



建業實業有限公司

Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份編號：216)

截至二零零五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」)截至二零零五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：

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	2	1,417,927	1,685,089
銷售成本		<u>(1,160,422)</u>	<u>(1,551,886)</u>
溢利總額		257,505	133,203
其他經營收入		23,439	24,813
銷售及分銷費用		(72,639)	(70,286)
行政開支		(202,697)	(185,456)
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	5,608	95,974
財務費用	4	(32,258)	(34,168)
出售附屬公司之收益		233,662	1,394
視作出售一間附屬公司部份權益 之虧損		—	(56,242)
撇銷因收購一間附屬公司所產生 之商譽		(2,463)	—
回撥附屬公司之負商譽		59,507	58,511
所佔聯營公司業績		4,872	(9,319)
所佔共同控制實體業績	5	9,881	90,694
撇銷應收共同控制實體之債項		<u>(3,873)</u>	<u>(84,488)</u>

除稅前溢利		274,936	62,356
稅項撥回／(支出)	6	7	(4,126)
未計少數股東權益前溢利		274,943	58,230
少數股東權益		(95,680)	(44,274)
本年度溢利淨額		179,263	13,956
股息		16,541	11,027
每股盈利	7	32.5仙	2.5仙
基本			

附註：

1. 編製基準

本財政報告乃遵照香港普遍接受之會計原則及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計準則編製。除投資物業及若干證券投資之重估有所修訂外，本財政報告已按歷史成本原則編製。

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂香港會計準則及香港財務報告準則（以下統稱「新訂香港財務報告準則」），除香港財務報告準則第3號外，該等新訂香港財務報告準則均於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。香港財務報告準則第3號適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。本集團於二零零五年一月一日或之後並無訂立任何業務合併之協議，故此，於二零零五年一月一日至二零零五年三月三十一日止之期間，香港財務報告準則第3號對本集團並無構成任何影響。

除香港詮釋3「收入－銷售發展物業之預售合約」外，本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財政報告提早採納此等新訂香港財務報告準則。由於本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度內，並無任何收入來自預售發展中物業，故提早採納此詮釋並未影響本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之財務表現。

本集團正評估其他新訂香港財務報告準則之影響，直至目前已確認採納香港財務報告準則第3號將致使二零零五年四月一日之保留溢利增加港幣69,426,000元，及須對負商譽作出相應之調整。

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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	<u>561,022</u>	<u>732,414</u>	<u>680,693</u>	<u>632,989</u>	<u>99,827</u>	<u>263,167</u>	<u>70,061</u>	<u>50,197</u>	<u>6,324</u>	<u>6,322</u>	<u>1,417,927</u>	<u>1,685,089</u>
分類業績	<u>(10,904)</u>	<u>29,833</u>	<u>(3,314)</u>	<u>(95,868)</u>	<u>(20,697)</u>	<u>(57,102)</u>	<u>33,721</u>	<u>212,870</u>	<u>5,346</u>	<u>1,600</u>	<u>4,152</u>	<u>91,333</u>
投資收入淨額											<u>2,886</u>	<u>6,061</u>
未分配公司開支											<u>(1,430)</u>	<u>(1,420)</u>
經營溢利											<u>5,608</u>	<u>95,974</u>
財務費用											<u>(32,258)</u>	<u>(34,168)</u>
出售附屬公司之 收益											<u>233,662</u>	<u>1,394</u>
視作出售一間 附屬公司部份 權益之虧損											<u>-</u>	<u>(56,242)</u>
撤銷因收購一間附屬 公司所產生之商譽											<u>(2,463)</u>	<u>-</u>
回撥附屬公司 之負商譽											<u>59,507</u>	<u>58,511</u>
所佔聯營公司 業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>(2,077)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,871</u>	<u>(7,242)</u>	<u>4,872</u>	<u>(9,319)</u>
所佔共同控制 實體業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,614</u>	<u>4,434</u>	<u>4,267</u>	<u>86,260</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,881</u>	<u>90,694</u>
撤銷應收共同 控制實體之債項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,873)</u>	<u>(84,488)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,873)</u>	<u>(84,488)</u>
除稅前溢利											<u>274,936</u>	<u>62,356</u>
稅項撥回／(支出)											<u>7</u>	<u>(4,126)</u>
未計少數股東 權益前溢利											<u>274,943</u>	<u>58,230</u>
少數股東權益											<u>(95,680)</u>	<u>(44,274)</u>
本年度溢利淨額											<u>179,263</u>	<u>13,956</u>

按地域分類

	營業額	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	716,114	1,014,237
北美洲	419,273	409,808
歐洲	250,322	240,217
其他	32,218	20,827
	<u>1,417,927</u>	<u>1,685,089</u>

3. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
折舊及攤銷		
自置資產	46,173	47,656
根據融資租賃持有之資產	496	1,253
	<u>46,669</u>	<u>48,909</u>
減：撥作工程合約成本之金額	(4,488)	(3,879)
	<u>42,181</u>	<u>45,030</u>
僱員成本（包括董事酬金）	199,536	206,980
減：撥作工程合約成本之金額	(65,957)	(70,771)
	<u>133,579</u>	<u>136,209</u>
證券投資之未變現虧損	127	—
及已計入：		
證券投資之未變現收益	—	123
證券投資之利息收入	—	1,227
銀行利息收入	2,787	2,490
其他利息收入	45	1,451
非上市證券投資之股息收入	—	361
	<u>—</u>	<u>361</u>

4. 財務費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	53,500	47,158
須於五年後全數償還之銀行貸款	1,094	1,820
須於五年內全數償還之其他貸款	2,202	97
融資租賃	86	117
	<u>56,882</u>	<u>49,192</u>
減：撥作物業發展項目成本之金額	(24,624)	(15,024)
	<u>32,258</u>	<u>34,168</u>

5. 所佔共同控制實體業績

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
所佔經營溢利	6,008	6,206
獲豁免之債項	3,873	84,488
	<u>9,881</u>	<u>90,694</u>

本年度內，本公司之一間非全資附屬公司及其合營企業夥伴已撇銷來自共同控制實體而不可收回之債項。相應之支賬額港幣3,873,000元（二零零四年：港幣84,488,000元）已確認為撇銷應收共同控制實體之債項，而相應之進賬額港幣3,873,000元（二零零四年：港幣84,488,000元）已確認為所佔共同控制實體之業績。

6. 稅項（撥回）／支出

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	1,032	7,971
過往年度之不足／（超額）撥備	3,261	(24)
	<u>4,293</u>	<u>7,947</u>
其他地區	1,630	2,947
	<u>5,923</u>	<u>10,894</u>
遞延稅項撥回	(7,326)	(7,657)
	<u>(1,403)</u>	<u>3,237</u>
所佔聯營公司稅項	1,170	853
所佔共同控制實體稅項	226	36
	<u>(7)</u>	<u>4,126</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率17.5%計算。其他地區稅項乃根據有關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年內溢利淨額港幣179,263,000元（二零零四年：港幣13,956,000元）及年內已發行股份551,368,153股（二零零四年：551,368,153股）計算。

由於本集團之聯營公司之尚未被行使購股權之行使價高於其股份之平均市價，故本年度之每股基本盈利並無攤薄影響。

由於行使本集團之聯營公司之尚未被行使購股權僅增加持續經營日常業務之每股盈利，故並無披露上年度之每股攤薄後盈利。

股息

董事會建議向於二零零五年九月二十二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股3仙（二零零四年：2仙）。預期股息支票將於二零零五年十月四日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年九月十六日至二零零五年九月二十二日之期間（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，務請於二零零五年九月十五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、出售或贖回股份

截至二零零五年三月三十一日止年度內，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政報告程序及內部監控。審核委員會已聯同管理層及獨立核數師審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之末期業績。

公司管治

董事會認為本公司於本公佈涵蓋之整個會計期間內，已遵守於二零零五年一月一日前生效之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，惟本公司之非執行董事並無特定之聘任年期，而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。

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之行為準則。經向全體董事作出詳細查詢後，董事於截至二零零五年三月三十一日止整個年度內，已遵守載於標準守則所規定之標準。

管理層之討論及分析

流動資金及財務資源

本集團之計息債務總額約為港幣 1,713,000,000元（二零零四年：港幣 1,870,000,000元），其中約 24%須於一年內償還。本集團持有之現金總額約為港幣 455,000,000元（二零零四年：港幣 466,000,000元）。

於二零零五年三月三十一日，股東資金總額約為港幣 1,151,000,000元（二零零四年：港幣 942,000,000元）。

於二零零五年三月三十一日，本集團按綜合借貸淨額約港幣 1,258,000,000元與股東資金總額及少數股東權益約港幣 1,999,000,000元所計算之負債比率為 63%。本集團看似頗高之負債比率主要由於綜合本公司佔 58%權益之漢國置業有限公司（「漢國」，連同其附屬公司統稱「漢國集團」）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，有能力自行籌集資金而毋須本公司提供財政支持。假設漢國如過往年度按權益法計算作為聯營公司處理，則本集團於年終之備考負債比率將為 15%。

本集團於年終可用作營運資金之已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣 822,000,000元。

融資及財務政策

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

資產抵押

本集團已將於二零零五年三月三十一日賬面總值港幣 2,017,000,000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抵押品，藉以取得本集團若干銀行信貸。

或然負債

於二零零五年三月三十一日，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 93,000,000元，而就附追索權之貼現票據產生之或然負債為港幣 4,000,000元。

本年度內，上訴委員會對本集團若干附屬公司之稅務上訴作出裁決。稅務局裁定本集團須繳付港幣3,000,000元之稅款（為上年度披露有關稅務爭議之或然負債港幣6,000,000元之一部分，餘額已裁定本集團勝訴）。本集團已於結算日就該數額悉數作出撥備。

除上述所披露及於結算日後獲悉一宗有關向本集團提出之法律訴訟之索償金額大幅減少外，誠如截至二零零四年三月三十一日止年度之本集團年報所披露，本集團之或然負債並無重大變動。

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）於二零零五年三月三十一日共聘用約2,900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

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之股東應佔溢利為港幣179,000,000元，而去年則為港幣14,000,000元。溢利增長主要由於於二零零四年九月出售漢國之一間附屬公司而產生之資本收益。每股盈利為港幣32.5仙（二零零四年：港幣2.5仙）。

公司事項

於截至二零零五年三月三十一日止年度出售漢國之附屬公司

誠如於二零零四年九月十四日之公佈，本集團已訂立協議，以現金代價港幣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集團持有之唯一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交易。交易詳情已載於二零零四年九月三十日致股東之通函內。

該交易於二零零四年十一月一日獲本公司及漢國之股東批准，並已於二零零四年十一月十五日完成。該項出售為漢國集團帶來現金淨額港幣400,000,000元。本集團應佔之資本收益（經扣除漢國少數股東應佔之收益淨額港幣98,000,000元）為港幣135,000,000元。

於截至二零零四年三月三十一日止年度收購漢國為附屬公司

漢國於二零零三年二月十二日宣佈以每兩股供三股之基準進行供股，供股價為每股港幣1元，共發行200,123,100股供股股份。本公司作為供股之包銷商，於二零零三年五月增加其於漢國之權益，由47%增加至69%。隨後，本公司於漢國之權益於二零零四年三月漢國完成股份配售後攤薄至58%。

本公司因透過供股，按低於漢國資產公平值之價格收購其股份而產生負商譽。於年內在損益賬中攤銷之負商譽為港幣60,000,000元。

銀團貸款

於結算日後，本集團以無抵押之方式安排一項金額為港幣165,000,000元之銀團貸款融資。該融資由定期貸款及循環貸款組成，提供額外現金作為一般營運資金之用。

業務回顧

物業

於二零零四年九月出售香島中學為漢國於年內帶來溢利淨額港幣230,000,000元（二零零四年：港幣134,000,000元）。位於深圳羅湖區之住宅項目**城市天地廣場**是年內主要之銷售項目。本集團更改其會計政策，於項目竣工時始確認預售物業所得之收益。會計政策之變動乃為提早遵守新會計詮釋，惟導致漢國集團之營業額下跌至港幣176,000,000元（二零零四年：港幣331,000,000元）及無確認任何預售物業之溢利。

如欲了解有關詳情，請參閱漢國之業績公佈。

建築

建築部於年內錄得營業額港幣561,000,000元（二零零四年：港幣732,000,000元）及虧損淨額港幣12,000,000元（二零零四年：溢利淨額港幣22,000,000元）。由於在回顧年度內本地建築業之經營環境困難，故業績未如理想。過去數年暫停賣地，以及撤銷居者有其屋計劃及收縮政府建築工程項目，令競爭加劇，致使本集團建築部之毛利率大幅減少。本集團之淨收益亦因一次性稅項撥備（包括利息）港幣5,000,000元而受影響。此撥備乃就一筆於過往年度本集團認為屬資本性之溢利，但香港稅務上訴委員會否決本集團之意見而作出之裁決。

由於物業市場持續反彈，加上政府之財赤亦有所改善而將進行更多政府建築工程項目，普遍認為本地之建築業將逐步復甦。本集團之建築部近期取得澳門一項合約金額達港幣62,000,000元之打樁工程。本集團之建築部在地基工程界具領先優勢，期望將順利渡過目前建築業之低潮。

成衣

成衣部錄得營業額約港幣681,000,000元（二零零四年：港幣633,000,000元）及虧損淨額港幣10,000,000元（二零零四年：港幣96,000,000元）。業績包括應佔SGA集團之50%之溢利淨額港幣5,600,000元（二零零四年：港幣4,400,000元）。

虧損雖然較去年大幅收窄，其主要由印尼業務所引致。於二零零四年年初成立印尼之新管理隊伍後，開始精簡廠房運作、在雅加達以外成本較低之地區建立新廠房、改善營運效率及組建團結隊伍等措施。新增之成本仍對本年度業績造成不利影響，但經實施上述改善措施後，印尼業務現已穩定，預期將轉虧為盈。本集團之其他成衣業務，包括J.L. Chinney集團及SGA集團之業績理想，營業額及溢利於年內均有所增長。

貿易

本集團擁有29%權益之聯營公司建聯集團有限公司（「建聯」）於截至二零零四年十二月三十一日止年度轉虧為盈。溢利淨額為港幣13,000,000元（二零零三年：虧損淨額港幣28,000,000元），而營業額則增加至港幣1,073,000,000元（二零零三年：港幣853,000,000元）。

建聯之塑膠及化工業務是令業績轉虧為盈之主要動力。經營溢利高達港幣39,000,000元（二零零三年：港幣21,000,000元），而營業額則增加至港幣863,000,000元（二零零三年：港幣643,000,000元）。油價高企令樹脂價格上升、擴大客戶及供應商基礎，加上成為客戶及供應商之可靠工作伙伴乃該業務成功之道。

回顧

為抵禦通貨膨脹之壓力，美國聯邦儲備局於本月將聯邦基金目標利率提高25個點子至3.25厘，是自二零零四年六月以來第九次加息。香港銀行亦跟隨美國利率變動而將最優惠利率增加50個點子。油價亦由於中國大陸及美國之需求持續增加，加上中斷供應之危機不斷擴大而繼續處於歷史性之高水平。基於以上因素，全球經濟放緩，道瓊斯指數及納斯達克指數現時之水平亦與去年相若。另一方面，大陸經濟繼續發展蓬勃，國民生產總值增長於本年度第一季超過9%。最近為拖慢由投資帶領之增長而頒佈之緊縮政策亦為大陸經濟之長期發展鋪路。

本集團主要於香港及中國大陸營運，受惠於中國大陸不斷增長之經濟。本集團負責地產業務之漢國選擇廣州作為擴展其於大陸物業發展之地點。澳門開放博彩業及外資湧入為建築業帶來新機會。期望本集團建築部於澳門之業務及本地建築業之逐步復甦帶來理想之前景。從中國大陸最近與美國及歐盟就中國成衣所引起之貿易爭議來看，製衣業之前景將充滿挑戰。本集團製衣業務之管理隊團結一致，且於亞太地區設有具競爭力之生產基地，在近來充滿保護主義及政治不明朗因素之成衣貿易中擁有優勢。

於聯交所之網頁披露全年業績資料

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45(1)至45(3)段所規定之全部資料，已根據過渡安排（乃適用於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。

承董事會命
王世榮
主席

香港，二零零五年七月十三日

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。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」