

簡明財務報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」的適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

本簡明財務報告是按歷史成本為編製基礎。

本簡明財務報告所採用的會計政策與編製本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的綜合財務報告一致。

於本中期會計期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之若干新準則、修訂及詮釋，該等準則、修訂及詮釋適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日開始或以後的會計期間。採用該等新準則、修訂及詮釋對本期及以往會計期間的業績編製及呈列方式並無重大影響，因此無須作往年度調整。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新準則、修訂及詮釋。董事預期應用該等新準則、修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告準則解釋委員會）－詮釋7	根據香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟中的財務申報」應用重列方式 ²
香港（國際財務報告準則解釋委員會）－詮釋8	香港財務報告準則第2號的範圍 ³
香港（國際財務報告準則解釋委員會）－詮釋9	嵌入式衍生工具的重新評估 ⁴

¹ 於2007年1月1日或其後開始的年度期間生效。

² 於2006年3月1日或其後開始的年度期間生效。

³ 於2006年5月1日或其後開始的年度期間生效。

⁴ 於2006年6月1日或其後開始的年度期間生效。

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：

	物業發展		投資控股		持牌經營業務		度假村業務		農產品業務		小計		禁止經營業務		綜合	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	截至六月三十日止之六個月 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收益																
銷售予外溢客戶	-	-	-	-	-	-	-	-	562	224	562	224	-	-	562	224
其他收益	60	102	5	1	-	-	-	9	-	-	74	103	-	-	74	103
合計	60	102	5	1	-	-	-	571	224	636	327	-	-	636	327	
分類業績	(17,524)	(12,986)	(6,693)	(8,846)	(1,006)	(997)	200	6	(25,023)	(22,823)	(25,023)	(587)	(587)	(25,023)	(23,410)	
利息收入									3	15	3	15	-	-	3	15
經營業務虧損 出售一家附屬公司收益 副資成本									(25,020)	(22,808)	(25,020)	(587)	(587)	(25,020)	(23,395)	
除稅前(虧損)/溢利									(3,903)	(2,697)	(3,903)	(6,187)	(6,187)	(3,903)	(2,697)	
折項									(28,923)	(25,505)	(28,923)	-	-	(28,923)	(19,905)	
本期(虧損)/溢利									(28,923)	(25,505)	(28,923)	5,600	5,600	(28,923)	(19,905)	

3. 分類資料 (續)
(b) 地區分類

	香港		中國大陸		綜合	
	截至六月三十日止之六個月					
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收益：						
銷售予外部客戶	-	-	562	224	562	224
其他收益	5	1	69	102	74	103
合計	5	1	631	326	636	327
分類業績	(6,693)	(8,846)	(18,327)	(14,549)	(25,020)	(23,395)

4. 經營業務虧損
經營業務虧損已扣除 / (計入)：

	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元
土地租賃溢價攤銷	93	92
物業、廠房及設備折舊	1,348	1,962
其他應收賬款減值虧損	1,894	-
法律索償撥備	5,065	1,500
賠償撥備	6,867	10,222
利息收入	(3)	(15)

5. 融資成本

	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零五年 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	3,901	2,669
融資租賃利息	2	28
	3,903	2,697

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（二零零五年六月三十日：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。

由於本集團之聯營公司期內並無賺取任何應課稅溢利（二零零五年六月三十日：無），故聯營公司無須作出稅項撥備。

7. 已終止經營之業務

滑雪場業務已被出售（詳情載於本公司在二零零五年六月二十四日發表之通函），該項目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。

8. 股息

本公司董事建議不派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股（二零零五年六月三十日：無）。

9. 每股虧損

來自持續經營及已終止經營之業務

本公司普通股權益股東應佔之基本每股虧損乃根據期內本公司權益股東應佔之虧損28,840,000港元（二零零五年六月三十日：19,787,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數3,010,410,504股（二零零五年六月三十日：3,010,410,504股）計算。

來自持續經營業務

本公司普通股權益股東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 二零零六年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零五年 六月三十日止 六個月 千港元
期內本公司權益股東應佔虧損	(28,840)	(19,787)
減：期內來自已終止經營業務之溢利	-	5,600
用以計算來自持續經營業務 每股虧損之虧損額	(28,840)	(25,387)

採用之分母與上述用以計算每股基本虧損之數目相同。

9. 每股虧損(續)

來自已終止經營之業務

於二零零五年六月三十日止六個月內，來自已終止經營業務之每股基本溢利0.186仙乃按來自已終止經營業務之溢利 5,600,000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. 物業、廠房及設備及發展中物業之變動

本集團期內用於興建物業、廠房及設備項目下之施工中工程及發展中物業之開支分別約為1,104,000港元(二零零五年十二月三十一日：約4,845,000港元)及5,854,000港元(二零零五年十二月三十一日：約42,243,000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：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
三個月以上但六個月以下	130	—

12. 應付賬款

該等應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	—	23,107
三個月以上但六個月以下	—	113
六個月以上但一年以下	15,648	5,437
一年以上但兩年以下	15,015	12,487
超過兩年	11,820	17,512
	42,483	58,656

13. 應付一名主要股東款項

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
貸款	-	22,762
應計利息	-	1,439
往來賬	-	4,210
	-	28,411

有關貸款乃無抵押及以最優惠年利率計算利息(二零零五年十二月三十一日之最優惠利率為7.75%)並須於一年內償還。

於二零零六年一月四日，當格力集團(香港)有限公司(「格力」)將其持有本公司的股份賣給盛明國際有限公司(「盛明國際」)後，已不再為本公司主要股東，而盛明國際則成為本公司之新主要股東。自格力不再為本公司之主要股東日起，其對本公司之貸款已歸入帶息貸款內。

14. 帶息貸款

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
其他貸款 無抵押	121,757	57,585

- (i) 於二零零六年六月三十日，授予本公司之貸款約29,700,000港元(二零零五年十二月三十一日：約29,700,000港元)之附帶利息為每年14.4%(二零零五年十二月三十一日：14.4%)，並需於二零零五年三月至二零零五年五月間償還。於本報告日期，本公司並無償還任何款項予借貸人。
- (ii) 於二零零六年六月三十日，授予一家附屬公司之貸款約28,155,000港元(二零零五年十二月三十一日：約27,885,000港元)之附帶利息為每年6.58%(二零零五年十二月三十一日：6.58%)，每筆貸款由提取日期起計借款期一年，需分別於二零零六年七月至二零零六年十一月期間償還。
- (iii) 於二零零六年六月三十日，格力授予本公司之貸款約23,162,000港元之附帶利息乃按最優惠年利率計算(於二零零六年六月三十日，最優惠利率為8.25%)，並需於二零零五年十一月至二零零七年一月償還。

14. 帶息貸款(續)

- (iv) 本公司分別於二零零六年一月十三日、二零零六年二月十七日、二零零六年三月六日及二零零六年六月九日與盛明國際屬下一附屬公司(「盛明控股」)訂定四項貸款協議。盛明控股同意授予本公司最高40,000,000港元之融資貸款，而此等貸款之附帶利息乃按最優惠年利率計算，並需於一年內償還。於本期內，盛明控股授予本公司之貸款合共約40,740,000港元。

15. 撥備

撥備之變動情況如下：

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
(a) 法律索償撥備			
承上結餘		34,409	29,929
匯率調整		228	252
撥備／(撥回)			
— 本公司發出之擔保	(i)	—	(4,365)
— 個人擔保之賠償保證	(iii)	—	(1,063)
— 過期顧問服務費	(vi)	—	1,500
— 就違反預售協議 作出之賠償	(v)	5,065	10,116
		5,065	6,188
付款	(ii), (iv)及(v)	(10,466)	(1,960)
已作償還	(i)及(iii)	(9,904)	—
結餘轉下		19,332	34,409
(b) 賠償撥備			
承上結餘		13,714	—
匯率調整		133	—
撥備			
— 就違反預售協議 作出之賠償	(v)	6,867	13,714
付款	(v)	(572)	—
結餘轉下		20,142	13,714
		39,474	48,123

15. 撥備 (續)

- (i) 於二零零三年一月，本公司收到由一中國法院發出之傳票，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。於二零零六年三月十三日，本集團與原告均同意在本集團於二零零五年內償還人民幣1,600,000元（約1,510,000港元）予原告後，將索償減少至人民幣6,500,000元（約6,250,000港元）。故此，一項人民幣4,742,000元（約4,365,000港元）之款項已於二零零五年撥回。此索償已於本期內全數償還。
- (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）。因此於二零零四年作出全額賠償撥備。

於本期內，本集團已向買方支付合共人民幣7,500,000元（約7,281,000港元）。

15. 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，倘該等附屬公司之淨負債超過人民幣20,000,000元，本公司將會向買方賠償上述多出負債淨額之50%並以人民幣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虧損作出賠償。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。原告人反過來向本公司索償有關款項。二零零四年十一月五日，法院判本公司須向前董事賠償人民幣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內提撥。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。於二零零六年三月十七日，本集團與原告均同意將索償減少至人民幣3,800,000元(約3,654,000港元)。故此，一筆人民幣1,200,000元(約1,063,000港元)之撥備已於二零零五年撥回。此筆賠償已於本期內全數償還。
- (iv) 於二零零四年五月，一家公司向本公司發出傳票索償2,300,000港元之由本公司虧欠之顧問服務費用。本公司於二零零四年六月十九日作出自辯。考慮到訴訟之成本及在進一步取得法律意見後，本集團已與原告就索償達成協議，同意支付合共1,500,000港元之款項。故此，同等金額之撥備已於二零零五年提撥。本公司自二零零五年十月起需支付十期每期150,000港元之等額還款。本公司已於二零零五年及本期內分別支付合共450,000港元及900,000港元予原告。

15. 撥備 (續)

- (v) 本公司於中國大陸之附屬公司與買方自二零零二年起訂定一項由該附屬公司發展之物業預售協議(「預售協議」)。根據預售協議之條款，倘上述物業並不能於二零零四年十二月三十一日或以前轉讓予買方，該等物業之買方將符合資格自己付按金中獲得每日0.02%之賠償，直至物業被轉讓。於二零零五年，130位買方已對該附屬公司採取法律行動索償。故此，根據預售合約，本集團已於本期之財務報表就130位買方之法律索償以及餘下買方可能作出之賠償要求分別提撥約人民幣5,217,000元(約5,065,000港元)及人民幣7,073,000元(約6,867,000港元)之賠償撥備。

於二零零五年，根據預售合同而於財務報表內提撥之法律行動索償及賠償撥備分別為人民幣10,521,000元(約10,116,000港元)及人民幣14,264,000元(約13,714,000港元)。

該附屬公司已於本期內向買方支付約人民幣2,943,000元(約2,857,000港元)。

16. 股本

	每股面值0.1港元之普通股	
	股份數目	千港元
法定：		
於二零零五年十二月三十一日及		
二零零六年六月三十日	4,000,000,000	400,000
已發行及已繳足：		
於二零零五年十二月三十一日及		
二零零六年六月三十日	3,010,410,504	301,041

17. 關連人士交易

除於此等財務報表其他地方披露之交易及結餘外，本集團與關連人士訂立以下交易：

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 六月三十日 千港元
支付格力之管理費	(i)及(iv)	-	1,080
支付格力之貸款利息開支	(ii)及(iv)	18	348
支付格力同系附屬公司之 貸款利息開支	(iii)及(iv)	20	-
支付盛明控股之貸款利息開支	(v)	887	-

17. 關連人士交易 (續)

(i) 於二零零二年十一月二日，本公司與格力訂立一份協議，據此格力須調派員工協助管理本公司及就發展項目提供意見。調派費用最多為每月350,000港元。於二零零四年二月二十六日，本公司與格力訂立一份新協議，據此所收取之管理費收入總額不會超過每月416,000港元或每年5,000,000港元。本公司與格力於二零零五年九月八日訂定一項補充協議，已付管理費最高為每月291,667港元或每年3,500,000港元，以及一年之協議期限追溯至二零零五年二月二十六日。

(ii) 於二零零二年十一月一日，本公司向格力發行金額為980,000港元之承付票據。此票據並無抵押及按香港最優惠利率計算利息，且無固定還款期。

於二零零二年十一月十八日，本公司與格力訂立一份貸款協議。根據貸款協議之條款，格力須於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%計息。

於二零零二年十二月六日，本公司與格力訂立一份補充貸款協議。根據補充貸款協議之條款，格力須於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，本公司與格力訂立第二份補充貸款協議，以代替上述貸款協議及補充貸款協議。根據第二份補充貸款協議之條款，格力須於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。

於二零零五年九月一日，本公司與格力訂定第三份補充貸款協議。按照第三份補充貸款協議，格力授予最高達5,000,000港元之十二個月貸款融資。該等貸款為無抵押及以最優惠年利率帶息，於二零零六年六月三十日最優惠年利率為8.25%。

於本期內，本公司根據貸款協議支取之貸款合共約400,000港元(二零零五年：約3,675,000港元)。

(iii) 於二零零五年七月十八日、二零零五年九月三十日及二零零五年十一月一日，一附屬公司分別與格力一同系附屬公司訂立為數人民幣25,000,000元(約24,038,000港元)、人民幣3,000,000元(約2,885,000港元)及人民幣1,000,000元(約962,000港元)之三份貸款協議。該等貸款乃無抵押及按每年6.58%計息並須於一年內償還。

(iv) 如財務報表附註13所列，當格力於二零零六年一月四日將其持有本公司的股份賣給盛明國際後已不再為本公司的主要股東。

(v) 此等交易之詳情已載於財務報表附註14(iv)內。

18. 或然負債

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
(i) 擔保 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	200,928	195,272

- (ii) 賠償
如財務報表附註15(v)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二零零六年六月三十日後之財務影響。

根據預售合約條款，附屬公司所發展之物業之買方有權於轉讓日延遲超過90日後撤銷合約。截至財務報表獲批准之日，概無任何買方要求撤銷合約。

19. 資本承擔

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
已授權及已訂約	49,071	21,970
已授權但未訂約	6,413	12,170
	55,484	34,140

20. 結算日後事項

- (i) 於二零零六年七月二十八日，合共約81,017,000港元帶息貸款之借款人同意延長此等貸款之還款期至二零零七年七月二十八日。此等貸款之詳情已刊載於財務報表附註14(i)、14(ii)及14(iii)內。
- (ii) 本公司一家於中國大陸註冊成立之全資附屬公司於二零零六年八月十一日與一名獨立第三者於中國大陸訂立一份預售該附屬公司發展之商品房協議，代價為人民幣198,000,000元(約192,233,000港元)。截至本報告批准日，該附屬公司已收取人民幣56,000,000元(約54,369,000港元)之首次按金。