

## 管理層討論及分析



本集團截至二零零六年十二月三十一日止財政年度綜合收入增長31.0%至303,100,000港元(二零零五年：231,300,000港元)，主要由於專業建築業務持續保持發展勢頭所致。

於二零零六年，計入投資物業重估收益及撥回發展中物業撥備後，本公司股權持有人應佔綜合除稅後溢利為105,800,000港元(二零零五年：28,100,000港元)，較上一年度上升276.0%。二零零六年每股盈利由二零零五年之3.65港仙增至13.71港仙。

本集團主要從事房地產發展及項目管理、專業建築、物業租賃、製造及貿易及證券投資及買賣業務。

## 按業務分類劃分之收入總額

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零零六年		二零零五年		
	千港元	%	千港元	%	
房地產發展及項目管理	11,283	3.7	14,995	6.5	-24.8
專業建築	206,727	68.2	144,075	62.3	+43.5
物業租賃	14,249	4.7	12,078	5.2	+18.0
製造及貿易	64,931	21.4	59,781	25.8	+8.6
證券投資及買賣	5,895	2.0	393	0.2	+1,400.0
收入總額	303,085	100.0	231,322	100.0	

### 房地產發展及項目管理業務

此業務分類包括兩個位於中國的房地產發展項目，即珠海的東方•傲景峯項目（前稱海天花園項目）及南京的東方•龍湖灣項目，以及就中國廣州市的廣州天河金海大廈（「金海大廈」）的建築工程提供項目管理服務。

於回顧年度，東方•傲景峯項目繼續進行施工，而東方•龍湖灣項目則處於設計及規劃階段。因此，此業務分類錄得之收入全部來自興建金海大廈之有關項目管理服務。於二零零六年，本集團就提供金海大廈建築項目管理服務之服務合約進入最後階段，因此本集團於二零零六年確認的服務費收入較上年度相對為低，此乃由於按照費用架構，服務費收入較集中於合約期間的早期階段。

於二零零六年，此業務分類的收入為11,300,000港元（二零零五年：15,000,000港元），較去年同期下跌24.8%。於二零零六年，分類溢利由二零零五年之12,600,000港元增至43,800,000港元，增幅為247.6%。扣除撥回發展中物業撥備，回顧年度之分類溢利為7,500,000港元，較二零零五年之12,600,000港元下跌40.5%。

#### 中國廣東省珠海東方•傲景峯項目

東方•傲景峯項目於二零零六年五月取得上蓋工程建築許可證。於二零零六年底，該項目的施工工程進展至可申請有關預售許可證的階段。於二零零七年一月，該項目取得預售許可證，並展開住宅單位的預售工作。東方•傲景峯項目的所有單



## 房地產發展及項目管理業務(續)



位面積均逾90平方米，以香港、澳門及中國(以珠江三角洲為主)的高收入投資者或自住業主為目標。迄今為止，該項目的預售反應理想，預期銷售於二零零七年大致完成，並可於二零零八年七月交吉入伙。

東方•傲景峯項目的預售成績顯示管理層於過去數年來就盤活該項目所作出的持續貢獻及不懈努力已見成效。由於項目進展順利，連同市場估值有所上升，我們於二零零六年本集團財務報表內已全數撥回二零零三年及二零零四年度作出36,300,000港元的撥備。

### 中國南京東方•龍湖灣項目

根據本集團對市況的分析及資源配置計劃，東方•龍湖灣項目將分三期發展，較早期的出售所得款項大部份將用作項目後期的發展。該項目以南京地區中高檔住宅物業市場定位。於回顧年度，該項目已獲授有關土地使用權證，而有關設計及規劃方案已提交江寧區地方當局審核。於二零零六年十二月，該項目的設計及規劃方案已上報城市規劃局，並於二零零七年二月獲授設計及規劃許可證。該項目第一期工程的詳細地盤勘测工作已於二零零七年一月展開。



東方•龍湖灣項目現時施工進度及預售日程如下：

	概約總樓面面積 <small>(附註)</small>	預期預售開始日期	預期施工完成日期
	平方米		
第一期	68,300	2007年第四季	2008年第四季
第二期	150,300	2008年第四季	2009年第四季
第三期	59,100	2009年第四季	2010年第四季
總計	277,700		

附註：總樓面面積不包括小學總樓面面積。

## 房地產發展及項目管理業務(續)



由於江寧的行政區別已於二零零零年由縣升格為區，該地區的經濟活動繼續蓬勃發展，尤其是區內及對外交通運輸得到適時的改善。於二零零六年中，江寧地鐵系統延伸至緊鄰本集團東方·龍湖灣項目的科學園區。此外，在江寧區設有收費站的寧杭高速公路將於二零零七年全面投入使用。基於江寧區基礎設施及經濟活動的有利發展，本集團對從二零零八年起未來數年內東方·龍湖灣項目的潛力及其對本集團收入及現金流的貢獻深感樂觀。

### 建築項目管理服務

儘管金海大廈的建築工程於二零零六年六月已大致完成，惟建築工程之最後結算尚未按期完成，主要由於開發商與承包商之間就合約出現爭議所致。本集團將就該結算的完成與開發商磋商以釐定新的目標完工日期。直至二零零六年，本集團已確認36,600,000元人民幣的項目管理費。

### 專業建築業務

於二零零六年，本集團透過金橋瑞和(主要於中國從事玻璃幕牆設計及安裝業務)及銀豐(主要於中國及香港從事防火木門生產、安裝及防火噴塗工程業務)經營專業建築業務。

於二零零六年，專業建築業務錄得收入206,700,000港元(二零零五年：144,100,000港元)，較上年度增長43.5%。於二零零六年，分類虧損為3,400,000港元，而二零零五年分類溢利為8,100,000港元。虧損主要由於銀豐業務表現較差所致。

### 幕牆業務

於二零零六年，金橋瑞和錄得收入191,400,000港元(二零零五年：140,100,000港元)，較二零零五年增加36.6%。受惠於中國經濟強勁增長及品牌知名度，金橋瑞和於二零零六年繼續錄得較佳的業務增長。以上海為基地，金橋瑞和廣泛地於中國十五個省市均有業務。透過其於中國幕牆業內之經驗及往績，及利用作為中國五礦附屬公司的優勢，金橋瑞和已有效地於現有及潛在客戶中建立品牌知名度及信譽。於二零零六年底之尚未完成手頭合約總額約300,000,000港元(二零零五年：122,000,000港元)。為嘉許金橋瑞和承接工程的質素及高水準表現，



福建省人民檢察院



中國建築工程魯班獎

### 專業建築業務(續)

建設部及上海市建築施工行業協會就金橋瑞和於二零零六年完成之兩個幕牆施工項目分別頒授兩項於業界極具地位的獎項—中國建築工程魯班獎及上海市建設工程“白玉蘭”獎。



上海市建設工程“白玉蘭”獎



上海造幣廠

踏入二十一世紀，中國已成為世界最大的幕牆生產及消費國家。於未來數年，按新安裝及改裝工程計算，中國幕牆市場的規模預期維持在每年約120,000,000平方米。基於現時的市場動力，金橋瑞和將透過如併購的可實行措施致力擴大經營規模及改良生產設施，以滿足市場需求。

### 防火門及噴塗業務

於回顧年度，銀豐的收入約為15,300,000港元(二零零五年：4,000,000港元)，其中13,800,000港元(收入的90.2%)來自香港市場，其餘1,500,000港元(收入的9.8%)來自中國市場。銀豐的業務量(尤其在中國)無法支持其於二零零六年之固定經營成本。儘管本集團於過去曾透過多項措施努力復興銀豐的業務，但改善情況仍未如理想。管理層已就此採取行動以減低其對本集團造成的財務損失。

### 物業租賃業務

本集團之物業租賃業務主要包括位於香港中環的東方有色大廈(「東方有色大廈」)，及其他位於香港的四個住宅單位。本集團於上海的住宅物業現用作員工宿舍。

物業租賃業務於二零零六年之收入為14,300,000港元(二零零五年：12,100,000港元)，較上年度上升18.0%。分類溢利為63,900,000港元，較去年之24,800,000港元上升157.7%。若扣除二零零六年投資物業重估收益52,700,000港元(二零零五年：15,200,000港元)，則分類溢利較上年度增加16.7%。

### 製造及貿易業務

本集團現時之製造及貿易業務為積架所經營之工業潤滑油生產及分銷業務。

### 製造及貿易業務(續)

於二零零六年，此業務的收入為64,900,000港元(二零零五年:59,800,000港元)，較上年度上升8.6%。二零零六年積架的收入中82.9%來自中國，而其餘則主要來自香港。分類溢利為4,600,000港元(二零零五年:2,700,000港元)，較去年增長70.4%。

於回顧年度，積架成功將其平均產品價格上調高至20%。積架因而能夠將所增加的原材料及運輸成本轉嫁於客戶，令毛利率較上年度有輕微改善。在價格高企的趨勢下，我們察覺到部份客戶已轉向採購質量較低的中國本地品牌產品。

由於積架在頗大程度上要面對潤滑油產品的市價波動，其管理層一直專注於藉改善其產品組合以轉向價值較高產品及控制成本，以維持穩定利潤率的策略。積架將會繼續開發中國重工業包括鑄造、煉鋼及汽車製造業的新客戶，及開拓尤以中國西南部為主的新市場。

### 證券投資及買賣業務

於二零零六年，此業務分類收入為5,900,000港元(二零零五年:300,000港元)，分類溢利為2,900,000港元(二零零五年:600,000港元)，主要來自出售香港上市財務資產所致。緊隨二零零七年一月出售一項證券投資取得所得款項淨額157,800,000港元後，本集團現時並無持有任何投資及買賣證券。

### 流動資金及財務資源

於回顧年度內，本集團主要透過從營運業務所帶來之現金流、以及由銀行及一間同系附屬公司的借款而獲得資金來源。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團獲得一項100,000,000元人民幣之新銀行借款，以支付東方•傲景峯項目主體建築資金需要。

本集團於二零零六年十二月三十一日持有現金及銀行存款(不包括已抵押存款)116,100,000港元(二零零五年:143,300,000港元)，其中93.0%、6.5%及0.5%(二零零五年:50.9%、18.1%及31.0%)分別以人民幣、港元及美元列值。

於二零零六年十二月三十一日，綜合借款(包括銀行及一間同系附屬公司借款)增加至271,500,000港元(二零零五年:63,100,000港元)，以應付本集團房地產發展項目資金需要。本集團之資本負債率(按借款總額與權益總額之比率)由二零零五年十二月三十一日之10.5%上升至33.2%。

於二零零六年十二月三十一日，以人民幣列值的借款為197,500,000元人民幣(二零零五年:64,500,000元人民幣)，餘下乃以港元列值之74,700,000港元(二零零五年:1,100,000港元)銀行借款。本集團之借款包括須於一年內清還之借款171,800,000港元及為期兩年之銀行借款99,700,000港元。本集團之所有借款均按浮動利率計息。截至二零零六年十二月三十一日止年度，經資本化撥入發展中物業之財務成本9,500,000港元(二零零五年:6,300,000港元)後，收益表內錄得之財務成本為900,000港元(二零零五年:600,000港元)。本集團於二零零六年十二月三十一日尚未動用之銀行信貸額為103,200,000港元(二零零五年:176,000,000港元)。

本集團於二零零六年十二月三十一日之資本承擔為160,500,000港元(二零零五年:275,900,000港元)。該等承擔主要與發展中物業有關，並將由內部資金及借款滿足。

### 匯率波動風險

本集團大部份交易均以港元、人民幣及美元列值，因此，本集團須面對人民幣之外匯風險，而涉及美元之外匯風險則甚微。鑑於預期之人民幣升值將對本集團位於中國之資產及來自中國之收入有正面影響，故本集團在截至二零零六年十二月三十一日止年度內並無採取任何重大對沖或其他措施。於回顧年度內，本集團並無面臨任何有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具之重大風險。

### 集團資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團將賬面值分別為6,700,000港元(二零零五年：8,800,000港元)之租賃土地及樓宇及290,800,000港元(二零零五年：236,300,000港元)之投資物業，以及308,800,000港元之發展中物業(二零零五年：無)及37,000,000港元(二零零五年：5,000,000港元)之定期銀行存款用作本集團銀行信貸之抵押品。

### 或然負債

本公司及本集團之或然負債詳情列載於綜合財務報表附註31內。

### 僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團共聘用466名(二零零五年：438名)僱員(包括董事)。截至二零零六年十二月三十一日止年度，董事及本集團僱員之酬金及福利總額為35,400,000港元(二零零五年：34,600,000港元)。本集團之薪酬政策與市場慣例一致。

承董事會命

**王幸東**

董事總經理

香港，二零零七年四月十二日