

管理層之 討論及分析

業務回顧

於二零零六年度，本集團繼續主要致力於其核心物業投資業務，並錄得純利約193,000,000港元(二零零五年：148,000,000港元)，較二零零五年增加30.40%。

物業投資

中國上海

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%。本集團之商標「溫莎國際」為優質服務式住宅之標誌，已廣為外商駐上海人員所接納，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。

中國珠海

儘管中國近期推出宏觀調控措施以監管房地產活動，本集團仍有意於中國之長期房地產策略。於二零零六年六月十二日，本集團透過收購珠海一家房地產項目發展公司之全數股權，按代價約人民幣134,000,000元(相等於約129,000,000港元)購入位於中國珠海土地面積約為36,808平方米之土地。該幅土地計劃於完成清拆及移除地盤上現有建築物後發展成為全面綜合商場。

管理層相信，收購代表著集團鞏固中國房地產發展業務之良機，同時有信心發展該土地將會為本集團帶來合理利潤。

香港

截至二零零六年十二月三十一日止年度，香港投資物業繼續維持70%之出租率，並為本集團帶來約26,000,000港元(二零零五年：31,000,000港元)穩定之租金收入。

於二零零六年五月十五日，本集團作價329,000,000港元出售位於香港北角之萬事昌大廈。有關出售已於二零零六年八月八日完成，出售完成時本集團之應計收益約為26,800,000港元。約326,800,000港元之出售所得款項淨額將為本集團之發展中及擬發展項目提供資金，並進一步鞏固本集團之流動資金資產組合及整體財政狀況。

鋼鐵貿易

由於管理層採取審慎態度以減低鋼鐵價格大幅波動之風險，故本集團於回顧年度內並無從事鋼鐵貿易。事實上，中國於二零零六年繼續實施宏觀調控措施以令經濟發展之速度放慢，銀行借貸比率上升及鋼鐵產品之出口退稅比率下降。管理層預期，來年的國際鋼鐵市場將仍會處於艱難時期，因此，本集團須投放更多資源以開拓商機。

管理層之討論及分析

組合投資

於回顧年度內，本集團持續進行組合投資。本集團相信現行財務架構顯示可不時產生大量現金結餘，而有限組合投資活動將改善現金結餘之回報，並提升本集團之盈利能力。然而，於年內，由於香港及其他海外股票市場波動不定，故於二零零六年十二月三十一日，本集團將投資組合按市值計算差額時，表現只屬可接受水平。

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。於二零零六年十二月三十一日，本集團未償還之銀行貸款約為859,000,000港元(二零零五年：794,000,000港元)，並以香港及上海若干持有供出售之投資物業作為法定抵押。於二零零六年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行借貸總額當中，144,000,000港元(二零零五年：66,000,000港元)須於一年內償還、64,000,000港元(二零零五年：65,000,000港元)將於第二年償還，而餘額將於第二年後償還。於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及短期銀行存款約為444,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日，按銀行借貸總額約859,000,000港元(二零零五年：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2,993,000,000港元(二零零五年：2,726,000,000港元)計算，本集團之資產負債比率約為29%(二零零五年：29%)。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團合共聘用420名僱員，其中390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

在全球市場興旺及香港與中國持續保持經貿關係支持下，香港經濟持續蓬勃發展。由於辦公室行業持續供不應求，帶動商業地區內租金及佔用率節節上升。本集團將採取積極而穩健之增長策略，針對投資良機，持續提升其投資組合。

在中國持續在房地產市場中實施宏觀調控措施後，中國房地產行業於二零零六年進入調整階段。然而，根據中國國家統計局的初步計算顯示，二零零六年全國國內生產總值按可資比較價格基準較二零零五年上升10.7%。事實上，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。

於二零零七年，本集團在積極物色具有優厚發展潛力之發展項目，以及致力在珠江三角洲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。本集團亦將加強其實體的統一管理及分部業務。本集團深信，本集團已為轉型為經營發展及租賃辦公室、住宅及購物中心之綜合房地產經營者奠定穩健之基礎。