



中期報告 2008



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)

李永森先生

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

王金徽先生

### 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

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

### 香港股票登記過戶分處

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

### 總辦事處及主要營業地點

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](http://www.dgholdings.com.hk)

### 股份編號

00231

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」)截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零零七年同期比較數字概列如下：

## 簡明綜合收益表

	附註	截至 二零零八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
營業額	3	32,470	188,796
銷售成本		(16,610)	(184,420)
毛利		15,860	4,376
其他收入		227	65
分銷成本		(1,574)	(4,629)
行政費用		(17,248)	(13,735)
其他經營費用		-	(8,517)
經營虧損	4	(2,735)	(22,440)
融資成本	5	(3,045)	(4,092)
稅前虧損		(5,780)	(26,532)
所得稅	6	-	(3,063)
期內虧損		(5,780)	(29,595)
應佔：			
本公司權益股東		(6,165)	(29,362)
少數股東權益		385	(233)
		(5,780)	(29,595)
每股虧損	8		
— 基本		(0.176 仙)	(0.975 仙)
— 攤薄		不適用	不適用

## 簡明綜合資產負債表

		二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
經營租約持作自用之租賃土地權益		6,129	5,864
物業、廠房及設備		13,620	13,228
投資物業	9	304,447	286,174
		<b>324,196</b>	<b>305,266</b>
<b>流動資產</b>			
消耗品		811	683
存貨		27,430	41,181
應收賬款	10	7,545	7,423
應收本公司一名前董事款項		-	20,000
其他應收賬款、按金及預付賬項		17,682	18,070
已抵押及有限制銀行結餘		570	2,698
現金及現金等值項目		8,622	34,743
		<b>62,660</b>	<b>124,798</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	35,451	37,768
其他應付賬款及應計費用		22,198	49,988
已收出售物業按金		25,154	19,012
已收租金按金		2,851	2,680
預收租金		92	4,662
無息借款	12	-	52,407
帶息借款	12	-	83,945
應付一名少數股東款項	12	-	3,707
應付本公司主要股東一家附屬公司款項	13	-	84,591
應付稅項		538	505
撥備	14	5,180	32,856
		<b>91,464</b>	<b>372,121</b>

## 簡明綜合資產負債表(續)

		二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債淨額		<b>(28,804)</b>	(247,323)
資產總值減流動負債		<b>295,392</b>	57,943
非流動負債			
應付本公司主要股東一家附屬公司款項	13	<b>145,367</b>	-
遞延稅項負債		<b>39,547</b>	37,174
		<b>184,914</b>	37,174
資產淨額		<b>110,478</b>	20,769
資本及儲備			
股本	15	<b>361,249</b>	301,041
儲備		<b>(310,787)</b>	(336,283)
本公司權益股東應佔總權益		<b>50,462</b>	(35,242)
少數股東權益		<b>60,016</b>	56,011
總權益		<b>110,478</b>	20,769

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股本 溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	股本贖回 儲備 千港元	匯兌平衡 儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元	少數股東 權益 千港元	權益總額 千港元
於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)
換算海外附屬公司財務 報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	7,454	-	7,454	1,651	9,105
年度溢利	-	-	-	-	-	54,387	54,387	32,710	87,097
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	301,041	63,528	222,194	52	19,143	(641,200)	(35,242)	56,011	20,769
換算海外附屬公司財務 報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	10,465	-	10,465	3,620	14,085
發行股份	60,208	21,196	-	-	-	-	81,404	-	81,404
期內虧損	-	-	-	-	-	(6,165)	(6,165)	385	(5,780)
於二零零八年六月三十日	<b>361,249</b>	<b>84,724</b>	<b>222,194</b>	<b>52</b>	<b>29,608</b>	<b>(647,365)</b>	<b>50,462</b>	<b>60,016</b>	<b>110,478</b>
於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)
換算海外附屬公司財務 報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	936	-	936	737	1,673
期內虧損	-	-	-	-	-	(29,362)	(29,362)	(233)	(29,595)
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)

## 簡明綜合現金流量表

	截至 二零零八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
經營業務產生/(使用)之現金淨額	10,172	(5,694)
投資活動產生/(使用)之現金淨額	1,277	(6,887)
融資活動(使用)/產生之現金淨額	(35,350)	19,822
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(23,901)	7,241
期初之現金及現金等值項目	34,743	3,843
外匯兌換率變動之淨影響	(2,220)	(2,588)
期末之現金及現金等值項目	8,622	8,496
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結餘	8,622	8,496

## 簡明財務報告附註

截至二零零八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

除投資物業按公允值列報外，本簡明綜合財務報告是以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二零零七年十二月三十一日止年度的財務報告一致。

於本中期會計期間，本集團首次應用下列香港會計師公會頒佈之新詮釋(「新詮釋」)，並於本集團自二零零八年一月一日開始的會計年度生效。

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋 11	香港財務報告準則第 2 號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋 12	服務經營權安排
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋 14	香港會計準則第 19 號－界定利益資產 之限制、最低資金需要及其相互關係

採用該等新詮釋對本集團本期及以往會計期間的業績及財務狀況並無重大影響，因此並無作往年度調整。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第 1 號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第 23 號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號及第 1 號(修訂)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 2 號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 3 號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 8 號	經營業務類別 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋 13	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於 2009 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於 2009 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於 2008 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效。



## 2. 主要會計政策(續)

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可影響收購日期為2009年7月1日或之後開始之首個年報期間或其後之業務合併之會計方法。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而不會導致失去控制權時之會計處理，有關情況將入賬列作股權交易。本公司董事預期應用其他新的或經修訂的準則、修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

## 3. 分類資料

本集團按主要業務類別分析之營業額及分類業績如下：

	物業發展		物業出租		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	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
分類收益												
銷售予外部客戶	25,998	188,092	5,437	-	-	-	-	-	1,035	704	32,470	188,796
其他收益	-	7	-	-	18	1	-	-	136	2	154	10
合計	25,998	188,099	5,437	-	18	1	-	-	1,171	706	32,624	188,806
分類業績	3,698	(14,137)	1,300	(1,142)	(5,973)	(6,349)	(993)	(1,065)	(840)	198	(2,808)	(22,495)
利息收入											73	55
經營虧損											(2,735)	(22,440)
融資成本											(3,045)	(4,092)
稅前虧損											(5,780)	(26,532)
所得稅											-	(3,063)
期內虧損											(5,780)	(29,595)

#### 4. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)：

	截至 二零零八年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 千港元
土地租賃溢價攤銷	110	99
物業、廠房及設備折舊	1,374	1,269
應收及其他應收賬款減值虧損	-	63
法律索償撥備	-	7,039
賠償撥備	-	1,415
利息收入	(73)	(55)

#### 5. 融資成本

	截至 二零零八年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零七年 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	3,045	5,076
減：於物業、廠房及設備之資本化金額	-	(984)
	<b>3,045</b>	<b>4,092</b>

#### 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(二零零七年六月三十日：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 二零零八年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	-	3,063

## 7. 股息

本公司董事建議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年六月三十日：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6,165,000港元(二零零七年六月三十日：虧損約29,362,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數3,498,955,680股(二零零七年六月三十日：3,010,410,504股)計算。

由於截至二零零八年及二零零七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. 投資物業

本集團於二零零八年六月三十日之投資物業的公允價值乃按投資估值法所得之公開市值基準計算。估值乃由獨立專業合資格估值師進行。本集團之投資物業的公允價值於本期內並沒有改變。

## 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：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
三個月以下	-	6,658
三個月以上但六個月以下	-	120
六個月以上但一年以下	7,545	645
	<b>7,545</b>	<b>7,423</b>

## 11. 應付賬款

該等應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
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	3,879	973
一年以上但兩年以下	23,096	22,707
超過兩年	8,476	10,442
	<b>35,451</b>	<b>37,768</b>

## 12. 無息借款、帶息借款及應付一名少數股東款項

於二零零七年十二月十二日，本公司與一名債權人訂立一項有條件貸款結清協議，據此，本公司將向該債權人發行及配發 314,348,000 股股份，以將該筆貸款(本金額連同累計至協議日期之利息為數 42,499,850 港元)資本化為本公司股本。有關股份已於二零零八年一月二十八日配發。

於二零零八年四月三十日及二零零八年六月十六日，本公司主要股東一家附屬公司(「債權受讓人」)與本公司/本公司之附屬公司與所有其他債權人訂立債權轉讓協議，據此，本公司於轉讓日拖欠該等債權人之未償還貸款合共約 33,459,000 港元(包括所有未償還帶息借款、無息借款及應付一名少數股東款項)以代價約 33,459,000 港元轉讓予債權受讓人。

### 13. 應付本公司主要股東一家附屬公司款項

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
貸款	102,495	77,130
應計利息	9,413	7,461
	111,908	84,591
按二零零八年四月三十日及二零零八年六月十六日 之債權轉讓協議而轉入之貸款(附註12)	33,459	-
	145,367	84,591
減：十二個月內到期償還之款項 (列作流動負債)	-	(84,591)
非即期部份	145,367	-

貸款之條款刊載於簡明財務報告附註16(a)(ii)。

### 14. 撥備

撥備之變動情況如下：

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
(a) 法律索償撥備			
承上結餘		28,225	24,548
匯率調整		1,802	1,815
增加之撥備			
— 就逾期付款作出之賠償	(i)	-	1,884
— 就違反預售協議作出之賠償	(ii)	-	7,617
放棄若干索償		-	(1,498)
已作償還		(27,068)	(6,141)
結餘轉下	(i) & (ii)	2,959	28,225
(b) 賠償撥備			
承上結餘		4,631	9,987
匯率調整		296	738
增加之撥備			
— 就違反預售協議作出之賠償	(ii)	-	2,650
放棄若干賠償		-	(1,486)
已作償還		(2,706)	(7,258)
結餘轉下	(ii)	2,221	4,631
		5,180	32,856

#### 14. 撥備(續)

- (i) 於二零零四年一月，本公司一家中國附屬公司(「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單位，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。該等款項已計入綜合資產負債表內。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上述按金。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，該附屬公司須向買方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)之其他應付款項及應計費用已於二零零六年交易完成時由此代價直接扣除。

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方勝訴。法庭命令查封該附屬公司約人民幣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方查封。於二零零七年十二月三十一日，已提撥約人民幣1,758,000元(約1,884,000港元)有關法律索償之撥備。

- (ii) 該附屬公司與一些買家自二零零三年起簽訂由該附屬公司持作出售之發展中物業(「該等物業」)預售合同(「預售合同」)。根據預售合同之條款，倘該等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，買家將可自二零零五年一月一日起從已付按金中獲得每日0.02%之賠償，直至該等物業轉讓予買家為止。

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約人民幣10,521,000元(約10,116,000港元)撥備及對所有其他買家作出約人民幣14,264,000元(約13,714,000港元)之賠償撥備。

#### 14. 撥備(續)

於二零零六年，本集團已償還上述130名買家之索償人民幣10,521,000元(約10,116,000港元)。於二零零六年，225名買家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)之賠償撥備已重新分類為法律索償撥備。由於該等物業未能於該年結前轉讓予該225名買家，故須增撥人民幣17,315,000元(約17,280,000港元)之法律索償撥備。

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。由於該等物業未能於二零零六年十二月三十一日轉讓予買家，故須增撥人民幣5,098,000元(約5,088,000港元)之賠償撥備。

於二零零七年，本集團已償還上述225名買家之索償人民幣5,729,000元(約6,141,000港元)。該等物業已落成，並於二零零七年五月二十三日轉讓予買家。就截至二零零七年五月二十三日之法律索償撥備人民幣7,106,000元(約7,617,000港元)已增撥。於二零零七年，本集團與部份買家簽訂解決協議，總金額約人民幣1,398,000元(約1,498,000港元)之部份法律索償已根據解決協議獲豁免。

於本期內，本集團已償還上述225名買家之索償人民幣約23,739,000元(約27,068,000港元)。

另一方面，於二零零七年已支付人民幣6,772,000元(約7,258,000港元)之賠償撥備。該等物業已於二零零七年落成，並於二零零七年五月二十三日轉讓予買家。就截至二零零七年五月二十三日之賠償撥備人民幣2,472,000元(約2,650,000港元)已增撥。於二零零七年，本集團與部份買家簽訂解決協議，總金額約人民幣1,387,000元(約1,486,000港元)之部份賠償已根據解決協議獲豁免。

於本期內，已支付人民幣約2,373,000元(約2,706,000港元)之賠償撥備。

## 15. 股本

	二零零八年六月三十日		二零零七年十二月三十一日	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定 每股面值 0.1 港元之普通股	<b>4,000,000,000</b>	<b>400,000</b>	4,000,000,000	400,000
已發行及已繳足之普通股 於二零零七年一月一日及 二零零八年一月一日	<b>3,010,410,504</b>	<b>301,041</b>	3,010,410,504	301,041
發行股份(附註(a)及(b))	<b>602,082,000</b>	<b>60,208</b>	-	-
於二零零八年六月三十日及 二零零七年十二月三十一日	<b>3,612,492,504</b>	<b>361,249</b>	3,010,410,504	301,041

### 附註

- (a) 於二零零七年十二月十二日及二零零七年十二月十四日，本公司分別與兩名認購人訂立兩項有條件認購協議(連同其後之補充協議)。根據認購協議，兩名認購人同意按每股股份 0.13521 港元之認購價，認購合共 287,734,000 股股份，總金額為 38,904,514 港元。該等股份分別於二零零八年一月二十八日及二零零八年二月二十九日配發予兩名認購人。
- (b) 於二零零七年十二月十二日，本公司亦與一名債權人訂立一項有條件貸款結清協議，據此，本公司將向債權人發行及配發 314,348,000 股股份，以將該筆貸款(本金額連同累計至協議日期之利息為數 42,499,850 港元)資本化為本公司股本，從而全數結清該筆貸款。有關股份於二零零八年一月二十八日配發。

## 16. 主要關連人士交易

### a) 融資安排

	附註	應付關連人士之金額		相關利息開支	
		二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元	截至六月三十日止六個月	
				二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付一名少數股東款項	(i)	-	3,707	-	-
應付本公司主要股東 一家附屬公司之款項	(ii)	<b>145,367</b>	84,591	<b>1,952</b>	2,094



## 16. 主要關連人士交易(續)

### a) 融資安排(續)

附註：

- (i) 應付一名少數股東款項為無抵押、不帶息及須在一年內償還。
- (ii) 應付本公司主要股東一家附屬公司款項為無抵押，按最優惠利率計息及須於二零零九年七月償還。於二零零八年六月三十日之最優惠利率為5.25%(二零零七年十二月三十一日：6.75%)。

### b) 其他關連人士交易

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司就向一間關連公司租用一輛汽車訂立一年期租賃。李永森先生為本公司及該關連公司之董事。此租賃之租金金額乃經參考該關連公司收取第三方之金額而釐定。本期內所產生之租金金額為240,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)。於二零零八年六月三十日概無金額尚未償付(二零零七年十二月三十一日：無)。

- c) 本期內，本集團主要管理層之酬金(包括本公司之董事)約為1,328,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：約1,326,000港元)。

## 17. 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410,000元(約468,000港元)(二零零七年十二月三十一日：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。

由於財務擔保之公平價值並不重要，因此於截至二零零八年六月三十日止六個月之財務報表內並無對該等財務擔保作出撥備(二零零七年十二月三十一日：無)。

## 18. 營運租賃承擔

### 本集團作為租賃方

於結算日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇營運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：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,670	669
二至五年內	1,043	-
	<b>2,713</b>	<b>669</b>

### 本集團作為出賃方

於結算日，本集團根據與租客所簽訂之不可撤銷之土地及樓宇營運租約而應收未來最低租約款總額如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一年內	15,393	12,862
二至五年內	72,691	67,524
超過五年	91,505	100,912
	<b>179,589</b>	<b>181,298</b>

## 19. 未經調整結算日後事項

a) 按本公司日期分別為二零零八年七月十八日、二零零八年八月十四日及二零零八年九月十日之公告(「公告」、通函(「通函」)及章程(「章程」)，本公司建議：

- 進行股本重組，包括增加法定股本，股份合併、股份削減、股份拆細，股份溢價註銷及撤銷累計虧損；
- 透過公開發售，按每股發售股份0.12港元之價格，發行1,806,246,252股發售股份，以籌集約216,750,000港元(扣除開支前)；
- 按日期為二零零八年七月七日之貸款資本化協議及包銷協議(兩份協議均經日期為二零零八年七月十八日及二零零八年八月十一日之兩份補充協議予以修訂)，資本化本公司欠本公司主要股東一家附屬公司款項最高約145,367,000港元。

上述建議之詳情已全部披露於公告、通函及章程內。

b) 附註19(a)所述之所有建議已於二零零八年九月九日舉行之特別股東大會上獲得本公司股東批准。

## 中期股息

本公司董事建議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年六月三十日：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。

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額**32,470,000**港元，比對去年同期的**188,796,000**港元，下跌**82.80%**。導致期內營業額急跌的主因是，在上一個財政年度，我們所有的項目已差不多完成及出售，所以於期內除了上海惠揚大廈出售一些車位的收入外，其他出售收益很少。然而，於期內哈爾濱商場已開始全面為本集團帶來租金收入。

本集團於回顧期內，未經審核綜合虧損為**5,780,000**港元，與去年同期**29,595,000**港元相比，下跌**80.47%**。期內虧損大幅減少的主要原因，是惠揚大廈已經竣工，所以不再需要為可能賠償予預售買家而作出撥備。此外，出售車位的毛利相對較高，以及哈爾濱商場已開始全面錄得租金收入，均對減少虧損有所幫助。

本集團已與國內一家大型企業簽訂一份為期十年零三個月的租約，出租哈爾濱商場，為本集團帶來長期及穩定之租金收入。於期內，本集團由於缺乏資金，故此並無開展其他業務。

## 展望

為了改善財政狀況，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股東通過。

於二零零八年九月九日生效的股本重組，涉及增加法定股本、股份合併、股本削減、股份拆細、股份溢價註銷及撤銷累計虧損。股本重組將可改善本公司日後透過發行股份集資之靈活性。此外，本公司將以股本重組所產生之進賬額撤銷累計虧損，從而令本公司有更大彈性於日後派付股息。

當公開發售及貸款資本化完成後，將可鞏固本集團之資本基礎以及改善財務狀況和減低財務費用。屆時本集團約 145,370,000 港元的債項將會資本化，而公開發售之所得款項淨額約 68,880,000 港元，則擬用作日後於產生收益資產之投資及一般營運資金。

為了強化投資組合，本公司正在國內物色一些經濟酒店項目。本公司不排除在法例上及財政上許可的情況下，把我們在哈爾濱商場的權益增至 100%。

## 資產與負債

於二零零八年六月三十日，本集團的總負債約為 276,378,000 港元，其中約 145,367,000 港元為須於二零零九年七月償還予本公司主要股東一家附屬公司的款項。

## 流動資金、財政資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

於二零零八年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為 62,660,000 港元及 91,464,000 港元。

於二零零八年六月三十日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘 570,000 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。於二零零八年六月三十日該比率為 71%。

於二零零八年六月三十日，本集團並無重大之資本承擔。

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的匯率風險並不重大。

## 人力資源

本集團共僱用約 50 名員工，其薪酬乃按工作性質、市況以及個人資歷和表現而釐定。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

於二零零八年六月三十日，概無董事、最高行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團之任何股份、相關股份或可認購其證券之權利中擁有而須記錄於本公司按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而存置之登記冊內之權益或淡倉，或則依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。於二零零八年六月三十日止，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。截至二零零八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

於二零零八年六月三十日，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%或以上的權益：

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	23.51%
格力國際控股 有限公司（「格力」）	1	-	723,970,000	723,970,000	20.04%
達雄投資有限公司（「達雄」）	2	-	314,348,000	314,348,000	8.7%

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。王剛先生及董太金先生各持有格力50%之權益，故分別被視為持有全部723,970,000股之權益（相等於本公司於二零零八年六月三十日全部已發行股份的20.04%）。

附註2：梁展峰先生由於持有達雄之95%權益，故被視作持有該314,348,000股由達雄持有之權益，相等於本公司於二零零八年六月三十日全部已發行股份的8.7%。

於二零零八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，本公司於截至二零零八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（「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。本公司並無委任董事會主席，公司的決定乃由執行董事共同作出，並由行政總裁領導的管理層執行。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，並須退任重選。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及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。經本公司查詢後，所有董事已確認於本期間一直遵守標準守則所載之規定準則。

### 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。

截至二零零八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二零零八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，二零零八年九月二十二日