

04

05

中 期
業 績 報 告 2004/2005



建業實業有限公司



目 錄

	頁
公司資料	2
主席報告	3-8
一般資料	9-14
簡明綜合收益表	15
簡明綜合資產負債表	16-17
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	19
中期財政報告附註	20-32

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*
王忠樞*
王敏剛*

* 獨立非執行董事

審核委員會

范仲瑜
楊國雄
王忠樞
王敏剛

秘書

陳玉英

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

股份過戶登記處

登捷時有限公司
香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下

註冊辦事處

香港
德輔道中77號
恒生大廈18樓

電話 : (852) 2877-3307
圖文傳真 : (852) 2877-2035
電郵 : general@chinneyhonkwok.com

股份編號

香港聯交所216

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)。

漢國置業有限公司(「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。

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)。

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 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。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，故根據香港聯合交易所有限公司上市規則(「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，本集團所佔資本收益港幣135,000,000元(經扣除漢國少數股東權益所佔收益港幣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。

財務回顧

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。自本公司上一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，發展空間廣濶，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。

本人謹此向在本期間提供寶貴意見之董事全人及努力不懈兼熱誠工作之全體員工致謝。

王世榮
主席

香港，二零零四年十二月十四日

一般資料

董事於證券之權益

於二零零四年九月三十日，本公司董事於本公司或其任何聯繫公司（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有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上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司股份之權益

董事姓名	附註	權益性質	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	1	公司	306,959,324	55.67
王查美龍	1	公司	306,959,324	55.67
范仲瑜		個人	1,902,285	0.35

上述所有權益均屬好倉。

(b) 董事於聯繫公司股份之權益

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	權益性質	持有普通 股份數目	持股概約 百分比
王世榮	2	漢國	公司	231,438,553	57.83
	2	建聯	公司	1,153,957,982	29.10
	3	建業發展(集團)有限公司 (「建業發展」)	公司	9,900,000	99.00
		建業發展	個人	100,000	1.00
		Lucky Year Finance Limited (「Lucky Year」)	個人	10,000	50.00
王查美龍	2	漢國	公司	231,438,553	57.83
	2	建聯	公司	1,153,957,982	29.10
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	4	冠暉投資有限公司	公司	2,000	20.00

上述所有權益均屬好倉。

董事於證券之權益 (續)

(c) 董事於聯繫公司之相關股份權益

根據建聯之購股權計劃，馮文起持有可認購8,000,000股建聯股份之購股權，行使價為每股港幣0.07元(可予調整)。該等購股權於一九九九年七月十三日授出及可於二零零九年七月十二日前行使。期內，並無該等購股權被行使。

附註：

1. 該等股份乃由Lucky Year之附屬公司建業發展實益持有。王世榮及王查美龍均為Lucky Year之董事及實益擁有該公司三分之一以上之股本權益。
2. 該等股份乃由本公司或其附屬公司實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視作擁有該等股份之權益。
3. 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作擁有該等股份之權益。
4. 該等股份由金濤企業有限公司持有，范仲瑜為該公司之董事兼股東。

除上述披露者外，於二零零四年九月三十日，本公司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。

主要股東

於二零零四年九月三十日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士(不包括本公司董事)於本公司股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	持有普通股份數目	持股概約百分比
建業發展	306,959,324	55.67
Lucky Year	306,959,324	55.67

主要股東 (續)

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

除上述披露者外，於二零零四年九月三十日，概無主要股東或其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉。

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。

遵守上市規則第13.13及13.16條之披露

以下為本公司根據上市規則第13.13條及13.16條之持續披露規定而披露之資料：

向一間共同控制實體提供貸款

本公司全資擁有之一間從事成衣貿易及製造之附屬公司(「成衣附屬公司」)及其附屬公司(「成衣附屬集團」)為一間是本公司及成衣附屬公司之共同控制實體之利益而作出對本公司無追索權之貸款及擔保超逾於二零零四年九月三十日之本公司市值及本集團綜合總資產之8%，有關詳情如下：

共同控制實體名稱	附註	本集團 持有之 應佔權益	貸款 港幣千元	所提供之 擔保 港幣千元	根據擔保 所提取之 銀行貸款 港幣千元	提供之 貸款總額 及擔保 港幣千元
SGA Holdings Limited	1	50%	—	402,200	133,817	402,200

遵守上市規則第 13.13 及 13.16 條之披露 (續)

向聯屬公司提供財務資助及擔保

為聯屬公司之利益而作出之貸款及所提供之擔保合共超逾二零零四年九月三十日之本公司市值及本集團綜合總資產之 8%，有關詳情如下：

聯屬公司名稱	附註	本集團 持有之 應佔權益	貸款 港幣千元	所提供之 擔保 港幣千元	根據擔保 所提取之 銀行貸款 港幣千元	提供之 貸款總額 及擔保 港幣千元
Cleveland Investment Limited	2及3	28.9%	6,203	—	—	6,203
廣州市荔都房地產開發有限公司	2及3	28.3%	8,701	—	—	8,701
PT. Buana Prefash Jaya	3及4	50%	9,245	—	—	9,245
PT. Master Prefash International	3及4	20%	2,570	—	—	2,570
PT. Metro Gateway Concept	3及5	33%	4,633	—	—	4,633
SGA Holdings Limited	1	50%	—	402,200	133,817	402,200
			<u>31,352</u>	<u>402,200</u>		<u>433,552</u>

附註：

1. 該等擔保由成衣附屬集團提供，以便SGA Holdings Limited進行貿易業務，而進行該業務須依賴大量銀行貸款。該等合共港幣402,200,000元之銀行信用額度由SGA Holdings Limited及成衣附屬公司之附屬公司共同使用。該等擔保是向有關銀行提供，以作為授出銀行信用額度之條件。該等擔保全部由成衣附屬集團提供，對本公司並無追索權。該成衣附屬公司於二零零四年三月三十一日之綜合賬面淨值約為港幣25,000,000元。
2. 該等貸款乃根據有關股東協議由本公司一間非全資附屬公司向聯屬公司所提供之股東貸款。
3. 所有該等貸款並無抵押、不付息、須於被要求時償還、無固定還款期及無到期日。
4. 該貸款提供作為聯屬公司初期成立之資金。
5. 向聯屬公司所提供之貸款為協助其擴展印尼零售市場之資金及出售固定資產及其他資產之金額。

遵守上市規則第 13.13 及 13.16 條之披露 (續)

向聯屬公司提供財務資助及擔保 (續)

上述該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團於二零零四年九月三十日應佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併 資產負債表 港幣百萬元	本集團 應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	35	16
流動資產	198	97
流動負債	(196)	(94)
非流動負債	(19)	(9)
	<hr/>	<hr/>
淨資產	<u>18</u>	<u>10</u>

遵守最佳應用守則

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。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載列之標準守則，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向各董事作出詳細查詢後得知，彼等於截至二零零四年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所規定之準則。

審核委員會

本公司之審核委員會成員包括范仲瑜、楊國雄、王忠樞及王敏剛。

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。

簡明綜合收益表

	附註	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
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

簡明綜合資產負債表

	於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產及負債		
非流動資產		
物業、廠房及設備	292,984	296,774
發展中物業	494,622	488,773
投資物業	1,267,575	1,267,575
佔聯營公司權益	57,934	55,682
佔共同控制實體權益	6,882	6,376
負商譽	(99,179)	(128,933)
遞延稅項資產	7,775	2,900
證券投資	1,510	1,510
一年後收回之保留款額	9,809	6,676
	<u>2,039,912</u>	<u>1,997,333</u>
流動資產		
存貨	80,116	86,741
待出售物業	979,001	960,378
工程合約客戶之欠款	46,284	43,407
一年內收回之保留款額	43,602	42,394
應收款項及預付款項	8 382,665	315,873
聯營公司欠款	16,448	16,347
共同控制實體欠款	—	668
退還稅項	5,618	4,309
證券投資	748	762
已抵押銀行結存	61,929	137,874
銀行結存及現金	304,920	328,508
	<u>1,921,331</u>	<u>1,937,261</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

		於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付款項及應計費用	9	231,449	216,650
客戶按金		12,662	12,219
已收銷售按金		124,675	53,819
欠工程合約客戶之款項		55,124	85,934
欠共同控制實體之款項		54	487
應付稅項		4,692	1,891
一年內償還之租購合約債務		978	1,457
一年內償還之銀行貸款		507,533	535,476
		<u>937,167</u>	<u>907,933</u>
流動資產淨值		<u>984,164</u>	<u>1,029,328</u>
資產總值減流動負債		<u>3,024,076</u>	<u>3,026,661</u>
非流動負債			
一年後償還之租購合約債務		482	960
一年後償還之銀行貸款		1,312,105	1,331,833
遞延稅項負債		57,750	58,525
欠附屬公司少數股東之款項		73,944	70,477
		<u>1,444,281</u>	<u>1,461,795</u>
少數股東權益		<u>617,334</u>	<u>622,920</u>
		<u>962,461</u>	<u>941,946</u>
股本及儲備			
股本	10	137,842	137,842
儲備	11	824,619	804,104
		<u>962,461</u>	<u>941,946</u>

簡明綜合權益變動表

	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
於四月一日之股東權益總額	941,946	925,865
因換算以外幣結算之財政報告所產生之外匯差額	(1,096)	8,301
本集團應佔聯營公司之外匯儲備	5	(282)
尚未於綜合收益表確認之(虧損)/收益淨額	(1,091)	8,019
於過往年度因收購一間聯營公司產生之		
資本儲備轉撥至負商譽	—	(4,581)
期內溢利淨額	32,633	3,250
於一間附屬公司清盤時將其外匯儲備撇銷	—	881
本集團應佔聯營公司之資本儲備	—	4,779
過往財政年度之末期股息	(11,027)	(11,027)
於九月三十日之股東權益總額	962,461	927,186

簡明綜合現金流量表

	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
經營業務之現金流入淨額	7,158	4,073
投資業務之現金流出淨額	(14,496)	(13,109)
融資活動之現金流入淨額	2,205	51,525
現金及現金等值之增加／(減少)	(5,133)	42,489
期初之現金及現金等值	287,913	169,169
期末之現金及現金等值	282,780	211,658
現金及現金等值結餘之分析		
銀行結存及現金	304,920	231,300
銀行透支	(22,140)	(19,642)
	282,780	211,658

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上市規則附錄十六及香港會計師公會頒佈之會計實務準則第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		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		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										
營業額	271,936	357,902	334,820	341,256	130,476	33,065	34,712	18,113	3,903	2,929	775,847	753,265
分類業績	3,349	22,230	(3,737)	11,907	(7,523)	(27,485)	21,245	8,120	2,910	3,364	16,244	18,136
投資收入淨額											2,502	2,494
未分配公司開支											(3,269)	(1,154)
經營溢利											15,477	19,476
財務費用											(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	-	-	741	94	-	-	-	-	2,100	(9,485)	2,841	(9,391)
所佔共同控制實體業績	-	-	3,510	2,837	3,873	313	-	-	180	-	7,563	3,150
撇銷應收一間共同控制 實體之債項	-	-	-	-	(3,873)	-	-	-	-	-	(3,873)	-
除稅前溢利											37,724	1,037
稅項支出											(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

2. 分類資料 (續)

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>(2,189)</u></u>	<u><u>(1,722)</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撇銷一間共同控制實體所欠之不可收回債項。全數數額港幣3,873,000元已確認為撇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元則已確認為所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% (二零零三年：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. 應收款項及預付款項

應收款項及預付款項包括應收貿易賬款約港幣141,741,000元(於二零零四年三月三十一日：港幣242,364,000元)。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日內	109,896	192,407
三十一至六十日內	14,348	39,043
六十一至九十日內	6,376	2,412
九十日以上	11,121	8,502
總額	<u>141,741</u>	<u>242,364</u>

本集團給予其貿易客戶平均三十日之信貸期。

9. 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用包括應付貿易賬款約港幣103,668,000元(於二零零四年三月三十一日：港幣118,771,000元)。應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期至三十日內	68,425	71,912
三十一至六十日內	12,794	26,228
六十一至九十日內	7,226	13,929
九十日以上	15,223	6,702
總額	<u>103,668</u>	<u>118,771</u>

10. 股本

於期內及過往期間，本公司之法定、已發行及繳足股款之股本並無任何變動。

11. 儲備

	股份溢價 (未經審核) 港幣千元	外匯儲備 (未經審核) 港幣千元	資本/ (商譽)儲備 (未經審核) 港幣千元	股息儲備 (未經審核) 港幣千元	投資物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
於二零零三年四月一日	267,569	(44,387)	(6,779)	11,027	—	560,593	788,023
本集團應佔聯營公司之儲備	—	(282)	4,779	—	—	—	4,497
因換算以外幣結算之財政報告 所產生之外匯差額	—	8,301	—	—	—	—	8,301
於過往年度因收購一間聯營公司 產生之資本儲備轉撥至負商譽	—	—	(4,581)	—	—	—	(4,581)
於一間附屬公司清盤時之撤銷	—	881	—	—	—	—	881
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	3,250	3,250
過往財政年度之末期股息	—	—	—	(11,027)	—	—	(11,027)
於二零零三年九月三十日	<u>267,569</u>	<u>(35,487)</u>	<u>(6,581)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>563,843</u>	<u>789,344</u>
於二零零四年四月一日	267,569	(35,893)	(6,580)	11,027	4,459	563,522	804,104
本集團應佔聯營公司之儲備	—	5	—	—	—	—	5
因換算以外幣結算之財政報告 所產生之外匯差額	—	(1,096)	—	—	—	—	(1,096)
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	32,633	32,633
過往財政年度之末期股息	—	—	—	(11,027)	—	—	(11,027)
於二零零四年九月三十日	<u>267,569</u>	<u>(36,984)</u>	<u>(6,580)</u>	<u>—</u>	<u>4,459</u>	<u>596,155</u>	<u>824,619</u>

12. 收購附屬公司

截至二零零三年九月三十日止六個月之期間，收購附屬公司對本集團資產淨值之影響如下：

	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
收購之資產淨值	699,585
減：收購之負商譽	150,463
	<u>549,122</u>
以下列方式支付：	
現金代價	27,210
出售聯營公司之權益	521,912
	<u>549,122</u>
收購產生之現金及現金等值流入淨額分析如下：	
已付現金代價	(27,210)
購入之現金及現金等值	133,916
	<u>106,706</u>

13. 承擔

(a) 資本承擔

於二零零四年九月三十日，本集團已就租賃裝修及物業發展開支授權或訂約以作出資本承擔約港幣 311,347,000元 (於二零零四年三月三十一日：港幣309,325,000元)。

13. 承擔 (續)

(b) 經營租賃承擔

於二零零四年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇而於下列期間將應付之最低租金承擔如下：

	於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	3,583	3,164
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	4,265	2,134
五年以上	1,579	—
	<u>9,427</u>	<u>5,298</u>

於二零零四年九月三十日，一間共同控制實體就有關土地及樓宇不可撤銷經營租賃將於一年內及第二年至第五年(首尾兩年包括在內)應付之承擔分別約港幣1,095,000元(於二零零四年三月三十一日：港幣1,212,000元)及港幣2,731,000元(於二零零四年三月三十一日：港幣3,217,000元)。本集團於該等經營租賃承擔所佔之金額分別約港幣547,000元(於二零零四年三月三十一日：港幣606,000元)及港幣1,365,000元(於二零零四年三月三十一日：港幣1,609,000元)。

經營租賃租金乃指本集團就若干土地及樓宇應付之租金，所磋商之租約平均年期不超過三年。

14. 有關連人士之交易

(a) 本集團與其他有關連人士於期內進行之重大交易載列如下：

	附註	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
收取一間前聯營公司之可換股 保證債券之利息	(i)	—	1,811
收取共同控制實體之利息淨額	(ii)	—	415
支付予最終控股公司之佣金	(iii)	1,313	438
支付予本公司一位董事為其顧問 之律師行之法律及專業費用	(iv)	<u>119</u>	<u>249</u>

附註：

- (i) 該款項乃就漢國一間全資附屬公司所發行之10厘可換股保證債券，按每年10厘固定息率計算之利息。該債券已於漢國於二零零三年五月完成供股時悉數償還。
- (ii) 於截至二零零四年九月三十日止之期間，應收若干共同控制實體之款項與應付該等共同控制實體之款項互相抵銷後為零(於二零零四年三月三十一日為港幣668,000元)。應收共同控制實體之款項乃無抵押，按當時市場利率計算利息及須於按時要求即時償還。
- (iii) 該款項乃指漢國為本公司之附屬公司時就Lucky Year提供現金抵押以使漢國取得若干銀行貸款而向其支付之款項。佣金乃經考慮漢國及其附屬公司之平均借貸成本後協商及釐定。
- (iv) 董事會認為該律師行所提供之法律及專業服務乃按標準價格及給予其他客戶之類似條件而作出。

14. 有關連人士之交易 (續)

- (b) 於二零零三年二月十二日，本公司就漢國按每股供股股份港幣1元之認購價發行200,123,100股供股股份，與漢國訂立一項包銷協議(「包銷協議」)。根據包銷協議，本公司不可撤回地承諾認購按本公司於漢國之實益持股量而獲暫定配發之94,842,711股供股股份。本公司並同意包銷餘下之105,280,389股供股股份。漢國將會就本公司所包銷之供股股份，支付相當於總認購金額2.5%之佣金。
- (c) 於二零零三年二月十二日，本公司就有關漢國供股股份須支付之認購款項，以及Hon Kwok Land Treasury II Limited償還其發行之可換股保證債券本金額港幣141,000,000元(「贖回款項」)之安排，與漢國及Hon Kwok Land Treasury II Limited訂立一份契據(「支付安排契據」)。根據該契據，本公司、漢國及Hon Kwok Land Treasury II Limited同意贖回款項可延遲償還，並可用作支付本公司就有關漢國供股股份所應付之部份或全部認購款項。隨後，本公司、漢國及Hon Kwok Land Treasury II Limited訂立另一份契據，以修訂支付安排契據。
- (d) 於二零零三年五月二十一日，漢國完成供股。漢國宣佈合共接獲126,755,733股供股股份(包括本公司認購之94,842,711股供股股份)之有效申請。本公司已履行其根據包銷協議之責任，認購餘下之73,367,367股漢國供股股份。本公司以抵銷贖回款項港幣141,000,000元、抵銷漢國應付之包銷佣金約港幣2,600,000元，以及現金約港幣24,600,000元之方式支付認購款項總額約港幣168,200,000元。於供股完成後，本公司於漢國之持股量由47.39%上升至69.39%。漢國便成為本公司之附屬公司。
- (e) 於二零零三年三月三十一日，漢國與本公司就過渡性融資訂立協議，本公司據此同意就贖回可換股保證債券向漢國提供資金以支付部份贖回費用。

14. 有關連人士之交易 (續)

- (f) 於二零零三年八月二十六日，建聯之一間附屬公司與漢國之一間全資附屬公司訂立一項協議，以現金代價港幣15,000,000元出售其停車場資產及位於中國之一幢物業。此項出售乃透過出售建聯之一間全資附屬公司China Parking (BVI) Limited之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款之方式進行，出售代價乃參照獨立物業估值師評估物業資產之公平價值而釐定。
- (g) 於二零零三年十二月，Lucky Year就授予漢國之現金抵押安排延期30個月。根據該安排，Lucky Year就若干銀行授予漢國港幣150,000,000元之銀行貸款抵押其於該等銀行之存款。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，漢國同意向Lucky Year作出反賠償保證及根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按每年1.75%支付佣金予Lucky Year。漢國並無就該安排提供抵押予Lucky Year或其他關連人士。
- (h) 除上述披露者外，於該兩個會計期間聯營公司及共同控制實體之欠款／欠聯營公司及共同控制實體之款項均為無抵押、免息及須於按要求即時償還。

15. 結算日後事項

誠如二零零四年九月十四日所公佈，漢國及其附屬公司訂立一項協議，以現金代價港幣565,725,000元出售Global Success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。

16. 比較數字

若干比較數字已予重新分類，以符合本期間之呈列方式。

17. 中期財政報告之核准

本簡明中期財政報告已於二零零四年十二月十四日獲董事會批准及授權刊發。