

管理層討論及分析

業務回顧

本集團二零零六年之營業額為**56.7**百萬港元，較二零零五年之**107.1**百萬港元減少**47%**。二零零六年之營業額包括已發展物業銷售及物業租賃租金收入。已發展物業銷售額及土地使用權銷售額分別約為**37.0**百萬港元（二零零五年：**61.1**百萬港元）及零（二零零五年：**30.6**百萬港元）。投資物業租金收入約為**19.7**百萬港元較二零零五年**15.4**百萬港元增加**28%**。本集團毛利約為**29.8**百萬港元，較二零零五年之**30.8**百萬港元減少**3%**。本集團本年度之毛利率為**52.6%**，較二零零五年之**28.7%**增加**23.9%**。毛利率大幅上升歸於租金收入增加。主要因中國土地增值稅（「土地增值稅」），公司股本持有人應佔虧損約為**22.5**百萬港元，較二零零五年產生之**20.5**百萬港元溢利減少約**43**百萬港元。根據對稅務機構土地增值稅法規的瞭解，本集團就過往年度土地增值稅計提約**57.3**百萬港元之額外撥備。如撇除土地增值稅之淨影響外，股本持有人應佔本集團溢利約為**2.6**百萬港元，減少約**17.9**百萬港元或**85.5%**（二零零五年：**20.5**百萬港元）。

本集團年內錄得住宅及商業物業銷售總建築面積**7,193**平方米（二零零五年：**48,809**平方米），比去年減少**85.3%**。投資物業租金收入來自長春、南京及寧波之已發展物業，其中於長春工業廠房年內錄得租金收入**17**百萬港元。由於本集團年內並無新落成的物業項目，故已發展物業銷售均來自往年已發展之待售物業。這亦是本集團營業額顯著下降之主要原因。

本集團位於寧波之商業物業項目仍在建設之中，該項目總建築面積約**46,000**平方米，大樓主體結構預計將於二零零七年完工。該項目將於二零零七年底投入銷售，預計將為本集團帶來收入。本集團年內亦於寧波購入佔地面積約**44,698**平方米之一塊土地，並計劃於二零零八年發展成為一幢總樓面面積約**67,000**平方米之大型住宅物業項目。

財務回顧

資產淨值

於二零零六年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為**642,708,000**港元及**332,402,000**港元。本集團於二零零六年十二月三十一日於綜合資產負債表之資產淨值下降約**25,870,000**港元至**310,306,000**港元，而於二零零五年十二月三十一日則約為**336,176,000**港元。

流動資金及財務比率

於二零零六年十二月三十一日，本集團有銀行及手頭現金總額約**17,030,000**港元，而於二零零六年十二月三十一日則為**49,402,000**港元。於二零零六年十二月三十一日，流動比率為**1.3**，而於二零零五年十二月三十一日則為**1.7**。於二零零六年十二月三十一日之資本負債比率為**49.5%**，而於二零零四年十二月三十一日則為**45.8%**。於二零零六年十二月三十一日，銀行借款佔股本之比率為**15.6%**，而於二零零五年十二月三十一日則為**26%**。

管理層討論及分析

財務回顧 (續)

借款

於二零零六年十二月三十一日，本集團有帶息借款約**40,000,000**港元(二零零五年十二月三十一日：**69,000,000**港元)，比二零零五年十二月三十一日減少約**42%**。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。

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，而於二零零六年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

資產抵押

於結算日，本集團將其若干投資物業及待售物業抵押予中國銀行，以獲得該等銀行給予之銀行貸款約**39,988,000**港元(二零零五年：**68,969,000**港元)。已抵押之投資物業及待售物業於二零零六年十二月三十一日之總賬面值分別約為**119,500,000**港元及**25,776,000**港元(二零零五年：**116,346,000**港元及**46,017,000**港元)。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業之按揭貸款而向銀行提供擔保約**16,030,000**港元(二零零五年：**15,394,000**港元)。該等由本集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房產權證作為提供按揭之擔保質押時解除。

重大收購及出售

截至二零零六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。

員工及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用**84**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，並無授予董事購股權。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**3,980,000**股，相當於該日本公司已發行股本約**1.4%**。

管理層討論及分析

展望

儘管中國政府於二零零六年實施宏觀經濟措施，年內中國經濟仍增長**10.7%**。中國政府試圖將二零零七年經濟增長控制在**8%**左右，於第一季度徵收土地增值稅並提高利率，但二零零七年第一季度中國經濟仍增長**11.4%**，預計年內國家將繼續實施新的宏觀經濟措施。雖然預計宏觀經濟措施對房地產開發商無有利影響，但中國經濟的強勢增長仍會為中國房地產市場提供有力的支持。因此，若居民收入不斷提高促使需求增長，住宅物業平均價格仍將持續上漲。董事會將繼續實施策略，實現為股東創造價值之目標。