



# 財 務 報 告 附 註

二 零 零 二 年 十 二 月 三 十 一 日

## 1. 集團資料及集團近況

### 集團資料

江山控股有限公司註冊辦事處為香港金鐘道89號力寶中心第一座13字樓09-10室

本年度內本集團之主要業務包括如下：

- 物業投資與發展
- 電腦產品及其他辦公室設備貿易
- 證券經紀及投資
- 金融服務
- 提供資訊科技培訓及軟件開發服務

據董事之意見，最終控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Kong Fa Holding Limited（「Kong Fa」）。

### 集團近況

於二零零二年十二月三十一日，本集團之淨流動負債為44,000,000港元，於編製此財務報告時，本公司董事會已小心考慮，本集團之流動狀況及持續經營狀況。

於二零零三年二月二十八日，本集團與獨立第三者United Merit Sdn Bhd（「United Merit」），簽訂一份有條件之買賣協議，出售本集團佔有70%權益之附屬公司Pioneer Heritage Sdn Bhd（「Pioneer Heritage」）之約65%權益，作價41,000,000馬元（約85,000,000港元），董事會預其該出售將按計劃於二零零三年六月二十七日完成及將獲得微利。

於同日，本公司與United Merit簽訂一份有條件之認購協議，United Merit同意認購本公司新普通股股份31,000,000股，每股作價0.162港元，並將按計劃於二零零三年六月二十七日完成。



## 1. 集團資料及集團近況(續)

以上交易詳情載於本公司二零零三年三月二十八日之通告內。董事會期望該等款項將用作償還借款及一般營運資金及改善本集團總體財務狀況。

根據此基礎及計算於結算日後，收回部份應收借款合共26,000,000港元，及現有之財務融資，本公司董事會滿意本集團將會能夠完全應付未來到期之債務，因此本財務報告是以持續經營基準編製。

## 2. 新增及經修訂之會計實務準則(「會計實務準則」)之影響

以下為新近頒佈及經修訂之香港會計實務準則，乃於本年度財務報告首次應用：

- 會計實務準則第1條修訂本 : 「財務報告列報」
- 會計實務準則第11條修訂本 : 「外幣折算」
- 會計實務準則第15條修訂本 : 「現金流量表」
- 會計實務準則第34條 : 「僱員福利」
- 詮譯第15條：「企業合併－  
股本工具「交換日期」及權益契約之公平值」

該等會計實務準則規定新會計方法及披露守則。對本集團之會計政策，以及按該等對財務報告有重大影響之會計實務準則之財務報告所披露之金額主要影響概述如下：

會計實務準則第1條(修訂本)規定財務報告呈報基準及載列有關內容之結構及最低要求之指引。修訂本會計實務準則產生之主要影響在於以現時呈報於財務報告第二十六至二十七頁之綜合股東權益變動表代替先前規定之綜合確認損益表及本集團之儲備附註。

## 2. 新增及經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）之影響（續）

會計實務準則第11條（修訂本）規定換算外幣交易及財務報告之基準。修訂本會計實務準則對綜合財務報告產生之主要影響在於海外附屬公司及聯營公司之損益表現按該年度之加權平均匯率換算成港元，而先前乃按結算日之匯率換算。採納經修訂之會計實務準則第11條對財務報告之影響並不重大。

會計實務準則第15條（修訂本）規定經修訂之現金流量表格式。修訂本會計實務準則產生之主要影響在於綜合現金流量表現按經營、投資及融資活動之現金流量這三個標題呈列，而非按先前規定分為五個標題。此外，海外附屬公司於年內產生之現金流量現時按各個交易日之匯率折算成港元，或按該匯率概約數折算，而先前乃按結算日之匯率折算，以及用於綜合現金流量表之現金等值項目之定義亦經修訂。有關該等變動之細節及因而導致以往年度調整已包括於財務報告附註3之「現金及現金等值項目」及「外幣」之會計政策內。

會計實務準則第34條規定僱員福利之確認及衡量標準，以及相關之須予披露事項。採納本會計實務準則使本集團於結算日計提僱員之有償假日的應計費用。然而，本會計政策之變動，對財務報告並沒有重大影響。據此，不須作以前年度調整重列比較數額。此外，現規定須就本公司之購股權計劃作出披露，詳情見財務報告附註37。該等購股權計劃披露內容與先前載於董事會報告之上市條例內容相近，故採納本會計實務準則後，現須載入財務報告附註內。



### 3. 主要會計政策概要

#### 編製基準

此等財務報告乃按照香港會計實務準則、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例而編製，編製方法為歷史成本常規法，投資物業及若干股本投資週期性重新衡量則作別論，詳如下述。

#### 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報告。年內收購或出售之附屬公司之業績分別自收購生效日期起計或計至出售生效日期止予以綜合。所有集團內公司間之重大交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

少數股東權益代表外部投資者於本公司附屬公司之業績及淨資產之權益。

#### 附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制其過半投票權或已發行股本或控制其董事會組成之公司。

包括在本公司損益表之附屬公司的業績僅限於已收到的股息收入或應收股息。本公司於附屬公司之投資以成本值減去減值虧損列賬。

#### 合營公司

合營公司為以合同安排成立之公司，據此本集團及其他訂約方負責進行經濟活動。本集團及其他訂約方擁有權益之合營公司以獨立個體形式營運。

由合營夥伴之間訂立之合營企業協議訂明各合營方之出資額、合營企業之經營年期以及於解散時確認資產之基準。合營公司業務活動之盈虧及盈餘資產分派由各合營夥伴按彼等各自之出資額比例或根據合營企業協議之條款分佔。

### 3. 主要會計政策概要(續)

合營公司(續)

合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，倘本公司對合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制實體，倘本公司對合營公司並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本公司對合營公司並無單方面控制權及共同控制權，但一般直接或間接持有合營公司不少於20%之註冊資本，並對合營公司可以發揮顯著影響力；或
- (d) 長期投資，倘本公司直接或間接持有合營公司少於20%之註冊資本，並且於合營公司沒有共同控制權或者不能發揮顯著影響力。

聯營公司

聯營公司既不是附屬公司，亦非共同控制實體，而是本集團持有長期權益，且一般具有不少於20%投票股權及對其可以發揮顯著影響力之公司。

本集團應佔之收購聯營公司後業績及儲備乃分別計入綜合損益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益根據會計權益法，扣除減值虧損後列賬於綜合資產負債表之本集團應佔資產淨值一欄內。收購聯營公司所產生之商譽及負商譽，則計入作為本集團應佔聯營公司權益之部份。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 商譽

商譽乃於收購附屬公司及聯營公司時產生，即收購成本高出本集團應佔所收購之可辨認資產與負債於收購日期之公平價值部份。

收購時產生之商譽於綜合資產負債表確認為一項資產，並按其估計可使用年期五年以直線法攤銷。收購對象為聯營公司時，所有未攤銷之商譽乃計入其賬面值，而非在綜合資產負債表列作獨立可辨認資產。

出售附屬公司或聯營公司時，出售盈虧參照出售日期之資產淨值而計算，包括仍未攤銷之商譽及任何有關儲備(如適用)之應佔款額。

商譽之面值會每年檢討一次，並於必要時視乎減值而作出撇減。先前確認之商譽減值虧損將不予復歸，除非該項減值乃因某一特殊性質之特別外來事項所引起，而該事項預期將不會重現，且隨之而來之外來事項已經發生，並將前者之影響完全改變。

#### 負商譽

負商譽乃於收購附屬公司及聯營公司時產生，即本集團應佔所收購之可辨認資產與負債於收購日期之公平價值高出收購成本之部份。

倘有關負商譽關於在收購計劃之中於收購日期可辨認及可靠地衡量之未來預計虧損及費用，而又不屬於可辨認負債，則該部份負商譽於未來虧損及費用確認時在綜合損益表確認為收入。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 負商譽(續)

倘有關負商譽與於收購日期可辨認未來預計虧損及費用無關，則負商譽按系統基準計算之可折舊及攤銷購入資產餘下之平均可使用年期入賬於綜合損益表內。超出購入非貨幣資產公平市價之負商譽款額即時確認為收入。

至於聯營公司，任何未於綜合損益表確認之負商譽則計入賬面值內，而不會於綜合資產負債表以另一項目列賬。

出售附屬公司或聯營公司時，出售盈虧參照出售日期之資產淨值而計算，包括仍未於綜合損益表確認之負商譽及任何有關儲備(如適用)之應計款額。

#### 資產減值

各結算日均有資產評估，以查察有否跡象顯示有資產減值，或有否跡象顯示往年確認減值虧損已不再存在，或經已消滅。如有發現上述任何跡象，則會估計資產之可收回額。資產之可收回額乃按資產之在使用值或淨售價(以較高者為準)計算。

減值虧損僅會於資產賬面值高於其可收回額時予以確認。所有減值虧損均會於其產生之期間自損益表扣除，除非有關資產乃按重估值記賬，而減值虧損則按就該重估資產而言相關之會計政策入賬。

倘往年並無已確認之資產減值虧損，先前確認之減值虧損僅會於用以釐定資產可收回額之估計數字有變時復歸，且無論如何不會高於原釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。復歸之減值虧損乃於其產生之期間貸記入損益表，除非有關資產乃按重估值記賬，而復歸之減值虧損則按就該重估資產而言相關之會計政策入賬。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 固定資產及折舊

除投資物業外，固定資產乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。資產之成本值包括其購入價及保持其在可操作狀況及將其運至操作地點作既定用途之所有直接應計成本。固定資產投入操作後所招致之開銷，如維修及保養等，一般均會於產生期間自損益表扣除，在有跡象清楚顯示有關開銷將使到預期因使用該固定資產而帶來之經濟利益增多之情況下，該項開銷將會撥充資本，列作該項資產之額外成本值。

折舊乃就每項資產之估計可使用年期以直線法將其成本值撇銷。其主要折舊年率如下：

以長期租約持有之土地	按剩餘之租約年期
樓宇	4%
租賃裝修	按未屆滿之租約年期或估計可使用年期(以較短者為準)
寫字樓傢俬及裝置	15% – 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	17% – 25%

固定資產於出售或報廢時之收益或虧損於損益表確認為該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

#### 投資物業

投資物業是指建築工程及發展經已完成之土地及樓宇權益，並因其投資潛力而擬長期持有，其任何租金收入以公平基礎商訂。此等尚有超過20年之未到期租約條款之物業並無提取折舊，並以每個財政年度完結時進行之每年專業估值所示之公開市值列賬。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業(續)

投資物業價值變動以投資物業重估儲備變動處理。倘按組合基準、該儲備的總值不足以彌補虧絀，則超出的虧絀會在損益表中扣除。任何其後出現的重估盈餘則按曾從損益表中扣除的虧絀的數額撥回。

出售投資物業後，有關先前估值之投資物業重估儲備已變現之有關部分會撥入損益表內。

#### 發展中物業

持有作發售之發展中物業按成本值列賬，再加上任何已訂約銷售之應佔溢利(如屬預售或部份預售之物業)，減去董事認為必需之可見未來虧損。成本包括土地、建造、融資及其他相關費用成本。

未開始建造或建造計劃押後之發展中物業乃計入持有作發展用途之土地中，扣除任何減值虧損按成本值列賬。

持有作發售之發展中物業，倘預計在由結算日起計一年內將獲批出入伙紙，則按成本及可變現淨值(以較低者為準)作流動資產計入持有作發售之物業中。成本包括所有發展開銷及有關物業其他應計直接成本。可變現淨值乃以個別物業基準參考通行市價釐訂。

#### 發展中物業銷售溢利

當發展中物業已經預售，估計總溢利則根據其整個建造期逐步入賬以反映發展進度。按此基準，物業預售部份確認之溢利乃參考物業之完成進度來計算(以已收取不可退回分期付款為限)。除非建造工程已達到可以合理地肯定項目最終會完成以及作出有關估計溢利之階段，則不會確認任何溢利。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 租賃資產

融資租約乃指資產法定業權以外之所有報酬及風險主要轉嫁予本集團之租約。於融資租約開始時，租賃資產之成本按其最低租金之現值撥充資本，連同承擔記賬(但扣除利息部份)，以反映購買及融資。根據資本化融資租約持有之資產乃計入固定資產內，並就資產之租期或估計可使用年期(以較短者為準)予以折舊。此等租約之融資費用於租賃年期在損益表中扣除，以達致每期固定扣取費用。

經營租約乃指資產擁有權之所有報酬及風險主要仍保留於出租人之租約。當本集團為出租人，本集團根據經營租約出租之資產乃計入非流動資產內，而經營租約之應收租金以直線法按租期貸記入損益表內。當本集團為承租人，經營租約之應付租金以直線法按租約期自損益表中扣除。

#### 交易權

交易權乃指可於香港聯合交易所有限公司買賣證券之有效權。交易權按成本減去累積攤銷及減值虧損列賬。攤銷乃按交易權之成本以其估計可使用年期十年以直線法撇銷。

#### 長期投資

長期投資為擬作長線持有之非買賣之非上市股本證券投資，於資產負債表內按個別投資基準，以成本減去任何減值虧損準備列賬。為了評估長期投資之公平價值是否下降低於賬面價值，須於結算日重新考慮其賬面價值，當此下降情況發生，除非有證據顯示屬臨時性質，否則其賬面價值將減少至公平價值。下跌之款額確認為費用於損益表內確認。

當減值情況及事件停止發生並相信可見將來持續發生，先前扣除之減值款額則貸記入損益表，惟以先前扣除之款額為限。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 短期投資

短期投資為持有作買賣之上市股本證券投資，以個別投資基準按資產負債表結算日所報市值以公平值列賬。因證券公平值變動而出現之收益或虧損，於其產生期間之損益表貸記入賬或扣除。

#### 存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值以先入先出法作為計算基礎，包括購入價及將存貨運送至現時位置及保持於現時狀況之其他成本。可變現淨值按估計售價減估計完成出售之所需成本釐定。

#### 借貸成本

有關收購、建造或生產合資格的資產(即需相當時間準備才可使用或出售的資產)而產生的借貸成本被視作資產的部分成本。借貸成本在資產可作使用或出售時停止資本化。以用於合資格資產之備用借貸，其臨時性投資收益，應從資本化之借貸成本中扣除。

#### 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就所有重大時差於可見將來可能引起之負債作出撥備。遞延稅項資產將不會入賬，除非此遞延稅項資產能毫無疑問地兌現。

#### 撥備

因為過去某一事件以致現在出現義務(法定或推定)時，且履行義務可能導致未來需流失資源，則會確認撥備，條件是能夠就履行義務之款額作出估計。

當折現帶來重大影響時，確認為撥備之款額乃是預計履行義務之未來開銷於結算日之現值。隨著時日增加之貼現現值額乃計入損益表內之財務費用一欄內。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

外幣交易以交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債均以當日之適用匯率換算。匯兌差額於損益表內處理。

於綜合賬目時，沿用外匯記賬的附屬公司、共同控權合資公司及聯營公司之財務報表以淨投資方法換算為港元。沿用外匯記賬的附屬公司及聯營公司之損益表以年度內的加權平均匯率換算為港元，其資產負債表以結算適用之匯率換算為港元。所有因而產生之換算差額包括在外匯變動儲備內。

以綜合現金流量報表而言，沿用外匯記賬的附屬公司之現金流量以該等現金流量產生之日期或相約日期適用之匯率換算為港元。於整個年內期間沿用外匯記賬的附屬公司經常發生之現金流量項目，則以年內之加權平均匯率換算為港元。

於今年採納會計實務準則第11條及第15條之前，如財務報表附註2闡釋，沿用外匯記賬的附屬公司及聯營公司之損益表以及沿用外匯記賬的附屬公司之現金流量以結算日適用之匯率換算為港元。此等對本財務報告並無重大影響。

#### 關連人士

倘一位人士有能力直接或間接控制另一位人士，或對另一位人士所作出之財政及業務決定有重大影響力，則該等人士被當作關連人士。倘該等人士受制於相同之監控或相同之重大影響，則亦會被當作關連人士。關連人士可以是個人或法團實體。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 僱員福利

##### 有償假期結轉

本集團以年度為基礎根據僱員合約所載提供有薪年假予僱員。在特定情況下，該年假於結算日仍未提用准予結轉及由相關職員於其後年份使用。結算日僱員可享用並結轉之有薪年假已按其預期未來之費用計提應付費用。

於年內未採用會計實務準則第34條以前，如財務報表附註2所闡釋，本集團於結算日並無撥備結轉之應付有償年假。然而，會計政策之轉變對財務報告並無重大影響。

##### 僱傭條例長期服務金

符合本集團要求完成若干服務年份之香港僱員，可依據香港僱傭條例在終止僱用時，可取得長期服務金。當終止僱用的情形符合僱傭條例的特定情況。本集團有責任支付該等費用。

由於本集團於結算日有若干僱員服務至所規定年期，倘彼等於特定之情況離職，根據僱傭條例合資格領取長期服務金，本集團就日後可能須向僱員支付之長期服務金披露作或然負債。由於本集團認為上述情況不會導致本集團日後主要資源流出本集團，因此並無就上述可能產生之款項作出撥備。

##### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其若干僱員設立一項固定比例供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員之有關收入之若干百分比計算，此等供款並於根據強積金計劃規則應支付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理之基金持有並與本集團資產分開。本集團之僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 僱員福利(續)

本集團在中華人民共和國或馬來西亞之附屬公司僱員需參加有關當地政府所推行之中央公積金計劃。該等附屬公司需要把僱員的有關入息按特別的百分比率供款至中央公積金計劃。上述計劃之供款數額，按照中央公積金計劃規定於支付時在損益表中扣除。

#### 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，目的為激勵及獎勵為本集團之成功運作作出貢獻之合資格參與者。根據購股權計劃授出購股權產生之財務影響將待該等購股權獲行使時，方會記錄於本公司或本集團之資產負債表內，損益表或資產負債表亦無記錄其成本值。當購股權獲行使時，由此發行之股份將按股份面值作為本公司額外股本，每股行使價超出股份面值之部份則記錄於本公司之股份溢價賬內。於行使日期前已註銷或失效之購股權將於尚未行使購股權之登記冊上刪除。

#### 現金等值項目

在綜合現金流量表中，現金等值乃指短期及高流動性之投資，而該等投資隨時可兌換成可知現金款額及不會改變價值之風險及該等投資於購入時之到期時限為不多於三個月，並扣除由借出日期起計三個月內須償還之銀行借款並成為本集團部份之現金管理。

就資產負債表分類而言，現金等值包括現金及銀行結存並沒有用途限制之資產。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則會按下列基準予以確認：

- (a) 銷售貨品收入在有關重大風險及報酬均轉歸至買方後確認，條件是本集團並無涉及通常伴隨所有權之管理工作，對出售貨品亦無有效之控制；
- (b) 物業發展預售收入，按「銷售發展中物業之收益」所解釋之完成百分比率為基準；
- (c) 上市投資銷售、證券買賣之佣金及經紀費用及結算收入，按交易日入賬；
- (d) 租金收入按租賃年期之時間比例入賬；
- (e) 利息收入按時間比例基準並計及未償還本金及適用之實際利率入賬；
- (f) 管理費、顧問服務收入、資訊科技培訓及軟件開發服務收入，當提供有關服務時入賬；  
及
- (g) 其他佣金，於提供服務時按應計項目基準入賬。



#### 4. 分類資料

分類資料乃以兩種分類形式呈列：(i)按業務分類之主要分類申報基準；及(ii)按地域分類之輔設分類申報基準。

本集團之經營業務架構及管理分明，按照其本身之經營性質及所提供之產品與服務種類。本集團各業務分類皆指一個策略性業務單位，其所提供產品與服務須面對與其他業務分類不同之風險及回報。各業務分類之詳情概括如下：

- (a) 地產投資與發展類別指於核心寫字樓地區投資以獲取潛在租金收入及於中華人民共和國（「中國」）及馬來西亞從事物業發展；
- (b) 電腦產品類別指於香港從事電腦設備及相關配件貿易；
- (c) 證券經紀及投資類別指於香港從事提供證券經紀服務及上市股本投資買賣；
- (d) 金融服務類別指從事提供貸款融資及企業融資顧問服務；
- (e) 資訊科技類別指從事提供資訊科技培訓及軟件開發服務；及
- (f) 企業及其他類別主要包括企業收入及費用項目。

於釐訂本集團地域分類時，收入及業績乃基於客戶之地區而歸入有關分類，而資產乃基於資產之位置而歸入有關分類。

分類間之銷售及轉讓乃參考按當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。



# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

### (a) 業務分類

以下表列本集團各分類業務現時之收入、溢利／(虧損)與若干資產負債及開銷資料。

#### 集團

	物業投資及發展		電腦產品及其他 辦公室設備貿易		證券經紀及投資		財務服務		資訊科技		對銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
收入分類：														
向外界客戶銷售	39,110	55,530	207,464	99,116	2,196	4,164	8,836	10,592	503	12,552	—	—	258,109	181,954
各類別相互銷售	2,328	2,541	5	—	—	500	6,515	3,572	—	27	(8,848)	(6,640)	—	—
其他收入	1,350	1,460	141	6	155	594	420	9	1	433	—	—	2,067	2,502
總計	42,788	59,531	207,610	99,122	2,351	5,258	15,771	14,173	504	13,012	(8,848)	(6,640)	260,176	184,456
業績分類	(11,013)	7,207	3,433	109	(1,810)	351	6,237	8,272	(1,592)	4,375	(8,848)	(6,640)	(13,593)	13,674
利息收入及未分配收益 未分配及企業													4,341	27,089
													(49,732)	(7,851)
經營(虧損)/溢利													(58,984)	32,912
財務費用													(5,203)	(4,487)
扣商譽攤銷及減值後 應佔聯營公司溢利 及虧損													(66,575)	(6,433)
除稅前(虧損)/溢利													(130,762)	21,992
稅項													(1,619)	(1,018)
除少數股東權益前 (虧損)/溢利													(132,381)	20,974
少數股東權益													(1,475)	(3,819)
來自經營業務 股東應佔(虧損)/溢利													(133,856)	17,155

#### 4. 分類資料(續)

##### (a) 業務分類(續)

##### 集團

	物業投資及發展		電腦產品及其他 辦公室設備貿易		證券經紀及投資		財務服務		資訊科技		對銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
資產分類	594,838	549,442	37,269	35,410	1,559	41,834	145,580	47,227	2,349	37,089	(662)	-	780,933	711,002
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,592	104,946
未分派資產及企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,999	25,588
計入資產分類 之銀行透支	-	-	3,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,820	-
<b>總資產</b>													<b>838,344</b>	<b>841,536</b>
負債分類	13,291	24,319	27,645	19,687	-	2,875	1,136	1,137	116	1,491	(662)	-	41,526	49,509
未分派負債及企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,858	164,086
計入資產分類 之銀行透支	-	-	3,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,820	-
<b>總負債</b>													<b>222,204</b>	<b>213,595</b>
其他分類資料：														
折舊	2,981	2,887	12	1	97	199	363	390	164	452	-	-	3,617	3,929
攤銷														
- 附屬公司	140	65	2,829	1,796	222	343	220	216	-	1,948	-	-	3,411	4,368
- 未分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,859	5,335
	140	65	2,829	1,796	222	343	220	216	-	1,948	-	-	12,270	9,703
呆賬撥備	232	8	-	-	-	250	560	316	-	-	-	-	792	574
資本開銷	733	839	7	26	258	88	522	635	-	18	-	-	1,520	1,606

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 4. 分類資料(續)

### (b) 地域分類

以下表列本集團各分類地區現時之收入、及若干資產及開銷資料。

集團	中國										綜合	
	香港		中國大陸		新加坡		馬來西亞		對銷		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元		
收入分類：												
向外界客戶銷售	<b>211,457</b>	114,904	<b>10,024</b>	9,879	—	3,107	<b>36,628</b>	54,064	—	—	<b>258,109</b>	181,954
其他分類資料：												
資產分類	<b>345,871</b>	212,048	<b>262,408</b>	233,559	—	—	<b>173,316</b>	265,395	(662)	—	<b>780,933</b>	711,002
資本開銷	<b>760</b>	1,573	<b>716</b>	—	—	16	<b>44</b>	17	—	—	<b>1,520</b>	1,606

## 5. 營業額，收入及收益

營業額包括貨物銷售及提供服務發票淨值收入、預售物業銷售收入(經調整而反映至以前未確認之完成建築階段，總租金收入、利息收入、經紀佣金、出售短期投資溢利及其他佣金。

營業額、其他收入及收益分析如下：

	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
<b>營業額</b>		
貨物銷售	207,464	99,116
租金收入	16,520	15,035
應收貸款利息收入	7,670	2,439
預售物業收入*	22,590	40,495
經紀佣金	2,138	4,147
僱問服務收入	1,166	8,153
資訊科技培訓及軟件開發服務收入	503	12,552
出售短期投資收入	58	—
其他佣金	—	17
	<b>258,109</b>	<b>181,954</b>
<b>其他收入及收益</b>		
管理費	222	602
出售附屬公司收益	—	22,092
出售聯營公司部份權益收益	3,569	—
出售固定資產淨額收益	33	—
年內負商譽確認收入	749	140
銀行利息收入	102	463
撥回以往計入損益賬中虧損 之投資物業估值盈餘	—	220
其他收入	1,733	6,074
	<b>6,408</b>	<b>29,591</b>
	<b>264,517</b>	<b>211,545</b>

\* 前年度，預售發展中物業溢利包括在營業額內。本年度，董事會認為更適合把在出售建築物業總收入重新分類為本集團之營業額，更為公平反映此交易性質。營業額比較數字已重列以符合本年度呈報。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 6. 經營業務(虧損)/溢利

經營業務之(虧損)/溢利經營業務之溢利已扣除/(計入)：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
存貨銷售成本	200,992	97,301
預售物業成本	34,403	38,588
核數師酬金	943	433
折舊*	3,617	3,929
商譽：		
年內攤銷*	3,938	3,791
年內減值	3,512	—
	<b>7,450</b>	<b>3,791</b>
年內負商譽確認收入**	(749)	(140)
交易權攤銷*	222	343
自行開發軟件攤銷*	—	374
呆壞賬準備	792	574
應收聯營公司撇銷	3,847	—
待售物業減值	2,000	—
重估短期上市投資未變現虧損	—	23
土地及樓宇之經營租約最低租金	1,958	2,834
僱員費用(未包括董事酬金—附註8)：		
工資及薪金	13,128	11,929
退休金計劃供款***	408	1,123
	<b>13,536</b>	<b>13,052</b>
外匯兌換虧損淨額	235	245
長期投資減值	18,030	—
出售附屬公司認為虧損	1,822	—
出售固定資產(收益)/虧損淨額	(33)	199
出售部份聯營公司權益溢利	(3,569)	—
重估投資物業盈餘	—	(220)
出售附屬公司溢利	—	(22,092)
淨租金收入	(16,507)	(11,048)
應收貸款利息收入	(7,670)	(2,439)
銀行利息收入	(102)	(463)



# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 6. 經營業務(虧損)/溢利

- \* 本年度之折舊及商譽攤銷，交易權攤銷及自行開發軟件攤銷已於綜合損益表表面顯示。
- \*\* 本年度於綜合損益賬項內確認之負商譽已包括在綜合損益表中之其他收入及收益賬目。
- \*\*\* 於結算日，本集團沒有沒收供款(二零零一年：無)可以減少將來之退休金計劃供款。

## 7. 財務費用

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
須於五年內悉數償還之借貸利息		
銀行借貸及透支	12,284	4,485
其他借貸	360	—
融資租約利息	11	2
利息總計	12,655	4,487
減：利息資本化	(7,452)	—
	<u>5,203</u>	<u>4,487</u>

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 8. 董事酬金

根據公司條例第161條及上市條例披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
袍金：		
執行董事	466	300
獨立非執行董事	120	120
	<u>586</u>	<u>420</u>
執行董事其他酬金：		
薪金，津貼及實物利益	1,805	1,748
退休金計劃供款	12	12
	<u>1,817</u>	<u>1,760</u>
	<u>2,403</u>	<u>2,180</u>

董事數目在下列酬金範圍如下：

	二零零二年 董事數目	二零零一年 董事數目
0 – 1,000,000港元	4	4
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

本年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。



# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 9. 五位薪酬最高之僱員

本年度內五位薪酬最高之僱員，其中兩位(二零零一年：兩位)為執行董事，其薪酬詳情載於財務報告附註8，其餘三位(二零零一年：三位)為非董事，薪酬最高之僱員詳情如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,021	2,754
退休金計劃供款	27	26
	<u>3,048</u>	<u>2,780</u>

薪酬最高之僱員(非董事)薪金範圍如下：

	僱員數目	
	二零零二年	二零零一年
0 – 1,000,000港元	2	2
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>



# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 10. 稅項

香港利得稅乃按本年度內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16%(二零零一年：16%)計算。由其他地區之應課稅溢利所產生之稅項，乃按各區現行法律、解釋及守則，依據當地實行之稅率計算。

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本集團：		
香港	89	140
其他地區	1,534	1,113
以前年度超額準備	—	(27)
遞延稅項－附註35	(4)	(208)
本年度稅項	<u>1,619</u>	<u>1,018</u>

年內本集團之聯營公司沒有賺取應課稅溢利，所以沒有聯營公司稅項準備(二零零一年：無)。

本年內並無就遞延稅項作出撥備(二零零一年：無)。



## 11. 股東應佔日常業務淨(虧損)／溢利

截至二零零二年十二月三十一日股東應佔日常業務淨(虧損)／溢利包括本公司財務報告內之虧損為98,103,000港元(二零零一年：溢利為1,790,000港元)。

## 12. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本年度內股東應佔淨虧損133,856,000港元(二零零一年：淨溢利17,155,000港元)及本年度內已發行之加權平均股數2,292,473,000(二零零一年：1,169,261,000)股計算。

由於購股權及尚未行使之認股證有反攤薄每股虧損效果，所以沒有呈報本年度每股攤薄虧損。

截至二零零一年十二月三十一日止每股攤薄盈利乃按股東應佔淨溢利17,155,000港元計算。攤薄每股盈利乃按1,185,097,000股普通股其為本年度已發行加權平均股數及加上擬為發行沒有代價之認為行使購股權之加權平均股數15,836,000股。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 13. 固定資產

### 本集團

	土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	辦公室 傢具 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本：					
於二零零二年一月一日	40,964	17,491	3,986	150	62,591
滙兌調整	—	1	2	—	3
添置	—	36	1,104	380	1,520
出售附屬公司	—	(356)	(502)	—	(858)
出售	—	—	(914)	—	(914)
於二零零二年 十二月三十一日	<u>40,964</u>	<u>17,172</u>	<u>3,676</u>	<u>530</u>	<u>62,342</u>
累積折舊：					
於二零零二年一月一日	5,512	7,201	2,758	28	15,499
滙兌調整	—	1	2	—	3
本年度內撥入	751	2,221	544	101	3,617
出售附屬公司	—	(142)	(155)	—	(297)
出售	—	—	(909)	—	(909)
於二零零二年 十二月三十一日	<u>6,263</u>	<u>9,281</u>	<u>2,240</u>	<u>129</u>	<u>17,913</u>
賬面淨值：					
於二零零二年 十二月三十一日	<u>34,701</u>	<u>7,891</u>	<u>1,436</u>	<u>401</u>	<u>44,429</u>
於二零零一年 十二月三十一日	<u>35,452</u>	<u>10,290</u>	<u>1,228</u>	<u>122</u>	<u>47,092</u>

於二零零二年十二月三十一日，本集團以融資租約持有之固定資產(包括汽車)賬面淨值金額為285,000港元(二零零一年：無)



### 13. 固定資產(續)

本公司

辦公室  
傢具及設備  
千港元

成本：

於二零零一年一月一日及於二零零二年十二月三十一日 15

累積折舊：

於二零零一年一月一日 8

本年度內撥入 3

於二零零二年十二月三十一日 11

賬面淨值：

於二零零二年十二月三十一日 4

賬面淨值：

於二零零一年十二月三十一日 7

本集團之土地及樓宇均以長期租約持有及位於香港。

本集團所擁有之土地及樓宇均抵押予一銀行而獲得其銀行信貸。

本集團之土地及樓宇詳情載於第102頁。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 14. 投資物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於二零零一年一月一日之估值	200,010	172,111
收購附屬公司	—	6,400
添置	20,740	230
匯兌調整	27	62
重估產生之(虧損)/盈餘	(14,179)	21,207
於十二月三十一日之估值	<b>206,598</b>	<b>200,010</b>

於二零零二年十二月三十一日，所有投資物業皆由獨立註冊專業之測計師行衡量行按公開市值，現時使用基準重估。所有投資物業根據經營租約出租予第三方，其詳情載於財務報告附註41。

本集團所擁有之投資物業均押予銀行而獲得其銀行信貸。

本集團之投資物業位於香港、馬來西亞及中華人民共和國，並以下列租約租期持有：

	香港 千港元	其他地區 千港元	總額 千港元
永久業權	—	149,760	149,760
長期租約	22,550	—	22,550
中期租約	13,825	20,463	34,288
	<b>36,375</b>	<b>170,223</b>	<b>206,598</b>

本集團之投資物業詳情載於財務報告第102頁至103頁。

## 15. 發展中物業

	本集團	
	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
於一月一日	211,513	—
添置，按成本	18,399	211,513
利息資本化	7,452	—
匯兌調整	(3,365)	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<b>233,999</b>	<b>211,513</b>

本集團位於中國大陸之發展中物業詳情載於財務報告第103頁。

該物業發展項目由一間位於中國大陸成立之中外合營公司，北京江盛房地產發展有限公司（「合營公司」）所擁有。合營公司分別由本集團及北京市西城區住宅建設開發公司（「合營公司中方伙伴」）持有90.1%及9.9%權益。根據二零零一年九月十三日之合營公司協議書（「協議書」）條款，合營公司屆滿日期為30年。

根據該協議，由合營公司中方伙伴擁有之土地使用權，在得到有關中國政府機構批准改變發展用地容積比率完成時，將土地使用權轉移至合營公司。

董事會預期該土地使用權可以二零零三年第三季轉移至合營公司。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 16. 商譽及負商譽

由收購附屬公司所產生之商譽及負商譽之金額已在綜合資產負債表中確認為資產，詳情如下：

	本集團	
	商譽 千港元	負商譽 千港元
成本：		
於二零零二年一月一日	20,083	(3,442)
收購附屬公司－附註39(b)	5,440	—
認為出售附屬公司權益	(1,503)	—
	<u>24,020</u>	<u>(3,442)</u>
於二零零二年十二月三十一日	24,020	(3,442)
累積折舊及減值／(收入確認)：		
於二零零二年一月一日	2,315	(140)
年內攤銷／(收入確認)	3,938	(749)
年內減值	3,512	—
認為出售附屬公司	(455)	—
	<u>9,310</u>	<u>(889)</u>
於二零零二年十二月三十一日	9,310	(889)
賬面淨值：		
於二零零二年十二月三十一日	<u>14,710</u>	<u>(2,553)</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>17,768</u>	<u>(3,302)</u>

## 17. 附屬公司權益

	本公司	
	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
非上市投資，成本值	5,000	5,000
附屬公司欠款	569,246	493,317
貸款予附屬公司	160,833	167,248
欠附屬公司款項	(4,705)	(4,417)
	<b>730,374</b>	<b>661,148</b>
減：永久減值撥備	(206,742)	(138,106)
	<b>523,632</b>	<b>523,042</b>

附屬公司之欠款及欠附屬公司款項均屬無抵押、免息及無固定還款期。

貸款予附屬公司屬無抵押，年息為最優惠利率及由結算日始一年內無須償還。



# 財務報告附註

二零二零年十二月三十一日

## 17. 附屬公司權益(續)

於結算日之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司所佔 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
百利餅乾有限公司	香港	1,512,000港元	—	94.45	物業持有
北京江盛房地產發展 有限公司*/#	中華人民共和國/ 中國大陸	人民幣 117,977,028	—	90.10	物業發展
博越投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
Colour Choice Investments Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股
Count Wealth Investments Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股
Dual Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬元250,000	—	100	物業發展
Freedom Call Assets Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	—	100	投資控股
Genesis Strategic (Holdings) Limited	英屬維爾京 群島/香港	400美元	—	100	投資控股



# 財 務 報 告 附 註

二 零 零 二 年 十 二 月 三 十 一 日

## 17. 附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司所佔 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
穩盛環球策略 有限公司*	香港	5,000,000港元	—	100	未展開業務
Genesis Management Services Limited*	香港	2港元	—	100	未展開業務
Healthy Profit Enterprises Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	—	100	投資控股
High Increase International Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股
華僑建業有限公司	香港	650,000港元	—	100	投資控股
Jiang Sun Group Pte Limited*	新加坡	2新加坡元	—	100	物業持有
江山(中國)投資 有限公司	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股
江山工業有限公司 (前稱：江山電訊 有限公司)	香港	2港元	—	100	未展開業務

# 財 務 報 告 附 註

二 零 零 二 年 十 二 月 三 十 一 日

## 17. 附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司所佔 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
江山國際貿易有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
江山資源有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
江山科技有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
Letham Limited*	香港	500,000港元	—	100	提供顧問服務
霸寶香港有限公司	香港	2港元	100	—	物業持有
霸寶投資有限公司	香港	2美元	100	—	投資控股及 貸款業務
和山證券有限公司	香港	5,000,000港元	100	—	投資控股
智雄國際有限公司*	香港	2港元	—	100	物業投資

## 17. 附屬公司權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司所佔 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
Pioneer Heritage Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬幣50,000,000	—	70	物業持有
Simply Success International Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	—	100	投資控股
Techseek Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	—	投資控股
思宏創新數碼科技 (北京)有限公司*/**/#	中華人民共和國/ 中國大陸	500,000人民幣	—	54	提供資訊 科技服務
思宏智能科技 有限公司**	香港	2港元	—	54	辦公室 儀器銷售
思宏(控股)有限公司	英屬維爾京 群島/香港	1,111美元	—	54	投資控股
思宏科技有限公司	香港	2港元	—	54	電腦銷售

\* 非經由香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所國際會員公司審核。

\*\* 於年內收購/成立。

# 中外合營企業

董事會認為上表列載本公司之附屬公司對本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之主要部份。董事會認為列載其他附屬公司之詳情會使本附註過於冗長，故未有列載有關資料。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 18. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應佔資產淨值	<u>6,619</u>	<u>54,247</u>	—	—
收購聯營公司而				
產生之商譽	51,597	57,006	—	—
重新界定之長期投資	(17,419)	—	—	—
年內商譽攤銷準備	(8,537)	(5,409)	—	—
年內減值準備	<u>(1,229)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
未攤銷之商譽	<u>24,412</u>	<u>51,597</u>	—	—
收購聯營公司而產生				
之負商譽	(907)	(981)	—	—
年內添加	(439)	—	—	—
年內確認收入	<u>907</u>	<u>74</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
未確認之負商譽	<u>(439)</u>	<u>(907)</u>	—	—
聯營公司之欠款	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>9</u>
	<u>30,592</u>	<u>104,946</u>	<u>—</u>	<u>9</u>

聯營公司之欠款項並無抵押，不計利息，且無固定償還期限。

## 18. 於聯營公司之權益(續)

於二零零二年十二月三十一日，本集團主要聯營公司之詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行之 名義 股本面值	本公司應佔 股權百分比	主要業務
高富民證券 有限公司 */**	公司	香港	62,765,066港元	20	證券買賣/ 包銷及證券 配售服務
Super Yield Management Company Limited *	公司	英屬處女群島/ 香港	1,000美元	33	投資證券
HOL Advisory Services Limited *	公司	香港	100港元	30	企業及管理 顧問
Human Online.com Limited *	公司	香港	257,179港元	30	資訊科技 供應商

\* 非經由香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所國際會員公司審核。

\*\* 於年內收購。

上述所有於聯營公司乃間接由本公司擁有。

董事會認為上表列載本公司之聯營公司對本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之主要部份。董事會認為列載其他附屬公司之詳情會使本附註過於冗長，故未有列載有關資料。



# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 19. 無形資產

### 本集團

	交易權 千港元
成本：	
年初	3,425
出售附屬公司	<u>(3,425)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>
攤銷：	
年初	628
本年度內撥備	222
出售附屬公司	<u>(850)</u>
於二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>
賬面淨值：	
於二零零二年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零一年十二月三十一日	<u>2,797</u>

## 20. 長期投資

	本集團	
	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
海外非上市權益投資，成本值	<b>21,982</b>	21,982
香港上市權益投資，成本值	<b>19,589</b>	—
減：永久減值撥備	<b>(18,030)</b>	—
	<b>1,559</b>	—
	<b>23,541</b>	21,982

於結算日後，出售本集團之上市權益投資，減值撥備反映日後售價（代表市值減折扣）。

## 21. 按金及預付款

此結餘包括(i)按金支付予收購一從物業發展之附屬公司及代該附屬公司向一物業發展商預付金額作為其發展項目之流動資金。金額為25,271,000港元（二零零一年：25,271,000港元），及(ii)按金71,484,000港元（二零零一年：31,080,000港元）支付予收購海外非上市權益投資之額外權益而該等權益列為本集團長期投資。由於此項收購未能於結算日完成，按金及預付款均於財務報告內分類為非流動資產。

於結算日後，已完成收購海外非上市權益投資。





# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 22. 短期投資

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港上市權益投資，市值	—	149

## 23. 存貨／待售物業

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
存貨－製成品	28	2,186
待售物業	<b>14,900</b>	28,964
	<b>14,928</b>	31,150

本集團之待售物業以變現值列賬。

## 24. 應收貿易賬款

於結算日，根據發票日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
現在	17,204	16,655
1-3個月	4,767	7,867
4-6個月	142	1,011
7-12個月	221	61
超過1年	3,807	3,734
	<hr/>	<hr/>
	26,141	29,328
已撥備	(3,734)	(3,734)
	<hr/>	<hr/>
撥備後淨額	<b>22,407</b>	<b>25,594</b>
	<hr/>	<hr/>

放款數期一般在發票日期三十天內付清。本集團尋求維持一貫嚴謹控制未償還賬款及採取信貸控制程序藉以減輕信貸風險，高級管理層有規律地監控過期賬款。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 25. 證券交易之應收賬款

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
證券交易之應收賬款	—	3,305
撥備	—	(250)
	<u>—</u>	<u>3,055</u>

證券交易之應收賬款於交易日二天後到期。除了已撥備的欠款外，其餘部份屬現時欠款截至二零零一年十二月三十一日。

## 26. 其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
其他應收賬款	<b>30,981</b>	44,658	<b>21,700</b>	122
預付款及按金	<b>1,470</b>	989	<b>1,127</b>	5,082
可收回稅項	<b>61</b>	257	—	—
	<u><b>32,512</b></u>	<u>45,904</u>	<u><b>22,827</b></u>	<u>5,204</u>

## 27. 現金及現金等值及抵押存款

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
現金及銀行結存	2,207	15,076	163	80
定期存款	4,522	24,011	—	20,003
	<b>6,729</b>	<b>39,087</b>	<b>163</b>	<b>20,083</b>
減：已抵押定期存款：				
用於以獲取銀行				
透支額度－附註32	(4,522)	(24,011)	—	(20,003)
現金及現金等值	<b>2,207</b>	<b>15,076</b>	<b>163</b>	<b>80</b>

## 28. 應付貿易及票據賬款

於結算日，根據付款到期日之應付貿易及票據賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
現在	21,853	18,496
1－3個月	10,879	10,427
4－6個月	—	270
6個月以上	—	594
	<b>32,732</b>	<b>29,787</b>

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 29. 證券交易之應付賬款

於結算日，根據證券交易（於交易日二天後到期）之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
1-3個月	—	2,559

## 30. 其他應付賬款及應付款

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
應計費用	16,111	22,606	7,296	5,173
已收按金	481	435	—	—
欠董事款項－附註31	1,130	3,661	—	3,870
	<u>17,722</u>	<u>26,702</u>	<u>7,296</u>	<u>9,043</u>

## 31. 欠董事款項

欠董事款項屬無抵押、免息及無固定還款期。

### 32. 附息銀行借貸及其他借貸

	附註	本集團		本公司	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
已抵押銀行透支		<b>11,513</b>	24,922	<b>7,693</b>	24,922
融資租約應付款項					
之短期部份	33	<b>95</b>	—	—	—
銀行借貸及其他借貸					
之短期部份	34	<b>120,982</b>	3,596	<b>15,817</b>	3,596
		<b>132,590</b>	28,518	<b>23,510</b>	28,518

本集團之定期存款4,522,000港元(二零零一年：24,011,000港元)已被抵押而獲得銀行透支融資。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 33. 應付融資租約款項

於結算日之根據融資租約之未來最低租金總額及其現值如下：

集團	最低	最低	最低租約	最低租約
	租約總額	租約總額	總額現值	總額現值
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付金額：				
一年內	106	—	95	—
第二年	106	—	95	—
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	107	—	95	—
最低融資租約付款總額	319	—	285	—
未來財務費用	(34)	—		
融資租約應付款淨額	285	—		
列入流動負債 部份 — 附註32	(95)	—		
長期部分	190	—		



# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 34. 附息銀行借貸及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
銀行借貸，已抵押	48,997	24,258	40,189	24,258
其他借貸，已抵押	108,500	104,000	4,500	—
	<b>157,497</b>	<b>128,258</b>	<b>44,689</b>	<b>24,258</b>
銀行借貸償還：				
一年內	12,482	3,596	11,317	3,596
第二年	11,851	3,958	10,645	3,958
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	17,812	7,146	11,375	7,146
第五年後	6,852	9,558	6,852	9,558
	<b>48,997</b>	<b>24,258</b>	<b>40,189</b>	<b>24,258</b>
其他借貸償還：				
一年內或於要求時	108,500	—	4,500	—
第二年	—	104,000	—	—
	<b>108,500</b>	<b>104,000</b>	<b>4,500</b>	<b>—</b>
	<b>157,497</b>	<b>128,258</b>	<b>44,689</b>	<b>24,258</b>
列入流動負債 部份－附註32	(120,982)	(3,596)	(15,817)	(3,596)
長期部份*	<b>36,515</b>	<b>124,662</b>	<b>28,872</b>	<b>20,662</b>



### 34. 附息銀行借貸及其他借貸(續)

\* 於結算日後，根據本集團獲得貸款融資之協議，已抵押證券之公平值(見以下(a)(ii))並未符合該協議規定之最低要求。於批准本財務報告日，不足之數金額約9,900,000港元。因此，未能符合之處，銀行可能要求即時償還不足之金額或要求Kong Fa增加證券抵押。但於批准本財務報告之日，對於此不符合之處，銀行未有進一步之要求。於二零零二年十二月三十一日，有關貸款之長期部份約為11,490,000港元。

(a) 本集團之銀行貸款已被抵押作為：

(i) 本集團位於香港之土地及樓宇及投資物業之按揭，該等物業於結算日合共約70,136,000港元(二零零一年：53,992,000港元)；

(ii) 本公司主要股東Kong Fa Holding Limited(「Kong Fa」)擁有本公司之每股面值0.10港元之596,052,000股普通股作為抵押；及

(iii) 本公司董事之個人擔保。

(b) 本集團之其他貸款已被抵押作為：

(i) 本集團位於馬來西亞之投資物業之按揭，該等物業於結算日之賬面值約149,760,000港元(二零零一年：160,160,000港元)；及

(ii) 本公司董事之個人擔保。

### 35. 遞延稅項

	本集團	
	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
年初	501	706
匯兌調整	—	3
本年之(撥回)－附註10	(4)	(208)
年末	<u>497</u>	<u>501</u>

本集團遞延稅項撥備之主要組成部份及於此財務報告未撥備金額如下：

	本集團			
	已撥備		未撥備	
	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
加速折舊免稅額	497	501	545	674
未來可供稅項減免之虧損	—	—	13,247	11,952
	<u>497</u>	<u>501</u>	<u>13,792</u>	<u>12,626</u>

由於董事會認為任何未來稅項減免之利益，在合理範圍內確定無疑之前，不予確認乃審慎之舉，故此，本公司及其附屬公司以往之虧損而引致未來稅項減免未有包括在損益表中當作資產列賬。

除了未來稅項減免利益沒有撥備外，於結算日，本公司沒有其他重大未撥備之遞延稅項。(二零零一年：無)

由於本集團之投資物業重估沒有構成時間差異，因此並沒有計算重估該等物業價值而可能引起之遞延稅項負債。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 36. 股本

股份	本公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
法定股本：		
每股面值0.10港元之4,000,000,000股 (二零零一年：4,000,000,000) 普通股	<b>400,000</b>	400,000
已發行及已繳足股本：		
每股面值0.10港元之2,561,166,921股 (二零零一年：2,055,184,836) 普通股	<b>256,116</b>	205,518

於期內之股本錄得如下變動：

- (a) 根據日期分別為二零零二年二月四日及二零零二年十月二十二日之認購協議，本公司分別以每股0.32港元及0.21港元之認購價發行300,000,000股及81,900,000股每股面值0.10港元本公司之已繳足普通股份，合共總現金代價約113,199,000港元。
- (b) 根據於日期為二零零二年四月二十九日之買賣協議，本公司配發56,000,000股每股面值0.10港元之本公司之普通股份，作價每股0.355港元共19,880,000港元，作為購買位於香港之投資物業之代價。
- (c) 以認購價每股0.17984港元行使有認購權之68,282,085購股權(附註37)而發行68,282,085股每股面值0.10港元之普通股份合共現金代價約12,280,000港元(未扣除費用)。



### 36. 股本 (續)

- (d) 於二零零二年十二月四日，本公司於香港聯交所市場上回購其200,000股每股面值0.10港元之普通股份，詳情如下：

	購回之 股份數目	每股價格		已付 總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零二年十二月	<u>200,000</u>	<u>0.1690</u>	<u>0.1670</u>	<u>34</u>

本年度回購之股份已被註銷及該回購股份之面值亦減少了本公司已發行股本。該回購股份之繳付溢價14,000港元已於股本溢價賬項扣除。相等於該註銷股份面值之金額已由本公司之保留盈餘賬項轉至股本贖回儲備賬項。

根據去年週年大會之一般授權，本公司董事會行使其權力購回本公司之股份，認為該回購有助增強本集團之每股淨資產值，對股東有利。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 36. 股本(續)

參照上述本公司已發行普通股股本之變動，本年度交易撮要如下：

	已發行 股份數目 千數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零零一年一月一日	588,004	58,800	57,536	116,336
發行代價股份	591,572	59,157	60,396	119,553
發行認購股份	875,609	87,561	118,638	206,199
	<u>1,467,181</u>	<u>146,718</u>	<u>179,034</u>	<u>325,752</u>
發行股本費用	—	—	(1,252)	(1,252)
於二零零一年十二月三十一日及 二零零二年一月一日	2,055,185	205,518	235,318	440,836
發行認購股份 (a)	381,900	38,190	75,009	113,199
發行代價股份 (b)	56,000	5,600	14,280	19,880
行使購股權 (c)	68,282	6,828	5,452	12,280
回購股份 (d)	(200)	(20)	(14)	(34)
	<u>505,982</u>	<u>50,598</u>	<u>94,727</u>	<u>145,325</u>
發行股本費用	—	—	(996)	(996)
於二零零二年十二月三十一日	<u>2,561,167</u>	<u>256,116</u>	<u>329,049</u>	<u>585,165</u>



## 36. 股本 (續)

### 購股權

本公司之購股權計劃及基於該計劃下之發行購股權詳情已包括於財務報告附註37內。

### 認股權證

本年度內，按每五股送一份認股權證比例發行的紅利認股權證授與在二零零零年四月十八日在股東名冊上之股東，共發行117,600,714份認股權證。每份認股權證授權持有人可於二零零零年四月二十六日至二零零二年四月二十五日，以現金支付每股0.60港元(可調整)之初步認購價認購1股每股面值0.10港元普通股。並無認股權證獲行使及全部尚未行使之認股權證已於二零零二年四月二十五日屆滿。

## 37. 購股權計劃

正如在財務報告附註2及附註3標題「僱員福利」下，本年度採用香港會計實務準則第34條。因此，有關以下本公司購股權之詳細披露，現時包括在本財務報告附註內。前年度該計劃根據上市條例亦需要在董事會報告書中披露。

本公司的僱員購股計劃(「計劃」)旨在向對集團業務有貢獻的員工提供推動力及獎賞。合資格的計劃參與者包括本公司董事及本集團的全職僱員。計劃已於二零零一年五月三十一日生效及由於在二零零一年九月一日公佈修改上市規則(「上市規則」)第十七章而變為無效。因此，本公司不能根據計劃再授出任何購股權。然而，所有在計劃失效前授出的購股權(除非取消或更改)將仍然由該日起計十年內俱全部效力。

根據計劃授出之購股權予每一個合資格的參與者所能認購之股份讓數不得超過25%。於二零零二年十二月三十一日，在該計劃下全部授出之購股權，進一步詳述如下。

### 37. 購股權計劃(續)

授出之購股權需於授出日期後三十日內接納，獲授者需繳付1港元作為代價，行使期間為在接受購股權後六個月生效，並於五年後最後一天或該計劃屆滿後結束，以較早者為準。

購股權的行使價為於在授出購股權日期前，於聯交所所報之五個交易日之平均收市價的80%。

由於年內在該計劃下沒有授出購股權，所以沒有計算授出購股權之假設值。

購股權沒有給予持有者收取股息或於股東大會上有投票等權利。

本年內變動根據計劃行使之購股權如下：

名稱或 參與者類別	於二零零二年 一月一日	本年內 已行使	於二零零二年		購股權 授出日期	可行使購 股權期限	購股權 行使價 港元	本公司 股價於 授出日期 港元
			十二月 三十一日					
<b>董事</b>								
江祿森	22,760,695	22,760,695	-		二零零一年 七月七日	9-1-2002至 31-5-2006	0.17984	0.23
江立哲	22,760,695	22,760,695	-		二零零一年 七月七日	9-1-2002至 31-5-2006	0.17984	0.23
江立師	22,760,695	22,760,695	-		二零零一年 七月七日	9-1-2002至 31-5-2006	0.17984	0.23
	<u>68,282,085</u>	<u>68,282,085</u>	<u>-</u>					



### 37. 購股權計劃(續)

年內因已行使68,282,085購股權而發行68,282,085股本公司之普通股股份。新股本約6,828,000港元及未扣除有關發行費用之股本溢價5,452,000港元(詳述於財務報告附註36)。

於結算日，在該計劃下本公司沒有尚未行使之購股權。

### 38. 儲備

#### (a) 本集團

於本年度及於過去年度，本集團儲備及其變動已於第26及27頁財務報表之綜合權益變動表內呈報。

#### (b) 本公司

	附註	股本溢價 千港元	贖回資本 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零一年一月一日		57,536	—	47,496	105,032
發行股本	36	179,034	—	—	179,034
發行股本費用	36	(1,252)	—	—	(1,252)
年內淨虧損		—	—	1,790	1,790
於二零零一年 十二月三十一日 及二零零二年 一月一日		235,318	—	49,286	284,604
發行股本	36	89,289	—	—	89,289
行使購股權	36	5,452	—	—	5,452
發行股本費用	36	(996)	—	—	(996)
回購股份	36	(14)	20	(20)	(14)
本年度虧損淨額		—	—	(98,103)	(98,103)
於二零零二年 十二月三十一日		329,049	20	(48,837)	280,232



### 39. 綜合現金流量表附註

- (a) 會計實務準則第15條(修訂本)已於年度內採用，並載於財務報表附註2闡述現金流量表形式的更改。該現金流量表現以三項標題列示：經營活動之現金流量，投資活動之現金流量，融資活動之現金流量。在修改前的五項標題包含上述三項標題，其他為投資回報，融資服務及已付稅項等現金流量。由於列示更改產生重大歸類，應收貸款之利息收入及已付稅款，現該列入經營活動之現金流量；同樣地，其他利息收入現該列入投資活動之現金流量及利息支出現列入融資活動之現金流量。2001年列示之比較現金流量表已根據新的形式更改。

根據修訂會計實務準則第15條，綜合現金流量表內若干項目的計算方法有所更改，並在會計報表附註3標題「外幣」作解釋。沿用外匯記賬的附屬公司的現金流量應以現金流量發生日之滙率換算為港幣。沿用外匯記賬的附屬公司於年度中經常發生的現金流量以年度中之加權平均滙率滙算為港幣。修改前之沿用外匯記賬的附屬公司現金流量均以結算日之滙率換算為港幣。此更改對二零零一年比較現金流量表並無重大影響。

前年度，綜合流量表之現金等值沒有包括定期存款(於獲得時原始到期日少於三個月及已抵押作為獲得銀行透支融資)。於二零零一年十二月三十一日之綜合現金流量表之現金等值之金額已調整至包括已抵押定期存款24,011,000港元(以往在該日不包括該金額)。

### 39. 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 收購附屬公司

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
收購資產淨值：			
固定資產		—	988
投資物業		—	6,400
存貨		—	395
待售物業		—	30,038
應收貿易賬款		—	2,113
其他應收賬款		458	2,233
現金及銀行結存		25	8,670
應付貿易賬款		(23)	(7,647)
其他應付賬款及應計費用		—	(19,188)
少數股東權益		(212)	(353)
		<b>248</b>	23,649
因收購產生之商譽	16	<b>5,440</b>	19,802
		<b>5,688</b>	43,451
支付方式：			
附屬公司權益	39(c)	<b>5,688</b>	—
現金		—	10,911
發行股本		—	32,540
		<b>5,688</b>	43,451

### 39. 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 收購附屬公司(續)

收購附屬公司引致之現金及現金等值流入／(流出)淨值之分析如下：

	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
現金代價	—	(10,911)
獲得現金及銀行結存	<b>25</b>	<b>8,670</b>
收購附屬公司引致之現金及 現金等值流入／(流出)淨額	<b>25</b>	<b>(2,241)</b>

本年度購入之附屬公司對本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之綜合營業額或除稅後並無重大影響。

上年內購入之附屬公司對本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之綜合營業額作出110,993,000港元貢獻，並佔其除稅後及未計少數股東權益前之綜合溢利8,883,000港元。

### 39. 綜合現金流量表附註(續)

#### (c) 出售附屬公司

	附註	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
出售資產淨值：			
固定資產		561	479
無形資產		2,575	1,090
短期投資		11	—
存貨		988	—
應收貿易賬款		10,757	521
其他應收賬		7,249	881
可收回稅項		257	—
代證券客戶持有之現金		58	—
現金及銀行結存		4,544	—
銀行透支		—	(338)
應付貿易賬款及票據		(1,661)	(29)
其他應付賬款及應計費用		(1,546)	(4,227)
應付融資租賃		—	(103)
少數股東權益		(7,498)	501
		<b>16,295</b>	<b>(1,225)</b>
收購聯營公司之負商譽		439	—
已處理之未攤銷之商譽		—	4,133
		<b>16,734</b>	<b>2,908</b>
出售附屬公司溢利	6	—	22,092
		<b>16,734</b>	<b>25,000</b>
支付方式：			
附屬公司權益	39(b)	5,688	—
既得聯營公司股份 之淨資產*		11,046	—
應收現金		—	25,000
		<b>16,734</b>	<b>25,000</b>

\* 本集團以出售附屬公司之代價收購佔有20%權益之聯營公司。



# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 39. 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 出售附屬公司(續)

本年度有關出售附屬公司之現金及現金等值之淨(流出)／流入分析如下：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
現金及銀行結餘值出售	(4,544)	—
銀行透支出售	—	338
出售附屬公司引致之 現金及現金等值(流出)／流入淨額	<u>(4,544)</u>	<u>338</u>

出售附屬公司為本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度提供營業額11,774,000港元及稅後及未計少數股東權益之綜合溢利2,138,000港元等貢獻。

上年度出售附屬公司結果對本集團之綜合營業額或除稅前溢利並無重大影響。

### 39. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 上年度購入附屬公司額外權益

	二 零 零 一 年 千 港 元
重新分類附屬公司權益，前作少數權益	21,597
收購引致之負商譽	<u>(3,442)</u>
	<u>18,155</u>
支付方式：	
現金代價	142
發行股本	<u>18,013</u>
	<u>18,155</u>
	二 零 零 一 年 千 港 元
有關收購附屬公司額外權益 而出現之新的現金及現金等值流出	<u>(142)</u>

(e) 主要非現金交易

- (i) 如財務報告附註21詳述，年內本集團支付額外40,404,000港元按金作為預期從一債務人收購其海外非上市投資之額外權益，並從該債務人欠本公司之應收貸款連同應計利息作為支付該收價之代價。

### 39. 綜合現金流量表附註(續)

(e) 主要非現金交易(續)

(ii) 如財務報告附註36描述，年內本公司配發56,000,000股本公司每股面值0.10港元之普通股，作價0.355港元，合共19,880,000港元，作為收購位於香港之投資物業之代價。

(iii) 如財務報告附註39(b)及(c)內敘述，年內本集團收購一附屬公司全部權益及一聯營公司20%之權益，並以出售部份附屬公司作為支付代價。

(f) 現金及現金等值限制

如財務報告附註27及32敘述，本集團所有定期存款已被抵押，作為獲得銀行透支融資。

### 40. 或然負債

於結算日，本集團之或然負債為根據香港僱傭條例將可能需要支付予僱員之長期服務金，於二零零二年十二月三十一日，最多之金額可能為270,000港元，有關詳情已在財務報告附註3「僱員福利」內提及。或然負債之出現是由於在結算日，現時在本集團服務之部分僱員已達到按僱傭條例規定之服務年資，如在某種情況下離職，已適合領取長期服務金。由於可能支付該等長期服務金之金額，並不構成引致本集團在未來減少重大資源。故此並無提撥準備。

於結算日，本公司之或然負債為36,800,000港元(二零零一年：18,000,000港元)，作為對附屬公司所獲得之一般銀行融資作擔保。

#### 41. 經營租約承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(見財務報告附註14)，經磋商之租約年期介乎1至3年。租約之條款一般亦會要求租客支付按金，並容許根據當時通行市況對租金定期作出調整。

於二零零二年十二月三十一日，本集團根據與租客訂立於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約未來最少應收租金總額如下：

	本集團	
	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
於一年內	5,968	8,956
於第二至第五年(包括首尾兩年)	3,409	6,881
	<u>9,377</u>	<u>15,837</u>



# 財 務 報 告 附 註

二 零 零 二 年 十 二 月 三 十 一 日

## 41. 經營租約承擔(續)

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業，物業經磋商之租約年期介乎一至五年。

於二零零二年十二月三十一日，本集團根據於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約未來最少應付租金總額如下：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
於一年內	1,232	1,188
於第二至第五年(包括首尾兩年)	110	392
	<u>1,342</u>	<u>1,580</u>

## 42. 承擔

除上文附註41(b)所詳述之經營租約承擔外，本集團及本公司於結算日有以下承擔：

### (a) 資本承擔

於二零零二年十二月三十一日，本集團已簽約之資本承擔為3,910,000港元(二零零一年：53,188,000港元)。

於結算日，本公司並無重大已簽約之資本承擔(二零零一年：無)。



## 42. 承擔 (續)

### (b) 其他承擔

	本公司	
	二 零 零 二 年 千 港 元	二 零 零 一 年 千 港 元
根據不可撤銷顧問協議之承擔	—	460

## 43. 關連交易及關連人士交易

除本財務報告其他部份披露者外，以下為本集團根據上市規則第14章而披露之關連交易以及根據會計實務準則第20條「須予披露關連人士事宜」而披露之關連人士交易。

# 財務報告附註

二零零二年十二月三十一日

## 43. 關連交易及關連人士交易 (續)

以下(i)·(x)及(xi)項提述之交易構成根據上市規則須予披露之關連交易，而以下所有各項所提述者皆構成關連人士交易。

	附註	本集團	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就Kong Fa (本公司之最終控股公司) 認購股份所得款項	(i)	113,199	206,199
向Kong Sun Enterprises Sdn. Bhd. (「KSE」) (本公司之主要有控制 權益的股東) 擁有控制性權益 之Equal Gain Sdn. Bhd. (「Equal Gain」) 收取行政費	(ii)	507	354
支付予KSE之管理服務費	(iii)	249	—
向聯營公司高富民證券有限公司 (「高富民」) 收取租金	(iv)	334	—
支付顧問費予聯營公司 HOL Advisory Services Limited (「HOL」)	(v)	4,250	—
向KSE購買Pioneer Heritage 15%權益	(vi)	—	18,013
向KSE購買於Dual Aim Sdn. Bhd. (「Dual Aim」) 所有已發行股份	(vii)	—	16,200
支付予Equal Gain之管理服務費	(viii)	—	499
向江氏夫婦應收之租金補償	(ix)	—	231
		<u>          </u>	<u>          </u>

#### 43. 關連交易及關連人士交易（續）

附註：

- (i) 於二零零二年二月四日，本公司與Kong Fa及KSE（「賣方」）訂立一項配售及認購協議，據此，賣方按每股0.32港元之價格配售本公司現有普通股100,000,000股予投資公司。於二零零二年五月二十九日，本公司按相同之配售價發行及配發本公司300,000,000股新普通股予Kong Fa。交易於二零零二年五月二十九日完成。交易之詳情亦載於本公司日期為二零零二年二月二十七日之通函。

於二零零二年十月二十二日，本公司與Kong Fa訂立配售及認購協議。據此，Kong Fa按每股0.21港元之價格配售本公司現有普通股81,900,000股予獨立專業及機構性投資者。二零零二年十月二十八日，本公司按相同之配售價發行及配發本公司新普通股81,900,000股予Kong Fa。交易於二零零二年十月二十八日完成。

- (ii) 有關於本集團向Equal Gain提供管理服務，並按其相應成本加毛利收取管理費。
- (iii) 本集團支付KSE每月10,000馬幣（約20,800港元）管理費，以為本集團一家馬來西亞附屬公司提供之市場及管理服務之費用。
- (iv) 有關之租金收入是出租投資物業予高富民，每月租金收入為83,400港元。
- (v) 有關費用是由HOL提供投資顧問服務予本公司。每月顧問費為208,333港元。
- (vi) 上年度，本集團與KSE訂立一項有條件買賣協議，以代價18,013,000港元收購於Pioneer Heritage之15%額外權益，透過按每股0.18港元之價格發行及配發本公司每股面值0.10港元之新普通股100,072,223股支付。

### 43. 關連交易及關連人士交易（續）

附註：

- (vii) 上年度，本集團與KSE訂立一項有條件買賣協議，以代價16,200,000港元收購於Dual Aim之全部股權，透過按每股0.18港元之價格發行及配發本公司每股面值0.10港元之新普通股90,000,000股支付。
- (viii) 上年度本集團支付Euqal Gain每月20,000馬元（約41,600港元）管理服務費，以為本集團一家馬來西亞附屬公司提供之市場及管理服務之費用。
- (ix) 於一九九九年，本集團從江先生及其直系家族購入於一家附屬公司之全部已發行股份，江先生及其直系家族向本集團保證，由收購日期起計兩年內，該附屬公司持有之物業之租金每年回報不少於8%。因此，自江氏夫婦收取231,000港元之租金補償（作為支付二零零一年十二月三十一日年度不足之租金部份）。
- (x) 如詳述於財務報告附註34內，於二零零二年十二月三十一日，本公司董事提供個人擔保作為本集團獲得部份銀行及其他貸款合共23,650,000港元（二零零一年：無）。
- (xi) 如財務報告附註34內詳述，Kong Fa已抵押部份本公司之股份而獲得銀行貸款19,150,000港元（二零零一年：無）。



#### 44. 結算日後事項

除財務報告附註1及34披露結算日後事項外，有以下重大事件發生。

- (a) 於二零零三年二月二十日，本集團與黃文彤女士簽訂一份有條件之收購協議，收購均盈國際有限公司全部權益，作價34,000,000港元，以配發本公司每股面值0.10港元之新普通股股份209,876,543股支付。該收購預期於二零零三年六月十八日完成。該收購預期帶來大約12,000,000港元之商譽，並確認為無形資產及於五年內以直線法攤銷。
- (b) 於二零零三年五月十三日，本公司與一獨立第三者簽訂出售其擁有之全部泓迪應用環保科技有限公司之權益（於二零零二年十二月三十一日為長期投資）之買賣協議，總代價3,629,000港元。該項出售導致約18,030,000港元之損失及於本年度財務報告內作長期投資減值撥備18,030,000港元（附註20）。

#### 45. 比較數字

除財務報告附註5詳述之重新分類部份比較數字外，由於在本年度採納若干新頒及經修訂之會計實務準則（詳見於附註2），於財務報告若干項目及結餘會計處理及呈列方式已經修訂以符合新的規定。因此，若干比較數字已經重新分類以符合本年度之呈列方式。

#### 46. 財務報告之批准

本財務報告經由董事會於二零零三年六月十二日批准及授權。