

董事會欣然向股東宣佈，本集團再創佳績，業務表現持續理想。於二零零五年上半年，受惠於香港整體經濟復甦及中國大陸的物業市道暢旺，本集團各項業務包括建築及機械工程、保險及投資、物業及酒店、資訊科技及休閒飲食業務的營業額均錄得顯著增長。本集團的營業額增至港幣52.37億元，相比上一個財政年度增加22%（二零零五年：港幣42.9億元）。公司股權持有人應佔溢利為港幣3.31億元，較去年增加12%（二零零五年：港幣2.95億元），每股基本盈利為港幣1.19元（二零零五年：港幣1.06元）。撇除物業重估盈餘港幣3,070萬元（二零零五年：港幣4,420萬元），經營溢利由港幣2.508億元增長19%至港幣3.003億元。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣0.30元（二零零五年：港幣0.25元）予於二零零六年八月二十五日（星期五）名列於本公司股東名冊內之股東。連同已於二零零六年一月派付之中期股息每股港幣0.20元（二零零五年：港幣0.20元）及特別股息每股港幣0.18元（二零零五年：無），本年度合共派發股息每股港幣0.68元（二零零五年：港幣0.45元），較上年度增加51%，派息率達57%。待股東於即將召開之股東週年大會通過後，股息將於二零零六年十月五日（星期四）或前後派付。



周亦卿博士
主席兼董事總經理

管理層討論及分析

建築及機械工程

年內，該項業務的營業額增加10%至港幣25.24億元，盈利為港幣1.82億元，較去年增加13%。

整體盈利與營業額比率維持約7%。

香港及新加坡市場競爭激烈，影響了升降機及電扶梯部門的表現。然而，隨著兩地的地產市道好轉，加上該部門最近獲得國內著名項目的升降機及電扶梯安裝合約，包括成都香格里拉大酒店及其辦公樓發展項目，以及大連期貨大廈等，預期來年該部門將繼續為集團帶來盈利貢獻。

建築市道向好，帶動玻璃幕牆及鋁窗部門的業務蓬勃發展。憑藉國內先進的生產廠房、澳洲的強大設計工程隊伍及眾多經驗豐富的專業工程人員，該部門能在預算之內順利及準時完成各項工程。近期，該部門更將業務擴展至日本及上海。尚未完成的主要工程合約包括：

- 九龍機鐵站上蓋T21
- 東涌東薈城酒店
- 美孚九巴車廠重建
- 香港養和醫院第三期
- 澳門美高梅金殿超濠博彩場及酒店發展項目



為東涌東薈城酒店安裝玻璃幕牆

環保及機電工程部門的業績因獲得澳門的工程合約而有所增長。該部門尚未完成的主要工程合約包括：

- 大埔污水處理廠第五階段第一期供應及安裝機電設備
- 中華電力香港發電廠增建氯酸鈉(漂白液)投藥設備
- 石湖墟污水處理廠供應及安裝燃氣發電機機組
- 紅磡灣酒店項目安裝電力系統
- 澳門永利度假村酒店大樓及其擴建部份安裝機械設備



為澳門正在興建中的「新葡京酒店」進行安裝採暖、通風和空調系統

- 澳門新葡京酒店及娛樂場安裝HVAC系統

建築部門的表現合乎預期，市場競爭影響其盈利與營運。該部門手頭工程合約總值約港幣6.05億元。年內尚未完成的主要工程合約包括：

- 於香港科技大學興建香港賽馬會創新科技中心
- 於香港理工大學興建香港專上學院發展項目
- 英基學校協會於沙田馬鞍山興建國際學校
- 於新界元朗第十二區興建一所小學



其士獲得香港理工大學批出的合約，負責興建「香港專上學院」教學大樓

其士管道科技集團（「其士管道科技」）將集團在銷售與技術方案、技術支援及建造方面擁有專業知識的所有管道公司集於一身，並將繼續重組營運以提升效率。所有其士管道科技旗下公司，包括比利時NordiTube、澳洲RibLoc及其士管道修復香港有限公司的營業額在年內均錄得增長。

除了其士管道科技本身的業務外，預計集團最近收購的Kanal-Muller-Gruppe GmbH（「KMG」）亦將成為其士管道科技在歐洲發展的主要動力。KMG在歐洲擁有五十年管道維修及翻新的成功經驗，是區內以管道翻新污水管



其士的管道修復工程遍佈全球，圖為於德國漢堡進行的工程



於洪水橋安裝Ribloc

道的領導者。作為免挖掘技術的先鋒，KMG在九十年代初一直致力於德國市場發展其專利技術，並已達致有關科技及環保方面的標準。

自二零零四年收購KMG後，管道技術部門已由本地的管道專家躍身成為歐洲及中東市場的重要企業，在管道翻新及興建、廢物處理及工業管道基建方面具備更全面的技

術。

保險及投資

該項業務的營業額由去年港幣5.16億元增加至今年港幣10.15億元，盈利由港幣5,600萬元大幅上升至港幣9,700萬元。此凌厲的增長主要是由於回顧年內全球金融市道上揚，帶動投資收益乘勢增加所致。

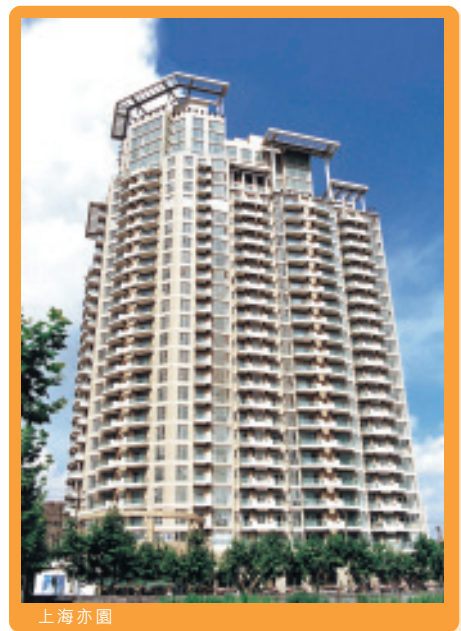
本集團的投資目標是在計劃風險範圍內爭取最佳投資回報，並且維持足夠流通性，以應付保險索償及達致資本保障。本集團設有投資委員會，成員包括數名執行董事，在專業的投資顧問及基金公司協助下，專責管理本集團的投資組合，以達致預先設定的目標。所有投資決定均審慎權衡當中涉及的風險及潛在資本收益，以及分散投資於不同風險種類、業務及地區的需要。本集團將繼續採用審慎及保守的投資策略，以管理超越港幣14億元的投資組合。投資組合之中，約60%為定息保本投資工具、高息票據、銀行存款及其他固定收入的投資工具，其餘則為股票及基金。年內，卓越的投資策略加上投資市況良好，帶領該部門達到顯著的盈利增長。

本集團的承保業務主要目標為爭取承保利潤，同時為資產管理提供資金以獲得投資回報。本集團一直非常審慎選擇保險產品及承保保單，確保保費充足，而且條款足以覆蓋相關風險。於過往兩年，鑑於建造業員工保償計劃保險業務爆發割喉式減價競爭，令保費低至難以抵償索償風險。因此，該部門策略性縮減其承保業務。然而，本集團預期該市場狀況將有所改變，而該業務亦將在未來數年逐漸好轉。

物業及酒店

年內，該業務表現理想，營業額由去年港幣5.35億元輕微下降至本年度的港幣5.23億元，跌幅為2%。該業務的盈利包括物業重估則由去年港幣1.96億元增加至港幣2.04億元。在扣除重估盈餘後盈利由港幣1.517億元上升至港幣1.724億元。該業務的表現良好，主要受惠於本集團在適當時機推出上海「亦園」的單位，以及凍倉業務租金收入穩步增長及投資物業的租金收入增加。

隨著經濟環境改善，香港的出租物業收益於去年持續增長。本集團所有投資物業幾乎全部出租，帶來穩定的收入



上海亦園

及盈利。位於上海市中心優越地段的豪華住宅物業「亦園」於二零零五年開售，市場反應亦十分踴躍，其中三分之二單位經已售出，帶來約港幣4.9億元之銷售收益，其中港幣2.54億元已於本財政年度入賬。

憑藉在香港管理地產項目的豐富經驗，本集團投資於更多中國內地的地產發展項目。本集團認為中國政府近期實施宏觀調控目的為調整物業市場及控制豪華住宅物業的數量，從而在短期內穩定樓市價格及過熱的市場。長遠而言，鑑於中國內地逐漸放寬金融政策及人民幣的幣值被低估，加上家庭收入大幅增加及限制土地供應等因素，預料國內地產市場將繼續穩步發展。由於本集團主要爭取與不同合作伙伴簽訂合約，於二線城市如成都、合肥、東莞及深圳等地發展中高檔房地產項目，因此長遠而言，宏觀調控將不會對本集團構成重大影響。現時，本集團在國內發展住宅及商業物業，總樓面面積估計約為130萬平方米，本集團攤佔其一半的權益，預期該等項目於二零零七年開始為本集團的營業額帶來貢獻。

物業管理部門在香港為總樓面面積超過200萬平方米的工商大廈、住宅屋苑、商場、停車場及其他公共設施等提供管理服務。該部門最近獲得香港管理專業協會頒發二零零六年優質管理獎銅獎，彰顯其優質物業管理服務。除了香港的物業管理業務外，該部門亦於中國多個城市獲發許可證，並取得上海及成都多個豪華住宅大



物業管理部門獲得二零零六年優質管理獎銅獎

廈、別墅及商業大廈的管理合約，涉及的總樓面面積超過22萬平方米。隨著本集團在中國不斷擴張物業發展的版圖，該部門可望在短期內進一步拓展其物業管理業務。

本集團位於葵涌樓高十八層、佔地42.8萬平方呎的冷藏倉庫於年內表現亦十分理想。該貨倉為客戶提供的服務包括存放肉類、海產及急凍食品的低溫倉；存放糖果餅乾、菲林、膠水及藥物的濕度及溫度控制倉；以及存放香煙及洋酒等尚未完稅貨品之課稅品倉。自開業以來，倉庫的出租率一直維持在高水平，並帶來穩定的盈利貢獻。本集團預期物流倉儲業務將帶來穩定的租金收入，並為本集團爭取理想的回報。

位於信陽、東莞、九江的其士大酒店及加拿大溫哥華的玫瑰花園酒店之入住率與去年相若。本集團將繼續減省成本及精簡人手，以提升其酒店業務的盈利能力及營運效率。

資訊科技、休閒飲食及其他

儘管電腦及資訊通訊科技業務的營業額微降5%至港幣5.39億元，其經營溢利卻由港幣150萬元攀升至港幣1,840萬元，主要有賴香港手提電腦分銷業務的盈利大幅增長。此外，泰國業務重組及新加坡和中國的商業機器部門精簡營運，均有助該部門大大增強其盈利能力。

本集團於二零零五年五月收購的Pacific Coffee，於本年度為新增的休閒飲食業務帶來十個月合共港幣1.8億元的營業額貢獻，盈利為港幣1,880萬元。Pacific Coffee繼續在香港及新加坡擴展業務及拓

展國內市場。於二零零五年五月收購前，Pacific Coffee共有44間分店。現時，Pacific Coffee共經營57間咖啡店，分別在香港經營44間、新加坡8間、上海3間及北京2間，並計劃於今年年底前擴展其業務至澳門。鑑於區內的休閒飲食業務具龐大的發展潛力，本集團將擴充該業務，增設Pacific Coffee分店，務求達致規模經濟效益及擴闊收入來源。



Pacific Coffee於年內開始拓展中國市場

汽車及食品貿易業務方面，加拿大的 Action Honda及Chevalier Chrysler出售一系列最新款的汽車，並為客戶提供專業售後及維修服務。Action Honda與加拿大其他211間本田代理商角逐2006本田優異代理獎，最後成為65間獲得該項殊榮的代理商之一。隨著中國內地市民的生活水平及收入不斷提高，本集團已於二零零六年一月在成都設立汽車代理合資公司，分別經營兩間豐田及日產汽車品牌的專營店，把握中國市場的潛在商機。



其士投資的豐田汽車專營店位於中國成都

展望

香港經濟自二零零三年起開始復甦，及至二零零五年再一次錄得迅速增長。然而，受外圍環境因素影響，加上出口及本地需求的增長放慢，預計香港於二零零六年僅呈現溫和的實質增長。入口國家的經濟放緩不景，其中以美國的情況尤甚，勢將影響本地的出口增長。此外，預料利率不斷上調將打擊消費者的需求。

儘管如此，二零零五／二零零六年度對其士集團的營業額及盈利而言仍是豐收的一年。本集團貫徹擴展及多元化的業務策略，在現有業務穩定的基礎上繼續其自然增長，並開創其他發展領域。其士管道科技將繼續增加於北美的市場佔有率，務求達到持續增長。隨著營業額增加、持續內部重組及進一步擴展歐洲市場，其士管道科技已向著成為頂尖地下管道基建工程承辦商的目標進發。

中國於二零零六年上半年的經濟增長高達10.9%。然而，由於其兩大增長動力—出口及投資的增長放緩，預計二零零六年經濟增長將會減慢。國家施行金融緊縮政策亦會壓抑增長。中國今年首兩季的增長數據已亮起經濟過熱的訊號，並觸發中國人民銀行將一年期借貸息率調升0.27%至四月的5.85%。今年五月，中央政府推出一系列政策及措施及穩定物業價格及鼓勵興建樓房予低至中等收入人士。雖然這些措施對短線投機者影響頗大，但由於本集團的發展項目尚在施工階段，而且不屬高檔次物業類別，因此在短期內對本集團的影響不大。本集團的策略是在於長遠資產增值，目標客戶為中國二線城市的中產階層人士。憑藉內地合作伙伴的專業知識及豐富經驗，本集團將密切注視中國地產市場的最新發展，並審慎調整其發展步伐。

至於Pacific Coffee方面，本集團預期該業務在中國的發展前景秀麗。政府鼓勵個人消費及刺激零售市道的政策有助促進內地服務行業增長，有利Pacific Coffee在國內擴展業務。

澳門經濟在二零零五年第四季的實質增長達8.9%，全年亦錄得6.7%增長，預計當地於博彩業及旅遊設施的投資仍然強勁，而當地政府亦繼續投入大量資源興建公共設施。為把握澳門經濟穩定增長帶來的機遇，本集團已在當地市場建立了強大的網絡，並將致力發展其建築及工程等業務。



董事局成員
前排左起：郭海生、周亦卿、馮伯坤
後排左起：譚國榮、何宗樑、周維正、簡嘉翰

儘管市場仍然憂慮利率將繼續攀升及通脹高企等問題，然而本集團將積極鞏固及擴展核心業務，並謹慎物色商機，務求為股東爭取最佳回報。

致謝

本人謹代表董事會藉此機會對管理層及全體員工的努力、堅持及專業態度於年內帶領本集團達致理想表現深表謝意。

承董事會命

主席兼董事總經理

周亦卿

香港，二零零六年七月二十四日