

管理層之 討論及分析

業務回顧

於二零零五年度，本集團主要致力於其核心租賃及國際鋼鐵貿易業務。年內，本集團維持穩定增長，並錄得純利約148,000,000港元，較二零零四年增加30%。

物業投資

上海

吾等對本集團上海分類之表現深感滿意。本集團以「溫莎國際」之名稱經營之上海服務式住宅連鎖，成功於上海市場穩佔一席位，並持續帶來理想之投資回報，出租率持續超逾90%，外商駐上海人員已視「溫莎國際」為優質服務式住宅之標誌，而本集團之住客基礎已包括全球數百間跨國公司。目前，本集團管理約400間服務式住宅及別墅。

香港

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團之香港投資物業維持出租率接近85%，並錄得穩定之總租金收入約為31,000,000港元（二零零四年：29,000,000港元）。

為強化本集團經常性盈利增長之穩固基礎，本集團已於二零零五年下半年購入四項總值約68,000,000港元之物業。

鋼鐵貿易

由於中央政府引入多項監控措施，國際鋼鐵貿易於二零零五年度競爭依然激烈。鋼鐵價格大幅波動，令客戶不願意以相對地較高價格大批購買及積存鋼鐵產品存貨。在此情況下，憑藉所建立之全球供應商及客戶網絡以及所採用之成功業務模式，本集團再次穩佔市場地位。於二零零五年度，鋼鐵貿易部門錄得鋼鐵產品之銷量約322,000公噸，營業額達1,143,000,000港元，較去年大幅增加117%。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及從香港和上海主要銀行之銀行融資撥付經營所需資金。於二零零五年十二月三十一日，本集團未償還之銀行貸款及其他計息借貸約為794,000,000港元，並以香港及上海若干投資物業作為法定抵押。於二零零五年十二月三十一日，本集團尚未償還之借貸總額當中，66,000,000港元須於一年內償還，65,000,000港元將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及短期銀行存款約為218,000,000港元。於二零零五年十二月三十一日，按借貸總額約794,000,000港元，及按股東資金、少數股東權益及銀行借貸總額約2,726,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為29%。

管理層之討論及分析

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團合共聘用480名僱員，其中450名在中國，而30名則在香港。本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現及經驗，並考慮現時業內慣例而釐定。

除提供公積金計劃外，本集團亦根據僱員之表現向其提供醫療福利、集團內外培訓課程、酌情花紅及購股權計劃。本集團定期檢討僱員之酬金政策及福利。

展望

儘管油價高企及利率上升之壓力不斷增加，但由於出口增長及內部需求持續為經濟穩定復甦帶來支持，故於二零零五年，香港本地生產總值仍然錄得實際增長7.3%。經濟前景向好加上買家收入增加均加強買家及租戶之信心，因此，房屋需求依然強勁和租金持續上升。為強化吾等盈利增長之穩固基礎，本集團將繼續透過積極而平穩之增長策略，集中物色合適之土地儲備及良好之投資機會，將其投資組合提升。

於二零零五年度，國家及上海市地方政府加強對房地產業及房地產市場之宏觀調控力度。中國政府實施之調控措施是透過控制供求，藉以遏止炒賣活動。吾等相信，上海房地產業及房地產市場最終能朝著穩健、有序及平穩之方向發展。此外，二零零六年是中國社會和國民經濟第十一個五年計劃之開局之年。根據上海「十一五計劃」之主要經濟指標，經濟增長率旨在保持於9%或以上，以及執行市區成片二級舊況以下房屋改造，目標改造面積達400萬平方米。

有鑑於中國內地及上海經濟發展趨向蓬勃，本集團認為，在作出所需之調整後，上海房地產業將持續穩定增長。實際上，由於吾等已在上海建立穩固及重要之地位，以助本集團在服務式住宅連鎖之業務上取得穩固之表現，故吾等對此方面之業務感到非常樂觀。本集團在積極物色具有發展潛力之發展項目，以及致力在上海物色新發展項目商機及優質土地儲備作日後發展時，會採取審慎之原則。吾等深信，本集團之方向正確，並已作好充足準備抓緊此令人振奮之機遇。

關於吾等之國際鋼鐵貿易業務方面，經本集團於過往年度擴展供應商及客戶基礎，此業務將於未來繼續發揮穩健之表現。吾等預料，來年對國際鋼鐵貿易來說將是艱難時期，故此，本集團亦已不斷努力發展外判及開拓業務商機。

預料本集團將繼續發展其在亞太區之核心業務。過去數年之成就令本集團能擁有今天之穩固地位。