



# 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: 00231



*Dynamic Global*

中期報告 2009

## 公司資料

### 董事會

執行董事：  
張國東先生  
鍾國興先生

非執行董事：  
梁惠欣小姐

獨立非執行董事：  
董安生博士  
武鳳春先生  
孔慶文先生

### 審核委員會

董安生博士(委員會主席)  
武鳳春先生  
孔慶文先生

### 薪酬委員會

董安生博士(委員會主席)  
武鳳春先生  
鍾國興先生  
孔慶文先生

### 提名委員會

董安生博士(委員會主席)  
武鳳春先生  
鍾國興先生  
孔慶文先生

### 授權代表

鍾國興先生  
陳筠栢先生

### 公司秘書

陳筠栢先生

### 核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司  
香港金鐘道95號  
統一中心16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 Fulcrum Group (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」)截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零零八年同期比較數字概列如下：

### 簡明綜合收益表

|           | 附註    | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日止<br>六個月<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日止<br>六個月<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-----------|-------|---|---|
| 營業額       | 3     | <b>10,669</b>                                 | 32,470  |
| 銷售成本      |       | <b>(2,438)</b>                                | (16,610)                                      |
| 毛利        |       | <b>8,231</b>                                  | 15,860  |
| 其他收入      |       | <b>753</b>                                    | 227   |
| 負商譽       | 10(a) | <b>4,136</b>                                  | -   |
| 投資物業估值收益  | 9     | <b>4,535</b>                                  | -   |
| 分銷成本      |       | <b>(145)</b>                                  | (1,574)                                       |
| 行政費用      |       | <b>(14,416)</b>                               | (17,248)                                      |
| 經營溢利／(虧損) | 4     | <b>3,094</b>                                  | (2,735)                                       |
| 融資成本      | 5     | <b>(1,802)</b>                                | (3,045)                                       |
| 稅前溢利／(虧損) |       | <b>1,292</b>                                  | (5,780)                                       |
| 所得稅       | 6     | <b>(13,590)</b>                               | -   |
| 期內虧損      |       | <b>(12,298)</b>                               | (5,780)                                       |
| 應佔：       |       |   |   |
| 本公司權益股東   |       | <b>(12,963)</b>                               | (6,165)                                       |
| 少數股東權益    |       | <b>665</b>                                    | 385   |
|           |       | <b>(12,298)</b>                               | (5,780)                                       |
| 每股虧損      | 8     |   |   |
| — 基本      |       | <b>(0.347仙)</b>                               | (0.176仙)                                      |
| — 攤薄      |       | 不適用   | 不適用   |

簡明綜合全面收入表

|                     | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 期內虧損                | <b>(12,298)</b>                       | (5,780)                               |
| 其他全面收入              |                                       |                                       |
| 換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額 | <b>70</b>                             | 14,085                                |
| 期內全面(虧損)收入總額        | <b>(12,228)</b>                       | 8,305                                 |
| 全面(虧損)／收入總額分配於：     |                                       |                                       |
| 本公司權益股東             | <b>(12,893)</b>                       | 4,300                                 |
| 少數股東權益              | <b>665</b>                            | 4,005                                 |
|                     | <b>(12,228)</b>                       | 8,305                                 |

## 簡明綜合財務狀況表

|               |    | 二零零九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
|               | 附註 |                                 |                                  |
| <b>非流動資產</b>  |    |                                 |                                  |
| 持作自用之經營租約土地權益 |    | <b>5,876</b>                    | 5,985                            |
| 物業、廠房及設備      |    | <b>4,468</b>                    | 4,708                            |
| 投資物業          | 9  | <b>307,256</b>                  | 302,721                          |
| 收購附屬公司按金      | 10 | -                               | 21,351                           |
| 長期其他應收款項      | 11 | -                               | 5,682                            |
| 無形資產          | 12 | <b>49,825</b>                   | -                                |
|               |    | <b>367,425</b>                  | 340,447                          |
| <b>流動資產</b>   |    |                                 |                                  |
| 存貨            |    | <b>2,869</b>                    | 3,223                            |
| 應收賬款及其他應收款項   | 13 | <b>33,172</b>                   | 32,229                           |
| 已抵押及有限制銀行結餘   |    | <b>3,258</b>                    | 2,931                            |
| 現金及現金等值項目     |    | <b>76,053</b>                   | 80,680                           |
|               |    | <b>115,352</b>                  | 119,063                          |
| <b>流動負債</b>   |    |                                 |                                  |
| 應付賬款及其他應付款項   | 14 | <b>58,275</b>                   | 55,865                           |
| 有抵押銀行貸款       | 15 | <b>8,929</b>                    | 7,370                            |
| 融資租賃承擔        |    | -                               | 310                              |
| 即期稅項          |    | <b>1,006</b>                    | 1,006                            |
| 撥備            |    | <b>1,119</b>                    | 1,783                            |
|               |    | <b>(69,329)</b>                 | (66,334)                         |

簡明綜合財務狀況表(續)

|                     |       | 二零零九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零零八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------------------|-------|---------------------------------|----------------------------------|
|                     | 附註    |                                 |                                  |
| <b>流動資產淨額</b>       |       | <b>46,023</b>                   | 52,729                           |
| <b>資產總值減流動負債</b>    |       | <b>413,448</b>                  | 393,176                          |
| <b>非流動負債</b>        |       |                                 |                                  |
| 有抵押銀行貸款             | 15    | <b>91,978</b>                   | 49,745                           |
| 融資租賃承擔              |       | -                               | 646                              |
| 其他應付款項              | 10(b) | <b>10,000</b>                   | -                                |
| 遞延稅項負債              |       | <b>52,913</b>                   | 39,323                           |
|                     |       | <b>(154,891)</b>                | (89,714)                         |
| <b>資產淨額</b>         |       | <b>258,557</b>                  | 303,462                          |
| <b>資本及儲備</b>        |       |                                 |                                  |
| 股本                  | 16    | <b>196,667</b>                  | 180,625                          |
| 儲備                  |       | <b>55,834</b>                   | 62,310                           |
| <b>本公司權益股東應佔總權益</b> |       | <b>252,501</b>                  | 242,935                          |
| <b>少數股東權益</b>       |       | <b>6,056</b>                    | 60,527                           |
| <b>總權益</b>          |       | <b>258,557</b>                  | 303,462                          |

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

|                                  | 股本<br>千港元      | 股本<br>溢價<br>千港元 | 資本<br>儲備<br>千港元 | 股本<br>贖回儲備<br>千港元 | 匯兌<br>儲備<br>千港元 | 累計<br>虧損<br>千港元  | 合計<br>千港元      | 少數<br>股東權益<br>千港元 | 權益<br>總額<br>千港元 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| 於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          |
| 發行股份                             | 60,208         | 21,196          | -               | -                 | -               | -                | 81,404         | -                 | 81,404          |
| 股本削減                             | (270,937)      | -               | 270,937         | -                 | -               | -                | -              | -                 | -               |
| 股份溢價註銷                           | -              | (84,724)        | 84,724          | -                 | -               | -                | -              | -                 | -               |
| 根據公開發售發行股份                       | 90,313         | 126,437         | -               | -                 | -               | -                | 216,750        | -                 | 216,750         |
| 發行股份費用                           | -              | (2,260)         | -               | -                 | -               | -                | (2,260)        | -                 | (2,260)         |
| 對銷累計虧損                           | -              | -               | (577,855)       | -                 | -               | 577,855          | -              | -                 | -               |
| 換算海外附屬公司<br>財務報表產生之<br>匯兌差額      | -              | -               | -               | -                 | 9,417           | -                | 9,417          | 3,277             | 12,694          |
| 本年度虧損                            | -              | -               | -               | -                 | -               | (27,134)         | (27,134)       | 1,239             | (25,895)        |
| 於二零零八年十二月<br>三十一日及<br>二零零九年一月一日  | 180,625        | 124,177         | -               | 52                | 28,560          | (90,479)         | 242,935        | 60,527            | 303,462         |
| 收購一家附屬公司之<br>少數股東權益<br>(附註10(a)) | -              | -               | -               | -                 | -               | -                | -              | (55,136)          | (55,136)        |
| 按收購一家附屬公司<br>發行股份(附註10(b))       | 16,042         | 6,417           | -               | -                 | -               | -                | 22,459         | -                 | 22,459          |
| 換算海外附屬公司財務<br>報表產生之匯兌差額          | -              | -               | -               | -                 | 70              | -                | 70             | -                 | 70              |
| 期內虧損                             | -              | -               | -               | -                 | -               | (12,963)         | (12,963)       | 665               | (12,298)        |
| 於二零零九年六月三十日                      | <b>196,667</b> | <b>130,594</b>  | <b>-</b>        | <b>52</b>         | <b>28,630</b>   | <b>(103,442)</b> | <b>252,501</b> | <b>6,056</b>      | <b>258,557</b>  |
| 於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<br>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                      | 361,249        | 84,724          | 222,194         | 52                | 29,608          | (647,365)        | 50,462         | 60,016            | 110,478         |

簡明綜合現金流量表

|                  | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日止<br>六個月<br>(未經審核)<br>千港元 | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日止<br>六個月<br>(未經審核)<br>千港元 |
|------------------|---|---|
| 經營業務(使用)/產生之現金淨額 | <b>(3,299)</b>                                | 10,172  |
| 投資活動(使用)/產生之現金淨額 | <b>(42,368)</b>                               | 1,277   |
| 融資活動產生/(使用)之現金淨額 | <b>41,033</b>                                 | (35,350)                                      |
| 現金及現金等值項目減少淨額    | <b>(4,634)</b>                                | (23,901)                                      |
| 期初之現金及現金等值項目     | <b>80,680</b>                                 | 34,743  |
| 外匯兌換率變動之淨影響      | <b>7</b>                                      | (2,220)                                       |
| 期末之現金及現金等值項目     | <b>76,053</b>                                 | 8,622   |
| 現金及現金等值項目結餘之分析   |   |   |
| 現金及銀行結餘          | <b>76,053</b>                                 | 8,622   |



## 簡明財務報告附註

截至二零零九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二零零八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訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂經修訂香港財務報告準則」)，並於本集團自二零零九年一月一日開始的財政年度生效。

香港會計準則第1號(經修訂2007年)提出更改多個專用名稱(包括修改簡明綜合財務報表之標題)，並導致呈列及披露方式出現大量變動。香港財務報告準則第8號「營運分類」乃為一項披露準則，要求區分營運分類的基礎，須等同於內部對各分類之資源分配和表現評估呈報之財務資料之基礎。前身準則香港會計準則第14號「分類呈報」則規定以風險和回報方式區分兩種分類(業務分類及地區分類)。本集團過往以業務分類作為主要呈報形式。與根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類作比較，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團重列可報告分類(見附註3)。採納新訂香港財務報告準則對本期或過往會計期間之本集團已報告業績及財務狀況並無重大影響。

## 2. 主要會計政策(續)

本集團並無提前應用下列已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 香港財務報告準則(修訂)                | 香港財務報告準則第5號的修訂，作為2008年頒佈的香港財務報告準則的改良的一部分 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則(修訂)                | 2009年頒佈的香港財務報告準則的改良 <sup>2</sup>                      |
| 香港會計準則第27號(經修訂)             | 綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>                                |
| 香港會計準則第39號(修訂)              | 合資格對沖項目 <sup>1</sup>                                  |
| 香港財務報告準則第1號(修訂)             | 首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>                             |
| 香港財務報告準則第2號(修訂)             | 集團以現金結算的股份基礎交易 <sup>3</sup>                           |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂)            | 業務合併 <sup>1</sup>                                     |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)<br>— 詮釋17 | 向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>                              |
| 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)<br>— 詮釋18 | 從客戶轉入資產 <sup>4</sup>                                  |

<sup>1</sup> 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 對2009年7月1日或2010年1月1日(按適用)或之後開始的年度期間生效的修訂。

<sup>3</sup> 於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2009年7月1日或之後進行的轉讓生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團的收購日期為2010年1月1日或之後的業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團擁有一間附屬公司的權益之變動的會計處理方法。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂的準則、修訂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

本集團自2009年1月1日起採納香港財務報告準則第8號「營運分類」。香港財務報告準則第8號規定營運分類以本集團主要營運決策者在決定分配資源予各分類及評估其表現而定期審閱本集團各個組成部分之內部報告作為識別之基礎。相反，前身準則(香港會計準則第14號「分類呈報」)規定實體採用風險及回報方法區分兩種分類(業務分類及地區分類)，而實體之「對主要管理層人員之內部財務呈報機制」則僅作為區分該等分類之起點。本集團以往之主要呈報形式為業務分類。與根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類作比較，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團重列可報告分類。採納香港財務報告準則第8號後，計量分類溢利或虧損之基準並無改變。

### 3. 分類資料(續)

期內，按營運分類之本集團收入及業績如下：

|           | 物業發展         |              | 物業出租         |              | 投資控股         |              | 酒店管理及營運      |              | 其他           |              | 綜合           |              |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|           | 截至六月三十日止之六個月 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|           | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 | 二零零九年<br>千港元 | 二零零八年<br>千港元 |
| 分類收益      |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 銷售予外部客戶   | -            | 25,998       | 7,944        | 5,437        | -            | -            | 1,128        | -            | 1,597        | 1,035        | 10,669       | 32,470       |
| 其他收益      | 50           | -            | 525          | -            | -            | 18           | -            | -            | 69           | 136          | 644          | 154          |
| 合計        | 50           | 25,998       | 8,469        | 5,437        | -            | 18           | 1,128        | -            | 1,666        | 1,171        | 11,313       | 32,624       |
| 分類業績      | (778)        | 3,698        | 8,063        | 1,300        | (10,066)     | (5,973)      | 388          | (993)        | 442          | (840)        | (1,151)      | (2,808)      |
| 利息收入      |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 109          | 73           |
| 負商譽       |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 4,136        | -            |
| 經營溢利/(虧損) |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 3,094        | (2,735)      |
| 融資成本      |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (1,802)      | (3,045)      |
| 稅前溢利/(虧損) |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 1,292        | (5,780)      |
| 所得稅       |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (13,590)     | -            |
| 期內虧損      |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (12,298)     | (5,780)      |

### 4. 經營溢利/(虧損)

經營溢利/(虧損)已扣除/(計入)：

|                 | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元 | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元 |
|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 持作自用之經營租約土地權益攤銷 | 109                                 | 110                                 |
| 無形資產攤銷          | 634                                 | -                                   |
| 物業、廠房及設備折舊      | 412                                 | 1,374                               |
| 應收賬款及其他應收款項減值虧損 | 78                                  | -                                   |
| 其他應付款項撥回        | (525)                               | -                                   |
| 利息收入            | (109)                               | (73)                                |

## 5. 融資成本

|                           | 截至<br>二零零九年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元 | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元 |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 須於下列期內悉數償還之銀行及<br>其他貸款之利息 |                                     |                                     |
| -五年內                      | -                                   | 3,045                               |
| -五年後                      | <b>1,695</b>                        | -                                   |
| 融資租賃承擔之財務開支               | <b>107</b>                          | -                                   |
|                           | <b>1,802</b>                        | 3,045                               |

## 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（二零零八年六月三十日：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<br>二零零九年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元 | 截至<br>二零零八年<br>六月三十日止<br>六個月<br>千港元 |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 遞延稅項        |                                     |                                     |
| 投資物業公允值調整   | <b>1,134</b>                        | -                                   |
| 收購無形資產公允值調整 | <b>12,615</b>                       | -                                   |
| 計入簡明綜合收益表   | <b>(159)</b>                        | -                                   |
|             | <b>13,590</b>                       | -                                   |

## 7. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息（二零零八年六月三十日：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12,963,000港元（二零零八年六月三十日：虧損約6,165,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數3,740,118,272股（二零零八年六月三十日：3,498,955,680股）計算。

由於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止期間並無具潛在攤薄效應之股份，故並無披露該期間之每股攤薄虧損。

## 9. 投資物業

本集團於二零零九年六月三十日之投資物業的公允價值乃參照已計入潛在復歸租金調整之租金收入淨額而得之公開市值基準計算。估值乃由一家獨立測量師行雍盛資產評估及房地產顧問有限公司(其擁有香港測量師公會之資深成員)進行。

投資物業估值收益約4,535,000港元已計入本期之簡明綜合收益表內。

## 10. 收購附屬公司按金

|                 | 附註  | 二零零九年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-----------------|-----|-----------------------|-------------------------|
| 收購一家附屬公司額外權益之按金 | (a) | -                     | 11,351                  |
| 收購一家附屬公司之按金     | (b) | -                     | 10,000                  |
|                 |     | -                     | 21,351                  |

附註：

- a) 於二零零八年十一月二十四日，本集團與珠海榮業科技發展有限公司(為本公司擁有70%權益之附屬公司哈爾濱環球動力置業有限公司(「哈爾濱環球動力」)之少數股東)訂立協議，按51,000,000港元(約人民幣44,931,000元)之代價收購其於哈爾濱環球動力之30%股權。於二零零八年十二月三十一日，本集團已支付按金約11,351,000港元(約人民幣10,000,000元)。

餘額39,649,000港元已於本期內悉數支付及此項收購已於二零零九年四月八日完成。由此而產生之負商譽(代表少數股東權益之賬面值超越收購成本)約4,136,000港元已計入簡明綜合收益表內。

- b) 於二零零八年十二月十一日，本集團與一名獨立第三方珠海市國香投資諮詢有限公司訂立收購協議，以按50,000,000港元之代價收購珠海市香泉酒店有限公司(「香泉酒店」)之全部已發行股本及待售貸款約為人民幣46,936,000元(相當於約53,035,000港元)。

## 10. 收購附屬公司按金(續)

附註：(續)

- b) 於二零零八年十二月三十一日，本集團已支付人民幣8,850,000元(相當於約10,000,000港元)之首期按金。餘額8,000,000港元將於完成時以現金支付；22,000,000港元將以發行股份(包括以每股0.059港元之價格將予發行之372,881,356股新股份)之方式支付；保留金10,000,000港元(「保留金」)將於下述兩事項其中一項發生後支付：(i)以買方為受益人抵押位於珠海市香洲香埠路116號之三個商舖，即第六、七及八號舖之所有必要手續正式完成後；或(ii)承包商按管理協議完成其所有責任，而無論任何情況付款時間為收購協議日期至少兩年後。於本報告日期，上述事項均未全部達成，而應付之保留金已列作非流動負債內之其他應付款項。

於二零零九年一月十九日，本集團就收購香泉酒店訂立一份經修訂收購協議，總代價調整為46,929,000港元(相當於人民幣41,392,000元)。為數26,929,000港元之未支付代價(扣除已支付之首期按金及應付保留金)已於本期內以現金8,000,000港元及以每股0.059港元之價格發行本公司之新股份320,837,000股支付。此項收購已於二零零九年四月二十日完成。

## 11. 長期其他應收款項

於二零零八年十二月三日，本集團與一名獨立第三方銀聯數碼投資有限公司(「銀聯」)訂立協議(「該協議」)，開發中國電話智能卡業務(「該項目」)。根據於二零零九年四月八日訂立之補充協議，本集團須為該項目注資人民幣10,000,000元(「注資」)，並於簽署協議時首次支付人民幣5,000,000元。而人民幣3,000,000元及人民幣2,000,000元之第二次及最終付款須自協議日期起270日及365日內支付。

根據該協議，銀聯須於協議日期起兩年內退回本集團之注資額。倘銀聯並無退回本集團之注資額，則銀聯須支付注資額10%之賠償金予本集團。

於二零零九年四月二十七日，本集團及銀聯雙方同意終止該協議，而銀聯已於本期內悉數退還首次支付之人民幣5,000,000元。

**12. 無形資產**

|          | 二零零九年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------|-----------------------|-------------------------|
| 收取特許費之權利 | <b>50,459</b>         | —                       |
| 減：本期之攤銷  | <b>(634)</b>          | —                       |
|          | <b>49,825</b>         | —                       |

於二零零八年七月，香泉酒店與一名承包商訂立管理協議，據此，香泉酒店以年特許費介乎人民幣5,000,000元至人民幣7,800,000元（由二零零八年八月一日至十二月三十一日免特許費）向該承包商授出該酒店之酒店經營權，年期由二零零八年八月一日至二零二四年十二月三十一日。根據管理協議，承包商於整段年內應付予香泉酒店之特許費總額為人民幣106,600,000元。

收購香泉酒店之事項已於二零零九年四月二十日完成（附註10 (b)），香泉酒店已成為本集團全資擁有之附屬公司。

於收購完成日，收取特許費權利之公允價值約為人民幣50,459,000元，並按照管理協議之剩餘年期按直線法攤銷。於收購完成日，香泉酒店之唯一資產為收取特許費之權利。

**13. 應收賬款及其他應收款項**

於二零零九年六月三十日，應收賬款及其他應收款項包括應收賬款約9,834,000港元（二零零八年十二月三十一日：約9,325,000港元）。

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：

|             | 二零零九年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 三個月以下       | <b>450</b>            | 7,202                   |
| 三個月以上但六個月以下 | —                     | 63                      |
| 六個月以上但一年以下  | <b>7,324</b>          | 2,060                   |
| 一年以上但兩年以下   | <b>2,060</b>          | —                       |
|             | <b>9,834</b>          | 9,325                   |

#### 14. 應付賬款及其他應付款項

於二零零九年六月三十日，應付賬款及其他應付款項包括應付賬款約32,609,000港元(二零零八年十二月三十一日：約34,456,000港元)。

該等應付賬款之賬齡分析如下：

|            | 二零零九年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| 六個月以上但一年以下 | 44                    | 124                     |
| 一年以上但兩年以下  | 42                    | 5,360                   |
| 超過兩年       | <b>32,523</b>         | 28,972                  |
|            | <b>32,609</b>         | 34,456                  |

#### 15. 有抵押銀行貸款

有抵押銀行貸款須按下列年期償還：

|           | 二零零九年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-----------|-----------------------|-------------------------|
| 一年內或按要求償還 | <b>8,929</b>          | 7,370                   |
| 一年後但兩年內   | <b>11,196</b>         | 7,370                   |
| 兩年後但五年內   | <b>38,691</b>         | 22,109                  |
| 五年後       | <b>42,091</b>         | 20,266                  |
|           | <b>91,978</b>         | 49,745                  |
|           | <b>100,907</b>        | 57,115                  |

於本期內，本集團與一家銀行訂立協議以獲授為數約100,907,000港元(相當於人民幣89,000,000元)之貸款。該筆銀行貸款乃分別以本集團為數約307,256,000港元(附註9)及3,258,000港元之投資物業及銀行結餘作出抵押。本公司一位主要股東梁文貫先生(「梁先生」)為償還該銀行貸款向銀行作出個人擔保。

本集團於二零零八年借入之銀行貸款已於本期內悉數償還。



**16. 股本**

本公司於二零零九年四月二十日發行320,837,000股(「代價股份」)本公司新股份作為收購香泉酒店(附註10(b))全部股份權益之部份收購代價。此等代價股份已按收購完成日(二零零九年四月二十日)本公司股份之公開收市價每股0.07港元計入本公司之繳足股本。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，發行代價股份所產生之股本溢價乃按收購完成日之公開收市價每股0.07港元計算，而非按收購協議所訂每股代價股份之同意發行價0.059港元計算。

**17. 主要關連人士交易**

- a) 本期內，梁先生為償還銀行貸款約100,907,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)向銀行作出個人擔保(附註15)。
- b) 本期內，本集團主要管理層之酬金(包括本公司之董事)約為2,393,000港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：約1,328,000港元)。

**18. 營運租賃承擔**

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：

|       | 二零零九年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零零八年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 一年內   | <b>1,240</b>          | 2,214                   |
| 二至五年內 | <b>21</b>             | 415                     |
|       | <b>1,261</b>          | 2,629                   |

## 業務回顧及展望

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。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額10,669,000港元，比對去年同期的32,470,000港元，下跌67.14%。導致期內營業額急跌的主因是期內本集團已沒有物業出售。於期內哈爾濱商場的租金收入仍為本集團的主要收益來源。

本集團於回顧期內，未經審核綜合虧損為12,298,000港元，比對去年同期的5,780,000港元上升112.77%，主要原因是要為遞延稅項撥備13,590,000港元。然而，由於收購而產生負商譽、投資物業估值產生收益，以及分銷成本、融資成本及行政支出減少，經營業績有輕微改善。

在二零零八年九月份股本重組生效後，本集團在二零零八年底進行了兩項收購。第一項收購是購入本集團的主要附屬公司—哈爾濱環球動力置業有限公司（「哈爾濱環動置業」）餘下的30%權益。該收購於二零零九年四月份完成，而該附屬公司已成為本公司之全資附屬公司。第二項收購是收購珠海市香泉酒店有限公司的特許經營權，該收購亦於二零零九年四月份完成。

哈爾濱環動置業一直為本集團帶來長期而穩定的租金收入，在購入哈爾濱環動置業餘下的30%權益後，本公司權益股東應佔溢利將會相應提升。收購酒店的經營權，將會為本集團產生每年人民幣5,000,000元至7,800,000元的特許費收益。

經各國政府共同的努力推動一籃子的財政刺激方案和貨幣寬鬆政策，全球經濟似乎已穩定下來。中國經濟仍見健康，在未來的日子裡可望會有穩步增長。本集團會着眼中國經濟不斷改善的勢頭，捕捉在國內投資房地產的機會，並在不久的將來探索發展其他新業務的機遇，以期為本集團帶來新的收入來源。

## 資產與負債

於二零零九年六月三十日，本集團的總負債約為224,220,000港元，其中約8,929,000港元為須於往後十二個月內償還之有抵押銀行貸款。

### 流動資金、財政資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

於二零零九年六月三十日，本集團的流動資產及流動負債分別為115,352,000港元及69,329,000港元。

於二零零九年六月三十日，本集團之主要資產抵押分別為投資物業約307,256,000港元及銀行結餘約3,258,000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。於二零零九年六月三十日該比率為46%。

於二零零九年六月三十日，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、流動資產值及日後收益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。

### 董事酬金

自2009年3月1日開始，張國東先生之全年酬金(包括薪金及年終花紅)將合共約為650,000港元。

自2009年8月11日開始，鍾國興先生之全年酬金(包括薪金及年終花紅)將合共約為650,000港元。

自2009年8月11日開始，梁惠欣小姐之全年酬金(包括薪金及年終花紅)將合共約為390,000港元。

自2008年12月6日開始，董安生博士之全年酬金將合共約為150,000港元。

自2008年12月6日開始，武鳳春先生之全年酬金將合共約為150,000港元。

自2009年9月23日開始，孔慶文先生之全年酬金將合共約為150,000港元。

除於上述所披露的資料外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 董事權益

於二零零九年六月三十日止，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內之權益或淡倉；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或淡倉。截至二零零九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

於二零零九年六月三十日，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0.05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<br>（「梁先生」）         | 1  | 125,412,000      | 2,084,549,171 | 2,209,961,171 | 56.19% |
| 格力國際控股<br>有限公司<br>（「格力」） | 1  | -                | 723,970,000   | 723,970,000   | 18.41% |

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（相等於本公司於二零零九年六月三十日全部已發行股份的18.41%）。

於二零零九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，本公司於截至二零零九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，惟以下若干偏離守則條文之行為除外：

### 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。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，並可有效率地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。

截至二零零九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二零零九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  
張國東  
執行董事

香港，二零零九年九月二十五日