

管理層討論及分析

業績

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約126,100,000港元，比對上年度紀錄的41,200,000港元上升約206%。經營毛損約400,000港元，去年則錄得毛利5,100,000港元。本年度股東應佔虧損為326,800,000港元，二零零五年則為虧損78,700,000港元，上升315%。虧損主要是因一項位於中華人民共和國山東省的物業投資遭沒收引致的撇賬所致。

業務回顧

物業租賃業務

濟南物業

濟南物業由本公司之間接全資附屬公司道勤理財有限公司(「道勤理財」)擁有，位於中華人民共和國山東省濟南市歷下區泉城路180號齊魯國際大廈一樓至四樓的不同部分。在二零零六年七月十一日，濟南物業被山東中級人民法院判授予道勤理財的債權人山東萊鋼建設有限公司(「山東萊鋼」)，以償付據稱屬道勤理財欠付山東萊鋼的一筆債務。有關細節依時間排列紀錄如下。

根據日期為二零零四年十月十日的一份協議，本集團向True Honest Limited出售道勤理財全部已發行股本，代價為270,000,000港元，須以現金向本集團支付20,000,000港元及發出期票之方式支付，據此，True Honest Limited同意於完成轉讓道勤理財日期後滿6個月當日向本集團支付250,000,000港元。有關出售道勤理財的詳情載於本公司日期為二零零四年十月十九日的公佈中。隨後，True Honest Limited要求延長所交付期票支付款項的時間，而本公司亦同意延長至二零零五年六月二十九日。詳情載於本公司日期為二零零五年六月十三日的公佈。True Honest Limited在該延長付款期限到期後，未能履行以交付期票支付款項。因此，本公司採取步驟，強制執行作為以期票付款的擔保的股份抵押，並且收回道勤理財的擁有權。詳情載於本公司日期為二零零五年六月二十九日的公佈。在二零零五年八月四日，本公司宣佈已在二零零五年七月完成收回道勤理財的擁有權的程序，而道勤理財亦再次成為本公司的附屬公司。

現時董事會成員概無涉及上述有關出售及／或收回道勤理財。其中四人於二零零六年六月八日加入董事會，其中一人於二零零六年六月十二日加入，另外一人於二零零七年四月十九日加入。自彼等獲委任以來，各董事一直就本集團資產及業務進行評定。獲本集團委任以協助執行評定的中國法律顧問(「中國律師」)知會董事會，濟南物業會於二零零六年七月六日被拍賣，此消息促使本公司在二零零六年七月四日要求暫停其股份買賣。中國律師亦告知本公司，指由道勤理財擁有的濟南物業已受到青島法院和濟南中



級人民法院(統稱「中國法院」)發出的多項保護令所規限，以保證取得據稱欠付山東萊鋼的若干總金額。濟南物業之前曾遭兩次作拍賣，但一直未能售出。第一次及第二次拍賣乃早在現時董事會獲委任前舉行。

中國律師進一步告知本公司，根據青島法院的紀錄，在二零零五年一月十三日(即是本集團在二零零四年出售道勤理財後，在二零零五年本集團收回擁有權之前)，道勤理財當時的唯一董事發表聲明稱，道勤理財同意作為債務共同承擔人，償還欠付山東萊鋼的金額，而道勤理財更向中國有關法院申請自願成為有關聆訊的被告人。

在二零零六年七月二十五日，中國律師提供一份由青島法院在二零零六年七月十一日授予山東萊鋼的判決(「判決」)。判決指出，繼上述三次拍賣後，濟南物業三次拍賣中最後一次的保留價為人民幣71,410,000元(約72,000,000港元)。根據山東萊鋼向青島法院作出的書面申請，要求接管有關濟南物業以償付道勤理財欠付的金額。濟南物業已判授給山東萊鋼。

本公司正尋求進一步的法律意見及可採取的補救辦法，以收回濟南物業及／或追討所蒙受的損失。

誠如本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審計財務報表所述，濟南物業在二零零五年十二月三十一日的估值為237,000,000港元，佔本集團於二零零五年十二月三十一日經審核綜合資產淨值73.0%。為如實反映事件，本公司已撥備237,000,000港元，作撇銷該資產的價值。

上海物業

在二零零四年三月二十三日，本集團訂立協議，將上海物業抵押予中國一間銀行，以作為授予一名第三方之短期銀行貸款人民幣24,000,000元(約22,900,000港元)的抵押。因而本集團就貸款之面值取得年息8厘的收入。於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，該筆銀行貸款到期，本集團被要求償還貸款。為此，該物業被中國法院扣押。作為審慎之措施，在二零零五年已就該擔保合約撥備22,900,000港元。

最近，本公司獲通知，另有其他一筆透過山東省之中國法院附加於該物業之未知數索償。本公司現正透過中國律師採取措施以澄清相關索償。作為審慎之措施，本公司已進一步作出撥備12,100,100港元，以撇銷上海物業的剩餘價值，以反映現時情況。

紙品物業

由為營運資金短缺，本集團聯營公司的業務仍然暫停。

管理層討論及分析

證券交易業務

本集團曾在香港進行證券及相關產品之買賣。買賣活動錄得約400,000港元虧損。

資金及投資業務

董事將與專業顧問合作並採取積極措施以評估及收回對荷澤世紀能源煤化有限公司的12,000,000港元投資，以及存放於中國一資產管理公司的32,600,000港元存款。作為審慎方法，此等投資已被全數撇銷，以反映收回可能性的不明朗因素。

本集團已採取法律行動以收回有關收購道勤醫院投資管理有限公司之13,800,000港元按金付款。雖法律行動仍在進行期間，作為審慎之措施，該投資已悉數作出撇賬。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團聘用3名僱員，有關員工成本約為1,200,000萬港元。員工薪酬福利每年予以檢討。本集團並無設立購股權計劃。

業務展望

本集團主要從事物業投資、資金和投資業務、證券買賣、造紙業務以及能源相關業務。

本集團計劃進行更多元化業務發展以擴展目前業務。本集團將繼續物色合適投資機會，或於物業發展、物業管理、房地產代理、工業製造、貿易、石油及天然氣相關業務、公用設施項目、電訊、資訊科技及互聯網相關項目進行可能的收購。

致謝

董事會謹此感謝員工於過去一年不斷作出的努力。