

簡明財務報表附註

截至二零零五年六月三十日止六個月

1. 編製基準及會計政策

本未經審核簡明中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號：「中期財務報告」、其他相關香港會計準則及詮釋及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16之披露規定而編製。

編製本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用之政策及方法一致，惟下文附註2所披露最新採納之香港財務報告準則及香港會計準則除外。

2. 新訂／修訂之香港財務報告準則及香港會計準則之影響

香港會計師公會已頒佈一系列新香港財務報告準則及香港會計準則及詮釋，並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團已採納於二零零五年六月三十日之前已頒佈而又與本集團業務及本中期財務報表有關之下列香港財務報告準則及香港會計準則。

香港會計準則	1	財務報表之呈列
香港會計準則	17	租賃
香港會計準則	28	於聯營公司之投資
香港會計準則	31	合營企業權益
香港會計準則	36	資產減值
香港會計準則	38	無形資產
香港財務報告準則	3	業務合併
香港財務報告準則	5	持有作出售之非流動資產及已終止經營之業務
香港詮釋	3	收入－銷售發展物業之完成前合約

- (a) 採納之香港會計準則1、28、31及香港財務報告準則5並沒有對集團之會計政策構成重大影響。總括而言，此等香港會計準則及香港財務報告準則對綜合資產負債表、綜合收益表及綜合權益變動表，以及財務報表的披露項目造成若干呈列方式的影響。

2. 新訂／修訂之香港財務報告準則及香港會計準則之影響 (續)

- (b) 於過往期間，業主佔用租賃土地及樓宇列入固定資產，按成本模式計算。於本期間，本集團已應用香港會計準則17。根據香港會計準則17，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分須獨立考慮，除非未能可靠分配土地及樓宇部分間之租賃款項，於此情況下，整項租約一般被當作融資租約。倘能可靠分配土地及樓宇部分之租賃款項，土地租賃權益會重新分類為營業租約項下預付租金，按成本列賬並按租期以直線法攤銷。由於未能可靠分配土地及樓宇部分，土地租賃權益仍列作固定資產。
- (c) 採納香港財務報告準則3、香港會計準則36及香港會計準則38導致有關資產及商譽減值之會計政策發生變動。在此之前，商譽乃：
- 按其估計可使用年期(五至二十年)以直線法攤銷；及
 - 於每個結算日評估減值。

根據香港財務報告準則3之規定：

- 本集團自二零零五年一月一日起停止攤銷商譽；
- 於二零零四年十二月三十一日之累計攤銷已予撤銷，商譽之成本亦相應減少；
- 自截至二零零五年十二月三十一日止年度起，每年測試商譽有否減值，此外亦在有跡象顯示出現減值時進行評估。

因採納香港財務報告準則3、香港會計準則36及香港會計準則38，為數約1,800,000港元之商譽攤銷並未於截至二零零五年六月三十日止六個月之綜合收益表內確認。

- (d) 在此之前，本集團乃按完成階段法確認銷售發展物業之完成前合約所得之收入。期內本集團將首次採用香港詮釋3，此詮釋釐清完成階段法並不適合用作確認銷售發展物業之完成前合約所得之收益。按此詮釋，只有當所有列於香港會計準則18「收益」內第14段之條件被完全滿足才可確認銷售發展物業之完成前合約所得之收益。本集團選擇將此詮釋之要求應用於二零零五年一月一日或以後訂立之預售合約，因此，並不需要重列前期之數字。

3. 分類資料
(d) 業務分類

本集團以業務分類形式列出主要分類資料：

	截至六月三十日止之六個月						小計		截止總額		綜合	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元										
物業發展	-	8,424	-	1,346	224	103	224	103	9,148	1,346	224	1,346
投資控股	102	1,344	1	-	-	-	-	-	-	-	103	-
持牌證券業務	-	-	-	-	-	-	-	-	47	-	-	-
投資物業	102	9,768	1	-	224	103	327	10,447	47	103	10,494	
農產品業務	-	-	-	299	6	-	-	-	-	-	15	286
其他收入	-	1,344	1	2	-	-	-	1,346	-	-	15	286
合計	102	9,768	1	301	224	103	327	10,447	47	103	10,494	
分類業績	(12,986)	(453)	(8,846)	(997)	6	123	(22,823)	(20,355)	(587)	(3,398)	(23,410)	(23,751)
利息收入	-	-	-	-	-	-	15	286	-	-	15	286
經營業務虧損	-	-	-	-	-	-	(22,808)	(20,067)	(587)	(3,398)	(23,399)	(23,465)
出售一家附屬公司收益	-	-	-	-	-	-	-	-	6,187	-	6,187	-
匯兌成本	-	-	-	-	-	-	(2,697)	(2,112)	-	-	(2,697)	(2,112)
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	-	(345)	-	-	-	(345)
除稅前虧損	-	-	-	-	-	-	(25,505)	(23,524)	5,600	(3,398)	(19,905)	(25,922)
稅項	-	-	-	-	-	-	-	263	-	-	-	263
本期虧損	-	-	-	-	-	-	(25,505)	(22,261)	5,600	(3,398)	(19,905)	(25,659)

3. 分類資料(續)
(b) 地區分類

	香港		中國大陸		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	截至六月三十日止之六個月		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
			二零零五年 千港元	二零零四年 千港元		
分類收益：						
銷售予外部客戶	-	-	224	9,148	224	9,148
其他收益	1	-	102	1,346	103	1,346
合計	1	-	326	10,494	327	10,494
分類業績	(8,846)	(12,151)	(14,549)	(11,314)	(23,395)	(23,465)

4. 經營業務虧損
經營業務虧損已扣除／(計入)：

	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元
攤銷收購聯營公司所產生之商譽	-	1,766
固定資產折舊	2,054	4,899
一宗法律索償撥備	1,500	9,987
賠償撥備	10,222	-
利息收入	(15)	(286)
撥回呆賬撥備	-	(1,309)

5. 融資成本

	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款之利息	2,669	2,085
融資租賃利息	28	27
	2,697	2,112

6. 稅項

本集團期內並無在香港賺取任何應課稅溢利，故期內並無就香港利得稅作出撥備（二零零四年六月三十日：無）。其他地區之應課稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率、其現行法例、詮釋及慣例而計算。

由於本集團之共同控制實體及聯營公司期內並無賺取任何應課稅溢利（二零零四年六月三十日：無），故共同控制實體及聯營公司均毋須作出稅項撥備。

	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元
遞延稅項		
持續經營業務	-	(263)
已終止經營之業務	-	-
	-	(263)

7. 已終止經營之業務

於二零零三年八月十三日，本公司與黑龍江宏興房地產發展有限公司（「二零零三年買方」）訂立一份買賣協議（「二零零三年協議」），據此，二零零三年買方須以人民幣9,000,000元（約8,500,000港元）之代價購入惠揚黑龍江實業有限公司（「黑龍江實業」）（從事滑雪場業務之本公司全資附屬公司）20%股本，而二零零三年買方亦獲授一項認股權，可於二零零四年八月十二日或以前的一年時間內以代價人民幣29,200,000元（約27,500,000港元）收購黑龍江實業其餘80%股本。二零零三年買方已支付人民幣9,000,000元之代價，惟有關轉讓20%已發行股本之文件從未完成。此外，二零零三年買方於二零零四年八月十二日或以前並無行使上述認股權。根據二零零三年協議，倘若二零零三年買方並無行使認股權以購入黑龍江實業其餘80%已發行股本，二零零三年買方須將黑龍江實業之20%已發行股本退還予本公司，而本公司亦須將人民幣9,000,000元之代價退還予二零零三年買方。

7. 已終止經營之業務(續)

於二零零五年二月四日，本公司與連日發展有限公司(「二零零五年買方」)及二零零三年買方訂立一份新買賣協議(「二零零五年協議」)。根據二零零五年協議，二零零五年買方以總代價人民幣1元(約0.94港元)購入黑龍江實業之全部已發行股本，以及由二零零五年買方承擔本公司因撤銷二零零三年協議而就黑龍江實業之承擔向二零零三年買方退還人民幣9,000,000元(約8,500,000港元)之責任，以及代本公司向二零零三年買方償還人民幣1,000,000元(約940,000港元)，補償二零零三年買方因履行二零零三年協議而錄得之開支。此項出售之詳情載於本公司在二零零五年三月三十一日發表之公佈。此項出售已於二零零五年三月三十一日完成，黑龍江實業的控制權已於同日交予二零零五年買方。滑雪場業務部份於截至二零零五年六月三十日止六個月期間被呈報為已終止經營之業務，因此項出售而獲利 6,187,000 港元，該筆溢利已於本期之綜合收益表內被確認。

於本中期報告期內已終止經營業務之業績如下：

	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元
營業額	-	47
銷售成本	-	(7)
行政費用	(587)	(3,438)
	(587)	(3,398)
出售一家附屬公司之收益構成 已終止經營之業務	6,187	-
稅前溢利／(虧損)	5,600	(3,398)
稅項	-	-
本期溢利／(虧損)	5,600	(3,398)

7. 已終止經營之業務(續)

已終止經營之業務於出售日之淨資產如下：

	千港元
固定資產	2,530
應收賬款、按金及預付款項	233
存貨	44
現金及銀行結餘	16
應付賬款、應計費用及其他應付款	(13,833)
短期銀行貸款	(4,686)
	<hr/>
出售收益	2,304
	6,187
	<hr/>
總代價	8,491
	<hr/>
支付方式：	
承擔本公司之債務	8,491
現金	—
	<hr/>
	8,491
	<hr/>

出售黑龍江實業之現金及現金等價物流出淨額分析：

	千港元
現金代價人民幣一元	—
連同附屬公司出售之現金及現金等價物	(16)
	<hr/>
	(16)
	<hr/>

期內，黑龍江實業並無對本集團之現金流作出重大之貢獻。

8. 股息

本公司董事建議不派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息(二零零四年六月三十日：無)。

9. 每股虧損

來自持續經營及已終止經營之業務

本公司普通股權持有人應佔之基本每股虧損乃根據期內本公司股權持有人應佔之虧損19,787,000港元(二零零四年六月三十日：25,525,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數3,010,410,504股(二零零四年六月三十日：3,010,410,504股)計算。

來自持續經營業務

本公司普通股權持有人應佔來自持續經營業務之基本每股虧損乃按下列數據計算：

	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零四年 六月三十日止 六個月 千港元
期內本公司股權持有人應佔虧損	(19,787)	(25,525)
減：期內來自已終止經營業務之 溢利／(虧損)	5,600	(3,398)
用以計算來自持續經營業務 每股虧損之虧損額	(25,387)	(22,127)

採用之分母與上述用以計算每股基本虧損之數目相同。

來自已終止經營之業務

來自已終止經營業務之每股基本溢利0.186仙(二零零四年六月三十日：每股基本虧損0.113仙)乃按來自已終止經營業務之溢利5,600,000港元(二零零四年六月三十日：虧損3,398,000港元)計算。採用之分母與上述用以計算每股基本虧損之數目相同。

10. 發展中物業之變動

本集團期內用於發展中物業之開支約為3,508,000港元。

11. 應收賬款

與客戶之間的買賣主要以信貸方式結算，惟新客一般須事先付款。客戶一般須於發票發出後30日內付款，惟若干長期客戶可獲得長達兩至三個月之信貸期。本集團會就不同客戶訂立信貸額。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	-	11
六個月以上但一年以下	1	-
	1	11

12. 應付賬款

該等應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	-	3,906
三個月以上但六個月以下	1,745	5,936
六個月以上但一年以下	9,842	1,647
一年以上但兩年以下	1,647	12,739
超過兩年	20,483	7,744
	33,717	31,972

13. 應付一名主要股東款項

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
貸款	17,898	14,217
應計利息	801	453
往來賬	2,780	1,700
	21,479	16,370

有關貸款乃無抵押及須於一年內償還。於二零零三年六月三十日至二零零四年四月二十日期內，該名主要股東不收取貸款利息。當與該名主要股東於二零零四年四月二十一簽訂第二次補充貸款協議後，此等貸款之年息乃按5%計算。

14. 銀行貸款及融資租賃應付款項

本集團於期內償還銀行貸款及融資租賃應付款項之數額分別為5,804,000港元及580,000港元。

15. 賠償撥備

本公司一家於中國大陸註冊成立之全資附屬公司(「該附屬公司」)於二零零三及二零零四年與買家訂立預售該附屬公司發展之商品房合同(「預售合同」)。根據該等預售合同條款，如上述物業未能於二零零四年十二月三十一日或以前交予買家使用，該等物業買家有權追討自二零零五年一月一日至交樓日止之賠償，賠償額每天按已付按金之0.02%計算。基於此等物業於二零零五年六月三十日仍在發展中，同時截至本財務報表批准日止該附屬公司已收到買家合共約480,000港元之索償，因此，本集團於本期內已根據該等發展物業之預售合同條款計提10,222,000港元之賠償撥備。

16. 法律索償撥備

撥備變動情況如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
承上結餘	29,929	1,698
期內撥備		
— 本公司發出之擔保(i)	-	12,125
— 向一物業買方作出之賠償(ii)	-	9,434
— 個人擔保之賠償保證(iii)	-	4,717
— 就違反預售協議作出之賠償(iv)	-	3,304
— 應付賬款之過期利息(v)	-	349
— 顧問服務費索償(vi)	1,500	-
	31,429	31,627
於本期內償還(i)	(1,510)	-
決算(vii)	-	(1,698)
轉下結餘	29,919	29,929

16. 法律索償撥備(續)

- (i) 於二零零三年一月，本公司收到中國內地法院發出之傳票，指稱根據本公司於一九九八年向一家於中國成立之公司(「原告」)授出對其借予本公司一家於中國成立之全資附屬公司(「貸款人」)之貸款之擔保，本公司在貸款人於一九九九年十一月被取消註冊後必須承擔向原告償還貸款之本金及所有未償還之利息合共約人民幣12,842,000元(約12,125,000港元)。本公司於二零零三年一月就該項索償提出抗辯，並於二零零四年三月被中國法院裁定本公司不需作出賠償。原告隨後就上述判決向北京市高級人民法院提出上訴，而該法院於二零零四年六月駁回本公司對該項索償提出之抗辯。因此，一筆總額為約人民幣12,842,000元(約12,125,000港元)之撥備已於二零零四年提撥。本集團於本期內已向原告償還人民幣1,600,000元(約1,510,000港元)。
- (ii) 本公司一家於中國大陸註冊成立之全資附屬公司(「該附屬公司」)在二零零二年七月十二日與一名獨立第三方(「買方」)於中國大陸訂立一份預售該附屬公司發展之商品房協議(「預售協議」)，代價為人民幣20,000,000元(約18,868,000港元)。該附屬公司其後於二零零二年七月二十二日與買方訂立購回協議(「購回協議」)，據此，該附屬公司有權選擇在預售協議日期起計12個月內以5.841%溢價購回上述物業。在該選擇權屆滿前，該附屬公司行使選擇權並向買方支付合共人民幣21,168,200元(約19,970,000港元)。然而，買方違反購回協議，並無退回該物業。因此，該附屬公司在中國大陸向買方提出索償。法院於二零零四年八月二十五日宣判，頒令預售協議及購回協議無效，而該附屬公司須向買方賠償人民幣10,000,000元(約9,434,000港元)。董事徵詢律師意見後相信，該附屬公司具有力之理據就裁決提出上訴，因此，本集團於二零零四年九月十四日提出上訴。為審慎起見，董事已於二零零四年就該賠償提撥一筆約9,434,000港元之撥備。於二零零五年八月十一日，法院駁回本集團的上訴及維持原判。

16. 法律索償撥備 (續)

- (iii) 二零零三年三月六日，本集團完成出售四家附屬公司（「該等附屬公司」）。於二零零三年十二月，該等附屬公司之買方向本公司提出索償，指本公司一名前董事在出售該等附屬公司時曾保證，倘該等附屬公司之負債淨額超過人民幣20,000,000元，本公司將會向買方賠償上述多出負債淨額之50%，但以人民幣5,000,000元為限。買方所作出之索償於二零零四年五月二十二日遭法院駁回。然而，本公司於二零零四年九月一日接獲本公司一名前董事（「原告人」）發出之令狀，聲稱根據本公司於二零零二年十二月十二日以原告為受益人之承諾書，本公司有責任就其向買方提供個人擔保後蒙受之任何損失作出賠償。因原告人作出個人擔保之故，中國大陸法院於二零零四年八月判原告人敗訴並須向買方賠償合共人民幣5,000,000元。原告人轉向向本公司索償有關款項。二零零四年十一月五日，法院判本公司須向原告人賠償人民幣5,000,000元（約4,717,000港元），因此，一筆人民幣5,000,000元（約4,717,000港元）之撥備已於二零零四年提撥。二零零四年十二月二十一日，本公司就該裁決向中國大陸之最高人民法院提出上訴。於二零零五年七月十八日，法院駁回上訴及維持原判。本公司於徵詢法律意見後，於二零零五年八月二十三日向福建省最高人民法院提交上訴覆審申請，若此申請獲受理，此案將被重審。
- (iv) 於二零零四年一月，本集團一家附屬公司（「該附屬公司」）與一買家（「買方」）簽訂預售協議（「預售協議」），以合共約人民幣50,000,000元出售上海市內25個物業單元，而該附屬公司亦已收取約人民幣20,000,000元按金。然而，買方未能安排銀行融資以支付代價餘額約人民幣30,000,000元。因此，買方通知該附屬公司終止預售協議，並要求該附屬公司退還已收取之按金。該附屬公司並無退回按金並要求買方支付代價餘額。因此，買方向該附屬公司採取法律行動。二零零四年十一月十一日，中國大陸法院判買方勝訴。根據裁決，該附屬公司須退回按金約人民幣20,000,000元，並向買方賠償應計利息約人民幣3,502,000元（約3,304,000港元）。該附屬公司已向上海市高級人民法院提出上訴。然而，於二零零五年二月二十四日，高級人民法院確認法院於二零零四年十一月十一日作出之裁決。因此，一筆人民幣3,502,000元（約3,304,000港元）之撥備已於二零零四年提撥。

16. 法律索償撥備 (續)

- (v) 本集團一家位於中國大陸之附屬公司接獲一項就該附屬公司向一家供應商未有依時付款之逾期利息提出索償。二零零四年十二月六日，上海法院判供應商勝訴。因此，一筆約為人民幣370,000元(約349,000港元)之撥備已於二零零四年提撥。
- (vi) 於二零零四年五月，一家公司向本公司發出傳票，追討顧問服務費2,300,000港元。本公司於二零零四年六月十九日提出抗辯。在考慮訴訟成本及進一步之法律意見後，本集團與原告和解，提出支付1,500,000港元以解決此索償。因此，相同數額之撥備已於本期內撥出。
- (vii) 於二零零三年，一名承建商向本集團一家附屬公司提出索償。該名承建商聲稱該家附屬公司並無退還承建商就建築項目投標而支付之承建按金人民幣2,000,000元。本集團與該承建商以支付不多於人民幣1,800,000元(約1,698,000港元)之條件磋商和解，因此，已於二零零三年之財務報表中撥出人民幣1,800,000元(約1,698,000港元)之撥備。於二零零四年內，本集團已支付人民幣1,800,000元(約1,698,000港元)以解決該索償。

17. 股本

	已發行股份數目	千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於二零零五年一月一日及 二零零五年六月三十日	4,000,000,000	400,000
已發行及已繳足：		
於二零零五年一月一日及 二零零五年六月三十日	3,010,410,504	301,041

18. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士進行以下重大交易：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 六月三十日 千港元
(i) 支付主要股東之管理費	1,080	600
(ii) 支付主要股東之貸款利息開支	348	68

18. 關連人士交易 (續)

- (i) 於二零零四年二月二十六日，本公司與主要股東訂立一份協議，據此主要股東須調派員工協助管理本公司及就發展項目提供意見。有關的管理費會視乎調派到本公司的職員數量及資歷而釐訂，並須經董事會於月末審批。該協議之有效期是由協議簽署之日起計為期一年，而按協議規定管理費之總額不會超過每年5,000,000港元或每月416,000港元。

於二零零五年九月八日，本公司與主要股東訂立一份補充協議，據此，管理費之總額不會超過每月291,667港元或每年3,500,000港元，而其生效日期追溯至二零零五年二月二十六日起計一年。

- (ii) 於二零零二年十一月十八日，本公司與主要股東訂立一份貸款協議。根據貸款協議條款，主要股東須於12個月期間內向本公司批出最多9,000,000港元之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計算利息。

於二零零二年十二月六日，本公司與主要股東訂立一份補充貸款協議。根據補充貸款協議條款，主要股東須於12個月期間內向本公司批出最多25,020,000港元之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計算利息。

於二零零四年四月二十一日，本公司與主要股東訂立第二份補充貸款協議以取代上述之貸款協議及補充貸款協議。根據第二份補充貸款協議條款，主要股東須於12個月期間內向本公司批出最多18,000,000港元之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計算利息。

19. 或然負債

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
i) 為給予本集團發展中物業之買方之按揭貸款而向銀行作出之擔保	193,679	193,679
ii) 如財務報表附註15所列，根據預售商品房合同之條款，買家有權每天按已付按金之0.02%要求賠償，直到交樓日止。由於截至本財務報告批准日仍未能確定交樓日，因此，除於本期內作出之賠償撥備，本公司並不能量化其於二零零五年六月三十日後之財務影響。		

20. 資本承擔

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
發展中物業：		
已授權及已訂約	64,587	25,425
已授權但未訂約	31,189	7,567
	95,776	32,992

21. 結算日後事項

- i) 於二零零五年七月十八日，本公司一附屬公司（「附屬公司」）與本公司主要股東之一家同母系附屬公司（「貸款人」）訂立一貸款協議。按該貸款協議條款，貸款人須於12個月期間內向附屬公司批出最多人民幣25,000,000元（約23,585,000港元）之貸款。貸款並無抵押及按年息6.58%計算利息。
- ii) 有關本公司與一主要股東訂定之貸款協議（見財務報表附註18(ii)），於二零零五年九月一日，本公司與主要股東訂立第三份補充貸款協議。根據第三份補充貸款協議條款，主要股東須於12個月期間內向本公司批出最多5,000,000港元之貸款。貸款並無抵押及按最優惠利率計算利息。
- iii) 本公司一附屬公司（「附屬公司」）於二零零五年九月九日向本公司一名前主席（兼前董事）曾文能先生（「曾先生」）發出傳票，追討其向附屬公司於一九九八年透過中介公司向在中國大陸成立之若干公司（「中國公司」）支付長期按金之回收作出之個人擔保67,000,000港元。有關款項可予退還，並計劃用作日後本集團投資項目之融資。本公司於一九九八年支付款項後，當時欲投資之項目並無落實，但中國公司或曾先生卻沒有退還該等按金，本集團已於二零零一年對此作出全數67,000,000港元之撥備。

中期股息

本公司董事建議不派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息（二零零四年六月三十日：無）。

回顧及展望

本集團於截至二零零五年六月三十日止的六個月內錄得股東虧損約19,800,000港元，比二零零四年同期下降22%。於二零零五年六月三十日，本集團的淨資產約為53,000,000港元（二零零四年十二月三十一日：約73,000,000港元）。

回顧及展望 (續)

對於本集團來說，回顧期是艱辛的一段日子，來自本集團主要業務的營業額很低。造成營業額急跌主要有兩個原因，一是由於資金短缺影響惠揚大廈的發展，以致期內可供出售的單位不多；二是本集團首次採用香港會計師公會頒佈之香港詮釋3，引致部分收入確認有所遞延。

本集團主要業務為投資控股，主要從事物業投資及發展，近年的收入及營運資金來源，主要是來自本集團之主要附屬公司 惠揚(上海)置業有限公司。於回顧期內，中國大陸仍然實施宏觀調控，本集團在中國大陸物業發展的借貸能力亦因而受到影響。由於資金短缺，拖慢了惠揚大廈項目的發展，致令項目的購物商場及停車場仍未能推出發售，同時亦影響到本公司在哈爾濱商城項目的實際發展。

儘管面對這些困難，董事會仍歇盡所能，維持本集團的業務、營運及資產。本集團已向珠海格力集團公司(本公司的主要股東)以正常的商業條款取得財務資助。得到這方面的支持，本集團的物業項目的發展步伐已重納正軌。預期惠揚大廈餘下的部分(如商場、停車場)及哈爾濱商城可於二零零六年初推出發售，到時本集團的收入及流動資金便可望大幅改善。

董事會現正致力穩定本集團的運作，盡量減低由以前交易引起的風險，並以積極而不忘審慎的態度計劃未來，一方面從現有項目中發掘增長潛力，另一方面又物色開拓有潛力項目的機會，從而增加本集團盈利及提高股東收益。

資產與負債

於二零零五年六月三十日，本集團的總負債約為282,278,000港元，其中29,753,000港元為須於一年內償還的其他貸款，932,000港元為已到期的銀行貸款，而23,000港元則為須於一年後償還的其他貸款。本集團已於本期內償付銀行貸款及其他貸款分別為5,804,000港元及580,000港元。

流動資金、財政資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

於二零零五年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為254,189,000港元及282,238,000港元。銀行及其他貸款總額則為52,187,000港元。

流動資金、財政資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔 (續)

於二零零五年六月三十日，本集團之主要資產抵押包括固定資產140,000港元、發展中物業28,700,000港元及銀行結餘120,000港元。

於二零零五年六月三十日，本集團之資本承擔主要為惠揚大廈項目及哈爾濱項目之建築成本約96,000,000港元。

本集團之資產負債比率乃按其總負債除以其有形資產總值之方式計算。本集團於二零零五年六月三十日的資產負債比率為0.83，而上年底則為0.78。

董事會相信本集團手上之現金、流動資產值、日後收益及可用主要股東信貸將足以支付其資本開支及應付其營運資金之需要。

外匯風險

由於本集團的業務主要集中在中國，而且全部資產與負債均以人民幣、港元或美元為計算單位，故董事會相信本集團的業務運作不會受到外匯風險的重大影響。

人力資源

僱員的薪酬乃按照員工的職權責任而釐定，在市場是具競爭力的。本集團已參加強制性公積金計劃。

董事權益

於二零零五年六月三十日，本公司董事或其主要行政人員(定義見證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部)於本公司或其任何關連公司之股份、相關股份及債券中擁有根據證券條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券條例有關條文，任何彼等被假設或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券條例第352條須列載於條例所指登記上之權益，或依據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(合稱「須予披露之權益或淡倉」)如下：

董事名稱	附註	權益類別	所持股份數目
黃玲翠女士	1	家屬	421,637,963
藍偉傑先生		個人	6,700,000

附註1：黃玲翠女士因配偶曾文能先生持有股份，故被視為持有家屬權益。

董事權益 (續)

除上文所披露者外，於二零零五年六月三十日，本公司董事或其主要行政人員概無擁有或被視為擁有任何須予披露之權益或淡倉。

主要股東權益

據董事所知，下列人士於二零零五年六月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之人士／公司(並非董事或本公司之主要行政人員)如下：

股東名稱	附註	每股面值0.10港元之普通股數目			總計	持股 百分比
		家屬權益	個人權益	公司權益		
格力集團(香港)有限公司	1	-	-	723,970,000	723,970,000	24.05%
Angklong Ltd.	2	-	-	379,053,963	379,053,963	12.59%
曾文能先生	3	-	42,584,000	379,053,963	421,637,963	14.01%
黃玲翠女士	4	421,637,963	-	-	421,637,963	14.01%
九洲發展有限公司				180,094,000	180,094,000	5.98%

附註1：陳元和先生及張凡先生作為珠海格力集團公司之代理人分別持有格力集團(香港)有限公司51%及49%之權益，故被視為持有全部723,970,000股之權益。

珠海格力集團公司透過持有格力集團(香港)有限公司之權益，因而被視為持有該些股份之權益。

本公司執行董事及前執行董事魯君四先生及況勇先生為珠海格力集團公司僱員。另外，本公司執行董事蘇錫雄先生則為格力集團(香港)有限公司僱員。

附註2：根據本公司於二零零二年三月十九日收到的報告披露，Angklong Ltd.將422,133,000股股份質押給Maxwick Investment Ltd.。由於梁安琪女士持有Maxwick Investment Ltd.的99.99%權益，故被視為持有該422,133,000股的權益(相等於本公司於二零零五年六月三十日全部已發行股份的14.02%)。Angklong Ltd.其後將所持股份減至379,053,963股。本公司執行董事黃玲翠女士為Angklong Ltd.的董事。

附註3：曾文能先生由於持有Harrio Assets Ltd.之全部權益，而該公司則持有Angklong Ltd.之全部權益，故被視作持有該379,053,963股由Angklong Ltd.持有之權益。

附註4：黃玲翠女士因配偶曾文能先生持有該些股份，故被視為持有家屬權益。

主要股東權益 (續)

除上文披露者外，就董事所知，於二零零五年六月三十日，概無任何其他人士持有本公司已發行股本5%或以上。

企業管治

董事認為本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月期間均已遵上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)內之適用守則條文，但有出現下列偏離行為：

1. 委任、重選及撤換董事

守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選安排。守則條文A.4.2規定填補臨時空缺而獲委任之所有董事應在委任後之首次股東週年大會(「週年大會」)上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期之董事)應最少每三年輪番退任一次。

於本期間，本公司之獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)並無固定任期，惟須按照本公司組織章程細則(「細則」)之有關條文輪番退任，並須受細則之有關條文或任何其他適用法例所規限在若干情況下遭撤職或須退任。根據細則，在本公司每一屆週年大會上，三分之一當時在任之董事或(倘其人數並非三或三之倍數)最接近三分之一之董事須輪番退任，惟出任執行主席或董事總經理之董事毋須按此規定輪番退任。此外，填補臨時空缺而獲委之任何董事或為董事會新增之成員可任職至本公司下屆週年大會為止，屆時彼於會上可重新參選連任。

2. 委員會

守則條文B.1.1條規定須成立薪酬委員會，並以具體書面清晰的職權範圍界定其職權及職責。守則條文C.3.3規定審核委員會之職權範圍須最少包括有關條文所載之特定職責。

本公司未有設立薪酬委員會，而本公司原有的審核委員會未有訂定完全符合守則條文C.3.3的清晰職權範圍。本公司現正研究是否成立薪酬委員會，並正着手為審核委員會制訂清晰界定的職權範圍，嚴謹程度不遜於守則條文C.3.3條款內的規定。

企業管治 (續)

3. 會議

於本期間，本公司只曾召開一次董事會例會，當時發出七日之事先通知，然而根據守則條文A.1.3規定，在就董事會例會召開前須發出不少於十四日之事先通知。本公司日後將盡力確保完全符合有關規定。

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。

審核委員會

本公司已設有審核委員會，其職能為審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會已會同管理層審閱本集團採納的會計原則及政策，以及截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。然而，審核委員會並無進行詳細之獨立審核覆查。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零五年六月三十日止六個月並均無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

承董事會命

魯君四

主席

香港，二零零五年九月二十三日