

綜合業績

本人欣然宣佈本集團截至二零零六年三月三十一日止年度，經審核綜合股東應佔溢利為港幣190,000,000元（二零零五年：港幣179,000,000元）。每股盈利為港幣34.4仙（二零零五年：港幣32.5仙）。經審核每股資產淨值由去年港幣2.09元增加至今年之港幣2.55元。

股息

董事會建議向於二零零六年九月二十日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股4仙（二零零五年：3仙）。預期股息支票將於二零零六年十月十日或之前寄發予股東。



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

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年九月十五日至二零零六年九月二十日之期間（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，務請於二零零六年九月十四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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。



由漢國置業有限公司持有位於中國廣東省廣州市天河區廣汕路以西地段龍洞村之地盤

業務回顧

物業

於本年度內，本公司從市場額外購入漢國置業有限公司（「漢國」）股份，將其於漢國之股權由二零零五年四月一日之57.83%，增加至二零零六年三月三十一日之58.81%。於二零零六年六月二十七日，漢國向五名機構投資者發行於二零

一一年六月到期之可換股債券，本金為港幣280,000,000元。該非上市債券由漢國擔保，每半年按年利率3.5%後償付息，並可以每股港幣4元之最初兌換價(可予調整)兌換為漢國股份。倘所有債券被全數兌換，本公司於漢國之股權將攤薄至50.05%。



由漢國置業有限公司發展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第一期

漢國於截至二零零六年三月三十一日止年度創下業績紀錄。股東應佔溢利淨額為港幣520,000,000元(二零零五年：港幣230,000,000元)，營業額亦增至港幣1,059,000,000元(二零零五年：港幣176,000,000元)。溢利增加來自漢國於中國大陸物業發展帶來之貢獻，以及漢國投資物業之重估盈餘。位於深圳羅湖區之住宅及商業發展項目城市天地廣場於二零零五年六月竣工後開始為漢國帶來盈利。

如欲了解有關詳情，請參閱漢國之年報。

建築

本集團建築部繼續從事地基營造及上蓋建築。建築部錄得營業額港幣691,000,000元(二零零五年：港幣561,000,000元)，虧損淨額為港幣50,600,000元(二零零五年：虧損淨額為港幣5,900,000元)。由於本集團地基業務面對邊際利潤壓力，於香港和中東之上蓋業務錄得虧損，故令本集團之虧損擴大。地基業務在先進機器、設備及廠房零件的投資巨大，雖然此資本投資令本集團處於市場的領先地位，卻同時令本集團每年需面對較大的折舊開支。於本年度內，相關折舊開支為港幣28,000,000元(二零零五年：港幣30,000,000元)。



建業天威建築(澳門)有限公司承建位於澳門南灣美高梅金殿之打樁、樁帽及地庫建築工程

展望未來，建築部將嚴格控制其成本以維持競爭力，並於澳門這盈利率較為理

想的地方尋找更多商機。就香港的業務而言，私人工程的投標機會已有所增加，本集團期望公共工程亦會出現此趨勢。

成衣

成衣部包括兩項不同業務：(i) 百寧集團，該集團於中國大陸生產主要針對歐洲市場之時尚成衣；以及 (ii) Gateway Group，該集團主要於印尼生產針對美國市場之梭織及針織成衣。Gateway Group 於 SGA Holdings Limited 擁有 50% 之權益，SGA Holdings Limited 主要於中國大陸生產輸往北美之外衣、套裝及褲。



建築地基有限公司承建位於九龍將軍澳夢幻之城第一期之鑽孔灌注樁工程

成衣部之營業額為港幣 611,000,000 元 (二零零五年：港幣 681,000,000 元)，但虧損卻擴大至港幣 30,000,000 元 (二零零五年：港幣 10,000,000 元)。業績欠理想乃因 Gateway Group 持續錄得虧損。Gateway Group 自配額制度於二零零五年一月一日被撤銷以及印尼勞工法例更趨嚴謹以至對投資者不利後喪失競爭優勢。董事已採取應變措施，包括重組管理隊伍、縮減印尼工廠業務之規模、將生產業務遷移至印尼成本較低之地區以及將工廠業務外判。儘管本集團已採取以上措施，但 Gateway Group 連續三年錄得虧損，虧損金額為港幣 49,000,000 元 (二零零五年：港幣 27,000,000 元)，虧損主要來自印尼之業務。經審慎考慮後，本集團認為以現金代價港幣 8,600,000 元將 Gateway Group 及寶建有限公司售予查氏紡織集團有限公司及建業發展有限公司各擁有 70% 及 30% 權益之合營企業會為本集團帶來裨益，代價相當於 Gateway Group 與寶建有限公司於二零零六年三月三十一日之合併經審核資產淨值總額，以及於完成時將會轉讓予買方之有關股東貸款。於二零零六年七月二十四日達成協議令該出售生效。根據上市規則，該出售構成本公司之須予披露及關連交易，並需遵守有關申報及公佈之規定。有關該交易之詳情，請參閱本公司發出之公佈。

百寧集團之溢利淨額增至港幣 19,000,000 元 (二零零五年：港幣 17,000,000 元)，營業額則為港幣 308,000,000 元 (二零零五年：港幣 302,000,000 元)。溢利增長主要來自配額成本減省及嚴格控制銷售開支。

貿易

本集團擁有 29.1% 權益之聯營公司建聯集團有限公司 (「建聯」) 於截至二零零五年十二月三十一日止年度持續錄得盈利。於本年度之營業額及溢利淨額分別為港幣 1,015,000,000 元 (二零零四年：港幣 1,044,000,000 元) 及港幣 3,400,000 元 (二零零四年：港幣 12,700,000 元)。溢

利下降主要因建聯於截至二零零五年十二月三十一日止年度擁有29.9%權益之聯營公司順昌集團有限公司(「順昌」)之虧損增加，以及財務費用在利率上升之環境下增加。

於二零零六年一月二十六日，建聯達成以現金代價港幣35,000,000元從順昌收購電機及機械承建業務(「承建業務」)之協議。由於缺少銀行支持及其他融資方法，因令順昌在保留和擴充承建業務上遇上困難。相反建聯則擁有支持和擴充承建業務之財務資源。該交易已獲建聯及順昌之股東通過，並於二零零六年三月三十一日完成。

於二零零六年四月十二日，建聯以現金代價港幣9,600,000元向Upsky Enterprises Limited出售32,000,000股順昌股份，佔順昌已發行股本27.6%。該出售構成建聯之須予披露及關連交易，並須遵守有關申報及公佈之規定。於二零零六年七月三日，建聯根據Upsky Enterprises Limited之全面收購建議以現金代價約港幣800,000元進一步出售其於順昌之餘下2.3%權益。

進行上述各項後，建聯已變現其於順昌之投資，並已完全取得承建業務之控制，建聯希望可利用本身之資源及專業知識，並發揮建聯工程業務與承建業務合併後之協力優勢，藉此建立承建業務。

回顧

香港經濟持續增長，現時本地生產總值年度增長和失業率分別為8%及5%。另一方面，國內經濟繼續蓬勃增長，第二季國內生產總值較去年增長11.3%。因此，中央政策已引入嚴格措施冷卻過熱經濟。

本集團已透過出售利潤欠佳之業務精簡業務架構，令本集團可將資源集中投入擁有較佳前景及對本公司股東更具價值之業務。近日實施之嚴格措施將令國內經濟健康增長，避免泡沫經濟可能帶來之各種損害。香港作為中國大陸之大門將受惠於祖國經濟持續增長。本集團主要在香港、澳門和中國大陸從事業務，基於以上有利條件，董事對本集團之前景保持樂觀態度。

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。

主席
王世榮

香港，二零零六年七月二十四日