

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：經重列虧損港幣205,000,000元)。

於二零零三年五月，漢國置業有限公司(「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。

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。



位於中國深圳市城市天地廣場之住宅／商業發展項目

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。

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，請參閱漢國之年度報告。

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。



於九龍九龍灣九龍內地段5927號貿易廣場第5期之鑽孔灌注樁工程



於新界葵涌荔景邨荔景天主教中學之上蓋工程

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，並引致空運費用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。



建聯經銷之塑膠樹脂

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。

董事會變動

本公司董事會之組成成員過去一年曾出現數次變動。王世全先生及李益彰先生已分別於二零零四年一月十四日及二零零四年二月六日辭任本公司董事一職，而王忠樞先生及王敏剛先生則分別於二零零三年十月三日及二零零四年三月二十七日獲委任為本公司獨立非執行董事。

本人謹代表董事會就王世全先生及李益彰先生於任內對本公司作出之貢獻致以衷心謝意。同時，本人亦謹此歡迎王忠樞先生及王敏剛先生加入董事會。

借此機會，本人謹向各位董事就彼等過去一年向本人提出之建議及上下職員就彼等盡忠職守及竭誠工作致以由衷感謝。

王世榮

主席

香港，二零零四年七月十三日