



Dynamic Global Holdings Limited

環球動力控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：231)

截至二零零八年十二月三十一日止年度全年業績公告

環球動力控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）謹此公告本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績以及上年度的比較數據對照如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	4	66,114	185,253
銷售成本		(49,521)	(177,363)
毛利		<u>16,593</u>	<u>7,890</u>
投資物業估值收益		-	147,679
其他收益	4	867	3,242
其他淨 (費用) / 收入	5	(6,797)	13,859
分銷成本		(1,368)	(5,744)
行政費用		<u>(29,886)</u>	<u>(31,730)</u>
經營業務 (虧損) / 溢利	6	(20,591)	135,196
融資成本	7	(4,833)	(7,490)
稅前 (虧損) / 溢利		<u>(25,424)</u>	<u>127,706</u>
所得稅	8	(471)	(40,609)
本年度 (虧損) / 溢利		<u>(25,895)</u>	<u>87,097</u>
應佔：			
本公司權益持有人		(27,134)	54,387
少數股東權益		1,239	32,710
本年度 (虧損) / 溢利		<u>(25,895)</u>	<u>87,097</u>
每股盈利 / (虧損)	9		
- 基本及攤薄 (二零零七年：經重列)		<u>(1.21) 仙</u>	<u>4.82 仙</u>

於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
持作自用之經營租賃土地權益		5,985	5,864
物業、廠房及設備		4,708	13,228
投資物業		302,721	286,174
聯營公司權益		-	-
其他財務資產		-	-
收購附屬公司按金		21,351	-
長期其他應收款項		5,682	-
		<u>340,447</u>	<u>305,266</u>
流動資產			
存貨		3,223	41,864
應收賬款及其他應收款項	10	32,229	45,493
已抵押及受限制銀行結餘		2,935	2,698
現金及現金等值項目		80,676	34,743
		<u>119,063</u>	<u>124,798</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	55,,865	202,408
有抵押銀行貸款		7,370	-
無息借貸		-	52,407
帶息借貸		-	83,945
融資租賃承擔		310	-
即期稅項		1,006	505
撥備		1,783	32,856
		<u>66,334</u>	<u>372,121</u>
流動資產 / (負債) 淨額		<u>52,729</u>	<u>(247,323)</u>
資產總值減流動負債		<u>393,176</u>	<u>57,943</u>
非流動負債			
有抵押銀行貸款		49,745	-
融資租賃承擔		646	-
遞延稅項負債		39,323	37,174
		<u>89,714</u>	<u>37,174</u>
資產淨額		<u>303,462</u>	<u>20,769</u>
資本及儲備			
股本		180,625	301,041
儲備		62,310	(336,283)
本公司權益股東應佔總權益		242,935	(35,242)
少數股東權益		60,527	56,011
總權益		<u>303,462</u>	<u>20,769</u>

附註：

1. 編製基準

- a) 綜合財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認之會計原則，香港公司條例之披露規定以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製而成。
- b) 本集團於二零零八年十二月三十一日止年度產生之虧損約25,895,000港元（二零零七年：溢利約87,097,000港元）。此外，本集團一年內到期之資本開支合約承擔約53,331,000港元而其中47,649,000港元已於本財務報表批准日付清。

於編製本綜合財務報表時，本公司董事已考慮本集團當前及預期未來流動資金之影響，以及本集團於現時及長遠之營運可獲得溢利及正現金流量之能力。

為鞏固本集團之資本基礎及改善本集團可見未來之財務狀況、流動資金及現金流量，以及維持本集團按持續經營基準存在。於二零零九年一月二日，控股公司已向本公司授出備用資金不超過人民幣20,000,000元（約22,600,000港元），其期限可達18個月至二零一零年七月一日。

本公司董事認為，本集團將具備充足之營運資金，以於可見未來撥付其營運及維持按持續經營基準存在。因此，本公司董事認為以持續經營基準編製截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合財務報表為合適之做法。

倘若本集團未能以持續經營基準繼續營運，則需要作出調整以按資產之可收回金額重列資產之價值、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。綜合財務報表並未反映此等潛在調整之影響。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採用以下將生效或已生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	重新分類金融資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號：集團及庫務股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 12 號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號－界定福利資產之限制、最低資金要求及其相互關係

採用新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況產生任何重大影響。因此，毋須作出過往期間之調整。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未於二零零八年一月一日開始之年度期間生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂本)	對香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第 1 號 (經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第 23 號 (經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第 27 號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第 32 號及第 1 號 (修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ²
香港會計準則第 39 號 (修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號 (修訂本)	於附屬公司、共同控制實體及或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第 1 號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ³
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第 3 號 (經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融工具披露之改進 ²
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 15 號	房地產興建協議 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 16 號	海外淨投資業務之對沖 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 17 號	分派非現金資產予擁有人 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 18 號	自客戶轉撥資產 ⁶

1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第 5 號 (修訂本) 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

2 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

5 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

6 於二零零九年七月一日或之後收取自客戶轉撥之資產時生效

採用香港財務報告準則第 3 號 (經修訂) 可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年報期間或之後開始之業務合併之會計處理。

香港會計準則第 27 號 (經修訂) 將影響母公司於一家附屬公司之擁有權變動之會計處理。

本公司董事預期應用其他新的或經修訂的準則、修訂本或詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

3. 分類資料

分類資料按本集團之業務及地域環節呈列。由於業務環節資料與本集團之內部財務匯報較為相關，因此業務環節資料被選為主要報告形式。

a) 業務分類

下表呈列本集團業務分類之收入、溢利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

	物業發展		物業出租		投資控股*		度假村業務		其他		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元										
分類收入:												
銷售予外部客戶	53,050	181,602	10,872	1,769	-	-	-	-	2,192	1,882	66,114	185,253
其他收入	36	3,125	-	-	238	31	-	-	315	42	589	3,198
總收入	53,086	184,727	10,872	1,769	238	31	-	-	2,507	1,924	66,703	188,451
分類業績	523	(20,746)	4,845	149,360	(15,556)	14,965	(11,093)	(8,802)	412	375	(20,869)	135,152
利息收入											278	44
經營業務 (虧損)/ 溢利											(20,591)	135,196
融資成本											(4,833)	(7,490)
稅前 (虧損)/ 溢利											(25,424)	127,706
所得稅											(471)	(40,609)
本年度 (虧損)/ 溢利											(25,895)	87,097

3. 分類資料 (續)

a) 業務分類 (續)

	物業發展		物業出租		投資控股*		度假村業務		其他		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元										
分類資產	13,989	86,716	334,093	289,747	88,677	31,800	1,242	11,553	15,827	10,248	453,828	430,064
未分配企業資產											5,682	-
資產總額											459,510	430,064
分類負債	(31,679)	(91,678)	(111,294)	(81,691)	(13,015)	(67,341)	(45)	(43)	(15)	(6)	(156,048)	(240,759)
未分配負債											-	(168,536)
負債總額											(156,048)	(409,295)
其他分類資料:												
資本性支出	6	26,349	720	-	1,244	45	2	-	745	194	2,717	26,588
折舊及攤銷	296	318	251	-	148	132	1,554	2,118	358	288	2,607	2,856
其他應收款項減值虧損撥回	-	(95)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95)
投資按金減值虧損撥回	-	-	-	-	-	(30,000)	-	-	-	-	-	(30,000)
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	-	-	-	9,409	6,600	-	-	9,409	6,600
應收賬款減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296	-	296
投資物業估值收益	-	-	-	(147,679)	-	-	-	-	-	-	-	(147,679)
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	-	-	-	-	(18)	-	-	-	102	57	84	57
撤銷物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61	-	61

* 投資控股乃本集團其中一項業務，因此，本集團之非流動財務資產及相關之收入／支出分別計入分類資產及分類業績內。

3. 分類資料 (續)

b) 地域分類

下表呈列本集團地域分類之收入、分類資產及資本性開支之資料。

	香港		中國大陸		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自外部客戶之收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,114</u>	<u>185,253</u>	<u>66,114</u>	<u>185,253</u>
分類資產之賬面值	<u>88,677</u>	<u>31,800</u>	<u>370,833</u>	<u>398,264</u>	<u>459,510</u>	<u>430,064</u>
資本開支	<u>1,244</u>	<u>45</u>	<u>1,473</u>	<u>26,543</u>	<u>2,717</u>	<u>26,588</u>

4. 營業額及其他收入

本集團之主要業務為物業發展、物業出租及投資控股。

營業額乃指出售物業所得款項淨額（如預售發展中物業之預售合約於二零零五年一月一日前訂立，則此等所得款項會按其發展進度作出調整，而於二零零五年一月一日或以後訂立之協議則採用完成法），投資物業租金收入及銷售消耗品之總額，並沖銷集團內公司間之一切重大交易。

本集團本年度之營業額及收益來自下列業務：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售持作出售之物業	53,050	181,602
投資物業之租金總額	10,872	1,769
出售消耗品	<u>2,192</u>	<u>1,882</u>
營業額	<u>66,114</u>	<u>185,253</u>
銀行利息收入	278	44
並非按公平價值計入損益之財務資產之利息收入	278	44
營業稅退稅	-	2,831
雜項收入	<u>589</u>	<u>367</u>
其他收入	<u>867</u>	<u>3,242</u>
總額	<u>66,981</u>	<u>188,495</u>

5. 其他淨 (費用) / 收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售物業、廠房及設備淨虧損	(84)	(57)
負商譽*	96	-
物業、廠房及設備減值虧損	(9,409)	(6,600)
應收賬款減值虧損	-	(296)
其他應收款項減值虧損撥回	-	95
投資按金減值虧損撥回	-	30,000
法律索償豁免 / (撥備)，淨額	2,832	(8,003)
賠償豁免 / (撥備)，淨額	233	(1,164)
法律索償	(527)	(101)
外幣兌換收益 / (虧損)，淨額	110	(15)
其他	(48)	-
	<u>(6,797)</u>	<u>13,859</u>

* 該金額代表於二零零八年十一月五日所收購附屬公司資產之公平價值超越其負債之公平價值。

6. 經營業務 (虧損) / 溢利

經營業務 (虧損) / 溢利已扣除 / (計入)：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作自用之經營租賃土地權益攤銷	218	206
物業、廠房及設備之折舊	2,389	2,650
核數師酬金	577	570
營業租約租金：最低租金	2,048	1,868
出售存貨之成本	47,899	177,363
投資物業租金收入總額減直接支出 1,622,000 港元 (二零零七年：無)	<u>(9,250)</u>	<u>(1,769)</u>

7. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於下列年期須全數償還之銀行貸款及其他計息		
借款之利息		
– 五年內	3,768	9,194
– 五年後	1,055	-
融資租賃承擔財務開支	<u>10</u>	<u>-</u>
並非按公平價值計入損益之財務負債之利息開支		
支總額	4,833	9,194
減：資本化於物業、廠房及設備之利息開支	<u>-</u>	<u>(1,704)</u>
	<u>4,833</u>	<u>7,490</u>

借貸成本已按零息 (二零零七年：年息 6.58 厘) 資本化。

8. 所得稅

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，其中包括由二零零八／二零零九課稅年度起將公司利得稅稅率由17.5%減低至16.5%。因此，香港利得稅乃按本年度預計應課稅溢利之16.5%(二零零七年：17.5%)計算。

由於本集團年內並無在香港賺取任何應課稅溢利，故本年度並無就香港利得稅作出撥備(二零零七年：無)。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按海外經營業務之附屬公司所在司法權區之現行稅率，根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

本公司於中國大陸成立之附屬公司(包括外資企業及內資企業)於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度分別須按中國企業所得稅率18%至25%及15%繳納中國企業所得稅。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國(「中國」)以中華人民共和國主席令第六十三號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施條例。新稅法及實施條例將稅率自二零零八年一月一日起由33%調整至25%。就須就於中國產生之應課稅溢利按15%稅率繳納中國企業所得稅之附屬公司而言，該稅率將自二零零八年一月一日起逐漸調整至適用稅率25%。

根據一九九五年一月二十七日中國頒佈暫行法規時實施之《土地增值稅暫行規定》，自一九九四年一月一日轉讓中國境內房地產物業產生之所有收益(即銷售物業之收益減包括借貸成本及所有物業開發開支之可扣減開支)須按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	939	3,435
以往年度超額撥備		
中國企業所得稅	(468)	-
	<u>471</u>	<u>3,435</u>
遞延稅項		
引起及撥回暫時性差異	-	37,174
稅項支出	<u>471</u>	<u>40,609</u>

按適用稅率計算之稅項支出與會計(虧損)/溢利之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅前(虧損)/溢利	<u>(25,424)</u>	<u>127,706</u>
按相關稅務司法權區之(虧損)/溢利所適用之稅率計算	(2,972)	32,508
以往年度稅款超額撥備	(468)	-
不確認之未動用稅務虧損之稅務影響	<u>3,911</u>	<u>8,101</u>
稅項支出	<u>471</u>	<u>40,609</u>

9. 每股 (虧損) / 盈利

每股基本 (虧損) / 盈利乃根據本公司普通權益股東應佔虧損約 27,134,000 港元 (二零零七年：溢利約54,387,000港元)，及年內已發行普通股之加權平均數2,236,345,171股 (二零零七年 (經重列)：1,128,903,939股) 計算，並作出調整以反映年內之股份合併。

就計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股基本盈利之普通股加權平均數已計入根據於二零零八年十二月三十一日止年度內完成公開發售而進行股份合併及發行新股份之影響。二零零七年相應之普通股加權平均數也作出追溯性調整。

由於兩個年度並無具潛在攤薄效應之股份，故每股攤薄 (虧損) / 盈利相當於每股基本(虧損) / 盈利。

10. 應收賬款及其他應收項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	9,603	7,719
減：呆賬撥備	(278)	(296)
	<u>9,325</u>	<u>7,423</u>
應收一名前董事款項	-	20,000
其他應收款項	<u>11,140</u>	<u>11,770</u>
貸款及應收款項	20,465	39,193
預付款項及按金	<u>11,764</u>	<u>6,300</u>
	<u><u>32,229</u></u>	<u><u>45,493</u></u>

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
賬齡		
三個月以下	7,202	6,658
三個月以上但六個月以下	63	120
六個月以上但一年以下	<u>2,060</u>	<u>645</u>
	<u><u>9,325</u></u>	<u><u>7,423</u></u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	34,456	37,768
其他應付款項及應付費用	16,199	49,988
銷售物業已收取之按金	97	19,012
已收取之租賃按金	-	2,680
已收預付租金	5,113	4,662
應付一名少數股東款項	-	3,707
應付本公司主要股東之附屬公司款項	-	84,591
	<u>55,865</u>	<u>202,408</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
賬齡		
三個月以下	-	2,958
三個月以上但六個月以下	-	688
六個月以上但一年以下	124	973
一年以上但兩年以下	5,360	22,707
兩年以上	28,972	10,442
	<u>34,456</u>	<u>37,768</u>

獨立核數師報告之修訂

基於對本集團持續經營有重大疑慮，核數師在截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告內作出以下修訂：

『在不作出保留意見的情況下，我們謹請閣下垂注上述附註 1(b) 有關財務報表以持續經營基準編製而成的內容。儘管貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度產生之虧損約 25,895,000 港元，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。此外，貴集團於一年內到期之資本開支合約承擔約 53,331,000 港元而其中 47,649,000 港元已於本報告日付清。綜合財務報表以持續經營基準編製的有效性，乃基於控股公司授出之信用貸款及日後營運產生之現金流量。此等狀況顯示存在重大不明朗因素，可能會對貴集團及貴公司持續經營能力構成重大疑問。』

審閱財務資料

由所有獨立非執行董事組成的審計委員會已審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績。

有關本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度初步業績公告之數據，經本集團核數師陳葉馮會計師事務所有限公司協定與本集團年內經審核綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港確證委聘準則，陳葉馮會計師事務所有限公司就此所履行的工作並不構成確證委聘，因此，陳葉馮會計師事務所有限公司並無就初步公告提供確證。

股息

董事會不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息（二零零七年：無）。

本年度業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得的經審核綜合營業額為 66,114,000 港元（二零零七年：185,253,000 港元），比去年減少 64%；而虧損淨額則為 25,895,000 港元（二零零七年：溢利淨額 87,097,000 港元）。

業務回顧

於回顧年度內，本公司的主要業務仍是投資控股，而附屬公司主要在國內從事地產投資及發展項目。

本集團年度內再沒有錄得投資物業之重估收益，但卻因南漳水鏡湖酒店的物業重估而錄得減值虧損。隨着上海惠揚大廈項目的完成，持有可供出售的物業銷售數目於年度內大幅下跌。以上種種因素導致本集團於年度內的營業額大減，及出現轉盈為虧的情況。

本集團與國內一家大型企業簽訂一份長期租約，出租哈爾濱商場，為本集團帶來長期及穩定的租金收入。於年度內，本集團由於缺乏資金，故此並無開展其他業務。

為了改善財狀況，本公司於二零零八年七月十八日宣布，擬進行股本重組、公開發售及貸款資本化，這些建議已於本公司二零零八年九月九日的股東特別大會上獲得通過。股本重組涉及增加法定股本、股份合併、股本削減、股份拆細、股份溢價註銷及撇銷累計虧損。股本重組已於年度內完成。

前景及展望

於二零零八年十一月，本公司利用公開發售所得的部份款項，收購哈爾濱環球動力置業有限公司（「環球動力置業」）餘下 30% 的權益。環球動力置業的主要資產哈爾濱商場可持續為本集團帶來長期及穩定的收入，此項收購將使本集團得以完全控制環球動力置業之業務表現，以提高收益及盈利但無須減除少數股東權益，

於二零零八年底，本集團簽訂一份收購協議，透過收購廣東省珠海市的香泉酒店經營合約，投資發展中國內地日益發展之旅遊業。透過向承包商授出香泉酒店的經營權，本集團可望將來從其於酒店項目之投資獲得穩定回報。

為把握國內日益蓬勃的內需市場，本集團已開始進行國內的酒類貿易業務，但該業務在年度內未對本集團有所貢獻。如果商機出現，我們不排除投資國內其他業務的可能性。

二零零九年仍會是艱辛的一年，但中國內地的經濟可望仍有增長，雖然增幅或會較低。我們有信心，只要國際金融危機得以抒緩，中國將會是其中一個經濟恢復增長勢頭強勁的國家，本集團積極參與內地發展，日後定能從中得益。

流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零零八年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別為 119,063,000 港元及 66,334,000 港元。本集團的有抵押銀行貸款及融資租賃承擔之總額為 58,071,000 港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘 2,274,000 港元及投資物業 302,721,000 港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資本承擔主要包括收購附屬公司權益及長期投資供款共 82,260,000 港元。

本集團於二零零八年十二月三十一日之資本與負債比率為 34%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

或然負債

發出之財務擔保

自二零零三年起，本集團就若干授與持作出售之發展中物業之若干買家之按揭貸款而提供相關之擔保，於二零零八年十二月三十一日為人民幣 零 元 (零 港元) (二零零七年：約人民幣 3,737,000 元 (約 4,005,000 港元))。根據此等擔保之條款，倘買家拖欠按揭還款時，本集團需負責支付買家拖欠銀行之尚欠按揭本金、應計利息及罰款，本集團有權取回相關持作出售之發展中物業之業權及管有權。本集團之擔保期限自相關按揭貸款開始至本集團為按揭者取得業權證時結束。所有擔保已於截至二零零八年十二月三十一日止年度因應按揭者取得業權證而解除。

結算日後事項

- a) 於二零零八年十一月二十四日，本集團與一名少數股東訂立有條件買賣協議，按總現金代價 51,000,000 港元收購該名少數股東持有環球動力置業 30%股本權益，環球動力置業為本集團非全資擁有之附屬公司。

此收購已於二零零九年四月八日完成而環球動力置業於收購完成後成為本集團一家全資附屬公司。

- b) 於二零零八年十二月十一日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，按總代價 50,000,000 港元 (可予調整) (其中 28,000,000 港元以現金支付，而 22,000,000 港元則發行本公司股份支付) 收購香泉酒店有限公司之全部股本權益及股東貸款。

於二零零九年一月十九日，訂約方訂立補充協議，據此，總代價調整為 46,929,000 港元 (其中 28,000,000 港元以現金支付，而 18,929,000 港元則發行代價股份支付)。此收購預計於二零零九年六月三十日或之前完成。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約50名員工，員工薪酬乃按工作性質、市況及個人資歷及表現而釐定。本集團已參加強積金供款計劃。本集團亦會不時向員工提供在職訓練。本集團目前並無為員工設立任何購股權計劃。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於本年度一直遵守標準守則所載之規定準則。

企業管治常規守則

於本年度內，本公司已遵守上市規則附錄14企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之守則條文，下列所述之偏離行為除外：

企業管治守則條文A.4.1訂明非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。本司之獨立非執行董事並無特定任期，惟須根據本公司章程細則輪值告退。現行有關董事退任之細則有下列偏離企業管治守則之事項：(i)主席及/或董事總經理毋須輪值告退；(ii)獲委任填補臨時空缺的董事須在其獲委任後之首次股東週年大會（而非首次股東大會）上告退並接受股東重選；及(iii)沒有明確地要求每名須輪值告退的董事最少每三年退任一次。董事會會不時檢討上述制度，並於有需要時對公司細則作出修改。

承董事會命
執行董事兼行政總裁
陳榮鑫

香港，二零零九年四月十七日

於本公告日期，本公司之董事會由以下成員組成：執行董事陳榮鑫先生、李永森先生及張國東先生；以及獨立非執行董事董安生博士、潘昭先生及武鳳春先生。