



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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績與去年同期之比較數字載列如下：

簡明綜合收益表

		截至九月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
		港幣千元	港幣千元
	附註		
營業額	2	775,847	753,265
銷售成本		(645,653)	(626,345)
溢利總額		130,194	126,920
其他經營收入		13,817	13,326
銷售及分銷費用		(37,187)	(27,724)
行政開支		(91,347)	(81,704)
其他經營開支		—	(11,342)
經營溢利	2及3	15,477	19,476
財務費用	4	(14,038)	(17,771)
回撥一間附屬公司之負商譽		29,754	5,573
所佔聯營公司業績		2,841	(9,391)
所佔共同控制實體業績	5	7,563	3,150
撇銷應收一間共同控制實體之債項		(3,873)	—
除稅前溢利		37,724	1,037
稅項支出	6	(68)	(7,119)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		37,656	(6,082)
少數股東權益		(5,023)	9,332
期內溢利淨額		32,633	3,250
每股盈利	7		
基本		5.92仙	0.59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二零零三／二零零四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二零零四年三月三十一日止年度之財政報告所採納者相同。

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	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營業額	<u>271,936</u>	<u>357,902</u>	<u>334,820</u>	<u>341,256</u>	<u>130,476</u>	<u>33,065</u>	<u>34,712</u>	<u>18,113</u>	<u>3,903</u>	<u>2,929</u>	<u>775,847</u>	<u>753,265</u>
分類業績	<u>3,349</u>	<u>22,230</u>	<u>(3,737)</u>	<u>11,907</u>	<u>(7,523)</u>	<u>(27,485)</u>	<u>21,245</u>	<u>8,120</u>	<u>2,910</u>	<u>3,364</u>	<u>16,244</u>	<u>18,136</u>
投資收入淨額											<u>2,502</u>	<u>2,494</u>
未分配公司開支											<u>(3,269)</u>	<u>(1,154)</u>
經營溢利											<u>15,477</u>	<u>19,476</u>
財務費用											<u>(14,038)</u>	<u>(17,771)</u>
回撥一間附屬公司之負商譽											<u>29,754</u>	<u>5,573</u>
所佔聯營公司業績	-	-	<u>741</u>	<u>94</u>	-	-	-	-	<u>2,100</u>	<u>(9,485)</u>	<u>2,841</u>	<u>(9,391)</u>
所佔共同控制實體業績	-	-	<u>3,510</u>	<u>2,837</u>	<u>3,873</u>	<u>313</u>	-	-	<u>180</u>	-	<u>7,563</u>	<u>3,150</u>
撇銷應收一間共同控制實體之債項	-	-	-	-	<u>(3,873)</u>	-	-	-	-	-	<u>(3,873)</u>	-
除稅前溢利											<u>37,724</u>	<u>1,037</u>
稅項支出											<u>(68)</u>	<u>(7,119)</u>
未計少數股東權益前 溢利／(虧損)											<u>37,656</u>	<u>(6,082)</u>
少數股東權益											<u>(5,023)</u>	<u>9,332</u>
期內溢利淨額											<u>32,633</u>	<u>3,250</u>

按地域分類

	營業額	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
香港	375,348	412,442
北美洲	189,575	226,461
歐洲	125,906	107,124
中華人民共和國(香港除外)	62,273	1,441
其他	22,745	5,797
	<u>775,847</u>	<u>753,265</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 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊		
自置資產	23,724	23,371
根據租購合約持有之資產	242	752
	<u>23,966</u>	<u>24,123</u>
減：撥作工程合約成本之金額	2,134	1,818
	<u>21,832</u>	<u>22,305</u>
僱員成本(包括董事酬金)	97,139	97,407
減：撥作工程合約成本之金額	31,351	32,941
	<u>65,788</u>	<u>64,466</u>
發展中物業之減值虧損	—	10,654
清盤一間附屬公司之虧損	—	687
證券投資之未變現虧損／(收益)	15	(109)
非上市證券投資之利息收入	—	(666)
銀行利息收入	(2,189)	(1,124)
其他利息收入	—	(1,722)
	<u>—</u>	<u>—</u>

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	25,067	22,043
須於五年後全數償還之銀行貸款	773	834
租購合約	38	151
	<u>25,878</u>	<u>23,028</u>
減：撥作物業發展項目成本之金額	11,840	5,257
	<u>14,038</u>	<u>17,771</u>

5. 所佔共同控制實體業績

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
經營溢利淨額	3,690	3,150
豁免債項	3,873	—
	<u>7,563</u>	<u>3,150</u>

期內，本集團及其合營企業夥伴撤銷從一間共同控制實體不可收回之債項。全數數額港幣3,873,000元已確認為撤銷應收一間共同控制實體之債項，而相應之進賬額港幣3,873,000元則已確認為應佔共同控制實體溢利。

6. 稅項支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
香港利得稅		
期內	1,389	6,561
過往年度之超額撥備	(45)	(115)
	<u>1,344</u>	<u>6,446</u>
其他地區	3,601	893
	<u>4,945</u>	<u>7,339</u>
遞延稅項撥回	(5,665)	(729)
	<u>(720)</u>	<u>6,610</u>
所佔聯營公司稅項	595	484
所佔共同控制實體稅項	193	25
	<u>68</u>	<u>7,119</u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率17.5%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

每股基本盈利乃根據期內溢利淨額港幣32,633,000元(二零零三年：港幣3,250,000元)及期內已發行股份551,368,153股(二零零三年：551,368,153股)計算。

由於本集團聯營公司之尚未被行使購股權之行使價高於該聯營公司之平均市價，因此並無對截至二零零四年九月三十日止期間之每股基本盈利有任何攤薄影響。

由於行使本集團聯營公司之尚未被行使購股權僅會增加持續日常業務之每股盈利，因此並無呈列截至二零零三年九月三十日止期間之攤薄後每股盈利。

8. 結算日後事項

誠如二零零四年九月十四日所公佈，漢國置業有限公司(「漢國」)及其附屬公司訂立協議，以現金代價港幣565,725,000元出售Global Success Holdings Inc. (「Global Success」，連同其附屬公司統稱「Global Success集團」)之全部已發行股本及轉讓有關之股東貸款。該交易於二零零四年十一月一日由本公司及漢國股東批准，並於二零零四年十一月十五日完成。

中期股息

董事會建議不派發截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

購買、出售或贖回股份

截至二零零四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股份。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期舉行會議，並每年最少舉行兩次會議以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。本公司截至二零零四年九月三十日止六個月之中期業績乃未經審核，惟已經由審核委員會聯同管理層審閱。

最佳應用守則

本公司董事並無獲悉任何資料，足以合理顯示本公司於截至二零零四年九月三十日止六個月內之任何期間內未有遵守上市規則附錄十四所載列之最佳應用守則，惟本公司之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及可膺選連任。

管理層之討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零四年九月三十日，本集團之計息債務總額約港幣1,821,000,000元(於二零零四年三月三十一日：港幣1,870,000,000元)，債務總額中約28%須於一年內償還。於二零零四年九月三十日，本集團持有之現金總額約港幣367,000,000元(於二零零四年三月三十一日：港幣466,000,000元)。

於二零零四年九月，漢國以現金代價約港幣566,000,000元出售Global Success(「該交易」)。該交易已獲股東批准，並於二零零四年十一月十五日完成，在財政年度上半年所收取該交易之訂金帶來現金流入約港幣57,000,000元，而於財政年度下半年收取該交易餘款約港幣509,000,000元。於該交易完成後，Global Success集團之計息債務約港幣164,000,000元亦已全數償還。

於二零零四年九月三十日，股東總資金約港幣962,000,000元。假設該交易於二零零四年九月三十日完成，於二零零四年九月三十日之備考股東資金(因增加資本收益約港幣135,000,000元)將約為港幣1,097,000,000元。

於二零零四年九月三十日，本集團按計息債務淨額約港幣1,454,000,000元與股東資金約港幣962,000,000元計算之負債比率為151%。本集團頗高之負債比率主要由於綜合本公司佔58%權益之漢國之全部債項所致。漢國為一間獨立上市公司，並為本集團之附屬公司，漢國有能力自行融資而毋須本公司提供財政支持。假設漢國在過往年度已按權益會計法作為聯營公司處理，則本集團於期末之備考負債比率將為15%。

該交易於二零零四年十一月十五日完成後，本集團之財務狀況得以進一步加強。假設該交易於二零零四年九月三十日完成，於二零零四年九月三十日，本集團按備考計息債務淨額約港幣945,000,000元與備考股東資金約港幣1,097,000,000元計算之備考負債比率為86%。假設按權益會計法計入漢國於本集團之財政報告中，則經調整備考負債比率將進一步改善至13%。

於期末，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額為港幣770,000,000元。

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九月三十日賬面總值港幣2,180,000,000元之存貨、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為港幣134,000,000元，而就附追索權之貼現票據而產生之或然負債為港幣5,000,000元。

本集團在業務過程中牽涉若干法律訴訟或索償及若干評稅事宜之爭議。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

於二零零四年九月三十日，本集團(不包括聯營公司及共同控制實體)共聘用約3,200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及溢利分別為約港幣776,000,000元(二零零三年：港幣753,000,000元)及約港幣33,000,000元(二零零三年：港幣3,000,000元)。

漢國於二零零三年五月成為本公司之附屬公司，其增長之銷售業務導致本集團之營業額有所上升。

本集團之核心業務在期內表現各異。將金額為港幣29,800,000元之回撥負商譽計入損益賬導致溢利增加。由於本公司於二零零三年五月按低於漢國公平資產值之價格收購漢國股份，因此產生負商譽，該負商譽將以三年時間平均攤銷。

公司事項

誠如於二零零四年九月十四日之公佈，漢國及其附屬公司訂立一項協議，以現金代價約港幣566,000,000元向獨立第三者出售Global Success之全部已發行股本及轉讓有關之股東貸款。Global Success集團唯一持有之資產為一幅位於九龍鑽石山蒲崗村道97號之空置地盤(前稱香島中學)。該交易並非屬於漢國集團一般業務範圍，故根據上市規則，該交易構成本公司及漢國一項非常重大出售事項。交易詳情已載於二零零四年九月三十日致股東之通函內。

出售事項須經本公司及漢國之股東在股東大會上批准及償還Global Success集團所有負債後，方可作實。於二零零四年十一月一日取得有關股東之批准後，出售事項已於二零零四年十一月十五日完成。出售事項為本集團帶來現金流入港幣566,000,000元，當中港幣166,000,000元已用作償還Global Success集團之銀行借貸及其他負債，餘款港幣400,000,000元則保留作為償還銀行貸款及一般營運資金之用途。根據該交易之完成日期，本集團應佔資本收益港幣135,000,000元(經扣除漢國少數股東權益應佔收益港幣98,000,000元)將確認為截至二零零五年三月三十一日止財政年度下半年之溢利。

業務回顧

物業

本集團佔58%權益之附屬公司漢國於期內錄得營業額港幣169,000,000元(二零零三年：港幣67,000,000元)。由於漢國銷售業務增加及本地物業市場在去年第四季回升，漢國錄得溢利淨額港幣10,000,000元(二零零三年：虧損淨額港幣29,000,000元)。

期內，漢國積極出售位於香港之完成物業之未出售單位。位於深圳羅湖區之住宅項目城市天地廣場已於二零零四年六月推出市場預售。由於投資物業之出租率在去年非典型肺炎疫潮過後回升，加上最近購入之辦公室物業之出租情況亦理想，故漢國錄得較高之租金收益。

建築

建築部在期內錄得營業額港幣272,000,000元(二零零三年：港幣358,000,000元)，溢利減少至港幣6,600,000元(二零零三年：港幣15,100,000元)。營業額及溢利淨額下跌主要由於私營與公營之建造工程均告減少。

本集團已收緊營運開支，並且在澳門物色工作機會，以面對艱難之經營環境。香港物業市場好轉尚未惠及建造業，建造業目前仍面對非常激烈的競爭環境。

成衣

成衣部錄得營業額港幣335,000,000元(二零零三年：港幣341,000,000元)及虧損淨額港幣4,500,000元(二零零三年：溢利淨額港幣10,200,000元)。業績包括來自應佔50%權益之SGA集團之溢利港幣3,500,000元(二零零三年：港幣2,800,000元)。

印尼管理層繼續致力重組印尼之成衣業務。本集團進一步縮減位於雅加達主要廠房之生產規模，生產線遷移至工人薪金及營運成本較低之鄰近雅加達之廠房。基於營運效率得到改善，虧損幅度已縮窄。由於配額制度將於二零零五年一月一日全面取消，成衣業將會進入一個新紀元。一般相信，中國大陸由於生產成本較低及擁有熟練之技術工人，故此將爭取得到其他國家之成衣製造業務。由於買家亦需採取分散地區之採購策略，所以其他地區經營出色之成衣製造商尚有生存空間。美國政府最近威脅對中國成衣入口實施新限制，使本集團印尼業務之客戶訂單增加，直接惠及本集團。

百寧集團之生產基地位於中國大陸，其營業額及溢利淨額均較去年同期有所上升。SGA集團已成功由其核心產品羽絨外套進一步分散至其他產品類別。這將奠定SGA集團於二零零五年及以後全面取消配額制度之增長基礎。

貿易

本集團佔29%之聯營公司建聯集團有限公司(「建聯」)於截至二零零四年六月三十日止六個月轉虧為盈。溢利淨額為港幣5,000,000元(二零零三年：虧損淨額港幣31,000,000元)，期內營業額上升至港幣510,000,000元(二零零三年：港幣414,000,000元)。

建聯之收入及溢利之增長來源主要來自塑膠及化工業務。有關業務在期內之經營溢利躍升67%至港幣15,000,000元，營業額亦上升31%至港幣385,000,000元。管理層在過往多年均致力擴闊供應商及客戶基礎，故在油價上升之際亦能締造佳績。展望將來，建聯將繼續擴闊其產品類別及拓展內地貿易，塑膠業務之前景依然樂觀。

綜覽

自本集團於二零零四年七月十三日發表其年報至今，全球經濟復甦步伐已被內地經濟宏觀調控措施及油價上漲所拖慢。道瓊斯工業平均指數及納斯達克指數目前分別徘徊於10,600點及2,100點，相對本年度七月之10,400點及2,000點。在十一月，布殊連任美國總統四年。布殊政府現時所面對之問題包括財赤日益嚴重、經常賬赤字高企，以及經濟增長極度依賴個人消費及開支。投資者對美元之信心及聯邦基金利率對個人消費及支出構成之影響兩者之間，必須取得適當平衡，從而讓美國經濟得以長期保持穩健。由於美國乃全球最大經濟體系及最大之進口國家，其發展對亞洲各國，包括中國大陸及香港之經濟影響深遠。

在中央政府積極推出各項措施支持本地經濟下，香港的通縮周期已在二零零四年七月底結束。整體氣氛漸趨樂觀，從本地物業市場及消費者消費回升可見一斑。失業率由二零零三年十月之8.0%進一步下降至二零零四年十月之6.7%。儘管油價上升、美國加息及中國之緊縮措施等不明朗因素對全球經濟前景構成影響，惟香港與內地之蓬勃經濟日趨緊密，發展空間廣闊，商機處處，復甦之路仍會繼續。本集團現時主要在香港及中國大陸經營業務，故預期能受惠於更佳之區內經濟環境。

於聯交所之網頁披露詳細中期業績資料

於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定之全部資料，根據過渡安排(乃適用二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈)，稍後將於聯交所之網頁上刊載。

王世榮
主席

香港，二零零四年十二月十四日

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。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」