

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

本集團二零零五年之營業額為107.1百萬港元，較二零零四年之261.9百萬港元減少59.1%。已發展物業銷售額及土地銷售額分別約為61百萬港元（二零零四年：260.4百萬港元）及30.6百萬港元（二零零四年：零）。首次列入營業額的投資物業租金收入約為15.4百萬港元（2004：1.5百萬港元）。本集團毛利約為30.8百萬港元，與去年之77百萬港元比較減少60%。本集團本年度之毛利率為28.7%，與二零零四年之29%比較減少0.7%。公司股本持有人應佔溢利約為20.5百萬港元，與去年之15百萬港元比較增長逾36%。

本集團年內錄得住宅及商業物業銷售總建築面積48,809平方米（二零零四年：64,750平方米），比去年減少24%。而銷售主要是來自寧波奉化之盛世桃園、長春之長春豪園等已發展物業之銷售。本集團于長春工業廠房的租金收入亦錄得13.2百萬港元根據本集團附屬公司與承租人訂立的一項租賃協議，承租人須於租賃期內向本集團附屬公司支付租金合共約189百萬港元，租賃期為十五年。營業額減少乃主要因為盛世桃園及長春豪園等物業之可供出售總面積減少所致。

由於本集團年內並無新落成的物業項目，故物業銷售均來自於以往年度已發展的物業。這亦是集團營業額顯著下降的主要原因。根據新的香港會計準則和香港財務報告準則，本集團對投資物業進行重估，在扣除遞延稅項和少數股東權益後錄得淨收益約為22.5百萬港元並列入股東應佔溢利。

期內本集團位於寧波之商業物業項目已開始施工。該項目總建築面積約33,000平方米，計劃建成為一幢商業及辦公綜合大樓。該項目將於二零零六年年底完工及發售。另本集團最近在寧波慈溪購入佔地面積約17,514平方米之一幅地皮，並計劃於二零零六年發展成為一幢商用及住宅物業項目。

## 市場回顧

根據中國國家統計局資料，二零零五年中國之國內生產總值增長9.9%，連續四年增長超過9%，顯示中國整體經濟仍處於快速增長階段。

外商直接投資（「外商直接投資」）持續增長，實際外商直接投資總額達603億美元，使中國成為全球吸納外商直接投資最多之國家。

同時，國內居民生活持續改善，全國城鎮居民人均可支配收入達10,493元人民幣。由於經濟之快速增長及人均收入不斷增加，中國住宅物業市場維持19.8%之高速增长，其中商品房銷售增長為14.9%。

# 管理層討論及分析

## 市場回顧 (續)

根據上海市統計局、長春市統計局、寧波市統計局及青島市統計局之統計數字，相對於二零零四年，本地生產總值分別有11.1%、9.1%、12.5%及16.9%之增長，這些地區經濟之持續快速增長為房地產市場之與旺帶來動力。

## 財務回顧

### 資產淨值

於二零零五年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為647,354,000港元及311,178,000港元。本集團於二零零五年十二月三十一日於綜合資產負債表之資產淨值上升約19,734,000港元至336,176,000港元，而於二零零四年十二月三十一日則約為316,442,000港元。

### 流動資金及財務比率

於二零零五年十二月三十一日，本集團有銀行結餘及現金總額約49,402,000港元，而於二零零四年十二月三十一日則為88,010,000港元。於二零零五年十二月三十一日，流動比率為1.8，而於二零零四年十二月三十一日則為2.1。於二零零五年十二月三十一日之資本負債比率為45.8%，而於二零零四年十二月三十一日則為49.7%。於二零零五年十二月三十一日，銀行借款佔股本之比率為26%，而於二零零四年十二月三十一日則為30%。

### 借款

於二零零五年十二月三十一日，本集團有帶息借款約68,969,000港元(二零零四年十二月三十一日：73,676,000港元)，比二零零四年十二月三十一日減少約6.4%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「HK\$」)為計值單位。約57%借款須於一年內償還。

### 外匯風險

雖然本集團之借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為，鑑於人民幣之穩定性，本集團並無明顯外匯風險。董事亦認為，本集團有充裕以港元及人民幣計值之現金資源用來償還借款，年內，本集團並無行使任何金融工具作對沖，而於二零零五年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

## 重大收購及出售

除收購長春合營企業5%之額外股權外，截至二零零五年十二月三十一日止年度並無收購及出售附屬公司及資產之重大事項。

# 管理層討論及分析

## 員工及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用**86**名全職僱員。本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、資助教育及培訓計劃以及購股權計劃。年內，於二零零五年九月二十七日授予董事**2,480,000**份購股權。年內董事概無行使購股權。截至年底，合共**2,480,000**份授予董事之購股權尚未行使。於本報告日期，根據本公司購股權計劃，將予發行股份之總數為**4,050,000**股，相當於該日本公司已發行股本約**1.4%**。

## 展望

二零零五年中國政府實施宏觀經濟方針，取得顯著成效。個別城市尤其是上海之房地產價格回落至正常水平，且並無造成如市場失衡之不良影響。展望二零零六年，中國房地產市場將步入供求相對平穩階段。有見及此，本集團將積極物色及落實新項目開發，以推動本集團之業務發展。