



江山控股有限公司

股份代號: 295

年報
2007

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事資料簡介	5-6
董事會報告書	7-12
企業管治報告	13-19
獨立核數師報告書	20-22
綜合損益表	23
綜合資產負債表	24-25
資產負債表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	28
財務報告附註	29-99
五年財務資料概要	100

公司資料

執行董事	謝安建(主席) 江立師 陳志遠
獨立非執行董事	陳釗洪 羅妙嫦 黃潤權
合資格會計師及公司秘書	麥偉豪
註冊辦事處	香港 銅鑼灣禮頓道103號 力寶禮頓大廈 1樓A室
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
法律顧問	Michael Li & Co. Henry Fok & Co.
主要往來銀行	渣打銀行(香港)有限公司 中國銀行(香港)有限公司
股份登記及過戶處	香港中央證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心46樓
股份代號	295
聯絡資料	電話 : 2868 1190 傳真 : 2530 1770 網址 : www.kongsunholdings.com 電郵 : ksh@kongsun.com.hk

主席報告書

本人欣然代表董事會提呈江山控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

本年度為本公司及本集團另一艱苦經營的一年。本年度，公司實施大幅削減成本計劃，並不斷尋求額外資金。由於本集團缺乏穩定收入，使本集團之財政狀況有欠穩健，令本年度之虧損增加。為確保本集團有穩定收入，本集團將分散業務，從事製造業務及投資於香港及中亞的物業開發市場。

本集團於回顧年度之業績整體反映本集團所經歷之財政困難。本年度之虧損約為17,916,000港元，而去年則為12,664,000港元。每股虧損為0.7港仙，而去年則為0.49港仙。本集團於來年之第二個目標為進一步減低虧絀及盡可能轉虧為盈。

本集團目前主要投資於馬來西亞。本集團將從事製造業務及香港房地產業務，以重新建立穩定投資收入來源，而更為重要的是改善股東回報。

最後，本人謹藉此機會誠心感謝所有業務夥伴、股東、董事及員工在過去一年對本集團的支持和貢獻。祝願新一年另有新氣象。

主席
謝安建

香港，二零零八年四月二十九日

管理層討論及分析

業務回顧

本公司之主要業務仍為投資控股，而其附屬公司則主要從事物業投資及發展。

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度面對嚴峻財政困難，而回顧業績大致上反映出該情況。股東應佔虧損已增至約17,916,000港元，而去年則錄得12,664,000港元。改善本集團之財務狀況為管理層於來年之首要目標。

物業

本集團之物業發展及投資業務，包括於馬來西亞之商用及住宅項目。馬來西亞發展進程緩慢，加上本集團缺乏穩健收益資產，導致本集團業績表現欠佳。

其他投資機會

儘管經營業績持續虧絀，本集團已確認新投資機會，並將分散其投資於製造業務，以及香港及中亞之房地產市場及物業開發業務，以為本集團奠定更鞏固基礎，從而改善業績。

財務回顧

於二零零七年十二月三十一日，本集團之股東資金總額約為55,300,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則約為74,000,000港元。本集團於二零零七年十二月三十一日之負債比率(按流動負債及長期負債總額除以股本計算)為1.4，而於二零零六年十二月三十一日之比率則為0.88。

本集團之收入及開支主要以港元、人民幣、坡元及馬元計值。本集團業務營運及本集團之投資在香港、中國、新加坡及馬來西亞換算，而收益及開支則以港元、人民幣、坡元及馬元計值。

展望

本集團現僅保留其於馬來西亞之物業投資。由於本集團並無經營收入，本年度之焦點為解決本集團所面對之財務困難。本集團將積極尋求財政資源並重整其現有負債，以增強其財政基礎，亦將重組其現有營運，力圖提高股東回報。另一方面，本集團透過(i)收購生產廠房業務；(ii)收購香港之房地產投資業務；及(iii)於年內收購柬埔寨之物業開發業務，嘗試提高股東回報及增強本集團之資產基礎。即將注入新業務，加上中國經濟蓬勃發展，以及香港及馬來西亞情況得以改善，預期有助本集團順利進行重組及有利日後發展。

董事及高級管理人員資料簡介

謝安建先生

主席

46歲，在企業策劃、營運、人力資源及新興市場拓展等方面擁有超過19年之經驗。謝先生持有加拿大約克大學公共政策及行政管理專業學士學位。彼現為新時代集團控股有限公司之主席，以及中科環保電力有限公司及英發國際有限公司之非執行董事。謝先生亦曾為中科環保電力有限公司之前任主席、中國資源開發集團有限公司及茂盛控股有限公司之執行董事，以及長城數碼廣播有限公司之副主席兼行政總裁。

江立師先生

執行董事

37歲，已故江祿森先生之兒子。於一九九八年獲委任為本公司執行董事。彼分別持有華盛頓大學及史丹福大學土木工程學士及碩士學位。彼在土木工程及中國投資及貿易方面有豐富經驗。江先生負責本集團日常運作、策略性計劃及發展。

陳志遠先生

執行董事

41歲，持有工商管理榮譽學士學位，及公司管治與董事學理學碩士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，並為英格蘭與威爾斯特許會計師公會會員。陳先生為執業會計師，於財務管理、企業融資及企業管治方面擁有豐富經驗。陳先生現為奧瑪仕控股有限公司及乾坤燭國際控股有限公司之執行董事、新時代集團控股有限公司之非執行董事，以及中科環保電力有限公司、香港體檢及醫學診斷控股有限公司、奇峰國際木業有限公司及上海策略置地有限公司之獨立非執行董事。

陳釗洪先生

獨立非執行董事

42歲，擁有工商管理學士學位，主修財務學，並於數間上市及國際公司服務超過12年。陳先生亦為英國特許公認會計師公會資深會員，香港會計師公會、英格蘭與威爾斯特許會計師公會及香港特許秘書公會之會員，現任奧瑪仕控股有限公司及天年生物控股有限公司之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員資料簡介

羅妙嫦女士

獨立非執行董事

45歲，畢業於香港大學，持有法律學士學位。羅女士為香港之合資格律師，擁有逾18年一般法律事務經驗。羅女士亦為黃金集團有限公司之獨立非執行董事。彼為英發國際有限公司之前任執行董事及華藝礦業控股有限公司之前任非執行董事。

黃潤權博士

獨立非執行董事

50歲，榮獲哈佛大學博士學位，並曾任美國賓夕法尼亞州大學Wharton School財務學「傑出客座學者」。彼於美國及香港金融業工作超過10年並於企業財務、投資及衍生產品方面擁有豐富經驗。彼亦為香港證券專業學會會員、美國金融管理學會之Master Financial Professional暨資深會員，以及美國電子商貿顧問學會之認可電子商貿顧問。此外，黃博士為開明投資有限公司之執行董事，並為亨亞有限公司、鈞濠集團有限公司、挑戰者集團控股有限公司、保興投資控股有限公司、包浩斯國際(控股)有限公司、黃金集團有限公司、奇峰國際木業有限公司、乾坤燭國際控股有限公司及英發國際有限公司之獨立非執行董事。黃博士亦曾出任鼎洋投資有限公司之獨立非執行董事。

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二零零七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。

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8。

業績及股息

本集團截至二零零七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23頁至第26頁之財務報告內。

董事不建議派發截至二零零七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27頁之綜合權益變動表。本公司及本集團儲備之其他詳情載於財務報告附註29。

可分配儲備

於二零零七年十二月三十一日，本公司概無可供分派之儲備。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派。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度已公佈之業績及資產與負債概要載於第100頁。該五年財務資料概要乃摘錄自過去五年之經審核財務報告及經適當重新分類。此概要並不屬於經審核財務報告之一部份。

股本

本公司於本年度股本之變動詳情載於財務報告附註29。

購股權

本公司於本年度購股權變動之詳情載於財務報告附註30。

董事會報告書

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)	— 於二零零七年二月十五日辭任
謝安建(主席)	— 於二零零七年四月二十日獲委任
江立哲	— 於二零零七年二月十五日辭任
江立師	
湛耀強	— 於二零零七年四月二十日辭任
陳志遠	— 於二零零七年二月十五日獲委任

獨立非執行董事

陳釗洪	
盧達成	— 於二零零七年五月九日辭任
羅妙嫦	— 於二零零七年二月十五日獲委任
黃潤權	— 於二零零七年四月二十日獲委任

根據本公司章程細則第81至84第1(G)條，江立師先生及陳釗洪先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格，願膺選連任。

董事及高級管理人員資料簡介

本公司董事及高級管理人員之資料載於第5頁至第6頁。

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免付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之合約權益

除於財務報告中附註34所披露者外，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其他重大合約擁有權益。

董事會報告書

董事及行政總裁於股份之權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁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」)之權益及淡倉如下：

本公司股份之好倉

董事姓名	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)	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：

- 上述1,457,225,836股股份公司權益包括1,053,850,042股股份乃透過Kong Fa Holding Limited (「Kong Fa」)持有及403,375,794股股份乃透過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。
- 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，於二零零七年十二月三十一日，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。

董事會報告書

董事及行政總裁購買股份或債券之權利

年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

於二零零七年十二月三十一日，於本公司股份及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分部之條文向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條之規定記錄於本公司須存置之登記冊中之股東如下：

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	403,375,794	15.75

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，就本公司所知，概無其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司股份及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分部之條文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34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。

董事會報告書

可換股證券、購股權、認股權證或類似權利

於二零零七年十二月三十一日，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利。本年度概無行使可換股證券、購股權、認股權證或類似權利。

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

於二零零七年十二月三十一日，本集團之總資產為132,824,000港元，其財政支持來自流動資產28,085,000港元、其他應付款項11,761,000港元、銀行貸款及其他借貸37,639,000港元、少數股東權益12,000港元及股東資本55,327,000港元。

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31。

僱員及僱傭政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團聘用4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項詳載於財務報告附註36。

優先購買權

本公司之章程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。

董事會報告書

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並已討論內部監控與財務報告事宜，包括與管理層審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

核數師

於截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度內，陳葉馮會計師事務所有限公司獲委任為本集團核數師，惟其已於二零零八年四月十四日辭任本集團核數師。信永中和(香港)會計師事務所有限公司已獲董事會委任為本集團之核數師，以填補臨時空缺。有關重新委任信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本集團核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

謝安建

香港，二零零八年四月二十九日

企業管治報告

董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)已於二零零五年一月一日開始之會計期間生效(惟有關內部監控之條文除外，該條文於二零零五年七月一日以後開始之會計期間生效)。

本公司之企業管治常規乃按照企業管治守則所載之原則及守則條文(「守則條文」)而訂立。於整個回顧年度內，本公司一直遵守守則條文，惟就守則條文A.4.1之偏離除外，見本報告相關段落之說明。

本公司定期檢討其企業管治常規，以確保該等常規一直符合企業管治守則之規定。

企業管治

根據守則條文A.4.1，非執行董事須有特定委任期限，且須膺選連任。然而，本公司現任獨立非執行董事均無特定委任期限，惟須根據本公司之組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。組織章程細則訂明當時董事人數三分之一，或倘人數並非三之倍數，則為最接近但不超過三分之一數目之董事應於每屆股東週年大會上輪值告退。因此，本公司認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治常規與守則在此方面相符。

董事會

責任

董事會負責領導及統管本公司並監察本集團業務、策略、決定及表現。董事會向高級管理人員轉授本集團日常管理以及經營之權力及責任。高級管理人員於訂立任何重大交易前，須先獲得董事會批准。

企業管治報告

倘及當有必要時，所有董事均可充分和準時查閱所有與本公司相關之資料及公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會議事程序及所有適用之規則及規例。

本公司已訂立程序讓董事在適當情況下就履行彼等之職責及責任尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

組成

董事會現時由三名執行董事及三名獨立非執行董事組成，彼等來自不同行業及專業領域。董事(包括獨立非執行董事)所具備廣泛而寶貴之業務及專業知識、經驗及獨立判斷力，有助董事會有效及高效地履行董事會職責。

本公司董事會現時由下列董事組成：

執行董事：

謝安建先生
江立師先生
陳志遠先生

獨立非執行董事：

陳釗洪先生(審核委員會主席及薪酬委員會成員)
羅妙嫦女士(審核委員會及薪酬委員會成員)
黃潤權博士(薪酬委員會主席及審核委員會成員)

各董事之履歷載於本年報「董事資料簡介」一節。

古宣輝先生、冼偉超先生及葉漫天先生已分別於二零零六年三月二十三日、二零零六年三月二十八日及二零零六年十月十七日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，陳釗洪先生及盧達成先生已於二零零六年六月九日獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。羅妙嫦女士及黃潤權博士亦分別於二零零七年二月十五日及二零零七年四月二十日獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。於二零零七年五月九日，盧達成先生已請辭本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。審核委員會現包括本公司三名獨立非執行董事，即陳釗洪先生、羅妙嫦女士及黃潤權博士。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性發出之週年確認書。根據上市規則所載有關獨立性之指引，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

企業管治報告

董事入職

每名新委任董事將於首次獲委任時獲得全面、正式及特為其而設之就任須知，以確保彼對本公司之業務及運作均有適當理解，以及全面認知其本身在上市規則及相關監管規定下之責任及義務。

當有必要時，本公司亦會安排向董事妥為提供持續簡報及專業發展。董事不斷獲得最新法律及監管發展，以及業務及市場機遇，有助履行彼等之責任。

董事會及董事委員會會議

會議舉行次數及董事出席情況

董事會常規會議須每年舉行最少四次，約每季舉行一次，以檢討及核准財務及營運表現，並考慮及審批本公司整體策略及政策。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事會共舉行十五次會議。

會議常規及守則

董事會常規會議通告最少於會議舉行前14天送達全體董事，而其他董事會會議一般於合理時間內發出通知。就委員會會議而言，通告將根據相關職權範圍列明之規定通知期內送達。

議程及董事會文件連同所有適當、完整及可靠之資料通常於各董事會會議前寄發予全體董事，以便董事獲悉本公司之最新發展及財務狀況，得以作出知情決定。所有董事均可於董事會常規會議之議程內加入任何事項。董事會及各董事於有必要時亦可各自獨立接觸高級管理人員。

企業管治報告

所有董事會會議之會議記錄均載有考慮事項及已作決定之詳情，並由會議秘書保存及公開以供董事查閱。截至二零零七年十二月三十一日止年度，各董事會成員於董事會及其他董事委員會會議之出席情況載於下表：

	會議之出席情況／舉行次數		
	董事會	審核委員會	股東週年大會／ 股東特別大會
執行董事			
謝安建	15/15	不適用	1/1
陳志遠	15/15	不適用	1/1
江立師先生	10/15	不適用	1/1
江立哲先生(於二零零七年二月十五日辭任)	0/15	不適用	0/1
江祿欽先生(於二零零七年二月十五日辭任)	0/15	不適用	0/1
獨立非執行董事			
陳釗洪先生	4/15	2/2	1/1
盧達成先生－於二零零七年五月九日辭任	0/15	0/2	0/1
羅妙嫦女士－於二零零七年二月十五日獲委任	2/15	1/2	0/1
黃潤權博士－於二零零七年四月二十日獲委任	4/15	2/2	1/1

董事委員會

董事會已成立兩個委員會，分別為審核委員會及薪酬委員會(薪酬委員會於二零零六年六月九日成立)，以監察本公司不同層面之事務。本公司所有董事委員會之成立均有書面界定之職權範圍。

各董事委員會大多數成員均為獨立非執行董事。董事委員會獲得充足資源以履行其職責，並在合理要求下，可於適當情況徵求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

薪酬委員會

薪酬委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為陳釗洪先生、羅妙嫦女士及黃潤權博士。黃潤權博士為薪酬委員會主席。

企業管治報告

薪酬委員會之主要目的包括就執行董事及高級管理人員之薪酬政策及架構以及薪酬待遇提供推薦意見及加以審批。薪酬委員會亦負責制訂一套透明程序，以制訂有關薪酬政策及架構，確保任何董事或其任何聯繫人士均不得參與訂定其本身之薪酬。該薪酬將按個人及本公司表現以及市場常規及情況而釐定。

審核委員會

根據企業管治守則之規定及上市規則第3.21條，本公司已成立審核委員會，包括本公司三名獨立非執行董事，分別為陳釗洪先生、羅妙嫦女士及黃潤權博士。陳釗洪先生為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- (a) 於財務報告及報告提交董事會前審閱有關資料，並審議合資格會計師、監察主任(如有)、內部核數師(如有)或外聘核數師提出之任何重大或特殊事項。
- (b) 參考核數師履行之工作、其酬金及管理條款，以檢討與外聘核數師之關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出推薦建議。
- (c) 檢討本公司財務報告制度、內部監控制度及風險管理制度以及有關程序是否足夠及有效。

審核委員會於截至二零零七年十二月三十一日止年度內共舉行了兩次會議，以審閱本公司之財務業績及報告。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為董事進行本公司證券交易之本公司操行守則。經對董事作出具體查詢後，董事確認彼等已於截至二零零七年十二月三十一日止整個年度內遵守守則。

企業管治報告

根據上市規則第13章作出持續披露之規定

- 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。本公司控股股東須訂立要求本公司控股股東履約表現之契諾，為本公司所獲取之銀行貸款提供擔保。

根據Ng Leung Ho先生(「Ng先生」)與工商國際於二零零七年二月十四日訂立之債務收購協議，原本抵押予工商國際以擔保一筆12,000,000港元定期貸款融資之596,052,085股每股面值0.10港元普通股股份已經由工商國際轉讓並抵押予Ng先生，以便本公司取得一筆其獲授予之貸款，以償還工商國際授予之一筆定期貸款融資。於二零零七年十二月三十一日，Kong Fa已抵押本公司596,052,085股每股面值0.10港元之普通股，以擔保約6,939,000港元之貸款。

- b) 根據上市規則第13.13條向實體之墊款：

- (i) 於二零零七年十二月三十一日，本集團持有本集團聯繫人士United Victoria之一名股東(「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，貸款及累計應收利息仍為未償還及逾期。本集團已於去年就累計應收利息作出約5,358,000港元之撥備。應收貸款餘額39,510,000港元佔本集團於二零零七年十二月三十一日之資產淨值71%。本集團正進行貸款及應收利息之強制還款，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) 於二零零七年十二月三十一日，本集團應收北京天恒結欠款項約78,679,000港元，相當於出售江盛註冊股本中90.1%權益之應收代價淨額。此筆應收代價為無抵押及免息，並已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內全數減值。

企業管治報告

有關財務報告之責任

董事確認彼等編製本集團財務報告之責任，並已採納香港公認會計原則及按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括香港會計準則及詮釋)之規定及香港公司條例之披露規定而編製。於二零零七年十二月三十一日，董事並無獲悉任何重大不明朗之事件或狀況，可引起對本公司是否有能力作持續經營實體之重大疑問。因此，各董事已按照持續經營基準編製本公司之財務報告。本公司獨立核數師之報告責任載於第20至22頁之核數師報告書。

核數師酬金

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，就核數服務向本公司外聘核數師支付之酬金為450,000港元。於回顧年度，本公司之外聘核數師並無向本公司提供非核數服務。

投資者關係及溝通

為促進本公司與投資者之良好關係，以及提高企業運作之透明度，董事會承諾透過向股東刊發通告、通函、中期及年度報告向彼等提供本公司清晰及最新之資料。

內部監控

董事會知悉其就確保本公司內部監控及檢討其有效性之全面職責，承諾貫徹執行有效及合理之內部監控制度，以保障股東權益及本集團資產。

管理層負責建立本集團內部監控框架，涵蓋所有重大監控，包括財務、經營及合規監控。內部監控框架亦識別及管理風險。

獨立核數師報告書



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

致江山控股有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
全體股東之獨立核數師報告

本核數師已審核載於第23至第99頁江山控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之財務報告，包括 貴公司於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報告須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例，編製及真實公平地呈列此等財務報告。此責任包括設計、實行及維持與編製及真實公平地呈列財務報告有關之內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)；選擇及採用適當之會計政策；以及按情況作出合理之會計估算。

核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師審核工作之結果，對該等財務報告作出意見，並根據香港公司條例第141條，僅向股東(作為法人)報告，除此以外本報告不作任何其他用途。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上責任。除保留意見之基準一段所述者外，本核數師概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守操守規則以及計劃並進行審核以合理地確定該等財務報告是否有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

核數師之責任(續)

審核涉及執行程序以獲取有關財務報告所載金額和披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實公平地呈列財務報告相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非對公司之內部監控之有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性，以及評價財務報告之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證充足且適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

保留意見之基準

範圍限制－因去年之審核範圍受限制而影響年初結餘

貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報告由另一家核數師行審核，其於日期為二零零七年九月十日之核數師報告書內就賬面值為零，經已扣除減值約83,517,000港元，並於過往年度計提撥備之應收交易款項之範圍限制持保留意見。

本核數師未能獲取充分可靠憑證以便本核數師評估截至二零零六年十二月三十一日止年度之相關應收交易款項所作減值虧損之準確性，以及於二零零六年十二月三十一日之應收交易款項是否公平地呈列。於二零零六年十二月三十一日就上述款項作出之任何必需調整將會對 貴集團於二零零七年一月一日之淨資產之年初結餘、 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損及財務報告之相關披露產生重大影響。

因審核範圍限制而引致之保留意見

本核數師認為，除為令本核數師能信納保留意見之基準一段所述事宜而作出可能確定為必要之調整(如有)對 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損之影響外，財務報告已根據香港財務報告準則真實公平地反映於二零零七年十二月三十一日 貴集團之狀況及 貴公司之事務，以及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已根據香港公司條例妥為編製。

獨立核數師報告書

香港公司條例第141(4)條及141(6)條項下事項之報告

僅就本核數師對上述範圍限制段落所述事宜之審核工作限制而言，本核數師未能取得進行核數工作所需之一切資料及解釋。

強調事項

儘管本核數師並無保留意見，本核數師務請股東垂注，財務報告附註2指出 貴集團於二零零七年十二月三十一日之銀行結餘為約953,000港元，且於截至二零零七年十二月三十一日止年度持續蒙受虧損約17,916,000港元。在達致本核數師之意見時，本核數師已考慮財務報告中有關就編製財務報告採用持續經營基準所作之適當披露。 貴公司之董事信納， 貴集團有能力於可見將來償還所有到期財務債項。財務報告按持續經營基準編製，其有效性視乎未來可得資金而定。財務報告並無包括或會因 貴集團未能取得該等未來資金作出之任何調整。本核數師認為，基本不明朗因素已在財務報告中作出充份披露，故本核數師並無就此持保留意見。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

葉汝澤

執業證書編號：P04798

香港

二零零八年四月二十九日

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		-	-
其他收入	9	1,744	40
僱員福利費用		(1,004)	(598)
其他經營開支		(6,159)	(3,917)
財務費用	10	(5,705)	(4,549)
應佔聯營公司業績	19	(303)	(3,640)
就可供出售投資已確認之減值虧損	20	(6,537)	-
除稅前虧損		(17,964)	(12,664)
所得稅抵免	11	48	-
年內虧損	12	(17,916)	(12,664)
應佔：			
本公司股權持有人		(17,915)	(12,663)
少數股東權益		(1)	(1)
		(17,916)	(12,664)
股息	15	-	-
每股虧損			
基本	16	(0.70)港仙	(0.49)港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
於聯營公司之權益	19	91,605	91,509
可供出售投資	20	—	6,537
		91,605	98,046
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	23	714	396
應收貸款及利息	21	39,510	39,510
應收交易款項	22	—	—
已抵押存款	24	42	40
銀行結餘及現金	25	953	34
		41,219	39,980
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	26	23,515	29,451
銀行及其他借貸—一年內到期	27	4,570	33,169
融資租約承擔	28	—	12
稅項負債		—	48
		28,085	62,680
流動資產(負債)淨額		13,134	(22,700)
總資產減流動負債		104,739	75,346
非流動負債			
其他應付款項—一年後到期	26	11,761	—
銀行及其他借貸—一年後到期	27	37,639	1,800
		49,400	1,800
資產淨值		55,339	73,546

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股本及儲備			
股本	29	256,116	256,116
儲備	29	(200,789)	(182,583)
本公司股權持有人應佔權益總額		55,327	73,533
少數股東權益		12	13
權益總額		55,339	73,546

載於第23頁至29頁之財務報告由董事會於二零零八年四月二十九日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

董事

董事

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	—	—
應收附屬公司之款項	18	95,687	95,690
		95,687	95,690
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	23	338	47
銀行結餘及現金	25	3	3
		341	50
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	26	8,986	19,716
應付附屬公司之款項	18	28,106	17,135
銀行及其他借貸—一年內到期	27	2,770	29,390
		39,862	66,241
流動負債淨額		(39,521)	(66,191)
總資產減流動負債		56,166	29,499
非流動負債			
其他應付款項—一年後到期	26	10,681	—
銀行及其他借貸—一年後到期	27	21,639	—
		32,500	—
資產淨值		23,666	29,499
股本及儲備			
股本	29	256,116	256,116
儲備	29	(232,450)	(226,617)
權益總額		23,666	29,499

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔							少數		
	股本	股份溢價賬	資本贖回儲備	一般儲備	特別儲備	匯兌儲備	累積虧損	總計	股東權益	總計
		(附註29 (a)(i))	(附註29 (a)(i))	(附註29 (a)(ii))	(附註29 (a)(iii))	(附註29 (a)(iv))				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	732	(533,006)	80,240	14	80,254
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(12,663)	(12,663)	(1)	(12,664)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	5,956	-	5,956	-	5,956
於二零零六年十二月三十一日										
及二零零七年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	6,688	(545,669)	73,533	13	73,546
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(17,915)	(17,915)	(1)	(17,916)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(291)	-	(291)	-	(291)
於二零零七年十二月三十一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	6,397	(563,584)	55,327	12	55,339

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(17,964)	(12,664)
經調整：		
財務費用	5,705	4,549
分佔聯營公司業績	303	3,640
銀行利息收入	—	(1)
債權人豁免之應付款項	(1,730)	—
就可供出售投資已確認之減值虧損	6,537	—
就其他應收款項已確認之減值虧損(回撥)	(14)	179
營運資金變動前之經營現金流	(7,163)	(4,297)
應收賬款及其他應收款項增加	(304)	(144)
應收交易款項減少	—	2,771
應付賬款及其他應付款項(減少)增加	(223)	899
經營業務所用現金淨額	(7,690)	(771)
投資活動		
聯營公司還款	—	11
已收銀行利息	—	1
投資活動所得現金淨額	—	12
融資活動		
新增銀行及其他借貸	16,000	3,935
償還銀行及其他借貸	(6,489)	(1,170)
償還融資租約承擔	(12)	(7)
已付利息	(762)	(2,051)
融資活動所得現金淨額	8,737	707
現金及現金等值項目淨增加(減少)	1,047	(52)
於一月一日之現金及現金等值項目	34	82
匯率變動之影響	(128)	4
於十二月三十一日之現金及現金等值項目， 乃銀行結餘及現金	953	34

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

江山控股有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。應本公司要求，本公司股份於二零零四年六月十七日起暫停在聯交所買賣。本公司註冊辦事處之地址及主要營業地點於本年報「公司資料」一節披露。

綜合財務報告以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)之主要業務載於附註18。

2. 財務報告之編製基準

鑑於本集團於二零零七年十二月三十一日之銀行結存約為953,000港元及截至二零零七年十二月三十一日止持續錄得虧損約17,916,000港元，本公司董事於編製財務報告時經已對本集團之未來流動資金作出審慎考慮。經考慮包括(但不限於)下列各項安排後，董事信納本集團可於來年維持其流動資金：

- (a) 本集團控股公司及其他投資者同意向本集團提供充足財政支持，使本集團可悉數償還其於可見將來到期之所有財務債項；
- (b) 本集團現有債權人金利豐財務有限公司已承諾於二零零七年十二月三十一日至二零零九年四月二十九日期間不會要求償還約14,700,000港元之有抵押其他借貸連同應付利息約10,379,000港元合共約25,079,000港元；
- (c) 本集團現有債權人Ng Leung Ho先生已承諾於二零零七年十二月三十一日至二零零九年四月二十九日期間不會要求償還約22,939,000港元之無抵押其他借貸連同應付利息約1,382,000港元合共約24,321,000港元；及
- (d) 本公司與一名配售代理(「配售代理」)訂立配售協議，以發行約125,000,000港元之可換股票據。發行該等可換股票據須待本公司成功恢復股份買賣後，方可作實。該等可換股票據由配售代理悉數包銷。

鑑於控股公司之持續支持，且其他投資者及其他債權人將不會退出，董事認為本集團有充裕營運資金撥作其於可見將來經營業務之資金。因此，董事信納按持續經營基準編製該等財務報告實屬恰當。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效之新訂準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則(「香港會計準則」) 第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋(「詮釋」)第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟下 之財務報告」應用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須對過往期間作出調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報告 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報告 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—定額利益資產之限額、 最低資本規定及相互之間之關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預計，應用此等準則、修訂本或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

財務報告乃按歷史成本法編製，惟誠如下文所載會計政策所說明，若干金融工具則按公平值計量。財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。財務報告包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報告綜合本公司及本公司控制之實體(即其附屬公司)之財務報告。當本公司有權監管該實體之財務及營運政策，並可從其業務中得益，則視為擁有控制權。

綜合損益表所包含年內收購或出售之附屬公司之業績，乃分別自收購生效日期起或截至出售生效日期止(倘適用)。

如有需要，附屬公司之財務報告會作出調整，以達到本集團所有成員應用相同會計政策。

所有集團內公司間之交易、結餘及收支已於綜合賬目時對銷。

於綜合附屬公司淨資產之少數股東權益，乃與本集團於其中之權益分開呈列。於該等淨資產之少數股東權益包括於原來業務合併日期該等權益之金額及自合併日期以來少數股東應佔權益之變動。適用於少數股東及超出少數股東於附屬公司之權益之虧損乃與本集團之權益對銷，惟倘少數股東具有約束力責任及能夠作出額外投資以彌補虧損則除外。

於本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損列賬(見下文所述有關減值虧損之會計政策)。

業務合併

收購業務時採用購買會計法處理入賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生及承擔之負債，以及本集團為控制被收購公司而已發行股本工具之公平值，另加業務合併直接應佔之任何成本計量。被收購公司根據香港財務報告準則第3號「業務合併」符合確認條件之可識別資產、負債及或然負債，均以收購日之公平值確認。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

收購所產生之商譽確認為資產，初步以成本計量，即業務合併之成本高於本集團應佔已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之金額。倘重估後，本集團應佔被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值高於業務合併成本，則多出之金額即時於損益確認。

少數股東於被收購公司之權益初步按少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計量。

於聯營公司之投資

聯營公司乃指投資者能夠對其發揮重大影響力之公司，附屬公司或合營公司除外。

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法在該等綜合財務報告內綜合入賬。根據權益法，於聯營公司之權益按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團在收購後應佔聯營公司資產淨值(減任何可識別減值虧損)之變更作出調整。當本集團應佔某聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之一部份)，則本集團不再繼續確認其應佔之其他虧損。作出額外應佔之虧損及確認之負債僅以本集團已產生法定或推定責任或已代表該聯營公司作出付款者為限被確認。

收購成本超出本集團於收購日期應佔聯營公司已確認之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何數額確認為商譽。商譽列入投資之賬面值內，並作為部份投資進行減值評估。

就減值測試而言，收購產生之商譽分配至預期將自收購協同效益獲益之各有關現金產生單位或一組現金產生單位。經分配商譽之現金產生單位每年及於有跡象顯示單位可能出現減值時進行測試。於自收購產生商譽之財政年度，經分配商譽之現金產生單位於財政年度結束時進行減值測試。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則分配減值虧損，先調低分配至該單位之任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽任何減值虧損直接於損益表確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

其後出售相關現金產生單位時，撥充資本之商譽應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，損益則以本集團於有關聯營公司之權益為限對銷。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

收入

收入乃按已收或應收交易款項之公平值計算，相當於在正常業務過程中就所銷售貨品及所提供服務經扣除折扣及銷售相關稅項後之應收金額。

在下列情況下，來自日常業務過程中銷售物業之收入(包括於二零零五年一月一日或之後訂立有關發展物業之預售合約之收入)獲確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 並無保留一般與該物業所有權有關之持續管理權或實際控制權；
- 收入之金額可以可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生之成本可以可靠計量。

來自於二零零五年一月一日或之前訂立之銷售發展物業預售合約之收入，乃於簽訂具約束力之銷售合約至物業落成之期間，按迄今為止所產生之發展成本佔估計發展成本總額之比例確認入賬。

金融資產之利息收入按時間基準，根據未償還本金額及適用實際利率計算，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產之賬面淨值。

租賃

當租賃條款將所涉及所有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租賃乃分類為融資租約。所有其他租賃均分類為經營租約。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

按融資租約持有之資產按租賃開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債於資產負債表列作融資租約承擔。租賃付款按比例於融資費用及減少租約承擔之間作出分配，從而使該等負債之應付餘額之息率固定。融資費用直接於損益中扣除。

根據經營租約之應付租金乃按相關租約年期以直線法於損益扣除。因訂立一項經營租約作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法按租約年期確認作租金支出減少。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為各自之功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公平值以外幣列值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間內於損益中確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報告中確認為股本權益。以公平值列值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯兌差額於年內列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於股本權益內確認。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

外幣(續)

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而其他收入及支出乃按年內之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作股本之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益內確認。

借貸成本

所有貸款成本於發生年度於綜合損益表中確認為財務費用。

退休福利成本

強制性公積金計劃及由新加坡及馬來西亞當地政府所營辦之強制性中央退休金計劃之付款於僱員提供服務使其有權獲得供款時列作開支扣除。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中所報溢利不同，此乃由前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債採用於結算日之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報告資產及負債賬面及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額而確認稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按很可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽或業務合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資產生應課稅臨時差額時確認，惟本集團可控制撥回有關臨時差額，而臨時差額於可見將來不會撥回時，則作別論。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現年度之稅率計算。遞延稅項從綜合損益表扣除或計入綜合損益表，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或直接計入權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

減值虧損

本集團於每個結算日檢討其有形資產之賬面值是否有任何跡象顯示已經減值。倘資產之可收回價值被估計低於賬面值，則該賬面值被減低至可收回價值，並即時將減值虧損確認為支出項目。

倘之前所確認之減值虧損可撥回，則資產之賬面值提升至重新評估之可收回價值，惟重新釐定之賬面值不可高於假設以往年度沒有發生減值虧損前之賬面值，減值虧損之回撥即時被確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本，於初步確認時加入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產主要包括貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有金融資產之日常買賣於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時限內交付資產之金融資產買賣。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利率收入之方法。實際利率法乃按金融資產之預計年期或適用之較短期間內準確折讓之估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部份已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價及折讓)之利率。

收入乃按實際利率法確認為債務工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，且並無活躍市場報價。於初步確認後之各結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收交易款項、應收貸款及利息、應收附屬公司之款項、已抵押存款及銀行結餘)乃採用實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，不論是否劃分為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期之投資。本集團指定非上市股本投資為可供出售金融資產，並按成本減於結算日之任何已識別減值虧損計量。

於初步確認後之各結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於權益中確認，直至該金融資產被出售或確定出現減值為止，屆時過往於權益確認之累計收益或虧損會自權益剔除，並於損益確認。(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)

在活躍市場並無市場報價及無法可靠地計量公平值之可供出售股本投資，於初步確認後按成本扣除各結算日之任何已識別減值虧損計量。(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產之減值虧損

金融資產會於每個結算日評定是否有減值跡象。於有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，便對金融資產作出減值。

對於可供出售股本投資，該項投資之公平值大幅或長時間下跌至低於其成本，視為減值之客觀證據。

對於所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

對於若干類別之金融資產(例如應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息以及應收交易款項)，評定為不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款組合之客觀證據，可包括本集團過往收款記錄。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益確認減值虧損，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場利率折現估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值扣減，惟應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息、應收交易款項及應收附屬公司之款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益確認。當應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息、應收交易款項及應收附屬公司之款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。如其後收回之前已撇銷之款項，則會計入損益。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產之減值虧損(續)

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於隨後期間於損益撥回。於減值虧損後錄得之任何公平值增加直接於權益確認。就可供出售債務投資而言，倘若該投資公平值之增加可客觀地與減值虧損確認後發生之事項聯繫，則減值虧損於隨後撥回。

金融負債及股本

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之經攤銷成本以及分配相關期間之利率開支之方法。實際利率是在金融負債之預計年期或適用之較短期間內，將其未來現金收入貼現所使用之利率。

利息開支乃按實際利率法確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付附屬公司之款項、融資租約承擔以及銀行及其他借貸，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

股本投資

本公司發行之股本投資乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以記錄。

財務擔保合約

財務擔保合約為當特定債務人未能根據債務工具內原有或經修改之條款於到期日償還債務，以致發行人須給予特定款項以償還另一方之損失。由本集團發行而並無指定為按公平值計入損益之財務擔保合約，初步按公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於首次確認後，本集團之財務擔保合約按以下兩者中之較高者計量：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之數額；及(ii)根據香港會計準則第18號「收入」，首次確認數額減(如適用)已確認之累計攤銷。

取消確認

當收取資產現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已將金融資產之所有權之絕大部份風險及回報轉讓，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收取交易款項及直接於權益確認之累計收益或虧損總和間之差額於損益確認。倘本集團保留所轉讓資產所有權之幾乎所有風險及回報，本集團則繼續確認金融資產，並就已收取所得款項確認抵押借貸。

當有關合約中訂明之責任已解除、註銷或屆滿時，則金融負債將被取消確認。取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付交易款項間之差額於損益確認。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

撥備

當本集團因過往事件而擁有現有責任，且可能需要履行有關責任時，則會確認撥備。撥備乃按董事對於結算日就履行責任所需開支所作之最佳估計計量，倘屬影響重大者，則貼現至現值。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素之重要來源

於應用本集團之會計政策時(誠如附註3所述)，本公司之董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際業績可能與該等估計有異。

估計及相關假計乃以持續基準被審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則會於目前及未來期間確認。

估計不明朗因素之重要來源

聯營公司產生之商譽之估計減值

決定商譽是否出現減值需要估計預期將會產生之未來現金流量及可計算現值之聯營公司預期股息率。倘實際未來現金流量較預期少，則可能產生重大減值虧損。於二零零七年十二月三十一日，概無必要確認商譽減值虧損。詳情載於附註19(b)。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素之重要來源(續)

估計不明朗因素之重要來源(續)

應收交易款項以及應收貸款及利息之估計減值虧損

本集團之應收賬款及其他應收款項、應收交易款項以及應收貸款及利息之減值虧損政策乃基於對賬目之可收回性及賬齡分析之評估及管理層之判斷。評估該等應收款項之最終實現需要作出一定程度之判斷，包括各債務人當時之信用及過往收賬記錄。如本集團債務人之財政狀況轉壞，以至影響其付款能力，則可能會作出額外之撥備。

6. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。於過往年度，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本結構包括債務(其包括於附註27披露之銀行及其他借貸)、現金及現金等值項目及本公司股權持有人應佔權益(其包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

本公司董事按年度基準審閱資本結構。作為此審閱之一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團將根據董事之意見透過支付股息、發行可換股債券、發行新股及購回股份以及新增債務或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具

7a) 金融工具之分類

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項		
– 應收賬款及其他應收款項	374	347
– 應收貸款及利息	39,510	39,510
– 應收交易款項	–	–
– 已抵押存款	42	40
– 銀行結餘	950	31
	40,876	39,928
可供出售投資	–	6,537
	40,876	46,465
金融負債		
其他金融負債		
– 應付賬款及其他應付款項	13,194	17,286
– 銀行及其他借貸 – 一年內到期	4,570	33,169
– 融資租約承擔	–	12
– 其他應付款項 – 一年後到期	11,761	–
– 銀行及其他借貸 – 一年後到期	37,639	1,800
	67,164	52,267

7b) 財務管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收貸款及利息、應收交易款項、應收(應付)附屬公司之款項、已抵押存款、銀行結餘、應付賬款及其他應付款項、融資租約承擔以及銀行及其他借款。金融工具詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策於下文披露。管理層管理及監察該等風險以確保及時和有效實施適當之措施。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

7b) 財務管理目標及政策(續)

市場風險

i) 貨幣風險

本集團若干銀行結餘、於聯營公司之投資、應收貸款及利息、銀行借貸及應付款項均以外幣列值。本集團暫無採取外幣對沖政策，惟管理層會監察外匯風險，並適時對沖重大外幣風險。

ii) 利率風險

本集團就定息借貸而面對公平值利率風險(借貸詳情見附註27)。

信貸風險

於二零零七年十二月三十一日，因對手方未能履行責任而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因綜合資產負債表所載列相關已確認金融資產之賬面值而產生。

為將信貸風險減至最低，本集團之管理層已委派一支團隊，負責釐定信貸額、審批信貸及其他監察程序，確保跟進收回逾期債項之情況。此外，本集團會於各結算日檢討各個別應收餘款之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減低。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團會監督及維持現金及現金等值項目處於管理層認為充足之水平，以撥付本集團之營運及減低現金流量波動之影響。管理層會管理動用銀行及其他借貸之情況，並確保遵守相關貸款契諾。另如附註2所述，本公司與配售代理訂立配售協議，以發行可換股票據；並與本公司若干債權人達成協議，待本公司備有充裕財力償還到期應付貸款時，彼等方會要求本公司還款。上述種種措施令本集團可緩解其流動資金風險。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

7b) 財務管理目標及政策(續)

到期日分析

於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，本集團擁有合約到期日之金融負債概要如下：

於二零零七年十二月三十一日

	加權 實際利率	按要求/ 一年內 千港元	一至兩年內 千港元	總合約未貼現 現金流 千港元
應付賬款及其他應付款項		13,194	11,761	24,955
銀行及其他借貸	7.75%	4,576	39,302	43,878
		75,770	51,663	68,883

於二零零六年十二月三十一日

	加權 實際利率	按要求/ 一年內 千港元	一至兩年內 千港元	總合約未貼現 現金流 千港元
應付賬款及其他應付款項		17,286	-	17,286
融資租約承擔	8%	16	-	16
銀行及其他借貸	10.03%	38,012	1,836	39,848
		55,314	1,836	57,150

7c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣之金融資產及金融負債(不包括衍生工具)，乃分別參考所報市場買盤價及賣盤價釐定公平值；
- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據公認定價模式，按照折讓現金流量分析及使用當前可觀察之市場交易價格釐定；及

由於金融資產及金融負債為即時或將於短期內到期，因此，本集團資產負債表內所報告之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 分類申報

分類資料乃就本集團之業務及地域分類呈列。業務分類資料乃選定為主要申報分類形式，因該分類資料與本集團之內部財務申報更為相關。

業務分類

本集團目前從事物業投資及發展以及提供金融服務之業務。該等分類乃本集團申報其主要分類資料之基準。

截至十二月三十一日止年度

	物業投資及發展		金融服務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入	-	-	-	-	-	-
分類業績	(679)	(825)	-	-	(679)	(825)
銀行利息收入					-	1
未分配公司經營收入					1,744	39
未分配公司經營開支					(13,021)	(3,690)
財務費用					(5,705)	(4,549)
應佔聯營公司業績	(303)	(3,640)	-	-	(303)	(3,640)
除稅前虧損					(17,964)	(12,664)
所得稅抵免					48	-
年內虧損					(17,916)	(12,664)

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 分類申報(續)

業務分類(續)

	物業投資及發展		金融服務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債						
分類資產	438	6,600	39,512	39,512	39,950	46,112
於聯營公司之權益	91,605	91,509	-	-	91,605	91,509
	92,043	98,109	39,512	39,512	131,555	137,621
未分配公司資產					1,269	405
總資產					132,824	138,026
分類負債	11,287	10,243	-	19	11,287	10,262
未分配公司負債					66,198	54,218
總負債					77,485	64,480
其他資料						
債權人豁免之應付款項	(1,730)	-	-	-	(1,730)	-
就可供出售投資已確認之減值虧損	6,537	-	-	-	6,537	-
就其他應收款項已確認之減值虧損(回撥)	(14)	179	-	-	(14)	179

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 分類申報(續)

地域分類

在呈列地域分類基準之資料時，分類收入乃基於客戶之地域地區而歸類。分類資產及資本開支乃基於資產之地域地區而歸類。

	香港		馬來西亞		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入	-	-	-	-	-	-
分類資產	25,540	32,447	127,284	105,579	132,824	138,026
年內產生之資本開支	-	-	-	-	-	-

9. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行利息收入	-	1
債權人豁免之應付款項	1,730	-
就其他應收款項已確認之減值回撥	14	-
雜項	-	39
	1,744	40

10. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息		
— 須於五年內全數償還之銀行及其他借貸	5,701	4,548
— 融資租約	4	1
	5,705	4,549

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 所得稅抵免

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
金額指：		
香港利得稅		
— 以往年度超額撥備	48	—

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，本集團在香港未產生任何預計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，海外附屬公司在其司法權區內未產生預計應課稅溢利，故並無就海外稅款計提撥備。

年內稅項抵免與綜合損益表內之除稅前虧損對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前虧損	(17,964)	(12,664)
按國內所得稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算之稅項	(3,144)	(2,216)
毋須課稅收入之稅務影響	(305)	(1)
不可扣稅費用之稅務影響	3,396	2,222
因聯營公司產生之稅務影響	(53)	(637)
未確認稅項虧損之稅務影響	—	714
於其他司法權區經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	106	(82)
以往年度超額撥備	48	—
所得稅抵免	48	—

於結算日，本集團並無就累計未動用稅項虧損約140,000,000港元(二零零六年：140,000,000港元)確認遞延稅項資產，原因為有關稅務司法權區及實體不會產生可動用是項虧損抵銷之日後應課稅溢利。稅項虧損或會無限期結轉。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

12. 年內虧損

年內虧損已扣除(計入)下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
退休福利計劃之供款(包括董事酬金)	—	11
核數師酬金	661	380
就其他應收款項已確認之減值虧損(回撥)	(14)	179
相關物業之經營租約租金	234	223

13. 董事酬金

根據香港公司條例第161條，董事酬金披露如下：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事：				
江立師	—	—	—	—
江立哲(附註1)	—	—	—	—
江祿欽(附註1)	—	—	—	—
湛耀強(附註3)	36	—	—	36
謝安建(附註4)	—	—	—	—
陳志遠(附註2)	440	—	—	440
獨立非執行董事：				
羅妙嫦(附註2)	55	—	—	55
黃潤權(附註4)	45	—	—	45
陳釗洪(附註10)	100	—	—	100
盧達成(附註5)	28	—	—	28
	704	—	—	704

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事：				
江立師	-	-	-	-
江立哲(附註1)	-	-	-	-
江祿欽(附註1)	-	-	-	-
湛耀強(附註6)	70	-	-	70
獨立非執行董事：				
古宣輝(附註8)	15	-	-	15
葉漫天(附註7)	100	-	-	100
冼偉超(附註9)	30	-	-	30
陳釗洪(附註10)	58	-	-	58
盧達成(附註5)	49	-	-	49
	322	-	-	322

附註：

1. 於二零零七年二月十五日辭任
2. 於二零零七年二月十五日獲委任
3. 於二零零七年四月二十日辭任
4. 於二零零七年四月二十日獲委任
5. 於二零零六年六月九日獲委任並於二零零七年五月九日辭任
6. 於二零零六年六月二十日獲委任並於二零零七年四月二十日辭任
7. 於二零零六年十月十七日辭任
8. 於二零零六年二月二十三日辭任
9. 於二零零六年三月二十四日辭任
10. 於二零零六年六月九日獲委任

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，本集團概無向本公任何董事支付酬金，作為於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內加盟本集團或加盟本集團後之獎金，或作為離職補償。

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度內，概無董事放棄任何酬金；本集團於該兩個年度亦無向任何董事支付或應付酬金，作為加盟本集團後之獎勵金，或作為離職補償。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

14. 僱員薪酬

於本年度，五名最高薪酬人士包括本公司四名董事(二零零六年：四名董事)，彼等之薪酬詳情載於附註13。餘下一名人士(二零零六年：一名)於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之薪酬披露如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金、津貼及實物利益	300	265
退休福利計劃供款	—	11
	300	276

該名人士之薪酬(二零零六年：一名)屬以下範圍：

	二零零七年 人數	二零零六年 人數
0至1,000,000港元	1	1

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士(包括董事及其他僱員)支付酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後之獎金，或作為離職補償。

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，概無董事放棄其酬金。

15. 股息

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度並無派發或建議派發股息，而自結算日起亦無建議派發股息。

16. 每股虧損

本年度之每股基本虧損乃按年內本公司股權持有人應佔虧損17,915,000港元(二零零六年：12,663,000港元)及2,561,167,000股(二零零六年：2,561,167,000股)已發行普通股之加權平均股數計算。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，並無存在任何攤薄事件，故並未呈列每股攤薄虧損。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，成本值	5,000	5,000
減：減值虧損	(5,000)	(5,000)
	—	—

(a) 就於附屬公司之投資已確認之減值虧損

該筆5,000,000港元(二零零六年：5,000,000港元)款項指於一家附屬公司和山證券有限公司(「和山」)之投資成本。和山之主要資產為投資於從事證券經紀及投資業務(於二零零四年已呈報為已終止業務)之聯營公司高富民證券有限公司(「高富民證券」)，及一家自二零零一年被和山收購起持續虧損並於二零零七年暫停營業之附屬公司Dual Aim Sdn. Bhd.。經考慮和山及其投資之經營表現欠佳後，董事認為，和山對本公司並無任何價值，於和山之投資賬面值已悉數撇銷至零。

(b) 下表僅列載董事認為對本集團之業績、資產及負債有重大影響之附屬公司之詳情。除非另有訂明，所持股份類別乃普通股。

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳足 股本之詳情	佔已發行及繳足股款面值之比例			主要業務
			本集團 之實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
百利餅乾有限公司	香港	15,120股每股 面值100港元	94.45%	—	94.45%	暫無業務
博越投資有限公司(「博越」)	香港	2股每股面值1港元	100%	—	100%	投資控股
Bestwick Limited	香港	2股每股面值1港元	100%	100%	—	投資控股
Dual Aim Management Sdn. Bhd	馬來西亞	3股每股面值1馬元	100%	—	100%	提供管理服務

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 於附屬公司之權益(續)

(b) (續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳足 股本之詳情	佔已發行及繳足股款面值之比例			主要業務
			本集團 之實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
Dual Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股每股面值1馬元	100%	-	100%	物業發展
Healthy Profit Enterprises Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100%	-	100%	投資控股
華僑建業有限公司(「華僑」)	香港	650,000股每股面值1港元	100%	-	100%	投資控股
Jiang Sun Group Pte. Limited	新加坡	2股每股面值1坡元	100%	-	100%	暫無業務
江山(中國)投資有限公司	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
江山工業有限公司	香港	2股每股面值1港元	100%	-	100%	暫無業務
江山資源有限公司(「江山資源」)	香港	2股每股面值1港元	100%	-	100%	暫無業務
江山科技有限公司	香港	2股每股面值1港元	100%	-	100%	投資控股
霸寶香港有限公司(「霸寶香港」)	香港	2股每股面值1港元	100%	100%	-	投資控股
霸寶投資有限公司	香港	2股每股面值1美元	100%	100%	-	暫無業務

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 於附屬公司之權益(續)

(b) (續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳足 股本之詳情	佔已發行及繳足股款面值之比例			主要業務
			本集團 之實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
和山	香港	5,000,000股每股 面值1港元	100%	100%	-	投資控股
Star Wave Investments Limited	香港	1股每股面值1港元	100%	100%	-	暫無業務
思宏智能科技有限公司	香港	2股每股面值1港元	54%	-	54%	投資控股
思宏(控股)有限公司 (「思宏控股」)	英屬處女群島	1,111股每股面值1美元	54%	-	54%	投資控股
思宏科技有限公司(「思宏科技」)	香港	2股每股面值1港元	54%	-	54%	暫無業務
永中信投資有限公司	香港	2股每股面值1港元	100%	100%	-	暫無業務

附屬公司概無發行任何債務證券於年底或年內任何時間依然存續。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

18. 應收(應付)附屬公司之款項

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收附屬公司之款項	618,184	618,187
減：減值虧損	(522,497)	(522,497)
	95,687	95,690
應付附屬公司之款項	(28,106)	(17,135)

- (a) 應收(應付)附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應收附屬公司之款項毋須於結算日起計一年內償還，原因為本公司已作出承諾，通過行使其權利要求附屬公司向彼等之債權人償還所有結欠之款項，向附屬公司提供持續財政支持。

鑑於未能確定尚未償還餘額能否收回，附屬公司持續虧損及經營表現欠佳，而附屬公司並無財政能力向本公司還款，董事決議就應收附屬公司之款項作出減值虧損實屬恰當。於二零零七年十二月三十一日考慮該等附屬公司之盈利能力、財務狀況、現金流量及未來前景，以及若干主要假設後，已就應收附屬公司之款項確認累計減值虧損約522,497,000港元(二零零六年：522,497,000港元)。進一步詳情載於附註18(b)(i)及(ii)。

- (b) 就應收附屬公司之款項已確認之減值虧損之變動分析如下：

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	522,497	518,788
年內確認之減值虧損	-	3,709
於十二月三十一日	522,497	522,497

於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，按業務分類就應收附屬公司之款項已確認之累積減值虧損如下：

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

18. 應收(應付)附屬公司之款項(續)

(b) (續)
本公司

	持續經營業務			已終止經營業務				總計	
	物業投資		小計	證券經紀 及投資	買賣電腦 產品及 辦公室設備		資訊科技		小計
	及發展	金融服務			千港元	千港元			
二零零七年及 二零零六年	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	307,345	203,564	510,909	2,385	7,473	1,730	11,588	522,497	

(i) 就應收從事物業投資及發展業務以及金融服務業務之附屬公司欠款已確認之減值虧損：

由於競爭激烈，故從事物業投資及發展業務以及金融服務業務之附屬公司之經營表現欠佳。董事認為，儘管附屬公司繼續營業，惟由於附屬公司陷於財政困難及持續虧損，故未能確定附屬公司能否於可見將來產生充足之現金流。董事決議就應收附屬公司之款項作出減值虧損實屬恰當。於二零零七年十二月三十一日，就應收從事物業投資及發展業務以及金融服務業務之附屬公司之款項作出之累計減值虧損分別為約307,345,000港元(二零零六年：307,345,000港元)及203,564,000港元(二零零六年：203,564,000港元)。董事認為，累計減值虧損充足，故本年度並無作出其他減值虧損。

(ii) 就應收於二零零三年及二零零四年已終止營業之附屬公司欠款已確認之減值虧損：

買賣電腦產品及辦公室設備業務以及資訊科技業務已於二零零三年終止，而證券經紀及投資業務已於二零零四年終止。因此，於從事此等業務之附屬公司終止業務時，該等附屬公司亦已停業。鑑於未能確定應收該等已停業附屬公司之款項能否收回，而該等附屬公司已不再產生充足之現金流，以於可見將來向本公司還款，故董事就以往年度應收附屬公司之款項合共約11,588,000港元作出悉數減值。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於未上市聯營公司之投資成本	93,468	93,468
應佔收購後業績，扣除已收股息	(2,262)	(1,959)
匯兌調整	399	—
	91,605	91,509

於聯營公司之投資成本包括往年收購聯營公司產生之商譽約14,568,000港元(二零零六年：14,568,000港元)。

(a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團持有下列聯營公司之權益：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 經營地點	所持股份類別	佔已發行及繳足股本面值之比例			主要業務
				本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
United Victoria Sdn. Bhd. (「United Victoria」)*	註冊成立	馬來西亞	普通股	50%	—	50%	投資控股
Aset Nusantara Development Sdn. Bhd. (「Aset Nusantara」)*	註冊成立	馬來西亞	普通股	21%	—	42%	物業發展

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益(續)

(b) 收購United Victoria所產生之商譽

商譽因收購持有Aset Nusantara 42%股本權益之United Victoria而產生。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，United Victoria根據(i)Aset Nusantara出售主要資產(即一項土地使用權)之意向；及(ii)其對日後股息率達5%之期望而編製現金流量預測(「預測」)。出售土地使用權所得款項乃根據馬來西亞獨立估值師及註冊估值師Raja Hamzah & Associates所作之估值計算所得，而有關估值乃參考近期同類物業之市場價格而釐定。預測已獲United Victoria及Aset Nusantara之管理層批准。

本公司董事認為，根據預測，商譽之可收回金額超過其於綜合資產負債表之賬面值，因此認為毋須確認商譽減值虧損。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益(續)

(c) 有關本集團之聯營公司之未經審核財務資料概要如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總資產	887,166	826,364
總負債	(404,625)	(357,240)
淨資產	482,541	469,124
本集團應佔聯營公司之淨資產	77,037	76,941
收入	889	—
年內虧損	(1,441)	(14,326)
年內本集團應佔聯營公司之業績	(303)	(3,640)

(d) 於二零零六年十二月三十一日，Aset Nusantara陷入財政困難，故未能償還若干銀行借貸。於二零零七年十二月三十一日，Aset Nusantara就重新安排其債務之償還期限與銀行進行磋商。

於二零零七年十二月三十一日，Aset Nusantara之尚未了結訴訟如下：

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益(續)

(d) (續)

(i) *Aset Nusantara*之服務供應商

於二零零六年九月二十日，*Aset Nusantara*之債權人(於二零零四年向*Aset Nusantara*提供專業服務)向*Aset Nusantara*提出訴訟，要求即時結清尚未償還服務費約40,000港元連同利息及堂費約1,000港元。

於二零零七年一月十二日，債權人接獲未能令*Aset Nusantara*清盤之裁決。於二零零七年九月三日，服務供應商與*Aset Nusantara*達成協議，據此，*Aset Nusantara*同意向債權人以六個月分期支付總額約42,000港元，包括尚未償還服務費約40,000港元、利息約1,000港元及訴訟費約1,000港元。於二零零七年十二月三十一日，*Aset Nusantara*已悉數結清裁決款項，並已撤銷及終止法院之所有訴訟程序，本案已於截至二零零七年十二月三十一日止年度終結。

(ii) *Aset Nusantara*之材料供應商

於二零零六年，*Aset Nusantara*未能償還結欠*Aset Nusantara*一名材料供應商之供應材料費用約150,000港元。於二零零六年二月八日，該材料供應商對*Aset Nusantara*提出訴訟，要求即時結清約150,000港元連同堂費約2,000港元。截至二零零六年十二月三十一日止，*Aset Nusantara*已向該材料供應商償還約102,000港元。

於二零零七年九月，該材料供應商與*Aset Nusantara*達成協議，據此，*Aset Nusantara*同意自二零零七年九月起向材料供應商以五個月分期支付尚未償還款項餘額約50,000港元。於二零零七年十二月三十一日，*Aset Nusantara*於截至二零零七年十二月三十一日止年度已向材料供應商悉數結清未償還餘額。法律訴訟程序已被撤銷及終止。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益(續)

(d) (續)

(iii) *Aset Nusantara*之客戶

根據Aset Nusantara與其客戶簽署之若干買賣協議，Aset Nusantara須於買賣協議訂立日期起計36個曆月內向其客戶轉交有關物業。Aset Nusantara未能按時轉交有關物業，故其須以每年有關價格之10%之基準按日向其客戶支付賠償金，直至向客戶交付有關物業為止。儘管Aset Nusantara已於二零零六年十月向該等客戶交付有關物業，惟客戶已就下列各項向Aset Nusantara提出數項訴訟：

- i) 追討截至二零零六年十二月三十一日止年度之總賠償金約42,000港元及其他費用約2,000港元；及
- ii) 追討二零零六年十二月三十一日後之其他賠償金約100,000港元及其他費用約2,000港元。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，客戶及Aset Nusantara就付款安排達成共識。Aset Nusantara已根據付款安排向客戶支付賠償金約116,000港元及其他費用約2,000港元。賠償金約26,000港元及其他成本約2,000港元已於截至二零零七年十二月止年度悉數償還。

此外，截至二零零六年十二月三十一日止年度，Aset Nusantara之若干客戶(彼等就向Aset Nusantara收購物業而向Aset Nusantara支付訂金，而Aset Nusantara尚未向該等客戶轉交物業)向Aset Nusantara提出數項訴訟，要求退還總訂金約304,000港元及賠償金約329,000港元。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，Aset Nusantara根據付款安排向客戶償還約304,000港元及支付賠償金約329,000港元。法律訴訟程序已於二零零七年十二月三十一日被撤銷及終止。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益(續)

(d) (續)

(iii) Aset Nusantara之客戶(續)

董事認為，Aset Nusantara可繼續持續經營，並有能力應付所有到期財務債項。經參考Aset Nusantara所持資產之可收回款項後，董事認為，Aset Nusantara將備有充裕現金資源，撥付日後營運資金及其他財務需求。因此，儘管Aset Nusantara於二零零七年十二月三十一日之財務及流動資金狀況欠佳，惟董事信納按持續經營基準編製Aset Nusantara之財務報告實屬恰當。

20. 可供出售投資

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未上市股份，成本值	6,537	6,537
減：已確認減值虧損	(6,537)	—
	—	6,537

上述投資指本集團於Pioneer Heritage Sdn. Bhd. (「Pioneer Heritage」)之5%股本權益投資。Pioneer Heritage為一間於馬來西亞註冊成立之私人公司，其已發行股本為50,000,000馬元，主要於馬來西亞從事物業控股業務。於結算日，因合理公平值估計之範圍龐大，本公司董事認為其公平值並不能可靠地計量，故其乃按成本值扣除減值而計量。

於結算日，本公司董事對上述投資作出檢討。根據可得到之最新財務資料，Pioneer Heritage現金短缺。董事認為，本公司不可能有任何未來現金流入，故於截至二零零七年十二月三十一日止年度已就此項投資確認全數減值虧損約6,537,000港元。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

21. 應收貸款及利息

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貸款		
有抵押		
— 應收聯營公司股東之款項(附註(a))	39,510	39,510
無抵押		
— 應收其他款項(附註(b))	49,683	49,683
應收貸款總額	89,193	89,193
減：已確認之減值虧損		
應收無抵押貸款		
— 應收其他款項(附註(b))	(49,683)	(49,683)
應收貸款淨額	39,510	39,510
應收利息		
應收有抵押貸款		
— 應收聯營公司股東之款項(附註(a))	5,358	5,358
應收無抵押貸款		
— 應收其他款項(附註(b))	4,526	4,526
應收利息總額	9,884	9,884
減：已確認之減值虧損	(9,884)	(9,884)
應收利息淨額	—	—
	39,510	39,510

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

21. 應收貸款及利息(續)

(a) 有抵押應收貸款及利息

應收聯營公司股東之款項

於二零零七年十二月三十一日，本集團應收聯營公司股東United Victoria (「借方」)約39,510,000港元(二零零六年：39,510,000港元)之應收貸款及約5,358,000港元(二零零六年：5,358,000港元)之應收貸款利息。根據貸款協議，利息按高出最優惠年利率4厘計算。該項貸款乃由借方所擁有之United Victoria股本權益之20%作為抵押。該項貸款最初於二零零三年償還。貸款連同其利息之還款期延長至二零零五年六月。然而，該項應收貸款及利息於二零零七年十二月三十一日尚未收回且已到期。

鑑於應收貸款及利息未能償還以及在缺乏有關借方之任何財務資料之情況下，尚未償還餘額是否可收回仍不明朗，董事決議就應收利息約5,358,000港元(二零零六年：5,358,000港元)作出悉數減值實屬恰當。另一方面，由於應收貸款乃以擔保物作抵押，並無就應收貸款作出減值實屬恰當。於二零零四年，應收利息之減值約5,358,000港元首度獲確認，原因為借方未能償還逾期已久之利息。

自截至二零零五年十二月三十一日止年度起，鑑於其可收回性、現金流量及利息公平值仍不明朗，本集團不再確認應收貸款之利息收入。

於二零零七年十二月三十一日，擔保物之賬面值超出未收回應收貸款之賬面值。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

21. 應收貸款及利息(續)

(b) 無抵押應收貸款及利息

應收其他款項

於二零零七年十二月三十一日，本集團應收若干獨立第三方之貸款約49,683,000港元(二零零六年：49,683,000港元)及應收利息4,526,000港元(二零零六年：4,526,000港元)。

於二零零六年，鑑於無抵押尚未償還餘額未能償還以及本集團與債務人失去聯絡，尚未償還餘額是否可收回仍不明朗，董事決議就應收貸款約49,683,000港元(二零零六年：49,683,000港元)及應收利息約4,526,000港元(二零零六年：4,526,000港元)作出悉數減值實屬恰當。截至二零零六年十二月三十一日止年度，鑑於債務人破產或清盤，董事決議將應收貸款約9,470,000港元及應收利息約468,000港元撤銷減值虧損實屬恰當。截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事重新評估情況後認為，累計減值虧損充足。

(c) 就應收貸款及利息已確認之減值虧損之變動分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貸款		
於一月一日	49,683	65,820
撤銷		
— 應收獨立第三方之款項	—	(6,667)
— 應收其他款項	—	(9,470)
於十二月三十一日	49,683	49,683
應收利息		
於一月一日	9,884	10,352
撤銷		
— 應收其他款項	—	(468)
於十二月三十一日	9,884	9,884

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 應收交易款項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售下列各項所得款項淨額：		
附屬公司		
Pioneer Heritage – 應收		
Pioneer Heritage之欠款(附註(a))	7,609	7,609
江盛 – 應收北京天恒之欠款(附註(b))	–	68,256
	7,609	75,865
短期投資		
江盛 – 應收北京天恒之欠款(附註(c))	–	7,652
	7,609	83,517
出售下列各項所得款項淨額減值虧損：		
附屬公司		
Pioneer Heritage – 應收		
Pioneer Heritage之欠款(附註(a))	(7,609)	(7,609)
江盛 – 應收北京天恒之欠款(附註(b))	–	(68,256)
	(7,609)	(75,865)
短期投資		
江盛 – 應收北京天恒之欠款(附註(c))	–	(7,652)
	(7,609)	(83,517)
	–	–

(a) 出售於附屬公司Pioneer Heritage之65%權益，及應收Pioneer Heritage之欠款

於二零零七年十二月三十一日，上述金額包括Pioneer Heritage（本集團之受投資公司）所欠約7,609,000港元（二零零六年：7,609,000港元），即根據下文所述之本金協議，出售Pioneer Heritage 65%股本權益之應收交易款項淨額。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 應收交易款項(續)

(a) 出售於附屬公司Pioneer Heritage之65%權益，及應收Pioneer Heritage之欠款(續)

本集團先前已將其於Pioneer Heritage之70%股本權益之投資作為附屬公司列賬。於二零零三年二月二十八日，本公司之全資附屬公司華橋與United Merit Sdn. Bhd. (「United Merit」) 簽訂協議(「本金協議」)，以代價約85,280,000港元出售其於Pioneer Heritage之65%股本權益。出售Pioneer Heritage 65%股本權益已於二零零三年七月二十八日完成。於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，代價約85,280,000港元已部份由現金約8,484,000港元支付。根據華橋與United Merit於二零零三年七月二十八日訂立補充協議及由Pioneer Heritage於當日發出之同意書，代價餘額約69,187,000港元已通過與本集團結欠Pioneer Heritage之債項約69,187,000港元相抵銷而清償。Pioneer Heritage向United Merit收購餘下代價餘額約7,609,000港元。上述Pioneer Heritage所欠之餘額屬無抵押、免息且無固定還款期。

鑒於無抵押尚未償還餘額並無償還以及經考慮Pioneer Heritage之財務資料後，尚未償還餘額之可收回性尚不明朗，董事就尚未償還應收交易款項淨額約7,609,000港元作出悉數減值。於二零零四年，應收交易款項之減值約7,609,000港元首度獲確認，原因為多年來本集團與Pioneer Heritage未能就還款之條款及時間表達成共識，而代價之款項已逾期。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 應收交易款項(續)

(b) 出售於附屬公司江盛之80.1%權益，及應收北京天恒之欠款

於二零零六年十二月三十一日，上述包括北京天恒房地產股份有限公司(「北京天恒」)所欠約68,256,000港元(二零零六年：68,256,000港元)之款項，即於二零零三年出售前本公司擁有90.1%權益之附屬公司Kong Sheng Property Development Limited (「江盛」)註冊資本80.1%之權益之應收交易款項淨額。

於二零零三年一月十六日，本公司之全資附屬公司博越與江盛當時之合營夥伴北京市西城區住宅建設開發公司(「北京西城」)簽訂協議(「第一次轉讓協議」)，據此，博越同意向北京西城轉讓江盛註冊資本之20.1%權益，代價約為22,429,000港元(「第一次轉讓」)。博越有權於第一次轉讓協議日期起一年內選擇購回上述江盛註冊資本之20.1%權益，代價約為25,121,000港元。第一次轉讓於二零零三年一月二十九日獲北京市商務局批准。於第一次轉讓完成後，博越持有江盛註冊資本之70%，其餘30%由北京西城持有。

於二零零三年四月二十二日，博越與北京天恒簽訂協議(「第二次轉讓協議」)，據此，博越同意向北京天恒轉讓江盛註冊資本之60%權益，代價約為67,290,000港元(「第二次轉讓」)。博越有權於第二次轉讓協議日期起一年內選擇購回上述江盛註冊資本之60%權益，代價約為75,364,000港元。第二次轉讓(連同北京西城將其所持有江盛註冊資本之30%權益轉讓予北京天恒一事)其後於二零零三年六月十六日獲北京市商務局批准。當時博越持有江盛註冊資本之10%，其餘90%由北京天恒持有。第一次轉讓及第二次轉讓完成後導致出售江盛80.1%權益，本集團於江盛之10%權益之投資已根據本集團之會計政策以短期投資入賬。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 應收交易款項(續)

(b) 出售於附屬公司江盛之80.1%權益，及應收北京天恒之欠款(續)

於二零零四年三月十日，博越向北京天恒發出確認函通知北京天恒，博越將不行使購股權以購回江盛註冊資本之20.1%權益及60%權益。此外，博越授權北京天恒於二零零四年四月二十日代其與國浩地產有限公司(「國浩地產」)訂立有條件協議(「國浩地產協議」)，以向國浩地產出售其於江盛之餘下10%權益，現金代價為11,215,000港元(「第三次轉讓」)。國浩地產協議於第三次轉讓於二零零四年九月二十九日獲北京市商務局批准時生效。因此，於完成第三次轉讓後，本集團並無擁有江盛之任何權益。

根據博越及北京天恒於二零零四年五月十日所簽訂之償還協議(「償還協議」)，北京天恒已同意就第一次轉讓及第二次轉讓向博越支付總額約為89,719,000港元之款項，並直至第二次轉讓日期就博越根據物業發展合約所墊支之總預付開發成本向博越退回合共約93,458,000港元。另一方面，就博越未有根據若干物業發展合約支付預定之預付開發成本，而導致北京天恒所承受之損失，博越同意將就此向北京天恒賠償合共約106,215,000港元。餘款淨額約76,962,000港元之償還期限安排如下：

- (i) 國浩地產協議生效後60日內收取5,935,000港元(「首筆付款」)；
- (ii) 國浩地產協議獲原先發出批准之中國機關批准，以及列明北京天恒及國浩地產為合營方之新營業執照獲發行日期起計三個月內收取18,691,000港元(「第二筆付款」)；及
- (iii) 北京天恒完成「七通一平」及償還協議中所載列由江盛持有之物業發展項目之所有拆卸工程日期起計30個工作日內收取52,336,000港元。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團已收獲約5,935,000港元之款項，即首筆付款。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 應收交易款項(續)

(b) 出售於附屬公司江盛之80.1%權益，及應收北京天恒之欠款(續)

於國浩地產協議於二零零四年九月二十九日在中國獲機關部門批准後及江盛之新營業執照獲頒發日期起計三個月內，北京天恒之第二筆付款已於二零零五年一月到期。然而，於二零零五年，北京天恒正與國浩地產協商有關因於中國北京西城區之房地產發展構建計劃變動而導致定位虧損之基準，並同意延遲國浩地產應付予北京天恒之代價款項，直至雙方釐定出虧損定位結果為止。因此，北京天恒亦將應付予本集團之第二筆付款延遲直至北京天恒與國浩達成最終協議之有關日期。

於截至二零零六年十二月三十一日，北京天恒償還款項約2,771,000港元予本集團。然而，本集團再無收獲有關應收交易款項約68,256,000港元之餘額款項。直至二零零七年十二月三十一日，本集團已收獲約8,706,000港元(二零零六年：5,935,000港元)(即5,935,000港元作為首筆付款及2,771,000港元作為第二筆付款)之款項。

因本公司之中國法律顧問認為收回北京天恒欠款之可能性甚微，故本集團已於截至二零零七年十二月三十一日止年度內全數撤銷應收交易款項。

另一方面，根據博越與大眾銀行(香港)有限公司(「大眾銀行」)於二零零四年十一月二十日所簽訂之轉讓契約(「轉讓契約」)，本集團同意轉讓其於上述餘款淨額約76,962,000港元中之權利、所有權及權益人民幣6,000,000元(相當於約5,607,000港元)予大眾銀行，作為抵押應付予大眾銀行之銀行貸款、其所附之利息及訴訟開支。然而，北京天恒因下述原因延遲付款。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團已悉數償還應付大眾銀行之欠款餘額4,525,000港元。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 應收交易款項(續)

(c) 出售於江盛之短期投資之10%權益，及應收北京天恒之欠款(應收：7,652,000港元；減值：7,652,000港元)

上述款項包括北京天恒所欠款項約7,652,000港元(二零零六年：7,652,000港元)(即就第三次轉讓之未償還應收交易款項淨額，詳情載列於上文附註(b))。

根據國浩地產協議，博越以現金代價11,215,000港元出售江盛註冊資本餘下10%權益予北京天恒。於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，博越已收取為數約3,563,000港元之款項。餘下應收交易款項約7,652,000港元已由北京天恒預扣。博越已獲北京天恒告知，上述款項約7,652,000港元將於北京天恒完成「七通一平」之日起計30個工作天償還，而償還協議所述江盛所持物業發展項目有關之所有清拆工程已告完成。

因本公司之中國法律顧問認為收回北京天恒欠款之可能性甚微，故本集團已於截至二零零七年十二月三十一日止年度內全數撇銷應收交易款項。

(d) 減值虧損之變動之分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	83,517	83,517
撇銷不可收回款項		
— 應收北京天恒之欠款	(75,908)	—
於十二月三十一日	7,609	83,517

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收賬款(附註(a))	-	-	-	-
其他應收款項(附註(b))	21	21	-	-
預付款及按金	340	49	338	47
應收聯營公司之款項(附註(c))	353	326	-	-
	714	396	338	47

(a) 應收賬款

應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一至兩年內	-	14,937
兩年以上	14,937	-
	14,937	14,937
減：已確認減值虧損	(14,937)	(14,937)
	-	-

本集團一般給予其貿易客戶14天至90天之信貸期。

於二零零七年十二月三十一日，鑑於該等應收賬款於結算日已逾期超過一年並於年內並無任何清償及／或源自有財政困難之債務人，故已作出累計減值虧損約14,937,000港元(二零零六年：14,937,000港元)。

本集團概無就該等結餘收取抵押。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項

於二零零七年十二月三十一日，鑑於部份其他應收款項於結算日已逾期超過一年並於年內並無任何清償，且部份應收款項乃源自財政有困難之債務人，董事議決就本集團之其他應收款項約4,615,000港元(二零零六年：4,629,000港元)作出累計減值虧損實屬恰當。

減值虧損變動分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	4,629	4,450
就其他應收款項已確認之減值虧損(撥回)	(14)	179
於十二月三十一日	4,615	4,629

(c) 應收一間聯營公司款項

應收Aset Nusantara之欠款為無抵押、免息且須按要求償還之款項。

24. 已抵押存款

已抵押存款指抵押予銀行以求其發出保證函供興建之用。

兩個年度之已抵押存款均按年利率3.88厘計息。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 銀行結餘及現金

以本集團有關實體功能貨幣以外之貨幣列值之銀行結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
坡元(「坡元」)	2	9	-	-
馬幣林吉特(「馬元」)	1	16	-	-

銀行結餘按兩個年度之現行市場利率計算。

26. 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應付賬款(附註(a))	4,564	4,000	-	-
應計費用	10,312	12,165	5,557	6,739
其他應付款項(附註(b))	-	-	-	4,246
應付利息	12,014	8,460	10,861	7,740
已收按金	127	127	-	-
應付一位股東之款項(附註(c))	2,340	1,448	-	-
應付關連公司之款項(附註(c))	142	700	-	-
應付董事之款項(附註(c))	5,768	2,551	3,429	991
	35,276	29,451	19,847	19,716

於二零零七年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款項之償還狀況如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內或按要求	23,515	29,451	8,986	19,716
一年後但五年內	11,761	-	10,861	-
	35,276	29,451	19,847	19,716

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

26. 應付賬款及其他應付款項(續)

(a) 應付賬款

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一至兩年	—	4,000
兩年以上	4,564	—
	4,564	4,000

應付賬款包括按馬元列值之款項約1,834,000馬元(相等於約4,077,000港元)(二零零六年：1,834,000馬元(相等於約3,513,000港元))。

26. 應付賬款及其他應付款項(續)

(b) 其他應付款項

該筆款額指本公司因就大眾銀行授予本公司非全資附屬公司思宏科技銀行融資而向該銀行發出擔保而須承擔之財務負擔。思宏科技未能還款予大眾銀行，大眾銀行遂根據本公司作出之擔保向本公司提出索賠。董事認為，本公司或需撥出款項清償債務，因此，約4,246,000港元之款項(包括思宏科技結欠大眾銀行之銀行貸款約3,779,000港元連同該款項所產生之利息約467,000港元)由本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度作出撥備。有關思宏科技銀行貸款及向本公司提出之訴訟之進一步詳情分別載於附註27(a)(ii)及附註32(b)。

(c) 應付關連公司／一位股東／董事之款項

應付關連公司／一位股東／董事之款項為無抵押、免息且須按要求償還之款項。本公司執行董事江立師先生亦為關連公司之董事。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 銀行及其他借貸

於二零零七年十二月三十一日，銀行及其他借貸應按下列方式償還：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內或於要求時				
– 銀行貸款	–	12,683	–	8,904
– 其他借貸	4,570	20,486	2,770	20,486
	4,570	33,169	2,770	29,390
一至五年內				
– 其他借貸	37,639	1,800	21,639	–
	42,209	34,969	24,409	29,390

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款				
– 有抵押(附註(a))	–	9,973	–	6,194
– 無抵押(附註(b))	–	2,710	–	2,710
	–	12,683	–	8,904
其他借貸				
– 有抵押(附註(c))	14,700	14,700	14,700	14,700
– 無抵押(附註(d))	27,509	7,586	9,709	5,786
	42,209	22,286	24,409	20,486
	42,209	34,969	24,409	29,390

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 銀行及其他借貸(續)

資產負債表之銀行及其他借貸包括下列以本集團有關實體功能貨幣以外之貨幣列值之款項：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
美元(「美元」)	-	484	-	-

(a) 有抵押銀行貸款

(i) 工商國際金融有限公司(「工商國際」)

於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司之銀行貸款約6,194,000港元按高出工商國際所報最優惠年利率4.25厘計息。銀行貸款為已抵押約596,052,000股每股面值0.10港元之本公司普通股，該等股份由股東Kong Fa Holding Limited擁有。本公司董事江立師先生作出個人擔保。

此外，因本公司股份已自二零零四年六月十七日上午九時三十分起暫停買賣，故董事無法判定本公司是否符合授予本公司借款額度之協議項下有關於抵押證券公平值之最低要求。

於二零零三年，本公司未能償還應付予工商國際之貸款。隨後，於二零零四年七月二十日，工商國際向本公司提出訴訟，要求即刻全數償還未償還貸款，連同所附帶利息、堂費及／或補償。詳情載於附註32(a)。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，餘下欠款已轉讓予一獨立第三方，並已計入於二零零七年十二月三十一日約6,939,000港元之無抵押其他借貸內。詳情載於附註27(d)(iv)。

(ii) 大眾銀行(香港)有限公司(前稱「亞洲商業銀行」)(「大眾銀行」)

於二零零六年十二月三十一日，本集團約3,779,000港元之銀行貸款，乃按高出大眾銀行所報最優惠借貸年利率8厘計息，並以下列者作為抵押：

- 根據轉讓契據轉讓應收交易款項人民幣6,000,000元(相當於約5,607,000港元)(附註32(b))；及
- 本公司簽立之企業擔保。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 銀行及其他借貸(續)

(a) 有抵押銀行貸款(續)

(ii) 大眾銀行(香港)有限公司(前稱「亞洲商業銀行」)(「大眾銀行」)(續)

於二零零三年，本集團未能償還應付予大眾銀行之貸款。因此，於二零零四年二月十一日，大眾銀行向思宏科技(本公司之非全資附屬公司)提出訴訟，要求本公司即時全數償還尚未償還貸款，連同所附帶利息、堂費及／或補償。詳情載於附註32(b)。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，借貸已悉數清償。

(b) 無抵押銀行貸款

星展銀行(香港)有限公司(「星展」)

於二零零六年十二月三十一日，本公司及本公司結欠星展之銀行貸款約2,710,000港元，其中約502,000港元按年利率26.4厘計息，約2,208,000港元則按星展所報之最優惠利率計息。本公司兩間前附屬公司就該等銀行貸款向星展簽立擔保。

於二零零四年，本公司未能償還應付予星展之貸款。因此，於二零零五年十二月二十一日，星展向本公司提出訴訟，要求本公司即時全數償還尚未償還貸款，連同所附帶利息、堂費及／或補償。其他詳情載於附註32(c)。借貸已於截至二零零七年十二月三十一日止年度內悉數清償。

(c) 有抵押其他借貸

i) 於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司結欠金融機構之其他借貸約13,700,000港元(二零零六年：13,700,000港元)按年利率15厘(二零零六年：15厘)計息，並以下各項作抵押：

(i) 江立哲先生(本公司前任董事)及江立師先生(本公司董事)所提供之個人擔保；

(ii) 本公司全資附屬公司博越所提供之企業擔保；及

(iii) 博越全部已發行股本之抵押。博越先前持有江盛註冊資本之90.1%權益。於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度，本集團分別售出江盛註冊資本之80.1%及10%權益。詳情見附註22(b)及(c)。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 銀行及其他借貸(續)

(c) 有抵押其他借貸(續)

於二零零三年七月，本集團未能根據付款計劃全數償付其他貸款。此外，根據貸款協議，本集團須事先收獲金融機構有關出售江盛之書面同意。然而，本集團並無收獲有關出售事之書面同意。直至批准財務報告日期，該金融機構並無就有關未能履行作出法律行動。

ii) 於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司結欠金融機構之其他借貸約1,000,000港元(二零零六年：1,000,000港元)按年利率15厘計息，並以下各項作抵押：

(i) 本公司董事江立哲先生(本公司前任董事)及江立師先生(本公司董事)所提供之個人擔保；

(ii) 本公司全資附屬公司博越所提供之企業擔保；及

(iii) 博越全部已發行股本之抵押。

於二零零六年十一月，本集團未能根據付款計劃全數償付有關貸款。直至批准財務報告日期，該金融機構並無就有關未能履約採取法律行動。

(d) 無抵押其他借貸

(i) 於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司結欠一名獨立第三方約1,800,000港元(二零零六年：1,800,000港元)之其他借貸，乃按高出香港上海匯豐銀行有限公司所報最優惠借貸年利率1厘計息。該借貸於二零零八年四月二十九日悉數清償。

(ii) 準投資者

於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司結欠一名獨立第三方(「準投資者」)約3,016,000港元之其他借貸，為免息但以本公司一名控股股東Kong Fa Holdings Limited(「Kong Fa」)及本公司一名主要股東Kong Sun Enterprises Sdn. Bhd.(「KSE」)簽立之企業擔保作為抵押。江立哲先生(本公司前任董事)為Kong Fa及KSE之董事兼股東；本公司董事江立師先生(「江先生」)為Kong Fa之董事兼股東。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 銀行及其他借貸(續)

(d) 無抵押其他借貸(續)

(ii) 準投資者(續)

根據本公司與準投資者於二零零五年四月十三日訂立之協議，準投資者授予本公司為數5,000,000港元之信貸融資，並有權在本公司未能於二零零五年四月十三日後180日內恢復其股份於聯交所買賣之情況下，責令本公司即時償還當時尚未償還之貸款。於二零零五年十月十日，本公司與準投資者訂立補充協議，據此，準投資者有權在本公司未能於二零零五年十月十日後180日內恢復其股份於聯交所買賣之情況下，責令本公司即時償還當時尚未償還之貸款。

於二零零六年，本集團未能就所欠準投資者之貸款作出還款。因此，於二零零六年九月十三日準投資者提出法律訴訟要求本公司即時全數還清尚未償還之貸款，連同該款項所產生之費用。餘額已於截至二零零七年十二月三十一日止年度悉數清償。進一步之詳情載於附註32(d)。

(iii) 於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司結欠一名獨立第三方約2,770,000港元(二零零六年：2,770,000港元)之其他借貸，為免息及無固定還款期。

(iv) 於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司分別結欠一名獨立第三方約22,939,000港元(二零零六年：零)及6,939,000港元(二零零六年：零)之其他借貸，為按利率7.25厘計息及無固定還款期。

(e) 違約

本集團及本公司之信貸融資須待履約完成後方可作實，誠如金融機構之一般貸款安排所述。倘本集團及本公司違反契約，已提取之款項將於要求時支付。於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司未能分別履約償還本金額約30,399,000港元及26,620,000港元以及應付利息分別約8,207,000港元及7,740,000港元。該等款項分類為流動負債。未能償還貸款及其利息分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本金額				
- 銀行貸款	-	12,683	-	8,904
- 其他借貸	-	17,716	-	17,716
應付利息	-	30,399	-	26,620
	-	8,207	-	7,740
	-	38,606	-	34,360

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

28. 融資租約承擔

本集團

	二零零七年		二零零六年	
	最低應償融資 租約之現值 千港元	最低應償融資 租約之總額 千港元	最低應償融資 租約之現值 千港元	最低應償融資 租約之總額 千港元
一年內	—	—	12	16
減：未來利息開支總額		—		(4)
租約承擔之現值		—		12

本集團根據融資租約租入辦公室設備，並於五年到期。於租期完結後，本集團可選擇以視為優惠之購買價購買該等設備。租約概無包括或然租金。於結算日，本集團根據融資租約所擁有之設備之賬面值為零（二零零六年：零）。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團未能償還融資租約款項，包括資本部份約3,000港元及利息部份約1,000港元。董事認為，出租人有權要求本集團即時全數償還尚未償還融資租約款項，故全部尚未償還融資租約款項之債務（包括於二零零七年十二月三十一日原應於一至兩年內償還之資本部份約4,000港元及利息部份約2,000港元），重新分類為流動負債。資本部份及利息部份已於截至二零零七年十二月三十一日止年度悉數清償。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

29. 股本及儲備

	二零零七年		二零零六年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元 之普通股				
於一月一日及十二月三十一日	4,000,000	400,000	4,000,000	400,000
已發行及已繳足股本：				
每股面值0.10港元 之普通股				
於一月一日及 十二月三十一日	2,561,167	256,116	2,561,167	256,116

普通股持有人有權收取不時所宣派之股息，並於本公司股東大會上按每持一股擁有一票投票權。所有普通股與本公司餘下資產具有相同地位。

本公司儲備

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本		總計 千港元
			贖回儲備 千港元	累積虧損 千港元	
於二零零六年一月一日	256,116	329,049	20	(544,366)	40,819
年內虧損	-	-	-	(11,320)	(11,320)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	256,116	329,049	20	(555,686)	29,499
年內虧損	-	-	-	(5,833)	(5,833)
於二零零七年十二月三十一日	256,116	329,049	20	(561,519)	23,666

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

29. 股本及儲備(續)

(a) 儲備之性質及目的(續)

(i) 股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之應用分別受香港公司條例第48B及49H條規管。

(ii) 一般儲備

一般儲備乃就一般業務發展而設。

(iii) 特別儲備

特別儲備代表有關本集團應佔收購一間被投資公司後之溢利及儲備之調整。該投資公司於二零零三年成為本集團之聯營公司。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有換算海外經營業務財務報告之匯兌差額。儲備乃根據附註4所述會計政策處理。

(b) 可供分派儲備

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本公司並無儲備可供分派予本公司股權持有人。

30. 股份期權計劃

本公司於二零零三年六月三十日設立一份股份期權計劃。此計劃授權本公司董事會(「董事會」)邀請被揀選人士(包括集團內任何公司之職員及董事)認購本公司股份。股份期權行使價由董事會於授出時釐定，並必須為股份面值、授出當日股份之收市價及緊隨授出前五個營業日股份之平均收市價之最高者。股份期權之有效期，行使期及每份股份期權可認購股份之數目均由董事會於授出當日釐定。自採納該計劃以來，本公司概無根據此計劃授出股份期權。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

31. 僱員退休福利

香港

本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定，為根據香港僱傭條例聘用之僱員，設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」），並無包括於設定之退休福利計劃內。強積金計劃是一個定額供款退休計劃，由獨立之受託人管理。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息之5%向計劃作出供款；但每月之相關入息上限為20,000港元。向計劃作出之供款即時成為既定僱員福利。

香港以外

本集團於新加坡及馬來西亞之附屬公司參與該等國家各自之當地政府管理之設定供款計劃。供款額按僱員薪金及花紅（如適用）之12%至13%計算，並於產生時於損益賬中扣除。本集團於新加坡之附屬公司各顧員供款之上限由新加坡政府設定，為就月薪及花紅每月支付585坡元（相等於約2,755港元）。本集團於新加坡及馬來西亞之附屬公司之僱員亦須向該基金按彼等總薪金及花紅（如適用）分別供款20%及11%。當地政府須對向退休僱員支付全部退休金負責。

32. 訴訟

(a) 工商國際

於二零零三年，本集團未能就所欠工商國際之貸款作出還款。工商國際正式要求本公司即時悉數償還貸款連同該款項所產生之利息。然而，本公司未能悉數償還結欠工商國際之貸款。鑑於未能還款，工商國際於二零零四年七月二十日提出法律訴訟要求本公司（作為第一被告人）即時全數還清尚未償還之貸款約6,499,000港元，連同該款項所產生之利息約447,000港元、堂費及／或補償。工商國際根據董事就授予本公司之貸款向工商國際作出之擔保，亦向本公司董事江先生（作為第二被告人）提出法律訴訟。此案件已於二零零四年十一月八日在香港特別行政區高等法院進行聆訊，並裁定工商國際勝訴。本公司須悉數償還所述之銀行貸款連同該款項所產生之利息以及支付訴訟開支。

隨著本集團未能清付判決債項，工商國際於二零零五年十二月十三日向本公司提出清盤呈請。於二零零六年四月，本公司與工商國際訂立和解協議，據此，本公司同意由二零零六年五月起每月分期200,000港元向工商國際償還款項，直至本公司股份在聯交所恢復買賣為止，而當時餘額將以六個月等額分期清付及清盤呈請將予解除。然而，於二零零六年五月至二零零七年二月，本公司僅向工商國際償還款項約630,000港元。工商國際並無根據和解協議就本集團未償還之款項採取任何行動。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 訴訟(續)

(a) 工商國際(續)

於二零零七年二月，本公司結欠工商國際之銀行貸款連同該款項所產生之利息以及訴訟開支餘額約6,939,000港元已由工商國際轉讓予一名獨立第三方。

(b) 大眾銀行(香港)有限公司(前稱亞洲商業銀行有限公司)(「大眾銀行」)

於二零零七年八月十七日，大眾銀行與本公司達成安排，據此，本集團分兩次支付約3,067,000港元，首筆付款約1,533,000港元須於二零零七年八月十七日支付及餘款約1,534,000港元須於本公司股份在聯交所主板恢復買賣之日或二零零七年十一月十五日(以較早者為準)支付，而大眾銀行將豁免餘額。於二零零七年八月十七日，本集團向大眾銀行償還約1,533,000港元。於二零零七年十一月，本集團向大眾銀行悉數償還銀行借貸。

(c) 星展

於二零零五年，本集團未能就結欠星展之貸款作出還款。星展正式要求本公司即時悉數償還貸款連同該款項所產生之利息。然而，本公司未能悉數償還結欠星展之貸款。鑑於未能還款，星展於二零零五年十二月二十一日提出法律訴訟要求本公司(作為第一被告人)即時全數還清尚未償還之貸款約2,710,000港元，連同截至二零零五年十二月二十一日止該款項所產生之利息約617,000港元、堂費及／或補償。星展根據本公司兩間前附屬公司就授予本公司之貸款向星展作出之擔保，亦向該兩間前附屬公司(作為第二被告人及第三被告人)提出法律訴訟。此案件已於二零零七年一月二十九日在香港特別行政區高等法院進行聆訊，並裁定星展勝訴。本公司須悉數償還所述之銀行貸款連同該款項所產生之利息以及支付訴訟開支。根據二零零七年六月二十九日訂立之償款契據，本集團向星展清償約2,939,000港元。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 訴訟(續)

(d) 一名準投資者

根據日期為二零零五年四月十三日及二零零五年十月十日之協議，準投資者向本公司授予5,000,000港元之信貸融資，並由本公司、Kong Fa及KSE之股東簽立之公司擔保作出抵押。倘若本公司未能於二零零五年十月十日起計180日內恢復在聯交所之股份買賣，則該名準投資者有權要求本公司即時償還當時尚未償還之貸款。於二零零六年四月，當本公司未能恢復股份在聯交所買賣時，該名準投資者要求本公司悉數償還當時尚未償還之貸款約3,136,000港元，惟本公司未能償還該筆款項。

於二零零六年九月十三日，準投資者對本公司及本公司董事江先生提出法律訴訟。根據日期為二零零六年九月十三日之申索聲明(「第一份聲明」)，準投資者要求即時全數償還約3,136,000港元，連同對(i)本公司(作為第一被告人)及(ii)江先生(作為第二被告人)根據聲稱江先生就授予本公司之貸款向準投資者作出擔保提出法律訴訟之堂費。第一份聲明已於二零零六年十二月四日經修訂(「第二份聲明」)。根據第二份聲明，在江先生向準投資者送交約2,558,000港元之按金後，第一份聲明項下之指稱申索已修訂為約578,000港元。於二零零七年四月，本公司已向準投資者償還款項約350,000港元。於二零零七年五月十六日，準投資者、本公司及江先生訂立和解契據，據此，本公司向準投資者支付代價款項約350,000港元，而準投資者則同意豁免餘額約228,000港元及解除第一份聲明及第二份聲明。餘額已於截至二零零七年十二月三十一日止年度悉數清償。

(e) Cheung Yik Wang先生

於二零零三年十一月三日，自稱為Easternet Limited投資者(Easternet Limited擁有思宏控股有限公司(「思宏控股」)(本公司擁有54%權益之附屬公司)46%權益)之Cheung Yik Wang先生(「CYW」)向本公司董事江先生(作為第一被告人)及本公司(作為第二被告人)提出法律訴訟，追討合共11,600,000港元連同本公司於二零零二年十二月二十日向CYW開出但未獲兌現款項之一張支票所涉及之利息及堂費。聲稱指該支票乃由本公司開出，作為江先生開出付款支票之擔保。本公司於二零零四年一月十九日提出抗辯。CYW亦於二零零四年二月十七日提出抗辯回覆。直至本報告批准日期，該訴訟仍在進行，且尚未定出聆訊日期。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 訴訟(續)

(e) Cheung Yik Wang先生(續)

董事認為，於二零零二年，本公司之非全資附屬公司思宏控股及其附屬公司(「思宏集團」)向本公司墊付合共約15,241,000港元。於二零零二年，本公司已向思宏集團償還5,600,000港元，尚餘約9,641,000港元(「未償還餘額」)，而已要求CYW向本公司墊付2,000,000港元(「擬發放貸款」)。故此，本公司及江先生已分別於二零零二年十二月二十日向CYW開出金額11,600,000港元之支票，作為未償還餘額及擬發放貸款之抵押(儘管CYW從未向本公司墊付該筆擬發放貸款)。本公司於二零零三年向思宏集團悉數償還未償還餘額。於二零零三年悉數償還未償還餘額後，董事認為，本公司再無應付CYW之法律或財務責任，故此拒絕兌現先前於二零零三年向CYW開出之支票。於二零零七年十二月三十一日，根據本公司法律顧問之意見，董事認為本集團就CYW提出之訴訟有妥當及有效之抗辯，故並無在該等財務報告內作出虧損撥備。

(f) 前業主

於二零零四年三月三十日，本集團寫字樓物業之業主(「前業主」)向本公司全資附屬公司霸寶香港有限公司(「霸寶香港」)提出法律訴訟，追討逾期租金、樓宇管理費及雜費，連同截至上述寫字樓物業交吉日期止之租金、利息、堂費及／或其他補償約207,000港元。此案件已於二零零四年六月二十一日在香港特別行政區高等法院進行聆訊，並裁定前業主勝訴。因此，本集團須向前業主支付約712,000港元。然而，本集團僅向前業主支付合共約226,000港元。於二零零四年十二月，本集團與前業主訂立還款安排，據此，本集團同意分14個月支付未償還債項約486,000港元，首筆付款須於二零零五年一月支付。與此同時，業主將不會提出強制執行有關判決之行動。然而，本集團未能就上述款項作出還款。直至批准本報告日期，前業主並無就未能償還未結清款項採取法律行動。該等財務報告內已就未結清款項約486,000港元作出全數撥備。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 訴訟(續)

(g) 高富民証券

於二零零四年五月十三日，高富民証券向本公司之全資附屬公司江山資源有限公司(「江山資源」)(作為第一被告人)及本公司之董事江立師先生(「江先生」，作為第二被告人)展開法律訴訟，內容有關具體執行購股權以購回本集團若干投資物業(「物業」)。早前高富民証券於二零零二年按21,000,000港元之代價向本集團出售物業，而本公司透過發行56,000,000股本公司普通股(「代價股份」)支付款項，物業其後於二零零五年由本集團出售。據稱江山資源與江先生已作出口頭擔保：

- (i) 江山資源會作出補償，於自二零零二年六月十日起計36個月期間以不少於每股0.375港元之市價向高富民証券支付出售該等代價股份之款項，屆時高富民証券可就每股代價股份收取不低於0.375港元；及
- (ii) 江山資源向高富民証券授予購股權，以按21,000,000港元代價於二零零二年五月十日起計五年期間內隨時購回該物業，作為上文(i)妥當及準時履行據稱之責任之擔保。

高富民証券向(i)江山資源提出索賠，以按21,000,000港元代價或法院可能釐定之其他代價轉讓該物業予高富民証券；及(ii)江山資源與江先生提出索賠，為數合共約12,889,000港元，即所出售代價股份之價格與每股代價股份0.375港元之聲稱口頭擔保款項之未償還差額總額，連同損害、利息、堂費及／或其他補償。直至批准本報告日期，該訴訟仍在進行，且尚未定出聆訊日期。

根據本公司對外法律顧問之意見，董事認為基於江山資源從未向高富民証券作出聲稱之擔保，故本集團毋須就聲稱之索賠向高富民証券承擔法律或財務責任，本集團在訴訟中有恰當及有效之抗辯理由。因此，並無在該等財務報告內就承諾或虧損作出撥備。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 訴訟(續)

(h) 法律服務供應商

於二零零六年六月十五日，本集團之債權人(「債權人」)(於二零零四年及二零零五年向本集團提供法律服務)向本公司之全資附屬公司江山資源(作為第一被告人)及本公司董事江立師先生(「江先生」)(作為第二被告人)提出訴訟，要求即時結清服務費約334,000港元連同利息、堂費及／或其他補償。

於二零零六年六月十五日，債權人向本公司(作為第一被告人)、江先生(作為第二被告人)及江祿森遺產之遺產代理人(作為第三被告人)提出另一項訴訟，要求即時結清服務費約867,000港元連同利息、堂費及／或其他補償。

於二零零七年三月，本集團與債權人達成協議，於本集團向債權人以八個月分期支付約850,000港元之款項後，債權人將豁免其餘款項。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團向債權人償還約850,000港元。

(i) 估值服務供應商

於二零零四年，本公司未能就結欠一名服務供應商之估值費作出還款。於二零零五年二月二日，該服務供應商對本公司提出訴訟，追討約100,000港元(即逾期估值費連同利息、堂費及／或其他補償)。法院於二零零五年四月二十五日裁定該服務供應商勝訴。

然而，本公司未能悉數支付裁決債項。服務供應商於二零零六年十二月二十一日在香港特別行政區高等法院就本公司清盤提出清盤呈請。於二零零七年二月二十一日，本公司與服務供應商達成和解協議，據此，本公司同意向服務供應商支付約188,000港元，而服務供應商則同意撤銷清盤呈請。法院已於二零零七年三月五日授出清盤呈請撤銷令。

於二零零七年二月，本集團向服務供應商悉數償還約188,000港元。餘額已於截至二零零七年十二月三十一日止年度悉數清償。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

33. 或然負債

(a) Champ Capital Limited

根據本公司之非全資附屬公司思宏科技與Champ Capital Limited (「獲特許權方」)於二零零三年一月一日訂立之獨家特許權協議(「該特許協議」)，思宏科技向獲特許權方授出獨家權利，以於二零零三年一月一日至二零零七年四月一日期間，在中國廣東省及北京買賣思宏科技之電腦產品及辦公室設備。此外，思宏科技同意於該協議終止後以15,000,000港元購回相關特許權牌照(不論正常或提早終止)，並耗資1,000,000港元作為推廣思宏科技產品之採購資助。

由於獲特許權方違反該協議，未能履行(其中包括)在中國廣東省及北京買賣思宏科技產品之義務，思宏科技已於二零零三年十一月二十八日終止該特許協議。儘管該特許協議並無條款訂明違約會解除思宏科技購回特許權牌照及就採購資助作出付款之責任，惟董事認為，在獲特許權方未能解除其(其中包括)在中國廣東省及北京買賣思宏科技產品之責任之情況下，本集團概無法律或財務責任購回特許權牌照及支付採購資助。直至本報告獲批准當日，獲特許權方並無就上述條款採取法律行動。

根據本公司對外法律顧問之意見，董事認為，因該特許協議可能會失效且有權詮釋該特許協議之香港法院並無令其強制生效，獲特許權方將無法(i)行使購股權以向本集團轉售相關特許權牌照，或(ii)要求本集團支付採購資助以推廣思宏科技之產品。因此，並無於該等財務報告就特許權牌照及採購資助之承諾或虧損作出撥備。

(b) 就授予附屬公司之銀行融資提供之公司擔保

於二零零六年十二月三十一日，本公司就其一間附屬公司獲授之銀行融資向銀行提供以約8,000,000港元為限之公司擔保。於二零零六年十二月三十一日，附屬公司已動用之融資總額達約4,246,000港元。於二零零七年十二月三十一日，所有銀行融資已註銷。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

34. 關連人士交易

董事及主要管理人員酬金

年內，董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	1,004	587
退休後僱員福利	—	11
	1,004	598

董事及主要行政人員之酬金乃薪酬委員會經參考個人表現及市場行情而釐定。

與關連人士之結餘情況分別於附註19、23及26披露。

35 主要非現金交易

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團進行以下非現金交易：

- (i) 一名董事已代表本集團償還銀行及其他借貸約3,016,000港元；及
- (ii) 誠如附註32(a)所述，銀行借貸6,939,000港元(6,194,000港元)連同相關利息及本公司應付工商國際之訴訟開支745,000港元已由工商國際轉讓予一名獨立第三方。

36. 結算日後事項

(a) 發行可換股債券

於二零零七年二月十六日及二零零七年四月二十四日，本公司與一名獨立第三方(「配售代理」)訂立具約束力條款之契約及有條件協議(「有條件配售協議」)，據此，本公司委任配售代理按悉數包銷基準就發行本金總額100,000,000港元之可換股債券安排認購人。可換股債券將為無抵押、按年息8厘計息及由發行可換股債券日期起計三年後到期。可換股債券可以下列其中一種方式按面值全數或部份贖回：

- 本公司自發行可換股債券當日起至可換股債券到期日止期間之任何時間；或

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 結算日後事項(續)

(a) 發行可換股債券(續)

- 可換股債券持有人自發行可換股債券當日起直至可換股債券到期日止二十四個月後期間之任何時間。

可換股債券持有人將擁有可換股債券附帶之兌換權，按初步兌換價每股0.1港元(可予調整)將任何可換股債券之尚未償還本金額兌換為本公司股份。兌換權獲行使後，可換股債券持有人將享有每股換股股份獲發三股紅股之權利。兌換期由緊隨發行可換股債券或聯交所上市委員會批准或同意批准換股股份及紅股上市及買賣日期(以較後者為準)後開始，至緊接可換股債券屆滿之前兩個營業日止。

倘任何下列條件未能於二零零八年五月三十一日或較後時間或配售代理及本公司或會書面同意之其他日期或之前獲達成，則配售代理可於其後隨時向本公司發出書面通知終止其於有條件配售協議項下之責任，據此有條件配售協議項下配售代理之責任將即時終止，而本公司或配售代理均不得對任何對方提出任何索償，惟任何先前違反事項除外：

- 聯交所原則上批准本公司於完成本公司復牌建議後恢復股份買賣；
- 於將予召開及舉行以批准發行可換股債券及其項下擬進行之交易；配發及發行因可換股債券附帶之兌換權獲行使而將予發行之最多1,000,000,000股本公司股份；以及配發及發行因可換股債券附帶之兌換權獲行使而將予發行之最多3,000,000,000股本公司股份之股東特別大會上，本公司股東之批准；
- 聯交所上市委員會批准或同意批准配發，及並無撤銷或撤回因可換股債券附帶之兌換權獲行使而將予配發及發行之所有換股股份上市及買賣；及
- 本公司股東於二零零八年一月十七日之本公司股東特別大會上通過批准將法定股本由400,000,000港元增加至4,000,000,000港元之必需決議案。
- 於二零零八年四月二十四日，本公司與配售代理訂立補充協議，據此，本公司與配售代理同意將可換股債券之本金總額由100,000,000港元增至125,000,000港元。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 結算日後事項(續)

(b) 收購附屬公司

(i) 人造植物業務

於二零零七年五月十九日，本公司全資附屬公司Eternal Gain Investments Limited (「Eternal Gain」)、本公司及獨立第三方Brightpower Assets Management Limited (「Brightpower」)訂立買賣協議(「FT協議」)，據此，Eternal Gain將以總代價1港元向Brightpower收購其所持兩家公司(即FT Far East Limited (「FT Far East」)及FT China Limited(「FT China」))全部已發行股本。

此外，完成FT協議後，Brightpower將以代價59,999,999港元向Eternal Gain出讓有關FT Far East結欠Brightpower金額80,786,000港元債務之所有權益及權利。

60,000,000港元之總代價將以(i)本金額20,000,000港元之承兌票據及(ii)本公司將發行予Brightpower之本金額40,000,000港元之可換股債券支付。

承兌票據按年息4厘計息，自交易完成日期後一個月開始，並須於交易完成日期起計六個月或本公司股份於聯交所恢復買賣一個月(以較早者為準)或之前，或本公司及Brightpower雙方書面同意之其他日期一筆過償還。本公司可以撰擇於自發行承兌票據日期起至緊接承兌票據到期前一日止三個月後之任何時間全數或部份贖回承兌票據。

可換股債券按年息4厘計息，並於發行可換股債券日期起計三年後到期。可換股債券持有人有權於自緊隨發行可換股債券日期後一日至緊接可換股債券屆滿日期前一日止之兌換期內按初步兌換價每股0.1港元(可予修訂)將可換股債券全部或部份尚未行使本金額兌換為本公司股份。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 結算日後事項(續)

(b) 收購附屬公司(續)

(i) 人造植物業務(續)

倘FT協議所載下列任何條件未能於二零零八年五月三十一日或訂約各方可能協定之其他較後日期或之前達成，則FT協議會即時自動終止，協議之任何一方毋須承擔其於該協議項下之任何責任或義務：

- 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本公司股東批准FT協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於發行可換股債券及簽立承兌票據；及
- 聯交所批准或同意批准換股股份之上市及買賣，換股股份僅受限於配發及其他附帶事項。

根據FT協議，Brightpower同意向Eternal Gain授出認股權證及擔保(i)FT Far East及FT China於截至二零零七年六月三十日止財政年度之經審核綜合除稅後淨溢利總額將不會少於7,000,000港元(「擔保溢利」)；及(ii)於二零零七年六月三十日FT Far East及FT China之經審核綜合資產負債表所示FT Far East及FT China之經審核綜合資產淨值，合共將不會少於70,000,000港元(「擔保資產淨值」)。

倘(i)FT Far East及FT China於截至二零零七年六月三十日止財政年度之實際經審核綜合除稅後淨溢利總額(「實際溢利」)少於擔保溢利，或(ii)FT Far East及FT China於二零零七年六月三十日之實際經審核綜合資產淨值(「實際資產淨值」)少於擔保資產淨值，則Brightpower將取消與本公司按一對一基準發行之承兌票據項下本公司付款責任之差額。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 結算日後事項(續)

(b) 收購附屬公司(續)

(i) 人造植物業務(續)

倘FT Far East及FT China於截至二零零七年六月三十日止年度錄得綜合虧損，則實際溢利被視為零。另一方面，倘實際溢利超出擔保溢利，則不會向Brightpower支付額外代價。

倘FT Far East及FT China於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表合共錄得綜合淨負債狀況，則就資產淨值擔保而言，該財政年度之實際資產淨值被視為零。另一方面，倘實際資產淨值超出擔保資產淨值，則不會向Brightpower支付額外代價。

(ii) 物業投資

於二零零七年六月二十八日，本公司全資附屬公司Lead Power Investments Limited (「Lead Power」)與兩名獨立第三方(「賣方」)訂立協議(「CK協議」)，據此，Lead Power將向賣方收購Coast Holdings Limited (「CHL」)及金利豐投資有限公司(「金利豐投資」)兩間公司全部已發行股份，代價均為1港元。此外，根據CK協議，其中一名賣方(「賣方A」)將於CK協議完成當日分別以代價15,999,999港元及17,799,999港元出讓所有其就CHL及金利豐投資各自結欠賣方A之債務為數約19,396,043港元及22,080,208港元之權益及權利。

總代價33,800,000港元將由本公司向賣方A或賣方A可能指定之代名人發行本金額，33,800,000港元之承兌票據之方式支付。承兌票據按香港上海滙豐銀行有限公司公佈之港元最優惠借貸利率計息，並須於CK協議完成日期起計第六十個月結束時或之前償還。倘本公司已於不少於十個營業日之前向承兌票據之持有人發出書面通知，本公司可於自發行承兌票據之日起至緊接承兌票據屆滿前一日止三個月後任何時間贖回承兌票據全部或任何尚未償還本金額。承兌票據乃由賣方A或賣方A指定之代名人於CHL及金利豐投資之全部已發行股本之費用抵押。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 結算日後事項(續)

(b) 收購附屬公司(續)

(ii) 物業投資(續)

倘下列條件(其中包括)未能於二零零八年五月三十一日或賣方與買方可能協定之其他較後日期或之前達成,則CK協議即告終止,其後協議之訂約各方對合約對方並無任何義務及責任:

- Lead Power信納將予進行之盡職審查結果;
- 賣方就CK協議及其項下擬進行之交易取得所有所需同意書及批文;
- 本公司股東於本公司將予召開及舉行之股東特別大會上通過批准CK協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於簽立承兌票據)之普通決議案;
- 買方已接獲Lead Power挑選之專業測量及估值公司就CHL及金利豐投資所持物業於二零零七年六月十五日之物業估值報告,CHL及金利豐投資所持物業之價值不得少於協定價值;及
- 賣方根據CK協議提供之聲明、保證及承諾在各方面仍屬真實及準確。

Lead Power可隨時豁免上述任何條件。

上述收購事項已於二零零八年一月十七日之股東大會上獲批准。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 結算日後事項(續)

(c) 有關柬埔寨物業發展之諒解備忘錄

於二零零八年四月十日，本公司之全資附屬公司Elite Corner Limited (「Elite Corner」)與蔡婷儀女士(「蔡女士」，為獨立第三方且並非為本公司之關連人士)訂立一項諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，據此，蔡女士已向Elite Corner授予一項唯一及獨家之權利，以將一幅位於柬埔寨暹粒省及總面積約為37,498平方米之土地(「該土地」)發展為酒店渡假村及商業中心(「該合作項目」)。

諒解備忘錄對Elite Corner及蔡女士(統稱為「訂約各方」)均具有法律約束效力。訂約各方亦原則上同意以下各項：(a) 蔡女士須向Elite Corner授予一項可發展該合作項目之獨家權利，而蔡女士亦須承擔該合作項目所產生及附帶之一切發展及建造成本；(b) Elite Corner須提供管理服務(「管理服務」)，包括(但不限於)(i)酒店渡假村及商業中心之設計；(ii)市場研究；及(iii)就該合作項目所涉及之設計工作延聘所需之專業人士，包括(但不限於)測量師、建築師、室內設計師及工程師；及(c)待正式協議(「正式協議」)訂立後，蔡女士須向Elite Corner支付管理費用，而有關費用相當於該合作項目之發展及建造總成本之15%。

根據諒解備忘錄之條款，Elite Corner擁有唯一及獨家之權利，可於二零零八年四月十日起至正式協議簽訂當日或二零零九年四月九日(以較早之日期為準)止期間(「獨家期間」)內與蔡女士進行磋商，藉以議定正式協議之條款及簽立正式協議。於獨家期間內，蔡女士將不會在事先未經Elite Corner同意之情況下，與任何第三方進行洽談或磋商，或提供有關該土地或該合作項目之任何資料。蔡女士亦承諾，倘若訂約各方基於任何理由而未能於獨家期間內訂立正式協議，則蔡女士須向Elite Corner全數償付Elite Corner已支付管理服務所涉及之任何費用、成本及支出之115%。

有關詳情載於日期為二零零八年四月十一日之公佈。

財務報告附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 直接及最終控股公司

董事認為本集團於二零零七年十二月三十一日之直接母公司及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kong Fa。該公司並沒有編製公開發佈之財務報告。

上述收購事項已在年終後之股東大會上獲批准。

38. 比較數據

若干比較數據經已重新分類，以符合現年之呈列。

五年財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度之已刊發業績及資產與負債概要，該概要摘錄自經審核財務報告並經適當重新分類：

業績

	截至十二月三十一日止年度							
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元		二零零三年 千港元		
				持續 經營業務	已終止 經營業務	持續 經營業務	已終止/ 正終止 經營業務	
營業務	-	-	221	12,269	60	33,626	89,932	
除稅前								
溢利/(虧損)	(17,964)	(12,664)	(99,741)	(30,372)	373	(171,254)	(169,543)	
稅項	48	-	-	(164)	-	(1,267)	-	
本年度								
溢利/(虧損)	(17,916)	(12,664)	(99,741)	(30,536)	373	(172,518)	(169,543)	
以下人士應佔：								
本公司股權持有人	(17,915)	(12,663)	(99,735)	(30,335)	373	(172,760)	(168,323)	
少數股東權益	(1)	(1)	(6)	(201)	0	242	(1,220)	
	(17,916)	(12,664)	(99,741)	(30,536)	373	(172,518)	(169,543)	

資產及負債及少數股東權益

	於十二月三十一日							
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元		二零零三年 千港元		
				持續 經營業務	已終止 經營業務	持續 經營業務	已終止/ 正終止 經營業務	
總資產	132,824	138,026	137,923	242,872	-	262,161	19,101	
總負債	(77,485)	(64,480)	(57,669)	(62,885)	-	(71,495)	-	
少數股東權益	(12)	(13)	(14)	(20)	-	(221)	-	
	55,327	73,533	80,240	179,967	-	190,445	19,101	