

董事會謹此提呈其報告書和本公司及本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業投資及發展以及金融服務。本集團曾從事電腦產品及其他辦公室設備貿易，以及提供資訊科技培訓及軟件開發服務(財務報告附註1)，但此等業務已於年內終止。於二零零四年十月二十日，董事議決終止本集團之證券經紀服務及投資業務(正終止服務—財務報告附註1)。

## 分類資料

有關本集團於本年度表現(按業務及地域分類)之分析載於財務報告附註7。

## 業績及股息

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第21頁至第87頁之財務報告內。

董事會不建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之股息。

## 儲備

於本年度本集團儲備之變動詳情載於第25頁至第26頁之綜合資本變動表。本公司及本集團儲備之其他詳情載於財務報告附註40。

## 可分配儲備

於二零零三年十二月三十一日，本公司概無可供分配之儲備。然而，本公司之股份溢價賬(金額約為329,049,000港元)可以繳足紅股之形式分配。

## 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度已公佈之業績及資產與負債摘要載於第88頁至第89頁。該五年財務資料摘要乃摘錄自過去五年之經審核財務報告並已作出適當之重列。此摘要並不屬於經審核財務報告之一部份。

## 捐款

於本年度，本集團作出約6,000港元之慈善及其他捐款。

## 固定資產及投資物業

於本年度，本公司固定資產之變動詳情載於財務報告附註17內。

## 固定資產及投資物業(續)

於本年度，本集團之固定資產及投資物業之變動詳情分別載於財務報告附註17及18。本集團持有物業之進一步詳情載於第90至91頁。

## 發展中物業

於本年度，本集團之發展中物業之變動詳情載於財務報告附註19內。

## 銀行及其他貸款

於二零零三年十二月三十一日，本公司及本集團之銀行及其他貸款詳情載於財務報告附註36。

## 股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報告附註38。

## 購股權

本公司於本年度之購股權資料載於財務報告附註39。

## 董事

於本年度及截至本報告書日期，本公司之董事如下：

### 執行董事

江祿欽(主席兼董事總經理)

—於二零零四年七月十五日獲委任

江立哲

江立師

江祿森—於二零零四年七月六日辭世

### 獨立非執行董事

古宣輝

費昌厚

陳誠開—於二零零五年一月十日獲委任

根據本公司細則第1(G)條及第81至84條，古宣輝先生及費昌厚先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟願膺選連任。

## 董事及高層管理人員資料簡介

本公司董事及高層管理人員資料載於第17至18頁內。

## 董事之服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立任何本公司於一年內終止而須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事之合約權益

於年末或本年度之任何時間內，除財務報告附註44所披露者外，本公司董事概無（不論直接或間接地）於本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立對本集團業務有重大影響之合約擁有權益。

## 董事及行政總裁於股份之權益

於二零零三年十二月三十一日，本公司董事及行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄於須置存之登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉如下：

## 本公司股份之好倉

董事	附註	持有股份數目 及權益性質			已發行股本 百分比
		個人	公司	總額	
江祿森（已故）	(1)	22,760,695	1,457,225,836	1,479,986,531	57.79
江立哲	(1)	22,760,695	1,457,225,836	1,479,986,531	57.79
江立師	(2)	22,760,695	1,053,850,042	1,076,610,737	42.04

附註：

(1) 上述1,457,225,836股股份公司權益包括1,053,850,042股股份權益乃透過Kong Fa Holding Limited（「Kong Fa」）持有及403,375,794股股份權益乃透過Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd.（「KSE」）持有。江祿森先生

（曾為Kong Fa及KSE之董事及股東）於二零零四年七月六日辭世，其所有股份由遺產代理人持有。江立哲先生為Kong Fa及KSE之董事及股東。

(2) 上述1,053,850,042股股份公司權益乃透過Kong Fa持有，江立師先生為Kong Fa之董事及股東。

## 董事及行政總裁於股份之權益(續)

除上文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士之概無於本公司或其任何相聯法團擁有股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條記錄於須存置之登記冊中，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

## 董事及行政總裁購買股份或債券之權利

期內本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，足以令本公司董事或行政總裁收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。於年內董事或行政總裁或彼等

各自之配偶或其18歲以下之子女概無認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

## 主要股東

截至二零零三年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中直接或間接擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336章之規定記錄於本公司須存置之登記冊中之主要股東如下：

## 本公司股份之好倉

股東名稱	持有普通股 股份數目	已發行股本 百份比
Kong Fa	1,053,850,042	41.15
KSE	403,375,794	15.75

## 主要股東(續)

除上文所披露者外，截至二零零三年十二月三十一日，就本公司所知，概無其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中直接或間接擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊中。

## 管理合約

於本年度，本公司並無訂立或存在任何有關本公司或其附屬公司全部或其中任何主要部份業務之管理及行政之合約。

## 關連交易

於本年度，本集團根據上市規則之規定而須披露作為關連交易之交易如下。

於二零零三年十二月三十一日，短期投資代表本集團於北京江盛房地產開發有限公司(「江盛」)之註冊資本人民幣120,000,000元10%之投資。江盛為於中華人民共和國成立之中外合資企業，主要於北京西城區從事地產業務發展。由於本集團於二零零二年十二月三十一日持有江盛註冊股本之90.1%，

本集團曾將其於江盛(視作一間附屬公司)之投資以及江盛之財務報告與本公司截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報告合併。於截至二零零三年十二月三十一日止年度期間，緊隨兩次轉讓江盛註冊股本之權益後，本集團於江盛之權益已逐漸從二零零三年一月一日之90.1%下跌至二零零三年十二月三十一日之10%，情況如下：

於二零零三年一月十六日，博越投資有限公司(「博越」)(本公司之全資附屬公司)與江盛之合資企業夥伴北京西城區住宅建設開發公司(「北京西城」)訂立協議(「首次轉讓協議」)，當中博越同意以約22,429,000港元之代價轉讓江盛註冊股本之20.1%予北京西城(「首次轉讓」)。博越獲授予一份購股權，可於首次轉讓協議之日期起計一年內，以約25,121,000港元之代價重新購回江盛註冊股本中上述之20.1%權益。首次轉讓於二零零三年一月二十九日獲北京市商務局批准。江盛當時之註冊股本由博越擁有70%並由北京西城擁有30%。北京西城按緊接二零零四年三月三十一日前有效之上市規則(「舊上市規則」)成為本公司之關連人士。

## 關連交易(續)

於二零零三年四月一日，博越與江盛及北京西城訂立補充物業發展合約。據此規定(其中包括)，江盛同意擴大將開發之地盤總面積約16,955平方米，而江盛就該增加之地盤面積墊付予北京西城之總開發費用約為287,000,000港元(「增加墊付費用」)。倘江盛無法履行支付此增加墊付費用之責任，博越須無條件完成此責任。

根據舊上市規則，訂立補充物業發展合約構成本公司之須予披露及關連交易。按該協定，博越須於江盛無法履行支付此增加墊付費用之責任時完成此責任，而根據舊上市規則第14.26(6)(a)條，這構成對本公司之財務資助。本公司未能遵守舊上市規則第14.26條事先於股東大會獲得股東批准訂立補充物業發展合約，以及就該協議發出報章公佈及向股東發出通函。董事認為補

充物業發展合約之條款乃經公平磋商釐定，屬公平合理之一般商業條款，合乎本公司及股東整體之利益。

於二零零三年四月二十二日，博越與北京天恒房地產股份有限公司(「北京天恒」)訂立協議(「第二次轉讓協議」)，當中博越同意以約67,290,000港元之代價轉讓江盛註冊股本之60%予北京天恒(「第二次轉讓」)。博越獲授予一份購股權，可於第二次轉讓協議之日期起計一年內，以約75,364,000港元之代價購回江盛註冊股本中上述之60%權益。第二次轉讓(連同由北京西城擁有並轉讓予北京天恒之江盛註冊股本之30%)隨後於二零零三年六月十六日獲北京市商務局批准。江盛當時之註冊股本由博越擁有10%並由北京天恒擁有90%。

## 關連交易(續)

訂立第二次轉讓協議構成本公司之須予披露及關連交易，以及構成舊上市規則所指之重大附屬公司出售事項。本公司未能遵守舊上市規則第14.12條、14.13條及14.26條事先於股東大會獲得股東批准訂立第二次轉讓協議，以及就第二次轉讓發出報章公佈及向股東發出通函。董事認為第二次轉讓協議之條款乃經公平磋商釐定，屬公平合理之商業條款，合乎本公司及股東整體之利益。

除上文及於財務報告附註25、44(viii)及44(ix)所披露者外，概無其他交易須根據上市規則之規定披露為關連交易。

## 可換股證券、購股權、認股權證或類似權利

於二零零三年十二月三十一日，本公司概無未行使之可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權益。本年度概無行使可換股證券、購股權、認股權證或類似權益。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 流動資金及財政資源

於二零零三年十二月三十一日，本集團之總資產為約281,262,000港元，其財政支持來自約14,916,000港元流動負債、應付融資租約款項約225,000港元、銀行借貸及其他借貸約56,354,000港元，少數股東權益約221,000港元，及股東資本約209,546,000港元。本集團於結算日之營運資本比率大約為0.4:1。

由於其銀行及債權人之緣故，於截至二零零三年十二月三十一日止年度期間及截至本年報日期，本集團未能依期作出若干還款。由此，本集團就償還其虧欠之金額而面臨多項由多間銀行提出之法律訴訟。因此，為數約39,611,000港元(於二零零三年十二月三十一日之未償還結餘)之銀行及其他貸款即時到期並須償還。違反貸款協議之進一步詳情載於財務報告附註36。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團之五大及主要客戶分別佔全年總銷售額71%及35%。本集團之五大及主要供應商分別佔全年總採購額90%及79%。

於本年度，本公司董事、其聯繫人士或股東（就董事會所知，擁有本公司已發行股本5%以上）並無對本集團五大客戶或五大供應商持有任何實益權益。

## 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報告附註4(v)(iii)中。

## 僱員及僱傭政策

於二零零三年十二月三十一日，本集團聘用12人，本集團根據員工之工作表現及經驗予以聘用及釐定薪酬。除基本薪金外，員工亦享有本集團之醫療保障計劃、酌情花紅及強制性公積金。

## 結算日後事項

本集團於結算日後之重大事件詳載於財務報告附註45。

## 根據上市規則第13章作出披露

- (a) 根據上市規則第13.17及13.18條，控股股東就股份作出之擔保及貸款協議連同有關控股股東特定表現之契約。

根據上市規則第13.17及13.18條之披露規定，就本公司一項銀行貸款作出以下披露事項。本公司控股股東已抵押其於本公司之股份以獲取本公司銀行貸款，並訂有要求本公司控股股東履約表現之契諾。

根據由本公司及工商國際金融有限公司（「工商國際」）訂立，日期為二零零二年十月二十五日，有關價值為20,000,000港元，信貸服務期限為30個月之信貸函件，倘由Kong Fa擁有並於工商國際抵押以獲得信貸之若干本公司股份之市值20%低於未償還信貸結餘之110%，信貸服務將會終止。

## 根據上市規則第13章作出披露(續)

於二零零三年十二月三十一日，Kong Fa已抵押本公司596,052,085股每股面值0.10港元之普通股，以就約7,090,000港元之信貸服務及未償還信貸結餘作出擔保。有關該項抵押及相關信貸服務之進一步詳情載於財務報告附註36(c)。

### (b) 根據上市規則第13.13條向實體之墊款：

(i) 於二零零三年十二月三十一日，本集團持有Hoe Hee Liang先生(「借款人」)(本集團之聯繫人士United Victoria Sdn. Bhd. (「United Victoria」)之股東)所欠之應收貸款約39,510,000港元及應收貸款利息約1,793,000港元。應收借款人之餘額總數約為41,303,000港元，代表本集團於二零零三年十二月三十一日之淨資產約19.7%。根據信貸協議，貸款利息乃按每年最優惠利率加4厘扣除。貸款由借款人於United Victoria擁有之股本權益20%之抵押作擔保。貸款原於二零零三年到期還款，貸款連同當中利息之還款日期延長至二零零五年六月。

(ii) 於二零零三年十二月三十一日，本集團有北京天恒所欠約76,962,000港元之金額，代表出售於江盛註冊股本中80.1%權益之應收代價淨額。這項應收代價(代表於二零零三年十二月三十一日本集團淨資產之約36.7%)為無抵押及免息。應收代價之進一步資料載於財務報告附註27(a)。

## 最佳應用守則

本公司董事會認為，本公司於年報所涵蓋之整個會計期間已盡力遵守上市規則所載之最佳應用守則(「守則」)，惟(a)獨立非執行董事並無按守則第7段之要求具有特定委任年期，而須根據本公司之細則條文在本公司之股東週年大會上輪席退任及重選；以及(b)就守則第1段所規定，於本年度內並無舉行每六個月一次之全體董事會會議。

## 優先購買權

本公司之公司細則並無關於優先購買權之規定，惟香港法例並無限制此等權利。

## 審核委員會

本公司之審核委員會乃為檢討及監察本集團之財務報告程序及內部控制而成立。根據上市規則第3.10條及第3.19條，本公司於二零零四年九月三十日須聘有最少三名獨立非執行董事及最少一名獨立非執行董事須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專長。為處理本公司未有遵守上市規則第3.10條之規定一事，本公司已盡力物色多一名合適人選擔任獨立非執行董事及董事會審核委員會成員。於二零零五年一月十日，陳誠開先生獲委任為本公司之獨立非執行董事。審核委員會目前包括三名獨立非執行董事，即古宣輝先生、費昌厚先生及陳誠開先生。審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計原則和慣例，並與管理層討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

## 核數師

安永會計師事務所於過去三年出任本公司之核數師。

於二零零四年五月二十七日，安永會計師事務所辭任本公司核數師。羅申美會計師行緊接於二零零四年六月獲委任為本公司核數師，以填補安永會計師事務所辭任而出現之空缺。

有關續聘任滿告退之核數師羅申美會計師行之決議案，將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席兼董事總經理

江祿欽

香港，二零零五年一月十九日