樓宇	781,000	1,203,000
位於香港之中期租賃土地及樓宇	600,800	698,050
位於中國大陸之中期租賃土地及樓宇	1,181,815	477,778
	<u>2,563,615</u>	<u>2,378,828</u>

於上年度，上述包括位於中國大陸之商場，其賬面值為港幣477,778,000元。由於中國大陸法庭就一間承包商對本集團之一間附屬公司提出索償（總金額人民幣（「人民幣」）8,164,000元）而頒布法令，該投資物業之若干單位當時不得出售。本集團已在上年度之財務報表內對此索償金額作全面撥備。截至二零零九年三月三十一日止年度內，該宗案件經已解決，而先前該投資物業不得出售之單位已獲解禁。

於結算日，所有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42(a)。

本集團於結算日當日賬面總值為港幣2,253,118,000元（二零零八年：港幣2,373,878,000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34(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34(a)(v)。

本集團投資物業之進一步資料載列於本公司之年報第121頁至第124頁之「物業之詳細資料」內。

19. 商譽

本集團

港幣千元

於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日、
二零零八年四月一日及二零零九年三月三十一日：

成本	2,463
累計減值	(2,463)
賬面淨值	<u>–</u>

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港上市股份，按成本值	808,923	796,395
非上市股份，按成本值	95,249	95,379
	<u>904,172</u>	<u>891,774</u>
上市股份之市值	<u>318,557</u>	<u>597,489</u>

已計入本公司流動資產及流動負債之應收及應付附屬公司之款項均為無抵押、免息及無固定還款期。於上年度，除應付一間附屬公司之款項港幣72,070,000元按年利率香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.3厘計息外，已計入本公司流動資產及流動負債之應收及應付附屬公司之款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

由本集團持有之一間附屬公司若干股份已予抵押，以獲得本集團之銀行貸款，有關詳情載於附註34(a)(iv)。

年內，本集團已增購於漢國置業有限公司（「漢國」）之股本權益。有關收購少數股東權益多於業務合併成本達港幣31,740,000元（二零零八年：港幣4,979,000元）。

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）。自二零零八年十月三日起，債券之兌換價由每股港幣4.00元調整至每股港幣3.90元。有關債券之詳情載於財務報表附註36。假設所有債券獲悉數兌換，本公司於漢國之股本權益將減至47.30%（二零零八年：46.20%）。董事認為，儘管本公司於漢國之股本權益潛在被攤薄至少於50%，有鑒於漢國目前之股權結構，本公司可實質控制漢國及其附屬公司之經營及財務政策。

本公司之主要附屬公司詳情如下：

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
億本發展有限公司	香港	港幣2元	-	54.37	物業投資
建盈物業管理有限公司	香港	港幣100元	-	54.37	物業管理
興宇發展有限公司 ¹	香港	港幣1,000元	-	54.37	物業發展
建盈酒店及賓館管理 有限公司(現名為 「寶軒酒店管理有限公司」)	香港	港幣2元	-	54.37	出租物業
建盈停車場有限公司	香港	港幣2元	-	54.37	停車場管理
冠豪發展有限公司	香港	港幣2元	-	54.37	代理人服務
東莞建業製衣有限公司 ^{#2}	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國大陸	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 ^{#2}	中國／ 中國大陸	港幣50,000,000元 ³	-	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	-	54.37	持有及出租物業
遠益發展有限公司	香港	港幣1,000元	-	54.37	物業投資
廣州漢國福強地產 開發有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	人民幣185,000,000元	-	32.62 ⁴	物業發展
廣州市漢國恒生房地產 開發有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	人民幣220,000,000元	-	40.78 ⁴	物業發展
廣州華銀房地產 開發有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	人民幣80,000,000元 (二零零八年： 人民幣8,000,000元)	-	54.37	物業發展
廣州勝晉房地產信息 諮詢有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	人民幣40,000,000元	-	54.37	物業發展
廣州中旅大道房地產 開發有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	人民幣90,000,000元 (二零零八年： 人民幣64,893,250元)	-	54.37	物業發展

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	
漢昌有限公司 ¹	香港	港幣2元	-	54.37	持有及出租物業
漢國置業(中國)有限公司	香港	港幣2元	-	54.37	投資控股
漢國置業有限公司	香港	港幣480,286,201元	54.37	-	投資控股
漢國置業(深圳)有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	港幣30,000,000元	-	54.37	物業發展
Hon Kwok Land Treasury IV Limited	英屬處女群島	美金1元	-	54.37	融資
漢國地產策劃有限公司	香港	港幣2元	-	54.37	項目策劃
漢國融資有限公司	香港	港幣2元	-	54.37	融資
漢匯發展有限公司	香港	港幣2元	-	54.37	持有及出租物業
浩輝地產(重慶)有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	美金14,300,000元 (二零零八年： 美金7,550,000元)	-	54.37	持有及出租物業
Island Parking Limited	英屬處女群島／ 香港	美金10元	-	54.37	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
英都發展有限公司	香港	港幣2元	-	54.37	持有及出租物業
運冠有限公司	香港	港幣2元	-	54.37	持有及出租物業
Lido Parking Limited	英屬處女群島／ 香港	美金1元	-	54.37	持有及出租物業
Multi-Investment Group Limited	英屬處女群島	美金1元	-	100	控資控股
One City Hall Place Limited [#]	加拿大	加幣100元	-	40.78 ^d	物業發展
深圳市廣海投資有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	人民幣467,273,375元 (二零零八年： 人民幣200,000,000元)	-	54.37	物業發展

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	
深圳漢國華業發展有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	人民幣50,000,000元	-	54.37	持有及出租物業
浩昌地產(重慶)有限公司 ^{#2}	中國／ 中國大陸	美金2,200,000元 (二零零八年： 美金2,000,000元)	-	54.37	物業發展
冠暉投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	54.37	貸款

[#] 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 於本年度內，該公司於出售其所有物業後暫無營業。

² 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。

³ 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

⁴ 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主要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業績有重大影響或佔本集團資產淨值有重要影響之主要附屬公司。

21. 於聯營公司之投資

	本集團		本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所佔資產淨值	93,084	67,157	-	-
應收一間聯營公司之承付票據	40,113	38,975	40,113	-
	<u>133,197</u>	<u>106,132</u>	<u>40,113</u>	<u>-</u>
上市股份市值	<u>24,406</u>	<u>37,504</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於上年度，應收本集團一間聯營公司之一間全資附屬公司所發行本金額為港幣40,000,000元之承付票據，作為其購入一間附屬公司(附註39)全部已發行股本之部分代價。於二零零八年七月三十日，該承付票據由本公司擁有86.05%權益之附屬公司Chinney Contractors Company Limited轉讓予本公司，代價相等於港幣40,000,000元另加截至轉讓日期應計而未付之利息。該承付票據為無抵押、按年利率5%計息，並於二零一零年十月二十六日到期。

該承付票據按已攤銷成本列賬，而其賬面值與其公平值相若。

該承付票據之公平值乃按現行利率折現預期未來現金流量而估計。

於上年度，計入流動資產之應收聯營公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

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	每股面值港幣0.10元之普通股	百慕達	29.10

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、承建建築相關之業務，以及上蓋建築及地基打樁工程。

年內，建聯建議進行公開發售，按每持有兩股股份獲發一股發售股份作基準，以認購價港幣0.25港元發售新股份（「公開發售」）。

公開發售於二零零八年十月三日成為無條件，而本公司已於二零零八年十月八日支付認購款額港幣14,424,000元。於二零零八年十月八日認購合共57,697,898元每股面值0.10港元之新股份。

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。

摘錄自建聯最近期刊發之綜合財務報表之財務資料，概要如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產總值	1,230,790	1,038,671
負債總值	(846,599)	(738,455)
收入	2,547,004	1,546,750
年內溢利	44,771	64,720

22. 共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所佔之資產淨值	23,137	54,169
收購所產生之商譽	16,286	16,286
	39,423	70,455

計入流動資產之共同控制實體之欠款額乃無抵押、免息及須於要求時償還。該等共同控制實體之欠款額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／ 已繳註冊資本詳情	成立／ 註冊地點	應佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分配	
佛山市南海信達房地產 有限公司	註冊資本 港幣129,480,000元	中國	27.19	27.19	27.19	物業發展
廣州市聯成房地產 有限公司	註冊資本 人民幣95,000,000元	中國	27.19	27.19	27.19	物業發展
Hunnewell Limited	普通股股本 港幣1,000,000元	香港	27.19	27.19	27.19	物業發展
冠信有限公司	普通股股本 港幣10,000元	香港	27.19	27.19	27.19	物業發展
Two City Hall Place Limited	普通股股本 加幣100元	加拿大	27.19	27.19	27.19	物業發展

以上所有共同控制實體權益由本集團間接持有。

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。

本集團共同控制實體之財務資料概要呈列如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所佔共同控制實體資產及負債：		
非流動資產總值	184,054	214,034
流動資產總值	3,322	9,335
流動負債總值	(164,239)	(169,200)
資產淨值	<u>23,137</u>	<u>54,169</u>
所佔共同控制實體業績：		
收入總額	69,858	848
開支總額	(44,619)	(355)
年內溢利	<u>25,239</u>	<u>493</u>

23. 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
於二零零七年四月一日	(18,166)	(153,189)	1,376	2,297	(167,682)
匯兌調整	-	(9,718)	-	-	(9,718)
出售附屬公司 (附註39)	17,119	-	(799)	-	16,320
年內於收益表扣除之遞延稅項 (附註10)	(237)	(31,586)	-	-	(31,823)
於二零零八年三月三十一日 之遞延稅項淨額	(1,284)	(194,493)	577	2,297	(192,903)
匯兌調整	-	(2,539)	-	-	(2,539)
年內於收益表計入／(扣除) 之遞延稅項，包括法定稅率 由17.5%改為16.5%之影響 港幣4,515,000元 (附註10)	30	(36,694)	-	-	(36,664)
於二零零九年三月三十一日 之遞延稅項負債淨額	(1,254)	(233,726)	577	2,297	(232,106)

就資產負債表呈報而言，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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值	170	159
於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨值	(232,276)	(193,062)
	(232,106)	(192,903)

於結算日，本集團之未確認可扣稅暫時差額為港幣531,000元（二零零八年：港幣7,646,000元），於香港及中國大陸產生之未確認稅項虧損分別為港幣1,135,887,000元（二零零八年：港幣1,095,447,000元）及港幣12,489,000元（二零零八年：港幣744,000元），而本公司於香港產生之稅項虧損為港幣95,863,000元（二零零八年：港幣72,489,000元），該虧損可用作抵銷該等公司之未來應課稅溢利。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附屬公司，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。

於二零零九年三月三十一日，本集團並無就於中國大陸及加拿大成立的附屬公司之須繳付預扣稅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。於二零零九年三月三十一日，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約港幣80,984,000元（二零零八年：港幣71,011,000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（二零零八年：無）。

24. 應收借款

應收借款為無抵押、按年利率5厘計息及須於二零零九年一月三十一日至二零一三年十二月三十一日分60個月償還。該賬面值與其公平值相若。

25. 存貨

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
原料	1,803	1,512
在製品	13,915	16,303
	<u>15,718</u>	<u>17,815</u>

26. 待出售物業

此結餘包括港幣57,425,000元（二零零八年：港幣195,851,000元）之已完成物業及港幣476,183,000元（二零零八年：港幣330,252,000元）之已作預售之未完成物業。

於本年度內，待出售物業之已產生及已撥作資本之利息支出為港幣8,704,000元（二零零八年：港幣21,983,000元）。

本集團於結算日已抵押賬面總值為港幣199,346,000元（二零零八年：港幣366,503,000元）之若干待出售物業以令集團獲取銀行信貸，進一步詳情載於財務報表附註34(a)(iii)。

27. 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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於香港上市之股本投資，按市值	<u>17,109</u>	<u>41,539</u>	<u>16,531</u>	<u>40,828</u>

股本投資於二零零八年及二零零九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聯交所所報之買入價而釐定。

於二零零九年三月三十一日，本集團於結算日已抵押賬面值為港幣16,531,000元（二零零八年：港幣40,828,000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34(a)(vi)。

28. 應收貿易賬款及票據

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收貿易賬款及票據	26,283	41,914
減值	(1,794)	(6,109)
	<u>24,489</u>	<u>35,805</u>

除新客戶通常須預付款項外，本集團與客戶間之貿易條款一般以信貸形式進行。信貸期一般為一個月，主要客戶則可延長至最多三個月。每位客戶均有信貸上限。本集團致力維持對未償還應收賬款之嚴格管理，並設有信貸管理部以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期債項。鑒於上述措施以及本集團之應收貿易賬款及票據分散於大量不同客戶，故並無重大之高度集中信貸風險。應收貿易賬款及票據為免息。

於結算日，應收貿易賬款及票據按發票／合約日期之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
30天內	9,350	24,822
31至60天	904	2,469
61至90天	1,669	8,514
超過90天	12,566	-
	<u>24,489</u>	<u>35,805</u>

應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初	6,109	5,021
已確認之減值虧損 (附註7)	815	7,295
不能收取之撇銷款項	(5,034)	(6,207)
撥回之減值虧損	(96)	-
年終	<u>1,794</u>	<u>6,109</u>

上述應收貿易賬款之減值撥備包括賬面值為港幣1,794,000元 (二零零八年：港幣6,109,000元) 之個別已減值貿易賬款之撥備港幣1,794,000元 (二零零八年：港幣6,109,000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。

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
未逾期亦無減值	7,012	23,367
逾期於30天內	16,795	3,654
逾期30天至90天	578	8,784
逾期超過90天	104	—
	<u>24,489</u>	<u>35,805</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。

於結算日，本公司並無應收貿易賬款（二零零八年：無）。

29. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
預付款項	14,860	2,982	1	4
按金	10,705	16,406	—	—
其他應收款項	19,352	35,989	67	67
減值	<u>(10,524)</u>	<u>(10,524)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>34,393</u>	<u>44,853</u>	<u>68</u>	<u>71</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。其他應收款項減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初	10,524	—
已確認之減值虧損（附註7）	<u>—</u>	<u>10,524</u>
	<u>10,524</u>	<u>10,524</u>

上述其他應收款項之減值撥備包括賬面值為港幣10,524,000元（二零零八年：港幣10,524,000元）之一項已減值其他應收款項之撥備港幣10,524,000元（二零零八年：港幣10,524,000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。

30. 現金及現金等值

	本集團		本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現金及銀行結餘	250,936	437,404	9,982	4,097
定期存款	115,215	142,083	—	—
現金及現金等值	<u>366,151</u>	<u>579,487</u>	<u>9,982</u>	<u>4,097</u>

於結算日，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157,772,000元（二零零八年：港幣269,160,000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。短期定期存款存期少於三個月，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。銀行結餘及定期存款乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。

31. 應付少數股東之款項

於上年度，應付少數股東之款項為無抵押，免息及須於要求時償還。

32. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括港幣26,412,000元（二零零八年：港幣24,179,000元）之應付貿易賬款。於結算日，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

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

應付貿易賬款為免息，一般於30天至60天期內結付。

於結算日，本公司並無任何應付貿易賬款（二零零八年：無）。

33. 與直接控股公司及關連公司之結餘

與直接控股公司及關連公司之結餘為無抵押，免息及無固定還款期。該等結餘之賬面值與其公平值相若。

附註：

- (a) 若干本集團之銀行貸款抵押如下：
- (i) 以於結算日賬面總值港幣2,253,118,000元（二零零八年：港幣2,373,878,000元）之本集團若干投資物業之按揭作為抵押；
 - (ii) 以於結算日賬面總值港幣131,827,000元（二零零八年：港幣1,182,265,000元）之本集團若干發展中物業之按揭作為抵押；
 - (iii) 以於結算日賬面總值港幣199,346,000元（二零零八年：港幣366,503,000元）之本集團若干待出售物業之按揭作為抵押；
 - (iv) 以本集團一間附屬公司之股份作為抵押；
 - (v) 以轉讓本集團若干投資物業之租賃租金收入作為抵押；
 - (vi) 以賬面值為港幣16,531,000元（二零零八年：港幣40,828,000元）之按公平值列賬並在損益表內處理之本集團若干股本投資作為抵押；及
 - (vii) 以本集團最終控股公司提供相當於港幣60,000,000元（二零零八年：無）之現金存款作為抵押。
- (b) 於上年度，本集團若干銀行貸款以一間聯營公司賬面值為港幣65,157,000元之股份作為抵押。
- (c) 除相等於港幣181,818,000元（二零零八年：港幣506,744,000元）以人民幣計算之若干銀行貸款外，於結算日所有銀行借款均以港幣計算。

其他利率資料如下：

	本集團			
	二零零九年		二零零八年	
	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元
銀行貸款－無抵押	—	266,000	—	219,200
銀行貸款－已抵押	—	1,128,318	506,744	905,522
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	本公司			
	二零零九年		二零零八年	
	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元	固定利率 港幣千元	浮動利率 港幣千元
銀行貸款－已抵押	—	143,000	—	124,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

本集團之流動及非流動銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

35. 應付承付票據款項

年內，本集團按代價港幣40,000,000元收購持有一幅土地之共同控制實體之餘下權益，其中港幣20,000,000元以承付票據支付。應付承付票據款項為無抵押、免息及於二零一一年一月四日到期支付。應付承付票據於二零零九年三月三十一日之公平值約為港幣17,500,000元。

36. 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）。自二零零八年十月三日起，債券之兌換價由每股港幣4.00元調整至每股港幣3.90元。年內債券之數量並無變動。任何無兌換之債券將於二零一一年六月二十七日期時按其本金額之124.5481%贖回。倘悉數兌換時，當兌換價調整後，債券將兌換為71,794,872股漢國普通股。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。

債券分為負債及權益部份，詳情如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
債券面值	280,000	280,000
權益部份*	(25,500)	(25,500)
負債部份應佔之直接交易成本	(6,731)	(6,731)
於發行日之負債部份	247,769	247,769
利息開支	76,206	46,911
已付利息	(24,500)	(14,700)
於三月三十一日之負債部份 (附註34)	<u>299,475</u>	<u>279,980</u>

債券之實際年利率為10.4%。債券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。於結算日，本集團之可換股債券之公平值約為港幣325,000,000元（二零零八年：港幣307,000,000元）。

* 債券權益部份應佔之直接交易成本達港幣674,000元。

37. 股本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
法定股本：		
1,000,000,000股每股面值港幣0.25元之普通股份	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
已發行及繳足股本：		
551,368,153股每股面值港幣0.25元之普通股份	<u>137,842</u>	<u>137,842</u>

38. 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，已載列於本公司之年報第45及第46頁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
二零零七年四月一日之結餘		267,569	383,965	651,534
本年度溢利	11	–	54,581	54,581
二零零八年建議之末期股息	13	–	(22,055)	(22,055)
二零零八年三月三十一日		267,569	416,491	684,060
本年度溢利	11	–	25,563	25,563
二零零九年建議之末期股息	13	–	(22,055)	(22,055)
二零零九年三月三十一日		<u>267,569</u>	<u>419,999</u>	<u>687,568</u>

39. 出售附屬公司

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售資產／(負債) 淨值：			
物業、廠房及設備	15	–	108,482
投資物業	18	–	24,000
應收工程合約客戶之總款項		–	47,975
應收貿易賬款及票據		–	61,614
應收之保留款項		–	55,164
應收關連公司之款項		–	11,752
應收一間共同控制實體之款項		–	19
預付款項、按金及其他應收款項		–	16,220
可退回稅項		–	1,226
已抵押存款		–	32,587
現金及現金等值		–	19,108
應付工程合約客戶之總款項		–	(59,276)
應付貿易賬款及應計負債		(124)	(66,918)
應付關連公司之款項		–	(16,938)
應付直接控股公司之款項		(72,833)	–
應付一名少數股東之款項		(9,410)	–
應付一間共同控制實體之款項		–	(97)
應付之保留款項		–	(14,849)
應付稅項		–	(85)
計息銀行貸款		–	(116,784)
融資租賃債務		–	(18,579)
遞延稅項負債	23	–	(16,320)
		(82,367)	68,301
少數股東權益		8,490	–
保留於聯營公司權益之未變現溢利		–	6,848
豁免一間已出售附屬公司所欠結餘		72,833	–
出售附屬公司之收益		1,044	16,802
		<u>–</u>	<u>91,951</u>

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
支付方式：		
所收現金代價	–	44,026
發行承付票據	–	38,789
抵銷應付之結餘	–	9,136
	<u>–</u>	<u>91,951</u>

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現金代價	–	44,026
已出售計息銀行貸款	–	116,784
已出售現金及現金等值以及已抵押存款	–	(51,695)
	<u>–</u>	<u>109,115</u>

40. 主要非現金交易

(a) 收購一幅土地之額外權益

年內，本集團按代價港幣40,000,000元收購持有一幅土地之共同控制實體之餘下權益，其中港幣20,000,000元以承付票據支付。

(b) 出售附屬公司之購入代價

於上年度，就出售附屬公司之總代價港幣91,951,000元之中，為數港幣9,136,000元之款項已獲本集團出售附屬公司而應付之結餘抵銷。

(c) 收購發展中物業

年內增購若干發展中物業之代價港幣78,393,000元於結算日仍未支付而記錄為應計負債。

於上年度，本集團動用投資按金港幣75,209,000元以收購發展中物業。

41. 或然負債

(a) 於結算日，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
為附屬公司之融資向 銀行作出之擔保	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>165,000</u>	<u>165,000</u>

於二零零九年三月三十一日，附屬公司藉本公司向多間銀行作出擔保而獲授之銀行信貸並無獲動用（二零零八年：港幣79,200,000元）。

(b) 於二零零九年三月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲銀行授予的房屋貸款，向銀行作出約港幣34,556,000元（二零零八年：無）之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證為止。

42. 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投資物業，商議租賃年期由一至五年。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。

於二零零九年三月三十一日，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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年以內	14,740	13,778
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	15,855	7,113
	<u>30,595</u>	<u>20,891</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34(a)(v)。

於結算日，本公司並無作為出租人訂立經營租賃協議(二零零八年：無)。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃協議承租其辦公室物業及辦公室設備。該等物業及辦公室設備之租賃年期商議為一至三年。

於二零零九年三月三十一日，本集團及本公司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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年以內	16,148	16,754
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	15,128	7,618
	<u>31,276</u>	<u>24,372</u>

本公司於結算日概無任何經營租賃承擔(二零零八年：無)。

43. 資本承擔

除上文附註42(b)所述之經營租賃承擔外，於結算日，本集團已授權及已訂約之有關物業發展開支及收購物業之資本承擔約為港幣245,118,000元(二零零八年：港幣185,198,000元)。

本集團應佔共同控制實體有關物業發展開支及物業收購(並未包括在上文內)之已授權及已訂約之資本承擔為港幣26,380,000元(二零零八年：港幣7,310,000元)。

本公司於結算日並無任何重大資本承擔。

44. 有關連人士交易

- (a) 除財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於本年度內曾與有關連人士進行下列重大交易：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已收一間聯營公司之管理費	(i)	2,000	2,000
已付予最終控股公司之佣金	(ii)	-	2,625
已付一間由本公司董事擔任顧問之 公司之法律及專業費用	(iii)	122	322
應收一間聯營公司之 承付票據款項之利息收入	(iv)	2,461	428
		<u>2,461</u>	<u>428</u>

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。本公司董事王世榮為建聯之董事，並實益擁有其權益。馮文起為本公司及建聯之董事。
- (ii) 於上年度，已付予最終控股公司之佣金乃為本集團取得若干銀行貸款所提供之現金抵押而支付，計算佣金之利率乃按銀行貸款期限內結存之現金抵押平均本金額，由雙方共同協定。進一步詳情載於下文(b)(i)段。
- (iii) 該法律及專業費用乃根據一般商業條款而釐定。
- (iv) 該利息收入乃就承付票據按5%之年利率向建聯收取。

(b) 其他有關連人士交易：

- (i) 漢國在Lucky Year提供現金抵押下取得銀行融資港幣150,000,000元。融資安排於二零零六年七月獲延長三十個月，至二零零九年一月到期。根據安排，漢國同意補償及支付Lucky Year於銀行貸款期間內尚未償還之現金抵押平均本金額以1.75%計算之每年佣金。於二零零八年三月，漢國向Lucky Year發出通知，提早於二零零八年三月三十一日終止該財務安排及取消該等銀行貸款。有關於本年度內所付之佣金，請參閱上文第(a)(ii)段。
- (ii) 於二零零八年七月三十一日，本公司按港幣1元之代價，出售其於Chinney Contractors Company Limited之全部86.05%股權予建聯董事陳遠強（亦為Chinney Contractors Company Limited之少數股東），所得之出售附屬公司之收益為港幣1,044,000元。交易之進一步詳情載於財務報表附註39。
- (iii) 於二零零七年五月十一日，漢國之全資附屬公司Cheerworld Group Limited（作為買方）與Enhancement Investments Limited、Galantine Management Limited及Sharp-View Group Inc.（作為賣方）訂立買賣協議，以現金總代價港幣90,000,000元收購Unity Wise International Limited之全部已發行股本及向漢國轉讓相關股東貸款。於同日，Cheerworld Group Limited（作為買方）與Enhancement Investments Limited訂立另一項買賣協議，以現金總代價港幣12,000,000元收購Ample Joy International Limited已發行股本之50%及轉讓相關股東貸款予漢國。該等交易之代價乃由各方共同協定。Enhancement Investments Limited乃本公司董事兼主要股東王世榮所控制之公司。該兩項收購已於二零零七年七月四日完成。
- (iv) 於二零零七年九月四日，Chinney Contractors Company Limited（作為賣方）與Chinney Alliance Trading (BVI) Limited（建聯之全資附屬公司）（作為買方）訂立買賣協議，以總代價港幣92,865,000元出售凱騰有限公司之全部已發行股本。有關代價乃參照凱騰有限公司於二零零七年六月三十日資產淨值之公平值而釐定，而該項交易已於二零零七年十月二十六日完成。

(v) 本公司之最終控股公司已將存款為港幣60,000,000元(二零零八年：無)抵押予銀行，以令本公司獲取銀行融資，進一步詳情載於財務報表附註34(a)(vii)。

(c) 與有關連人士之未償還結餘：

誠如綜合資產負債表所披露，於結算日，本集團及本公司與其附屬公司、聯營公司、共同控制實體、少數股東、有關連公司及直接控股公司乃有未付清之結餘。與附屬公司、聯營公司、共同控制實體、少數股東、有關連公司及直接控股公司之結餘之條款詳情已分別載於財務報表附註20、21、22、31及33。

(d) 本集團主要管理人員之補償：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期僱員福利	8,930	8,195

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

45. 金融工具分類分析

於結算日，各類金融工具之賬面值如下：

二零零九年

金融資產	本集團		
	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
應收一間聯營公司之承付票據款項	-	40,113	40,113
應收貸款	-	3,283	3,283
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	17,109	-	17,109
應收貿易賬款及票據	-	24,489	24,489
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產 (附註29)	-	19,533	19,533
應收關連公司之款項	-	345	345
應收共同控制實體之款項	-	178,837	178,837
現金及現金等值	-	366,151	366,151
	<u>17,109</u>	<u>632,751</u>	<u>649,860</u>

二零零九年

金融負債

	本集團
	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	174,358
計入客戶按金之金融負債	3,948
應付直接控股公司之款項	40,000
應付承付票據款項	20,000
可換股債券	299,475
計息銀行貸款	1,394,318
	<u>1,932,099</u>

二零零八年

金融資產

	本集團		
	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
應收一間聯營公司之承付票據款項	-	38,975	38,975
應收貸款	-	3,014	3,014
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資	41,539	-	41,539
應收貿易賬款及票據	-	35,805	35,805
計入預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產 (附註29)	-	41,871	41,871
應收關連公司之款項	-	1,407	1,407
應收共同控制實體之款項	-	159,417	159,417
應付聯營公司之款項	-	13,106	13,106
現金及現金等值	-	579,487	579,487
	<u>41,539</u>	<u>873,082</u>	<u>914,621</u>

二零零八年

金融負債

	本集團
	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	134,496
計入客戶按金之金融負債	4,843
應付關連公司之款項	44
應付少數股東之款項	17,155
可換股債券	279,980
計息銀行貸款	1,631,466
	<u>2,067,984</u>

二零零九年

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
應收一間聯營公司之承付票據款項	-	40,113	40,113
按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資 計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	16,531	-	16,531
應收附屬公司之款項	-	74,071	74,071
現金及現金等值	-	9,982	9,982
	<u>16,531</u>	<u>124,233</u>	<u>140,764</u>

二零零九年

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	989
應付直接控股公司之款項	40,000
應付附屬公司之款項	10,000
計息銀行貸款	143,000
	<u>193,989</u>

二零零八年

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 計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	40,828	-	40,828
應收附屬公司之款項	-	108,096	108,096
現金及現金等值	-	4,097	4,097
	<u>40,828</u>	<u>112,260</u>	<u>153,088</u>

二零零八年

金融負債

計入應付貿易賬款及應計負債之金融負債
應付附屬公司之款項
計息銀行貸款

本公司
按已攤銷成本
列賬之金融負債
港幣千元

1,495

72,070

124,000

197,565

46. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收一間聯營公司之承付票據款項、按公平值列賬並在損益表內處理之股本投資、應收貿易賬款及票據、應收共同控制實體之款項、其他應收款項、現金及現金等值、應付貿易賬款及票據、其他應付款項、客戶按金、應付直接控股公司之款項、應付承付票據款項、可換股債券及計息銀行借貸。有關該等金融工具之詳情於相關附註內披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何減低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

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62%（二零零八年：63%）以外幣列值。

下表顯示於結算日因加幣、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（因貨幣資產及負債之公平值變動而產生）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。

	匯率上升／ (下降) %	除稅後溢利及 權益之 增加／(減少) 港幣千元
二零零九年		
若港幣兌加幣下降	5	14
若港幣兌加幣上升	5	(14)
若港幣兌歐元下降	5	344
若港幣兌歐元上升	5	(344)
若港幣兌人民幣下降	5	(194)
若港幣兌人民幣上升	5	194
二零零八年		
若港幣兌加幣下降	5	5,416
若港幣兌加幣上升	5	(5,416)
若港幣兌歐元下降	5	579
若港幣兌歐元上升	5	(579)
若港幣兌人民幣下降	5	(214)
若港幣兌人民幣上升	5	214

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。於二零零九年三月三十一日，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27）之個別股本投資。本集團之上市投資於聯交所上市，並於結算日按市場報價估值。

下表顯示以結算日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
二零零九年			
投資上市地：			
香港－持作買賣	17,109	1,711	—
二零零八年			
投資上市地：			
香港－持作買賣	41,539	4,154	—

* 不包括保留盈利

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34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。

下表顯示對於合理情況下於結算日可能出現之利率變動，本集團除稅後溢利之敏感度（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），但不包括撥作物業發展項目資本之利息對敏感度之影響港幣1,482,000元。

本集團

	基點上升／ (下降) %	除稅後溢利及 權益之 增加／(減少) 港幣千元
二零零九年		
港幣	100	(8,087)
人民幣	50	191
港幣	(100)	8,087
人民幣	(50)	(191)
二零零八年		
港幣	100	(9,771)
人民幣	50	670
港幣	(100)	9,771
人民幣	(50)	(670)

信貸風險

本集團僅與已確認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。

按本集團由其他金融資產因對方違約而產生之信貸風險（包括應收貸款、應收一間聯營公司之承付票據款項、應收共同控制實體之款項、現金及現金等值、按金及其他應收賬款），而最高風險相等於該等工具之賬面值。

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及票據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28。

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、銀行貸款及其他集資活動，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，於二零零九年三月三十一日，本集團31%之債務（包括計息貸款及可換股債券）將於不足一年內到期（二零零八年：41%）。

本集團及本公司於結算日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

	二零零九年				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	15,715	158,643	—	—	174,358
計入客戶按金之金融負債	3,948	—	—	—	3,948
應付直接控股公司之款項	40,000	—	—	—	40,000
應付承付票據款項	—	—	20,000	—	20,000
可換股債券	—	—	—	348,735	348,735
計息銀行貸款	—	547,173	428,958	463,075	1,439,206
	<u>59,663</u>	<u>705,816</u>	<u>448,958</u>	<u>811,810</u>	<u>2,026,247</u>

	二零零八年				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	64,515	69,981	–	–	134,496
計入客戶按金之金融負債	4,843	–	–	–	4,843
應付關連公司之款項	44	–	–	–	44
應付少數股東之款項	17,155	–	–	–	17,155
可換股債券	–	–	–	348,735	348,735
計息銀行貸款	–	780,199	317,200	534,067	1,631,466
	<u>86,557</u>	<u>850,180</u>	<u>317,200</u>	<u>882,802</u>	<u>2,136,739</u>

本公司

	二零零九年		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	861	128	989
應付直接控股公司之款項	40,000	–	40,000
應付附屬公司之款項	10,000	–	10,000
計息銀行貸款	–	143,119	143,119
	<u>50,861</u>	<u>143,247</u>	<u>194,108</u>

	二零零八年		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	819	676	1,495
應付附屬公司之款項	72,070	–	72,070
計息銀行貸款	–	124,000	124,000
	<u>72,889</u>	<u>124,676</u>	<u>197,565</u>

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份。本集團之若干銀行信貸規限本集團需遵守若干資本規定。於二零零九年三月三十一日，並沒有跡象顯示本集團有違反契約。於截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度內，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股本持有人應佔權益加少數股東權益。債務淨額包括計息銀行貸款及可換股債券，減現金及現金等值。於結算日，負債比率如下：

本集團

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
計息銀行貸款	1,394,318	1,631,466
可換股債券，負債部份	299,475	279,980
減：現金及現金等值	<u>(366,151)</u>	<u>(579,487)</u>
計息貸款淨額	<u>1,327,642</u>	<u>1,331,959</u>
本公司股本持有人應佔權益	1,827,598	1,758,007
少數股東權益	<u>1,588,178</u>	<u>1,607,413</u>
權益總額	<u>3,415,776</u>	<u>3,365,420</u>
負債比率	<u>39%</u>	<u>40%</u>

47. 財務報表之批准

財務報表由董事會於二零零九年七月十六日批准及授權發出。

3. 債務

於二零零九年九月三十日營業時間結束時，本集團有尚未償還之借貸約港幣1,863,000,000元，包括：

- (a) 已抵押銀行貸款約港幣1,315,000,000元；
- (b) 無抵押銀行貸款約港幣238,000,000元；
- (c) 本集團於二零零九年九月三十日賬目內所記錄之可換股債券負債部份之攤銷成本約港幣310,000,000元。可換股債券於二零零九年九月三十日之未贖回本金額約港幣317,000,000元。

本集團於二零零九年九月三十日之已抵押銀行借貸之抵押品為本集團若干附屬公司之股份、若干股本證券、發展中物業、投資物業及持作出售物業及轉讓若干物業租賃之租金收入。

除上述及已披露者外，及本集團內成員公司之間之負債及於日常業務中之一般應付賬款及票據外，本集團於二零零九年九月三十日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租賃承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保。

就本債務聲明而言，外幣款項已按二零零九年九月三十日營業時間結束時通行之概約匯率換算為港幣。

董事並不知悉本集團自二零零九年九月三十日起之債務狀況有任何重大逆轉。

4. 或然負債

本集團於二零零九年九月三十日之或然負債包括：

- (a) 本集團就其停車場業務而由銀行授出之保證信貸約港幣1,200,000元，及就向公用事業發出之保證書以代替現金保證金而獲授之銀行信貸約港幣300,000元；
- (b) 本集團就本集團物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出約港幣234,000,000元之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證為止；及
- (c) 本集團簽訂以興物為受益人之保證書，以擔保Pride Champion於該協議項下所作出之若干保證。保證書項下所承擔之最高責任將不超過港幣250,000,000元。

5. 營運資金

董事經作出適當及審慎查詢後，在並無發生不可預知之情況下及經考慮本集團可動用之財務資源（包括內部資源及現時可動用之銀行信貸），確信於發出保證書後，本集團具備足夠營運資金供本集團由本通函刊發日期起計未來十二個月之需要。

6. 本集團之財務及經營前景

本集團之主要業務為物業發展及投資（透過漢國集團經營）及成衣製造及貿易（透過J.L. Chinney (Holdings) Company Limited及其附屬公司（「百寧集團」）經營）。除此之外，本公司擁有於建聯（一間本公司持有29.10%權益之聯營公司）之投資及其他可出售證券。

漢國集團於中國大陸擁有土地發展儲備及於香港及中國大陸擁有投資物業。於去年爆發全球金融海嘯後，全球政府陸續推出大規模財政刺激及救市措施以及進取貨幣措施，以抵禦經濟危機。儘管本年度下半年全球出現復甦跡象，但有關復甦是否可以持續仍屬未知之數。然而，隨著經濟持續增長、城市化增加、家庭收入上升及預料人民幣升值，內地物業市場之中長期前景傾向於正面。在內地經濟力量支持下，香港經濟依然良好。預期低息環境及有限土地供應將為香港物業市場，尤其是投資物業市場，持續提供支持。漢國集團之業務主要位於香港及中國大陸，將審慎面對任何可能出現之商機及威脅，尤其是中國大陸擬實施之任何緊縮措施。

百寧集團在中國內地生產時尚成衣並出口至歐洲市場，受到美國金融危機影響，百寧集團無可避免受到拖累而令營業額及溢利均告倒退。面對疲弱之經濟環境，百寧集團將繼續策略性實施成本控制措施，包括重組其於中國大陸之廠房營運及精簡工作流程以改善生產力。為滿足客戶之特定要求，亦開發新產品以保持競爭優勢。

鑑於上文所述及在沒有出現不可預見之情況下，董事對本集團於本財政年度之財務及經營前景仍然抱樂觀態度。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載內容之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何事實，以致本通函所載之任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益及淡倉），或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) 於本公司普通股份之好倉

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 股本之百分比
王世榮	1	透過受控制公司	318,675,324	57.80
王查美龍	1	透過受控制公司	318,675,324	57.80
范仲瑜		實益擁有	1,882,285	0.34

(b) 於本公司之聯繫公司之普通股份之好倉

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目／ 已繳註冊資本	佔聯繫公司 已發行股本／ 已繳註冊資本 之百分比
王世榮	2	漢國	透過受控制公司	261,112,553	54.37
	3	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
	4	建聯	透過受控制公司	433,400,216	72.85
	5	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
		建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
		Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
王查美龍	2	漢國	透過受控制公司	261,112,553	54.37
	4	建聯	透過受控制公司	173,093,695	29.10
	5	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	實益擁有	10,000	50.00
馮文起		漢國	實益擁有	300,000	0.06

附註：

- 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Lucky Year三分之一以上之股本權益。
- 該等股份乃由本公司實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。
- 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2所述，王世榮被視為擁有該公司之權益。
- 該433,400,216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260,306,521股股份則由王世榮控制之公司持有。誠如附註1所述，王世榮被視為擁有該等股份之權益。
- 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份之權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定所擁有或被視作擁有之權益及淡倉），或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或淡倉。

其他人士於本公司及本集團其他成員公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期及就董事所知，下列人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

名稱	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
建業發展（集團）	直接實益擁有	318,675,324	57.80
Lucky Year	透過受控制公司	318,675,324	57.80

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

根據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（不包括董事）直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之認購權：

股東名稱	所持有權益之 本集團成員公司名稱	權益概約 百分比
兆銳發展有限公司	廣州漢國福強 地產開發有限公司	40
廣州市恒生集團有限公司	廣州市漢國恒生 房地產開發有限公司	25

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事知悉任何人士（不包括董事）於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之認購權。

3. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

本公司與漢國就提供一般企業管理服務簽訂管理合約。合約並無訂明年期，可由任何一方以兩個月之書面通知終止。於截至二零零九年三月三十一日止年度，已向漢國收取之管理費用為港幣6,000,000元。王世榮及王查美龍為漢國之董事並透過彼等於本公司之權益於漢國擁有實益權益。馮文起亦為漢國之董事並擁有實益權益。

本公司透過提供行政及一般服務，於截至二零零九年三月三十一日止年度已向建聯收取港幣2,000,000元之管理費用。王世榮及馮文起為建聯之董事。王世榮及王查美龍於建聯擁有實益權益。

范仲瑜為范仲瑜律師行之顧問，該公司向本集團提供法律及專業服務，並就該等服務收取一般專業費用。於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團已支付之費用總額約為港幣122,000元。

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。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。

據董事所深知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事或彼等之聯繫人士自二零零九年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有權益；
- (b) 概無董事或彼等之聯繫人士於由本集團任何成員公司訂立且於本通函刊發日期仍然生效並對本集團之業務屬重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或彼等之聯繫人士於與本集團之業務構成競爭者中直接或間接擁有權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或計劃訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由僱主終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司簽訂以下非於正常業務過程中簽訂並屬或可能屬重大之合約：

- (a) 保證書。
- (b) Pride Champion、興物及富中就轉讓富中所欠之股東貸款而於二零零九年九月三十日訂立之有關富中股東貸款的轉讓契據。
- (c) 該協議。
- (d) Cheerworld Group Limited、Sharp-View Group Inc.及Ample Joy International Limited就轉讓Ample Joy International Limited所欠之股東貸款而於二零零九年一月十九日訂立之轉讓契約。
- (e) Cheerworld Group Limited及Sharp-View Group Inc.就以總代價港幣40,000,000元收購Ample Joy International Limited已發行股本之50%及轉讓有關股東貸款而於二零零九年一月五日訂立之買賣協議。
- (f) 匯聯有限公司及Enhancement Investments Limited就以總現金代價港幣135,000,000元收購Guru Star Investments Limited全部已發行股本及轉讓有關股東貸款而於二零零八年九月十七日訂立之買賣協議。
- (g) 漢昌有限公司及佳誼投資有限公司就以代價港幣335,000,000元出售鹽業商業大廈而於二零零八年四月十四日訂立之買賣協議。

7. 一般事項

- (a) 本公司之秘書為陳玉英女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 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。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為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。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

8. 備查文件

下列文件可由本通函刊發日期起至二零零九年十一月三十日（包括該日）止之期間內之一般辦公時間，於本公司之註冊辦事處，地址為香港干諾道中111號永安中心23樓，可供查閱：

- (a) 保證書；

- (b) 該協議；
- (c) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (d) 本公司及其附屬公司截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止兩個財政年度之已刊發經審核綜合財務報表；
- (e) 本通函附錄二「重大合約」一節所述之各重大合約；及
- (f) 本通函。