



建 構
未 來

立足香港 初步國際化

本人欣然向各位股東報告：

本集團二零零五年主要業務取得理想進展，在繼續保持作為香港最大建築公司之一的同時，國際化戰略取得了重大突破，在迪拜和印度相繼成功取得多個項目。展望二零零六年，本集團將秉承立足香港的信念，不斷提升自身的業務規模和業務素質，同時，努力打造港澳和海外兩個區域平台，為股東和社會創造最大的價值。

孔慶平
主席兼非執行董事

介紹上市

於二零零五年六月三日，本公司、中國海外集團有限公司（「中海集團」）和中國海外發展有限公司（「中海發展」）訂立買賣協議，據此中海發展同意出售所持有的全部建築業務權益（「項目管理集團」），代價為港幣7.88億元，轉讓代價以本公司已發行股份支付。重組後，本公司於二零零五年七月八日以介紹形式在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）掛牌上市，成為中海集團在香港及海外拓展建築業務的旗艦公司，並致力於發展樓宇建築以及土木工程。

業務回顧

儘管油價急劇波動，美國息率不斷向上調整，二零零五年全球經濟依然保持良好的發展勢頭，香港周邊地區的經濟實體增長強勁，特別是中國內地經濟依然保持了高速增長的姿勢。

在內外部需求持續旺盛和中央政府支持措施的推動下，香港經濟持續增長，對外貿易強勁，旅遊業穩步增長，樓市氣氛總體向好，股市交投活躍，零售市場暢旺，財政扭虧為盈，失業率下降，全年經濟增長強勁，於二零零五年達到7.3%。

隨著香港經濟持續向好，香港的物業及建築市場受惠，呈輕微增長，但由於政府資本開支水平持續偏低及私人業界投資態度審慎，香港建築市場仍然落後於整體市場復甦的步伐。建築市場總量連年萎縮造成的業界白熱化競爭局面依然沒有改變，建築市場的價格戰也沒有緩和，加之受國際市場的影響，建築材料價格飛漲及受香港、澳門經濟大環境影響，人工價格也



中環填海第三期

大幅度上升，建築行業仍然承受巨大的經營和管理壓力。

雖然市場環境依然艱巨，本集團二零零五年主要業務仍取得了理想進展，在繼續保持其作為香港建築市場最大規模承建商之一地位的同時，本集團的國際化戰略也取得了重大突破，在迪拜和印度相繼成功取得商住樓項目、酒店項目、公路項目以及機場項目。

經營業績

二零零五年，本集團承接新工程38項，共計應佔合約額港幣97.3億元。其中，香港市場承接34項，共計應佔合約額港幣59.6億元，主要為九龍灣企業廣場五期、九鐵南環線隧道、柴灣青少年發展中心；迪拜市場承接2項，共計應佔合約額港幣22.2億元，分別為迪拜之Armada Towers及Dubai Mall Hotel；印度市場承接2項，共計應佔合約額港幣15.5億元，分別為印度中央邦東西橫貫公路及海德拉巴國際機場客運大樓。

二零零五年底，本集團共有在建工程56項，共計合約額港幣236.9億元，未完工程合約額港幣148.0億元。



Dubai Mall Hotel

其中，香港市場51項，應佔合約額港幣188.5億元，未完工程合約額港幣104.8億元；澳門市場1項，應佔合約額港幣10.7億元，未完工程合約額港幣6.5億元；迪拜市場2項，應佔合約額港幣22.2億元，未完工程合約額港幣21.7億元；印度市場2項，應佔合約額港幣15.5億元，未完工程合約額港幣15.0億元。

本集團的主要競爭優勢

本集團的競爭優勢將使本集團保持香港最大建築公司之一的地位，立足香港，積極拓展海外業務，保持長遠的發展勢頭，避免單一市場的經營風險。

本集團的競爭優勢主要包括：

- 榮獲中國科技最高榮譽—二零零五年中國國家科技進步二等獎的「建築工程施工管理技術研究與系統應用」，管理技術已於本集團內部普遍使用；
- 突出的科技創新能力；
- 「5+3」工程管理模式全面推廣；
- 成熟高效的內部管控體系；
- 優秀的企業文化凝聚了大批經驗豐富的員工和高效的管理團隊；及
- 良好信譽及實踐檢驗的營運記錄。

業務展望

展望未來，油價繼續高企將對全球經濟產生重要制約；美國息率未來走勢的不確定性，也加大了美國及全球經濟未來發展的不確定性。儘管如此，董事局對短期全球經濟仍保持審慎樂觀，對本集團的發展前景，即穩步邁向成為「國際承包商的先進行列」的長遠目標充滿信心。二零零六年，本集團將秉承立足香港的信念，繼續保持香港最大建築公司之一的地位，不斷提升自身的業務規模和業務素質；同時，全力推進跨域經營的戰略，努力打造港澳和海外兩個區域平台，積極鞏固和增強市場競爭優勢，為股東和社會創造最大的價值。

香港市場

雖然未來全球經濟走勢的不確定性增加，但預期穩定增長仍是主流。東亞經濟體系的短期增長前景依然樂觀，特別是對香港經濟發展舉足輕重的中國內地經濟於二零零六年仍將繼續保持較高的增長速度，無疑將加快香港經濟的復甦步伐。展望二零零六年香港經濟仍會保持增長勢頭，但速度將有所放緩。

隨著整體經濟情況好轉，香港政府的財政狀況持續改善，政府在二零零六年財政預算案中承諾將加快基建投資項目的進度，儘快展開一些策劃中的大型工程，如港珠澳大橋北大嶼山連接路、添馬艦政府總部和新立法會大樓等；由於市場整體氣氛向好，加上市民收入上升，消費信心增強，繼續支持市場對住宅的需求，將加快私人投資項目的推出速度。董事局相信上述因素將逐步引領香港建築業恢復生機，追趕香港整體經濟復甦的步伐，也將為本集團的業務發展帶來新的商機。

本集團將繼續秉持行之有效的「高品質管理，低成本競爭」策略，發揮熟悉香港市場的優勢，抓住機遇，進一步擴大市場佔有率。

海外市場

二零零五年本集團的國際化戰略取得了重大突破，在迪拜和印度市場合共投得四項工程。二零零六年本集團將在做好現有工程項目的同時，以迪拜市場為重點，密切留意市場的發展，繼續穩步拓展業務；同時，本集團將認真跟蹤印度市場，有選擇地進行工程投標。

迪拜

作為中東主要產油國之一的阿拉伯聯合酋長國（「阿聯酋」），政局穩定，經濟開放度很高，自二零零零年以來當地生產總值增長均在8.0%左右。作為阿聯酋主要城市之一的迪拜，整體經濟增長迅猛，二零零四年當地生產總值增長達16.7%，二零零五年預計將達到15.0%。當地政府力圖通過開放的政策，將迪拜建設成為中東的貿易、金融、航空和旅遊中心。當地政府加大了基建投資的力度。當地人口的急劇增長、旅遊人數的大幅度增加及政府允許外國人購買當地物業的政策，均刺激了當地房地產發展，繁榮了當地建築市場，預計二零零六年迪拜建築市場將繼續保持暢旺的發展勢頭。

印度

自二零零零年以來，印度經濟保持6.0%以上的增長速度，成為世界經濟發展最有潛力的地區之一。在二零零五年第三季度印度經濟增長達到8.0%。但落後的基礎設施無法滿足快速的經濟增長，已成為阻礙經濟發



印度海德拉巴國際機場客運大樓

董事局主席報告書（續）

展的瓶頸。為此，印度政府近幾年加大了對基礎設施的投資力度，從一九九九年開始著力打造貫通全國的高等級公路網以及大規模興建與改造機場。印度政府二零零四年在基礎設施方面的投入只佔當地生產總值的4.0%，預計到二零一零年將上升到8.0%。基建項目的投資由二零零一至二零零四年度的400億美元，將會大增逾倍至二零零五至二零零八年度的950億美元。龐大的投資湧入為建築行業提供了無限商機。

本集團在迪拜和印度業務發展開局良好，但董事局相信機遇與風險並存，因此，本集團將本著對股東高度負責的審慎態度，堅持穩健的發展策略，在抓住市場機遇的同時，充分發揮本集團在香港市場歷經二十多年所形成的行之有效的管控模式，借鑒中國建築工程總公司（「中建總」）的國際化經驗，嚴格控制經營風險，為股東創造價值。董事局相信，隨著海外市場業務規模穩步擴大，預期海外市場，特別是迪拜，未來將在本集團的業務分佈中佔據重要的地位，董事局對海外業務成為本集團重要的盈利貢獻來源表示審慎樂觀。

其他業務商機

展望未來，中國大陸經濟仍將繼續保持穩定增長的趨勢，澳門市場由於賭牌開放，大量投資湧入，使得澳門建築市場也出現了前所未有的繁榮景象。本集團正在研究進一步拓展在澳門的建築業務，同時密切關注中國內地以及中建總的發展情況，研究投資內地以及整合總公司資源的可行性。本集團也將積極研究BT（「建設－移交」模式）、BOT（「建設－經營－移交」模

式）、PPP（「公私合營」模式）等方式，發揮自身擁有的雄厚財力，研究投資帶動工程承包的可行性，為本集團謀求更大的發展空間。

致謝

本集團於二零零五年委任何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明先生及李承仕先生為獨立非執行董事，並擔任本集團公司審核委員會、薪酬委員會和提名委員會的委員。何鍾泰博士擔任審核委員會主席。何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明先生及李承仕先生在行業發展、企業管治、工程管理、投資管理、企業財務等方面均具有廣博的知識和豐富的經驗，對本集團業務發展大有裨益。

籍此機會，本人謹此對董事局同寅之英明領導、各位股東的大力支持、社會各界的熱忱幫助及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

孔慶平

主席兼非執行董事

香港，二零零六年三月三十日