

# 董事會報告書

董事會謹此提呈其報告書和本公司及本集團截至二零零四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。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（已終止經營業務—財務報告附註6）。

## 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

本集團截至二零零四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16頁至第83頁之財務報告內。

董事會不建議派發截至二零零四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20頁至第21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38。

## 可分配儲備

於二零零四年十二月三十一日，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84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。此摘要並不屬於經審核財務報告之一部份。

## 固定資產及投資物業

於本年度，本公司及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。本集團持有之物業之進一步詳情載於第85頁。

## 股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報告附註36。

## 購股權

本公司於本年度之購股權資料載於財務報告附註37。

## 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	於二零零六年二月二十三辭任
冼偉超	於二零零五年五月十六日獲委任及於二零零六年三月二十四日辭任
葉漫天	於二零零五年五月十六日獲委任
陳誠開	於二零零五年一月十日獲委任及於二零零五年五月十五日辭任
費昌厚	於二零零五年四月三日辭世
陳釗洪	於二零零六年六月九日獲委任
盧達成	於二零零六年六月九日獲委任

根據本公司章程細則第1(G)條、第81至84條，葉漫天先生及陳釗洪先生及盧達成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6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，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

於二零零四年十二月三十一日，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：

# 董事會報告書

## 本公司股份之好倉

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

### 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。

除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，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

截至二零零四年十二月三十一日，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：

股東名稱	持有普通股 股份數目	已發行股本 百分比
Kong Fa	1,053,850,042	41.15
KSE	<u>403,375,794</u>	<u>15.75</u>

除上文所披露者外，截至二零零四年十二月三十一日，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

除於財務報告附註42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

於二零零四年十二月三十一日，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

於二零零四年十二月三十一日，本集團之總資產為242,872,000港元，其財政支持來自約62,870,000港元流動負債、約15,000港元非流動負債，少數股東權益20,000港元，及股東資本179,967,000港元。本集團於結算日之營運資本比率大約為0.39:1。

# 董事會報告書

由於其銀行及債權人之緣故，於截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至本年報日期，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42,003,000港元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34。

## 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36%及29%。本集團之五大供應商分別佔全年總採購額41%及30%。

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)並無於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(u)(iii)中。

## 僱員及僱傭政策

於二零零四年十二月三十一日，本集團聘用8名員工，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43。

## 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。

於二零零四年十二月三十一日，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6,399,000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34(c)。

(b) 根據上市規則第13.13條向實體之墊款：

- (i) 於二零零四年十二月三十一日，本集團持有一名本集團聯繫人士United Victoria Sdn. Bhd.（「United Victoria」）之股東（「借款人」）所欠之應收貸款約39,510,000港元及累計應收貸款利息約5,358,000港元。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。然而，該貸款及累計應收利息依然未償還及已過期。因此，已就本年度應收累計利息作出約5,358,000港元之撥備。應收貸款39,510,000港元佔本集團於二零零四年十二月三十一日之資產總值16.3%。本集團正進行強制還款，變賣作為抵押之United Victoria 20%股本權益，以支付未償還應收款項。
- (ii) 於二零零四年十二月三十一日，本集團有北京天恒房地產股份有限公司所欠合共約78,679,000港元之應收交易款項。這項應收交易款項（代表於二零零四年十二月三十一日本集團總資產之約32.4%）為無抵押及免息。應收交易款項之進一步資料載於財務報告附註25(b)及(c)。

## 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。

## 標準守則採納

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已就於截至二零零五年六月三十日止六個月內董事是否遵守標準守則所規定之標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事均已確認彼等已遵守標準守則。

## 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。

## 董事會常規

本公司已根據上市規則第3.13條接獲本公司各獨立非執行董事之年度獨立性確認函件。本公司認為所有獨立非執行董事均有遵守獨立指引，並為指引條款所界定之獨立人士。

# 董事會報告書

## 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。於二零零五年四月三日，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員費昌厚先生身故，而於二零零五年五月十五日，陳誠開先生辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，因此本公司於二零零五年五月十六日委任冼偉超先生及葉漫天先生為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。然而，於二零零六年二月二十三日及二零零六年三月二十四日，古宣輝先生及冼偉超先生分別辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。為解決違反上市規則第3.10條之問題，本公司已盡力物色其他合適人選出任獨立非執行董事及董事會之審核委員會成員。於二零零六年六月九日，陳釗洪先生及盧達成先生獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。審核委員會包括本公司三位獨立非執行董事，即葉漫天先生、陳釗洪先生及盧達成先生。審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之管理及會計原則和慣例，並與管理層討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

## 核數師

截至二零零二年及二零零一年止兩個財政年度之財務報告由安永會計師事務所審核。截至二零零四年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度之財務報告由羅申美會計師行審核。

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

執行董事

江立師

香港，二零零六年六月十六日