

管理層討論與分析

財務業績

本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額約為港幣2.47億元，較截至二零零五年十二月三十一日止年度上升117%。增長主要來自本集團附屬公司中實投資有限責任公司（「中實」）於中國北京開發的物業項目之銷售收益。

本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利淨額約港幣1,600萬元，而截至二零零五年十二月三十一日止年度則為虧損淨額約港幣4,600萬元。亦請垂注，截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損包括就法律申索作出約港幣870萬元之撥備及本集團附屬公司蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）之物業、廠房及設備減值虧損約港幣2,380萬元。

業務回顧

於二零零六年，本公司各項業務都取得進展。在拓展主業方面，投資了浙江省湖州項目及於二零零七年收購了西安市一個商品住宅發展項目，以提高本集團物業開發能力。特別是收購中國洛陽關林中儲物流中心（「洛陽中國公司」），是本集團介入本公司之最終控股股東中國誠通控股集團有限公司（「誠通控股」）的土地資源開發業務的嘗試。另外，本集團又引入國際著名的水泥企業重組蘇州南達水泥資產，有利於使本集團繼續分享中國水泥行業增長的同時，將精力集中於土地資源開發和物業發展業務。

在鞏固資本基礎方面，本公司於年內完成了定向配售及削減股本，並於二零零七年初啟動了供股程序，有利於提升本集團資本素質及籌集主業發展資金。

物業發展

中實

中實為本集團持70%權益之附屬公司，其主要從事物業發展。中實乃位於中國北京市西城區百萬莊大街9及11號院，稱為融城之住宅／商業發展項目（「融城」）的發展商。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團從出售融城之單位及車位錄得營業額及稅前利潤分別約港幣2.47億元及港幣5,560萬元。而截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團從該項目錄得營業額及稅前利潤分別約港幣1.14億元及港幣820萬元。

於二零零七年三月二十七日，本集團就收購中實之30%權益與中實一名少數股東訂立有條件收購協議。完成收購中實之30%權益後，中實將成為本集團之全資附屬公司。管理層相信，此舉將令本集團可利用中實這一中國物業投資平台，加快在中國大陸的物業發展業務。

湖州置業公司

本集團於二零零六年六月通過以人民幣2,750萬元代價收購昌和國際有限公司，取得一間於中國大陸成立的中外合資公司（「湖州置業公司」）的50%間接權益，其唯一業務為開發一幅位於中國浙江省湖州市地盤面積約214,000平方米，建築面積約320,000平方米的物業發展項目。收購前，昌和國際有限公司已對湖州置業公司註冊資本繳付出資額約人民幣2,250萬元。在收購後及截至二零零六年十二月三十一日止，本集團已對湖州置業公司註冊資本繳付昌和國際有限公司的餘下出資額約人民幣7,320萬元。目前工程量已完成約70%，預期全部建設工程將於二零零七年底完成。

管理層討論與分析

收購西安及洛陽中國公司

為進一步促進本集團在中國大陸的物業發展業務，本集團通過中實訂立兩份協議，以人民幣2,560萬元及人民幣2,670萬元的代價，分別向誠通控股旗下兩家附屬公司，收購西安富祥房地產開發有限公司（「西安中國公司」）的52%股本權益，及洛陽中國公司全部股本權益。

西安中國公司現正發展中國陝西省西安市一個商品住房發展項目，地盤面積約79,000平方米。

洛陽中國公司擁有位於中國河南省洛陽市一幅劃撥土地，連同建於其上的樓房，地盤面積約80,000平方米。現時該幅土地乃用作工業用途，但已劃入地方政府新的商業發展區域，可向洛陽地方政府提出申請將其用途由工業改為商業。

倘若未能於本公司為批准該等收購而即將舉行和召開的股東特別大會上取得獨立股東就上述各項收購的批准，本集團所收購的西安中國公司及洛陽中國公司權益將會由有關賣方購回。

上述收購的其他詳情載於本公司在二零零七年三月二十二日發表的公佈內。

物業投資

荔灣廣場

於回顧年度內，本集團與廣州穗南房產發展有限公司訂立兩項和解協議，結束兩者之間就中國廣東省廣州市荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓A區（「物業A」）及C區（「物業C」）之糾紛及因此而產生之訴訟。訂立該兩項和解協議讓本集團得以保留物業C之約5,370平方米商舖。該物業於二零零六年九月開始為本集團貢獻租金收入。

冕業有限公司

於二零零六年一月，本集團訂立有條件出售協議（「出售協議」），向一名獨立第三方出售本集團全資附屬公司冕業有限公司及借予該附屬公司之股東貸款。冕業有限公司持有Goodwill (Overseas) Limited之32%權益，該項出售已因已經公告的原因而終止。除了原先預料可於出售完成後取得的該出售收益約港幣3,160萬元將不獲確認外，出售終止相信不會對本集團的財務和營運狀況構成不良影響。Goodwill (Overseas) Limited於二零零六年為本集團提供約港幣1,200萬元的淨現金流入。

策略投資

蘇州南達乃本集團持71.03%權益之附屬公司，其主要從事水泥貿易及製造。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，蘇州南達的營業額約為港幣4,400萬元，較二零零五年下降約5%。於回顧年度內，虧損約港幣180萬元，而二零零五年虧損約港幣3,150萬元。

本集團於二零零六年十月十二日就成立合營公司與Cimpor Inversiones SA（「Cimpor」）訂立認購及股東協議（「認購協議」）。合營公司將作為進一步發展銷售和生產水泥的公司。本集團於合營公司20%權益的投資，乃透過出讓海南礦業有限公司（其持有蘇州南達註冊資本的71.03%權益）而作出。此外，於二零零六年十月，合營公司已就收購一家在中國山東省從事水泥熟料及水泥生產的公司的60%股本權益訂立協議。現正就該協議項下的收購向山東省地方政府申請所需批文，預料該收購將於二零零七年六月三十日之前完成。

管理層討論與分析

蘇州南達由於地處蘇州近郊，缺乏水泥熟料生產能力，而且水泥生產並非本集團主業，所以尋找合作伙伴重組蘇州南達勢在必行。Cimpor的控股公司Cimpor – Cimentos de Portugal, SGPS, S.A.為一家全球排名第九的國際知名水泥企業，借助其全球水泥投資能力和出口業務，以及先進的水泥生產技術和管理水平，未來合營公司將會繼續在中國水泥行業尋找併購目標。這將使本集團提升在水泥行業策略投資上的獲利能力。

供股

於二零零七年一月九日，董事會宣佈本公司建議按每股供股股份港幣0.33元之認購價，透過發行不少於607,051,490股股份集資不少於約港幣2.003億元（扣除開支前）及透過發行不超過616,021,490股股份集資不超過約港幣2.033億元（扣除開支前），基準為於記錄日期（即二零零七年三月十九日）每持有十股現有已發行股份可獲發三股供股股份。決議案已於二零零七年三月十九日舉行的本公司股東特別大會上獲得通過。由於供股而發行的繳足股份預期於二零零七年四月十八日開始買賣。

本集團擬將供股所得款項淨額其中約20%用作本集團一般營運資金，而約80%則用於香港及中國大陸之日後物業發展。董事會相信供股方式籌集額外資金，讓本公司鞏固其資本基礎，同時向股東提供分享本集團增長之機會。

前景展望

本集團的主要業務為物業發展、土地資源開發以及策略投資。本集團將繼續專注於上述主要業務物色有利本集團及股東之投資機遇。本集團的物業發展和土地開發業務已於二零零五年及二零零六年取得良好開始。

由於中國經濟未來將繼續高速增長，人民幣預期將持續升值，及居民消費能力不斷增強，本集團認為中國的土地資源將日趨珍貴及有巨大的升值潛力。而本集團之最終控股股東誠通控股，是中國最大的倉儲物流企業，也是國務院國資委兩家資產經營公司之一。誠通控股在擁有中國最多的物流用地的同時，通過承擔中央企業國有資產經營任務，又將不斷獲得新的土地資源。基於此，本集團今後除繼續於中國大陸物色合適的物業投資機會外，亦正在研究結合誠通控股的資產經營業務，以即將納入商業開發地段的工業用地為主要投資收購目標的可行性，以使本集團的土地儲備及物業發展規模加快增長。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面總值約為港幣360萬元之廠房及機器已抵押作為本集團借款融資之抵押品。

資本負債比率

於二零零六年十二月三十一日，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2,000萬元，以及總資產約港幣5.30億元為基準計算之資本負債比率為0.04（二零零五年十二月三十一日：0.06）。

管理層討論與分析

流動資金及資本來源

於回顧年度，本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存為港幣1.22億元（二零零五年十二月三十一日：港幣1.15億元），流動資產及流動負債則分別為港幣2.35億元及港幣1.25億元（二零零五年十二月三十一日：分別為港幣5.52億元及港幣4.03億元）。於二零零六年十二月三十一日，現金及銀行結存港幣1.22億元中，合共港幣420萬元乃存放於一個新設獨立銀行存款賬戶內，該等款項乃就於生效日期時尚未同意本公司削減股本之本公司債權人以信託方式持有。

於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日，本集團之有抵押借貸分別為港幣900萬元及港幣1,760萬元，須於一年內償還及按商業利率計息，並以本集團賬面總值約港幣360萬元（二零零五年十二月三十一日：港幣900萬元）之廠房及機器作抵押。於二零零六年十二月三十一日，約港幣400萬元之有抵押貸款及其他貸款乃按商業利率計息。本集團應付之所有其他貸款乃無抵押及免息。本集團預期具備足夠財務資源以應付來年之承擔。

本集團將繼續採取審慎有效的財務計劃，確保財務狀況穩固，為日後增長提供支持。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司已發行336,400,000股與現有股份享有同等權益之股份（二零零五年十二月三十一日：無）。

外匯風險管理

本集團之商業活動及業務主要於香港及中國大陸進行，收益及開支以港幣及人民幣結算。本集團認為，由於外匯水平相對於其總資產值或尚未償還債務較為輕微，故匯率波動對本集團並不構成重大風險。

僱員及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團共僱用214名僱員，其中12名受僱於香港，202名受僱於中國大陸。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。

本公司設有一項購股權計劃，可授出購股權予合資格僱員以認購本公司股份。購股權之詳情載於綜合財務報告附註第34項。