

### 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置業有限公司（「漢國」，連同其附屬公司統稱「漢國集團」）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）。

### 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。



由漢國置業有限公司發展位於中國廣東省深圳市羅湖區嘉賓路之城市天地廣場

### 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。



建業天威建築(澳門)有限公司及建榮工程(澳門)有限公司承建位於澳門南灣美高梅金殿之大同樁及鋼板樁



建業建築有限公司承建位於新界青衣長青邨佛教葉紀南紀念中學之上蓋工程

### 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，請參閱漢國之年報。

#### 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。



鐵達地質工程有限公司承建九廣鐵路何東樓(地盤A)之鑽探工程

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。



建聯集團有限公司經銷之塑膠樹脂

## 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。



## 主席報告 (續)

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。

借此機會，本人謹此向各位董事就彼等過去一年向本人提出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