

管理層討論與分析及業務前景

業務回顧及展望

年內，本集團錄得除稅後溢利2,900,000港元及股東應佔溢利4,600,000港元。相比二零零五年錄得虧損4,800,000港元，業績有所改善全賴本集團重點投入物業發展項目管理，成功帶動營業額及利潤增長。年內，此項新業務為本集團帶來23,400,000港元之收入。為配合業務擴展，本集團亦相應增加人手及其他資源，導致行政開支較去年升近兩倍。儘管如此，惟本集團成功轉虧為盈，足以為來年取得更高的潛在盈利奠定基礎。

董事會已就物業發展業務制定清晰策略，而近日正著手籌備進行多項收購計劃。本公司最近宣佈擬進行多項收購計劃，其中包括收購位於廣州天河北區名為廣州Westin之五星級酒店大樓及與此相連的一幢甲級辦公大樓、毗鄰廣州Westin的一幢住宅大廈下之商業綜合商場，以及洲頭咀項目餘下49%權益（本集團現時持有該項目51%權益）。所有此等收購將有助本集團在廣州優質物業市場鞏固其物業發展商地位。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

為撥付收購洲頭咀項目51%股本權益的資金，本公司已於二零零六年八月透過公开发售方式，按每股0.90港元之價格向本公司股東發售267,324,486股股份，據此所得的款項淨額為現金234,500,000港元。該項發售同時容許股東每接納13股發售股份即獲發10股認股權證。認股權證於二零零八年八月屆滿，持有人每持有一股認股權證可於屆滿前按每股1.10港元之行使價認購一股本公司股份。假設已發行之認股權證獲全面行使，本公司將可藉發行新股份額外獲得款項225,000,000港元。發行新股及認股權證已大大增強本公司之現有及潛在股本基礎。

因收購洲頭咀項目而動用之本集團現金資源，已於集團資產負債表之非流動資產項下入賬列作待發展物業。此投資項目亦導致流動資產減少。流動資產（主要包括現金及應收款項）為53,300,000港元，而流動負債（包括應付稅項及應計支出）為5,500,000港元，以致流動比率由二零零五年十二月三十一日之45.8:1下降至二零零六年十二月三十一日之9.6:1。

本集團之非流動負債總額為408,600,000港元，當中主要包括洲頭咀項目之少數股東貸款244,900,000港元、應付洲頭咀項目51%股本權益之賣方的餘下代價63,600,000港元，及因就一間已收購附屬公司之預付租賃款項確認公平值重估盈餘而確認之遞延稅項負債100,100,000港元。本集團之主要資產為年內收購之洲頭咀項目之待發展物業及天河北區項目49%股本權益之投資。收購洲頭咀項目而構成商譽49,700,000港元。所有此等非流動資產於資產負債表上列賬的金額合共為905,500,000港元。於二零零六年及二零零五年結算日之資產負債比率（按資產總值除以負債總額計算）分別為232%及433%。資產負債比率得以改善，乃歸因於年內公开发售股份導致本公司股本權益增加所致。

流動資金及財務資源 (續)

銀行借款及資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團已抵押佔49%Yaubond Limited之股份，該公司為本集團之聯營公司，於中國廣州從事物業發展業務，以作為本集團所提供委聘本集團一間附屬公司作為Yaubond Limited物業項目經理之保證。於二零零六年十二月三十一日，本集團並無銀行借款。

外幣管理

本集團乃於中國經營其物業發展業務。本集團與貨品及服務供應商之合約亦以人民幣為單位。由於港元兌人民幣之匯率受控制並維持於窄波幅，本集團並無對沖其外幣風險。然而，任何人民幣之外幣匯率之恆常變動可能對本集團之業績構成影響。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

年內進行之重大收購

於二零零六年七月十一日，本公司公佈Smartford Limited(為本公司間接全資擁有之附屬公司)與羅東亮先生(為獨立第三者)訂立收購協定，據此，Smartford有條件同意購買而羅先生有條件同意出售榮威(中國)集團有限公司之51%股權及所欠股東貸款。除有關獲發使用該土地之土地使用權證(董事預期將於今年內取得)條件尚未達成外，協議載列之所有其他條件已獲履行，收購事項亦已於二零零六年十月完成。代價餘款63,600,000港元須於取得土地使用權證之日起計兩年內以現金支付，並按年利率8厘計息。

僱員

本集團持續招聘優秀的員工以配合集團的業務增長步伐。於二零零六年十二月三十一日，除本公司之執行董事外，本集團於香港及中國合共僱用59名僱員。本集團之員工成本約為10,400,000港元，當中500,000港元已資本化作為待發展物業。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與僱員所在地之人力市場薪酬水平一致。