

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

截至二零零五年十二月三十一日之財政年度，本集團之經審計扣除少數股東權益前綜合虧損港幣4,600萬元，（去年同期：盈利港幣1億元）。每股虧損港元2.7仙。由於本集團主要業務之一的北京住宅項目部分銷售收入得以確認，本集團營業額為港幣2.54億元，較去年同期上升20%，而毛利則由去年同期港幣100萬元上升至港幣1,100萬元。同時，本集團之策略投資蘇州南達由於繼續受到中國內地水泥行業不景氣的影響而錄得銷售額下降，並因部分生產設備停產而錄得港幣約2,400萬元之廠房及設備估值虧損。

回顧期內，本集團繼續執行嚴格的財務及成本控制措施以減低行政及營運費用。

## 業務回顧

### 物業發展

二零零四年，本集團從誠通控股收購了北京一住宅開發項目之70%權益，成為本集團二零零五年的重點業務。該項目已按計劃於二零零五年十月竣工，在北京商品住宅市場價格上升而成交量下降的情況下，本集團抓住時機，已於期內將項目全部住宅單位銷售完畢，且已於二零零六年第一季度按銷售合約之約定向大部份買家交付物業。預計於二零零六年計入該項目大部份銷售額及淨盈利。

### 物業投資

本集團於二零零三年通過追償不良債權而納入本集團的全資附屬公司Merry World Associates Limited（「Merry World」），其持有位於中國廣東省廣州市荔灣區德星路9號的荔灣廣場3樓A區及C區（「物業A」及「物業C」）。Merry World分別於二零零四年和二零零五年引發產權訴訟。而在訴訟失利的情況下，Merry World於二零零六年三月一日與廣州穗南房產發展有限公司（「原告人」）訂立兩份和解協議，內容包括Merry World與原告人將分別擁有物業C與物業A之業權及收益權。雖然上訴被拒決，和解協議的簽訂使本集團保留持有物業C。本集團管理層已在二零零四年為此項法律訴訟作出港幣3,300萬元撥備，並於本年度再作出港幣900萬元撥備。預計物業C將於二零零六年為本集團帶來現金流入。

於二零零六年一月，本集團透過其全資附屬公司訂立出售協議，據此，本集團有條件同意出售，而買方有條件同意購買一間全資附屬公司冕業有限公司之全部股權及股東貸款，代價為美元2,470萬元（相等於約港幣1.93億元）。冕業有限公司間接持有位於上海的一棟甲級辦公樓的權益投資。該出售協議完成後，預計可大幅增加本公司的流動資產。

### 策略投資

本期間內，受中國內地水泥行業整體不景氣影響，蘇州南達錄得營業額港幣4,600萬元（去年同期：港幣8,200萬元）及經營虧損港幣600萬元。由於某些特定生產設施停產，蘇州南達亦錄得一次性物業、廠房與設備估值損失。蘇州南達已採取大幅裁員及降低管理層工資等一系列措施以控制成本及減少虧損。隨着中國水泥行業逐步穩定，蘇州南達之運營狀況已於近期得到改善。

### 貿易業務

貿易業務錄得營業額港幣9,300萬元。由於貿易業務只能為本集團帶來微利，為配合本集團之戰略調整，本集團於二零零六年開始暫時停止一般性貿易業務，以集中資源發展核心業務。

### 財務狀況

本期間內，由於北京住宅項目銷售進展良好，加上繼續執行嚴格的財務管理及謹慎合理的理財，本集團之淨流動資產與流動性均好於二零零四年。截至二零零五年十二月三十一日，本集團之淨流動資產為港幣1.49億元（二零零四年十二月三十一日：港幣9,600萬元），現金及銀行結存港幣11,500萬元（二零零四年十二月三十一日：港幣8,600萬元）。本集團將繼續採用謹慎、良好的財務計劃，保證擁有鞏固的財務基礎以支持本公司之未來發展。

### 前景展望

期間內，本集團順利完成位於北京的住宅發展項目，使得本集團的房地產業務有了一個良好的開端。本集團預期，受益於中國經濟的持續增長，居民收入的提高及城市化進程的持久和加速發展，中國內地的商業及住宅房地產，物流地產等需求仍將不斷壯大。這些需求將為本集團未來發展帶來巨大商機。

本集團之最終控股股東誠通控股是國內最大的倉儲物流綜合服務企業，並於二零零五年被國務院國資委確定為國有資產經營公司試點，將在中央企業結構調整中承擔重要職能。期間內國資委已將數家中央企業的工廠劃撥誠通控股進行資產管理。在此背景下，本集團二零零六年將結合誠通控股的資產管理和倉儲物流業務優勢，繼續處置非核心業務資產，以集中資源全力發展房地產與土地資源開發業務。

### 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團賬面總值約為港幣900萬元之廠房及機器已抵押作為本集團借款及銀行融資之抵押品。

## 管理層討論及分析

### 資本負債比率

於二零零五年十二月三十一日，本集團按銀行貸款總額、少數股東之貸款及其他貸款約港幣4,400萬元，及總資產約港幣6.94億元為基準計算之資本負債比率為0.06。

### 流動資金及資金資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別為港幣5.52億元及港幣4.03億元（二零零四年十二月三十一日：分別為港幣2.91億元及港幣1.95億元）。本集團於二零零五年十二月三十一日之現金及銀行結存為港幣1.15億元（二零零四年十二月三十一日：港幣8,600萬元）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團並無以其持有之若干物業作擔保向銀行借貸（二零零四年十二月三十一日：港幣1.11億元）。本集團之無抵押其他貸款為港幣700萬元（二零零四年十二月三十一日：港幣700萬元）。銀行貸款連同其他貸款約為港幣400萬元，乃以商業息率計息，而其餘其他貸款為無抵押及免息。於本年度，並無銀行借貸之到期狀況（二零零四年十二月三十一日：港幣1,700萬元於一年內到期；港幣9,400萬元乃於兩年至五年到期）。

本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度內並無額外發行任何股份（去年同期：無）。

### 財務政策

本集團之業務活動乃透過銀行借貸、有抵押貸款及自經營業務所得之現金提供資金。本集團認為，由於外匯風險相對於其總資產值或尚未償還債務較為輕微，故匯率及市場價格波動對本集團並不構成重大風險。

### 人力資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團共僱用203名僱員，其中14名受僱於香港，189名受僱於國內。員工薪酬乃根據其職責性質釐定，並按目前市場趨勢以保持競爭力。

### 末期股息

董事會不建議就截至二零零五年十二月三十一日止年度派發任何末期股息（截至二零零四年十二月三十一日止九個月：無）。