

中期報告 2007



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

公司資料

董事會

執行董事：

陳榮鑫先生 (行政總裁)

戴旭先生

李永森先生

梁文見先生

獨立非執行董事：

董安生博士

潘昭先生

武鳳春先生

審核委員會

潘昭先生 (委員會主席)

董安生博士

武鳳春先生

薪酬委員會

董安生博士 (委員會主席)

潘昭先生

武鳳春先生

陳榮鑫先生

提名委員會

董安生博士 (委員會主席)

潘昭先生

武鳳春先生

陳榮鑫先生

授權代表

李永森先生

陳筠栢先生

公司秘書

陳筠栢先生

合資格會計師

王金徹先生

核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣希慎道10號

新寧大廈20樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司(香港分行)

股票登記過戶處

總部：

Butterfield Fund Services (Bermuda)
Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

香港分處：

卓佳登捷時有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26號

註冊辦事處

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

主要營業地點

香港九龍紅磡都會道10號

都會大廈22樓2212-2217室

網址

www.dgholdings.com.hk

股份代號

231

環球動力控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零零六年同期比較數字概列如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
營業額	3	188,796	562
銷售成本		(184,420)	(194)
毛利		4,376	368
其他收入		65	77
分銷成本		(4,629)	(156)
行政費用		(13,735)	(11,483)
其他經營費用		(8,517)	(13,826)
經營虧損	4	(22,440)	(25,020)
融資成本	5	(4,092)	(3,903)
稅前虧損		(26,532)	(28,923)
所得稅	6	(3,063)	—
期內虧損		(29,595)	(28,923)
應佔：			
本公司權益股東		(29,362)	(28,840)
少數股東權益		(233)	(83)
		(29,595)	(28,923)
每股虧損	8		
— 基本		(0.975仙)	(0.958仙)
— 攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
經營租約持作自用之租賃土地權益		5,739	5,652
物業、廠房及設備	9	135,078	125,300
已抵押銀行結餘		477	460
		141,294	131,412
流動資產			
消耗品		301	173
持作出售之發展中物業	9	21,247	195,613
應收賬款	10	11,912	273
其他應收賬款、按金及預付賬項		11,104	13,235
可收回稅項		—	2,728
現金及現金等值項目		8,496	3,843
		53,060	215,865
流動負債			
應付賬款	11	30,696	53,318
其他應付賬款及應計費用		68,516	93,387
已收預售持作出售之發展中 物業按金		22	108,315
應付一家關連公司款項	12	29,815	47,899
應付一名少數股東款項		3,566	3,452
帶息貸款		82,759	81,804
應付稅項		244	—
撥備	13	42,091	34,535
		257,709	422,710

簡明綜合資產負債表 (續)

	附註	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債淨額		(204,649)	(206,845)
資產總值減流動負債		(63,355)	(75,433)
非流動負債			
應付一家關連公司款項	12	40,000	—
負債淨額		(103,355)	(75,433)
資本及儲備			
股本	14	301,041	301,041
儲備		(426,550)	(398,124)
本公司權益股東應佔總權益		(125,509)	(97,083)
少數股東權益		22,154	21,650
資本虧絀		(103,355)	(75,433)

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	股本			股本贖回 儲備	匯兌平衡 儲備		累積虧損	少數股東	
	股本 千港元	溢價賬 千港元	資本儲備 千港元		千港元	千港元		合計 千港元	權益 千港元
於二零零六年一月一日	301,041	63,528	222,194	52	8,427	(618,933)	(23,691)	6,570	(17,121)
匯率調整	-	-	-	-	3,262	-	3,262	403	3,665
少數股東注入資本	-	-	-	-	-	-	-	14,970	14,970
年度虧損	-	-	-	-	-	(76,654)	(76,654)	(293)	(76,947)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	301,041	63,528	222,194	52	11,689	(695,587)	(97,083)	21,650	(75,433)
匯率調整	-	-	-	-	936	-	936	737	1,673
期內虧損	-	-	-	-	-	(29,362)	(29,362)	(233)	(29,595)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年六月三十日	301,041	63,528	222,194	52	12,625	(724,949)	(125,509)	22,154	(103,355)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年一月一日	301,041	63,528	222,194	52	8,427	(618,933)	(23,691)	6,570	(17,121)
匯率調整	-	-	-	-	342	-	342	196	538
期內虧損	-	-	-	-	-	(28,840)	(28,840)	(83)	(28,923)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年六月三十日	301,041	63,528	222,194	52	8,769	(647,773)	(52,189)	6,683	(45,506)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

簡明綜合現金流量表

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
用於經營業務之現金淨額	(5,694)	(33,446)
用於投資活動之現金淨額	(6,887)	(1,189)
來自融資活動之現金淨額	19,822	41,116
現金及現金等值項目之增加淨額	7,241	6,481
期初之現金及現金等值項目	3,843	599
淨外匯兌換率轉變之影響	(2,588)	—
期末之現金及現金等值項目	8,496	7,080
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結餘	8,496	7,080

簡明財務報告附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報告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

本簡明綜合財務報告是按歷史成本為編製基礎。

本簡明綜合財務報告所採用的會計政策與編製本集團截至二零零六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（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則適用於二零零七年一月一日開始的會計期間。

香港會計準則第1號（修訂本）	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（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋7	應用香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹 經濟之財務申報」的重列方式 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋8	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋9	再評估內含衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋10	中期財務報告及減值 ⁵

- 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。
- 5 於2006年11月1日或其後開始的年度期間生效。

採用該等新香港財務報告準則對本集團本期或以往會計期間的業績或財務狀況並無重大影響，因此無需作往年度調整。

本集團並無提前應用已頒佈但尚未生效的新準則或詮釋。董事預期應用該等新準則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

(a) 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		度假村業務		其他		綜合	
	截至六月三十日止之六個月									
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益										
銷售予外部客戶	188,092	—	—	—	—	—	704	562	188,796	562
其他收益	7	60	1	5	—	—	2	9	10	74
合計	188,099	60	1	5	—	—	706	571	188,806	636
分類業績	(15,279)	(17,524)	(6,349)	(6,693)	(1,065)	(1,006)	198	200	(22,495)	(25,023)
利息收入									55	3
經營虧損									(22,440)	(25,020)
融資成本									(4,092)	(3,903)
稅前虧損									(26,532)	(28,923)
所得稅									(3,063)	—
期內虧損									(29,595)	(28,923)

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					
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益：						
銷售予外部客戶	—	—	188,796	562	188,796	562
其他收益	1	5	9	69	10	74
合計	1	5	188,805	631	188,806	636
分類業績	(6,349)	(6,693)	(16,091)	(18,327)	(22,440)	(25,020)

4. 經營虧損
經營虧損已扣除／(計入)：

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 千港元
土地租賃溢價攤銷	99	93
物業、廠房及設備折舊	1,269	1,348
應收及其他應收賬款減值虧損	63	1,894
法律索償撥備	7,039	5,065
賠償撥備	1,415	6,867
利息收入	(55)	(3)

5. 融資成本

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 千港元
須於五年內悉數償還之其他貸款之利息	5,076	4,855
融資租賃利息	—	2
	5,076	4,857
減：於物業、廠房及設備之資本化金額	(984)	(954)
	4,092	3,903

6. 所得稅

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（二零零六年六月三十日：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。

	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 千港元
即期稅項		
中國大陸所得稅	3,063	—

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國（「中國」）根據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」），其生效日為二零零八年一月一日。由於新稅法的詳細實施細則仍未公佈，因此本集團未能就新稅法對本公司來年的簡明綜合財務報告的預期財務影響作出評估。新稅法的立法預期不會對簡明綜合資產負債表上應付稅項的數額有任何重大的財務影響。

7. 股息

本公司董事建議不派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息（二零零六年六月三十日：無）。

8. 每股虧損

本公司之基本每股虧損乃根據期內本公司權益股東應佔之虧損約29,362,000港元(二零零六年六月三十日：虧損約28,840,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數3,010,410,504股(二零零六年六月三十日：3,010,410,504股)計算。

由於截至二零零七年及二零零六年六月三十日止期間並無具潛在攤薄效應之股份，故並無披露該其間之每股攤薄虧損。

9. 物業、廠房及設備及持作出售之發展中物業之變動

本集團期內用於興建物業、廠房及設備項目下之發展中投資物業及持作出售之發展中物業之開支分別約為6,835,000港元(二零零六年十二月三十一日：約8,949,000港元)及3,501,000港元(二零零六年十二月三十一日：約48,471,000港元)。

10. 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：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	11,912	273

11. 應付賬款

該等應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	187	20,589
三個月以上但六個月以下	—	4,264
六個月以上但一年以下	14,543	9,597
一年以上但兩年以下	5,363	4,052
超過兩年	10,603	14,816
	30,696	53,318

12. 應付一家關連公司款項

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
貸款	65,069	45,247
應計利息	4,746	2,652
	69,815	47,899
減：十二個月內到期償還之款額 (列作流動負債)	(29,815)	(47,899)
非即期部份	40,000	—

貸款之條款刊載於簡明財務報告附註15。

13. 撥備

撥備之變動情況如下：

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
(a) 法律索償撥備			
承上結餘		24,548	34,409
匯率調整		810	14
增加之撥備			
— 就違反預售協議作出 之賠償	(i)	7,039	17,280
轉自附註13(b)	(i)	—	7,002
因法庭命令預售持作出售 發展中物業而釋放 已作償還	(ii)	—	(3,304)
		(1,366)	(30,853)
結餘轉下		31,031	24,548
(b) 賠償撥備			
承上結餘		9,987	13,714
匯率調整		329	179
增加之撥備			
— 就違反預售協議作出 之賠償	(i)	1,415	5,088
轉往附註13(a)	(i)	—	(7,002)
已作償還		(671)	(1,992)
結餘轉下		11,060	9,987
		42,091	34,535

13. 撥備 (續)

- (i) 本公司一家於中國大陸之附屬公司(「該附屬公司」)與若干買家自二零零三年起簽訂一項由該附屬公司發展之持作出售之發展中物業預售合同(「預售合同」)。根據預售合同之條款，倘上述持作出售之發展中物業不能於二零零四年十二月三十一日或以前轉讓予買家，該等物業之買家將可自二零零五年一月一日從已付按金中獲得每日0.02%之賠償，直至所購買持作出售之發展中物業被轉讓為止。

於二零零五年，130位買家已對該附屬公司採取法律行動索償。故此，於二零零五年根據預售合同，已對該130位買家之法律索償作出人民幣10,521,000元(約10,116,000港元)撥備及對所有其他買家作出人民幣14,264,000元(約13,714,000港元)之賠償撥備。

於二零零六年內，本集團已償還上述130位買家之索償人民幣10,521,000元(約10,116,000港元)，同時，225位買家已對該附屬公司採取法律行動索償。故此，人民幣7,282,000元(約7,002,000港元)之賠償撥備已於二零零六年內重新分類為法律索償撥備。由於持作出售之發展中物業未能於二零零六年十二月三十一日前轉讓予買家，故人民幣17,315,000元(約17,280,000港元)之法律索償撥備及266,000港元之匯率調整需於二零零六年分別增撥。於二零零五年十二月三十一日結存之252,000港元期末匯率調整於二零零六年解決索償時撥回。

於本期內，本集團已償還上述355位買家之索償人民幣1,325,000元(約1,366,000港元)。由於持作出售之發展中物業已於二零零七年五月二十二日轉讓予買家，故截至該日止所需增加之法律索償撥備人民幣6,828,000元(約港幣7,039,000元)及匯率調整港幣810,000元已於本期內計提。

另一方面，於二零零六年已支付人民幣2,073,000元(約1,992,000港元)之賠償撥備。由於持作出售之發展中物業未能於二零零六年十二月三十一日前轉讓予買家，故人民幣5,098,000元(約5,088,000港元)之賠償撥備及179,000港元之匯率調整需予增加並於二零零六年計提。

於本期內已支付人民幣651,000元(約671,000港元)之賠償撥備。由於持作出售之發展中物業已於二零零七年五月二十二日轉讓予買家，故截至該日止所需增加之賠償撥備人民幣1,373,000元(約港幣1,415,000元)及匯率調整港幣329,000元已於本期內計提。

13. 撥備 (續)

- (ii) 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（約48,077,000港元）出售上海市內25個持作出售之發展中物業，而該附屬公司亦已收取約人民幣20,000,000元（約19,231,000港元）按金。該等款項已於綜合資產負債表內列作其他應付款項。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（約28,846,000港元）。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。

於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並賠償約人民幣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，該高級法院確認初級法院作出之裁決。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。於二零零五年十二月二十三日，總面積為1,433.17平方米之持作出售之發展中物業被法庭查封並被法庭命令以人民幣7,000,000元（約6,986,000港元）之代價強制出售。金額為人民幣3,502,000元（約3,304,000港元）之法律索償撥備及人民幣3,010,000元（約2,895,000港元）之其他應付賬款及應計費用已於二零零六年交易完成時撥回。餘款乃為人民幣488,000元（約487,000港元）之補償款及於二零零六年內產生達300,000港元之匯率調整。以人民幣7,859,000元（約7,843,000港元）之估計建造成本作依據，為預售持作出售之發展中物業之法庭命令而附加之賠償人民幣859,000元（約857,000港元）已於二零零六年內確認。

於二零零六年八月二十八日，該附屬公司接獲一項未有向買方依時付款人民幣1,758,000元之逾期利息之索償。上海市浦東新區人民法院裁決買家勝訴。法庭命令查封該附屬公司人民幣1,758,000元之銀行結餘或等值資產。於二零零六年九月二十一日，兩個總面積為315.08平方米之住宅單位被買家查封。該附屬公司對該裁決提出上訴，並於二零零七年三月十三日獲上海市第一中級人民法院裁定該附屬公司勝訴，而上述被查封之住宅單位也因此獲得解封。

14. 股本

	每股面值0.10港元之普通股	
	股份數目	千港元
法定：		
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年六月三十日	4,000,000,000	400,000
已發行及已繳足：		
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年六月三十日	3,010,410,504	301,041

15. 關連人士交易

於本中期報告期間，本集團與關連人士訂立以下交易：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
主要股東一家附屬公司之新貸款	19,822	40,740
支付主要股東一家附屬公司之貸款利息	2,094	887

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、二零零六年六月九日、二零零六年九月十三日及二零零七年二月一日，本公司與本公司之主要股東盛明國際有限公司（「盛明國際」）轄下一家附屬公司分別訂定六份貸款協議，根據貸款協議之條款，授予本公司最高達75,000,000港元之十二個月貸款融資，該等貸款為無抵押並按最優惠年利率計算利息。

於二零零七年三月三十日，本公司與盛明國際轄下一家附屬公司訂定一項貸款延期協議。根據貸款延期協議之條款，所有償還條款維持不變，惟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訂立各為10,000,000港元及自提取貸款日起一年後到期之貸款，彼等之償還日期將延期十八個月，並於二零零八年七月至二零零八年十二月到期。

於二零零七年六月三十日止六個月內，本公司根據貸款協議支取之貸款合共19,822,000港元。於二零零七年六月三十日之最優惠利率為7.75%。

於二零零六年六月三十日止六個月內，本公司根據貸款協議支取之貸款合共40,740,000港元。於二零零六年六月三十日之最優惠利率為8.25%。

16. 或然負債

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約人民幣7,437,000元(約7,667,000港元)(二零零六年十二月三十一日：約人民幣7,437,000元(約7,422,000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。

由於財務擔保之公平價值並不重要，因此於截至二零零七年六月三十日止六個月之財務報告內並無對該等財務擔保作出撥備(二零零六年十二月三十一日：無)。

17. 承擔

(a) 於結算日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇營業租約而須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,063	1,397
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	270
	1,063	1,667

(b) 於結算日，本集團尚未在財務報告中提撥之資本承擔如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
已訂約	17,309	11,637

18. 未決訴訟及結算日後事項

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之前執行董事曾文能先生（「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。曾先生於一九九三年二月五日至二零零零年十一月二十三日期間為本公司（前稱惠揚控股有限公司）之執行董事。有關按金為可予退還，並計劃用作本集團投資項目之融資。自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，本集團已於二零零零年對此作出全數67,000,000港元之撥備。

於二零零七年七月二十四日，附屬公司與曾先生簽訂一份協議，據此曾先生同意以總額30,000,000港元和解上述追討，並於協議簽訂日起兩個月內支付10,000,000港元，及於協議簽訂日起六個月內支付餘額20,000,000港元。

中期股息

本公司董事建議不派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(二零零六年六月三十日：無)。

業務回顧

於回顧期內，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。

在本集團全力以赴之下，上海惠揚大廈的建築工程於期內全部竣工，單位亦得以順利地移交給買家。項目之完成可終止買家的持續索償。

本集團在中國哈爾濱的商場的結構工程及內部裝修已接近完成，本集團現正物色優質租戶，以期能獲得長期而穩定的租金收入。

本集團位於中國湖北省的水鏡湖度假村停了業，以待進行翻新及改善工程，因此在期內對本集團未有貢獻。該項目的相對規模不大，本公司管理層現正檢討繼續持有及經營該項目是否符合成本效益。

展望

由於本集團現有的主要投資項目就是在哈爾濱的商場物業，在可見的未來，本集團的營運收入仍會處於相對低的水平。因此，本集團短期內的重點，會着眼於解決目前的財政困難。本集團一方面會積極尋求財務資源及重組現時的債務，以加強其財務基礎，另一方面亦會重整營運架構，着眼於具潛力的投資機會，以改善股東的回報。

本集團期望在中國及香港的持續經濟增長帶動下，可以把握投資良機，加上在重組之後本集團的財政狀況得以強化，本集團便可藉此重上軌道，向前邁進。

資產與負債

於二零零七年六月三十日，本集團的總負債約為297,709,000港元，其中112,574,000港元為須於一年內償還的其他貸款(包括帶息貸款及應付一家關連公司款項)。

流動資金、財政資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

於二零零七年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為53,060,000港元及257,709,000港元。其他貸款（包括帶息貸款及應付一家關連公司款項）總額則為152,574,000港元。

於二零零七年六月三十日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘477,000港元。

於二零零七年六月三十日，本集團之資本承擔主要為哈爾濱項目之建築成本約17,309,000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。於二零零七年六月三十日該比率為153%。

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，而所有資產與負債均以人民幣或港元計算，因此董事相信本集團業務所承受匯率風險並不重大。

人力資源

本集團共僱用約50名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團已參加強制性公積金計劃。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。

董事權益

於二零零七年六月三十日止，本公司各董事或其主要行政人員概無在本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」））的股份或債券中擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7和第8部分須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司保存的登記冊；或(c)根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須作出知會本公司及香港聯交所的任何權益。截至二零零七年六月三十日止六個月內，本公司並無授予本公司各董事、主要行政人員、或其配偶及18歲以下子女任何認購本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）之股份或債券之權利。

主要股東權益

於二零零七年六月三十日，本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，以下人士直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

主要股東名稱	附註	每股面值0.10港元的普通股數目			持股百分比
		個人權益	公司權益	權益總計	
梁文貫先生(「梁先生」)	1	125,412,000	723,970,000	849,382,000	28.21%
格力國際控股有限公司 (「格力」)	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(「曾先生」)	3	42,584,000	379,053,963	421,637,963	14.01%

附註1：盛明國際有限公司(由梁先生全資擁有的公司)將其723,970,000股股份全數抵押予格力，故此格力亦被視為持有該些股份的權益。而王剛及董太金各持有格力50%之權益，故分別被視為持有全部723,970,000股之權益(相等於本公司於二零零七年六月三十日全部已發行股份的24.05%)。

附註2：Maxwick Investment Ltd. 於二零零二年三月十九日披露，Angklong Ltd.已將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，故被視為持有該批422,133,000股的權益(相等於本公司於二零零七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。

附註3：曾先生由於持有Harrio Assets Ltd.之全部權益，而該公司則持有Angklong Ltd.之全部權益，故被視作持有該批由Angklong Ltd.持有之379,053,963股權益。

於二零零七年六月三十日本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之股東登記冊內並無淡倉之記錄。

企業管治常規守則

董事認為，除以下若干偏離守則條之行為外，本公司於截至二零零七年六月三十日止六個月全期，已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）內之適用守則條文：

主席及行政總裁

守則規定第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色必須分開及不能由同一人出任。本公司並無委任主席，公司決定乃由執行董事共同作出。董事會認為現時之安排能讓公司迅速作出決定並付諸實行，並可有效率和有效地達到公司之目標，以適應不斷改變之環境。

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，並須接受新選舉。期內，本公司之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，而董事之撤職或退任須受細則之有關條文或任何其他適用法例所規限。根據細則，在本公司每一屆股東週年大會（「股東週年大會」）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。

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

審核委員會成員由全部獨立非執行董事組成，負責審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務匯報制度和內部監控程序等事宜。審核委員會亦負責評核本集團的中期及全年業績，然後向董事會建議應否接納。審核委員會在履行此等職務時，可不受限制地接觸相關人士、記錄、外聘核數師及高級管理層。

截至二零零七年六月三十日止之未經審核的中期業績在向董事會推薦前已經審核委員會審閱。

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二零零七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

陳榮鑫

行政總裁兼執行董事

香港，二零零七年九月七日