

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230,000,000元，而去年則為港幣134,000,000元。溢利增長主要由於於二零零四年九月出售一間附屬公司而產生之資本收益。每股盈利為57仙（二零零四年：43仙）。

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8仙（二零零四年：6仙）。預期股息支票將於二零零五年九月二十九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。

公司事項

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）。該交易並非屬於本集團一般業務範圍，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），該交易構成本公司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建業實業有限公司（「建業實業」）之股東批准，並已於二零零四年十一月十五日完成。該項出售為本集團帶來現金淨額港幣400,000,000元（經扣除Global Success集團所有負債），及於截至二零零五年三月三十一日止年度帶來資本收益港幣234,000,000元。



位於中國廣東省深圳市羅湖區嘉賓路之城市天地廣場

業務回顧

物業發展

香港

於二零零四年九月出售香島中學項目後，本集團於香港並無任何物業發展項目。年內，出售以往年度已完成物業之未出售單位之銷售額為港幣89,000,000元(二零零四年：港幣231,000,000元)。

中國大陸

位於深圳羅湖區之發展項目城市天地廣場之建築工程已完成。該項目為在八層之商場上興建六幢大廈合共提供2,262個單位，該項目並於二零零五年六月正式獲發入伙紙。本集團自二零零四年六月

以來已推出該項目其中四幢住宅大樓預售，其中約55%單位已售出，而銷售所得款項合共約人民幣470,000,000元。

於本年度較早時間，本集團對確認預售物業之收入採取新會計詮釋。預售物業之收入將於該物業工程完成及相關入伙紙發出時確認。因此，預售城市天地廣場之營業額及溢利不包括於截至二零零五年三月三十一日止年度之賬目內。

本集團積極發展於廣州之土地儲備。於年內之主要收購如下：

地點	用途	總樓面面積 (平方呎)
天河區東莞庄地段 東莞庄	住宅	2,990,000
天河區廣汕路以西地段 龍洞村	住宅	2,449,000
		<hr/>
		5,439,000



位於加拿大安大略省多倫多市 South-West Corner of Bay Street 及 Dundas Street West 之 **One City Hall** 之外貌設計 (上圖) 及地盤現狀 (右圖)

於龍洞村之住宅發展項目將分期發展，第一期包括八幢住宅大廈之發展，現已進展至上蓋建築工程階段。預期該等住宅單位將於下個財政年度內推出市場。位於東莞庄之發展項目現處於規劃階段，將作為日後發展之土地儲備。

加拿大

本集團位於多倫多市之發展項目之第一期建築工程已進展至上蓋建築工程階段。該項目為提供526個單位之樓高19層住宅大廈，並預期於二零零六年七月落成。於本公佈日期，約400個單位已經預售，銷售款項總額約加幣90,000,000元。



於香港之投資物業包括鹽業商業大廈、漢國尖沙咀中心、寶軒及漢貿商業中心及漢國佐敦中心 (由左至右)

物業投資

香港

年內租金收入總額達港幣58,000,000元，而上年度則為港幣47,000,000元。辦公室租賃市場需求旺盛，租戶亦尋求擴大空間。因此，本集團於尖沙咀及上環之辦公室物業出租率及租金均告上升。隨著來港遊客及商務訪客不斷增多，儘管本集團提升房租，本集團服務式住宅大廈寶軒全年仍錄得逾90%之出租率。

馬來西亞

本集團位於吉隆坡市之綜合商場 **Plaza Ampang** 維持約70%之出租率。年內該物業之租金收入為港幣12,000,000元(二零零四年：港幣11,000,000元)。

物業重估

本集團每年均重估其投資物業於年終之公開市值。根據本集團之會計政策，本年度港幣59,000,000元之重估盈餘將於投資物業重估儲備內當作變動處理。

去年度，本集團錄得重估盈餘港幣191,000,000元，其中在過往年度於損益賬中撇銷之虧蝕港幣184,000,000元已撥回損益賬內，餘額港幣7,000,000元已撥入投資物業重估儲備內。

綜覽

香港經濟於回顧年度內繼續改善。本港經濟持續增長，於二零零五年第一季，本地生產總值按年增長6%。失業率為5.7%，較二零零三年七月之最高點8.7%下降，而通脹於二零零五年五月溫和上升0.8%。該等數據顯示香港經濟正以健康步伐增長。儘管最近利息上調使市場氣氛稍為冷卻，但曾蔭權先生當選為餘下兩年任期之新行政長官，使市民重拾對香港特別行政區政府之信心，加上中國大陸之經濟持續發展，因此本港經濟將持續樂觀。由於本集團之所有投資物業均位於黃金地段，因此，隨著本港經濟繼續保持其增長動力，本集團將繼續受益於持續上揚之租金收入及資本價值。

受到大陸經濟發展產生之潛在需求及投機熱錢炒作人民幣升值之推動，國內物價及物業投資活動大幅增長，中國大陸政府最近已宣佈一系列行政措施以控制物價及物業投機活動。本集團之業務主要位於廣州及深圳，有關打擊投機措施之影響最為輕微，原因是相較於北京及上海而言，廣州及深圳之物業投機情況相對溫和。因此，有鑒於大陸經濟持續發展、中產階層收入之家庭日漸增多，以及該等家庭期望提高其生活水平之需求愈來愈強，本集團對大陸物業市場仍然保持樂觀。在中國大陸，廣州乃繼北京及上海之後，排行第三位之經濟城市，但其物業價值相對落後，因此，本集團特別策略性地選擇廣州作為發展中國大陸物業活動之城市。

借此機會，本人謹此向各位董事就他們過去一年向本人提供之建議及全體職員之盡忠職守及竭誠工作致以由衷感謝。

王世榮
主席

香港，二零零五年七月十三日