



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)

截至二零零四年三月三十一日止年度之業績公佈

業績

建業實業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績與上年度之比較數字載列如下：

		二零零四年	二零零三年 (重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	1,685,089	1,447,896
銷售成本		(1,551,886)	(1,201,172)
溢利總額		133,203	246,724
其他經營收入		24,813	30,830
銷售及分銷費用		(70,286)	(52,506)
行政開支		(185,456)	(149,807)
重估投資物業之盈餘		184,355	—
回撥發展中物業之撥備		9,345	—
經營溢利	2及3	95,974	75,241
財務費用	4	(34,168)	(12,899)
出售附屬公司之盈利		1,394	—
視作出售一間附屬公司部份權益之虧損		(56,242)	—
於過往年度收購聯營公司產生 之商譽減值虧損		—	(10,394)
回撥附屬公司之負商譽		58,511	—
所佔聯營公司業績		(9,319)	(243,433)
所佔共同控制實體業績	5	90,694	4,458
撇銷予共同控制實體之貸款		(84,488)	—
除稅前溢利／(虧損)		62,356	(187,027)
稅項支出	6	(4,126)	(13,876)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		58,230	(200,903)
少數股東權益		(44,274)	(4,548)
本年度溢利／(虧損)淨額		13,956	(205,451)
股息		11,027	11,027
每股盈利／(虧損)	7		
基本		2.53仙	(37.26仙)

建業實業有限公司

附註：

1. 採納經修訂之會計實務準則(「會計實務準則」)

會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」於本年度財政報告首次生效，並規定了新的會計方法計算及披露準則。

此項經修訂會計實務準則對該財政報告構成之主要影響載列如下：

- 用作計算稅項之資本減免與用作財務申報之折舊兩者之差異以及其他應課稅及可扣減之項目因暫時性時差所產生之遞延稅項資產及負債一般會全數作出撥備，而以往遞延稅項僅在遞延稅項資產或負債有可能於可見將來變現時就該等時差而獲確認入賬；
- 因收購一間附屬公司而產生之公平價值調整之遞延稅項已獲確認入賬；及
- 遞延稅項資產僅就可能有足夠未來應課稅溢利以抵銷就本期間／過往期間產生之稅項虧損獲確認入賬。

基於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策已以追溯方式應用。

該會計政策之變動使本集團分別於二零零四年及二零零三年三月三十一日之遞延稅項負債增加港幣13,607,000元及港幣17,648,000元，以及遞延稅項資產增加港幣2,900,000元及港幣4,913,000元。該變動亦使本集團於二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日之其他淨資產分別增加港幣1,147,000元及港幣1,376,000元，而本集團於二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日之資本儲備則分別減少港幣6,128,000元及港幣7,694,000元。因此，於截至二零零四年三月三十一日止年度之綜合股東應佔溢利淨額已增加港幣233,000元，而截至二零零三年三月三十一日止年度之綜合股東應佔虧損淨額已減少港幣165,000元。於二零零三年及二零零二年四月一日之綜合保留溢利則分別減少港幣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

	建築業務		成衣業務		物業發展業務		物業投資業務		其他		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	(重列)		(重列)		(重列)		(重列)		(重列)		(重列)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	732,414	874,936	632,989	570,960	263,167	-	58,197	-	6,322	2,000	1,685,089	1,447,896
分類業績	29,833	36,056	(95,868)	26,192	(57,102)	-	212,870	-	1,600	1,897	91,333	64,145
投資收入淨額											6,061	16,375
未分配公司開支											(1,420)	(5,279)
經營溢利											95,974	75,241
財務費用											(34,168)	(12,899)
出售附屬公司之溢利											1,394	-
視作出售一間附屬公司部份權益之虧損											(56,242)	-
於過往年度收購聯營公司產生之商譽減面虧損											-	(10,394)
回歸附屬公司之負商譽											58,511	-
所佔聯營公司業績	-	-	(2,077)	(1,655)	-	-	-	-	(7,242)	(241,778)	(9,319)	(243,433)
所佔共同控制實體業績	-	-	4,434	4,458	86,260	-	-	-	-	-	90,694	4,458
撥歸予共同控制實體之貸款	-	-	-	-	(84,488)	-	-	-	-	-	(84,488)	-
除稅前溢利/(虧損)											62,256	(187,027)
稅項支出											(41,26)	(13,876)
未計少數股東權益前溢利/(虧損)											58,230	(200,903)
少數股東權益											(44,274)	(4,548)
本年度溢利/(虧損)淨額											13,956	(205,451)

建業實業有限公司

14-7-2004

建業實業有限公司

按地域分類

	營業額	
	二零零四年	二零零三年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
香港	1,014,237	888,934
北美洲	409,808	301,230
歐洲	240,217	248,469
其他	20,827	9,263
	<u>1,685,089</u>	<u>1,447,896</u>
3. 經營溢利		
經營溢利已扣除下列各項：		
	二零零四年	二零零三年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備之折舊		
自置資產	47,656	44,670
根據租購合約持有之資產	1,253	2,500
	<u>48,909</u>	<u>47,170</u>
減：撥作工程合約成本之金額	(3,879)	(3,658)
	<u>45,030</u>	<u>43,512</u>
僱員成本(包括董事酬金)	206,980	181,135
減：撥作工程合約成本之金額	(70,771)	(62,036)
	<u>136,209</u>	<u>119,099</u>
永久紡織品出口配額之攤銷	-	2,185
證券投資之未變現虧損	-	831
及已計入：		
證券投資之未變現收益	123	-
非上市證券投資之利息收入	1,227	14,100
銀行利息收入	2,490	1,447
其他利息收入	1,451	681
非上市證券投資之股息收入	361	435
	<u>361</u>	<u>435</u>
4. 財務費用		
	二零零四年	二零零三年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	47,158	12,606
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,820	-
須於五年內全數償還之其他貸款	97	-
租購合約	117	293
	<u>49,192</u>	<u>12,899</u>
減：撥作物業發展項目成本之金額	(15,024)	-
	<u>34,168</u>	<u>12,899</u>

建業實業有限公司

5. 所佔共同控制實體業績

	二零零四年	二零零三年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
所佔經營溢利	6,206	4,458
股東免除之貸款	84,488	—
	<u>90,694</u>	<u>4,458</u>

於本年度內，本集團之一間非全資附屬公司及其合營企業夥伴已撤銷來自共同控制實體而不可收回之股東貸款。其中港幣84,488,000元已確認為共同控制實體之貸款撤銷，而相應之進賬額港幣84,488,000元已確認為所佔共同控制實體之溢利。

6. 稅項支出

	二零零四年	二零零三年 (重列)
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅		
本年度	7,971	11,361
過往年度之超額撥備	(24)	(360)
	<u>7,947</u>	<u>11,001</u>
其他地區	2,947	—
	<u>10,894</u>	<u>11,001</u>
遞延稅項(撥回)／支出	(7,657)	395
	<u>3,237</u>	<u>11,396</u>
所佔聯營公司稅項	853	2,425
所佔共同控制實體稅項	36	55
	<u>4,126</u>	<u>13,876</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零三年：16%)作出撥備。其他地區稅項乃根據該地區當時適用之稅率計算。

7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據年內溢利淨額港幣13,956,000元(二零零三年：經重列虧損淨額港幣205,451,000元)及年內已發行股份551,368,153股(二零零三年：551,368,153股)計算。

由於行使本集團之聯營公司之尚未被行使購股權僅會增加持續經營日常業務之每股盈利(二零零三年：減少每股虧損)，因此並無呈列攤薄後每股盈利(二零零三年：每股虧損)。

8. 比較數字

誠如附註1之所述，由於年內採納會計實務準則第12號(經修訂)，財政報告中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，以符合本年度之呈列方式。

股息

董事會建議向於二零零四年九月八日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股2仙(二零零三年：2仙)。預期股息支票將於二零零四年九月十七日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年九月三日至二零零四年九月八日之期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲享有末期股息，務請於二零零四年九月二日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

購買、出售或贖回可換股債券及證券

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」）已於年內按其面值全部贖回，詳情如下：

日期	債券之本金額 港幣元
二零零三年四月二十二日	159,000,000
二零零三年五月二十一日	141,000,000
	<hr/>
	300,000,000

漢國於二零零三年五月二十一日已成為本公司之附屬公司。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、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截至二零零四年三月三十一日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載列之最佳應用守則，惟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所載之規定於本公司股東週年大會上輪值告退。

管理層之討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零四年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣1,870,000,000元（二零零三年：港幣307,000,000元）。債務總額中29%須於一年內償還。

本集團持有之現金總額為港幣466,000,000元（二零零三年：港幣205,000,000元）。於年終，本集團已承諾但未動用之銀行信貸總額約為港幣700,000,000元。

計息債務總額之增加主要為自二零零三年五月起，漢國由一間聯營公司轉為本集團之一間非全資附屬公司。因此，於年終，漢國之計息債務總額共港幣1,590,000,000元已計入本集團之資產負債表內。

於二零零四年三月三十一日，本集團按計息債務總額與資產總額計算之負債比率為48%（二零零三年：20%）。漢國作為一間獨立上市公司，可自行籌集資金而無須本公司之協助。假設漢國如過往年度按權益法計算被列作聯營公司，本集團於年終之備考負債比率將為17%。

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

本集團以於二零零四年三月三十一日賬面總值港幣2,283,000,000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。

或然負債

於二零零四年三月三十一日，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為港幣110,000,000元，而就附追索權之貼現票據而產生之或然負債為港幣6,000,000元。

建業實業有限公司

本集團在業務過程中牽涉若干法律訴訟或索償及就若干評稅事宜有所爭議。經考慮專業人士意見後，本集團認為該等訴訟、索償及評估欠缺有效理據，因此並無在財政報告內作出撥備。

僱員及酬金政策

本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)於二零零四年三月三十一日共聘用約2,800位僱員。酬金乃參照市場情況及按有關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而發放酌情花紅。本集團亦為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。

綜合業績

本集團於年內之營業額及溢利淨額分別為港幣1,685,000,000元(二零零三年：港幣1,448,000,000元)及港幣14,000,000元(二零零三年：經重列之虧損港幣205,000,000元)。

於二零零三年五月，漢國透過本公司包銷漢國之未獲認購之供股股份，已由一間聯營公司轉而成為附屬公司。本年度之營業額有所上升，主要由於漢國之營業額已計入綜合業績所致。

由於去年第四季之物業市場大幅回升，漢國於本年度之業績因而受惠於回撥以往年度之物業撥備，而並非如上年度一樣須要為物業提供撥備。因此，本集團於年內整體均錄得溢利。

業務回顧

物業

誠如上年度年報所披露，本公司透過其作為漢國供股包銷商之身份，於二零零三年五月將其於漢國之持股量由47%增至69%。本公司按低於公平資產值之價格收購漢國股份，導致產生負商譽。本年度已撥入損益賬之負商譽達港幣59,000,000元(二零零三年：無)。

於二零零四年二月二十五日，本公司訂立一項以先舊後新方式進行之配售安排，按每股港幣1.65元之價格配售66,700,000股漢國股份予獨立投資者。配售為漢國籌得現金淨額港幣107,000,000元，以用作一般營運資金。以先舊後新方式進行配售後，本公司於漢國之持股量由69%攤薄至58%，本公司所佔漢國資產淨值亦相應減少，因而被視作出售一間附屬公司部份權益而產生虧損港幣56,000,000元。

在中央政府推行措施改善本地經濟下，物業市場於去年第四季大幅回升。漢國於年內錄得營業額港幣331,000,000元(二零零三年：港幣474,000,000元)及溢利淨額港幣134,000,000元(二零零三年：經重列虧損淨額港幣479,000,000元)。漢國得以轉虧為盈，主要由於回撥物業撥備，以及於過去兩年所購入之物業之增值所致。如欲瞭解有關詳情，請參閱漢國之末期業績公佈。

建築

於回顧年內，建造業之經營環境仍然困難。由於物業市場放緩，導致建造工程減少，本集團在地基業務方面之營業額減至港幣387,000,000元(二零零三年：港幣500,000,000元)。本年度溢利淨額為港幣22,000,000元(二零零三年：港幣26,000,000元)，主要因本集團有效控制項目成本所產生。為應付艱難之經營環境，本集團精簡建造業務之架構，並將業務主要集中於政府維修工程，營業額維持港幣345,000,000元(二零零三年：港幣375,000,000元)，與去年相若。

成衣

成衣部經歷了艱辛的一年。非典型肺炎疫症爆發妨礙行政人員到海外公幹以取得生產訂單。本集團成衣業務之整體營業額為港幣633,000,000元(二零零三年：港幣571,000,000元)，並錄得虧損淨額港幣96,000,000元(二零零三年：溢利淨額港幣20,000,000元)。

出現龐大虧損主要由於本集團在印尼的廠房營運因嚴苛之勞工法例以及印尼貨幣表現強勁使眾多廠房倒閉所致。本集團主要廠房之工人數目已由高峰期之2,600名縮減至目前之900名，使本集團需要將大部份客戶訂單外判。外判商拖延生產、低劣之品質監控導致物料浪費，並引致空運費及訂單取消等以往未曾發生之情況。董事會已採取行動重組印尼全體管理層隊伍，並將其於雅加達之生產線遷移至工人薪金較低之Sukabumi郊區兩間較細之廠房。重置本集團主要生產設備產生龐大開支及遣散支出，有關支出造成整體虧損。於本文撰寫之時，新管理層隊伍已控制有關情況，並保證重大虧損之情況不會於來年出現。

本集團於其他地區之成衣業務於本年度繼續錄得盈利。

貿易

本公司之聯營公司建聯集團有限公司（「建聯」）從事塑膠、化工原料及工業產品貿易。建聯於截至二零零三年十二月三十一日止年度之表現持續改善。在塑膠及化工原料之營業額增長所帶動下，建聯錄得營業額港幣853,000,000元（二零零三年：港幣828,000,000元），經營業績方面則為收支平衡。所錄得港幣28,000,000元（二零零三年：經重列港幣59,000,000元）之虧損，主要由於以權益會計法計算之聯營公司虧損達港幣5,500,000元及就資產減值作出非現金撥備合共港幣25,000,000元所致。

業務回顧

全球經濟持續復甦。杜瓊斯工業平均指數及納斯達克指數現時分別約為10,400點及2,000點，而本人於二零零三年七月十五日發表上一份年報時為9,200點及1,750點。然而，論者一般認為，當通脹低企而經濟正值復甦期間，聯邦儲備局將不會積極推高利率。美國聯邦儲備局已宣佈加息25點子，以終止其長期低息期，然而，香港銀行並沒有跟隨。

本港方面，中央政府採取措施支持本地經濟，使其得以持續改善。近月當局已調高全年本地生產總值增幅至6%，通縮率則降至0.1%。失業率亦由去年之8.6%下降至現時之7%。由於市場氣氛好轉，物業市道大幅反彈。以上各種正面因素均顯示經濟正在復甦。由於內地經濟持續發展迅速並提供大量商機，而香港與內地之經濟關係愈趨密切，因此目前經濟好轉之情況應可持續下去。

鑑於中央政府推行措施，放寬香港公司參與泛珠三角地區基建發展之限制，本集團將於未來數年憑藉其人力資源及專業知識，積極在內地尋求商機。董事會預期本地及全球經濟將持續改善，將有利營商環境，本集團旗下公司於來年將可取得更佳之業績。

於聯交所之網頁披露全年業績資料

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之業績公佈，包括上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定之所有資料，將於短期內於香港聯合交易所有限公司之網頁上發放。

承董事會命
王世榮
主席

香港，二零零四年七月十三日

於本公佈日期，本公司之董事會成員包括王世榮先生、王查美龍女士、范仲瑜先生、馮文起先生、楊國雄先生、王忠樞先生及王敏剛先生。

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年七月十四日刊登的內容。