



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)

截至二零零七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(「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七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

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
持續經營業務			
收入	2	269,169	609,482
銷售成本		(185,371)	(465,011)
毛利		83,798	144,471
其他收入及收益	3	9,919	16,512
投資物業按公平值之收益淨額		115,576	69,471
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本		-	82,190
銷售及分銷費用		(19,667)	(27,327)
行政及其他經營開支		(42,256)	(58,036)
財務費用	4	(48,057)	(54,731)
所佔溢利及虧損：			
聯營公司		4,784	(2,070)
共同控制實體		283	4,437
除稅前溢利	5	104,380	174,917
稅項	6	(32,510)	(26,470)
持續經營業務之期內溢利		71,870	148,447
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損	7	(6,095)	(53,828)
期內溢利		65,775	94,619
應佔：			
本公司股本持有人		39,689	53,917
少數股東權益		26,086	40,702
		65,775	94,619
本公司普通股持有人應佔每股盈利	8		
基本			
— 期內溢利		7.20 仙	9.78仙
— 持續經營業務之溢利		8.15 仙	18.18仙
攤薄			
— 期內溢利		不適用	8.76仙
— 持續經營業務之溢利		不適用	17.16仙

簡明綜合資產負債表

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 附註 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	96,709	202,549
發展中物業	1,764,408	1,533,280
預付土地租賃款額	15,418	15,276
投資物業	2,165,957	2,059,491
投資按金	54,356	187,847
聯營公司權益	71,040	67,517
共同控制實體之權益	62,471	48,765
遞延稅項資產	155	155
非流動資產總值	<u>4,230,514</u>	<u>4,114,880</u>
流動資產		
存貨	21,145	16,945
待出售物業	1,107,366	1,023,537
預付土地租賃款項	428	410
按公平值列入損益表之股本投資	45,790	681
應收貿易賬款及票據	9 62,973	107,875
預付款項、按金及其他應收款項	168,365	69,047
應收工程合約客戶之款項總額	-	45,228
應收之保留款項	-	58,007
應收共同控制實體之款項	151,687	141,744
可收回稅項	58	1,288
已抵押存款	-	78,172
現金及現金等值	326,455	489,515
	<u>1,884,267</u>	<u>2,032,449</u>
分類為待出售之集團資產	7 <u>333,192</u>	<u>-</u>
流動資產總值	<u>2,217,459</u>	<u>2,032,449</u>
流動負債		
應付貿易賬款及應計負債	10 224,017	312,590
客戶按金	300,384	195,825
應付之保留款項	-	19,286
應付關連公司之款項	47	10,028
應付工程合約客戶之款項總額	-	64,705
應付附屬公司少數股東之款項	29,659	39,532
應付股息	22,055	-
應付稅項	60,778	73,562
融資租賃債務	-	2,376
計息銀行貸款	1,054,615	796,797
	<u>1,691,555</u>	<u>1,514,701</u>
與分類為待出售之資產直接相關之負債	7 <u>267,618</u>	<u>-</u>
流動負債總值	<u>1,959,173</u>	<u>1,514,701</u>

簡明綜合資產負債表(續)

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產淨值	258,286	517,748
資產總值減流動負債	4,488,800	4,632,628
非流動負債		
融資租賃債務	-	2,354
計息銀行貸款	1,102,632	1,386,195
可換股債券	270,948	262,361
遞延稅項負債	182,632	167,837
非流動負債總值	1,556,212	1,818,747
資產淨值	2,932,588	2,813,881
權益		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	137,842	137,842
儲備	1,373,267	1,295,859
建議末期股息	-	22,055
	1,511,109	1,455,756
少數股東權益	1,421,479	1,358,125
權益總額	2,932,588	2,813,881

附註:

1. 編製基準及會計政策

編製基準

截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之相關披露規定而編製。

未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括於編製全年財務報表所規定載列之所有資料及披露，因此應連同本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

會計政策

編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策及編製基準與本集團編製截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致，惟下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計準則及詮釋)，而對本集團有影響並於本期間之財務報表首次採納除外：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易

採納該等新訂及經修訂之會計準則對本集團之會計政策以及本集團未經審核簡明綜合中期財務報表之計算方法並無重大影響。

2. 分類資料

本集團按業務分類之收入及經營溢利貢獻，以及按地域分類之收入分析如下：

業務分類

	持續經營業務								已終止經營業務					
	成衣		物業發展		物業投資		其他		合計		建築		綜合	
	截至九月三十日止 六個月													
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)												
	港幣千元													
收入	182,847	348,334	38,466	207,971	30,508	39,388	17,348	13,789	269,169	609,482	280,955	440,560	550,124	1,050,042
分類業績	21,441	16,679	(1,091)	37,557	123,282	87,414	4,933	2,167	148,565	143,817	(2,039)	(44,514)	146,526	99,303
投資收入淨額									2,658	4,806	586	355	3,244	5,161
未分配公司開支									(3,853)	(3,532)	-	-	(3,853)	(3,532)
財務費用									(48,057)	(54,731)	(3,678)	(2,683)	(51,735)	(57,414)
出售一間附屬公司之收益									-	-	116	-	116	-
所佔聯營公司溢利及虧損	-	(200)	-	-	-	-	4,784	(1,870)	4,784	(2,070)	-	-	4,784	(2,070)
所佔共同控制實體溢利及虧損	-	4,276	283	165	-	-	-	(4)	283	4,437	-	(3)	283	4,434
收購附屬公司少數股東之權益多於業務合併之收購成本									-	82,190	-	-	-	82,190
除稅前溢利									104,380	174,917	(5,015)	(46,845)	99,365	128,072
稅項									(32,510)	(26,470)	(1,080)	(6,983)	(33,590)	(33,453)
期內溢利									71,870	148,447	(6,095)	(53,828)	65,775	94,619

地域分類

下表提供本集團按地區市場分類之收入分析：

	持續經營業務		已終止經營業務		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	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
香港	85,522	51,105	199,842	295,753	285,364	346,858
中國大陸	2,422	207,092	-	-	2,422	207,092
澳門	-	-	81,113	144,807	81,113	144,807
歐洲	142,091	139,041	-	-	142,091	139,041
北美洲	36,158	198,163	-	-	36,158	198,163
其他	2,976	14,081	-	-	2,976	14,081
	269,169	609,482	280,955	440,560	550,124	1,050,042

3. 其他收入及收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
銀行存款利息收入	2,109	2,213
其他利息收入	82	2,547
上市投資之股息收入	17	17
其他物業管理收入	-	1,843
出售投資物業之收益	2,019	2,341
按公平值列入損益表之股本投資之收益／(虧損)	441	(42)
外匯差額，淨額	3,525	1,834
其他	1,726	5,759
	9,919	16,512

4. 財務費用

	持續經營業務		已終止經營業務		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	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
利息：						
須於五年內全數償還之銀行貸款、透支及其他貸款(包括可換股債券)	70,902	70,771	3,150	3,061	74,052	73,832
應付關連公司之款項	-	-	388	-	388	-
融資租賃	-	-	140	217	140	217
	70,902	70,771	3,678	3,278	74,580	74,049
減：撥作物業發展項目資本之金額	(22,845)	(16,040)	-	-	(22,845)	(16,040)
撥作建築合約資本之金額	-	-	-	(595)	-	(595)
	48,057	54,731	3,678	2,683	51,735	57,414

5. 除稅前溢利

本集團來自持續經營業務及已終止經營業務之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	15,695	20,306
根據融資租賃持有之資產	576	576
	16,271	20,882
減：撥作工程合約成本之金額	(630)	(2,065)
	15,641	18,817
預付土地租賃款項攤銷	214	202
僱員福利開支(包括董事酬金)	98,636	100,398
減：撥作工程合約成本之金額	(41,906)	(34,612)
	56,730	65,786
按公平值列入損益表之股本投資之收益／(虧損)	(441)	42
銀行利息收入	(2,695)	(1,783)
其他利息收入	(91)	(2,567)
出售投資物業之收益	(2,019)	(2,341)
出售物業、廠房及設備之收益	(8,250)	-

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
本期間稅項支出包括：		
期內—香港		
期內稅項支出	2,906	1,976
過往期間撥備不足	3	-
	<u>2,909</u>	<u>1,976</u>
期內—香港以外地區	1,244	12,206
	<u>4,153</u>	<u>14,182</u>
遞延	28,357	12,288
	<u>28,357</u>	<u>12,288</u>
期內稅項支出總額	<u>32,510</u>	<u>26,470</u>

香港利得稅乃根據本期間源於香港之估計應課稅溢利按稅率 17.5%(二零零六年：17.5%)作出撥備。其他地區之應課稅溢利已根據本集團經營所在司法權區之現行法例、詮釋及慣例按當時之稅率計算稅項。

7. 已終止經營業務

於二零零七年九月四日，本集團訂立買賣協議出售凱騰有限公司(連同其附屬公司統稱為「凱騰集團」)。凱騰集團經營本集團之建築業務，包括上蓋建築工程及地基打樁工程。出售凱騰有限公司已於二零零七年十月二十六日完成。凱騰集團於二零零七年九月三十日分類為待出售之集團。

凱騰集團於期內之業績呈列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
收入	280,955	440,560
銷售成本	<u>(240,778)</u>	<u>(449,019)</u>
毛利／(虧損總額)	40,177	(8,459)
其他收入	9,226	1,410
行政開支	(54,156)	(44,260)
投資物業按公平值之收益	3,300	7,150
財務費用	(3,678)	(2,683)
出售一間附屬公司之收益	116	-
所佔一間共同控制實體虧損	-	(3)
	<u>-</u>	<u>(3)</u>
除稅前虧損	(5,015)	(46,845)
稅項	<u>(1,080)</u>	<u>(6,983)</u>
期內虧損	<u>(6,095)</u>	<u>(53,828)</u>

於二零零七年九月三十日分類為待出售之凱騰集團主要類別之資產及負債如下：

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備	103,428	-
投資物業	23,800	-
應收工程合約客戶之款項總額	37,177	-
應收貿易賬款	50,693	-
預付款項、按金及其他應收款項	19,456	-
應收之保留款項	58,202	-
應收關連公司之款項	893	-
可收回稅項	1,226	-
已抵押存款	33,935	-
現金及現金等值	<u>4,382</u>	-
分類為待出售之資產	333,192	-
應付貿易賬款及應計負債	69,894	-
應付之保留款項	15,215	-
應付工程合約客戶之款項總額	49,780	-
應付關連公司之款項	10,597	-
應付一間共同控制實體之款項	162	-
應付稅項	85	-
融資租賃債務	3,561	-
計息銀行貸款	100,644	-
遞延稅項負債	<u>17,680</u>	-
與分類為待出售之資產直接相關之負債	267,618	-
與出售集團直接相關之資產淨值	<u>65,574</u>	-

已終止經營業務應佔之現金流量淨額如下：

	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	26	24,299
投資活動之現金流入／(流出)淨額	10,892	(5,243)
融資活動之現金流出淨額	<u>(10,212)</u>	<u>(15,771)</u>
現金流入淨額	706	3,285
每股虧損 — 基本，已終止經營業務	0.95 仙	8.40仙

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
本公司普通股持有人應佔已終止經營業務之虧損	港幣5,245,000元	港幣46,319,000元
用以計算每股基本虧損之期內已發行普通股之數目	<u>551,368,153</u>	<u>551,368,153</u>

8. 本公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股持有人應佔期內溢利及期內已發行之普通股數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股持有人應佔期內溢利計算，並經調整以反映一間附屬公司之可換股債券之利息及假設一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換時之盈利攤薄影響(請參閱下文)。用於上述計算之普通股數目為期內已發行之普通股數目，即用以計算每股基本盈利之數目。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
盈利／(虧損)		
用以計算每股基本盈利之本公司普通股持有人應佔溢利／(虧損)		
持續經營業務	44,934	100,236
已終止經營業務	(5,245)	(46,319)
	<u>39,689</u>	<u>53,917</u>
一間附屬公司除稅後之可換股債券之利息	11,126	5,572
一間附屬公司除稅後之債券發行開支之撇銷	-	(5,989)
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換之盈利攤薄影響	(9,828)	(5,189)
	<u>40,987*</u>	<u>48,311</u>
一間附屬公司之可換股債券獲悉數兌換後之本公司普通股持有人應佔溢利／(虧損)		
應佔：		
持續經營業務	46,232	94,630
已終止經營業務	(5,245)	(46,319)
	<u>40,987</u>	<u>48,311</u>

* 由於計及一間附屬公司之可換股債券會令每股攤薄盈利金額增加，故一間附屬公司之可換股債券對期內每股基本盈利具有反攤薄影響，因此並無披露每股攤薄盈利之金額。

9. 應收貿易賬款及票據

應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	57,267	82,643
一至兩個月內	4,000	9,810
兩至三個月內	1,145	5,292
超過三個月	561	10,130
總額	<u>62,973</u>	<u>107,875</u>

除新客戶通常須預付款項，本集團與客戶間之貿易條款一般以信貸形式進行。信貸期一般為一個月，主要客戶則可延長至最多三個月。每名客戶均有信貸上限。本集團致力維持對其未償還應收款項之嚴格管理，並設有信貸管理部以將信貸風險減至最低。高級管理層定期審視逾期債項。鑒於上述措施以及本集團之應收貿易賬款分散於大量不同客戶，因此本集團並無重大之高度集中信貸風險。

10. 應付貿易賬款及應計負債

應付貿易賬款及應計負債包括應付貿易賬款港幣 26,452,000 元(於二零零七年三月三十一日：港幣 75,041,000 元)。應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	15,438	36,978
一至兩個月內	3,826	16,942
兩至三個月內	2,337	7,663
超過三個月	<u>4,851</u>	<u>13,458</u>
總額	<u><u>26,452</u></u>	<u><u>75,041</u></u>

11. 結算日後事項

於二零零七年九月四日，Chinney Contractors Company Limited(作為賣方)，本公司及陳遠強先生(作為賣方擔保人)與Chinney Alliance Trading (BVI) Limited(作為買方)及建聯集團有限公司(「建聯」)(作為買方擔保人)訂立買賣協議，以總代價港幣92,865,000元出售凱騰有限公司之全部已發行股本。Chinney Contractors Company Limited為本公司擁有86.05%權益之附屬公司，而Chinney Alliance Trading (BVI) Limited為建聯之全資附屬公司。凱騰集團擁有本集團之建築業務。該交易已於二零零七年十月十六日獲本公司股東批准，並已於二零零七年十月二十六日完成。

12. 比較數字

本集團於本期間將建築業務分類為已終止經營業務，為符合本期間之呈列方式，財務報表內若干比較數字經已重列。

中期股息

董事不建議派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零七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上市證券。

企業管治

遵守董事進行證券交易之標準守則

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」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出詳細查詢後，董事確認於截至二零零七年九月三十日止六個月內已遵守載於標準守則內所規定之標準。

遵守企業管治常規守規

董事認為於截至二零零七年九月三十日止六個月之期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)之適用守則條文，惟以下偏差除外：

1. 企業管治常規守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須按規定重選，而企業管治常規守則條文第A.4.2條規定所有為填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上由股東重選，而每名董事(包括有指定任期之董事)至少每三年輪值退任一次。

本公司非執行董事之委任均無指定任期，惟彼等須按本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)輪值退任及可膺選連任。組織章程細則並無規定董事至少每三年輪值退任一次。然而，根據組織章程細則第104條，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(倘人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之人數)必須輪值退任，惟擔任執行主席或董事總經理職務之董事除外。董事會將確保每名董事(擔任執行主席及董事總經理職務之董事除外)至少每三年輪值退任一次，以遵守企業管治常規守則條文。

董事會認為，主席及董事總經理之持續性為本集團帶來強而一致之領導，並對本集團順暢之營運非常重要，因此主席及董事總經理將不會按企業管治常規守則條文第A.4.2條之規定輪值退任。

所有為填補臨時空缺而被委任之董事將於該委任隨後舉行之本公司股東週年大會上由股東重選，而非按企業管治常規守則條文第A.4.2條之規定在委任後之首次股東大會上重選。

2. 企業管治常規守則條文第B.1.3條規定薪酬委員會之職權範圍應至少包括企業管治常規守則條文內所載之指定職責。本公司已於二零零五年十二月十六日採納薪酬委員會之職權範圍，當中有若干偏離企業管治常規守則條文之處。根據該職權範圍，薪酬委員會應審閱(而並非釐定)董事(而非董事及高級管理層)之薪酬及就此向董事會作出建議。
3. 本公司薪酬委員會及審核委員會之職權範圍可向公司秘書提出索取要求，惟仍未按企業管治常規守則條文第B.1.4及C.3.4條規定於本公司網頁上提供有關資料。

審核委員會

本公司之審核委員會自成立以來均定期召開會議，並每年最少舉行兩次會議，以審閱及監察本集團之財務報告程序及內部監控。本公司截至二零零七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審閱。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零七年九月三十日，本集團之計息債務總額約為港幣2,532,000,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣2,450,000,000元)，其中約46%債務須於一年內到期償還。於二零零七年九月三十日，本集團持有之現金及銀行結餘總額(包括定期存款)約為港幣365,000,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣568,000,000元)。於二零零七年九月三十日，股東資金總額約為港幣1,511,000,000元(於二零零七年三月三十一日：港幣1,456,000,000元)。

於二零零七年九月三十日，本集團按綜合借貸淨額約港幣2,167,000,000元除以股東資金總額及少數股東權益約港幣2,933,000,000元所計算之負債比率為74%(於二零零七年三月三十一日：67%)。本集團看似較高之負債比率主要由於綜合計算漢國置業有限公司(「漢國」)(本集團持有52.62%權益並獨立上市之附屬公司)之全部債項所致。假設漢國於過往年度按權益法計算作為聯營公司處理，則本集團於期終之備考負債比率將為18%(於二零零七年三月三十一日：15%)。

本集團於期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681,000,000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、人民幣及加元計算，並按浮動利率計算利息，惟人民幣貸款融資及可換股債券除外。

資產抵押

本集團已將於二零零七年九月三十日賬面總值港幣4,542,000,000元之銀行結餘、廠房及機器、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

本集團之重大或然負債已載於本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之年報內。誠如本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之年報所披露，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)於二零零七年九月三十日共聘用約1,500名僱員。本集團之酬金政策及僱員福利並無重大變動。

綜合業績

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之營業額及本公司股東應佔溢利分別為港幣 269,000,000 元(二零零六年：港幣 609,000,000 元)及港幣 40,000,000 元(二零零六年：港幣 54,000,000 元)。每股盈利為 7.20 仙(二零零六年：9.78 仙)。

營業額之減少主要由於以印尼為生產基地之成衣業務已於二零零六年十月出售，以及來自本公司之非全資附屬公司漢國(其物業發展業務主要於香港及中國大陸)之營業額貢獻減少。

去年同期之溢利包括本公司以低於資產淨值之代價收購額外漢國股份所產生之收益港幣 29,000,000 元。假如不計算該收益，則去年同期之溢利為港幣 25,000,000 元，而本期間之溢利淨額為港幣 40,000,000 元。本集團建築業務之虧損減少以及成衣業務之溢利增加，已足以抵銷期內漢國之溢利減少。

董事會變動

誠如已公佈所述，於二零零七年十一月十五日，陳家俊先生獲委任為本公司獨立非執行董事，而王忠樞先生則辭任為獨立非執行董事。因應董事會之變動，於二零零七年十一月十五日，陳家俊先生獲委任為本公司審核委員會之成員兼主席以及薪酬委員會成員，以填補因王忠樞先生辭任而引致之空缺。

藉此機會，董事會謹此就王忠樞先生自二零零三年以來對本公司作出之指導及寶貴貢獻致以衷心謝意，並歡迎陳家俊先生加入董事會。

業務回顧

物業

本公司擁有 52.62% 權益之附屬公司漢國錄得營業額港幣 86,000,000 元(二零零六年：港幣 261,000,000 元)及溢利淨額港幣 57,000,000 元(二零零六年：109,000,000 元)。營業額之減少主要由於來自漢國在物業發展業務之營業額貢獻甚微。於去年同期，漢國出售城市天地廣場(位於深圳市羅湖區之住宅及商業發展項目)餘下單位而錄得之營業額貢獻為港幣 205,000,000 元。漢國於去年同期之溢利已包括收購一間附屬公司少數股東權益所錄得之收益港幣 51,000,000 元。假如不計算該金額，則漢國於去年同期之溢利應為港幣 58,000,000 元，而本期間之溢利淨額為港幣 57,000,000 元。漢國於該兩個期間之溢利均包括投資物業於期末按公平值計算而增加之重估收益。本期間已扣除遞延稅項之收益為港幣 87,000,000 元(二零零六年：港幣 57,000,000 元)。

股東如欲了解更詳細資料，請參閱漢國於同日公佈之業績。

建築

本集團持有 86.05% 權益之建築部，於期內錄得營業額港幣 281,000,000 元(二零零六年：港幣 441,000,000 元)及虧損淨額港幣 6,000,000 元(二零零六年：港幣 54,000,000 元)。由於邊際利潤已見改善，加上無須就工程合約虧損須作出類似去年同期之大額撥備港幣 38,000,000 元，故虧損經已收窄。於二零零七年七月出售若干機器所產生之特殊收益港幣 8,000,000 元(「該收益」)亦在某程度上提升了建築部之業績。

於二零零七年九月四日，Chinney Contractors Company Limited 訂立協議，以代價約港幣 93,000,000 元向建聯出售凱騰有限公司全部已發行股本。Chinney Contractors Company Limited 由本公司及陳遠強先生(本集團之高級管理人員)分別實益擁有 86.05% 及 13.95% 權益。凱騰有限公司為建築部之控股公司。出售代價港幣 93,000,000 元中，港幣 53,000,000 元須於完成時或之前以現金或以賬目抵銷之方式支付，而餘額港幣 40,000,000 元則以發行 5% 承付票據(須於完成日期起計三年內償付)之方式支付，而該代價乃參考建築部於二零零七年三月三十一日之總資產淨值港幣 76,600,000 元而釐定，並已就房地產物業於二零零七年六月三十日之獨立估值後而錄得之盈餘港幣 12,200,000 元、若干機器於二零零七年六月三十日之獨立估值後而錄得之盈餘港幣 12,900,000 元、建築部截至二零零七年六月三十日止三個月之經營虧損港幣 17,000,000 元以及該收益而作出調整。該出售事項反映董事精簡本集團業務之策略，使本集團可將所有建築業務整合於建聯旗下以便更有效管理，並可套取現金以作為本公司一般營運資金。由於建聯由本公司及王世榮先生(本集團主席)分別實益擁有 29.1% 及 25.9% 權益之公司，故根據上市規則，該出售事項構成本公司之主要及關連交易。該出售事項已獲本公司及建聯之獨立股東批准，並已於二零零七年十月二十六日完成。有關該交易之詳情，請參閱本公司於二零零七年九月四日之公佈、於二零零七年九月二十五日發出之通函及於二零零七年十月十六日發出之公佈。

根據香港財務報告準則，本集團於本期間及去年同期均在收益表中將建築部之業績分開呈列，而建築部於二零零七年九月三十日之總資產及負債亦在資產負債表中分開呈列。

成衣

成衣部錄得營業額港幣 183,000,000 元(二零零六年：港幣 348,000,000 元)及溢利淨額港幣 20,000,000 元(二零零六年：港幣 15,000,000 元)。隨著廢除配額制度導致印尼之競爭力被削弱，中國大陸晉身成為世界工廠，加上印尼之勞工法例規定日漸嚴格，故本集團已於二零零六年十月出售印尼之成衣業務。印尼業務自二零零三年起一直錄得虧損，而於去年同期錄得之營業額為港幣 157,000,000 元，而虧損淨額則為港幣 2,500,000 元。

撇除印尼業務，百寧集團(在中國大陸生產時尚成衣而客戶主要位於歐洲)錄得營業額港幣183,000,000元(二零零六年：港幣191,000,000元)及溢利淨額港幣20,000,000元(二零零六年：港幣17,000,000元)。百寧集團克服在中國大陸勞工成本上漲及人民幣升值所導致之艱難經營環境，透過集中向高檔客戶進行銷售及有效之成本管理，而得以維持理想之業績。

貿易

建聯(一間由本集團持有 29.1%權益之聯營公司)從事塑膠及化工、工業製品及設備貿易及樓宇相關承造服務。建聯於截至二零零七年六月三十日止六個月錄得營業額港幣762,000,000元(二零零六年：港幣519,000,000元)及溢利淨額港幣16,000,000元(二零零六年：虧損淨額港幣6,600,000元)。營業額之增加主要由於計及於二零零六年三月收購之樓宇相關承造服務錄得之營業額。去年同期之虧損包括出售一間前聯營公司錄得之虧損港幣6,200,000元及所佔該聯營公司之虧損港幣1,200,000元。本期間之溢利包括股本投資按公平值之增加而產生之收益港幣12,000,000元。假如不計算上述金額，則建聯於截至二零零七年六月三十日止六個月所錄得之溢利為港幣4,500,000元，而去年同期之溢利則為港幣800,000元。已上軌道的樓宇相關承造服務所貢獻之溢利抵銷塑膠貿易之溢利減少。塑膠貿易之邊際利潤因油價上升而一直受壓。

誠如上文所述，建聯以代價港幣93,000,000元收購本集團之建築部。該收購事項所需資金部份來自建聯之內部資源，而部份以發行本金額為港幣40,000,000元之5%承付票據(須於二零一零年十月二十五日償付)之方式支付。該收購事項可望與樓宇相關承造服務互相配合，使建聯可為香港及澳門之公營及私營機構提供涵蓋地基、上蓋、幕牆以至樓宇相關電機工程之全面建造服務。

綜覽

印尼之成衣製造業務及香港之建築業務於過去數年錄得大幅虧損，於出售該等業務後，本集團餘下之業務均具盈利能力，並預期於來年有所改善。隨著香港金融市場於過去兩年快速增長，本集團有意將資源調配至金融工具，而非投資於營運附屬公司。因此，董事會對本集團未來前景感到樂觀。

刊發中期業績報告

本公司之二零零七／二零零八年度中期業績報告將寄發予本公司股東，並儘快於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.chinney.com.hk)上供閱覽。

王世榮
主席

香港，二零零七年十二月十四日

於本公佈日期，本公司之董事包括王世榮先生、王查美龍女士、范仲瑜先生及馮文超先生，而獨立非執行董事則包括楊國雄博士、王敏剛先生及陳家俊先生。