



建業實業有限公司

Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零三年九月三十日止六個月之中期業績公佈

業績

建業實業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績與比較數字載列如下：

簡明綜合收益表

		截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核 及重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額		753,265	701,877
銷售成本		(626,345)	(593,919)
溢利總額		126,920	107,958
其他經營收入		18,899	14,710
銷售及分銷費用		(27,724)	(22,573)
行政開支		(81,704)	(69,278)
其他經營開支		(11,342)	(678)
經營溢利	3	25,049	30,139
財務費用	4	(17,771)	(7,323)
所佔聯營公司業績		(9,391)	2,473
所佔共同控制實體業績		3,150	3,607
除稅前溢利		1,037	28,896
稅項支出	5	(7,119)	(9,938)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		(6,082)	18,958
少數股東權益		9,332	(2,166)
股東應佔溢利淨額		3,250	16,792
每股盈利	6		
基本		0.59仙	3.05仙
攤薄		不適用	2.93仙

附註：

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明中期綜合財政報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六及由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」之規定而編製。

簡明中期綜合財政報告應與二零零二／二零零三年度之財政報告一併閱讀。

於編製中期財政報告時所採納之會計政策及編製基準乃與編製截至二零零三年三月三十一日止年度之財政報告所採納者相同，惟所採納之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」（「會計實務準則第12號（經修訂）」）除外。

本公司於期內首次採納由會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）。會計實務準則第12號（經修訂）就所得稅（包括即期稅項及遞延稅項）引入新會計基準及訂定額外之披露，該等新基準及披露已於簡明財政報告內採用。實施會計實務準則第12號（經修訂）主要影響遞延稅項。於過往年度，遞延稅項乃按收益表負債法就時差而產生之負債作出部份撥備，惟預期不會於可見未來變現之時差除外。會計實務準則第12號（經修訂）規定須採納資產負債表負債法；據此，除少數例外情況下，遞延稅項乃按資產及負債於財政報告上之賬面值及其於用以計算應課稅溢利時之稅基而出現之所有暫時差額計算。由於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定之過渡性規定，該項新會計政策已被追溯採用。

該項會計政策之改變已導致本集團於二零零三年九月三十日及二零零三年三月三十一日之遞延稅項資產分別增加港幣4,768,000元及港幣4,913,000元及本集團於二零零三年九月三十日及二零零三年三月三十一日之遞延稅項負債分別增加港幣18,618,000元及港幣17,648,000元。因此，本集團截至二零零三年九月三十日及二零零二年九月三十日止期內股東應佔溢利淨額分別增加港幣111,000元及港幣240,000元，本集團截至二零零三年及二零零二年四月一日之資本儲備已分別減少港幣7,694,000元及港幣6,959,000元及於二零零三年及二零零二年四月一日之綜合保留溢利分別減少港幣3,665,000元及港幣3,830,000元。

2. 分類資料

本集團按業務分類之營業額及經營溢利貢獻，以及按地域分類之營業額分析如下：

按業務分類

	建築		成衣		物業發展		物業投資		其他		綜合	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核)										
	港幣千元											
營業額	357,902	437,917	341,256	263,960	33,065	-	18,113	-	2,929	-	753,265	701,877
分類業績	22,230	16,874	11,907	9,128	(22,254)	-	10,257	-	3,671	-	25,811	26,002
投資收入淨額											8,067	8,162
未分配公司間支											(8,829)	(4,025)
經營溢利											25,049	30,139
財務費用											(17,771)	(7,323)
所佔聯營公司業績	-	-	94	(206)	-	-	-	-	(9,485)	2,769	(9,391)	2,473
所佔共同控制實體業績	-	-	2,837	3,607	313	-	-	-	-	-	3,150	3,607
除稅前溢利											1,037	28,896
稅項支出											(7,119)	(9,938)

建業實業有限公司

未計少數股東權益前		
溢利/(虧損)	(6,082)	18,958
少數股東權益	9,332	(2,166)
股東應佔溢利淨額	<u>3,250</u>	<u>16,792</u>

按地域分類

	營業額	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
香港	412,442	442,967
北美洲	226,461	153,006
歐洲	107,124	103,262
其他	7,238	2,642
	<u>753,265</u>	<u>701,877</u>

3. 經營溢利

經營溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊		
自置資產	23,371	22,050
根據租購合約持有之資產	752	1,487
	<u>24,123</u>	<u>23,537</u>
減：撥作工程合約成本之金額	1,818	1,860
	<u>22,305</u>	<u>21,677</u>
僱員成本(包括董事酬金)	97,407	85,554
減：撥作工程合約成本之金額	32,941	27,825
	<u>64,466</u>	<u>57,729</u>
永久紡織品出口配額之攤銷	-	902
發展中物業之減值虧損	10,654	-
一家附屬公司清盤之虧損	687	-
證券投資之未變現(收益)/虧損	(109)	664
負商譽之攤銷	(5,573)	-
債務證券之利息收入	(666)	(7,050)
銀行利息收入	(1,124)	(869)
其他利息收入	(1,722)	(471)
證券投資之股息收入	-	(436)
	<u>-</u>	<u>(436)</u>

7. 比較數字

如附註1之解述，由於期內採納會計實務準則第12號（經修訂），財政報告內若干項目及結餘之會計處理及呈列方式已根據新規定而修訂。因此，若干比較數字已重列及重新分類，以符合期內之呈列方式。

8. 審閱中期財政報告

中期財政報告乃未經審核，惟已經本公司之審核委員會審閱。

中期股息

董事會建議不派發截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息（二零零二年：無）。

購買、出售或贖回可換股債券及證券

於二零零三年五月起成為本公司69%權益之附屬公司漢國置業有限公司（「漢國」）之一間全資附屬公司所發行之10厘可換股保證債券（「債券」），其本金額港幣159,000,000元已於二零零三年四月二十二日按面值贖回。債券餘額港幣141,000,000元亦已於二零零三年五月二十一日按面值贖回。

除上述所披露者外，截至二零零三年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之證券。

最佳應用守則

董事會認為本公司於期內已遵守上市規則附錄十四所載列之最佳應用守則，惟本公司非執行董事並無特定之聘任年期，但彼等須按本公司組織章程細則之規定輪值告退。

管理層之討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零三年九月三十日，本集團之計息債務總額為港幣1,693,000,000元（於二零零三年三月三十一日：港幣307,000,000元）。債務總額中44%須於一年內償還。

本集團持有之現金總額為港幣337,000,000元（於二零零三年三月三十一日：港幣205,000,000元）。於期末，本集團已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣770,000,000元。

由於漢國於二零零三年五月完成供股後成為本公司之附屬公司，其資產與負債須綜合於本集團之賬目內，因而導致本集團之計息債務總額增加。倘如過往年度，漢國之賬目按聯營公司之基準入賬，本集團於二零零三年九月三十日之計息債務總額及現金總額分別為港幣289,000,000元及港幣174,000,000元。

於二零零三年九月三十日，本集團按計息債務總額與資產總額計算之負債比率為50%（於二零零三年三月三十一日：20%）。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金以現金存放於主要銀行。貸款主要以港幣及美元計算，並按浮動利率計算利息。

資產抵押

本集團以於二零零三年九月三十日賬面總值港幣2,108,000,000元之若干存貨、貿易債項、銀行結餘、物業及一間聯營公司之股份，以及一間附屬公司之股份作為銀行信貸之抵押。

建業實業有限公司

本公司之主要股東Lucky Year Finance Limited (「Lucky Year」) 就漢國於二零零一年七月所獲授之若干銀行貸款向銀行抵押其現金存款。漢國亦因此將旗下兩間附屬公司之全部股份權益及港幣220,000,000元之相關股東貸款分別抵押及轉讓予Lucky Year，作為該等現金存款之抵押品。

或然負債

於二零零三年九月三十日，本集團就共同控制實體所動用之銀行信貸提供擔保而產生之或然負債港幣143,000,000元，而就附追索權之貼現票據而產生之或然負債港幣7,000,000元。

如截至二零零三年三月三十一日止年度之本公司年報所披露，本集團在業務過程中牽涉若干法律訴訟或索償及與香港稅務局就評稅事宜之爭議。經考慮專業人士意見後，本集團認為該等訴訟、索償及爭議欠缺有效理據，因此並無在財政報告內作出撥備。自本公司上年度年報刊發當日後，該等訴訟、索償及爭議並無進一步發展。

僱員及酬金政策

本集團(不包括聯營公司及共同控制實體)於香港、中華人民共和國其他地區及海外共聘用約3,000位僱員。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

綜合業績

本集團於期內之營業額為港幣753,300,000元(二零零二年：港幣701,900,000元)，溢利為港幣3,300,000元(二零零二年：港幣16,800,000元)。

營業額增加主要由於期內漢國之營業額已綜合於本集團之賬目內。於二零零三年五月，本公司作為包銷商認購漢國之未獲認購供股股份後，漢國成為本公司之附屬公司。

本集團之核心業務於期內之表現好壞參半。成衣及建築業務溢利較去年為佳，物業及貿易業務則繼續受到本港經濟疲弱拖累。因此，期內整體溢利減少至港幣3,300,000元。由於期內漢國之賬目已按附屬公司之基準綜合於本集團之賬目內，因此難以將期內溢利與去年同期溢利作比較。

業務回顧

建築

本集團之建築部門主要從事地基營造及上蓋建築工程。期內建築部門之營業額及溢利淨額分別為港幣357,900,000元(二零零二年：港幣437,900,000元)及港幣15,100,000元(二零零二年：港幣11,800,000元)。營業額下跌因建築工程減少所致，而這趨勢可能會在未來一年持續。

成衣

成衣部門之營業額為港幣341,300,000元(二零零二年：港幣264,000,000元)，而溢利淨額增至港幣10,200,000元(二零零二年：港幣7,400,000元)。其中包括佔50%權益之SGA集團之溢利港幣2,800,000元(二零零二年：港幣3,600,000元)。美國市場已擺脫九一一事件之陰影而逐漸復甦。因此，營業額已回升至接近昔日水平。由於貿易環境有所改善，成衣部門之業績可望在本財政年度下半年有進一步增長。

物業

本公司擁有69%權益之上市附屬公司漢國經營本集團之物業業務。漢國錄得虧損港幣29,000,000元(二零零二年：溢利港幣4,500,000元)，而營業額亦下跌78%至港幣67,100,000元(二零零二年：港幣309,200,000元)。期內之虧損主要由於本

建業實業有限公司

港經濟疲弱及樓宇銷售額下跌所致。漢國預定於二零零四年四月預售位於羅湖區之城市天地廣場項目。

貿易

本公司擁有29%權益之上市聯營公司建聯集團有限公司（「建聯」）經營本集團之貿易業務。建聯於截至二零零三年六月三十日止六個月錄得營業額港幣414,400,000元（二零零二年：港幣396,300,000元），虧損淨額上升至港幣30,900,000元（二零零二年：港幣10,100,000元）。建聯之營運附屬公司之經營業績均達致收支平衡，而營業額則增長5%。建聯所佔一間聯營公司虧損港幣5,000,000元及一間聯營公司之商譽減值及權益所作出之非現金撥備港幣25,000,000元乃屬非經常性項目，預期不會於下一年度重現。

綜覽

自本集團於二零零三年七月十五日刊發年報以來，由於美國國內生產總值之增長表現較預期理想，全球經濟因而進一步好轉。杜瓊斯工業平均指數及納斯達克指數分別由今年七月之9,200點及1,750點水平，攀升至現時10,000點及2,000點之水平。二零零四年乃美國大選年，相信布殊政府將盡力為美國經濟營造樂觀之前景。

於本港方面，於二零零三年七月一日之示威後，中央政府為振興本港疲弱之經濟，實施「更緊密經貿關係安排」、放寬內地旅客訪港限制，以及容許人民幣在本港流通等措施，均為本地經濟帶來積極及正面之影響。因此，失業率已由六月份之8.8%回落至十月份之8%。

雖然中國為支持香港經濟繁榮而實行之措施之長遠效果有待評估，市民之消費信心已即時回復。恒生指數由非典型肺炎肆虐時低於10,000點之水平上升至現時高於12,000點之水平，而交易金額亦顯著增加。

儘管本地出口表現仍然呆滯，經香港轉口之貿易則持續取得理想之增長。根據十月份最新數字，轉口總值達港幣1,450億元，較去年同期上升30%以上，而本地出口則下降約5%至港幣100億元。然而，本地經濟似乎已走出谷底。現時經濟好轉之情況可望持續，惟政府龐大之預算赤字仍有待解決。

於回顧期內，非典型肺炎疫症嚴重影響商業活動，本集團所有成員公司均面對困難之經營環境。目前，營商氣氛雖已明顯轉好，惟其效果或需待下一個財政年度時才可反映於賬目內。因此，董事會對於所有集團成員公司於可見將來取得更佳之表現持樂觀態度。

王世榮
主席

香港，二零零三年十二月十一日

上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之資料稍後將於香港聯合交易所有限公司之網頁上刊載。

請同時參閱本公佈於經濟日報於12-12-2003刊登的內容。